

Gemeinde Kleinmachnow						
Beschlussvorlage			öffentlich			
Datum: 12.05.2016		Einreicher: Der Bürgermeister		DS-Nr. 052/16/1		
Entgegennahme KSD: <i>PC</i>						
Verfahrensvermerk: ☐ Genehmigung ☐ Anzeige ☐ Ankündigung ☐ Veröffentlichung ☐ Bekanntmachung ☐ Auslage						
Beratungsfolge	Abstimmung			Sitzung		
	JA	NEIN	ENTH	geplant	Endtermin	Bemerkung
Gemeindevertretung				19.05.2016	<i>19.05.16</i>	
Betreff: Ankauf der Auferstehungskirche, Jägerstieg 2, Kleinmachnow						
Beschlussvorschlag: Die Gemeinde Kleinmachnow kauft die beiden Grundstücke –Jägerstieg 2-, Kleinmachnow, a) Flur 12, Flurstück 518, Größe 936 m² b) Flur 12, Flurstück 520, Größe 1617 m² mit einer Gesamtgröße von 2533 m² an. Der Kaufpreis beträgt 750.000,00 €. Der Kaufpreis wird nach Eintragung der Auflassungsvormerkung mit Übergabe des Grundstückes fällig, nicht jedoch vor dem 01.01.2018. Die Kosten des Vertrages trägt die Gemeinde Kleinmachnow. Die Abwicklung des Kaufvertrages zwischen den Parteien soll durch zwei gegenseitige, unwiderrufliche Angebote erfolgen, deren Annahme in der Zeit vom 01.01.2017 bis zum 30.06.2017 erfolgen kann. Der Bürgermeister wird mit der Abwicklung des Grundstückskaufvertrages beauftragt.						
Anlagen - Die Anlagen der DS-Nr. 052/ behalten ihre Gültigkeit. - Angebots- und Kaufvertragsentwurf						
Ausgeschlossen nach § 22 BbgKVerf: <i>/</i>						
Beratungsergebnis: <i>beschlossen</i> Gremium: <i>GV</i> Sitzung am: <i>19.05.2016</i>						
einstimmig	Stimmenmehrheit	JA	NEIN	ENTHALTUNG	lt. Beschluss	abw. Beschluss
	<i>X</i>	<i>X</i>			<i>X</i>	
Leiter der Sitzung: <i>H. Taupitz</i>						
<i>PC</i> Bürgermeister (Endunterschrift)		 Bürgermeister		<i>DF</i> Fachbereichsleiter(in)		

Finanzielle Auswirkungen:	Gemeindehaushalt	☒ ja	☐ nein
	Beteiligungen	☐ ja	☐ nein
	Produktgruppe:		11.14
	Teilhaushalt/Budget:		10/45
	Maßnahmen-Nr:		
Bereits im laufenden Haushalt veranschlagt:		☐ ja	☐ nein
		EURO:	
Über-/außerplanmäßige Veranschlagung im laufenden Haushalt:	Ergebnis-HH	Jahr	EURO:
	Finanz-HH	Jahr	EURO:
Mittelfristig bereits veranschlagt:		☐ ja	☐ nein
Mittelfristig neu zu veranschlagen:		☒ ja	☐ nein

Problembeschreibung/Begründung:

Die evangelische Auferstehungskirchengemeinde ist Eigentümerin der beiden Grundstücke – Jägerstieg 2-, Kleinmachnow, mit einer Gesamtgröße von 2533 m². Mit Beschluss Drucksache Nr. 113/15 vom 12.11.2015 wurde der Bürgermeister beauftragt, Verhandlungen mit der Kirchengemeinde über den Ankauf der Auferstehungskirche zu führen. Die Auferstehungskirche ist ein Gebäude von hoher Identifikation für viele Kleinmachnowerinnen und Kleinmachnower. Das Vorderhaus ist 1930 erbaut, zweigeschossig, mit Vollwalmdach und Gauben, und wird von der Kirchengemeinde als Gemeindehaus genutzt. Der Kirchsaaal und der ebenfalls angebaute Glockenturm wurden beide nach dem 2. Weltkrieg errichtet. Teilmodernisierungen erfolgten nach 1992, die Gaszentralheizung wurde 2010 erneuert. Im Kirchsaaal sind aus statischen Gründen Stützen angebracht, um die Dachlast sicherzustellen. Die Wohn-/Nutzfläche des Vorderhauses (Altbau) liegt bei ca. 439 m², die Nutzfläche des Kirchsaaalanbaues von 1948 bei ca. 200 m².

Das Gebäude (Altbau, Gemeindehaus und Nachkriegsanbau Kirchsaaal) stehen als Einzeldenkmal unter Denkmalschutz. Ein Bebauungsplan für die Grundstücke liegt nicht vor, der Flächennutzungsplan weist die Fläche als Fläche für Gemeinbedarf, Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen aus.

Im Zuge der Umverlagerung des kirchlichen Zentrums in das Alte Dorf, Zehlendorfer Damm 211, das Gemeindehaus und der Sakralbau werden durch die Kirchengemeinde entwidmet, so dass die Gebäude vertragsfrei übergeben werden können.

Der Bauzustand der Gebäude ist sanierungsbedürftig. Zwar sind seit 1992 Teilmodernisierungen vorgenommen worden, jedoch sind eine grundsätzliche Sanierung mit Ertüchtigung des Brandschutzes und die Schaffung eines behindertengerechten Zuganges grundsätzlich erforderlich. Durch das Architekturbüro Bertsch hat eine Begutachtung stattgefunden. Eine erste Kostenschätzung dazu liegt vor. Danach sind Gesamtkosten in einem Zeitraum von 10 Jahren in Höhe von ca. 1,2 Mio € anzusetzen, wobei nach Erwerb sofortige Maßnahmen mit einer Kostengröße von 600.000,00 € vorzunehmen sind. (Anlage 1)

Das Gebäude eignet sich ausgezeichnet zur Nutzung durch Vereine und die Gemeinde Kleinmachnow für kulturelle Zwecke. Bei einem Ankauf des Objektes Jägerstieg 2 und der Nutzungsmöglichkeit ab 2018 und der gleichzeitigen Aufgabe des Objektes Am Bannwald 1a durch den Bauhof im selben Jahr hat die Gemeinde Kleinmachnow die Möglichkeit, die beiden Gebäude/Grundstücke konzeptionell zu entwickeln. Gerade die Verbindung beider Gebäude als Band der Kultur und der Vereine ist reizvoll. Das Haus Jägerstieg 2 mit dem Kirchsaaal und dem Gemeinderaam kann eine Heimstätte für den Heimatverein und die Museumsinitiative werden. Zugleich kann der Kirchsaaal, der von der Gemeinde Kleinmachnow bewirtschaftet werden soll, auch vielfältig von

Initiativen und Künstlern genutzt werden. Gerade für den Heimatverein Kleinmachnow wird seit Jahren nach einem ansprechenden und ausreichenden Domizil gesucht. Bei einem Umzug des Heimatvereins in das Gebäude stände zudem das Objekt Toni Stemmler in der Hohen Kiefer dem derzeitigen Nutzer, der Volkssolidarität, in vollem Umfang zur Verfügung.

Die Kosten sind wie folgt aufzuteilen:

- | | | |
|-----------------|---|---|
| 1. Kaufpreis | 750.000,00 € | Zahlungswirksamkeit erst nach Übergabe im Jahr 2018 |
| 2. Nebenkosten: | a) 48.750,00 € Grunderwerbsteuer (6,5 %) | |
| | b) 18.750,00 € Notar- und Grundbuchkosten | |

Gesamtkosten: 817.500,00 €

Der Ankauf soll über zwei gegenseitige und unwiderrufliche notarielle Angebote erfolgen (Anlage 3).

Die Annahmeerklärung kann von einer Partei dann im Zeitraum zwischen dem 01.01.2017 und dem 30.06.2017 ausgeübt werden, so dass der Kaufvertrag dann rechtlich verbindliche zustande kommt.

Die Kaufpreiszahlung erfolgt nach Eintragung einer Auflassungsvormerkung und Übergabe im Jahr 2018.

Bis zu diesem Zeitpunkt ist der Verkäufer für das Grundstück und das Gebäude verantwortlich.

Kostenschätzung

Kgr.	Maßnahme		sofort	2-5 Jahre	5-10 Jahre
100	Grundstück	k.A.			
200	Herrichten/ Erschließen	entfällt			
	Summe Grundstück	Kostengr. 100 + 200	0,00	0,00	0,00
300	Bauwerk - Baukonstruktion				
	Baustelleneinrichtung	incl. Gerüst	30.000,00	30.000,00	20.000,00
	Außenwände	Trockenlegung horizontal	40.000,00	0,00	0,00
		Klinkermauerwerk überarb.	50.000,00	0,00	0,00
		Rissanierung	10.000,00	0,00	0,00
	Fenster/ Außentüren	Holzfenster KG/ VH/ Turm	5.000,00	25.000,00	10.000,00
		TH-Fenster Umbau/ Neubau	12.000,00	0,00	0,00
		Türen an Außentreppe	10.000,00	0,00	0,00
		Alufenster Saalbau	0,00	15.000,00	0,00
		Umbau Glasmosaikfenster	9.000,00	0,00	0,00
		Abwässerungen Fenster	2.000,00	0,00	0,00
		Eingangstüren	5.000,00	5.000,00	5.000,00
	Aufzugsschacht	neu, außen neben Treppe	25.000,00	0,00	0,00
		Fundament, Unterfahrt	5.000,00	0,00	0,00
	Innenwände/ Innentüren	Brandschutztüren Öffnungen	20.000,00	0,00	0,00
		Trennwände 1. OG	5.000,00	0,00	0,00
		Rissanierung Büro 2. OG	1.000,00	0,00	0,00
		Dämmung Abseiten Dach	2.000,00	0,00	0,00
	Decken	Dämmung Decke zum Dach	4.000,00	0,00	0,00
	Treppen	Außentreppe 2. Rettungsw.	12.000,00	0,00	0,00
		Fundament, Zuwegung	5.000,00	0,00	0,00
	Dach Haupthaus	Dachdeckung überarbeiten	5.000,00	0,00	40.000,00
		Gaubenverkleidung	0,00	0,00	10.000,00
		Dachentwässerung	0,00	0,00	5.000,00
	Dach Saalbau	konstruktive Ertüchtigung	0,00	150.000,00	0,00
		Dachdämmung	0,00	30.000,00	0,00
	allgemeine Renovierung	Spachtel-, Malerarbeiten	30.000,00	20.000,00	10.000,00
		Bodenbeläge Haupthaus	20.000,00	0,00	0,00
		Fliesenbeläge Nassräume	5.000,00	0,00	0,00
		Feuerlöscher, Beschilderung	5.000,00	0,00	0,00
	Übertrag		317.000,00	275.000,00	100.000,00

Kgr.	Maßnahme		sofort	2-5 Jahre	5-10 Jahre
	Übertrag		317.000,00	275.000,00	100.000,00
400	Technische Anlagen				
	Sanitär	keine Maßnahmen	0,00	0,00	0,00
	Heizung	keine Maßnahmen	0,00	0,00	0,00
	Lüftung	Neuinstallation, im Saal	0,00	0,00	30.000,00
	Elektro	partielle Erneuerung	20.000,00	0,00	0,00
	Brandmeldeanlage	Neuinstallation, Funk	10.000,00	0,00	0,00
	Blitzschutzanlage	Neuinstallation auf Dach	0,00	0,00	10.000,00
	Aufzug	Neuinstallation außen	30.000,00	0,00	0,00
	Summe Bauwerk	Kostengr. 300 + 400	377.000,00	275.000,00	140.000,00
500	Außenanlagen				
	Bewuchs entfernen		3.000,00	0,00	0,00
	PKW-Stellplätze	Beh.-Stpl. + Mitarbeiter (6)	18.000,00	0,00	0,00
	Fahrradstellplätze		8.000,00	0,00	0,00
	Rampe Haupteingang		4.000,00	0,00	0,00
	Sanierung Treppenstufen		6.000,00	0,00	0,00
	Kellerlichtschächte		5.000,00	0,00	0,00
	Einfriedungen	Anstrich Zaun Straße	2.000,00	0,00	0,00
	Wege		20.000,00	0,00	0,00
	Grünflächen		0,00	0,00	30.000,00
	Regenwasser-Versickerung		2.000,00	0,00	20.000,00
	Außenbeleuchtung		0,00	0,00	10.000,00
	Summe Außenanlagen	Kostengr. 500	68.000,00	0,00	60.000,00
600	Ausstattung		20.000,00	0,00	0,00
700	Nebenkosten		100.000,00	60.000,00	40.000,00
	Unvorhergesehenes		35.000,00	20.000,00	20.000,00
	Summe sonstige Kosten	Kostengr. 600, 700	155.000,00	80.000,00	60.000,00
	Gesamtkosten	Kostengr. 100 - 700	600.000,00	355.000,00	260.000,00

incl. 19% MWSt

Berlin, den 11.04.2016, gez. S. Bertsch



Auszug aus der Automatisierten Liegenschaftskarte

Jägerstieg 2

Gemeinde: Kleinmachnow
Gemarkung Kleinmachnow
Flur: 1 2
Flurstück/e: 518, 520

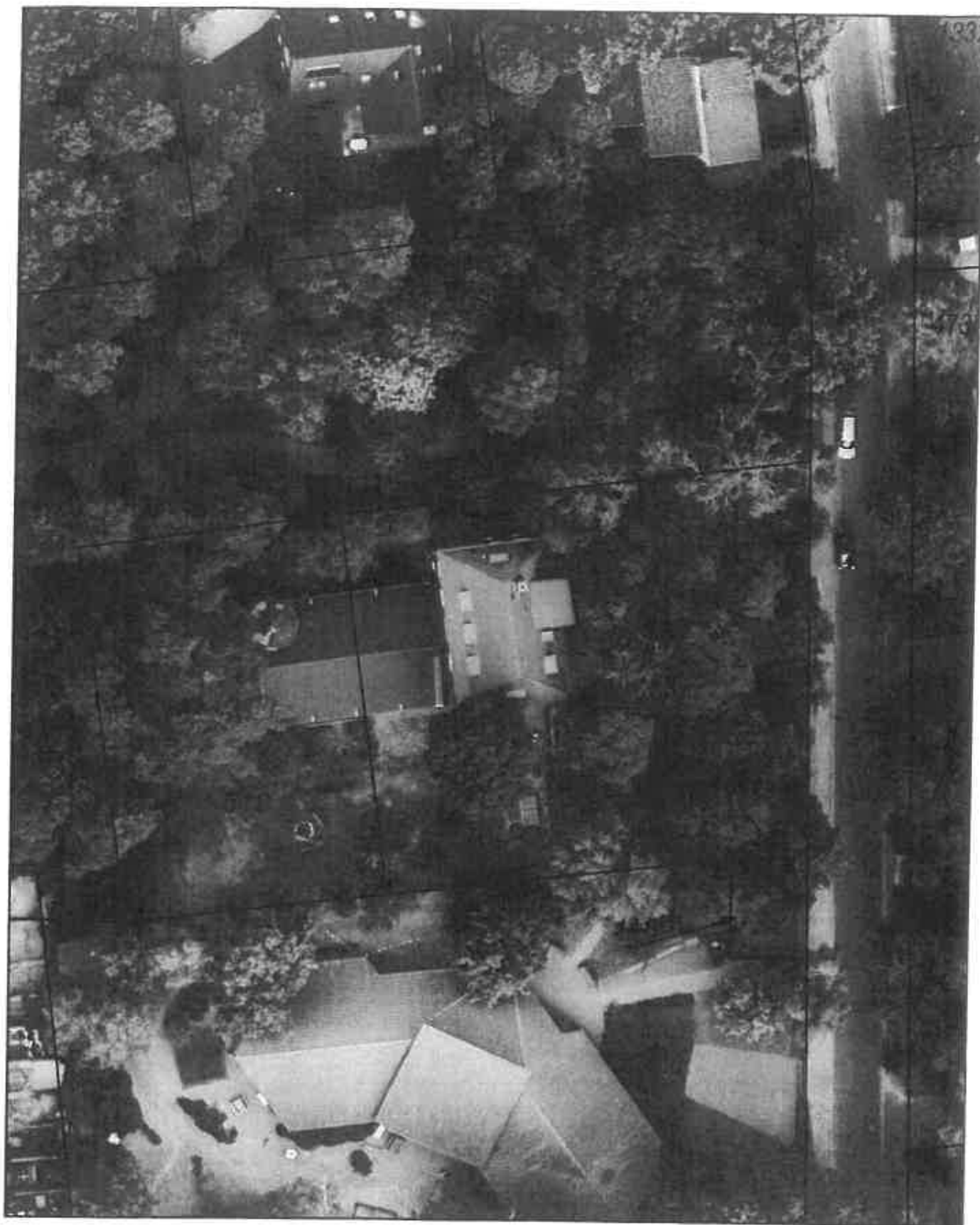
Gemeinde Kleinmachnow
FD Stadtplanung
Adolf-Grimme-Ring 10
14532 Kleinmachnow



Bearbeiter: Frau Stadler
Datum: 11.04.2016



Maßstab 1:1.000



Auszug aus der Automatisierten Liegenschaftskarte mit Luftbild Stand: Okt. 2013

Jägerstieg 2

Gemeinde Kleinmachnow
FD Stadtplanung
Adolf-Grimme-Ring 10
14532 Kleinmachnow



Gemeinde: Kleinmachnow
Gemarkung Kleinmachnow
Flur: 1 2
Flurstück/e: 518, 520

Bearbeiter: Frau Stadler
Datum: 11.04.2016



Maßstab 1:500



02/09/2015

ARCHIKART4 Flurstücksverwaltung **Flurstücke mit Grundbuch und Eigentümern**

Auswertung vom 05.10.2015

<u>Status</u>	<u>Flurstück</u>	<u>Abschnitte</u>	<u>ges.Fläche</u>	<u>Lagehinweise</u>	<u>Grundbuch</u>	<u>Eigentümer</u>
A	3834-12-518	1 41001	936m²	936m² Jägerstieg 2	3834-900 1100	Evangelische Kirchengemeinde Kleinmachnow (A)
A	3834-12-520	1 41001	1.617m²	1.617m² Jägerstieg 2	3834-900 1100	Evangelische Kirchengemeinde Kleinmachnow (A)
Anzahl dargestellte Flurstücke:						2
davon aktuelle (A):						2
davon "aktuell Eigenpflege (a)":						0
davon "aktuell Eigenpflege (x)":						0
nichtgezeigte Anzahl "historisch (H)":						0
nichtgezeigte Anzahl "historisch Eigenpflege (h)":						0
nichtgezeigte "archivierte (#)":						6
Flächensumme der aktuellen (A) Flurstücke:					2.553,00 m²	
Flächensumme der aktuellen (a) Flurstücke:					0,00 m²	
Flächensumme aller aktuellen (a+A) Flurstücke:					2.553,00 m²	



VERHANDELT

zu Berlin, am __. Mai 2016

Vor dem unterzeichneten

Notar Kay Jacobsen
Helmholtzstraße 2-9, 10587 Berlin,

erschien heute, dem Notar von Person bekannt:

Herr/ Frau

dienstansässig Jägerstieg 2, 14532 Kleinmachnow, hier handelnd nicht im eigenen Namen, sondern als Vorsitzende(r) des Gemeindegkirchenrats der Evangelischen Auferstehungs-Kirchengemeinde Kleinmachnow.

