

KAUFVERTRAG

Oskar Linder, Notar, eingetragen im Notariatsregister des Kantons Bern,
mit Büros in Meiringen und Brienz

beurkundet:

1. Die **Einwohnergemeinde Meiringen**, handelnd durch den Gemeindepräsidenten, Herrn Roland Frutiger, von Ringgenberg, in Meiringen und den Gemeindeverwalter, Herrn Peter Kohler, von Schattenhalb, in Kerns
2. Die **Dorfgemeinde Meiringen**, öffentlich-rechtliche Körperschaft gemäss Art. 2 des Gemeindegesetzes vom 16. März 1998, handelnd durch den Obmann, Herrn Kaspar Brügger, von und in Meiringen sowie den Schreiber, Herrn Martin Debrunner, von Amlikon-Bissegg, in Meiringen
3. Der Verein **Haslital Tourismus**, Verein gemäss Art. 60 ff ZGB, mit Sitz in Hasliberg, handelnd durch die kollektiv zu zweien zeichnungsberechtigten Herren Andreas Michel, von Unterseen, in Schattenhalb, Präsident, und Nils Glatthard, von und in Meiringen, Geschäftsführer

– Verkäuferschaften –

und

4. Die einfache Gesellschaft, bestehend aus
 - a) der **Baulink AG**, mit Sitz in Davos Platz, Promenade 101, 7270 Davos Platz (Firmen-Nr. CHE-104.398.682), handelnd durch den einzelzeichnungsberechtigten Herrn Georg Barandun, von und in Filisur
 - b) Herrn **Dr. Beat Benz**, geb. 14. Oktober 1952, von Zürich, verheiratet, Oberer Heuelsteig 12, 8032 Zürich
 - c) der **Cavistrau GmbH**, mit Sitz in Breil/Brigels, c/o MF Consulting, Marcel Friberg, Tschuppina, Postfach 134, 7165 Breil/Brigels (Firmen-Nr. CHE-115.174.916), handelnd durch den einzeichnungsberechtigten Geschäftsführer Marcel Friberg, von und in Breil/Brigels

– Käuferschaft –

erklären

I. VORBEMERKUNG

Die Gemeinde Meiringen ist in hohem Mass an der Ansiedlung eines zentral gelegenen Feriendorfs auf gehobenem Niveau innerhalb ihres Gebietes interessiert.

Nachdem die gesamte Gemeinde und Region zunehmend auf qualitativ hochstehende Produkte und Angebote im Tourismusbereich angewiesen ist und nachdem eine - mindestens für die Baubranche interessante – Wertschöpfung aus dem Wohnungsbau bedingt durch die „Zweitwohnungsinitiative“ wegfallen wird, sind neue Entwicklungsmodelle zu definieren und zu realisieren, auch wenn in Meiringen die Zweitwohnungsquote noch nicht erreicht ist.

Vorliegender Kaufvertrag wird mit der Zielsetzung abgeschlossen, in der Gemeinde Meiringen auf der Basis des Projektentwicklungsvertrages vom August 2014 ein sinnvolles und zielführendes Projekt in Form eines Feriendorfes zu realisieren.

II. KAUF

Die Einwohnergemeinde Meiringen verkauft der einfachen Gesellschaft Baulink AG, Dr. Beat Benz und Cavistrau GmbH folgende Grundstücke:

1. Meiringen-Grundbuchblatt Nr. 1560

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	785 Meiringen
Grundstueck-Nr.	1560
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH 23461 53519 31
Fläche	4'602 m ² , aus Koordinaten berechnete Fläche, definitiv anerkanntes Vermessungswerk
Plan-Nr.	3246
Lagebezeichnung	Aarmatten Meiringen
Bodenbedeckung	Acker, Wiese, Weide, 4'602 m ²
Gebäude / Bauten	Keine

Dominierte Grundstücke, Anmerkungen, Grundlasten und Vormerkungen

Keine

Amtliche Bewertung

* Amtlicher Wert CHF	gültig ab Steuerjahr
2'300	2001
* mit Ertragswertkomponenten	

Erwerbtitel

01.02.1995 92 Kauf

Dienstbarkeiten

25.10.1932 I/4917	(L) Gewerbebeschränkung z.G. LIG Meiringen 785/1608
25.10.1932 I/4917	(L) Zu- und Vorfahrtsrecht z.G. LIG Meiringen 785/1608

Dienstbarkeiten

25.10.1932 I/4917	(R) Zu- und Vorfahrtsrecht z.L. LIG Meiringen 785/1608
30.11.1976 888	(R) Wegrecht z.L. LIG Meiringen 785/2075
22.08.1995 789	(L) Durchleitungsrecht z.G. LIG Meiringen 785/1164 z.G. LIG Meiringen 785/2669 z.G. LIG Meiringen 785/2670 z.G. LIG Meiringen 785/2671
17.09.1996 850	(L) Leitungsrecht z.G. SDR Meiringen 785/2625

