

## Nutzungsvereinbarung

Zwischen

**Stadt Kremmen**

vertreten durch den Bürgermeister Sebastian Busse  
Am Markt 1, 16766 Kremmen

- Stadt -

und

**Seelodge Kremmen GmbH**

vertreten durch den Geschäftsführer Robert Baumgart  
Zum See 4 a, 16766 Kremmen

- Nutzer -

### Präambel

Der Geschäftsführer des Nutzers hat mit notariellem Vertrag vom 25. Oktober 2019 das im Erbbaugrundbuch von Kremmen Blatt 3055 eingetragene Erbbaurecht, Gemarkung Kremmen, Flur 24, Flurstücke 13/1, 13/2 und 13/3 erworben. Grundlage des Erbbaurechts ist die Vereinbarung, beurkundet bei der Notarin Martina Fritzlar am 17. Dezember 1992, Urkundenrolle Nummer 1447/1992. Gemäß dem notariellen Vertrag vom 25. Oktober 2019, Urkundenrolle Nummer 465/2019 des Notars Dr. Sebastian Schütz ist der Nutzer in alle Rechte und Pflichten aus dem vorgenannten Erbbaurechtsvertrag eingetreten.

Diese Nutzungsvereinbarung dient der Beilegung der in letzter Zeit aufgetretenen Differenzen bezüglich des Umfangs der Rechte und Pflichten aus dem Erbbaurecht und der Erledigung aller noch laufenden gerichtlichen Verfahren. Lage und Größe des Vertragsgegenstandes sowie des angrenzenden Flurstücks 13/4, welches nicht Gegenstand des Erbbaurechts ist, ist den Parteien bekannt.

Der Nutzer ist im Handelsregister zu HRB 12793 NP des Amtsgerichts Neuruppin eingetragen. Ein aktueller Handelsregisterauszug liegt dieser Nutzungsvereinbarung als **Anlage 1** bei.

Dies vorausgeschickt, vereinbaren die Parteien was folgt:

#### 1.

Auf dem Flurstück 13/3 befindet sich eine Grünfläche. Angrenzend an das Flurstück 13/3 befindet sich im Kremmener See eine Steganlage („Seebrücke“). Der Nutzer stimmt hiermit der öffentlichen Nutzung dieser Grünfläche nebst Steganlage auf dem Flurstück 8 der Flur 24 zwecks Erholung zu folgenden Bedingungen zu: die Öffentlichkeit erhält mit Wirkung ab 15. Mai 2023 wöchentlich dienstags, mittwochs, donnerstags und sonntags im Zeitraum von 11:00 bis 17:00 Uhr (Dienstag und Mittwoch) und von 11:00 bis 18:00 Uhr (Donnerstag und Sonntag) (**Nebensaison** 1. Oktober bis 30. April eines jeden Jahres) sowie im Zeitraum von 11:00 bis 20:00 Uhr (Dienstag und Mittwoch) und von

11:00 bis 21:00 Uhr (Donnerstag und Sonntag) (**Hauptsaison** 1. Mai bis 30. September eines jeden Jahres) uneingeschränkter Zugang zum Flurstück 13/3 zwecks Erholung.

| Wochentag  | Hauptsaison (Zeitfenster) | Nebensaison (Zeitfenster) |
|------------|---------------------------|---------------------------|
| Dienstag   | 11:00 bis 20:00 Uhr       | 11:00 bis 17:00 Uhr       |
| Mittwoch   | 11:00 bis 20:00 Uhr       | 11:00 bis 17:00 Uhr       |
| Donnerstag | 11:00 bis 21:00 Uhr       | 11:00 bis 18:00 Uhr       |
| Sonntag    | 11:00 bis 21:00 Uhr       | 11:00 bis 18:00 Uhr       |

Der uneingeschränkte Zugang an den vorgenannten Tagen ist durch die geöffneten Toranlagen auf dem Flurstück 13/4 sowie auf dem Flurstück 13/3 zu gewährleisten.

Dem Nutzer obliegt in vollem Umfang auf seine Kosten die Verkehrssicherungspflicht der Grünfläche auf dem Flurstück 13/3 sowie der Steganlage auf dem Flurstück 8 der Flur 24. Er hat dementsprechend auf seine Kosten insbesondere für die Sicherheit der Besucher zu sorgen. Entsprechendes gilt für die Reinigung sowie jegliche Instandhaltung der Fläche nebst Nebenanlagen. Die erforderlichen Nebenanlagen, namentlich Toiletten werden durch den Nutzer auf seine Kosten gestellt. Toiletten werden nur in der Hauptsaison gestellt.

Der Nutzer ist berechtigt, für die öffentliche Nutzung nach Maßgabe dieses Abschnitts Eintrittsgelder pro Tag wie folgt zu erheben:

Hauptsaison: Erwachsene 2 € / Kinder und Jugendliche von 6 bis 16 Jahren 1 €.

Nebensaison: Erwachsene 1 € / Kinder und Jugendliche von 6 bis 16 Jahren 0,50 €.

Die Hausordnung des Nutzers ist zu beachten. Der Nutzer macht diese so bekannt, dass sie durch die Besucher ohne Schwierigkeiten wahrnehmbar ist. Die aktuelle Hausordnung wird in der **Anlage 1a** angefügt. Änderungen der Hausordnung sind der Stadt rechtzeitig und unaufgefordert schriftlich mitzuteilen.

## 2.

Auf dem Flurstück 13/4, welches nicht Gegenstand des Erbbaurechts ist, ist eine Fläche mit Parkplätzen belegen. Hinsichtlich der Lage und Anordnung der Parkfläche wird auf den als **Anlage 2** beigefügten Plan verwiesen. Diese Anlage 2 ist Bestandteil dieser Nutzungsvereinbarung. Die Stadt verpachtet an den Nutzer die gesamte Parkfläche zum jährlichen Pachtzins in Höhe von 10.000,00 € (in Worten zehntausend) netto zzgl. Umsatzsteuer in der jeweils geltenden Höhe, zZt. 19%.

Der Pachtzins ist in vier gleichen Raten á jeweils 2.500,00 € (in Worten zweitausendfünfhundert) netto zzgl. Umsatzsteuer in der jeweils geltenden Höhe, zZt. 19%. im Voraus jeweils spätestens am 3. Werktag eines jeden Quartals auf ein dem Nutzer noch bekanntzugebendes Konto der Stadt zu überweisen. Für das erste Pachtjahr ist der Pachtzins zeitanteilig taggenau geschuldet. Dieser anteilige Pachtzins ist fällig zwei Wochen nach der Mitteilung durch die Stadt an den Nutzer. Maßgeblich ist immer der Tag des Geldeingangs bei der Stadt.

Dem Nutzer wird gestattet, sein Nutzungsrecht bezüglich der Parkfläche in geeigneter Weise abzusichern und auszuschildern. Eine Vorhaltung von Parkplätzen ist nicht gestattet.

Der Nutzer hat sicherzustellen, dass zu den im 1. Abschnitt geregelten Saisonzeiten die 1. Stunde kostenlos zum Parken genutzt werden kann. Für die Errichtung eines Parkscheinautomaten, der die Optionstaste „1. Stunde frei parken“ oder ähnlich aufweisen muss, oder sonstige Parkbewirtschaftungsanlagen ist der Standort mit der Stadt abzustimmen. Die Errichtung von Parkschranksystemen ist nicht zulässig.

Mitglieder des Anglervereins sowie der Interessengemeinschaft

Anglerverein Kremmener Seerose 1971 e.V., Zum See 4, 16766 Kremmen

Interessengemeinschaft Bootshäuser Kremmener See e.V., Zum See 4, 16766 Kremmen

haben ganzjährig das Recht, die Parkplätze gänzlich kostenfrei zu nutzen, soweit ausreichend freie Parkplätze zur Verfügung stehen. Die Mitglieder erhalten einen fahrzeuggebundenen, nicht übertragbaren Parkausweis und haben eine Kopie desselben als Nachweis in den PKW sichtbar einzulegen. Die Ausstellung der Parkausweise erfolgt durch den Nutzer auf eigene Kosten.

Dem Bungalownutzer auf dem Flurstück 13/4 (grün markiert = Bungalow, rot markiert = Zuwegung) ist dauerhaft ein uneingeschränkter Zugang zu garantieren, ggf. mit Sonderlösungen (Schlüsselkarten, Türschloss). Hinsichtlich der Lage und Anordnung wird auf das als **Anlage 3** beigefügte Luftbild verwiesen.

### 3.

Der in Abschnitt 2. vereinbarte Pachtzins wird alle fünf Jahre ab Wirksamwerden dieser Nutzungsvereinbarung um den Prozentwert der Veränderung des Verbraucherpreisindex für Deutschland für die jeweils vergangenen fünf Jahre festgestellt. Ausgangsbasis ist Basis 2015 = 100 mit Stand 1. Mai 2023.

Die Änderung des Pachtzinses erfolgt jeweils automatisch, ohne dass es einer Mitteilung oder Geltendmachung einer der Vertragsparteien gegenüber der anderen Vertragspartei bedarf. Die Rechtsfolgen des Verzugs können jedoch erst eintreten, wenn der Nutzer eine schriftliche Neuberechnung des angepassten Pachtzinses erhalten hat und seit ihrem Zugang eine Frist von einem Monat verstrichen ist, ohne dass der Nutzer den neuen Pachtzins vollständig ausgeglichen hat.

Sobald eine neue Basis für den Verbraucherpreisindex in Kraft tritt und veröffentlicht wird, tritt diese ab dem Zeitpunkt ihrer Veröffentlichung automatisch an die Stelle der bisherigen Basis.

Für den Fall, dass das Statistische Bundesamt den dieser Nutzungsvereinbarung zu Grunde liegenden Preisindex nicht mehr fortführen, ändern oder ersetzen sollte, tritt an dessen Stelle der diesem möglichst am nächsten kommende Nachfolgeindex, der vom Statistischen Bundesamt oder gegebenenfalls dessen Nachfolgeorganisation herausgegeben wird.

Die Vertragsparteien gehen davon aus, dass diese Klausel nicht der Genehmigung des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) bedarf. Sollte dies doch der Fall sein und wird eine Genehmigung verweigert, verpflichten sich die Vertragsparteien, den Pachtzins entsprechend dem Inhalt der vorgenannten Klausel in angemessenen zeitlichen Abständen-in der Regel alle zwei Jahre-durch einvernehmliche Vereinbarung der Entwicklung des Indexes anzupassen. Die Geltendmachung dieses Rechts erfolgt in diesem Fall schriftlich.

### 4.

Der gegenwärtige Zustand der Parkfläche ist dem Nutzer bekannt. Eine Haftung für etwaige anfängliche Mängel wird ausgeschlossen. Im Übrigen haftet die Stadt dem Nutzer nur für Schäden, die auf vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verhalten der Stadt, ihrer gesetzlichen Vertreter oder Erfüllungsgehilfen zurückzuführen sind. Die Haftung der Stadt für die Verletzung des Körpers, des Lebens oder der Gesundheit oder wesentlicher Vertragspflichten bleibt hiervon unberührt. Wesentliche Vertragspflichten in diesem Sinne sind die Gewährung des Pachtobjekts zum vertragsgemäßen Gebrauch und die Erhaltung der Pachtsache.

Dem Nutzer obliegt in vollem Umfang auf seine Kosten die Verkehrssicherungspflicht bezüglich der Parkfläche. Er hat dementsprechend auf seine Kosten insbesondere für die Sicherheit der abgestellten Fahrzeuge sowie Besucher zu sorgen.

## 5.

Zwischen den Parteien des Vertrages besteht Streit darüber, ob die weitere nördliche Toranlage im Uferbereich der Steganlage auf dem Flurstück 8 der Flur 24 auf der Flurstücksgrenze des Flurstücks 13/3 (Gegenstand des Erbbaurechts) errichtet wurde oder nicht.

Es besteht Einigkeit darüber, dass zur Klärung der Streitfrage ein förmliches Grenzfeststellungsverfahren nach dem Brandenburgischen Vermessungsgesetz durchzuführen ist. Die Kosten dieses Verfahrens werden nach dem Obsiegen und Unterliegen verteilt.

Falls die Toranlage nicht auf der Flurstücksgrenze des Flurstücks 13/3 errichtet wurde, versetzt der Nutzer diese auf jene Flurstücksgrenze auf seine Kosten und spätestens zwei Wochen nach Bestandskraft des Vermessungsergebnisses.

## 6.

Diese Nutzungsvereinbarung wird wirksam mit Zustimmung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt. Den Tag des Beginns der Pachtzahlungspflicht werden die Parteien einvernehmlich durch schriftliche Zusatzvereinbarung zu dieser Nutzungsvereinbarung festlegen. Die Nutzungsvereinbarung wird auf Dauer von zehn Jahren ab dem Tag des Beginns der Pachtzahlungspflicht vereinbart. Eine ordentliche Kündigung vor Ablauf dieser Grundlaufzeit ist ausgeschlossen.

Das Recht der Vertragsparteien, die Nutzungsvereinbarung fristlos aus wichtigem Grund zu kündigen, bleibt hiervon unberührt.

Das Recht zur fristlosen Kündigung hat die Stadt namentlich dann, wenn der Nutzer

für zwei aufeinander folgende Termine mit der Zahlung des Pachtzinses in Rückstand ist und diesen Rückstand nicht binnen einer Nachfrist in voller Höhe bezahlt

Der Nutzer erhält eine Option zur Verlängerung der Nutzungsvereinbarung von zweimal je fünf Jahren, deren Ausübung der Stadt jeweils mit eingeschriebenem Brief mitzuteilen ist. Diese Mitteilung muss spätestens sechs Monate vor Ablauf der Grundlaufzeit von zehn Jahren bzw. Ablauf der ersten Verlängerungsoption erfolgen. Die Vertragsparteien einigen sich auf einen neuen Pachtzins.

## 7.

Mit Wirksamwerden dieser Nutzungsvereinbarung sind sämtliche noch laufenden gerichtliche Rechtsstreitigkeiten erledigt. Die Vertragsparteien verpflichten sich wechselseitig, die erforderlichen Prozesserklärungen abzugeben. Die Kosten sämtlicher gerichtlicher Rechtsstreitigkeiten werden gegeneinander aufgehoben. Verauslagte Gerichtskosten trägt grundsätzlich jede Partei selbst.

Robert Baumgart schließt diese Nutzungsvereinbarung sowohl in seiner Eigenschaft als Geschäftsführer des Nutzers als auch für sich selbst in seiner Eigenschaft als Erbbauberechtigter ab.

**8.**

Sollte eine Klausel dieser Nutzungsvereinbarung unwirksam sein oder werden, so soll sie durch eine neue Klausel, die der unwirksamen wirtschaftlich am nächsten kommt, ersetzt werden. Die Gültigkeit der Nutzungsvereinbarung im Übrigen wird hierdurch nicht berührt.

Kremmen, .....

Kremmen, .....

.....  
Stadt

.....  
Nutzer

**Anlage 3 – Falls zur Klarstellung erforderlich**

