

(Konzept)

Managementvereinbarung

Der Unterzeichnete:

1. **Eigentümerversammlung (VvE) Chalet Park De Wielen**, gegründet in Sint Maarten, De Wielen 84 (Postleitzahl 1744 KS), eingetragen bei der Handelskammer unter der Nummer, gesetzlich vertreten durch J. Nieuwenhuijs,

im Folgenden: „**Der Kunde**“,

Und

2. **De Wielen Recreatie B.V.**, mit Sitz in Sint Maarten, De Wielen 84 (Postleitzahl 1744 KS), eingetragen im Handelsregister der Handelskammer unter der Nummer 37087691, gesetzlich vertreten durch Herrn G.J. Nieuwenhuijs

im Folgenden bezeichnet als: „**Der Administrator**“,

Die Parteien 1 und 2 werden im Folgenden gemeinsam als „Parteien“ bezeichnet.

DEFINITIONEN.

„Eigentümer“:

Der Eigentümer eines Wohnrechts im Chaletpark „De Wielen“.

„Verwalter“:

Die natürliche oder juristische Person, die mit der Verwaltung des Parks betraut ist oder diese Aufgaben als unabhängiger Auftragnehmer wahrnimmt.

„Recreatiepark De Wielen“:

Der Freizeitpark, bestehend aus einem Bungalowpark, einem Chaletpark, Freizeiteinrichtungen und Gemeinschaftseinrichtungen in „De Wielen“ auf Sint Maarten.

„Bungalowpark“:

Alle Freizeit Bungalows mit Privatgrundstück, einschließlich der Gemeinschaftsbereiche, unter dem Namen „Bungalowpark De Wielen“.

„Chaletpark“:

Der an den Bungalowpark angrenzende Teil des Freizeitparks „De Wielen“, der für Chalets unter dem Namen „Chaletpark De Wielen“ vorgesehen ist.

„Freizeiteinrichtungen“:

Die Freizeiteinrichtungen auf dem Gelände des Freizeitparks De Wielen, die den Eigentümern oder Bewohnern des Bungalowparks und Chaletparks zur Verfügung stehen, wie z. B. Spazierwege, ein Schwimmbad, Spielplätze, Angelteich, Sportplatz und Toiletten.

„Gemeinschaftseinrichtungen“:

Allgemein zugängliche Einrichtungen wie Wasser-, Abwasser- und Regenwasserentsorgung, Entwässerung, Parkbeleuchtung, Schranken, Müllentsorgung, Grünflächen usw.

„Gemeinschaftsflächen“:

Das ungeteilte Grundstück des Bungalowparks und Chaletparks, das Eigentum des Verwalters ist und dem Bungalowpark und Chaletpark untersteht.

Bedenken Sie Folgendes:

- Die Eigentümergemeinschaft (VvE) ist für die Verwaltung und Instandhaltung des Chaletparks De Wielen verantwortlich.
- Der Verwalter verfügt über die erforderliche Fachkompetenz und Kompetenz für eine professionelle Verwaltung dieser Immobilie.
- Die Parteien halten ihre Vereinbarungen bezüglich der Verwaltung in diesem Vertrag fest.

Stimmen Sie wie folgt zu:

Artikel 1 – Geschäftsführung

- 1.1 Der Kunde überträgt hiermit dem Verwalter die Verwaltung des Chaletparks, die dieser übernimmt. Unter Verwaltung verstehen die Parteien die Durchführung verschiedener Tätigkeiten zur Unterstützung des Kunden beim Betrieb des Chaletparks. Diese Tätigkeiten erfolgen auf Kosten und Risiko des Kunden.
- 1.2 Der Verwalter ist gegenüber dem Auftraggeber verpflichtet, während der gesamten Dauer der Verwaltung die Anstrengungen zu unternehmen, die von einer professionellen und kompetenten Verwaltungsorganisation erwartet werden.
- 1.3 Die Parteien beraten sich jährlich, wobei die durchgeführte Verwaltung bewertet wird.

Artikel 2 – Jährliche Parkpflegekosten

- 2.1 Zwischen Auftraggeber und Verwalter besteht Einigkeit darüber, dass jeder Wohnungseigentümer verpflichtet ist, für die vom Verwalter zu erbringenden Leistungen ein festes Entgelt an den Verwalter bzw. dessen Rechtsnachfolger zu entrichten, bestehend aus:
 - Allgemeine Verwaltung und Aufsicht;
 - Pflege der Grünanlagen im öffentlichen Bereich und den dazugehörigen Parkanlagen;
 - Mähen des Rasens im öffentlichen Bereich des Parks (nicht auf den einzelnen Grundstücken);
 - Instandhaltung von Wegen, Straßen, Banketten, Parkplätzen, Absperrungen und Gräben; Instandhaltung der Parkbeleuchtung, Zäune, Abflüsse, Durchlässe und Abwasserkanäle (Verstopfungen); sowie Instandhaltung sonstiger für den Park errichteter Gemeinschaftsanlagen;
 - Überwachung und gegebenenfalls Organisation der Abfallentsorgung.

Dieser Parkpflegebeitrag wird erstmals am Ersten des Monats fällig, der auf den Monat folgt, in dem das Wohnungsrecht übertragen wird (= Eigentumsübergang).

Der an den Verwalter zu zahlende Parkpflegebeitrag ist in einer regelmäßigen Jahresrate und im Voraus im Januar fällig. Bei nicht fristgerechter Zahlung des fälligen Betrags wird ein Verzugszuschlag von fünf Prozent (5 %) pro Monat oder anteilig erhoben. Der Beitrag kann nicht mit anderen Kosten und/oder Einnahmen verrechnet werden. Der Beitrag im Jahr 2025 beträgt 534,26 € ohne Mehrwertsteuer. Dieser Kostenbeitrag wird jährlich auf Grundlage des Mietanpassungsindexierungsmoduls, der Verbraucherpreisindexreihe für alle Haushalte und des Basisjahres 2015 = 100 indexiert.

Der Betrag des Parkpflegebeitrags deckt ausschließlich die Vergütung für Arbeitskosten sowie die Nutzung und Instandhaltung der erforderlichen Maschinen und Werkzeuge ab.

Die Arbeitsentschädigung für die unter Buchstabe b aufgeführten außerordentlichen Arbeiten und Einrichtungen sowie die Entschädigung für verwendete (Wartungs-)Materialien für die oben genannten Dienstleistungen und die tägliche Instandhaltung (wie Farbe, Lack, Lichter, Netze, Baumbinder, Schalen, Balken, Masten, Bäume, Sträucher, PVC-Material, Schrauben, Nägel, Bolzen, (Elektro-)Zubehör und ähnliche Verbrauchsmaterialien) sind nicht enthalten und fallen nicht in den Anwendungsbereich dieser Klausel. Die Eigentümergemeinschaft stellt im jährlichen Betriebsbudget Mittel für Materialien zur täglichen Instandhaltung bereit.

- a. Die außerordentlichen Arbeiten (einschließlich der vollständigen Sanierung (von Teilen) der unterirdischen Infrastruktur) und die Installation zusätzlicher oder neuer Einrichtungen im Park müssen grundsätzlich vom Verwalter in Absprache mit und nach Genehmigung durch den Vorstand der Eigentümergemeinschaft durchgeführt werden. Die Arbeitskosten für diese außerordentlichen Arbeiten sowie die Kosten für die unter (a) genannten und die für die außerordentlichen Arbeiten benötigten Materialien werden von den Eigentümern jeweils zu gleichen Teilen gemeinsam getragen.

Die Materialkosten und Arbeitskosten können den Wohnungseigentümern nur dann in Rechnung gestellt werden, wenn sie in Absprache mit und nach Genehmigung durch den Vorstand entstanden sind. Die Eigentümergemeinschaft stellt hierfür im Rahmen eines langfristigen Instandhaltungsplans Mittel bereit. Der Verwalter ist dem Vorstand gegenüber voll verantwortlich.

- b. Ist der Vorstand der Eigentümergemeinschaft der Ansicht, dass der Verwalter seinen Verpflichtungen nicht nachkommt, muss er den Verwalter zweimal schriftlich in Verzug setzen und unter Angabe eindeutiger Gründe zur Erfüllung auffordern.

Geht der Verwalter später in Verzug, werden die nicht oder unvollständig ausgeführten Aufgaben auf Wunsch des Vorstands, jedoch auf Kosten des Verwalters, durch Dritte erledigt. Der Vorstand darf einen solchen Auftrag erst dann erteilen, wenn De Jong Notaris in Schagen oder dessen Rechtsnachfolger festgestellt hat, dass der Verwalter seine Verpflichtungen nicht erfüllt hat.

Ist der Notar der Ansicht, dass er für eine fundierte Beurteilung einen oder mehrere Sachverständige hinzuziehen muss, trägt die damit verbundenen Kosten die unterlegene Partei.

- c. Die Bestimmungen dieses Artikels unter a, b und c sowie die Bestimmungen dieses Absatzes d müssen jedem nachfolgenden Eigentümer oder Nutzungsberechtigten einer Wohnung in jeder Veräußerungs- oder Nutzungsrecht Urkunde auferlegt und in jeder Urkunde zugunsten der Eigentümergemeinschaft und des Verwalters festgelegt und akzeptiert werden, bei Androhung einer sofort fälligen Geldstrafe von 50.000 € durch den Erwerber oder seinen Rechtsnachfolger, unbeschadet etwaiger Schadensersatzansprüche. Diese Geldstrafe ist dem Verwalter geschuldet und kommt ihm zugute.

- 2.2 Zusätzlich zu der in Artikel 2.1 vereinbarten Gebühr haben der Kunde und der Verwalter vereinbart, dass jeder Wohnungsinhaber neben den allgemeinen Instandhaltungskosten eine Gebühr für Müllentsorgung, Wasser, Strom, Gas, Internet und TV zahlt. Zu diesem Zweck wurden die folgenden Vereinbarungen getroffen.

- a. **Abfallentsorgung:** Der Chaletpark verfügt über eine eigene Müllsammelstelle. Der Müll wird dort separat entsorgt. Die Gesamtabfallkosten werden jährlich anhand der Anzahl der Chalets berechnet.
- b. **Wasserverbrauch:** Die Wasserversorgung erfolgt über einen zentralen Wasserzähler. Jedes Chalet verfügt zudem über einen eigenen Zähler. Der Zählerstand wird jährlich in der ersten Woche des Jahres abgelesen und dem Wohnungseigentümer der Wasserverbrauch zu den

aktuellen Tarifen des Versorgungsunternehmens (inkl. Grundgebühr) in Rechnung gestellt. Der Wohnungseigentümer ist für den Zugang zum Wasserzähler verantwortlich.

- c. **Stromverbrauch:** Jedes Chalet verfügt über einen eigenen Stromzähler. Dieser wird jährlich in der ersten Woche des Jahres abgelesen und dem Wohnungseigentümer der Stromverbrauch zu den aktuellen Tarifen des Energieversorgers (inkl. Fixkosten) in Rechnung gestellt. Der Wohnungseigentümer ist für den Zugang zum Stromzähler verantwortlich.
- d. **Gasverbrauch:** Fast jedes Chalet verfügt über einen eigenen Gaszähler. Dieser wird jährlich in der ersten Woche des Jahres abgelesen. Der Gasverbrauch wird dem Wohnungseigentümer zu den aktuellen Tarifen des Energieversorgers (inkl. Festkosten) in Rechnung gestellt. Der Wohnungseigentümer ist für den Zugang zum Gaszähler verantwortlich.
- e. **Internet und TV:** Jedes Chalet verfügt über einen eigenen Internet- und TV-Anschluss. Der Wohnungseigentümer zahlt hierfür eine feste jährliche Gebühr.
- f. **Inspektion:** Der Verwalter legt die Jahresrechnung der Chalet-Eigentümergeinschaft dem Vorstand der Eigentümergeinschaft zur Einsicht vor. Der Schatzmeister des Vorstands hat Zugriff auf die genaue Struktur der einzelnen Rechnungen.

Artikel 3 – Dauer der Vereinbarung

3.1 Dieser Vertrag wird für einen Zeitraum von 15 Jahren geschlossen, beginnend mit der Übertragung der ersten Grundstücke des Chalet Parks De Wielen. Die Laufzeit des Vertrags endet 15 Kalenderjahre später am 31. Dezember desselben Jahres. Zur Klarstellung: Wenn die erste Lieferung am 31. März 2026 erfolgt, läuft dieser Vertrag bis zum 31. Dezember 2041.

3.2 Nach Ablauf der Laufzeit verlängert sich der Vertrag stillschweigend um jeweils 5 Jahre, sofern er nicht wie unten beschrieben gekündigt wird.

3.3 Die Parteien sind berechtigt, den Vertrag zum Ende der (verlängerten) Vertragslaufzeit zu kündigen.

3.4 Die Kündigung muss schriftlich per Einschreiben und mit einer Kündigungsfrist von zwölf Monaten erfolgen.

Artikel 4 – Haftung

4.1 Der Administrator haftet für Schäden, die auf nachweisbare Fahrlässigkeit und/oder Vorsatz zurückzuführen sind.

4.2 Die Haftung ist auf den von der Versicherung des Managers ausgezahlten Betrag beschränkt.

Artikel 5 – Vertraulichkeit

Die Parteien verpflichten sich, alle vertraulichen Informationen, die sie im Zusammenhang mit dieser Vereinbarung erhalten, vertraulich zu behandeln.

Artikel 6 – Slotbepalingen

- 6.1 Sollte eine Bestimmung oder Klausel dieses Verwaltungsvertrags oder seines Anhangs nichtig, ungültig, anfechtbar oder nicht durchsetzbar sein, werden die Parteien versuchen, eine alternative Bestimmung zu vereinbaren, die den Absichten der Parteien möglichst nahe kommt.
- 6.2 Bestimmungen, die naturgemäß nicht mit Beendigung des Vertrags außer Kraft treten sollen, bleiben in vollem Umfang in Kraft.
- 6.3 Der Verwalter ist uneingeschränkt berechtigt, diesen Vertrag oder alle Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag ganz oder teilweise zu übertragen oder von einem verbundenen Unternehmen/Konzernunternehmen erfüllen zu lassen. Der Kunde erteilt hierzu seine vorherige Zustimmung und Mitwirkung.

Artikel 7 – Streitigkeiten und Rechtsanwendung

- 7.1 Dieser Vertrag unterliegt ausschließlich niederländischem Recht.
- 7.2 In Fällen, die in diesem Vertrag nicht geregelt sind, streben beide Parteien eine gütliche Lösung auf der Grundlage der Grundsätze der Angemessenheit und Fairness an.

So vereinbart und in zweifacher Ausfertigung erstellt am, datiert

Im Namen der Eigentümergemeinschaft:

Name: _____

Position: _____

Unterschrift: _____

Im Namen des Verwalters:

Name: _____

Position: _____

Unterschrift: _____