Beschlussvorlage

052.07.100/20
öffentlich

Billigung des Kaufvertragsentwurfes zwischen der Gemeinde Lohme, der Stadt Chemnitz und der RB-LB Grundstück der Gemarkung Ranzow, Flur 1, Flurstücke 13/1, 13/2, 15, 16/2

Organisationseinheit:	*Datum*
Fördermittel und Bauverwaltung *Bearbeitung:* Katja Eichwald	24.08.2020

Beratungsfolge	*Geplante Sitzungstermine*	*Ö / N*
Gemeindevertretung der Gemeinde Lohme (Entscheidung)	09.09.2020	Ö

Sachverhalt
Das o.g. Grundstück wurde mit Notarvertrag vom 22.03.2010 von der Stadt Chemnitz an die RB-LB Grundbesitz GmbH mit Sitz in Berlin mit einem Kaufpreis von 60.000 EUR verkauft. Gemäß § 24 Abs. 1 Ziff. 3 des BauGB hat die Gemeinde Lohme das Vorkaufsrecht am o.g. Grundstück Kiekut 1 im Sanierungsgebiet rechtskräftig ausgeübt.

Mit Ausübung des Vorkaufrechtes will die Gemeinde sichern, dass Missstände beseitigt werden und eine der Rahmenplanung entsprechende städtebauliche Entwicklung (Anlegung eines Kurparks) gesichert wird.

Nach Vorverhandlungen mit der Stadt Chemnitz soll der Kaufpreis 30.000 EUR betragen, zzgl Nebenkosten.

Die erforderlichen Mittel sind nicht im Haushalt der Gemeinde Lohme enthalten. Es handelt sich um eine außerplanmäßige Ausgabe gemäß § 50(1) KV MV.

Beschlussvorschlag
Die Gemeindevertretung billigt den beiliegenden Kaufvertragsentwurf zwischen der Stadt Chemnitz, der RB-LB und der Gemeinde Lohme. Die Bürgermeisterin und ihr Stellvertreter werden bevollmächtigt, diesen Kaufvertrag abzuschließen.

Es wird eine außerplanmäßige Ausgabe gemäß § 50 (1) KV MV beschlossen. Die Deckung erfolgt aus außerplanmäßigen Einnahmen aus Grundstücksverkäufen sowie aus Mitteln der Infrastrukturpauschale.

Finanzielle Auswirkungen

Haushaltsmäßige Belastung:		Ja:		Nein:	
Kosten:	31.0000	€	Folgekosten:		€
Sachkonto:					

Stehen die Mittel zur Verfügung:	Ja:	x	Nein:		

Anlage/n

1	KV Urkunde vom 27.08.2020 609 2020

UR Nr. 0609 **/2020**

- Änderung zur Urkunde vom 22.03.2010,
UR Nr. 0176/2010, der amtierenden Notarin -

Heute, den

siebenundzwanzigsten August zweitausendzwanzig
- 27.08.2020 -,

erschienen vor mir,

Steffi Schöttle,
Notarin in Chemnitz,

in meinen Amtsräumen in Straße der Nationen 88, 09111 Chemnitz:

1. Frau Elke Uhlig,
   geboren am 23.10.1959,
   dienstansässig in Straße der Nationen 88, 09111 Chemnitz.

   Die Erschienene zu 1. handelt hier nicht im eigenen Namen, sondern als vollmachtloser Vertreter, Genehmigungserklärung nachzureichen versprechend, ohne hierfür jedwede Haftung zu übernehmen, für

   die Gesellschaft in Firma

   RB-LB Grundbesitz GmbH, mit dem Sitz in Berlin,
   eingetragen im Handelsregister des
   Amtsgerichtes Charlottenburg unter HRB 104049,
   (Postanschrift: Prinzregentenstraße 85, 10717 Berlin)

   - nachfolgend "Käufer zu a)" genannt -

2. Frau Lili Eckel,
   geboren am 18.01.1970,
   dienstansässig in Straße der Nationen 88, 09111 Chemnitz.

   Die Erschienene zu 2. handelt hier nicht im eigenen Namen, sondern als vollmachtloser Vertreter, Genehmigungserklärung nachzureichen versprechend, ohne hierfür jedwede Haftung zu übernehmen, für

   a) die

   Gemeinde Lohme
   (Postanschrift: über Amt Nord-Rügen,
   Ernst-Thälmann- Straße 37, 18551 Sagard)

   - nachfolgend "Käufer zu b)" genannt -

und

b) die

Stadt Chemnitz,
(Postanschrift: Markt 1, 09111 Chemnitz),

- nachfolgend "Verkäuferin" genannt -.

Die Erschienenen zu 1. und 2. sind mir, Notarin, von Person bekannt.

Den aktuellen Grundbuchinhalt habe ich, Notar, am 17.08.2020 festgestellt. Das Baulastenverzeichnis habe ich nicht eingesehen.

Die Erschienenen - handelnd wie vorstehend angegeben - erklärten bei gleichzeitiger Anwesenheit übereinstimmend mit dem Ersuchen um Beurkundung Folgendes:

1. Sachstand

1. Die Stadt Chemnitz hat mit der RB-LB Grundbesitz GmbH, Sitz Berlin, mit Urkunde vom 22.03.2010, UR Nr. 0176/2010, der beurkundenden Notarin, einen Kaufvertrag - nachstehend auch "Vorurkunde" genannt - geschlossen. Beim vertragsgegenständlichen Grundbesitz handelte es sich um die Flurstücke 13, 15 und 16/2, sämtlich Flur 1, der Gemarkung Ranzow, sämtlich vorgetragen im Grundbuch von Lohme, Blatt 1155, des Amtsgerichtes Bergen/Rügen.

   Auf die vorgenannte Urkunde, die bei der Beurkundung zur Durchsicht im Original vorlag, wird verwiesen. Auf Beifügung zu der heutigen Urkunde und auf Verlesung wurde ausdrücklich verzichtet. Über die Bedeutung der Verweisung wurde belehrt.

   Aufgrund dessen, dass die Gemeinde Lohme mitgeteilt hat, dass sie das Vorkaufsrecht bezüglich einer Teilfläche des Flurstückes 13 ausüben wird, wurde dieses Grundstück vermessen. Der die Vermessung ausweisende Fortführungsnachweis Nr. 0021-2014/07072, des Landkreises Vorpommern-Rügen, Der Landrat, Kataster- und Vermessungsamt, vom 13.05.2014, wurde am 21.03.2016 im Grundbuch vollzogen. Das Grundbuch enthält im Bestand nunmehr folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 2	Gemarkung Ranzow Flur 1		
	Flurstück 16/2	Waldfläche an Lohme	12.077 m²
	Gemarkung Ranzow Flur 1		
	Flurstück 15	Gebäude- und Freifläche, Weg Kiekut 1	8.681 m²

lfd. Nr. 3 Gemarkung Ranzow
Flur 1
Flurstück 13/1 Grünanlage 6.901 m²
An der Arkonastraße

Gemarkung Ranzow
Flur 1
Flurstück 13/2 Gebäude- und Freifläche 4.040 m².
Kiekut 1

Das Grundbuch ist in Abteilung III lastenfrei vorgetragen und ist in Abteilung II wie folgt belastet:

lfd. Nr. 1 lastend auf Ranzow Flur 1 Flurstück 15:

Beschränkte persönliche dienstbarkeit (Transformatorenrecht) für e. dis Energie Nord AG, Fürstenwalde/Spree; gemäß Bewilligung vom 23.09.2003 (Stadt Chemnitz); eingetragen am 23.01. 2004. Bei Neufeassung der Abteilung eingetragen am 28.08.2007.

lfd. Nr. 2 Sanierungsverfahren wird durchgeführt; eingetragen am 08.10.2004. Bei Neufeassung der Abteilung eingetragen am 28.08.2007.

lfd. Nr. 3 Auflassungsvormerkung für RB-LB Grundbesitz GmbH, Berlin; gemäß Bewilligung vom 22.03.2010 (Steffi Schöttle, Chemnitz; UR Nr. 176/2010); eingetragen am 23.09.2010.

lfd. Nr. 4 Nur lastend auf dem Flurstück 13/1 Flur 1 von Ranzow:

Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Übereignung für die Gemeinde Lohme. Auf Ersuchen der Gemeinde Lohme vom 24.10.2018 gemäß § 28 Abs. 2 S. 3 BauGB; eingetragen am 19.11.2018.

2. Der Käufer zu a), die RB-LB Grundbesitz GmbH, Berlin, versichert, dass die gepfändete Forderung gemäß Vollstreckungsbescheid des Amtsgerichtes Berlin-Wedding vom 27.01.2014 - Geschäftsnummer 13-1142567-0-3 - nicht mehr besteht und das Gerichtsurteil des Kammergerichtes Berlin-Schöneberg - Geschäftsnummer 24 U 146714 - vom 08.06.2015 rechtskräftig ist. Damit besteht die Pfändung des Auflassungsanspruches nicht mehr und die Stadt Chemnitz ist verfügungsbefugt, an die RB-LB Grundbesitz GmbH, Berlin, erneut aufzulassen.

3. Nunmehr sind die Stadt Chemnitz, die Gemeinde Lohme und die RB-LB Grundbesitz GmbH, Berlin, überein gekommen, die Vorurkunde dahingehend zu ändern, dass die RB-LB Grundbesitz GmbH, Berlin, die Komplettflurstücke 15 und 16/2 sowie das neu gebildete Grundstück, Flurstück 13/2 - sämtlich der Gemarkung Ranzow, erwirbt und die Gemeinde Lohme das neu gebildete Grundstück, Flurstück 13/1 der Gemarkung Ranzow.

2. Änderung

1.
Aufgrund des unter 1. dargelegten Sachverhaltes wird der § 2 der Vorurkunde im Absatz (1) geändert und lautet nunmehr:

(1) Die

Verkäuferin

verkauft

a) den im § 1 näher bezeichneten Grundbesitz, hier: Flurstücke 15 und 16/2 - beide der Gemarkung Ranzow sowie das neu gebildete Grundstück, Flurstück 13/2 von Ranzow,

an den Käufer zu a)
in Alleineigentum

und

b) das neu gebildete Grundstück, Flurstück 13/1 der Gemarkung Ranzow,

an den Käufer zu b)
in Alleineigentum

und zwar jeweils mit allen Rechten und Pflichten, gesetzlichen Bestandteilen und dem Zubehör.

2.
Der Absatz (2) des § 2 wird wie folgt ergänzt:

Der an den Käufer zu a) veräußerte Kaufgegenstand ist bebaut, wovon ein Nebengebäude auf dem Grundstück, Flurstück 13/1, sich hälftig auf das Grundstück, Flurstück 13/2, erstreckt. Dieses Nebengebäude ist in dem dieser Urkunde als Anlage beigefügten und einen Bestandteil derselben bildenden Lageplan blau eingezeichnet worden. Im Übrigen ist der an den Käufer zu b) verkaufte Kaufgegenstand unbebaut.

3.
Ferner wird der § 3 im Absatz (1) abgeändert und wie folgt vereinbart:

(1) Der Kaufpreis beträgt

a) für den an den Käufer zu a) verkauften Kaufgegenstand

30.000,00 EUR
- i. W. dreißigtausend Euro -

und

b) für den an den Käufer zu b) verkauften Kaufgegenstand

30.000,00 EUR
- i. W. dreißigtausend Euro -.

Eine spätere Erhöhung oder Minderung des (jeweiligen) Kaufpreises ist ausgeschlossen.

4.
Der § 3 Absatz (2) wird abgeändert und wie folgt vereinbart:

(2) a) Der durch den Käufer zu a) zu zahlende Kaufpreis ist unter Angabe des Verwendungszweckes 40000153 (Kassen- und Steueramt Chemnitz) auf das Konto der Verkäuferin

IBAN DE87 8705 0000 3501 0092 82
BIC CHEKDE81XXX

zu zahlen.

b) Der durch den Käufer zu b) zu zahlende Kaufpreis ist unter Angabe des Verwendungszweckes 40000464 (Kassen- und Steueramt Chemnitz) auf das Konto der Verkäuferin

IBAN DE87 8705 0000 3501 0092 82
BIC CHEKDE81XXX

zu zahlen.

5.
Der § 3 Absatz (3) wird wie folgt vollständig neu gefasst:

(3) Der jeweilige, im neu gefassten § 3 Absatz 1 genannte Kaufpreis, der bis zur Fälligkeit nicht zu verzinsen ist, wird binnen 25 Kalendertagen zur Zahlung fällig, nachdem der beurkundende Notar, wozu er hiermit beauftragt wird, den Vertragsschließenden schriftlich bestätigt hat, dass

- die Genehmigung des Verkäufers und des (jeweiligen) Käufers zu diesem Vertrag vorliegen,

- die zur Eintragung bewilligte Auflassungsvormerkung gemäß Vorurkunde für den Käufer zu a) berichtigt und die Auflassungsvormerkung für den Käufer zu b) gemäß heutiger Urkunde an bedungener Rangstelle im Grundbuch eingetragen sind,

- die zu diesem Vertrag erforderlichen Genehmigungen vorliegen,

- die Genehmigung nach GVO und nach dem GrdstVG vorliegen,

sowie

- die erforderlichen Zeugnisse über das Nichtbestehen bzw. die Nichtausübung von Vorkaufsrechten vorliegen.

Der Notar wird das Vorliegen der Fälligkeitsvoraussetzungen den Vertragspartnern unverzüglich mitteilen.

6.
Zu § 3 Absatz (8) wird durch die sämtlichen Beteiligten verlautbart, dass die Zwangsvollstreckungsunterwerfung nur seitens des Käufers zu a) erklärt ist.

7. - entfällt -

8.
Zu § 9a wird durch die sämtlichen Beteiligten übereinstimmend verlautbart, dass die bezüglich des Bebauungsverbotes getroffenen Regelungen aufgrund Fristablaufes keine Wirksamkeit mehr entfalten.

