

SERVICE-VERTRAG

Die Unterzeichneten:

1. Die Gesellschaft mit beschränkter Haftung niederländischen Rechts: **WATERSPORT RECREATIE CENTRUM "DE BREKKEN B.V."**, mit Sitz in **LEMMER**, nachstehend "W.R.C." genannt;
2. Der Verein von Eigentümern **VERENIGING VAN EIGENAREN "AQUARONDE"**, mit Sitz in **LEMMER**, nachstehend "der Verein" genannt;

haben folgenden Service-Vertrag abgeschlossen:

Paragraph 1 - Verwaltungsarbeiten

- 1.1 W.R.C. verpflichtet sich dem Verein gegenüber, die nachstehend in diesem Vertrag beschriebenen Verwaltungsarbeiten für den Verein ordnungsgemäß zu übernehmen.
- 1.2 Unter "Verwaltung" werden beim Abschluß dieses Vertrages folgende Aufgaben, Dienstleistungen und Lieferungen, zu denen sich W.R.C. dem Verein gegenüber verpflichtet, verstanden:
 - a. Periodische normale Unterhaltsarbeiten an sowie Überwachung und Reinigung der dem Verein als Eigentum gehörenden allgemeinen Einrichtungen, das heißt:
 - * Straßen und Wege;
 - * Uferbefestigungen, die nicht zu den Grundstücken der einzelnen Eigentümer gehören;
 - * Gewässer und Wasserwege (Reinigen und Aufsicht über die Einhaltung der Gebrauchsregeln);
 - * Stellplätze;
 - * Straßenränder und Bepflanzungen außerhalb der Grundstücke der einzelnen Eigentümer.
 - b. Geländebeleuchtung:
 - * W.R.C. übernimmt auf eigene Rechnung den Bau von Leitungen und Beleuchtungskörpern für die allgemeine Beleuchtung des Parks;
 - * W.R.C. gewährleistet durch regelmäßige Unterhaltsarbeiten, daß die allgemeine Beleuchtung weiterhin funktioniert;
 - * Die Kosten des Stromverbrauchs für die allgemeine Beleuchtung gehen zu Lasten des Vereins.
 - c. Allgemeine Betreuung:
 - * Die Überwachung und Überprüfung der dafür in Betracht kommenden Versorgungsleitungen, sowie auch die Signalisierung und Behebung von Störungen, dies alles, insoweit die Lieferung von Wasser und dem Antennensignal nicht bereits von W.R.C. selbst aus erfolgt, wodurch W.R.C. dafür direkt zuständig ist;
 - * Die Entgegennahme von Nachrichten, telephonisch, durch Telefax oder durch Telegramm und das Informieren der betreffenden Bewohner;
 - * Die Entgegennahme von Waren und die zeitweilige Lagerung bei Abwesenheit des Eigentümers (nach Redlichkeit).

d. Finanzverwaltung:

- * W.R.C. führt die Bücher des Vereins;
 - * W.R.C. ist im Namen des Vereins ermächtigt, den Eigentümern zur Deckung der kollektiv zu zahlenden Kosten einen von der Mitgliederversammlung festzusetzenden Vorschußbeitrag und nach Abschluß eines Geschäftsjahres den von dieser Versammlung festzusetzenden, definitiven Beitrag in Rechnung zu stellen und im Namen des Vereins sämtliche von W.R.C. für erwünscht gehaltene Maßnahmen zu deren Einziehung zu treffen.
- 1.3 In gegenseitigem Einvernehmen zwischen den Parteien können die im Paragraphen 1.2 gemeinten Serviceleistungen erweitert oder geändert werden, in welchem Falle eine eventuelle Anpassung des nachstehend gemeinten Service-Beitrags in gegenseitigem Einvernehmen festgesetzt wird. Die Bestimmung im Paragraphen 9.2 kommt diesbezüglich entsprechend zur Anwendung.
- 1.4 Die Parteien stellen ausdrücklich fest, daß größere Unterhaltsarbeiten, wie z.B. Neupflasterungen, Ausbaggerungsarbeiten, die Erneuerung der Spundwandkonstruktion, der Ersatz infrastruktureller Einrichtungen und dergleichen nicht in den in diesem Vertrag gemeinten Verwaltungsarbeiten enthalten sind. W.R.C. sowie der Verein können jederzeit Vorschläge und Initiativen in bezug auf größere Unterhaltsarbeiten unterbreiten bzw. entfalten.
W.R.C. ist grundsätzlich bereit, von Fall zu Fall, zu in gegenseitigem Einvernehmen festzulegenden Bedingungen, im Vorerwähnten gemeinte Aufträge anzunehmen bzw. zu koordinieren.
- 1.5 In dem in diesem Vertrag gemeinten Begriff Verwaltung sind ebenfalls nicht enthalten:
- * Arbeiten, die der Verein W.R.C. in Auftrag geben sollte wegen Instandhaltungs- oder Instandsetzungsarbeiten an Bungalows oder Uferbefestigungen, die Teil der Grundstücke von Eigentümern sind, die dem Verein gegenüber bei der Durchführung dieser Arbeiten in Verzug geraten sind.

Paragraph 2 - Service-Beitrag

- 2.1 Der Service-Beitrag, den W.R.C. für jeden Bungalow wegen der im Paragraphen 1 gemeinten Dienstleistungen und Arbeiten vom Verein erhält, beträgt NLG 715,- (in Worten: siebenhundertfünfzehn Gulden) pro Geschäftsjahr, zuzüglich der Umsatzsteuer nach dem geltenden Tarif, und ist jährlich durch Vorauszahlung im Monat Juli zu begleichen. Das Geschäftsjahr läuft vom ersten Juli bis zum Ende Juni des darauffolgenden Kalenderjahres.

- 2.2 Erstmals wird der Service-Beitrag in bezug auf jede realisierte Phase des Projektes "Aquaronde" und die dazugehörigen Bungalows bei der ersten bautechnischen Abnahme und Übergabe an die betreffenden Eigentümer geschuldet. Der Service-Beitrag wird sodann anteilig über den Zeitraum zwischen dem Abnahmetermin und dem darauffolgenden 1. Juli berechnet.
- 2.3 Der Service-Beitrag wird jährlich, erstmals zum 1. Juli 1994, an die eventuelle Steigerung der vom niederländischen statistischen Amt CBS in Den Haag veröffentlichten Zahlen des Lebenshaltungsindex für Arbeitnehmerfamilien angepaßt. Dazu wird der bis zum Anpassungsdatum geltende Service-Beitrag um einen Faktor multipliziert, den man erhält, indem man den vorgenannten Lebenshaltungsindex des dem Anpassungsdatum hervorgehenden Monats April durch den vorgenannten Lebenshaltungsindex des Monats April des Vorjahres teilt und das Ergebnis auf ganze Gulden abrundet. Der Service-Beitrag wird aufgrund dieser Indexierung niemals auf einen Betrag senken können, der niedriger ist als der zuletzt geltende Service-Beitrag.

Paragraph 3 - Lieferung Energie und Wasser

- * W.R.C. sorgt auf eigene Rechnung für den Anschluß sämtlicher Bungalows an das Trinkwasserversorgungsnetz und bleibt Eigentümer und Unterhaltspflichtiger der Leitungen und dergleichen;
- * W.R.C. kauft Wasser vom Wasserversorgungsunternehmen ein und liefert dieses an die Bungaloweneigentümer weiter;
- * W.R.C. stellt jedem Eigentümer eines Bungalows den beim Wasserversorgungsunternehmen für Privatpersonen gängigen Tarif für den Anschluß, den Verbrauch, die Abwassergebühren und sonstige damit zusammenhängende Abgaben in Rechnung;
- * Die Gaswerke Westergo sorgen für den Anschluß sämtlicher Bungalows an die Gasversorgungsleitungen und liefern über eigene Zähler Gas an die Bungalows;
- * Elektrische Energie für die Bungalows wird vom provinziellen Stromversorgungsunternehmen PEB geliefert, und zwar entweder durch direkten Anschluß eines jeden Bungalows an das Stromnetz, oder kollektiv an den Verein, der in diesem Falle mittels Zwischenzähler über ein eigenes Stromnetz im Park den Bungalows mit Strom versorgt;
- * Für die Leitungen und Zähler für Gas und Strom wird W.R.C. keinerlei andere Zuständigkeit haben als die allgemeine Aufsicht über die Einrichtungen und das Funktionieren als zentralen Meldepunkt zum Signalisieren und Beheben im Paragraphen 1, Absatz 2 unter c bei "Allgemeiner Betreuung" genannter Störungen.

Paragraph 4 - Lieferung Antennensignal

- * W.R.C. sorgt für den Bau eines Gemeinschaftsantennensystems, den Anschluß eines jeden Bungalows an dieses System sowie die Lieferung sämtlicher in der Stadt Lemmer über ein Kabelsystem verfügbarer Antennensignale;
- * W.R.C. stellt jedem Eigentümer eines Bungalows für den Gemeinschaftsantennenanschluß und Empfang des Antennensignals einen Betrag in Höhe von NLG 250,- pro Geschäftsjahr in Rechnung, auf welchen Betrag die Indexierungsklausel aus Paragraph 2, Absatz 3 anwendbar ist.

Paragraph 5 - Hausmüll

- * W.R.C. sorgt mit mindestens derselben Frequenz als die kommunale Müllabfuhr der Gemeinde Lemsterland für die Einsammlung und Abfuhr von Hausmüll aus dazu an mehreren Orten im Park zur Verfügung gestellten Containern;
- * W.R.C. stellt dafür jedem einzelnen Eigentümer eines Bungalows den Tarif in Rechnung, der von der Müllabfuhr der Gemeinde Lemsterland in Rechnung gebracht würde.

Paragraph 6 - Kanalisation

- * W.R.C. übernimmt nach jeder Abnahme einer Bauphase des Parks sowie der Bungalows durch "Project De Grote Brekken B.V." von dieser Gesellschaft die Kanalisationsleitungen für die Abfuhr von Abwässern und Fäkalien, insofern sie nicht ausschließlich zu einem einzigen Bungalow gehören und sich im Grundstück dieses Bungalows befinden. W.R.C. sorgt für die Klärung und die Abfuhr dieser Abfälle sowie für den Unterhalt dieses Kanalisationssystems.
- * W.R.C. stellt dafür jedem einzelnen Eigentümer eines Bungalows dasjenige in Rechnung, was der Eigentümer beim Anschluß an die kommunale Kanalisation ebenfalls hätte zahlen müssen, wie z.B. Kanalgebühren und die oben bereits erwähnten Abwassergebühren.
- * Wenn eine Verstopfung der Kanalisation durch den Eigentümer oder die Benutzer eines Bungalows verursacht wurde, stellt W.R.C. diesem Eigentümer für die Abflußreinigung dieselben Kosten in Rechnung als beim kommunalen Bauamt der Gemeinde Lemsterland üblich ist.

Paragraph 7 - Abrechnung

- 7.1 Innerhalb von dreißig Tagen nach jedem Kalenderjahr wird W.R.C. eine Rechnungsübersicht pro Wohnung/Eigentümer erstellen, in dem unter anderem folgendes enthalten ist:
- * der Vorschußbetrag für das kommende Jahr,
 - * die Endabrechnung über das vergangene Kalenderjahr.

Mittels der Rechnungsübersicht werden ferner die Lieferungen und Dienstleistungen, die W.R.C. für die Bungaloweneigentümer aufgrund der Paragraphen 3, 4, 5 und 6 erbracht hat sowie alle sonstigen für die Eigentümer durchgeführten individuellen Leistungen, insofern sie nicht bereits fakturiert worden sind, in Rechnung gestellt, ebenso wie der Anteil eines jeden Eigentümers an den Energiekosten für die allgemeine Beleuchtung und der Stromverbrauch im Bungalow, wenn dessen Lieferung über den Verein erfolgt.

- 7.2 Die gemäß der Rechnungsübersicht geschuldeten Beträge müssen innerhalb von dreißig Tagen nach der Rechnungsstellung beglichen worden sein.
- 7.3 Die administrative und Finanzverwaltung durch W.R.C. für den Verein und die Buchführung von W.R.C. wegen der Lieferungen und Dienste durch W.R.C. an die Bungaloweneigentümer werden von einem unabhängigen Wirtschaftsprüfer geprüft, der vom Verein zu bestellen sein wird und periodisch dem Vorstand des Vereins über seine Befunde berichtet. Die Kosten dieser Prüfung gehen zu Lasten des Vereins.

