

ZUSAMMENFASSUNG
des rechtlichen Konzepts
des Bungalowparks "AQUARONDE"

1993

Das Privateigentum

Jeder Bungalow, mitsamt Untergrund, dem zugehörigen Garten sowie dem zum Liegeplatz bestimmten, zugehörigen Streifen Wasser, wird dem Käufer als vollständiges Eigentum übertragen: keine Teileigentumsrechte oder Erbbauzinsen. Vor der Eigentumsübertragung erfolgt die Vermessung des Grundstücks sowie des Wassers durch das Katasteramt, so daß die Käufer genau die Eigentumsgrenzen und die Oberfläche kennen.

Der Eigentümer übernimmt selbst seine Versicherungen und den Unterhalt des Bungalows, des Gartens sowie der Uferbefestigungen entlang dem Wasser. Nur das Ausbaggern der Liegeplätze, sowie auch des restlichen Hafens, erfolgt kollektiv durch den Verein von Eigentümern (VVE). Für Unterhaltsarbeiten kann der Eigentümer auf freiwillige Basis mit WRC (siehe unten) einen Vertrag abschließen, er darf aber selbstverständlich auch Arbeiten selbst durchführen oder anderen in Auftrag geben. Er muß bei seinen Unterhaltsarbeiten allerdings die Richtlinien des VVE beachten.

Auch in bezug auf die Nutzung des Bungalows, des Gartens sowie des Liegeplatzes ist der Eigentümer, innerhalb der Satzung des VVE, ganz frei: Für eigene Benutzung oder Vermietung wurden keine Regeln aufgestellt; im Falle der Vermietung gibt es keine Pflichtvermittlung durch eine Bewirtschaftungsfirma. Der kommunale Bebauungsplan gestattet übrigens nicht die permanente Bewohnung.

Der Liegeplatz

Der zu jedem Bungalow gehörenden Streifen Wasser, der zum Liegeplatz bestimmt ist, wird ebenfalls Eigentum des Käufers. Er darf darin ein(e) oder mehrere Wassersportjachten oder -boote anlegen. Die maximalen Abmessungen werden durch die Abmessungen des Streifens Wasser festgelegt. In einer Anzahl Liegeplätze in den Durchfahrten gilt eine maximale Breite von 3 Meter; in den übrigen Fällen beträgt die maximale Breite 4,50 Meter. Der VVE gewährleistet eine Mindestdtiefe von 1,60 Meter, sowohl in den Liegeplätzen als auch im sonstigen Hafengebiet und - durch einen Vertrag mit der Gemeinde Lemsterland - im angrenzenden öffentlichen Fahrwasser.

Der Park

Die im Park befindlichen allgemeinen Einrichtungen, wie z.B. die Zufahrtstraße, die sonstigen Straßen, die Wege, die Stellplätze, die allgemeine Beleuchtung und die Grünanlagen, sowie auch die nicht zum Liegeplatz gehörenden Teile der Häfen werden nach dem Bau Eigentum des VVE. Der Park wird in fünf Phasen realisiert; bevor in einer Phase den Käufern die Bungalows übergeben werden, erfolgt die Eigentumsübertragung der allgemeinen Einrichtungen in dieser Phase auf den VVE.

Der Verein von Eigentümern (VVE)

Durch Unterzeichnung der Lieferungsurkunde eines Bungalows wird der Käufer automatisch Mitglied des VVE. Sein Stimmrecht und sein Mitgliedsbeitrag zu den Kosten des VVE werden durch die Anzahl bereits realisierter Bungalows bestimmt: Sobald alle 145 Bungalows gebaut sein werden, hat jeder Eigentümer eines Bungalows eine 1/145 Stimme und trägt zu diesem Teil bei zu den Kosten. Der VVE ist mit der Verwaltung des Parks sowie der allgemeinen Einrichtungen beauftragt, kann für deren Benutzung in einer Haushaltsordnung Bestimmungen festlegen und kann die Eigentümer dazu verpflichten, ihren Besitz ordnungsgemäß zu unterhalten. Grundsätzlich, solange nicht im Widerspruch zu den Regeln des guten Glaubens sowie der Redlichkeit und Billigkeit gehandelt wird, wird darüber durch die gemeinsamen Eigentümer mit Stimmenmehrheit entschieden.

In den Niederlanden kann niemand verpflichtet werden, Mitglied eines Vereins zu bleiben, außer bei Wohnungseigentumsrechten, und dafür hat man sich in diesem Projekt gerade nicht entschieden. Ein Eigentümer im Park Aquaronde wird jedoch seine Mitgliedschaft nicht kündigen wollen, weil der VVE das Recht hat, ihm den Durchgang über die Straßen und durch den Hafen zu untersagen, wenn er seine Verpflichtungen gegenüber dem VVE nicht erfüllt oder seine Mitgliedschaft kündigt.

Verwaltung und Buchführung

Der VVE hat für einen Zeitraum von 10 Jahren einen Service-Vertrag mit der Firma Watersport Recreatie Centrum De Brekken B.V. (WRC) geschlossen, die den neben "Aquaronde" liegenden Park "De Brekken" bewirtschaftet. In diesem Vertrag hat der VVE WRC mit der tatsächlichen Durchführung all ihrer Aufgaben, außer eventuellen Unterhaltsarbeiten an Gebäuden u.dgl. und Ausbaggerungsarbeiten, beauftragt; WRC hat diese Aufgaben auf sich genommen, und zwar zu einer jährlichen Vergütung von NLG 715,- zuzüglich Umsatzsteuer pro Bungalow. Die Höhe dieser Vergütung ist an den Lebenshaltungsindex des niederländischen statistischen Amtes CBS gekoppelt. Die erste Anpassung erfolgt zum 1. Juli 1994.

Die gemeinnützigen Einrichtungen

Beim Bau wird im Park ein Kanalisationssystem gebaut, werden Leitungen für Gas, Wasser und Strom verlegt und werden die Bungalows an diese Einrichtungen angeschlossen. Die diesbezüglichen Kosten sind in der von den Käufern zu zahlenden Kauf- und Bausumme enthalten.

Im Service-Vertrag hat der VVE im Namen der Bungaloweneigentümer noch folgendes mit WRC festgelegt. Durch Unterzeichnung des Kaufvertrages tritt der Käufer als Partei diesem Vertrag zu, so daß er WRC darauf direkt ansprechen kann (WRC ihn jedoch selbstverständlich auch).

Dabei hat WRC den Bau und den Unterhalt der allgemeinen Beleuchtung im Park, den Anschluß sämtlicher Bungalows an eine Gemeinschaftsantenne, die Zurverfügungstellung von Müllcontainern an mehreren Orten im Park sowie deren regelmäßige Leerung und die Lieferung von Wasser an alle Bungalows übernommen. Der Anschluß an die Gemeinschaftsantenne kostet pro Bungalow NLG 250,- zuzüglich Umsatzsteuer pro Jahr; für die Abfuhr von Hausmüll, für die Kanalisation und für die Lieferung des Wassers stellt WRC den Bungaloweneigentümern den dafür bei den in der Gemeinde Lemsterland tätigen Stadtwerken gängigen Tarif in Rechnung.

Nachdem je Bauphase die letztgenannten gemeinnützigen Einrichtungen angelegt worden sind, übernimmt WRC deren Eigentum und Unterhalt. Diese Situation wird während der Dauer des Service-Vertrages mit WRC fort dauern, also mindestens 10 Jahre. Bei Kündigung des Service-Vertrages muß der VVE die Leitungssysteme von WRC übernehmen und an die öffentlichen Stadtwerke anschließen. Ein billiger Übernahmepreis wird dabei von einer schiedsgerichtlichen Instanz festgesetzt. Die Lieferung von Gas an jeden Bungalow durch die Gaswerke Westergo erfolgt individuell über eigene Zähler.

Der Strom wird vom provinziellen Stromversorgungsunternehmen PEB über das öffentliche Netz an den Park geliefert. Der Stromverbrauch für die allgemeine Beleuchtung wird vom VVE bezahlt und über die jeweiligen Bungalow Eigentümer umgelegt. Die elektrische Energie wird entweder vom PEB direkt an jeden einzelnen Bungalow geliefert und in Rechnung gestellt, oder vom PEB kollektiv an den VVE geliefert, der dann über Zwischenzähler den Strom weiterliefert und von WRC den Bungalow Eigentümern in Rechnung stellen läßt.