DER LANDRAT

Geschäftsbereich: Kreisstraßen, GIS und Abfalltechnik	DRUCKSACHE	
Az.: 66 GE Barmke	lfd. Nr.	Jahr
Datum: 14.02.2019	35	2019

Vorlage

an (zutreffenden Ausschuss einsetzen und ankreuzen)	Sitzungstag	Zutreffendes ankreuzen ☒ öffentlich	nicht-öffentlich	Beschlussvorschlag angenommen	abgelehnt	geändert
☐		☐	☐			
☐		☐	☐			
☒ Kreisausschuss	22.02.2019		☒			
☒ Kreistag	13.03.2019	☒	☐			
☐ Die Ziele der UN-Behindertenrechtskonvention wurden berücksichtigt:	☐ ja ☐ nein ☒ entfällt					

Verantwortlichkeit (Ordnungsziffer der Org.-einheit/Sichtvermerk):				Geschäftsbereich zur Beschlussausführung.
Gefertigt: 66.23 14/2	Beteiligt: III gez. Siegert		Landrat gez. Radeck	(Handzeichen)

Betreff: Gewerbegebiet Barmke
Hier: Grundstückstauschvertrag mit der Feldmarkinteressentschaft Barmke u. der Stadt Helmstedt

Beschlussvorschlag:
Der Kreistag stimmt dem Abschluss des in der Anlage beigefügten Grundstückstauschvertrages mit Zuzahlung mit der Feldmarkinteressentschaft Barmke und der Stadt Helmstedt zu.

Vorlage (Fortsetzungsblatt)	DRUCKSACHE lfd. Nr. 35	Jahr 2019

Sachdarstellung, Begründung, ggf. finanzielle Auswirkungen:

Auf der Grundlage des abgeschlossenen Städtebaulichen Vertrages mit der Stadt Helmstedt in der Fassung des Änderungsvertrages vom 13.12.2018 (vgl. Drucksache Nr. 152/2018) sollen die zur Realisierung des geplanten Gewerbegebietes Barmke erforderlichen Wege- und Grabenflächen der Feldmarkinteressentschaft (FI) Barmke erworben werden.

Der vorgenannte Städtebauliche Vertrag sieht vor, dass die Stadt Helmstedt und der Landkreis Helmstedt gemeinsam die im Eigentum der FI stehenden Wege- und Grabenflächen in Größe von 15.561 m² erwerben und zwar zu einem Preis von 8,00 €/m², mithin insgesamt 121.288,00 €.

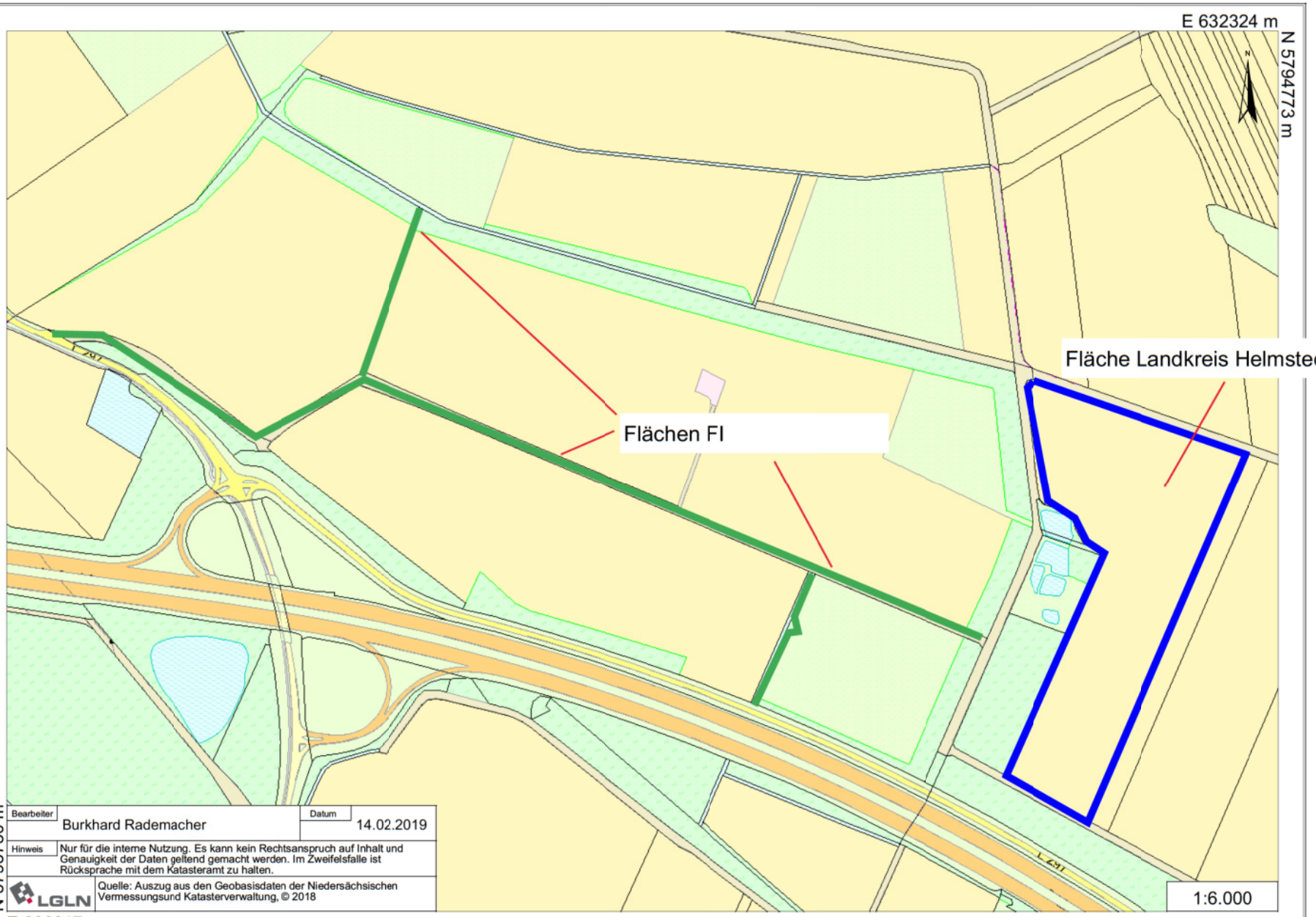
In Vollziehung des Städtebaulichen Vertrages und auf Vorschlag der FI Barmke sollen die betreffenden Flächen im Wege des Tausches mit einem wertgleichen Flurstück erworben werden.

Vorgesehen ist hierbei das im Eigentum des Landkreis Helmstedt stehende Flurstück 14, Flur 11 der Gemarkung Barmke in einer Größe von 70.840 m². Zur Ermittlung des Grundstückswertes wurde ein Betrag von 2,50 € / m² zu Grunde gelegt. Er beträgt somit insgesamt 177.100,00 €. Das Flurstück (Ackerfläche) wird in der Bodenrichtwertkarte 2018 mit einem Wert von 2,00 €/m² ausgewiesen.

Die Differenz aus den beiden Grundstückswerten in Höhe von 55.812,00 € wird die FI an den Landkreis Helmstedt zahlen. Darüber hinaus wird die Stadt Helmstedt 50 % des Preises der Wege- und Grabenflächen (121.288,00 €) dem Landkreis erstatten, mithin 60.644,00 €. Der Landkreis Helmstedt wird aus diesem Grundstücksgeschäft einen Gesamtbetrag in Höhe von 116.456,00 € vereinnahmen.

Die FI hat in ihrer Versammlung am 13.02.2019 den Verkauf ihrer Flächen zu den vorgenannten Konditionen zugestimmt.

Der Entwurf des betreffenden Grundstückstauschvertrages mit Zuzahlung ist der Vorlage beigefügt.



Bearbeiter	Burkhard Rademacher	Datum	14.02.2019
Hinweis	Nur für die interne Nutzung. Es kann kein Rechtsanspruch auf Inhalt und Genauigkeit der Daten geltend gemacht werden. Im Zweifelsfalle ist Rücksprache mit dem Katasteramt zu halten.		
LGLN	Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungsund Katasterverwaltung, © 2018		

Nummer der Urkundenrolle für 2019

V e r h a n d e l t
zu
H e l m s t e d t

am 2019

Vor mir, dem unterzeichneten Notar

Torsten Schliephake

in Helmstedt

erschienen:

1. für die **Feldmarkinteressentschaft Barmke**,
   Im Hagen 2, 38350 Helmstedt OT Barmke:
   a) der 1. Vorsitzende der Landwirt Friedrich-Wilhelm Bebenroth, geb. am 30.04.1968,
   b) der 2. Vorsitzende der Landwirt …….…….
   - im Folgenden FI genannt –

2.
a) für die **Stadt Helmstedt**:
Herr Erster Stadtrat **Henning Konrad Otto** -in Vertretung für den Bürgermeister-,
dienstansässig Markt 1, 38350 Helmstedt

b) für den **Landkreis Helmstedt**:
der Kreis-Angestellte Burkhard Rademacher, geb. am 03.01.1961,
dienstansässig Südertor 6, 38350 Helmstedt,
- im Folgenden Stadt und Landkreis genannt –

Die Erschienenen sind dem beurkundenden Notar von Person bekannt.

Der Notar befragte die Erschienenen vorab, ob er oder eine der mit ihm beruflich verbundenen Personen in einer Angelegenheit, die Gegenstand dieser Beurkundung ist, außerhalb des Notaramtes tätig war oder ist. Diese Frage wurde von den Erschienenen verneint.

Die Erschienenen baten um die Beurkundung des nachstehenden

Grundstückstauschvertrages
mit Zuzahlung

und erklärten:

§ 1
Vorbemerkung und Grundbuchbestand

1.
Die Erschienenen zu 1), erklärten, ausschließlich zu handeln und Erklärungen abzugeben für die Feldmarkinteressentschaft Barmke.
Sie legten die Vertretungsbescheinigung des Landkreises Helmstedt vom ..... 2019 vor, die als Anlage ..... zu dieser Urkunde genommen wird.
Der Notar wird beauftragt, die Vertretungsbescheinigung des Landkreis Helmstedt einzuholen.

2.
Der Erschienene zu 3) legte die Urschrift der Vollmacht vom ……. vor, die / von der eine Kopie - als Anlage .…. zu dieser Urkunde genommen - und hiermit beglaubigt - wird.

3.
Im Grundbuch von Barmke Blatt 535 ist im Bestandsverzeichnis u.a. folgender Grundbesitz verzeichnet:

Sämtlich Gemarkung Barmke der Flur 10:
lfd. Nr. 156 - Flurstück 10, Wasserfläche, Langer Teich, zu 830 qm,
lfd. Nr. 157 - Flurstück 11, Verkehrsfläche, Hannover-Berlin –A2-, zu 3144 qm,
lfd. Nr. 158 - Flurstück 26, Verkehrsfläche, Kleiner Heidberg, zu 9643 qm,
lfd. Nr. 159 - Flurstück 28, Wasserfläche, Kleiner Heidberg, zu 678 qm,
lfd. Nr. 160 - Flurstück 29, Waldfläche, Kleiner Heidberg, zu 866 qm.

Eingetragener Eigentümer ist die Feldmarkinteressentschaft Barmke.

Belastungen Abteilung II:
lfd. Nr. 23 – lastend u.a. auf den Flurstücken 10 und 28:
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht) für die i-21 Germany GmbH in Frankfurt am Main.

Belastungen Abteilung III: Keine Eintragungen.

Der Notar hat das Grundbuch am …….. 2019 ein-ge-sehen lassen.
Nach Hinweis auf die Risiken der fehlenden erneuten Einsichtnahme in das Grundbuch verzichteten die Erschienenen auf nochmalige Einsicht durch den Notar und bestanden auf sofortige Beurkundung.

4.
Im Grundbuch von Barmke Blatt 551 ist im Bestandsverzeichnis u.a. folgender Grundbesitz verzeichnet:

lfd. Nr. 28 - Gemarkung Barmke Flur 11 Flurstück 14,
Landwirtschaftsfläche, Im Bärenbusche zu 70840 qm

Eingetragener Eigentümer ist der Landkreis Helmstedt

Belastungen Abteilungen II und III: Keine Eintragungen.

Der Notar hat das Grundbuch am …….. 2019 ein-ge-sehen lassen. Nach Hinweis auf die Risiken der fehlenden erneuten Einsichtnahme in das Grundbuch verzichteten die Erschienenen auf nochmalige Einsicht durch den Notar und bestanden auf sofortige Beurkundung.

§ 2
Tausch

1.
Die FI überträgt hiermit an die dies annehmenden, Stadt und Landkreis – jeweils zur ideellen Hälfte - den in § 1 Ziffer 3 beschriebenen Grundbesitz, nämlich die Flurstücke 10, 11, 26, 28 und 29.

2.
Im Tausch hierzu überträgt der Landkreis hiermit an die dies annehmende FI den in § 1 Ziffer 4 beschriebenen Grundbesitz, nämlich das Flurstück 14.

3.
Die Flurstücke 10 und 28 sind im Grundbuch (Abt. II lfd. Nr. 23) mit einem Leitungsrecht für die i-21 Germany GmbH in Frankfurt am Main belastet. Zur lastenfreien Übernahme liegen Löschungsbewilligungen vor, die dem Notar bei der Beurkundung zur weiteren Veranlassung ausgehändigt werden.
Die Erschienenen **beantragen** schon hiermit die Löschung dieser Rechte im Grundbuch

§ 3
Wertausgleich

1.
Nach Angabe der Beteiligten beträgt der Tauschwert

- für die in § 2 Abs. 1 genannten Flächen 121.288 €
- für die in § 2 Abs. 2 genannte Fläche 177.100 €

Die FI hat daher an den Landkreis eine Tauschaufgabe in Höhe von **55.812,00 €**
– i.W. fünfundfünfzigtausendachthundertzwölf Euro –zu zahlen.

2.
Die Tauschaufgabe ist zur Zahlung fällig einen Monat nach Vertragsschluss auf ein Konto des Landkreises

Kontoinhaber:	Landkreis Helmstedt
IBAN:	……..
BIC:	……
Bank:	……

Verspätete Geldeingänge sind ab Fälligkeit mit 9 % über dem bei Fälligkeit geltenden Basiszinssatz der Europäischen Zentralbank zu verzinsen. Eine Stundungsabrede ist hierin nicht zu sehen.

3.
Die FI unterwirft sich wegen der Zahlung der Tauschaufgabe nebst Verzugszinsen gem. § 288 Abs. 1 BGB aus der Tauschaufgabe seit dem ..... dem Landkreis gegenüber der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in ihr gesamtes Vermögen.

Dem Landkreis kann jederzeit ohne Nachweis der die Fälligkeit der Forderung begründenden Tatsachen vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde erteilt werden.

4.
Der Notar wird angewiesen, den Antrag auf Eigentumsumschreibung erst zu stellen, wenn ihm der Verkäufer (Landkreis) schriftlich bestätigt hat, dass der Kaufpreis vollständig gezahlt ist. Diese Mitteilung wird der Verkäufer (Landkreis) dem Notar unverzüglich nach Eingang des Kaufpreises machen. Etwaige Verzugszinsen hat der Notar nicht zu berücksichtigen.

§ 3 a
Weitere Vereinbarungen

Die Stadt Helmstedt zahlt an den Landkreis Helmstedt eine Entschädigung für das Flurstück 14 in Höhe von 60.644,00 €. Die Zahlungsmodalitäten regeln Stadt und Landkreis untereinander.

§ 4
Übergabe

1.
Die Übergabe der Tauschgrundstücke erfolgt am .....2019.

2.
Mit der Übergabe gehen Gefahr, Nutzungen und Lasten auf den Erwerber über.

Die Flurstücke gem. § 1 Ziff. 3) entfallen ab Übergabetag aus der Mitgliedsfläche der Feldmarkinteressentschaft Barmke.

3.
Das Flurstück 14 ist verpachtet an den Landwirt…….
Die Feldmarkinteressentschaft Barmke tritt – mit Übergabe – in das Pachtverhältnis ein. Liefer- und Produktionsrechte sowie Zahlungsansprüche zur Einkommensübertragung im Rahmen der EU-Agrarpolitik werden nicht übertragen.

§ 5
Zustand der Sache und Lasten

1.
Die Rechte des jeweiligen Erwerbers wegen eines Sachmangels des Grundstücks sind ausgeschlossen.

Hiervon ausgenommen sind Ansprüche auf Schadensersatz aus der Verletzung des Lebens, des Körpers und der Gesundheit, wenn der bisherige Eigentümer die Pflichtverletzung zu vertreten hat, und auf Ersatz sonstiger Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des bisherigen Eigentümers beruhen. Der bisherige Eigentümer versichert, daß ihm versteckte Mängel nicht bekannt sind.
Der jeweilige Erwerber hat den Kaufgegenstand eingehend in Augenschein genommen; er übernimmt ihn im gegenwärtigen Zustand.
Die angenommene Größe stellt keine Zusicherung dar.

2.
Baulasten und im Grundbuch nicht eingetragene Dienstbarkeiten werden vom jeweiligen Erwerber übernommen.
Der bisherige Eigentümer erklärt, dass ihm keine bekannt sind.
Die Beteiligten wurden auf die Möglichkeit hingewiesen, das Baulastenverzeichnis selbst einzusehen.
3.
Der bisherige Eigentümer erklärt, dass ihm schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten nicht bekannt sind, auf die der Erwerber angesichts ihrer Bedeutung oder ihres sonstigen Zustandes des Objekts einen Hinweis erwarten durfte.

4.
Der Tausch erfolgt –soweit möglich und in diesem Vertrag nicht anders vereinbart - frei von Lasten und Beschränkungen in Abteilung II und III des Grundbuchs und frei von Rechten Dritter mit Ausnahme von Rechten für etwaige ober- oder unterirdische Leitungen von Versorgungsträgern. Die Beteiligten verpflichten sich, den Verbleib von etwaigen vorhandenen ober- oder unterirdischen Leitungen von Versorgungsträgern zu dulden und diese Verpflichtung auch späteren Erwerbern der Fläche aufzuerlegen. Zur Sicherung dieser Duldungspflicht hat der jeweilige Erwerber auf Verlangen des Berechtigten zu dessen Gunsten eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit auf dem an ihn übertragenen Grundstück zu bewilligen und zu beantragen.

§ 6
Auflassung

1.
In Ausführung dieses Vertrages lässt hiermit die FI an die Stadt und den Landkreis – jeweils je zur ideellen Hälfte - den in § 1 Abs. 3) näher bezeichneten Grundbesitz, nämlich die Flurstücke 10, 11, 26, 28 und 29 auf. Die Stadt und der Landkreis nehmen die Auflassung an.

2.
Im Tausch hierzu lässt hiermit der Landkreis an die FI den in § 1 Abs. 4) näher bezeichneten Grundbesitz, nämlich das Flurstück 14 auf. Die FI nimmt die Auflassung an.

3.
Die vorstehende Erklärung der Auflassung enthält jedoch ausdrücklich weder die Eintragungsbewilligung noch den Eintragungsantrag. Zu deren Erklärung wird der amtierende Notar, sein amtlicher Vertreter oder Nachfolger durch die Beteiligten unwiderruflich, über den Tod hinaus und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB bevollmächtigt.

Der Notar wird gemäß § 53 BeurkG angewiesen, die Eigentumsumschreibung gemäß dieser Vollmacht erst zu bewilligen und zu beantragen, wenn ihm der Landkreis unverzüglich nach Erhalt schriftlich bestätigt oder hilfsweise die FI nachgewiesen hat, dass der geschuldete Wertausgleich nach § 3 Abs. 1) (ohne etwaige Zinsen) bezahlt ist.

4.
*Stadt und Landkreis **beantragen**, den erworbenen Grundbesitz gemäß § 4 GBO auf das Grundbuchblatt von Stadt und Landkreis von Barmke Blatt 689 zu übertragen.*

*Die FI **beantragt**, den erworbenen Grundbesitz gemäß § 4 GBO auf das Grundbuchblatt der FI von Barmke Blatt 535 zu übertragen.*

§ 7
Auflassungsvormerkung

Nach Belehrung verzichten die Erschienenen auf die wechselseitige Auflassungsvormerkung.

§ 8
Kosten

Die Kosten der Beurkundung des Grundstückstauschvertrages und seiner Durchführung mit Ausnahme der Grundbuchkosten tragen Stadt und Landkreis je zur Hälfte.

Gerichtskosten sowie die Grunderwerbsteuer trägt der jeweilige Erwerber für sich.

Stadt Helmstedt **beantragt** Gebührenbefreiung nach § 108 (1) Ziffer 2) NJG.

§ 9
Allgemeine Vollmacht

Die Vertragsbeteiligten bevollmächtigen die Notarfachangestellten Anja Rademacher, Nadine Rausch und Petra Denecke, sämtlich Helmstedt, und zwar jede einzeln, unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, alle Erklärungen abzugeben und entgegen zunehmen, die zur Durchführung und Ergänzung des Vertrages erforderlich sind, insbesondere auch eine etwaig erforderlich werdende erneute Auflassung des Kaufgrundbesitzes.
Die Vollmacht kann nur vor dem amtierenden Notar oder seinem Vertreter im Amt ausgeübt werden. Die Vollmacht erlischt mit der Eigentumsumschreibung.

§ 10
Vollzugsauftrag

Die Vertragsbeteiligten beauftragen den Notar mit dem Vollzug dieses Vertrages. Sie beauftragen ihn insbesondere, alle zur Wirksamkeit dieses Vertrages erforderlichen Genehmigungen, Erklärungen und Bescheinigungen einzuholen und mit Wirkung für die Beteiligten entgegenzunehmen sowie im Namen der Beteiligten alle Anträge - auch einzeln - einschließlich der von ihnen in dieser Urkunde gestellten Anträge beim Grundbuchamt oder bei Behörden zu stellen, zu beschränken oder zurückzunehmen mit dem Recht, auf Rechtsmittel zu verzichten.

Der Notar ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.
Nur der Notar ist berechtigt, aus diesem Vertrag gegenüber dem Grundbuchamt Anträge zu stellen und zurückzunehmen. Die Vertragsbeteiligten verzichten insoweit auf ein eigenes Antragsrecht.

§ 11
Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrage undurchführbar sein oder werden, so werden die übrigen Bestimmungen nicht berührt. Die Beteiligten bemühen und verpflichten sich, dann eine Regelung zu treffen, die dem Sinn und Zweck dieses Vertrages am nächsten kommt.

§ 12
Hinweise und Belehrungen

Die Vertragsbeteiligten wurden durch den Notar darüber belehrt, dass

1. das Eigentum erst mit der Umschreibung im Grundbuch auf den jeweiligen Erwerber übergeht,

2.
für die Umschreibung erforderlich sind:
- die grunderwerbsteuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes,

3.
alle rechtsgeschäftlichen Erklärungen, von denen der Abschluß und der Bestand des Vertrages abhängig sein sollen, nach § 311 b Abs. 1 BGB mitbeurkundet sein müssen, widrigenfalls der Vertrag mit sämtlichen Abmachungen nichtig ist,

4.
der Grundbesitz für öffentliche Beiträge und Gebühren haftet und nach öffentlichem Recht Zahlungsschuldner derjenige ist, der als Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist,

5.
die Vertragsbeteiligten als Gesamtschuldner für die sich aus diesem Vertrage ergebenden Steuern sowie die Notar- und Gerichtskosten haften,

6. der Notar keine steuerliche Beratung schuldet.

Die Erschienenen beauftragen den Notar mit der Erteilung der erforderlichen Ausfertigungen und Abschriften.

Die Verhandlung wurde den Erschienenen vorgelesen, von ihnen genehmigt und eigenhändig, wie folgt, unterschrieben: