

Letter of Intent

(Absichtserklärung)

zur Errichtung und Vermietung eines

Behördenzentrums am Flughafen Berlin Brandenburg

in Schönefeld, Ortsteil Alte Ortsmitte

(im Folgenden „**Behördenzentrum Schönefeld**“, „**Behördenzentrum**“ oder „**Projekt**“)

nebst Kostenübernahmevereinbarung

zwischen der

Harder Ny GmbH,

eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Mannheim unter HRB 727411,
Geschäftsadresse: Talhausstraße 14-16, 68766 Hockenheim,
vertreten durch deren Geschäftsführer Herrn Jürgen B. Harder,

– im Folgenden „**Vermieter**“ –

und dem

Land Brandenburg,

vertreten durch die Zentrale Ausländerbehörde (die ZABH),
diese wiederum vertreten durch ihren Leiter, Herrn Olaf Jansen,
Geschäftsadresse: Poststraße 72, 15890 Eisenhüttenstadt,

– im Folgenden „**Land**“ –

– der Vermieter und das Land im Folgenden einzeln auch „**Partei**“ und gemeinsam auch die „**Parteien**“ –

Anlagen

| | |
|-----------------|---|
| Anlage 1 | Lageplan Grundstück |
| Anlage 2 | Voruntersuchung vom 08.12.2021 |
| Anlage 3 | Aufstellung von Anlaufkosten |
| Anlage 4 | Gesamtkostenschätzung |
| Anlage 5 | Vorläufiger Rahmenterminplan mit Meilensteinen |

LETTER OF INTENT (ABSICHTSERKLÄRUNG)

VORBEMERKUNG

- 0.1 Das Land beabsichtigt die langfristige Anmietung eines noch zu errichtenden Behördenzentrums in Schönefeld im Bereich Kirchstraße auf den Flurstücken 98/1, 98/2, 99, 100, 104, 105, 106, 108, 109/1 und 109/2, der Flur 1 (insgesamt „**Grundstück**“) zwischen der Bundesstraße 96a und dem Flughafengelände in unmittelbarer Nähe zum schon jetzt vom Land genutzten Transitgebäude („**Bestandsimmobilie**“) und dem dahinterliegenden Abfertigungsbereich der Bundespolizei auf dem Betriebsgelände des Flughafens Berlin Brandenburg (BER). Der Teil des Grundstücks, auf dem das Behördenzentrum errichtet werden soll, ist im als **Anlage 1** beigefügten Lageplan rot umrandet. Das Projekt befindet sich noch in einem frühen Planungsstadium, insbesondere besteht noch kein für dessen Realisierung erforderliches Baurecht.
- 0.2 Das Behördenzentrum soll aus drei separaten und funktional getrennten Gebäuden bestehen. Dabei handelt es sich um
- ein **Funktionsgebäude** (samt Ankunftscenter für die Aufnahme von Personen, die aufgrund der Zuständigkeit Deutschlands für die Durchführung ihres Asylverfahrens nach der Dublin-III-VO (EU) in das Bundesgebiet [zurück]überstellt werden und Kontingentflüchtlingen sowie Asylsuchenden, die über den BER einreisen), welches für die Nutzung durch die ZABH, das BAMF und verschiedene andere Behörden, darunter Staatsanwaltschaft, Verwaltungs- und Amtsgericht, vorgesehen ist, einschließlich Räumlichkeiten für Kantine, Wachschutz, Wäscherei und weitere Funktionen im Bereich der Standortinfrastruktur (das Funktionsgebäude besteht wie in **Anlage 2** dargestellt aus dem „Ankunftsgebäude“, dem „Funktions- und Justizgebäude“, dem „Torgebäude“ und dem „Versorgungsgebäude“),
 - ein **Gewahrsamsgebäude** (ca. 64 Plätze im Ausreisegewahrsam), und
 - ein **Transitgebäude** (ca. 54 Plätze für die Unterbringung von Aufgriffs- und Zurückweisungsfällen sowie Personen im Flughafenasylverfahren).

