

*Voor de leesbaarheid van de overeenkomst
is deze in het Nederlands vertaald.
In geval van onduidelijkheden is de Duitse
versie van de overeenkomst leidend.
Wij kunnen niet instaan voor eventuele
fouten in de vertaling.*

Concept - wijzigingen voorbehouden -

PACHTCONTRACT over een eigendomseenheid (vakantiehuis) op vakantiepark Mont Royal (Kröv)

Ondergetekenden

[Koper vakantiehuis]

- hierna te noemen „**Verhuurder**“ -

en

Landal GreenParks GmbH [●]

- hierna te noemen „**Landal**“ -

Preambule

Verhuurder heeft op [●] een koopcontract gesloten over de koop van een eigendomseenheid (vakantiehuis). Het deeleigendom dat onderwerp van dit pachtcontract is, is met akte d.d. [●] gevormd en om splitsing van dit perceel in woning/deeleigendom is verzocht. De splitsingsakte incl. splitsingsreglement is als **Bijlage 1** aan dit contract gehecht. Op het totale perceel waarop het woon- resp. deeleigendom dat onderwerp van dit pachtcontract is, zich bevindt, zullen 74 vakantiehuisen worden gebouwd. Het is de bedoeling om met de bouw in de winter 2016/het voorjaar 2017 te beginnen en deze in de zomer 2017 af te ronden.

Dit in aanmerking nemende sluiten Partijen navolgend pachtcontract:

§ 1

Pachtobject, Verhuurder

- 1.1 Verhuurder wordt eigenaar van het vakantiehuis nr. , d.w.z. de eenheid volgens bijzonder recht nr. ..., ingeschreven in het kadaster van [●] blad [●] (het „Pachtobject“).
- 1.2 Verhuurder verpacht het Pachtobject aan Landal.
- 1.3 Daarnaast is Landal gerechtigd gebruik te maken van het mede-eigendomsaandeel van Verhuurder in de algemene gronden die zich op het perceel bevinden dat de in bijlage 1 bijgevoegde splitsingsakte omvat.
- 1.4 De eigenaar zal als lid van de WEG (Vereniging van Eigenaren) ervoor zorgdragen dat onderhavig pachtcontract met zijn volledige inhoud aan de respectievelijke fungerende beheerder conform de Duitse eigenwoningregeling (Wohnungseigentumsgesetz) bekend wordt gemaakt. Tegelijk zal Verhuurder in het kader van de WEG – deze vertegenwoordigd door de beheerder – voor de afhandeling van onderhavig pachtcontract zorgdragen.

Het groot- en kleininventaris van het bij het Pachtobject horende vakantiehuis conform **Bijlage 2** is onderdeel van het Pachtobject en wordt door Verhuurder mede verpacht aan Landal.

§ 2

Pachtdoel, Overdracht van het Pachtobject

- 2.1 Het Pachtobject wordt verpacht voor het gebruik als vakantiehuis op een vakantiepark. Landal zal – en is gerechtigd zonder dat toestemming van Verhuurder vereist is – het Pachtobject aan huurders of gebruikers voor het gebruik als vakantiehuis ter beschikking stellen.
- 2.2 Het pachtobject zal als nieuwbouw, in een uit de als **Bijlage 3** bijgevoegde technische omschrijving voortvloeiende staat vrij van gebreken aan Landal worden overgedragen.

§ 3

Contractduur

- 3.1 De pachtperiode is een vaste looptijd en begint met de dag waarop
 - (i) de overdracht van alle volledig voltooide, operationele en ingerichte vakantiehuisen, die de als bijlage 1 bijgevoegde splitsingsakte omvat, heeft plaatsgevonden en

(ii) de verhuur van het project, bestaande uit de vakantiehuisen, die de als bijlage 1 bijgevoegde splitsingsakte omvat, dusdanig plaatsvindt dat (voor het eerst) vakantiegasten de vakantiehuisen betrekken.

Dit moment is gepland in de zomer 2017.

- 3.2 De pachtperiode eindigt met afloop van 31 december van het 25^e jaar (periode van 12 maanden) vanaf het in § 3 lid 1 genoemd moment (d.w.z. bijv. bij overdracht op 07-07-2017 met afloop van 31-12-2042).
- 3.3 Partijen zijn verplicht de daadwerkelijke datum van overdracht op verzoek aan elke Partij in een addendum bij onderhavig pachtcontract te bevestigen.
- 3.4 Met aflopen van de vaste pachtperiode eindigt het pachtcontract; de beëindiging behoeft geen opzegging door een van de Partijen.

§ 4

Voortijdige Contractbeëindiging

- 4.1 Verhuurder is gerechtigd het contract onmiddellijk op te zeggen om een gewichtige reden; deze is in het bijzonder gegeven indien
 - a) Landal met de overeengekomen betaling van de pacht tenminste zes maanden in gebreke is en Landal door Verhuurder tenminste tweemaal met inachtneming van een redelijke termijn schriftelijk om betaling is verzocht.
 - b) Landal een andere essentiële verplichting uit onderhavig contract ondanks een tweemaal herhaalde schriftelijke aanmaning met inachtneming van een redelijke termijn [op ernstige wijze] verzuimt.

Het recht op opzegging om een gewichtige reden bestaat echter uitdrukkelijk niet indien Landal GreenParks B.V. [KvK 27052417] als moedermaatschappij van Landal onderhavig contract overneemt bij gelijke naleving van de plichten van Landal. Verhuurder is verplicht op verzoek van Landal of Landal GreenParks B.V. (onderhavig pachtcontract geldt als een contract ten gunste van derden (Landal GreenParks B.V., als bedoeld in § 328 BGB)) een desbetreffende addendum bij onderhavig pachtcontract te sluiten waardoor Landal GreenParks B.V. onderhavig contract aanvaardt en Landal vrij van schuld uit onderhavig pachtcontract ontslaat.

- 4.2 Landal is gerechtigd onderhavig pachtcontract op te zeggen indien zij geen beheerder van het woon-/mede-eigendom van de WEG meer is die door de in **Bijlage 1** opgenomen splitsingsakte werd opgericht (zonder dat dit berust op een opzegging van Landal).

- 4.3 Opzeggingen behoeven de schriftelijke vorm om in werking te treden.

§ 5 Bedrijfsvoering

- 5.1 Landal is gerechtigd, te allen tijde een aanpassing van de bedrijfsformule voor te nemen.
- 5.2 Landal is volledig vrij met betrekking tot de wijze van bedrijfsvoering (in het bijzonder met betrekking tot de prijsvorming).
- 5.3 Landal is gerechtigd op eigen kosten tijdens de pachtperiode buitenreclame op het grondbezit en het gebouw te plaatsen. Dit recht is vereffend met het overeengekomen pachtbedrag.

De naleving van de overheidsvoorschriften en oplagen betreffende de buitenreclame berust bij Landal. Verhuurder zal Landal naar beste vermogen ondersteunen bij het verkrijgen van de vereiste vergunningen. Verhuurder zelf is niet gerechtigd buitenreclame op het Pachtobject te laten plaatsen.

- 5.4 Na beëindiging van onderhavig pachtcontract mag het Pachtobject door Verhuurder of derden niet meer onder de naam „Landal GreenParks“ worden gevoerd.

§ 6 Pacht, Bijkomende Kosten

- 6.1 Vanaf contractbegin (§ 3 lid 1 van onderhavig contract) betaalt Landal een pachtbedrag aan Verhuurder.

- a) De pacht bedraagt per kwartaal $\frac{1}{4}$ van [5,5% of 6% of 7%] van de koopsom van het Pachtobject. De koopsom is te vinden in **Bijlage 4**.

Voor de verhuur van het huurobject ziet verhuurder af van de btw-vrijstelling conform § 4 nr. 12 a UStG (btw-optie). Aanvullend op de pacht dient Landal derhalve het desbetreffende wettelijke btw-percentage, thans 19 %, over dit bedrag te voldoen.

- b) Voorwaarde voor de opeisbaarheid van de pacht is de overhandiging van een factuur conform btw eisen.

- 6.2 Alle kosten, lasten, onroerend zaak belasting, heffingen enz. van het Pachtobject die niet afhankelijk zijn van verbruik (onroerend zaak belasting, opstalverzekering, ont-

sluitingsbijdrage, afvalstoffenheffing, kosten kabel aansluiting, kijk- en luistergeld) alsmede alle verbruiksafhankelijke kosten voor aan- en afvoer van het Pachtobject (verwarming, stroom, water/afvoer) zijn volledig voor rekening van Landal. Landal zal zover mogelijk met de leveranciers direct alle vereiste contracten afsluiten en overeenkomstig afrekenen. Partijen geven expliciet aan dat persoonlijke kosten, andere belastingen zoals inkomstenbelasting, lening- of hypotheekkosten of –rente, grondrente of andere kosten van Verhuurder niet door Landal worden gedragen.

Voor zover een direct beroep op Verhuurder wordt gedaan wegens volgens bovenstaande alinea door Landal te dragen kosten, lasten, belastingen brengt Verhuurder de in zover ontstane kosten Landal in rekening en voldoet Landal deze kosten binnen vier weken vanaf overhandiging van een factuur conform btw eisen.

- 6.3 Partijen zijn overeengekomen dat de regelingen van onderhavig contract telkens prevaleren boven de regelingen van het splitsingsreglement van de WEG.
- 6.4 Landal zal huurders en gebruikers aan wie zij het Pachtobject voor gebruik ter beschikking stelt toegang tot de centrale faciliteiten verlenen zolang Landal tevens de enige WEG-beheerder (beheerder van het deeleigendom) is van de in **Bijlage 1** genoemde Vereniging van (Deel-)Eigenaren. Mocht Landal geen WEG-beheerder meer zijn is Landal gerechtigd een dergelijk toegang te weigeren of is een toegang alleen tegen kosten of andere betalingen toegestaan. In dit geval heeft Landal het recht, dergelijke kosten of betalingen met de pachtkosten te verrekenen.

Partijen is bekend dat de WEG (Vereniging van Deeleigenaren) waarvan Verhuurder lid is, thans geen onderhoudsreserve of andere reserves vormt. Partijen geven duidelijk aan dat voor dergelijke reserves ontstane betalingen of andere betalingen voor nog niet ontstane kosten niet horen bij de door Landal te dragen of te vergoeden kosten.

§ 7

Verzekeringen

- 7.1 Landal zal voor het Pachtobject een zaakverzekering (opstal- en inboedelverzekering) en een opstal-aansprakelijkheidsverzekering (welke ook de aansprakelijkheid van de uit bijlage 1 voortvloeiende WEG behelst) afsluiten en de hieruit ontstane kosten als deel van de door Landal conform § 6 lid 2 te dragen kosten voldoen.

§ 8

Onderhoud, Reparatie, Vernieuwing

- 8.1 Landal verplicht zich, het Pachtobject zorgvuldig en zorgzaam te behandelen.

Gedurende de pachtperiode berust onderhoud en reparatie van het Pachtobject bij Landal.

- 8.2 Landal zal het conform § 15 bij het Pachtobject horende inventaris onderhouden, repareren en voor zover noodzakelijk vervangen.

§ 9

Bouwkundige Veranderingen

- 9.1 Landal is gerechtigd bouwkundige veranderingen zonder toestemming van Verhuurder door te voeren welke vereist of zinvol zijn om het Pachtobject in de voor het gebruik geschikte staat te behouden. Verdere bouwkundige veranderingen mag Landal uitsluitend met instemming van Verhuurder doorvoeren welke deze uitsluitend om een gewichtige reden mag weigeren. Aan het einde van de pachtperiode wordt het Pachtobject niet in de oude staat teruggebracht.

§ 10

Beëindiging van de Pachtverhouding

- 10.1 Bij beëindiging van de pachtverhouding is Landal verplicht het Pachtobject schoon en met alle ook door Landal zelf aangeschafte of aan derden ter beschikking gestelde sleutels aan Verhuurder terug te geven.
- 10.2 Het pachtinventaris is – rekening houdende met de natuurlijke slijtage – in voor de exploitatie van het vakantiepark bruikbare staat terug te geven.

§ 11

Gebruiksrecht van Verhuurder

- 11.1 Verhuurder is gedurende de pachtperiode gerechtigd een vakantiehuis dat qua grootte en inrichting overeenstemt met het pachtobject in totaal 14 dagen per volledig kalenderjaar, d.w.z. voor twee niet aaneengesloten weken (waarvan één in het hoogseizoen) tegen de op dat moment voor deze gastgroep geldende voorkeurscondities te gebruiken.
- 11.2 De te betalen bedragen stemmen overeen met de door Landal in dergelijke gevallen gebruikelijk verleende voorkeurscondities en worden uitsluitend verleend indien telkens twee maanden van tevoren wordt geboekt, bij het boeken wordt aangege-

ven dat met opgave van de voorkeursreden tegen deze voorkeurscondities wordt geboekt en op dat moment nog vakantiehuizen in de gewenste categorie beschikbaar zijn.

11.3 Additionele kosten naast de huur zoals schoonmaak, bedlinnen etc. worden tegen de gebruikelijke kosten berekend.

11.4 Uiterlijk 1 november van elk jaar zal Landal doorgeven welke periodes van het erop volgende jaar tot het hoogseizoen behoren.

§ 12

Overige Afspraken

Verhuurder verplicht zich voor de gehele looptijd van onderhavig pachtcontract voor btw te opteren. Neemt hij deze verplichting niet in acht is hij verplicht Landal alle in dit verband ontstane schade te vergoeden.

§ 13

Overdracht van het Contract

Verhuurder is verplicht ingeval van overdracht (verkoop, schenking of overige rechtshandelingen) van zijn deel- resp. wooneigendom onderhavig pachtcontract volledig over te dragen aan de nieuwe eigenaar. Tot de nieuwe eigenaar in onderhavig contract de huidige eigenaar nog niet heeft vervangen is Verhuurder nog steeds als schuldenaar aansprakelijk voor alle in onderhavig contract overeengekomen verplichtingen. Ingeval van een schending van deze overdrachtsverplichting naar de nieuwe eigenaar wordt een door Verhuurder aan Landal te voldoen contractboete ter hoogte van EUR 100.000,00 overeengekomen, onverminderd het recht van Landal bovendien vervanging van alle schade van welke aard dan ook en/of naleving te eisen.

§ 14

Overdracht van Contract aan een andere Landal-Onderneming

Landal is gerechtigd onderhavig pachtcontract aan een onderneming van haar keuze over te dragen die in haar plaats alle rechten en plichten aanvaardt, vooropgesteld dat deze onderneming zodanig bij het Landal-concern hoort dat Landal van deze onderneming of deze onderneming van Landal direct of indirect tenminste 20 % van de aandelen of stemrechten behoudt.

§ 15

Pachterdienstbaarheid

Partijen verplichten zich tegelijk met afsluiten van onderhavig pachtcontract de pachterdienstbaarheid ten gunste van Landal aan te vragen en te verlenen.

§ 16

Garantie van Landal GreenParks B.V.

Landal GreenParks B.V. staat garant voor de verplichting van Landal voor het voldoen van de pachtsom conform § 6 lid 1 a).

§ 17

Overige Bepalingen

- 17.1 Verhuurder is verplicht Landal direct zijn adres en zijn bankgegevens voor betalingen van Landal alsmede aanpassingen ervan mede te delen.
- 17.2 Voor zover in onderhavig contract opgenomen bedragen betrekking hebben op een volledige kalendermaand, een volledig kalenderkwartaal of een volledig kalenderjaar dienen deze bedragen ingeval van eerste onvolledige maanden (gebroken maanden), gebroken kwartalen of gebroken jaren overeenkomstig naar rato te worden voldaan.
- 17.3 Een verrekening/compensatie van Verhuurder jegens vorderingen van Landal is uitsluitend toelaatbaar met onbetwiste of rechtsgeldig vastgelegde vorderingen.
- 17.4 Verhuurder is niet gerechtigd zonder toestemming van Landal rechten uit onderhavig contract aan derden over te dragen. Hiervan uitgezonderd is de cessie van de pachtsom aan kredietbanken, deze behoeft geen toestemming van Landal.
- 17.5 Landal is niet verantwoordelijk voor de belastingtechnische behandeling/ beoordeling van onderhavig pachtcontract, in het bijzonder (maar niet beperkt tot) voor de volgens onderhavig contract te voldoen pacht en overige betalingen en bestedingen.
- 17.6 Onderhavig contract behelst alle werkzame verklaringen tussen Partijen. Bijkomende afspraken zijn niet geldig. Eventuele eerdere overeenkomsten, omschrijvingen en andere verklaringen of gegevens over het Pachtobject of aan deze gerelateerde aspecten zijn niet geldig resp. verliezen hun geldigheid door het sluiten van onderhavig contract.

- 17.7 Uitsluitend deze Duitse versie van onderhavig contract is doorslaggevend en vormt de overeenkomst tussen Partijen. Eventuele reeds vervaardigde of in toekomst te vervaardigen vertalingen zijn niet geldig tussen Partijen en dienen ook niet ter interpretatie van de verklaring van de Partijen te worden gebruikt.
- 17.8 Contractpartijen zijn bekend met de schriftelijkheidsvereisten als bedoeld in §§ 550 lid 1, 126 BGB. Partijen verplichten zich op verzoek van de respectievelijke andere contractpartij alle handelingen uit te voeren en verklaringen af te geven die vereist zijn voor de naleving van deze schriftelijkheidsvereisten. Contractpartijen zullen onderhavig pachtcontract niet opzeggen door zich te beroepen op niet-naleving van de schriftelijkheidsvereisten. Dit geldt in het bijzonder bij het afsluiten van addenda, contracten met aanpassingen of aanvullingen.
- Ingeval van verkoop van het Pachtobject is een derde op wie onderhavig pachtcontract aan de kant van Verhuurder overgaat conform § 566 BGB niet gebonden aan de hierboven in § 17 lid 8, 1^e alinea genoemde afspraak. Aan een dergelijke koper komen de wettelijke rechten toe. Verhuurder verplicht zich met een eventuele koper van de gronden overeen te komen dat de verplichtingen conform onderhavig § 17 lid 8 en § 13 op de koper van de gronden overgaan en de koper deze verplichtingen door middel van een echt contract ten gunste van derden (§ 328 BGB) tevens jegens Landal aanvaardt.
- 17.9 Op onderhavig contract en de daaruit voortvloeiende rechten en plichten is uitsluitend het recht van de Bondsrepubliek Duitsland van toepassing met uitsluiting van het kooprecht van de VN (CISG).
- 17.10 Alle geschillen die tussen Partijen in verband met onderhavig contract (zouden kunnen) ontstaan zullen uitsluitend worden beslecht door de lokaal bevoegde rechter van de gemeente Kröv, voor zover dit wettelijk toelaatbaar is.
- 17.11 Indien enige bepaling/bepalingen in deze overeenkomst ongeldig of op andere wijze niet afdwingbaar blijkt te zijn, blijft de geldigheid van de overige bepalingen bestaan. Partijen zullen dan gezamenlijk overeenkomen de betreffende bepaling(en) als bedoeld in onderhavig contract en voor zover noodzakelijk zodanig aan te passen dat de ongeldige of niet afdwingbare bepaling (en) wordt/worden vervangen door bepaling(en) die zoveel mogelijk overeenkomt/en met de desbetreffende ongeldige of niet afdwingbare bepaling(en). Onvolledige bepalingen dienen zodanig te worden aangevuld dat de oorspronkelijk bedoelde zin en het oorspronkelijk bedoelde doel op wettelijk toelaatbare wijze wordt bereikt.