Das Original der Ernennungsurkunde lag während der Beurkundung vor. Eine beglaubigte Abschrift wird als Anlage zu dieser Urkunde genommen.

Der amtierende Notar fragte nach einer Vorbefassung im Sinne von § 3 Abs. 1 Nr. 7 Beurkundungsgesetz (BeurkG): Der Beteiligte erklärte, dass dies nicht der Fall ist. Der Erschienene erklärte sodann:

§ 1 Angebot

Die Evangelische Auferstehungs-Kirchengemeinde Kleinmachnow,
 vertr. d. d. Gemeindegemeinderat,
 Jägerstieg 2, 14532 Kleinmachnow,
 – nachstehend „**der Verkäufer**“ oder
 „**der Anbietender**“ genannt –

bietet hiermit unwiderruflich

der Gemeinde Kleinmachnow
 Adolf-Grimme-Ring 10
 14532 Kleinmachnow,
 – nachstehend „**Käufer oder Angebotsempfänger**“ genannt –

den Abschluss des in der Anlage zu dieser Urkunde niedergelegten

Grundstückskaufvertrages

an. Diese Anlage ist ein mit verlesener Bestandteil dieser Urkunde, auf die hiermit Bezug genommen wird.

§ 2 Annahmefrist

Das Angebot kann nicht vor dem **01.01.2017** und muss spätestens zum **30.06.2017** angenommen werden. Mit Ablauf dieser Frist erlischt das Angebot von selbst, ohne dass es eines Widerrufs bedürfte.

Die Annahme hat zu notarieller Urkunde zu erfolgen und ist rechtzeitig, wenn sie bis zum Ablauf der Frist zu Urkunde eines deutschen Notars erklärt wurde. Des Zugangs der Annahmeerklärung beim Anbietenden bedarf es nicht. Er ist jedoch von der Annahme unverzüglich zu unterrichten.

1. (Zwangsvollstreckungsunterwerfung)

Der Angebotsempfänger hat sich in der Annahmeerklärung wegen der Verpflichtung zur Zahlung des Kaufpreises der Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen zu unterwerfen mit der Maßgabe, dass für die Erteilung der Vollstreckungsklausel die Darlegung der Fälligkeit des Kaufpreises genügt, wobei damit die Beweislast in einem gerichtlichen Verfahren nicht geändert werden soll.

2. (Auflassungsvormerkung)

Zur Sicherung des Übereignungsanspruchs des Angebotsempfängers aus dem mit Angebotsannahme zustande kommenden Vertrag **bewilligt** und **beantragt**

der Anbietende die Eintragung einer Vormerkung gemäß § 883 BGB im Grundbuch am Vertragsgrundbesitz an nächstfolgender Rangstelle.

Der beurkundende Notar, der zugleich auch der Vollzugsnotar ist, wird angewiesen, diese Urkunde zur Eintragung der Vormerkung erst dann vorzulegen, wenn ihm eine Ausfertigung über die Annahme des Angebots zugegangen ist; bis dahin darf er von dieser Urkunde nur Ausfertigungen und beglaubigte Abschriften ohne die vorstehende Bewilligung erteilen.

3. (Auflassungsvollmacht)

Der Anbietende erteilt dem Angebotsempfänger hiermit Vollmacht unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, nach Annahme des Angebots die Auflassung für ihn zu erklären und entgegenzunehmen, sowie alle Erklärungen abzugeben, die zum Vollzug des Vertrages erforderlich oder zweckdienlich sind.

Der die Auflassung beurkundende Notar wird angewiesen, die Urkunde, die die Auflassung enthält, erst dann dem Grundbuchamt vorzulegen, wenn ihm die vollständige Kaufpreiszahlung schriftlich vom Anbietenden bestätigt wurde; bis dahin darf er von der Urkunde nur einfache Abschriften oder beglaubigte Abschriften ohne Auflassung erteilen.

4. (Kosten)

Die Kosten dieser Angebotsurkunde trägt der Angebotsempfänger.

Die Urkunde nebst Anlage wurde dem Erschienenen in Gegenwart des Notars vorgelesen, von ihm genehmigt und von ihm sowie dem Notar eigenhändig, wie folgt, unterschrieben:

, Notar (L.S.)

**Anlage zur Urkunde des Notars Kay Jacobsen, Berlin
UR. /2016**

Grundstückskaufvertrages:

§ 1

Kaufgegenstand

1.

Der Verkäufer ist Eigentümer der Grundstücke, nämlich

a) Bestandsverzeichnis unter lfd. Nr. 3

Gemarkung Kleinmachnow

Flur 12

Flurstück 518

Größe 936 qm

Lage Gebäude- und Freifläche, Jägerstieg 2,

b) Bestandsverzeichnis unter lfd. Nr. 3

Gemarkung Kleinmachnow

Flur 12

Flurstück 520

Größe 1617 qm

Lage Gebäude- und Freifläche, Jägerstieg 2,

eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Potsdam

von Kleinmachnow Blatt 900.

2.

In Abteilung II und III sind keine Lasten und Beschränkungen sowie Grundpfandrechte eingetragen.

Der Grundbesitz ist mit einem Altbau (Gemeindehaus und Nachkriegsanbau) bebaut und steht als Einzeldenkmal unter Denkmalschutz.

§ 2

Verkauf

Der Verkäufer verkauft den in § 1 lit. a) und b) genannten Grundbesitz mit allen Bestandteilen, Rechten und Pflichten, wie er steht und liegt an den Käufer.

Der Grundbesitz wird frei von Lasten in Abteilung II und III des Grundbuches verkauft, sofern in diesem Vertrag nichts anderes geregelt ist.

Der Verkäufer wird den Kaufgegenstand bis zur Fertigstellung ihres neuen Kirchensaales voraussichtlich bis Mitte 2018 weiterhin nutzen.

§ 3**Kaufpreis, Kaufpreiszahlung**

1. Der Kaufpreis beträgt insgesamt **750.000,00 €** (in Worten: siebenhundert-fünzigtausend EURO).

2. Der Kaufpreis muss innerhalb von zwei Wochen auf dem Konto des Verkäufers bei:

Empfänger: Evangelische Bank

IBAN:

BIC:

Ver.Zweck:

gutgeschrieben sein, nachdem der Käufer vom Notar eine schriftliche Fälligkeitsmitteilung erhalten hat, dass

- a) sämtliche behördlichen Genehmigungen und Bescheinigungen für die Wirksamkeit oder den Vollzug des Vertrages vorliegen - ausgenommen die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes Kyritz,
- b) zur Sicherung des Anspruches des Käufers auf Eigentumsübertragung eine Vormerkung im Grundbuch eingetragen ist, und zwar mit Rang nur nach den in § 1 aufgeführten Belastungen, bzw. mit Rang nach Grundpfandrechten, bei deren Bestellung der Käufer mitgewirkt hat,
- c) die Übergabe des Kaufgrundstücks an Käufer erfolgt ist und dies dem amtierenden Notar schriftlich bestätigt wurde.

3. Verzug soll eintreten, ohne dass es einer besonderen Mahnung bedarf. Für den Fall nicht fristgerechter Zahlung des (vorläufigen) oder endgültigen Kaufpreises zahlt der Käufer an den Verkäufer für den ausstehenden Betrag vom Tage der Fälligkeit bis zum Tage der Gutschrift Verzugszinsen in Höhe von 8 Prozentpunkte über dem jeweiligen Basiszinssatz, mindestens jedoch 10 %, jährlich.

4. Die Parteien sind einig, dass §§ 323 ff. BGB, insbesondere das Recht zum Rücktritt vom Vertrag bei Nichterfüllung, uneingeschränkt gelten.

§ 4**Vollstreckungsunterwerfung**

Wegen des Kaufpreisanspruches von 750.000,00 EUR zuzüglich 10 % jährlichen Zinsen ab _____ 2018 unterwirft sich der Käufer der sofortigen Zwangsvollstreckung zugunsten des Verkäufers aus dieser Urkunde in sein

gesamtes Vermögen und ermächtigt den beurkundenden Notar, dem Verkäufer jederzeit ohne Fälligkeitsnachweis eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde zu erteilen. Eine Umkehr der Beweislast ist damit nicht verbunden.

§ 5

Besitz, Nutzen, Lasten

1.

Besitz, Nutzen, Lasten und der Gefahr des zufälligen Untergangs, einschließlich der Verkehrssicherungspflicht und der Verpflichtungen und Rechte aus für den Grundbesitz bestehenden Versicherungen gehen am Tag, der auf die vertragsgerechte Zahlung des Kaufpreises folgt, auf den Käufer über (Stichtag).

Spätestens an diesem Tag sind sämtliche den Grundbesitz betreffenden Unterlagen auszuhändigen und sonstige Informationen zu erteilen, soweit sie dem Verkäufer vorliegen.

2.

Der Verkäufer weist daraufhin, dass das Grundstück zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses über die kirchlichen Sammelversicherungsverträge versichert ist. Verkäufer und Käufer sind sich in Kenntnis des Vorliegens der Zustimmungserklärung des Versicherers darüber einig, dass der Versicherungsschutz nicht auf den Käufer übergeht und von diesen nicht übernommen werden kann, sondern im Zeitpunkt des Besitz- und Gefahrenübergangs endet. Der Käufer verpflichtet sich, den Versicherungsschutz ab dem Zeitpunkt des Besitz- und Gefahrenübergangs selbst zu regeln und verzichtet darauf, Ansprüche aus den Sammelversicherungsverträgen geltend zu machen.

3.

Der Verkäufer versichert, dass grundstücksbezogene Steuern, Gebühren oder Beiträge, insbesondere Erschließungsbeiträge nicht rückständig und auch nicht gestundet sind. Für künftige Veranlagungen gilt die gesetzliche Regelung der § 134 BauGB mit der Maßgabe, dass die Kosten für bis zum Tage der Beurkundung dieses Kaufvertrages durchgeführte Erschließungsmaßnahmen unabhängig von der Zustellung des späteren Kostenbescheides noch vom Verkäufer zu tragen sind.

§ 6

Sachmängelhaftung

Der Grundbesitz wird ohne Haftung für Größe, Güte und Beschaffenheit sowie Freiheit von Sachmängeln verkauft, so wie er am Beurkundungstage steht und liegt. Der Käufer erklärt, dass ihm der veräußerte Grundbesitz auch durch Augenschein im Einzelnen bekannt ist.

§ 7**Rechtsmängelhaftung**

1.

Das Grundstück wird frei von Rechten Dritter in Abteilung II und III des Grundbuches verkauft. Der Verkäufer verpflichtet sich, bei Umschreibungsreife die Freiheit von nicht übernommenen Vorlasten bzw. Grundpfandrechten sicherzustellen.

2.

Im Übrigen versichert der Verkäufer lediglich: Der Grundbesitz ist seiner Kenntnis nach von nicht aus dem Grundbuch ersichtlichen Belastungen, insbesondere Nutzungs- und sonstigen Besitzrechten, und Baulasten (z. B. Abstandsflächenübernahmen) frei.

Insoweit sind Mängelrechte ausgeschlossen, ausgenommen bei Vorsatz oder Arglist sowie bei grobem Verschulden (§ 309 Nr. 7 BGB).

§ 8**Grundbuchanträge**

1.

Die Parteien bewilligen und beantragen, zugunsten des Käufers an rangbereitetester Stelle eine Eigentumsverschaffungsvormerkung einzutragen.

2.

Der Käufer bewilligt und beantragt ferner, diese Vormerkung wieder zu löschen, sobald das Eigentum an dem Kaufgegenstand auf ihn umgeschrieben wird, sofern bis dahin andere rangbeeinträchtigende Eintragungsanträge beim Grundbuchamt nicht eingegangen sind, an denen er nicht mitgewirkt hat.

Die Parteien bewilligen und beantragen die Löschung der Vormerkung, wenn der Verkäufer den Rücktritt oder die Leistungsverweigerung gemäß §§ 325, 326 BGB dem Käufer gegenüber erklärt hat.

Der Notar hat von dieser Löschungsbewilligung Gebrauch zu machen, wenn der Verkäufer durch Vorlage entsprechender Erklärungen die Geltendmachung von Ansprüchen nach §§ 325, 326 BGB glaubhaft gemacht hat.

3.

Die Parteien verzichten auf ihr Recht, Anträge beim Grundbuchamt aus dieser Urkunde selbst zu stellen. Alle in dieser Urkunde gestellten Anträge können auch gesondert ihre Erledigung finden.

4.

Die Vertragsparteien bewilligen und beantragen die Löschung der nicht übernommenen Belastungen nach Maßgabe der von den Berechtigten abzugebenden Bewilligungen.

