

VERTRAG ÜBER DIE BESTELLUNG EINES EIGENTUMSÄHNLICHEN DAUERNUTZUNGSRECHTES GEM. § 31 ABS. 2 WOHNUNGSEIGENTUMSGESETZ (WEG)

zwischen

1. der **Samtgemeinde Bersenbrück** und
2. der **Ankum-Bersenbrück Bäder GmbH**

§ 1

Bezeichnung der Parteien und des Dauernutzungsobjektes

- 1) Die **Samtgemeinde Bersenbrück**

- im Folgenden als „Eigentümer“ bezeichnet –

ist Eigentümerin des Grundbesitzes, auf dem das Freibad Bersenbrück und das Hallenbad Ankum errichtet sind. Wegen der Einzelheiten wird auf den dieser Urkunde als deren Bestandteil beigesiegelten Lageplan verwiesen, in dem das Freibad Bersenbrück und das Grundstück für den geplanten Neubau des Hallenbades Ankum dick umrandet dargestellt sind. Es handelt sich dabei um folgende Flurstücke:

Grundbuch von Bersenbrück Blatt _____

▪ _____

und

Grundbuch von Ankum Blatt _____

▪ _____

- 2) An dem vorbezeichneten Grundbesitz bestellt der Eigentümer zu Gunsten der
Ankum-Bersenbrück Bäder GmbH

- im Nachfolgenden als „Dauernutzungsberechtigte“ bezeichnet -

vom _____ Tage der Eintragung an ein Dauernutzungsrecht nach § 31 Abs. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG).

- 3) Das Dauernutzungsrecht umfasst das Freibad Bersenbrück mit Grundstück, Gebäuden und Betriebsvorrichtungen sowie das Grundstück für den Neubau des Hallenbades Ankum.

Die Gebäude des Freibades sind in sich abgeschlossen i.S.v. § 32 Abs. 1 WEG. Auf die Abgeschlossenheitsbescheinigung der _____ vom _____, die dieser Urkunde als deren Bestandteil beigesiegelt ist, wird Bezug genommen.

§ 2

Begriffsbestimmung, Gleichstellung mit einem Wohnungs- bzw. Teileigentümer

- 1) Das Dauernutzungsrecht ist eine Grundstücksbelastung des Inhalts, dass derjenige, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, berechtigt ist, unter Ausschluss des Eigentümers das errichtete oder zu errichtende Gebäude nach freiem Ermessen zu nutzen.
- 2) Durch diesen Vertrag soll die Dauernutzungsberechtigte wirtschaftlich einem Teileigentümer gleichgestellt werden.

§ 3

Dauer des Nutzungsrechts

Das Dauernutzungsrecht wird für die Dauer von ____ Jahren ab dem ____ (schuldrechtlicher Beginn) bestellt. Es endet am _____.

§ 4

Umfang der Nutzung

Die Dauernutzungsberechtigte hat das Recht der alleinigen Nutzung aller Räume des Gebäudes, der Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes sowie der zugehörigen Grundstücksflächen gemäß beigesiegeltem Lageplan.

§ 5

Art der Nutzung

Die Dauernutzungsberechtigte ist berechtigt, das Gebäude zu gewerblichen Zwecken zu nutzen, soweit sich nicht Beschränkungen aus dem Gesetz oder diesem Vertrag ergeben.

Insbesondere ist die Dauernutzungsberechtigte berechtigt, die von der Nutzung umfassten aufstehenden Baulichkeiten auf eigene Kosten umfassend zu sanieren und/oder zu erweitern bzw. einen Neubau zu errichten.

§ 6

Übertragung des Dauernutzungsrechts

- 1) Das Dauernutzungsrecht ist veräußerlich.
- 2) Die Veräußerung bedarf nicht der Zustimmung des Eigentümers. Dies gilt auch bei einer Veräußerung des Dauernutzungsrechts im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Insolvenzverwalter.

- 3) Dem Eigentümer wird ein schuldrechtliches Vorkaufsrecht bzgl. des Dauernutzungsrechts eingeräumt.

§ 7

Instandhaltungspflichten

Die Dauernutzungsberechtigte ist verpflichtet, die dem Dauernutzungsrecht unterliegenden Gebäudeteilen ordnungsgemäß instand zu setzen und instand zu halten.

§ 8

Versicherung des Gebäudes

- 1) Der Eigentümer ist verpflichtet, die üblichen Versicherungen auf Kosten der Dauernutzungsberechtigten abzuschließen und aufrechtzuerhalten.
- 2) Der Abschluss dieser Versicherungen ist der Dauernutzungsberechtigten auf Verlangen nachzuweisen.

§ 9

Wiederherstellungspflicht

- 1) Werden Gebäude oder Anlagen ganz oder teilweise zerstört, so ist, soweit das Dauernutzungsrecht davon betroffen ist, der Eigentümer verpflichtet, den vor Eintritt des Schadens bestehenden Zustand wiederherzustellen, wenn die Kosten der Wiederherstellung durch Versicherung (§ 8 des Vertrages) oder durch sonstige Ansprüche voll gedeckt sind. Soweit die Kosten der Wiederherstellung deswegen durch Versicherungen nicht gedeckt sind, weil der Eigentümer gegen seine Pflichten aus § 8 Abs. 1 des Vertrages verstoßen hat, ist der Eigentümer ohne Rücksicht auf die Kostendeckung zur Wiederherstellung verpflichtet; das gleiche gilt für den Fall, dass der Eigentümer den Schaden schuldhaft verursacht hat. Anderes gilt, wenn in Absprache mit dem Eigentümer Umbaumaßnahmen, Abrisse oder Neubauten vorgenommen bzw. errichtet werden.
- 2) Sind die Kosten der Wiederherstellung nicht gem. Abs. 1 gedeckt, so kann die Wiederherstellung des früheren Zustandes nur verlangt werden, wenn die zur Wiederherstellung erforderlichen Mittel innerhalb angemessener Frist zu zumutbaren Bedingungen aufgebracht werden können.

§ 10

Anzeigenpflicht der Dauernutzungsberechtigten, Besichtigungsrecht des Eigentümers

- 1) Die Dauernutzungsberechtigte ist verpflichtet, von ihr bemerkte Mängel und Schäden am Grundstück oder Gebäude, deren Abstellung ihr nicht obliegt, dem Eigentümer unverzüglich anzuzeigen.
- 2) Der Eigentümer ist berechtigt, in zeitlichen Abständen von 3 Jahren nach vorheriger Anmeldung den Zustand des Dauernutzungsobjektes auf notwendig werdende Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten überprüfen zu lassen. Aus wichtigem Grunde ist die Überprüfung auch sonst zulässig.

§ 11

Mehrheit von Berechtigten an einem Dauernutzungsrecht

Geht das Dauernutzungsrecht auf mehrere Personen über, so haben diese auf Verlangen des Eigentümers einen Bevollmächtigten zu bestellen und dem Eigentümer zu benennen, der berechtigt ist, für sie Willenserklärungen und Zustellungen, die im Zusammenhang mit dem Dauernutzungsrecht stehen, entgegen zu nehmen.

§ 12

Heimfall des Dauernutzungsrechts

- 1) Der Eigentümer kann unbeschadet der Vorschrift des § 36 Abs. 2 WEG die Übertragung des Dauernutzungsrechts auf sich oder auf einen von ihm zu bezeichnenden Dritten verlangen (Heimfallanspruch), wenn sich die Dauernutzungsberechtigte einer so schweren Verletzung der ihr gegenüber dem Eigentümer obliegenden Verpflichtungen schuldig gemacht hat, dass dem Eigentümer die Fortsetzung des Rechtsverhältnisses nicht mehr zugemutet werden kann.
- 2) Steht das Dauernutzungsrecht mehreren Personen zu, so müssen die in einer Person sich ergebenden Heimfallgründe auch die anderen Personen gegen sich gelten lassen.

§ 13

Entschädigung bei Heimfall

Macht der Eigentümer den Heimfallanspruch geltend, so hat er der Dauernutzungsberechtigten eine Entschädigung in Höhe des Verkehrswertes zu zahlen.

§ 14

Beendigung des Dauernutzungsrechts

Bei Beendigung des Dauernutzungsrechts hat der Eigentümer der Dauernutzungsberechtigten eine Entschädigung in Höhe des Verkehrswertes zu zahlen.

§ 15

Verpflichtungen der Dauernutzungsberechtigten

- 1) Die Bestellung des Dauernutzungsrechts erfolgt im Rahmen des zwischen den Beteiligten geschlossenen Ausgliederungsvertrages, in dem auch die entsprechende Gegenleistung geregelt ist. Ein darüber hinaus gehendes Nutzungsentgelt ist daher nicht zu zahlen.
- 2) Sämtliche das Dauernutzungsrecht betreffenden öffentlichen und privaten Lasten trägt die Dauernutzungsberechtigte.

§ 16

Vorgangseinräumung

Die Dauernutzungsberechtigte ist verpflichtet, einer Belastung den Vorrang vor dem Dauernutzungsrecht einzuräumen, soweit dieses im Interesse eines etwaigen Wiederaufbaus des Gebäudes erforderlich ist. Ist das Gebäude ganz oder teilweise zerstört, so gilt dies nur insoweit, als die Wiederherstellung des früheren Zustandes gem. § 10 Abs. 2 des Vertrages verlangt werden kann.

§ 17

Kosten des Vertrages

Die Dauernutzungsberechtigte trägt die durch diesen Vertrag, seine spätere Änderung oder die Ausübung des Heimfallanspruchs entstehenden Kosten, Gebühren, Steuern und Abgaben.

§ 18

Einigung, Eintragungsbewilligung und -antrag

Die Vertragsparteien sind sich über die Entstehung eines Dauernutzungsrechts mit dem sich aus den §§ 1, 3, 4, 5, 6, 7 Abs. 1, 8, 9 Abs. 1, 10, 13, 14, 15 Abs. 2 Sätze 1 und 2 dieses Vertrages ergebenden Inhalt einig.

Der Eigentümer *bewilligt* und *beantragt*, dass zu Gunsten der Dauernutzungsberechtigten ein Dauernutzungsrecht gem. vorstehendem Inhalt in die Grundbücher von Bersenbrück und Ankum (lastend auf den Grundstücken _____), an rangbereiter Stelle eingetragen wird.

§ 19
Steuerklausel

Durch diesen Vertrag soll die Dauernutzungsberechtigte wirtschaftlich *und* steuerlich soweit nicht ausdrücklich für § 31 WEG etwas anderes gilt, einem Teileigentümer gleichgestellt sein. Sollte die Steuerverwaltung die durch diesen Vertrag erstrebten Wirkungen nicht oder nicht mehr anerkennen, verpflichten sich die Beteiligten, eine Regelung herbeizuführen, die die erstrebten Rechtsfolgen bewirkt.

§ 20
Vollmacht

Die Beteiligten beauftragen und bevollmächtigen die Notare _____ und deren Vertreter im Amt, sämtlich von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit, für sie alles zur Durchführung dieser Verhandlung Erforderliche zu veranlassen. Der Notar wird ermächtigt, für die Beteiligten ergänzende Erklärungen abzugeben. Dies gilt auch für Erklärungen und Versicherungen gegenüber dem Grundbuchamt.

Die Beteiligten beauftragen und bevollmächtigen in derselben Weise die Notariatsfachangestellten _____, sämtlich geschäftsansässig _____, je einzelvertretungsberechtigt und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Diese Niederschrift ist vorgelesen, der Plan zur Durchsicht vorgelegt, alles von den Erschienenen genehmigt und wie folgt eigenhändig unterschrieben: