

VERTRAG

über die Einräumung eines Nießbrauchsrechts

Heute, den <...>

Erschienen vor mir

Notar in Halle (Saale) mit den Amtsräumen in <...>

1.

Frau/Herr, hier handelnd nicht im eigenen Namen, sondern für den Stadt Halle (Saale)

und

2.

Frau/Herr, hier handelnd nicht im eigenen Namen, sondern als einzelvertretungsberechtigter Vorstand der „Kindertagesstätten der Stadt Halle (Saale) – Anstalt des öffentlichen Rechts“, <...>

und baten um Beurkundung des nachfolgenden Vertrages über die Einräumung eines Nießbrauchsrechts an Grundstücken der Erschienenen zu 1).

A. Grundbuch und Sachstand

1.

Im Grundbuch des Amtsgerichtes Halle (Saale) für <...>

ist die Stadt Halle (Saale) als Alleineigentümerin folgender Grundstücke der

Gemarkung: <...>

eingetragen: <...>

verzeichnet.

B. Einräumung eines Nießbrauchsrechtes

Die Stadt Halle (Saale) räumt hiermit

der „Kindertagesstätten der Stadt Halle (Saale) Anstalt des öffentlichen Rechts“ ein

Nießbrauchsrecht

an den im Abschnitt A näher bezeichneten Grundstücken ein.

Für das eingeräumte Nießbrauchsrecht gelten die nachstehenden Bestimmungen dieses Vertrages, im Übrigen die gesetzlichen Bestimmungen.

I. Dauer des Nießbrauchsrechts

Die Einräumung des Nießbrauchsrechts erfolgt auf die Dauer von 30 (in Worten: dreißig) Jahren, gerechnet vom Tag der Eintragung des Nießbrauchsrechts im Grundbuch an.

II. Grundbuchanträge

1.

Die Vertragsbeteiligten bewilligen und beantragen die Eintragung des bestellten befristeten Nießbrauchsrechts zugunsten der Nießbrauchberechtigten in das Grundbuch.

2.

Das Nießbrauchsrecht soll in Abteilung I und II des Grundbuchs an nächstbereiter Rangstelle eingetragen werden. Allen zur Rangbeschaffung geeigneten Erklärungen wird mit dem Antrag auf Vollzug zugestimmt.

C. Schuldrechtliche Vereinbarung

I. Zweck des Nießbrauchs, Beschaffenheit der Grundstücke

1.

Die Bestellung des Nießbrauchs erfolgt zur Nutzung der Grundstücke als Kindertagesstätten. Die Nießbrauchberechtigte ist berechtigt, die Grundstücke auch für andere satzungsgemäße Zwecke zu nutzen, ohne dass es einer Zustimmung der Stadt Halle (Saale) bedarf. Behördliche Auflagen oder die Einholung/Aufrechterhaltung behördlicher Genehmigungen, die ihre Ursache in den persönlichen oder besonderen betrieblichen Verhältnissen der Nießbrauchberechtigten oder in den besonderen Verhältnissen der Nutzungsart der Grundstücke (Kindertagesstättenbetrieb o.a. satzungsgemäße Zwecke) haben, obliegen nebst der damit verbundenen Maßnahmen und Kosten allein der Nießbrauchberechtigten. Die Nießbrauchberechtigte hat auch zukünftige behördliche Anordnungen und Auflagen in Bezug auf die Nutzung der Nießbrauchsache auf eigene Kosten zu erfüllen.

2.

Die Gebäude werden im derzeitigen Zustand übergeben und – sofern im Einzelfall erforderlich – von der Nießbrauchberechtigte auf eigene Kosten und eigenes Risiko saniert und entsprechend der betrieblichen Erfordernisse ausgebaut. Der Nießbrauchberechtigten ist bekannt, dass die verpachteten Gebäude unterschiedlichen Alters und Zustandes sind. Die Nießbrauchberechtigte hat keinen Anspruch darauf, dass die Nießbrauchsache nach ihrer Errichtung strengeren oder verbesserten bautechnischen Anforderungen zu genügen haben. Dies gilt insbesondere für den Schall-, Brand- und Wärmeschutz sowie für die Einhaltung sonstiger gesetzlicher Regeln oder Richtlinien. Die Stadt Halle (Saale) übernimmt insbesondere keine Gewähr für die Geeignetheit der Nießbrauchsache für den vorgesehenen Gebrauch.

II. Inventar, Verträge

1.

Das Inventar der in Abschnitt A. näher bezeichneten Grundstücke gilt zwischen den Vertragsschließenden als Eigentum der Nießbrauchberechtigten, sofern das Inventar oder einzelne Inventarstücke nicht in der Anlage 1 als im Eigentum der Stadt Halle (Saale) stehend ausgewiesen ist.

2.

Sämtliche mit den unter Abschnitt A. benannten Grundstücken zusammenhängenden Verträge, insbesondere die PPP- bzw. -Lebenszyklus-Verträge für die Kindertagesstätten „Georg Friedrich Händel“, „Krähenberg“, „Sonnenschein“, „Wunderpferdchen“, „Taubenhaus“ und „Reggio“ werden, soweit dies rechtlich möglich ist, von der Nießbrauchberechtigten mit befreiender Wirkung für die Stadt Halle (Saale) übernommen. Sofern dies im Einzelfall nicht möglich ist, stellt die Nießbrauchberechtigte die Stadt Halle (Saale) im Innenverhältnis von den aus diesen Verträgen resultierenden Verpflichtungen frei und erfüllt die aus den Verträgen für die Stadt Halle (Saale) entstehenden Verpflichtungen direkt gegenüber den jeweiligen Berechtigten. Eine Sicherheitsleistung für die Verpflichtung der Nießbrauchberechtigten zur Feststellung kann von der Stadt Halle (Saale) nicht verlangt werden.

III. Fördermittel

1.

Die Stadt Halle (Saale) verpflichtet sich, während der Laufzeit des Nießbrauchs weiterhin sämtliche möglichen Fördermittel zu beantragen und die Nießbrauchberechtigte bei Stellung eigener Fördermittelanträge vollumfänglich zu unterstützen. Werden der Stadt Halle (Saale) Fördermittel für Kindertagesstätten, welche sich auf den in Abschnitt A. benannten Grundstücken befinden, gleich welcher Art bewilligt, wird die Stadt Halle (Saale) die Fördermittel, soweit rechtlich zulässig, an die Nießbrauchberechtigte weiterleiten.

2.

Im Gegenzug verpflichtet sich die Nießbrauchberechtigte, sämtliche Auflagen, die mit der Gewährung solcher Fördermittel verbunden sind und materiell die Nießbrauchberechtigte betreffen, zu erfüllen und die Erfüllung der Auflagen, soweit erforderlich, der Stadt Halle (Saale) nachzuweisen. Die Nießbrauchberechtigte stellt die Stadt Halle (Saale) von Risiken, welche aus einer nicht zweckentsprechenden Verwendung der Fördermittel herrühren, vorsorglich frei. Eine Sicherheitsleistung hierfür kann von der Stadt Halle (Saale) nicht verlangt werden.

IV. Lastentragung, Versicherungen

1.

Dienstbarkeiten, die auf den gepachteten Grundstücken ruhen, muss die Nießbrauchberechtigte dulden.

2.

Die Nießbrauchberechtigte ist verpflichtet, die Gebäude und Anlagen gegen Feuer- und Sturmschäden zu versichern. Wird nach Eintritt eines Versicherungsfalles die Versicherungssumme an die Stadt Halle (Saale) ausgezahlt, so ist sie zur Behebung des Schadens zu verwenden. Die Nießbrauchberechtigte ist zudem verpflichtet, die Stadt Halle (Saale) bei Versicherungsfällen voll umfänglich bei der Schadensbearbeitung zu unterstützen und sämtliche Auskünfte zu geben, die erforderlich sind, um den Schadensfall abzuwickeln.

3.

Sämtliche einmaligen und laufenden Kosten, Gebühren und Beiträge etc., die mit dem Betrieb der Grundstücke zusammenhängen, sind von der Nießbrauchberechtigten zu tragen.

V. Ordnungsgemäße Erhaltung und Bewirtschaftung der Grundstücke

1.

Die Nießbrauchberechtigte verpflichtet sich, die Grundstücke ordnungsgemäß zu bewirtschaften, die Gebäude und Anlagen mindestens in dem Zustand, in dem sie über-

geben wurden zu erhalten und die erforderlichen Ausbesserungen vorzunehmen sowie die Grundstücke in einem ordnungsgemäßen Zustand zu halten. Abschnitt C. VI. Absatz 2 bleibt unberührt.

2.

Die Nießbrauchberechtigte trägt die Verkehrssicherungspflicht für die Grundstücke im vollen Umfang. Sie hat die Stadt Halle (Saale), sofern diese für Verkehrssicherungspflichtverletzungen in Anspruch genommen wird, die auch die Nießbrauchberechtigte begangen hat, von Ansprüchen Dritter freizustellen und Zahlungen der Stadt Halle (Saale) aus diesem Grund an Dritte zu erstatten.

3.

Die Stadt Halle (Saale) tritt der Nießbrauchberechtigten wegen baulicher Mängel sowie Mängeln an Einrichtungsgegenständen, für die der Stadt Halle (Saale) Gewährleistungsansprüche gegenüber bauausführenden Unternehmen, Lieferanten und / oder Planern zustehen, diese Ansprüche einschließlich der für die Gewährleistungsansprüche übergebenen Sicherheiten ab. Die Nießbrauchberechtigte wird, soweit erforderlich, die Gewährleistungsansprüche gegenüber bauausführenden Unternehmen, Lieferanten und/oder Planern auf eigene Kosten und eigenes Risiko durchsetzen. Die Nießbrauchberechtigte ist verpflichtet, Gelder, die aus der Durchsetzung von Gewährleistungsansprüchen resultieren, zunächst zur Beseitigung der baulichen Mängel oder der Mängel an den Einrichtungsgegenständen zu verwenden.

VI. Unterhaltung von Bauten und Anlagen und Einbauten und bauliche Veränderungen durch die Nießbraucherin

1.

Die über die laufenden Unterhaltungen und Ausbesserungen hinausgehenden Reparatur- und Erneuerungsarbeiten an Bauten und Anlagen sind ebenfalls von der Nießbrauchberechtigten vorzunehmen.

2.

Die Nießbrauchberechtigte ist darüber hinaus berechtigt, bauliche Veränderungen an den Grundstücken vorzunehmen, wenn diese für ihre betrieblichen Belange förderlich sind, ohne dass es der Zustimmung der Stadt Halle (Saale) bedarf. Dies gilt auch

dann, wenn auf den Grundstücken befindliche Gebäude, Einrichtungen oder sonstige Anlagen zur Gänze abgebrochen und durch neue Gebäude, Einrichtungen und Anlagen ersetzt werden. Hiervon abweichend bedarf der bloße Abbruch von Gebäuden ohne Neubebauung in vergleichbarem Umfang der Zustimmung der Stadt Halle (Saale).

3.

Die Nießbrauchberechtigte ist zudem berechtigt, auf den Grundstücken neue Baulichkeiten zu errichten, sofern diese zu satzungsgemäßen Zwecken der Nießbrauchberechtigten genutzt werden.

4.

Sämtliche Kosten der von der Nießbrauchberechtigten nach Abs. 1 und 2 veranlassten baulichen Veränderungen sowie dazu erforderlicher baurechtlicher oder sonstiger Genehmigungen gehen zu Lasten der Nießbrauchberechtigten. Die über den vorliegenden Ausbauzustand der Gebäude hinausgehenden Ein-, Um- und Neubauten sind wirtschaftliches Eigentum der Nießbrauchberechtigten. Sie unterliegen einer ratierten Abschreibung durch die Nießbrauchberechtigte und fallen bei Ablauf des Nießbrauchs in 30 Jahren in das Eigentum der Stadt Halle (Saale). Bei vorzeitiger Beendigung des Nießbrauchs wird der Nießbrauchberechtigten durch die Stadt Halle (Saale) der verbleibende Buchwert, mindestens jedoch der gemeine Wert der Um-, Aus- und Neubauten einschließlich etwaiger Abrisskosten ersetzt.

VII. Ausübungsüberlassung

Die Ausübung des Nießbrauchs kann Dritten - ganz oder teilweise – mit Zustimmung der Stadt Halle (Saale) überlassen werden.

VIII. Besichtigungsrecht

Die Stadt Halle (Saale) ist berechtigt, zu jeder angemessenen Tageszeit den Nießbrauchgegenstand selbst oder durch Beauftragte zu beaufsichtigen und auf seinen baulichen Zustand zu überprüfen.

IX. Kündigung

Die Stadt Halle (Saale) ist zur Kündigung des Nießbrauchsrechts nur bei Vorliegen eines außerordentlichen Grundes berechtigt. Ein außerordentlicher Grund liegt insbesondere vor,

1. bei Verstoß der Nießbrauchberechtigten gegen die in Abschnitt C vereinbarten Verpflichtungen trotz vorheriger Mahnung mit Kündigungsandrohung,
2. bei Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Nießbrauchberechtigten oder bei Erklärung des Insolvenzverfahrens mangels Masse,
3. bei ganzer oder teilweiser Pfändung des Nießbrauchsrechts, ohne dass die Nießbrauchberechtigte diese Maßnahme innerhalb von 3 Monaten abwendet.

X. Beendigung des Nießbrauchsrechts

1.

Bei Beendigung des Nießbrauchsrechts ist die Nießbrauchberechtigte verpflichtet, das im Grundbuch eingetragene Nießbrauchsrecht zur Löschung zu bringen.

2.

Der Nießbrauchgegenstand ist in dem Zustand zurückzugeben, in dem sich der Nießbrauchgegenstand bei ordnungsgemäßer Wirtschaft unter Berücksichtigung des Zustandes bei Nießbrauchbestellung befunden hat.

Sachen, die die Nießbrauchberechtigte eingebaut hat, darf die Nießbrauchberechtigte ausbauen, auch wenn es sich um wesentliche Bestandteile des Grundstücks handelt. Die Stadt Halle (Saale) hat jedoch das Recht, den Ausbau durch Zahlung der Entschädigung nach Abschnitt C. VI. 4. Im Fall der vorzeitigen Vertragsbeendigung abzuwenden.

D. Schlussbestimmungen

I.

Ermächtigung des Notars <..>

II.

Kosten <..>

III. Ausfertigung und Abschriften

<...>