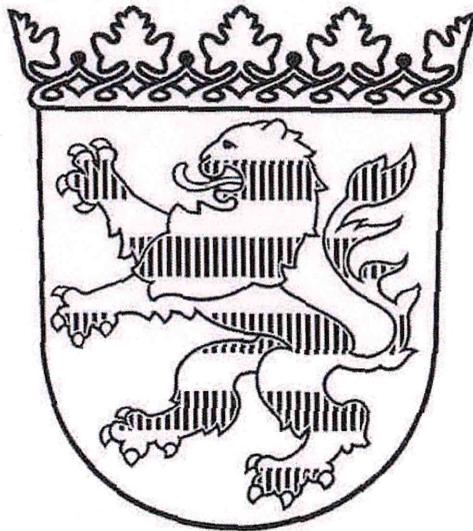


UR-Nr. 517/2021



Verhandelt

am 18. August 2021

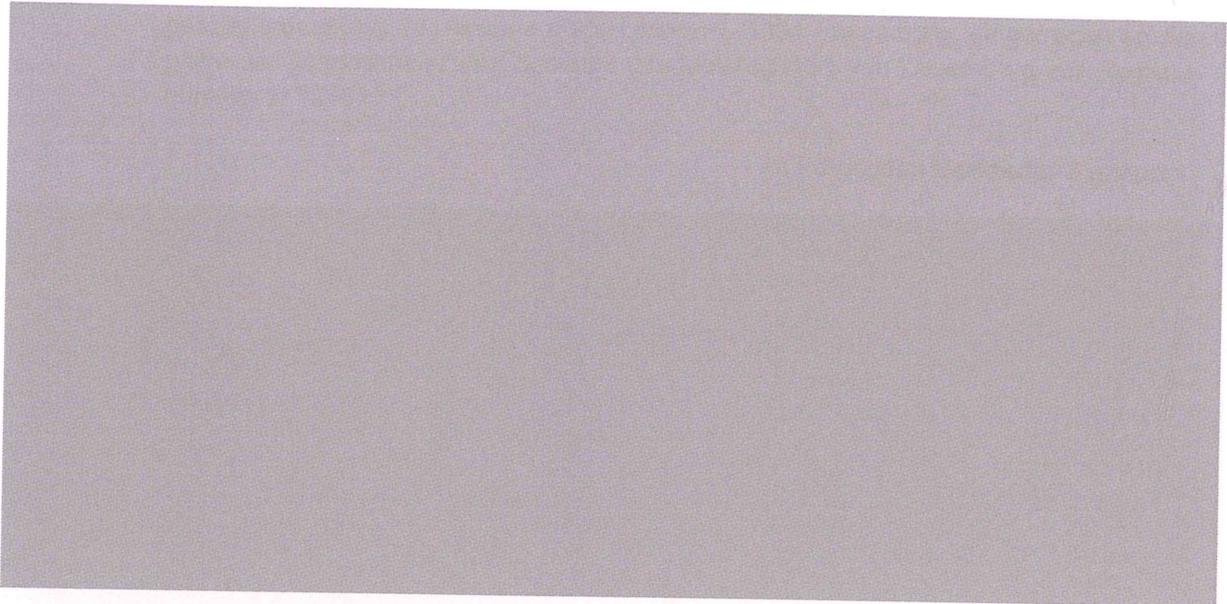
in Frankfurt am Main

Vor mir, dem unterzeichnenden Notar

Dr. Jörg Michael Lang

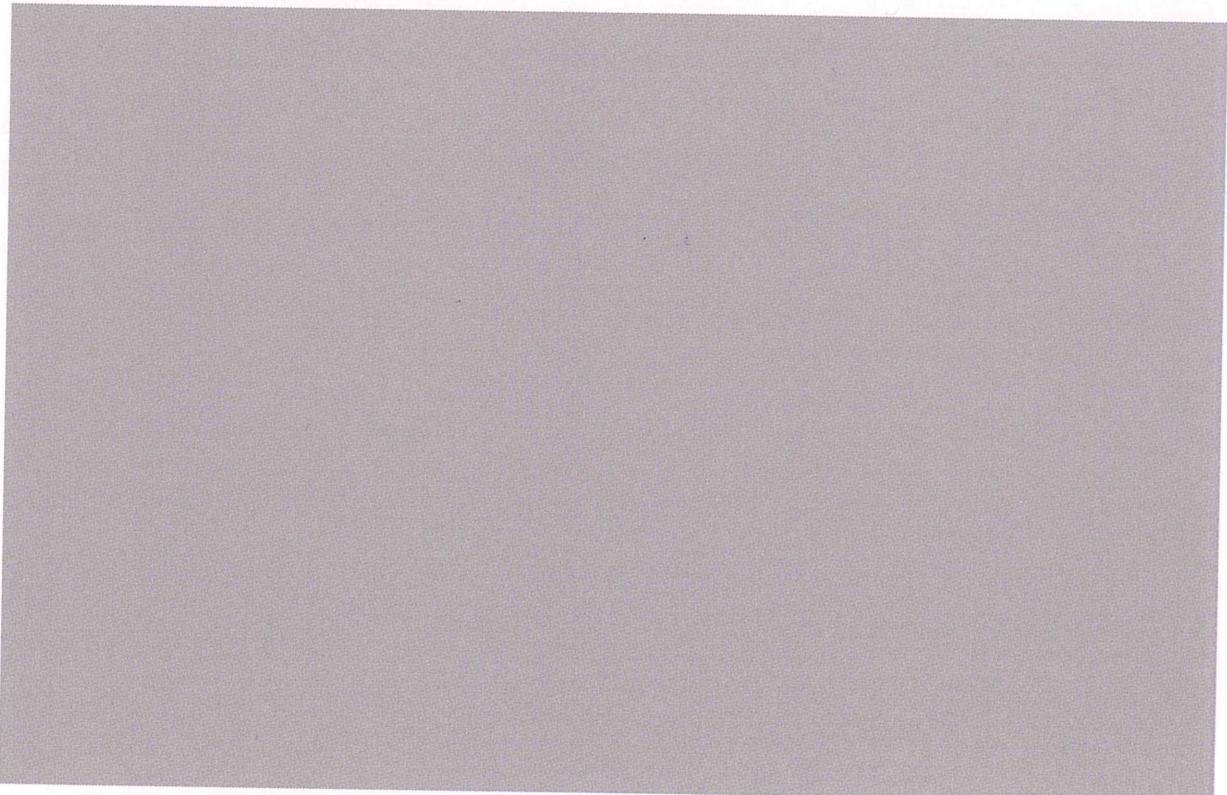
mit dem Amtssitz in Frankfurt am Main

erschieden heute:



Der Erschienene zu 1. erklärte vorab:

Ich gebe die nachstehenden Erklärungen nicht im eigenen Namen ab, sondern



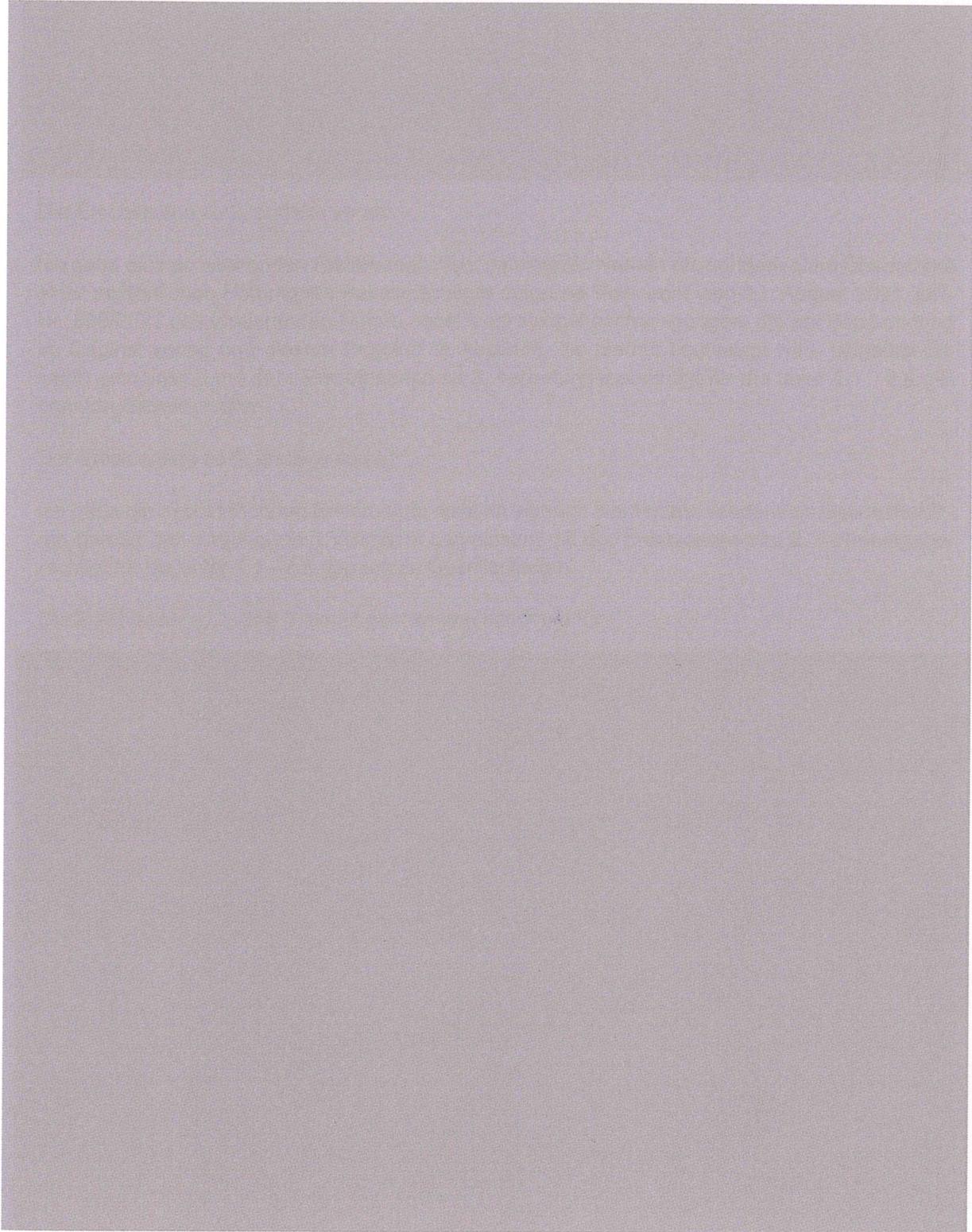
1.3. als einzelvertretungsberechtigter Geschäftsführer für die

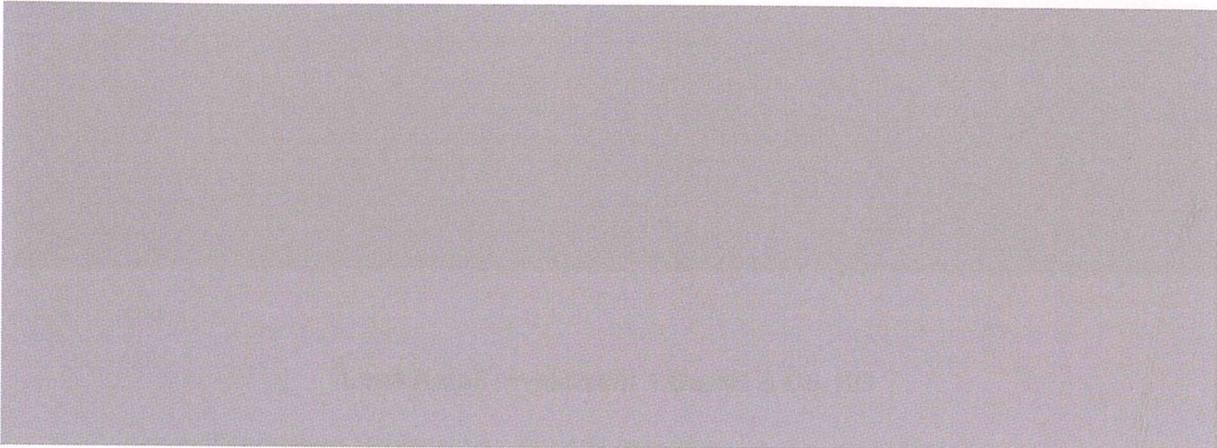
Superstella S.à r.l.

