

**Antrag**

Hannover, den 06.05.2026

Niedersächsisches Finanzministerium

**Übertragung von Grundstücken des Landes Niedersachsen sowie der Beteiligung an der Niedersächsisches Staatsbad Nenndorf Betriebsgesellschaft mbH (BG Nenndorf) auf die Stadt Bad Nenndorf im Zuge der 2. Teilkommunalisierung des Staatsbades Nenndorf; Artikel 63 der Niedersächsischen Verfassung i. V. m. §§ 63 Abs. 2, 64 Abs. 2 LHO**

**Anlagen:** Anlage 1: Sachverhalt und Begründung  
Anlage 2: Kommunalisierungsvertrag

Frau  
Präsidentin des Niedersächsischen Landtages  
Hannover

Sehr geehrte Frau Präsidentin,

das Land Niedersachsen ist Eigentümer einer größeren Anzahl von Grundstücken im Bereich der Stadt Bad Nenndorf. Diese Liegenschaften sind dem Landesbetrieb „Niedersächsisches Staatsbad Nenndorf (Betrieb nach § 26 LHO)“ (im Folgenden: LHO-Betrieb) zugeordnet. Eine Übersicht der Grundstücke kann den Seiten 12 bis 15 des beigefügten Kommunalisierungsvertrags entnommen werden.

Ferner ist das Land 100-prozentiger Gesellschafter der Niedersächsisches Staatsbad Nenndorf Betriebsgesellschaft mbH (im Folgenden: BG Nenndorf), die dem LHO-Betrieb zugeordneten Grundstücke für den Betrieb des Staatsbades auf der Grundlage eines Pachtvertrages nutzt.

Die Landesregierung beabsichtigt, im Rahmen einer 2. Teilkommunalisierung die verbliebenen Aufgaben des Staatsbades Nenndorf (Betrieb der Landgrafentherme und des Moorbadehauses, Vorhaltung von Heilquellen, Moorabbaubefugnis) auf die Stadt Bad Nenndorf mit dem beigefügten Kommunalisierungsvertrag zum 01.01.2027 zu übertragen. In diesem Zuge sollen auch sämtliche Grundstücke des LHO-Betriebs auf die Stadt Bad Nenndorf übergehen.

Der Rat der Stadt Bad Nenndorf hat dem Kommunalisierungsvertrag bereits am 22.04.2026 zugestimmt. Das Kabinett hat seine Zustimmung am 05.05.2026 erteilt.

Gemäß dem 2. Kommunalisierungsvertrag sollen alle Beschäftigte der BG Nenndorf von der Stadt Bad Nenndorf übernommen werden. Des Weiteren wird die BG Nenndorf mit der kommunalen Kur- und Tourismusgesellschaft Staatsbad Nenndorf mbH verschmolzen. Es werden dem Gesellschafter Land als Ausgleich keine Anteile an der Kur- und Tourismusgesellschaft Staatsbad Nenndorf mbH und keine andere Gegenleistung gewährt. Das Land scheidet mit Vollzug der Verschmelzung als Gesellschafter in Gänze aus.

Die betriebsnotwendigen Grundstücke des LHO-Betriebs sollen für 1 Euro und die nicht betriebsnotwendigen Grundstücke des LHO-Betriebs (Zanderhaus und ehemalige Kurverwaltung) für 0,57 Millionen Euro an die Stadt Bad Nenndorf veräußert werden. Darüber hinaus leistet das Land als Beitrag zum Ausgleich des mit der Aufgabenfortführung verbundenen Defizits an die Stadt Bad Nenndorf im Jahr 2027 einen einmaligen Zuschuss i. H. v. 12,57 Millionen Euro. Dieser wird mit dem Veräußerungserlöse für die Grundstücke verrechnet, sodass 12,0 Millionen Euro seitens des Landes in 2027 ausbezahlt sind.

Zudem beteiligt sich das Land mit 50 % an gegebenenfalls auftretenden Instandhaltungs- und Investitionsbedarfen an den Immobilien und technischen Einrichtungen in den ersten 8 Jahren nach der Übertragung bis zu einem Maximalbetrag von 3,0 Millionen Euro.

Für die vorgenannten Maßnahmen wurden in den Haushaltsplänen 2025 und 2026 in der Titelgruppe 70/71 im Kapitel 1320 die benötigten Haushaltsmittel bereits veranschlagt.

Unter Bezugnahme auf Artikel 63 der Niedersächsischen Verfassung i. V. m. §§ 63 Absatz 2, 64 Absatz 2 LHO bitte ich, die notwendige Zustimmung des Landtages zur Übertragung sämtlicher Grundstücke des LHO-Betriebs und der Verwertungsregelungen einzuholen.

Des Weiteren wird gebeten, das Verfahren nach § 39 Absatz 1 Satz 1 der Geschäftsordnung des Niedersächsischen Landtages anzuwenden.

Mit freundlichen Grüßen  
Gerald Heere

(verteilt am 07.05.2026)

## **Sachverhalt und Begründung**

### *a.) Historie*

Das Staatsbad Nenndorf ist im Wege der Rechtsnachfolge vom Land Preußen auf das Land Niedersachsen übergegangen. Bis 1974 wurde es insgesamt als Landesbetrieb nach § 26 LHO geführt. Sämtliche Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter verfügten über Arbeitsverträge mit dem Land.

Ende 1974 wurde dann die Niedersächsische Bädergesellschaft mbH (NBG) als Betriebsgesellschaft für alle Standorte (damals Bad Nenndorf, Bad Pyrmont, Norderney und Wangerooge) gegründet, auf die das gesamte bewegliche Vermögen der Landesbetriebe übertragen und die gesamte Belegschaft überführt wurde. Das Grundvermögen verblieb bei den Landesbetrieben des jeweiligen Standortes.

Das Staatsbad Wangerooge schied in der Folgezeit durch Kommunalisierung aus dem Verbund aus. Mit Wirkung zum 01.01.1999 ist die NBG in drei örtliche Betriebsgesellschaften gespalten worden, um eine veränderte Organisationsstruktur mit stärkerer Einbeziehung insbesondere der Standortkommunen vorzubereiten.

Zum 01.01.2003 ist das Staatsbad Norderney kommunalisiert worden. Zum 01.02.2005 wurden die Teilbereiche „Kurpark/Grünpflege“ und „Veranstaltungen/Marketing“ bereits im Rahmen der ersten Teilkommunalisierung an die Stadt Bad Nenndorf übertragen.

### *b.) Derzeitige wirtschaftliche Situation der Betriebsgesellschaft und des Landesbetriebes*

Die Zuschussbedarfe des Standortes Nenndorf bewegten sich in den vergangenen Jahren für die gesamte BG Nenndorf zwischen 1,9 und 2,7 Mio. EUR pro Jahr. Wirtschaftlich hinzuzurechnen sind zudem die Ergebnisse des Landesbetriebes, die sich – nach Herausrechnen verschiedener Sonderfaktoren – zwischen minimal positiven Beträgen bis zu 1 Mio. EUR Verlust p.a. bewegen. Diese Ergebnisse setzen sich zum Großteil aus Pachterträgen, Gebäudeabschreibungen, Instandhaltungen und im Übrigen aus Steuern zusammen. Ein nennenswerter Instandhaltungstau besteht bei den Gebäuden nicht, jedoch teilweise bei technischen Anlagen für Moorverarbeitung und Quellwasseraufbereitung.

Nachfolgend werden die anteiligen Betriebsergebnisse nach Steuern des Staatsbades für die Sparten, die nun kommunalisiert werden sollen (Landesbetrieb inkl. entsprechender Verlustanteile der BG Nenndorf) auf Basis der jeweiligen Steuerbilanzen seit 2014 dargestellt:

| Jahr | Medical Wellness & MediFit in TEUR | Landgrafentherme in TEUR | Facility Management/ Technik (anteilige Personalkosten) in TEUR | Gesamt in TEUR |
|------|------------------------------------|--------------------------|---|----------------|
|------|------------------------------------|--------------------------|---|----------------|

|      |      |        |      |        |
|------|------|--------|------|--------|
| 2014 | -269 | -414   | -458 | -1.141 |
| 2015 | -227 | -602   | -415 | -1.243 |
| 2016 | -83  | -2.386 | -413 | -2.882 |
| 2017 | -201 | -2.923 | -416 | -3.539 |
| 2018 | -281 | -955   | -414 | -1.649 |
| 2019 | -430 | -624   | -379 | -1.433 |
| 2020 | -528 | -1.228 | -318 | -2.074 |
| 2021 | -499 | -1.035 | -512 | -2.046 |
| 2022 | -407 | -741   | -829 | -1.965 |
| 2023 | -954 | -1.253 | -452 | -2.659 |
| 2024 | -540 | -1.579 | -459 | -2.579 |

|                   |        |         |        |         |
|-------------------|--------|---------|--------|---------|
| Gesamt            | -4.419 | -13.740 | -5.065 | -23.210 |
| Durchschnitt/Jahr | - 402  | -1.249  | - 460  | -2.110  |

c.) Aktueller Verhandlungsstand mit der Stadt Bad Nenndorf

Gespräche über eine engere Zusammenarbeit und Möglichkeiten einer anderen Aufgabenverteilung mit der Stadt Bad Nenndorf wurden im Jahr 2018 intensiviert und mündeten in ergebnisoffene Verhandlungen über eine zweite Teilkommunalisierung des Staatsbades Nenndorf.

Am 16.06.2022 konnte eine grundsätzliche Einigung zwischen MF und dem Hauptverwaltungsbeamten der Stadt erzielt werden. Dies mündete in Beschlussfassungen des Verwaltungsausschusses und des Stadtrates, welche unter dem Vorbehalt einer positiv beschiedenen verbindlichen Auskunft des Finanzamts zu den Themenbereichen steuerfreie Finanzzuweisungen des Landes und Anerkennung eines steuerlichen Querverbunds mit einer anderen städtischen Beteiligung standen.

Erst im Mai 2023 hat die Kommune eine positive verbindliche Auskunft des Finanzamts erhalten.

Mit Schreiben vom 08.09.2023 hat die Stadt Bad Nenndorf Nachforderungen (Erhöhung des Ausgleichsbetrags des Landes, Auszahlung des Ausgleichsbetrag in einer Rate, Erstellung eines baufachlichen Gutachtens für sämtliche Liegenschaften, Behebung von Baumängeln am Außenbecken) zu den bereits Mitte 2022 finalisierten Verhandlungen über die Kommunalisierung des Staatsbades Nenndorf gestellt. Aufgrund dessen kam es zu zweijährigen Nachverhandlungen, welche mit einer erzielten Übereinkunft im Oktober 2025 zwischen MF und Stadt beendet werden konnten.

Die Verhandlungsergebnisse wurden danach in den Kommunalisierungsvertrag eingearbeitet. Der vorliegende endgültige Entwurf des Kommunalisierungsvertrages ist in den

wesentlichen Punkten zwischen Land, Stadt und Betriebsgesellschaft abgestimmt. Die vereinbarten Eckdaten stellen sich wie folgt dar:

- Die Beschäftigten der BG Nenndorf werden von der Kommune übernommen.
- BG Nenndorf wird mit der kommunalen Kur- und Tourismusgesellschaft Staatsbad Nenndorf mbH verschmolzen. Es werden dem Gesellschafter Land als Ausgleich keine Anteile an der Kur- und Tourismusgesellschaft Staatsbad Nenndorf mbH und keine andere Gegenleistung gewährt. Das Land scheidet mit Vollzug der Verschmelzung als Gesellschafter in Gänze aus.
- Die dem Landesbetrieb zugeordneten betriebsnotwendigen Grundstücke, die für die zu übertragenden Bereiche notwendig sind, werden für 1 EUR an die Stadt Bad Nenndorf veräußert. Zwei weitere nicht betriebsnotwendige Grundstücke, das Zanderhaus und die ehemalige Kurverwaltung, werden zum Verkehrswert in Höhe von insgesamt 572.000 EUR veräußert. Die Veräußerungserlöse von insgesamt 572.001 EUR werden mit dem Beitrag zur Finanzierung der Aufgabenfortführung aufgerechnet.
- Der Beitrag des Landes Niedersachsen zur Finanzierung der Aufgabenfortführung durch die Stadt Bad Nenndorf wird auf insgesamt 12.572.001 EUR beziffert. Nach Aufrechnung mit den Veräußerungserlösen für die betriebsnotwendigen Grundstücke (1 EUR) und die nicht betriebsnotwendigen Grundstücke (572.000 EUR) wird der verbleibende Betrag von 12 Mio. EUR in einer Summe im Jahr 2027 gezahlt.
- Zudem beteiligt sich das Land mit 50 % an ggfls. auftretenden Instandhaltungs- und Investitionsbedarfen bei den Immobilien und technischen Einrichtungen in den ersten 8 Jahren nach der Übertragung bis zu max. 3.000.000 EUR.
- Soweit innerhalb von zehn Jahren nach der Übertragung Grundstücke oder Teile davon veräußert werden, erhält das Land 90 % des nach Abzug der Veräußerungskosten verbleibenden Veräußerungserlöses.
- Das Moorbadehaus erhält einen eigenen Stromanschluss an das öffentliche Stromnetz. Die Kosten trägt das Land bzw. die BG Nenndorf.
- Es wird ein funktionsfähiges Moorbaderührwerks geliefert und installiert. Die Kosten trägt ebenfalls das Land bzw. die BG Nenndorf.
- Es werden Nutzungsverträge zwischen der Stadt Bad Nenndorf und dem Nds. Staatsbad Pyrmont Betriebsgesellschaft mbH (BG Pyrmont) zur Nutzung des MediFit's und des Therapiebeckens in der Therme durch die Patienten der Reha-Klinik geschlossen.
- Sollte künftig im Zuge einer Baumaßnahme an einem übertragenen Gebäude eine Asbestsanierung erforderlich werden, übernimmt das Land, wie bereits im ersten Kommunalisierungsvertrag, die hierfür anfallenden Kosten.

- Es wird ein Wärmelieferungs- sowie ein Wasserlieferungsvertrag zwischen der Stadt Bad Nenndorf und der BG Pyrmont bzgl. der Reha-Klinik geschlossen.
- Im Zuge der Übertragung anfallende Grunderwerbsteuer und Notarkosten werden je zur Hälfte von der Stadt und dem Land getragen.

Der Kernbereich des Staatsbades, die Reha-Klinik, wurde bereits zum 01.09.2022 an die BG Pyrmont ausgegliedert, da ein Betrieb durch die Stadt aus kommunalrechtlichen Gründen nicht möglich ist.

Der Rat der Stadt Bad Nenndorf hat dem Kommunalisierungsvertrag am 22.04.2026 zugestimmt.

d.) Wirtschaftliche Bewertung des Verhandlungsergebnisses

Der Unternehmenswert für die zur Kommunalisierung anstehenden Betriebsteile ist negativ. Mit der Übertragung dieser Teilbereiche des Staatsbades entfallen in absehbarer Zukunft alle mit der Verlustsituation dieser Geschäftsfelder verbundenen haushaltsmäßigen Belastungen für das Land. Wie unter II. b) dargestellt, werden aufgrund der Übertragung der Bereiche auf Basis der Bilanzen der letzten elf Jahre voraussichtlich durchschnittlich 2,1 Mio. EUR an Haushaltsmitteln pro Jahr eingespart.

Die Übertragung der mit den Betriebsteilen in Sachgesamtheit stehenden Liegenschaften, insbesondere die Quellen und das Moorabbaugebiet, mindern zudem das Risiko von weiter anfallenden Unterhaltungsaufwendungen bzw. begrenzen dieses im Rahmen der Einigung auf mögliche Asbestsanierungen, die Anschaffung des Bademoorrührwerkes sowie Instandhaltungs- und Investitionsbedarfe bei den Immobilien und technischen Einrichtungen bis zum festgelegten Maximalbetrag von 3,0 Mio. EUR. Für diese Liegenschaften allein, also ohne die Einbindung in die Betriebsgesellschaften, konnte jedoch kein Markt identifiziert werden, so dass ihre Übertragung in Sachgesamtheit mit den Betriebsteilen ohne nennenswerten Wertansatz wirtschaftlich geboten erscheint.

Die mit der Kommune für die Übernahme der Aufgaben aus den Betriebsteilen verhandelte Ausgleichszahlung wird mit den Erträgen aus der Veräußerung von betriebsnotwendigen Grundstücken (1 EUR) und nicht betriebsnotwendigen Grundstücken (572.000 EUR) aufgerechnet. Der verbleibende auszahlende Betrag in Höhe von 12 Mio. EUR soll in einer Summe ausgezahlt werden. Darüber hinaus werden, wie oben dargestellt, auch die unvorhersehbaren Instandhaltungsnotwendigkeiten anfallenden Kosten für das Land gedeckelt.

Für die Kommune Stadt Bad Nenndorf bietet die Übernahme der Betriebsteile jedoch die Chance, direkten Einfluss auf die Förderung der Heilmittel Moor und Sole zu nehmen sowie ihr touristisches Gesamtangebot einheitlich und städteplanerisch zu gestalten.

## **Auswirkungen auf den Haushalt**

Für die vorgenannten Maßnahmen wurden in den Haushaltsplänen 2025 und 2026 in der Titelgruppe 70/71 im Kapitel 13 20 die benötigten Haushaltsmittel veranschlagt. Bei Umsetzung der Maßnahmen würden zukünftig die an den Landesbetrieb zu zahlenden Verlustausgleiche entfallen, was zu Einsparungen von rund 1,7 Mio. EUR p.a. führen würde, wenn man die durchschnittlichen jährlichen Verlustausgleiche der letzten Jahre für die Berechnung zu Grunde legt.

Die beabsichtigten Maßnahmen führen im Einzelnen zu folgenden haushalterischen Auswirkungen:

Für die Zahlung des Zuschusses zur Aufgabenfortführung steht ein entsprechende Haushaltstitel im Kapitel 13 20 zur Verfügung.

Weitere Zahlungsverpflichtungen könnten durch Instandhaltungs- und Investitionsbedarfe an den Immobilien und technischen Einrichtungen entstehen. Hier würde sich das Land verpflichten, sich mit 50 % höchstens jedoch 3.000.000 EUR innerhalb von 8 Jahre nach der Kommunalisierung an den Ausgaben zu beteiligen. Hierfür steht ebenfalls ein entsprechender Haushaltstitel im Kapitel 13 20 zur Verfügung.

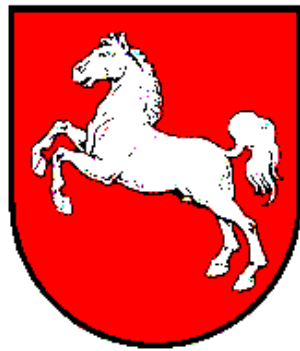
Schließlich ist beabsichtigt, dass das Land die Anschaffung und Installation eines neuen Bademoorrührwerkes zum Preis von rund 100.000 EUR übernimmt. Die haushalterische Absicherung wurde ebenfalls im Kapitel 13 20 vorgenommen.

Ferner erklärt sich das Land bereit, die für eine eventuell erforderliche Asbestsanierung notwendigen Ausgaben zu übernehmen. Hierfür stehen keine Haushaltsmittel zur Verfügung. Sie können auch nicht im Haushalt abgebildet werden, da momentan nicht absehbar ist, ob und in welcher Höhe ein Sanierungsfall eintreten wird.

Mittel für die je zur Hälfte zu tragenden Grunderwerbsteuern und Notarkosten stehen im Einzelplan 13, Sondervermögen Landesliegenschaftsfonds, zur Verfügung.

Staatsbad Nenndorf  
2. Kommunalisierungsvertrag  
(mit Anlage A Verschmelzung)  
Version vom 09.04.2026

**NR. \_\_\_\_\_ DES URKUNDENVERZEICHNISSES JAHRGANG 2026**



Verhandelt zu Hannover am ..... 2026

Vor mir, dem unterzeichnenden Notar,

.....

mit dem Amtssitz in .....,

.....

.....

erschieden heute in den Räumen der .....

1.a) Herr .....  
geb. am ..... in .....,  
geschäftsansässig Schiffgraben 10, 30159 Hannover

- ausgewiesen durch gültigen Lichtbildausweis -

b) Herr .....  
geb. am ..... ,  
geschäftsansässig Schiffgraben 10, 30159 Hannover

- ausgewiesen durch gültigen Lichtbildausweis -

handelnd nicht im eigenen Namen, sondern als jeweils Bevollmächtigter für das **Land Niedersachsen**, vertreten durch das Niedersächsische Finanzministerium, dieses vertreten durch ....., dienstansässig Schiffgraben 10, 30159 Hannover. Das Original der Vollmacht vom ..... ist der Urkunde als **Anlage V.1.** beigefügt.

- nachfolgend auch das „**Land**“ genannt -

2. Herr .....  
geb. am ..... in .....,  
geschäftsansässig Bahnhofstrasse 9, 31542 Bad Nenndorf,

- ausgewiesen durch gültigen Lichtbildausweis -

handelnd nicht in eigenem Namen, sondern als alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer für die

**Niedersächsische Staatsbad Nenndorf Betriebsgesellschaft mit beschränkter Haftung,**

eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Stadthagen unter HRB 1020, wegen seiner Vertretungsbefugnis auf dieses Register verweisend

- nachfolgend auch die „**Betriebsgesellschaft**“ genannt -

3.a) Herr /Frau .....  
geb. am ..... in .....,  
geschäftsansässig Rodenberger Allee 13, 31542 Bad Nenndorf

- ausgewiesen durch gültigen Lichtbildausweis -

b) Herr/Frau .....  
geb. am ..... ,  
geschäftsansässig Rodenberger Allee 13, 31542 Bad Nenndorf

- ausgewiesen durch gültigen Lichtbildausweis -

beide handelnd nicht im eigenen Namen, sondern als jeweils Bevollmächtigte(r) für die **Stadt Bad Nenndorf**, vertreten durch ....., dienstansässig Samtgemeindeverwaltung Nenndorf, Rodenberger Allee 13, 31542 Bad Nenndorf. Das Original der Vollmacht vom ..... ist der Urkunde als **Anlage V.2** beigefügt.

- nachfolgend auch „**Stadt Bad Nenndorf**“ genannt –

4.a) Herr .....  
geb. am ..... in .....,  
geschäftsansässig Hauptstr. 4, 31542 Bad Nenndorf

- ausgewiesen durch gültigen Lichtbildausweis -

b) Frau .....  
geb. am ..... in .....,  
geschäftsansässig Hauptstr. 4, 31542 Bad Nenndorf

- ausgewiesen durch gültigen Lichtbildausweis -

bekundend, die nachstehenden Erklärungen nicht im eigenen Namen abzugeben, sondern in ihrer Eigenschaft als gesamtvertretungsberechtigte Geschäftsführerin bzw. Geschäftsführer der **Kur- und Tourismusgesellschaft Staatsbad Nenndorf mbH**, mit Sitz in Bad Nenndorf, geschäftsansässig Hauptstr. 4, 31542 Bad Nenndorf; eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Stadthagen, HRB 2861

- nachfolgend auch „**Kur- und Tourismusgesellschaft Staatsbad Nenndorf mbH**“ oder „**Erwerber**“ genannt –

Das Land und die Betriebsgesellschaft, die Stadt Bad Nenndorf und der Erwerber werden nachfolgend zusammen auch die „**Parteien**“ genannt.

Der amtierende Notar bestätigt hiermit gemäß § 21 BNotO kraft der heute durch ihn aus dem elektronischen Handelsregister des Amtsgerichts Stadthagen zu HRB 1020, dass der Erschienene zu 2) als Geschäftsführer der Niedersächsische Staatsbad Nenndorf Betriebsgesellschaft mit beschränkter Haftung eingetragen und kein weiterer Geschäftsführer eingetragen ist. Der Notar bestätigt deshalb die Vertretungsbefugnis des Erschienenen zu 2) für die vorbezeichnete Gesellschaft.

Der amtierende Notar bestätigt hiermit gemäß § 21 BNotO kraft der heute durch ihn aus dem elektronischen Handelsregister des Amtsgerichts Stadthagen zu HRB 2861, dass der Erschienene zu 4a) sowie die Erschienene zu 4b) jeweils als Geschäftsführerin bzw. Geschäftsführer der Kur- und Tourismusgesellschaft Staatsbad Nenndorf mbH eingetragen sind und die Gesellschaft durch zwei Geschäftsführer vertreten wird. Der Notar bestätigt deshalb die Vertretungsbefugnis der Erschienenen zu 4a) und 4 b) für die vorbezeichnete Gesellschaft.

Den Vertragsbeteiligten ist bekannt, dass die von ihnen dem amtierenden Notar mitgeteilten persönlichen Daten im Büro des Notars bzw. seines Nachfolgers oder Notarvertreters auf Grundlage gesetzlicher Vorschrift elektronisch gespeichert, verarbeitet und übermittelt werden. Die Erschienenen bestätigen, die Datenschutzhinweise des amtierenden Notars erhalten zu haben.

Auf Nachfrage des Notars bestätigen die Erschienenen, jeweils für sich im eigenen Namen und auf eigene Rechnung zu handeln, beziehungsweise für die von ihnen Vertretenen und auf deren Rechnung, diese wiederum auf eigene Rechnung zu handeln, also nicht beispielsweise als Treuhänder für dritte wirtschaftlich Berechtigte, ferner, dass kein Beteiligter eine politisch exponierte Person (PeP) i. S. d. § 1 Abs. 12 GwG ist oder in den letzten zwölf Monaten war, noch ein Familienmitglied oder „bekanntermaßen nahestehende Person“ einer solchen PeP. Der Notar hat die Erschienenen vor Vornahme seiner Amtshandlung befragt, ob er oder eine andere Person, mit der sich der Notar zur gemeinsamen Berufsausübung verbunden hat, oder mit der er gemeinsam Geschäftsräume nutzt, in dieser Angelegenheit außerhalb seines

Notaramt tätig war oder ist. Die Erschienenen verneinten dies und baten um Vornahme seiner Amtstätigkeit.

In Vorbereitung dieses 2. Kommunalisierungsvertrages wurden verschiedene Anlagen für die Parteien in der UVZ-Nr. .... /2026 des amtierenden Notars vom ..... 2026 beurkundet (**Bezugsurkunde**). Auf die Bezugsurkunde wird verwiesen. Die Bezugsurkunde lag bei Beurkundung im Original zur Durchsicht durch die Parteien vor. Nach Belehrung erklärten die Erschienenen, dass ihnen der Inhalt der Bezugsurkunde bekannt ist und sie den Inhalt der Bezugsurkunde ausdrücklich genehmigen und das auf ein weiteres Verlesen verzichtet wird. Weiterhin verzichteten die Erschienenen auf das Beifügen der Bezugsurkunde als Anlage zu dieser Urkunde. Jegliche Bezugnahme auf Anlagen in dieser Urkunde bezieht sich auf die Anlagen zur Bezugsurkunde, soweit nicht eine Anlage unmittelbar diesem 2. Kommunalisierungsvertrag beigelegt worden ist. Sofern Unterlagen in der Bezugsurkunde auf weitere Anlagen Bezug nehmen, die der Bezugsurkunde nicht beigelegt sind, bilden diese zusätzlichen Anlagen keinen Teil der Bezugsurkunde.

Die Erschienenen baten um die Beurkundung des

## **2. Kommunalisierungsvertrages für das Staatsbad Nenndorf**

und erklärten handelnd wie angegeben:

Diese Vereinbarung ist in folgende Teile und Abschnitte gegliedert:

**Teil A. Sachstand und Vorhaben**

- I. Sachstand
- II. Vorhaben

**Teil B. Veräußerung von Grundbesitz, Übertragung von Dienstbarkeiten  
(sowie weitere grundstücksbezogene Vereinbarungen)**

- I. Veräußerung von Grundbesitz
- II. Übertragung von beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten
- III. Vereinbarung neuer (Wege-) Rechte
- IV. Kaufpreise, Steuern, Auflassung und Vollzug

**Teil C. Veräußerung der Betriebsgesellschaft**

**Teil D. Real- und Personalkonzessionen sowie öffentlich-rechtliche Rechte und Pflichten**

**Teil E. Zuschuss des Landes**

**Teil F. Sonstiges**

## A.

### Sachstand und Vorhaben

#### I. Sachstand

1. 1866 entstand das königlich-preußische Heilbad Nenndorf. Es entwickelte sich im Laufe der Jahre zu einem der größten Heilbäder des Landes aus dem schließlich das Niedersächsische Staatsbad Nenndorf hervorging. Seinen Ruf verdankt das Staatsbad Nenndorf den ortsspezifischen Heilmitteln Moor, Schwefel & Sole und seiner medizinisch-therapeutischen Kompetenz. Hierbei setzt das Staatsbad Nenndorf seit über 200 Jahren Moor zu Heilzwecken ein. Die Therme wird aus Solequellen aus Soldorf über überörtliche Soleleitungen und das Moorbadehaus aus Moorgewinnungsgebieten in Hagenburg versorgt. Das Staatsbad Nenndorf verfügt über Prädikatisierungen gemäß den Bestimmungen des Deutschen Heilbäderverbandes als Moorheilbad, Mineralheilbad und als Thermalheilbad.
2. Das Land und die Stadt Bad Nenndorf hatten mit Datum vom 28.01.2005 über bestimmtes Vermögen des Staatsbades Nenndorf einen sog. 1. Kommunalisierungsvertrag geschlossen und vollzogen. Der Erwerber hat seitdem bestimmte Aufgaben der Verwaltung des Staatsbades Nenndorf in eigener Verantwortung übernommen.
3. Im Übrigen betreibt die Betriebsgesellschaft das Staatsbad Nenndorf. Alleingesellschafter der Betriebsgesellschaft ist das Land. Die Aufgabe der Betriebsgesellschaft besteht darin, die diversen Einrichtungen des Heilbades zu betreiben und zu vermarkten sowie die technischen Einrichtungen, welche zur Förderung und Herstellung der Nenndorfer Heilmittel benötigt werden, betriebsbereit zu halten, zu warten und kontinuierlich weiterzuentwickeln, um den Bestand des Staatsbades Nenndorf zu sichern und den Bäderbetrieb (Kurbetrieb) zu ermöglichen.

Der Geschäftsbetrieb der Betriebsgesellschaft umfasst die Teilbereiche Landgrafentherme („**Therme**“), Moorbadehaus samt dem MediFit („**Moorbadehaus**“), Quellen- und Leitungsverwaltung („**Quellen**“) und Moorabbau- und Lagerung („**Moorkrater**“); alle Bereiche Therme, Moorbadehaus, Quellen und Moor zusammen „**Kurbetrieb**“).

Die LANDGRAFEN KLINIK und das Gästehaus Edelweiß sowie bestimmte Teile des Verwaltungsvermögens der Betriebsgesellschaft sind kein Teil der 2. Kommunalisierung.

Die Parteien halten allerdings die Weiterführung der LANDGRAFEN KLINIK in ihrem bisherigen Umfang für wesentlich für die zukünftige Gesamtattraktivität und -leistungsfähigkeit des Staatsbad Nenndorf in seinem historisch gewachsenen traditionellen Erscheinungsbild, unabhängig von den tatsächlich bestehenden unterschiedlichen Teilbereichen. Das Land garantiert daher die Weiterführung der LANDGRAFEN KLINIK in ihrem derzeitigen Umfang für zumindest die nächsten 10 Jahre ab dem Stichtag. Darüber hinaus wird das Land im Bewusstsein der besonderen Bedeutung der LANDGRAFEN KLINIK für die Kurlandschaft der Stadt Bad Nenndorf für den Fall seiner ev. Veräußerungsabsicht der LANDGRAFEN KLINIK nach dem Grundsatz „Kommunalisierung vor Privatisierung“ zunächst mit der Stadt Bad Nenndorf in Verhandlungen über einen Erwerb der LANDGRAFEN KLINIK eintreten; erst bei Scheitern solcher Verhandlungen kann eine Veräußerung an einen privaten Investor erfolgen.

Der Teil-Geschäftsbetrieb der LANDGRAFEN KLINIK, des Gästehauses Edelweiß und bestimmter Teile des Verwaltungsvermögens der Betriebsgesellschaft wurde mit handelsrechtlicher Rückwirkung zum Stichtag 01.01.2022 mit Beurkundung vom 25.08.2022 im Wege der Abspaltung zur Aufnahme gemäß § 123 Abs. 2 Nr. 1 UmwG auf die Niedersächsische Staatsbad Pyrmont Betriebsgesellschaft mbH (eingetragen im Handelsregister des AG Hannover unter HRB 100794; Schwestergesellschaft der Betreibergesellschaft; Alleingesellschafter Land) abgespalten („**Abspaltung**“) und ist kein Teil des an den Erwerber und die Stadt Bad Nenndorf zu veräußernden Vermögens.

Die Abspaltungsurkunde vom 25.08.2022 (UVZ.-Nr. .../....., Notar Dr. Florian Hartl, Hannover) ist nur zu Beweis Zwecken als **Anlage A.I.3.** beigefügt. Die Abspaltung wurde am 14.09.2022 im Handelsregister der Niedersächsisches Staatsbad Nenndorf Betriebsgesellschaft mbH eingetragen.

4. Das Land hat die Betriebsgesellschaft mit hoheitlichem Betrauungsakt vom 11.10.2017/20.10.2017 und bis zurzeit 31.10.2027 mit der Aufgabe des Betriebs des Staatsbades Nenndorf betraut („**Betrauung**“). Diese Betrauung wird bis zum 01.01.2027 beendet werden.
5. Die Betriebsgesellschaft beschäftigte nach Vollzug der Abspaltung am 14.09.2022 **[43]** Mitarbeiter. Sie beschäftigt nunmehr per 01.03.2026 **[45]** Mitarbeiter.
6. Die Betriebsgesellschaft verfügte über ein Eigenkapital in 2025 von [TEUR 25,6] und

per 01.01.2026 [TEUR 25,6].

Die Betriebsgesellschaft erzielt seit vielen Jahren negative Betriebsergebnisse (2025: TEUR -2.699 (vorläufig), 2024: TEUR -2.579, 2023: TEUR -2.659. Ihre Liquidität wird durch Vorauszahlungen des Gesellschafters Land auf den seit Jahren vorgenommenen Ausgleich des Jahresfehlbetrages sichergestellt. Dieser Verlustausgleich beruht nicht auf einem Ergebnisabführungsvertrag des Landes sondern auf einer jahrelangen faktischen Verlustausgleichsverpflichtung. Ohne diesen Verlustausgleich durch den heutigen wie auch einen zukünftigen Gesellschafter bestände für die Betriebsgesellschaft keine positive Fortführungsprognose und wäre der Bestand der Betriebsgesellschaft (trotz u.a. der Abspaltung) weder gegenwärtig noch zukünftig sichergestellt.

7. Die Betriebsgesellschaft verfügt über keinen Grundbesitz oder Dienstbarkeiten an Grundbesitz. Der Betrieb des Staatsbades Nenndorf erfolgt auf vom Land der Betriebsgesellschaft vertraglich verpachteten Grundbesitz (insbesondere auf Grundlage des Pachtvertrages vom 15./16.07.1999 und des Folgevertrages vom 01.12.2022, nachfolgend auch der „**Pachtvertrag**“). Es bestehen für das Land grundbuchlich gesicherte beschränkt-persönliche Dienstbarkeiten für insbesondere Leitungsrechte für die Sole auf im Eigentum Dritter stehenden Flächen. Ihre für den Betrieb notwendigen Grundbesitz sowie weitere örtliche Liegenschaften hält das Land in seinem Landesbetrieb (§ 26 LHO) „Staatsbad Nenndorf“.

## II. Vorhaben

- 1 Die Niedersächsische Staatsregierung ist mit der Stadt Bad Nenndorf übereingekommen, im Rahmen einer 2. Kommunalisierung das Staatsbad Nenndorf an die Stadt Bad Nenndorf zu veräußern. Die Stadt Bad Nenndorf übernimmt das Staatsbad Nenndorf nach Maßgabe dieses 2. Kommunalisierungsvertrages, und zwar hinsichtlich des vom Land zu veräußernden Grundvermögen selbst und hinsichtlich der Betriebsgesellschaft durch den Erwerber, deren Alleingesellschafterin die Stadt Bad Nenndorf ist.
2. Der Niedersächsische Landtag hat diesem Vorhaben am ..... 2026 zugestimmt.
3. Der Stadtrat der Stadt Bad Nenndorf hat diesem Vorhaben am ..... 202..... zugestimmt.

4. Der Aufsichtsrat der Betriebsgesellschaft hat am [23.04.2026] gemäß **Anlage A.II.4** die Zustimmung zum Abschluss dieses 2. Kommunalisierungsvertrages erteilt.
5. Der 2. Kommunalisierungsvertrag umfasst die Veräußerung des Staatsbades Nenndorf mit wirtschaftlicher Wirkung zum 01.01.2027 (der 01.01.2027 nachfolgend auch bezeichnet als der „**Stichtag**“).
6. Das Land veräußert gemäß nachstehend Teil B. aus ihrem Landesbetrieb Staatsbad Nenndorf an die Stadt Bad Nenndorf den gesamten für das Staatsbad Nenndorf betriebsnotwendigen Grundbesitz sowie überträgt an die Stadt Bad Nenndorf Dienstbarkeiten und Rechte an Grundstücken, darunter auch Quellenwasserentnahmerechte, Sole/Schwefel-Leitungsrechte, Moorschürfrechte sowie eine Moorklager- und Aufbereitungsanlage. Als Gesamtkaufpreis dieses betriebsnotwendigen Grundvermögens vereinbaren die Parteien im Hinblick auf die jahrzehntelangen Defizite EUR 1,00. Der Notar weist daraufhin, dass im Rahmen der Festsetzung der Grunderwerbsteuer eine abgabenrechtlich abweichende (ev. auch höhere) Bemessungsgrundlage zu Grunde gelegt werden könnte.
7. Das Land veräußert gemäß nachstehend Teil B. aus seinem Landesbetrieb Staatsbad Nenndorf an die Stadt Bad Nenndorf zwei nicht-betriebsnotwendige als Denkmal geschützte Liegenschaften, nämlich in der Poststraße 2-4 das Gebäude der Kurverwaltung sowie das leerstehende sogenannte Zander-Hause.
8. Die von der LANDGRAFEN KLINIK sowie dem Gästehaus Edelweiß genutzten Liegenschaften stehen als Teil des Landesbetriebes gemäß § 26 Nds. LHO im Eigentum des Landes. Sie sind kein Teil des an die Stadt Bad Nenndorf veräußerten Grundbesitzes.

Im Hinblick auf die Abspaltung der LANDGRAFEN KLINIK vor Vollzug dieses 2. Kommunalisierungsvertrages vereinbaren die Parteien gemäß nachstehendem Teil B. wechselseitig Wegerechte und Mitbenutzungsrechte zur dauerhaften Regelung der Nutzungsrechte der an die Stadt Bad Nenndorf veräußerten Liegenschaften und der bei dem Land verbleibenden Liegenschaften der LANDGRAFEN KLINIK und des Gästehauses Edelweiß.

Der Betrieb der abgespaltenen LANDGRAFEN KLINIK und des Gästehauses Edelweiß obliegt wirtschaftlich seit dem 01.01.2022 der Niedersächsisches Staatsbad Pymont Betriebsgesellschaft mbH (Gesellschafterin Land).

9. Das Land veräußert gemäß nachstehendem Teil C. die in ihrem Landesbetrieb Staatsbad Nenndorf gehaltene Betriebsgesellschaft. Den Kaufpreis für die Betriebsgesellschaft vereinbaren die Parteien im Hinblick auf die jahrzehntelangen Defizite mit EUR 1,00.

Das Land stellt den Erwerber und die Stadt Bad Nenndorf - nach Maßgabe von Teil C. - von Haftungsrisiken, die auf der Geschäftstätigkeit der Betriebsgesellschaft bis zum Stichtag beruhen frei.

10. Das dem Geschäftsbetrieb des Staatsbades Nenndorf nach der Abspaltung heute noch zugehörige Personal der Betreibergesellschaft, d.h. sämtliche Arbeitnehmer der Betriebsgesellschaft, haben vor Abschluss des 2. Kommunalisierungsvertrages im Wege eines dreiseitigen Überleitungsvertrages ihre Arbeitsverhältnisse jeweils mit der Betriebsgesellschaft beendet und haben mit Wirkung zum Stichtag neue Arbeitsverhältnisse mit der Stadt Bad Nenndorf begründet. Die Betriebsgesellschaft wird daher zum Stichtag und zum Zeitpunkt des Wirksamwerden der Verschmelzung gemäß Teil C. § 2 keine Arbeitnehmer mehr haben. Die Betriebsgesellschaft wird daher zum Zeitpunkt des Wechsel ihres Gesellschafters zum Tag der Eintragung der Verschmelzung über keine Mitarbeiter mehr verfügen (siehe näher unter Teil C.).
11. Der Betrieb des Staatsbades Nenndorf beruht öffentlich-rechtlich auf einer Vielzahl von (zum Teil älteren) Erlaubnissen, Genehmigungen, Real- und Personalkonzessionen, die teilweise an den Grundbesitz und teilweise an persönliche Qualifikation gebunden sind. Diese Bescheide sind an das Land sowie an den Landesbetrieb Staatsbad Nenndorf, dessen div. Rechtsvorgängern und teilweise an die Betriebsgesellschaft erteilt worden. (siehe dazu näher unter Teil D.).
12. Der Fortbestand des Staatsbades Nenndorf und der Betriebsgesellschaft werden, auch nach der im Jahr 2022 bereits vollzogenen Abspaltung der LANDGRAFEN KLINIK und des Gästehauses Edelweiß, nach dem Stichtag Verlustausgleiche der zukünftigen Jahresfehlbeträge bedürfen. Das Land gewährt daher nach näherer Maßgabe der Regelungen unter Teil E. wirtschaftlich auch noch ab dem Stichtag einen zu leistenden Zuschuss.

**B.**

**Veräußerung von Grundbesitz, Übertragung von Dienstbarkeiten  
(sowie weitere grundstücksbezogene Vereinbarungen)**

**I. Veräußerung von Grundbesitz**

**§ 1**

**Verkauf**

1.1 Das Land verkauft an die Stadt Bad Nenndorf den jeweiligen in der nachstehenden Tabelle im einzelnen bezeichneten Grundbesitz. Der Verkauf erfolgt mit wirtschaftlicher Wirkung auf den Stichtag.

Der Zeitpunkt der sachenrechtlichen Wirksamkeit der Veräußerung bestimmt sich gemäß Teil B. IV.

| Nr. | AG Stadthagen Grundbuch / Blatt | Nachrichtlich: Angabe aus der Überlassungsvereinbarung | Lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis | Gemarkung    | Flur | Flurstück      | Wirtschaftsart und Lage   | Fläche in m <sup>2</sup> |
|-----|---------------------------------|--|---------------------------------|--------------|------|----------------|---|--------------------------|
|     |                                 | Bebaute Liegenschaften                                 |                                 |              |      |                |   |                          |
| 1.  | 2730                            | Landgrafentherme; Kurhausstrasse 2                     | 81<br>82                        | Bad Nenndorf | 21   | 50/66<br>50/64 | Verkehrsfläche, Kurhausstraße<br><br>Gebäude- und Freifläche, Erholungsfläche, Verkehrsfläche, Kurhausstr. 2, Poststraße 2, | 1.086<br>14.146          |
| 2.  | 3888                            | Moorbadehaus, Bahnhofstrasse 8                         | 2                               | Bad Nenndorf | 23   | 19/21          | Erholungsfläche<br>Gebäude- und Freifläche<br>Verkehrsfläche<br>Bahnhofstraße   | 2.500                    |

|     |      |                                 |                 |              |        |   |  |               |
|-----|------|---------------------------------|-----------------|--------------|--------|---|--|---------------|
| 3.  | 2730 | Krater, Beckedorfer Strasse     | 79              | Bad Nenndorf | 19     | 43/7  | Betriebsfläche<br>Erholungsfläche<br>Gebäude- und Freifläche,<br>Landwirtschaftsfläche,<br>Verkehrsfläche<br>Auf der Polswiese | 14.055        |
|     |      |                                 | 65              |              | 52/5   | Gebäude- und Freifläche,<br>Betriebsfläche,<br>Stadthagenstr.<br>Erholungsfläche<br>Verkehrsfläche<br>Landwirtschaftsfläche | 33.407   |               |
| 4.  | 2730 | Soldorf, Wilhelmstrasse 4       | 44              | Bad Nenndorf | 2      | 117/55  | Betriebsfläche,<br>Großer Kampf  | 740           |
|     |      |                                 | 64              |              | 3      | 23/3  | Gebäude- und Freifläche,<br>Verkehrsfläche,<br>Am Salinenplatz   | 167           |
|     |      |                                 | 6               |              | 3      | 24  | Hof- und Gebäudefläche<br>Am Salinenplatz1   | 17            |
| 5.  | 2730 | Rodenberg/ Algesdorf, Rodenberg | 78<br>2         | Bad Nenndorf | 2<br>6 | 27/6<br>11  | Erholungsfläche<br>Osterfeld<br>Gebäude- und Freifläche,<br>Schlammlager,<br>Betriebsfläche                                    | 321<br>12.649 |
| 6.  | 910  | Hagenburg, Flecken              | 135             | Bad Nenndorf | 7      | 29/1  | Moor,<br>Am Meergraben   | 4.755         |
|     |      |                                 | 136             |              | 7      | 30/1  |  | 4.758         |
|     |      |                                 | 137             |              | 7      | 31/1  | Betriebsfläche,<br>Landwirtschaftsfläche   | 4.761         |
|     |      |                                 | 138             |              | 7      | 32/1  |  | 4.763         |
|     |      |                                 | 139             |              | 7      | 33/1  |  | 4.766         |
|     |      |                                 | 140             |              | 7      | 34/1  | Wasserfläche   | 4.769         |
|     |      |                                 | 141             |              | 7      | 37/1  | Wasserfläche   | 4.778         |
|     |      |                                 | 142             |              | 7      | 38/1  | Wasserfläche   | 3.783         |
|     |      |                                 | 143             |              | 7      | 39/1  | Wasserfläche   | 3.899         |
|     |      |                                 | 144             |              | 7      | 41/2  | Wasserfläche   | 8.153         |
| 145 | 7    | 46/2                            | Betriebsfläche, | 13.746       |        |   |  |               |

|     |      |  |     |              |    |       |  |       |
|-----|------|--|-----|--------------|----|-------|--|-------|
|     |      |  | 150 |              | 7  | 58/1  | Wasserfläche<br>Am Meergraben  | 5.528 |
|     |      |  | 152 |              | 7  | 42/1  | Hof- und Gebäudefläche;<br>Wasser  | 4.243 |
|     |      |  | 153 |              | 7  | 35/2  | Wasserfläche,<br>Umland, Betriebsfläche                                      | 9.549 |
|     |      |  | 154 |              | 7  | 47/2  | Am Meergraben,<br>Wasserfläche   | 4.142 |
|     |      |  | 155 |              | 7  | 43/1  | Wasser, Teich,<br>Am Meergraben  | 4.356 |
|     |      |  |     |              |    |       | Wasserfläche,<br>Betriebsfläche,<br>Am Meergraben                            |       |
| 7.  | 2730 | Klein-Nennendorfer-Quelle, Beckedorfer Strasse   | 16  | Bad Nenndorf | 17 | 72/20 | Betriebsfläche,<br>Höhlewiesen   | 160   |
| 8.  |      | Abwasserleitung mit Staukanal  |     | Bad Nenndorf |    |       |  |       |
|     |      | <b>Unbebaute Liegenschaften:</b>   |     |              |    |       |  |       |
| 9.  |      | Moorgewinnung Steinhude  |     | Wunstorf     |    |       |  |       |
| 10. | 2730 | Bad Nenndorf (Algesdorf)   | 66  | Algesdorf    | 2  | 1/4   | Betriebsfläche,<br>Gebäude- und Freifläche,<br>Erholungsfläche,<br>Osterfeld | 3.385 |
| 11. |      | <b>Weitere sonstige bebaute nicht-betriebsnotwenige Liegenschaften Liegenschaften:</b> |     |              |    |       |  |       |

|   |  |                            |    |                 |    |       |  |       |
|---|--|----------------------------|----|-----------------|----|-------|--|-------|
| 12.<br>(Teil<br>der<br>Zeile<br>Nr.<br>1) | Bad<br>Nenn-<br>dorf,<br>Blatt<br>2730 | <b>Kurverwal-<br/>tung</b> | 82 | Bad<br>Nenndorf | 21 | 50/64 | Gebäude- und<br>Freifläche,<br>Erholungs-<br>fläche,<br>Verkehrsflä-<br><br>Kurhausstr.2,<br>Poststraße 2, | 1.250 |
| 13.<br>(Teil<br>der<br>Zeile<br>Nr.<br>1) | Bad<br>Nenn-<br>dorf,<br>Blatt<br>2730 | <b>Zander-<br/>haus</b>    | 82 | Bad<br>Nenndorf | 21 | 50/64 | Gebäude- und<br>Freifläche,<br>Erholungs-<br>fläche,<br>Verkehrsflä-<br><br>Kurhausstr.2,<br>Poststraße 2, | 825   |

Der Grundbesitz ist im Einzelnen wie folgt belastet:

**Grundbuch von Bad Nenndorf, Blatt 2730**

Abteilung II

Lfd. Nr. 1 (lfd. Nr. 65 des Bestandsverzeichnisses) =

Ein Wegerecht nach Inhalt des Protokolls vom 22.01.1887 für die Gemein-  
den Rodenberg, Horsten, Ohndorf, Rehren, Rehrwiehe, Nordbruch, Niengra-  
ben, Idensermoor und Hohnhorst. Eingetragen in Bd. I Bl. 24 am 27.01.1887  
und von Klein Nenndorf Bd. 2 Bl. 66 hierher zur Mithaft übertragen am  
10.10.1959.

Lfd. Nr. 2 (lfd. Nr. 65 des Bestandsverzeichnisses) =

Der jeweilige Eigentümer bzw. Pächter der Flurstücke 44/1, 126/44, 43/2  
Flur 1 Gemarkung Klein Nenndorf ist berechtigt, den fünf Meter breiten fes-  
ten Weg auf dem Flurstück 44/2 Flur Gemarkung Klein Nenndorf zu begehen  
und mit Fahrzeugen zum Zwecke der landwirtschaftlichen Nutzung jederzeit  
zu befahren. Das Recht kann Bediensteten der Berechtigten überlassen wer-  
den.

Lfd. Nr. 11 (lfd. Nr. 65 des Bestandsverzeichnisses) =

beschränkte persönliche Dienstbarkeit zur Berechtigung der Verlegung einer Gasleitung für die Elektrizitätswerk Wesertal GmbH, 3250 Hameln, Bahnhofstr. 18/20.

Lfd. Nr. 14 (lfd. Nr. 79 des Bestandsverzeichnisses) =

Eine Wegegerechtigkeit nach Inhalt des Protokolls vom 22.01.1887 für die Gemeinden Rodenberg, Horsten, Ohndorf, Rehren, Rehrwiehe, Nordbruch, Niengraben, Idensermoor und Hohnhorst. Eingetragen in Band 1 Blatt 24 am 27.01.1887.

Lfd. Nr. 15 (lfd. Nrn. 65 und 79 des Bestandsverzeichnisses) =

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zur Verlegung und Unterhaltung einer Erdgastransportleitung mit Kabel und Zubehör) für die Open Grid Europe GmbH, Essen.

Lfd. Nr. 16 (lfd. Nr. 65 des Bestandsverzeichnisses) =

Wegerecht an dem Flurstück 52/5 Flur 19 (Geh- und Fahrrecht zur öffentlichen Straße) für das Flurstück 52/4 Flur 19 (z. Zt. Bad Nenndorf Blatt 4374). Löschar gegen Vorlage einer Bestätigung der Gemeinde Bad Nenndorf, dass das berechtigte Flurstück einen unmittelbaren Zugang zu einer öffentlichen Wegefläche hat.

Lfd. Nr. 17 (lfd. Nr. 44 des Bestandsverzeichnisses) =

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zur Verlegung einer elektrischen Erdkabelleitung) für Elektrizitätswerk Wesertal GmbH in Hameln.

Lfd. Nr. 20 (lfd. Nr. 81 des Bestandsverzeichnisses) =

Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer Blatt 1544, Bestandsverzeichnis Nr. 14.

Lfd. Nr. 21 (lfd. Nr. 82 des Bestandsverzeichnisses) =

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zum Betreiben einer Kabelumspannstelle nebst Wegerecht) für die E. ON Westfalen Weser AG, Paderborn. Die Ausübung des Rechts kann Dritten überlassen werden.

Lfd. Nr. 22 (lfd. Nrn. 2, 16, 64, 65, 66, 78 und 79 des Bestandsverzeichnisses) =

Vorkaufsrecht für den ersten Verkaufsfall für die Stadt Bad Nenndorf.

Abteilung III:

- Keine Eintragungen -

**Grundbuch von Bad Nenndorf, Blatt 3888**

Abteilung II

Lfd. Nr. 4 (lfd. Nr. 2 des Bestandsverzeichnisse)  
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Transformatorstationsrecht) für  
die E. ON Westfalen Weser AG, Paderborn.

Lfd. Nr. 5 (lfd. Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses)  
Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer Blatt  
4962, Bestandsverzeichnis Nr. 1.

Abteilung III:

- Keine Eintragungen -

**Grundbuch von Hagenburg, Blatt 910**

Abteilung II

Lfd. Nr. 1 (lfd. Nrn. 142, 143, 144, 145, 152 des Bestandsverzeichnisses)  
Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Bau, Betrieb und Unterhaltung einer  
30 KV-Leitung von Sachsenhagen nach Steinhude) nach Maßgabe der Be-  
willigung vom 28.08.1973/25.01.1974 eingetragen für die Elektrizitätswerk  
Minden-Ravensberg GmbH, Herford, Bielefelder Str. 5.

Lfd. Nr. 2 (lfd. Nr. 154 des Bestandsverzeichnisses)  
Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Bau, Betrieb und Unterhaltung einer  
30 KV-Leitung von Düdinghausen nach Steinhude) nach Maßgabe der Be-  
willigung vom 28.08.1973/25.01.1974 eingetragen für die Elektrizitätswerk

Minden-Ravensberg GmbH, Herford, Bielefelder Str. 5.

Lfd. Nr. 3 (Lfd. Nr. 155 des Bestandsverzeichnisses)

Die Elektrizitätswerk Minden-Ravensberg GmbH in Herford ist berechtigt, das Flurstück für den Bau, den Betrieb und die Unterhaltung einer 30.000-Volt-Leitung von Sachsenhagen nach Steinhude in Anspruch zu nehmen und das Grundstück für diese Zwecke betreten zu lassen. Innerhalb eines Schutzstreifens von je 10 m beiderseits der Mastmittellinie dürfen Baulichkeiten nur nach den jeweils gültigen VDE-Vorschriften und nach den gesetzlichen Bestimmungen erstellt werden. Bäume und Sträucher können ausgeästet, notfalls beseitigt werden. Die Ausübung dieser Rechte kann Dritten überlassen werden. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 15.04.1964 eingetragen am 11.09.1964. Mit dem belasteten Grundstück von Band 84 Blatt 2210 hierher übertragen am 18.07.1990.

Lfd. Nr. 4 (Lfd. Nr. 138 des Bestandsverzeichnisses)

Vorkaufsrecht für den ersten Verkaufsfall für die Stadt Bad Nenndorf.

### Abteilung III

- Keine Eintragungen -

- 1.2 Der Verkauf des Grundbesitzes erfolgt nebst Gebäuden und Aufbauten sowie mit allen wesentlichen Bestandteilen und Zubehör. Zubehör ist insbesondere u. a. auch das neue Blockheizkraftwerk der Landgrafentherme, Kurhausstraße 2 (das derzeit außer Betrieb ist).
- 1.3 Nachstehender Grundbesitz der Gegenstand der Veräußerung ist, umfasst das jeweilige Recht auf die Ausbeutung von Mineral- und Kohlesäurequellen. Das Land verkauft und überträgt hiermit an die Stadt Bad Nenndorf auch diese jeweiligen Rechte auf Ausbeutung sowie die Betriebsvorrichtungen für Soleleitungen und Mooraufbereitungsanlagen.

Der Verkauf und Übertragung erfolgen mit wirtschaftlicher Wirkung auf den Stichtag.

| Nr. | AG Stadthagen Grundbuch / Blatt | Nachrichtlich: Angabe aus der Überlassungsvereinbarung | Lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis | Gemarkung         | Flur       | Flurstück      | Quelle   |
|-----|---------------------------------|--|---------------------------------|-------------------|------------|----------------|--|
| 1.  | 2730                            | Rodenberg/<br>Algesdorf                                | 2                               | Bad Nenn-<br>dorf | 6          | 11             | 3 Quellen<br>- Algesdorfer<br>Quelle I<br>- Algesdorfer<br>Quelle II<br>- Waldquelle |
| 2.  | 2730                            | Soldorf,   | 64<br><br>6                     | Bad Nenn-<br>dorf | 3<br><br>3 | 23/3<br><br>24 | 1. Quelle<br>(Alte<br>Sole)<br><br>(Keine Quelle,<br>Luke Salz)                      |

Als Wannenbad in der LANDGRAFEN KLINIK werden zurzeit folgende Quellen genutzt: Badequelle, Erlengrundquelle, Algesdorfer Quelle und Alte-Sole-Quelle; siehe auch unter Teil B. § 4 Ziffer 3)

Auf dem Flurstück 53/2 der Flur 2 unter nachbezeichneter Tabelle als lfd. Nr. 4 beziffert befindet sich die Landgrafen-Quelle. Das Flurstück steht im Eigentum von ..... und ist eingetragen bei dem AG Stadthagen, Grundbuch von Soldorf, Blatt 110; BV lfd. Nr. 38, zur Größe von 520 qm. Es ist daher kein Gegenstand der Veräußerung; für das Land Niedersachsen (Domänenverwaltung) ist in Abt. II. lfd. Nr. 2 für dieses Flurstück und für das Flurstück 53/3 eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Einfriedungsrecht) mit Eintragung vom bereits 17.02.1890 erfolgt

Die Landgrafen-Quelle verfügt über eine (mit der o .g. beschränkt persönlichen Dienstbarkeit grundbuchlich für das Land abgesicherte) Quellfassung, die in einen Bohrbrunnen mündet. Sie unterliegt aufgrund der Tiefe der Bohrung von ca. 320 Meter als dem Bergwerksrecht. Ebenfalls dem Bergrecht unterliegt die Alte Solequelle. Die beiden Quellen werden vom Bergbauamt Clausthal-Zellerfeld betreut.

Der Eigentümer ..... hat dem Land Niedersachsen das Flurstück 53/2 seit vielen Jahrzehnten auf Grundlage öffentlich-rechtlicher Beschlüsse zur Nutzung gegen

eine geringe Entschädigung (Nutzungsentgelt) überlassen. Auf die nur zu Beweiszwecken beigelegten Unterlagen mit diversem Schriftverkehr in **Anlage B.1.1.3** wird verwiesen.

Das Land überlässt schuldrechtlich der Stadt Bad Nenndorf dieses Nutzungsrecht zur weiteren Ausübung; das Nutzungsentgelt ist dem Land zu erstatten. Die Stadt Bad Nenndorf nimmt die Nutzungsüberlassung an. Wegen der Abtretung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit wird auf Teil B § 9 Ziffer 3.1 verwiesen.

| Nr. | AG Stadthagen Grundbuch / Blatt | Nachrichtlich: Angabe aus der Überlassungsvereinbarung | Lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis | Gemarkung | Flur | Flurstück | Quelle   |
|-----|---------------------------------|--|---------------------------------|-----------|------|-----------|--|
| 4   | 110                             |  | 38                              | Soldorf   | 2    | 53/2      | Neue Landgrafenquelle“ als Schwefel-/Solequelle,<br><br>Eigentümer:<br>..... |

1.4 Der in Teil B. § 1 Ziff. 1.1 lfd. Nr. 6 und 9 in der Tabelle aufgeführte Grundbesitz umfasst zum Teil Moorschürfrechte (Moorgewinnungsrechte).

Der unter Nr. 3 der Tabelle aufgeführte Grundbesitz des sogenannten Kraters umfasst samt Betriebsvorrichtungen das Moorzwischenlager für die Zwecke der Lagerung von geschürftem Moor und dient der Ablagerung von in Moorbehandlungen genutzten Moorabfällen

Das Land überträgt hiermit an die Stadt Bad Nenndorf diese jeweiligen (Moorgewinnungsrechte) und die Betriebsvorrichtungen. Die Übertragung erfolgt mit wirtschaftlicher Wirkung auf den Stichtag.

Die Bewirtschaftung der Mooranlagen erfolgt bis zum Vollzugstag durch die Betriebsgesellschaft. Die Bewirtschaftung ist Teil des Veräußerungsgegenstandes und erfolgt ab dem Vollzugstag durch den Erwerber.

Dem Erwerber sowie der Stadt Bad Nenndorf ist jeweils bekannt, dass (i) das Moorschürfrecht die öffentlich-rechtliche Verpflichtung umfasst mindestens alle drei Jahre Moor zu schürfen, sonst verfällt das Abbaurecht und (ii) der Stadt Bad Nenndorf drei sogenannte Prädikate durch das Niedersächsische Wirtschaftsministerium erteilt worden sind, die alle zehn Jahre und insoweit periodisch neu zertifiziert werden. Die Prädikate umfassen zur Zeit „Thermal“, „Mineral“, „Moor“. Das Prädikat Moor erfordert die Verwendung ortsgebundener Heilmittel, d. h. des Abbaurechtes an dem Moor.

- 1.5. Es liegen nicht zu allen Anlagen aktuelle Unterlagen vor. Das Land verweist hilfsweise auf den „Übersichtsplan Quellen und Leitungen“, der als **Anlage B.1.1.5.1** beigelegt, sowie für die Eigentumsverhältnisse und Eintragungen im Grundbuch für die Quellen auf die „Pläne Kratergelände“, Pläne „Alte Solequelle Soldorf“, Pläne „1. Nenndorfer Brunnen“, Pläne „Algedorfer Schwefelquellen“, Pläne „Gelände der ehemaligen Solebohrung“, Pläne „Moorabbaugebiet Hagenburg“, die als **Anlagen B.1.1.5.2.** beigelegt sind und auf die Übersicht „Liegenschaften“ mit Stand 11.03.2026, die als **Anlage B.1.1.5.3.** beigelegt ist. Sollten in diesem 2. Kommunalisierungsvertrag offensichtlich betriebsnotwendige Anlagen des Staatsbades Nenndorf nicht zutreffend erfasst worden sein, werden sich die Parteien einvernehmlich bemühen, solche Anlagen noch an die Stadt Bad Nenndorf zu übertragen.
- 1.6. Die Belastungen in den Abteilungen II für sämtliche der unter Ziffer 1.1 bezeichneten Grundbuchblätter werden sämtlich übernommen mit Ausnahme der Vorkaufsrechte, eingetragen im Grundbuch Blatt 2730, lfd. Nr. 22 sowie im Grundbuch von Hagenburg Blatt 910 in Abt. II lfd. Nr. 4.
- 1.7. Im Übrigen erfolgt der Verkauf frei von Lasten und sonstigen Rechten Dritter, soweit nicht in diesem Vertrag Lasten oder Verpflichtungen ausdrücklich übernommen werden.
- 1.8. Der Notar hat den Grundbuchinhalt am ..... 2026 durch Einsichtnahme in die elektronischen Grundbücher festgestellt. Es lagen jeweils unbeglaubigte Grundbuchabdrucke vom selben Tage vor, deren Inhalt mit den Vertragsschließenden erörtert wurde. Eine Überprüfung des jeweiligen Grundbuchstandes nach Maßgabe der Aktualitätsnachweise am heutigen Tage ergab, dass seit dem sich aus den Grundbuchabdrucken im Einzelnen ergebenden Tagen der letzten Änderungen, keine Änderungen in den Grundbüchern vorgenommen worden sind.

## II. Übertragung von beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten

### § 2

#### Übertragung von beschränkt-persönlichen Dienstbarkeiten über Rechte zur Ausbeutung von Mineralquellen sowie für Soleleitungen

Für das Land ist das jeweilige Recht auf die Ausbeutung von Mineralquellen (d. h. von Schwefelquellen, Solequellen sowie einer schwefelhaltigen Thermalsole Quelle, der Landgrafenquelle) bzw. auf bestimmte Leitungsrechte als beschränkt persönliche Dienstbarkeit auf Grund und Boden Dritter wie nachstehend folgt eingetragen:

#### 1.1. **Grundbuch von Bad Nenndorf Blatt 4908** (Eigentümer Abt. I. ....)

Abteilung II Nr. 2 = beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht auf Ausbeutung von Mineral- und Kohlensäurequellen) für das Land (Staatsbäderverwaltung) gemäß Bewilligung vom 28.02.2005.

Das Land überträgt und tritt ab an die Stadt Bad Nenndorf, die beschränkte persönliche Dienstbarkeit eingetragen im **Grundbuch von Bad Nenndorf Blatt 4908** Abteilung II Nr. 2.

#### 1.2. **Grundbuch von Bad Nenndorf Blatt 4908** (Eigentümer Abt. I. ....)

Abteilung II Nr. 3 = beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Unterhaltung, Instandsetzung und Erneuerung von Schwefel-, Strom-, Gas-, Wasser-, Abwasser-, Heizungs- und Soleleitungen) für das Land (Staatsbäderverwaltung) gemäß Bewilligung vom 28.02.2005.

Das Land überträgt und tritt ab an die Stadt Bad Nenndorf, die beschränkte persönliche Dienstbarkeit eingetragen im Grundbuch von Bad Nenndorf Blatt 4908 Abteilung II Nr. 3.

#### 1.3. **Grundbuch von Soldorf Blatt 110** (Eigentümer Abt. I. ....)

Abteilung II. lfd. Nr. 2: beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Einfriedungsrecht) für das Land Niedersachsen (Domänenverwaltung) für Flurstück 53/2, Flur 2 und 53/3, Flur 2 mit Eintragung 17.02.1890.

Das Land überträgt und tritt ab an die Stadt Bad Nenndorf, die beschränkte persönliche Dienstbarkeit eingetragen im Grundbuch von Soldorf Blatt 110 Abteilung II Nr. 2.

2.3 Nachstehende Rechte stehen der Betriebsgesellschaft als Berechtigter zu (hier nachrichtlich aufgeführt).

2.3.1. **Grundbuch von Soldorf Blatt 98, Flur 1, Flurstück 26**

Abteilung II Nr. 4 = beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Soletransportleitungsrecht in Verbindung mit Bebauungs- und Bepflanzungsbeschränkungen) für die Niedersächsische Staatsbad Nenndorf Betriebsgesellschaft mbH gemäß Bewilligung vom 11.11.2013.

2.3.2. **Grundbuch von Soldorf Blatt 108, Flur 1, Flurstück 24/1**

Abteilung II Nr. 12 = beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Soletransportleitungsrecht in Verbindung mit Bebauungs- und Bepflanzungsbeschränkungen) für die Niedersächsische Staatsbad Nenndorf Betriebsgesellschaft mbH gemäß Bewilligung vom 02.10.2013.

2.3.3. **Grundbuch von Soldorf Blatt 108, Flur 1, Flurstück 27/1 und 35/**

Abteilung II Nr. 4 = beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Unterhaltung, Instandsetzung und Erneuerung von Schwefel-, Strom-, Gas-, Wasser-, Abwasser-, Heizungs- und Soleleitungen) für die Niedersächsische Staatsbad Nenndorf Betriebsgesellschaft mbH gemäß Bewilligung vom 11.11.2013.

2.3.4. **Grundbuch von Soldorf Blatt 109, Flur 1, Flurstück 27/1 und 35/4**

Abteilung II Nr. 9 = beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Soletransportleitungsrecht in Verbindung mit Bebauungs- und Bepflanzungsbeschränkungen)

für die Niedersächsische Staatsbad Nenndorf Betriebsgesellschaft mbH gemäß Bewilligung vom 16.06.2017.

**2.3.5. Grundbuch von Soldorf Blatt 110, Flur 1, Flurstück 36/1**

Abteilung II Nr. 23 = beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Soletransportleitungsrecht in Verbindung mit Bebauungs- und Bepflanzungsbeschränkungen) für die Niedersächsische Staatsbad Nenndorf Betriebsgesellschaft mbH gemäß Bewilligung vom 15.11.2016.

**2.3.6. Grundbuch von Soldorf Blatt 112, Flur 1, Flurstück 37//1**

Abteilung II Nr. 16 = beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Soletransportleitungsrecht in Verbindung mit Bebauungs- und Bepflanzungsbeschränkungen) für die Niedersächsische Staatsbad Nenndorf Betriebsgesellschaft mbH gemäß Bewilligung vom 16.06.2017.

**2.3.7. Grundbuch von Soldorf Blatt 113, Flur 1, Flurstück 38//1**

Abteilung II Nr. 11 = beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Soletransportleitungsrecht in Verbindung mit Bebauungs- und Bepflanzungsbeschränkungen) für die Niedersächsische Staatsbad Nenndorf Betriebsgesellschaft mbH gemäß Bewilligung vom 16.06.2017.

**2.3.8. Grundbuch von Soldorf Blatt 115, Flur 1, Flurstück 25//1 und 34/5**

Abteilung II Nr. 15 = beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Soletransportleitungsrecht in Verbindung mit Bebauungs- und Bepflanzungsbeschränkungen) für die Niedersächsische Staatsbad Nenndorf Betriebsgesellschaft mbH gemäß Bewilligung vom 21.01.2014.

**2.3.9. Grundbuch von Soldorf Blatt 115**

Abteilung II Nr. 15 = beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Soletransportleitungsrecht in Verbindung mit Bebauungs- und Bepflanzungsbeschränkungen) für die Niedersächsische Staatsbad Nenndorf Betriebsgesellschaft mbH gemäß

Bewilligung vom 07.07.2016.

**2.3.10. Grundbuch von Soldorf Blatt 124, Flur 1, Flurstück 21/2**

Abteilung II Nr. 7 = beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Soletransportleitungsrecht in Verbindung mit Bebauungs- und Bepflanzungsbeschränkungen) für die Niedersächsische Staatsbad Nenndorf Betriebsgesellschaft mbH gemäß Bewilligung vom 21.01.2014.

**2.3.11. Grundbuch von Soldorf Blatt 127, Flur 1, Flurstück 20/3**

Abteilung II Nr. 12 = beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Soletransportleitungsrecht in Verbindung mit Bebauungs- und Bepflanzungsbeschränkungen) für die Niedersächsische Staatsbad Nenndorf Betriebsgesellschaft mbH gemäß Bewilligung vom 14.10.2013.

**2.3.12. Grundbuch von Soldorf Blatt 148, Flur 1, Flurstück 17**

Abteilung II Nr. 2 = beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Soletransportleitungsrecht in Verbindung mit Bebauungs- und Bepflanzungsbeschränkungen) für die Niedersächsische Staatsbad Nenndorf Betriebsgesellschaft mbH gemäß Bewilligung vom 18.02.2014.

**2.3.13. Grundbuch von Rodenberg Blatt 1336, Flur 10, Flurstück 34/4**

Abteilung II Nr. 25 = beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Soletransportleitungsrecht in Verbindung mit Bebauungs- und Bepflanzungsbeschränkungen) für die Niedersächsische Staatsbad Nenndorf Betriebsgesellschaft mbH gemäß Bewilligung vom 20.02.2017.

**2.3.14. Grundbuch von Apelern Blatt 562, Flur 1, Flurstück 24/1**

Abteilung II Nr. 36 = beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Soletransportleitungsrecht in Verbindung mit Bebauungs- und Bepflanzungsbeschränkungen) für die Niedersächsische Staatsbad Nenndorf Betriebsgesellschaft mbH gemäß Bewilligung vom 01.11.2016.

2.3.15. **Grundbuch von Apelern Blatt 618, Flur 1, Flurstücke 87, 88, 89**

Abteilung II Nr. 12 = beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Soletransportleitungsrecht in Verbindung mit Bebauungs- und Bepflanzungsbeschränkungen) für die Niedersächsische Staatsbad Nenndorf Betriebsgesellschaft mbH gemäß Bewilligung vom 02.10.2013.

2.3.16. **Grundbuch von Groß Hegesdorf Blatt 262, Flur 1, Flurstück 22/2**

Abteilung II Nr. 3 = beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Soletransportleitungsrecht in Verbindung mit Bebauungs- und Bepflanzungsbeschränkungen) für die Niedersächsische Staatsbad Nenndorf Betriebsgesellschaft mbH gemäß Bewilligung vom 14.10.2013.

2.3.17. **Grundbuch von Rodenberg Blatt 1336**

Abteilung II Nr. 25 = beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Soletransportleitungsrecht in Verbindung mit Bebauungs- und Bepflanzungsbeschränkungen) für die Niedersächsische Staatsbad Nenndorf Betriebsgesellschaft mbH gemäß Bewilligung vom 22.02.2017.

3. Viele der Soleleitungen sind über 100 Jahre alt und es liegen daher nicht zu allen Leitungen Unterlagen vor. Das Land verweist hilfsweise auf den „Übersichtsplan Quellen und Leitungen“, der bereits als **Anlage B.1.1.5.1** beigefügt, sowie für die Eigentumsverhältnisse und Eintragungen im Grundbuch für die Quellen auf die „Quellen Eigentumsverhältnisse“, die **Anlage B.2.3.1** beigefügt sind.

Insbesondere die Moorleitungen zwischen dem Krater und den Liegenschaften des Landes sind gleichwohl auch in der Karte des Übersichtsplans „Quellen und Leitungen“ nicht enthalten.

Die Soleleitungen sind vor wenigen Jahren im Bereich Soldorf – Rodenberg erneuert (und räumlich verlegt) worden. Dazu wird auf die Planzeichnungen verwiesen, die als **Anlage B.2.3.2.** beigefügt sind. Weitere Pläne zum Verlauf der Soleleitungen sind bei-

gefügt als Teil der **Anlage B.2.3.2.** („Unterlagen Soleleitung“; „Soldorf Pläne von Originalunterlagen“).

Pläne und Eigentümeraufstellungen zum Verlauf der Leitungen von den Algesdorfer Schwefelquellen vom Quellgrundstück in Algesdorf bis zum Kratergelände sind bereits beigefügt als Teil der **Anlage B.2.3.3.** („Unterlagen Schwefelleitung Algesdorf“). Beschränkt persönliche Dienstbarkeiten in den Grundbüchern konnten keine festgestellt werden.

### § 3

#### Zustimmung Dritter

1. Sollte die Einholung der Zustimmung Dritter (Eigentümer, Berechtigte) zur Übertragung der vorbezeichneten beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten erforderlich sein, werden sich die Parteien unverzüglich um die Erteilung der Zustimmung in grundbuchtauglicher Form bemühen; in angemessenem Umfang ist das Land bereit sich an Zahlungen an Dritte (Eigentümer, Berechtigte) zu beteiligen, wenn anders keine Zustimmung erlangt werden kann. Die Parteien beauftragen zudem den Notar die Zustimmungen einzuholen; die Adressen der Eigentümer wird das Land dem Notar kurzfristig zur Verfügung stellen. Gleiches gilt sinngemäß für notwendige Inhaltsänderungen, an denen der Eigentümer mitwirken muss, damit eine Grundbuchberichtigung entsteht.
2. Liegen Zustimmungen bis zum Stichtag nicht vor, sind nicht möglich oder sollte (nach gemeinsamer Auffassung) deren Einholung nicht zweckmäßig sein, berührt das die Wirksamkeit dieser Vereinbarungen nicht.

Für diesen Fall werden sich das Land und die Stadt Bad Nenndorf, soweit rechtlich zulässig, im Innenverhältnis so verhalten und behandeln lassen, als wäre die Stadt Bad Nenndorf in den entsprechenden Vertrag über die Dienstbarkeiten und die Rechte im Grundbuch wirksam zum Stichtag eingetreten. In diesem Fall wird das Land im Außenverhältnis Vertragspartei der Dienstbarkeiten und Gläubiger im Grundbuch bleiben, den Vertrag aber im Innenverhältnis für Rechnung und auf Weisung der Stadt Bad Nenndorf durchführen und erfüllen. Sollte auch dies nicht möglich sein, wird die Stadt Bad Nenndorf von der Verpflichtung zur Übernahme des jeweiligen Vertrags und Rechts frei. Weitere Rechte stehen der Stadt Bad Nenndorf nicht zu.

Dies gilt insbesondere auch soweit dem Land Quellenausbeutungsrechte (Wassergewinnungsrechte) zustehen, die nicht ohne Zustimmung des jeweiligen Grundstückseigentümers an die Stadt Bad Nenndorf übertragbar sind.

Der Notar wies die Beteiligten darauf hin, dass die Ausübung bei Quellenausbeutungsrechten vom Land an die Stadt Bad Nenndorf überlassen werden kann, wenn das Recht zur Überlassung in der Bewilligung mit dem jeweiligen Dritt-Eigentümer vereinbart worden war (§ 1092 Abs. 1 Satz 2 BGB) oder der jeweilige Eigentümer zustimmt.

### **III. Vereinbarung neuer (Wege-) Rechte**

#### **§ 4**

#### **Zur Ausbeutung und Zuleitung von Mineralwasser der Landgrafenquelle**

1. Im Zuge der Übertragung des Eigentums an den in Teil B. § 1 Ziffer 1.1 bezeichneten Grundstücken geht auch das Eigentum an den auf den Grundstücken eingetragen beim Amtsgericht Stadthagen im Grundbuch von Bad Nenndorf Blatt 2730, lfd. Nr. 2 des BV, Flur 6 Flurstück 11 über. Auf diesem Grundbesitz befinden sich drei Quellen einschließlich der sog. Landgrafenquelle sowie die für die Nutzung der Quellen benötigten Leitungen und Gebäude (s. Teil B. § 2 Ziffer 2.1. und 2.2.).

Die Landgrafenquelle speist den Betrieb der Landgrafentherme.

Das Quellwasser der Landgrafentherme (einer Schwefel-Sole-Quelle) wird von der Betriebsgesellschaft zur Zeit aufbereitet, indem Schwefel für die Nutzung entzogen wird und die Sole auf nur noch 2 % verdünnt und in der Landgrafentherme verbadet wird. Dies erfolgt zur Zeit im sog. „Sole-Schuppen“ im Kurpark unter Überwachung durch das Hydrologische Institut (GEO-Dienste).

Dazu wird mit Wirkung ab dem Stichtag folgendes Weiteres vereinbart:

2. Die Reinhaltung der Quellen in Teil B. § 2 Ziffer 2.1. und 2.2 ist Sache des jeweiligen Grundstückseigentümers.
3. Die Instandsetzung und Sanierung der Landgrafen-Quelle sowie weiterer Quellen erfolgt

im Rahmen der allgemeinen Regelungen zu Maßnahmen am veräußerten Grundbesitz nach Teil F § 5.

Das Land gibt im Übrigen keine Garantie für die Betriebsfähigkeit der technischen Anlagen der Landgrafentherme und / oder des Moorbadehauses ab und wird hierfür daher auch keine Kosten (auch nicht anteilig und auch nicht zukünftig) übernehmen.

Das Land weist die Stadt Bad Nenndorf darauf hin, dass diverser Instandhaltungsbedarf bei den Soleleitungen besteht.

## § 5

### Bewilligung von Wegerechten

#### **für den unterirdischen Verbindungstunnel unter der Bahnhofstraße zwischen Moorbadehaus und LANDGRAFEN KLINIK**

1. Das Moorbadehaus (Bahnhofstraße 8 B) und die LANDGRAFEN KLINIK (Wilhelmstr. 2; postalisch Bahnhofstraße 9) sind über einen die Bahnhofstraße unterquerenden Gang („**Verbindungstunnel**“) baulich verbunden. Der Verbindungstunnel wird in beide Richtungen von Fußgängern genutzt. Er befindet sich auf drei verschiedenen Flurstücken von denen zwei im Eigentum des Landes und eines im Eigentum der Stadt Bad Nenndorf stehen.

Der Verbindungstunnel befindet sich unterirdisch

- (i) zum Teil auf dem unter BV lfd. Nr. 2 eingetragenen Flurstück 19/21 der Flur 23, AG Stadthagen, Gemarkung Bad Nenndorf, Grundbuchblatt 3888, Eigentümer Land, d.h. dem mit dem Moorbadehaus (Bahnhofstraße 8 B) bebauten und unter Teil B § 1 Ziffer 1.1. Nr. 2 hier an die Stadt Bad Nenndorf veräußerten Grundbesitz;
- (ii) zum Teil auf dem unter BV lfd. Nr. 8 eingetragenen Flurstück 64/9 der Flur 21, AG Stadthagen, Gemarkung Bad Nenndorf, Grundbuchblatt 1912, Eigentümer Land, d.h. der bei dem Land verbleibenden nicht-veräußerten Liegenschaft, die mit der LANDGRAFEN KLINIK bebaut ist, deren Betrieb (ohne diesen Grundbesitz mit zu übertragen) auf Grund der Abspaltung an die Niedersächsisches Staatsbad Pymont Betriebsgesellschaft mbH übertragen worden ist und

- (iii) zum Teil unter dem öffentlichen Straßenraum der Bahnhofstraße, d.h. auf dem unter BV 494 eingetragenen Flurstück 87/5 der Flur 21, AG Stadthagen, Gemarkung Bad Nenndorf, Grundbuchblatt 2722, Eigentümerin Stadt Bad Nenndorf (für den Tunnelbau besteht eine wegen Heimfall in 2019 des früheren Erbbaurechtes über diese Fläche nunmehr löschungsbereite beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Allgemeinen Rentenanstalt, Lebens- und Rentenversicherungs-AG, Stuttgart, eingetragen in Abt. II lfd. Nr.29). Eine Absicherung zu Gunsten des Grundstücks der LANDGRAFEN KLINIK oder des Moorbadehauses besteht bisher nicht.

Ein Lageplan ist beigelegt als **Anlage B.5.1. (iii) im Wärmelieferungsvertrag**

2. Zur Regelung der Nutzungsrechte an dem Verbindungstunnel vereinbaren nachstehend das Land und die Stadt Bad Nenndorf wechselseitige Wegerechte; dabei wird das Land die Kosten der Unterhaltung des gesamten Verbindungstunnel (eigener Grundbesitz, Grundbesitz der Stadt Bad Nenndorf und an die Stadt Bad Nenndorf hier veräußerter Grundbesitz) alleine tragen.

- 2.1. Das Land bestellt mit Zustimmung der Stadt Bad Nenndorf folgende Grunddienstbarkeit:

Der jeweilige Eigentümer des im Grundbuch von Bad Nenndorf des AG Stadthagen, Grundbuchblatt 3888, BV lfd. Nr. 2 eingetragenen Flurstück 19/21 der Flur 23 ist berechtigt, im Bereich des als **Anlage B.5.2.1.** beigelegten Lageplans gelb gekennzeichneten Fläche das unterirdische Bauwerk Verbindungstunnel, belegen und nur lastend auf dem im Grundbuch von Bad Nenndorf des AG Stadthagen, Grundbuchblatt 1912, BV lfd. Nr. 8 eingetragenen Flurstück 64/9 der Flur 21, als Weg zu nutzen (Wegerecht für Fußgänger). Die Ausübung des Rechts kann Dritten überlassen werden. Der Lageplan, wurde vorgelegt, genehmigt und unterschrieben.

- 2.2 Die Stadt Bad Nenndorf bewilligt mit Zustimmung des Landes folgende Grunddienstbarkeit:

Der jeweilige Eigentümer des im Grundbuch von Bad Nenndorf des AG Stadthagen, Grundbuchblatt 1912, BV lfd. Nr. 8 eingetragenen Flurstück 64/9 der Flur 21 ist berechtigt, im Bereich des als **Anlage B.5.2.2** beigelegten Lageplans gelb gekennzeichneten

Fläche das unterirdische Bauwerk Verbindungstunnel, belegen und nur lastend auf dem im Grundbuch von Bad Nenndorf des AG Stadthagen, Grundbuchblatt 3888, BV lfd. Nr. 2 eingetragenen Flurstück 19/21 der Flur 23, als Weg zu nutzen (Wegerecht für Fußgänger). Die Ausübung des Rechts kann Dritten überlassen werden. Der Lageplan, wurde vorgelegt, genehmigt und unterschrieben.

2.3 Die Stadt Bad Nenndorf bestellt mit Zustimmung des Landes folgende Grunddienstbarkeit:

2.3.1 Der jeweilige Eigentümer des im Grundbuch von Bad Nenndorf des AG Stadthagen, Grundbuchblatt 3888, BV lfd. Nr. 2 eingetragenen Flurstück 19/21 der Flur 23 ist berechtigt, im Bereich des als **Anlage B.5.2.3.1.** beigefügten Lageplans gelb gekennzeichneten Fläche das unterirdische Bauwerk Verbindungstunnel, belegen und nur lastend auf dem im Grundbuch von Bad Nenndorf des AG Stadthagen, Grundbuchblatt 2722, BV lfd. Nr. 494 eingetragenen Flurstück 87/5 der Flur 21 als Weg zu nutzen (Wegerecht für Fußgänger). Die Ausübung des Rechts kann Dritten überlassen werden. Der Lageplan, wurde vorgelegt, genehmigt und unterschrieben.

2.3.2. Der jeweilige Eigentümer des im Grundbuch von Bad Nenndorf des AG Stadthagen, Grundbuchblatt 1912, BV lfd. Nr. 8 eingetragenen Flurstück 64/9 der Flur 21 ist berechtigt, im Bereich des als **Anlage B.5.2.3.2.** beigefügten Lageplans gelb gekennzeichneten Fläche das unterirdische Bauwerk Verbindungstunnel, belegen und nur lastend auf dem im Grundbuch von Bad Nenndorf des AG Stadthagen, Grundbuchblatt 2722, BV lfd. Nr. 494 eingetragenen Flurstück 87/5 der Flur 21 als Weg zu nutzen (Wegerecht für Fußgänger). Die Ausübung des Rechts kann Dritten überlassen werden. Der Lageplan, wurde vorgelegt, genehmigt und unterschrieben.

2.4 Die Eintragung der vier Grunddienstbarkeiten wird **bewilligt** und **beantragt**. Herrschvermerke sollen nicht eingetragen werden. Der Wert einer jeden Grunddienstbarkeit wird mit EUR 5.000,00 angegeben.

2.5 Für die vorstehend bewilligten insgesamt vier Wegerechte gilt weiter einheitlich jeweils, jedoch nur rein schuldrechtlich:

Das Land ist verpflichtet den Verbindungstunnel zu unterhalten und instand zu halten und im Rahmen einer Reparatur oder Sanierung ganz oder teilweise zu erneuern.

Die Grunddienstbarkeit soll jeweils gelten, solange der Verbindungstunnel tatsächlich als Verbindung zwischen den Flurstücken Flurstück 19/21 der Flur 23 und dem Flurstück 64/9 der Flur 23 genutzt wird. Sollte die Nutzung nicht nur vorübergehend eingestellt werden, ist der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstückes (bei mehreren Eigentümern diese gesamtschuldnerisch) verpflichtet, das Tunnelbauwerk zum Zweck der Verkehrssicherungspflicht weiterhin zu unterhalten oder das Bauwerk zurück zu bauen.

Bei einem Rückbau ist der jeweilige Eigentümer des jeweils herrschenden Grundstückes verpflichtet, eine Löschungsbewilligung für das Wegerecht zu erteilen.

Der jeweilige Eigentümer des Dienenden Grundstückes ist verpflichtet, das Tunnelbauwerk stets in einem guten baulichen und technischen Zustand zu halten.

Das Wegerecht wird jeweils kostenfrei eingeräumt.

Sämtliche im Zusammenhang mit der Einräumung dieses Rechts bzw. der Bebauung der Flächen etwa anfallenden öffentlich-rechtlichen und privaten Kosten trägt der jeweilige Eigentümer des Dienenden Grundbesitzes.

3. Die nach diesem Vertrag unter Teil B. verkauften Gegenstände (beweglich, unbeweglich, Grundbesitz, Rechte und Pachtverträge) werden zusammenfassend auch als "**Verkaufte Gegenstände**" bezeichnet.

## 2 Kaufpreise, Steuern, Auflassung und Vollzug

### § 6

#### Kaufpreis und Mehrerlösabführungspflichten, Vorkaufsrecht Grundbesitz

1. Der Kaufpreis für sämtliche Verkaufte Gegenstände gemäß Teil B. (ohne etwa anfallende Umsatzsteuer) setzt sich wie folgt zusammen:
  - 1.1 aus einem Betrag in Höhe von EUR 157.000,00 für den gemäß § 1 Nr. 12 vom Land verkauften und unter Denkmalschutz stehenden Grundbesitz Poststrasse

2 (Zanderhaus), Flur 21, Flurstück 50/64, eingetragen im Grundbuch Bad Nenndorf, Blatt 2730);

- 1.2 aus einem Betrag in Höhe von EUR 415.000,00 für den gemäß § 1 Nr. 13 vom Land verkauften und unter Denkmalschutz stehenden Grundbesitz Grundbesitz Poststrasse 4 (Kurverwaltung), Flur 21, Flurstück 50/64, eingetragen im Grundbuch Bad Nenndorf, Blatt 2730);
  - 1.3 aus einem Betrag in Höhe von EUR 1,00 für die gesamten weiteren unter diesem Teil B. vom Land restlichen Verkauften Gegenstände).
- 2 Den Kaufpreisen für den in bei B § 6 Ziffern 1.1 und 1.2 aufgeführten Grundbesitz liegen zwei Gutachten des staatlichen Baumanagement Weser-Leine über den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194 BauGB zum Bewertungsstichtag 12.01.2016 zugrunde. Diesen Wert halten die Beteiligten unverändert für auch zum Stichtag richtig. Diese Gutachten sind als **Anlagen B.6.2.1, B.6.2.2. und B.6.2.3.** nur zu Beweis Zwecken der Urkunde beigelegt.
3. Für den Fall, dass die Stadt Bad Nenndorf den ihr gemäß Teil B. übertragenen Grundbesitz oder jeweils Teile davon (ohne Dienstbarkeiten) innerhalb von zehn Jahren nach dem Stichtag veräußert, erhält das Land vom jeweiligen Veräußerungserlös einen Anteil von 90 % des nach Abzug der Veräußerungskosten verbleibenden Betrages. Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind (i) die Veräußerung an die Kur- und Tourismusgesellschaft Staatsbad Nenndorf mbH – wobei in diesem Fall jedoch die Kur- und Tourismusgesellschaft Staatsbad Nenndorf mbH der Verpflichtung gemäß Satz 1 für den Fall der Weiterveräußerung innerhalb von zehn Jahren nach dem Stichtag des ihr von der Stadt Bad Nenndorf übertragenen Grundbesitzes unterliegt sowie (ii) Veräußerungserlöse, die auf der Veräußerung des Zanderhauses und der Kurverwaltung (Teil B. § 1.1., Tabelle Nummer 12 und 13) beruhen. Für die Frist ist der Abschluss des schuldrechtlichen Kaufvertrages maßgebend.

Die Stadt Bad Nenndorf ist verpflichtet, unverzüglich nach Abschluss eines notariellen Vertrages dem Land eine notariell beglaubigte Ablichtung abgeschlossener Verträge über Grundbesitz zur Verfügung zu stellen.

Die Stadt Bad Nenndorf bestellt zu Lasten ihres jeweiligen Grundbesitzes an der Landgrafentherme und dem Moorbadehaus (Teil B. § 1.1.,Tabelle Nummer 1 und 2)– wie dieser sich als Gegenstand der Übertragung aus dem Grundbuch im Einzelnen ergibt - im Grundbuch des Amtsgerichts Stadthagen - dem Land an jeweils rangbereiter Stelle jeweils ein nicht übertragbares dingliches Vorkaufsrecht für den jeweils ersten Verkaufsfall der Stadt Bad Nenndorf sowie den jeweils nächsten Verkaufsfall der Kur- und Tourismusgesellschaft Staatsbad Nenndorf mbH. Es soll - da Vorkaufsrechte nicht gesamt-rechtsfähig sind - je ein Vorkaufsrecht an einem jedem der betroffenen Grundstücke eingetragen werden. Eintragung der Vorkaufsrechte wird **bewilligt** und **beantragt**.

## § 7

### Umsatzsteuer

1. Die Parteien gehen einvernehmlich davon aus, dass die Übertragung der Verkauften Gegenständen eine nicht steuerbare Geschäftsveräußerung im Sinne von § 1 Abs. 1a UStG darstellt.
2. Die Stadt Bad Nenndorf ist Unternehmerin im Sinne des UStG und erwirbt den verkauften Grundbesitz für ihr Unternehmen.

Für den Fall, dass entgegen der Erwartungen der Parteien keine nicht steuerbare Geschäftsveräußerung im Sinne von § 1 Abs. 1a UStG vorliegen sollte, gilt folgendes: das Land verzichtet hiermit nach § 9 Abs. 1 und 2 UStG im Hinblick auf die Verkauften Gegenstände und die auf diesem befindlichen Gebäude und wesentliche Grundstücksbestandteile und somit im Hinblick auf den Kaufpreis, auf die Steuerbefreiung gemäß § 4 Nr. 9 a UStG und optiert zur Umsatzsteuer. Im Hinblick auf § 13 b UStG, wonach nur die Stadt Bad Nenndorf Steuerschuldner der Umsatzsteuer ist, wird das Land der Stadt Bad Nenndorf die Umsatzsteuer nicht in Rechnung stellen und sie nicht vereinnahmen. Das Land wird der Stadt Bad Nenndorf jedoch eine Rechnung gemäß §§ 14, 14 a UStG ausstellen, in der auf die Steuerschuldnerschaft des Leistungsempfängers hingewiesen wird. Die Pflicht zur Anmeldung und Zahlung anfallender Umsatzsteuer richtet sich allein nach den für die Stadt Bad Nenndorf einschlägigen steuerlichen Regelungen und wird vom Land nicht geschuldet.

Der Notar wies darauf hin, dass er kein Steuerberater ist. Eine steuerliche Beratung hat auch nicht stattgefunden, als der Notar die Parteien nur darauf hingewiesen hat, die Erforderlichkeit einer Regelung und ggf. Option zur Umsatzsteuer von ihrem Steuerberater

prüfen zu lassen. Die Parteien erklärten, den Notar aus jeder Haftung für steuerliche Aspekte zu entlassen und baten um sofortige Beurkundung.

## § 8

### Fälligkeit Kaufpreis und Vollzugsbedingungen Grundbesitz

1. Der Gesamtkaufpreis für die Verkauften Gegenstände (Teil B), beträgt („**Kaufpreis Grundvermögen**“)

**EUR 572.001,00**

**(in Worten: fünfhundertzweiundsiebzigttausendein Euro).**

Im Kaufpreis Grundvermögen enthalten ist der unter Teil B. § 2 Ziffer ..... angegebene Betrag in Höhe von EUR ..... für die beweglichen Gegenstände und Zubehör.

2. Der Kaufpreis Grundvermögen ist am [.....**tag, den** .....] 2027 fällig, jedoch nicht vor Ablauf einer Woche nach Eingang einer schriftlichen Mitteilung des Notars bei der Stadt Bad Nenndorf, dass folgende Voraussetzungen erfüllt sind:
  - a) alle zu diesem Vertrag unter Teil B. erforderlichen Genehmigungen müssen vorliegen; mit Ausnahme der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes und mit Ausnahme eventueller Zustimmungen Dritter zur Übertragung beschränkt-persönlicher Dienstbarkeiten (siehe dazu Teil B § 2 Ziff. 7).
  - b) die zuständige Gemeinde muss bestätigt haben, dass ein gesetzliches Vorkaufsrecht für den unter Teil B veräußerten Grundbesitz (d. h. ein gesetzliches Vorkaufsrecht gem. § 24 ff. BauGB, § 3 WoBauErlG und nach landesrechtlichen Verordnungen des DSchG) nicht besteht oder nicht ausgeübt wird (siehe dazu unter Teil B. § 9 Ziffer 5).
  - c) der 31.12.2026 muss verstrichen sein.

3. Land und die Stadt Bad Nenndorf sind sich einig, dass der Kaufpreis **aufgerechnet** wird mit den vom Land zugesagten Zahlungen an die Stadt Bad Nenndorf (Investitionszuschuss) gemäß Teil E. Aufschiebend bedingt auf die Voraussetzung der Fälligkeit des Kaufpreises erklären die Parteien hiermit die Aufrechnung.
4. Der Notar wird angewiesen, die Eintragung des Eigentumswechsels erst zu veranlassen, wenn ihm die Zahlung des Kaufpreises durch die Stadt Bad Nenndorf (zweckmäßigerweise durch eine von ihr einzuholende schriftliche Mitteilung des Landes; es genügt auch eine jeweils schriftliche Bestätigung des Landes und der Stadt Bad Nenndorf, dass die Aufrechnung übereinstimmend vollzogen worden ist) nachgewiesen oder der Kaufpreis bei ihm hinterlegt worden ist (dieser Tag nachfolgend in allen Teilen A. bis F. dieses Vertrages auch der „**Vollzugstag**“ genannt). Vorher soll er der Stadt Bad Nenndorf und dem Grundbuchamt keine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift dieser Urkunde erteilen, die die Auflassung enthält.
5. Der Vollzug dieses Vertrages in Teil B der gemäß Teil B. II. übertragenen Dienstbarkeiten steht unter den folgenden aufschiebenden Bedingungen („**Vollzugsbedingung(en) Veräußerte Dienstbarkeiten**“):
  - a) alle zu diesem Vertrag unter Teil B. erforderlichen Zustimmungserklärungen der Eigentümer zur Übertragung solcher nicht schon hinsichtlich der Übertragbarkeit nach § 1092 Abs. 3 BGB privilegierter beschränkt persönlicher Dienstbarkeiten müssen auflagenfrei in grundbuchtauglicher Form vorliegen; es darf jedoch der Vollzug für jede Dienstbarkeit separat erfolgen. Es müssen also nicht alle ev. erforderlichen Zustimmungen der Eigentümer vorliegen.
  - b) der 31.12.2026 muss verstrichen sein.
  - c) die Stadt Bad Nenndorf muss den Gesamtkaufpreis Grundvermögen gezahlt haben oder der Anspruch auf den Kaufpreis ist durch Aufrechnung (Teil B § 8 Ziffer 3) erloschen.

## **Auflassung, Abtretung von Rechten, Bewilligungen**

### 1. Veräußerung Grundbesitz (Auflassung)

Zu den Auflassungen des Grundbesitzes erklären das Land und der Erwerber:

Das Land sowie die Stadt Bad Nenndorf sind jeweils darüber einig, dass das Eigentum an den in Teil B. § 1 Ziffer 1.1. dieser Urkunde bezeichneten Grundstücken jeweils auf die Stadt Bad Nenndorf zu Alleineigentum übergeht und **bewilligen** und **beantragen** die Eintragung des Eigentumswechsels in den jeweiligen Grundbüchern.

Die Beteiligten stellen klar, dass die Auflassungen unbedingt erklärt werden.

Nach notarieller Belehrung über die Risiken verzichten die Parteien auf die Eintragung von Aufassungsvormerkungen.

### 2. Das Land und die Stadt Bad Nenndorf **bewilligen** hiermit die Löschung der Vorkaufsrechte eingetragen im Grundbuch von Bad Nenndorf Blatt 2730, lfd. Nr. 22 sowie Grundbuch von Hagenburg Blatt 910, Abt. II lfd. Nr. 4. Land und die Stadt Bad Nenndorf **beantragen** die Löschung der nicht übernommenen Vorkaufsrechte (siehe Teil B. § 1 Ziffer 1.3.).

Die Beteiligten erteilen ihre Zustimmung zur Löschung und Teillöschung aller auf dem Grundbesitz in jeweiligen Abteilungen II und III eingetragenen nicht übernommenen Belastungen und Beschränkungen nach Maßgabe der Bewilligung der Berechtigten.

Die Stadt Bad Nenndorf **beantragt** hiermit die Löschung der - wegen Heimfall in 2019 des früheren Erbbaurechtes über diese Fläche nunmehr löschungsbereiten - beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Allgemeinen Rentenanstalt, Lebens- und Rentenversicherungs-AG, Stuttgart, eingetragen in Abt. II lfd. Nr.29, AG Stadthagen, Gemarkung Bad Nenndorf, Grundbuchblatt 2722, Eigentümerin Stadt Bad Nenndorf. Der Notar wird mit der Einholung der Löschungsbewilligung bei der Allgemeinen Rentenanstalt, Lebens- und Rentenversicherungs-AG, beauftragt.

### 3. Abtretung von Dienstbarkeiten

- 3.1 Das Land sowie die Stadt Bad Nenndorf sind jeweils darüber einig, dass der Stadt Bad Nenndorf die unter Teil B. § 2 Ziffer 1.1 und 1.2 und 1.3. bezeichneten Rechte, d.h. die im Grundbuch von Bad Nenndorf Blatt 4908 in Abt. II. Nr. 2 und Nr. 3 eingetragenen beiden beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten an die Stadt Bad Nenndorf abgetreten und dies jeweils im Grundbuch eingetragen wird.

Das Land und die Stadt Bad Nenndorf **bewilligen** und **beantragen** die Eintragung der Änderung des Begünstigten der beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten im Grundbuch von Bad Nenndorf Blatt 4908 in Abt. II. Nr. 2 und Nr. 3 sowie die Eintragung der Änderung des Begünstigten der im Grundbuch von Soldorf Blatt 110 in Abteilung II. lfd. Nr. 2: eingetragenen beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Einfriedungsrecht) für Flurstück 53/2, Flur 2 und 53/3, Flur 2. Dazu ist noch jeweils die Mitwirkung des Eigentümers erforderlich.

- 3.2 Im Falle der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit über Quellenausbeutungsrechte (Grundbuch von Bad Nenndorf Blatt 4908 Abt. II. Nr. 2) überlässt das Land der Stadt Bad Nenndorf zudem auf die Dauer dessen Ausübung mit. Dazu ist noch die Mitwirkung des Eigentümers erforderlich.

Die Stadt Bad Nenndorf nimmt die Abtretung und Ausübungsüberlassung an.

4. Bewilligung neuer Wegrechte (Verbindungstunnel)

Dazu verweisen die Parteien auf Teil B. § 5.

5. Vorkaufsrechte

Dazu verweisen die Parteien auf Teil B. § 6 Ziffer 3.

6. Verzicht auf Vorkaufsrecht

Die zuständige Samtgemeinde Nenndorf **bestätigt hiermit**, dass ein gesetzliches Vorkaufsrecht für den sämtlichen unter Teil B veräußerten Grundbesitz (d. h. ein gesetzliches Vorkaufsrecht gem. § 24 ff. BauGB, § 3 WoBauErlG und nach landesrechtlichen Verordnungen des DSchG) nicht besteht oder nicht ausgeübt wird (ausdrücklich auch

nicht ausgeübt wird für sämtliche unter Denkmalschutz stehenden Liegenschaften des veräußerten Grundbesitzes).

7. Grundbuchberichtigung nach Vollzug der Verschmelzung (Anlage A)

Der Notar wird angewiesen die Grundbücher nach Vollzug der Verschmelzung (Anlage A) berichtigen zu lassen (insbesondere den Ausweis der Berechtigten der Teil B § 4 in Ziffer 2.3. aufgeführten beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten).

## **§ 10**

### **Grunderwerbsteuer**

Die Stadt Bad Nenndorf verpflichtet sich zur Zahlung der Grunderwerbsteuer binnen einer Woche nach Aufforderung durch das Finanzamt, unabhängig von den durch das Finanzamt gesetzten Fristen. Das Land und die Stadt Bad Nenndorf tragen im Innenverhältnis die Grunderwerbsteuer je zur Hälfte; das Land erstattet der Stadt Bad Nenndorf auf erstes Anfordern die Grunderwerbsteuer zur Hälfte.

Im Übrigen wird auf Teil C. § 7 (Steuern) Ziff. 6 verwiesen, der auch für die abgabenrechtliche Festsetzung der Grunderwerbsteuer und ev. Rechtsbehelfsverfahren anzuwenden ist.

## **§ 11**

### **Andere Steuern und andere öffentliche Abgaben**

Sofern die Stadt Bad Nenndorf in Bezug auf das Grundvermögen für Steuern, Gebühren, Beiträge (einschließlich Sozialversicherungsbeiträge) und / oder andere öffentliche Abgaben (einschließlich Zölle) für die Zeit bis zum Stichtag in Anspruch genommen wird, wird das Land sie von der Zahlungsverpflichtung freistellen und direkt ans Finanzamt oder die sonst berechnete Behörde leisten; auf eine bestandskräftige Veranlagung kommt es nicht an.

## **§ 12**

### **Garantien für Grundvermögen (Teil B)**

Die Parteien haben ausführlich besprochen und verhandelt, inwieweit und wie das Land für ev. Mängel der in Teil B. Verkauften Gegenstände haften soll. Sie haben entschieden, sich

vom gesetzlichen Haftungssystem zu lösen und an dessen Stelle ein eigenständiges Haftungssystem zu setzen, wie in Teil B. § 12 und § 13 dieses Vertrags vorgesehen.

Das Land garantiert im Wege eines jeweiligen selbstständigen Garantieverprechens (§ 311 Abs. 1 BGB), bei dem es sich nach dem ausdrücklichen Willen der Parteien um ein von vornherein nur mit dem beschränkten Inhalt nach § 12 abgegebenes Versprechen handelt, die Richtigkeit und Vollständigkeit der folgenden Angaben ("**Garantien**").

1. Das Land haftet der Stadt Bad Nenndorf gegenüber für die Freiheit des in Teil B. § 1 Ziffer 1.1. bezeichneten Grundbesitzes von Rechtsmängeln zum Zeitpunkt des Gefahrübergangs (Stichtag); für die Übertragbarkeit und/oder Ausübbarkeit beschränktpersönlicher Dienstbarkeiten auf bzw. durch die Stadt Bad Nenndorf wird keine Haftung übernommen.
2. Der Grundbesitz in Teil B. wird verkauft ohne Gewähr für die Richtigkeit der im Grundbuch angegebenen Grundstücksgrößen. Das Land haftet grundsätzlich nicht für sichtbare oder unsichtbare Sachmängel. Insbesondere übernimmt es keine generelle Gewährleistung für den baulichen Zustand der Gebäude. Hiervon unberührt bleibt die Haftung des Landes für Belastungen der Grundstücke und deren Bebauung mit Schad- und Gefahrstoffen, die zum Zeitpunkt des Grundstücksübergangs bestehen. Das Land garantiert im Sinne dieser Vereinbarung insoweit deren Schad- und Gefahrstofffreiheit. Insbesondere werden Kosten, die dem Erwerber im Zusammenhang mit solchen Belastungen, beispielsweise durch das Aufspüren, Beseitigen und Entsorgen der Schad- und Gefahrstoffe entstehen, vom Land getragen. Zu Schad- und Gefahrstoffen im Sinne dieser Vereinbarung gehören insbesondere jegliche Altlasten, die eine potentielle Gefährdung für Mensch, Natur und Umwelt darstellen können, wie beispielsweise asbesthaltige Baustoffe oder sonstige Asbestverbindungen, gesundheitsgefährdende Lackierungen u.a. oder Ölrückstände. Ebenfalls unberührt bleibt die Haftung des Landes für Schadenersatzansprüche aus der Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit oder bei grobem Verschulden. Das Land versichert, dass wesentliche Mängel, die die Stadt Bad Nenndorf nicht kennt, ihm nicht bekannt sind.

Der Zustand der Gebäude und der Räumlichkeiten ist der Stadt Bad Nenndorf grundsätzlich bekannt. Eine fachlich versierte Begutachtung durch Sachverständige ist vor Vertragsschluss nicht erfolgt. Dementsprechend verfügt der Erwerber über keine vertief-

ten Kenntnisse der Bausubstanz, die über eine laienhafte Inaugenscheinnahme hinausgehen. Hiervon ausgehend, kauft sie den Grundbesitz im gegenwärtigen Zustand.

3. Soweit bezüglich der Gebäude und Anlagen des Kaufobjektes in Teil B. noch Ansprüche gemäß §§ 437, 634 BGB bzw. Gewährleistungsansprüche nach der VOB/B und / oder Schadensersatzansprüche oder am Bau beteiligte Firmen, Handwerker, Architekten oder sonstige am Bau Beteiligten bestehen, werden alle derartigen Ansprüche von dem Land an die Stadt Bad Nenndorf mit Wirkung vom Tage der Umschreibung des Kaufobjektes im Grundbuch an abgetreten.

Das Land verpflichtet sich weiterhin, der Stadt Bad Nenndorf auf erstes Anfordern die entsprechenden Unterlagen zur Geltendmachung und Durchsetzung dieser Ansprüche herauszugeben.

4. Baulasten werden von der Stadt Bad Nenndorf übernommen. Das Land versichert, dass es Eintragungen in das Baulastenverzeichnis nicht veranlasst hat. Die Beteiligten wurden auf die Möglichkeit hingewiesen, das Baulastenverzeichnis selbst einzusehen. Nicht eingetragene Dienstbarkeiten sind dem Land nicht bekannt. Nicht im Grundbuch eingetragene Dienstbarkeiten werden im Übrigen nicht übernommen.
5. Das Land garantiert, dass die verkauften Gegenstände frei sind von nicht übernommenen, im Grundbuch eingetragenen Belastungen und Beschränkungen sowie von nicht übernommenen Zinsen, Steuern und Abgaben. Im Grundbuch nicht eingetragene Belastungen und Beschränkungen sind dem Land nicht bekannt.
6. Der Besitz geht auf die Stadt Bad Nenndorf über mit Ablauf des Vollzugstages.

Soweit in dieser Urkunde nichts anderes vereinbart ist, hat die Stadt Bad Nenndorf wirtschaftlich vom Stichtag an die öffentlichen und privaten Lasten sowie die Gefahr des zufälligen Untergangs oder einer Verschlechterung des Kaufobjektes zu tragen; sie hat ab diesem Zeitpunkt das Land von allen Pflichten, die diesem als Eigentümer obliegen, insbesondere der Verkehrssicherungspflicht und Straßenreinigungs- und Streupflicht, freizustellen.

7. Miet- und Pachtverhältnisse (diese zusammenfassend auch „**Mietverhältnisse**“) bestehen und werden von der Stadt Bad Nenndorf übernommen, soweit sich aus diesem Ver-

trag nichts anderes ergibt. Die in der **Anlage B.12.8.1.** beigefügten Mietverträge umfassen die Nutzung aller von der Betriebsgesellschaft derzeit vermieteten bzw. verpachteten Grundstücke und sehen, soweit dort angegeben, eine umsatzsteuerpflichtige Verpachtung/Vermietung vor. Der Inhalt der Mietverhältnisse ist der Stadt Bad Nenndorf bekannt. Das Land garantiert, dass zur Zeit keine Mietrückstände bestehen, keine Mietstreitigkeiten außergerichtlich oder gerichtlich geführt werden und die Mieter eine Mietminderung oder einen Mieterinwand nicht geltend machen.

Das Land, die Betriebsgesellschaft und die Stadt Bad Nenndorf vereinbaren, dass im Innenverhältnis die Stadt Bad Nenndorf bereits mit Besitzübergang in die Mietverhältnisse eintritt. Das Land garantiert, dass die Mieter nur die in den Mietverträgen verzeichneten Sicherheiten geleistet haben. Das Land hat der Stadt Bad Nenndorf bei Besitzübergang die von den Mietern geleisteten Sicherheiten einschließlich Zinsen zu übertragen,.

Der Notar hat das Land darauf hingewiesen, dass es zur Rückgewähr der Sicherheiten verpflichtet bleibt, wenn die Mieter diese bei Beendigung des Mietverhältnisses von der Stadt Bad Nenndorf nicht erlangen können, es sei denn, sie stimmen der Übertragung der Sicherheiten zu. Der Notar empfiehlt deswegen, dass das Land und die Stadt Bad Nenndorf die Mieter vom Übergang des Mietverhältnisses unterrichten und ihre Zustimmung zur Übertragung der Sicherheiten einholen.

Das Land und die Stadt Bad Nenndorf vereinbaren, dass mit Besitzübergang der Pachtvertrag zwischen dem Landesbetrieb Staatsbad Nenndorf (§ 26 LHO) und der Betriebsgesellschaft beendet ist. Die Stadt Bad Nenndorf und die Betriebsgesellschaft vereinbaren hiermit mit Wirkung ab Besitzübergang einen Pachtvertrag über das erworbene Grundvermögen, dessen Inhalt sich aus **Anlage B.12.8.2** ergibt; Auf Grund des Pachtvertrages wird die Betriebsgesellschaft Pächterin und Vermieterin gegenüber den Mietern werden.

8. Das Land haftet der Stadt Bad Nenndorf gegenüber nicht für die Abtretbarkeit und nicht dafür dass Eigentümer die Zustimmung erteilen, dass der Stadt Bad Nenndorf als neue Berechtigte der ihr in Teil B. II. abgetretenen beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten im jeweiligen Grundbuch eingetragen wird oder ihr die Ausübung dieser Rechte vom Eigentümer erlaubt wird. Diese Dienstbarkeiten werden verkauft ohne Gewähr für die Richtigkeit der im Grundbuch angegebenen Rechte.

## 9.. Ausschluss weiterer Gewährleistungen

Soweit rechtlich zulässig und sofern sich nicht aus den in Teil B. § 12 ausdrücklich etwas anderes ergibt, sind alle weiteren Ansprüche und Gewährleistungen unabhängig von ihrer Entstehung, ihrem Umfang oder ihrer rechtlichen Grundlage ausdrücklich ausgeschlossen, insbesondere Ansprüche wegen vorvertraglicher Pflichtverletzung (§§ 311 Abs. 2 und 3, 241 Abs. 2 BGB), Pflichtverletzungen aus dem Schuldverhältnis, Ansprüche aufgrund gesetzlicher Gewährleistungsbestimmungen oder unerlaubter Handlungen sowie alle sonstigen Ansprüche, die als Folge eines Rücktritts, einer Anfechtung oder Minderung oder aus anderen Gründen eine Beendigung, Unwirksamkeit oder Rückabwicklung dieses Vertrages, eine Änderung seines Inhalts oder eine Rückzahlung oder Reduzierung des Kaufpreises zur Folge haben können, es sei denn, der Anspruch beruht auf einer vorsätzlichen Handlung oder arglistigen Täuschung durch das Land.

### **§ 13**

#### **Rechtsfolgen**

1. Ist eine der in diesem Vertrag in Teil B. § 12 durch das Land gegebenen Garantien ganz oder teilweise unrichtig oder nicht erfüllt, hat das Land die Stadt Bad Nenndorf so zu stellen, wie er stehen würde, wenn das Garantieversprechen nicht verletzt worden wäre (Naturalrestitution).
2. Stellt das Land den vertragsgemäßen Zustand nicht wieder her oder ist eine Naturalrestitution nicht möglich oder nicht genügend, hat das Land an die Stadt Bad Nenndorf oder, nach deren Wahl, an die Gesellschaft anstelle der Naturalrestitution Schadensersatz in Geld gemäß §§ 249 ff. BGB zu leisten.
3. Das Recht der Stadt Bad Nenndorf, Minderung des Kaufpreises oder Schadensersatz zu verlangen, ist in der Weise beschränkt, dass Minderung und Schadensersatz nur verlangt werden können, soweit die Ansprüche der Stadt Bad Nenndorf insgesamt den Betrag von EUR 10.000,00 überschreiten (Freibetrag).
4. Die Haftung des Landes gemäß Teil B. ist grundsätzlich auf den Betrag des Kaufpreises Grundvermögen begrenzt. Hiervon ausgenommen sind Haftungsansprüche, die im Zusammenhang mit Schad- und Gefahrstoffen sowie der Verletzung von Leben, Körper

oder Gesundheit oder bei grobem Verschulden bestehen. Für solche haftet das Land unbegrenzt.

## § 14

### Belehrungen, Hinweise (Teil B)

Der Notar wies darauf hin, dass

- a) das Eigentum nicht mit Abschluss dieses Vertrages, sondern erst mit Eigentumsumschreibung im Grundbuch auf den Käufer übergeht und zur Eigentumsumschreibung die Unbedenklichkeitsbescheinigung des zuständigen Finanzamtes im Hinblick auf die Grunderwerbsteuer erforderlich ist.
- b) der zuständigen Gemeinde ein Vorkaufsrecht zusteht und die Eigentumsumschreibung erst erfolgen kann, wenn diese eine Negativbescheinigung erteilt hat.
- c) alle Vertragsvereinbarungen beurkundungspflichtig sind. Nebenabreden außerhalb dieser Urkunde können zur Nichtigkeit des gesamten Rechtsgeschäftes führen.
- d) die Verkauften Gegenstände neben der persönlichen Schuldnerschaft dinglich für die an die Gemeinde zu entrichtenden Erschließungskosten und sonstigen Anliegerkosten und öffentlichen Abgaben haften.
- e) der vereinbarte Gewährleistungsausschluss zwar bei Grundstücksgeschäften üblich ist, aber von der gesetzlichen Norm abweicht;
- f) die Vertragsschließenden ohne Rücksicht auf die vertragliche Regelung als Gesamtschuldner und Zweitschuldner für Grunderwerbsteuer, Gerichtskosten und Notargebühren haften.

Der amtierende Notar erklärte, dass er in steuerrechtlicher Hinsicht keine Überprüfung und Beratung vorgenommen hat. Die Vertragsschließenden stellen den amtierenden Notar insoweit von jeder Haftung frei. Der Notar wies darauf hin, dass von den Vertragsschließenden erforderlichenfalls ein Steuerberater hinzuzuziehen ist.

C.

**Veräußerung der Betriebsgesellschaft**

**(durch Verschmelzung der Betriebsgesellschaft auf den Erwerber zum 01.01.2027)**

**§ 1**

**Beteiligungsverhältnisse**

Der Land hält an der im Handelsregister des Amtsgerichts Stadthagen unter HRB 1020 eingetragenen Firma Niedersächsische Staatsbad Nenndorf Betriebsgesellschaft mit beschränkter Haftung (nachfolgend als „**Gesellschaft**“ bezeichnet) einen Geschäftsanteil Nr. 1 in Höhe von nominal EUR 25.600,00 des insgesamt EUR 25.600,00 betragenen Stammkapitals.

**§ 2**

**Gesellschafterversammlung**

Unter Verzicht auf die Einhaltung sämtlicher nach dem Gesetz und der Satzung vorgesehenen Formen und Fristen für die Einberufung, Ankündigung und Durchführung einer Gesellschafterversammlung hält der Land mit Zustimmung des Erwerbers hiermit eine außerordentliche Gesellschafterversammlung der Betriebsgesellschaft ab und beschließt einstimmig was folgt.

1. Herr/Frau [...], geboren am [...], wird mit Wirkung auf den Eintritt der Eintragung der Verschmelzung der Betriebsgesellschaft mit dem Erwerber im Handelsregister des Erwerber (nachfolgend der „**Verschmelzungsvollzugstag**“ genannt) abberufen. Ihm wird Entlastung erteilt.
2. Die Prokura von Herr/Frau [...], geboren am [...], wird mit Wirkung auf den Eintritt des Verschmelzungsvollzugstag widerrufen.
3. Herr/Frau [...], geboren am [...], wird aufschiebend bedingt auf den Stichtag zum weiteren Geschäftsführer bestellt mit der Befugnis im Namen der Gesellschaft mit sich im eigenen Namen oder als Vertreter eines Dritten Rechtsgeschäfte abzuschließen. Ihm wird Alleinvertretungsbefugnis erteilt.

Herr/Frau [...], geboren am [...], wird aufschiebend bedingt auf den Stichtag zum weiteren Geschäftsführer bestellt mit der Befugnis im Namen der Gesellschaft mit sich im eigenen

Namen oder als Vertreter eines Dritten Rechtsgeschäfte abzuschließen. Ihm wird Alleinvertretungsbefugnis erteilt.

4. Die sämtlichen Aufsichtsräte der Gesellschaft haben gemäß den Anlagen ..... mit Wirkung auf den Eintritt des Stichtages ihr Amt niedergelegt.
5. Herr/Frau [...], geboren am [...], wird aufschiebend bedingt auf den Stichtag zum Aufsichtsrat bestellt

Herr/Frau [...], geboren am [...], wird aufschiebend bedingt auf den Stichtag zum Aufsichtsrat bestellt.

Weitere Beschlüsse werden nicht gefasst. Damit ist die Gesellschafterversammlung der Gesellschaft beendet.

Der Notar wird angewiesen, die heute unterzeichnete Handelsregisteranmeldung treuhänderisch zu verwahren, bis ihr die Parteien die Bestätigungen gemäß Ziffern [...] und Ziffer [...] erteilt haben. Unverzüglich nach Erhalt dieser Bestätigung soll der Notar die Handelsregisteranmeldung dem Handelsregister einreichen und im Handelsregister bestätigen, dass der Stichtag bzw. dass der Vollzugstag eingetreten ist.

### § 3

#### **Verschmelzungsvertrag sowie Zustimmungsbeschlüsse**

1. Die Erschienenen ließen den aus **Anlage A** des Teiles C. ersichtlichen Verschmelzungsvertrag mit Zustimmungsbeschlüssen der Gesellschafter beurkunden .
2. Arbeitsrechtliche Angelegenheiten in Folge der Verschmelzung

Sämtliche Arbeitnehmer der Betriebsgesellschaft haben vor Abschluss des Verschmelzungsvertrages im Wege eines dreiseitigen Überleitungsvertrages ihre jeweiligen Arbeitsverhältnisse mit der Betriebsgesellschaft beendet und mit Wirkung zum Stichtag neue Arbeitsverhältnisse mit der Stadt Bad Nenndorf begründet. Soweit Arbeitnehmer hierzu nicht bereit sind, werden ihre Arbeitsverhältnisse durch einseitige Erklärung beendet. Die Betriebsgesellschaft hat daher nach jetziger Planung zum Stichtag und zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Verschmelzung keine Arbeitnehmer mehr. Soweit sich Arbeitnehmer gegen die einseitige Beendigung gerichtlich zur Wehr setzen, werden die Niedersächsische Staatsbad Nenndorf Betriebsgesellschaft mit beschränkter Haftung oder nach dem Wirksamwerden der Verschmelzung der Erwerber (die Kur- und Tourismusgesellschaft Staatsbad Nenndorf mbH) eventuelle Abfindungszahlungen leisten. Das Land wird sich an derartigen Abfindungszahlungen nicht beteiligen (und zwar klarstellend auch nicht über den Verlustausgleich gemäß Teil C § 4 Ziffern 4 und 5; dort sind solche Beträge abzusetzen).

### § 4

#### **Stichtagsabschluss und Verlustausgleich zum 31.12.2026**

- 1 Unverzüglich nach Ablauf des Vollzugstages (siehe Teil B.) und bis spätestens zum Ablauf von 120 Kalendertagen nach dem Vollzugstag wird die Betriebsgesellschaft einen Jahresabschluss der Betriebsgesellschaft zum 31.12.2026 erstellen, wobei der Jahresabschluss binnen einer weiteren Frist von 90 Kalendertagen ab Vorlage des aufgestellten Jahresabschlusses zum 31.12.2026 – spätestens aber bis zum Ablauf des 31.07.2027 - im Auftrag und auf Kosten des Landes von der ETL WRG GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Gütersloh zu prüfen und mit einem Bestätigungsvermerk dieser Wirtschaftsprüfungsgesellschaft dem Land und dem

Erwerber vorzulegen ist (dieser Jahresabschluss der Betriebsgesellschaft zum 31.12.2026 der „**Stichtagabschluss**“).

Der Stichtagabschluss wird unter Anwendung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und Bilanzierung der Bundesrepublik Deutschland, insbesondere unter Wahrung der Bilanzkontinuität sowie des Niederstwert- und des Vorsichtsprinzips, und unter kontinuierlicher Ausübung von Wahlrechten in Übereinstimmung mit der Ausübung von Wahl- und Ansatzrechten in den Jahresabschlüssen zum 31.12.2022 und zum 31.12.2023 und zum 31.12.2024 und zum 31.12.2025 sowie unter Beachtung von Ergebnissen steuerlicher Betriebsprüfungen erstellt. Der Stichtagabschluss wird die Finanz-, Vermögens- und Ertragslage der Gesellschaft i. S. v. § 264 Abs. 2 Satz 1 HGB zutreffend wiedergeben.

2. Der Erwerber wird dafür sorgen, dass das Land und dessen Beauftragten sowie der Wirtschaftsprüfer Zugang zu allen bei der Gesellschaft verfügbaren Unterlagen und Informationen sowie die Gelegenheit zu Gesprächen mit der Geschäftsführung und allen maßgeblichen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Gesellschaft erhalten, soweit dies jeweils für die Erstellung des jeweiligen Stichtagabschlusses relevant ist.
3. Kann eine Einigung im Hinblick auf die Richtigkeit des Stichtagabschlusses (streitige Bewertungen von Bilanzansätzen) zwischen den Parteien nicht gefunden werden, wird jeweils - nach Antrag einer der Parteien - durch die Sprecherin oder den Sprecher des Vorstandes des Instituts der Wirtschaftsprüfer e. V. in Hamburg, eine Wirtschaftsprüferin oder ein Wirtschaftsprüfer bestimmt, die/der die noch streitigen Bilanzansätze im Wege eines Schiedsgutachten feststellt, wobei das Ergebnis jedoch nicht außerhalb der Spanne der streitigen Bewertungen der Parteien liegen darf. Dieser Stichtagabschluss wird dann verbindlich. Die Kosten tragen die Parteien je zur Hälfte.
4. Das Land verpflichtet sich binnen 30 Kalendertagen ab Feststellung eines endgültigen (unstreitigen) Stichtagsabschlusses der Betriebsgesellschaft (einschließlich deren Gesamtrechtsnachfolgern) unter Anrechnung geleisteter Liquiditätsvorschüsse auf Grundlage des Ergebnisses des Stichtagsabschlusses entsprechend der Behandlung in den Vorjahren vor dem Stichtag entstandene Verluste in Höhe des handelsrechtlichen Jahresfehlbetrages für das Geschäftsjahr 2026, d. h. in dem vergleichbaren Umfang wie schon bisher, auszugleichen.

5. Zur Haftung des Landes für Verbindlichkeiten der Betriebsgesellschaft bis zum Stichtag.

Wenn und soweit der Erwerber und / oder die Betriebsgesellschaft (einschließlich deren Gesamtrechtsnachfolgern) von Gläubigern für Verbindlichkeiten, Verpflichtungen oder Haftungsverhältnisse der Betriebsgesellschaft in Anspruch genommen wird, die handelsrechtlich in Geschäftsjahren bis zum Stichtag verursacht worden sind und/oder nach den anwendbaren Vorschriften des HGB – und zwar kenntnisunabhängig – in dem Stichtagsabschluss der Betriebsgesellschaft hätten passiviert werden müssen, hat das Land den Erwerber sowie nach dessen Wahl die Betriebsgesellschaft (einschließlich deren Gesamtrechtsnachfolgern) von der jeweiligen Verbindlichkeit, Verpflichtung oder Haftung freizustellen. Diese Freistellungsverpflichtung gilt daher nicht, soweit die Inanspruchnahme Verbindlichkeiten, Verpflichtungen oder Haftungsverhältnisse der Betriebsgesellschaft betrifft, die im Stichtagsabschluss ausgewiesen und/oder über den Verlustausgleich des Jahresfehlbetrages zum 31.12.2026 vom Land bereits abgegolten wurden.

## § 5

### Selbstständige Garantieverprechen des Landes

1. Form und Umfang der Garantieverprechen des Landes

Der Land erklärt hiermit gegenüber dem Erwerber in Form selbstständiger Garantieverprechen gemäß § 311 Abs. 1 BGB und im Rahmen der Bedingungen des § 4 und der übrigen Bestimmungen dieses Vertrages, dass die folgenden Aussagen bei Abschluss dieses Vertrages (nachfolgend „**Unterzeichnungstag**“) und bezüglich der Aussagen in Teil C. § 5 dies ausdrücklich vorsieht, auch am Verschmelzungsvollzugstag vollständig und richtig sind.

Das Land und der Erwerber sind sich ausdrücklich darüber einig, dass die Garantieverprechen in diesem § 5 weder Garantien für die Beschaffenheit der Sache im Sinne der §§ 443, 444 BGB noch Beschaffenheitsvereinbarungen im Sinne des § 434 Abs. 1 S. 1 BGB darstellen und dass § 444 BGB keine Anwendung auf die hier abgegebenen Garantieverprechen findet.

2. Gesellschaftsrechtliche Verhältnisse und Berechtigung des Landes

- 2.1. Die in Teil C. § 1 getroffenen Aussagen sind vollständig und richtig. Die Gesellschaft ist ordnungsgemäß gegründet worden und besteht wirksam. Die im Handelsregister hinterlegte Satzung der Gesellschaft ist vollständig und richtig.
- 2.2 Die Gesellschaftsanteile der Gesellschaft sind wirksam ausgegeben, die Einlagen als Bar- oder Sacheinlage vollständig erbracht und nicht zurückgezahlt worden. Sie sind frei von Belastungen oder anderen Rechten Dritter im Hinblick auf den Erwerb von Gesellschaftsanteilen, es sei denn, solche Rechte ergeben sich aus gesetzlichen Vorschriften oder aus der Satzung der Gesellschaft.
- 2.3 Das Land ist berechtigt, frei über den veräußerten Geschäftsanteil zu verfügen.
3. Soweit rechtlich zulässig und sofern sich nicht aus den in Teil C. § 5 ausdrücklich etwas anderes ergibt, sind alle weiteren Ansprüche und Gewährleistungen unabhängig von ihrer Entstehung, ihrem Umfang oder ihrer rechtlichen Grundlage ausdrücklich ausgeschlossen, insbesondere Ansprüche wegen vorvertraglicher Pflichtverletzung (§§ 311 Abs. 2 und 3, 241 Abs. 2 BGB), Pflichtverletzungen aus dem Schuldverhältnis, Ansprüche aufgrund gesetzlicher Gewährleistungsbestimmungen oder unerlaubter Handlungen sowie alle sonstigen Ansprüche, die als Folge eines Rücktritts, einer Anfechtung oder Minderung oder aus anderen Gründen eine Beendigung, Unwirksamkeit oder Rückabwicklung dieses Vertrages, eine Änderung seines Inhalts oder eine Rückzahlung oder Reduzierung des Kaufpreises zur Folge haben können, es sei denn, der Anspruch beruht auf einer vorsätzlichen Handlung oder arglistigen Täuschung durch das Land.

## **§ 6**

### **Rechtsfolgen**

Ist eine der in diesem Vertrag in Teil C. § 5 durch das Land gegebenen Garantien ganz oder teilweise unrichtig oder nicht erfüllt, hat das Land den Erwerber so zu stellen, wie er stehen würde, wenn das Garantieverprechen nicht verletzt worden wäre (Naturalrestitution).

## § 7

### Steuern (für den Teil C)

#### 1. Steuern

Steuern im Sinne dieses Teiles C. des Vertrages sind alle von einer zuständigen Bundes-, Landes- oder Kommunalbehörde (nachfolgend als „**Steuerbehörde(n)**“ bezeichnet) erhobenen Steuern i. S. d. § 3 Abs. 1 bis 3 AO, Steuervorauszahlungen, steuerliche Abzugsbeträge oder entsprechender Regelungen eines ausländischen Rechts, zuzüglich steuerlicher Nebenleistungen (wie z. B. Zinsen, Kosten, Steuerzuschläge) i. S. v. § 3 Abs. 4 AO, Steuerstrafen und Bußgelder, Sozialabgaben sowie sonstige öffentliche Abgaben oder entsprechender Regelungen eines ausländischen Rechts sowie Haftungsverbindlichkeiten für vorstehend genannte Steuern.

#### 2 Steuererklärungen und Steuerzahlungen

Das Land garantiert im Wege eines selbstständigen Garantieversprechens, für welches die Beschränkungen des § 5 entsprechend gelten, dass

- (1) die Gesellschaft alle Steuerklärungen, Steuervoranmeldungen sowie sonstige Anmeldungen bis zum Unterzeichnungstag rechtzeitig, vollständig und korrekt abgegeben haben oder sie rechtzeitig, vollständig und korrekt bis zum Vollzugstag abgegeben werden (unter Berücksichtigung aller von einer Steuerbehörde gewährten Fristverlängerungen);
- (2) alle fälligen Steuern bis zum Unterzeichnungstag fristgerecht entrichtet worden sind oder entrichtet werden;
- (3) sämtliche Buchführungs- und Aufzeichnungspflichten entsprechend den gesetzlichen Vorschriften bis zum Unterzeichnungstag erfüllt wurden und bis zum Vollzugstag erfüllt werden;
- (4) die Gesellschaft keine Anträge auf verbindliche Auskunft i.S.d. § 89 AO beantragt oder erteilt bekommen haben und die Gesellschaft an keinem Verfahren vor der Finanzbehörde oder einem Finanz- oder Sozialgericht beteiligt ist.

- (5) Die Gesellschaft keine Betriebsstätten, ständigen Vertreter oder sonstige steuerlich relevante Repräsentanz haben, außer in dem Staat, in dem sie für steuerliche Zwecke ansässig sind.

### 3 Steuerrechtliche Freistellung

3.1 Das Land verpflichtet sich, den Erwerber - oder nach Wahl des Erwerbers - die Gesellschaft von allen bis zum Stichtag verursachten Steuerverbindlichkeiten der Gesellschaft freizustellen, die bis zum Stichtag bestehen. Dies gilt auch für Steuern und Abgaben, die erst künftig - z. B. aufgrund von Außenprüfungen - festgestellt werden.

3.2 Von dem Land geschuldete Zahlungen nach diesen Teil C. § 7 sind innerhalb von zwanzig (20) Bankarbeitstagen nach schriftlicher Mitteilung durch den Erwerber an diese zu leisten, vorausgesetzt, dass Zahlungen an die Steuerbehörden in diesem Umfang fällig sind. Im Falle der Aussetzung der Vollziehung schließt die Erstattung durch das Land die festgesetzten Zinsen mit ein. Das Land ist in keinem Fall verpflichtet, früher als zwei Bankarbeitstage vor Fälligkeit gegenüber den Steuerbehörden zu zahlen. Für den Fall, dass eine Steuerverbindlichkeit durch das Land gegenüber den Steuerbehörden in Verwaltungs- oder Gerichtsverfahren bestritten wird, ist die Begleichung dieser Steuerverbindlichkeit erst dann als fällig anzusehen, wenn eine endgültige, bestandskräftige Festsetzung entweder durch die Steuerbehörde oder durch die zuständigen Finanzgerichte erfolgt ist, falls die Steuerbehörde bis zur endgültigen und bestandskräftigen Festsetzung eine Aussetzung der Vollziehung bzw. Zahlungsfreistellung gewährt hat. Ist dies nicht der Fall, ist das Land verpflichtet, entsprechende Vorauszahlungen auf die steuerrechtlichen Freistellungsansprüche an der Erwerber oder - nach Wahl der Erwerber - an die Gesellschaft zu leisten.

### 4. Verjährung

Ansprüche der Erwerber nach diesem § 7 verjähren sechs (6) Monate ab dem Tage, an dem der jeweilige Bescheid endgültig bestandskräftig und unanfechtbar geworden ist und nicht mehr nach den Vorschriften der Abgabenordnung geändert werden kann.

### 5. Informationspflicht und Steuerverfahren

- 5.1 Der Erwerber wird nach dem Vollzugstag darauf hinwirken, dass das Land über relevante Steuerangelegenheiten unverzüglich schriftlich informiert und ihm etwaige für die Beurteilung relevante Schriftstücke in Kopie ausgehändigt werden.
- 5.2 Der Erwerber wird darauf hinwirken, dass das Land und seine zur Berufsverschwiegenheit verpflichteten Berater an Besprechungen und Verhandlungen mit der zuständigen Steuerbehörde bezüglich relevanter Steuerangelegenheiten (einschließlich Betriebsprüfungen), welche die Zeit bis zum Stichtag betreffen, teilnehmen können. Darüber hinaus wird der Erwerber darauf hinwirken, dass die Gesellschaft in Bezug auf eine relevante Steuerangelegenheit ohne die vorherige schriftliche Zustimmung des Landes (i) kein Anerkennnis abgibt und (ii) keinen Vergleich schließt, wobei die Zustimmung durch das Land nicht unbillig verweigert werden darf sowie (iii) kein auf Verlangen des Landes eingelegtes Rechtsmittel zurücknimmt.
- 5.3 Auf schriftliches Verlangen des Landes und gegen Kostenübernahme durch das Land wird der Erwerber sicherstellen, dass die Gesellschaft gegen Steuerbescheide oder andere Entscheidungen der Steuerbehörde oder des Finanzgerichts, die im Zusammenhang mit relevanten Steuerangelegenheiten stehen, Einspruch oder andere von dem Land verlangte Rechtsmittel einlegt und das Verfahren nach Weisung des Landes führt, solange die Anweisungen des Landes mit Recht und Gesetz in Einklang stehen und die geforderten Rechtsmittel nicht offensichtlich unzulässig oder unbegründet sind. Bei den Einsprüchen und / oder Rechtsmitteln werden die berechtigten Interessen der Gesellschaft (isoliert betrachtet für den Zeitraum ab dem Stichtag) und der Erwerber berücksichtigt. Die Gesellschaft und der Erwerber können vor der Einlegung von Rechtsmitteln auf Weisung des Landes von dem Land einen angemessenen Vorschuss auf die zu erwartenden Aufwendungen verlangen.

## **§ 8**

### **Abschlussklärungen**

1. Die Gesellschaft hat keinen Grundbesitz.
2. Der amtierende Notar belehrte die Erschienenen abschließend darüber, dass

- der Erwerber eines Geschäftsanteils für die nicht erbrachten Geldeinlagen und die Fehlbeträge nicht vollwertig geleisteter Sacheinlagen des Veräußerers des Geschäftsanteils und aller anderen Gesellschafter unbeschränkt haftet,
- der Erwerber eines Geschäftsanteils der Gesellschaft gegenüber erst dann als Gesellschafter gilt, wenn er als solcher in der im Handelsregister aufgenommenen Gesellschafterliste eingetragen ist,

## D.

### **Real- und Personalkonzessionen sowie öffentlich-rechtliche Rechte und Pflichten**

#### § 1

#### **Real- und Personalkonzessionen**

1. **Anlage D.1.1.** enthält eine Liste der nach Kenntnis des Landes wirtschaftlich zum Staatsbad Nenndorf gehörenden und vorhandenen Genehmigungen, Bewilligungen, Erlaubnisse, Konzessionen und sonstigen öffentlich-rechtlichen Rechtspositionen (zusammen "**Genehmigungen**"). In Abschnitt A der **Anlage D.1.1.** sind alle Realkonzessionen, in Abschnitt B der **Anlage D.1.1.** sind alle Personalkonzessionen aufgelistet. Adressat der Genehmigungen ist zum Teil die Betriebsgesellschaft und zum anderen Teil das Land. Teil der Anlage sind auch Genehmigungen Arzneimittel / Medizinprodukte (siehe unter „Quellen Eigentumsverhältnisse“) und für das Schürfrecht Moor („Bescheid nach Bodenabbaugesetz“). Genehmigungen, die wirtschaftlich zum Staatsbad Nenndorf gehören und nur aus Unkenntnis nicht in **Anlage D.1.1.** aufgeführt sind, zählen ebenfalls zu den Genehmigungen im Sinne dieses Vertrages.

Das Land garantiert gegenüber der Stadt Bad Nenndorf und dem Erwerber das sämtliche Genehmigungen, die für den Betrieb des Staatsbad Bad Nenndorf in seinem bisherigen Umfang erforderlich sind, vorliegen. Die Parteien gehen bei Vertragsschluss gemeinsam davon aus, dass sämtliche Genehmigungen durch die Übertragungen der Grundstücke und/oder die Verschmelzung auf die Stadt Bad Nenndorf bzw. den Erwerber mit übergehen und keine Neubeantragung erforderlich ist.

2. Soweit Genehmigungen nicht auf den Erwerber übergehen oder mit den Grundstücken kraft Gesetzes auf die Stadt Bad Nenndorf übergehen, wird das Land im Rahmen des

rechtlichen Zulässigen mit allen ihm zur Verfügung stehenden Kräften an der Übertragung oder Neuerteilung von Genehmigungen mitwirken. Die Stadt Bad Nenndorf und der Erwerber können entsprechende Bemühungen und die uneingeschränkte Mitwirkung des Landes verlangen, um den Zustand des vollständigen Übergangs der Genehmigungen bzw. deren Neuerteilung im gleichen Umfang zu erreichen, damit die Stadt Bad Nenndorf und der Erwerber auch in diesen Fällen bezüglich der Genehmigungen im Ergebnis so gestellt werden, wie sie es bei einem uneingeschränkten direkten Übergang und Fortbestand der Genehmigungen wären.

## **§ 2**

### **Nachwirkende Pflichten für Moorgewinnungsgebiete und wasserhaushaltsrechtliche Pflichten**

1. Die Stadt Bad Nenndorf ist nach Ablauf von 10 Jahren ab Abschluss dieses Vertrages verpflichtet, die nachwirkenden naturschutzrechtlichen Pflichten für den Moorabbaubetrieb auf dem erworbenen Grundbesitz vollständig zu erfüllen. Stellt die Stadt Bad Nenndorf die Moorgewinnung vor Ablauf dieser Frist ein, verbleiben die Pflichten in Bezug auf die bei Vertragsschluss bewirtschafteten Flächen bei dem Land. Die Stadt Bad Nenndorf sowie sonstige dinglich Berechtigte sind in diesem Fall verpflichtet, zuzustimmen, dass auf den Flächen auch andere als in dem Bescheid des Landkreises Hannover vom 30.06.1981 genannte Maßnahmen (etwa naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen oder artenschutzrechtliche Schutzmaßnahmen für Vorhaben außerhalb des Grundstücks) durch das Land oder auf dessen Veranlassung vorgenommen und dauerhaft dinglich gesichert werden, sofern diese vom Bescheid abweichenden Maßnahmen von der zuständigen Naturschutzbehörde als geeignet und ausreichend zur Erfüllung der nach dem Bescheid bestehenden Pflichten bewertet und dementsprechend von dieser ausdrücklich gebilligt werden. Die Kosten für die dauerhafte Unterhaltung und Sicherung dieser naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen oder artenschutzrechtlichen Schutzmaßnahmen für Vorhaben innerhalb und außerhalb des Grundstücks werden vom Land getragen. Weder das Land noch die Stadt Bad Nenndorf können im Verhältnis zueinander für die Zustimmung oder die Durchführung der Maßnahme ein über die vorstehende Kostentragungsregelung hinausgehendes Entgelt verlangen. Ändert die Stadt Bad Nenndorf nach Abschluss des Vertrages Art, Umfang oder Ort des Moorabbaus oder beantragt aus anderen Gründen eine neue Genehmigung, entfällt die Pflicht des Landes. Im Falle einer Veräußerung verpflichtet sich die Stadt Bad Nenndorf,

diese Pflicht etwaigen Rechtsnachfolgern mit der Verpflichtung aufzuerlegen, dass diese sie ihren weiteren Rechtsnachfolgern auferlegt.

2. Sonstige nachwirkende Pflichten aus dem Moorabbau, insbesondere die Pflicht, die Überfahrten über Vorfluter (Nebenbestimmung 14 des Bescheides des Landkreises Hannover vom 30.06.1981; **Anlage D.2.2.**) und etwaige noch nicht erledigte Pflichten zur Beseitigung von Schlammablagerungen (Nebenbestimmung 11) gehen auf die Stadt Bad Nenndorf über.
3. Bei einigen Quellen handelt es sich jeweils um oberirdische Gewässer im Sinne vom § 3 Nr. 1 WHG. Das Entnehmen und Ableiten von Wasser aus oberirdischen Gewässern stellt eine Benutzung dar (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 WHG). Nach § 8 Abs. 1 WHG bedarf es hierzu einer Bewilligung (Bescheid).

Bei den Quellen handelt es sich jeweils um Heilquellen. Nach § 53 Abs. 2 WHG können Heilquellen, deren Erhaltung aus Gründen des Wohls der Allgemeinheit erforderlich ist, auf Antrag staatlich anerkannt werden (Staatlich anerkannte Heilquellen).

Es bestehen besondere Betriebs- und Überwachungspflichten (§ 53 Abs. 3 WHG). Der Erwerber und die Stadt Bad Nenndorf verpflichten sich, das Land von diesen Pflichten freizustellen.

## **E.**

### **Zuschuss des Landes Niedersachsen**

1. Das Land gewährt der Stadt Bad Nenndorf einen Zuschuss in Höhe von insgesamt EUR 12.572.001,00 (in Worten: zwölfmillionenfünfhundertzweiundsiebzigtausendundein Euro) zahlbar (und gemäß Teil B § 8 Ziffer 3 aufrechenbar) am Tag der Fälligkeit des Kaufpreises für das verkaufte Grundvermögen gemäß Teil B § 8 Ziffer 2.
2. Die Vertragsparteien gehen von dem fehlenden Beihilfecharakter des Zuschusses vor dem Hintergrund aus, dass im Zusammenhang mit der beihilferechtlichen Bewertung etwaiger Zuschüsse zu dem Betrieb des Staatsbad Bad Nenndorf durch das Land Niedersachsen die Europäische Kommission in der am 29.04.2015 ergangenen Entscheidung in der Rechtssache Reha-Fachklinik für Orthopädie und Unfallchirurgie in Bad Nenndorf (SA.38035 (2015/NN)) zur Herleitung der Zulässigkeit derartiger Zuschüsse

folgende Feststellungen getroffen hat:

- Kein einziger Patient hatte seinen Wohnsitz in einem anderen Mitgliedsstaat oder stammte aus einem anderen Mitgliedsstaat,
- alleine 90 % der Patienten stammten aus Niedersachsen,
- die Stadt Bad Nenndorf hatte nur einen begrenzten Fremdenverkehr und keine Anziehungskraft als grenzüberschreitender Kurort,
- das Angebot der LANDGRAFEN KLINIK beschränkte sich auf einfache Gesundheitsdienstleistungen, bei denen der Patient im Regelfall in seinem lokalen Umfeld bleibt und
- im Umkreis von 100 km gab es 20 Rehabilitationskliniken für den Bereich Orthopädie.

Die Vertragsparteien sehen diese Voraussetzungen auch im Hinblick auf die Therme und das Moorbadehaus als derzeit erfüllt an. Die Stadt Bad Nenndorf und die Erwerberin verpflichtet sich vorsorglich, bis zur vollständigen Auszahlung der unter Teil E. § 1 Ziffer 1 geregelten Zuschüsse einmal kalenderjährlich für die Therme und das Moorbadehaus zu validieren, ob die vorgenannten Bedingungen in entsprechender Anwendung auf die Nutzer der Therme und das Moorbadehaus noch als erfüllt angesehen werden können und hierzu auch einen Abgleich anhand der Wohnort-Postleitzahlen der Nutzer (PLZ-Umfrage) vornehmen. Das Land wird dafür sorgen, dass der Träger der LANDGRAFEN KLINIK, d.h. die Niedersächsisches Staatsbad Pyrmont Betriebsgesellschaft mbH, im Rahmen der Validierung in dem erforderlichen Umfang durch Erhebung der Daten und deren datenschutzkonforme Übermittlung die Stadt Bad Nenndorf unterstützt.

Über die Ergebnisse werden sich das Land und die Stadt Bad Nenndorf unverzüglich schriftlich unterrichten. Das Land, die Stadt Bad Nenndorf und die Erwerberin verpflichten sich zur Zusammenarbeit und Mitwirkung an etwaigen weiteren Maßnahmen (bspw. den Abschluss eines Betrauungsaktes), die zur Beibehaltung, Herbeiführung oder Sicherstellung der beihilferechtlichen Zulässigkeit des Zuschusses als Voraussetzung für die Zahlungspflicht des Landes erforderlich sind, insbesondere, wenn auch nicht ausschließlich, aufgrund veränderter Rahmenbedingungen.

**F.**

**Sonstiges**

Teil F. wird für alle Teile des. 2. Kommunalisierungsvertrages vereinbart.

**§ 1**

**Gesamtschuldnerische Haftung Erwerber und Stadt Bad Nenndorf**

Die Stadt Bad Nenndorf haftet dem Land sowie im Wege eines echten Vertrages zu Gunsten Dritter der Niedersächsisches Staatsbad Pyrmont Betriebsgesellschaft mbH gesamtschuldnerisch für alle Verpflichtungen des Erwerber aus allen Teilen dieses 2. Kommunalisierungsvertrages.

**§ 2**

**IT- und Datentrennung**

1. Die Parteien gehen davon aus, dass bis zum Stichtag eine vollständige Trennung der IT (Hardware, Software, Datensätze) zwischen der LANDGRAFEN KLINIK und der Betriebsgesellschaft erfolgt sein wird. Sollte das bis zum Stichtag wider Erwarten doch noch nicht erfolgt sein, werden die Parteien ggf. noch mit Wirkung ab dem Stichtag einen verkehrsüblichen IT-Service-Kooperationsvertrag (Service Level Agreement/DV) abschließen.

**§ 3**

**Versorgung der LANDGRAFEN KLINIK mit Wärme**

**Versorgung des Moorbadehauses mit Strom**

1. Die LANDGRAFEN KLINIK bekommt ihren gesamten Wärmebedarf aus dem Kesselhaus neben dem Moorbadehaus per Fernwämeanbindung geliefert. Im Moorbadehaus wandelt der Heizkessel Erdgas in Wärmeenergie um. Von dort wird die Wärme in die LANDGRAFEN KLINIK weiter geleitet. Die LANDGRAFEN KLINIK verfügt über keine eigene Wärmeversorgungsmöglichkeit. Für den Klinikbetrieb ist ein Beibehalten der kompletten Wärmeversorgung vom Moorbadehaus daher wesentlich und bedarf daher der Regelung über einen Wärmelieferungsvertrag. Die Niedersächsisches Staatsbad Pyrmont Betriebsgesellschaft mbH (eingetragen im Handelsregister des AG Hannover

unter HRB 100794; Schwestergesellschaft der Betreibergesellschaft; Alleingesellschafter Land) und die Stadt Bad Nenndorf haben daher mit Wirkung ab dem Stichtag den nur zu Beweis Zwecken als **Anlage F.3.1.** beigefügten Wärmelieferungsvertrag für die Zwecke der dauerhaften Belieferung der LANDGRAFEN KLINIK mit (Fern-) Wärme aus dem Kesselhaus (Heizanlage) neben dem Moorbadehaus abgeschlossen. Dabei trägt die Niedersächsisches Staatsbad Pyrmont Betriebsgesellschaft mbH die hierdurch der Stadt Bad Nenndorf entstehenden Kosten gemäß der Kostenaufteilungsregelung des Wärmelieferungsvertrages.

Das Gästehaus Edelweiß läuft autark (Strom, Wärme, Wasser) und ist von der Wärmelieferung daher nicht betroffen.

2. Die Versorgung mit Strom erfolgt zurzeit für das Moorbadehaus noch von der LANDGRAFEN KLINIK aus, das Moorbadehaus bisher über keinen eigenen Stromanschluss an das öffentliche Stromnetz verfügt. Es gibt Zwischenstromzähler, die die Parteien für die interne Abrechnung nutzen werden.. Bis voraussichtlich zum Stichtag wird Betriebsgesellschaft dafür sorgen, dass für das Moorbadehaus ein Anschluss an das öffentliche Stromnetz erfolgt. Die Kosten für diese Maßnahmen dafür trägt das Land.
3. Das Land wird auf eigene Kosten dafür Sorge tragen, dass spätestens bis zum Stichtag im Moorbadehaus die Lieferung und Installation eines funktionsfähigen Moorbaderührwerkes durch das Land beauftragt worden ist. Die Kosten für die Lieferung und Installation des Moorbaderührwerkes trägt das Land unabhängig vom Zeitpunkt der abnahmefähigen Fertigstellung.

#### § 4

#### **Vereinbarungen der Niedersächsisches Staatsbad Pyrmont Betriebsgesellschaft mbH**

Den Parteien sind die am .....2027 abgeschlossene (i) „Vereinbarung über die Nutzung des Therapie-Innenbeckens in der Landgrafentherme in Bad Nenndorf“ (nur zu Beweis Zwecken beigefügt als **Anlage F.4.**) sowie die (ii) „Vereinbarung über die Nutzung des Medifit in der Landgrafentherme in Bad Nenndorf“ sowie dem (iii) „Vertrag über die Lieferung von Heil- und Solewasser für die LANDGRAFEN KLINIK“ jeweils zwischen der Niedersächsisches Staatsbad Pyrmont Betriebsgesellschaft mbH und dem Erwerber bekannt.

#### § 5

### **Kostenbeteiligung an Instandhaltungs- und Investitionsmaßnahmen**

Sämtliche von der Stadt Bad Nenndorf veranlassten Maßnahmen am veräußerten Grundbesitz im Sinne des Teils B, einschließlich der Instandsetzung, Sanierung und sonstigen Instandhaltungs- und Investitionsmaßnahmen an den Quellen und den zugehörigen Anlagen (insbesondere der Landgrafen-Quelle), (nachfolgend jeweils „Maßnahmen“), insbesondere Reparatur-, Wartungs-, Instandhaltungs-, Instandsetzungs-, Sanierungs-, Erneuerungs-, Modernisierungs- sowie sonstige bauliche Maßnahmen einschließlich damit verbundener Planungskosten, tragen die Stadt Bad Nenndorf und das Land (bzw. für das Land die Niedersächsische Staatsbad Pyrmont Betriebsgesellschaft mbH) je zur Hälfte, und zwar bis zu einem Höchstbetrag der hälftigen Beteiligung des Landes von insgesamt EUR 3.000.000,00 innerhalb der kommenden 8 Jahre bis zum Ablauf des 31.12.2034.

Kosten für Maßnahmen im Sinne von Absatz 1, die nach dem Ablauf des dort genannten Zeitraums entstehen, trägt die Stadt Bad Nenndorf alleine, auch wenn der in Absatz 1 genannte Höchstbetrag der hälftigen Beteiligung des Landes noch nicht ausgeschöpft sein sollte. Entstanden sind Kosten für Maßnahmen im Sinne von Absatz 1 mit dem Datum der abnahmefähigen Leistungserbringung; auf den Zeitpunkt der Rechnungslegung kommt es nicht an.

## **§ 6**

### **Auskünfte und Unterrichtung Dritter**

1. Die Parteien sind verpflichtet, sich gegenseitig alle Auskünfte zu erteilen und an allen Geschäften und Rechtshandlungen mitzuwirken, die zur Durchführung dieses Vertrags - auch nach dem Stichtag - erforderlich sind. Das Land verpflichtet sich insbesondere auch nach dem Stichtag, dem Erwerber, die Stadt Bad Nenndorf und den von ihnen beauftragten Personen über die Angelegenheiten des Staatsbades Nenndorf aus der Zeit vor dem Stichtag im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen auf Verlangen uneingeschränkt Auskunft zu erteilen und dem Erwerber und den von ihm beauftragten Personen zu gestatten, Unterlagen, die einen Bezug zum Thermenbetrieb haben, einzusehen und von diesen Unterlagen Kopien zu machen.
2. Die Parteien werden sich unverzüglich über den Erhalt von rechtlich oder geschäftlich relevanter Korrespondenz oder Zahlungen von Dritten informieren, die inhaltlich der jeweils anderen Partei zuzuordnen sind.

3. Das Land wird den Erwerber und die Stadt Bad Nenndorf nach besten Kräften unterstützen, insbesondere durch Abgabe der notwendigen Änderungsanzeigen, soweit seine Mitwirkung erforderlich ist. Die Betriebsgesellschaft wird bis zum Vollzugstag sämtliche Genehmigungen aufrecht erhalten, Nebenbestimmungen und Auflagen einhalten und insbesondere sämtliche Handlungen unterlassen, die zu einem Widerruf oder einer Rücknahme der Genehmigungen führen könnten. Die Betriebsgesellschaft wird den Erwerber und die Stadt Bad Nenndorf unverzüglich über alle Tatsachen informieren, die im Zusammenhang mit den Genehmigungen stehen.

## **§ 7**

### **Vertraulichkeit und Unterrichtung Dritter**

1. Die Parteien werden den Inhalt dieses Vertrags vertraulich behandeln, soweit nicht gesetzliche Offenlegungspflichten bestehen oder die jeweils andere Partei ihre Zustimmung zur Offenlegung erteilt hat. Die Unterrichtung der Gremien und Plenarversammlungen des niedersächsischen Landtages, des Stadtrates der Stadt Bad Nenndorf, deren jeweiliger Ausschüsse, dem Rechnungsprüfungsamt, dem Rechnungshof und vergleichbarer Gremien ist gestattet; in öffentlicher Sitzung jedoch für die Stadt Bad Nenndorf nur mit vorheriger Zustimmung des Landes. Die Parteien werden ferner Informationen, die sie übereinander und über die mit der jeweiligen anderen Partei im Sinne des § 15 AktG verbundenen Unternehmen seit dem Beginn der Gespräche über den Erwerb des Thermenbetriebes erhalten haben, vertraulich behandeln, soweit nicht solche Informationen öffentlich bekannt oder allgemein zugänglich sind oder die jeweils andere Partei ihre Zustimmung zur Weitergabe der Informationen erteilt hat.
2. Die Unterrichtung der Geschäftspartner der Betriebsgesellschaft über den Abschluss dieses Vertrags und gegebenenfalls über Einzelheiten der geplanten Fortführung des Thermenbetriebes erfolgt nach gegenseitiger Abstimmung. Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über den Abschluss dieses Vertrags, insbesondere durch eine Presseerklärung, erfolgt ebenfalls nach gegenseitiger Abstimmung.

## **§ 8**

### **Abtretungsbeschränkung**

Ansprüche und andere Rechte aus oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag können, soweit sich aus diesem Vertrag nichts anders ergibt, nur mit vorheriger Zustimmung der jeweils

anderen Partei abgetreten werden. Das Zustimmungserfordernis besteht nicht in Bezug auf Abtretungen vom Erwerber an mit ihm im Sinne des § 15 AktG verbundene Unternehmen.

## **§ 9**

### **Kosten**

Die Kosten der Beurkundung dieses Vertrages und ihres Vollzuges tragen das Land und die Stadt Bad Nenndorf jeweils zu gleichen Teilen.

Im Übrigen trägt jede Partei ihre Kosten, einschließlich der Kosten für ihre Berater, sowie ihre gegebenenfalls entstehenden Steuerlasten selbst. Für die Grunderwerbsteuer gilt die Regelung unter Teil B § 10.

## **§ 10**

### **Vollzugsvollmacht**

Die Erschienenen bevollmächtigen für die von ihnen Vertretenen hiermit den beurkundenden Notar, dessen amtlich bestellten Vertreter sowie die Notarfachangestellten des amtierenden Notars,

- Frau [...],
- Frau [...],
- Frau [...],

sämtlich dienstansässig [...], Hannover jeweils einzeln und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, alle gegebenenfalls noch für die Wirksamkeit des Vertrages und der Beschlussfassung sowie deren handelsregisterlichen Vollzug erforderlichen oder zweckdienlichen Erklärungen für sie und die von ihnen Vertretenen abzugeben, jedoch mit der Maßgabe, dass diese Erklärungen nur auf Weisung des beurkundenden Notars oder seines amtlich bestellten Vertreters abgegeben werden dürfen.

Die Notarangestellten sind von jeder persönlichen Haftung befreit.

Die Erschienenen erteilen den Notariatsangestellten weiter jedem einzeln, unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, Vollmacht zur Abgabe sämtlicher zur Vertragsdurchführung noch erforderlicher und/oder zweckmäßiger Erklärungen, insbesondere zur Abgabe einer

etwa notwendig werdenden Identitätserklärung, zur Abgabe von Erklärungen, mit der die Abschreibung etwa verkaufter Teilflächen sowie die Vereinigung derselben zu einem Grundstück und Anlegung eines Grundbuchblatts bzw. mehrerer Grundbuchblätter beantragt und bewilligt werden. Eine persönliche Haftung der Bevollmächtigten wird ausgeschlossen.

Die Bevollmächtigten können Anträge zum Grundbuch stellen und auch zurücknehmen. Die Vollmacht umfasst auch die Erklärung oder eine etwaige Wiederholung der Auflassung, die Löschung der Auflassungsvormerkung und die Vornahme von Rangänderungen. Die Bevollmächtigten sind zusätzlich berechtigt, den Erwerber wegen der persönlichen Schuld zu banküblichen Konditionen gegenüber den Kaufpreis finanzierenden Kreditinstituten der Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen zu unterwerfen und Schuldanerkenntnisse abzugeben.

Die Bevollmächtigten können von dieser Vollmacht nur wirksam vor dem beurkundenden Notar oder seinem amtlich bestellten Vertreter Gebrauch machen. Die Vollmacht erlischt ein Jahr nach Eigentumsumschreibung. Sie ist jederzeit widerrufbar.

## **§ 11 Schlussbestimmungen**

1. Dieser Vertrag enthält alle zwischen den Parteien zum Gegenstand dieses Vertrags getroffenen Vereinbarungen. Nebenabreden bestehen nicht.
2. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags sowie der Verzicht auf sich aus diesem Vertrag ergebende Rechte bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform, soweit nicht notarielle Beurkundung erforderlich ist. Dies gilt auch für die Änderung oder Aufhebung dieser Schriftformklausel.
3. Dieser Vertrag unterliegt deutschem Recht.
4. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrags oder eine später in ihn aufgenommene Bestimmung ganz oder teilweise nichtig sein oder werden oder sollte sich eine Lücke in diesem Vertrag herausstellen, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Den Parteien ist die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs bekannt, wonach eine salvatorische Erhaltungsklausel lediglich die Beweislast umkehrt. Es ist jedoch der ausdrückliche Wille der Parteien, die Wirksamkeit der übrigen Vertragsbestimmungen

unter allen Umständen aufrechtzuerhalten und damit § 139 BGB insgesamt abzubedingen. An Stelle der nichtigen Bestimmung oder zur Ausfüllung der Lücke gilt mit Rückwirkung diejenige wirksame und durchführbare Regelung als vereinbart, die rechtlich und wirtschaftlich dem am nächsten kommt, was die Parteien gewollt haben oder nach dem Sinn und Zweck dieses Vertrags gewollt hätten, wenn sie diesen Punkt beim Abschluss des Vertrags bedacht hätten.

Vorstehende Niederschrift sowie dessen Anlage A wurde den Erschienenen vom Notar vorgelesen, von ihnen genehmigt und eigenhändig von ihnen sowie dem Notar, wie folgt, unterschrieben:

### **Anlage A (Verschmelzung)**

Die Erschienenen ließen folgenden

#### **Verschmelzungsvertrag mit Zustimmungsbeschlüssen der Gesellschafter**

beurkunden und erklärten, handelnd wie angegeben:

#### **Abschnitt A. Vorbemerkung - Sachstand**

Es soll die Niedersächsische Staatsbad Nenndorf Betriebsgesellschaft mit beschränkter Haftung auf die Kur- und Tourismusgesellschaft Staatsbad Nenndorf mbH mit Stichtag zum 01.01.2027 verschmolzen werden. Eine Kapitalerhöhung findet nicht statt. Das Land scheidet mit Vollzug der Verschmelzung als Gesellschafterin aus. Alleinige Gesellschafterin nach Vollzug der Verschmelzung bleibt die Stadt Bad Nenndorf (Veräußerung durch Verschmelzung zur Aufnahme).

Im Einzelnen bestehen folgende Beteiligungsverhältnisse:

1. **An der Niedersächsische Staatsbad Nenndorf Betriebsgesellschaft mit beschränkter Haftung:**

| <b>Gesellschafter</b>   | <b>Höhe des Geschäftsanteils</b> | <b>Nummerierung des Geschäftsanteils</b> |
|---|----------------------------------|--|
| Land Niedersachsen, Ministerium für Finanzen, Landesbetrieb Staatsbad Nenndorf (§ 26 LHO) , Hannover („Land“) | EUR 25.600,00                    | Nr. 1                                    |
| <b>Stammkapital gesamt</b>  | <b><u>EUR 25.600,00</u></b>      |  |

2. **An der Kur- und Tourismusgesellschaft Staatsbad Nenndorf mbH:**

| <b>Gesellschafterin</b>          | <b>Höhe des Geschäftsanteils</b> | <b>Nummerierung des Geschäftsanteils</b> |
|----------------------------------|----------------------------------|--|
| Stadt Bad Nenndorf, Bad Nenndorf | EUR 25.000,00                    | Nr. 1                                    |
| <b>Stammkapital gesamt</b>       | <b><u>EUR 25.000,00</u></b>      |  |

3. Sämtliche Stammeinlagen aller genannten Geschäftsanteile aller Gesellschaften sind voll eingezahlt.

**Abschnitt B.**

**Verschmelzung der  
Niedersächsische Staatsbad Nenndorf Betriebsgesellschaft  
mit beschränkter Haftung  
auf die  
Kur- und Tourismusgesellschaft Staatsbad Nenndorf mbH**

**I.**

**Verschmelzungsvertrag**

**§ 1**

**Vermögensübertragung**

1. Die Niedersächsische Staatsbad Nenndorf Betriebsgesellschaft mit beschränkter Haftung mit Sitz in Bad Nenndorf überträgt ihr Vermögen als Ganzes mit allen Rechten und Pflichten unter Auflösung ohne Abwicklung im Wege der Verschmelzung gemäß §§ 2

Nr. 1, 46 ff. UmwG auf die Kur- und Tourismusgesellschaft Staatsbad Nenndorf mbH mit Sitz in Bad Nenndorf (Verschmelzung durch Aufnahme).

2. Als handelsrechtlicher Verschmelzungstichtag wird der 01.01.2027 bestimmt.

Die Kur- und Tourismusgesellschaft Staatsbad Nenndorf mbH übernimmt das Vermögen der Niedersächsische Staatsbad Nenndorf Betriebsgesellschaft mit beschränkter Haftung im Innenverhältnis mit Wirkung vom 01.01.2027, 00:00 Uhr. Von diesem Zeitpunkt an gelten alle Handlungen und Geschäfte der Niedersächsische Staatsbad Nenndorf Betriebsgesellschaft mit beschränkter Haftung als für Rechnung der Kur- und Tourismusgesellschaft Staatsbad Nenndorf mbH vorgenommen.

3. Der Verschmelzung wird die Schlussbilanz der Niedersächsische Staatsbad Nenndorf Betriebsgesellschaft mit beschränkter Haftung zum 31.12.2026, die mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk der ETL WRG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Gütersloh, zu versehen ist, zugrunde gelegt.

Die Kur- und Tourismusgesellschaft Staatsbad Nenndorf mbH wird die in der Schlussbilanz der Niedersächsische Staatsbad Nenndorf Betriebsgesellschaft mit beschränkter Haftung zum 31.12.2026 angesetzten Werte der durch die Verschmelzung übergehenden Aktiva und Passiva in ihrer Rechnungslegung fortführen.

## **§ 2**

### **Gesellschaftsrechte, Gegenleistung, Sonderrechte, Vorteile**

1. Es werden dem Gesellschafter Land als Ausgleich keine Anteile an der Kur- und Tourismusgesellschaft Staatsbad Nenndorf mbH und keine andere Gegenleistung gewährt. Das Land scheidet mit Vollzug der Verschmelzung als Gesellschafter in Gänze aus.
2. Sonderrechte oder Vorzüge im Sinne von § 5 Abs. 1 Nr. 7 UmwG bestehen bei beiden Gesellschaften nicht. Sie werden daher nicht gewährt. Für Personen i. S. d. § 5 Abs. 1 Nr. 7 UmwG sind auch keine Maßnahmen i. S. d. Vorschrift vorgesehen.

3. Es werden keine besonderen Vorteile an die in § 5 Abs. 1 Nr. 8 UmwG genannten Personen (einem Mitglied der Geschäftsführung, einem Mitglied eines Aufsichts- oder Beirates, einem geschäftsführenden Gesellschafter, einem Abschluss- oder Verschmelzungsprüfer) gewährt.
4. Der Buchwertbetrag wird dem Gesellschafter von der Gesellschaft nicht vergütet und wird in der Kapitalrücklage der Gesellschaft im Sinne von § 272 Abs. 2 Nr. 1 HGB ausgewiesen.
5. Eine Kapitalherabsetzung ist weder bei der Kur- und Tourismusgesellschaft Staatsbad Nenndorf mbH noch bei der Niedersächsische Staatsbad Nenndorf Betriebsgesellschaft mit beschränkter Haftung erforderlich.

Der Notar wies daraufhin, dass die Beteiligten selbst für die rechtzeitige Anmeldung der ev. Buchwertfortführung nach dem UmwStG bei den Finanzbehörden sorgen müssen.

### **§ 3**

#### **Folgen der Verschmelzung für Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer und ihre Vertretungen sowie die insoweit vorgesehenen Maßnahmen**

1. Sämtliche Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer der Niedersächsische Staatsbad Nenndorf Betriebsgesellschaft mit beschränkter Haftung haben vor Abschluss des 2. Kommunalisierungsvertrages und somit auch vor Abschluss des Verschmelzungsvertrages im Wege eines dreiseitigen Überleitungsvertrages ihre jeweiligen Arbeitsverhältnisse mit der Niedersächsisches Staatsbad Nenndorf Betriebsgesellschaft mbH beendet und mit Wirkung zum Stichtag neue Arbeitsverhältnisse mit der Stadt Bad Nenndorf begründet.

Die Pflichtversicherungen bei der Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder („VBL“) der auf die Stadt Bad Nenndorf übertragenen Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer werden bei der Stadt Bad Nenndorf gemäß § 23 d Abs. 1 c) i. V. m. § 23 a Abs. 2, § 23e VBL-Satzung fortgesetzt, so dass eine Verpflichtung der Niedersächsische Staatsbad Nenndorf Betriebsgesellschaft mit beschränkter Haftung zur Zahlung des anteiligen Gegenwerts nicht besteht.

Soweit Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer nicht bereit sind, ihre jeweiligen Arbeitsverhältnisse mit der Niedersächsische Staatsbad Nenndorf Betriebsgesellschaft mit beschränkter Haftung zu beenden und mit Wirkung zum Stichtag neue Arbeitsverhältnisse mit der Stadt Bad Nenndorf zu begründen, können sie bei der Niedersächsisches Staatsbad Nenndorf Betriebsgesellschaft mbH nicht weiter beschäftigt werden. Es ist die unternehmerische Entscheidung getroffen worden, keine eigenen Mitarbeiter mehr zu beschäftigen und die bisherigen Tätigkeiten nicht mehr zu erbringen, sondern an die Stadt Bad Nenndorf fremd zu vergeben. Diese Arbeitsverhältnisse werden durch einseitige Erklärung beendet. Die Niedersächsisches Staatsbad Nenndorf Betriebsgesellschaft mbH hat daher nach jetziger Planung zum Stichtag und zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Verschmelzung keine Arbeitnehmer mehr. Soweit sich Arbeitnehmer gegen die einseitige Beendigung gerichtlich zur Wehr setzen, werden die Niedersächsische Staatsbad Nenndorf Betriebsgesellschaft mit beschränkter Haftung oder nach dem Wirksamwerden der Verschmelzung die Kur- und Tourismusgesellschaft Staatsbad Nenndorf mbH eventuelle Abfindungszahlungen leisten. Das Land wird sich an derartigen Abfindungszahlungen nicht beteiligen. Kommt eine vergleichsweise Beendigung der Prozesse nicht zustande und obsiegen die Arbeitnehmer, sind sie von der Kur- und Tourismusgesellschaft Staatsbad Nenndorf mbH unter denen im Verschmelzungsvertrag genannten Bedingungen weiter zu beschäftigen.

Die Niedersächsisches Staatsbad Nenndorf Betriebsgesellschaft mbH hat daher zum Stichtag und zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Verschmelzung voraussichtlich keine Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer mehr.

2. Soweit eine Beendigung der Arbeitsverhältnisse zu der Niedersächsisches Staatsbad Nenndorf Betriebsgesellschaft mbH rechtlich nicht möglich ist, gehen diese Arbeitsverhältnisse im Wege der Verschmelzung auf die Kur- und Tourismusgesellschaft Staatsbad Nenndorf mbH über.

Die Folgen der Verschmelzung für die Arbeitnehmer der übertragenden und übernehmenden Gesellschaft ergeben sich aus §§ 20 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2, 324 UmwG.

Die Kur- und Tourismusgesellschaft Staatsbad Nenndorf mbH wird mit Wirksamwerden der Verschmelzung neue Arbeitgeberin der zu diesem Zeitpunkt bei der Niedersächsisches Staatsbad Nenndorf Betriebsgesellschaft mbH beschäftigten Arbeitnehmer. Ge-

mäß § 324 UmwG findet auf die Verschmelzung § 613 a Abs. 1 und 4 bis 6 BGB Anwendung; die Verschmelzung führt zum Betriebsübergang gemäß § 613a BGB. Jedoch verfügen die Arbeitnehmer entgegen § 613 a Abs. 6 BGB nicht über ein Widerspruchsrecht, da die Niedersächsische Staatsbad Nenndorf Betriebsgesellschaft mbH durch die Verschmelzung als Rechtsträger ohne Abwicklung aufgelöst wird und erlischt. Allerdings steht den Arbeitnehmern wegen des Erlöschens ihrer jeweiligen Arbeitsverhältnisse zu ihrem bisherigen Arbeitgeber ein wichtiger Grund zur außerordentlichen Kündigung im Sinne des § 626 Abs. 1 BGB allein wegen der durch Art. 2 Abs. 1 und Art. 12 Abs. 1 Grundgesetz gewährleisteten Vertrags- und Berufsfreiheit zu.

Eine Kündigung der Arbeitsverhältnisse durch die Niedersächsische Staatsbad Nenndorf Betriebsgesellschaft mbH oder durch die Kur- und Tourismusgesellschaft Staatsbad Nenndorf mbH wegen des Betriebsübergangs ist gemäß § 613a Abs. 4 Satz 1 BGB ausgeschlossen.

Hinsichtlich der aufgrund dieses Verschmelzungsvertrages übergehenden Arbeitsverhältnisse ergeben sich durch die Verschmelzung individualrechtlich – soweit nachfolgend nicht ausdrücklich etwas anderes geregelt ist – keine Veränderungen.

Die übergehenden Arbeitsverhältnisse werden unter voller Anrechnung der Betriebszugehörigkeitszeiten unverändert zu den bisherigen Bedingungen fortgesetzt. Maßnahmen, die sich auf die Arbeitsverhältnisse oder die betriebliche Organisation auswirken, sind im Zusammenhang mit der Verschmelzung nicht vorgesehen. Insbesondere soll sich der bisherige Arbeitsort nicht verschmelzungsbedingt ändern, die Betriebsstätte der übertragenden Gesellschaft wird als Betriebsstätte der übernehmenden Gesellschaft fortgeführt.

Die Verschmelzung führt zu keinen Veränderungen der betrieblichen Struktur und der Organisation des Betriebes. Die Identität des Betriebes wird durch die Verschmelzung nicht berührt. Eine Betriebsänderung, die Verhandlungen mit einem etwaig noch bestehenden Betriebsrat bei der Niedersächsische Staatsbad Nenndorf Betriebsgesellschaft mbH erforderlich machen würde, wird durch die Verschmelzung nicht bewirkt. Dasselbe gilt für die derzeitigen Arbeitsverhältnisse und -plätze, die sämtlich durch die Verschmelzung nicht verändert oder berührt werden. Der bei der Kur- und Tourismusgesellschaft

Staatsbad Nenndorf mbH bereits bestehende Betrieb wird ebenfalls unverändert fortgeführt. Beide Betriebe bleiben auch nach der Verschmelzung als selbstständige Betriebe nebeneinander bestehen

Ein etwaig zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Verschmelzung noch bestehender Betriebsrat bei der Niedersächsisches Staatsbad Nenndorf Betriebsgesellschaft mbH bleibt nach der Verschmelzung im Amt. Die zu diesem Zeitpunkt etwaig noch geltenden Betriebsvereinbarungen gelten als kollektivrechtliche Regelungen normativ fort.

Bei der Niedersächsisches Staatsbad Nenndorf Betriebsgesellschaft mbH gelten Tarifverträge. Die Kur- und Tourismusgesellschaft Staatsbad Nenndorf mbH ist nicht tarifgebunden. Sofern vor dem Übergang die tariflichen Regelungen kraft beiderseitiger Tarifbindung anwendbar waren, werden die tarifvertraglich geregelten Arbeitsbedingungen nach dem Betriebsübergang nach § 613a Abs. 1 S. 2 BGB Inhalt der jeweiligen Arbeitsverhältnisse und wirken wie arbeitsvertragliche Regelungen fort. Sofern die tariflichen Regelungen vor dem Übergang aufgrund einer arbeitsvertraglichen Bezugnahme Klausel gegolten haben, entscheidet die arbeitsvertragliche Bezugnahme Klausel darüber, ob zukünftige etwaige Tarifverträge der Kur- und Tourismusgesellschaft Staatsbad Nenndorf mbH Anwendung finden oder es bei einer Geltung der bisherigen tarifvertraglichen Regelungen verbleibt.

Die Pflichtversicherungen bei der Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder („VBL“) werden bei der Kur- und Tourismusgesellschaft Staatsbad Nenndorf mbH voraussichtlich nicht fortgesetzt. Denn die Beteiligung der Niedersächsisches Staatsbad Nenndorf Betriebsgesellschaft mbH endet mit dem Wirksamwerden der Verschmelzung. Die Kur- und Tourismusgesellschaft Staatsbad Nenndorf mbH ist bislang keine Beteiligte. Eine Beteiligung ist auch nicht geplant. Aus diesem Grund wird eine Fortführung der betrieblichen Altersversorgung im bisherigen Durchführungsweg aus rechtlichen Gründen nicht möglich sein. Die Kur- und Tourismusgesellschaft Staatsbad Nenndorf mbH wird den Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern eine alternative Altersversorgung anbieten, die der bisher zugesagten betrieblichen Altersversorgung entspricht.

Die Kur- und Tourismusgesellschaft Staatsbad Nenndorf mbH haftet ab dem Zeitpunkt des Betriebsübergangs für alle, auch rückständige, Ansprüche aus den Arbeitsverhältnissen. Mit Wirksamwerden der Verschmelzung erlischt die Niedersächsisches Staats-

bad Nenndorf Betriebsgesellschaft mbH als Rechtsträger. Deswegen besteht keine Weiterhaftung der Niedersächsisches Staatsbad Nenndorf Betriebsgesellschaft mbH für Ansprüche aus den Arbeitsverhältnissen. Die Kur- und Tourismusgesellschaft Staatsbad Nenndorf mbH ist alleinige Schuldnerin.

Für die bei dem übernehmenden Rechtsträger, der Kur- und Tourismusgesellschaft Staatsbad Nenndorf mbH beschäftigten Arbeitnehmer ändert sich der Inhalt ihres Arbeitsverhältnisses nicht.

3. Die Zuleitung des Entwurfes dieses Verschmelzungsvertrages zu den jeweiligen Betriebsräten der beiden beteiligten Gesellschaften erfolgte am ..... 2026 (Betriebsrat der Niedersächsische Staatsbad Nenndorf Betriebsgesellschaft mit beschränkter Haftung) sowie am ..... 2026 (Betriebsrat der Kur- und Tourismusgesellschaft Staatsbad Nenndorf mbH).
4. Andere als die oben beschriebenen Folgen und Maßnahmen sind im Rahmen dieser Verschmelzung nicht vorgesehen.

#### **§ 4**

#### **Geschäftsführung**

Die Geschäftsführung der Kur- und Tourismusgesellschaft Staatsbad Nenndorf mbH ändert sich durch die Verschmelzung nicht.

#### **§ 5**

#### **Kosten, Gebühren**

Alle mit diesem Vertrag und der Abwicklung entstehenden Kosten, Gebühren und Steuern einschließlich Kosten der Zustimmungsbeschlüsse tragen das Land Niedersachsen und die Stadt Bad Nenndorf je zur Hälfte. Sollte die Verschmelzung nicht wirksam werden, so tragen die Kosten dieses Vertrages die Gesellschaften zu gleichen Teilen; alle übrigen Kosten trägt die jeweils betroffene Gesellschaft alleine.

#### **§ 6**

#### **Aufschiebende Bedingung**

Der Verschmelzungsvertrag zwischen der Niedersächsische Staatsbad Nenndorf Betriebsgesellschaft mit beschränkter Haftung und der Kur- und Tourismusgesellschaft Staatsbad Nenndorf mbH steht unter den aufschiebenden Bedingungen, dass jeweils der formgerechte Zustimmungsbeschluss der Gesellschafterin der Niedersächsische Staatsbad Nenndorf Betriebsgesellschaft mit beschränkter Haftung sowie der Kur- und Tourismusgesellschaft Staatsbad Nenndorf mbH vorliegt (hinsichtlich der Zustimmungsbeschlüsse wird auf Abschnitt II. unten verwiesen).

## **§ 7**

### **Salvatorische Klausel**

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Verschmelzungsvertrages ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, so soll dadurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dieses Verschmelzungsvertrages nicht berührt werden. Das Gleiche gilt, soweit sich herausstellen sollte, dass dieser Verschmelzungsvertrag eine Regelungslücke enthält. An Stelle der unwirksamen oder der undurchführbaren Bestimmungen oder zur Ausfüllung der Lücke verpflichten sich die Parteien, eine angemessene Ersatzregelung zu vereinbaren, die dem Inhalt der nichtigen oder unwirksamen Bestimmung möglichst nahekommt.

## **§ 8**

### **Grundbesitz, Beteiligungen**

Die Niedersächsische Staatsbad Nenndorf Betriebsgesellschaft mit beschränkter Haftung hält keinen eigenen Grundbesitz und keine Beteiligungen.

## **II.**

### **Zustimmungsbeschlüsse der Gesellschafter**

## **§ 1**

### **Feststellungen**

Die Kur- und Tourismusgesellschaft Staatsbad Nenndorf mbH, die Niedersächsische Staatsbad Nenndorf Betriebsgesellschaft mit beschränkter Haftung, das Land, die Stadt Bad Nenndorf sowie die Erschienenen bestätigen jeweils hiermit, rechtzeitig vor dieser Beurkundung Kenntnis vom Entwurf des Verschmelzungsvertrages, beurkundet am heutigen Tage hier unter Abschnitt I. und allen der Verschmelzung zugrundeliegenden Unterlagen erhalten zu haben.

## § 2

### **Gesellschafterversammlung der Kur- und Tourismusgesellschaft Staatsbad Nenndorf mbH**

Die Gesellschafterin, die Stadt Bad Nenndorf, hält hiermit eine Gesellschafterversammlung der Kur- und Tourismusgesellschaft Staatsbad Nenndorf mbH unter Verzicht auf alle Frist- und Formvorschriften ab und stellt fest, dass die Gesellschafterversammlung als Vollversammlung beschlussfähig ist.

Die Gesellschafterin beschließt mit allen Stimmen Folgendes:

1. Zustimmung zum Verschmelzungsvertrag

Dem Verschmelzungsvertrag der Niedersächsische Staatsbad Nenndorf Betriebsgesellschaft mit beschränkter Haftung mit der Kur- und Tourismusgesellschaft Staatsbad Nenndorf mbH gemäß Abschnitt I. dieser Urkunde wird mit allen Stimmen vorbehaltlos zugestimmt. Den Organen der Gesellschaft wird für den Abschluss des Verschmelzungsvertrages und aller zum Vollzug der Verschmelzung ggf. erforderlicher Erklärungen Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB erteilt.

2. Kapitalrücklage

Der Buchwertbetrag wird der Gesellschafterin von der Gesellschaft nicht vergütet und wird in der Kapitalrücklage der Gesellschaft im Sinne von § 272 Abs. 2 Nr. 1 HGB ausgewiesen.

3. Neufassung des Gesellschaftsvertrages

Der Gesellschaftsvertrag wie gemäß **Anlage B.II.2.3 der Anlage A (Verschmelzung)** vollständig neugefasst/geändert.

## 3

### **Gesellschafterversammlung der Niedersächsische Staatsbad Nenndorf Betriebsgesellschaft mit beschränkter Haftung**

Der Gesellschafter Land hält hiermit eine Gesellschafterversammlung der Niedersächsische Staatsbad Nenndorf Betriebsgesellschaft mit beschränkter Haftung unter Verzicht auf alle Frist- und Formvorschriften ab und stellt fest, dass die Gesellschafterversammlung als Vollversammlung beschlussfähig ist.

Der Gesellschafter beschließt mit allen Stimmen Folgendes:

- a) Dem Verschmelzungsvertrag der Niedersächsische Staatsbad Nenndorf Betriebsgesellschaft mit beschränkter Haftung mit der Kur- und Tourismusgesellschaft Staatsbad Nenndorf mbH gemäß Abschnitt I. dieser Urkunde wird mit allen Stimmen vorbehaltlos zugestimmt. Den Organen der Gesellschaft wird für den Abschluss des Verschmelzungsvertrages und aller zum Vollzug der Verschmelzung ggf. erforderlicher Erklärungen Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB erteilt.
2. Der Gesellschafter Land verzichtet hiermit nach Belehrung (insbesondere, dass damit das Land als Gesellschafter in Gänze ausscheidet) auf die Gewährung von Geschäftsanteilen (§ 54 Abs. 1 Satz 3 UmwG; § 11 Abs. 2 Satz 3 Nr. 1 UmwStG).

#### **§ 4**

#### **Sonstiges**

Der Gesellschafter Land und die Stadt Bad Nenndorf verzichten jeweils auf eine Prüfung der Verschmelzung und auf Anfechtung des Beschlusses sowie auf Erstattung eines Verschmelzungsberichts und Verschmelzungsprüfungsberichts.

Der Gesellschafter Land verzichtet hiermit zudem ausdrücklich auch auf eine Barabfindung gemäß § 29 Abs. 1 UmwG.

Der Gesellschafter Land erklärt, dass der Entwurf des Verschmelzungsvertrages ihm spätestens zusammen mit der Einberufung der Gesellschafterversammlung übersendet wurde.

### **Abschnitt III.**

#### **Weitere vorsorgliche Verzichte Notarielle Belehrungen und Vollmachten**

Die nachbezeichneten Regelungen gelten für die gesamte Urkunde in allen Abschnitten:

## § 1

### Feststellungen

Der Gesellschafter Land sowie die Gesellschafterin Stadt Bad Nenndorf verzichten für die Verschmelzung auf eine Prüfung der Verschmelzung und auf Anfechtung des Beschlusses sowie auf Erstattung eines Verschmelzungsberichts und Verschmelzungsprüfungsberichts sowie verzichten sie hiermit zudem ausdrücklich auch auf eine Barabfindung gemäß § 29 Abs. 1 UmwG und erklären ihre Zustimmung zu allen den oben genannten Gesellschafterbeschlüssen und Verzichten.

## § 2

### Belehrungen und notarielle Vollzugsvollmacht

1. Der Notar wies die Beteiligten darauf hin,
  - dass eine steuerliche Beratung der Angelegenheit aber weder Teil seines Auftrages war, noch stattgefunden hat.
  - die Verschmelzung erst jeweils mit Eintragung in das Handelsregister der übernehmenden Gesellschaft wirksam wird,
  - dass sämtliche wesentlichen Betriebsgrundlagen bei der Verschmelzung eingebracht werden sollten, um die Aufdeckung stiller Reserven zu vermeiden.
  - auf die Bestimmungen zur Aberkennung von Verlustvorträgen; die Erschienenen erklären sich dazu auch steuerlich anderweitig beraten lassen zu haben.
  - dass bei nicht vollständig eingezahlten Stammeinlagen nach § 51 Abs. 1 UmwG besondere Zustimmungspflichten bestehen,
  - dass die Mitglieder des Vertretungsorganes und auch eines Aufsichtsorganes nach § 25 UmwG als Gesamtschuldner zum Schadenersatz bei Verletzung ihrer Pflichten nach dem Umwandlungsgesetz verpflichtet sind,
  - auf die Beteiligungsrechte des Betriebsrates,

- dass die Schlussbilanz der Niedersächsische Staatsbad Nenndorf Betriebsgesellschaft mit beschränkter Haftung zum 31.12.2026 der Anmeldung zum Handelsregister (samt Gesellschafterbeschlüssen zu deren Feststellung) beizufügen ist und der 31.08. 2027 der (voraussichtlich) späteste Anmeldetag für einen Verschmelzungstichtag 01.01.2027ist.

2. Die Vertragsparteien bevollmächtigen hiermit

- a) die Notariatssekretärin .....
- b) die Notariatssekretärin .....
- c) die Notariatssekretärin .....

sämtlich dienstansässig: .....

jeweils einzeln, für sie alle Erklärungen abzugeben, die zur Durchführung und Ergänzung dieses Vertrages und des Zustimmungsbeschlusses notwendig sein sollten.

Die Bevollmächtigten sind insbesondere nach der Befreiung von der einengenden Vorschrift des § 181 BGB berechtigt unbeschränkt Untervollmacht zu erteilen.

Im Übrigen sind die Bevollmächtigten auch zu allen Handlungen befugt und bevollmächtigt, zu denen die Parteien sich oder den Notar bevollmächtigt haben.

Von allen in diesem Vertrag erteilten Vollmachten kann nur durch Erklärung vor dem amtierenden Notar oder seinem Vertreter im Amt gemacht werden.

Diese Niederschrift wurde den Erschienenen vom Notar vorgelesen, alles von ihnen genehmigt und von ihnen und dem Notar eigenhändig, wie folgt, unterschrieben: