

!!BK0!!

Urkundenrolle Nr. ??/2018

Durchgehend einseitig beschriebene Urkunde

V E R H A N D E L T

zu Berlin
am ?? 2018

Vor dem unterzeichnenden Notar

C h r i s t i a n M a l e t z k i

**Lauterstraße 16
12159 Berlin**

erschieden heute

1) Herr ??

Bürgermeister von Kleinmachnow,

hier handelnd nicht im eigenen Namen, sondern für die

Gemeinde Kleinmachnow

kraft Amtes.

2) Frau ??,

Bürgermeisterin von Nuthetal,

hier handelnd nicht im eigenen Namen, sondern für die

Gemeinde Nuthetal

kraft Amtes.

3) Herr Reinhard Mirbach, ??

Bürgermeister von Michendorf,

hier handelnd nicht im eigenen Namen, sondern für die

Gemeinde Michendorf

kraft Amtes.

4) Frau Katja Schmidt, geboren am 16.06.1973,
geschäftsansässig Rodelberg 2, 14532 Kleinmachnow,

handelnd nicht im eigenen Namen, sondern als alleinvertretungsberechtigte Geschäftsführerin der

Gemeindliche Wohnungsgesellschaft Kleinmachnow mbH -gewog-

verzeichnet im Handelsregister des Amtsgerichts Potsdam HRB 1574 P.

Die Erschienenen wiesen sich durch die Vorlage ihrer mit Lichtbild versehenen gültigen Personaldokumente der Bundesrepublik Deutschland aus, welche mit Einverständnis der Beteiligten kopiert und die Kopien zur Handakte des Notars genommen wurden.

Der Notar erläutert das Mitwirkungsverbot nach § 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG und fragte die Erschienenen danach, ob er oder ein Rechtsanwalt, der mit dem Notar zur gemeinsamen Berufsausübung verbunden ist oder gemeinsame Geschäftsräume hat, in dieser Angelegenheit bereits tätig war oder ist. Die Frage wurde von den Beteiligten verneint.

?? hier folgen Vertretungsbescheinigungen.

Der Notar hat darauf hingewiesen, dass er personenbezogene Daten speichern muss und den Beteiligten deshalb ein Merkblatt übergeben bzw. mit der Übersendung des Entwurfs zugeleitet hat.

Die Beteiligten, die Gemeinde Kleinmachnow, die Gemeinde Nuthetal, die Gemeinde Michendorf sowie die Gemeindliche Wohnungsgesellschaft Kleinmachnow mbH (nachfolgend: gewog) erklärten:

Die Gemeinde Kleinmachnow ist mit einer Stammeinlage von 863.250,00 € als Gesellschafterin an der gewog beteiligt, deren Stammkapital insgesamt 899.600,00 € beträgt. Die Gemeinde Nuthetal ist Gesellschafterin mit einer Stammeinlage von 36.350,00 €.

Die Gemeinde Michendorf ist Eigentümerin von zwölf in ihrem Gemeindegebiet belegenen Grundstücken, die nunmehr im Wege einer Kapitalerhöhung gegen Einräumung eines Gesellschaftsanteils von der Gemeinde Michendorf in die gewog eingebracht werden sollen. Die Grundstücke (nachfolgend:"Grundstücke") sind vollständig und abschließend ausgewiesen in der Grundlagenurkunde vom ?? zu UR-Nr. ?? des Notars Christian Maletzki in Berlin, die anlässlich der Beurkundung in Urschrift nebst Anlagen vorlag und auf deren Verlesen und Beifügung - nach Belehrung durch den amtierenden Notar gemäß § 13 a BeurkG - von den Erschienenen verzichtet wurde; auf sie wird im folgenden vollumfänglich verwiesen.

Hiernach werden sämtliche Erklärungen der vollmachtlosen Vertreterin, der Notariatsangestellten Dagmar Kluwe de Cáceres, in der vorbezeichneten Grundlagenurkunde genehmigt.

In diesem Zusammenhang wird der Gesellschaftsvertrag den neuen Gegebenheiten angepasst.

Sodann baten die Erschienenen um die Beurkundung von Folgendem:

1. Teil

Gesellschaftsbeschluss über Sachkapitalerhöhung und Neufassung des Gesellschaftsvertrages

Unter Verzicht auf die Einhaltung sämtlicher Form- und Fristvorschriften für die Einberufung und Durchführung einer Gesellschafterversammlung erklären die Erschienenen zu 1) und 2), eine Gesellschafterversammlung der gewog abzuhalten, und beschließen, was folgt:

A. Sachkapitalerhöhung

Das Stammkapital der Gesellschaft wird von nunmehr EUR 899.600,00 um EUR 34.050,00 auf EUR 933.650,00 erhöht.

Die neue Stammeinlage in Höhe von EUR 34.050,00 ist nicht in bar, sondern durch Einbringung der zwölf in den Anlagen zur Grundlagenurkunde vom ?? zu UR-Nr. ?? des amtierenden Notars genannten Grundstücke nach Maßgabe des in Teil 2 dieser Urkunde abgeschlossenen Einbringungsvertrages zu leisten.

Der Verkehrswert der Grundstücke beläuft sich gemäß Gutachten der Domus AG vom ?? auf EUR 3.888.200,00.

Die eingebrachten Grundstücke sind unbelastet.

Zur Übernahme der neuen Stammeinlage in Höhe von EUR 34.050,00 wird die Gemeinde Michendorf zugelassen. Der überschießende Betrag der auf die neue Stammeinlage zu erbringenden Sacheinlage ist als Aufgeld geschuldet und verbleibt im Gesellschaftsvermögen. Der neue Geschäftsanteil nimmt ab dem 01.01.2019 am Ergebnis der Gesellschaft teil.

B. Neufassung des Gesellschaftsvertrages

Der Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft wird teilweise ?? neu gefasst und zwar entsprechend der dieser Urkunde als

A n l a g e 4

beigesiegelten Fassung; die Anlage 4 wurde verlesen.

C. Kosten

Die Kosten dieser Beschlussfassungen, ihrer Durchführung einschließlich ihrer Anmeldung und Eintragung zum Handelsregister trägt die Gesellschaft.

Weitere Beschlüsse werden nicht gefasst.

Die Gesellschaftsversammlung wird damit beendet.

2. Teil

Einbringungsvertrag

zwischen

der Gemeinde Michendorf

- im folgenden **Gemeinde** -

und

der Gemeindlichen Wohnungsgesellschaft Kleinmachnow mbH

- im folgenden **gewog**-

Vorbemerkung

Die Gemeinde Kleinmachnow hat zum Zwecke der Verwaltung und Bewirtschaftung von Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen ihrer Grundstücke die "Gemeindliche Wohnungsgesellschaft Kleinmachnow mbH -gewog- mit Sitz in Kleinmachnow gegründet. Diese Gesellschaft ist verzeichnet im Handelsregister des Amtsgerichts Potsdam zu HRB 1574. Weiterer Gesellschafter ist die Gemeinde Nuthetal.

Die Gemeinde Michendorf ist Eigentümer von zwölf Grundstücken mit 71 Wohnungseinheiten, die derzeit fremdverwaltet werden. Diese sollen nunmehr im Rahmen einer Sachkapitalerhöhung gegen Gewährung eines Geschäftsanteils in die gewog eingebracht und von der gewog verwaltet werden.

Dies vorausgeschickt, vereinbaren die Vertragsschließenden folgendes:

§ 1 Einbringungsgegenstand

- (1) Die Gemeinde verpflichtet sich gegenüber der gewog, dieser das Eigentum an den Grundstücken, die in den Anlagen zur Grundlagenurkunden vom ?? zu UR-Nr. ?? des amtierenden Notars aufgelistet sind, und an sämtlichen zu den Grundstücken rechtlich unmittelbar gehörenden Aktiva, also insbesondere den Bauten, baulichen Anlagen und sonstigen Grundstücksbestandteilen, zu verschaffen.
- (2) Die Einbringung erfolgt mit der Auflage, die eingebrachten Grundstücke ausschließlich entsprechend dem Gesellschaftszweck zu verwenden.
- (3) Die gewog tritt mit Wirkung ab Übergangsstichtag (§ 2) in alle die Grundstücke betreffenden Verträge und sonstigen Rechtsverhältnisse ein und stellt die Gemeinde von sämtlichen Verpflichtungen aus solchen Verträgen und Rechtsverhältnissen frei. Die Rechte aus solchen Verträgen tritt die Gemeinde hiermit an die gewog ab. Die gewog ist berechtigt, sämtliche der Gemeinde aus solchen Verträgen oder Rechtsverhältnissen zustehenden Rechte im eigenen Namen geltend zu machen. Erforderlichenfalls wird die Gemeinde der gewog die dazu notwendigen und nützlichen Vollmachten in gesonderter Urkunde erteilen.

§ 2 Übergangsregelung

- (1) Den grundsätzlichen Übergang von mit den Grundstücken gemäß der Grundlageurkunde vom ?? zu UR-Nr. ?? des amtierenden Notars Christian Maletzki in Berlin verbundenen Nutzen, Lasten, Risiken und Erträgen auf die Gesellschaft vereinbaren die Vertragsschließenden mit Wirkung vom 01.01.2019, 0:00 Uhr an (Übergangsstichtag). Ab diesem Zeitpunkt ist die Gesellschaft berechtigt und verpflichtet, sich unverzüglich in den Besitz der Grundstücke zu setzen.
- (2) ??? Liegen für vertragsgegenständliche Grundstücke Anträge auf Rückübertragung nach dem Vermögensgesetz vor, so ist die gewog verpflichtet, die in diesem Fall der Gemeinde Michendorf als Verfügungsberechtigter im Sinne des Vermögensgesetzes obliegenden Verpflichtungen und Beschränkungen zu beachten. Liegen für vertragsgegenständliche Grundstücke bestandskräftige Restitutionsbescheide vor, ist die gewog verpflichtet, den Berechtigten den Besitz herauszugeben. Entsprechendes gilt für Grundstücke, die nach Art. 21 Abs. 3 Halbsatz 1 oder Art. 22 Abs. 1 Satz 7 i.V.m. Art. 21 Abs. 3 Halbsatz 1 Einigungsvertrag der Restitution unterliegen können.???
- (3) Soweit und solange bei Verträgen, Verbindlichkeiten oder sonstigen Rechtsstellungen die Übernahme der Rechtsstellung der Gemeinde durch die gewog im Außenverhältnis nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich ist, übernimmt die gewog im Innenverhältnis die Erfüllung der Verträge und Verbindlichkeiten und wird die Gemeinde die entsprechende Rechtsstellung im Außenverhältnis treuhänderisch für die gewog ausüben. Die beiden Parteien haben sich so zu stellen, als wäre die Übernahme auch im Außenverhältnis zum Übergangsstichtag erfolgt; gegebenenfalls ist ein gesonderter Treuhandvertrag zu beurkunden.

§ 3 Haftung

- (1) Die gewog wird hiermit von der Gemeinde ausdrücklich ermächtigt und bevollmächtigt, hinsichtlich der vertragsgegenständlichen Grundstücke und aller die Grundstücke betreffenden Verträge und sonstigen Rechtsverhältnisse mit Wirkung ab dem Übergangsstichtag alle Rechtshandlungen für die Gemeinde vorzunehmen, mit dem Inhalt:
 - a) alle sich im Hinblick auf die vertragsgegenständlichen Grundstücke aus der Eigentümerstellung ergebenden Rechte und Ansprüche, Rechtsmittel und Rechtsbehelfe u.ä. geltend zu machen;
 - b) Verfügungen über die vertragsgegenständlichen Grundstücke zu treffen ;
 - c) die Grundstücke betreffende Verträge, insbesondere Mietverträge und Versorgungsverträge abzuschließen, zu ergänzen, zu ändern, aufzuheben und zu kündigen, Modernisierungsankündigungen vorzunehmen und Modernisierungsverträge abzuschließen;
 - d) bei den zuständigen Ämtern und Versorgungsunternehmen Auskünfte einzuholen, die Akten einzusehen und Ablichtungen fertigen zu lassen;
 - e) Vereinbarungen mit Versorgungsunternehmen zu treffen;
 - f) Vermessungen in Auftrag zu geben sowie Bodenuntersuchungen zu veranlassen;
 - g) Vereinigungs- und Teilungsanträge zu stellen;
 - h) Bauanträge zu stellen, zu ändern und zurückzunehmen, Bauvoranfragen zu stellen und überhaupt alles vorzunehmen, was der Vorbereitung von Baumaßnahmen dient;
 - i) das Hausrecht auszuüben;
 - j) das Vermieterpfandrecht auszuüben.
- (2) Im Innenverhältnis erfolgen die Bevollmächtigung und Ermächtigung mit der Maßgabe, dass die gewog als Bevollmächtigte die Gemeinde als Vollmachtgeber von sämtlichen Kosten, die mit der Ausübung der Vollmacht verbunden sind, freistellt.
- (3) Auf Wunsch der Parteien wird der beurkundende Notar beauftragt, auf einseitigen Antrag der gewog einen auf diesen Paragraphen beschränkte auszugsweise Ausfertigung des Vertrages zu erteilen.
- (4) Die im Gesellschaftsvertrag der gewog oder aufgrund des Gesellschaftsvertrages geregelt oder sich aus anderen Vorschriften ergebenden Zustimmungserfordernisse bleiben hiervon unberührt bzw. gelten entsprechend und sind von der Gesellschaft zu beachten.

§ 5 Informationsrecht

Der Gemeinde oder einem von ihr Beauftragten ist im Hinblick auf die von der gewog eingegangenen Verpflichtungen jederzeit auf Verlangen die Möglichkeit zu geben, die eingebrachten Grundstücke in Begleitung eines sachkundigen Vertreters der gewog zu besichtigen. Die gewog verpflichtet sich, alle in diesem Zusammenhang erforderlichen oder zweckmäßigen Auskünfte zu erteilen.

§ 6 Kosten

Eine etwa zu zahlende Grunderwerbsteuer trägt die gewog. Die gewog trägt auch die Kosten der Beurkundung dieses Vertrages und der Auflassung, der grundbuchlichen Eigentumsumschreibung sowie der sonstigen Durchführung. Alle sonstigen, in der Person der Vertragsschließenden oder ihrer Vertreter aus Anlass des Vertragsabschlusses oder der Vertragserfüllung entstehenden Kosten trägt jede Vertragspartei selbst.

§ 7 Gerichtsstand

Gerichtsstand für alle Ansprüche aus diesem Vertrag ist Potsdam.

§ 8 Salvatorische Klauseln

Sollte eine Bestimmung des Vertrages ungültig sein oder werden, so berührt dies nicht die Wirksamkeit des Vertrages im übrigen. An die Stelle der unwirksamen Bestimmung soll eine Regelung treten, die dem entspricht, was die Parteien gewählt hätten, wenn sie bei Vertragsschluss die Unwirksamkeit gekannt hätten. Entsprechendes gilt für Vertragslücken oder undurchführbare Bestimmungen.

§ 9 Auflassung

1. Die Parteien erklären sodann die

A u f l a s s u n g

wie folgt:

Wir sind uns darüber einig, dass das Eigentum an den in der Grundlagenurkunde vom ?? zu UR-Nr. ?? des Notars Christian Maletzki in Berlin benannten Grundstücken von der Gemeinde auf die gewog übergehen soll. Die Parteien **bewilligen** und **beantragen** die Eintragung der Rechtsänderung in den jeweiligen Grundbüchern.

Der amtierende Notar wird übereinstimmend und einseitig unwiderruflich mit Vertragsvollziehung beauftragt.

2. Die Parteien verzichten - vom amtierenden Notar ausführlich belehrt - auf die Vereinbarung und Eintragung von Auflassungsvormerkungen zugunsten der gewog.

3. Grundbuchlicher **Einzelvollzug** wird hiermit vereinbart; dies wird **bewilligt** und **beantragt**.

§ 10 Durchführungsvollmacht

1.) Die Vertragsparteien beauftragen den Notar mit den erforderlichen Tätigkeiten zum Vollzug dieser Urkunde und sind im Hinblick auf den Datenschutz damit einverstanden, dass er die vollständigen Ablichtungen des Vertrags bei den Genehmigungsbehörden einreicht.

Die Vertragsparteien verzichten auf das Recht der eigenen Antragstellung und ermächtigen den Notar zu ihrer uneingeschränkten Vertretung bei allen zur Rechtswirksamkeit und zum Grundbuchvollzug dieser Urkunde erforderlichen Erklärungen auch mittels Eigenurkunde.

Der Notar wird ermächtigt, alle Erklärungen zur Durchführung und zum Vollzug dieser Urkunde abzugeben und entgegenzunehmen, ferner alle Anträge auch teilweise und eingeschränkt zu stellen, zu ergänzen, abzuändern und zurückzunehmen, ohne Beschränkung auf § 15 GBO.

Der Notar ist auch ermächtigt zur Einholung von behördlichen Genehmigungen, sonstigen Zustimmungen und Zeugnissen, sowie zu deren Empfang. Sämtliche Genehmigungen sollen mit ihrem Eingang beim amtierenden Notar als mitgeteilt gelten und wirksam sein.

2.) Die Vertragsparteien erteilen jeder für sich und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB der Notariatsangestellten Dagmar Kluwe de Cáceres, geschäftsansässig Lauterstraße 16, 12159 Berlin, unter Freistellung von ihrer persönlichen Haftung,

V o l l m a c h t

gegenüber dem Grundbuch alle Erklärungen abzugeben, die zur Durchführung dieses Vertrages erforderlich werden. Insbesondere ist sie zur Vornahme von Ergänzungen und Berichtigungen der Erklärungen in dieser Niederschrift befugt, soweit sie im Interesse aller Beteiligten liegen.

Die Vertragsparteien ermächtigen insbesondere die Bevollmächtigte, alle Löschungsanträge, Rangrücktrittserklärungen, sowie alle Eintragungsanträge und Antragsrücknahmen dem Grundbuchamt gegenüber abzugeben, die zum Vollzug der Urkunde notwendig und zweckdienlich sind.

3.) Die Vollmacht ist unwiderruflich und gilt über den Tod des Vollmachtgebers hinaus. Sie erlischt vier Wochen nach der Eintragung der Eigentumsänderung im Grundbuch.

§ 11 Rücktritt

Für den Fall, dass die Eintragung der in Teil 1 dieser Urkunde beschlossenen Sachkapitalerhöhung ins Handelsregister vom Registergericht zurückgewiesen wird, kann jede der Parteien binnen drei Monaten seit Vorliegen einer bestandskräftigen Ablehnungsverfügung mit sofortiger Wirkung von diesem Vertrag zurücktreten.

§ 12 Belehrungen

Der Notar hat die Grundbücher am ?? einsehen lassen; sie haben den der Grundlagenerkunde, wie vor, zu entnehmenden Inhalt.

Der Notar belehrte die Erschienenen

- über die Grundstücksverkehrsordnung??
- darüber, dass Nutzungsrechte nach den Vorschriften der früheren DDR bestehen können und dass aufgrund dieser Nutzungsrechte bereits errichtete oder noch zu errichtende Gebäude nicht dem Grundstückseigentümer, sondern dem Nutzungsberechtigten gehören können (gilt nur für bebaute Grundstücke),??
- darüber, dass Mietern und Nutzern von Wohnungs-, Erholungs- und Geschäftsgrundstücken Ansprüche aus von ihnen im Zusammenhang mit dem Grundstück getätigten Aufwendungen zustehen können,??
- darüber, dass nach § 459 ZGB die von den volkseigenen Betrieben, staatlichen Organisationen oder Einrichtungen auf vertraglich genutzten Grundstücken errichteten Gebäude und Anlagen nicht im Eigentum des Grundstückseigentümers stehen, und dass bedeutende Erweiterungs- und Erhaltungsmaßnahmen an vertraglich genutzten Grundstücken durch die vorgenannten Stellen oder durch sozialistische Genossenschaften oder gesellschaftliche Organisationen dazu führen können, dass entsprechend der Werterhöhung ein volkseigener Miteigentumsanteil an den Gebäuden entstanden ist, der damit nicht dem Grundstückseigentümer gehört (gilt nur für bebaute Grundstücke),??
- darüber, dass dauernde oder befristete Mitbenutzungsrechte nach §§ 321, 322 ZGB (z.B. Lagerung von Baumaterialien, Aufstellen von Gerüsten, Einräumen von Wegerechten und Überfahrtsrechten) bestehen können,??
- darüber, dass möglicherweise Rückgabe- oder Entschädigungsansprüche früherer Grundstückseigentümer, denen das Eigentum während des Bestehens der früheren DDR oder in der Zeit vom 30.01.1933 bis 08.05.1945 unrechtmäßig entzogen worden ist, bestehen können,??
- darüber, dass das Eigentum erst mit der Umschreibung im Grundbuch auf den/die Käufer übergeht, die Umschreibung von der Vorlage der steuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes abhängig ist, und diese Bescheinigung erst erteilt wird, wenn die Grunderwerbsteuer gezahlt worden ist, und dass die Parteien gegenüber dem Finanzamt als Gesamtschuldner für die Grunderwerbsteuer haften,
- über die Bedeutung der Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung und über den Haftungsausschluss des Verkäufers,
- eine steuerliche Beratung hat der Notar nicht erteilt.

Die Parteien beauftragen den Notar mit der Beibringung aller für die Abwicklung des Vertrages notwendigen Genehmigungen.

Der Notar belehrte die Erschienenen darüber, dass ihre Angaben, insbesondere bezüglich des Kaufpreises vollständig und richtig sein müssen. Die Erschienenen versicherten, dass ihre Angaben vollständig und richtig sind.

Die gestellten Anträge sind nicht als einheitlicher Antrag anzusehen.

Der Notar ist berechtigt und bevollmächtigt, diese Urkunde zum getrennten Vollzug der Anträge beim Grundbuchamt einzureichen, erforderlichenfalls Anträge zu berichtigen, zu ergänzen und auch zurückzunehmen.

Die Parteien verzichten auf ihre eigenen Antragsrechte gegenüber dem Grundbuchamt.

§ 13 Sonstiges

Die in dieser Urkunde dem amtierenden Notar erteilten Weisungen und dessen Mitarbeiterin erteilte Vollmacht ist für die Vertragsschließenden bindend und können nur im gegenseitigen Einvernehmen geändert oder widerrufen werden.

§ 14 Ausfertigungen und Abschriften

Die Vertragsbeteiligten baten neben der beim Grundbuchamt einzureichenden Ausfertigung und den den zuständigen Behörden zu übermittelnden Abschriften um Erteilung jeweils einer beglaubigten Abschrift.

Das Grundbuchamt hat diese Voraussetzungen nicht zu prüfen.

Der Vertrag wurde den Erschienenen vom Notar vorgelesen, von ihnen genehmigt und eigenhändig wie folgt unterschrieben: