

ENTWURF (Stand: 16.08.2012)

**Vertrag zu den Flächen im Gebiet des Entwurfs zum Bebauungsplan 1-64  
„Mauerpark-Vertrag“**

Vertragsparteien:

1. das Land Berlin, vertreten durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt und das Bezirksamt Mitte von Berlin

- beide nachfolgend „Berlin“, die Senatsverwaltung auch „Erwerber I“ genannt -

2. die CA Immo Deutschland GmbH,

- im Folgenden „CA Immo“ genannt -

**Teil A  
Vorbemerkung**

Die Vertragsgegenstände des folgenden Vertrages liegen alle im Bereich des Bebauungsplanentwurf 1-64, dessen Aufstellung das Bezirksamt Mitte am 04.05.2010 beschlossen hat und der als Anlage 1 diesem Vertrag mit Entwurfsstand Juli 2010 beigefügt wird.

Das Vertragsgebiet war früher eine Bahnfläche, die aber bereits seit Kriegsende nicht mehr als solche genutzt wurde und in der Zeit nach 1990 Gegenstand umfangreicher Entwicklungsbemühungen war. Ursprünglich verfolgten Berlin und die Rechtsvorgängerin der CA Immo u. a. folgende Projekte:

- Wohnbebauung auf der Westseite südlich und nördlich des Gleimtunnels
- Einzelhandelszentrum Bernauer Straße
- Gewerbegebiet Bernauer Straße (Büro, Hotel, Einzelhandel)

und ergriffen dazu u. a. folgende Maßnahmen:

- Erstellen von Baukonzepten
- Beauftragung von Gutachten und Untersuchungen
- Koordination und Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs

(vgl. auch Teil D).

Nachdem der östliche Teil des ehemaligen Bahngeländes durch Berlin zu einem „Mauerpark“ entwickelt worden war, wurden die Entwicklungsabsichten für den westlichen Teil in Politik und Öffentlichkeit kontrovers diskutiert und führten schließlich zu den vorläufigen Planungszielen des Bebauungsplanentwurfs 1-64, wie sie im Beschluss des Bezirksamtes Mitte vom Juli 2012 beschrieben sind.

Der folgende Vertrag dient dazu, die Umsetzung dieser Planungsziele durch Festlegung städtebaulicher Regelungen und durch im Wege der Bodenordnung erfolgende Veräußerungsgeschäfte zu ermöglichen. Die Parteien sind sich dabei grundsätzlich darüber einig, dass ein enger Zusammenhang zwischen der Entwicklung des vorgesehenen Wohngebietes (WA) im Nordteil des Plangebiets und der öffentlichen Parkanlage sowie der Fortsetzung der bisherigen parkvertraglichen Nutzung besteht. CA Immo hat mit Blick auf diese Planungsziele schon seit Jahren die wirtschaftliche Nutzung der Fläche zugunsten einer zukünftigen Nutzung durch Berlin zurückgeführt und keine neuen Nutzungsverhältnisse begründet. Dieser Zusammenhang wird im Folgenden verfahrensmäßig und auch wirtschaftlich bei den Regelungen des Vertrages berücksichtigt.

CA Immo wird über die in Teil C, Abschnitt II geregelten Flächen gesonderte Erwerbsverträge mit von Berlin benannten Käufern abschließen.

## **Teil B** **Städtebauliche Regelungen**

### § 1 Vertragsgegenstand

Gegenstand der folgenden städtebaulichen Regelungen ist die im Bebauungsplanentwurf 1-64 als Wohngebiet (WA) vorgesehene Fläche (im Folgenden: „WA-Fläche“). Diese besteht aus Teilen der folgenden im Grundbuch des Amtsgerichts Mitte von Berlin-Wedding, Bl. 26617 verzeichneten Flurstücke:

- a) lfd. Nr. 10, Flur 92, Flurstück 346, Gebäude- und Freifläche, Gleimtunnel mit einer im Grundbuch eingetragenen Größe von 40.406 m<sup>2</sup>,
- b) lfd. Nr. 11, Flur 92, Flurstück 350, Gebäude- und Freifläche mit einer im Grundbuch eingetragenen Größe von 4.692 m<sup>2</sup>.

Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die neue Südgrenze der WA-Fläche, die gleichzeitig die nördliche Grenze des in Teil C.I.) definierten Erwerbsgegenstandes ist, entsprechend den Regelungen des Erwerbsvertrages in C.I.) neu zu vermessen und festzulegen ist.

### § 2 Entwicklungskonzept

Die weitere Bauleitplanung für das WA soll sich an dem im Jahre 2011 im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbs erarbeiteten Entwicklungskonzept von Prof. Lorenzen orientieren (Anlage 2). Die dort vorgesehenen durchgehenden Wege- und Grünverbindungen in Nord-Süd- und Ost-West-Richtung werden weiter entwickelt. Die Vertragsparteien streben eine nachhaltige und ökologisch ausgewogene Entwicklung und eine soziale Durchmischung des Gebietes an. Daher sollen die Wohnungen in einem ausgewogenen Verhältnis auch durch Baugruppen, Genossenschaften oder landeseigene Wohnungsbaugesellschaften errichtet werden und es wird ein möglichst hoher Mietanteil angestrebt.

### § 3 Ziel und Verfahren der weiteren Bauleitplanung

(1) Berlin wird unverzüglich nach Abschluss dieses Vertrages das Bebauungsplanverfahren 1- 64 unter Berücksichtigung der hier getroffenen Vereinbarungen fortführen.

(2) Ziel der Planung ist ein allgemeines Wohngebiet, in dem insgesamt mindestens 58.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche (gem. § 20 Abs. 3 BauNVO) festgesetzt werden sollen und das sich an dem Entwicklungskonzept gem. § 2 orientiert.

(3) Die Vertragsparteien gehen hinsichtlich der Fortführung des Bebauungsplanverfahrens von folgendem Zeitablauf aus:

- Dezember 2012: Beschluss des Bezirksamts zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange auf der Grundlage eines ausgearbeiteten Bebauungsplanentwurfs
- bis Mai 2013: Beschluss des Bezirks über die Auslegungsbeteiligung (zumindest für die gesamte WA-Fläche) gem. § 3 Abs. 2 BauGB
- bis Oktober 2013: Beschluss der BVV Mitte über die abschließende Rechtsverordnung
- bis 31.10.2013: Eintritt der Planreife gem. § 33 BauGB
- bis Ende 2013: Veröffentlichung der Rechtsverordnung im GVBl. des Landes Berlin

#### § 4 Planungshoheit

Die Vertragsparteien sind sich bewusst, dass der Inhalt und das Verfahren eines Bebauungsplans der Planungshoheit der Gemeinde unterliegt und die vorstehenden Regelungen der §§ 2 und 3 keinerlei Bindung Berlins hinsichtlich des Inhalts und des Verfahrens des Bebauungsplans bewirken. Die Entwicklung eines Wohngebiets gem. §§ 2 und 3 ist jedoch gemeinsame Planungsgrundlage für diesen Vertrag, so dass für deren Wegfall im Gesamtsystem des vorliegenden Vertrages Vorsorge getroffen wird.

#### § 5 Erschließung des Wohngebiets

(1) Die Vertragsparteien gehen davon aus, dass die öffentliche Erschließung des Wohngebiets über eine neue öffentliche Straße erfolgen wird, die vor dem westlichen Portal der Eisenbahnüberführung Gleimstraße (im Folgenden „Gleimtunnel“ genannt) von der Gleimstraße nach Norden abzweigt und entsprechend dem Konzept von Prof. Lorenzen an der West- und dann an der Südseite der geplanten Baufelder entlang führt. Diese Erschließung muss städtebaulich für das geplante Wohngebiet angemessen und ausreichend leistungsfähig sein. Um dies auch unter dem Gesichtspunkt des denkmalgeschützten Gleimtunnels sicherzustellen, treffen die Vertragsparteien in Teil C I. § 4 weitere Regelungen.

(2) Über die Flächen der im Bebauungsplan 1-64 festgesetzten öffentlichen Erschließungsanlagen gem. Abs. 1 wird von Berlin mit CA Immo ein Erschließungsvertrag abgeschlossen, mit dem Berlin der CA Immo gem. § 124 Abs. 1 BauGB die Erschließung mit Anlagen nach § 127 Abs. 2 BauGB im Vertragsgebiet gem. § 1 überträgt. Berlin trägt entsprechend den gesetzlichen Vorschriften 10 % des Erschließungsaufwandes. CA Immo trägt 90 % des Erschließungsaufwandes. Die Einzelheiten werden im Erschließungsvertrag geregelt. Nach Durchführung der Erschließung überträgt CA Immo das Eigentum an den Erschließungsanlagen unentgeltlich und kostenfrei an Berlin.

(3) Die darüber hinausgehende Erschließung der WA-Fläche erfolgt innerhalb des WA privatrechtlich durch den Eigentümer.

#### § 6 Sonstige städtebauliche Kosten

(1) Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die Kosten des weiteren Bebauungsplanverfahrens einschließlich der Kosten der erforderlichen Untersuchungen und Gutachten von CA-Immo in Höhe von 210.000,00 € zuzüglich Umsatzsteuer = 250.000,00 € getragen werden. Darüber hinausgehende Kosten trägt Berlin.

(2) Die Vertragsparteien sind sich einig, dass ggf. erforderliche Ausgleichsmaßnahmen für den über den nach § 34 BauGB zulässigen Umfang hinausgehenden Eingriff auf der WA- Fläche auf den südlich der WA-Fläche vorgesehenen Grün- und Freiflächen erfolgen wird. Die Kosten dieser Maßnahmen trägt Berlin. Sollte der Umfang der Maßnahmen mit den Plänen zur Nutzung der Grünanlage nicht vereinbar sein, werden sich die Beteiligten über andere Flächen für Ausgleichsmaßnahmen verständigen. Satz 2 gilt dann entsprechend.

(3) Durch die Errichtung neuer Wohnungen auf der WA-Fläche wird ein Bedarf an Wohnfolgeeinrichtungen ausgelöst.

Da die Bedarfsdeckung bereits jetzt in der Bezirksregion unter dem bezirklichen und Berliner Landesdurchschnitt liegt, insbesondere bei den Kindern unter drei Jahren, ist davon auszugehen, dass entsprechend des absehbaren Bezugsfertigwerdens der Wohnungen auch die Neuerrichtung von Einrichtungen der Kinderbetreuung erforderlich werden wird. Die Vertragsparteien werden sich über Standorte und Kostentragung verständigen, sobald dieser Bedarf konkret ermittelt ist. CA-Immo sagt schon jetzt die Übernahme von Kosten bis zu einer Höhe der Investitionskosten für 40 Kita-Plätze zu.

(4) Soweit über die erstmalige endgültige Herstellung von öffentlichen Erschließungsanlagen gemäß § 5 (1) und von privaten Anlagen gemäß § 5 (3) außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 1-64 Maßnahmen an Verkehrsanlagen erforderlich werden, werden hierfür zusätzliche Regelungen im Erschließungsvertrag getroffen. Die entsprechenden Kosten trägt Berlin.

## § 7 Medienerschließung

(1) Die Vertragsparteien gehen davon aus, dass die Erschließung des Wohngebiets mit Elektrizität und Wasser sowie die Abwasserentsorgung durch die in der Gleimstraße und in der Schwedter Straße vorhandene Infrastruktur gesichert ist. Sollte dies nicht der Fall sein, wird Berlin die zuständigen Versorgungsträger im Rahmen ihrer bestehenden gesetzlichen und vertraglichen Verpflichtungen veranlassen, die Erschließung zeitgerecht sicherzustellen.

(2) Hinsichtlich der zusätzlich erforderlichen Anlagen im WA-Gebiet wird CA Immo mit den zuständigen Versorgungsträgern rechtzeitig vor Baubeginn der öffentlichen Straßen gesonderte Erschließungsverträge abschließen. Die Vertragsparteien werden sich insoweit bemühen, Erschließungsformen zu finden, bei denen keine zusätzlichen Baukostenzuschüsse des Grundstückseigentümers anfallen. Soweit Leitungsführungen über Flächen im Eigentum von Berlin erforderlich werden, die keine öffentlichen Verkehrsflächen sind, gewährt Berlin entsprechende Leitungsrechte.

(3) Die Regelungen der Abs. 1 und 2 gelten für Gas, Fernwärme und Telekommunikation entsprechend.

## § 8 Ausgleich bei Nicht-Entwicklung des Wohngebiets

Da Berlin nicht zu einer bestimmten Planung verpflichtet ist, kann die im Vertragsteil C III. geregelte Rücktrittssituation eintreten. Macht CA Immo von den dort vereinbarten Rücktrittsrechten keinen Gebrauch, werden die Vertragspartner im Falle von Abweichungen der Bebauungsplanung gegenüber dem Entwicklungskonzept eine einvernehmliche und interessensgerechte Anpassungslösung wie folgt treffen:

1. Zum 31.12.2013 werden die Parteien eine Bilanz hinsichtlich der im vorgesehenen WA zulässigen Geschossfläche gem. § 20 Abs. 3 BauNVO erstellen und feststellen, ob und ggf. welche Abweichungen der planungsrechtlich zulässigen Nutzung nach Art und Maß vom vorgesehenen Entwicklungskonzept vorliegt. Unterirdische Stellplätze werden im Rahmen der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche nicht berücksichtigt. Einigen sich die Parteien nicht innerhalb von 6 Monaten nach Aufforderung einer Partei zur gemeinsamen Erstellung der Bilanz über den Inhalt, kann jede Partei verlangen, dass ein gemeinsamer fachkundiger Sachverständiger zur Erstellung der Bilanz bestellt wird. Einigen sich die Parteien nicht auf einen gemeinsamen Sachverständigen, ist die Bilanz von einem von der Industrie- und Handelskammer Berlin zu benennenden öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen zu erstellen.

2. Weicht die Bilanz gem. 1. zum wirtschaftlichen Nachteil von CA Immo von dem vereinbarten Entwicklungskonzept ab, hat CA Immo das Recht, einen Ausgleich in analoger Anwendung des § 42 BauGB zu verlangen. Bei dessen Berechnung wird das Entwicklungskonzept als „zulässige Nutzung“ und die zum Stichtag aufgrund eines B-Plans oder dessen Nichtfestsetzung stattdessen zulässige Nutzung als „Änderung“ i. S. d. § 42 Abs. 2 BauGB zugrunde gelegt.

## § 9 Rechtsnachfolge

CA Immo wird für den Fall der Veräußerung des Vertragsgebiets oder von Teilen des Vertragsgebiets alle in diesem Teil B und die in Teil D § 2 geregelten Rechte und Pflichten an den Rechtsnachfolger im Eigentum weitergeben. Berlin wird dem mit befreiender Wirkung für CA Immo zustimmen, wenn der Rechtsnachfolger mit seinen Erfahrungen und seiner Bonität die gleiche Gewähr für die Erfüllung der übernommenen Pflichten bietet wie CA Immo.

## **Teil C Erwerbsverträge**

### **I. Vertrag zwischen CA Immo und Berlin hinsichtlich der unentgeltlichen und kostenfreien Übertragung der Flächen des Gleimtunnels und der südlich angrenzenden zukünftig als öffentliche Grünfläche zu nutzenden Flächen**

#### **§ 1 Vertragsgegenstand**

(1) Der Vertragsgegenstand des folgenden Erwerbsvertrages ist im Lageplan (Anlage 3) hell-grün gekennzeichnet.

(2) Soweit die vorstehend in Abs. 1 aufgestellten Regelungen zur katastermäßigen Festlegung des Kaufgegenstandes nicht ausreichend bestimmt sein sollten, liegt das Bestimmungsrecht über die endgültige Abgrenzung und Parzellierung der Flächen bei CA Immo. Es ist gem. § 315 BGB auszuüben.

#### **§ 2 Flächenübertragung**

(1) CA Immo verpflichtet sich hiermit schuldrechtlich, das Eigentum an dem in § 1 festgelegten Vertragsgegenstand an Berlin zu übertragen, das die Übertragung annimmt. Die erforderliche Auflassung erfolgt durch die in diesem Vertrag bestimmten Bevollmächtigten, sobald der Vertragsgegenstand vollständig ausparzelliert, grundbuchrechtlich gesondert erfasst und das Rücktrittsrecht gemäß Vertragsteil C III. erloschen ist.

(2) Berlin verpflichtet sich, für die Fläche gem. Teil B über den Vertragsgegenstand ein unentgeltliches Wegerecht im bisherigen Nutzungsumfang über die bisher genutzte oder eine andere dafür durch Berlin hergerichtete Fläche zu gewähren, bis die Fläche gem. Teil B über eine andere öffentlich-rechtlich gesicherte Erschließung verfügt.

#### **§ 3 Nutzen- und Lastenwechsel**

(1) Der Nutzen- und Lastenwechsel erfolgt hinsichtlich einer ca. 2 ha großen Teilfläche gem. Anlage 3 vorgezogen zum 1. Tag des auf die Beurkundung dieses Vertrages folgenden Monats mit Übergabe an den Erwerber I.

(2) Sofern CA Immo von seinem Rücktrittsrecht gemäß C.III. Gebrauch macht, ist Berlin verpflichtet, auf eigene Kosten den ursprünglichen Zustand der Grundstücksteilfläche gem. Abs. 1 wie bei Besitzübergang wieder herzustellen und insbesondere etwaige bauliche Veränderungen fachgerecht zu beseitigen. Zur Dokumentation des ursprünglichen Zustands der Grundstücksteilfläche gemäß Satz 1 erstellen die Vertragspartner zum Übergabezeitpunkt ein gemeinsames Übergabeprotokoll mit Fotodokumentation.

(3) Im Übrigen erfolgt der Nutzen- und Lastenwechsel am Tag nach Erlöschen des Rücktrittsrechts gem. C.III.

#### **§ 4 Regelungen zum Gleimtunnel**

(1) Auf der Erwerbsfläche gem. § 1 befindet sich die bauliche Anlage „Gleimtunnel“. Die Vertragsparteien gehen davon aus, dass Eigentümerin dieser baulichen Anlage gem. § 95 Abs. 1 BGB die Deutsche Bahn ist, weil sie Teil einer gewidmeten Bahnstrecke war und deren Zwecken diente; hieran ändert sich durch den Eigentumswechsel der Grundflächen, auf denen sich das Tunnelbauwerk befindet, nichts.

(2) Der Gleimtunnel ist gemäß §2 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz Berlin (DSchG Bln) geschütztes Denkmal und

als solches in der Denkmalliste Berlin nach § 4 DSchG Bln eingetragen. Die Denkmalliste wurde am 14.06.2001 im Amtsblatt für Berlin Nr.29 veröffentlicht.

(3) Die Vertragsparteien gehen weiterhin davon aus, dass im B-Planverfahren frühzeitig zu prüfen sein wird, wie eine städtebaulich angemessene und ausreichend leistungsfähige Erschließung der WA-Fläche gem. Teil B § 5 Abs. 1 von der Gleimstraße gesichert werden kann. Sollte ein Eingriff in das Denkmal Gleimtunnel aus Sicht der Erschließungsplanung erforderlich sein, werden die Vertragsparteien gemeinsam den Eigentümer des Gleimtunnels bei der Stellung der erforderlichen Anträge für Maßnahmen zur Herstellung der geplanten Erschließung sowie sonstiger im Bebauungsplan festgesetzter oder im Erschließungsvertrag vereinbarter Vorhaben unterstützen.

(4) Im Übrigen wird Berlin bei der DB AG die Durchführung folgender Maßnahmen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität in Anwendung der denkmalschutzrechtlichen Vorschriften und der Regelungen über die Verkehrssicherungspflicht sowie in Abstimmung mit der Denkmalpflege bis 31.12.2015 veranlassen:

- Ausbesserung der Wände: Vormauerung wo notwendig erneuern; vorhandene Verklinkerung überprüfen, ggf. erneuern, neu verfugen; Reinigung der gesamten Wandflächen, Graffitischutz aufbringen;
- Brückenseiten an den beiden Tunnelleingängen sowie die Brückenstützen reinigen, entrostern, neu streichen;
- ggf. geeignete Maßnahmen zum Taubenschutz installieren;
- Beleuchtung für die Straßenflächen komplett erneuern; Beleuchtung für die beiden Gehwegbereiche installieren (Vermeidung von Angsträumen);
- Öffnung der Brückenzwischenräume, damit Tageslicht einfällt;
- laufende Instandhaltung/Reinigung/Graffitiabeseitigung.

Berlin verpflichtet sich Kosten für diese Maßnahmen bis zu einer Höhe von 1,52 Mio. € zu tragen.

(4) Die Vertragsparteien vereinbaren, dass die Deckenfläche des Gleimtunnels und das südlich angrenzende Grundstück bis zu einem Abstand von 50 m von der südlichen Grundstücksgrenze des WA als eine „Pufferzone“ zwischen dem WA und intensiv genutzten Teilen der öffentlichen Grünfläche im Sinne einer „Öko-Brücke“ dienen soll. Nutzungen, die das Denkmal belasten oder Flora und Fauna beeinträchtigen könnten, werden ausgeschlossen.

## § 5

### Ausschluss aller Rechts- und Sachmängel

(1) Der Erwerbsgegenstand wird zum Übergabestichtag so übergeben, wie er steht und liegt. CA Immo wird jedoch die auf der Teilfläche § 3 Abs. 1 bestehenden Miet- und Nutzungsverträge zum frühestmöglichen Zeitpunkt unverzüglich kündigen, sobald dieser Vertrag beurkundet ist. Im Übrigen gehen mit der jeweiligen Übergabe die Verträge in dem Zustand, in dem sie sich dann befinden, auf Berlin über. Berlin wird bevollmächtigt, von diesem Tage an alle Vertragsrechte als Vermieter oder Verpächter wahrzunehmen. Berlin übernimmt alle ggf. auf der Fläche vorhandenen baulichen Anlagen, Leitungen und beweglichen Sachen - unabhängig von den Eigentumsverhältnissen. Berlin stellt CA Immo ab dem Übergabestichtag von jeglicher Inanspruchnahme aus Verpflichtungen im Zusammenhang mit dem Eigentum und/oder Besitz an dem Erwerbsgegenstand einschließlich vorhandener baulicher Anlagen, Leitungen und beweglichen Sachen sowie Miet-, Gestattungs- und sonstigen Nutzungsverhältnissen frei.

(2) Alle Rechte und Ansprüche Berlins wegen etwaiger Mängel des Erwerbsgegenstandes werden ausgeschlossen. Dies betrifft auch Ansprüche aus der Verletzung vorvertraglicher Pflichten sowie die Haftung für solche Mängel oder Verschlechterungen, die erst nach Besichtigung durch Berlin vor Übergabe entstanden sind und die CA Immo nicht zu vertreten hat.

(3) CA Immo übernimmt keine Haftung, insbesondere nicht für Größe, Beschaffenheit oder Qualität des Erwerbsgegenstandes (einschließlich evtl. baulicher Anlagen und deren Substanz, Nutzbarkeit und/oder baurechtlichen Zulässigkeit sowie Freistellung nach dem allgemeinen Eisenbahngesetz), die Eignung des Vertragsgegenstandes zu einer bestimmten Nutzung/Bebauung, den Ertrag des Vertragsgegenstandes und die von Berlin ggf. geplante Verwendung/Verwertung und/oder die Freiheit von erkennbaren oder versteckten Mängeln.

(4) Auch soweit Berlin CA Immo im Vorfeld der Beurkundung dieses Vertrages seine Absichten für die künftige Verwendung/Verwertung und/oder Bebauung des Erwerbsgegenstandes offengelegt hat, trägt allein Berlin das Risiko ihrer Umsetzung. Garantien übernimmt CA Immo in keinem Fall.

(5) Berlin hat den Erwerbsgegenstand eingehend besichtigt und überprüft. Berlin erklärt, dass ihm Zustand und die sonstigen Verhältnisse des Erwerbsgegenstandes bekannt sind. Berlin hatte ferner ausreichend Gelegenheit dazu, zu allen den Erwerbsgegenstand betreffenden Fragen Erkundigungen einzuziehen und sich über alle mit dem Kaufgegenstand im Zusammenhang stehenden Umstände, auch soweit sich diese auf die Bebauung, Nutzung und Bewirtschaftung des Erwerbsgegenstandes beziehen, eigenverantwortlich zu informieren und Unterlagen einzuholen.

(6) Berlin hatte ausreichend Zeit und Gelegenheit, den Erwerbsgegenstand auch auf schädliche Bodenveränderungen nach § 2 Abs. 3 BBodSchG und Altlasten nach § 2 Abs. 5 BBodSchG zu untersuchen. Das Risiko des Vorhandenseins schädlicher Bodenveränderungen und von Altlasten oder anderer vor Herstellung einer Parkanlage zu beseitigender oder zu entsorgender Gegenstände trägt allein Berlin. Berlin stellt nach Eigentumsübergang CA Immo und deren Rechtsvorgänger im Eigentum von jeglicher Haftung nach dem BBodSchG, WHG oder KrW-/AbfG frei. Berlin stellt CA Immo und deren Rechtsvorgänger von sämtlichen Ansprüchen einschließlich Ausgleichsansprüchen nach §24 Abs.2 BBodSchG frei.

## § 6 Nachbewertung

Sollte für den Erwerbsgegenstand innerhalb von 15 Jahren nach dieser Beurkundung durch Bebauungsplan eine höherwertige Nutzung als die einer Grün- und Parkfläche zugelassen werden, so erfolgt eine Nachbewertung des Erwerbsgegenstandes. Soweit der neue Wert des Erwerbsgegenstandes 1 Mio. € übersteigt, wird ein Betrag von 75 % des übersteigenden Teils an CA Immo als Kaufpreis ausgekehrt.

Einigen sich die Parteien nicht innerhalb von 6 Monaten nach Aufforderung einer Partei zur gemeinsamen Nachbewertung des Erwerbsgegenstandes, kann jede Partei verlangen, dass ein gemeinsamer Sachverständiger für Wertermittlungen zur Erstellung der Bilanz bestellt wird. Einigen sich die Parteien nicht auf einen gemeinsamen Sachverständigen, ist die Bilanz von einem von der Industrie- und Handelskammer Berlin zu benennenden öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen zu erstellen.

## § 7 Vollzug des Vertrages

Für den Vollzug des Erwerbsvertrages gelten im Übrigen die Vorschriften in Abschnitt III. dieses Teils C.

## **II. Veräußerung weiterer Flächen von CA Immo an Dritterwerber**

### § 1 Grundsatz

Im Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 1-64 ist für den südwestlichen Teil des Plangebiets eine bauliche Nutzung in verschiedenen Varianten vorgesehen. Berlin möchte insoweit jedoch lediglich die Bestandsnutzung erhalten und durch Eigentumserwerb der Nutzer sichern. Berlin wird deshalb die derzeitigen Nutzer darüber informieren, dass sie bis zum Ablauf von drei Monaten nach Beurkundung dieses Vertrages Kaufvertragsangebote machen können, zu deren Annahme sich CA Immo hiermit verpflichtet, wenn sie die folgenden Voraussetzungen erfüllen. Die Annahme erfolgt spätestens einen Monat nach Vorliegen der vollständigen ordnungsgemäßen Angebote.

## § 2

### Wesentlicher Inhalt der Kaufvertragsangebote

- (1) Die Kaufvertragsangebote müssen dem Muster (Anlage 4) entsprechen.
- (2) Vertragsgegenstand der Kaufverträge sind die sich aus dem Lageplan (Anlage 5) ergebenden Einzelflächen.
- (3) Der Kaufpreis beträgt in der Summe aller abzuschließenden Verträge mindestens  
2.000.000,00 EUR  
(in Worten: Zwei Millionen Euro).
- (4) Zur Sicherung der Ansprüche der CA Immo auf Zahlung des Kaufpreises müssen die Erwerber vor Beurkundung des Angebotes den vollständigen Kaufpreis auf dem Anderkonto des amtierenden Notars hinterlegt haben.

Der amtierende Notar ist – einseitig durch eine Partei nicht widerruflich – in den Verträgen angewiesen, den hinterlegten Betrag bei Fälligkeit des Kaufpreises an die CA Immobilien zu überweisen. Die Zinsen, die auf dem Notaranderkonto bis zur Auszahlung angefallen sind, werden abzüglich Kosten an die Käufer ausgezahlt, sobald CA Immo bestätigt, dass bei Übergabe keine offenen Forderungen der CA Immo gegen die Käufer als bisherige Mieter oder Pächter mehr bestanden. Anderenfalls gelten die Zinsen als zur Sicherheit hinterlegt, bis diese Forderungen ausgeglichen sind.

- (5) Der Kaufpreis ist in den Angeboten fällig zu stellen, 14 Tage nach Zugang einer Bestätigung des Notars über das Vorliegen folgender Fälligkeitsvoraussetzungen:

- a) die Eintragung der Auflassungsvormerkungen für die Erwerber ist gewährleistet,
- b) es liegen Bescheinigungen sämtlicher kraft Gesetzes Vorkaufsberechtigter vor, dass gesetzliche Vorkaufsrechte zu ihren Gunsten nicht bestehen oder nicht ausgeübt werden,
- c) die Löschung oder Pfandentlassung für alle nicht von den Erwerbern übernommenen Belastungen, die der Vormerkung im Rang vorgehen, ist sichergestellt ist,
- d) zu diesem Vertrag und seiner Durchführung liegen etwa erforderliche Genehmigungen, mit Ausnahme der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes, dem Notar vor.

- (6) Der Nutzen- und Lastenwechsel erfolgt am Tag nach vollständiger Bezahlung des Kaufpreises einschließlich etwaiger Verzugszinsen, maßgeblich ist das Datum des Zahlungseingangs auf dem Konto der CA Immo. An diesem Tag gehen Nutzungen, Lasten einschließlich der Verkehrssicherungspflicht sowie aller Verpflichtungen aus den den Kaufgegenstand betreffenden Versicherungen und Gefahren aller Art, einschl. der des zufälligen Untergangs des Kaufgegenstandes auf den Erwerber über.

- (7) Die Erwerber haben zur Erschließung des Erwerbsgegenstandes gem. Teil C I. und zur Sicherung des Wegerechts gem. Teil B § 2 Abs. 2 ihrerseits die erforderlichen Wegerechte dinglich gesichert eingeräumt.

## III.

### Gemeinsame Vollzugsregelungen für die Verträge zu I. und II.

(...)

Weiterhin wird folgendes Rücktrittsrecht geregelt:

- (1) CA Immo veräußert die Flächen südlich der WA-Fläche zu den unter I. und II. festgelegten Bedingungen ausschließlich deshalb, weil dies für eine städtebauliche Gesamtentwicklung des Vertragsgegenstandes sinnvoll ist und die Bebauung im Norden und die Freiflächen im Süden ein ausgewogenes städtebauliches Ensemble bilden sollen und können. Fällt diese Planungsgrundlage weg, weil bis zum 31.12.2013 kein dem in Teil B.II., § 2 und § 3 Abs. 2 festgelegten Entwicklungskonzept entsprechendes Planungsrecht wirksam geworden ist, ist CA Immo innerhalb einer Frist von 4 Monaten zum Rücktritt von den Verträgen gem. I. und II. berechtigt. Der Rücktritt wird durch schriftliche Erklärung ausgeübt, die innerhalb der Frist beim Notar eingegangen sein muss und mit ihrem Eingang den anderen Vertragsparteien gegenüber als zugegangen gilt. Die Rücktrittserklärung kann auch auf den Erwerbsvertrag C.I. beschränkt werden.



(2) Ein Rücktritt ist ausgeschlossen, wenn zum Zeitpunkt seiner Erklärung für das WA ein Vorbescheid über mindestens 58.000 m<sup>2</sup> GF oder eine nach Wirksamwerden dieses Vertrages beantragte Baugenehmigung für Gebäude im WA erteilt worden ist oder der das Entwicklungskonzept gem. Teil B umsetzende Bebauungsplan zwischenzeitlich wirksam festgesetzt wurde.

#### **Teil D Kostenersatz**

(1) CA Immo und seine Rechtsvorgänger haben seit 1990 einen hohen Kostenaufwand gehabt, um gemeinsam mit Berlin städtebauliche Entwicklungskonzepte zu erarbeiten und ihre Umsetzung vorzubereiten. Im Einzelnen sind dabei die in Anlage 6 bezifferten Kosten entstanden (bzw. werden aufgrund bereits bestehender vertraglicher Bindungen noch entstehen):

- a) Fremdkosten für Planungs-, Wettbewerbs-, Moderations- und sonstige Verfahren;
- b) Eigenkosten für die Betreuung des Entwicklungsprozesses und die Vorbereitung seiner Umsetzung;.
- c) Kosten durch Herstellung der Übergabereife für eine öffentliche Nutzung. Insoweit wurden Mietverhältnisse nicht verlängert und die entsprechenden Flächen wurden von einer Vermietung freigehalten. .
- d) Planungskosten im Zusammenhang mit dem B-Planverfahren 1-64.

(2) Aus der Anlage 6 ergibt sich ein insgesamt eingetretener betriebswirtschaftlicher Verlust in Höhe von 4,224 Mio. €. Da der entsprechende Aufwand mit der unentgeltlichen und kostenlosen Übertragung des Kaufgegenstandes gem. C.I. Berlin zu einem erheblichen Teil dadurch unmittelbar zugutekommt, dass die Fläche sofort zur Errichtung und Nutzung als öffentliche Grünfläche zur Verfügung steht, wird vereinbart, dass Berlin an CA Immo von dem genannten Betrag 1,425 Mio. € erstattet. Eine erste Erstattungsrate erfolgt zum in Teil C I §3 (1) beschriebenen Zeitpunkt in Höhe von 400.000 €. Die Erstattung des Restbetrags erfolgt vier Wochen nach vollständiger Übergabe des Kaufgegenstandes gem. C.I., § 3.

#### **Teil E Sonstige Regelungen**

(1) Wenn eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam ist oder wird, bleibt der Vertrag im Übrigen gültig. Die Parteien verpflichten sich, eine unwirksame Bestimmung durch eine andere zu ersetzen, die dem Zweck der unwirksamen Bestimmung am Nächsten kommt. Sollte der Vertrag Lücken aufweisen, so sind die Parteien verpflichtet, diese durch Bestimmungen zu schließen, die dem entsprechen, was sie vereinbart hätten, wenn sie die Lücke bereits bei Vertragsschluss erkannt hätten.

(2) Änderungen des Vertrages bedürfen der Schriftform, soweit keine notarielle Beurkundung erforderlich ist.

(3) Mündliche Nebenabreden wurden nicht getroffen.

(4) Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist Berlin, soweit eine Gerichtsvereinbarung zulässig ist.