§ 9**Abwicklungsanweisungen**

1.
Der Notar wird beauftragt, die Vorkaufsrechtszeugnisse und die erforderlichen Genehmigungen unverzüglich einzuholen. Er ist ermächtigt, die zur Abwicklung dieses Vertrages gestellten Anträge zu berichtigen, zu ergänzen oder grundbuchrechtlichen Erfordernissen anzupassen.
2.
Er wird angewiesen, den Antrag auf Eigentumsumschreibung erst zu stellen, wenn der Kaufpreis vollständig gezahlt ist.
3.
Der Notar wird angewiesen, bis zum vorgenannten Zeitpunkt Ausfertigungen oder beglaubigte Fotokopien, die die Auflassung enthalten, nicht zu erteilen.

§ 10**Durchführungsvollmacht**

Hiermit bevollmächtigen wir die Notariatsangestellten, Frau Julia Erfurth, Frau Sandra Fütting und Herrn Günter Dirks-Woweries, sämtlich dienstansässig in Helmholtzstraße 2-9, 10587 Berlin, und zwar jeden für sich allein unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB und mit dem Recht, Untervollmacht unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB zu erteilen, uns bei der Abgabe von Willenserklärungen zu vertreten, die zum Vollzug oder zur Änderung oder Ergänzung dieses Vertrages im Interesse des Vollzugs erforderlich oder zweckmäßig sein sollten, insbesondere zur Erklärung und Entgegennahme der Auflassung bzw. Identität sowie zur Behebung von eventuellen Beanstandungen des Grundbuchamtes. Die Bevollmächtigten sind von jeder persönlichen Haftung freigestellt. Von dieser Vollmacht kann nur vor dem beurkundenden Notar oder seinem Vertreter im Amte Gebrauch gemacht werden, der sich in eigener Verantwortung zu vergewissern hat, dass die Erklärungen im Rahmen der erteilten Vollmacht abgegeben werden.

§ 11**Belehrungen**

Der Notar hat das elektronische Grundbuch von Kleinmachnow Blatt 900 am **10.05.2016** einsehen lassen. Der Grundbuchstand wurde mit den Beteiligten erörtert.

Der Notar klärte die Erschienenen über die gesetzlichen Vorkaufsrechte, insbesondere gemäß §§ 24 ff. BauGB bzw. die Bestimmungen der §§ 136 ff. BauGB, § 96 Versicherungsvertragsgesetz und des Grunderwerbsteuergesetzes auf und belehrte darüber, dass

- a) der Vertrag insgesamt nichtig ist, wenn nicht sämtliche Vertragsbestimmungen vollständig und richtig beurkundet werden;
- b) das Eigentum an dem Grundbesitz erst mit der Umschreibung im Grundbuch übergeht und diese Umschreibung von der vorherigen Bezahlung der Gerichtskosten sowie von der Vorlage der steuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung, gegebenenfalls der Grundstücksverkehrsgenehmigung nach der GVO (mit der Widerrufsmöglichkeit der Behörde binnen Jahresfrist), nach dem Grundstücksverkehrsgesetz und der Verzichtserklärung über das gesetzliche Vorkaufsrecht abhängt;
- c) eine Haftung des Grundbesitzes für Rückstände an öffentlichen Lasten und Abgaben und eine Haftung der Beteiligten für die Kosten und Grunderwerbsabgaben sowie die Erschließungsbeiträge gemäß §§ 123 ff. BauGB bestehen;
- d) der Notar die planungs- und baurechtlichen Verhältnisse sowie das Bestehen etwaiger öffentlich-rechtlicher Baulasten nicht geprüft hat und dass Auskünfte darüber von den Baubehörden erteilt werden.

§ 12

Kosten

1.

Die Kosten dieses Vertrages und seiner Durchführung sowie die Grunderwerbsteuer hat im Innenverhältnis der Käufer zu tragen. Die Kosten der Löschung der nicht übernommenen Belastungen trägt jedoch der Verkäufer. Die Beteiligten sind verpflichtet, sämtliche auf sie entfallenden Kosten und Steuern unverzüglich ohne Ausnutzung von Zahlungsfristen zu zahlen.

2.

Der Notar hat die Parteien darüber belehrt, dass vorstehende Kostentragungsregelung nur im Innenverhältnis zwischen den Parteien gilt und daher Verkäufer und Käufer gesamtschuldnerisch für diese Kosten haften.



VERHANDELT

zu Berlin, am __. Juni 2016

Vor dem unterzeichneten

Notar Kay Jacobsen

Helmholtzstraße 2-9, 10587 Berlin,

erschien heute, dem Notar von Person bekannt:

Herr Michael Grubert, geb. 25.09.1959, dienstansässig Adolf-Grimme-Ring 10, 14532 Kleinmachnow, hier handelnd nicht im eigenen Namen, sondern als Bürgermeister der **Gemeinde Kleinmachnow**.

Das Original der Ernennungsurkunde lag während der Beurkundung vor. Eine beglaubigte Abschrift wird als Anlage zu dieser Urkunde genommen.

Der amtierende Notar fragte nach einer Vorbefassung im Sinne von § 3 Abs. 1 Nr. 7 Beurkundungsgesetz (BeurkG): Der Beteiligte erklärte, dass dies nicht der Fall ist. Der Erschienene erklärte sodann:

§ 1 Angebot

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

- nachstehend „**Käufer oder Anbietender**“ genannt -

bietet hiermit unwiderruflich

der Evangelische Auferstehungs-Kirchengemeinde Kleinmachnow,
vertr. d. d. Gemeindekirchenrat,
Jägerstieg 2, 14532 Kleinmachnow,

- nachstehend „**der Verkäufer**“ oder „**der Angebotsempfänger**“ genannt -

den Abschluss des in der Anlage zu dieser Urkunde niedergelegten

Grundstückskaufvertrages

an. Diese Anlage ist ein mit verlesener Bestandteil dieser Urkunde, auf die hiermit Bezug genommen wird.

§ 2 Annahmefrist

Das Angebot kann nicht vor dem **01.01.2017** und muss spätestens zum **30.06.2017** angenommen werden. Mit Ablauf dieser Frist erlischt das Angebot von selbst, ohne dass es eines Widerrufs bedürfte.

Die Annahme hat zu notarieller Urkunde zu erfolgen und ist rechtzeitig, wenn sie bis zum Ablauf der Frist zu Urkunde eines deutschen Notars erklärt wurde. Des Zugangs der Annahmeerklärung beim Anbietenden bedarf es nicht. Er ist jedoch von der Annahme unverzüglich zu unterrichten.

§ 3 Kosten

Die Kosten dieser Angebotsurkunde trägt der Anbietende.

Die Urkunde nebst Anlage wurde dem Erschienenen in Gegenwart des Notars vorgelesen, von ihm genehmigt und von ihm sowie dem Notar eigenhändig, wie folgt, unterschrieben:

, Notar (L.S.)

**Anlage zur Urkunde des Notars Kay Jacobsen, Berlin
UR. /2016**

Grundstückskaufvertrages:

§ 1

Kaufgegenstand

1.

Der Verkäufer ist Eigentümer der Grundstücke, nämlich

a) Bestandsverzeichnis unter lfd. Nr. 3

Gemarkung Kleinmachnow

Flur 12

Flurstück 518

Größe 936 qm

Lage Gebäude- und Freifläche, Jägerstieg 2,

b) Bestandsverzeichnis unter lfd. Nr. 3

Gemarkung Kleinmachnow

Flur 12

Flurstück 520

Größe 1617 qm

Lage Gebäude- und Freifläche, Jägerstieg 2,

eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Potsdam

von Kleinmachnow Blatt 900.

2.

In Abteilung II und III sind keine Lasten und Beschränkungen sowie Grundpfandrechte eingetragen.

Der Grundbesitz ist mit einem Altbau (Gemeindehaus und Nachkriegsanbau) bebaut und steht als Einzeldenkmal unter Denkmalschutz.

§ 2

Verkauf

Der Verkäufer verkauft den in § 1 lit. a) und b) genannten Grundbesitz mit allen Bestandteilen, Rechten und Pflichten, wie er steht und liegt an den Käufer.

Der Grundbesitz wird frei von Lasten in Abteilung II und III des Grundbuches verkauft, sofern in diesem Vertrag nichts anderes geregelt ist.

Der Verkäufer wird den Kaufgegenstand bis zur Fertigstellung ihres neuen Kirchensaales voraussichtlich bis Mitte 2018 weiterhin nutzen.

§ 3**Kaufpreis, Kaufpreiszahlung**

1.

Der Kaufpreis beträgt insgesamt **750.000,00 €** (in Worten: siebenhundert-fünzigtausend EURO).

2.

Der Kaufpreis muss innerhalb von zwei Wochen auf dem Konto des Verkäufers bei:

Empfänger: Evangelische Bank

IBAN:

BIC:

Ver.Zweck:

gutgeschrieben sein, nachdem der Käufer vom Notar eine schriftliche Fälligkeitsmitteilung erhalten hat, dass

- a) sämtliche behördlichen Genehmigungen und Bescheinigungen für die Wirksamkeit oder den Vollzug des Vertrages vorliegen - ausgenommen die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes Kyritz,
- b) zur Sicherung des Anspruches des Käufers auf Eigentumsübertragung eine Vormerkung im Grundbuch eingetragen ist, und zwar mit Rang nur nach den in § 1 aufgeführten Belastungen, bzw. mit Rang nach Grundpfandrechten, bei deren Bestellung der Käufer mitgewirkt hat,
- c) die Übergabe des Kaufgrundstücks an Käufer erfolgt ist und dies dem amtierenden Notar schriftlich bestätigt wurde.

3.

Verzug soll eintreten, ohne dass es einer besonderen Mahnung bedarf. Für den Fall nicht fristgerechter Zahlung des (vorläufigen) oder endgültigen Kaufpreises zahlt der Käufer an den Verkäufer für den ausstehenden Betrag vom Tage der Fälligkeit bis zum Tage der Gutschrift Verzugszinsen in Höhe von 8 Prozentpunkte über dem jeweiligen Basiszinssatz, mindestens jedoch 10 %, jährlich.

4.

Die Parteien sind einig, dass §§ 323 ff. BGB, insbesondere das Recht zum Rücktritt vom Vertrag bei Nichterfüllung, uneingeschränkt gelten.

§ 4**Vollstreckungsunterwerfung**

Wegen des Kaufpreisanspruches von 750.000,00 EUR zuzüglich 10 % jährlichen Zinsen ab _____ 2018 unterwirft sich der Käufer der sofortigen Zwangsvollstreckung zugunsten des Verkäufers aus dieser Urkunde in sein

gesamtes Vermögen und ermächtigt den beurkundenden Notar, dem Verkäufer jederzeit ohne Fälligkeitsnachweis eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde zu erteilen. Eine Umkehr der Beweislast ist damit nicht verbunden.

§ 5

Besitz, Nutzen, Lasten

1.

Besitz, Nutzen, Lasten und der Gefahr des zufälligen Untergangs, einschließlich der Verkehrssicherungspflicht und der Verpflichtungen und Rechte aus für den Grundbesitz bestehenden Versicherungen gehen am Tag, der auf die vertragsgerechte Zahlung des Kaufpreises folgt, auf den Käufer über (Stichtag).

Spätestens an diesem Tag sind sämtliche den Grundbesitz betreffenden Unterlagen auszuhändigen und sonstige Informationen zu erteilen, soweit sie dem Verkäufer vorliegen.

2.

Der Verkäufer weist daraufhin, dass das Grundstück zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses über die kirchlichen Sammelversicherungsverträge versichert ist. Verkäufer und Käufer sind sich in Kenntnis des Vorliegens der Zustimmungserklärung des Versicherers darüber einig, dass der Versicherungsschutz nicht auf den Käufer übergeht und von diesen nicht übernommen werden kann, sondern im Zeitpunkt des Besitz- und Gefahrenübergangs endet. Der Käufer verpflichtet sich, den Versicherungsschutz ab dem Zeitpunkt des Besitz- und Gefahrenübergangs selbst zu regeln und verzichtet darauf, Ansprüche aus den Sammelversicherungsverträgen geltend zu machen.

3.

Der Verkäufer versichert, dass grundstücksbezogene Steuern, Gebühren oder Beiträge, insbesondere Erschließungsbeiträge nicht rückständig und auch nicht gestundet sind. Für künftige Veranlagungen gilt die gesetzliche Regelung der § 134 BauGB mit der Maßgabe, dass die Kosten für bis zum Tage der Beurkundung dieses Kaufvertrages durchgeführte Erschließungsmaßnahmen unabhängig von der Zustellung des späteren Kostenbescheides noch vom Verkäufer zu tragen sind.

§ 6

Sachmängelhaftung

Der Grundbesitz wird ohne Haftung für Größe, Güte und Beschaffenheit sowie Freiheit von Sachmängeln verkauft, so wie er am Beurkundungstage steht und liegt. Der Käufer erklärt, dass ihm der veräußerte Grundbesitz auch durch Augenschein im Einzelnen bekannt ist.

§ 7**Rechtsmängelhaftung**

1.

Das Grundstück wird frei von Rechten Dritter in Abteilung II und III des Grundbuches verkauft. Der Verkäufer verpflichtet sich, bei Umschreibungsreife die Freiheit von nicht übernommenen Vorlasten bzw. Grundpfandrechten sicherzustellen.

2.

Im Übrigen versichert der Verkäufer lediglich: Der Grundbesitz ist seiner Kenntnis nach von nicht aus dem Grundbuch ersichtlichen Belastungen, insbesondere Nutzungs- und sonstigen Besitzrechten, und Baulasten (z. B. Abstandsflächenübernahmen) frei.

Insoweit sind Mängelrechte ausgeschlossen, ausgenommen bei Vorsatz oder Arglist sowie bei grobem Verschulden (§ 309 Nr. 7 BGB).

§ 8**Grundbuchanträge**

1.

Die Parteien bewilligen und beantragen, zugunsten des Käufers an rangbereitetester Stelle eine Eigentumsverschaffungsvormerkung einzutragen.

2.

Der Käufer bewilligt und beantragt ferner, diese Vormerkung wieder zu löschen, sobald das Eigentum an dem Kaufgegenstand auf ihn umgeschrieben wird, sofern bis dahin andere rangbeeinträchtigende Eintragungsanträge beim Grundbuchamt nicht eingegangen sind, an denen er nicht mitgewirkt hat.

Die Parteien bewilligen und beantragen die Löschung der Vormerkung, wenn der Verkäufer den Rücktritt oder die Leistungsverweigerung gemäß §§ 325, 326 BGB dem Käufer gegenüber erklärt hat.

Der Notar hat von dieser Löschungsbewilligung Gebrauch zu machen, wenn der Verkäufer durch Vorlage entsprechender Erklärungen die Geltendmachung von Ansprüchen nach §§ 325, 326 BGB glaubhaft gemacht hat.

3.

Die Parteien verzichten auf ihr Recht, Anträge beim Grundbuchamt aus dieser Urkunde selbst zu stellen. Alle in dieser Urkunde gestellten Anträge können auch gesondert ihre Erledigung finden.

4.

Die Vertragsparteien bewilligen und beantragen die Löschung der nicht übernommenen Belastungen nach Maßgabe der von den Berechtigten abzugebenden Bewilligungen.

§ 9**Abwicklungsanweisungen**

1.

Der Notar wird beauftragt, die Vorkaufsrechtszeugnisse und die erforderlichen Genehmigungen unverzüglich einzuholen. Er ist ermächtigt, die zur Abwicklung dieses Vertrages gestellten Anträge zu berichtigen, zu ergänzen oder grundbuchrechtlichen Erfordernissen anzupassen.

2.

Er wird angewiesen, den Antrag auf Eigentumsumschreibung erst zu stellen, wenn der Kaufpreis vollständig gezahlt ist.

3.

Der Notar wird angewiesen, bis zum vorgenannten Zeitpunkt Ausfertigungen oder beglaubigte Fotokopien, die die Auflassung enthalten, nicht zu erteilen.

§ 10**Durchführungsvollmacht**

Hiermit bevollmächtigen wir die Notariatsangestellten, Frau Julia Erfurth, Frau Sandra Fütting und Herrn Günter Dirks-Woweries, sämtlich dienstansässig in Helmholtzstraße 2-9, 10587 Berlin, und zwar jeden für sich allein unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB und mit dem Recht, Untervollmacht unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB zu erteilen, uns bei der Abgabe von Willenserklärungen zu vertreten, die zum Vollzug oder zur Änderung oder Ergänzung dieses Vertrages im Interesse des Vollzugs erforderlich oder zweckmäßig sein sollten, insbesondere zur Erklärung und Entgegennahme der Auflassung bzw. Identität sowie zur Behebung von eventuellen Beanstandungen des Grundbuchamtes. Die Bevollmächtigten sind von jeder persönlichen Haftung freigestellt. Von dieser Vollmacht kann nur vor dem beurkundenden Notar oder seinem Vertreter im Amte Gebrauch gemacht werden, der sich in eigener Verantwortung zu vergewissern hat, dass die Erklärungen im Rahmen der erteilten Vollmacht abgegeben werden.

§ 11**Belehrungen**

Der Notar hat das elektronische Grundbuch von Kleinmachnow Blatt 900 am **10.05.2016** einsehen lassen. Der Grundbuchstand wurde mit den Beteiligten erörtert.

Der Notar klärte die Erschienenen über die gesetzlichen Vorkaufsrechte, insbesondere gemäß §§ 24 ff. BauGB bzw. die Bestimmungen der §§ 136 ff. BauGB, § 96 Versicherungsvertragsgesetz und des Grunderwerbsteuergesetzes auf und belehrte darüber, dass

- a) der Vertrag insgesamt nichtig ist, wenn nicht sämtliche Vertragsbestimmungen vollständig und richtig beurkundet werden;
- b) das Eigentum an dem Grundbesitz erst mit der Umschreibung im Grundbuch übergeht und diese Umschreibung von der vorherigen Bezahlung der Gerichtskosten sowie von der Vorlage der steuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung, gegebenenfalls der Grundstücksverkehrsgenehmigung nach der GVO (mit der Widerrufsmöglichkeit der Behörde binnen Jahresfrist), nach dem Grundstücksverkehrsgesetz und der Verzichtserklärung über das gesetzliche Vorkaufsrecht abhängt;
- c) eine Haftung des Grundbesitzes für Rückstände an öffentlichen Lasten und Abgaben und eine Haftung der Beteiligten für die Kosten und Grunderwerbsabgaben sowie die Erschließungsbeiträge gemäß §§ 123 ff. BauGB bestehen;
- d) der Notar die planungs- und baurechtlichen Verhältnisse sowie das Bestehen etwaiger öffentlich-rechtlicher Baulasten nicht geprüft hat und dass Auskünfte darüber von den Baubehörden erteilt werden.

§ 12

Kosten

1.

Die Kosten dieses Vertrages und seiner Durchführung sowie die Grunderwerbsteuer hat im Innenverhältnis der Käufer zu tragen. Die Kosten der Löschung der nicht übernommenen Belastungen trägt jedoch der Verkäufer. Die Beteiligten sind verpflichtet, sämtliche auf sie entfallenden Kosten und Steuern unverzüglich ohne Ausnutzung von Zahlungsfristen zu zahlen.

2.

Der Notar hat die Parteien darüber belehrt, dass vorstehende Kostentragungsregelung nur im Innenverhältnis zwischen den Parteien gilt und daher Verkäufer und Käufer gesamtschuldnerisch für diese Kosten haften.