Rein vorsorglich stellen die Parteien klar, dass das in **Anlage 2** dargestellte Rückführungsgebäude sowie die dort ebenfalls dargestellte Tiefgarage im Untergeschoss nicht Teil des Behördenzentrums und somit auch nicht Gegenstand dieses Letter of Intent sind. Eine räumliche Nähe der verschiedenen Gebäude zueinander und zu der derzeit vom Land als Ausreisesammelstelle betriebenen Bestandsimmobilie ist für den mit der Nutzung des Behördenzentrums durch das Land verfolgten Sinn und Zweck zwingend erforderlich.

- 0.3 Parallel hierzu beabsichtigt die Bundespolizei, vertreten durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben („**BIMA**“) die langfristige Anmietung eines auf den unmittelbar an das Grundstück angrenzenden Flurstücken 110, 112, 113/1 und 115 der Flur 1, die der Vermieter ebenfalls zu erwerben beabsichtigt, noch zu errichtenden sog. „**Rückführungsgebäudes**“; insgesamt „**BIMA-Projekt**“).
- 0.4 Der Vermieter ist bereits Eigentümer von Teilflächen des Grundstücks in Schönefeld (Grundstücke, eingetragen im Grundbuch von Schönefeld des Amtsgerichts Königs Wusterhausen, Blatt 540, lfd. Nr. 3, Gemarkung Schönefeld Flur 1, Flurstück 98/1, Kirchstraße 16, 1.370 m², lfd. Nr. 4, Gemarkung Schönefeld, Flur 1, Flurstück 98/2, Kirchstraße 14, 2.678 m²) und wird nach eigener Aussage Eigentümer der Flurstücke 99, 100, 104, 105, 106, 108, 109/1 und 109/2.
- 0.5 Die zeitnahe Realisierung des Projektes setzt voraus, dass der Vermieter bereits jetzt, vor Abschluss des von den Parteien angestrebten Mietvertrages, gewisse Vorarbeiten im Zusammenhang mit der Realisierung des Projektes erbringt bzw. erbringen lässt. Der Vermieter ist zur Reservierung des Grundstücks und zur Erbringung der für die Realisierung des Projektes erforderlichen Vorarbeiten jedoch nur bereit, wenn sich das Land verpflichtet, die Anlaufkosten (vgl. Ziffer 12) zu tragen bzw. dem Vermieter die Anlaufkosten zu erstatten.

Vor diesem Hintergrund vereinbaren die Parteien das Folgende:

1. Das Land hat Interesse an der langfristigen Anmietung eines „Behördenzentrums Schönefeld“ auf dem im Lageplan (**Anlage 1**) rot umrandeten Grundstück gemäß der als **Anlage 2** beigefügten Voruntersuchung nebst Raumbuch und Funktionsbeschreibung, die den Umfang der benötigten Liegenschaft skizziert („**Aktueller Planungsstand**“). Das Land wird aufgrund der hohen Sicherheitsanforderungen das Behördenzentrum Schönefeld nach Übergabe selbst betreiben.
2. Der Vermieter hat Interesse daran, das Behördenzentrum Schönefeld auf ihm gehörenden bzw. vom ihm noch zu erwerbenden bzw. auf mit einem zu seinen Gunsten mit einem Erbbaurecht noch zu belastenden Grundstücken zeitnah zu errichten und langfristig an das Land zu vermieten.

Der Vermieter wird die Planung wie in **Anlage 3** näher beschrieben weiter vorantreiben und notwendige Maßnahmen ergreifen, um das Behördenzentrum wie in Ziffer 9.3 näher beschrieben zu errichten.
3. Die Parteien beabsichtigen, einen Mietvertrag über das gesamte vom Vermieter noch zu errichtende Behördenzentrum („**Mietvertrag**“) zu schließen. Die Parteien werden nach Unterzeichnung dieser Absichtserklärung die Verhandlungen des Mietvertrages aufnehmen bzw. fortsetzen und hierbei auch die bei der Er-

richtung des Behördenzentrums zu beachtenden technischen Parameter fort-schreiben bzw. abstimmen. Die Parteien sind sich bereits heute über folgende Parameter des Mietvertrages einig:

