



## **Verhandelt**

zu Kiel am 9. Februar 2010.

Vor mir, dem unterzeichneten Notar im  
Bezirke des Schleswig-Holsteinischen Oberlandesgerichtes  
mit dem Amtssitz in Kiel, Deliusstraße 16,

**Frank Schramm**

erschieden heute:



- 1) Frau Heidemarie Schwäke geb. Hinz,  
geboren am 13.1.1961,  
geschäftsansässig Brachenfelder Str. 1-3, 24534 Neumünster,  
ausgewiesen durch Personalausweis Nr. 100899383,  
ausgestellt am 19.6.2006 von LH Kiel,  
handelnd nicht für sich selbst, sondern mit ausschließlicher Wirkung für und gegen

die Stadt Neumünster

- nachstehend „Stadt Neumünster“ genannt -

gemäß erteilter Vollmacht vom 8. Februar 2010, welche bei Beurkundung in Original vorlag, Az. 92/St 2153/07,

2)

- a) Herr Werner Wolff,  
geboren am 20. April 1940,  
wohnhaft Kummerfelder Straße 87 b, 24539 Neumünster,  
ausgewiesen durch Personalausweis Nr. 1022366022,  
ausgestellt am 28.3.02 von Stadt Neumünster,

und

- b) Herr Reinhold Wuttke,  
geboren am 14. Januar 1972,  
wohnhaft Bahnhofstraße 42, 24534 Neumünster,  
ausgewiesen durch Personalausweis Nr. 102280025,  
ausgestellt am 7.8.2008 von Stadt Neumünster,

der Erschienenen zu 2 a) auch handelnd als vollmachtloser Vertreter für das weitere Vorstandsmitglied der Stiftung Museum, Kunst + Kultur der Stadt NMS,

- c) Herrn Günter Humpe-Waßmuth,  
Großflecken 59, Neumünster,

mit dem Versprechen Genehmigungserklärung nachzureichen, ohne hierfür die Gewähr zu übernehmen,

zu 2 a), b) + c) nicht handelnd für sich selbst, sondern gem. § 8 Abs. 1 der Stiftungssatzung für

die „Stiftung Museum, Kunst und Kultur der Stadt Neumünster“,  
- nachstehend „Stiftung“ genannt -

mit dem Versprechen, die Original-Vertretungsbescheinigung der Landesregierung Schleswig-Holstein - Der Innenminister - nachzureichen.



Die Erschienenen baten um die Beurkundung des nachstehenden

**Übertragungsvertrages  
zur Erfüllung eines Stiftungsgeschäftes.**

Der Notar wies die Beteiligten einleitend darauf hin, dass er gemäß § 3 Abs. 1 Ziffer 7 Beurkundungsgesetz die Beurkundung nicht vornehmen dürfe, sofern er oder einer der mit ihm zur gemeinsamen Berufsausübung verbundenen Anwälte in der die Beurkundung betreffenden Angelegenheit außerhalb einer notariellen Amtstätigkeit bereits tätig waren oder noch sind.

Die Beteiligten erklärten auf Nachfrage des Notars, dass eine solche Vorbefassung nicht vorliegt.

Sodann erklärten die Erschienenen übereinstimmend Folgendes:

**§ 1  
Vorbemerkung**

- (1) Mit Stiftungsgeschäft vom 05.04.2004 hat die Stadt Neumünster zusammen mit dem Förderverein Textilmuseum und Industriemuseum Neumünster e. V. die „Stiftung Museum, Kunst und Kultur der Stadt Neumünster“ gegründet. Zweck der Stiftung ist gemäß § 2 Abs. 2 der Stiftungssatzung die Trägerschaft eines Museums und die Förderung von Kunst und Kultur in der Stadt Neumünster.
- (2) Die Stiftung betreibt auf dem Grundstück belegen Kleinflecken 1, 24534 Neumünster, in Erfüllung ihres Satzungszwecks das Museum Tuch + Technik Textilmuseum Neumünster. Unter Ziffer 2 a) Nr. 3 des Stiftungsgeschäfts hat sich die Stadt Neumünster verpflichtet, das Eigentum am Grundstück und dem von ihr errichteten Neubau des Museumsgebäudes einschließlich Außenanlagen und Parkplätzen der Stiftung nach Betriebsfertigkeit des Gebäudes - gemäß dem Wortlaut von Ziffer 2 a) Nr. 3 des Stiftungsgeschäfts im Wege der Zustiftung - im Gesamtwert von rd. 4.550.000,00 € (3.800.000,00 € Gebäude + 750.000,00 € Außenanlagen und Parkplätze) als Grundstockvermögen zu übertragen.
- (3) Das Stiftungsgeschäft nebst Anlagen vom 05.04.2004 ist den Beteiligten bekannt. Auf ein Beifügen zur Urkunde wird einvernehmlich verzichtet.

**§ 2  
Überlassungsgegenstand**

- (1) Die Stadt Neumünster ist Eigentümerin des Grundstücks Kleinflecken 1, 24534 Neumünster, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Neumünster Blatt 26.773, Ge-



markung Neumünster 6493 Flur 10, Flurstück 721, 3.077 qm groß - nachfolgend „Überlassungsgegenstand“ genannt.

Die entsprechende Grundstücksfläche ist in dem diesem Vertrag als Anlage beigefügten Lageplan durch eine rote Umrandung gekennzeichnet. Der Lageplan wurde mit den Beteiligten erörtert und von ihnen genehmigt.

- (2) Das Grundstück ist bebaut mit einem Museum, zu dem auch die Brücke zwischen dem Museum und der Stadthalle gehört; der Überlassungsgegenstand ist in Bezug auf die Brücke Stammgrundstück.

### **§ 3**

#### **Grundbuchstand**

- (1) Ausweislich einer vom Büro des beurkundenden Notars am 9. Februar 2010 online durchgeführten Grundbucheinsicht ist das in § 2 Abs. 1 bezeichnete Grundstück wie folgt belastet:

Abteilung II:

lfd. Nr. 1 - Sanierungsverfahren wird durchgeführt, eingetragen am 25.10.1989

Abteilung III:

lastenfrei

- (2) Der gemäß Abs. 1 beschaffte Grundbuchauszug wurde mit den Beteiligten erörtert. Die Beteiligten verzichten nach Belehrung durch den beurkundenden Notar auf eine weitergehende Grundbucheinsicht durch den Notar.

### **§ 4**

#### **Überlassung**

- (1) Die Stadt Neumünster überträgt hiermit in Erfüllung von Ziffer 2 a) Nr. 3 des Stiftungsgeschäftes den in § 2 bezeichneten Überlassungsgegenstand auf die Stiftung.
- (2) Die Übertragung erfolgt belastungsfrei mit Ausnahme des Sanierungsvermerks Abteilung II lfd. Nr. 1 sowie der in § 7 bezeichneten Baulasten. Die Beteiligten sind darüber einig, dass wegen des Sanierungsverfahrens keine Ausgleichszahlungen nach § 154 BauGB für den Überlassungsgegenstand anfallen.
- (3) Die Stiftung nimmt die Übertragung an und erklärt ausdrücklich, dass mit dieser ihre sämtlichen Ansprüche aus Ziffer 2 a) Nr. 3 des Stiftungsgeschäfts als befriedigt angesehen werden.



- (4) Eine Gegenleistung ist von der Stiftung nicht zu erbringen.

## **§ 5 Übergabe**

- (1) Die Übergabe des Überlassungsgegenstandes erfolgt mit Vertragsabschluß, jedoch mit wirtschaftlicher Wirkung zum 01.01.2010.
- (2) Der Stiftung stehen ab Übergabedatum alle Rechte und Nutzungen des Überlassungsgegenstandes zu. Von jenem Zeitpunkt an trägt sie alle öffentlichen und privaten Lasten und Abgaben des Überlassungsgegenstandes, soweit sich diese auf die Zeit nach dem Übergabetag beziehen.

Soweit von der Stiftung seit Eröffnung des Museums bis zum Übergabetag öffentliche und private Lasten und Abgaben teilweise getragen wurden, sind diese von der Stadt nicht zu erstatten.

- (3) In gleicher Weise geht auf die Stiftung auch die Gefahr des zufälligen Untergangs und der zufälligen Verschlechterung sowie die Verkehrssicherungspflichten über.
- (4) Die Übertragung erfolgt in dem bekannten Zustand unter Ausschluss jeglicher Haftung für Sachmängel, es sei denn, dass die Stadt Neumünster solche vorsätzlich verschwiegen hat. Die Stiftung kann unbeschadet von Satz 1 verlangen, dass die Stadt Neumünster Ansprüche wegen der Haftung für Sachmängel des Überlassungsgegenstandes gegenüber Bauunternehmern, Architekten und Ingenieuren an die Stiftung abtritt.

## **§ 6 Parkplätze, Haftung und Instandhaltung**

- (1) Der Stiftung sowie den Nutzungsberechtigten des Überlassungsgegenstandes stehen die auf dem Kleinflecken und zwischen dem Schleusberg und der Wasbeker Straße ausgewiesenen Parkplätze einschließlich der Zu- und Abfahrten sowie Fahrgassen im Rahmen des Gemeindegebrauchs zur Verfügung.
- (2) Die Stadt verpflichtet sich, die Verkehrssicherheit der zwischen dem Museumsgebäude und der Stadthalle gelegenen und mit einer Baulast (jederzeitiges und uneingeschränktes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) zu Gunsten der Öffentlichkeit belasteten Verkehrsfläche zu gewährleisten, und wird die Stiftung und deren Bedienstete von etwaigen Ansprüchen Dritter freistellen, die im Zusammenhang mit der Benutzung jener Verkehrsfläche stehen.

Die entsprechende Grundstücksfläche ist in dem diesem Vertrag als Anlage beigefügten Lageplan durch eine blaue Umrandung gekennzeichnet.



Die Sicherstellung der Verkehrssicherheit beinhaltet, dass der Stadt auf ihre Kosten auch alle notwendigen Reparatur-, Instandhaltungs- und Umbaumaßnahmen der Verkehrsfläche obliegen. Die Stiftung erklärt sich mit diesen Maßnahmen, die ihr rechtzeitig anzukündigen sind, schon vorab einverstanden.

- (3) Soweit künftige Reparaturen und Instandhaltungsmaßnahmen an dem Überlassungsgegenstand einen Betragsrahmen von 5.000,00 € übersteigen, erklärt sich die Stadt außerdem bereit, etwaige Zuschussanträge der Stiftung unter Berücksichtigung ihrer jeweiligen Haushaltslage zu prüfen.

## **§ 7**

### **Übernahme von Baulasten**

- (1) Der amtierende Notar belehrte über den möglichen Inhalt und die rechtliche Natur von Baulasten.
- (2) Die Stadt Neumünster erklärt, dass zu Lasten und zu Gunsten des Überlassungsgegenstandes im Baulastenverzeichnis folgende Eintragungen enthalten sind:
- a) Eigenbaulast betreffend die zwischen dem Museumsgebäude und der Stadthalle gelegenen Verkehrsfläche (§ 6 Abs. 2 Satz 1),
  - b) Vereinigungsbaulasten betreffend das Grundstück Kleinflecken 1, Neumünster, Flurstück 661 bzw. Flurstücke 706 und 708,
  - c) begünstigende Baulasten betreffend die Stellplätze auf den Grundstücken Schleusberg 30, 32, 34 und 36, Neumünster, sowie dem Grundstück Wasbeker Str. 31, Neumünster.
- (3) Die genannten Baulasten sind der Stiftung bekannt. Auf ein Beifügen der entsprechenden Auszüge aus dem Baulastenverzeichnis zur Urkunde wird deshalb einvernehmlich verzichtet.

## **§ 8**

### **Auflassungsvormerkung**

Nach eingehender Belehrung des Notars über die Bedeutung der Sicherungsfunktion einer Auflassungsvormerkung erklären die Vertragschließenden, dass eine Auflassungsvormerkung zugunsten der Stiftung im Grundbuch nicht eingetragen werden soll.



## § 9 Vollmachten

- (1) Der Notar hat die Beteiligten auf die Bestimmung des Beurkundungsgesetzes hingewiesen, wonach das Beurkundungsverfahren so gestaltet sein soll, dass die Parteiengrundsätzlich bei Beurkundung persönlich anwesend sind, damit der Notar seinen ihm obliegenden Hinweis- und Belehrungspflichten nachkommen kann.
- (2) Die Beteiligten erklären, dass sie zeitlich wahrscheinlich nur sehr eingeschränkt für eine Beurkundung zur Verfügung stehen können und sich daher vorsorglich im Interesse einer Sicherstellung einer zügigen Abwicklung des Übertragungsvertrages möglichst umfassend vertreten lassen wollen.
- (3) Die Vertragsparteien bevollmächtigen daher unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB und mit sofortiger Wirkung
  - a) Frau Karin Siek, Re-No-Fachangestellte,
  - b) Frau Linda von Hofen, Re-No-Fachangestellte,
  - c) Frau Dana Dingler, Re-No-Fachangestellte,alle geschäftsansässig Deliusstraße 16, 24114 Kiel,  
und jeden für sich allein, alle zur Abwicklung dieses Vertrages etwa noch erforderlichen Erklärungen und Bewilligungen abzugeben sowie Anträge zu stellen.
- (4) Die Vollmachtnehmer sind nach übereinstimmender schriftlicher Weisung der Parteien auch befugt, diesen Vertrag zur Ausräumung behördlicher oder gerichtlicher Beanstandungen zu ergänzen bzw. zu berichtigen, soweit durch solche Ergänzungen bzw. Berichtigungen der wirtschaftliche Inhalt des Vertrages nicht verändert wird.
- (5) Sie können Löschanträge stellen, Rangänderungen bewirken, die Auflassung für die jeweiligen Vertragsparteien erklären und Untervollmacht erteilen.
- (6) Diese Vollmachten können von den Vollmachtnehmern nur zu Protokoll des abwickelnden Notars oder seines amtlich bestellten Vertreters ausgeübt werden. Im Außenverhältnis sind die Vollmachten unbeschränkt. Das Grundbuchamt hat nicht zu prüfen, ob die Voraussetzungen für ein Tätigwerden der Vollmachtnehmer vorliegen.
- (7) Die Vollmacht endet mit der Eigentumsumschreibung, soweit nicht auch danach noch zur Abwicklung dieses Vertrages Erklärungen abzugeben sind.
- (8) Die Beteiligten wurden darauf hingewiesen, dass diese Vollmacht von ihnen jederzeit widerrufen werden kann und es ihnen trotz der Vollmacht unbenommen bleibt, an weiter erforderlichen Beurkundungen persönlich teilzunehmen.



## **§ 10**

### **Abwicklungsauftrag**

- (1) Die Vertragsparteien beauftragen den beurkundenden Notar mit dem Vollzug dieses Vertrages sowie der Einholung aller notwendigen Erklärungen, Bewilligungen und Unterlagen. Zu diesem Zwecke können Entwürfe gefertigt werden.
- (2) Der abwickelnde Notar wird unwiderruflich ermächtigt, mit Wirkung für die Vertragsparteien Genehmigungs- und Zustimmungserklärungen Dritter - jeglicher Art - entgegen zu nehmen.
- (3) Die Eigentumsumschreibung hat zu erfolgen, wenn alle zur Abwicklung dieses Vertrages erforderlichen Erklärungen Dritter mit Ausnahme der steuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung dem abwickelnden Notar vorliegen.
- (4) Die Stiftung beauftragt den amtierenden Notar, ihr nach erfolgter Eigentumsumschreibung einen vollständigen unbeglaubigten Grundbuchauszug zu übersenden.
- (5) Der abwickelnde Notar ist berechtigt, die in dieser Urkunde enthaltenen Anträge getrennt zu stellen und zurückzunehmen.

## **§11**

### **Kosten und Steuern**

Die Kosten dieses Vertrages und seiner Durchführung einschließlich der Kosten der Auflassung sowie die Gerichtskosten und Verwaltungsgebühren trägt die Stadt.

Der Gesamtwert der Urkunde wird von den Erschienenen mit 4.550.000,00 € angegeben.

## **§ 12**

### **Salvatorische Klausel**

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hierdurch nicht berührt. Die betreffende unwirksame Bestimmung ist durch eine wirksame Bestimmung zu ersetzen, die dem angestrebten wirtschaftlichen Zweck möglichst nahe kommt.

Entsprechendes gilt, falls diese Vereinbarung eine Regelungslücke aufweisen sollte.



### § 13 Auflassung

Die Stadt Neumünster und die Stiftung sind darüber einig, dass das Eigentum an dem in § 2 bezeichneter Überlassungsgegenstand auf die Stiftung übergehen soll und bewilligen und beantragen die Eigentumsumschreibung auf diese im Grundbuch.

### § 14 Hinweise, Sonstiges

- (1) Der Notar hat die Vertragsparteien insbesondere über Folgendes belehrt:
  - a) Die Vereinbarungen dieses Vertrages müssen richtig und vollständig beurkundet worden sein, einschließlich aller Nebenabreden.
  - b) Nicht beurkundete Abreden könnten unwirksam sein und zur Gesamturnwirksamkeit des Vertrages führen.
  - c) Zudem könnte die Angabe einer unrichtigen Gegenleistung ein strafrechtlich ahndbares Fehlverhalten darstellen.
- (2) Der Notar belehrte darüber, dass der Grundbesitz für Rückstände an öffentlichen Lasten und Abgaben, insbesondere für einen Erschließungsbeitrag und Ausgleichsbeträge, haftet, und zwar auch für noch nicht veranlagte Beiträge für Erschließungsanlagen, die unter Umständen schon seit längerer Zeit abgeschlossen sind, sowie für Ausgleichsbeträge für bereits abgeschlossene bzw. noch anstehende Maßnahmen in einem Sanierungsgebiet.
- (3) Die Stiftung erwirbt Eigentum erst mit ihrer Eintragung als Eigentümerin im Grundbuch, die unter anderem die Vorlage der steuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung bezüglich der Grunderwerbsteuer zur Voraussetzung hat.
- (4) Die Vertragsparteien haften unabhängig von der vorstehenden Vereinbarung über die Zahlung der Kosten und Steuern für die anfallenden Gerichts- und Notarskosten sowie für die Grunderwerbsteuer kraft Gesetzes gegenüber den Forderungsberechtigten als Gesamtschuldner.
- (5) Eine steuerliche Beratung über die sich aus dem Vertrag ergebenden Auswirkungen ist durch den Notar nicht erfolgt.

### § 15 Belehrungen

Der Notar hat die Erschienenen darauf hingewiesen, dass zur Umschreibung im Grundbuch die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes vorliegen muss und dass die Vertrags-



parteien für die Zahlung einer etwaigen Grunderwerbssteuer und die Zahlung der Gerichts- und Notarkosten nach dem Gesetz gesamtschuldnerisch haften.

## § 16

### Vermerk über Zusätze, Abschriften

- (1) Die im Original dieser Urkunde vorgenommenen handschriftlichen Zusätze und Änderungen sind während der Beurkundung und vor der Unterzeichnung durch die Beteiligten erfolgt.
- (2) Die Parteien beantragen, neben den für die Durchführung des Vertrages erforderlichen Abschriften und Ausfertigungen für sie folgende Abschriften zu erteilen:
  - a) der Stadt Neumünster      3 beglaubigte Abschriften und 1 unbeglaubigte Abschrift
  - b) der Stiftung              2 beglaubigte Abschriften

\*\*\*\*\*

Das Protokoll wurde den Erschienenen von dem amtierenden Notar einschließlich der handschriftlichen Zusätze und Änderungen vorgelesen, alles von ihnen einschließlich der Anlage genehmigt und eigenhändig, wie folgt, unterzeichnet:

gez. Heidemarie Schwäke

gez. Reinhold Wuttke

gez. Werner Wolff

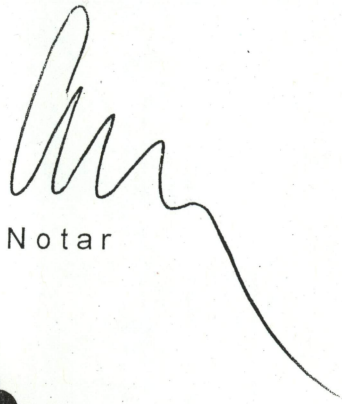
L.S.      gez. Schramm, Notar

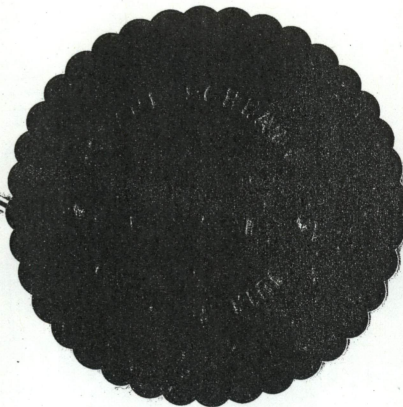


ts-  
de-  
ten  
ren  
rift  
and-  
lage

Es wird hiermit beglaubigt, dass die vorstehende Abschrift wörtlich mit dem mir vorliegenden Original übereinstimmt.

Kiel, 11. Februar 2010

  
Notar





# Vermessungs- und Katasterverwaltung Schleswig - Holstein

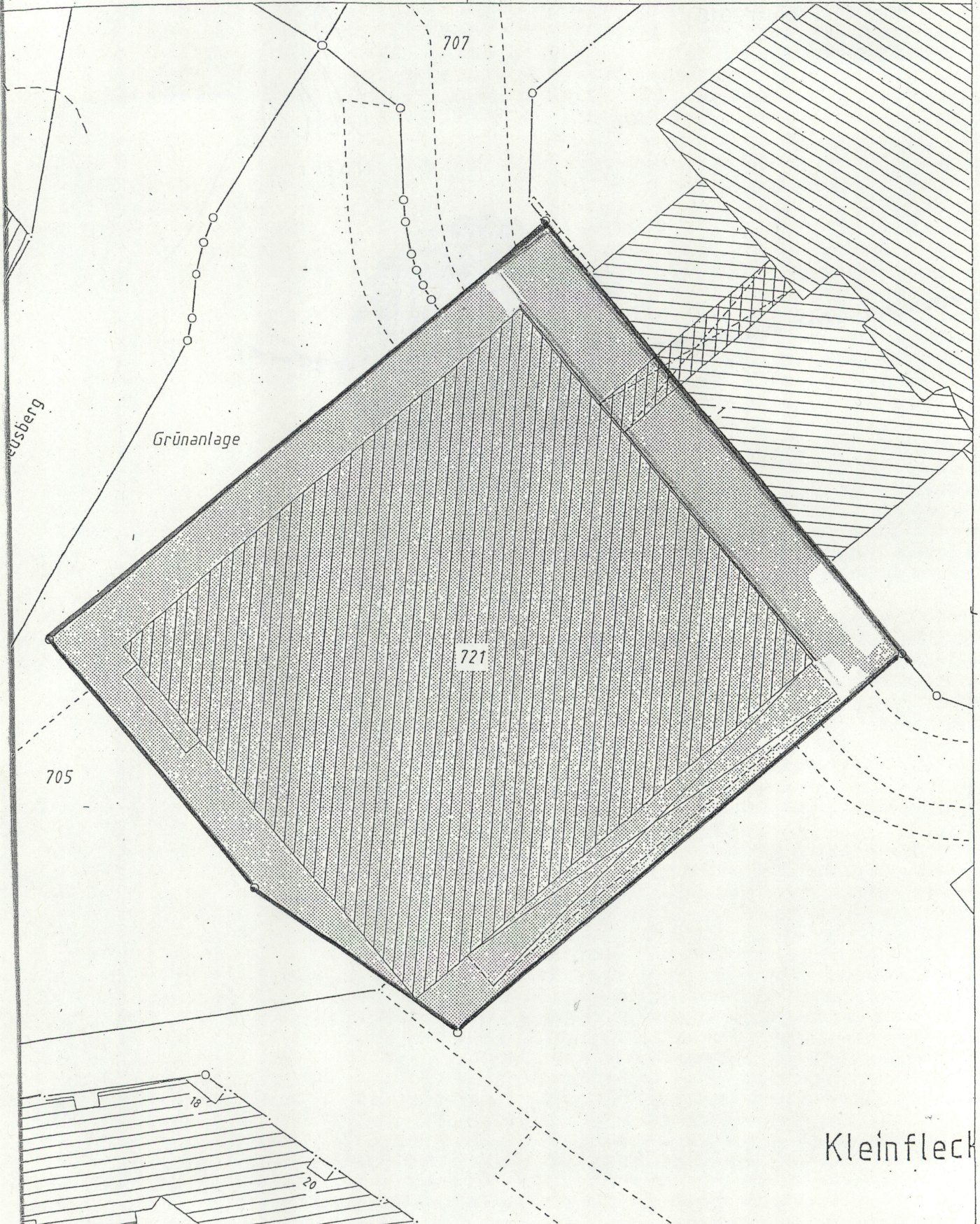
Auszug aus dem Liegenschaftskataster  
- Flurkarte -

Katasteramt Segeberg  
Seminarweg 7  
23795 Bad Segeberg

15.02.2007

Maßstab: 1:500, (entstanden aus Rahmenkarte 1:1000)  
Gemeinde: Neumünster  
Ortschaft: Neumünster - 6493  
Flurstücksnummer: 721

Tel: 04551-99610  
Fax: 04551-996182  
E-Mail: [Poststelle@KA-Segeberg.landsh.de](mailto:Poststelle@KA-Segeberg.landsh.de)



Kleinfleck