Pfandrechte

25.10.1932 I/3085	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 11'950.00, 1. Pfandstelle, Max. 6,5%, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger Einwohnergemeinde Meiringen
21.02.1977 152	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 100'000.00, 2. Pfandstelle, Max. 8%, Nachrückungsrecht, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger Einwohnergemeinde Meiringen
21.02.1977 152	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 219'000.00, 3. Pfandstelle, Max. 8%, Nachrückungsrecht, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger Einwohnergemeinde Meiringen
08.10.1981 988	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 129'000.00, 4. Pfandstelle, Max. 8%, Nachrückungsrecht, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger Einwohnergemeinde Meiringen
20.05.1986 465	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 80'000.00, 5. Pfandstelle, Max. 8%, Nachrückungsrecht, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger Einwohnergemeinde Meiringen
19.09.1986 869	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 100'000.00, 6. Pfandstelle, Max. 8%, Nachrückungsrecht, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger Einwohnergemeinde Meiringen
16.09.1987 867	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 300'000.00, 7. Pfandstelle, Max. 8%, Nachrückungsrecht, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger Einwohnergemeinde Meiringen
16.09.1987 867	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 200'000.00, 8. Pfandstelle, Max. 8%, Nachrückungsrecht, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger Einwohnergemeinde Meiringen
16.09.1987 867	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 62'000.00, 9. Pfandstelle, Max. 8%, Nachrückungsrecht, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger Einwohnergemeinde Meiringen

2. Meiringen-Grundbuchblatt Nr. 2075**Grundstückbeschreibung**

Gemeinde	785 Meiringen
Grundstueck-Nr.	2075
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH 90273 53646 48
Fläche	2'510 m ² , aus Koordinaten berechnete Fläche, definitiv anerkanntes Vermessungswerk
Plan-Nr.	3246

Grundstückbeschreibung

Lagebezeichnung	Aarmatten Meiringen Turenmatten
Bodenbedeckung	Acker, Wiese, Weide, 2'510 m ²
Gebäude / Bauten	keine

Dominierte Grundstücke, Anmerkungen, Grundlasten, Vormerkungen und Pfandrechte
 Keine
Amtliche Bewertung

* Amtlicher Wert CHF	gültig ab Steuerjahr
1'250	2001
* mit Ertragswertkomponenten	

Erwerbtitel

30.11.1976 888 Kauf
 28.12.1994 1339 Tausch

Dienstbarkeiten

25.10.1932 I/4916	(L) Wegrecht z.G. LIG Meiringen 785/87
25.10.1932 I/4916	(L) Lichtleitungsrecht z.G. LIG Meiringen 785/87
25.10.1932 I/4917	(L) Gewerbebeschränkung z.G. LIG Meiringen 785/1608
25.10.1932 I/4917	(L) Zu- und Vorfahrtsrecht z.G. LIG Meiringen 785/1608
25.10.1932 I/4917	(R) Zu- und Vorfahrtsrecht z.L. LIG Meiringen 785/1608
30.11.1976 888	(L) Wegrecht z.G. LIG Meiringen 785/1560

3. Meiringen-Grundbuchblatt Nr. 2592**Grundstückbeschreibung**

Gemeinde	785 Meiringen
Grundstueck-Nr.	2592
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH 21356 84616 80
Fläche	1'165 m ² , aus Koordinaten berechnete Fläche, definitiv anerkanntes Vermessungswerk
Plan-Nr.	3245
Lagebezeichnung	Meiringen Turenmatten
Bodenbedeckung	Acker, Wiese, Weide, 127 m ² Gartenanlage, Hofraum, 1'038 m ²
Gebäude / Bauten	keine

Dominierte Grundstücke, Anmerkungen, Grundlasten, Vormerkungen und Pfandrechte
 Keine

Amtliche Bewertung

* Amtlicher Wert CHF

580

* mit Ertragswertkomponenten

gültig ab Steuerjahr

1999

Erwerbtitel

01.06.1994 524 Tausch

Dienstbarkeiten

17.01.1977 52

(L) Kabelleitung

z.G. Swisscom (Schweiz) AG

Die Dorfgemeinde Meiringen verkauft der einfachen Gesellschaft Baulink AG, Dr. Beat Benz und Cavistrau GmbH folgende Grundstücke:

1. Meiringen-Grundbuchblatt Nr. 124**Grundstückbeschreibung**

Gemeinde	785 Meiringen
Grundstueck-Nr.	124
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH 11359 94628 17
Fläche	53 m ² , aus Koordinaten berechnete Fläche, definitiv anerkanntes Vermessungswerk
Plan-Nr.	3245
Lagebezeichnung	Meiringen
	Turenmatten
Bodenbedeckung	Gartenanlage, Hofraum, 53 m ²
Gebäude / Bauten	keine

Dominierte Grundstücke, Anmerkungen, Vormerkungen und Pfandrechte

Keine

Amtliche Bewertung

* Amtlicher Wert CHF

20

* mit Ertragswertkomponenten

gültig ab Steuerjahr

2001

Erwerbtitel

05.05.1970 019-II/4771 Kauf

Dienstbarkeiten

08.09.1993 911

(L) Verankerungsrecht

z.G. zb Zentralbahn AG, in Stansstad

05.07.2005 544

Grundlasten

11.08.1926 I/3585

(R) Zaunpflicht, Gesamtwert, Fr.260.00

z.L. LIG Meiringen 785/1997

2. Meiringen-Grundbuchblatt Nr. 524**Grundstückbeschreibung**

Gemeinde	785 Meiringen	
Grundstueck-Nr.	524	
Grundstückart	Liegenschaft	
E-GRID	CH 42166 74635 46	
Fläche	1'156 m ² , aus Koordinaten berechnete Fläche, definitiv anerkanntes Vermessungswerk	
Plan-Nr.	3245 3246	
Belastete Teilflächen	Belastet mit	Meiringen 785/2438, 910 m ²
Lagebezeichnung	Meiringen Rudenz Turenmatten	
Bodenbedeckung	Übrige befestigte Fläche, m ² Acker, Wiese, Weide, m ² Gartenanlage, Hofraum, m ²	
Gebäude / Bauten	keine	

Dominierte Grundstücke, Anmerkungen, Vormerkungen und Pfandrechte

Keine

Amtliche Bewertung

* Amtlicher Wert CHF

Noch nicht bekannt

Erwerbtitel

05.05.1970 II/4771 Kauf

09.06.1983 503 Landumlegung

23.09.1988 807 Tausch

Dienstbarkeiten

04.12.1886 50/221	(R) Fahrwegrecht z.L. LIG Meiringen 785/622
17.01.1977 52	(L) Kabeldurchleitungsrecht z.G. Swisscom (Schweiz) AG

Grundlasten

11.08.1926 I/3585	(R) Zaunpflicht, Gesamtwert, Fr. 260.00 z.L. LIG Meiringen 785/1997
-------------------	--

Die Liegenschaftsbeschreibung von Meiringen-Grundbuchblatt Nr. 524 ergibt sich nach Abtrennung eines Teilstücks von 910 m², belastet mit einem Teil des selbständigen und dauernden Baurechts Meiringen-Grundbuchblatt Nr. 2438

Der Verein Haslital Tourismus verkauft der einfachen Gesellschaft Baulink AG, Dr. Beat Benz und Cavistrau GmbH folgendes Grundstück:

Meiringen-Grundbuchblatt Nr. 87**Grundstückbeschreibung**

Gemeinde	785 Meiringen
Grundstueck-Nr.	87
Grundstückart	Liegenschaft

Grundstückbeschreibung

E-GRID	CH 85824 62835 68
Fläche	1'807 m ² , aus Koordinaten berechnete Fläche, definitiv anerkanntes Vermessungswerk
Plan-Nr.	3245 3246
Lagebezeichnung	Meiringen Turenmatten
Bodenbedeckung	Acker, Wiese, Weide, 1'570 m ² Gartenanlage, Hofraum, 237 m ²
Gebäude / Bauten	Keine

Dominierte Grundstücke, Anmerkungen, Grundlasten und Vormerkungen

Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF	gültig ab Steuerjahr
173'980	1999

Erwerbtitel

30.12.2003 1026 Kauf

Dienstbarkeiten

25.10.1932 I/4916	(R) Wegrecht z.L. LIG Meiringen 785/1608 z.L. LIG Meiringen 785/2075
25.10.1932 I/4916	(R) Lichtleitungsrecht z.L. LIG Meiringen 785/1608 z.L. LIG Meiringen 785/2075

Pfandrechte

18.01.1973 II/5831	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 100'000.00, 1. Pfandstelle, Max. 8%, Errichtet: 06.04.1954, I/5517, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger BBO Bank Brienz Oberhasli AG	11.2010 4180
--------------------	---	--------------

III. FINANZIELLES UND STEUERN1. Kaufpreise

Die Kaufpreise für die einzelnen Vertragsobjekte haben die Parteien vereinbart mit Fr. 70.00/m², ausmachend

a) für die Grundstücke der Einwohnergemeinde Meiringen:

- für Meiringen-Grundbuchblatt Nr. 1560	Fr.	322'140.00
- für Meiringen-Grundbuchblatt Nr. 2075	Fr.	175'630.00
- für Meiringen-Grundbuchblatt Nr. 2592	Fr.	81'550.00
Total	Fr.	579'320.00

(fünfhundertneunundsiebzigtausenddreihundertzwanzig Franken).

b) für die Grundstücke der Dorfgemeinde Meiringen:

- für Meiringen-Grundbuchblatt Nr. 124	Fr. 3'710.00
- für Meiringen-Grundbuchblatt Nr. 524	Fr. 80'920.00
Total	Fr. 84'630.00

(vierundachtzigtausendsechshundertdreissig Franken).

c) für das Grundstück des Vereins Haslital Tourismus.

Meiringen-Grundbuchblatt Nr. 87	Fr. 126'490.00
---------------------------------	-----------------------

(einhundertsechszwanzigtausendvierhundertneunzig Franken).

Die Verkäuferschaften bestätigen, dass alle Angaben, die der Käuferschaft zur Bewertung der Kaufobjekte zugänglich gemacht wurden, dem tatsächlichen Ist-Zustand entsprechen. Es wurden der Käuferschaft keine Informationen vorenthalten, die für eine richtige und realistische Bewertung der Kaufobjekte notwendig gewesen wären, oder die einen wesentlichen Einfluss auf das Ergebnis der Liegenschaftenbewertungen haben könnten.

Aus diesem Rechtsgeschäft sind von der Käuferschaft keinerlei Vermittlungsprovisionen zu bezahlen.

2. Tilgung / Verzinsung

Die Kaufpreise gemäss Ziff. 1 sind innert 10 Tagen nach Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung (Überbauungsordnung), jedoch spätestens am 30. Juni 2017 wie folgt zu tilgen. Der Termin vom 30. Juni 2017 erstreckt sich um die Dauer, um welche die Ausstellung der Baubewilligung durch ein Rechtsmittelverfahren verzögert wird.

a) durch Bezahlung eines Betrages von auf das Konto Nr. XXX bei der XXX (Bank), lautend auf die Einwohnergemeinde Meiringen.	Fr. 579'320.00
b) durch Bezahlung eines Betrages von auf das Konto Nr. XXX bei der XXX (Bank), lautend auf die Dorfgemeinde Meiringen.	Fr. 84'630.00
c) durch Bezahlung des Betrages von auf das Konto Nr. XXX bei der XXX (Bank), lautend auf den Verein Haslital Tourismus.	Fr. 126'490.00

Die Zahlungen sind bis zu ihrer Fälligkeit nicht zu verzinsen.

3. Verzugszins / Sicherstellung

- Auf verspätet geleistete Zahlungen wird ohne weiteres ein Verzugszins von 6 % p.a. geschuldet. Fälligkeitstermine sind zugleich Verfalltermine.
- Auf die grundpfändliche Sicherstellung der Kaufpreise wird in vorliegendem Vertrag verzichtet. Der Notar wird jedoch angewiesen, den Vertrag erst beim Grundbuchamt abzugeben,
 - sobald die Kaufpreise überwiesen oder
 - den Verkäuferschaften das Zahlungsversprechen einer der Schweizerischen Bankenaufsicht unterstehenden Institution über die gesamten Kaufpreise ausgehändigt worden ist.

Die Käuferschaft erklärt, darüber orientiert zu sein, dass der Eigentumsübergang erst mit der Eintragung des Vertrages im Grundbuch erfolgt.

Ohne andere schriftliche Mitteilung der Verkäuferschaft an den verurkundenden Notar innert fünf Arbeitstagen nach dem Verfalldatum gemäss Ziff. 2 gilt die Kauf-

preiszahlung als fristgerecht geleistet. Als Beleg für die Leistung der Kaufpreise dient auch die entsprechende Belastungsanzeige der Käuferschaft.

Mit Abgabe des Vertrages beim Grundbuchamt gilt die Bedingung gemäss lit. b Abs. 1 als erfüllt.

4. Schuldbriefe

Die auf den Vertragsobjekten Meiringen-Grundbuchblatt Nrn. 87 und 1560 eingetragenen Schuldbriefe stehen nach Eingang des Kaufpreises der Käuferschaft unbelehnt zur Verfügung und sind auf sie zu übertragen. Der Notar wird dazu ermächtigt.

Auf den übrigen Vertragsobjekten sind keine Grundpfandrechte eingetragen.

5. Pro rata Abrechnung

Über die öffentlich- und privatrechtlichen Abgaben sowie die Einnahmen und Ausgaben im Zusammenhang mit den Vertragsobjekten rechnen die Parteien ausserhalb dieses Vertrages auf das Datum von Nutzen und Schaden pro rata miteinander ab.

6. Gesetzliche Pfandrechte

Die Verkäuferschaften bestätigen, dass sie sämtliche fälligen Steuern und öffentlich-rechtlichen Abgaben für die Vertragsobjekte bezahlt haben.

Sollten wider Erwarten gesetzliche Pfandrechte geltend gemacht werden, so verpflichten sich die Verkäuferschaften zur Bezahlung oder anderweitigen Sicherstellung sowie zur Löschung allfälliger Einträge im Grundbuch.

7. Grundstückgewinnsteuer

a) Grundsatz

Der Notar hat die Parteien auf die Grundsätze der Grundstückgewinnsteuern aufmerksam gemacht.

Die Einwohnergemeinde Meiringen und die Dorfgemeinde Meiringen unterliegen aufgrund von Art. 127 StG im Rahmen des vorliegenden Kaufvertrages der Grundstückgewinnsteuer nicht.

b) Gesetzliches Grundpfandrecht

Der Notar hat die Parteien Ziff. 3 und 4 auf das zur Sicherung der Grundstückgewinnsteuer aus dem Verkauf von Meiringen-Grundbuchblatt Nr. 87 zugunsten von Staat, Einwohner- und Kirchgemeinde bestehende, gesetzliche Grundpfandrecht hingewiesen.

Er hat die Parteien ferner über die Möglichkeit der Sicherstellung für den voraussichtlichen Betrag dieser Steuer orientiert.

Auf die Einholung einer rechtsverbindlichen Auskunft der kantonalen Steuerverwaltung über die Höhe des maximalen Grundpfandrechts wird verzichtet.

c) Sperrkonto für Grundstückgewinnsteuer

Die Käuferschaft kennt die ungefähre Höhe der voraussichtlich anfallenden Grundstückgewinnsteuer und verzichtet ausdrücklich auf die Sicherstellung dieser Steuer mittels eines Sperrkontos.

8. Mehrwertsteuer

Die Kaufpreise unterliegen nach Art. 21 Abs. 2 Ziff. 20 des Mehrwertsteuergesetzes der Mehrwertsteuer nicht.

9. Preisbestimmung unter dem amtlichen Wert

Das Vertragsobjekt Meiringen-Grundbuchblatt Nr. 87 wird zu einem Preis unter dem amtlichen Wert, aber entsprechend dem Preis/m² der übrigen Kaufobjekte gemäss vorliegendem Vertrag veräussert.

Zwischen den Parteien Ziff. 3 und 4 oder mit diesen nahe verbundenen Personen bestehen keine Verbindungen, welche auf die Preisgestaltung einen Einfluss haben. Mit der Ansetzung des Kaufpreises ist aufgrund dieser Umstände keine Schenkungsabsicht verbunden.

IV. WEITERE VERTRAGSBESTIMMUNGEN

1. Nutzen und Schaden

Nutzen und Schaden an den Vertragsobjekten beginnen der Käuferschaft mit der Bezahlung der Kaufpreise gemäss Ziff. II/1.

2. Gewährleistung

a) Grundlagen

Die Käuferschaft hat die Vertragsobjekte besichtigt und den Zonenplan eingesehen. Sie ist über die für die Vertragsobjekte bestehenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften (Baugesetzgebung, insbesondere Baureglement) orientiert.

Die Verkäuferschaften sichern der Käuferschaft zu, dass ihnen keine verdeckten Mängel bekannt sind.

b) Erschliessung

Die Käuferschaft kennt den Erschliessungsgrad der Vertragsobjekte. Die Kaufpreise beziehen sich auf die im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bestehende Erschliessung (Zugang, Ver- und Entsorgungsleitungen).

c) Altlasten

Die Verkäuferschaften erklären, dass die Vertragsobjekte weder im Altlastenverdachtskataster noch im Kataster der belasteten Standorte eingetragen sind. Die Verkäuferschaften sichern zu, dass es sich bei den Vertragsobjekten nicht um belastete Standorte handelt und dass sie frei von allfälligen Verschmutzungen oder Belastungen und/oder Altlasten im Sinn der Altlasten-Verordnung (AltIV) vom 26. August 1998 sind.

d) Nachbarrechtliche Streitigkeiten

Die Verkäuferschaften bestätigen, dass zum Zeitpunkt der Verurkundung keine nachbarlichen Rechtsstreitigkeiten und Verfahren im Zusammenhang mit den Kaufobjekten bestehen, angedroht oder rechtshängig sind.

e) Amtliche Verfügungen und Auflagen

Die Verkäuferschaften bestätigen, dass keine anderen amtlichen Verfügungen und/oder Auflagen sowie Vereinbarungen mit Dritten bestehen oder angekündigt sind, welche die Kaufobjekte beeinträchtigen oder für die die Käuferschaft noch Kosten zu übernehmen hätte als solche, über welche die Käuferschaft orientiert wurde.

f) Aufhebung bzw. Beschränkung der Gewährleistung

Die Parteien schliessen - nachdem der Notar sie auf die Rechtswirkungen dieser Freizeichnung hingewiesen hat - jegliche Rechts- und Sachgewährleistungspflicht der Verkäuferschaften aus (Art. 192ff, Art. 197ff und Art. 219 OR). Bezüglich Sachmängel bedeutet dies, dass die Verkäuferschaften weder für offene noch für verdeckte Mängel haften, auch wenn diese erheblich oder unerwartet sind.

Diese Freizeichnung unterliegt den gesetzlichen Schranken. Bei der Rechtsgewährleistung bleibt insbesondere das arglistige Verschweigen eines Rechtsmangels vorbehalten.

Bei der Sachgewährleistung bleibt die Haftung der Verkäuferschaften wie folgt vorbehalten:

- für die der Käufernschaft in diesem Vertrag oder vor Vertragsabschluss schriftlich zugesicherten Eigenschaften der Vertragsobjekte;
- für Mängel, die die Verkäuferschaften der Käufernschaft arglistig verschweigt;
- für Mängel, die gänzlich ausserhalb dessen liegen, womit die Käufernschaft vernünftigerweise zu rechnen hat, sofern diese Mängel den wirtschaftlichen Zweck des Kaufgeschäftes völlig vereiteln oder ein völliges Missverhältnis zum Kaufpreis entstehen lassen.

In diesen Fällen hat eine allfällige Mängelrüge der Käufernschaft innert drei Monaten nach Übergang von Nutzen und Schaden mit eingeschriebenem Brief an die jeweilige Verkäuferschaft zu erfolgen; verdeckte Mängel, die später entdeckt werden, sind sofort nach der Entdeckung zu rügen. Bei arglistigem Verschweigen eines Mangels gilt dagegen die gesetzliche Rügefrist (Art. 203 und 210 Abs. 6 in Verbindung mit Art. 127 OR).

3. Projektentwicklung

Die Verkäuferschaften haben mit der Kooperation Projektentwicklung Resort Meiringen im August 2014 einen Projektentwicklungsvertrag abgeschlossen, mit welchem folgende Regelungen vereinbart wurden, die durch die Parteien Ziff. 1 bis 4 mit folgenden Vereinbarungen für den vorliegenden Vertrag übernehmen:

a) Reinvestitionen

Die Gemeinde Meiringen beabsichtigt, mindestens in der Höhe des Verkaufserlöses weitere Infrastrukturanlagen zu unterhalten oder neu zu erstellen, welche dem Projekt einen direkten Nutzen bringen (z.B. Langsamverkehrsanbindung Feriendorf – Sportanlagen).

b) Baustandard und Anschlusspflicht

Die Anlage (Feriendorf) ist in möglichst ökologischer Verantwortung zu entwickeln und zu bauen. Es wird mindestens der MINERGIE®-Standard angestrebt. Dies kann mittels Anschluss an das Fernwärmenetz der FHKW Meiringen AG und entsprechender Gebäudeplanung gut erreicht werden.

Die Käufernschaft verpflichtet sich, an das Fernwärmenetz der FHKW Meiringen anzuschliessen und elektrischen Strom von der Dorfgemeinde Meiringen zu beziehen, solange diese eigene Stromproduktionsanlagen betreibt.

c) Ausschluss von Zweitwohnungsbau

Der Verkauf und die Ganzjahresvermietung von nicht hotelmässig bewirtschafteten Wohnungen an Dritte, die keinen Wohnsitz in der Gemeinde Meiringen haben, ist ausgeschlossen.

Diese Vereinbarung ist durch geeignete rechtliche Vorkehren sicherzustellen. Die Käufernschaft stimmt einer entsprechenden Auflage in der Baubewilligung (Überbauungsordnung) und/oder dem Eintrag einer entsprechenden Dienstbarkeit im Grundbuch zu.

4. Planungspflicht

Die Käufernschaft verpflichtet sich, bis am 30. Juni 2016 bei der zuständigen Behörde das Baugesuch für ein bewilligungsfähiges Projekt im Sinn von Ziff. 1 mit sämtlichen für die Erlangung der Bewilligung notwendigen Unterlagen einzureichen.

5. Dienstbarkeiten und Grundlasten

Die Käuferschaft ist über den Inhalt und die Bedeutung der in Ziff. II aufgeführten Dienstbarkeiten und Grundlasten orientiert, insbesondere über den Baurechtsvertrag vom 17. Oktober 1988, mit welchem das selbständige und dauernde Baurecht für die Einstellhalle Allmendstrasse 1 und den Pavillon Allmendstrasse 1a auf Meiringen-Grundbuchblatt Nr. 524 begründet wurde.

Die Käuferschaft verzichtet auf die Wiedergabe des Wortlautes der Dienstbarkeitsverträge und des Baurechtsvertrages im vorliegenden Vertrag, da ihr dieser in Kopie ausgehändigt worden ist.

In die bezüglich der Dienstbarkeiten – insbesondere des Baurechts - bestehenden obligatorischen Bestimmungen tritt die Käuferschaft mit allen Rechten und Pflichten ein.

6. Pachtverhältnis

Die Vertragsliegenschaften sind zur Zeit verpachtet an Herrn Andreas Zwald, Rudenz 28, 3860 Meiringen.

Da die Vertragsobjekte vollständig in der Bauzone der Gemeinde Meiringen liegen, untersteht dieses Pachtverhältnis nicht dem Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht vom 4. Oktober 1985, sondern den Regelungen von Art. 275ff OR.

Die Käuferschaft tritt von Gesetzes wegen in bestehende Pachtverhältnisse ein. Es gelten in diesem Fall die Regelungen gemäss Art. 290 OR in Verbindung mit Art. 261 OR. Die Käuferschaft übernimmt jegliche Schadenersatzforderungen aus einer vorzeitigen Auflösung des bestehenden Pachtvertrages, welche gegenüber der Verkäuferschaft geltend gemacht und durchgesetzt werden könnten.

7. Sachversicherungspolice

Die Vertragsobjekte sind im Rahmen der für die Immobilien der Verkäuferschaften gesamthaft abgeschlossenen Sachversicherungspolice in den Versicherungsschutz aufgenommen.

Der Versicherungsschutz der Vertragsobjekte wird ab Datum des Überganges von Nutzen und Schaden gemäss Ziff. 1 Sache der Käuferschaft sein.

8. Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen

Der Notar hat die Käuferschaft darauf hingewiesen, dass öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen unabhängig von einer Anmerkung im Grundbuch rechtsgültig bestehen können.

Die Käuferschaft hat sich daher bei den entsprechenden Amtsstellen über solche Eigentumsbeschränkungen (Nutzungsvorschriften und –beschränkungen, baurechtliche Vorschriften und Auflagen, Altlasten etc.) direkt informiert.

9. Vergabe von Arbeiten

Die Käuferschaft verpflichtet sich, sämtliche Arbeiten im Rahmen der Projektplanung und -umsetzung an Unternehmen in der Region zu vergeben, sofern ein entsprechendes Unternehmen vorhanden ist, zu konkurrenzfähigen Preisen offeriert und Gewähr dafür leistet, die Arbeiten fristgerecht auszuführen.

V. RÜCKKAUFSRECHT

1. Einräumung und Dauer
Die Verkäuferschaften behalten sich an den von ihnen mit vorliegendem Vertrag veräusserten Verkaufsobjekten ein Rückkaufsrecht vor. Das Rückkaufsrecht dauert 15 Jahre ab Abschluss (Verurkundung) des vorliegenden Vertrages.
2. Ausübung
Das Rückkaufsrecht kann zu den Kaufpreisen gemäss Ziff. III/1 des vorliegenden Kaufvertrages ausgeübt werden. Die Ausübung muss durch die Parteien 1 bis 3 gemeinsam erfolgen; eine Ausübung durch bloss eine einzelne oder zwei Berechtigte ist ausgeschlossen.
3. Übertragbarkeit
Das Rückkaufsrecht ist nicht übertragbar.
4. Entgelt
Die Einräumung der Rückkaufsrechte erfolgt unentgeltlich.
5. Voraussetzung für die Ausübung des Rückkaufsrechts
 - a) Voraussetzung für die Ausübung des Rückkaufsrechts ist, dass bis am 30. Juni 2017 keine rechtskräftige Baubewilligung (Überbauungsordnung) für ein Projekt gemäss Ziff. I vorliegt oder zwar eine solche Bewilligung ausgestellt wurde, aber innert Jahresfrist die Bauarbeiten nicht aufgenommen wurden. Der Termin vom 30. Juni 2017 erstreckt sich um die Dauer, um welche die Ausstellung der Baubewilligung durch ein Rechtsmittelverfahren verzögert wird.
 - b) Die Ausübung des Rückkaufsrechtes erfolgt innert Jahresfrist nach Eintritt der in lit. a umschriebenen Voraussetzungen. Falls das Rückkaufsrecht innert dieser Frist nicht ausgeübt wird, fällt es ohne weiteres dahin.
6. Weitere Bestimmungen zum Rückkaufsrecht
 - c) Der Übergang von Nutzen und Schaden beginnen den Rückkaufsberechtigten mit Tilgung des Rückkaufpreises.
 - d) Im Fall der Ausübung des Rückkaufsrechtes sind die Grundstücke im ursprünglichen tatsächlichen Zustand auf die Rückkaufsberechtigten zu übertragen.
 - e) Die rückübertragenen Grundstücke sind frei von Miet- und Pachtverträgen und betreffend Dienstbarkeiten, Grundlasten sowie Grundpfandrechte in dem Zustand zurück zu übertragen, in welchem sie mit vorliegendem Vertrag gekauft worden sind. Die rechtzeitige Kündigung allfälliger Verträge ist Sache der Rückkaufsbelasteten.
 - f) Die Anmeldung der Rückübertragung beim Grundbuchamt erfolgt erst, sobald die Rückkaufpreise vollständig getilgt sind.
 - g) Die Kosten der durch die Ausübung des Rückkaufsrechts entstehenden Gebühren sowie die Handänderungssteuer gehen zulasten der Rückkaufsrechtsbelasteten.

7. Eintragung

Dieses Rückkaufsrecht ist für 15 Jahre ab Verurkundungsdatum zugunsten

- der Einwohnergemeinde Meiringen auf Meiringen-Grundbuchblatt Nrn. 1560, 2075 und 2592
- der Dorfgemeinde Meiringen auf Meiringen-Grundbuchblatt Nrn. 124 und 524
- des Vereines „Haslital Tourismus“ auf Meiringen-Grundbuchblatt Nr. 87

vorzumerken.

VI. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

1. Kommunikation gegenüber der Öffentlichkeit

Die Parteien vereinbaren, dass sie sämtliche Informationen an Dritte, insbesondere aber gegenüber den Medien, über das vorstehende Kaufgeschäft und der damit zusammenhängenden Verträge gemeinsam abstimmen.

Insbesondere haben sie sich darüber, ob Medienmitteilungen erfolgen und gegebenenfalls über deren Inhalt sowie Art und Weise der Vereinbarung zu einigen, wobei die Käuferschaft, welche bei der Handhabung dieser Sachverhalte bis auf Widerruf durch die XXX vertreten wird, die Führungsrolle zukommt und ihr auch das umfassende Vetorecht inkl. Kommunikationssperre zusteht. Im Falle einer gesetzlichen Pflicht zur öffentlichen Information (z.B. Pflicht zur börsenrechtlichen ad hoc Publizität oder ähnliches) hat sich das Vetorecht auf die Inhalte der Kommunikation zu beschränken. Die Käuferschaft nimmt zur Kenntnis, dass die Einwohnergemeinde Meiringen gemäss Art. 65 des Organisationsreglementes eine Informationspflicht wahrzunehmen hat.

2. Vorkaufsrechte

Die Einwohnergemeinde Meiringen als Baurechtsnehmerin verzichtet mit Unterzeichnung des vorliegenden Vertrages auf die Ausübung des ihr am Grundstück Meiringen-Grundbuchblatt Nr. 524 bezüglich das baurechtsbelasteten Bodens zustehenden gesetzlichen Vorkaufsrechts.

3. Salvatorische Klausel

Sollten Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, wird die Gültigkeit dieses Vertrages davon nicht berührt. Die Vertragsparteien werden in einem solchen Fall eine Vereinbarung treffen, welche die betreffende Bestimmung durch eine wirksame wirtschaftlich möglichst gleichwertige Bestimmung ersetzt. Die gleiche Regelung gilt, falls der Vertrag eine Lücke enthält.

4. Anwendbares Recht und Gerichtsstand

Auf vorliegenden Vertrag ist Schweizerisches Recht anwendbar. Der Gerichtsstand bestimmt sich nach Schweizer Recht.

5. Weiterüberbindung von Rechten und Pflichten

Die Vertragsparteien sind gehalten, alle obligatorischen Verpflichtungen aus diesem Vertrag auf allfällige Rechtsnachfolger zu übertragen mit der Verpflichtung zur Weiterübertragung auch auf jeden späteren Rechtsnachfolger, und zwar unter Schadenersatzpflicht im Unterlassungsfall.

6. Genehmigungsvorbehalte

Der Abschluss und Vollzug des vorliegenden Vertrages bedarf der Zustimmung der zuständigen Organe der Verkäuferschaften. Die entsprechenden Protokollauszüge der Parteien 1 und 2 werden als Beilagen zur Urschrift aufbewahrt.

7. Feststellung
Der Notar stellt fest, dass bei der Käuferschaft (Parteien Ziff. 4a und c) keine beherrschende Beteiligung durch Personen, die nicht Schweizerbürger sind, im Sinne der Vorschriften über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland besteht.
8. Kosten
Die Kosten dieses Vertrages sowie die Handänderungssteuern und Grundbuchgebühren gehen zulasten der Käuferschaft.
9. Eintragungsbewilligung
Die Parteien erteilen ihre Einwilligung zur Eintragung dieses Vertrages im Grundbuch.
10. Ausfertigung
Die Urschrift dieser Urkunde ist für das Grundbuchamt und die Vertragsschliessenden fünffach auszufertigen.

Der Notar liest diese Urkunde den von ihm identifizierten Urkundsparteien vor und unterzeichnet die Urschrift mit ihnen.

Die Beurkundung findet ohne Unterbrechung und in Anwesenheit aller Mitwirkenden statt, im Büro des Notars in Meiringen, am XXX zweitausendundfünfzehn.

XXX

Die Verkäuferschaften:

Die Käuferschaft:

Einwohnergemeinde Meiringen

Dorfgemeinde Meiringen

Baulink AG

Verein Haslital Tourismus

Cavistrau GmbH

Der Notar: