

Urkundenrolle Nummer 1 2 8 7 / 2020

Verhandelt

zu Eberswalde, Danckelmannstr. 03,

am 02. November 2020.

Vor mir,

Dirk Zieger

Notar in Eberswalde,

erschieden:

1. Herr 


- nachstehend "Verkäufer" genannt -

2. Frau Marion Schablow geb. Steinbeck, geb. am 21. Mai 1957, dienstansässig 16225 Eberswalde, Breite Straße 41 - 44, hier nicht handelnd im eigenen Namen, sondern als bevollmächtigter Vertreter handelnd für die

Stadt Eberswalde

die Vollmacht in Urschrift vorlegend, welche in Urschrift als Anlage beigefügt wird,

- nachstehend "Käufer" genannt -

Der Erschienene zu 1 wies sich zur Gewißheit des Notars aus durch Vorlage seines gültigen Personalausweises, die Erschienene zu 2 ist dem Notar von Person bekannt.

Auf die Bestimmung des § 17 Abs. 2a Ziffer 2 Beurkundungsgesetz vom Notar hingewiesen, erklärten die Erschiedenen vorab, daß sie einen Vertragsentwurf bereits vor mehr als zwei Wochen erhielten.

Die Beteiligten erklärten:

Wir schließen folgenden

KAUFVERTRAG.

§ 1 Kaufgegenstand

(1) Der Verkäufer ist eingetragener Eigentümer des im Grundbuch des Grundbuchamtes Eberswalde von **Eberswalde Blatt 10019** verzeichneten Grundbesitzes,
lfd. Nr. 1, Gemarkung Finow,
Flur 13,
Flurstück 97,
Nutzungsart: Waldfläche, Coppistr., Angermünder Str.,
Gesamtgröße 139.406 qm, unbebaut.

Das Grundbuch weist folgende Beschränkungen aus:

Abt. II Nr. 1:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (MS-Kabel zu verlegen, zu betreiben, zu unterhalten, instand zu setzen, zu erneuern, zu beaufsichtigen oder zu entfernen) für die Stadtwerke Eberswalde GmbH,

Abt. II Nr. 2:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht für Erdgasleitung mit Kabel und Zubehör) für die VNG-Verbundnetz Gas AG in Leipzig und die IRP Deutschland GmbH & Co. KG in Essen,

Abt. II Nr. 3:

Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Einräumung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (Leitungsrecht für Erdgasleitung mit Kabel und Zubehör) für die VNG-Verbundnetz Gas AG in Leipzig und die IRB Deutschland GmbH & Co. KG in Essen,

Abt. II Nr. 4:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Kabelrecht – 20 kV Mittelspannungskabel zum Zwecke der Stromversorgung zu betreiben, zu unterhalten, auszuwechseln und dauernd zu belassen -) für die Stadtwerke Eberswalde GmbH in Eberswalde,

Abt. II Nr. 5:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht – 110-kV Freileitung) für die E.DIS Aktiengesellschaft in Fürstenwalde,

Abt. II Nr. 6:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht für die 220 kV-Leitung Neuenhagen-Pasewalk 303 / 303/ 305 / 306 – Bg 04/2005) für die Vattenfall Europe Transmission GmbH, Berlin,

Abt. II Nr. 8:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht für Schmutzwasserleitungen in Eberswalde OT Finow-Ortslage) für den Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Eberswalde in Eberswalde,

Abt. II Nr. 9:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht für Trinkwasserversorgungsleitungen in Eberswalde OT Finow-Ortslage) für Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Eberswalde in Eberswalde.

Weiter weist das Grundbuch keine Belastung oder Beschränkung aus.

(2) Der Notar hat vor der heutigen Beurkundung das Grundbuch am 30. Oktober 2020 eingesehen.

§ 2 Verkauf

Der Verkäufer verkauft den vorgenannten Grundbesitz mit wesentlichen Bestandteilen und Zubehör dem Käufer in Alleineigentum.

Dieser nimmt den Kauf unter der Bedingung an, daß der Hauptausschuß der Stadt Eberswalde zu diesem Geschäft die Genehmigung erteilt.

§ 3 Kaufpreis

(1) Der Kaufpreis beträgt:

Euro 430.000,00

(in Worten: Euro vierhundertdreißigtausend).

(2) Der Kaufpreis ist fällig innerhalb von 30 Tagen nach einer schriftlichen Mitteilung des Notars, daß folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- a) zugunsten des Käufers eine Auflassungsvormerkung im Grundbuch eingetragen ist, und zwar im Rang nur nach vorgenannten Rechten und Rechten, bei deren Bestellung der Käufer mitgewirkt hat,
 - b) die zu diesem Vertrag erforderlichen Genehmigungen vorliegen,
 - c) das Land Brandenburg bestätigt hat, daß ein gesetzliches Vorkaufsrecht nicht besteht oder nicht ausgeübt wird
- frühestens jedoch am 1. Januar 2021.

(3) Der Kaufpreis ist bei Fälligkeit durch den Käufer an den Verkäufer auf dessen Konto zu überweisen. Die Bankverbindung teilt der Verkäufer dem Käufer rechtzeitig mit.

(4) Kommt der Käufer mit der Zahlung des Kaufpreises ganz oder teilweise in Verzug, so hat er vom Tage des Verzuges an Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz gemäß § 247 BGB jährlich zu entrichten, die mit dem Kaufpreis an den Verkäufer zu zahlen sind, ohne daß es einer gesonderten Mahnung des Verkäufers bedarf. Etwaige Verzugszinsen sind direkt an den Verkäufer auf dessen Konto zu überweisen. Die Geltendmachung eines weitergehenden Schadenersatzes ist nicht ausgeschlossen. Dem Käufer steht jedoch das Recht zu nachzuweisen, daß dem Verkäufer überhaupt kein Schaden oder ein geringerer entstanden ist, als nach der vorstehenden Regelung vereinbart wurde.

(5) Bei Zahlungsverzug stehen dem Verkäufer die gesetzlichen Rücktrittsrechte zu.

Die Möglichkeit Schadenersatz zu verlangen, wird durch den Rücktritt nicht ausgeschlossen.

(6) Der Notar wird angewiesen, die Eintragung des Eigentumswechsels erst zu veranlassen, wenn der Kaufpreis nachweislich gezahlt oder bei ihm hinterlegt worden ist. Vorher soll er dem Käufer und dem Grundbuchamt keine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift dieser Urkunde erteilen, die die Auflassung enthält.

§ 4 Besitzübergang

(1) Der Besitz und die Nutzungen, die Gefahr und die Lasten einschließlich aller Verpflichtungen aus den den Grundbesitz betreffenden Versicherungen sowie die allgemeinen Verkehrssicherungspflichten gehen auf den Käufer über mit Wirkung am 01. Januar 2021.

Bis zum Besitzübergang ist der Verkäufer berechtigt, den Wald zu bewirtschaften und auch zu durchforsten.

(2) Pachtverhältnisse bestehen nicht.

§ 5 Weitere Vereinbarungen

(1) Die Rechte des Käufers wegen eines Sachmangels des Grundstückes sind ausgeschlossen. Dies gilt auch für alle Ansprüche auf Schadenersatz, es sei denn, der Verkäufer handelt vorsätzlich. Hiervon ausgenommen sind weiterhin die Ansprüche des Käufers auf Schadenersatz aus § 309 Ziffer 7 a) BGB - Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit - und § 309 Ziffer 7 b) BGB - Grobes Verschulden -. Der Verkäufer sichert keine bestimmte Größe, Güte und Beschaffenheit zu, auch nicht die künftige Bebaubarkeit. Der Käufer hat den Grundbesitz besichtigt, er kauft im gegenwärtigen altersbedingten Zustand.

Der Verkäufer versichert, daß ihm versteckte Mängel nicht bekannt sind.

(2) Baulasten, im Grundbuch nicht eingetragene Dienstbarkeiten und nachbarrechtliche Beschränkungen werden von dem Käufer übernommen; solche sind dem Verkäufer nicht bekannt. Der Notar hat das Baulastenverzeichnis nicht eingesehen. Auf die Möglichkeit, das Baulastenverzeichnis selbst einzusehen, hat der Notar die Beteiligten hingewiesen.

(3) Der Verkäufer verpflichtet sich, daß der verkaufte Grundbesitz auf den Käufer übertragen wird frei von im Grundbuch in Abteilung II und III eingetragenen Belastungen und Beschränkungen, soweit der Käufer an einer Bestellung nicht mitgewirkt oder er diese nicht übernommen hat, sowie frei von Zinsen, Steuern und Abgaben, die bis zum Tage des Besitzübergangs anfallen.

Vorstehende Rechte in Abt. II werden vom Käufer übernommen.

(4) Erschließungs- und sonstige Anliegerbeiträge für Erschließungsanlagen, die endgültig hergestellt oder für die die Beitragspflicht entstanden ist, trägt der Verkäufer, unabhängig davon, ob sie bereits durch Zustellung eines Beitragsbescheides festgesetzt worden sind. Im übrigen gehen solche Beiträge zu Lasten des Käufers ab dem heutigen Tage.

(5) Die mit dieser Urkunde und ihrer Durchführung verbundenen Notar- und Gerichtskosten, die Kosten der behördlichen Genehmigungen und Erklärungen, sowie die

Grunderwerbsteuer trägt der Käufer mit Ausnahme der Kosten, die im Zusammenhang mit der Löschung nicht übernommener Belastungen entstehen. Diese Kosten sind vom Verkäufer zu zahlen.

Soweit im Rahmen einer Vertretung eine Nachgenehmigung erforderlich ist, trägt diese Kosten der Nachgenehmigende.

(6) Für Anschreiben sind die im Eingang benannten Adressen maßgebend.

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

§ 5 a Nachzahlungsverpflichtung

Dem unter § 3 vereinbarten Kaufpreis liegt die Nutzung der Fläche des Verkäufers als Waldfläche zugrunde. Die Parteien sind sich darüber einig, dass der Käufer zusätzlich zum Kaufpreis einen Nachzahlungsbetrag an den Verkäufer zu zahlen hat, wenn er während des Garantiezeitraumes von 10 Jahren (ab Eigentumsumschreibung) für den Kaufgegenstand bzw. Teilflächen daraus die Genehmigung zur Umwandlung in eine werthaltigere Nutzungsart erhält.

Für die betroffenen Flächen/Teilflächen ist ein Betrag in Höhe von 50 % des Wertes zum Stichtag der Nutzungsänderung zu zahlen, der von einem öffentlich bestellten und vereidigten Gutachter bestimmt wurde. Hierbei ist der Käufer berechtigt, dem Verkäufer drei Gutachter zur Auswahl zu benennen, aus denen der Verkäufer einen Gutachter bestimmt.

Bei der Bestimmung des jeweiligen Nachzahlungsbetrages sind der geleistete Kaufpreis und Kaufnebenkosten sowie die Kosten für die Baurechtschaffung und Erschließung anteilig in Abzug zu bringen.

Der Nachzahlungsbetrag ist vier Wochen nach Bekanntwerden des von dem Gutachter festgelegten Grundstückswertes fällig und auf ein von dem Verkäufer schriftlich zu benennendes Konto zu zahlen.

Im Falle einer Weiterveräußerung hat der Käufer die Kaufpreisnachzahlungsverpflichtung seinem Käufer aufzuerlegen, mit der Maßgabe, auch dessen Rechtsnachfolger entsprechend zu binden.

§ 6 Auflassung und Grundbuchanträge

Ohne Bedingung wird vereinbart und erklärt:

(1) Die Beteiligten sind sich darüber einig, daß das Eigentum an dem verkauften Grundbesitz auf den Käufer übergeht. Sie bewilligen die Eintragung des Eigentumswechsels in das Grundbuch.

Die Beteiligten verzichten jedoch insoweit auf ihr eigenes Antragsrecht. Nur der Notar soll die Eintragung des Eigentumswechsels beantragen.

(2) Die Beteiligten stimmen der Löschung aller nicht übernommenen Rechte in Abteilung II und III des Grundbuches zu und bewilligen die Löschung auch, soweit sie selbst berechtigt sind.

Der Notar hat die Beteiligten darauf hingewiesen, daß das Eigentum erst mit der Umschreibung im Grundbuch übergeht und vorher alle erforderlichen Genehmigungen, die Vorkaufsverzichtserklärung des Landes Brandenburg sowie die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes vorliegen müssen.

(3) Zur Sicherung des Anspruchs des Käufers auf Eigentumsübertragung soll eine Vormerkung in das Grundbuch eingetragen werden.

Die Beteiligten bewilligen, und der Käufer beantragt die Eintragung dieser Vormerkung im Grundbuch.

Der Käufer bewilligt schon jetzt die Löschung dieser Vormerkung gleichzeitig mit der Eigentumsumschreibung, vorausgesetzt, daß keine Zwischeneintragungen ohne seine Zustimmung erfolgt sind.

(4) Der Käufer bewilligt bereits heute die Löschung der für ihn im Grundbuch eingetragenen Auflassungsvormerkung bedingt auf die Stellung des Löschantrages durch den amtierenden Notar oder seinen Vertreter oder Nachfolger. Der amtierende Notar oder sein Vertreter oder Nachfolger werden angewiesen, den Löschantrag an das Grundbuchamt nur mit Siegel versehener Eigenurkunde und nur dann vorzulegen, wenn dem Notar die schriftliche Mitteilung des Verkäufers über dessen erfolgten Rücktritt wegen Zahlungsverzuges samt einer Kopie der Rücktrittserklärung an den Käufer vorliegt - die

Berechtigung zum Rücktritt überprüft der Notar nicht - und der Notar dem Käufer durch eingeschriebenen Brief an die dem Notar zuletzt bekanntgegebene Anschrift eine Kopie des Rücktrittsschreibens des Verkäufers zugeleitet, den Käufer auf die Vereinbarungen in diesem Absatz hingewiesen und ihn erfolglos aufgefordert hat, die Zahlung des fälligen Kaufpreises binnen zwei Wochen ab Zugang des Schreibens nachzuweisen.

Sofern dem Notar vor Vorlage des Löschungsantrages an das Grundbuchamt die Bezahlung des Kaufpreises im Ganzen nachgewiesen ist, darf die Löschung der Auflassungsvormerkung nicht weiter betrieben werden.

(5) Der Notar ist berechtigt, Anträge aus dieser Urkunde getrennt und eingeschränkt zu stellen, zu ändern und sie in gleicher Weise zurückzunehmen und alle sonstigen zum Vollzug dieser Urkunde notwendigen Erklärungen abzugeben.

(6) Eine Vollzugsmitteilung soll dem Notar gesandt werden. Nach Vollzug der Vormerkung und der Eigentumsumschreibung soll dem Notar ein beglaubigter Grundbuchauszug gesandt werden.

§ 7 Genehmigungen

(1) Der Notar hat die Beteiligten auf die eventuell erforderlichen behördlichen Genehmigungen und die etwa bestehenden Vorkaufsrechte des Landes Brandenburg hingewiesen.

Der Notar soll alle erforderlichen Genehmigungen herbeiführen, die mit ihrem Eingang beim Notar wirksam werden.

(2) Wird ein Vorkaufsrecht ausgeübt oder eine behördliche Genehmigung versagt oder unter einer Auflage oder Bedingung erteilt, so ist der Bescheid den Beteiligten selbst zuzustellen, eine Abschrift wird an den Notar erbeten.

(3) Eine GVO-Genehmigung ist nicht erforderlich.

(4) Der Käufer verpflichtet sich, die Genehmigung des Hauptausschusses unverzüglich zu beantragen und dem Verkäufer und dem Notar die Entscheidung anzuzeigen und dem Notar eine beglaubigte Abschrift des Protokolls, aus dem sich die Entscheidung ergibt, zu übersenden.

§ 8 Ausfertigungen und Abschriften

Von dieser Urkunde erhalten

Ausfertigungen:

das Grundbuchamt erst nach Kaufpreiszahlung

auszugsweise beglaubigte Abschriften:

das Grundbuchamt zur Eintragung der Eigentumsvormerkung

einfache Abschriften:

der Verkäufer

der Käufer

das Finanzamt

der Gutachterausschuß

das Landesumweltamt Brandenburg

die Kreisverwaltung – Landwirtschaftsamt -.

§ 9 Weitere Hinweise des Notars

Verkäufer und Käufer wurden vom Notar hingewiesen:

- a) darauf, daß alle getroffenen Vereinbarungen in dieser Urkunde mit aufzunehmen sind, widrigenfalls der Vertrag unter Umständen nichtig sein könnte,
- b) daß das Eigentum erst mit der Umschreibung im Grundbuch und nicht schon mit der Beurkundung des Vertrages übergeht,
- c) auf die erforderlichen Genehmigungen,
- d) auf das gesamtschuldnerische Haften der Vertragsparteien für Kosten und Steuern unbeschadet der Vereinbarung in diesem Vertrag,
- e) auf die Haftung des Grundbesitzes für öffentliche Abgaben und Lasten,
- f) auf die einschlägigen Bestimmungen über die Grunderwerbsteuer,
- g) darauf, daß der Vorgang unter Umständen spekulationssteuerpflichtig sein kann, wenn zwischen Erwerb und Veräußerung weniger als zehn Jahre vergangen sind, der Notar empfahl dem Verkäufer, vor Unterzeichnung einen Steuerberater oder das Finanzamt in dieser Frage zu konsultieren,
- h) auf die Gefahren der Vorleistung für einen Vertragsteil,

i) darauf, daß die Beschaffung des Kaufpreises und etwaiger Darlehen ausschließlich Sache des Käufers ist.

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

Wolfgang Vofsi
Marie Stabler



A handwritten signature, likely of the notary, consisting of a large, stylized loop and a smaller signature below it.



Anlage

Stadt Eberswalde · Liegenschaftsamt · Postfach 10 06 60 · 16225 Eberswalde

Liegenschaftsamt

Bearbeiter
Marion Schablow

Telefon
03334 / 64-238
Telefax
03334 / 64-239

Besucheranschrift
Breite Straße 39
16225 Eberswalde

Raum 217 (ehem. Bibliothek)

E-Mail
m.schablow@eberswalde.de
(nur für formlose Mitteilungen
ohne digitale Signatur)

Internet
www.eberswalde.de

Allgemeine Öffnungszeiten
der Stadtverwaltung
dienstags 9 – 12 Uhr
und 13 – 18 Uhr
donnerstags 9 – 12 Uhr
und 13 – 16 Uhr

Sparkasse Barnim
BLZ 170 620 00
Konto 25 100 100 02

Ab 01.02.2014
IBAN :
DE97 1705 2000 2610 0100 02
BIC : WELADED1GZE

O-Bus
Linien 861/862
sowie Bus
Linien 910, 912, 916,
918, 921 und 923
bis Haltestelle
„Am Markt“

Datum 07.10.2020

Ihr Zeichen

Unser Zeichen scha

Betrifft **Vollmacht**

wir, die Unterzeichnenden, erteilen hiermit

Frau Marion Schablow, geb. Steinbeck
Sachbearbeiterin Grundstücksverkehr
geschäftsansässig: Breite Str. 41 - 44, 16225 Eberswalde

sowie

Frau Jenny Müller, geb. Reimann
Sachbearbeiterin Grundstücksverkehr
geschäftsansässig: Breite Str. 41-44
16225 Eberswalde

und

Frau Bianca Hans, geb. Prietz
Sachbearbeiterin Grundstücksverkehr
geschäftsansässig: Breite Straße 41-44
16225 Eberswalde

jeder für sich allein

die Vollmacht, die Stadt Eberswalde bei Abschluss von
Grundstücksverkäufen/Übertragungen und den jeweiligen Auflassungen von
Grundstücken zu vertreten sowie alle dazu notwendigen und zweckmäßigen

Erklärungen abzugeben, die zur Ausführung des jeweiligen Ankaufvertrages und zur Übertragung des Eigentums erforderlich sind, insbesondere auch notwendige

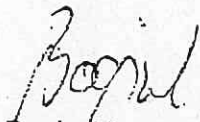
Eintragungen und Löschungen im Grundbuch zu bewilligen und zu beantragen sowie bereits bestehende Verträge zu ändern für folgenden Ankaufsfall:

<u>Grundstück</u>	<u>Flur</u>	<u>Gemarkung</u>	<u>Flurstück</u>	<u>Größe in m²</u>
Angermünder Straße (Wald)	13	Finow	97	139.406

Veräußerer: [REDACTED]

Kaufpreis: 430.000,00 €

Des Weiteren sind die Bevollmächtigten berechtigt, Untervollmacht zu erteilen sowie alle im Zusammenhang mit der Finanzierung und dem Kauf der Objekte notwendigen und zweckmäßigen Erklärungen abzugeben, insbesondere Grundpfändrechte zu bestellen und den Kaufgegenstand dinglich der sofortigen Zwangsvollstreckung zu unterwerfen.


Bogiński
Bürgermeister




Anne Fellner
Stellvertreterin

