

Miteigentümervereinbarung

über Benutzung, Kostenverteilung und Verwaltung eines Ferienhauses in Zingst

zwischen

Miteigentümer A: Müller

Miteigentümer B: Schmidt

Miteigentümer C: Recher

– nachfolgend gemeinsam „Miteigentümer“ genannt –

§ 1 Vertragsgegenstand

Die Vertragsparteien sind jeweils zu **1/3 Miteigentümer** des Ferienhauses in Zingst.

Sie treffen mit dieser Vereinbarung Regelungen über die Benutzung, Verwaltung, Kostentragung und Nutzung des gemeinschaftlichen Ferienhauses.

Die Benutzungs- und Verwaltungsregelungen sollen, soweit rechtlich möglich, gemäß § 1010 BGB als Belastung der jeweiligen Miteigentumsanteile im Grundbuch eingetragen und dadurch auch gegenüber Rechtsnachfolgern abgesichert werden.

§ 2 Gemeinschaftskonto und jährliche Einzahlungen

Für die gemeinschaftlichen Einnahmen und Ausgaben wird ein separates Konto der Eigentümergemeinschaft geführt.

Müller, Schmidt und Recher zahlen jeweils bis spätestens **15. Januar eines Kalenderjahres** einen Betrag von

2.500.- Euro

auf dieses Gemeinschaftskonto ein.

Damit stehen der Eigentümergemeinschaft zu Beginn eines Kalenderjahres grundsätzlich insgesamt **7.500.- Euro** zuzüglich eines aus dem Vorjahr vorhandenen Guthabens zur Verfügung.

§ 3 Laufende Kosten und Rücklage

Vom Gemeinschaftskonto werden insbesondere folgende gemeinschaftliche Kosten bezahlt:

- Grundsteuer,
- Gebäudeversicherung,
- Heizung,
- Strom,
- Wasser und Abwasser,
- Müllabfuhr,
- Zweitwohnsitzabgabe,
- Schornsteinfeger,
- laufende Wartungs- und Prüfkosten,
- sonstige gemeinschaftliche laufende Grundstücks- und Gebäudekosten.

Die gemeinschaftlichen Kosten werden von Müller, Schmidt und Recher grundsätzlich **zu jeweils einem Drittel** getragen.

Ein nach Begleichung sämtlicher gemeinschaftlicher Kosten am Jahresende verbleibendes Guthaben wird nicht ausgeschüttet.

Es verbleibt vollständig auf dem Gemeinschaftskonto, wird als **Instandhaltungs-, Reparatur- und Liquiditätsrücklage** geführt und in das folgende Kalenderjahr vorgetragen.

§ 4 Nutzungsansprüche

Jeder Miteigentümer besitzt in jedem Kalenderjahr folgende maximale Nutzungsansprüche:

Saison	Zeitraum	Maximaler Nutzungsanspruch je Miteigentümer
Hauptsaison	15. Mai bis einschließlich 14. September	40 Nutzungstage
Nebensaison I	01. April bis einschließlich 14. Mai	15 Nutzungstage
Nebensaison II	15. September bis einschließlich 31. Oktober	15 Nutzungstage
Zwischensaison	01. November bis einschließlich 31. März des Folgejahres	50 Nutzungstage

Müller, Schmidt und Recher teilen den jeweils anderen Miteigentümern ihre gewünschten Nutzungszeiträume für das jeweilige Kalenderjahr spätestens bis zum **31. Januar** in Textform mit.

Soweit sich die Nutzungswünsche nicht überschneiden, werden die angemeldeten Zeiträume entsprechend berücksichtigt und verbindlich festgelegt.

Kein Miteigentümer besitzt einen Anspruch auf bestimmte Feiertage, Ferienzeiten oder sonstige besonders begehrte Nutzungszeiträume.

Überschneiden sich Nutzungswünsche, haben die betroffenen Miteigentümer zunächst eine einvernehmliche Aufteilung, Änderung oder Verschiebung der gewünschten Zeiträume anzustreben.

Kommt eine Einigung über kollidierende Nutzungswünsche nicht zustande, gilt folgendes jährlich wechselndes Vorrangsystem:

- **Kalenderjahr 2027:** Müller vor Schmidt vor Recher
- **Kalenderjahr 2028:** Schmidt vor Recher vor Müller
- **Kalenderjahr 2029:** Recher vor Müller vor Schmidt

Ab dem Kalenderjahr **2030** wiederholt sich diese Reihenfolge fortlaufend in demselben Dreijahresrhythmus.

Das Vorrangrecht gilt jeweils nur für diejenigen Nutzungszeiträume, für die tatsächlich kollidierende Reservierungswünsche bestehen.

Der jeweils nachrangige Miteigentümer ist berechtigt, innerhalb seines noch verfügbaren Nutzungskontingents einen anderen freien Nutzungszeitraum derselben Saison zu wählen.

Durch das Vorrangsystem wird der maximale jährliche Nutzungsanspruch eines Miteigentümers nicht erhöht.

Einvernehmliche abweichende Vereinbarungen zwischen den jeweils betroffenen Miteigentümern bleiben jederzeit zulässig.

Nicht genutzte Nutzungstage verfallen ersatzlos.

Eine Übertragung nicht genutzter Nutzungstage auf spätere Saisonzeiträume oder auf das folgende Kalenderjahr ist ausgeschlossen.

Eine finanzielle Abgeltung nicht in Anspruch genommener Nutzungstage findet nicht statt.

§ 5 Nutzungsentgelt

Für jeden tatsächlich in Anspruch genommenen Nutzungstag zahlt der jeweils nutzende Miteigentümer folgendes Nutzungsentgelt:

Saison	Nutzungsentgelt
Hauptsaison – 15. Mai bis einschließlich 14. September	60,00 € je Nutzungstag
Nebensaison I – 01. April bis einschließlich 14. Mai	45,00 € je Nutzungstag
Nebensaison II – 15. September bis einschließlich 31. Oktober	45,00 € je Nutzungstag
Zwischensaison – 01. November bis einschließlich 31. März des Folgejahres	30,00 € je Nutzungstag

Das Nutzungsentgelt ist spätestens innerhalb von **14 Kalendertagen nach Beendigung des jeweiligen Nutzungszeitraums** auf ein ausschließlich für die Nutzungsentgelte eingerichtetes separates Gemeinschaftskonto der Eigentümergemeinschaft einzuzahlen.

Die vereinnahmten Nutzungsentgelte werden buchhalterisch und tatsächlich getrennt vom Gemeinschaftskonto für Fixkosten, laufende Aufwendungen und Rücklagen geführt.

Nach Ablauf eines Kalenderjahres wird der Gesamtbetrag der in diesem Kalenderjahr vereinnahmten Nutzungsentgelte zu gleichen Teilen an Müller, Schmidt und Recher ausgeschüttet.

Jeder Miteigentümer erhält somit **ein Drittel (1/3)** der insgesamt vereinnahmten Nutzungsentgelte.

Die Nutzungsentgelte gehören ausdrücklich **nicht zur allgemeinen Kosten-, Instandhaltungs- oder Liquiditätsrücklage** und werden nicht zur Deckung der laufenden Fixkosten der Immobilie verwendet, soweit Müller, Schmidt und Recher nicht einstimmig etwas anderes vereinbaren.

§ 6 Zulässige Nutzung

Die Nutzung des Ferienhauses ist ausschließlich durch

- Müller, Schmidt und Recher selbst sowie
- deren Angehörige

vorgesehen.

Eine **touristische, gewerbliche oder sonstige entgeltliche Fremdvermietung an Dritte ist ausgeschlossen.**

Eine hiervon abweichende Nutzung oder Vermietung ist nur aufgrund einer vorherigen einstimmigen Vereinbarung von Müller, Schmidt und Recher zulässig.

§ 7 Verfall nicht genutzter Nutzungstage

Nicht genutzte Nutzungstage verfallen mit Ablauf des jeweiligen Kalenderjahres ersatzlos.

Eine Übertragung auf das Folgejahr sowie eine finanzielle Abgeltung nicht genutzter Nutzungstage sind ausgeschlossen.

§ 8 Außergewöhnliche Aufwendungen

Instandsetzungen, Modernisierungen, bauliche Veränderungen oder sonstige Investitionen mit einem Gesamtaufwand von mehr als **1.000.- Euro**

bedürfen grundsätzlich der vorherigen **einvernehmlichen Zustimmung von Müller, Schmidt und Recher**.

Soweit nichts anderes ausdrücklich vereinbart wird, werden die hierfür anfallenden Kosten von Müller, Schmidt und Recher jeweils **zu einem Drittel** getragen.

Unaufschiebbare Maßnahmen zur Abwendung eines unmittelbar drohenden Schadens am Grundstück oder Gebäude bleiben hiervon unberührt.

Der handelnde Miteigentümer hat die beiden anderen Miteigentümer unverzüglich zu informieren.

§ 9 Verwaltung

Die laufende Verwaltung des Ferienhauses erfolgt gemeinschaftlich durch Müller, Schmidt und Recher.

Maßnahmen der gewöhnlichen laufenden Verwaltung können im gegenseitigen Einvernehmen durchgeführt werden.

Maßnahmen von wesentlicher wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung bedürfen, soweit in dieser Vereinbarung nichts anderes bestimmt ist, der vorherigen Zustimmung aller drei Miteigentümer.

§ 10 Jahresabrechnung

Für jedes Kalenderjahr wird spätestens bis zum **31. März des Folgejahres** eine gemeinsame Abrechnung erstellt.

Diese enthält insbesondere:

- Anfangsbestand des Gemeinschaftskontos,
- Einzahlungen von Müller, Schmidt und Recher,
- sämtliche gemeinschaftlichen Ausgaben,
- vereinnahmte Nutzungsentgelte,
- Auszahlung der Nutzungsentgelte,
- Höhe der verbleibenden Rücklage,
- Endbestand des Gemeinschaftskontos.

Müller, Schmidt und Recher erhalten jeweils Einsicht in sämtliche Belege, Rechnungen und Kontoauszüge.

§ 11 Vorkaufsrecht

Für den Fall der Veräußerung eines Miteigentumsanteils erhalten die jeweils beiden anderen Miteigentümer ein dauerhaftes Vorkaufsrecht.

Veräußert beispielsweise Müller seinen Miteigentumsanteil, sind Schmidt und Recher vorkaufsberechtigt.

Veräußert Schmidt seinen Miteigentumsanteil, sind Müller und Recher vorkaufsberechtigt.

Veräußert Recher seinen Miteigentumsanteil, sind Müller und Schmidt vorkaufsberechtigt.

Die Vorkaufsrechte sollen dinglich im Grundbuch eingetragen und so ausgestaltet werden, dass sie, soweit gesetzlich zulässig, für jeden Fall der Veräußerung gelten.

Die Miteigentümer verpflichten sich, bei jeder Übertragung eines Miteigentumsanteils sicherzustellen, dass die vereinbarten Vorkaufsrechte sowie die sonstigen grundbuchlich gesicherten Regelungen auch gegenüber Rechtsnachfolgern erhalten bleiben beziehungsweise in rechtlich geeigneter Weise übernommen werden.

Soweit beide vorkaufsberechtigten Miteigentümer das Vorkaufsrecht hinsichtlich desselben zu veräußernden Drittelanteils ausüben wollen, soll ihnen das Vorkaufsrecht grundsätzlich zu gleichen Teilen zustehen, soweit in der notariellen Bestellsurkunde nichts anderes geregelt wird.

Die konkrete dingliche Ausgestaltung und Grundbucheintragung der Vorkaufsrechte erfolgt durch notarielle Urkunde.

§ 12 Rechtsnachfolger und Grundbuchabsicherung

Müller, Schmidt und Recher verpflichten sich, bei einer Veräußerung oder sonstigen Übertragung ihres jeweiligen Miteigentumsanteils den Erwerber zur Übernahme dieser Vereinbarung zu verpflichten, soweit einzelne Bestimmungen nicht bereits unmittelbar dingliche Wirkung gegenüber dem Rechtsnachfolger entfalten.

Insbesondere sollen – soweit rechtlich möglich und zweckmäßig – grundbuchlich abgesichert werden:

1. die Benutzungs- und Verwaltungsregelungen,
2. die vereinbarten Vorkaufsrechte,
3. der Ausschluss des Rechts von Müller und Schmidt auf Aufhebung der Gemeinschaft.

Die zur Grundbucheintragung erforderlichen Erklärungen werden in gesonderter notarieller Urkunde abgegeben.

§ 13 Änderungen und Ergänzungen

Änderungen oder Ergänzungen dieser Vereinbarung bedürfen mindestens der Textform, soweit nicht aufgrund gesetzlicher Vorschriften notarielle Beurkundung, öffentliche Beglaubigung oder Grundbucheintragung erforderlich ist.

Einvernehmliche Änderungen einzelner Nutzungszeiträume können von Müller, Schmidt und Recher auch kurzfristig vereinbart werden, ohne dass dadurch die übrigen Bestimmungen dieser Vereinbarung geändert werden.

§ 14 Schlussbestimmungen

Sollte eine Bestimmung dieser Vereinbarung ganz oder teilweise unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Vereinbarung nicht berührt.

Müller, Schmidt und Recher verpflichten sich, eine unwirksame oder undurchführbare Bestimmung durch eine rechtlich zulässige Regelung zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen und rechtlichen Zweck der ursprünglichen Regelung möglichst nahekommt.