Die Gemeinde Lohme erklärt sich jedoch dazu bereit, die Schaffung von Baurecht für die Grundstücke der Gemarkung Ranzow, Flurstücke 15 und 13/2 der Flur 1, im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben wohlwollend zu prüfen, sofern das mit der Gemeinde Lohme abzustimmende Vorhaben den städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde Lohme entspricht.

9.
Der § 13 wird geändert und wie folgt neu vereinbart:

Alle bisher im Zusammenhang mit der Vorurkunde und deren Vollzug stehenden Kosten sind vom Käufer zu a) allein zu tragen. Die Kosten der heutigen Nachtragsurkunde beim Notar werden vom Käufer zu a) und b) hälftig getragen.

Die Kosten für die erforderlichen Genehmigungen und deren Einholung bezüglich des Erwerbes durch den Käufer zu b) trägt dieser allein. Die Kosten des grundbuchamtlichen Vollzuges - hierbei auch die Kosten für die Eintragung der Auflassungsvormerkung bzw. deren Änderung - und die Grunderwerbsteuer trägt jeder Käufer für seinen Erwerb.

Die vorstehenden Regelungen zur Kostentragung bezüglich des Grundbuchamtes und der Staatskasse gelten als Kostenübernahmeerklärungen gegenüber den Vorgenannten.

10.
Der § 15 wird im Absatz (2) geändert und wie folgt neu vereinbart:

(2) Die Beteiligten *bewilligen* und der Käufer *beantragt* die Eintragung je einer Vormerkung zur Sicherung des jeweiligen Anspruches auf Eigentumsüberschreibung bezüglich des vom Käufer jeweils erworbenen Grundbesitzes im Grundbuch. Die Auflassungsvormerkungen sollen untereinander Gleichrang erhalten.

Die Verkäuferin und der Käufer zu a) *bewilligen* und *beantragen* durch Bezugnahme auf die heutige Urkunde die Auflassungsvormerkung für den Käufer zu a) dahingehend zu berichtigen, dass diese nunmehr den Erwerb der Flurstücke 15, 16/2 und sowie das Flurstück 13/2 mit einer Größe von 4.040 m² sichert.

Im Übrigen verbleibt es bei den Bestimmungen der vorgenannten Vorurkunde, wobei von den Beteiligten ausdrücklich nochmals klargestellt wird, dass die sämtlich unverändert bestehen bleibenden Erklärungen der Vorurkunde nunmehr gelten für den Käufer zu a) und b), und zwar bezogen auf den von ihm jeweils gemäß den Regelungen der heutigen Urkunde erworbenen Grundbesitz.

Dieser Nachtrag ist mit der Vorurkunde zu verbinden und künftig nur gemeinsam mit dieser auszufertigen. Rein vorsorglich genehmigt der Käufer zu b) alle übrigen Erklärungen der Vorurkunde und bestätigt alle in dieser Urkunde enthaltenen Vollmachten und Vollzugsaufträge.

3. Sonstiges

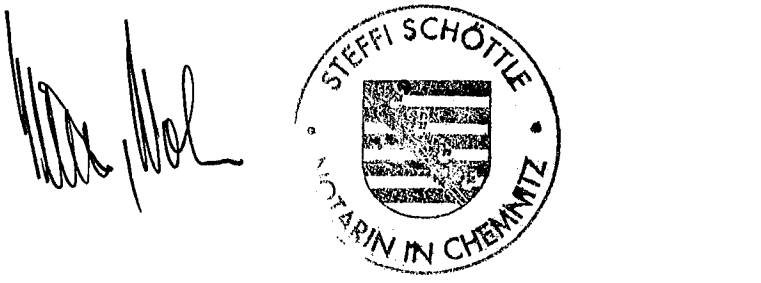
Von dieser Urkunde sollen erhalten:

<u>sofort</u>

- das Grundbuchamt
- die RB-LB Grundbesitz GmbH
- die Gemeinde Lohme
- die Stadt Chemnitz — je eine beglaubigte Abschrift
  und zusätzlich in elektronischer Form an:
  Stefanie.Schmidt.7@stadt-chemnitz.de
- das Finanzamt — eine Abschrift

nach Eintragung im Grundbuch

die Vertragsbeteiligten eine Ausfertigung.

Die Vertragsteile weisen die beurkundende Notarin übereinstimmend an, eine die Auflassung enthaltende beglaubigte Abschrift oder Ausfertigung der Urkunde erst nach vollständiger Zahlung des (jeweiligen) Kaufpreises zu erteilen.

Diese Niederschrift wurde den Erschienenen von der Notarin vorgelesen, der Lageplan zur Durchsicht vorgelegt, beides von ihnen genehmigt und von ihnen und der beurkundenden Notarin eigenhändig wie folgt unterschrieben: