Kleingartenanlage
Berliner Bär Kemnitz e.V.
- Der Vorstand -

Außerordentliche Mitgliederversammlung zum Kauf unseres Grundstücks

Общее собрание о приобретении нашего участка

Sehr geehrte Mitglieder,

hiermit möchten wir Sie zu unserer außerordentlichen Mitgliederversammlung

am Samstag, den 16. September 2023,
um 13:00 Uhr
auf unserem Festplatz am Vereinsbungalow

einladen.

Tagesordnung

1. Eröffnung und Begrüßung
2. Beschluss zur Tagesordnung
3. Abstimmung über den Vereinsausschluss von Hartmut und Ilona Kuhr

4. **Erläuterungen des Vorstands zum Erwerb unseres Grundstücks**
5. **Abstimmung über den Erwerb unseres Grundstücks**

6. Vereinsfest 2024
7. Sonstiges

Vorwort zum Erwerb der Grundstücke

Sehr geehrtes Vereinsmitglied,

es ist soweit! Wir stehen vor dem Kaufvertrag zum Erwerb unserer Grundstücke.
In der Mitgliederversammlung am 09 Oktober 2022 haben Sie den Weg für unseren Kauf geebnet. Der Vorstand hat umfangreiche Gespräche mit der BVVG geführt. Unser Rechtsanwalt Herr Richter, hat sich alle Unterlagen angeschaut und einen allumfassenden Bericht erstellt. Auch wurden neue Bodenproben entnommen und das in Ihrer Einladung mitgesandte Gutachten erstellt.

Den Bericht von Herrn Rechtsanwalt Richter und das vollständige Gutachten erhalten Sie mit Ihrer Einladung per Post und können Sie online auf unserer Website abrufen. Diese neuen Unterlagen sind auch der Grund, wieso wir ein letztes Mal abstimmen müssen.

Auch hat uns der bisherige Eigentümer BVVG mit einer kurzfristigen Fristsetzung zum Kauf konfrontiert. Das können Sie ebenfalls in Ihrer Einladung und online nachlesen.

Das Grundstück muss noch in diesem September gekauft werden! Das Datum der Beurkundung des Kaufvertrages ist der 25.09.2023.

Wenn wir den Kaufvertrag diesen September nicht unterschreiben, wird das Grundstück ausgeschrieben. Dann kann jeder Investor uns übernehmen!

Der Kaufpreis ist für diesen September noch derselbe, wie 2022 bereits beschlossen. Ihre persönliche Beitragshöhe entnehmen Sie bitte der **Zahlkarte** in Ihrer Einladung.

Kaufpreis lt. Kaufvertrag mit BVVG	580.000,00 €
Kaufnebenkosten (ca. 10%)	58.000,00 €
Kaufpreis gesamt	**638.000,00 €**
qm Preis für Fläche jeweiliger Parzelle	7,48
Preis für Gemeinschaftsflächen pro Parzelle	1.413,24 €
Ihr Anteil/ Ваш Вклад	**…….€**

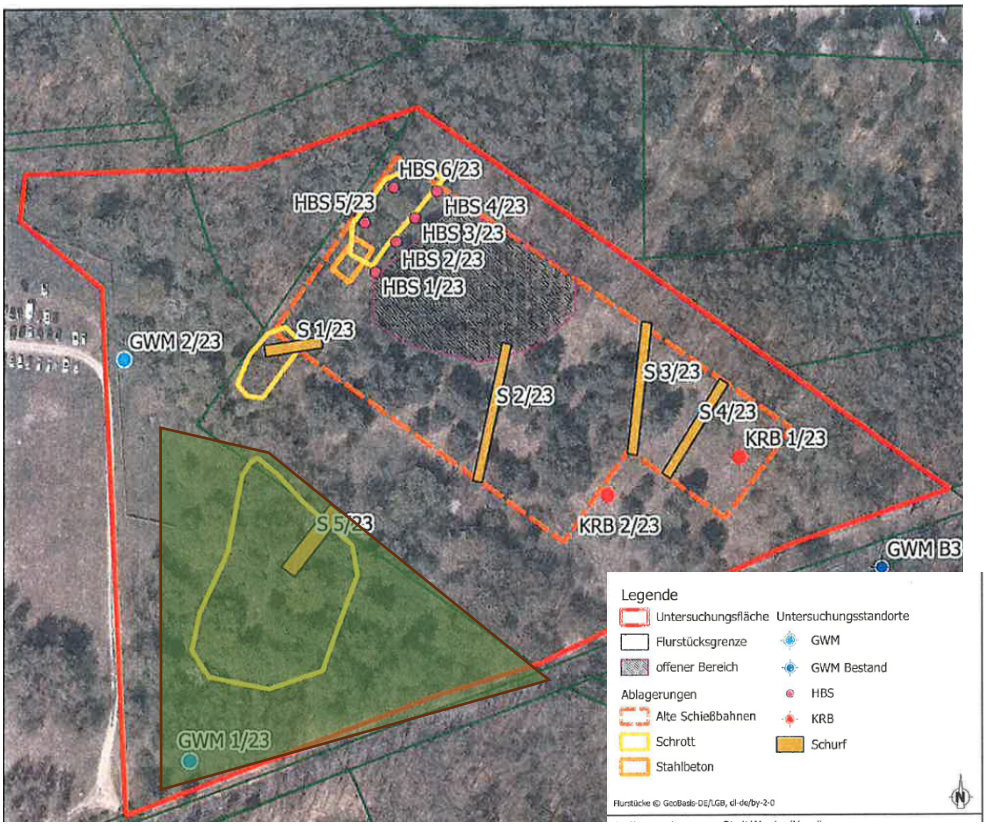
Frist für die Zahlung Ihres Beitrags ist der 16.09.2023
Крайний срок оплаты вашего вклада: 16.09.2023

Skizzenhafte Darstellung der angebotenen Fläche aus dem Bodenkataster

Das orange markierte Teilstück liegt außerhalb unseres östlichen Zaunes. Dieses orange markierte Teilstück gehört im Bodenkataster aber zum Flurstück 23/2. Dieses Flurstück 23/2 beherbergt viele Parzellen und soll von uns ebenfalls in Gesamtheit übernommen werden. Dieses orange markierte Teilstück ist laut aktuellem Gutachten mit „Schrott“ belastet.

Hier finden Sie die Stellungnahme von unserem Rechtsanwalt Herr Richter zu dieser Belastung des orangen markierten Teilstücks mit Schrott. Das gesamte Gutachten liegt Ihrer Einladung bei und kann online auf unserer Website eingesehen werden.

Bitte bedenken Sie: Der Verein übernimmt NUR das orange markierte Teilstück. Für das östlich angrenzende Grundstück („Schießplatz“) mit seinen Lasten, wird der Verein nicht verantwortlich sein.



Skizzenhafte Darstellung aus dem Gutachten

Wegen der plötzlichen und kurzfristigen Fristsetzung durch die BVVG, liegt Ihrer Einladung hier nur die Stellungnahme des Herrn Richter zu der Belastung des Teilstücks mit Schrott vor. Der vollständige Bericht über den gesamten Kaufprozess wird im Internet veröffentlich sobald Herr Richter seine Prüfung beendet und wird bei der Versammlung in mehrfacher Ausführung ausgelegt.

Zum TOP 3: Vereinsausschluss von Hartmut und Ilona Kuhr

Der Vorstand hat Herr und Frau Kuhr am 16. Juli 2023 den Ausschluss aus dem Verein erklärt.
Dagegen haben Herr und Frau Kuhr am 31.07.2023 Beschwerde eingelegt.
Einzelheiten entnehmen Sie bitte den Anlagen zum TOP 3.
Satzungsgemäß ist die Versammlung verpflichtet über den Ausschluss zu entscheiden.

Mitglieder haben das Recht eine geheime Abstimmung aus Sachgründen zu verlangen. Dies ist geschehen. Abgestimmt wird daher geheim durch Stimmzettel, welche zu Beginn der Versammlung ausgeteilt und zur Auszählung eingesammelt werden.

Zum TOP 6: Vereinsfest 2024

Gerne würden wir ein Vereinsfest im Jahr 2024 mit Ihnen feiern.
Das Motto: Wir haben es geschafft!

Es findet eine Abstimmung statt, ob an einem solchen Fest Interesse besteht.
Einzelheiten werden in der Versammlung besprochen.

Wenn Sie jetzt schon Fragen, Gedanken oder Anträge zur Versammlung haben, so teilen Sie uns diese bitte bis zum 13. September 2023 schriftlich per Post (KGA Berliner Bär – Kemnitz e.V. Eichenallee 66, 14050 Berlin) oder per Mail (julija.bender@kgabb.de) mit.

Wir freuen uns, Sie am 16.09.2023 begrüßen zu dürfen.

Mit freundlichen
Grüßen Ihr
Vorstand

Anlage 2 – Stellungnahme des Herrn Rechtsanwalt Richter zum Teilstück und Gutachten

--- Beginn der Stellungnahme von Herrn Richter ---

Sehr geehrte Frau Bender,

wie erbeten, habe ich in der vorgenannten Angelegenheit zwischenzeitlich den Kaufvertragsentwurf, in der von der Notarin überarbeiteten Fassung, geprüft. Hierzu habe ich die folgenden Anmerkungen:

1. Aus meiner Sicht handelt es sich bei der Kaufvertrag - von der sogleich näher beschriebenen Besonderheit - um einen marktüblichen Vertragsentwurf gegen den keine Bedenken bestehen.

2. Bitte beachten Sie, dass in Grundstücksverträgen üblicherweise die Haftung des Verkäufers für etwaige Mängel des Kaufgegenstands ausgeschlossen wird. Dies ist auch in diesem Fall so vorgesehen. Der Verkäufer hat ferner in § 4 Ziff. 2 auf bestimmte ihm bekannte Mängelsachverhalte hingewiesen. Sehen Sie sich diese Auflistung bitte noch einmal sorgfältig durch. Die entsprechenden Sachverhalte sollten dem Verein bekannt und von ihm bewertet worden sein.

3. Eine Besonderheit des Vertragsentwurfs ist die ausführliche Regelungen zu etwaigen Boden- und Grundwasserkontaminationen in § 4 Ziff. 2. Der Kaufvertragsentwurf sieht hier - kurz gesagt - vor, dass im Verhältnis zwischen Verkäufer und Käufer die etwaige Verantwortung für entsprechende Sachverhalte künftig vollständig beim Käufer liegen soll.

Hintergrund dieser Regelung dürfte der Umstand sein, dass die Stadt Werder (unterstützt durch den Landkreis Potsdam-Mittelmark) aktuell eine umwelttechnische Gefährdungsabschätzung des angrenzenden früheren „Schießplatz Kemnitz“ vornimmt. Der Verkäufer hat mir zu diesem Vorgang das in der Anlage beigefügte aktuelle Gutachten überlassen, dass Sie gründlich durchlesen und auch den Vereinsmitgliedern zur Verfügung stellen sollte.

4. Eine technische Bewertung des Sachverhalts ist mir als Jurist nicht möglich. Ich habe aber mit dem zuständigen Sachbearbeiter beim Landkreis Potsdam-Mittelmark, Herrn Buchofsky, zu dem Vorgang telefoniert, der mir (rechtlich unverbindlich) Folgendes erläutert hat.

- Die Stadt Werder untersucht aufgrund entsprechenden politischen Drucks derzeit mehre Standorte mit Altablagerungen.

- Am „Schießplatz Kemnitz“ stehen die Ermittlungen noch am Anfang. An die jetzt vorgenommene historische Recherche (Phase 1) werden eine orientierende Untersuchung (Phase 2), ggf. Probenahmen (Phase 3) sowie unter Umständen, wenn sich herausstellen sollte, dass die Gefährdungsgrenze überschritten ist, Sanierungsmaßnahmen (Phase 4) anschließen.

- Da sich die Untersuchungen in einer frühen Phase befinden, ist eine technische Bewertung etwaiger Auswirkungen auf das Kaufgrundstück zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich. Aufgrund frühere Probeentnahme sei nicht ausgeschlossen, dass – insbesondere über das Grundwasser – auch der Kaufgegenstand von Kontaminationen betroffen sein könnte, welche die Gefährdungsschwelle übersteigen. Wie sie dem Gutachten entnehmen können, wurden bei einer Untersuchung im Jahr 1993 auf dem zum Kaufgegenstand gehörenden Grundstück zwischen Kleingartenanlage und Schießplatz tatsächlich bereits gewisse Belastungen entdeckt, die damals aber keine weiteren Maßnahmen ausgelöst haben. Im Fall einer Kontamination des Grundwassers wäre denkbar, dass der Verein dieses nicht mehr nutzen könne, sondern sich um einen Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung bemühen müsse. Hierdurch könnten dem Verein Kosten entstehen.

- Nach seiner Erfahrung sei unwahrscheinlich, dass darüber hinaus Sanierungsmaßnahmen im Bereich des Kaufgegenstands (einschließlich des Grundwassers) erforderlich werden. Ganz sicher ausschließen könne man dies zum jetzigen Zeitpunkt aber noch nicht.

- Sollten wider Erwarten Sanierungsmaßnahmen am Kaufgegenstand ergriffen werden, sei es theoretisch denkbar, dass der Verein ganz oder teilweise für die Kosten herangezogen werde. Boden- und Grundwasserschutzrechtliche Maßnahmen könnten sich grundsätzlich nicht nur gegen den Verursacher einer Kontamination, sondern auch gegen den Eigentümer des belasteten Grundstücks richten. Herr Buchofsky rechnet allerdings nach derzeitigem Kenntnisstand nicht damit, dass der Verein als künftiger Eigentümer des Kaufgegenstands für die Kosten einer etwaigen Sanierungsmaßnahme an Boden oder Grundwasser herangezogen würde. Nach seiner Erwartung würden

entsprechende Kosten, wenn sie überhaupt anfallen sollten, wahrscheinlich durch die Stadt Werder getragen.

5. Nach alledem muss der Verein nach meiner Einschätzung mit einer gewissen Wahrscheinlichkeit damit rechnen, dass nach einem Kauf womöglich zusätzliche Kosten für einen Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung entstehen. Hingegen erscheint es nicht sehr wahrscheinlich, dass noch Sanierungskosten auf den Verein zukommen. Allerdings besteht insoweit ein gewisses Restrisiko, weil der Sachverhalt noch nicht aufgeklärt ist und die persönliche vorläufige Einschätzung Herrn Buschofkys für die beteiligten Behörden nicht verbindlich ist. Diesen Umstand müssten die Vereinsmitglieder in ihre Überlegungen über einen Ankauf einbeziehen. Vielleicht hilft es bei der Entscheidung, dass eine Kostenverantwortung im allerschlimmsten (und aus meiner Sicht sehr unwahrscheinlichen Fall) auf das Vereinsvermögen beschränkt wäre. Eine persönliche Haftung der Vereinsmitglieder, die über die jetzt zu leistenden freiwilligen Beiträge hinausginge, kommt hingegen nicht in Betracht.

6. Der Verkäufer hat mir gegenüber darum gebeten, den Kaufvertrag nunmehr bis Ende September 2023 zu beurkunden. Andernfalls wird er die Verhandlungen abbrechen und das Objekt öffentlich versteigern. Zur Begründung hat er ausgeführt, dass das Objekt in jedem Fall noch dieses Jahr verwertet werden solle. Daher müsse mit einer etwaigen öffentlichen Ausschreibung spätestens Anfang Oktober begonnen werden. Wenn der Verein das Objekt erwerben möchte, müsste also nunmehr zügig gehandelt werden. Bei der Vorbereitung sollten Sie aus meiner Sicht Folgendes beachten:

- Der Erwerb des Objekts setzt einen entsprechenden Beschluss des Vereins voraus. Der mir zu Verfügung gestellte Text des bereits gefassten Ankaufsbeschlusses stellt einen Zusammenhang zu der späteren Aufteilung des Objekts her. Die Umsetzung der vom Verein geplanten Miteigentumslösung ist aus meiner Sicht aber nicht ganz einfach. Es sind einige Punkte zu prüfen und zu gestalten. Vielleicht muss sie auch anders gestaltet werden, als derzeit geplant, oder sie ist – im Extremfall – gar nicht oder nur mit großen Schwierigkeiten möglich, etwa weil einzelne Vereinsmitglieder es sich nachträglich wieder anders überlegen. Sie als Vorstand können nicht gewährleisten, dass die Aufteilung tatsächlich funktioniert. Im Sinne der Rechtssicherheit und um Sie als Vorstand keiner persönlichen Haftung auszusetzen, sollte der Verein daher einen

(zweiten) Beschluss fassen, in dem keine entsprechende Verbindung vorgenommen wird

- Wenn Sie eine solchen Beschluss fassen, müssen Sie die Ladungsfrist beachten. Wenn Ihre Vereinssatzung hierzu keine Regelung enthält, gilt die gesetzliche Vorgabe einer

  „angemessenen“ Frist. In der Regel bewertet die Rechtsprechung eine Frist von 2 Wochen als ausreichend, damit sich die Mitglieder hinreichend vorbereiten können. Da es sich hier um ein Grundstücksgeschäft handelt, könnte man grundsätzlich über eine Verlängerung dieses Zeitraums nachdenken. Andererseits handelt es sich lediglich um einen bestätigenden Beschluss. Ferner ist der mögliche Zeitrahmen durch die Vorgaben des Verkäufers auch objektiv eng. Daher sollte die Anwendung der 2-Wochen-Regelfrist auch in diesem Fall vertretbar sein. Legen Sie die Begründung für die kurze Frist bitte offen.

- Der Verein sollte den Vertrag nur unterzeichnen, wenn bei Beurkundung bereits sämtliche für den Kaufpreis erforderlichen Gelder auf das Vereinskonto eingezahlt worden sind. Andernfalls besteht das Risiko, dass die Durchführung des Vertrags nachträglich scheitert und sie als Vorstand für etwaige Schäden haften. Sie sollten als zügig damit beginnen, die freiwilligen Beiträge einzusammeln.

7. Wie besprochen, werde ich vor dem Ankauf noch eine rechtliche Ankaufsprüfung durchführen und die hierzu die erforderlichen Informationen bei den jeweils zuständigen Behörden anfordern, soweit mir diese noch nicht vorliegen. Ich gehe nach vorläufiger Einschätzung nicht davon aus, dass ich rechtliche Risiken entdecken werde, die einem Ankauf entgegenstehen. Die Beurkundung sollte aber bitte erst in der Woche ab dem 25.09. stattfinden, damit mein Bericht noch rechtzeitig fertig wird. Die Behörden benötigen in der Regel etwas Zeit, um die erforderlichen Informationen in schriftlicher Form zur Verfügung zu stellen.

Sollten Sie Fragen haben, sprechen Sie mich bitte an.

Mit freundlichen Grüßen
Sascha Richter

--- Ende der Stellungnahme von Herrn Richter ---