

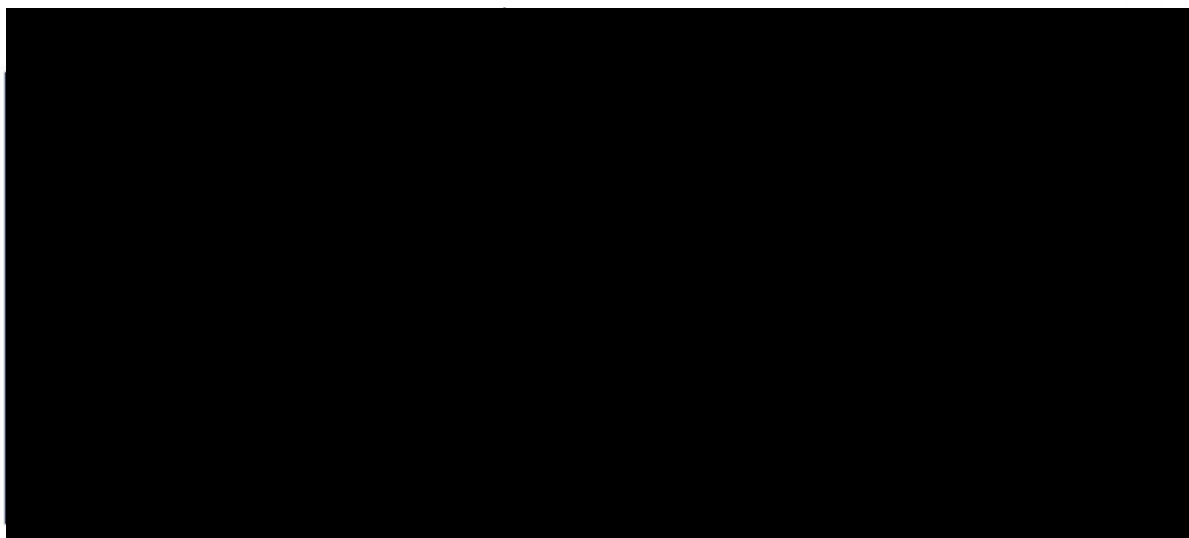


Fall Nr. 29046mk

**Urkunde mit allgemeinen Bestimmungen PARC DE EESE BV**

IM ZUSAMMENHANG MIT DER AUSSTELLUNGSURKUNDE DES Pachtvertrags UND DER GRÜNDUNG DES RECHTS EINER TOCHTERGESELLSCHAFT

Heute, am 23. Dezember 2021 (23.12.2021), erschien Herr Marjan Klazien Kroek, Notar in der



**Parc de Eese BV**, im Folgenden als „Eigentümer“ oder „Geschäftsführer“ bezeichnet, gesetzlich zu vertreten.

Die oben genannte Vollmacht geht aus einer vor mir, dem Notar, am 29. Juni 2012 (29.06.2012) unterzeichneten Urkunde hervor.

**BETRACHTER**

Die erschienene Person hat wie angegeben erklärt: - Parc de Eese BV ist Eigentümer der folgenden eingetragenen Grundstücke: das Erholungsgebiet mit den dazugehörigen Gebäuden am Bultweg 23 und 25, 25 AIn 8346 KB De Bult, derzeit bekannt als Residence De Eese (ehemals Camping De Kom), im Kataster als Gemeinde Steenwijk bekannt, Abschnitt G Nummer 2113, dessen Grundstück Nummer 2113 mit einem dinglichen Recht im Sinne von Artikel 5 Absatz 3 Buchstabe b des Gesetzes über privatrechtliche Schranken verbunden ist im Auftrag der Gemeinde Steenwijkerland mit Sitz in Steenwijk am Vendelweg 1 (Postanschrift: Postbus 162, 8330 AD Steenwijk) und hat Folgendes erworben: das Erholungsgebiet mit den dazugehörigen Gebäuden am Bergweg 76 8336 MC Baars, derzeit bekannt als 't Landgoed Baars (ehemals Camping 't Kappie), im Katasterregister bekannt Gemeinde Steenwijk, Abschnitt G, Nummern 984, 923 und 103, deren Lieferung am 17. Dezember zweitausendeinundzwanzig (17.12.2021) erfolgen wird,



- im Folgenden gemeinsam und einzeln bezeichnet als: das .....
- eingetragene Eigentum; Der Betrieb/die Verwaltung der oben genannten .....  
Freizeitparks liegt derzeit in der Verantwortung der Privatgesellschaft mit beschränkter.....  
Haftung Koningterijk BV mit Sitz in Arnheim, Geschäftsstelle Bultweg 25, .....
  - 8346 KLB De Bult; Für diese Katastergrundstücke wurde ein Parzellierungsplan erstellt, ..  
wonach auf den zu bebauenden oder bereits errichteten Grundstücken auf Kosten .....  
des jeweiligen Pächters eine Freizeiteinheit errichtet wird; der erstellte Parzellierungsplan .....  
kann im Zuge der Parzellierung angepasst werden; Die oben genannten Grundstücke werden .....  
durch eine Erbpachturkunde und ein Errichtungsrecht auf Baupacht an den Eigentümer einer .....  
Freizeiteinheit übertragen. Die Parkstraßen sind im oben genannten Parzellierungsplan .....  
angegeben, durch ..
  - welche Straßen sie verlaufen .....
  - Eigentümer sind, soweit möglich, für Straßen vorgesehen, die von den Eigentümern oder .....  
Nutzern der Grundstücke genutzt werden, um sowohl mit Fahrzeugen als auch zu Fuß von ..  
und zu der öffentlichen Straße zu kommen und zu gehen, jedoch auf der Grundlage .....  
der anderen Nutzer der Grundstücke Handlung. Andere .....  
Grundstücke sind am wenigsten zu .....
  - beanstanden. Der Manager ist verantwortlich für: - Parkmanagement, Beleuchtung von .....  
Straßen und Wegen, Sauberkeit und Sauberkeit von Straßen und Wegen, .....  
allgemeine Aufsicht über den Park und die Nutzung der Parkeinrichtungen, .....  
für die der .....  
Pächter einen jährlichen Parkbeitrag entrichtet; - die Abholung des Hausmülls .....  
aus einer zentralen Sammelstelle; die gegen .....  
gesonderte Gebühr erfolgt; der Betreiber ist verpflichtet, ein von ihm zusammengestelltes .....  
Paket von Fernsehsignalen bereitzustellen, was ebenfalls gegen .....
  - gesondertes Entgelt erfolgt; Der Eigentümer hat das Recht, diese Verpflichtung(en) im .....  
Sinne von Artikel 6:155 des Bürgerlichen Gesetzbuchs zu übertragen, wozu der .....  
Pächter in der Urkunde über die Erteilung des Pachtrechts und die Begründung des .....  
erwähnten Baurechts seine unwiderrufliche .....
  - Zustimmung erteilen muss in Artikel 6:156 dieses Buchs des Gesetzes; Notwendige .....  
Arbeiten wie Wartung, Reparatur und Erneuerung der Straßen, Wege, Zäune, .....  
Absperrungen und anderer allgemeiner Einrichtungen im Zusammenhang mit dem .....  
Park sowie alle notwendigen Arbeiten, die von der Regierung oder von .....  
Versorgungsunternehmen und/oder anderen zuständigen Behörden .....  
vorgeschrieben werden, werden durchgeführt vom Eigentümer (oder dem von ihm .....  
benannten Vertreter) und/oder vom Verwalter durchgeführt .....  
und den Pächtern der Grundstücke im Park pro Ereignis anteilig in Rechnung gestellt werden; Die oben genan .....  
Der Pächter kommt seinen (Zahlungs-)Verpflichtungen gegenüber den (Rechtsnachfolgern) strikt nach. ..
  - Der Eigentümer bzw. Verwalter wird den Verpflichtungen aus dieser Urkunde und der .....  
jeweiligen Erbbaurechtsurkunde nachkommen; der Eigentümer hält es für .....  
wünschenswert, eine Parkordnung im Zusammenhang mit der Art und dem Status .....  
des oben genannten Freizeitparks festzulegen; ..
- .....
- .....



- Im Falle des beabsichtigten Verkaufs einer auf einem Pachtgrundstück stehenden Freizeiteinheit gilt ein Vorkaufsrecht für den Eigentümer (oder seine Rechtsnachfolger) oder den Verwalter, wie nachstehend näher beschrieben.

**BESTIMMUNGEN IN BEZUG AUF DIE LIEFERUNG** Die

anwesende Person erklärte, dass im Zusammenhang mit dem Vorstehenden unter dem Namen „**ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN PARC DE EESE BV**“ die Bedingungen, unter denen das Unternehmen die oben genannten Grundstücke in Pacht mit einem Recht auf Baugrundstücke an die verschiedenen Kandidaten liefern wird, wie folgt sind unten angegeben.

**Allgemeine Bestimmungen**

**Artikel 1**

In diesen Allgemeinen Bestimmungen und der Parkordnung, auf die in Artikel 13 unten Bezug genommen wird,

gelten die

folgenden Definitionen: Verwalter: Parc de Eese BV oder ein von der Gesellschaft benannter Dritter oder seine Rechtsnachfolger unter allgemeiner oder besonderer Beauftragung mit dem Betrieb und der Verwaltung des Parks (derzeit: KoningteRijk BV).

Pächter: Der

Käufer eines Pachtrechts an einem Grundstück, auf dem im Park eine Freizeiteinheit errichtet werden soll; Benutzer Der Eigentümer, Mieter oder Benutzer

einer Freizeiteinheit und/oder eines Grundstücks im Park; Grundstückseigentümer: Der

Eigentümer des

Pachtrechts an einem Grundstück (Grundstück) im Park, das für die Unterbringung einer Erholungseinheit bestimmt ist; Park: Der

Erholungspark Residence de Eese, am Bultweg 25, 8346 KB De Bult, mit den dazugehörigen Straßen, Wegen und anderen Einrichtungen, sowie der Erholungspark 't Landgoed Baars, am Bergweg 76, 8336 MC Baars, mit den dazugehörigen Straßen, Wege und andere Einrichtungen; Grundstück/Grundstück: Ein Grundstück, das für die Platzierung

einer Freizeiteinheit vorgesehen ist, Teil des Parks ist und einen Teil des eingetragenen Eigentums darstellt, wie schematisch und mit einer Grundstücksnummer auf einer Grundstückskarte angegeben, wobei das Grundstück vom Vermessungsdienst fertiggestellt wurde des Grundbuch- und öffentlichen Registerdienstes vermessen wird oder welches Grundstück in einer Situationsskizze angegeben wird, die der Urkunde über die Erteilung des Pachtrechts und die Begründung des Baurechts an den Pächter beizufügen ist, wobei die Größe durch die Vermessung ermittelt wird Dienst des Grundbuch- und öffentlichen Registerdienstes; Preisliste: Die Preisliste wird vom Betreiber vor Saisonbeginn festgelegt und spiegelt die obligatorischen Gebühren zwischen dem Nutzer und dem Betreiber/Unternehmen für die Nutzung des Parks und anderer Einrichtungen wider.



Tarifübersicht: Gebühren, Kosten, Entgelte und Entgelte für Waren und Dienstleistungen, die der Verwalter dem Nutzer liefert. Eine Kopie ist immer an der Rezeption und auf der Website erhältlich und wird vor jeder Vereinbarung ausgehändigt.

Freizeiteinheit Eine

Struktur für die Übernachtung in der Freizeit, möglicherweise mit einem dazugehörigen Schuppen oder Lagerraum, alles für Freizeitwecke; Unternehmen: Parc De Eese BV oder ihre

Rechtsnachfolger in

Bezug auf das Eigentum oder den Anspruch auf die oben beschriebenen eingetragenen Grundstücke, Eigentümer oder beschränkter Rechteinhaber zu Beginn der Zuteilung der gesamten Infrastruktur (einschließlich der Infrastruktur der einzelnen Grundstücke), Straßen und Wege sowie andere Einrichtungen, die sich innerhalb des Parks befinden und einen Teil davon bilden; Pächter: Parc De Eese BV

## Kosten und Steuern

### Artikel 2

1. Alle Kosten für die Begründung des Erbbaurechts, einschließlich Die Grunderwerbsteuer bzw. Umsatzsteuer und das Katasterrecht gehen zu Lasten des Pächters.

2. Mit der Übergabe des Grundstücks fällt Umsatzsteuer bzw. Grunderwerbsteuer an geschuldet. Dies ergibt sich aus dem jeweils erstellten Kaufvertrag und den Erbbauvertrag und Errichtung von Baurechten.

**Lieferpflicht, Rechts- und Sachstand Artikel 31.** Der Pächter

ist verpflichtet, dem Pächter ein Pachtrecht zu übergeben, das: a. unbedingt ist; B. nicht mit Pfändungen und/oder Hypotheken oder deren Eintragungen belastet ist;

C. ist nicht mit qualitativen Verpflichtungen belastet, außer bei der Umsetzung der nachstehenden Bestimmungen in Artikel 7, Artikel 13 und Artikel 14; D. ist nicht mit eingeschränkten Rechten belastet, mit Ausnahme der nachstehenden Dienstbarkeiten Artikel 10 zitiert und gemäß den Bestimmungen von Artikel 10, Artikel 13 und Artikel 14 unten festgelegt; e. ist nicht mit anderen Gebühren und Einschränkungen im Rahmen der Vereinbarung belastet als gemäß den nachstehenden Bestimmungen.

2. Der Verwalter sorgt dafür, dass die Grundstücksgrenzen angegeben werden Vermessungsdienst des Grundbuch- und öffentlichen Registerdienstes. Maßgeblich ist die Benennung durch den Pächter. Der Mieter erklärt hiermit ausdrücklich Sollte die vom Pächter angegebene Größe oder Größe oder die weitere Beschreibung des Grundstücks unrichtig oder unvollständig sein, kann keine der Parteien hieraus Rechte herleiten.

Dem Pächter ist bekannt, dass die tatsächlichen Grenzen des von ihm erworbenen Grundstücks von der dem Kaufvertrag beigefügten Lageskizze abweichen können.

3. Das Grundstück wird in dem tatsächlichen Zustand übernommen, in dem es sich zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages befand, frei von Miete oder sonstigen Nutzungsrechten.



Wenn der Pächter ein (ehemaliger) Mieter des Grundstücks ist, wird das Grundstück  
 in dem Zustand übernommen, in dem der Pächter das Grundstück als Mieter mitgebracht hat. Bei der  
 Mit der Übergabe des Grundstücks endet der Mietvertrag.  
 Durch die weitere Inanspruchnahme des Pächters oder Pächters als Schuldner nach  
 Abschluss des Kaufvertrages bis zum Zeitpunkt der Übergabe ändert sich der Zustand des  
 Grundstücks, abgesehen von normaler Abnutzung, nicht.

4. Im Hinblick auf bereits vorhandene Freizeiteinrichtungen auf dem eingetragenen Grundstück  
 Einheit, die von oder in seinem Namen und im Auftrag des Pächters installiert wurde,  
 Der Pächter und der Verwalter übernehmen diesbezüglich keine Haftung  
 die Umweltgenehmigung oder kommunale Auflagen aufgrund der Bauordnung und/oder  
 der Bauverordnung und/oder der Bauqualität, noch Haftung für andere Zwecke, wie auch immer.

#### **Bodenuntersuchung/Erdtanks Artikel 4**

Bezug auf  
 Bodenuntersuchung, Verschmutzung, Asbest usw. und Haftung gelten alle relevanten Bestimmungen in der  
 Erbpacht- und Baurechtsurkunde als vollständig aufgenommen.

#### **Besondere Pflichten des Pächters Artikel**

5 1. Der  
 Pächter ist verpflichtet, das Grundstück, das für die Errichtung und/oder Instandhaltung einer  
 Freizeiteinheit zur Erholungsnutzung vorgesehen ist, zu kennzeichnen und zu behalten.

2. Der Pächter ist verpflichtet, etwaige vorhandene Freizeiteinrichtungen zu errichten  
 die Einheit entsprechend dem vorliegenden Fall jederzeit auf eigene Kosten zu nutzen und zu  
 behalten und sie an die Anforderungen anzupassen, die in dieser Hinsicht von der Gesellschaft  
 oder dem Verwalter, der Gemeinde und in Zukunft gestellt wurden oder werden /oder andere  
 kompetente Autoritäten. Dasselbe gilt auch im Falle eines Ersatzes oder einer Verlegung  
 eine Freizeiteinheit.

3. Ergänzungen oder Vergrößerungen einer Freizeiteinheit, Änderungen an der Außenfassade von  
 Gebäuden, sei es in Farbe oder Design, sowie der Austausch oder die Verlegung einer  
 Freizeiteinheit und die Installation oder der Austausch von Schuppen sind nur zulässig  
 nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Managers stattfinden, ein und  
 sonstiges, unbeschadet der diesbezüglich geltenden gesetzlichen  
 Bestimmungen, für die der Grundstückseigentümer/-nutzer verantwortlich ist.

4. Der Pächter hat das Grundstück und die darauf befindlichen Gebäude sowie den Garten gemäß den  
 Anweisungen der Gesellschaft oder des Verwalters in gutem Zustand zu halten.

5. Im Falle der Nichteinhaltung einer der oben in diesem Artikel genannten Verpflichtungen wird der  
 Pächter oder Pächter, nach Inverzugsetzung mit einer Wiederherstellungsfrist von acht  
 Tage nach dem Datum der Mitteilung per Einschreiben an den Pächter  
 oder der Pächter schuldet ein sofort fälliges Bußgeld in Höhe von einhundert Euro (100,00 €) pro  
 Tag und Verstoß, höchstens jedoch fünftausend Euro



(5.000 €), solange der Verstoß andauert. Dies alles unbeschadet des Anspruchs auf Ersatz des vom Pächter/Pächter tatsächlich erlittenen Schadens, einschließlich Zinsen und Kosten, sofern dieser den Betrag der Geldbuße übersteigt, der vom Pächter/Pächter zurückzufordern ist.

Hinsichtlich dieser Geldbuße gelten die Bestimmungen des nachstehenden Artikels 17 Absatz 3 weitestgehend sinngemäß.

### **Qualitative Verpflichtung Artikel 6**

1. Die folgende qualitative Verpflichtung im Sinne von Artikel 6:252 des Bürgerlichen Gesetzbuchs wird zugunsten des Pächters in der Urkunde über die Erteilung des Pachtrechts und die Begründung des Baurechts zugunsten des Pächters festgelegt: Der Grundstückseigentümer oder der Grundstücksnutzer sind verpflichtet, Einrichtungen zur Verteilung (über das Grundstück) zu dulden

Grundstücke im Park) unter anderem an Gas, Wasser, Strom, Kanalisation oder die Empfang von Fernseh- und Kommunikationssignalen und dergleichen werden installiert, repariert, ersetzt und gewartet.

Alles, was mit diesen Einrichtungen zu tun hat, wurde auf, auf oder über dem Grundstück installiert muss bestätigt bleiben. Es handelt sich um den Grundstückseigentümer oder dessen Nutzer

Das Grundstück lässt keine Veränderungen an einer solchen Anlage zu, auch nicht für den Eigenverbrauch von Gas, Wasser oder Strom oder den Empfang von Fernsehsignalen.

Im Falle eines Verstoßes gegen das Vorstehende ist der Verwalter berechtigt, nach Feststellung des Verstoßes den betreffenden Zwischenzähler zu entfernen und den betreffenden Gegenstand abzuholen. Unterbrechung der Energieversorgung, unbeschadet des Anspruchs auf Schadensersatz und Kosten.

2. Alle Schäden am Eigentum des Grundstückseigentümers oder des Nutzers, die eine unmittelbare Folge der Installation, des Bestehens, der Reparatur oder der Erneuerung sind

Die genannten Einrichtungen werden vom Täter nach Ermessen des Unternehmens und/oder des Verwalters auf Kosten des Täters repariert oder vom Täter dem/den Grundstückseigentümer(n) erstattet.

3. Der Grundstückseigentümer bzw. der Grundstücksnutzer ist/sind verpflichtet, alle Handlungen zu unterlassen, die zu Schäden an den vorgesehenen Einrichtungen führen könnten, so dass er für den dadurch verursachten Schaden haftet

ein Versäumnis ihrerseits, einschließlich des Versäumnisses, Maßnahmen zu ergreifen Vermeidung von Schäden an den unter 1 und 2 genannten Gegenständen. Dies liegt im Ermessen der Gesellschaft oder ihrer Rechtsnachfolger.

4. Diese qualitative Verpflichtung geht auf die Rechtsnachfolger aus allgemeinem und besonderem Eigentum des Pächters oder auf künftige Nutzer über.

5. Für die Eintragung dieser qualitativen Verpflichtung wählt der Pächter seinen Wohnsitz in den Niederlanden.

6. Der Pächter und jeder Rechtsnachfolger sind verpflichtet, die oben genannte qualitative Verpflichtung in jede weitere Eigentumsübertragungsurkunde aufzunehmen.

7. Im Falle der Nichteinhaltung einer der oben in diesem Artikel genannten Verpflichtungen wird der Pächter oder Pächter, nach Inverzugsetzung mit einer Wiederherstellungsfrist von acht



Tage nach dem Datum der Zustellung per Einschreiben schuldet der Pächter oder die Pächterin eine sofort fällige Vertragsstrafe in Höhe von einhundert Euro (100,00 €) pro Tag und Verstoß, maximal fünftausend Euro (5.000 €), solange der Verstoß andauert. Dies alles unbeschadet des Anspruchs auf Ersatz des vom Pächter/Pächter tatsächlich erlittenen Schadens, einschließlich Zinsen und Kosten, sofern dieser den Betrag der Geldbuße übersteigt, der vom Pächter/Pächter zurückzufordern ist.

Die Bestimmungen von Artikel 17 Absatz 3 gelten für diese Geldbuße weitestgehend entsprechend.

### **Kaufvertrag Artikel**

#### **7** Das

Rechtsverhältnis zwischen dem Pächter einerseits und dem Pächter andererseits bleibt bestehen, solange der Pächter (oder sein(e) Rechtsnachfolger) Pächter des Grundstücks ist/sind), sowie die Bestimmungen des privaten Kaufvertrags, der mit dem Pächter abgeschlossen wurde. Diese Allgemeinen Bestimmungen bilden zusammen mit allen damit verbundenen anderen Vereinbarungen/Vorschriften einen integralen Bestandteil der Erbpacht- und Gebäudeerteilungsurkunde.

### **Mietbestimmungen (zusätzlich)**

#### **Artikel 8**

1. Pächter und Pächter befürworten die Bedeutung der Aufrechterhaltung einer lebenswichtigen Vermietungsorganisation, wie sie teilweise vom Manager betrieben wird Förderung der Wertstabilität und Marktfähigkeit der Freizeiteinheiten im Park; 2. Bei Residence de Eese und 't Landgoed Baars (ehemals Camping 't Kappie) wird die Vermietung einer Freizeiteinheit zwingend über die Vermietungsorganisation des Pächters oder Verwalters arrangiert; 3. Der Grundstückseigentümer ist jedoch nicht verpflichtet, seine Freizeiteinheit zur Miete anzubieten, sondern darf diese nur für den Eigenbedarf nutzen; 4. Wenn der Grundstückseigentümer eine Vermietung wünscht, wird die Freizeiteinheit gemäß den Bestimmungen des Standardmietvertrags des Verwalters vermietet; 5. Der Verwalter schlägt in der Preisliste eine feste jährliche Grundgebühr vor

Die Aufrechterhaltung der Vermietungsorganisation ist festgelegt (ab 2022), die daher für jeden Eigentümer oder Pächter einer Freizeiteinheit besteht, auch wenn diese nicht vermietet ist; 6.

Hiermit erklärt sich der Mieter ausdrücklich einverstanden.

7. Der Mieter bleibt jederzeit für die Zahlung der kommunalen Steuern und Abgaben sowie für die Einhaltung aller anderen geltenden Vorschriften verantwortlich.

### **Zeitpunkt der tatsächlichen Übergabe, Nutzen und Kosten, Risiko**

**Artikel 9** Die tatsächliche Übergabe (Übergabe) des Grundstücks erfolgt unmittelbar nach der Unterzeichnung der Erbpachturkunde und der Begründung des Grundstücksrechts.



Von diesem Zeitpunkt an stehen die Vorteile dem Pächter zu, die Kosten gehen zu seinen Lasten und er trägt das Risiko des Grundstücks, auch wenn die entsprechenden Kosten an die Gesellschaft überwiesen wurden oder auf ihren Namen lauten.

Das Grundstück wird vorbehaltlich weiterer Vereinbarung frei von Miete und sonstigen Nutzungsrechten übergeben und abgenommen.

Hat der Pächter das Grundstück im Rahmen eines (Jahres-)Pachtvertrags genutzt (genutzt), so ist die tatsächliche Übergabe zum Zeitpunkt des Abschlusses des Pachtvertrags erfolgt.

### **Vorzugskaufrecht Artikel**

**10** 1. Dem

Pächter steht es frei, die Freizeiteinheit über den Verwalter, einen Immobilienmakler oder selbst Dritten zum Verkauf anzubieten.

2. Bei jedem Kaufvertrag, der zwischen dem Mieter und einem Dritten abgeschlossen wird:

Es ist ein Vorkaufsrecht des Pächters einzuschließen, das besagt, dass der Pächter den vorliegenden Kaufvertrag zu gleichen Bedingungen abschließen kann übernehmen kann (Auflösungsbedingung). Pächter ist Pächter erforderlich den vorgenannten Kaufvertrag unverzüglich anzuzeigen und dem Mieter eine angemessene Frist zur Mitteilung seiner Entscheidung zu setzen.

### **Bekannte Dienstbarkeiten/Qualitätspflichten und/oder Sonderbestimmungen**

**§ 11** Hinsichtlich der

Dienstbarkeiten/Qualitätspflichten und/oder Sonderbestimmungen gelten alle relevanten Bestimmungen, die in der Erbbaurechts- und Baurechtsurkunde enthalten sind, als vollständig enthalten.

### **Vermessungsdienst des Grundbuchamtes und des öffentlichen Registerdienstes Artikel 12** 1. Der

Pächter ermächtigt

den Pächter, in seinem Namen die Grundstücksgrenzen festzulegen

Grundstücke an den Vermessungsdienst des Grundbuch- und öffentlichen Registerdienstes übermitteln.

2. Die Festlegung und Festlegung der Grundstücksgrenzen muss durch den Eigentümer und den Pächter gemeinsam und auf Kosten des Pächters erfolgen.

3. Die richtige Größe des Grundstücks wird durch die in Absatz 1 genannte Dienststelle anhand einer Vermessung ermittelt. Die Messungen erfolgen auf Grundlage der örtlichen Abgrenzung, wobei die Geländezeichnung als Richtlinie dient.

### **Parkordnung**

**Artikel 13**

1. Im Zusammenhang mit der Art, dem Status und dem Erscheinungsbild des Parks, die von der Gesellschaft und/oder dem Manager bei der Festlegung der Allgemeinen Bestimmungen des Parc De Eese vorgesehen sind, werden (separat) Parkordnungen zugunsten von erlassen der Park.

Der Pächter muss mit der Ausstellungsurkunde über das Recht auf Baurechte verfügen

erklären, dass sie die geltenden Parkvorschriften einhalten werden und sich dazu verpflichten einen oder mehrere Nachfolger im Besitz oder in den Nutzern seiner Freizeiteinheit zu verlangen.





2. Das Unternehmen ist berechtigt, die geltende Parkordnung im Hinblick darauf zu ändern  
 die Beschaffenheit, das Ansehen und das Erscheinungsbild des Parks durch notarielle oder private Urkunde  
 zu erhalten und/oder zu verbessern, ihn im Einklang mit Angemessenheit und Billigkeit zu ändern/ergänzen.
3. Im Falle der Annahme einer Änderung und/oder Ergänzung der Parkordnung gemäß dem vorherigen  
 Absatz ist das Unternehmen verpflichtet, die Parkordnung in der geänderten Fassung und/oder Ergänzung  
 jedem Grundstückseigentümer schriftlich mitzuteilen.

#### Neue qualitative Verpflichtung Artikel 14

1. Die  
 folgende qualitative Verpflichtung im Sinne von Artikel 6:252 des Bürgerlichen Gesetzbuchs wird zugunsten  
 des Verwalters in der Urkunde über die Erteilung von Pachtrechten und die Begründung von Baurechten  
 zugunsten des Verwalters festgelegt: Der Grundstückseigentümer oder der  
 Grundstücksnutzer sind verpflichtet, dies im Interesse der Nutzung des Parks auf dem Grundstück  
 durch den zu dulden  
 Firmenbäume und andere Pflanzungen werden aufgestellt, restauriert und ersetzt  
 und auf die für den Eigentümer oder den Benutzer am wenigsten belastende Weise gewartet werden.  
 Dem Grundstückseigentümer bzw. Grundstücksnutzer ist dies derzeit nicht gestattet  
 bestehende Bäume und andere Anpflanzungen, die vom Grundstückseigentümer noch gepflanzt werden  
 müssen, ohne vorherige schriftliche Genehmigung des Unternehmens zu entfernen oder Bäume oder andere  
 Anpflanzungen auf dem Grundstück ohne eine solche Genehmigung zu pflanzen.
2. Der Grundstückseigentümer ist verpflichtet, die bestehende Freizeiteinheit nach Ermessen des Unternehmens  
 und des Betreibers so zu unterhalten, dass sie zum beabsichtigten Zustand und Erscheinungsbild des Parks  
 passt.  
 Auch eine neue Freizeiteinheit muss zum vorgesehenen Stand passen  
 Wie das Erscheinungsbild des Parks aussehen soll, bestimmt der Verwalter. Bei Meinungsverschiedenheiten  
 zwischen Grundstückseigentümer und Verwalter entscheidet das Unternehmen.
3. Diese qualitative Verpflichtung geht auf die Rechtsnachfolger aus allgemeinem und besonderem Eigentum  
 des Pächters oder auf künftige Nutzer über.
4. Für die Registrierung dieser qualitativen Verpflichtung wählt das Unternehmen seinen Sitz in den  
 Niederlanden.
5. Der Pächter und jeder Rechtsnachfolger sind verpflichtet, die oben genannte qualitative Verpflichtung in  
 jede weitere Eigentumsübertragungsurkunde aufzunehmen.
6. Im Falle der Nichteinhaltung einer der oben in diesem Artikel genannten Verpflichtungen wird der  
 Pächter oder Pächter, nach Inverzugsetzung mit einer Wiederherstellungsfrist von acht  
 Tage nach dem Datum der Mitteilung per Einschreiben an den Pächter  
 oder der Pächter schuldet ein sofort fälliges Bußgeld in Höhe von einhundert Euro (100,00 €) pro Tag und  
 Verstoß, höchstens jedoch fünftausend Euro  
 (5.000 €), solange der Verstoß andauert. Dies alles unbeschadet des Anspruchs auf Ersatz des vom  
 Pächter/Pächter tatsächlich erlittenen Schadens, einschließlich Zinsen und Kosten, sofern dieser den  
 Betrag der Geldbuße übersteigt, der vom Pächter/Pächter zurückzufordern ist. Die Bestimmungen  
 von Artikel 17 Absatz 3 gelten für diese Geldbuße weitestgehend entsprechend.

#### Parkbeitrag



## Artikel 15

1. In Bezug auf die vom Manager auszuführenden und auszuführenden Arbeiten  
 Dienstleistungen, die darin bestehen, die Straßen und Wege im Park sauber und frei zu halten, die  
 Beleuchtung der Straßen und Wege im Park bereitzustellen und die allgemeine Aufsicht zu übernehmen  
 Auf den Park und für die Nutzung der Parkeinrichtungen schuldet der Grundstückseigentümer eine  
 Gebühr, im Folgenden als Parkbeitrag bezeichnet.
2. Der Parkbeitrag, der an der Rezeption erfragt werden kann, wird jährlich vom Verwalter  
 mitgeteilt. Dieser Parkbeitrag ist gemäß den in der Preisliste genannten Konditionen zu  
 entrichten. Diese Entschädigung beinhaltet den fälligen Umsatzsteuersatz.
3. Der Parkbeitrag wird jährlich vom Manager indexiert. Die Indexierung erfolgt unter Berücksichtigung  
 der nachstehenden Angaben in Artikel 17.
4. Der Parkbeitrag kann vom Manager überarbeitet und dann auf der Grundlage der für die Festsetzung  
 des Parkbeitrags relevanten Umstände oder Preisänderungen festgelegt werden.
5. Die mit der Lieferung und Nutzung von Gas, Wasser und Strom verbundenen Kosten,  
 sowie Abwasser- und Behandlungskosten gehen zu Lasten des Grundstückseigentümers. Unter dem  
 Zu diesen Kosten zählen auch Kosten im Zusammenhang mit den von der Gesellschaft  
 getätigten Investitionen in die notwendigen Anlagen und deren Wartung.
6. Die Tarife für den Anschluss/die Lieferung von Kanalisation, Gas, Wasser, Strom und  
 gegebenenfalls Fernsehsignalen und sonstigem  
 Kommunikationssignale (Videma usw.) werden vom Manager festgelegt und einmal im Jahr  
 überprüft.
7. Die mit der vorübergehenden Lagerung und periodischen Beseitigung von Haus-, Garten- und Restabfällen  
 aus dem Park verbundenen Kosten werden –einschließlich eines Lagerprozentsatzes –in Rechnung gestellt.  
 Der Betrag ist auf das Konto des Grundstückseigentümers zu entrichten und wird gesondert in Rechnung gestellt.  
 Zu den relevanten Kosten zählen auch Kosten im Zusammenhang mit den von der Gesellschaft  
 getätigten Investitionen in die erforderlichen Einrichtungen und deren Wartung.
8. Der Manager ist nur verpflichtet, ein von ihm zusammengestelltes Paket bereitzustellen  
 zur Bereitstellung von Fernsehsignalen gegen eine gesonderte Gebühr, die stets vom Pächter zu  
 zahlen ist. Zu den relevanten Kosten zählen außerdem:  
 Kosten im Zusammenhang mit den Investitionen in die notwendigen Einrichtungen und  
 deren Wartung.
9. Notwendige Arbeiten wie Wartung, Reparatur und Erneuerung der Straßen, Wege, Zäune,  
 Absperrungen und anderer mit dem Park verbundener Elemente  
 allgemeine (Spiel-)Anlagen, Schwimmbad, Kameraüberwachung sowie alle notwendigen  
 Arbeiten, die von der Regierung oder von Versorgungsunternehmen und/oder anderen zuständigen  
 Behörden vorgeschrieben werden, werden vom Unternehmen (oder dem von ihm benannten Vertreter)  
 durchgeführt und/oder der Manager oder in  
 in Auftrag gegeben und den Eigentümern der Grundstücke im Park anteilig pro Grundstückseinheit  
 in Rechnung gestellt.
10. Wenn der Manager beabsichtigt, die oben genannten neuen wesentlichen Bestimmungen zu treffen



Zum Nutzen des Parks wird allen Eigentümern eine Umfrage zugesandt  
 werden verschickt, wobei jeder Eigentümer entweder direkt oder auf Weisung eine beratende  
 Stimme pro Freizeiteinheit hat. Diese beratenden Stimmen werden vom Manager bei der  
 Entscheidungsfindung berücksichtigt. Hierauf hat der Geschäftsführer einen Anspruch  
 jedem Eigentümer eines Freizeitobjekts anteilige Mehrkosten in Rechnung zu stellen.

#### 11. Kosten im Zusammenhang mit (unter

anderem): -Grundsteuer;  
 -Kanalrechte;  
 -Gebühren der  
 Wasserbehörde;  
 -Reinigungsrechte; -  
 Abfallgebühren; -

Hausmüllabgaben; -

Biomüll; -Die Grünpflege sowie die Pendler- und/  
 oder Kurtaxe gehen zu Lasten des Pächters.

Eventuelle (Gebühren-)Kosten –von der Regierung erhoben – und sonstige Kosten

Die diesbezüglichen Informationen werden vom jeweiligen Mieter auf erstes Anfordern zur Verfügung gestellt  
 ist sofort nach Vorlage der Rechnung durch den Mieter zu zahlen

Unternehmen, der Manager und/oder die Regierungsbehörde. Der Manager hat das Recht dazu  
 (eine) Verpflichtung(en) im Sinne dieses Artikels an (einen) Dritten zu übertragen.

#### **Gestaltung des Grundstücks**

##### **Artikel 16**

Die Gestaltung des Grundstücks muss erfolgen in Übereinstimmung mit: a. dem Bau- und  
 Gestaltungsplan für den Freizeitpark Residence de Eese/(Bild-)Qualitätsplan für den Freizeitpark Residence de  
 Eese und b. die mit dem Grundstück verbundenen

Bau- und Nutzungsmöglichkeiten, die im (Entwurf des) Bebauungsplans Freizeitpark-Residence de Eese  
 beschrieben sind.

Die oben genannten Pläne sind dieser Urkunde als **Anlage** beigefügt.

#### **Schlussbestimmungen Artikel 17 1: Festlegung qualitativer Verpflichtungen**

In jeder Erbpacht- und Baurechtsurkunde des Grundstücks sind die qualitativen Verpflichtungen  
 wie folgt enthalten

oben in den Artikeln 6, 10, 11, 13 und 14 erwähnt, wobei das oben in Artikel

Für diese qualitativen Verpflichtungen gelten die Ziffern 6, 10, 11, 13 und 14.

#### **2. Einbeziehung von Kettenklauseln**

In jeder Urkunde über die Veräußerung des Grundstücks, einschließlich der Begründung

beschränkter Rechte, jedoch mit Ausnahme des Hypothekenrechts, ist der Veräußerer

verpflichtet, die oben genannten Kettenklauseln festzulegen oder die zitierten bereits

bestehenden Kettenklauseln festzulegen oben. seinem/seinen Rechtsnachfolger(n) in der

Ausstellungsurkunde und zugunsten von Pfandrechte aufzuerlegen

Pächter oder dessen Rechtsnachfolger mit allgemeinem und/oder besonderem Titel



hinlegen und akzeptieren, soweit sie sich auf die Handlung beziehen, ter  
Beurteilung des Pächters, unter Androhung des sofortigen und unfreiwilligen Verfalls  
gerichtliche Intervention fällig Strafe in Höhe von fünfzigtausend Euro (50.000,00 €).

### 3. Indexierung

Die Indexierung aller oben in den Allgemeinen Bestimmungen des Parc De Eese und  
der geltenden Parkordnung genannten Beträge erfolgt auf der Grundlage der  
allgemeiner Anstieg des Preisniveaus, wie aus dem Verbraucherpreisindex CPI hervorgeht  
Alle Haushalte, basierend auf zweitausendfünfzehn, sind einhundert (2015 = 100). Alle  
Anpassungen werden durch Multiplikation des letzten anwendbaren Betrags mit einem  
Bruchteil berechnet, dessen Zähler durch die oben genannte Preisindexzahl gebildet  
wird, die im dritten Kalendermonat endgültig veröffentlicht wird  
Monate vor dem Zeitpunkt der Anpassung und der Nenner durch die gleiche Preisindexzahl wie  
im Kalenderjahr zuvor.

Die Anpassung kann niemals dazu führen, dass ein geringerer Betrag geschuldet wird, als bereits  
in Kraft war.

### **BESTIMMUNG DER GEBÜHREN UND KANON, INDEXIERUNG, REVISION** 1. Die

Entschädigung wird vom Pächter für neunundvierzig Jahre festgelegt

Der Pachtzins wird entweder mit fünfzehn Prozent (15 %) oder mit dreißig Prozent berechnet  
(30 %) des Grundstückswertes. Dies liegt im Ermessen des Mieters. Der gewählte  
Prozentsatz bestimmt den Kanon wie unten angegeben.

2. Der Erbbauzins im Sinne von Artikel 85, Absatz 2, Buch 5 des Bürgerlichen  
Gesetzbuches basiert auf einer Berechnung, die der Eigentümer dem Pächter durch  
einen anerkannten Gutachter vorlegen muss: (aktuell) Arjan Mulder RICS, RT, REV, deren  
Berechnung Grundlage ist die aktuelle Bestimmung und Nutzung des Grundstücks (eingeteilt  
in mehrere Klassen, in der Parkmitte, an Waldrändern und auf den Teich-/Hügelgrundstücken).

Der besagte Sachverständige hat festgestellt, dass eine marktgerechte Vergütung von  
das Pachtgrundstück beträgt drei Prozent (3,0 %) des Grundstückswertes.

**(Bedenken Sie: Der aktuelle zehnjährige Zinssatz für niederländische Staatsanleihen  
betrug im September zweitausendeinundzwanzig minus null Komma zwei Prozent (-0,2  
%), daher beträgt die Differenz drei bis zwei Zehntel Prozent (3,2 %).), bei dem es  
sich um einen gewerblichen Zuschlag aufgrund eines Erholungsgrundstücks handelt,  
wurde für diese zehnjährigen Staatsdarlehen ermittelt).**

Die erste Entschädigung, die fünfzehn (15) oder dreißig (30) Prozent des  
Grundstückswerts beträgt, wird zunächst vom Grundstückswert des Gutachters  
abgezogen, danach wird der Erbbauzins (mal den Prozentsatz) abgezogen.  
berechnet auf Basis des Pro-Resto-Guthabens (fünfundachtzig (85) oder siebenzig (70)  
Prozent des Grundstückswerts).

#### **Entwurf der Kanonberechnung zu Beginn**

**Bewertung der Grundstücke per 12. Juli zweitausendeinundzwanzig (12.07.2021) durch  
Gutachter Arjan Mulder, nach einer einmaligen Einlage von eintausendfünfzig Euro (€  
1.050,00).-) v on Pächter zu Pächter infolge einer Beteiligung an den Anschaffungskosten**

(Das oben genannte Schätzgutachten wurde für Residence de Eese erstellt. Daraus leiten sich  
die Preise für das benachbarte 't Landgoed Baars ab.):



Teil A (basierend auf dem Grundstück, der Wert wird anhand der Lage im Park ermittelt): -----

- Mitten im Park: -----

Größe einhundertfünfzig Quadratmeter (150 m<sup>2</sup>): dreiunddreißigtausendneuhundertfünfzig  
Euro (33.950,00 €) -----

- De Bosranden: -----

Größe einhundertfünfzig Quadratmeter (150 m<sup>2</sup>): dreiundvierzigtausendneuhundertfünfzig  
Euro (43.950,00 €) -----

- Der Teich/Hügel: -----

Größe einhundertfünfzig Quadratmeter (150 m<sup>2</sup>): dreiundsechzigtausendneuhundertfünfzig  
Euro (63.950,00 €). Teil B (über -----

einhundertfünfzig Quadratmeter (150 m<sup>2</sup>) Grundstücksgröße): -----

- bis dreihundert Quadratmeter: einhundertfünfzig Euro (150,00 €) pro Quadratmeter -----

(gemäß Wertgutachten) multipliziert mit der Quadratmeterzahl; über einhundertfünfzig -----

Quadratmeter (150 m<sup>2</sup>), wie in Teil A angegeben. -----

- Wertberechnung über dreihundert Quadratmeter (300 m<sup>2</sup>): fünfzig Euro -----

(50,00 €) pro Quadratmeter multipliziert mit der Quadratmeterzahl über dreihundert -----

Quadratmeter über dreihundert Quadratmeter (300 m<sup>2</sup>) Teil C Das -----

-----

Ergebnis der Addition von Teil A und Teil B ist der Grundstückswert einschließlich Gärten -----

usw. -----

Berechnen Sie den Kaufpreis: Berechnen Sie fünfzehn (15) o der dreißig (30) Prozent des -----

gesamten Grundstückswerts und ziehen Sie dieses Ergebnis (Nachsicht) vom gesamten -----

Grundstückswert ab, der die verbleibenden fünfundachtzig (85) o der siebzig (70) -----

Prozent -----

davon ausmacht der Bodenwert. Teil D Berechnen Sie die Zinskomponente -----

(durchschnittlicher Zinssatz für ein zehnjähriges Staatsdarlehen des letzten bekannten -----

Monats, aktuell minus einundzwanzig/einhundertstel Prozent (-0,21 %) zuzüglich eines -----

Gewerbezuschlags auf Erholungsgrundstücken von drei bis zwei/Zehntel Prozent (3,2 -----

%) ergibt zwei neunundneunzig/einhundertstel Prozent (2,99 %) des in Teil C berechneten -----

Pro-Resto-Landwerts (von fünfundachtzig (85) o der siebzig (70) Prozent des Grundstückswerts) pro Jahr: -----

Beispielberechnung des Erbbauzinses zu -----

**Beginn:** Ausgangspunkt in diesem Beispiel: Grundstücksgröße: zweihundert Quadratmeter (200 -----

m<sup>2</sup>) „mitten im Park“: -----

Grundstückswert „mitten im Park“: -----

Teil A Wert der Die ersten einhundertfünfzig Quadratmeter (150 m<sup>2</sup>) kosten dreiunddreißig -----

eintausendneuhundertfünfzig Euro (33.950,00 €) -----

Teil B: Wert der Quadratmeterzahl über dem Sockel: fünfzig Quadratmeter (50 m<sup>2</sup>) mal -----

einhundertfünfzig Euro (150,00 €) pro Quadratmeter sind siebentausendfünfhundert Euro -----

(7.500,00 €). -----

Der Gesamtloswert beträgt somit einundvierzigtausendvierhundertfünfzig Euro (41.450,00 -----

€). -----

Die anfängliche Erstattung beträgt -----

I. Oder fünfzehn Prozent (15 %) sind sechstausendzweihundertsiebzehn Euro und fünfzig -----



**Euro-Cent (6.217,50 €), in diesem Fall beträgt der Pro-Resto-Grundstückswert fünfundachtzig Prozent (85 %) Prozent oder fünfunddreißigtausendzweihundertzweiunddreißig Euro und fünfzig Cent (35.232,50 €).**

**II. Oder dreißig Prozent (30 %) sind zwölftausendvierhundertfünfunddreißig Euro (12.435,00 €), in diesem Fall beträgt der Pro-Resto-Grundstückswert siebenzig Prozent (70 %) beträgt, also neunundzwanzigtausendfünfzehn Euro (29.015,00 €).**

**Bei Option I beträgt der Canon das Zwei-Neunundneunzig-/Eihundertstel-Prozent (2,99 %) -fache des Pro-Resto-Grundstückswerts von eintausenddreihundertfünfzig Euro und fünfundvierzig Euro-Cent (€ 1.053,45) pro Jahr und bei Option II achthundertsechzig -sieben Euro und fünfundfünfzig Cent (867,55 €) pro Jahr.**

3. Die jährliche Indexierung des Kanons erfolgt auf der Grundlage des allgemeinen Preisniveaustiegs, wie er durch den Verbraucherpreisindex (VPI) „Alle Haushalte“ des Central Bureau of Statistics (CBS) auf der Grundlage von zweitausendfünfzehn ist dargestellt wird Hundert (2015 = 100). . Alle Anpassungen werden durch Multiplikation des letzten anwendbaren Betrags mit einem Bruch berechnet dessen Zähler durch den Jahresdurchschnitt der beiden Vorjahre gebildet wird zur Indexierung und zum Nenner um denselben Jahresdurchschnitt, der ein Kalenderjahr vor der Indexierung angewendet wurde.

Beispielrechnung Indexierung:

Berechnung geänderter Kanon, alter Kanon belief sich auf eintausendeinhundert Euro (€ 1.100,00).

Modifizierter Kanon:

**einhundertsiebenundfünfzig/Hundertstel (107,51)** („VPI aller Haushalte, 2015=100, Jahresdurchschnitt 2020“) DIVIDIERT DURCH **einhundertsechzehn/Hundertstel (106,16)** („VPI aller Haushalte, 2015=100, Jahresdurchschnitt 2019“) MEHRFACH **eintausendeinhundert Euro (1.100,00 €).**

Das ist ein Dreizehntausendstel (1,013) mal eintausendeinhundert Euro (1.100,00 €) oder eintausendeinhundertvierzehn Euro und dreißig Cent (1.114,30 €) (zuzüglich drei Zehntel Prozent (1,3 %).

4. **Revision/Zeitraum:** Nach einem Zeitraum von fünfundzwanzig (25) Jahren bzw. neunundvierzig (49) Jahren, danach bei späterer Verlängerung und bis

Der Verlängerungszeitraum wird vom Eigentümer festgelegt, auf dessen Grundlage der Erbbauzins angepasst werden kann Aufgrund einer ausgewogenen Interessenabwägung (**Betrachtung: Ziel der vorgenannten Preisindexierung ist es, einen angemessenen inflations- und/oder wertmäßigen Effekt zu erzielen**) legen die Parteien hiermit ein Benchmark-Momentum (pro 25 Jahre) fest, das als Revision bezeichnet wird. Was überarbeitet wird: der Wert des Untergrunds und die Zinskomponente als gewerbliche Lagerung – die sich von der von Wohngrundstücken unterscheidet, weil sie (nicht für Wohnzwecke genutzte Flächen) über den zehnjährigen Staatsdarlehen hinaus. Warum: keine Partei begünstigen oder benachteiligen?

aufgrund derzeit unbekannter Auslassungen in der aktuell gewählten Indexierung.)

**Zieländerung: Es kommt zu einer Änderung der Bewertung des Untergrunds das Ziel wird berücksichtigt, zum Beispiel von Erholung zu Wohnort quo kombiniertes Erholungs-/Wohnziel -so ein (von der Regierung**



**Bei einer unwiderruflich beabsichtigten Änderung ist mit einer Erhöhung des Grundstückswertes zu rechnen, es ist jedoch auch mit einem anderen aktuellen Rechnungszinssatz (Gewerbezuschlag) zu rechnen.**

**PARKORDNUNG** Die  
Parkordnung im Zusammenhang mit diesen Allgemeinen Bestimmungen wurde als separates Dokument mit Stand vom 15. Dezember 2021 (15.12.2021) erstellt.

**Fazit**  
Die Person, die erschienen ist, ist mir bekannt, ein Notar.  
WELCHE URKUNDE wurde in Steenwijk an dem oben in dieser Urkunde genannten Datum ausgeführt:

Der Inhalt der Urkunde wurde der erscheinenden Person vorgelegt und erläutert. Der Erscheinende hat erklärt, dass er die vollständige Verlesung der Urkunde nicht wünscht, dass er den Inhalt der Urkunde rechtzeitig vor deren Ausfertigung zur Kenntnis genommen hat und dass er mit dem Inhalt einverstanden ist.

Unmittelbar danach wurde die Urkunde in begrenztem Umfang verlesen und von der Person, die erschien, und mir, dem Notar, nach fünfzehn und fünfundfünfzig Minuten unterzeichnet.

(Folgt der Unterzeichnung)

AUS URHEBERRECHTEN AUSGESTELLT:

