



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: VO/2017/381-001	
Federführend: FD 5.1 Gebäudemanagement	Status: öffentlich Datum: 23.03.2018 Ansprechpartner/in: Dr. Kruse, Martin Bearbeiter/in: von der Heide, Cora	
Mitwirkend:	öffentliche Beschlussvorlage	
Grundstückskauf in Bordesholm		
Beratungsfolge:		
Status	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	Umwelt- und Bauausschuss	Entscheidung
Öffentlich	Hauptausschuss	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

- a) Der Umwelt- und Bauausschuss beschließt, die vom Hauptausschuss in den Haushalt 2018 eingestellten Mittel in Höhe von 123.000,- € für den Erwerb des Grundstücks des Recyclinghofes in Bordesholm freizugeben.
- b) Der Umwelt- und Bauausschuss empfiehlt dem Hauptausschuss, die aus dem Budget 51502 des Haushaltsjahres 2017 unter Sperrvermerk übertragenen Mittel in Höhe von 135.000,- € für den Ankauf des Grundstücks des Recyclinghofs in Bordesholm, Gemarkung Bordesholm, Flur 001, Flurstücke 96/16 und 16/4 inkl. der Anlagen zur Auszahlung freizugeben.
- c) Der Hauptausschuss beschließt, die aus dem Budget 51502 des Haushaltes 2017 unter Sperrvermerk übertragenen Mittel in Höhe von 135.000,- € für den Ankauf des Grundstücks des Recyclinghofs in Bordesholm, Gemarkung Bordesholm, Flur 001, Flurstücke 96/16 und 16/4 inkl. der Anlagen zu freizugeben.
- d) Der Umwelt- und Bauausschuss beauftragt – vorbehaltlich des Beschlusses des Hauptausschusses über die Bereitstellung finanzieller Mittel – die Verwaltung mit dem Erwerb des Grundstücks des Recyclinghofs in Bordesholm, Gemarkung Bordesholm, Flur 001, Flurstücke 96/16 und 16/4 inkl. der Anlagen entsprechend des beigefügten Vertragsentwurfs. Redaktionelle Änderungen des Vertrages bleiben der Verwaltung vorbehalten.

1. Begründung der Nichtöffentlichkeit:

Entfällt.

2. Sachverhalt:

Im Dezember 2017 wurde dem Kreis Rendsburg-Eckernförde das Grundstück des Recyclinghofs in Bordesholm (Gemarkung Bordesholm, Flur 001, Flurstücke 96/16 und 16/4) vom jetzigen Eigentümer den Versorgungsbetrieben Bordesholm zum Kauf

angeboten. Unter Setzung eines Sperrvermerks stellte der Hauptausschuss im Rahmen der Haushaltsberatungen 123.000,- € für den Erwerb bereit.

Die Verwaltung beabsichtigt nun mehr das Grundstück und die zugehörigen Anlagen zu kaufen.

Der offerierte Grundstückspreis in Höhe von 50 € pro m² ist insoweit angemessen. Der vom Gutachterausschuss ausgewiesene Preis für Bauland im Bereich Neuer Haidkrug, Bordesholm läge bei 110 € pro m². Das Grundstück umfasst eine Fläche von 2.226 m². Der reine Grundstückskaufpreis beläuft sich auf 111.300,- €.

Im Rahmen der Aufklärung der sonstigen Sachfaktoren stellt sich nunmehr heraus, dass der Kreis Rendsburg-Eckernförde gehalten ist, das Grundstück zum Betrieb des Recyclinghofs zu erwerben und sich zu verpflichten diesen Betrieb bis 2025 sicherzustellen. Mit Erwerb des Grundstücks werden das Grundstück und die Anlagen an die AWR zum Betrieb des Recyclinghofs verpachtet.

Aus diesem Grund wird es erforderlich, dass der Kreis auch die auf dem Grundstück befindlichen Anlagen von den Versorgungsbetrieben Bordesholm erwirbt. Die auf dem Grundstück befindlichen Anlagen haben zum Stichtag 28.02.2018 einen Restbuchwert von 112.772,85 €. Im Rahmen der Pachtzinszahlung wird eine Refinanzierung der Anlagen erfolgen.

Insgesamt beläuft sich der Kaufpreis für Grundstück und Anlagen mithin auf 224.072,85 € zzgl. Kaufnebenkosten. Für die Kaufnebenkosten ist 15 % in Ansatz zu bringen, so dass insgesamt finanzielle Mittel von rund 258.000,- € erforderlich sind.

Nach Freigabe der bereits eingestellten Mittel verbleibt ein Restbetrag von rund 135.000,- € an außerplanmäßiger Auszahlung. Zur Deckung wird vorgeschlagen, Überschüsse aus dem Haushaltsjahr 2017 zu verwenden.

Im Haushaltsjahr 2017 ging eine Einnahme (Zuweisung) in Form von Landesmitteln ein, die höher als erwartet ausfiel. Im Budget 51502 sind somit Mehreinnahmen erzielt worden, die teilweise unter Setzung des Sperrvermerks „Zustimmung des Hauptausschusses für den Ankauf der auf den Flurstücken 96/16 und 16/4 der Flur 1, Gemarkung Bordesholm inkl. Anlagen“ in den Haushalt 2018 übertragen worden sind. Die Übertragung in Höhe von 135.000,- € soll zur Deckung des Restbetrags verwendet werden.

Der beigefügte Kaufvertragsentwurf ist in seinen Inhalten verhandelt und soll so unterzeichnet werden, ggf. erforderliche redaktionelle Änderungen bleiben vorbehalten.

Neben dem Pachtvertrag mit der AWR über den Betrieb des Recyclinghofs, muss ein weiterer Pachtvertrag mit der Eigentümerin des gegenüberliegenden Grundstücks geschlossen werden. Auf diesem Grundstück wird eine behördlich auferlegte Sickergrube vorgehalten, ohne die der Betrieb nicht aufrechterhalten werden kann. Die entsprechenden Pachtverträge werden seitens der Verwaltung erarbeitet und zum Umwelt- und Bauausschuss zur Kenntnis vorgelegt.

Finanzielle Auswirkungen:

Freigabe der bereits im Haushalt 2018 eingestellten Mittel in Höhe von 123.000,- € sowie der im Budget übertragenen Auszahlungen in Höhe von 135.000,- € für den

vorgenannten Kauf des Grundstücks inkl. der vorhandenen Anlagen.

Anlage/n:

Entwurf Grundstückskaufvertrag



Verhandelt

zu Heide am 2018

Vor dem unterzeichnenden Notar

Klaus-Jürgen Esch

im Bezirk des Schleswig-Holsteinischen Oberlandesgerichts

mit dem Amtssitz in Heide

erschieden heute:

- 2.) für die Versorgungsbetriebe Bordesholm GmbH, 24582 Bordesholm, Bahnhofstr. 13, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Kiel Unter HR B 2081 RD, deren alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer Frank Günther, geb. am _____, dienstansässig in 24582 Bordesholm, Bahnhofstr. 13
-ausgewiesen durch:

- nachstehend „der Verkäufer“ genannt -

- 2.) für den Kreis Rendsburg-Eckernförde, Kaiserstr. 8, 24768 Rendsburg Frau Cora von der Heide, geb. am 26. Februar 1984, dienstansässig in 24768 Rendsburg, Kaiserstr. 8 aufgrund im Original vorgelegter, dieser Urkunde in beglaubigter Fotokopie beigefügter Vollmacht vom _____
-Anlage I-
-ausgewiesen durch:

Der Notar fragte die Erschienenen, ob er oder eine Person, mit der er sich zur gemeinsamen Berufsausübung verbunden oder mit der er gemeinsame Geschäftsräume hat, in einer Angelegenheit, die Gegenstand der Beurkundung ist, außerhalb des Notaramtes tätig war oder ist. Die Frage wurde von den Erschienenen verneint.

Der Hinweis auf das Datenschutzgesetz ist erfolgt. Der Notar wird ermächtigt, die in dieser Urkunde enthaltenen Daten zu speichern, zu verarbeiten und in Durchführung dieser Urkunde zu verwerten, insbesondere an Dritte zu übermitteln.

Der Notar wies gemäß § 17 II a BeurkG darauf hin, dass den Vertragsparteien mindestens zwei Wochen vor der Beurkundung der Entwurf dieser Urkunde zur Verfügung gestellt werden soll, damit die Parteien ausreichend Gelegenheit haben, sich mit dem Gegenstand der Beurkundung auseinander zu setzen.

Die Beteiligten bestätigen, den Vertrag am _____ erhalten und sich intensiv mit dem Kauf und dem Verkauf des Grundstückes auseinandergesetzt zu haben.

Die Erschienenen baten um die Beurkundung des nachfolgenden

Grundstückskaufvertrages:

§ 1, Grundbesitz

Der Verkäufer veräußert an den Käufer als Alleineigentümer den im Grundbuch von Bordesholm Blatt 76, wie folgt, eingetragenen Grundbesitz

Gemarkung	Flur	Flurstück	Lage	Größe
Bordesholm	001	96/16	Betriebsfläche, Neuer Haidkrug	809 m ²
Bordesholm	001	16/4	Betriebsfläche, Neuer Haidkrug	1417 m ²

Es handelt sich hierbei um das Grundstück des Recyclinghofes in Bordesholm.

Dem Käufer ist die Lage des Grundstücks bekannt. Eine Flurkarte lag bei Beurkundung vor. Auf die Beifügung als Anlage zu dieser Urkunde wird verzichtet.

§ 2, Grundbuch

Der amtierende Notar hat den Grundbuchinhalt feststellen lassen. Ein Grundbuchauszug lag bei Vertragsbeurkundung vor und wurde mit den Parteien erörtert.

Der Grundbesitz wird ohne Belastungen in Abt. II und III des Grundbuches übergeben.

§ 3, Kaufpreis

Der Kaufpreis ist ein Festpreis und beträgt 50,00 €/m², mithin **111.300,00 EUR** - in Worten: einhundertelftausenddreihundert Euro -.

Verkauft wird das gesamte Inventar (bewegliche und unbewegliche Anlagen) gemäß beiliegender Aufstellung, die als **Anlage II** diesem Vertrag beigefügt ist. Der Kaufpreis beträgt **112.772,85 €** -in Worten: einhundertzwölftausendsiebenhundertzweiundsiebzig, 85/100 Euro

Der Gesamtkaufpreis ist innerhalb von vier Wochen nach Vertragsabschluss, also bis spätestens
2018, fällig und direkt an den Verkäufer auf das Konto bei der
Bordesholmer Sparkasse,

IBAN DE 92 2105 1275 0000 0012 01

zu überweisen.

Der Notar wird angewiesen, den Antrag auf Eigentumsumschreibung erst nach Vorlage einer schriftlichen Bestätigung des Verkäufers über den Erhalt des Kaufpreises zu stellen.

Verzug tritt auch ohne Mahnung mit Ablauf vorstehender Frist ein. Zahlt der Käufer den Kaufpreis bei Fälligkeit ganz oder teilweise nicht, kommt er ohne Mahnung in Verzug und hat den jeweiligen Restkaufpreis bzw. Gesamtkaufpreis mit Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz der Europäischen Zentralbank zu verzinsen. Verzugszinsen werden zwischen Verkäufer und Käufer direkt abgewickelt. Die Geltendmachung eines weiteren Verzugsschadens bleibt vorbehalten.

Der Käufer unterwirft sich wegen der Verpflichtung zur Zahlung des Kaufpreises nebst Zinsen ab Fälligkeit dem Verkäufer gegenüber der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde. Dem Verkäufer kann jederzeit ohne Nachweis der die Fälligkeit der Forderung begründeten Tatsachen eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde erteilt werden.

§ 4, Übergabe

Die Übergabe des Grundbesitzes ist bereits am 1. März 2018 erfolgt.

Bis dahin händigt der Verkäufer dem Käufer alle Grundstücksunterlagen aus, die er besitzt.

Vom Tage der Übergabe an gehen alle Lasten und Abgaben auf den Käufer über.

Der Käufer verpflichtet sich, zur Weiterführung des Recyclinghofes auf dem Grundstück bis mindestens 2025. Er erhält das Recht, den Hof durch Dritte (AWR) betreiben zu lassen.

Der Käufer übernimmt die aus dem Grundbuch nicht ersichtlichen mit dem Grundstück verbundenen öffentlichen Beschränkungen und Lasten.

§ 5, Gewährleistung

Der Verkäufer haftet nicht für Sach- oder Rechtsmängel des Kaufgegenstandes, insbesondere haftet er nicht für eine bestimmte Größe, Güte, Beschaffenheit, Ertragsfähigkeit oder bestimmte Eigenschaften des Kaufgegenstandes. Er haftet ferner nicht für sichtbare oder unsichtbare Sachmängel.

Hiervon ausgenommen sind Ansprüche auf Schadenersatz aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, wenn der Verkäufer die Pflichtverletzung zu vertreten hat, und auf Ersatz sonstiger Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Verkäufers beruhen.

Der Kaufgegenstand geht in dem Zustand auf den Käufer über, in dem er sich bei Vertragsabschluss befindet. Der Verkäufer haftet jedoch für nachweisliche Veränderungen und Verschlechterungen des Kaufgegenstandes bis zum Übergabestichtag, es sei denn, sie sind auf den gewöhnlichen Gebrauch zurückzuführen.

