

Dies vorausgeschickt, vereinbaren die Vertragsparteien, was folgt:

§ 1

Mietgegenstand und Nutzungszweck

1.1. Mietgegenstand

1.1.1. Der Vermieter vermietet an den Mieter insgesamt ca. 90.500 m² **Hallen- und Technikflächen** (nach DIN 277 BGF gemäß § 1.1.7), davon ca. 89.519 m² im Erdgeschoss des Gebäudes mit einer lichten Höhe von 16 m, die in der **Anlage 1.1.1.a** rot umrandet und schraffiert dargestellt sind, ca. 927 m² im Erdgeschoss des Gebäudes mit einer lichten Höhe von 3,75 m, die in der **Anlage 1.1.1.b** rot umrandet und schraffiert dargestellt sind sowie ca. 54 m² außerhalb des Gebäudes auf dem Grundstück, die in der **Anlage 1.1.1.c** rot umrandet und schraffiert dargestellt sind.

1.1.2. Der Vermieter vermietet an den Mieter insgesamt ca. 3.929 m² **Büro- und Sozialflächen** (nach DIN 277 BGF gemäß § 1.1.7), davon ca. 663 m² im Erdgeschoss des Gebäudes, die in der **Anlage 1.1.2.a** rot umrandet und schraffiert dargestellt sind, ca. 40 m² im separaten Pfortnerhaus, die in der **Anlage 1.1.2.a** blau umrandet und schraffiert dargestellt sind, ca. 1.091 m² im 1. Obergeschoss des Gebäudes, die in der **Anlage 1.1.2.b** rot umrandet und schraffiert dargestellt sind, ca. 1.091 m² im 2. Obergeschoss des Gebäudes, die in der

NOW, THEREFORE, the Parties hereby agree as follows:

§ 1

Leased Object and purpose of use

1.1 Leased Object

1.1.1. The Lessor shall lease to the Lessee a total of approx. 90,500 m² of bay and technical space (in accordance with DIN 277 BGF pursuant to § 1.1.7), of which approx. 89,519 m² is on the ground floor of the Building with a clear height of 16 m, which is circled and shaded in red in the **Annex 1.1.1.a**, approx. 927 m² on the ground floor of the Building with a clear height of 3,75 m, which is circled and shaded in red in the **Annex 1.1.1.b**, as well as approx. 54 m² outside the building on the Property, which are circled and shaded in red in the **Annex 1.1.1.c**.

1.1.2. The Lessor shall lease a total of approx. 3,929 m² of office and social space to the Lessee (in accordance with DIN 277 BGF pursuant to § 1.1.7), of which approx. 663 m² are on the ground floor of the Building, which are circled and shaded in red in **Annex 1.1.2.a**, approx. 40 m² in the separate gatehouse, which are circled and shaded in blue in **Annex 1.1.2.a**, approx. 1,091 m² on the first floor, which is circled and shaded in red in **Annex 1.1.2.b**, and approx. 1,091 m² on the second floor of the Building, which are circled and shaded in red in **Annex 1.1.2.c**, as well as approx. 1,044 m² on the third

Anlage 1.1.2.c rot umrandet und schraffiert dargestellt sind, sowie ca. 1.044 m² im 3. Obergeschoss des Gebäudes, die in der **Anlage 1.1.2.d** rot umrandet und schraffiert dargestellt sind.

- 1.1.3. Der Vermieter vermietet an den Mieter die Flächen im Außenbereich, welche in der **Anlage 1.1.3** rot umrandet und schraffiert dargestellt sind.
- 1.1.4. Der Vermieter vermietet an den Mieter **415 PKW-Stellplätze** auf dem Grundbesitz, die in der **Anlage 1.1.4** rot umrandet und schraffiert dargestellt sind.
- 1.1.5. Der Vermieter vermietet an den Mieter **192 LKW-Stellplätze** auf dem Grundbesitz, die in der **Anlage 1.1.5** rot umrandet und schraffiert dargestellt sind.
- 1.1.6. Der Vermieter vermietet an den Mieter die Brücke in offener Stahlkonstruktion mit Treppenaufgang und Treppenabgang mit einer Fläche von ca. 346 m² (nach DIN 277 BGF gemäß § 1.1.7), welche in der **Anlage 1.1.6** rot umrandet und schraffiert dargestellt ist.
- 1.1.7. Die Mietflächen sind auf Grundlage der DIN 277 BGF, welche als **Anlage 1.1.7** beigelegt ist, errechnet worden. Dieser Berechnungsmodus ist zwischen den Vertragsparteien fest vereinbart. Bezüglich Flächenabweichungen gegenüber den Größenangaben gemäß § 1.1 wird Folgendes vereinbart:

floor of the Building, which are circled and shaded in red in Annex **1.1.2.d**.

- 1.1.3. The Lessor shall lease to the Lessee the outdoor areas which are circled and shaded in red in **Annex 1.1.3**.
- 1.1.4. The Lessor shall lease to the Lessee 415 parking spaces on the Property, which are circled and shaded in red in **Annex 1.1.4**.
- 1.1.5. The Lessor shall lease 192 truck parking spaces to the Lessee on the Property, which are circled and shaded in red in **Annex 1.1.5**.
- 1.1.6. The Lessor shall lease to the Lessee the bridge in an open steel construction with up and down staircases and an area of approx. 346 m² (in accordance with DIN 277 BGF pursuant to § 1.1.7), which is circled and shaded in red in **Annex 1.1.6**.
- 1.1.7. The leased spaces have been calculated on the basis of DIN 277 BGF, which is attached as **Annex 1.1.7**. This mode of calculation is firmly agreed between the Parties. The following shall be agreed with regard to deviations in space from the specified sizes pursuant to § 1.1:

§ 2	§ 2
Mietbeginn, frühzeitiger Zugang, Mietdauer	Commencement of lease, early access, term of lease
2.1. Das Mietverhältnis beginnt mit Übergabe und zwar auch dann, wenn der Mieter an diesem Tag den Mietgegenstand nicht übernimmt, sich aber in Annahmeverzug befindet.	2.1 The lease relation shall begin upon Delivery, even if the Lessee does not assume the Leased Object on this day, but is in default with acceptance.
2.2 Die Übergabe erfolgt zum 1. August 2020.	2.2 The Delivery shall take place on 1 August 2020.
2.3 Der Vermieter wird den Tag der Übergabe spätestens 21 Tage vorher gegenüber dem Mieter bestätigen.	2.3 The Lessor shall confirm to the Lessee the exact Delivery date at least 21 days in advance.
2.4 Frühzeitiger Zugang	2.4 Early access
<p>2.4.1 Bereits 8 Wochen vor der Übergabe, mithin ab dem 1. Juni 2020, erhält der Mieter abschnittsweise Zugang zum Mietgegenstand („frühzeitiger Zugang“). Zu diesem Zeitpunkt gewährt der Vermieter dem Mieter Zutritt zu einem Teilbereich des Mietgegenstandes von ca. 20.000 m² der Hallen- und Technikfläche gemäß § 1.1.1. Der Vermieter wird in Abstimmung mit dem Mieter bis spätestens den 1. November 2019 mitteilen, zu welchen konkreten Teilen der Hallen- und Technikflächen gemäß § 1.1.1 der frühzeitige Zugang erfolgt, die zugängliche Technikfläche wird aber jedenfalls den Serverraum mit Verkabelung beinhalten. Die Übergabe der verbleibenden Hallen- und Technikflächen gemäß § 1.1.1 erfolgt sodann, wie folgt:</p>	<p>2.4.1 Already 8 weeks before the Delivery, i.e. from 1 June 2020 onwards, the Lessee shall receive sectional access to the Leased Object in sections (“early access”). At this point in time, the Lessor shall allow the Lessee access to a part of the bay and technical space as specified in § 1.1.1 of approx. 20,000 m². The Lessor will, in consultation with the Lessee, communicate to the Lessee no later than 1 November 2019 which parts of the bay and technical space as specified in § 1.1.1 will be granted access to. In any case, early access will be granted to the technical space that will serve as the server room including cabling. The remaining bay and technical space as specified in § 1.1.1 will be handed over as follows:</p>
Am 15. Juni 2020, am 1. Juli 2020 und am 15. Juli 2020 jeweils	On 15 June 2020, 1 July 2020 and 15 July 2020 each approx. further

Betriebskosten für die Ausbaurbeiten des Mieters.

2.4.4 Bei Beginn des frühzeitigen Zugangs werden die Parteien ein Übergabeprotokoll entsprechend § 3.1 Satz 1 erstellen. Es wird klargestellt, dass ab Ausübung des Rechts zum frühzeitigen Zugang die Haftung des Mieters gemäß § 10 für die jeweilige Teilfläche, zu der er den frühzeitigen Zugang nutzt, greift.


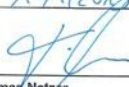
2.5 Das Mietverhältnis wird ab Übergabe (§ 3) für 15 Jahre und 4 Monate fest abgeschlossen. Nach Ablauf der vertraglichen Laufzeit endet der Mietvertrag, ohne dass es einer Kündigung bedarf. Der Vermieter und der Mieter werden nach erfolgter Übergabe nach § 3.1 den Mietbeginn und das Mietende in einem ordnungsgemäßen Nachtrag zu diesem Mietvertrag festhalten.

2.6 Der Mieter hat das Recht, dreimal die Verlängerung des Mietverhältnisses um jeweils weitere fünf Jahre zu verlangen. Das entsprechende Verlangen muss bis spätestens zwölf Monate, bevor der Mietvertrag gemäß § 2.5 beziehungsweise der im Zuge einer Optionsausübung verlängerte Mietvertrag endet, gegenüber dem Vermieter schriftlich erklärt werden; in diesem Falle verlängert sich das Mietverhältnis automatisch um jeweils fünf Jahre. Auch im Falle einer entsprechenden Verlängerung des Mietverhältnisses gilt die Mieterhöhungsregelung gemäß § 4.3.

2.4.4 At the beginning of early access, the Parties shall prepare a Delivery record in accordance with § 3.1, Sentence 1. It is clarified that from the exercise of the right to early access, the liability of the Lessee pursuant to § 10 for the respective partial area to which it uses early access shall apply.

2.5 The lease relation shall be firmly concluded for 15 years and four months from the Delivery Date (§ 3). After expiry of the contractual term, the Lease Agreement shall cease without need for termination. The Lessor and the Lessee shall record the commencement and cessation of the term of lease in a proper rider to this Lease Agreement after the Delivery has taken place in accordance with § 3.1.

2.6 The Lessee shall have the right to demand the extension of the lease relation three times by a further five years in each case. The corresponding request must be made in writing to the Lessor no later than 12 months before the Lease Agreement ceases pursuant to § 2.5 or is extended in the course of exercising an option; in such case, the Lease Agreement shall automatically be extended by five years in each case. The rent increase rule pursuant to § 4.3 shall also apply in the event of a corresponding extension of the lease relation.

Anlage 10.7.a:	VdS 2038 - Allgemeine Sicherheitsvorschriften der Feuerversicherer für Fabriken und gewerbliche Anlagen	Annex 10.7.a:	VdS 2038 - General safety regulations of fire insurers for factories and industrial plants
Anlage 10.7.b:	VdS 2015 - Elektrische Geräte und Anlagen	Annex 10.7.b:	VdS 2015 - Electrical devices and systems
Anlage 13.1:	Plan Bereich des möglichen Parkhauses	Annex 13.1:	Plan possible car park
Anlage 22.3:	Mieterdienstbarkeit	Annex 22.3:	Lessee easement
<p>Für den Vermieter/For the Lessor: Dietz Logistik 44. Grundbesitz GmbH Bensheim, <u>10.04.2019</u>  Dr. Hafez Balaei Geschäftsführer/ Managing Director</p>			
<p>Für den Mieter/ For the Lessee: Wayfair GmbH Berlin, <u>10/4/2019</u>  Dr. Thomas Netzer Geschäftsführer/ Managing Director</p>			