(Société à responsabilité limitée)

geschäftsansässig 41, Avenue de la Liberté, L-1931 Luxemburg, eingetragen im *Registre de Commerce et des Sociétés* (Handelsregister) von Luxemburg zur Registernummer B 124973

- im Folgenden **Verkäufer 3** genannt -





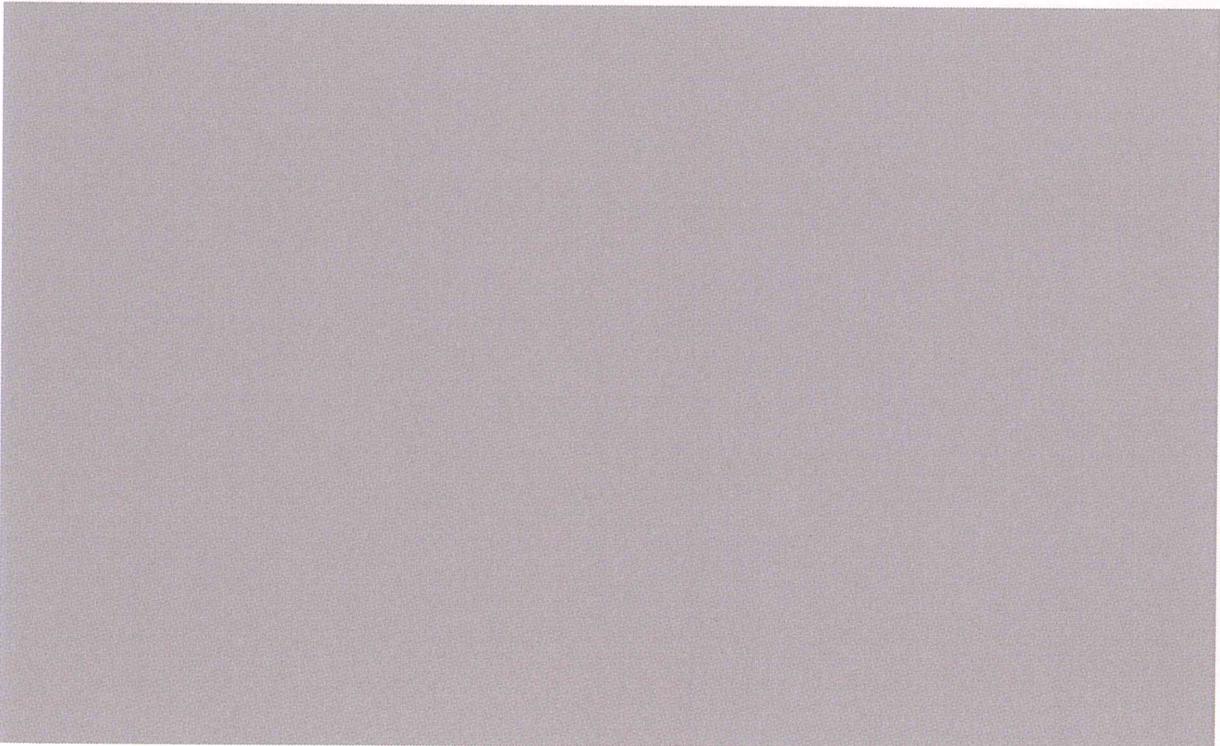
Die Erschienene zu 2. erklärte vorab:

Ich gebe die nachstehenden Erklärungen nicht im eigenen Namen ab, sondern ohne Übernahme einer persönlichen Haftung als Bevollmächtigte aufgrund Vollmacht vom 13. August 2021, UR-Nr. 508/2021 des amtierenden Notars nebst Vertretungsbescheinigungen, die bei Beurkundung im Original vorlag und diesem Protokoll in Abschrift, die hiermit beglaubigt wird, beigefügt ist, somit gemeinsam mit dem Erschienenen zu 3. vertretungsberechtigt für die unter 2.1 - 2.8 genannten Gesellschaften.

Der Erschienene zu 3. erklärte vorab:

Ich gebe die nachstehenden Erklärungen nicht im eigenen Namen ab, sondern als Geschäftsführer, gemäß der vorgenannten Vollmacht gemeinsam mit der Erschienenen zu 2. vertretungsberechtigt für die unter 2.1 - 2.8 genannten Gesellschaften.

Die Erschienenen zu 2. und 3. somit gemeinsam handelnd für:



2.8 die

Lena Retail Investment 1 GmbH & Co. KG

geschäftsansässig Schiede 18a, 65549 Limburg a.d. Lahn, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichtes Limburg a.d. Lahn unter HRA 3249, vertreten durch die persönlich haftende Gesellschafterin, Firma Lena Retail Beteiligungen GmbH, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Limburg a.d. Lahn unter HRB 5837, geschäftsansässig Schiede 18a, 65549 Limburg a.d. Lahn

- im Folgenden **Käufer 8** genannt -

Die Käufer 1 bis einschließlich 8 werden in dieser Urkunde einzeln auch als der **jeweilige Käufer** und, soweit die betreffenden Regelungen auf sämtliche Käufer anzuwenden sind, gemeinschaftlich als die **Käufer** bezeichnet.

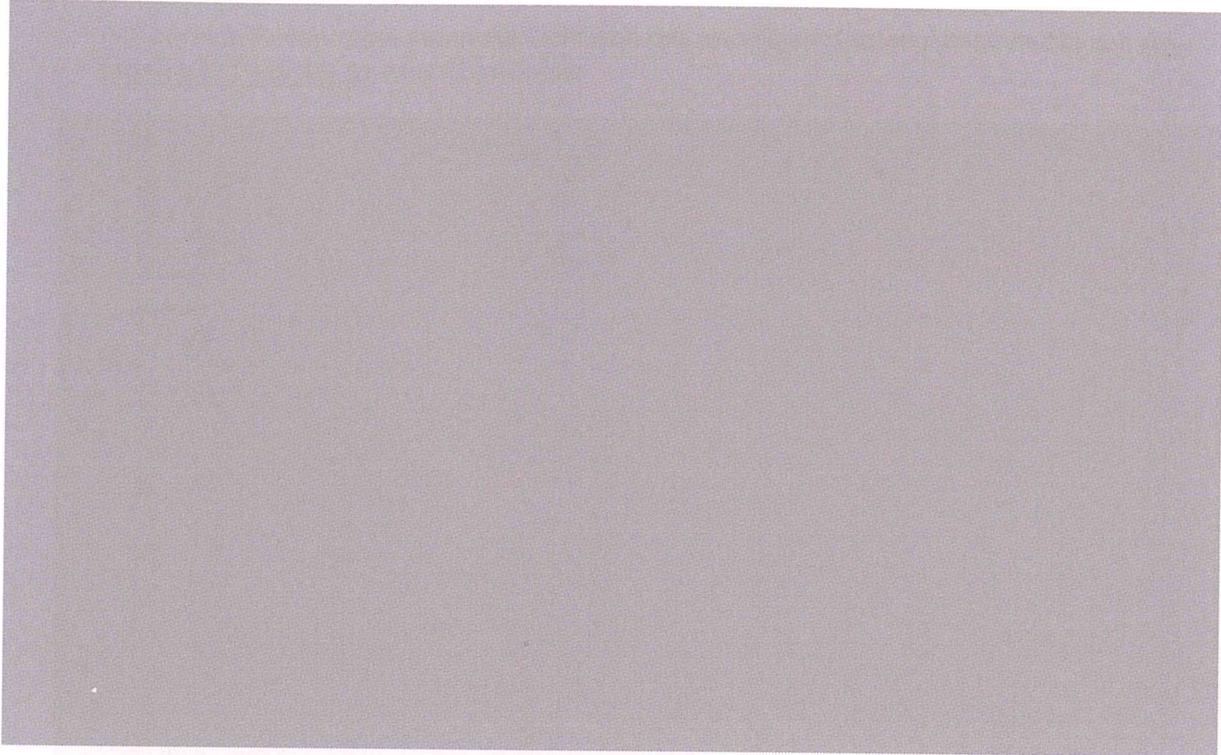
Käufer und Verkäufer werden gemeinsam im Folgenden auch die **Parteien** und jeweils einzeln **Partei** genannt.

Soweit in dieser Urkunde auf Anlagen mit dem Vorsatz **BU** Bezug genommen wird, handelt es sich um Anlagen der Bezugsurkunde, Anlagen mit dem Vorsatz **KG** oder **KV** sind Anlagen zu dieser Urkunde, auch wenn dies nicht nochmals ausdrücklich erwähnt wird. Dieser Erbbaurechts- und Grundstückskaufvertrag wird gemeinsam mit den dieser Urkunde oder der Bezugsurkunde beigefügten Anlagen nachfolgend auch als **Kaufvertrag** oder **Vertrag** bezeichnet. Der Kaufvertrag setzt sich zusammen aus einem Rahmenvertrag, der diejenigen Regelungen enthält, die für alle Kaufgegenstände einheitlich gelten (**Rahmenvertrag** oder **Rahmenvereinbarung**) und aus einer Anlage für den jeweiligen Kaufgegenstand - Anlage KG 1 bis KG 51 - die Sonderregelungen für den jeweiligen Kaufgegenstand enthält (**Einzelkaufvertragsanlagen**). Hinsichtlich der in den jeweiligen Einzelkaufvertragsanlagen verwendeten definierten Begriffe stellen die Parteien klar, dass die in der jeweiligen Einzelkaufvertragsanlage verwendete Definition nur für die jeweilige Einzelkaufvertragsanlage gilt; wird in Einzelkaufverträgen auf den „**Käufer**“ Bezug genommen, ist hiermit der jeweilige Käufer des betreffenden Teilkaufgegenstands, wie in Anlage KV 2.1 dargestellt, gemeint.

Sodann erklärten die Erschienen mit der Bitte um Beurkundung folgenden:

(The area between the text and the signature line is mostly blank, with a faint, illegible stamp or mark visible in the center.)

Erbbaurechts- und Grundstückskaufvertrag mit Einigung und Auflassung



1. Grundbuchstand, Kaufgegenstand

- 1.1. Die Verkäufer sind, beziehungsweise werden, jeweils wie folgt Eigentümer des in den Anlagen KG 1 bis KG 7, KG 10 bis KG 23, KG 25, KG 27 bis KG 32, KG 34 bis KG 37 und KG 39 bis KG 50 näher beschriebenen Grundbesitzes, der nachstehend jeweils einzeln als **Grundbesitz** bezeichnet wird.

Die Verkäufer sind zudem wie folgt Erbbauberechtigte der in den Anlagen KG 2, KG 8, KG 17, KG 24, KG 26, KG 31, KG 33, KG 38 und KG 51 näher beschriebenen Erbbaurechte, die nachstehend jeweils einzeln als **Erbbaurecht** bezeichnet werden. Bei den in den Anlagen KG 2 und KG 31 beschriebenen Erbbaurechten handelt es sich um so genannte Eigentümererbbaurechte.

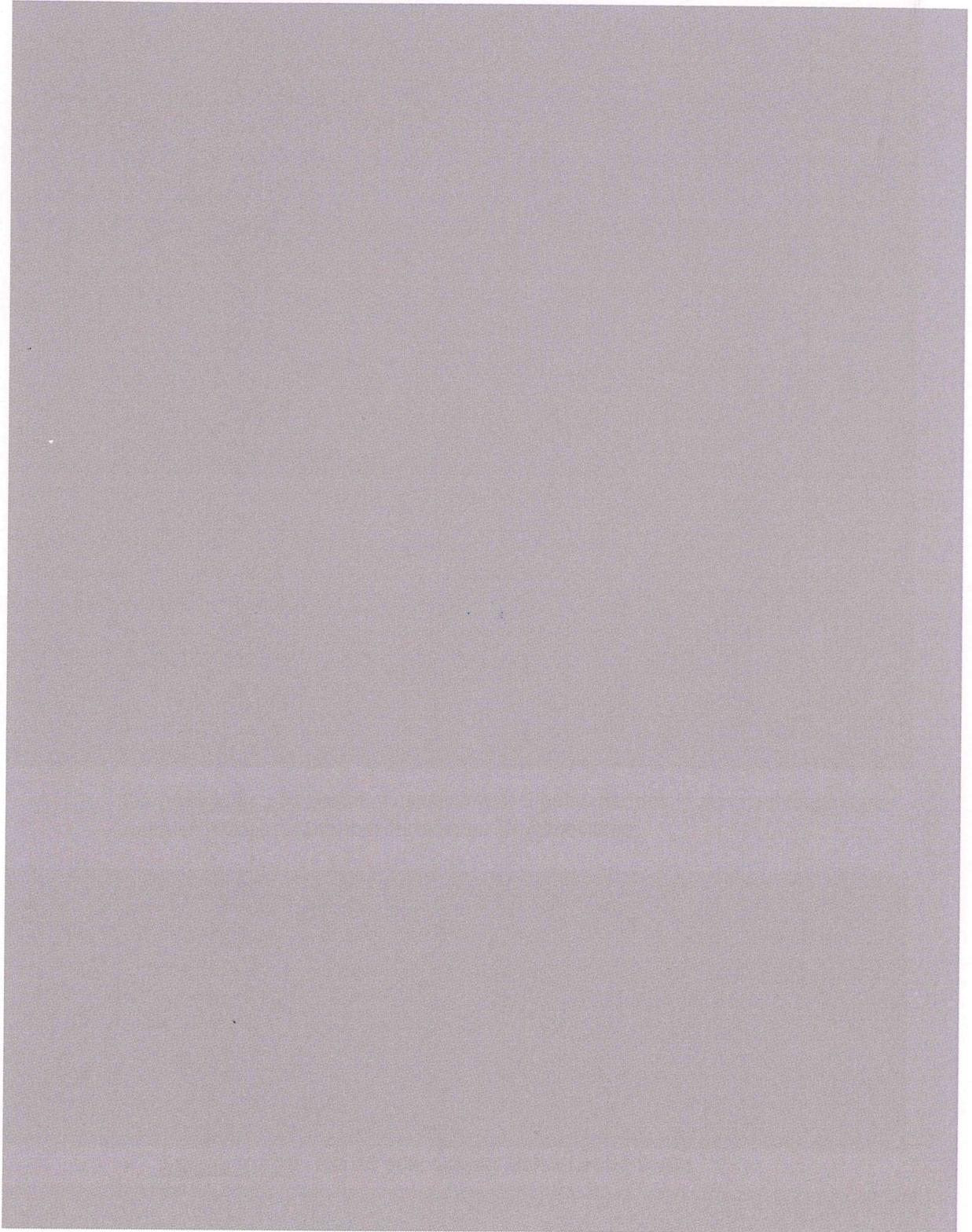
Soweit die betreffenden Regelungen auf sämtlichen Grundbesitz anzuwenden sind, wird dieser zusammenfassend als **Grundbesitz** bezeichnet.

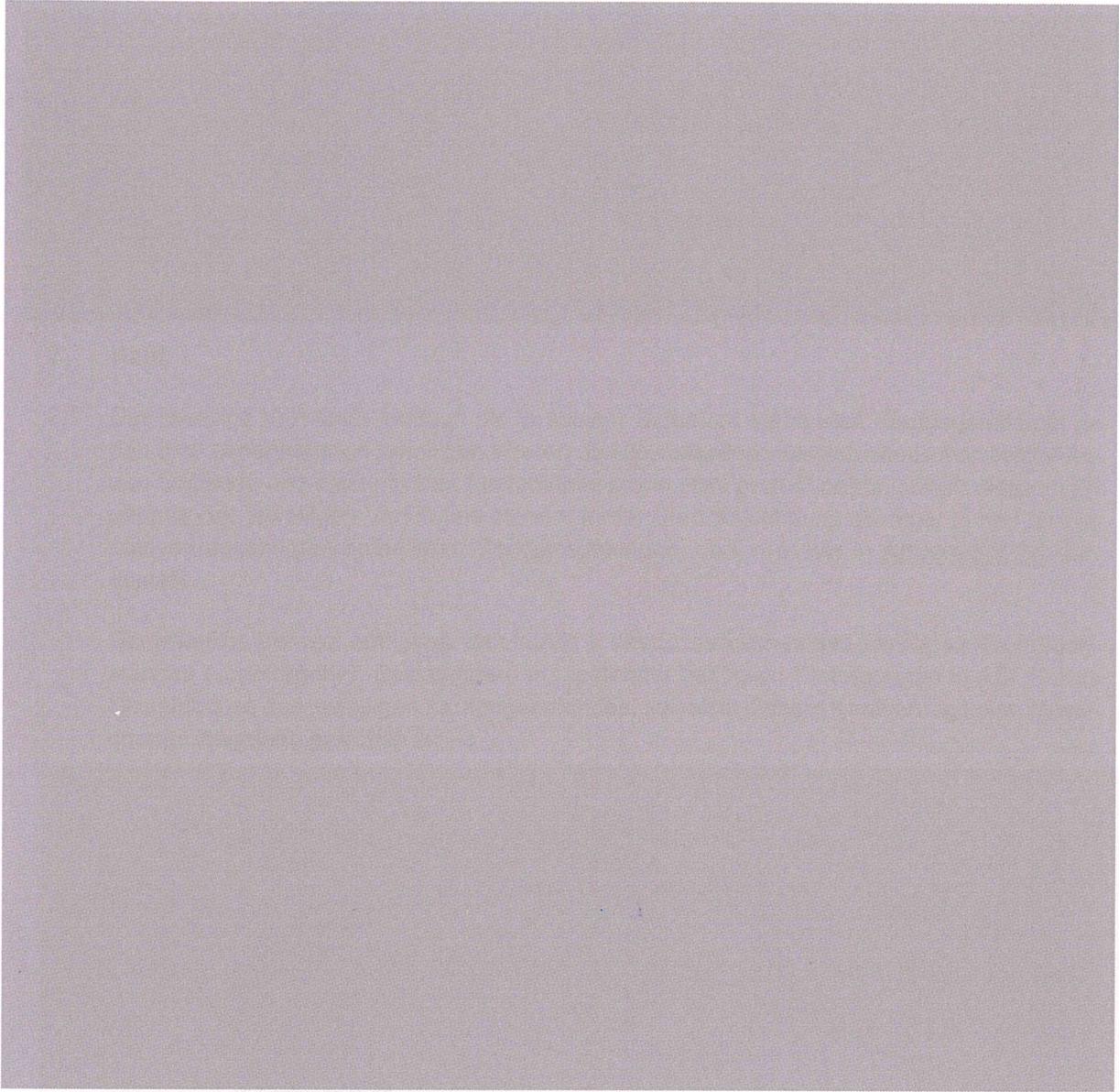
Soweit die betreffenden Regelungen auf sämtliche Erbbaurechte anzuwenden sind, werden diese zusammenfassend als **Erbbaurechte** bezeichnet.

Der jeweilige Grundbesitz sowie das jeweilige Erbbaurecht werden zusammen mit sämtlichen aufstehenden Gebäuden und wesentlichen Bestandteilen sowie etwaigem Zubehör, soweit diese jeweils im Eigentum des jeweiligen Verkäufers stehen, als **Kaufgegenstand** bezeichnet. Die Gesamtheit aller Kaufgegenstände wird in diesem Vertrag zusammenfassend auch als **Kaufgegenstand** bezeichnet, soweit die betreffenden Regelungen auf sämtliche Kaufgegenstände anzuwenden sind. Soweit sich Regelungen dieses Vertrages nur auf das jeweilige in den Anlagen KG 1 bis KG 51 beschriebene Objekt beziehen, wird auf

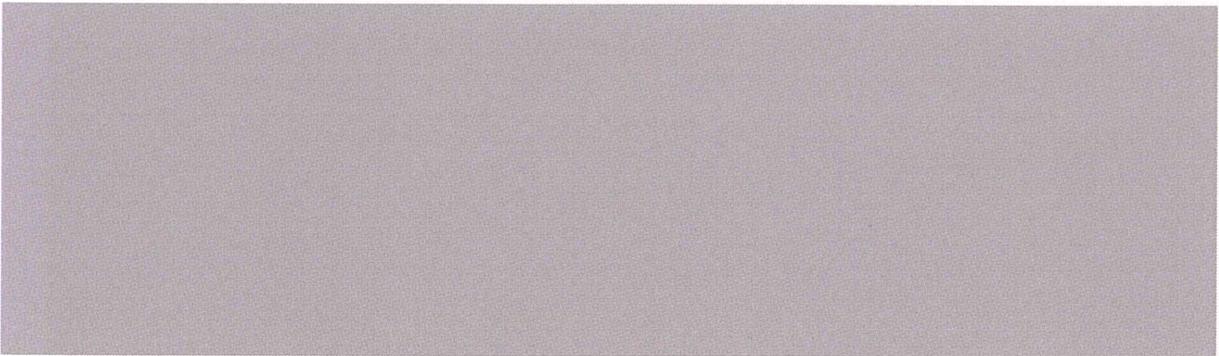
dieses jeweils durch die Bezeichnung **Teilkaufgegenstand** oder der **jeweilige Kaufgegenstand** Bezug genommen.

Auf etwaige Sonderregelungen zur Definition des jeweiligen Kaufgegenstandes in den **Anlagen KG 1 bis KG 51** wird hingewiesen.





1.1.7. Der Verkäufer 3 ist beziehungsweise wird Eigentümer des in den nachfolgend genannten Anlagen näher beschriebenen Grundbesitzes:



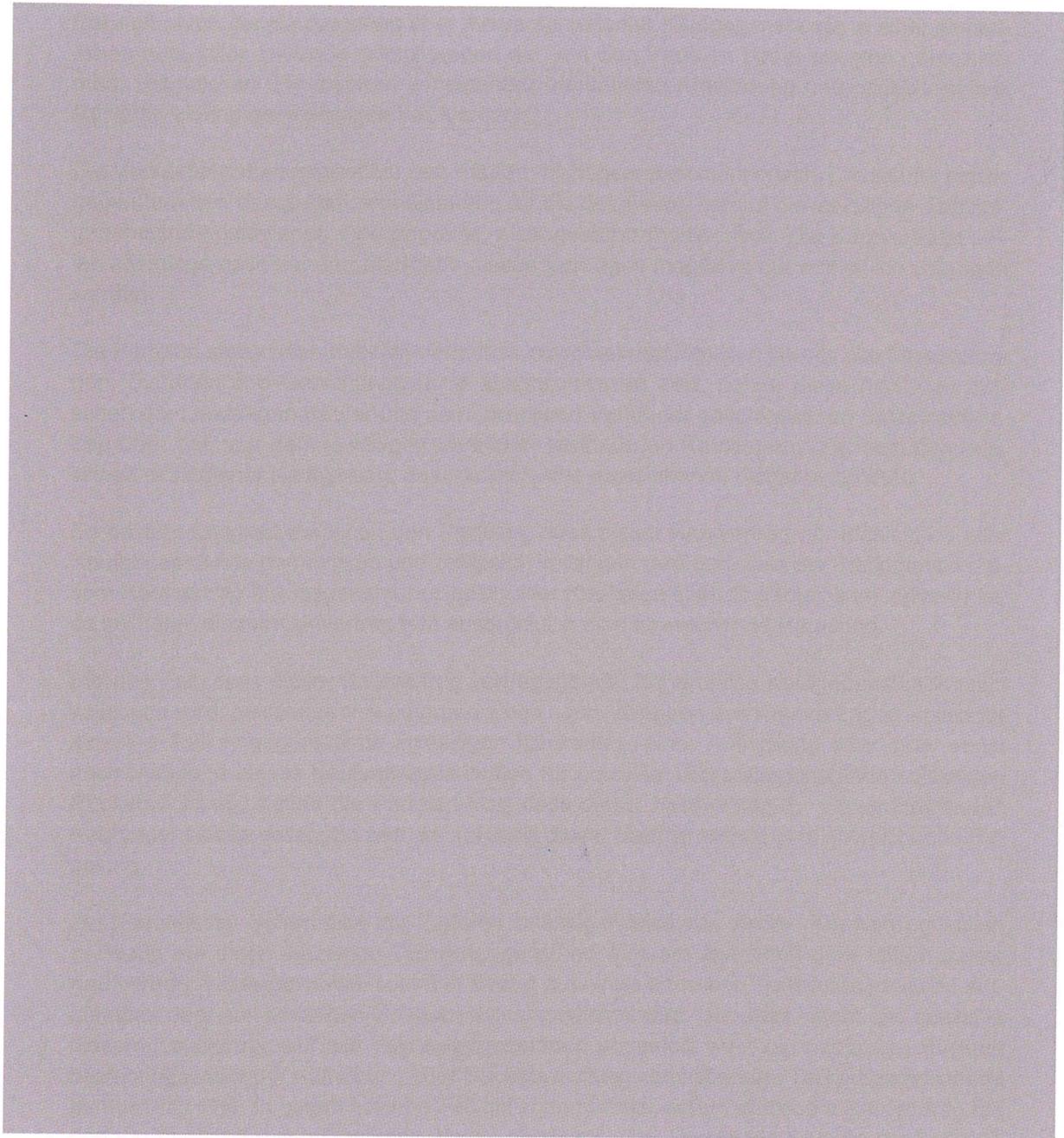
- Anlage KG 29 - KG 29 oder Objekt Mainz Laubenheim



2. Kauf

- 2.1. Der jeweilige Verkäufer verkauft die in seinem Eigentum stehenden Kaufgegenstände an den dies annehmenden jeweiligen Käufer, dies jeweils einschließlich sämtlicher aufstehenden Gebäude und wesentlichen Bestandteile sowie etwaigem Zubehör, soweit diese im Eigentum des jeweiligen Verkäufers stehen, (unter Berücksichtigung etwaiger in den Einzelkaufvertragsanlagen enthaltener Sonderregelungen) und zwar wie in Anlage KV 2.1 dargestellt.

Der jeweilige Verkauf erfolgt mit den in Abt. II des Grundbuches des jeweiligen Kaufgegenstandes eingetragenen Belastungen und lastenfrei bezüglich Eintragungen in Abt. III des Grundbuches des jeweiligen Kaufgegenstandes, soweit in diesem Kaufvertrag keine abweichende Regelung getroffen ist.



- 2.5. Die zwischen dem jeweiligen Verkäufer und dem jeweiligen Käufer hinsichtlich der einzelnen Kaufgegenstände geschlossenen Kaufverträge sind jeweils rechtlich voneinander unabhängig, es sei denn dieser Kaufvertrag trifft ausdrücklich eine abweichende Regelung.

Die Regelungen dieses Kaufvertrages betreffen jeweils ausschließlich den jeweiligen Verkäufer und den jeweiligen Käufer im Verhältnis zu dem von dem jeweiligen Verkäufer an den jeweiligen Käufer veräußerten Kaufgegenstand, es sei denn, dieser Kaufvertrag enthält ausdrücklich eine abweichende Regelung.

Die Anlagen KG 1 bis KG 51 (Einzelkaufvertragsanlagen) enthalten zu den jeweiligen Kaufgegenständen zum Teil besondere Regelungen, die Bestandteil der Kaufverträge über die betroffenen Kaufgegenstände sind.

Die Aufnahme der Kaufverträge über die verschiedenen Kaufgegenstände in einer einheitlichen notariellen Urkunde erfolgt wegen der von den Parteien beabsichtigten gemeinsamen, zeitgleichen und insofern voneinander abhängigen Abwicklung und gegebenenfalls Rückabwicklung der jeweiligen Kaufverträge.

Die Verkäufer haften gegenüber den Käufern nicht gesamtschuldnerisch. Die Käufer haften gegenüber den Verkäufern, insbesondere für die Bezahlung der auf die jeweiligen Teilkaufgegenstände entfallenen Teilkaufpreise, nicht gesamtschuldnerisch. Die Kaufverträge sollen allerdings nach näherer Maßgabe dieses Vertrages möglichst nur einheitlich vollzogen werden.

Die Parteien stellen klar, dass im Verhältnis zwischen den Parteien jeweils alle Einwendungen, Einreden und Gestaltungsrechte ausgeschlossen sind, sofern diese nicht den zwischen dem jeweiligen Käufer und dem jeweiligen Verkäufer geschlossenen Einzelkaufvertrag über den von dem jeweiligen Verkäufer veräußerten Kaufgegenstand betreffen oder soweit nicht dieser Kaufvertrag, ausdrücklich eine abweichende Regelung enthält.

Es besteht Einigkeit zwischen den Parteien, dass dieser Kaufvertrag nur hinsichtlich aller Kaufgegenstände gemeinsam und zeitgleich vollzogen wird und dass ein Rücktritt von diesem Kaufvertrag nur insgesamt bezüglich aller Kaufgegenstände gemeinsam zulässig ist, es sei denn, dieser Kaufvertrag trifft ausdrücklich eine abweichende Regelung.

Für den Fall, dass dieser Kaufvertrag vertragsgemäß für einzelne Kaufgegenstände nicht vollzogen wird, beispielsweise aufgrund eines nach Maßgabe des Kaufvertrages isoliert für einzelne Teilkaufgegenstände zulässigen Rücktrittes, einer Aufhebung oder einer sonst nach Maßgabe dieses Kaufvertrages isoliert für einzelne Teilkaufgegenstände zulässigen Rückabwicklung, stellen die Parteien klar, dass dieser Kaufvertrag für die verbleibenden Kaufgegenstände vollzogen wird, es sei denn dieser Vertrag enthält eine abweichende Regelung.

Zur Klarstellung: Sofern eine der Parteien zulässigerweise von diesem Kaufvertrag isoliert in Bezug auf einen einzelnen Teilkaufgegenstand wirksam zurücktritt oder sofern dieser Kaufvertrag zulässigerweise isoliert in Bezug auf einen einzelnen Teilkaufgegenstand aufgehoben oder aus sonstigen Gründen rückabgewickelt wird, gilt, dass sofern und soweit in diesem Kaufvertrag auf alle Teilkaufgegenstände abgestellt wird, die nach dem Rücktritt beziehungsweise der Aufhebung oder Rückabwicklung verbleibenden Teilkaufgegenstände maßgeblich sind. In einem solchen Fall gilt zudem, dass, sofern in diesem Kaufvertrag auf den Kaufpreis oder den Gesamtkaufpreis abgestellt wird, jeweils die Summe der Teilkaufpreise für alle verbleibenden Teilkaufgegenstände maßgeblich ist.

Kaufgegenstand/KG.	Stadt	Verkäufer	Käufer
29	Mainz Laubenheim (Parkstraße)	Superstella S.à r.l.	Lena Retail Investment 1 GmbH & Co. KG

Anlage KG 29
Objekt Mainz, Parkstraße 38

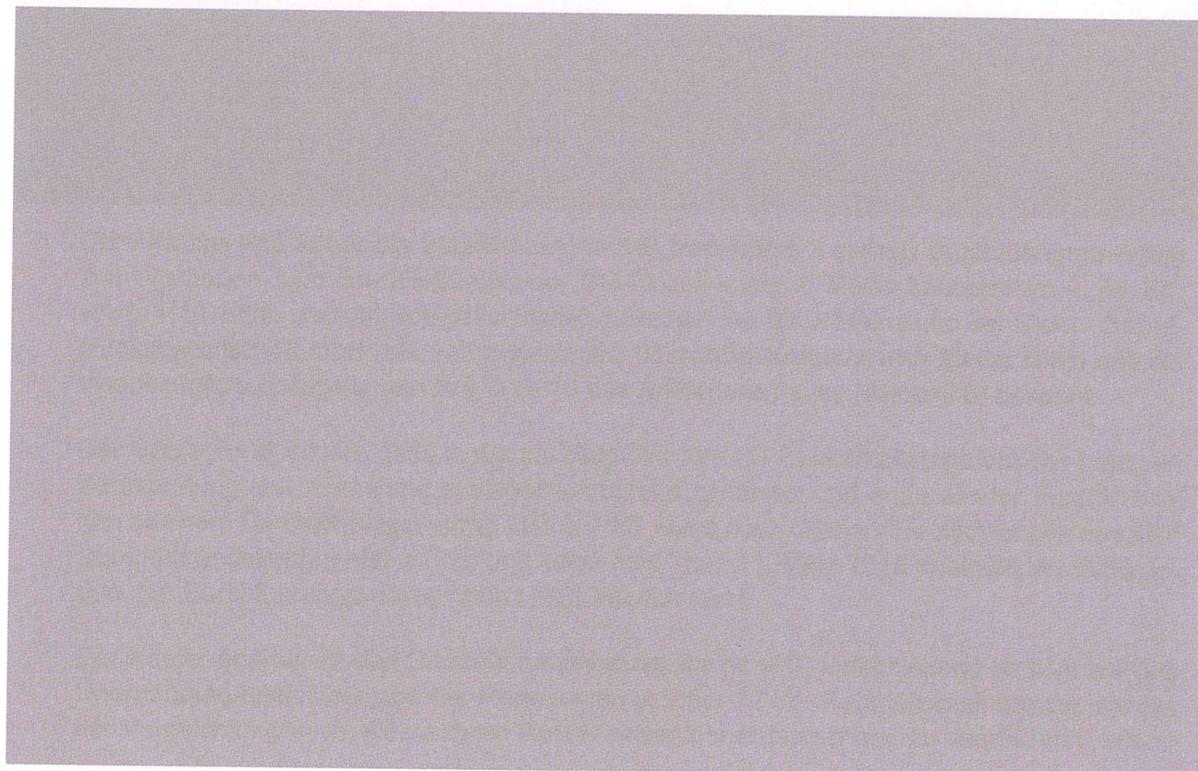
I. Grundstück

Grundbuch von Laubenheim (Mainz)
Amtsgericht Mainz
Blatt 3862

<u>Bestandsverzeichnis</u>					
BV lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m ²
15	Laubenheim	8	105/3	Gebäude- und Freifläche, Parkstraße 38	7.249
<u>Eigentümer</u>					
Superstella S.à r.l., Luxemburg					

Wegen der Einzelheiten zu den Belastungen in Abteilung II und III des Grundbuches wird auf die **Anlage BU 2** verwiesen.

II. Besonderheiten



3. Dem Käufer sind ferner die Verpflichtungen des Verkäufers 3 gemäß Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan „SO-Einzelhandel in Mainz-Laubenheim (L 61 S)“, vom 14.10.1998, ursprünglich geschlossen zwischen der Stadt Mainz und der Stern - Grundstücksgesellschaft mbH (als Vorhabenträger) (**Durchführungsvertrag Mainz (PS)**) und die diesbezüglichen Regelungen in § 5, S. 13 des Ankaufvertrages Mainz (PS) bekannt.

Der Verkäufer 3 erklärt, dass ihm zum Zeitpunkt fünf (5) Bankarbeitstage vor der heutigen Beurkundung, mit Ausnahme etwaiger fortlaufend geltender und andauernder Verpflichtungen aus dem Durchführungsvertrag Mainz (PS), keine noch offenen Verpflichtungen aus dem Durchführungsvertrag Mainz (PS) und keine nach dem 11. März 2015 erfolgten Verstöße gegen den Durchführungsvertrag Mainz (PS) bekannt sind.

Der Käufer übernimmt den Durchführungsvertrag Mainz (PS) aufschiebend bedingt auf den Übergabetag nach Maßgabe der Regelungen in Ziffer 11 der Rahmenvereinbarung und mit der Verpflichtung auch alle weiteren Rechtsnachfolger entsprechend zu verpflichten, wieder-

rum mit entsprechender Weitergabepflicht. Der Käufer stellt den Verkäufer 3 insoweit von allen Ansprüchen und Forderungen Dritter, insbesondere der Stadt Mainz, auf erstes Anfordern frei.

Die Anzeige dieser Vereinbarung an die Stadt Mainz wird der Verkäufer 3 nach dem Übergabetag vornehmen, der in diesem Zusammenhang auch die Zustimmung der Stadt Mainz zur Weitergabe der vorstehenden Verpflichtungen anfragen wird.
