

**Vereinbarung  
zwischen  
der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (Bundesanstalt) und  
dem Land Berlin (Berlin)**

**über das Verfahren zum Erwerb des anstaltseigenen Teilbereichs  
des Flughafens Berlin-Tempelhof (Gebäude und Freifläche)**

Das Land Berlin hat gegenüber dem Bundesministerium der Finanzen (BMF) seine Bereitschaft erklärt, den anstaltseigenen Teilbereich des Flughafens Berlin-Tempelhof (Vertragsgegenstand) zu übernehmen. Zur Vorbereitung des Abschlusses des Übernahmevertrages wird mit Zustimmung des BMF zwischen den künftigen Vertragspartnern folgendes weitere Vorgehen vereinbart:

**Punkt 1 (Wert des Vertragsgegenstandes):**

Der Wert des Vertragsgegenstandes wird durch einen unabhängigen sachverständigen Gutachter mit folgender Maßgabe ermittelt:

- a) Die Auswahl des Gutachters erfolgt zwischen den Vertragspartnern einvernehmlich entweder im Wege einer unbeschränkten oder einer beschränkten Ausschreibung oder durch freihändige Vergabe des Gutachtensauftrages, im letzteren Fall auf der Grundlage einer Vorschlagsliste von mindestens drei Gutachtern. Vergaberechtliche Bestimmungen, insbesondere Schwellenwerte werden beachtet.
- b) Die Auftragsvergabe an den Gutachter obliegt der Bundesanstalt als Grundstückseigentümer. Die Kosten des Gutachtens tragen das Land Berlin und die Bundesanstalt je zur Hälfte.
- c) Die Wertermittlung unterliegt den zur Wertermittlungsverordnung ergangenen Richtlinien und Bestimmungen des Bundes.
- d) Der Zeitpunkt, zu dem das Ergebnis des Wertgutachtens spätestens vorliegen muss, wird zwischen der Bundesanstalt und dem Land Berlin einvernehmlich be-

stimmt. Die Bundesanstalt und das Land Berlin erhalten zeitgleich je eine Ausfertigung des fertig gestellten Gutachtens.

e) Sofern die Bundesanstalt und/oder Berlin dem Gutachter innerhalb einer Frist von 4 Wochen nach Zugang des fertig gestellten Gutachtens Gegenvorstellungen zum Ergebnis des Gutachtens unterbreiten, wird dieser die einzelnen Gegenvorstellungen aus sachverständiger Sicht prüfen und im Rahmen einer sachverständigen Erklärung dazu abschließend Stellung nehmen; eine Ablehnung des Ergebnisses des Wertgutachtens ist für jede Seite nur dann zulässig, wenn durchgreifende Bedenken im sachverständigen Dialog zwischen Gutachter und remonstrierender Seite nicht ausgeräumt werden können.

f) Das Ergebnis des Wertgutachtens gemäß e) bildet die Grundlage für weitere Verhandlungen zwischen der Bundesanstalt und dem Land Berlin über die Höhe des Kaufpreises, die innerhalb von 6 Monaten abzuschließen sind

**Punkt 2 (Eröffnung einer höherwertiger Nutzung):**

a) Die Bundesanstalt wird den Vertragsgegenstand zu dem Kaufpreis gemäß Punkt 1 an das Land Berlin veräußern. Berlin wird den Vertragsgegenstand zu dem Kaufpreis gemäß Punkt 1 erwerben.

b) Der Kaufvertrag erhält eine Nachzahlungsklausel befristet auf 10 Jahre nach Eigentumsübergang („Besserungsschein“). Der „Besserungsschein“ regelt das Recht der Bundesanstalt, von Berlin eine Nachzahlung zum Kaufpreis zu fordern, falls Berlin auf der erworbenen Liegenschaft innerhalb dieser Frist eine bauplanungsrechtlich zulässige höherwertige bauliche Nutzbarkeit eröffnet. Die zur Berechnung einer möglichen Nachzahlungsforderung notwendigen Grundlagen der Kaufpreisermittlung werden Bestandteil des Kaufvertrages. Die Nachzahlungsforderung der Bundesanstalt beschränkt sich auf 50 % des realisierten Gewinns; Gewinn ist in diesem Zusammenhang definiert als entwicklungsbedingt eingetretene Werterhöhung abzüglich der entwicklungsbedingt angefallenen Kosten („hälftige Gewinnbeteiligung“). Berlin bleibt der Bundesanstalt auch im Fall der Weiterveräußerung zur hälftigen Gewinnbeteiligung (bei Teilveräußerungen anteilig) verpflichtet.

**Punkt 3 (Altlasten)**

Für bestehende oder innerhalb von 10 Jahren nach Abschluss des Kaufvertrages festgestellte Altlasten des Vertragsgegenstandes, die von den zuständigen Landesbehörden bestandskräftig als sanierungsbedürftig festgestellt sind, trägt die Bundesanstalt 90 % der Kosten; Art und Umfang der Kostenbeteiligung durch die Bundesanstalt ist beschränkt auf die günstigste Sanierungsvariante (bezogen auf die gegenwärtige Nutzung) und die Höhe des Kaufpreises. Berlin wird die Bundesanstalt am Verfahren zur Feststellung von Art und Umfang der Sanierung beteiligen.

**Punkt 4 (Nutzungsverhältnis mit der Berliner Flughafengesellschaft):**

Das zwischen der Berliner Flughafengesellschaft und der Bundesanstalt bestehende Nutzungsverhältnis wird frühestens zum 31. Oktober 2008 beendet. Die Einzelheiten der Besitzübergabe an Berlin stimmt die Bundesanstalt mit allen Beteiligten spätestens bis 31. Juli 2008 ab.

**Punkt 5 (Besitzübergang):**

Die Beurkundung des Grundstückskaufvertrages soll möglichst vor dem 31. Oktober 2008 (Aufgabe der fliegerischen Nutzung) erfolgen; Übergang von Nutzen und Lasten sollte mit der Beendigung des Nutzungsverhältnisses mit der BFG erfolgen.

**Punkt 6 (Rückfallvermögen im Sinn des Reichsvermögensgesetzes):**

Der Bereich des Flughafens Tempelhof ist einbezogen in das beim Bundesverfassungsgericht auf Antrag Berlins eingeleitete abstrakte Normenkontrollverfahren zur Anwendung des Reichsvermögensgesetzes auf ehemaliges Reichsvermögen im früheren Westteil Berlins.

Berlin erklärt sich bereit, bei einem Kauf der Liegenschaft gegenüber der Bundesanstalt und gegenüber der Bundesrepublik Deutschland in Bezug auf das kaufgegenständliche Grundstück auf Ansprüche jedweder Art nach dem Reichsvermögensgesetz zu verzichten. Die Verzichtsklausel bedarf der notariellen Beurkundung und wird daher Bestandteil des noch abzuschließenden Grundstückskaufvertrages werden.

Die Vertragsparteien stellen einvernehmlich fest, dass der in Bezug auf die Liegenschaft Tempelhof von Berlin erklärte Anspruchsverzicht ausdrücklich nicht als Einschränkung der Position Berlins im abstrakten Normenkontrollverfahren oder als Präjudiz für eine verfahrensbeendende Wirkung der vor dem Bundesverfassungsgericht anhängigen abstrakten Normenkontrolle verstanden werden soll.

Das Bundesverfassungsgericht wird von der Bundesregierung über den Abschluss der vorliegenden Vereinbarung und des späteren Grundstückskaufvertrages einschließlich Verzichtsklausel unterrichtet werden.

**Punkt 7 (Ausfertigung des Kaufvertrages):**

Die Bundesanstalt bereitet den Grundstückskaufvertrag frühzeitig vor und stellt Berlin eine Ausfertigung des Vertragsentwurfes einschließlich aller notwendigen Anlagen

(bestehende Mietverträge etc.) zeitgerecht (möglichst bis 31. August 2008) zur Verfügung.

**Punkt 8 (Transaktionskosten):**

Alle im Rahmen der Grundstücksübertragung anfallenden Kosten und Auslagen werden, mit Ausnahme von Steuern und Abgaben, zwischen den Vertragspartnern hälftig geteilt.

**Punkt 9 (Treueklausel):**

Die vorliegende Vereinbarung wird in dem Bewusstsein darüber geschlossen, dass sie für sich alleine eine rechtsverbindliche Grundstücksübertragung nicht bewirken kann. Sie hat den Zweck, die beabsichtigte Grundstücksübertragung vorzubereiten. In Kenntnis dieser Rechtslage sichern sich beide Vertragspartner wechselseitig die konstruktive, sach- und zeitgerechte Umsetzung der vorgenannten Punkte zu; das gilt insbesondere für die zügige Einleitung und Durchführung der planungsrechtlichen Entwicklung der übernommenen Liegenschaft.

Berlin, den 30.11.2007

Berlin, den 30.11.2007

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Land Berlin

Werner Gatzer

Klaus Teichert

.....

.....

Staatssekretär im Bundesministerium der  
Finanzen  
handelnd für die Bundesanstalt für Im-  
mobilienaufgaben gemäß beigefügter  
Vollmacht

Staatssekretär in der Senatsverwaltung  
für Finanzen