



Antrag

der Landesregierung

Einwilligung in den Erwerb eines Grundstücks in Kiel, Westring 383

Der Landtag möge beschließen:

In den Erwerb der Liegenschaft in Kiel, Westring 383 in einer Größe von 6.835 m² gemäß beigefügtem Kaufvertrag vom 22.12.2008 (Anlage 1) zum Preis von 1,85 Mio. € wird eingewilligt

Begründung

Die Christian-Albrechts-Universität zu Kiel (CAU) hat trotz ansonsten guter räumlicher Ausstattung Flächenbedarf im Bereich der Agrarwissenschaftlichen Fakultät u. a. an Gewächshäusern und Laboren. Des Weiteren benötigt sie Räume zur Unterbringung eines Graduiertenzentrums, des Exzellenzclusters „Future Ocean“ und für Kindertagesstätten u. a..

Hierfür geeignet ist die unmittelbar an den Kerncampus der CAU angrenzende Liegenschaft Westring 383 in Kiel, die im Eigentum der Landesliegenschaftsverwaltung Schleswig-Holstein (LVSH) steht und bis Ende Dezember 2008 vom Pflanzenschutzamt genutzt wurde. Da das Pflanzenschutzamt aufgrund seiner organisatorischen Umstrukturierung ab Januar 2009 nur noch einen kleinen Teilbereich dieser Liegenschaft nutzen wird und die CAU als möglicher Nachmieter nicht selbst eine Miete decken kann, hat die LVSH im Dezember 2008 dem Land die Liegenschaft zu einem Buchwert von 1,87 Mio. Euro zum Erwerb angeboten, um den Verlust aus einem längeren Leerstand abzuwenden. Dieser tlw. Leerstand der Gebäude hätte sich nachteilig auf das Geschäftsergebnis der LVSH ausgewirkt.

Die Liegenschaft bietet mit einem großen Gewächshaus sowie Labor- und Büroräumen die Nutzungsmöglichkeiten, die die CAU benötigt. Sie ist daher für die Universität äußerst attraktiv. Zudem kann die Erschließung des südlichen Campus durch den Ankauf verbessert werden; insgesamt dient der Erwerb so auch noch der besseren Arrondierung des CAU-Campus im Bereich Westring. Die Voraussetzungen des § 63 LHO zum Erwerb von Vermögensgegenständen sind somit erfüllt.

Auch werden Synergie-Effekte im Rahmen einer Kooperation zwischen der CAU – hier speziell dem Institut für Phytopathologie- und dem am Standort verbleibenden

Referat 338 der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein (LK) erwartet, die inhaltlich bezüglich der Aufgabenstellung ausgeprägte Gemeinsamkeiten besitzen.

Auf universitärer Seite stehen derzeit die Abteilung für Pflanzenkrankheiten mit den Fachrichtungen Mykologie, Herbologie, Entomologie und Nematologie sowie die neu etablierte Abteilung Molekulare Phytopathologie zur Verfügung. Im LK liegt ein fundiertes Wissen in der praktischen Diagnose und Bestimmung von Pflanzenkrankheiten und Schädlingen für alle Fachbereiche der Phytomedizin vor.

Gerade diese Kompetenzen beider Institutionen wurden auch bereits in der Vergangenheit in beispielhafter Weise genutzt. So wird seit 1993 ein überregionales Schaderreger-Monitoring im Weizen durchgeführt und darüber hinaus seit ca. 10 Jahren gemeinsam mit dem amtlichen Pflanzenschutzdienst des Landes die Schadtierüberwachung in der Kultur Weizen. Ebenso sind gemeinsame Projekte hinsichtlich verschiedener Raps-pathogene in Schleswig-Holstein evident. Zukünftig sind weiterführende Kooperationen in der Planung bzw. stehen vor der direkten Umsetzung. In der Gesamtheit haben diese Aktivitäten zu einer effektiven und effizienten Ressourcenverteilung beider Partner in der Vergangenheit geführt.

Eine noch engere Zusammenführung der Kompetenzen an einem Standort und die enge Kooperation zwischen Wissenschaft und Praxis im Fachbereich Phytomedizin führen in vielerlei Hinsicht zu Effektivitäts- und Qualitätssteigerungen, sodass das mögliche Potenzial für eine gemeinsame Kooperation als sehr hoch eingestuft werden kann.

Da die CAU vor diesem Hintergrund eine unbefristete Nutzung der Liegenschaft anstrebt, stellt die Alternative Kauf gegenüber einer Anmietung durch die CAU angesichts der für die Liegenschaft zu entrichtenden Gesamtmiete von rund 176.400 € im Jahr die für das Land wirtschaftlichere Lösung dar. Die CAU hat ferner schriftlich zugesagt, keine zusätzlichen Mittel für Bewirtschaftung oder für ggf. notwendige kleine Baumaßnahmen zu beantragen.

Die LVSH ist Eigentümerin der o. a. Liegenschaft in Kiel, eingetragen im Grundbuch von Kiel, Blatt 61296, Gemarkung Kiel-L, Flur 20, Flurstück 158 in Gesamtgröße von 6.835 m².

Mittel für den Erwerb standen im Kapitel 1212 im Haushaltsjahr 2008 zur Verfügung. Der Kaufvertrag wurde am 22.12.2008 geschlossen und der Kaufpreis in Höhe von 1,87 Mio. € gezahlt. Der Verkehrswert wurde von der GMSH am 14. Januar 2009 mit 1,85 Mio. € festgestellt. Der gegenüber der Wertermittlung überzahlte Betrag wird von der LVSH zurück erstattet.

Da Erwerb und Veräußerung von Grundstücken von erheblichem Wert (über eine Million Euro) nach § 64 LHO der Zustimmung des Landtages bedürfen, enthält der Kaufvertrag ein entsprechendes Rücktrittsrecht für den Fall, dass der Landtag seine Zustimmung verweigert.



Urkunde

des Notars

Dr. Carsten Krage

in Kiel

Beglaubigte Fotokopie

Nummer 68 der Urkundenrolle für 2008

Verhandelt zu Kiel am 22. Dezember 2008

Vor mir, dem unterzeichnenden Notar

Dr. Carsten Krage

im Bezirk des Schleswig-Holsteinischen Oberlandesgerichts
mit dem Amtssitz in Kiel

erschieden heute in meinen Amtsräumen:

1. Herrn Hans-Adolf Bilzhause, geb. am 20.09.1953
dienstansässig Gartenstraße 6, 24103 Kiel
persönlich bekannt

Der Erschienene zu 1. handelt nicht im eigenen Namen, sondern aufgrund der Grundstücksvollmacht vom 22.12.2008 für die **Liegenschaftsverwaltung Schleswig-Holstein LVSH, Anstalt des öffentlichen Rechts, Gartenstraße 6, 24103 Kiel.**

Die Vollmacht vom 22.12.2008 lag bei Beurkundung dieses Vertrages im Original vor; sie wird als Anlage zur Urkunde genommen.

- zu 1. nachstehend **Verkäufer** genannt -

2. Herrn Steffen Sprüssel, geb. am 18.08.1958
dienstansässig Düsternbrooker Weg 104, 24105 Kiel
ausgewiesen durch BPA 1150164633
ausgestellt vom Amt Achterwehr am 15.01.2002

Der Erschienene zu 2. handelt nicht im eigenen Namen für das **Land Schleswig-Holstein, vertreten durch das Ministerium für Wissenschaft, Wirtschaft und Verkehr, Düsternbrooker Weg 104, 24105 Kiel.**

- zu 2. nachstehend **Käufer** genannt -

Die Frage des Notars nach einer Vorbefassung im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 7 des Beurkundungsgesetzes wurde verneint.

Die Erschienenen ersuchen um die Beurkundung eines

Grundstückskaufvertrages.

Die Erschienenen erklären:

§1

Kaufgegenstand

1.

Die von dem Erschienenen zu 1. vertretene Liegenschaftsverwaltung Schleswig-Holstein Anstalt des öffentlichen Rechts – nachfolgend Verkäufer genannt – ist Eigentümerin des im Grundbuch von Kiel Blatt 61296 verzeichneten Grundstücks, Flurstück 158 der Flur 20 der Gemarkung Kiel-L zur Größe von 6.835 m².

2.

Diesen vorgenannten Grundbesitz verkauft der Verkäufer mit allen Rechten und Pflichten sowie allen Bestandteilen und allem Zubehör an den Erschienenen zu 2. – nachfolgend Käufer genannt – als Alleineigentümer.

3.

Der Grundbesitz ist bebaut. Es handelt sich um eine Hof- und Gebäudefläche, belegen Westring 383, Kiel.

4.

Das Eigentum Dritter ist vom Verkauf ausgeschlossen.

§ 2

Haftung des Verkäufers

1.

Der Käufer hat das Kaufobjekt besichtigt. Er kauft es in dem bei Besichtigung vorhandenen Zustand. Es gelten keine mündlichen Nebenabreden.

2.

Der Verkäufer übernimmt keinerlei Garantie.

Rechte und Ansprüche des Käufers wegen Rechts- und Sachmängeln sind ausgeschlossen, ausgenommen der Anspruch auf Verschaffung von Eigentum frei von vertragswidrigen Lasten. Dies gilt auch für alle Ansprüche auf Schadensersatz, es sei denn der Verkäufer handelt vorsätzlich.

Rechte des Käufers gemäß § 309 Nr. 7 BGB für Schadensersatzansprüche bei Verletzung von Leben, Körper, Gesundheit oder bei grobem Verschulden bleiben vorbehalten.

Ausgleichsansprüche untereinander, insbesondere nach § 24 BBodSchG werden ausgeschlossen.

3.

Der Käufer erklärt, dass er weiß, dass Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen erforderlich sind und er insoweit sämtliche Risiken der Mangelhaftigkeit trägt. Über die tatsächliche und rechtliche Bedeutung des Ausschlusses für Rechts- und Sachmängel hat der Notar belehrt.

§ 3

Lasten und Beschränkungen

1.

Der Grundbesitz wird lastenfrei sowie frei von Rechten und Ansprüchen Dritter verkauft, sofern in diesem Vertrage nichts anderes bestimmt ist.

2.

Der verkaufte Grundbesitz ist in Abteilung II und III des Grundbuches wie folgt belastet:

Abteilung II:

lfd. Nr. 1: Vorkaufsrecht für Landeshauptstadt Kiel

lfd. Nr. 2: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zur Unterhaltung einer Wasserleitung) für Landeshauptstadt Kiel

Abteilung III: keine Eintragungen

3.

Der Verkäufer erklärt, dass ihm außer den in diesem Vertrag aufgeführten Lasten und öffentlich-rechtlichen Beschränkungen sonstige Lasten oder Beschränkungen nicht bekannt sind und dass er insbesondere keine Baulasten bestellt hat.

4.

Der Verkäufer verpflichtet sich, ab sofort keine den Grundbesitz betreffenden Vereinbarungen ohne Zustimmung des Käufers zu treffen.

5.

Der Käufer übernimmt die Belastungen ohne Anrechnung auf den Kaufpreis.

§ 4 Übergabe

1.

Der verkaufte Grundbesitz wird dem Käufer miet-/pachtfrei am 31.12.2008 zum Besitz übergeben..

2.

Mit dem Übergabetage gehen die mit dem verkauften Grundbesitz verbundenen Rechte und Nutzungen, Lasten und Beschränkungen wie auch die Gefahr des zufälligen Untergangs oder einer zufälligen Verschlechterung auf den Käufer über. Das gilt unabhängig von der Eigentumsumschreibung im Grundbuch, auch für alle das Grundstück betreffenden Pflichten, wie z.B. Verkehrssicherungs- und sonstige Anliegerpflichten.

3.

Wiederkehrende Steuern, Abgaben und Beiträge, die jährlich zu entrichten sind, hat der Käufer für die Zeit nach der Übergabe dem Verkäufer zeitanteilig zu erstatten.

4.

Verpflichtungen gegenüber der Stadt Kiel, die vor dem Übergabestichtag entstanden sind, hat der Verkäufer zu tragen, auch wenn die Bescheide an den Käufer gerichtet werden.

Der Verkäufer versichert, dass ihm keine unbezahlten öffentlich-rechtlichen Abgabenbescheide vorliegen.

Der Notar weist insoweit darauf hin, dass unabhängig von dieser Vereinbarung derjenige beitragspflichtig ist, der bei Zustellung des Beitragsbescheides Grundstückseigentümer ist und dass Beitragsschulden als öffentliche Last auf dem Grundstück lasten können.

5.

Von einem Brand-, Sturm- oder Leitungswasserschaden vor oder nach der Übergabe wird der Vertrag nicht berührt. Der Käufer hat jedoch einen Anspruch auf Auszahlung der Versicherungsleistung, der ihm schon jetzt vorsorglich abgetreten wird. Der Käufer nimmt die Abtretung an.

Der Verkäufer versichert, dass der Kaufgegenstand mit den in Absatz 5 bezeichneten Versicherungsrisiken zum Neuwert versichert ist.

Der Verkäufer versichert, dass der Kaufgegenstand ab dem Übergabestichtag der Eigenversicherung des Landes Schleswig-Holstein unterfällt.

Bis zum Übergabestichtag fällige Versicherungsprämien trägt der Verkäufer.

Der Käufer verpflichtet sich, das Kaufgrundstück ab dem Übergabetag selbst zu versichern und zur Übergabe einen entsprechenden Nachweis vorzulegen.

§ 5 Kaufpreis

1.

Der Kaufpreis beträgt 1.870.000,00 €
(in Worten – einmillionachthundertsiebzigttausend Euro).

Der Kaufpreis ermittelt sich nach dem Verkehrswert des Grundstücks und wird derzeit von den Parteien mit einem Wert von 1.870.000 € beziffert. Der Grundstückswert wird nach Kaufvertragsabschluss durch einen von beiden Parteien zu bestellenden Sachverständigen der GMSH AöR festgestellt. Stellt der Sachverständige einen anderen Grundstückswert fest, wird die Differenz zwischen den Parteien zinslos ausgeglichen.

2.

Der Käufer hat den Kaufpreis in Höhe von 1.870.000,00 € bis zum 31.12.2008 an den Verkäufer zu zahlen; sofern der Gutachter gemäß Absatz 1 vor dem 31.12.2008

einen abweichenden Kaufpreis feststellen sollte, ist der vom Gutachter festgestellte Betrag zur Zahlung fällig.

Am Tag, der auf die Fälligkeit folgt, kommt der Käufer in Verzug. Der Kaufpreis ist während des Verzuges für das Jahr mit 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz zu verzinsen (§ 288 Abs. 1 Satz 1 BGB). Die Verzugszinsen werden täglich fällig.

Die Zahlung soll auf das Konto des Verkäufers geleistet werden, und zwar

Konto-Nr.: 0052001007
Bank: HSH Nordbank AG
BLZ: 21050000
Verwendungszweck: „Kaufpreis VM 1212, Westring 383, Kiel“

3.

Bei Nichtzahlung des vollständigen Kaufpreises zum Fälligkeitstermin gehen die Lasten, die Gefahren zufälliger Verschlechterung und die Verkehrssicherungspflichten des Grundbesitzes sowie die Grundstückshaftung trotz Eintritt des Verzuges auf den Käufer über; § 4 bleibt mithin durch den Verzug unberührt.

4.

Der Käufer unterwirft sich gegenüber dem Verkäufer wegen des Kaufpreisanspruches von 1.870.000,00 € zuzüglich der jährlichen Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz ab dem 01.01.2009 der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen.

5.

Der Käufer ermächtigt den beurkundenden Notar, dem Verkäufer jederzeit eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde zu erteilen, ohne dass die Fälligkeit der Kaufpreisforderung hierzu nachgewiesen werden müsste.

§ 6

Auflassung, Vollmacht

1.

Die Auflassung soll erklärt werden.

Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass das Eigentum an dem im Grundbuch von Kiel Blatt 61296 verzeichneten Grundbesitz von dem Verkäufer auf den Käufer – als Alleineigentümer – übergehen soll.

Die Vertragsparteien bewilligen und beantragen die Eintragung der Eigentumsänderung im Grundbuch.

2.

Die Vertragsparteien bevollmächtigen die Notariatssachbearbeiter

- a) Carmen Schwandt,
- b) Alexander Kostka,
- c) Andrea Hamann,

- sämtlich Kiel, Wall 55, jeden für sich allein -,
in ihrem Namen alle zur Abwicklung dieses Vertrages erforderlichen Rechtshandlungen und rechtsgeschäftlichen Erklärungen vorzunehmen bzw. abzugeben, auch Vertragsänderungen für den Fall zu erklären, dass aufgrund behördlicher oder gerichtlicher Verfügungen Änderungen oder Berichtigungen erforderlich werden, um diesen Vertrag zu vollziehen.

Insbesondere sind die Bevollmächtigten befugt, alle zur Bestellung und Eintragung, Abtretung und Umschreibung, Löschung, Widerruf und Rangänderung von Rechten sowie zur Änderung des Inhalts solcher Rechte erforderlichen Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen sowie die hierzu erforderlichen Bewilligungen zu erteilen und Anträge zu stellen.

3.

Von den Beschränkungen des § 181 BGB sind die Bevollmächtigten befreit. Sie sind auch befugt, Untervollmacht zu erteilen.

Die Vollmacht soll durch den Tod des Vollmachtgebers nicht erlöschen.

Die Vollmacht kann wirksam nur vor dem amtierenden Notar oder seinem Notarvertreter ausgeübt werden.

4.

Der beurkundende Notar hat die Erschienenen über die Zweckmäßigkeit dieser Vollmacht belehrt.

§ 7

Rücktrittsrecht

1.

Der Verkäufer kann vom Vertrag zurücktreten, wenn er wegen der vom Käufer nicht beglichenen Grunderwerbsteuer in Anspruch genommen wird, der Käufer den Kaufpreis nicht binnen vier Wochen nach Fälligkeit vollständig bezahlt hat oder ein Vorkaufsrecht ausgeübt wird.

2.

Der Rücktritt kann nur durch eingeschriebenen Brief und nur solange erklärt werden, als der Käufer die unter Ziffer 1 bezeichneten Zahlungen nicht doch noch leistet.

3.

Die Kosten der Rückabwicklung hat der Käufer zu tragen. Die Geltendmachung weitergehender Schadensersatzansprüche des Verkäufers bleibt vorbehalten.

4.

Das Land ist berechtigt, von diesem Kaufvertrag zurück zu treten, wenn die erforderliche Zustimmung des Landtages des Landes Schleswig-Holstein nicht erfolgt. Im Fall des Rücktritts ist die LVSH verpflichtet, den gezahlten Kaufpreis zinslos zurück zu erstatten. Die Kosten dieses Kaufvertrages obliegen dem Land.

§ 8

Salvatorische Klausel

Falls einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden sollten, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Anstelle der unwirksamen Bestimmung gilt diejenige wirksame Bestimmung als vereinbart, welche Sinn und Zweck der unwirksamen Bestimmung am ehesten entspricht.

§ 9

Hinweise des Notars

1.

Der amtierende Notar hat die Beteiligten über die rechtliche Bedeutung der von ihnen abgegebenen Erklärungen informiert und abschließend insbesondere auf folgendes hingewiesen:

Das Eigentum geht nicht schon mit der heutigen Beurkundung, sondern erst mit der Umschreibung im Grundbuch auf den Käufer über.

Hierzu sind die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes (ggf. nach Zahlung der Grunderwerbsteuer), erforderliche Genehmigungen und die Verzichtserklärung der Gemeinde auf gesetzliche Vorkaufsrechte notwendig.

Der jeweilige Eigentümer haftet kraft Gesetzes für rückständige öffentliche Lasten (z.B. Erschließungskosten, Grundsteuer, Ausgleichsbetrag nach dem BundesbodenschutzG).

Unabhängig von den Vereinbarungen in dieser Urkunde, die nur im Innenverhältnis gelten, haften beide Vertragsteile kraft Gesetzes für die Grunderwerbsteuer und die Kosten als Gesamtschuldner.

Alle Vereinbarungen müssen richtig und vollständig beurkundet werden; andernfalls kann der ganze Vertrag nichtig sein.

2.

Der amtierende Notar wird beauftragt und bevollmächtigt, den Vertrag zu vollziehen sowie erforderliche Genehmigungen und eine Erklärung der Stadt/Gemeinde über ihr Vorkaufsrecht einzuholen und formlos in Empfang zu nehmen.

3.

Der amtierende Notar wird von den Vertragsparteien unwiderruflich angewiesen, den Antrag auf Eigentumsumschreibung erst dann dem Grundbuchamt einzureichen, wenn ihm die Kaufpreiszahlung nachgewiesen ist.

4.

Die Vertragsparteien wurden auf die §§ 95 ff Versicherungsvertragsgesetz, insbesondere auf die Anzeigepflicht gemäß § 97 VVG und das Kündigungsrecht nach § 96 VVG hingewiesen.

§ 10

Kosten

Die Kosten für die Beurkundung, eventuelle Genehmigungen und den Vollzug dieses Vertrages sowie die Grunderwerbsteuer trägt der Käufer. Zahlt der Käufer anfallende

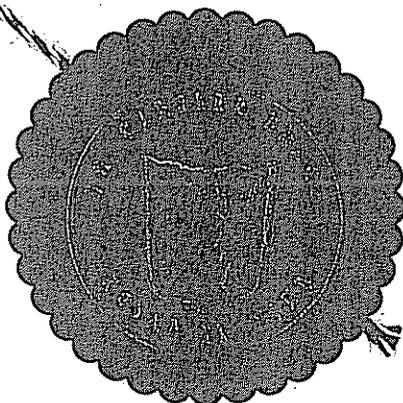
Gerichtskosten oder Grunderwerbsteuer nicht, ist der Verkäufer zum Rücktritt vom Vertrag berechtigt.

Das Kaufobjekt gehört nicht zu einem wirtschaftlichen Unternehmen einer Vertragspartei; eine auch nur teilweise Weiterveräußerung an einen nichtbegünstigten Dritten im Sinne von § 144 KostO ist nicht beabsichtigt.

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

A. Dittus


Dr. Carsten Krage

Hiermit wird beglaubigt, daß
diese Fotokopie das Original
vollständig wiedergibt.
Kiel, den 29.12.2008

Dr. Carsten Krage
Notar

Geschäftsführung

Hans-Adolf Bilzhause
Telefon (0431) 599-1120
Telefax (0431) 599-1159
EMail:
Hans-Adolf.Bilzhause@gmsh.de

Henrik Harms
Telefon (0431) 599-1100
Telefax (0431) 599-1102
EMail:
Henrik.Harms@gmsh.de

22. Dezember 2008

Vollmacht

Die Liegenschaftsverwaltung Schleswig-Holstein (LVSH) wird gemäß § 10 des Gesetzes zur Errichtung der Liegenschaftsverwaltung als Anstalt öffentlichen Rechts (GVOBl. Schleswig-Holstein S. 209) gerichtlich und außergerichtlich durch die Geschäftsführung vertreten. Mit Beschluss der Gewährträgerversammlung vom 3.6.2003 wurde Hans-Adolf Bilzhause und mit Beschluss vom 8.6.2007 Herr Henrik Harms als Geschäftsführer bestellt. Die LVSH ist im Handelsregister unter HRA 4311 eingetragen.

Hiermit erteilt der Geschäftsführer der LVSH Herr Henrik Harms dem Geschäftsführer Hans-Adolf Bilzhause die Vollmacht, alle für den Abschluss des notariellen Vertrages über den Verkauf betreffend die Liegenschaft der LVSH belegen in 24118 Kiel, Westring 383, verzeichnet im Grundbuch von Kiel, Blatt 61296, Flur L 20, Flurstück 158, zur Größe von 6835 qm erforderlichen rechtsgeschäftlichen und notariellen Erklärungen auch für ihn als Geschäftsführer abzugeben.

Liegenschaftsverwaltung Schleswig-Holstein


(Henrik Harms)

