

Urkundenrolle Nr. /2014

(Urschrift durchgehend einseitig beschrieben)



Verhandelt

zu Berlin

am _____ 2014

Vor dem unterzeichnenden Notar

Robin Maletz

Kurfürstenstraße 72 - 74 in 10787 Berlin,

erschieden heute:

1. Herr **Michael Grubert**, Bürgermeister der Gemeinde Kleinmachnow,
geboren am 25. September 1959,
geschäftsansässig: Adolf-Grimme-Ring 10 in 14532 Kleinmachnow,
2. Frau **Barbara Neidel**,
Stellvertreterin des Bürgermeisters der Gemeinde Kleinmachnow,
geboren am 16. September 1949,
geschäftsansässig: Adolf-Grimme-Ring 10 in 14532 Kleinmachnow,
3. Herr **Dr. Bodo Bohn**,
geboren am 14. Januar 1944,
geschäftsansässig: Jägerstieg 2, 14532 Kleinmachnow

Die Erschienenen wiesen sich aus durch Vorlage ihrer gültigen, mit Lichtbild versehenen Personaldokumente. Sie gestatten dem Notar die Anfertigung von Ablichtungen zum Verbleib in der Nebenakte.

Die Frage des Notars nach einer Vorbefassung im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG, der erläutert wurde, wurde von den Erschienenen verneint.

Die Erschienenen zu 1. und 2. erklärten, dass sie die nachstehenden Erklärungen nicht im eigenen Namen abgeben, sondern als Bürgermeister und Stellvertreterin des Bürgermeisters der Gemeinde Kleinmachnow für die

Gemeinde Kleinmachnow,
Adolf-Grimme-Ring 10, 14532 Kleinmachnow,

nachgewiesen durch Vorlage der öffentlichen Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Kleinmachnow Nr. 05/2009 vom 3. April 2009.

Der Erschienenene zu 3. erklärte, die nachfolgenden Erklärungen nicht in eigenem Namen abzugeben, sondern für die

Evangelische Auferstehungs-Kirchengemeinde Kleinmachnow
Sitz: 14532 Kleinmachnow, Jägerstieg 2

aufgrund gesiegelter Vollmacht vom __. _____ 20__ , die im Original zu dieser Niederschrift genommen wird.

Zwischen der Gemeinde Kleinmachnow - nachstehend "**Kommune**", in Teil A auch "**Verkäufer**" genannt - und der Evangelische Kirchengemeinde Kleinmachnow - nachstehend "**Kirchengemeinde**", in Teil A auch "**Käufer**" genannt - werden folgende Verträge geschlossen:

**Kaufvertrag über eine Grundstücksteilfläche (Teil A.),
Städtebaulicher Vertrag (Teil B.) sowie
Allgemeine Bestimmungen (Teil C.)
für die Maßnahme "Bauleitplanung "Altes Dorf"
in Kleinmachnow**

Vorbemerkung

Die Kirchengemeinde beabsichtigt, im Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans KLM-BP-007 „Altes Dorf“ südlich der vorhandenen alten Dorfkirche eine neue Gemeindekirche mit weiteren Gemeinderäumen auf einer Grundstücksfläche zu errichten, die im Eigentum der Kommune steht. Sie beabsichtigt dort die Errichtung eines Gebäudes für Nutzungen, die in einem Raum- und Funktionsbedarfsprogramm zusammengestellt sind, das als **Anlage 1** beigefügt ist. Hierfür ist es erforderlich, einen Kaufvertrag über die künftige Baufläche zu schließen. Umliegende Grundstücksflächen, die für die Errichtung von Stellplatz- und Entwässerungsanlagen benötigt werden, werden von der Kirchengemeinde nicht angekauft, die Kommune wird jedoch die erforderlichen Rechte grundbuchlich gesichert einräumen.

Im Zusammenhang mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan vereinbaren die Parteien darüber hinaus Regelungen hinsichtlich der städtebaulichen Gestaltung,

des Naturschutzes und der Begrünung des Grundstücks in einem städtebaulichen Vertrag.

Teil A dieser Urkunde enthält den Grundstücksübertragungsvertrag, Teil B den städtebaulichen Vertrag und Teil C allgemeine Regelungen.

Teil A.

Kaufvertrag über eine Grundstücksteilfläche

I.

Vorbemerkungen

Der Verkäufer ist Eigentümer des im Grundbuch des Amtsgerichts Potsdam von Kleinmachnow Blatt 6124 eingetragenen Grundstücks, lfd. Nr. 47 des Bestandsverzeichnisses, Flur13, Flurstück 51, Gebäude- und Gebäudenebenenflächen Zehlendorfer Damm mit einer Größe von 6.028 m².

Abteilungen II und III des Grundbuchs sind bezüglich dieses Grundstücks frei von Eintragungen.

Dieses vorbezeichnete Grundstück wird nachstehend als "**Grundstück KLM**" bezeichnet.

Das Grundstück KLM ist unbebaut und baumbestanden. Es befinden sich Mauerreste und Fundamente des geschützten Bodendenkmals Nr. 30449 (historischer Dorfkern) darauf. Der dazu vorliegende Bericht zur Archäologischen Sachverhaltsaufklärung in Kleinmachnow „Altes Dorf“, ZTF 2011: BP / 20 der Wurzel Archäologie und Umwelttechnik GmbH 2012 - A-534 ist dem Käufer bekannt. Das Grundstück gehört außerdem zum Denkmal mit Gebietscharakter „Historischer Dorfkern“, das gemäß § 28 Abs. 2 Satz 2 BbgDSchG als nach § 3 in die Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragen gilt.

Das Grundstück KLM ist nicht vermietet oder verpachtet.

Der Notar hat das Grundbuch am 21. Oktober 2013 eingesehen.

II.

Schuldrechtliche Vereinbarungen

§ 1

Kaufgegenstand, Kaufpreis

- (1) Der Verkäufer verkauft vom Grundstück KLM an den Käufer eine ca. 1.017 qm große Teilfläche - nachstehend „**Kaufgrundstück**“ genannt -, die in der als **Anlage 2** beigefügten Ablichtung eines Auszugs aus der Flurkarte mit einer roten Umgrenzungslinie zwischen den Eckpunkten, bezeichnet mit den Buchstaben A, B, C und D, gekennzeichnet ist.

Der Verkäufer ist verpflichtet, unverzüglich die Vermessung und Katasterfortführung des Kaufgrundstücks vornehmen zu lassen.

- (2) Der Kaufpreis beträgt

EUR 34.578,00

(in Worten: Euro vierunddreißigtausendfünfhundertachtundsiebzig).

Er erhöht oder vermindert sich in dem Verhältnis, in dem die in der Katasterfortführung sich ergebende Fläche zur oben angenommenen Fläche steht. Ein etwa sich ergebender Differenzbetrag ist unmittelbar zwischen den Parteien auszugleichen. Die Beteiligten sind verpflichtet, der anderen Seite unverzüglich Kenntnis von der Katasterfortführung zu verschaffen.

- (3) Der Eigentumsverschaffungsanspruch des Käufers kann vor vertragsgerechter Hinterlegung des Kaufpreises nicht ohne schriftliche Zustimmung des Verkäufers abgetreten werden.

Der Anspruch auf Verschaffung des Eigentums verjährt in gleicher Frist wie der Kaufpreisanspruch des Verkäufers.

§ 2

Kaufpreisfälligkeit und -zahlung

- (1) Der Kaufpreis – abzüglich oder zuzüglich eines etwaigen Differenzbetrages gemäß § 1 Abs. 2 Satz 2 - ist fällig nach Ablauf von vier Wochen nach Ab-

sendung einer schriftlichen Mitteilung des vollziehenden Notars an den Käufer an dessen in dieser Urkunde angegebene Adresse darüber, dass

- a) die Eintragung einer Vormerkung zur Sicherung des Eigentumsverschaffungsanspruchs des Käufers im Grundbuch des Kaufgrundstücks erfolgt ist,
- b) die zur Wirksamkeit und Durchführung dieses Vertrages erforderlichen behördlichen und privaten Genehmigungen und Erklärungen - mit Ausnahme der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes wegen der Grunderwerbssteuer - in grundbuchmäßiger Form vorliegen, insbesondere die Genehmigung nach der Grundstücksverkehrsordnung und die schriftliche Bestätigung der erteilenden Stelle, dass sie bestandskräftig ist,
- c) von der zuständigen Behörde die Bestätigung vorliegt oder als erteilt gilt, dass ein Vorkaufsrecht nach § 69 BNatSchG nicht besteht oder nicht ausgeübt wird,
- d) dem Notar die Löschungsunterlagen für die nicht übernommenen etwaigen Belastungen, die der Vormerkung vorgehen oder gleichstehen entweder auflagenfrei oder aber mit der Maßgabe vorliegen, hiervon gegen Zahlung eines Betrages, der insgesamt nicht höher als der vereinbarte Kaufpreis ist, Gebrauch zu machen und die Gläubiger unwiderruflich versichert haben, dass Abtretungen nicht vorgenommen wurden und werden.

Ein Treuhandauftrag muss mindestens bis zum Ablauf von zwei Wochen nach Eintritt der Kaufpreisfälligkeit befristet und innerhalb dieser Frist unwiderruflich sein.

Der Notar wird den Beteiligten den Inhalt eines etwaigen Treuhandauftrages mitteilen; der Käufer wird selbst für die entsprechende etwaige Abwicklung sorgen. Der Käufer ist nicht verpflichtet, die Berechtigung der Zahlungsauflagen zu prüfen.

Der Notar wird von den Beteiligten bevollmächtigt, die etwaigen Löschungs- bzw. Pfandfreigabebewilligungen für sie entgegenzunehmen.

Der beurkundenden Notar wies darauf hin, dass bei Ausübung des Rücktrittsrechts der Kirchengemeinde gemäß nachstehend Teil C. I. der Kaufpreis bereits gezahlt sein könnte und er dann von der Kommune zurückgefordert werden müsste. Die Parteien baten, es dennoch bei der Regelung zu belassen.

- (2) Vom Kaufpreis sind bei Fälligkeit die in Absatz 1 lit. d) genannten etwaigen Belastungen durch Zahlung der von ihnen angegebenen Beträge unmittelbar an die Gläubiger abzulösen, wozu der Verkäufer den Käufer hiermit anweist. Der verbleibende Kaufpreis ist auf das Konto

bei der Mittelbrandenburgischen Sparkasse in Potsdam,
Kto.-Nr. 3523 037 386,
BLZ 160 500 00,
IBAN DE09 1605 0000 3523 0373 86
BIC WELADED1PMB
Kontoinhaber: Gemeinde Kleinmachnow,

zu zahlen.

Der Notar wird beauftragt, die nach Absatz 1 lit. d) maßgeblichen etwaigen Lösungs- oder Freigabeunterlagen einzuholen und für die Beteiligten entgegenzunehmen.

Der Notar wird bei der Mitteilung nach Absatz 1 den Käufer auch etwa darüber informieren, an welche etwaigen abzulösenden Gläubiger und auf welche Konten welche Teile des Kaufpreises - ggf. unter Berücksichtigung welcher Tageszinsen und welcher Daten bei deren Erreichen die Treuhandaufträge der abzulösenden Gläubiger ablaufen - zu zahlen sind.

- (3) Der Zugang der Mitteilung des Notars nach Abs. 1 bei der Kirche gilt als Ereignis im Sinne von § 286 Abs. 2 Nr. 2 BGB. Die angemessene Zeit im Sinne dieser Vorschrift wird mit vier Wochen vereinbart.

Kommt der Käufer mit der Zahlung des Kaufpreises in Verzug, so ist der ausstehende Betrag nach § 288 Abs. 1 BGB zu verzinsen.

Die Geltendmachung eines weiteren Schadens ist nicht ausgeschlossen (§ 288 Abs. 4 BGB).

- (4) Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung ist nicht die Absendung des Geldes, sondern die Gutschrift auf dem Konto des Verkäufers und der abzulösenden Gläubiger maßgeblich.
- (5) Eine etwa nach §§ 281 oder 323 BGB zu setzende Nachfrist muss mindestens zwei Wochen betragen.

§ 3

Ansprüche des Käufers bei Rechtsmängeln

- (1) Das Kaufgrundstück wird frei von im Grundbuch eingetragenen Belastungen und Beschränkungen verkauft.

Der Notar belehrte den Verkäufer darüber, dass er nach § 433 BGB verpflichtet ist, das Kaufgrundstück frei von Rechtsmängeln, also in diesem Vertrag nicht vom Käufer übernommenen Rechten Dritter, dem Käufer zu verschaffen.

- (2) Der Verkäufer versichert, dass ihm von im Grundbuch nicht eingetragenen Belastungen, insbesondere von Baulasten, nichts bekannt ist.

Der Notar belehrte den Käufer darüber, dass nach § 436 Abs. 2 BGB der Verkäufer nicht für die Freiheit des Kaufgrundstückes von anderen öffentlichen Abgaben und Lasten als Erschließungs- und Anliegerbeiträgen, die nicht zur Eintragung in das Grundbuch geeignet sind, haftet.

- (3) Der Verkäufer erklärt, dass Wege- und Überfahrtsrechte nach den §§ 321, 322 ZGB und sonstige Nutzungsrechte Dritter, insbesondere auch Umstände i. S. von §§ 9, 9a GBBerG, Gebäudeeigentum und Pacht- oder Mietrechte auf dem Kaufgrundstück nicht bestehen.
- (4) Etwa bei Vertragsschluss bestehende Rückstände an fälligen, auch gestundeten, Erschließungskosten und Straßenanliegerbeiträgen trägt der Verkäufer. Alle weiteren Erschließungskosten und Straßenanliegerbeiträge trägt der Käufer.

§ 3a

Bebauungspflicht der Kirchengemeinde, Rückforderungsanspruch der Kommune

Der Käufer ist verpflichtet, das Kaufgrundstück innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes KLM-BP-007 "Altes Dorf" zu bebauen. Bis zu einer Bebauung ist die Kirchengemeinde nicht befugt, das Kaufgrundstück ohne schriftliche Zustimmung der Kommune an Dritte zu veräußern oder zu belasten. Vor Beginn einer Bebauung wird die Kommune eine Zustimmung zu einer grundpfandrechtlichen Belastung nur erteilen, wenn durch den Gläubiger eine unentgeltliche und kostenfreie Pfandhaftentlassung sichergestellt wird, falls die beschriebene Bebauung nicht fertiggestellt wird und der Verkäufer von seinem nachfolgenden Rückforderungsrecht Gebrauch macht.

Kommt der Käufer seiner Pflicht zur Bebauung nicht innerhalb der Frist nach, ist der Verkäufer berechtigt, die Rückübertragung des Kaufgrundstücks allein gegen Rückzahlung des Kaufpreises ohne Zinsen unter Übernahme der Kosten durch den Käufer zu verlangen. Zur Sicherung dieses Anspruchs hat der Käufer zugunsten des Verkäufers eine Vormerkung erstrangig, im Gleichrang mit der Vormerkung zu nachstehend § 3b, im Grundbuch des Kaufgrundstücks mit Eigentumserlangung zu verschaffen.

§ 3b

Rückübertragungsrecht der Kommune

Der Verkäufer hat das Recht, die Rückübertragung des Kaufgrundstücks vom Käufer zu verlangen, wenn das Kaufgrundstück nicht mehr vom Käufer, von einer anderen Körperschaft, einem Werk oder einer Anstalt der Evangelischen Kirche Berlin-Brandenburg-schlesische Oberlausitz, vom Diakonischen Werk Berlin-Brandenburg-schlesische Oberlausitz e.V. bzw. einer ihrer Gesellschaften, Werke oder Anstalten genutzt wird.

Der Verkäufer hat auch das Recht, die Rückübertragung zu verlangen, wenn das Kaufgrundstück nicht mehr für eine Kirche oder sonstige Anlagen und Einrichtungen für kirchliche Zwecke – im Sinne der in **Anlage 1** dargelegten Nutzungsabsichten – genutzt wird.

Im Falle einer Rückübertragung erhält der Käufer eine Entschädigung für das Grundstück, für das aufstehende Gebäude und die zugehörigen Außenanlagen sowie für

die nach diesem Vertrag vom Käufer herzustellenden Stellplatzanlagen. Die Entschädigung wird wie folgt ermittelt:

- 1) Die Höhe des zu entschädigenden Bodenwerts wird anhand der dann gültigen Bodenrichtwerte in der benachbarten Gemeinde Stahnsdorf in der Weise ermittelt, wie dies im vorliegenden Wertgutachten vom 13.09.2013 des Sachverständigenbüros Hänicke-Hurlin (14482 Potsdam, Aktenzeichen 747-13) erfolgt, das dem Vertrag als **Anlage 3** beigelegt ist.

- 2) Die Höhe des zu entschädigenden Gebäudewertes bemisst sich an den Herstellungskosten für das Gebäude abzüglich einer Minderung in Höhe von 1,25 v.H. pro Jahr ab Fertigstellung des Gebäudes. Die Höhe des zu entschädigenden Wertes der Außenanlagen und der Stellplatzanlage auf den in **Anlage 4** rot eingegrenzten und mit „K1“, „K2“ und „K3“ sowie „ST“ und „BST“ gekennzeichneten Flächen bemisst sich an den Herstellungskosten für diese Anlagen abzüglich einer Minderung in Höhe von 10,00 v.H. pro Jahr ab Fertigstellung des Gebäudes.
Nachträgliche Anschaffungs-/Herstellungskosten erhöhen den zu entschädigenden Wert ab Fertigstellung der Maßnahme, gemindert um den jährlichen Abschreibungssatz in o.g. Höhe.

Die Aufstellung der Herstellungskosten wie auch die Aufstellung von nachträglichen Anschaffungs-/Herstellungskosten sind nach Fertigstellung der Baumaßnahmen und Vorliegen der vom zuständigen kirchlichen Verwaltungsamt bestätigten Schlussabrechnung von der Kirchengemeinde an die Kommune zu übergeben.

Zur Sicherung dieses Anspruchs hat der Käufer zugunsten des Verkäufers eine Vormerkung erstrangig, im Gleichrang mit der Vormerkung zu vorstehend § 3a, im Grundbuch des Kaufgrundstücks mit Eigentumserlangung zu verschaffen.

§ 3c

Nutzung der Flächen ST, BST, F1 durch die Kirchengemeinde für Baustelleneinrichtung

Der Verkäufer gestattet dem Käufer die auf **Anlage 4** rot eingegrenzten und mit "ST", „BST“ und "F1" gekennzeichneten Flächen zum Zwecke der Baustelleneinrichtung für das Bauvorhaben auf dem Kaufgrundstück, längstens für eine Zeit von drei Jahren

ab Baubeginn unentgeltlich zu nutzen, bzw. von von ihm Beauftragten nutzen zu lassen.

Der Käufer verpflichtet sich, nach der Nutzung den Zustand der Flächen wie vor der Nutzung wiederherzustellen bzw. wiederherstellen zu lassen, soweit nicht durch das Freiflächengestaltungskonzept gemäß nachstehend Teil B. § 2 eine abweichende Gestaltung vorgesehen ist und diese vom Käufer entsprechend den Bestimmungen dieses Vertrages hergestellt wird bzw. eine Wiederherstellung den künftig nach Grundstücksübergabe vom Käufer zu übernehmenden Verkehrssicherungspflichten entgegensteht. Zu diesem Zweck hat der Käufer den Zustand vor der Nutzung, z.B. durch Fotos, zu dokumentieren.

Die vorstehend erteilte Gestattung umfasst nicht das Recht zur Durchfahrt durch das denkmalgeschützte „Medusentor“. Die Durchfahrt durch das Medusentor ist für Kraftfahrzeuge aller Art während der Bauphase und danach unzulässig.

§ 3d

Grunddienstbarkeit und Mitbenutzung Stellplatzanlage durch den Verkäufer

Der Verkäufer verpflichtet sich, dem Käufer zugunsten des Kaufgrundstücks - "**herrschendes Grundstück**" - und zulasten des restlichen Grundstücks KLM - "**dienendes Grundstück**" - mit den Ausübungsflächen ST und BST wie auf der **Anlage 4** gekennzeichnet, unentgeltlich eine erstrangige Grunddienstbarkeit, im Gleichrang mit denjenigen Dienstbarkeiten zu nachstehend §§ 3e, 3f und 3g, sowie dem Landkreis Potsdam-Mittelmark, Bauaufsichtsbehörde, gleichrangig eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit folgenden Inhalts zu verschaffen:

Stellplatzanlagenrecht

Der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstücks ist berechtigt, auf dem dienenden Grundstück eine Pkw-Stellplatzanlage nebst Begrünung herzustellen und zu unterhalten. Die Stellplatzanlage ist so zu gestalten, dass im Falle einer Bebauung der Flurstücke 48 und 49 oder des restlichen Grundstücks KLM deren Erschließung mittels Gehen, Fahren, insbesondere auch für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge, und unterirdischer Verlegung von Versorgungsleitungen für Strom, Gas, Frischwasser, Abwasser und Telekommunikation, über die Flächen "ST" und „BST“ gewährleistet ist. Die für diese Erschließung vorgesehenen Flächen sind in **Anlage 4** mit den Buchstaben RSTUR und VWXYV umgrenzt, wobei die Erschließung über die Fläche RSTUR allein auf Gehen und Radfahren beschränkt ist.

Gewährleistung bedeutet ausschließlich, dass der Eigentümer des herrschenden Grundstücks die Möglichkeit gewährt und nicht durch eigene Maßnahmen verhindert, dass die Fläche VWXYV zu vorstehenden Zwecken genutzt werden kann. Sie bedeutet nicht, dass im Zusammenhang mit der Herstellung der Stellplatzanlage die Fläche VWXYV als Zufahrt für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge von dem Eigentümer des herrschenden Grundstücks hergerichtet werden muss sowie Leitungskanäle oder Vorstreckungen oder ähnliche vorbereitende Maßnahmen von ihm einzubauen sind.

Die Instandsetzung und -haltung sowie die Verkehrssicherungspflicht der Stellplatzanlage obliegt dem jeweiligen Eigentümer des herrschenden Grundstücks, der auch die Kosten der Unterhaltung trägt. Der Eigentümer des dienenden Grundstücks ist zur Mitbenutzung der Stellplatzanlage berechtigt. Für die Stellplatzanlage auf der Fläche BST gilt, dass sie keine öffentliche Verkehrsfläche ist. Die Parteien sind darin einig, dass die Fläche BST mit einer Beschilderung versehen wird, die darauf hinweist, dass hierfür kein Winterdienst durchgeführt wird und das Betreten auf eigenes Risiko erfolgt. Die Ausübungsflächen sind in dem Lageplan, **Anlage 4** rot eingegrenzt und mit "ST" und "BST" gekennzeichnet.

Die Ausübung der Dienstbarkeit ist auflösend bedingt darauf, dass der Eigentümer des herrschenden Grundstücks die Unterhaltung, Instandsetzung und -haltung trotz zweimaliger schriftlicher Mahnung mit jeweils mindestens zweimonatiger Fristsetzung nicht durchführt.

§ 3e

Grunddienstbarkeit Brandschutzabstand, Abstandsflächen

Der Verkäufer verpflichtet sich, dem Käufer unentgeltlich zugunsten des Kaufgrundstücks - **"herrschendes Grundstück"** - und zulasten des restlichen Grundstücks KLM - **"dienendes Grundstück"** - mit der rot schraffierten Ausübungsflächen auf den Flächen ST und BST wie auf der **Anlage 4** gekennzeichnet, eine erstrangige Grunddienstbarkeit, im Gleichrang mit derjenigen zu vorstehend § 3d und nachstehend §§ 3f und 3g, sowie dem Landkreis Potsdam-Mittelmark, Bauaufsichtsbehörde, gleichrangig eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit folgenden Inhalts zu verschaffen:

Brandabstands- und Abstandsflächenrecht

Der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks hat es zu unterlassen, die in dem als **Anlage 4** beiliegenden Plan rot schraffiert gekennzeichnete Fläche mit baulichen Anlagen jeglicher Art zu bebauen oder Gebäude auf dem dienenden Grund-

stück so zu errichten, dass Abstandsflächen im Sinne von § 6 BbgBO von solchen Gebäuden auf die rot schraffierte Fläche fallen (Brandabstandsfläche im Sinne von § 26 BbgBO von Gebäuden auf dem herrschenden Grundstück und Abstandsfläche für solche Gebäude).

§ 3f

Grunddienstbarkeit Versickerung Niederschlagswasser

Der Verkäufer verpflichtet sich, dem Käufer unentgeltlich zugunsten des Kaufgrundstücks - **"herrschendes Grundstück"** - und zulasten des restlichen Grundstücks KLM - **"dienendes Grundstück"** - mit der Ausübungsfläche ST, BST und F1 wie auf der **Anlage 4** gekennzeichnet, eine erstrangige Grunddienstbarkeit, im Gleichrang mit denjenigen Dienstbarkeiten zu vorstehend §§ 3d und 3e und nachstehend § 3g, folgenden Inhalts zu verschaffen:

Niederschlagswasserversickerungsrecht

Der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstücks ist berechtigt, auf dem dienenden Grundstück Niederschlagswasser-Versickerungsanlagen für das auf dem herrschenden Grundstück sowie auf den gekennzeichneten Flächen ST und BST anfallende Niederschlagswasser herzustellen und zu unterhalten. Die Instandsetzung und -haltung sowie die Verkehrssicherungspflicht obliegt dem jeweiligen Eigentümer des herrschenden Grundstücks, der auch die Kosten der Unterhaltung trägt. Die Ausübungsfläche ist in dem Lageplan, **Anlage 4** rot eingegrenzt und mit „ST“, „BST“, und „F1“ gekennzeichnet.

§ 3g

Grunddienstbarkeit Radfahr- und Fußgängerwegerecht

Der Verkäufer verpflichtet sich, dem Käufer unentgeltlich zugunsten des Kaufgrundstücks - **"herrschendes Grundstück"** - und zulasten des restlichen Grundstücks KLM - **"dienendes Grundstück"** - mit der Ausübungsfläche F1 wie auf der **Anlage 4** gekennzeichnet, eine erstrangige Grunddienstbarkeit, im Gleichrang mit denjenigen Dienstbarkeiten zu vorstehend §§ 3d, 3e und 3f, folgenden Inhalts zu verschaffen:

Radfahr- und Fußgängerwegerecht

Der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstücks ist berechtigt, auf dem dienenden Grundstück ein 3,0 m breiten Rad- und Fußweg durch das Medusentor zum herrschenden Grundstück herzustellen und zu unterhalten und diesen zum Gehen

und Radfahren zu benutzen. Die Instandsetzung und –haltung sowie die Verkehrssicherungspflicht obliegt dem jeweiligen Eigentümer des herrschenden Grundstücks, der auch die Kosten der Unterhaltung trägt. Die Ausübungsfläche ist die in dem Lageplan, **Anlage 4** rot eingegrenzt und mit "F1" gekennzeichnet.

§ 4

Besitz- und Lastenübergang

- (1) Der Besitz des Kaufgrundstücks sowie die Nutzungen und Lasten, Gefahren und Abgaben sowie die Verkehrssicherungspflicht einschließlich der Streupflicht gehen mit dem Tag der vertragsgerechten Zahlung des gesamten Kaufpreises auf den Käufer über (**Stichtag**).
- (2) Zum Stichtag ist das Kaufgrundstück dem Käufer geräumt und frei von Nutzungsrechten Dritter sowie frei von jeder tatsächlichen Nutzung durch den Verkäufer oder durch Dritte zu übergeben.
- (3) Dem Käufer ist ab dem Stichtag vom Verkäufer gestattet, auf dem Kaufgrundstück und den von den Dienstbarkeiten erfassten Ausübungsflächen Bauvorbereitungsmaßnahmen wie insbesondere Vermessungsarbeiten, Absperrungen und Bodenuntersuchungen durchzuführen. Im Falle eines wirksamen Rücktritts einer Partei von diesem Vertrag ist die Kirchengemeinde verpflichtet, binnen eines Jahres den ursprünglichen Zustand auf ihre Kosten und Rechnung wiederherzustellen oder wiederherstellen zu lassen. Zu diesem Zweck ist vor Beginn von bauvorbereitenden Maßnahmen der Zustand der beschriebenen Flächen, zum Beispiel durch Fotos zu dokumentieren.

§ 5

Ansprüche des Käufers bei Sachmängeln

- (1) Der Verkäufer garantiert, dass unerledigte Auflagen der Versorgungsunternehmen (Strom, Gas, Wasser und Abwasser oder Müllabfuhr) oder unerledigte Auflagen öffentlich-rechtlicher Art durch die zuständigen Behörden für das Kaufgrundstück nicht bestehen.
- (2) Der Verkäufer erklärt, dass er darüber hinaus Verpflichtungen wegen Sachmängeln so weit wie möglich ausschließen möchte.

Der Notar wies darauf hin, dass der Käufer nach der gesetzlichen Regelung einen Anspruch auf Übergabe einer fehlerfreien Sache hat und dass ihm über die Erfüllungsansprüche hinaus Nacherfüllungs- (Beseitigung des Mangels) Minderungsansprüche, Rücktrittsrecht oder Schadensersatzansprüche zustehen können, wenn ein Mangel vorhanden ist. Durch einen umfassenden Haftungsausschluss verzichtet der Käufer auf diese etwa bestehenden Ansprüche und Rechte.

Nach dieser Belehrung erklärten die Parteien:

Ansprüche und Rechte des Käufers wegen eines Sachmangels des Kaufgrundstückes, insbesondere betreffend Größe, Güte und Beschaffenheit des Kaufgrundstücks, wie auch seine Bebaubarkeit in tatsächlicher oder rechtlicher Hinsicht, werden ausgeschlossen.

Hiervon ausgenommen sind Schädigungen des Lebens, des Körpers und der Gesundheit, wenn der Verkäufer die Pflichtverletzung zu vertreten hat, und sonstige Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Verkäufers beruhen. Einer Pflichtverletzung des Verkäufers steht die seines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich. Hat der Verkäufer die Pflichtverletzung zu vertreten, ist der Käufer unter den gesetzlichen Voraussetzungen zum Rücktritt berechtigt, soweit es sich nicht um einen Mangel des Kaufgegenstandes handelt.

Der Verkäufer versichert, dass ihm versteckte Sachmängel nicht bekannt sind. Der Käufer hat das Kaufgrundstück eingehend besichtigt und kauft es wie es steht und liegt. Der Käufer verpflichtet sich, etwaige Ausgleichsansprüche aus § 24 Abs. 2 BBodSchG nicht geltend zu machen und den Verkäufer von solchen aus § 25 Abs. 1 BBodSchG freizustellen.

§ 6

Durchführungsvollmacht

- (1) Der Verkäufer bevollmächtigt die Notariatsangestellten Jana Heinrich und Rita Ilgner, der Käufer bevollmächtigt die Notarangestellten Renate Streicher und Martina Wagner, sämtlich dienstansässig beim beurkundenden Notar, jeweils einzeln, Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages zu erklären, insbesondere solche, die aufgrund von Beanstandungen des Grundbuchamtes erforderlich werden sowie Auflassungs- und Identitätserklärungen für das Kauf-

grundstück und die nicht verkaufte Teilfläche abzugeben und entgegenzunehmen und Anträge und Zustimmungserklärungen an das Grundbuchamt zum Vollzug von Pfandfreigabeerklärungen und Löschungen zu stellen.

- (2) Von dieser Vollmacht kann nur vor dem amtierenden Notar, einem mit ihm zur gemeinsamen Berufsausübung verbundenen Notar oder einem amtlich bestellten Vertreter eines dieser Notare Gebrauch gemacht werden.

Die Vollmachtgeber erteilen dem amtierenden Notar den Treuhandauftrag, die vertragsgemäße Verwendung der Vollmacht sicherzustellen, um auf diese Weise die Vollmachtgeber gegen eine irrtümlich oder vorsätzlich vertragswidrige Verwendung der Vollmacht zu sichern. Der Notar nimmt diesen Treuhandauftrag hiermit an.

- (3) Bei der Abgabe der Erklärungen ist die genannte Notariatsangestellte von jeder Haftung befreit. Sie ist nicht verpflichtet von der vorstehenden Vollmacht Gebrauch zu machen.

- (4) Der Notar belehrte die Vollmachtgeber über Inhalt, Umfang und Tragweite der vorstehenden Vollmacht.

§ 7

Rücktrittsrecht

Verkäufer und Käufer sind zum Rücktritt von diesem Vertrag berechtigt, wenn ein gesetzliches Vorkaufsrecht ausgeübt wird. Der Rücktritt ist schriftlich zu erklären.

III.

Auflassung, Grundbuchanträge, Vollmachten

- (1) Nunmehr erklärten die Erschienenen die Auflassung wie folgt:

Wir sind uns darüber einig, dass das Eigentum am Kaufgrundstück vom Verkäufer auf den Käufer übergeht und bewilligen und beantragen die Umschreibung des Eigentums im Grundbuch. Der Antrag wird mit denjenigen Anträgen zu nachstehend Abs. 2a und 2b gemäß § 16 Abs. 2 GBO verbunden.

- (2) Der Verkäufer bewilligt und beide Parteien beantragen die Eintragung einer Eigentumsverschaffungsvormerkung zugunsten des Käufers im Grundbuch des Grundstücks KLM. Der Käufer bewilligt und beantragt schon jetzt, diese Vormerkung wieder zu löschen, sobald er als Eigentümer im Grundbuch des Kaufgrundstücks eingetragen ist und ihn belastende Zwischeneintragungen ohne seine Zustimmung nicht erfolgt und nicht beantragt sind.

Der Käufer bewilligt und beantragt vorsorglich, die Löschung der zu seinen Gunsten eingetragenen Vormerkung im Grundbuch der nicht verkauften Teilflächen des Grundstücks KLM nach erfolgter Identitätserklärung für das Kaufgrundstück.

Der Verkäufer bewilligt und beantragt die Löschung sämtlicher, vom Käufer nicht übernommener Belastungen im Grundbuch des Kaufgrundstücks.

- (2a) Der Käufer bewilligt und er und der Verkäufer beantragt, zur Sicherung des Anspruchs des Verkäufers aus vorstehend II. § 3a die Eintragung einer Vormerkung an rangerster Stelle, im Gleichrang mit der nachstehend zu Abs. 2b bewilligten Vormerkung im Grundbuch des Kaufgrundstücks, zunächst an rangbereiter Stelle. Der Antrag wird mit denjenigen zu vorstehend Abs. 1 nach § 16 Abs. 2 GBO verbunden.
- (2b) Der Käufer bewilligt und er und der Verkäufer beantragen, zur Sicherung des Anspruchs des Verkäufers aus vorstehend II. § 3b die Eintragung einer Vormerkung an rangerster Stelle, im Gleichrang mit der vorstehend zu Abs. 2a bewilligten Vormerkung im Grundbuch des Kaufgrundstücks, zunächst an rangbereiter Stelle. Der Antrag wird mit demjenigen zu vorstehend Abs. 1 nach § 16 Abs. 2 GBO verbunden.
- (3) Der Verkäufer und der Käufer bewilligen und der Käufer beantragt, die Eintragung der Grunddienstbarkeit mit dem Inhalt wie unter vorstehend II. § 3 d erstrangig, im Gleichrang mit den Dienstbarkeiten, die zu nachstehend Absätzen 4, 5 und 6 beantragt sind, zunächst an rangbereiter Stelle, im Grundbuch der Restfläche des Grundstücks KLM nach Katasterfortführung des Kaufgrundstücks und dieser Restfläche.

Dieser Antrag wird ebenfalls mit demjenigen zu vorstehend Abs. 1 nach § 16 Abs. 2 GBO verbunden.

- (4) Der Verkäufer und der Käufer bewilligen und der Käufer beantragt, die Eintragung der Grunddienstbarkeit und der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit mit dem Inhalt wie unter vorstehend II. § 3 e erstrangig, im Gleichrang mit den Dienstbarkeiten, die zu vorstehend Absatz 3 und nachstehend 5 und 6 beantragt sind, zunächst an rangbereiter Stelle, im Grundbuch der Restfläche des Grundstücks KLM nach Katasterfortführung des Kaufgrundstücks und dieser Restfläche.

Dieser Antrag wird ebenfalls mit demjenigen zu vorstehend Abs. 1 nach § 16 Abs. 2 GBO verbunden.

- (5) Der Verkäufer und der Käufer bewilligen und der Käufer beantragt, die Eintragung der Grunddienstbarkeit mit dem Inhalt wie unter vorstehend II. § 3f erstrangig, im Gleichrang mit den Dienstbarkeiten, die zu vorstehend Absätzen 3 und 4 und nachstehend 6 beantragt sind, zunächst an rangbereiter Stelle, im Grundbuch der Restfläche des Grundstücks KLM nach Katasterfortführung des Kaufgrundstücks und dieser Restfläche.

Dieser Antrag wird ebenfalls mit demjenigen zu vorstehend Abs. 1 nach § 16 Abs. 2 GBO verbunden.

- (6) Der Verkäufer und der Käufer bewilligen und der Käufer beantragt, die Eintragung der Grunddienstbarkeit mit dem Inhalt wie unter vorstehend II. § 3g erstrangig, im Gleichrang mit den Dienstbarkeiten, die zu vorstehend Absätzen 3, 4 und 5 beantragt sind, zunächst an rangbereiter Stelle, im Grundbuch der Restfläche des Grundstücks KLM nach Katasterfortführung des Kaufgrundstücks und dieser Restfläche.

Dieser Antrag wird ebenfalls mit demjenigen zu vorstehend Abs. 1 nach § 16 Abs. 2 GBO verbunden.

- (7) Der Verkäufer bevollmächtigt den Käufer mit Recht, Untervollmacht zu erteilen, bezüglich des Kaufgrundstücks

- a) bei den zuständigen Ämtern Auskünfte einzuholen, die Akten einzusehen und Ablichtungen fertigen zu lassen,
- b) Vereinbarungen mit Versorgungsunternehmen zu treffen,

- c) Bauanträge und Förderungsanträge aller Art zu stellen, zu ändern oder zurückzunehmen.

Soweit dies gesetzlich zulässig ist, übernimmt der Verkäufer im Zusammenhang mit der Durchführung dieser Vollmachten keine Haftung und Kosten. Der Käufer stellt den Verkäufer hiermit von sämtlichen Kosten ausdrücklich frei.

Der Verkäufer ist verpflichtet, auf Verlangen des Käufers in gesonderter Urkunde die vorstehenden Vollmachten zu erteilen.

IV.

Anweisungen an den Notar

Die Parteien weisen den Notar an, Ausfertigungen und beglaubigte Abschriften dieser Verhandlung mit der Auflassung erst ab schriftlicher Bestätigung des Verkäufers oder schriftlichem Nachweis des Käufers über die Zahlung des Kaufpreises zu erteilen.

Diese Anweisungen gelten nur im Innenverhältnis zum beurkundenden Notar, ohne dass damit im Außenverhältnis Einschränkungen verbunden sind. Das Grundbuchamt soll Einschränkungen nicht überprüfen.

V.

Löschung der Vormerkung

- (1) Der Käufer bevollmächtigt unwiderruflich die unter II. § 6 bevollmächtigten Notariatsangestellten, jede einzeln, in seinem Namen die Löschung der nach diesem Vertrag einzutragenden Eigentumsverschaffungsvormerkung zu bewilligen und zu beantragen.

Von dieser Vollmacht kann nur vor dem amtierenden Notar, einem mit ihm zur gemeinsamen Berufsausübung verbundenen Notar oder einem amtlich bestellten Vertreter eines dieser Notare Gebrauch gemacht werden. Die Notariatsangestellte ist bei der Abgabe sämtlicher Erklärungen von jeder Haftung befreit. Sie ist nicht verpflichtet von dieser Vollmacht Gebrauch zu machen.

- (2) Beide Parteien weisen gemeinschaftlich und unwiderruflich den beurkundenden Notar an, von der Löschungsvollmacht Gebrauch machen zu lassen und den Löschantrag beim Grundbuchamt zu stellen, wenn
- a) der Kaufpreis bei Fälligkeit nicht auf das Konto der Kommune gezahlt worden ist,
 - b) ihm der Verkäufer glaubhaft gemacht hat, dass
 - er dem Käufer eine Nachfrist von vier Wochen zur Zahlung gesetzt hat,
 - die Nachfrist abgelaufen ist, ohne dass eine Zahlung erfolgt ist,
 - er von diesem Vertrag zurückgetreten ist und/oder wirksam nach § 281 BGB Schadensersatz statt der Zahlung oder anstelle des Schadensersatzes Ersatz der Aufwendungen i.S.v. § 284 BGB verlangt hat und
 - c) er dem Käufer eine Ablichtung der Bestätigung zu b) zugesandt hat mit dem Hinweis, dass er nach Ablauf von zwei Wochen aufgrund der Vollmacht den Löschantrag unterzeichnen lassen und diesen Antrag dem Grundbuchamt einreichen wird und
 - d) die in c) genannte Frist abgelaufen ist, ohne dass dem Notar eine anders lautende gemeinsame Anweisung der Kaufvertragsparteien oder eine gerichtliche Entscheidung, durch die Unterzeichnung des Löschantrags untersagt wird, vorgelegt worden ist
- oder
- e) der Käufer nach vorstehend II. § 7 oder Teil C. I. Ziffer 1. den Rücktritt erklärt hat
- (3) Der Vollmachtgeber erteilt dem amtierenden Notar den Treuhandauftrag, die vertragsgemäße Verwendung der Vollmacht sicherzustellen, um auf diese Weise die Vollmachtgeber gegen eine irrtümlich oder vorsätzlich vertragswidrige Verwendung der Vollmacht zu sichern. Der Notar nimmt diesen Treuhandauftrag hiermit an.

- (4) Der Notar belehrte den Vollmachtgeber über Inhalt, Umfang und Tragweite der vorstehenden Vollmacht.

VI.

Schlussbestimmungen

Alle Anträge aus diesem Teil A. werden unabhängig voneinander gestellt. Der beurkundende Notar ist berechtigt, Anträge der Beteiligten zu ändern, zu ergänzen, einzuschränken und zurückzunehmen. Die Beteiligten bevollmächtigen den Notar, für sie alle verfahrensrechtlichen Erklärungen abzugeben, die zur Durchführung des Vertrages erforderlich sind.

Die Parteien beauftragen den beurkundenden Notar, die behördlichen Erklärungen zu diesem Vertrag in ihrem Namen zu beantragen und diese und privatrechtliche Erklärungen für sie entgegenzunehmen, die mit dem Eingang beim Notar allen Beteiligten als zugegangen gelten sollen. Sie beauftragen den Notar weiter mit dem Vollzug dieses Vertrages.

Der Notar belehrte die Erschienenen abschließend über folgendes:

Alle Vereinbarungen, die zu diesem Vertrag gehören, müssen richtig und vollständig beurkundet sein, alle nicht beurkundeten Abreden sind nichtig und führen zur Unwirksamkeit des ganzen Vertrages.

Beide Vertragsteile haften für die Zahlung der Kosten bei Gericht und Notar als Gesamtschuldner ohne Rücksicht auf die Vereinbarungen im Innenverhältnis.

Der Grundbesitz haftet für Rückstände an öffentlichen, im Grundbuch nicht eingetragenen Lasten und Abgaben, insbesondere für einen etwaigen Erschließungsbeitrag sowie für privatrechtliche Lasten bis zur Freistellung.

Der Notar belehrte darüber, dass das Eigentum am Kaufgrundstück erst mit der Umschreibung im Grundbuch auf den Käufer übergeht, die Umschreibung von der katasterlichen Fortschreibung sowie der Vorlage der steuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes abhängig ist und diese Bescheinigung erst erteilt wird, wenn die Grunderwerbssteuer gezahlt worden ist und dass beide Parteien gegenüber dem Finanzamt als Gesamtschuldner für die Grunderwerbssteuer haften. Er belehrte weiter darüber, dass das Grundbuchamt Eintragungen von der Zahlung der Gerichtskosten abhängig machen kann.

Der Notar belehrte darüber, dass sich durch die in Vollzug dieses Vertrages ergebende Grundstücksteilung im Bereich eines Bebauungsplanes keine Verhältnisse entstehen dürfen, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen. Gleiches gilt für die Vorschriften des Bauordnungsrechts.

Der Notar belehrte über das Vorkaufsrecht nach § 66 BNatSchG und wies die Beteiligten darauf hin, dass bei Bestehen dieses Vorkaufsrechts der Vorkaufsverpflichtete nach § 66 Abs. 3 S. 4 BNatSchG i. V. m. § 469 BGB dem betreffenden Land als Vorkaufsberechtigtem den Inhalt des mit dem Dritten geschlossenen Vertrages unverzüglich mitteilen muss und das Land – sollte es übergegangen werden - seinen Eigentumsübertragungsanspruch auch gegenüber dem bereits als Eigentümer eingetragenen Käufer durchsetzen kann. Danach beauftragte der Verkäufer den Notar, dem Vorkaufsberechtigten eine beglaubigte Abschrift dieser Urkunde zu übermitteln.

Der Notar belehrte über mögliche Restitutionsansprüche auf das Kaufgrundstück und das Erfordernis einer Grundstücksverkehrsgenehmigung und darüber, dass bis zur Erteilung einer Grundstücksverkehrsgenehmigung ein genehmigungspflichtiger Vertrag schwebend unwirksam ist und bei bestands- oder rechtskräftiger Aufhebung einer erteilten Grundstücksverkehrsgenehmigung nach § 7 Abs. 2 GVO der Käufer verpflichtet ist, solange er noch Eigentümer ist, das Grundstück an den Verkäufer zurück zu übertragen.

Er belehrte weiter, dass nach § 4 Bundes-Bodenschutzgesetz u.a. der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück verpflichtet sind, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenverunreinigung zu ergreifen und sie und nach Abs. 6 auch der frühere Eigentümer zur Sanierung verpflichtet sind, letzterer wenn er bei der Übertragung des Grundstücks eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast kannte oder kennen musste, es sei denn, er hat beim Erwerb des Grundstücks darauf vertraut, dass schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten nicht vorhanden sind und sein Vertrauen ist unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalles schutzwürdig.

Eine steuerliche Beratung wurde von dem Notar nicht übernommen.

Teil B. Städtebaulicher Vertrag

Vorbemerkung

Die Kommune führt derzeit das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans KLM-BP-007 „Altes Dorf“ durch. Nachfolgende Regelungen werden im Interesse der Erfüllung der von der Kommune mit dem Bebauungsplan verfolgten Ziele auf der Grundlage des § 11 BauGB getroffen.

§ 1

Architektonischer Realisierungswettbewerb

(1) Der Käufer verpflichtet sich, einen architektonischen Realisierungswettbewerb für das von ihm geplante Gebäude durchzuführen mit dem Ziel, eine dem Standort angemessene, qualitativ hochwertige und zeitgemäße Architektur sicherzustellen. Der Wettbewerb ist durchzuführen, bevor der Käufer einen Bauantrag für die Errichtung des auf dem Kaufgrundstück geplanten Gebäudes stellt.

(2) Der Käufer verpflichtet sich, für die Durchführung des Wettbewerbs 25 Architekturbüros anzuschreiben und zur Abgabe eines Angebots für die Teilnahme an dem Wettbewerb aufzufordern. Von den Bewerbern sind 5 Büros, die auch über landschaftsplanerischen Sachverstand verfügen, für die Teilnahme an dem Wettbewerb einzuladen.

(3) Die Auswahl der teilnehmenden Architekturbüros und die Wettbewerbsunterlagen sind mit der brandenburgischen Architektenkammer und dem Verkäufer abzustimmen. Zu den Wettbewerbsunterlagen ist die Zustimmung der Denkmalbehörden (Landkreis Potsdam-Mittelmark als untere Denkmalschutzbehörde, Bbg. Landesamt u. Archäologisches Landesmuseum als Denkmalfachbehörde) einzuholen. Dem Käufer ist das Schreiben der Denkmalfachbehörde vom 16.01.2008 zum seinerzeitigen Wettbewerbsverfahren bekannt, die darin formulierten denkmalfachlichen Prämissen sind in Abstimmung mit den Denkmalbehörden zu berücksichtigen.

Die vorbezeichneten Stellen sind auch in geeigneter Weise an der Durchführung des Wettbewerbs zu beteiligen.

§ 2

Freiflächengestaltungskonzept

Der Käufer verpflichtet sich, auf eigene Kosten ein landschaftsplanerisches Freiflächengestaltungskonzept einschließlich Entwässerungsplanung für die in **Anlage 4** bezeichneten Flächen F1, F2, K2, K3, ST und BST von einem geeigneten Fachbüro erstellen zu lassen. Das Konzept ist auf der Grundlage der als **Anlage 5** beigefügten Stellplatzkonzeption, unter Beachtung denkmalpflegerischer und naturschutzrechtlicher Vorgaben und unter Berücksichtigung der in **Anlage 4** als „Ausbau Quartierpotential Fledermäuse“ gekennzeichneten Fläche im Einvernehmen mit der Verkäuferin zu erarbeiten.

§ 3

Stellplatzanlage und Versickerungsanlagen

- (1) Der Käufer verpflichtet sich, in zeitlichem Zusammenhang mit der Bebauung eine Stellplatzanlage einschließlich Begrünung auf den in **Anlage 4** mit den Buchstaben ST und BST dargestellten Flächen gemäß der in das Freiflächengestaltungskonzept übernommenen Stellplatzkonzeption nach **Anlage 5** herzustellen. Planung und Herstellung erfolgen in Abstimmung mit den Denkmalbehörden (untere Denkmalschutzbehörde, Denkmalfachbehörde), dem Landesbetrieb Straßenwesen und ggf. betroffenen Medienträgern sowie im Einvernehmen mit der Kommune.
- (2) Der Käufer ist berechtigt und verpflichtet, die erforderlichen Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser entsprechend dem Freiflächengestaltungskonzept nach § 2 auf den Flächen ST, BST und F1 herzustellen.
- (3) Der Käufer ist verpflichtet, die in Absatz 1 genannte Stellplatzanlage und die in Absatz 2 genannten Versickerungsanlagen auf Dauer zu unterhalten und die öffentlichen Lasten der in **Anlage 4** bezeichneten Flächen F1, BST, und ST zu tragen. Er trägt für die vorstehend genannten Flächen und die Stellplatzanlage die Verkehrssicherungspflicht entsprechend vorstehend Teil A. II. §§ 3d und 3f und stellt die Kommune von allen Ansprüchen Dritter wegen Verletzung der Verkehrssicherungspflicht frei.
- (4) Der Käufer verpflichtet sich, die Zufahrt zu den in der Stellplatzkonzeption in **Anlage 5** als „Bedarfsstellplätze“ bezeichneten Stellplätze wegen ihrer Lage im Landschaftsschutzgebiet und im Bereich des denkmalgeschützten historischen Gutshofs in geeigneter Weise für Kraftfahrzeuge zu sperren, ohne den Rad- und Fußgänger-

verkehr einzuschränken. Die Sperrung für den Kraftfahrzeugverkehr darf lediglich an höchstens 24 Tagen im Jahr – Zeiträume besonderen Bedarfs entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 21.1.2 im Bebauungsplan KLM-BP-007 „Altes Dorf“ - aufgehoben werden. Die Regelungen zur Verkehrssicherungspflicht entsprechend vorstehend Teil A. II. §§ 3d und 3f bleiben hiervon unberührt.

(5) Die Kommune ist berechtigt, die vom Käufer hergestellten Stellplätze in geringem Umfang mitzubedenutzen, soweit dadurch der Stellplatzbedarf der Kirchengemeinde nicht unzumutbar beeinträchtigt wird.

(6) Für den Fall, dass die Flurstücke 48 und 49 oder das restliche Grundstück KLM – wie nach den Festsetzungen des Bebauungsplans KLM-BP-007 zulässig - genutzt werden, hat die Kommune das Recht, die Verkehrsflächen der in Absatz 1 genannten Stellplatzanlage für die Erschließung der Gebäude auf den Flurstücken 48 und 49 oder für die Erschließung des restlichen Grundstücks KLM mit zu nutzen und dort auf eigene Kosten Erschließungsleitungen verlegen zu lassen. Macht die Gemeinde von diesem Recht Gebrauch, werden sich die Vertragsparteien über eine angemessene Beteiligung der Kommune an den vorstehend in Absatz 3 genannten Lasten verständigen.

(7) Die Kommune ist berechtigt, auf der Grundlage einer Änderung des Bebauungsplans KLM-BP-007 „Altes Dorf“ die derzeit auf den Flächen ST und BST angeordneten Stellplätze auf einen anderen Bereich innerhalb der Flächen F1, F2, BST und ST zu verlegen, sofern sie die mit der Verlegung entstehenden Kosten trägt.

§ 4

Naturschutz

(1) Im Hinblick auf den Baumschutz hat der Käufer die Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Kleinmachnow zu beachten und hierzu

1. die vom Bauvorhaben betroffenen geschützten Gehölze zu ermitteln, Fällanträge zu stellen und nach Maßgabe der erforderlichen Genehmigung der Gemeinde die notwendigen Ersatzpflanzungen zu erbringen. Auf den Flächen F1, F2, K2, K3, ST und BST dürfen für Baumpflanzungen nur die Arten Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*) und Hainbuche (*Carpinus betulus*) verwendet werden;

2. vor Beginn von Bauarbeiten zum Schutz vorhandener Vegetation, insbesondere der Bäume, die Vorschriften der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu beachten und alle Maßnahmen mit der Kommune abzustimmen.

(2) Im Hinblick auf den Artenschutz sind die Vorschriften §§ 44 und 45 Bundesnaturschutzgesetz zu beachten und ggf. erforderliche Ausnahmen bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Der Käufer verpflichtet sich, folgendes zu beachten:

1. Arbeiten zur Beseitigung der Vegetation, das Beräumen der Ruinen sowie Bodenarbeiten dürfen nur außerhalb der Vegetationsperiode zwischen den Monaten Oktober und Februar durchgeführt werden.
2. Für die Durchführung der Bauarbeiten hat der Käufer eine naturschutzfachliche Baubegleitung mit folgenden Aufgaben zu beauftragen: frühzeitige Prüfung des Standorts auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln und Fledermäusen, fachliche Begleitung der Baumaßnahmen und der durchzuführenden vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen.
3. Mindestens 6 Monate vor Beginn von Baumaßnahmen sind die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen für die Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln und Fledermäusen nach Maßgabe von Vorgaben der unteren Naturschutzbehörde und der naturschutzfachlichen Baubegleitung durchzuführen. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist es erforderlich, 3 Halbhöhlenkästen und 3 Höhlenbrüterkästen an Bäumen sowie 8 Fledermauskästen an Bäumen und Gebäuden auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage „Gutshof“ auf den Flächen F1 und F2, auf den Flächen des Grundstücks alte Dorfkirche (Flur 13, Flurstück 53) oder des Grundstücks Zehlendorfer Damm 212 (Flur 13, Flurstück 231) anzubringen. Der Käufer verpflichtet sich, für die Unterhaltung der Kästen in einem Zeitraum von 20 Jahren ab Herstellung Sorge zu tragen.
4. Der Käufer verpflichtet sich, das Potential für Fledermausquartiere in der Alten Dorfkirche (Gemarkung Kleinmachnow, Flur 13, Flurstück 53) vor Umsetzung der Planung zu erweitern und zu verbessern. Dazu ist im Einvernehmen mit den Denkmalbehörden und unter Einbeziehung eines Fachkundigen das Kellergewölbe der ehem. Gruft der Familie von Hake in der Alten Dorfkirche entsprechend den Empfehlungen in **Anlage 6** herzurichten. Der Käufer hat für die

Unterhaltung des Quartierpotentials in einem Zeitraum von 20 Jahren ab Her-
richtung Sorge zu tragen.

(3) Die Kommune gestattet dem Käufer, die vorstehend in den Absätzen 1 und 2
dargestellten Maßnahmen auf den in Ihrem Eigentum stehenden Grundstücken
durchzuführen. Ein Entgelt wird hierfür nicht erhoben.

§ 5] Straßenverkehrsflächen

Die Kommune verpflichtet sich, auf den Seitenbereichen der im in Aufstellung befind-
lichen Bebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsfläche (Landesstraße L 77 Zeh-
lendorfer Damm) und als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung,
Mischverkehrsfläche (zu Allee am Forsthaus) dargestellten Flächen, soweit sie an
das Kaufgrundstück K1, K2 und K3 angrenzen, den vorhandenen Bewuchs bis auf
erhaltenswerte Bäume nördlich des Kaufgrundstücks zu beseitigen und die Fläche
auf Straßenniveau anzugleichen.

Teil C. Allgemeine Bestimmungen

I.

Rücktrittsrecht der Kirchengemeinde

1. Die Kirchengemeinde hat das Recht, den Rücktritt von sämtlichen Verträgen in
dieser Urkunde zu erklären, wenn
 - a) der Bebauungsplan KLM-BP-007 bis zum 31.12.2014 nicht in Kraft getreten
ist oder
 - b) der Bebauungsplan KLM-BP-007 zwar vor dem 31.12.2014 öffentlich be-
kanntgemacht, aber innerhalb von vier Jahren nach seinem In-Kraft-Treten im
Wege eines Normenkontrollverfahrens für unwirksam erklärt wurde.
 - c) vor Erteilung der Baugenehmigung der im Entwurf vorliegende Bauungs-
plan KLM-BP-007 so geändert wird, dass die zulässige Geschossfläche (GF)

1.600 m² oder die überbaubare Grundstücksfläche („Baufenster“) die im Entwurf zum Bebauungsplan enthaltenen Abmessungen von 37,0 m x 20,0 m unterschreiten.

Der Rücktritt ist jedoch in jedem Falle ausgeschlossen, wenn die Kirchengemeinde für das Bauvorhaben eine Baugenehmigung erhalten hat.

2. Der Rücktritt ist schriftlich gegenüber dem beurkundenden Notar, der der Kommune unverzüglich eine Kopie zu übermitteln hat, auszuüben. Ausgeübt ist es mit Zugang beim Notar. Das Rücktrittsrecht erlischt 6 Monate nach seiner Entstehung oder wenn vor seiner Ausübung das Ereignis, dessen Ausbleiben zu seiner Entstehung geführt hat eingetreten ist.
3. Im Falle eines Rücktritts verbleibt es bei der Verpflichtung der Parteien von der jeweils anderen Partei, empfangene Leistungen zurückzugewähren. Jegliche Ansprüche auf Ersatz, insbesondere für Aufwendungen, die im Vertrauen auf das fristgemäße In-Kraft-Treten oder den Bestand des Bebauungsplanes getätigt wurden, werden hiermit ausgeschlossen. Weiter schuldet die Kommune abweichend von § 347 Abs. 2 BGB auch keine notwendigen Verwendungen und andere Aufwendungen, selbst, wenn sie durch diese bereichert sein sollte.

II.

Genehmigungserfordernis

1. Die Erklärungen der Kirchengemeinde in dieser Urkunde – mit Ausnahme der Regelungen unter Teil A. II. § 6 und nachstehend Ziffer III. sowie dieser Ziffer II. – stehen unter dem Genehmigungserfordernis der Erteilung der kirchenaufsichtlichen Genehmigung durch die Evangelische Landeskirche Berlin-Brandenburg-Schlesische Oberlausitz.
2. Die Genehmigung gilt als erteilt, wenn die Kirchengemeinde dies dem Notar schriftlich mitteilt, wozu sie nach Erteilung der Genehmigung unverzüglich verpflichtet ist.
3. Die Genehmigung gilt als endgültig ausgefallen, wenn die Mitteilung dem Notar nicht innerhalb von 6 Monaten ab heute vorliegt.

4. Der Notar belehrte darüber, dass von daher bis zur Erteilung der aufsichtsrechtlichen Genehmigung keine Bindungswirkung eintritt und eine Auflassungsvormerkung nicht eintragungsfähig ist. Die Parteien weisen den Notar deshalb an, die Anträge auf Eintragung der Vormerkungen zugunsten der Kirchengemeinde wie auch zugunsten der Kommune aus Teil A. III. erst zu stellen, wenn die Genehmigung erteilt ist.

III.

Kosten und Steuern, Anlagen

- (1) Der Käufer trägt die Kosten dieser Urkunde und des Vollzuges von Teil A., insbesondere auch die Kosten der Grundbuchfortführung und der Identitätserklärung mit Auflassung. Kosten für die etwaige Löschung von nicht übernommenen Belastungen im Grundbuch trägt der Verkäufer. Kosten die in der Person eines Beteiligten entstanden sind, trägt dieser selbst.

Die Parteien geben die Werte der Dienstbarkeiten unter §§ 3 d bis 3g jeweils mit EUR 20.000 an.

- (2) Der Käufer trägt die Grunderwerbssteuer.

- (3) Diesem Vertrag liegen folgende Anlagen bei.

- Anlage 1: Ev. Auferstehungs-Kirchengemeinde, Raum- und Funktionsbedarfsprogramm
- Anlage 2: Auszug aus der Flurkarte
- Anlage 3: Sachverständigenbüro Hänicke-Hurlin, Wertgutachten vom 13.09.2013
- Anlage 4: Übersichtskarte Flächen
- Anlage 5: Stellplatzkonzeption
- Anlage 6: Auszug Endbericht Fledermausquartierpotential

Vorstehende Niederschrift, einschließlich der Anlagen, die zur Durchsicht vorgelegt, mit den Erschienenen erörtert und von ihnen genehmigt worden sind, wurde den Erschienenen vom Notar vorgelesen, von ihnen genehmigt und von ihnen und dem beurkundenden Notar eigenhändig wie folgt unterschrieben:

Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkung	3
Kaufvertrag über eine Grundstücksteilfläche	4
Vorbemerkungen	4
Schuldrechtliche Vereinbarungen	5
Kaufgegenstand, Kaufpreis	5
Kaufpreisfälligkeit und -zahlung	5
Ansprüche des Käufers bei Rechtsmängeln	8
Bebauungspflicht der Kirchengemeinde, Rückforderungsanspruch der Kommune	9
Rückübertragungsrecht der Kommune	9
Nutzung der Flächen ST, BST, F1 durch die Kirchengemeinde für Baustelleneinrichtung	10
Grunddienstbarkeit und Mitbenutzung Stellplatzanlage durch den Verkäufer	11
Grunddienstbarkeit Brandschutzabstand, Abstandsflächen	12
Grunddienstbarkeit Versickerung Niederschlagswasser	13
Grunddienstbarkeit Radfahr- und Fußgängerwegerecht	13
Besitz- und Lastenübergang	14
Ansprüche des Käufers bei Sachmängeln	14
Durchführungsvollmacht	15
Rücktrittsrecht	16
Auflassung, Grundbuchanträge, Vollmachten	16
Anweisungen an den Notar	19
Löschung der Vormerkung	19
Schlussbestimmungen	21
Städtebaulicher Vertrag	23
Vorbemerkung	23
Architektonischer Realisierungswettbewerb	23
Freiflächengestaltungskonzept	24
Stellplatzanlage und Versickerungsanlagen	24
Naturschutz	25
Straßenverkehrsflächen	27
Allgemeine Bestimmungen	27
Rücktrittsrecht der Kirchengemeinde	27
Genehmigungserfordernis	28
Kosten und Steuern, Anlagen	29