

V e r h a n d e l t

in dieser Freien und Hansestadt Hamburg
am Donnerstag, den 1. März 2007

Vor mir, dem hamburgischen Notar

Jürgen Burmester,

mit den Amträumen in der Palmaille 106, 22767 Hamburg, erschienen heute:

1. Herr Staatssekretär a. D. Hartmut Wegener, [REDACTED]
[REDACTED]
- dem Notar von Person bekannt -
2. Herr Dieter Gottfried Peters, [REDACTED]
[REDACTED]
- dem Notar von Person bekannt -

zu 1. und 2. handelnd jeweils nicht im eigenen Namen, sondern als Geschäftsführer der im Handelsregister Hamburg unter HRB 75285 eingetragenen ReGe Hamburg Projekt-Realisierungsgesellschaft mbH;

- die ReGe Hamburg Projekt-Realisierungsgesellschaft mbH
nachstehend kurz "ReGe" genannt -

diese handelnd als persönlich haftende Gesellschafterin für die Kommanditgesellschaft in Firma Elbphilharmonie Hamburg Bau GmbH & Co. KG, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRA 105347.

Hiermit bescheinige ich, der beurkundende Notar, gemäß § 21 BNotO aufgrund heutigen Abrufs aus dem maschinell geführten Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg, dass die Herren Wegener und Peters gemeinsam berechtigt sind, die unter HRB 75285 eingetragene Gesellschaft in Firma ReGe Hamburg Projekt-Realisierungsgesellschaft mbH zu vertreten, die wiederum als Komplementärin zur alleinigen Vertretung der unter HRA 105347 eingetragenen Elbphilharmonie Hamburg Bau GmbH & Co. KG berechtigt ist,

- nachstehend „Elbphilharmonie KG“ genannt -

3. Herr Christoph Bachem, [REDACTED]
[REDACTED]
- dem Notar von Person bekannt -

4. Herr Bernd Altena, [REDACTED]
[REDACTED]
- dem Notar von Person bekannt -

zu 3. und 4. handelnd gemäß Vollmacht vom 13.12.2006 (UR.Nr. Z 3503/2006 Notar Dr. Norbert Zimmermann, Düsseldorf), die im Original vorlag und diesem Protokoll in beglaubigter Ablichtung als Anlage beigefügt wird, für die Kommanditgesellschaft in Firma

ADAMANTA Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH & Co.
Objekt Elbphilharmonie KG
(AG Düsseldorf HRA 18949)
Mercedesstraße 6, 40470 Düsseldorf

- nachstehend „Pächter“ genannt -

Auf Ersuchen der Erschienenen beurkunde ich den folgenden:

PACHTVERTRAG
FÜR DAS
PROJEKT
ELBPHILHARMONIE HAMBURG

INHALTSVERZEICHNIS

PRÄAMBEL	5
§ 1 Pachtgegenstand und Vertragsgrundlagen	8
§ 2 Rechte und Pflichten der Elbphilharmonie KG.....	8
§ 3 Pachtzins	9
§ 4 Nutzung des Pachtgegenstandes.....	12
§ 5 Unterverpachtung.....	13
§ 6 Haftung und Gewährleistung	13
§ 7 Betriebspflichten.....	14
§ 8 Verkehrssicherungspflichten	14
§ 9 Bauliche Veränderungen	15
§ 10 Instandhaltung und Instandsetzung.....	15
§ 11 Veräußerung des Pachtgegenstandes	16
§ 12 Pachtdauer und Kündigung	16
§ 13 Endschaftsregelung.....	17
§ 14 Sicherheiten	18
§ 15 Vertragsüberleitungsklausel	18
§ 16 Schlussbestimmungen	18
§ 17 Aufschiebende Bedingung.....	19
§ 18 Kosten, Abschriften	19

PRÄAMBEL

Die Freie und Hansestadt Hamburg wird nach den Entwürfen der Architekten Herzog & de Meuron auf dem Kaispeicher A am Dalmannkai in der Hafencity die Elbphilharmonie als Gesamtkomplex aus Konzertbereich, Gebäudemanagement, Hotel mit integriertem Wellnessbereich, Gastronomie, Wohnen und Parken errichten lassen. Der Konzertsaal soll zu den zehn besten Konzertsälen der Welt gehören.

Die Freie und Hansestadt Hamburg hat dazu ein europaweites Vergabeverfahren durchgeführt und in diesem Verfahren das Konzept für die Realisierung des Projektes Elbphilharmonie detailliert und optimiert. Das ausgewählte Bieterkonsortium IQ² (nachfolgend Bieter genannt) hat ein qualifiziertes Angebot abgegeben. Die vom Bieter einzusetzende Objektgesellschaft wird nicht nur Planungs- und Bauleistungen erbringen, sondern auch für die Funktionsgewährleistung und das Gebäudemanagement während der gesamten Vertragslaufzeit verantwortlich sein. Er stellt außerdem die Finanzierung und den Betrieb der Mantelbebauung.

Nach dem Vertragskonzept hat zunächst die Freie und Hansestadt Hamburg mit einer vom Bieter eingesetzten Objektgesellschaft einen Leistungsvertrag (UR.NR. 2293/2006 J Notar Burmester) gemäß **Anlage A 2** über den Bau sowie Teile der Planung, der Finanzierung, der Funktionsgewährleistung und des Gebäudemanagements der Elbphilharmonie geschlossen. Die Bauleistungen werden für alle Bereiche der Elbphilharmonie - mit Ausnahme des Innenausbaus der Wohnungen - als einheitliches Bauvorhaben vergeben, wobei der auf den Wohnungsbereich entfallende Teil anteilig für Rechnung des Erwerbers errichtet wird, und anschließend im kommerziellen Bereich durch die Objektgesellschaft unterhalten und betrieben. Die Objektgesellschaft ist verpflichtet, neben einem Konzertbereich, dem Gebäudemanagement und Wohnungen ein Hotel mit integriertem Wellnessbereich, ein Parkhaus und einen Gastronomiebereich (kommerzieller Bereich) zu errichten.

Zunächst hat die Freie und Hansestadt Hamburg den für die Realisierung des Projektes Elbphilharmonie erforderlichen Pachtvertrag (UR.NR. 2294/2006 J Notar Burmester) gemäß **Anlage A 3** mit der vom Bieter eingesetzten Objektgesellschaft geschlossen. Das Vertragskonzept sieht vor, dass die Freie und Hansestadt Hamburg nicht Vertragspartner bleibt, sondern die am 1.2.2007 gegründete Elbphilharmonie KG den Pachtvertrag mit der Objektgesellschaft des Bieters schließt. Hierzu haben sich alle Vertragsparteien aufgrund des Rah-

menvertrages (UR.NR. 2292/2006 J Notar Burmester) gemäß (**Anlage A 1**) § 3 Ziffer 4 verpflichtet. Mit Abschluss dieses Vertrages ist der ursprüngliche Pachtvertrag (UR.NR. 2294/2006 J Notar Burmester) zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg und der Objektgesellschaft aufgehoben.

Komplementärin der Elbphilharmonie KG ist die ReGe Hamburg Projekt-Realisierungsgesellschaft mbH, einzige Kommanditistin ist die Freie und Hansestadt Hamburg, die als Sacheinlage in die KG das Grundstück Kaispeicher A einbringt. Hierzu hat sich die Freie und Hansestadt Hamburg aufgrund des Rahmenvertrages (UR.NR. 2292/2006 J Notar Burmester) verpflichtet.

Die Einbringung des Grundstücks ist zwischenzeitlich mit Einbringungsvertrag vom 1.2.2007 (UR.NR. 181/2007 J Notar Jürgen Burmester) erfolgt.

Die Bauleistungen werden - mit Ausnahme des Wohnungsbereichs und der Einzelparkplätze - zu einem erheblichen Teil über Haushaltsmittel und Spenden finanziert, im Übrigen durch ein Forfaitierungsmodell umgesetzt, wonach der Elbphilharmonie KG das Sondereigentum an den kommerziellen Bereichen und dem Gebäudemanagement zusteht, sobald es durch die Sacheinlage Bestandteil ihres Vermögens geworden ist.

Da in dem Gesamtkonzept aber die Objektgesellschaft das Projekt realisieren soll, werden die kommerziellen Bereiche von der Elbphilharmonie KG wieder an die Objektgesellschaft verpachtet. Die Objektgesellschaft ist berechtigt, die einzelnen Bereiche an Dritte unter zu verpachten.

Vor diesem Hintergrund werden der Leistungsvertrag (UR.NR. 298/2007 J Notar Burmester) und der Pachtvertrag derart verknüpft, dass der gesamte Leistungsumfang des Projektes von der Objektgesellschaft zu erbringen ist. Nach dem Leistungsvertrag (UR.NR. 298/2007 J Notar Burmester) hat die Objektgesellschaft die Leistungen so zu erbringen, dass der Pachtvertrag jederzeit uneingeschränkt erfüllt werden kann. Gleichzeitig sind die Pflichten der Elbphilharmonie KG aus dem Pachtvertrag auf die nach dem Leistungsvertrag tatsächlich erbrachten Leistungen begrenzt.

Die Freie und Hansestadt Hamburg hat mit dem Bieter, der Objektgesellschaft sowie der ReGe Hamburg Projekt-Realisierungsgesellschaft mbH, der Elbphilharmonie KG und dem Erwerber am heutigen Tage einen Rahmenvertrag gemäß **Anlage C 1**, UR.NR. 297/2007 J des Notars Jürgen Burmester, geschlossen, in dem unter anderem die Struktur des Projektes und die Grundzüge der Zusammenarbeit zwischen allen Beteiligten festgelegt werden.

Der folgende Vertrag wird auf der Grundlage des Rahmenvertrages geschlossen. Dessen Regelungen gehen im Zweifel diesem Vertrag vor.

Insbesondere die dort in § 1 Ziffer 3 aufgeführten Begriffe und Definitionen gelten auch für diesen Pachtvertrag.

Zu den von der Elbphilharmonie KG geschlossenen Verträgen gibt es ein einheitliches Anlagenverzeichnis, in dem sämtliche Anlagen zu den Verträgen aufgeführt sind.

Soweit in diesem Vertrag auf Anlagen Bezug genommen wird und diese nicht abweichend bezeichnet sind, handelt es sich um Anlagen des **Anlagenverzeichnisses A 8** gemäß der beigefügten Aufstellung.

Soweit in dieser Verhandlung **auf Anlagen verwiesen** wird, sind diese in der Bezugsurkunde vom 08.12.2006, 16.12.2006 und 18.12.2006 (UR.NR. 2221 bis 2260/2006 J und 2284 bis 2290/2006 J des Notars Jürgen Burmester) enthalten und sind Bestandteil dieser Verhandlung. Diese lagen den Beteiligten bei Beurkundung in Urschrift vor und sind den Beteiligten vollinhaltlich bekannt. Auf eine Verlesung und Beifügung zu dieser Verhandlung wird verzichtet.

Dies vorausgeschickt, vereinbaren die Parteien Folgendes:

§ 1

Pachtgegenstand und Vertragsgrundlagen

1. Die Elbphilharmonie KG verpachtet an den Pächter die im Sondereigentum einschließlich der zugeordneten Sondernutzungsrechte stehenden Gegenstände des im Rahmenvertrag festgelegten kommerziellen Bereichs:
 - a) Hotelbereich mit integriertem Wellnessbereich
 - b) Parkhaus
 - c) Gastronomie (inklusive des nach der Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung zugelassenen Einzelhandels)
2. Dem Pächter wird der Mitgebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums, soweit die Elbphilharmonie KG als Teileigentümerin des kommerziellen Bereichs nach der Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung dazu berechtigt ist, eingeräumt.
3. Die miet- und pachtrechtlichen Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches finden auf den vorliegenden Vertrag nur insoweit Anwendung, wie sie hierin ausdrücklich erwähnt sind. Anwendbar sind die §§ 584 b, 581 Abs. 1, Abs. 2 i.V.m. 536 d, 538, 543, 546, 578 Abs. 1, Abs. 2 i.V.m. 550, 566, 566 b, 566 c, 566 d, 566 e, 568 Abs. 1, 569 Abs. 1, Abs. 2, 570 des Bürgerlichen Gesetzbuches. Die §§ 567 und 567 b des Bürgerlichen Gesetzbuches gelten mit der Maßgabe, dass § 566a des Bürgerlichen Gesetzbuches keine Anwendung findet.

§ 2

Rechte und Pflichten der Elbphilharmonie KG

1. Die Elbphilharmonie KG überlässt dem Pächter den Pachtgegenstand in dem Zustand, in dem er auf der Grundlage des Leistungsvertrages tatsächlich errichtet wird.
2. Die Überlassungspflicht besteht nicht, soweit und solange der Auftragnehmer seine Verpflichtungen aus dem Leistungsvertrag nicht erfüllt.
3. Die Pflicht zur Überlassung der Pachtgegenstände beginnt mit der Abnahme der Bauleistungen nach dem Leistungsvertrag. Soweit die Elbphilharmonie KG eine Verzögerung der Abnahme verursacht und dies zu vertreten hat, haftet sie dem Pächter für den nachgewiesenen Schaden.

§ 3 Pachtzins

1. Die Elbphilharmonie KG erhält für die Verpachtung der jeweiligen Pachtgegenstände einen Pachtzins gemäß den als **Anlagen 5 a bis 5 c** beigefügten Zahlungsplänen Pacht zuzüglich der bei Fälligkeit jeweils geltenden gesetzlichen Umsatzsteuer. Wird der Vertrag über die in den Zahlungsplänen Pacht (**Anlagen 5 a bis 5 c**) vereinbarten Termin (30.06.2030) fortgesetzt, richtet sich der Pachtzins linear nach den in den Zahlungsplänen Pacht für das letzte Vertragsjahr festgesetzten Zahlungen.

2. Der Pachtzins ändert sich für die jeweiligen Pachtgegenstände wie folgt:
 - a) Pachtgegenstand Hotel (Zahlungsplan Pacht 5 a)

Verändert sich der vom Statistischen Bundesamt in Wiesbaden für die Bundesrepublik Deutschland festgestellte und veröffentlichte Verbraucherpreisindex für Deutschland, Basis 2000 = 100 Punkte, gegenüber dem Stand zum Zeitpunkt des **Vertragsabschlusses** (das heißt, des Bedingungseintritts gemäß § 24 des Pachtvertrages Hotel gemäß **Anlage 14 a**), so verändert sich der Festpachtzins jeweils zum Juni eines Jahres im gleichen prozentualen Verhältnis wie es der Veränderung des Indexstandes März des entsprechenden Jahres zum Indexstand im März des Jahres des Vertragschlusses (das heißt, des Bedingungseintritts gemäß § 24 des Pachtvertrages Hotel gemäß **Anlage 14 a**) entspricht. Zu einer Erhöhung des Festpachtzinses kommt es aber frühestens im Juni 2014. Einer besonderen Aufforderung bedarf es nicht. Diese Wertsicherungsregelung gilt für **65 %** des Festpachtzinses. Die restlichen **35 %** des Festpachtzinses gelten als festgeschrieben.

In jedem Fall der neuerlichen Änderung dieses Indexes gegenüber dem Stand, auf dem die vorangegangene Anpassung beruht, wiederholt sich diese Anpassung auf der Grundlage des jeweils letzten Festpachtzinses mit Wirkung zum Juni auf Basis des Indexstandes März.

Sollte der Index nicht mehr veröffentlicht werden, so soll eine Überleitung durch Umrechnung auf die Basis des nächsten dann veröffentlichten Preisindex erfolgen, der die Entwicklung der Lebenshaltungskosten der gesamten Bundesrepublik Deutschland wiedergibt. Bei mehreren zur Wahl stehenden Indizes soll derjenige genommen werden, der von seinen Berechnungsvoraussetzungen (insbesondere Warenkorb) dem in vorstehender Ziffer 2 a bezeichneten Index so nahe wie möglich kommt. Entsprechendes gilt, falls ein

auf die Bundesrepublik Deutschland beschränkter Index nicht mehr ermittelt oder veröffentlicht werden sollte.

b) Pachtgegenstand Parkhaus (Zahlungsplan 5 b)

Verändert sich der vom Statistischen Bundesamt in Wiesbaden für die Bundesrepublik Deutschland festgestellte und veröffentlichte Verbraucherpreisindex für Deutschland, Basis 2000 = 100 Punkte, gegenüber dem Stand zum Zeitpunkt des **Pachtbeginns**, so verändert sich der Pachtzins jeweils zum Juni eines Jahres im gleichen prozentualen Verhältnis auf Basis des Indexstandes März des entsprechenden Jahres, frühestens jedoch im Juni des vierten Jahres ab Beginn des Pachtverhältnisses. Einer besonderen Aufforderung bedarf es nicht. Diese Pachtanpassungsregelung gilt für **65 %** der Pacht. Die restlichen **35 %** der Pacht gelten als festgeschrieben.

Sollte während der Dauer des Vertragsverhältnisses der in Bezug genommene Index vom Statistischen Bundesamt in Wiesbaden für die Bundesrepublik Deutschland nicht mehr herausgegeben werden, tritt an seine Stelle der vom Statistischen Bundesamt in Wiesbaden für die Bundesrepublik Deutschland oder gegebenenfalls einer Nachfolgeorganisation herausgegebene entsprechende Index.

c) Pachtgegenstand Gastronomie (Zahlungsplan 5 c)

Verändert sich der vom Statistischen Bundesamt in Wiesbaden für die Bundesrepublik Deutschland festgestellte und veröffentlichte Verbraucherpreisindex für Deutschland, Basis 2000 = 100 Punkte, gegenüber dem Stand zum Zeitpunkt des **Vertragsabschlusses** (d.h. des Bedingungseintritts gemäß Ziffer 26 des Pachtvertrages Gastronomie gemäß **Anlage 14 c**), so verändert sich der Festpachtzins jeweils zum Juni eines Jahres im gleichen prozentualen Verhältnis wie es der Veränderung des Indexstandes März des entsprechenden Jahres zum Indexstand im März des Jahres des Vertragschlusses (d.h. des Bedingungseintritts gemäß Ziffer 26 des Pachtvertrages Gastronomie gemäß **Anlage 14 c**) entspricht. Zu einer Erhöhung des Festpachtzinses kommt es aber frühestens im Juni 2014. Einer besonderen Aufforderung bedarf es nicht. Diese Wertsicherungsregelung gilt für **65 %** des Festpachtzinses. Die restlichen **35 %** des Festpachtzinses gelten als festgeschrieben.

Sollte der Index nicht mehr veröffentlicht werden, so soll eine Überleitung durch Umrechnung auf die Basis des nächsten dann veröffentlichten Preisindex erfolgen, der die Entwicklung der Lebenshaltungskosten der gesamten Bundesrepublik Deutschland wiedergibt. Bei mehreren zur Wahl stehenden Indizes soll derjenige genommen werden, der von seinen Berechnungsvoraussetzungen (insbesondere Warenkorb) dem im ersten Absatz bezeichneten Index so nahe wie möglich kommt. Entsprechendes gilt, falls ein auf die Bundesrepublik Deutschland beschränkter Index nicht mehr ermittelt oder veröffentlicht werden sollte. Die Elbphilharmonie KG wird den maßgeblichen Ersatzindex nach billigem Ermessen bestimmen.

3. In jedem Fall neuerlicher Änderung dieser Indizes gegenüber dem Stand, auf dem die vorangegangene Anpassung beruhte, wiederholt sich diese Anpassung auf der Grundlage des jeweils letzten Pachtzinses mit Wirkung zum Juni auf Basis des Indexstandes März.
4. Im Falle der Erhöhung des Pachtzinses hat die Elbphilharmonie KG, im Falle der Ermäßigung des Pachtzinses der Pächter, dem anderen Vertragsteil diese Änderung unter Vorlage einer Abrechnung mitzuteilen. Erfolgt dies nicht sofort, bedeutet das aber keinen Verzicht auf die Anpassung. Der Pächter kommt jedoch mit der Zahlung der Erhöhungsbeträge, die Elbphilharmonie KG mit der Rückerstattung der Ermäßigungsbeträge erst mit dem Eingang der jeweiligen Abrechnung in Verzug.
5. Die Parteien gehen übereinstimmend davon aus, dass die vorstehenden Wertsicherungsklauseln wirksam sind. Sollte sich diese Einschätzung als unzutreffend erweisen oder durch eine Rechtsänderung unzutreffend werden, so werden sich die Parteien gemeinsam um eine Genehmigung durch die zuständige Stelle bemühen und hilfsweise die vorstehende Wertsicherungsklausel so ändern oder ersetzen, dass diese wirksam oder genehmigungsfähig wird.
6. Ändert sich die Vergütung in den Unterpachtverträgen (**Anlage 14 a bis 14 c**) aufgrund von Änderungen der Nutzfläche des Pachtgegenstandes (m², Zimmeranzahl, Stellplätze), soweit sie von der Elbphilharmonie KG zu vertreten sind und/oder auf gesetzlichen Regelungen und/oder behördlichen Anordnungen beruhen, ändert sich der Pachtzins entsprechend.
7. Der Pächter trägt sämtliche Betriebskosten, die der Teileigentümer des kommerziellen Bereichs nach der Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung zu tragen hat,

mit Ausnahme der Betriebskosten für das Teileigentum Parken sowie für die dem Teileigentum Hotelbereich zugeordneten Parkplätze. Der Pächter ist verpflichtet, die für den Betrieb des Pachtgegenstandes erforderlichen Verträge mit öffentlichen Versorgern auf eigene Kosten abzuschließen. Der Pächter ist berechtigt, diese Pflichten auf die Unterpächter zu übertragen.

8. Der Pächter ist verpflichtet, sämtliche Betriebskosten (mit Ausnahme solcher Kosten, die der Pächter an Dritte zu erstatten hat), die er von seinen Unterpächtern gemäß der jeweiligen Pachtverträge Hotel, Parkhaus und Gastronomie gemäß **Anlage 14 a bis 14 c** erhält, an die Elbphilharmonie KG weiterzuleiten, soweit diese die Betriebskosten nach Ziffer 7 übersteigen. Die Elbphilharmonie KG erhält mindestens den Betrag, den der Pächter nach Ziffer 7 zu zahlen hat.
9. Eine Haftung der Elbphilharmonie KG für etwaige Steuer- und sonstige Abgabepflichten des Pächters besteht nicht.

§ 4

Nutzung des Pachtgegenstandes

1. Der Pächter darf von der folgenden Nutzung der Pachtgegenstände nur mit schriftlicher Zustimmung der Elbphilharmonie KG abweichen; die Elbphilharmonie KG darf die Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigern:
 - a) den Pachtgegenstand Hotel zum Betrieb eines Hotels mindestens in der Kategorie Vier-Sterne-Plus-Standard, das heißt, mindestens 570 Punkte gemäß Klassifizierungsrichtlinie des Deutschen Hotel- und Gaststättenverbandes, Version 2005, und eines integrierten Wellnessbereichs, nebst Neben- und Ergänzungsbetrieben, welche üblicherweise - jetzt oder künftig aufgrund Änderung der betrieblichen Praxis internationaler Hotels - mit dem Hotelbetrieb verbunden sind.
 - b) den Pachtgegenstand Parkhaus zum Betrieb eines Parkhauses,
 - c) den Pachtgegenstand Gastronomie / Handel zum Betrieb eines Gastronomiebetrieb-Restaurants oder Cafés sowie des Einzelhandels.

Unzulässig sind insbesondere sämtliche gegen die guten Sitten verstoßenden gewerblichen und beruflichen Tätigkeiten, insbesondere Bordelle und bordellartige Betriebe.

2. In den Pachtgegenständen darf der Pächter keine Handlungen und Personen dulden, die den Ruf der Pachtgegenstände oder eine ordnungsgemäße Führung der Betriebe gefährden könnten.
3. Der Pächter ist verpflichtet, die in der Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung für die Sondereigentümer des kommerziellen Bereichs geltenden Nutzungsbeschränkungen zu beachten und nicht gegen sie zu verstoßen. Er hat dafür Sorge zu tragen, dass seine Vertragspartner sowie deren Mitarbeiter und Gäste diese Beschränkungen ebenfalls einhalten.

§ 5

Unterverpachtung

1. Der Pächter ist berechtigt, unter Einhaltung der Pflichten nach § 4, die Pachtgegenstände an Dritte unter zu verpachten. Der Pächter hat der Elbphilharmonie KG die Vertragspartner seiner Unterverpachtverträge zu nennen und die mit diesen geschlossenen Verträge unaufgefordert vorzulegen. Der Elbphilharmonie KG steht ein Widerspruchsrecht aus wichtigem Grund zu. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn Gründe in der Person des Unterverpächters bestehen, die berechtigte Zweifel an dessen Zuverlässigkeit oder Leistungsfähigkeit begründen.
2. Der Pächter stellt sicher, dass im Fall der Unterverpachtung die in diesem Pachtvertrag festgelegten Vertragspflichten auch durch den Unterverpächter eingehalten werden.

§ 6

Haftung und Gewährleistung

1. Der Pächter haftet für alle Schäden, die der Elbphilharmonie KG aus oder im Zusammenhang mit der Erfüllung dieses Vertrages während der Dauer der Pacht entstehen, es sei denn, der Pächter weist nach, dass er die Schäden nicht zu vertreten hat. Der Pächter stellt die Elbphilharmonie KG insoweit auch von Ansprüchen Dritter frei.

2. Gewährleistungsansprüche wegen Mängeln des Pachtgegenstandes stehen dem Pächter nur zu, wenn und soweit die Elbphilharmonie KG den Mangel nachweislich zu vertreten und der Auftragnehmer des Leistungsvertrages nicht gegen seine Pflichten aus dem Leistungsvertrag verstoßen hat.
3. Wenn und soweit der Auftragnehmer seine Pflichten aus dem Leistungsvertrag nicht zu spät oder schlecht erfüllt, sind die Haftung der Elbphilharmonie KG und sämtliche Ansprüche auf Gewährleistung und Schadensersatz gegen die Elbphilharmonie KG ausgeschlossen, es sei denn, die Nicht-, Spät- oder Schlechtleistung beruht darauf, dass die Elbphilharmonie KG ihrerseits Pflichten aus dem Leistungsvertrag nicht erfüllt hat.
4. Der Pächter ist insoweit von der Verpflichtung zur Zahlung des Pachtzinses und der Betriebskosten befreit, wie er den Pachtgegenstand ganz oder teilweise aufgrund höherer Gewalt, Krieg, Aufruhr, Hochwasser oder anderer unabwendbarer Ereignisse nicht vertragsgemäß nutzen kann und nachweislich kein Versicherungsschutz des Pächters besteht, vorausgesetzt der Auftragnehmer des Leistungsvertrages hat seine ihm obliegenden Pflichten zum Abschluss von Versicherungsverträgen vollständig erfüllt.

§ 7

Betriebspflichten

Der Pächter ist verpflichtet, die Pachtgegenstände gemäß den im Rahmenvertrag aufgestellten Anforderungen zu betreiben oder betreiben zu lassen.

§ 8

Verkehrssicherungspflichten

Die Verkehrssicherungspflichten bezüglich der einzelnen Pachtgegenstände, insbesondere die Reinigungspflicht, obliegen der Elbphilharmonie KG, wenn und soweit der Auftragnehmer des Leistungsvertrages diese Pflichten erfüllt.

§ 9

Bauliche Veränderungen

1. Die Elbphilharmonie KG darf baulichen Veränderungen an den Pachtgegenständen aus wichtigem Grund widersprechen, insbesondere wenn die bauliche Veränderung aufgrund ihrer Eigenart (z.B. Sichtbarkeit, Größe) Teile des Gesamtkomplexes Elbphilharmonie betreffen können, die nicht vom Pachtgegenstand umfasst sind. Vor der Ausführung baulicher Veränderungen ist zwischen den Parteien eine schriftliche Vereinbarung darüber zu treffen, ob und ggf. unter welchem finanziellen Ausgleich nach Beendigung des Pachtverhältnisses die Veränderungen bestehen bleiben oder der alte Zustand wieder hergestellt werden muss.
2. Wenn der Pächter trotz Widerspruch der Elbphilharmonie KG Veränderungen an den Pachtgegenständen vorgenommen hat, muss er den ursprünglichen Zustand auf Verlangen der Elbphilharmonie KG. spätestens jedoch bis zur Beendigung des Pachtverhältnisses, wieder herstellen.
3. Nimmt der Pächter bauliche Veränderungen mit oder ohne Zustimmung der Elbphilharmonie KG vor, hat er die Urheberrechte der Architekten und Planer des Gesamtprojektes Elbphilharmonie zu wahren.
4. Die Elbphilharmonie KG ist berechtigt, aus sachlichen Gründen bauliche Veränderungen an den Pachtgegenständen vorzunehmen. Ein Widerspruchsrecht des Pächters besteht ebenfalls aus sachlichem Grund. Die Elbphilharmonie KG kann das Widerspruchsrecht aufheben, indem sie den Pachtzins entsprechend herabsetzt, es sei denn, die bauliche Veränderung ist für den Pächter unzumutbar. Die Elbphilharmonie KG darf das Teileigentum Gastronomie nicht um mehr als 10 % der Fläche (bezogen auf NF + VF) verkleinern.

§ 10

Instandhaltung und Instandsetzung

Die Elbphilharmonie KG ist verpflichtet, die Pachtgegenstände instand zu halten und instand zu setzen. Die Elbphilharmonie KG muss diese Pflicht nur insoweit erfüllen, wie die Pflichten zur Funktionsgewährleistung und zum Gebäudemanagement nach dem Leistungsvertrag tatsächlich erbracht werden, es sei denn, die Pflichtverletzung beruht darauf, dass die Elbphilharmonie KG ihrerseits Pflichten aus dem Leistungsvertrag nachweislich nicht erfüllt oder verletzt hat oder es liegt ein Fall höherer Gewalt vor.

§ 11

Veräußerung des Pachtgegenstandes

1. Veräußert die Elbphilharmonie KG nach Überlassung des Pachtgegenstandes an den Pächter diesen an einen Dritten, tritt dieser anstelle der Elbphilharmonie KG in die sich während der Dauer seines Eigentums aus dem Pachtverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten ein.
2. Im Fall der Veräußerung des Pachtgegenstandes werden die Parteien Verhandlungen aufnehmen, inwieweit die im Rahmenvertrag geleisteten Sicherheiten auf den Dritten übergehen oder bei der Elbphilharmonie KG verbleiben.
3. Es gelten die §§ 566 b - e des Bürgerlichen Gesetzbuches.

§ 12

Pachtdauer und Kündigung

1. Dieser Vertrag wird auf unbestimmte Zeit geschlossen. Er endet, ohne dass es einer Kündigung bedarf, wenn der Leistungsvertrag zwischen Elbphilharmonie KG und dem Auftragnehmer endet.
2. Der Vertrag darf mit einer Frist von neun Monaten zum 30.06. eines Jahres, erstmals jedoch zum 30.06.2030, ordentlich gekündigt werden.
3. Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Das Recht besteht insbesondere, wenn eine Vertragspartei in schwerwiegender Weise gegen Bestimmungen dieses oder eines anderen zwischen den Parteien bestehenden Vertrages verstößt, der Verstoß trotz schriftlicher Abmahnung mit angemessener Fristsetzung nicht behoben und in dem Abmahnungsschreiben für den Fall der Nichtbeachtung eine fristlose Kündigung dieses Vertrages angekündigt wird.
4. Die Elbphilharmonie KG hat insbesondere dann ein Recht zur außerordentlichen Kündigung, wenn
 - 4.1 der Pächter für zwei aufeinanderfolgende Termine mit der Entrichtung der Pacht oder eines nicht unerheblichen Teils der Pacht in Verzug ist oder

- 4.2 sich der Pächter in einer Krise befindet und noch kein Antrag auf Eröffnung eines Insolvenzverfahrens oder eines vergleichbaren Verfahrens gestellt worden ist. Eine Krise des Pächters liegt vor, wenn ihm die Gesellschafter als ordentliche Kaufleute Eigenkapital zugeführt hätten.
5. Jede Kündigung bedarf der Schriftform.
6. Der Pächter hat kein Recht zur Kündigung, wenn die Pachtverträge mit den Unterpächtern über die Pachtgegenstände ordentlich oder vorzeitig beendet werden.

§ 13

Endschaftsregelung

1. Bei Beendigung des Pachtvertrages ist der Pachtgegenstand in dem Zustand zurückzugeben, wie er in § 36 Ziffer 1 des Leistungsvertrages beschrieben ist. Insbesondere ist sämtliches im Hotelbereich befindliche Inventar (FF&E sowie OE) an die Elbphilharmonie KG unentgeltlich zu übergeben. Ausgenommen hiervon sind diejenigen Gegenstände, die mit Marken, Warenzeichen, Logos oder Namen des Unterpächters gekennzeichnet sind.
2. Für die Rückgabe des Pachtgegenstandes steht der Pächter dafür ein, dass keine Arbeitsverhältnisse auf die Elbphilharmonie KG oder einen nachfolgenden Pächter übergehen. Kosten oder Aufwendungen (einschließlich angemessene Anwalts- und Gerichtskosten) der Elbphilharmonie KG oder eines nachfolgenden Pächters im Zusammenhang mit von ihm zu übernehmenden Arbeitsverhältnissen bei Pachtende oder mit der Behauptung des Bestehens solcher Arbeitsverhältnisse durch Arbeitnehmer bzw. ehemalige Arbeitnehmer des Pächters oder seiner Unterpächter sind von dem Pächter auf Nachweis auszugleichen. Die Elbphilharmonie KG wird sich bemühen, gegenüber einem neuen Pächter zu verhandeln, dass die Elbphilharmonie KG diesem gegenüber nicht für die Übernahme von Arbeitsverhältnissen haftet.
3. Gibt der Pächter den Pachtgegenstand nach der Beendigung des Pachtverhältnisses nicht zurück, kann die Elbphilharmonie KG für die Dauer der Vorenthaltung als Entschädigung die vereinbarte Pacht nach dem Verhältnis verlangen, in dem die Nutzungen, die der Pächter während dieser Zeit gezogen hat oder hätte ziehen können, zu den Nutzungen des ganzen Pachtjahres stehen. Die Geltendmachung eines weiteren Schadens ist nicht ausgeschlossen.

4. Dem Pächter steht kein Zurückbehaltungsrecht gegen den Rückgabeanspruch der Elbphilharmonie KG zu.

§ 14 **Sicherheiten**

Die Sicherheiten für sämtliche sich aus diesem Vertrag ergebenden Ansprüche der Elbphilharmonie KG sind in § 13 des Rahmenvertrages geregelt.

§ 15 **entfällt**

§ 16 **Schlussbestimmungen**

1. Änderungen und Ergänzungen zu diesem Vertrag oder der ihm beigefügten Anlagen bedürfen der Schriftform in Form einer von allen Vertragsparteien unterzeichneten privatschriftlichen Änderungsurkunde, soweit nicht Beurkundung erforderlich ist. Mündliche Abreden haben keine Gültigkeit. Auch der Verzicht auf die Schriftform bedarf der in Satz 1 genannten Form.
2. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so bleibt der Vertrag im Übrigen wirksam. An Stelle der unwirksamen oder undurchführbaren Vertragsbestimmungen werden die Vertragsparteien eine angemessene Regelung vereinbaren, die in wirtschaftlicher Hinsicht dem am nächsten kommt, was üblicherweise vereinbart worden wäre, wenn die Unwirksamkeit oder Undurchführbarkeit bekannt gewesen wäre. Die vorstehende Regelung gilt auch, wenn sich bei der Durchführung oder in der Auslegung des Vertrages eine ausfüllungsbedürftige Lücke ergibt.
3. Beruht die Unwirksamkeit auf einer Leistungs- oder Zeitbestimmung, tritt an die Stelle der unwirksamen Bestimmung das gesetzlich bestimmte Maß.

4. Gerichtsstand für alle aus und/oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag etwa in Zukunft zwischen der Elbphilharmonie KG und dem Pächter entstehenden Auseinandersetzungen jedweder Art ist - soweit sich nicht aus zwingenden gesetzlichen Bestimmungen etwas Abweichendes ergibt - Hamburg.

§ 17

Aufschiebende Bedingung

Dieser Vertrag kommt unter der aufschiebenden Bedingung zustande, dass der Zuschlag schriftlich erteilt wird.

§ 18

Kosten, Abschriften

Die Notar- und Gerichtskosten dieser Urkunde und ihrer Ausfertigung tragen die Elbphilharmonie KG und der Pächter je zur Hälfte.

Das vorstehende Protokoll wurde vorgelesen, genehmigt und eigenhändig wie folgt unterschrieben:

gez. H. Wegener
gez. D. Peters

gez. Ch. Bachem
gez. Bernd Altena

gez. Burmester, Notar