Paragraph 8 - Dauer

- 8.1 Dieser Vertrag wird erstmals für einen Zeitraum von zehn Jahren abgeschlossen, und zwar vom 1. Januar 1993 bis zum 31. Dezember 2002. Die Verwaltungsaktivitäten für jeden einzelnen Bungalow werden zu dem Zeitpunkt anfangen, wo dieser abgenommen worden ist. Der Vertrag wird nach dem Enddatum jeweils um einen Zeitraum von fünf Jahren verlängert, es sei denn daß W.R.C. oder der Verein spätestens sechs Monate vor dem Ende eines Vertragszeitraums durch Einschreiben an die Gegenpartei diesen Vertrag kündigen. Kündigung von Seiten des Vereins kann ausschließlich kraft eines mit Stimmenmehrheit von mehr als der Hälfte der insgesamt eingetragenen Mitglieder gefaßten Beschlusses ihrer Mitgliederversammlung erfolgen.
- 8.2 Außer durch die im Paragraphen 8.1 gemeinte Kündigung kann dieser Vertrag mit sofortiger Wirkung gekündigt werden, wenn über eine Partei durch ein unwiderruflich rechtskräftiges Urteil der Konkurs eröffnet wird, sie Zahlungsaufschub beantragt, einen Vergleich mit ihren Gläubigern trifft oder W.R.C. ihr Unternehmen beendet, in welchem Falle der Verein zu dieser Kündigung befugt ist.
- 8.3 Bei Beendigung dieses Vertrages, aus welchem Grunde auch immer, muß der Verein das Gemeinschaftsantennensystem, die Geländebeleuchtungsanlage, die Leitungen und die Zähler für die Lieferung von Wasser an die Bungalows, das Kanalisationssystem sowie die Müllcontainer von W.R.C. zum Buchwert, die diese Aktiven dann für W.R.C. haben bzw. nach dem verbindlichen Urteil der nachstehend genannten Sachverständigen bei einer angemessenen Abschreibung gehabt hätten, zusammen mit den Bezugsverträgen, die W.R.C. wegen dieser Einrichtungen hat, übernehmen.
Der Verein muß dann auf eigene Rechnung für den Anschluß der einzelnen von W.R.C. zu übernehmenden Anlagen an die öffentlichen Versorgungseinrichtungen sorgen.
Sollten die Parteien über eine richtige und angemessene Berechnung des oben erwähnten Buchwertes keine Übereinstimmung erzielen können, so wird dieser nach den Normen der Redlichkeit und Billigkeit aufgrund der nachkalkulierten Kosten für W.R.C., unter Berücksichtigung einer angemessenen Abschreibung, auf Ersuchen einer der Parteien durch eine bindende Schlichtung dreier Sachverständigen festgesetzt werden können, von denen wenigstens zwei (beim "Nederlands Instituut van Registeraccountants" eingetragene) Wirtschaftsprüfer sein müssen. Jede Partei ernennt in dem Fall einen Sachverständigen, welche beiden anschließend einen Dritten ernennen.

Paragraph 9 - Diversa

- 9.1 W.R.C. verpflichtet sich dem Verein gegenüber, bei Veräußerung Ihres Unternehmens die Rechte und Verpflichtungen aufgrund dieses Vertrages zwecks Erfüllung ihrer Rechtsnachfolgerin aufzuerlegen und von ihr auszubedingen, daß sie sich ebenfalls mittels einer Übertragungsklausel dazu verpflichten wird, dies alles unter Androhung eines Zwangsgeldes von NLG 300.000,- für jeden Verstoß.
- 9.2 Alle in diesem Vertrag genannten Beträge bzw. Vergütungen verstehen sich zuzüglich der Umsatzsteuer, es sei denn, daß das Gegenteil erwähnt wird, und werden um diesen Betrag erhöht, wenn und insofern dies gesetzlich erforderlich ist.
- 9.3 Die vom Eigentümer angegebene Adresse sowie das von ihm angegebene Bank-Postgirokonto gelten für W.R.C. solange der Eigentümer nicht schriftlich eine eventuelle Änderung darin angegeben hat.

Dieser Vertrag wurde vereinbart und unterzeichnet in Lemmer am

..... 1993.

Vereniging van Eigenaren "Aguaronde"

Watersport Recreatie Centrum

De Brekken B.V.