- (a) Mieter wird das Land.
- (b) Die Mietvertragsverhandlungen werden auf Basis eines vom Vermieter er-stellten Mietvertragsentwurfes geführt.
- (c) Der Vermieter ist verpflichtet, das Behördenzentrum nach Maßgabe des Mietvertrages auf eigene Kosten im Rahmen des im Mietvertrag vereinbar-ten Zeitplans zu errichten.
- (d) Die Festlaufzeit des Mietvertrages beträgt 30 Jahre, gerechnet ab Über-gabe des Behördenzentrums an den Mieter. Dem Mieter wird zweimalig ein Optionsrecht auf Verlängerung des Mietvertrages zu den dann gelten-den Bedingungen des Mietvertrages um jeweils 5 Jahre eingeräumt.
- (e) Die zu Beginn des Mietvertrages geschuldete monatliche Kaltmiete beträgt – vorausgesetzt, dass auch das Rückführungsgebäude errichtet und von der BIMA zu einer monatlichen Kaltmiete von mindestens EUR 549.780,00 angemietet wird – EUR 759.220,00. Die Parteien stellen vorsorglich klar, dass die jeweilige monatliche Kaltmiete auf Grund der den Vorsteuerabzug ausschließenden Nutzung durch das Land bzw. die BIMA nicht umsatz-steuerbar ist und daher hierauf keine Umsatzsteuer zu zahlen ist. Sollte die monatliche Kaltmiete bzw. die Nutzung durch das Land ganz oder zum Teil umsatzsteuerpflichtig werden, so ist die Umsatzsteuer in dem vorge-nannten Betrag enthalten, sofern und soweit der Vermieter dann zur Um-satzsteuer optiert.
- (f) Der Mieter trägt sämtliche Betriebs- und Nebenkosten (da er alleiniger Mie-ter des Behördenzentrums wird). Die auf die Betriebs- und Nebenkosten anfallende gesetzliche Umsatzsteuer gehört ebenfalls zu den vom Mieter zu tragenden Betriebs- und Nebenkosten.
- (g) Die Kaltmiete wird in marktüblichem Umfang wertgesichert (jährliche An-passung der Miete entsprechend der Veränderung des Verbraucherpreis-indexes (derzeitige Basis 2015 = 100)).
- (h) Der Vermieter ist nur für die Instandhaltung, Instandsetzung und Wartung von Dach und Fach des Behördenzentrums verantwortlich, im Übrigen er-folgen diese Arbeiten ebenso wie die Bewirtschaftung durch den Mieter auf eigene Kosten und eigenes Risiko. In Bezug auf Wartungsverträge, die der Vermieter mit den von ihm mit der Errichtung des Behördenzentrums be-auftragten Unternehmen abschließt, um die mit diesen vereinbarten Ge-währleistungsfristen zu verlängern, erhält der Mieter – jeweils sofern und

soweit dies von den jeweiligen Unternehmen akzeptiert wird – ein Eintrittsrecht, bzw., soweit die Wartung von Dach und Fach nicht betroffen ist, das Recht, die Wartungsverträge auf eigene Kosten selbst abzuschließen (z.B. Aufzüge). Insoweit ist dem Land bekannt, dass die Wartungskosten aufgrund ihrer besonderen Sicherheitsanforderungen wahrscheinlich höher sein werden als sonst üblich.

- (i) Betriebsvorrichtungen werden grundsätzlich nicht mitvermietet, diese sind vom Mieter selbst einzubringen. Sofern dennoch Betriebsvorrichtungen mitvermietet sind, behält sich der Vermieter vor, dass diese von einer mit dem Vermieter (mittelbar) verbundene Gesellschaft vermietet werden (dies würde dazu führen, dass es zwei im Wesentlichen gleichlautende Mietverträge geben würde, einen über die Vermietung des Grundstücks nebst Gebäuden und einen über die Vermietung der Betriebsvorrichtungen). Über die Einzelheiten werden sich die Parteien im Zuge der Mietvertragsverhandlungen verständigen.
- (j) Zu Gunsten des Mieters wird eine den Vorgaben des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken genügende Mieterdienstbarkeit bestellt. Die hierbei anfallenden Kosten trägt das Land.
- (k) Der Mieter kann verlangen, dass ein dingliches Vorkaufsrecht zulasten des Grundstücks für alle Verkaufsfälle bestellt wird (vgl. Ziffer 10.). Die hierbei anfallenden Kosten, sofern erforderlich auch die Beurkundungskosten des Mietvertrages, trägt das Land.

Vor Abschluss des Mietvertrages sollen insbesondere

- (a) die Ausbauvorgaben des Landes konkretisiert, und
- (b) die Vorlage
 - (i) der Erläuterungen des Vermieters zum geplanten Plan- und Bauablauf,
 - (ii) des Terminplans u.a. mit Planvorlage-, Bemusterungs- und Entscheidungsterminen,
 - (iii) des Bemusterungskatalogs,
 - (iv) der Baudokumentation,
 - (v) der Umsetzung des Raumprogramms mit Flächenangaben Bruttogrundfläche (BGF), Nutzfläche (NF), Bruttorauminhalt (BRI), Hüllflächen (Fassade und Dach) auf der Grundlage der Bedarfsplanung nach der DIN 18205,
 - (vi) Zeichnerische Darstellungen: Grundrisse, M 1:200, Schnitte, M 1:200, Ansichten, M 1:200,

abgestimmt werden.

Der Abschluss des Mietvertrages kann jedoch erst nach Vorlage der haushalterischen Voraussetzungen gemäß Landeshaushaltsordnung erfolgen, worüber das Land den Vermieter unverzüglich schriftlich zu informieren hat.

4. Das Vorhaben wird in mehreren Stufen unter Beachtung der Bestimmungen des Brandenburger Haushalts- und Vergaberechts sowie aller einschlägigen baurechtlichen Normen geplant und nach Erhalt der ggf. erforderlichen Freigaben realisiert.
5. Auf Seiten des Landes ist für dieses Projekt Ansprechpartner Herr Olaf Jansen.
6. Auf Seiten des Vermieters ist für dieses Projekt Ansprechpartner Herr Christian Harder-Schroth. Auf Seiten des Vermieters werden voraussichtlich folgende Unternehmen mit den für die Realisierung des Behördenzentrums erforderlichen Planungsleistungen beauftragt: (i) AS+P Albert Speer + Partner GmbH (AG Frankfurt am Main, HRB 25310), Herr Axel Bienhaus, Hedderichstraße 108-110, 60596 Frankfurt am Main, Deutschland; und (ii) Karlundp Gesellschaft von Architekten mbH (AG München, HRB 245811), Herr Ludwig Karl, Bavariaring 27, 80336 München, Deutschland. Für beide werden spätestens mit Abschluss des Mietvertrages Referenzen für vergleichbare Projekte benannt.
7. Die Parteien werden sich gegenseitig über den Fortschritt des Projektes und wesentliche Aspekte unterrichten. Sie werden auf beiden Seiten das Projekt so organisieren, dass Entscheidungen zügig getroffen werden können. Absehbare Verzögerungen in Bezug auf die Umsetzung des Projekts sind unverzüglich zu adressieren.
8. Der Vermieter hat die voraussichtlichen Gesamtkosten (einschließlich des BIMA-Projektes) geschätzt (siehe **Anlage 4**). Das Land hat die Schätzung plausibilisiert. Beide Parteien gehen davon aus, dass das Vorhaben gemäß vorläufigem Rahmenterminplan (**Anlage 5**) zu den geschätzten Gesamtkosten realisierbar ist.
9. Vorläufiger Zeitplan
- 9.1 Die Parteien stimmen darin überein, dass sie die bereits aufgenommenen Gespräche und Verhandlungen zur Ausarbeitung des Mietvertrages nebst Anlagen mit dem Ziel eines zügigen Abschlusses konstruktiv und zügig fortführen werden. Es ist Ziel der Parteien, den Mietvertrag so schnell wie möglich, **spätestens jedoch bis zum 31.03.2023**, abzuschließen.

Beide Parteien verpflichten sich, die für den Vertragsabschluss erforderlichen Vorleistungen nach Treu und Glauben zu erbringen und zur Erreichung des Ver-

tragsabschlusses partnerschaftlich zusammenzuarbeiten. Sie werden alle hierfür erforderlichen Informationen zur Verfügung stellen und auf gegenseitige Belange Rücksicht nehmen.

- 9.2 Entfällt.
- 9.3 In **Anlage 5** ist ein vorläufiger Rahmenterminplan mit Meilensteinen beigefügt. Der Vermieter wird den vorläufigen Rahmenterminplan fortschreiben und dem Land übermitteln.
10. Der Vermieter verpflichtet sich, dem Land auf dessen Verlangen ein subjektiv dingliches Vorkaufsrecht an allen für die Realisierung des Behördenzentrums Schönefeld erforderlichen Flurstücken, also zulasten des Grundstücks, zu bestellen (vgl. oben unter Ziffer 3 (k)). Schuldrechtlich soll das Vorkaufsrecht, sofern es auf Verlangen des Landes bestellt wird, auch für den Fall greifen, dass die Mehrheit der Anteile des Vermieters oder die Mehrheit der Anteile des für dieses Projekt gegründeten Objektgesellschaft veräußert werden (share deal). Sinn und Zweck dieser Regelung ist, dass das Land stets vorab über die Änderung des wirtschaftlich Berechtigten ihres Vermieters informiert ist und ggf. durch Ausübung seines Vorkaufsrechts eine nicht gewünschte Änderung verhindern kann.
11. Entfällt.
12. Anlaufkosten, Verpflichtungen des Landes:
 - 12.1 Die zügige Realisierung des Projektes setzt voraus, dass der Vermieter bereits jetzt – vor Abschluss des Mietvertrages – gewisse Vorarbeiten erbringt bzw. erbringen lässt, insbesondere um das für die Realisierung des Behördenzentrums erforderliche Baurecht zu erhalten (z.B. Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens, Beantragung von Baugenehmigungen, etc.). Dadurch entstehen dem Vermieter bereits jetzt Kosten („**Anlaufkosten**“). Der Vermieter ist zur Reservierung des Grundstücks und zur Erbringung der für die Realisierung des Behördenzentrums erforderlichen Vorarbeiten nur bereit, wenn sich das Land verpflichtet, nach Maßgabe der nachfolgenden Regelungen die Anlaufkosten zu tragen bzw. dem Vermieter die Anlaufkosten zu erstatten. Da das Land angesichts des engen Zeitplanes die Durchführung der zur Realisierung des Behördenzentrums erforderlichen Arbeiten bereits vor Abschluss des Mietvertrages ausdrücklich wünscht, ist es hierzu nach Maßgabe der nachfolgenden Regelungen bereit.
 - 12.2 Bei den Anlaufkosten handelt es sich um solche Kosten, die dem Vermieter aus und im Zusammenhang mit der Vorbereitung bzw. der Realisierung des Behördenzentrums und/oder des Rückführungsgebäudes entstehen, und zwar auch, wenn diese bereits vor Abschluss dieser Absichtserklärung entstanden sind. Unter Anlaufkosten fallen insbesondere auch die Kostenpositionen, die in der als **Anlage 3** beigefügten Aufstellung aufgeführt sind. Rein vorsorglich stellen die

Parteien klar, dass Grunderwerbskosten keine Anlaufkosten i.S.d. Vereinbarung sind. Ferner stellen die Parteien klar, dass das Land nicht zur Erstattung von Anlaufkosten verpflichtet ist, sofern und soweit der Vermieter diese von Dritten, wie z.B. der BIMA, erstattet bekommen hat (keine doppelte Erstattung derselben Anlaufkosten). Der Vermieter weist jedoch darauf hin, dass es derzeit keine entsprechenden Erstattungsvereinbarungen gibt und die Parteien sind sich darüber einig, dass der Vermieter nicht verpflichtet ist, solche Vereinbarungen, z.B. mit der BIMA, zu schließen.

- 12.3 Die Parteien sind sich einig, dass die in Ziffer 12.2 enthaltene Aufzählung der Anlaufkosten nicht abschließend ist und sowohl zusätzliche Kosten als auch weitere Kostenpositionen (i.S.v. Anlaufkosten) entstehen können. Die Parteien stellen daher klar, dass unter Anlaufkosten – mit Ausnahme der Grunderwerbskosten (vgl. Ziffer 12.2) – alle Kosten (auch solche, die erst zukünftig noch entstehen) zu verstehen sind, die aus oder im Zusammenhang mit der Vorbereitung bzw. der Realisierung des Behördenzentrums und/oder des BIMA-Projektes stehen, insbesondere Kosten für Planungsleistungen, Gutachten, (Boden-) Beprobungen sowie alle Kosten aus und im Zusammenhang mit der Erlangung öffentlich-rechtlicher Genehmigungen (einschließlich Bebauungsplanverfahren), auch sofern solche bereits vor Abschluss dieser Vereinbarung entstanden bzw. ausgelöst worden sind.
- 12.4 Angesichts des frühen Planungsstadiums des Projektes ist die voraussichtlich anfallende Höhe der Anlaufkosten noch nicht vorhersehbar. Daher sind die vom Land nach Maßgabe dieser Absichtserklärung zu tragenden bzw. zu erstattenden Anlaufkosten) auf einen Betrag in Höhe von **EUR 1.200.000,00** zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer („**Cap**“) begrenzt.
- 12.5 Für den Fall, dass der Vermieter und das Land nicht bis zum **31.03.2023** einen wirksamen Mietvertrag, dessen Inkrafttreten aufschiebend bedingt sein kann, über das Behördenzentrum abschließen, verpflichtet sich das Land, dem Vermieter vorbehaltlich Ziff. 12.6 sämtliche Anlaufkosten – soweit einschlägig zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer –, maximal jedoch in Höhe des Caps, innerhalb von 10 Bankarbeitstagen nach Rechnungslegung zu erstatten und auf folgendes Bankkonto bei der Sparkasse Rhein-Neckar Nord zu zahlen:
- IBAN: DE69 6705 0505 0039 6859 22
- BIC: MANSDE66XXX
- 12.6 Die Verpflichtung des Landes zur Tragung bzw. zur Erstattung der Anlaufkosten entfällt, wenn (i) der Vermieter die Verhandlungen über den Mietvertrag aus einem von ihm zu vertretenen Grund oder willkürlich abbricht oder (ii) der Vermieter einen vom Mieter bereits unterschriebenen, den vorgenannten Anforderungen genügenden Mietvertrag nicht unterschreibt, (iii) der Vermieter eine höhere Miete als unter Ziffer 3 (e) genannt verlangt und das Land das Projekt deshalb

abbricht oder (iv) der Vermieter und das Land einen wirksamen Mietvertrag, dessen Inkrafttreten aufschiebend bedingt sein kann, über das Behördenzentrum abschließen. Im Fall von (iv) sind die Anlaufkosten dann mit der Kaltmiete abgegolten; ggf. vom Land bereits gezahlte Anlaufkosten sind in diesem Fall vom Vermieter zurückzuzahlen, sofern und soweit im Mietvertrag nicht etwa anderes vereinbart ist.

Rein vorsorglich stellen die Parteien klar, dass die Nichterlangung des für die Realisierung des Behördenzentrums erforderlichen Baurechtes grundsätzlich nicht vom Vermieter zu vertreten ist. Dies gilt nur dann nicht, wenn die Nichterlangung des für die Realisierung des Behördenzentrums erforderlichen Baurechts ausschließlich darauf beruht, dass der Vermieter die jeweiligen Verfahren (Aufstellung des Bebauungsplanes und Erteilung der Baugenehmigung) nicht ordnungsgemäß betrieben hat (z.B. weil er keinen Bauantrag gestellt oder die ggf. von der Genehmigungsbehörde geforderte Unterlagen nicht beigebracht hat). Ferner stellen die Parteien klar, dass die Nichterlangung des für die Realisierung des Behördenzentrums erforderlichen Baurechtes grundsätzlich auch nicht vom Mieter zu vertreten ist. Dies gilt nur dann nicht, wenn die Nichterlangung des für die Realisierung des Behördenzentrums erforderlichen Baurechts ausschließlich darauf beruht, dass der Mieter an den jeweiligen Verfahren nicht ordnungsgemäß mitgewirkt hat.

Sofern ein Projektabbruch aus Gründen erfolgt, die von keiner der beiden Parteien zu vertreten sind, werden dem Vermieter durch das Land lediglich 70 % der nachgewiesenen Anlaufkosten, maximal 70 % des Caps, erstattet, wobei der Mieter in diesem Fall die (Mit-) Nutzungsrechte an den bis dahin erstellten Planungsunterlagen erhält (nicht exklusiv), sofern und soweit dem Vermieter solche zustehen und er diese unter Beibehaltung der eigenen Nutzungsrechte übertragen darf. Rein vorsorglich stellen die Parteien klar, dass (i) die Nichterlangung der für die Realisierung des Behördenzentrums und den Abschluss des Mietvertrages auf Seiten des Mieters erforderlichen Zustimmungen und Genehmigungen und (ii) der willkürliche Abbruch des Projektes durch den Mieter vom Mieter zu vertreten sind.

- 12.7 Das Land ist berechtigt, gegenüber dem Vermieter schriftlich den Abbruch der Verhandlungen (Abstandnahme vom Projekt) anzuzeigen. In diesem Fall beschränkt sich die Kostentragungs- bzw. -erstattungspflicht des Landes auf die bis zum Abbruch der Verhandlungen (maßgeblich ist der Zugang der schriftlichen Abstandnahmeerklärung des Landes beim Vermieter) angefallenen bzw. ausgelösten Anlaufkosten – maximal bis zum Cap; diese sind dann innerhalb von 10 Bankarbeitstagen nach Rechnungslegung auf das in Ziffer 12.5 genannte Konto des Vermieters zu zahlen. Die Parteien stellen vorsorglich klar, dass eine Abstandnahme vom Projekt nach Abschluss des Mietvertrages ausgeschlossen

ist und der Vermieter vor Abschluss des Mietvertrages keine baulichen Leistungen schuldet bzw. zu erbringen hat (Baubeginn erst nach Abschluss des Mietvertrages).

12.8 Die Parteien stellen klar, dass es sich bei der Zahlung der Anlaufkosten vorbehaltlich Ziffer 12.6 um „verlorene Kosten“ handelt. Diese können daher insbesondere nicht zurückgefordert werden, falls der Mietvertrag nicht zustande kommt oder das Vorhaben nicht realisiert werden kann bzw. wird.

12.9 Entfällt.

12.10 Diese Vereinbarung ist kein Vertrag zu Gunsten Dritter (§ 328 BGB) und begründet keinerlei Rechte und/oder Ansprüche Dritter, insbesondere nicht der Gemeinde Schönefeld und/oder der BIMA, gegen die Parteien.

13. Diese Absichtserklärung tritt mit der Unterzeichnung durch beide Parteien in Kraft und endet automatisch mit Abschluss des Mietvertrages zwischen den Parteien, spätestens jedoch am **31.03.2023**, es sei denn, in dieser Absichtserklärung ist etwas anderes vereinbart oder die Parteien haben einvernehmlich eine Verlängerung der Laufzeit dieser Absichtserklärung schriftlich vereinbart. Rein vorsorglich stellen die Parteien klar, dass eine Beendigung dieser Absichtserklärung auf Ziffer 12. und Ziffer 14.2 keine Auswirkungen hat und diese fortgelten.

14. Sonstiges, Schlussbestimmungen

14.1 Der Vermieter und das Land werden diese Absichtserklärung, die Tatsache, dass zwischen ihnen Gespräche über den Abschluss eines Mietvertrages geführt werden, sowie den Inhalt dieser Gespräche streng vertraulich behandeln, soweit das Land bzw. den Vermieter keine rechtlichen Pflichten zur Informationsweitergabe treffen.

Die vorstehende Geheimhaltungsverpflichtung gilt nicht für Informationen, wenn und soweit

- diese bereits vor Offenlegung gegenüber der anderen Partei und ohne Verstoß gegen eine Geheimhaltungsverpflichtung in ihrem Besitz waren;
- diese ohne ihr Zutun veröffentlicht worden oder anderweitig ohne ihr Verschulden allgemein bekannt geworden sind;
- diese ihr nach Abschluss der Absichtserklärung von einem oder mehreren Dritten ohne Geheimhaltungsverpflichtung rechtmäßig, also ohne Bruch dieser Vereinbarung durch die empfangende Partei, übermittelt wurden;
- diese schriftlich durch die andere Partei gegenüber der offenlegenden Partei freigegeben werden;
- diese ohne entsprechende Verpflichtungen und Beschränkungen von der offenlegenden Partei einem Dritten zugänglich gemacht worden sind;

- deren Offenlegung für die Prüfung/Durchführung des Projektes und/oder des BIMA-Projektes (einschließlich seiner Finanzierung) erforderlich oder zweckmäßig ist;
- diese gegenüber der Bundespolizei und/oder der BIMA offengelegt werden.

14.2 Sämtliche vor Abschluss oder im Zuge der Durchführung dieser Absichtserklärung erstellten Unterlagen und Arbeitsprodukte (insgesamt „**Arbeitsprodukte**“) sowie zur Verfügung gestellten vertraulichen Informationen verbleiben im Eigentum der Partei, die die Arbeitsprodukte der jeweils anderen Partei zur Verfügung gestellt hat (auch soweit diese von Dritten erstellt wurden). Rein vorsorglich wird klargestellt, dass auch von der jeweils anderen Partei ggf. angemerkte und/oder überarbeitete Arbeitsprodukte Arbeitsprodukte im Sinne dieser Vereinbarung sind. Gleiches gilt für ggf. bestehende Rechte an urheberrechtlich fähigen Leistungen. Insbesondere ist die jeweils andere Partei nicht berechtigt, die Arbeitsprodukte für sich oder andere außerhalb der Anmietung des Behördenzentrums zu verwenden. Nutzungs-, Verwertungs- und/oder Änderungsrechte an bzw. von Arbeitsprodukten werden der jeweils anderen Partei ausdrücklich nicht eingeräumt.

14.3 Der Vermieter verpflichtet sich, bis zum 31.03.2023 weder selbst noch über Dritte Gespräche mit anderen Interessenten über eine Veräußerung oder Vermietung des Grundstücks zu führen und an einem solchen Erwerb oder Anmietung interessierten Dritten auch keine Unterlagen oder Informationen über das Grundstück zur Verfügung zu stellen. Das gleiche gilt für die Veräußerung von Unternehmensanteilen an der GmbH des Vermieters oder einer von ihm für die Zwecke errichteten Objektgesellschaft (share deal).

14.4 Das Land verpflichtet sich, bis zum 31.03.2023 weder selbst noch über Dritte Gespräche mit privaten Dritten über einen Kauf oder die Anmietung der für diese Absichtserklärung relevanten Flächen und über den Kauf oder die Anmietung eines Behördenzentrums in Berlin und/oder Brandenburg zu führen.

14.5 Diese Absichtserklärung begründet keine – auch keine mittelbare – Verpflichtung der Parteien, einen Mietvertrag zu schließen und/oder Grundstücke zu erwerben; sie stellt auch keinen Vorvertrag zum Abschluss des Mietvertrages dar und gibt lediglich den derzeitigen Verhandlungsstand wieder. Vielmehr haben die Parteien bis zur Unterzeichnung des Mietvertrages das Recht, jederzeit ohne Angaben von Gründen von den weiteren Verhandlungen Abstand zu nehmen.

Diese Absichtserklärung hat daher – mit Ausnahme der Bestimmungen in Ziffern 12, 13, und 14, die jeweils für die Parteien bindend sind – keinen bindenden Charakter. Insbesondere bestehen bei Nichtzustandekommen des Mietvertrages weder Ansprüche auf Abschluss eines Mietvertrages noch wechselseitige

- 14 -

Anlage 1

Lageplan

- 15 -

Anlage 2

Voruntersuchung vom 08.12.2021

Anlage 3

Aufstellung von Anlaufkosten

- Entwässerungsgutachten
- Schallgutachten
- Brandschutzgutachten
- Verkehrsgutachten
- Umweltberichte
- Ökologische Kartierung
- Bodengutachten (Baugrund und Altlasten)
- Sonstige Fachgutachten
- Löschanlagenplanung
- Vermessungen
- Weitere erforderliche Sachverständigenleistungen
- Rechtsberatung (einschließlich Mietvertragsausarbeitung und -verhandlung)
- Planungsleistungen (Bebauungsplan, Entwurfsplanung)
- Bebauungsplan- und Baugenehmigungsverfahren (einschließlich Baugenehmigungsgebühren)
- Kosten der Gemeinde Schönefeld
- Interne Kosten des Vermieters bzw. der J.B. Harder Verwaltung GmbH & Co. KG (z.B. Personal- und Reisekosten)
- Kosten aus und im Zusammenhang mit dem Abschluss von Kostenübernahmevereinbarungen und Durchführungsverträgen mit der Gemeinde Schönefeld.

Anlage 4

Gesamtkostenschätzung

Anlage 5

Vorläufiger Rahmenterminplan