§ 6, Bevollmächtigung

Die Vertragsparteien bevollmächtigen hiermit unwiderruflich unter Ausschluss der Beschränkungen des § 181 BGB die Rechtsanwalts- und Notarfachangestellten Doris Margenfeld, Pamela Wiebers und Bianca Manke, dienstansässig bei dem beurkundenden Notar, jede für sich, anlässlich der Durchführung des Vertrages erforderlich werdende Erklärungen, auch berichtigende und ergänzende abzugeben und entgegenzunehmen.

Sie sind berechtigt, die notwendigen Bewilligungen zu erteilen und entgegenzunehmen. Außerdem sind sie berechtigt, die entsprechenden Anträge beim Grundbuchamt zu stellen, Identitätserklärungen abzugeben und die Auflassung zu erklären.

Ebenso werden die Vorgenannten von den Vertragsparteien bevollmächtigt, und zwar insoweit als sie berechtigt sein sollen, Belastungen in Abt. II und III des Grundbuches treuhänderisch zu bestellen, zu verändern und löschen zu lassen.

Die Bevollmächtigten werden von jeglicher Haftung befreit.

§ 7, Auflassungsvormerkung

Eine Auflassungsvormerkung soll nicht bestellt werden.

Die Erschienenen wurden von dem Notar über die Bedeutung einer Auflassungsvormerkung belehrt, diese wünschten gleichwohl keine Eintragung einer Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eigentumsübertragung in das Grundbuch.

§ 8, Auflassung

1.)

Die Erschienenen erklären nunmehr die Auflassung, wie folgt:

Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass das Eigentum an dem in § 1 dieses Vertrages näher bezeichneten Grundbesitz auf den zu 2.) Genannten, Kreis Rendsburg-Eckernförde, als Alleineigentümer übergeht und bewilligen und beantragen die Eigentumsumschreibung im Grundbuch.

2.)

Der Notar soll von diesem Vertrag nur eine Ausfertigung mit der Auflassungserklärung versehen und diese dem Grundbuchamt einreichen, sobald alle Vertragsbedingungen erfüllt sind und insbesondere der Kaufpreis gezahlt wurde. Im Übrigen sind Ausfertigungen und beglaubigte Abschriften ohne Auflassungserklärung herzustellen.

Alle Eintragungen dürfen nur gemäß den Anträgen des Notars erfolgen, der die Anträge dem Grundbuchamt auch geteilt oder beschränkt zur Vollziehung einreichen und in gleicher Weise auch zurücknehmen kann.

Die Beteiligten verzichten unwiderruflich auf ihr eigenes Antragsrecht.

§ 9, Hinweise des Notars

Die Erschienenen wurden von dem Notar darauf hingewiesen, dass

- das vorstehende Rechtsgeschäft der behördlichen Genehmigungen (Vorkaufsrechtsverzichtserklärung der Gemeinde) bedarf,
- die Eigentumsumschreibung erst nach Vorliegen der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes möglich ist,
- das Eigentum erst mit erfolgter Eigentumsumschreibung auf den Käufer übergeht,
- steuerliche Folgen aus diesem Vertrag seiner Prüfung nicht unterliegen.

Der Notar wird beauftragt, den Vertrag durchzuführen und die entsprechenden Anträge zu stellen.

§ 10, Kosten

Sämtliche mit diesem Vertrag und seiner Durchführung verbundenen Kosten einschließlich der Grunderwerbsteuer trägt der Käufer.

Evtl. Lastenfreistellungskosten trägt der Verkäufer.

Die Vertragsparteien wurden von dem Notar darauf hingewiesen, dass Verkäufer und Käufer für die Grunderwerbsteuer und die Notar- und Gerichtskosten als Gesamtschuldner haften.

§ 11, Salvatorische Klausel

Die Vertragsparteien versichern, dass der zwischen ihnen geschlossene Vertrag richtig und vollständig mitgeteilt ist, dass insbesondere der Vertragsinhalt mit den tatsächlich getroffenen Vereinbarungen übereinstimmt und keine weiteren Nebenabreden getroffen worden sind.

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder aus Rechtsgründen nicht durchgeführt werden können ohne dass damit die Aufrechterhaltung des Vertrages für einen Vertragspartner insgesamt unzumutbar wird, werden dadurch die übrigen Bestimmungen des Vertrages nicht berührt. Das Gleiche gilt, falls sich eine Regelungslücke erweisen sollte. Anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmungen oder zur Ausfüllung der Regelungslücke ist eine Bestimmung zu vereinbaren, mit der der von den Vertragsparteien angestrebte Zweck dennoch erreicht wird.

Vorstehende Verhandlung wurde den Erschienenen von dem Notar vorgelesen, von ihnen genehmigt und eigenhändig, wie folgt, unterschrieben: