

Kleingarten-Nutzungsvertrag

zwischen dem Berechtigten zum Abschluss des Nutzungsvertrages, dem

1.) Verband der Gartenfreunde Südbrandenburg e.V.
.....

Am Hag 11; 04910 Elsterwerda
.....

(Name und Sitz)

- im Folgenden Berechtigter genannt -

und

2a.)

2b.)

wohnhafte:

.....

(Straße, PLZ, Wohnort)

- im Folgenden Nutzer genannt -

wird nachstehender Nutzungsvertrag geschlossen:

Nutzungsgrundlage

Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass der Nutzungsvertrag nur vorübergehender Natur sein kann. Er beinhaltet daher eine Vertragsdauer von max. 2 Jahren. Sinn und Zweck des Nutzungsvertrages ist es, die dem Nutzer überlassene Kleingartenparzelle vor Verwilderung zu schützen, den Nutzer an eine kleingärtnerische Nutzung sowie das Kleingartenwesen heranzuführen und ihn mit den in dem Zusammenhang bestehenden Verpflichtungen vertraut zu machen, die sich insbesondere auch aus einer Gartenordnung des Berechtigten bzw. der Rahmengartenordnung des Landesverbandes Brandenburg der Gartenfreunde e.V. ergeben. Ziel ist es ebenfalls, den Nutzer an die besondere Aufgabenstellung, die sich aus der kleingärtnerischen und steuerlichen Gemeinnützigkeit eines jeden Vereins, deren Mitglied er wird, ergibt, heranzuführen und die Einbettung in die Vereinsmitgliedschaft und Vertragsverpflichtung gegenüber dem Berechtigten zu verdeutlichen. Der Nutzer ist verpflichtet, mit dem Vorpächter/Eigentümer der Baulichkeiten und Anpflanzungen des Kleingartens, wie sie sich aus der bei Übernahme aktuellen Wertermittlung nach den Grundsätzen für die Bewertung von Gartenlauben, Garteneinrichtungen und Anpflanzungen im Kleingarten bei Pächterwechsel ergibt, unter freier Vereinbarung einen Kaufvertrag abzuschließen. Auch aus diesem Grund ist die Vertragsdauer auf max. 2 Jahre beschränkt, da bei ordentlicher Pflege des Gartens, der Baulichkeiten und Anpflanzungen zumindest kein nennenswerter Wertverlust eintreten kann, für den der Nutzer haftet.

Kommen die Vertragsparteien bei Beendigung des Nutzungsverhältnisses überein, dass der bisherige Nutzer den genutzten Garten übernimmt, muss keine erneute Wertermittlung erfolgen.

Die Eigentumsübernahme der Baulichkeiten und Anpflanzungen im Garten bereits bei Beginn des Nutzungsverhältnisses dient der Stärkung der Eigenverantwortung auch im gemeinschaftlichen Interesse der Gestaltung und Pflege der gesamten Kleingartenanlage.

Die vorgenannte Aufgabenstellung ist Vertragsgrundlage des Nutzungsvertrages.

§ 1

Nutzungsgegenstand/Nutzungsbindung an die Vereinsmitgliedschaft

1.

Der Berechtigte überlässt dem Nutzer die in der Kleingartenanlage:

..... gelegene Kleingarten-
 Nr. in einer Größe von m² zur kleingärtnerischen Nutzung. Die Kleingartenanlage
 liegt in der Gemarkung, Flur, Flurstück

Die auf die gemeinschaftlichen Einrichtungen entfallenden Flächen werden analog nach dem Bundeskleingartengesetz (§ 5 Abs. 4 und 5 BKleingG) bei der Ermittlung jeglichen Entgeltes für den einzelnen Kleingarten anteilig berücksichtigt.

Für die Übernahme und die Herausgabe des Nutzungsgegenstandes gelten das Bundeskleingartengesetz sowie die in dem Zusammenhang bestehenden örtlichen Gegebenheiten einschließlich möglicher Satzungsbestimmungen der Satzungen des Vereins, welcher die Verwaltung der Kleingartenanlage ausübt, und des Berechtigten.

2.

Die Parteien haben sich vor der Überlassung davon überzeugt, dass der Kleingarten ohne Mängel ist. Eine spätere Berufung auf Mängel ist ausgeschlossen.

3.

Dem Nutzer ist bekannt, dass das zeitweilige und dauernde Wohnen im Kleingarten sowie jede Art der gewerblichen Nutzung nicht erlaubt ist.

Der Nutzer darf den Kleingarten oder Teile desselben weder weiterverpachten noch Dritten zum Gebrauch überlassen.

4.

Das Nutzungsverhältnis ist an die Vereinsmitgliedschaft gebunden. Die Kündigung der Vereinsmitgliedschaft gilt als Kündigung des Nutzungsvertrages zum 30.11. des Jahres, in welchem die Kündigung der Vereinsmitgliedschaft wirksam werden soll. Eine weitere Kürzung der Nutzungsdauer kann vereinbart werden.

§ 2

Nutzungsentgelt

1.

Das Nutzungsentgelt beträgt zurzeit€/m² und Jahr.

Das Nutzungsentgelt für den Kleingarten beträgt:€/m² (m² =)

Das Nutzungsentgelt für die anteilige Gemeinschaftsfläche beträgt:€

(m² = €)

Jährliches Nutzungsentgelt gesamt €

Veränderungen des Nutzungsentgelts gem. Festlegungen des BKleingG werden dem Nutzer durch den Berechtigten durch schriftliche Mitteilung bekannt gegeben. Die Mitteilung über die Veränderung des Nutzungsentgelts ist Bestandteil dieses Nutzungsvertrages.

2.

Das Nutzungsentgelt für den Kleingarten und die anteilige Gemeinschaftsfläche ist bis zum (Tag, Monat) jedes Jahres für das Folgejahr bzw. innerhalb von 14 Tagen nach Abschluss des Nutzungsvertrages an den Berechtigten bzw. auf das Konto

Bank:

IBAN:BIC:.....

Kontoinhaber:

ohne jeden Abzug zu zahlen.

3.

Die Kosten für die Entnahme von Wasser bzw. Elektroenergie, die Umlagen für den Erhalt der Versorgungsanlagen, Zahlungsverpflichtungen anstelle von Gemeinschaftsleistungen und der Vereinsbeitrag sind nicht im Nutzungsentgelt enthalten und werden gesondert erhoben.

4.

Der Nutzer hat anteilig die auf dem Nutzungsgegenstand ruhenden öffentlich-rechtlichen Lasten zu tragen.

§ 3

Nutzungsdauer und Kündigung

1.

Das Nutzungsverhältnis beginnt am/besteht seit dem und endet am

2.

Die Vertragsparteien sind berechtigt, das Nutzungsverhältnis mit einer Frist von 3 Monaten zum 30. November eines Jahres zu kündigen.

3.

Bleibt der Nutzer mit der Zahlung des Nutzungsentgelts oder anderer mit der Nutzung des Kleingartens zusammenhängender geldlicher oder sonstiger Gemeinschaftsleistung trotz erfolgter schriftlicher Mahnungen länger als 6 Wochen im Rückstand, so ist der Berechtigte berechtigt, das Nutzungsverhältnis fristlos zu kündigen.

4.

Der Berechtigte kann diesen Nutzungsvertrag fristlos kündigen, wenn der Nutzer ungeachtet einer schriftlichen Abmahnung eine nicht kleingärtnerische Nutzung fortsetzt oder andere Verpflichtungen, die die Nutzung des Kleingartens betreffen, nicht unerheblich verletzt.
Die fristlose Kündigung ist nur möglich, wenn der Nutzer die in der Abmahnung genannten Fristen nicht einhält.

§ 4

Kleingärtnerische Nutzung

Der Nutzer ist verpflichtet, seinen Kleingarten im Sinne des BKleingG kleingärtnerisch zu nutzen. Die Einzelheiten regelt die jeweils geltende Gartenordnung. Diese wird dem Nutzer ausgehändigt.

§ 5

Nutzerwechsel

1.

Bei Beendigung des Nutzungsverhältnisses muss der Kleingarten in einem Zustand zurückgegeben werden, der sich aus der fortlaufenden ordnungsgemäßen Bewirtschaftung ergibt.

Alle zur weiteren Nutzung nicht erforderlichen oder unzulässigen oder unbrauchbaren Baulichkeiten und Anpflanzungen sind auf Verlangen des Berechtigten vom abgebenden Nutzer zu entfernen. Der Nutzer hat die Pflicht vor Beendigung des Nutzungsverhältnisses eine Wertermittlung durch vom Berechtigten benannte Wertermittler durchführen zu lassen und die in seinem Eigentum befindliche Elektroanlage von einer Elektrofachkraft nach den elektrotechnischen Regeln innerhalb der Fristen prüfen zu lassen. Die Nachweisung ist dem Verpächter zu übergeben.

Die Pflicht entfällt, wenn der Nutzer den genutzten Kleingarten als Pächter übernimmt oder den Kleingarten von Baulichkeiten und Anpflanzungen beräumt herausgibt.

Der abgebende Nutzer hat ein Vorschlagsrecht zur Vergabe des Kleingartens.

2.

Der Nutzer ist bei Beendigung der Nutzung und fehlender Nachnutzer verpflichtet, die Baulichkeiten und Anpflanzungen aus dem Kleingarten zu entfernen.

Sofern sich die Parteien darauf einigen, dass die Baulichkeiten und Anpflanzungen im Kleingarten verbleiben können, verzichtet der Nutzer auf jedwede Entschädigung.

§ 6

Haftung/Entschädigung

Der Nutzer verzichtet auf jegliche Haftung des Berechtigten für Mängel des Pachtgegenstandes. Der Nutzer ist verpflichtet, Baulichkeiten auf dem Pachtgegenstand gegen Brand, Wasser-, Sturm- und Hagel zu versichern, sowie eine geeignete Haus- und Grundbesitzhaftpflichtversicherung abzuschließen.

Der Berechtigte ist in keinem Fall zur Zahlung eines Entschädigungsbetrages verpflichtet.

§ 7

Betreten des Kleingartens

Dem Berechtigten oder dessen Beauftragten ist im Rahmen ihrer Verwaltungsbefugnisse der Zutritt zum Kleingarten zu gestatten. Bei Gefahr im Verzuge kann der Kleingarten auch in Abwesenheit des Nutzers von den o.g. Personen betreten werden.

Dem Berechtigten und seinen beauftragten Personen wird schon jetzt unwiderruflich gestattet, bei Beendigung des Nutzungsverhältnisses für die vom abgebenden Nutzer beauftragte Wertermittlung (nach den Grundsätzen für die Bewertung von Gartenlauben, Garteneinrichtungen und Anpflanzungen in Kleingärten bei Pächterwechsel; Landesverband Brandenburg der Gartenfreunde e.V.) den Nutzungsgegenstand zu betreten.

§ 8

Entgegennahme von Willenserklärungen

Sollten mehrere Nutzer in den Nutzungsvertrag eintreten, bevollmächtigen sie sich hiermit ausdrücklich gegenseitig für die Entgegennahme von Willenserklärungen.

§ 9

Kosten und Gerichtsstand

1.

Alle Kosten aus etwaiger Nichterfüllung seiner mit diesem Nutzungsvertrag übernommenen Verpflichtungen hat der Nutzer zu tragen.

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist der Sitz des Berechtigten.

2.

Weitere Festlegungen, die sich aus dem Nutzungsvertrag ergeben, sowie Nachträge, Änderungen und Ergänzungen bedürfen der Schriftform und sind als Anlage entsprechende Bestandteile dieses Nutzungsvertrages.

Anlage 1

1.

Zur Aufrechterhaltung des Kleingartenwesens und für die in dem Zusammenhang zu erhaltende oder auszubauende Struktur der Organisation, wie sie auch vom BKleingG gefordert wird, ist jeder Parzellennutzer entsprechend dem Nutzungsvertrag verpflichtet, Verwaltungskosten zu tragen. Angehörige der Organisationsstruktur (Vereinsmitglieder) sind aufgrund ihres Mitgliedverhältnisses zu gemeinnützigen Tätigkeit verpflichtet, so dass weitere finanzielle Belastungen durch den Mitgliedsbeitrag und mögliche Vereinsbeschlüsse abgesichert werden. Für alle übrigen Pächter eines Kleingartens setzt sich der Verwaltungskostenbeitrag als pauschalisierte Summe aus folgenden Positionen zusammen.

für die einzelne Parzelle:

- Verwaltungsaufwand und Bürokosten
- Dokumentation und Berechnung von Versorgungsleistungen

anteilig für die Kleingartenanlage:

- Verwaltungsaufwand und -kosten für die Gemeinschaftsflächen
- Kosten für die Unterhaltung der Gemeinschaftsflächen
- Verwaltungsaufwand und -kosten für Gemeinschaftseinrichtungen
- Kosten für die Unterhaltung von Gemeinschaftseinrichtungen

Die vorgenannte Positionen beinhalten (ohne Anspruch auf Vollständigkeit) *auch* die Kosten für Miete/Abschreibungen, Instandhaltungen, Versicherungen, Heizung, Strom- und Wasser für Geschäftsstellengebäude, Büromaterialien, Telefon, Fax, Internet, Porto, EDV, Buchhaltung, Reparatur und Rechtsberatung sowie die Gehälter für Angestellte und *mögliche* Geschäftsführer *des Verpächters*. Ferner die Aufwandsentschädigungen für die von Vereinsmitglieder geleisteten ehrenamtlichen Tätigkeiten im Zusammenhang mit der Verwaltung/Aufrechterhaltung der Kleingartenanlage (z.B. Ortstermine, Gartenbegehungen, Schriftverkehr usw.).

Keine Berücksichtigung *im Verwaltungskostenbeitrag* finden Kosten im Zusammenhang mit reinen Vereinstätigkeiten wie beispielsweise im Falle von *Durchführung und Organisation* von Vereinsveranstaltungen und Ausflügen der Vereinsmitglieder. Diese werden ausschließlich *von Vereinsmitgliedern getragen*.

2.

Ist ein Nutzer nicht Vereinsmitglied im Kleingärtnerverein, ist er neben der Zahlung des o.g. Verwaltungskostenbeitrages verpflichtet, die sich aus Vereinsentscheidungen oder Regelungen ergebenden Gemeinschaftsarbeiten zur Unterhaltung der Kleingartenanlage in der genannten Art und Weise und Stundenzahl (einschließlich möglicher finanzieller Ersatzleistung) zu erbringen.

Anlage 2

Bei der Übergabe des Kleingartens musste festgestellt werden, dass der Nutzungsgegenstand entgegen den Darlegungen gem. § 1 Abs. 2 des Nutzungsvertrages Mängel behaftet ist. Aus diesem Grunde wurde der Absatz 2 im Kleingarten-Nutzungsvertrag gestrichen und als Anlage wie folgt neu formuliert:

Die Vertragsparteien mussten feststellen, dass der Kleingarten mit Mängeln behaftet ist. Der Nutzer verpflichtet sich, diese Mängel im ersten Nutzungsjahr seiner Nutzung zu beheben und den ordentlichen Zustand wie er vom Bundeskleingartengesetz und der geltenden Gartenordnung gefordert wird, wieder herzustellen.

Die Parteien kommen schon jetzt dahingehend überein, dass bei Nichteinhaltung dieser vertraglichen Verpflichtung durch den Nutzer, das Nutzungsverhältnis schon im ersten Jahr der vertraglichen Nutzung zumendet.

Der Nutzungsgegenstand wäre dann unter Berücksichtigung der übrigen Bestimmungen des Kleingartennutzungsvertrages an den Verpächter herauszugeben.

Zur Feststellung, ob der Nutzer seiner Verpflichtung zur Mangelbeseitigung nachgekommen ist, werden mindestens zwei Gartenbegehungen nach dem durchgeführt. Das Ergebnis der Gartenbegehung ist dem Nutzer zeitnah schriftlich mitzuteilen, um entsprechende Veränderungen und Nacharbeiten durchführen zu können.

Die bei der Übergabe vorgefundenen und zu behebbenden Mängel werden wie folgt benannt:

.....

.....

.....

.....

Anlage 3

Das Protokoll der Wertermittlung ist Bestandteil des Nutzungsvertrages.

Ein Exemplar (mit allen Unterschriften) ist mit den Nutzungsverträgen zur Bestätigung an den Verband zu übergeben.

Abweichungen hiervon sind vor Abschluss eines Nutzungsvertrages beim Verband vorzutragen.

....., den
(Ort) (Datum)

Nutzer zu 2a.)

2b.)
(Unterschrift)

Berechtigter Verein
(Unterschrift) Stempel

Bestätigung Verband:
(Unterschrift) (Datum)