

**PACHTVERTRAG**  
**über eine Eigentumseinheit (Ferienhaus) im Ferienpark Mont Royal (Kröv)**

zwischen

[Käufer Ferienhaus]

- nachfolgend „**Verpächter**““ genannt -

und

Landal GreenParks GmbH [●]

- nachfolgend „**Landal**“ genannt -

**Präambel**

Der Verpächter hat am [●] einen Kaufvertrag über den Erwerb einer Eigentumseinheit (Ferienhaus) geschlossen. Das Teileigentum, das Gegenstand dieses Pachtvertrages ist, wurde mit Urkunde vom [●] gebildet und die Aufteilung dieses Grundstückes in Wohnung/Teileigentum beantragt. Die Teilungserklärung nebst Gemeinschaftsordnung ist als **Anlage 1** beigelegt. Auf dem Gesamtgrundstück, an dem das Wohn- bzw. Teileigentum, das Gegenstand dieses Pachtvertrages ist, gegründet wurde, werden 74 Ferienhäusern errichtet. Es ist beabsichtigt, dass mit dem Bau etwa Winter 2016/Frühling 2017 begonnen und dieser etwa Sommer 2017 abgeschlossen sein soll.

Vor diesem Hintergrund schließen die Parteien den nachfolgenden Pachtvertrag:

**§ 1**

**Pachtgegenstand, Verpächter**

1.1 Der Verpächter wird Eigentümer des Ferienhauses Nr. [●], d.h. der Sondereigentumseinheit Nr. [●], eingetragen im Grundbuch von [●], Blatt [●], (der „Pachtgegenstand“).

- 1.2 Der Verpächter verpachtet den Pachtgegenstand an Landal.
- 1.3 Darüber hinaus steht Landal das Recht zu, den ideellen Miteigentumsanteil des Verpächters an den Allgemeinflächen zu nutzen, die auf dem Grundstück liegen, das von der in Anlage 1 beigefügten Teilungserklärung erfasst wird.
- 1.4 Der Eigentümer wird als Mitglied der Wohnungs- bzw. Teileigentümergeinschaft (WEG) sicherstellen, dass der hier vorliegende Pachtvertrag vollinhaltlich dem jeweils amtierenden Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz bekannt gemacht wird. Gleichzeitig wird der Verpächter im Rahmen der Eigentümergeinschaft – diese vertreten durch den Verwalter - die Abwicklung des hier vorliegenden Pachtvertrages sicherstellen.

Das Groß- und Kleininventar des zum Pachtgegenstand gehörenden Ferienhauses gemäß **Anlage 2** ist Teil des Pachtgegenstandes und wird Landal durch den Verpächter mitverpachtet.

## **§ 2**

### **Pachtzweck, Übergabe des Pachtgegenstandes**

- 2.1 Der Pachtgegenstand wird für die Nutzung als Ferienhaus in einem Ferienpark verpachtet. Landal wird – und ist berechtigt, ohne dass es einer Zustimmung des Verpächters bedarf – den Pachtgegenstand an Mieter oder Nutzer zur Nutzung als Ferienhaus überlassen.
- 2.2 Der Pachtgegenstand wird in neu erstelltem, sich aus als **Anlage 3** beigefügten Technischen Beschreibung ergebendem und mangelfreiem Zustand übergeben an Landal.

## **§ 3**

### **Vertragsdauer**

- 3.1 Die Pachtzeit ist eine Festlaufzeit und beginnt mit dem Tag an dem
  - (i) die Übergabe sämtlicher vollständig fertiggestellter, betriebsbereiter und eingerichteter Ferienhäuser, die von der als Anlage 1 beigefügten Teilungserklärung erfasst sind, erfolgt ist und
  - (ii) die Vermietung des Projektes, das aus den Ferienhäusern, die von der als Anlage 1 beigefügten Teilungserklärung erfasst dergestalt erfolgt ist, dass (erstmalig) Feriengäste in die Ferienhäuser Einzug nehmen.

Geplant ist dieser Zeitpunkt für in etwa Sommer 2017.

- 3.2 Die Pachtzeit endet mit Ablauf des 31.12. des 25. Jahres (12-Monats-Zeitraum) ab dem in § 3 Abs. 1 genannten Zeitpunkt (d.h. z. B. bei Übergabe am 07.07.2017 mit dem Ablauf des 31.12.2042).
- 3.3 Die Parteien sind verpflichtet, den tatsächlichen Übergabetag auf Anforderung jeder der Parteien in einem Nachtrag zum Pachtvertrag zu bestätigen.
- 3.4 Mit Ablauf der Festpachtzeit endet der Pachtvertrag, ohne dass es der Kündigung durch eine der Parteien bedarf.

#### **§ 4**

#### **Vorzeitige Vertragsbeendigung**

- 4.1 Ein wichtiger Grund, welcher den Verpächter zur fristlosen Kündigung des Vertragsverhältnisses berechtigt, liegt insbesondere vor, wenn:
  - a) Landal mit den vereinbarten Pachtzinszahlungen zumindest sechs Monate im Verzug ist und Landal von dem Verpächter mindestens zweimal unter jeweils angemessener Nachfristsetzung schriftlich zur Zahlung gemahnt wird,
  - b) Landal sonst eine wesentliche Verpflichtung aus diesem Vertrag trotz schriftlicher zumindest zweimalig erfolgter Abmahnung, unter jeweils angemessener Nachfristsetzung in gröblicher Weise verletzt;

Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund besteht jedoch ausdrücklich nicht, wenn die Landal GreenParks B.V. [Registernummer] als Muttergesellschaft von Landal in den hier vorliegenden Vertrag bei gleichzeitiger Erfüllung der Pflichten von Landal eintritt. Der Verpächter ist verpflichtet, auf Anforderung Landals oder der Landal GreenParks B.V. (insoweit ist dieser Pachtvertrag ein echter Vertrag zu Gunsten Dritter, der Landal GreenParks B.V., im Sinne des § 328 BGB) einen entsprechenden Nachtrag zum Pachtvertrag zu schließen, durch den die Landal GreenParks B.V. in den Pachtvertrag eintritt und Landal mit schuldbefreiender Wirkung aus dem Pachtvertrag entlassen wird.

- 4.2 Landal hat das Recht, diesen Pachtvertrag zu kündigen, wenn sie nicht mehr Verwalter des Wohn-/Miteigentums der Eigentümergemeinschaft ist, die durch die in **Anlage 1** enthaltenen Teilungserklärung gegründet wurde (ohne, dass dies auf einer Kündigung seitens Landals beruht)
- 4.3 Kündigungen bedürfen zur Wirksamkeit der Schriftform.

## § 5 Betriebsführung

- 5.1 Landal ist berechtigt, jederzeit eine Änderung der betrieblichen Konzeption vorzunehmen.
- 5.2 Landal ist in der Art und Weise seiner Betriebsführung (insbesondere hinsichtlich der Preisgestaltung) völlig frei.
- 5.3 Landal ist berechtigt, auf eigene Kosten am Grundbesitz und am Gebäude während der Pachtzeit Außenwerbung anzubringen. Dieses Recht ist mit dem vereinbarten Pachtzins abgegolten.

Die Einhaltung der behördlichen Vorschriften und Auflagen bei der Anbringung der Außenwerbung obliegt Landal. Der Verpächter wird Landal bei der Beschaffung der erforderlichen Erlaubnisse nach besten Kräften unterstützen. Dem Verpächter selbst steht kein Recht zu, Außenwerbung am Pachtgegenstand anbringen zu lassen.

- 5.4 Bei Beendigung dieses Pachtvertrages darf der Pachtgegenstand vom Verpächter oder Dritten nicht mehr unter dem Namen „Landal GreenParks“ geführt werden.

## § 6 Pachtzins, Nebenkosten

- 6.1 Ab Vertragsbeginn (§ 3 Ziff. 1 dieses Vertrages) zahlt Landal einen Pachtzins an den Verpächter.
  - a) Der vierteljährliche Pachtzins beträgt  $\frac{1}{4}$  von [5,5% oder 6% oder 7%] des Kaufpreises des Pachtgegenstandes. Dieser Kaufpreis ergibt sich aus **Anlage 4**.

Der Verpächter verzichtet für die Vermietung des Mietgegenstandes auf die Umsatzsteuerbefreiung nach § 4 Nr.12 lit. a UStG (Umsatzsteueroption). Zusätzlich zum Pachtzins ist daher Umsatzsteuer in jeweiliger gesetzlicher Höhe, derzeit 19%, von Landal zu zahlen.

- b) Voraussetzung für die Fälligkeit des Pachtzinses ist die Übergabe einer den umsatzsteuerlichen Anforderungen entsprechenden Rechnung.
- 6.2 Sämtliche Kosten, Lasten, Grundsteuern, Abgaben usw. des Pachtgegenstandes, die verbrauchsunabhängig sind (Grundsteuer, Gebäudeversicherung, Anliegergebüh-

ren, Müllabfuhr, Kabelanschlussgebühren, Rundfunk- und Fernsehgebühren) sowie alle verbrauchsabhängigen Kosten der Ver- und Entsorgung des Pachtgegenstandes (Heizung, Strom, Wasser/Abwasser) gehen vollständig zu Lasten von Landal. Landal wird nach Möglichkeit mit den Lieferanten alle erforderlichen Verträge direkt abschließen und entsprechend abrechnen.

Die Parteien stellen klar, dass persönliche Kosten, andere Steuern, wie etwa Einkommenssteuer, Darlehens-, Hypotheken oder Grundschuldkosten oder -zinsen oder andere Aufwendungen des Verpächters nicht durch Landal getragen werden.

Soweit der Verpächter wegen der nach dem vorstehenden Absatz von Landal zu tragenden Kosten, Lasten, Steuern unmittelbar in Anspruch genommen wird, stellt der Verpächter die insoweit anfallenden Kosten Landal in Rechnung und diese werden von Landal innerhalb von vier Wochen ab Übergabe einer den umsatzsteuerlichen Anforderungen entsprechenden Rechnung erstattet.

- 6.3 Die Parteien stimmen darin überein, dass die Regelungen des hier vorliegenden Vertrages jeweils vorrangig sind gegenüber den Regelungen der Gemeinschaftsordnung der Eigentümergeinschaft.
- 6.4 Landal wird den Mietern und Nutzern, denen sie den Pachtgegenstand zur Nutzung überlässt, Zugang zu den Zentraleinrichtungen gewähren so lange Landal gleichzeitig einzige WEG-Verwalterin (Teileigentumsverwalterin) der sich aus **Anlage 1** ergebenden Wohn-/Teileigentümergeinschaft ist. Sollte Landal nicht mehr WEG-Verwalterin sein, ist Landal berechtigt, einen solchen Zugang zu verweigern oder diesen nur gegen Gebühren oder andere Zahlungen zu gestatten. In einem derartigen Fall ist Landal berechtigt, derartige Kosten oder Zahlungen mit der Pacht zu verrechnen bzw. gegen diese aufzurechnen.

Den Parteien ist bekannt, dass die WEG (Teileigentümergeinschaft), der der Verpächter angehört gegenwärtig keine Instandhaltungsrücklage oder andere Rücklagen bildet. Die Parteien stellen vorsorglich klar, dass für derartige Rücklagen angefallene Zahlungen oder andere Zahlungen auf noch nicht angefallene Kosten (Wohngeld etc.) nicht zu den von Landal zu tragenden oder erstattenden Kosten gehören.

## § 7

### Versicherungen

- 7.1 Landal wird für den Pachtgegenstand eine Sachversicherung (Gebäudeschadensversicherung und Schadensversicherung bezüglich des Inventars) und eine Gebäudehaftpflichtversicherung (die auch die Haftpflicht der sich aus der als Anlage 1 ergebenden WEG umfasst) abschließen und die hierfür anfallenden Kosten als Teil der von Landal nach § 6 Abs. 2 zu tragenden Kosten begleichen.

## **§ 8**

### **Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung**

- 8.1 Landal verpflichtet sich, den Pachtgegenstand schonend und pfleglich zu behandeln.

Landal obliegt während der Pachtzeit die Instandhaltung und Instandsetzung des Pachtgegenstandes.

- 8.2 Landal wird das gemäß § 15 zum Pachtgegenstand gehörende Inventar Instand halten, Instand setzen und, sofern erforderlich, ersetzen.

## **§ 9**

### **Bauliche Veränderungen**

Landal darf bauliche Veränderungen, die erforderlich oder zweckmäßig sind, um den Pachtgegenstand auf den zur Nutzung zweckmäßigen Stand zu halten, durchführen ohne dass es einer Genehmigung des Verpächters bedarf. Weitere bauliche Veränderungen darf Landal nur mit der Zustimmung des Verpächters durchführen, die dieser nur aus wichtigem Grund verweigern darf. Ein Rückbau am Ende der Pachtzeit erfolgt nicht.

## **§ 10**

### **Beendigung des Pachtverhältnisses**

- 10.1 Bei Beendigung des Pachtverhältnisses ist Landal verpflichtet, den Pachtgegenstand gereinigt mit allen auch von Landal selbst angeschafften oder Dritten überlassenen Schlüsseln dem Verpächter zurückzugeben.

- 10.2 Das Pachtinventar ist– unter Berücksichtigung des natürlichen Verschleißes – in einem für den Betrieb des Ferienparks gebrauchsfähigen Zustand zurückzugeben.

## **§ 11**

### **Nutzungsrecht des Verpächters**

- 11.1 Der Verpächter ist während der Laufzeit dieses Pachtvertrag berechtigt, ein in Größe und Ausstattung dem Pachtgegenstand entsprechendes Ferienhaus insgesamt 14 Tage je (vollem) Kalenderjahr, d.h. für zwei nicht hintereinanderliegende Wochen (davon eine in der Hauptsaison) zu den zu diesem Zeitpunkt dieser Kundengruppe gewährten Vorzugsbedingungen zu nutzen.

- 11.2 Die zu zahlenden Raten entsprechen den von Landal in solchen Fällen üblicherweise gewährten Vorzugsbedingungen und werden nur gewährt, wenn jeweils mindestens zwei Monate im Voraus gebucht wird, bei Buchung angegeben wird, dass zu diesen Vorzugsbedingungen gebucht wird unter Angabe des Vorzugsgrundes und wenn zu diesem Zeitpunkt noch Ferienhäuser der angefragten Kategorie verfügbar sind.
- 11.3 Zusätzliche Kosten neben der Pacht, wie Reinigung, Wäscheservice etc. werden zu den üblichen Konditionen abgerechnet.
- 11.4 Bis spätestens zum 01.11. eines jeden Jahres wird Landal bekanntgeben, welche Zeiten des Folgejahres zur Hauptsaison gehören.

## **§ 12**

### **Sonstige Vereinbarungen**

Der Verpächter verpflichtet sich, für die gesamte Laufzeit des Pachtvertrages zur Umsatzsteuer zu optieren. Kommt er dieser Verpflichtung nicht nach, ist er verpflichtet, Landal alle in diesem Zusammenhang entstehenden Schäden zu ersetzen.

## **§ 13**

### **Übertragung des Vertrages**

Der Verpächter ist verpflichtet, im Falle der Übereignung (Verkauf, Schenkung oder sonstiges Rechtsgeschäft) seines Teil- bzw. Wohneigentums, den hier vorliegenden Pachtvertrag vollinhaltlich auf den neuen Eigentümer zu übertragen. Solange der neue Eigentümer in diesem Vertrag nicht anstelle des bisherigen Eigentümers eingetreten ist, haftet der Verpächter weiterhin selbstschuldnerisch für alle in diesem Vertrag vereinbarten Verpflichtungen. Im Falle des Verstoßes gegen diese Übertragungsverpflichtung auf den neuen Eigentümer wird eine vom Verpächter an Landal zu zahlende Vertragsstrafe in Höhe von EUR 100.000,00 vereinbart, unbeschadet des Rechts Landals, außerdem Ersatz aller Schäden gleich welcher Art und/oder Erfüllung zu verlangen.

## **§ 14**

### **Eintritt einer anderen Landal-Gesellschaft in den Vertrag**

Landal hat das Recht, dass eine Gesellschaft seiner Wahl an ihrer Stelle in den hier vorliegenden Pachtvertrag eintritt unter Übernahme aller Rechte und Pflichten, vorausgesetzt, dass diese Gesellschaft dergestalt zum Landal-Konzern gehört, dass Landal an dieser Ge-

sellschaft oder diese Gesellschaft an Landal direkt oder indirekt mindestens 20 % der Anteile oder Stimmrechte hält.

### **§ 15 Pächterdienstbarkeit**

Die Parteien verpflichten sich zeitgleich zum Abschluss dieses Pachtvertrages die Pächterdienstbarkeit zu Gunsten von Landal zu beantragen und zu bewilligen.

### **§ 16 Garantie der Landal GreenParks B.V.**

Die Landal GreenParks B.V. steht als Garant für die Verpflichtung von Landal zur Zahlung der Pacht nach § 6 Abs. 1 a) ein.

### **§ 17 Übrige Bestimmungen**

- 17.1 Der Verpächter ist verpflichtet, Landal umgehend seine Anschrift und seine Bankverbindung für Zahlungen von Landal sowie deren Änderungen mitzuteilen.
- 17.2 Soweit sich in diesem Vertrag zu zahlende Beträge auf einen vollen Kalendermonat, ein volles Kalendervierteljahr (Quartal) oder ein volles Kalenderjahr beziehen, sind diese Beträge im Falle von Rumpfmönaten, Rumpfquartalen oder Rumpffahren entsprechend anteilig zu zahlen.
- 17.3 Eine Verrechnung/Aufrechnung des Verpächters gegenüber Forderungen von Landal ist nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.
- 17.4 Die Abtretung von Rechten aus diesem Vertrag an Dritte ist dem Verpächter ohne Zustimmung von Landal nicht gestattet. Hiervon ausgenommen ist die Abtretung des Pachtzinses an finanzierende Banken; hierfür bedarf es keiner Zustimmung Landals.
- 17.5 Landal übernimmt keinerlei Gewähr für die steuerliche Behandlung/Beurteilung des hier vorliegenden Pachtvertrages, insbesondere (aber nicht hierauf beschränkt) der

nach diesem Vertrag zu zahlenden Pachtzinsen oder sonstigen Zahlungen und Verwendungen.

- 17.6 Dieser Vertrag umfasst sämtliche wirksamen Erklärungen zwischen den Parteien. Nebenabreden gelten nicht. Etwaige frühere Vereinbarungen, Beschreibungen und andere Erklärungen oder Angaben zum Kaufgegenstand oder auf diese bezogenen Aspekte gelten nicht bzw. verlieren ihre Gültigkeit mit Abschluss dieses Vertrags.
- 17.7 Allein diese deutsche Fassung dieses Vertrags ist maßgeblich und stellt die Vereinbarung zwischen den Parteien dar. Etwaige bereits gefertigte oder in der Zukunft gefertigte Übersetzungen haben keine Gültigkeit zwischen den Parteien und sind auch nicht zur Auslegung der Erklärung der Parteien heranzuziehen.
- 17.8 Den Vertragsparteien sind die Schriftformerfordernisse der §§ 550 Satz 1, 126 BGB bekannt. Sie verpflichten sich, auf Verlangen der jeweils anderen Vertragspartei alle Handlungen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben, die zur Einhaltung dieser Formvorschriften erforderlich sind. Vertragsparteien sollen den Pachtvertrag nicht unter Berufung auf die Nichteinhaltung des Schriftformerfordernisses vorzeitig kündigen. Dies gilt insbesondere bei Abschluss von Nachtrags-, Änderungs- oder Ergänzungsverträgen.

Im Falle der Veräußerung des Objekts ist ein in den Pachtvertrag auf Verpächterseite gemäß § 566 BGB eintretender Dritter an die in vorstehendem § 17.8 Abs. 1 aufgeführten Vereinbarung nicht gebunden. Einem derartigen Erwerber stehen die gesetzlichen Rechte zu. Der Verpächter verpflichtet sich, mit einem etwaigen Grundstückserwerber zu vereinbaren, dass der Grundstückserwerber in die Verpflichtungen gemäß diesen § 17.8 und § 13 eintritt und diese Verpflichtungen im Wege eines echten Vertrags zugunsten Dritter (§ 328 BGB) auch gegenüber Landal übernimmt.

- 17.9 Dieser Vertrag und die sich daraus ergebenden Rechte und Pflichten unterliegen ausschließlich dem Recht der Bundesrepublik Deutschland unter Ausschluss des UN-Kaufrechts (CISG).
- 17.10 Für alle Streitigkeiten, die zwischen den Parteien im Zusammenhang mit diesem Vertrag entstehen sollten oder die sich aus Verträgen ergeben sollten, die im Zusammenhang mit diesem Pachtvertrag stehen, wird ausschließlich die örtliche Zuständigkeit des für die Gemeinde Kröv zuständigen Gerichtes vereinbart, soweit dies gesetzlich zulässig ist.
- 17.11 Sollte(n) eine oder mehrere Bestimmungen in diesem Vertrag ungültig oder auf andere Art nicht verbindlich sein, wird dadurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dieses Vertrages nicht berührt. Die Parteien werden dann in gemeinschaftlicher Überlegung im Sinne dieses Vertrages, den Vertrag - soweit erforderlich - anpassen

in dem Sinne, dass die unwirksamen Bestimmungen durch Bestimmungen ersetzt werden, die so wenig wie möglich von den entsprechenden unwirksamen Bestimmungen abweichen. Lücken in diesem Vertrag sollen so ergänzt werden, dass der ursprünglich verfolgte Sinn und Zweck in rechtlich zulässiger Weise erreicht wird.