

**KAUFVERTRAG**

Im Jahre zweitausendundsechszwanzig, den .....(.....2026)

Vor mir, Frau Katja V. Schwery Fux, Notarin, mit Wohn- und Amtssitz in Visp, in meinem Büro

erscheinen

**Hotel Dom Saas-Fee AG**, mit Sitz in Saas-Fee, CHE-109.911.457, vertreten durch den Einzelzeichnungsberechtigten, **Herrn Daniel Christoph Werner**, geb. am 23.06.1968, verheiratet, von Saas-Fee, wohnhaft in 3906 Saas-Fee, vertreten gemäss Vollmacht durch **Frau Catina Lucia Zur Werra**, des Johann, geb. 28.02.1995, ledig, von Brig-Glis, wohnhaft in 3902 Glis,

**als Verkäuferin**

**Herr.....**, des ....., geb. am ....., Zivilstand ....., von ....., Staatsangehörigkeit, Aufenthaltsbewilligung ....., wohnhaft in.....

**Frau.....**, geb. ....., des ....., geb. am ....., Zivilstand ....., Gattin von ....., von ....., Staatsangehörigkeit, Aufenthaltsbewilligung ....., wohnhaft in.....

vertreten gemäss Vollmacht durch **Frau Catina Lucia Zur Werra**, des Johann, geb. 28.02.1995, ledig, von Brig-Glis, wohnhaft in 3902 Glis,

**als Käufer / in**

welche Vertragsparteien **und ihre Vertretung** vollständig Verfügungsfähig sind und mich Notarin ersuchen, öffentlich zu beurkunden, was folgt:

## **ART. 1**

### **EIGENTUMSERKLÄRUNG**

Die Hotel Dom Saas-Fee AG ist Eigentümerin folgender StWE-Einheit, gelegen auf Gebiet der Gemeinde Saas-Fee, und im Grundbuch eingetragen wie folgt:

# Grundbuchauszug Liegenschaft Saas Fee / 520

Dieser Auszug hat keine rechtsgültige Wirkung!

## Grundstückbeschreibung

Gemeinde	6290 Saas Fee
Grundbuch-Typ	Eidgenössisch
Grundstück-Nr	520
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH156052053047
Fläche	1'632 m <sup>2</sup> , Eidgenössisches Grundbuch
Mutation	16.12.1996 325 Taxänderung 06.01.2000 8 Tax- und Kulturartänderung 31.01.2014 2014/659/0 Tax- und Kulturartänderung
Plan-Nr.	4
Belastete Teilflächen	
Flurname	Im Dorf
Bodenbedeckung	Gebäude, 707 m <sup>2</sup> * Gartenanlage, 497 m <sup>2</sup> * Strasse, Weg, 34 m <sup>2</sup> * übrige befestigte Fläche, 394 m <sup>2</sup>
Gebäude / Bauten	* Industrie-, Gewerbebauten, Gebäudennummer: 191, 699 m <sup>2</sup> * übrige Gebäude, Gebäudennummer: 193, 8 m <sup>2</sup>
Bemerkungen AV	
Bemerkungen Grundbuch	Unterirdisches Gebäude 74 m <sup>2</sup>
Dominierte Grundstücke	Keine
Gebäudeschätzung	7'774'820.00
Grundgüterschätzung	166'500.00

## Eigentum

STW Saas Fee/520-1 zu 890/1'000	25.11.1993 433 Begründung von StWE
Alleineigentum	
Hotel Dom Saas-Fee AG, Saas Fee,	25.10.2002 509 Kauf
STW Saas Fee/520-2 zu 110/1'000	25.11.1993 433 Begründung von StWE
Alleineigentum	
Hotel Dom Saas-Fee AG, Saas Fee,	18.06.2012 2012/4153/0 Kauf

## Anmerkungen

25.11.1993 433	StWE-Reglement (Art. 712g Abs. 3 ZGB) s/Beleg ID.2004/003213	29.11.1994 364
25.11.1993 433	(L) **Verwalter (Art. 712q ZGB) s/Beleg ID.2004/003214	
	z.G. Supersaxo Auguste Rémy, 08.07.1956 des Josef	

## Dienstbarkeiten

21.09.1992 371	(L) Grenzbaurecht s/Beleg ID.2004/004340	
	z.G. LIG Saas Fee/2015	
	z.G. Saas Fee, Munizipalgemeinde, Saas Fee	
21.10.2015 2015/6634/0	(L) Baubeschränkung s/Beleg / Näherbaurecht ID.2015/001280	
	z.G. LIG Saas Fee/531	20.05.2016 2016/3091/0
	z.G. Saas Fee, Einwohnergemeinde, Saas Fee	20.05.2016 2016/3091/0
21.10.2015 2015/6634/0	(R) Baubeschränkung s/Beleg / Näherbaurecht ID.2015/001282	
	z.L. LIG Saas Fee/1797	
21.10.2015 2015/6634/0	(L) Baubeschränkung s/Beleg / Näherbaurecht ID.2015/001283	
	z.G. LIG Saas Fee/1797	20.05.2016 2016/3091/0
	z.G. Saas Fee, Einwohnergemeinde, Saas Fee	20.05.2016 2016/3091/0
21.10.2015 2015/6634/0	(R) Überbaurecht s/Beleg ID.2015/001286	
	z.L. LIG Saas Fee/1797	
21.10.2015 2015/6634/0	(R) Überbaurecht s/Beleg ID.2015/001289	
	z.L. LIG Saas Fee/531	
21.10.2015 2015/6634/0	(L) Fuss- und Fahrwegrecht s/Beleg ID.2015/001291	
	z.G. LIG Saas Fee/531	20.05.2016 2016/3091/0
	z.G. LIG Saas Fee/532	20.05.2016 2016/3091/0
	z.G. LIG Saas Fee/1797	20.05.2016 2016/3091/0
21.10.2015 2015/6634/0	(R) Fuss- und Fahrwegrecht s/Beleg / gelb	

21.10.2015 2015/6634/0	ID.2015/001293 z.L. LIG Saas Fee/1797 (R) Fuss- und Fahrwegrecht s/Beleg ID.2015/001294 z.L. LIG Saas Fee/531	20.05.2016 2016/3091/0
20.05.2016 2016/3091/0	(R) Fuss- und Fahrwegrecht s/Beleg / grün ID.2016/000705 z.L. LIG Saas Fee/1797	
20.05.2016 2016/3091/0	(R) Fuss- und Fahrwegrecht s/Beleg / orange ID.2016/000706 z.L. LIG Saas Fee/1797	
21.02.2022 2022/1219/0	(L) Gewerbebeschränkung s/Beleg, bis 21.02.2047 ID.2022/000694 z.G. Saas Fee, Einwohnergemeinde, Saas Fee	

### Grundlasten

Keine

### Vormerkungen

(Nachrückungsrechte siehe Pfandrechte)

Keine

### Grundpfandrechte

Keine

### Legende:

1. Zu "Anmerkungen", "Dienstbarkeiten", "Grundlasten" und Vormerkungen": Die linke Kolonne enthält Datum und Beleg der Eintragung (rangbegründend). Die rechte Kolonne enthält das Datum und die Angabe von weiteren Belegen.
2. Zu "Anmerkungen", "Dienstbarkeiten", "Grundlasten", "Vormerkungen": L = Last; R = Recht; L/R = Last und Recht.
3. ID = Identifikations Nummer, L = Löschgeschäft

### Dieser Auszug wurde mit folgenden Optionen erstellt:

Historische Daten:	nicht anzeigen
Löschgeschäfte:	nicht anzeigen
Erweitertes Eigentum:	anzeigen
Servitut-ID's:	anzeigen
Pfandrecht-ID's:	anzeigen
Weitere Rechtsgründe:	anzeigen
Gegeneinträge von Lasten/Rechten:	anzeigen
Gegeneinträge von Pfandrechten:	anzeigen

**StWE-Anteil Nr. 520-X**

Quotenanteil: X/1000

Sonderrecht: X Zimmer Hotel Appartement Nr. X im X gemäss  
Zusammenlegung von Parzellen und Aufhebung Begründung  
von Stockwerkeigentum vom 25.11.1993 und Begründung von  
Stockwerkeigentum vom .....

Die Käuferschaft hat Kenntnis von dem Vertrag Zusammenlegung von Parzellen und  
Aufhebung Begründung von Stockwerkeigentum vom 25.11.1993 und Begründung  
von Stockwerkeigentum vom ..... und den darin begründeten etc.

## **ART. 2**

### **ABTRETUNGSERKLÄRUNG**

Die Hotel Dom Saas-Fee AG tritt die unter Artikel 1 aufgeführte StWE-Einheit Nr. 520-X mit allen Rechten und Pflichten im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen ab an

XXX, welche/r dieser Abtretung zustimmt/en und Miteigentümer zu je 1/2 / Eigentümer/in der StWE-Einheit Nr. 520-X wird/werden.

Die StWE-Einheit Nr. 520-X entspricht im Verkaufsprospekt Dom 4545 der Wohnung „XXX“.

## **ART. 3**

### **KAUFPREIS**

Der Kaufpreis für die StWE-Einheit Nr. 520-X beträgt

**CHF XXX (Schweizer Franken XXX)**

und ist zahlbar wie folgt:

- 10%, CHF XXX.00 (Schweizer Franken XXX), wurden bereits als Anzahlung auf das Treuhandkonto der Notarin Katja V. Schwery Fux Konto IBAN CH32 0023 5235 8219 2901 K bei der UBS Switzerland AG.
- 10%, CHF XXX (Schweizer Franken XXX), bis spätestens **31.03.2026 / oder Vertragsunterzeichnung** auf das Treuhandkonto der Notarin Katja V. Schwery Fux IBAN CH32 0023 5235 8219 2901 K bei der UBS Switzerland AG.
- 10%, CHF XXXX (Schweizer Franken XXXXX), bis spätestens 30.06.2026 auf das Treuhandkonto der Notarin Katja V. Schwery Fux IBAN CH32 0023 5235 8219 2901 K bei der UBS Switzerland AG

- 10%, CHF XXXX (Schweizer Franken XXXXX), bis spätestens 30.09.2026.
- 10%, CHF XXXX (Schweizer Franken XXXXX), bis spätestens 31.12.2026.
- 10%, CHF XXXX (Schweizer Franken XXXXX), bis spätestens 31.03.2027.
- 10%, CHF XXXX (Schweizer Franken XXXXX), bis spätestens 30.06.2027.
- 10%, CHF XXXX (Schweizer Franken XXXXX), bis spätestens 30.09.2027.
- 10%, CHF XXXX (Schweizer Franken XXXXX), bis spätestens 31.12.2027.
- 10%, CHF XXX (Schweizer Franken XXX), bei Schlüsselübergabe (voraussichtlicher Termin: Wintersaison 2027/2028)

Über den Gesamtpreis hat sich die Käuferschaft anlässlich der Vertragsunterzeichnung mittels einer unwiderruflichen, abstrakten, bedingungslosen und auf erstes Anfordern zahlbaren Erfüllungsgarantie im Sinne von Art. 111 OR einer erstklassigen schweizerischen Bank, welche die richtige Erfüllung ihrer Verpflichtungen gemäss diesem Vertrag bis zum Gesamtpreis garantiert, auszuweisen.

Die Kaufpreistranchen dürfen einzig für die Umbauarbeiten im Dom 4545 verwendet werden. Zu diesem Zweck wird ein Baukonto eröffnet. Die Verkäuferin garantiert, dass die Kaufpreistranchen nicht zweckentfremdet werden dürfen und leistet hierfür Gewähr.

Die Kaufpreistranchen sind zahlbar auf das jeweilige Datum hin und die letzte Kaufpreistranche bei Bezugsbereitschaft / Schlüsselübergabe.

Die Notarin verpflichtet sich, die ersten drei Kaufpreistranchen, welche auf das Treuhandkonto der Notarin Katja V. Schwery Fux Konto eingehen, innert 10 Tagen nach Erhalt des Entscheides über den Hauptbucheintrag der Verkäuferschaft weiterzuleiten.

Zur Sicherstellung der Grundbuch- und Notariatsgebühren sind die Gebühren gemäss Aufforderung der Notarin zu bezahlen.

## **ART. 4**

### **BESITZESANTRITT**

Nutzen und Gefahr des Kaufgegenstandes gehen bei Bezugsbereitschaft (Schlüsselübergabe) auf die Käuferschaft über.

Die Bezugsbereitschaft des Vertragsobjekts wird der Käuferschaft 30 Tage im Voraus durch die Verkäuferin schriftlich angezeigt.

Die Bezugsbereitschaft des Vertragsobjekts ist spätestens auf die Wintersaison 2027/2028 vorgesehen.

Erwachsen der Verkäuferschaft Erschwernisse durch höhere Gewalt (Force-majeure), infolge behördlicher Massnahmen insbesondere als Folge der Corona-Pandemie oder andere von ihr nicht zu verantwortende Umstände wie Lieferungsverzögerungen, Materialverknappung, Kriege etc. so verschiebt sich die Bezugsbereitschaft um die Dauer der dadurch verursachten Verzögerung. Für Verzögerungen, zurück zu führen auf Force-majeure Fälle, ist keine Entschädigung geschuldet.

Allfällige auf individuelle Zusatz- und/oder Eigenarbeiten zurückzuführende Verzögerungen stehen der Wohnungsübergabe nicht entgegen.

Ab Bezugsbereitschaft übernimmt die Käuferschaft alle für die Kaufgegenstände anfallenden Kostenanteile gemäss Reglement der StWE-Gemeinschaft der Überbauung „Dom 4545“. Zudem ist das Vertragsobjekt der Dorint Hotels & Resorts Schweiz GmbH ab Bezugsbereitschaft zur ausschliesslichen Nutzung gemäss Bewirtschaftungsvertrag zu überlassen.

**ART. 5**

**BAUAUSFÜHRUNG**

- 5.1 Die im Bau begriffene Überbauung „Residence Dom 4545“ wird von der Begründerin gemäss den beiliegenden Plänen ausgeführt. Änderungen der Grundfläche des Kaufobjekts von bis zu  $\pm 5\%$  und Änderungen der Raumaufteilung des Kaufobjekts bleiben ohne Einfluss auf den Kaufpreis im Sinne von Artikel 3 und berechtigen die Käuferschaft nicht zu Schadensersatzansprüchen oder zum Rücktritt von diesem Vertrag.
- 5.2 Die Käuferschaft ist nicht berechtigt, für eventuelle, nach Übernahme der StWE-Einheiten / Parzelle auftretende Baumängel irgendwelche Garantiesummen zurückzubehalten. Die Verkäuferschaft tritt ihre Garantieansprüche gegenüber den Handwerkern nicht an die Käuferschaft ab und ist im Rahmen von Art. 9 für die Mängelbehebung verantwortlich.
- 5.3 Die Verkäuferschaft bestätigt, dass die Handwerkerrechnungen nach Baufortschritt bezahlt werden.
- 5.4 Für die bauphysikalischen und schalltechnischen Vorrichtungen gelten die Masse und Details gemäss den Bauplänen. Jede weitergehende Gewährleistung wird wegbedungen.
- 5.5 Es handelt sich um einen Anbau / Erweiterungsbau. Die Baubewilligung liegt vor. Der Baubeginn ist erfolgt.
- 5.6 Die Verkäuferschaft verpflichtet sich, das Bauwerk steigend, entsprechend dem Baufortschritt zu versichern (Feuer-, Elementar- und Gebäudeschäden).

## **ART. 6**

### **MEHRLEISTUNGEN**

Der Baubeschrieb ist für die Käuferschaft verbindlich. Vom Baubeschrieb abweichende Mehrleistungen der Verkäuferin, welche auf Zusatzwünsche der Käuferschaft zurückzuführen sind, gehen zu deren Lasten und sind nur zulässig, wenn sie nicht der individualisierten Ausstattung des Hotel-Appartements dienen und unter der Voraussetzung, dass die hotelmässige Bewirtschaftung dadurch nicht beeinträchtigt wird.

## **ART. 7**

### **GEWÄHRLEISTUNG**

Die Parteien schliessen, nachdem die Notarin sie auf die Rechtswirkungen des Ausschlusses von Rechts- und Sachgewährleistungspflicht hingewiesen hat, jegliche Rechts- und Sachgewährleistungspflicht der Verkäuferschaft aus (Art. 192 ff., Art. 197 ff. und Art. 219 OR).

Die Verkäuferschaft leistet der Käuferschaft, im Umfang ihrer eigenen Gewährleistungsrechte unter den Werkverträgen, für alle am Kaufgegenstand ausgeführten Arbeiten Baugarantie gemäss der SIA-Norm 118 des Schweizerischen Ingenieuren- und Architektenverbandes (Allgemeine Bedingungen für Bauarbeiten, Version 2013).

Für alle Mängel hat sich die Käuferschaft an die Verkäuferin zu wenden, welche sich zur entsprechenden Mängelbeseitigung (Nachbesserungsrecht und -pflicht) verpflichten. Mängel sollen möglichst bald, jedoch spätestens innert 2 Jahren nach Abnahme der Werkleistungen durch die Verkäuferschaft gemäss SIA- Norm 118 (2013) bei der Verkäuferin geltend gemacht werden. Nach Ablauf der 2-jährigen Rügefrist sind bis dahin verdeckte Mängel sofort nach deren Entdeckung bei der Verkäuferin geltend zu machen. Die Mängelrechte für verdeckte Mängel verjähren fünf Jahre nach erfolgter Abnahme. Für absichtlich verschwiegene Mängel beträgt die Verjährungsfrist 10 Jahre.

Soweit rechtlich möglich, tritt die Verkäuferschaft in vorliegendem Kauvertrag alle ihre Gewährleistungsrechte an die Käuferschaft oder an die Stockwerkeigentümergeinschaft ab. Soweit eine solche Abtretung rechtlich nicht möglich ist, hat die Verkäuferschaft die Käuferschaft bzw. die Stockwerkeigentümerschaft zu ermächtigen, die Gewährleistungsrechte geltend zu machen.

Im Weiteren garantiert die Verkäuferin, dass der vorgenannte Kaufpreis ausschliesslich zur Finanzierung des vorliegenden Baus verwendet wird.

## **ART. 8**

### **STEUERN / ABGABEN / BAUHANDWERKERPFANDRECHTE**

Die Verkäuferschaft sichert der Käuferschaft zu, dass sie alle fälligen Steuern und öffentlich-rechtlichen Abgaben (inkl. Anschlussgebühren oder Grundeigentümerbeiträge und ähnliche Abgaben, deren Veranlagung auf einen Sachverhalt vor Eigentumsübertragung zurückgeht) für das Kaufobjekt, sowie sämtliche Rechnungen von Handwerkern und Unternehmen, die auf diesem Grundstück tätig waren oder Material geliefert haben, bezahlt haben bzw. bezahlen werden.

Sollten wider Erwarten gesetzliche Pfandrechte geltend gemacht werden, so verpflichten sich die Verkäuferschaft zur sofortigen Bezahlung der Gläubiger oder zur Leistung anderweitiger Sicherheiten im Sinne von Art. 839 Abs. 3 ZGB mit der entsprechenden Löschung superprovisorischer, provisorischer oder definitiver Grundbucheintragungen auf eigene Kosten.

## **ART. 9**

### **BUNDESGESETZ ÜBER DEN ERWERB VON GRUNDSTÜCKEN DURCH PERSONEN IM AUSLAND (BewG) vom 16. Dezember 1983**

Die Käuferschaft hat Kenntnis davon, dass es sich bei vorliegendem Erwerb um den Erwerb einer StWE-Einheit aus einer Betriebsstätte (Art. 2 Abs. 2 lit. a BewG) handelt. Der rechtskräftige Feststellungsentscheid der Dienststelle für Grundbuchwesen des Kantons Wallis, dass es sich bei den zu errichtenden Gebäuden auf den Parzelle Nr. 520, in Saas-Fee, in Stockwerkeigentum ausgestaltet, ausschliesslich um Betriebsstättegrundstücke im Sinne von Art. 2 Abs. 2 lit. a BewG handelt, datiert vom ..... und ist zu Lasten der Grundparzelle Nr. 520 im Grundbuch angemerkt.

Der Erwerb von Betriebsstättegrundstücken unterliegt keiner Bewilligungspflicht. Ein erneuter Entscheid der Nichtbewilligungspflicht muss bei jedem Verkauf der StWE-Einheit an eine ausländische Person erlassen werden. Die Notarin wird von der Käuferschaft auf deren Rechnung beauftragt und ermächtigt, den Feststellungsentscheid betreffend Nichtbewilligungspflicht bei der zuständigen Behörde einzuholen.

## **ART. 10**

### **HOTELMÄSSIGE BEWIRTSCHAFTUNG**

Jedem Erwerber eines Stockwerkeigentumsanteils im „Dom 4545“ Hotel Resort wird die Richtlinie „Hotelkomplex – Betriebsstätte“ vom 27. Januar 2016, die Grundlage für das vorliegende Projekt bildet, ausgehändigt. Die Käuferschaft hat Kenntnis von der Auflage der hotelmässigen Bewirtschaftung des Kaufgegenstands, den damit zusammenhängenden Rechten und Pflichten und akzeptieren diese. Jeder Erwerber eines Stockwerkeigentumsanteils ist verpflichtet, seine Einheit ohne zeitliche Einschränkung dem Hotelbetreiber zur Verfügung zu stellen. Die Erwerber haben allerdings die Möglichkeit, sich in ihrer oder einer anderen Wohnung des Hotelkomplexes aufzuhalten wie jeder andere Hotelgast.

Die von der Betreiberin angebotenen hotelmässigen Dienstleistungen müssen mindestens einer 4-Sterne Kategorie entsprechen und für jede Änderung des Verwendungszweckes ist die Einwilligung der Bewilligungsbehörde einzuholen. Diese Auflagen werden Bestandteil des Feststellungsentscheids betreffend Nichtbewilligungspflicht bilden.

Anlässlich der Beurkundung wird dazu der Bewirtschaftungsvertrag im Original unterzeichnet. Den Parteien wird eine originalgetreue Abschrift ausgehändigt.

Der Bewirtschaftungsvertrag wird zu Lasten der StWE-Einheit Nr. 520-X im Grundbuch vorgemerkt.

## ART. 11

### VOLLMACHT ZU VORBEHALTENEN RECHTSGESCHÄFTEN UND GENERALVOLLMACHT

Alle künftigen Eigentümer von Stockwerkeigentumsanteilen auf der Parzelle Nr. 520 erteilen durch die Unterzeichnung des Kaufvertrages Generalvollmacht an die Verkäuferin zur Regelung aller nachgenannten Rechtsgeschäfte.

Diese Vollmacht und Ermächtigung erlischt mit dem Eintritt eines in Artikel 35 OR genannten Erlöschungsgrundes nicht, wird aber **befristet auf 1 Jahr nach Ende der Bauausführung**. Ausser für die vorbehaltenen Rechtsgeschäfte gilt die Generalvollmacht für die folgenden Verträge:

- 11.1 Die Begründerin von Stockwerkeigentum oder deren Rechtsnachfolgerin ist ermächtigt, nicht verkaufte Stockwerkanteile in räumlicher Hinsicht zu ändern (zusammenzulegen, aufzuteilen, abzuändern), und die Abänderung dem Grundbuchamt zur Eintragung vorzulegen.
- 11.2 Die Begründerin von Stockwerkeigentum oder deren Rechtsnachfolgerin ist ermächtigt, an Plänen und Baubeschrieb Änderungen vorzunehmen, die den Wert der Sache nicht mindern oder aus baulichen oder technischen Gründen erforderlich sind.

- 11.3 Die Begründerin von Stockwerkeigentum oder deren Rechtsnachfolgerin ist ermächtigt, zu Gunsten oder zu Lasten der Parzelle Nr. 520 Personal- und Grunddienstbarkeiten zu begründen wie beispielsweise Durchfahrts- und Durchleitungsrechte, sowie Anbaurechte etc..
- 11.4 Die Begründerin von Stockwerkeigentum oder deren Rechtsnachfolgerin ist berechtigt, Grenzbereinigungen und Grenzverschiebungen mit den Anstössern zu vereinbaren, wobei die Fläche der Liegenschaft Nr. 520 nicht wesentlich verringert werden darf.
- Kosten und Guthaben aus den neuen Dienstbarkeiten gehen dabei zu Lasten und zu Gunsten der Begründerin von Stockwerkeigentum.
- 11.5 Die Begründerin von Stockwerkeigentum oder deren Rechtsnachfolgerin ist berechtigt, Abänderungsgesuche bei der Baubewilligungsbehörde, der Gemeinde Saas-Fee einzureichen.
- 11.6 Die Hotel Dom Saas-Fee AG entscheidet allein über die Art des Heizungssystems, welches eingebaut wird.
- 11.7 Bis 5 Jahre ab Stockwerkeigentumsbegründung bestimmt die Stockwerkeigentumsbegründerin die Verwaltung. Als Verwalterin wird die Hotel Dom Saas Fee AG bezeichnet mit Substitutionsrecht.

## **ART. 12**

### **ZONENZUGEHÖRIGKEIT**

Die vorliegend veräusserte StWE-Einheit befindet sich innerhalb der Bauzone der Gemeinde Saas-Fee. Das BGGB findet somit keine Anwendung.

## **ART. 13**

## **VERTRAGSKOSTEN**

Die Errichtungs- und Eintragungskosten der vorliegenden Urkunde (insbesondere Notariatsgebühren und –auslagen, Grundbuchgebühren und Stempelabgaben, Handänderungskosten sowie Gebühren und Kosten für einzuholende Bewilligungen) gehen zu Lasten der Käuferschaft, wobei gemäss kant. Gesetzgebung gegenüber dem Grundbuch und gegenüber der Notarin solidarische Haftung der Parteien besteht.

## **ART. 14**

### **HINWEISE DER NOTARIN**

#### **ART. 14.1**

Der jeweilige Übernehmer hat über die im Grundbuch eingetragenen Lasten und Dienstbarkeiten, wie sie im unter Ziff. 1 vorgeannt wiedergegebenen Auszug aufgeführt sind, Kenntnis genommen. Der jeweilige Übernehmer bestätigt, vom Notar darauf aufmerksam gemacht worden zu sein, dass er in die entsprechenden Grundbuchbelege beim zuständigen Grundbuchamt Einsicht nehmen kann. Der jeweilige Übernehmer erklärt, von diesem Einsichtsrecht bis heute keinen Gebrauch gemacht zu haben, und die Eintragung der vorliegenden Urkunde im Grundbuch auch nicht von einer solchen Einsichtnahme abhängig zu machen.

#### **ART. 14.2**

Die Kompargenten wurden von der Notarin gemäss Art. 38 Abs. 3 NotG auf die straf- und steuerrechtlichen Folgen einer allfälligen Falschbeurkundung, auch bei unrichtiger Angabe des Erwerbspreises, aufmerksam gemacht. Insbesondere kann eine solche Falschbeurkundung den Straftatbestand von Art. 253 StGB erfüllen oder eine Steuerhinterziehung/einen Steuerbetrug darstellen. Zudem kann eine Falschbeurkundung auch die nachträgliche Ungültigkeit des vorliegenden Rechtsgeschäfts nach sich ziehen.

#### **ART. 14.3**

Die Parteien werden gemäss Art. 40 des Notariatsgesetzes und Art. 31 des Reglementes generell aufmerksam gemacht auf das Bestehen und die

Auswirkungen von mittelbaren und unmittelbaren gesetzlichen Grundpfandrechten des Bundes- und Kantonsrechts. Die Grundstückgewinnsteuer ist mittels gesetzlichem Grundpfandrecht gesichert. Die Verkäuferin ist eine juristische Person und unterliegt nicht der Grundstückgewinnsteuer.

#### **ART. 14.4**

Gemäss der Niederspannungsverordnung, in Kraft seit 01. Januar 2002, ist der Eigentümer für Unterhalt, Sicherheit und Kontrolle der elektrischen Hausinstallationen verantwortlich. Es handelt sich um einen Neubau. Die Verkäuferschaft verpflichtet sich, der Käuferschaft einen aktuellen Sicherheitsnachweis nach erfolgter Prüfung auszuhändigen. Die Kosten diesbezüglich gehen zu Lasten der Verkäuferschaft.

#### **ART. 14.5**

Die Notarin hat die Komparenten auf Art. 54 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Versicherungsvertrag (VVG) hingewiesen, welcher wie folgt lautet: „Wechselt der Gegenstand des Versicherungsvertrages den Eigentümer, so gehen die Rechte und Pflichten auf den neuen Eigentümer über, sofern dieser (30 Tage nach der Handänderung) oder die Versicherung (14 Tage seit Kenntnis des neuen Eigentümers) den Übergang nicht ablehnen. Die Käuferschaft nimmt zur Kenntnis, dass das Gebäude im Stockwerkeigentum gesamthaft versichert ist und die Käuferschaft anteilmässig gemäss Wertquoten an der Versicherungsprämie partizipiert.

#### **ART. 14.6**

Die Komparenten bestätigen, dass die Notarin sie gemäss Art. 38 des kantonalen Notariatsgesetzes informiert und beraten hat.

#### **ART. 14.7**

Die Komparenten werden darauf aufmerksam gemacht, dass gestützt auf das Gesetz über die Handänderungsteuer (HG) vom 15. März 2012 die Gemeinden eine Zusatzabgabe auf die Handänderungssteuern erheben können, welcher bis zu 50% der kantonalen Handänderungssteuer (Art. 14 HG) betragen kann. In der Gemeinde Saas-Fee wurde die Handänderungssteuer eingeführt.

#### **ART. 14.8**

Die Komparenten werden darauf aufmerksam gemacht, dass es mehrere Monate dauern kann, bis der Kaufvertrag im Grundbuch definitiv eingetragen ist, dies

aufgrund einzuholender diverser Unterlagen, welche dem Kaufvertrag beigelegt werden.

## **ART. 15**

### **VERTRAGSBESTANDTEILE**

Die Käuferschaft ist im Besitze der folgenden Vertragsunterlagen, welche diesem Vertrag zu Grunde liegen und von den Parteien anerkannt werden:

- Begründung von Stockwerkeigentum
- Reglement
- Pläne
- Baubeschrieb vom Verkaufsdossier
- Bewirtschaftungsvertrag

Die Grundrisspläne und der Bewirtschaftungsvertrag werden integrierende Bestandteile dieser Urkunde. Die übrigen Unterlagen werden der Käuferschaft nach der Vertragsunterzeichnung ausgehändigt und bilden nicht integrierender Bestandteil der Urkunde.

## **ART. 16**

### **WERKVERTRAGSKLAUSEL**

Sämtliche werkvertraglichen Leistungen sind im Kaufpreis inbegriffen. Weder mit der Verkäuferin noch mit einem Dritten wurde ein separater Wertvertrag abgeschlossen,

## **ART. 17**

### **MITTEILUNG EIGENTUMSERWERB ZU HANDEN DER STEUERBEHÖRDEN**

Gemäss Art. 1 der Verordnung über die Mitteilung des Erwerbes von Eigentum an Grundstücken an die Steuerbehörden ist die Notarin verpflichtet, für jedes Grundstück die gesetzlich vorgesehenen Angaben mittels einem Formular dem Grundbuchamt zuhanden der Steuerbehörden mitzuteilen.

## **ART. 18**

### **FAMILIENWOHNUNG**

Bei der veräusserten StWE-Einheit handelt es sich nicht um die Familienwohnung gemäss Art. 169 ZGB.

## **ART. 19**

### **BUNDESGESETZ ÜBER DEN ERWERB VON GRUNDSTÜCKEN DURCH PERSONEN IM AUSLAND (LEX KOLLER)**

Die Kompargenten werden von mir Notarin darauf aufmerksam gemacht, dass aufgrund des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland eine Bewilligung erforderlich ist.

Damit der Kaufvertrag unterzeichnet werden kann, wird die Notarin beauftragt und ermächtigt, vorgängig das Kontingent beim Grundbuchinspektorat einzuholen. Nach Kontingentzusicherung wird der unterzeichnete Kaufvertrag für den Erhalt des Feststellungsentscheids wieder an das Grundbuchinspektorat weitergeleitet. Die Vertragsparteien nehmen zur Kenntnis, dass der rechtskräftige Feststellungsentscheid erst nach Unterzeichnung des Kaufvertrags innert 30 Tagen vorliegen wird.

Die Notarin wird beauftragt und ermächtigt, die Bewilligung einzuholen.

**ART. 20**

**ANWENDBARES RECHT UND GERICHTSSTAND**

Für sämtliche Streitigkeiten aus dem vorliegenden Vertrag sind die ordentlichen Gerichte am Ort der gelegenen Liegenschaften zuständig.

**ART. 21**

**VOLLMACHT**

Die unterzeichnete Notarin wird von den Vertragsparteien ausdrücklich bevollmächtigt, alles zu unternehmen, damit der vorliegende Kaufvertrag ins Grundbuch eingetragen werden kann. Sie erhält von beiden Parteien entsprechende Generalvollmacht.

Für allfällige Änderungen an der Urkunde erhält

**Frau Catina Lucia Zur Werra, des Johann, geb. 28.02.1995,  
ledig, von Brig-Glis, wohnhaft in 3902 Glis,**

Vollmacht, den Nachtrag im Auftrage der beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen, mit ausdrücklicher Erlaubnis der Doppelvertretung und des Substitutionsrechtes.

**SCHLUSSVERBAL**

Die vorliegende Urkunde habe ich Notarin den vor mir erschienenen Personen vorgelesen. Diese erklären daraufhin, dass der Inhalt der Urkunde ihren Willen bzw. den Willen der von ihnen jeweils vertretenen Personen enthalte. Unmittelbar danach unterzeichnen die vor mir erschienenen Personen diese Urkunde vor und mit mir Notarin.

**Immer wenn nur Unterzeichnung durch Vollmacht von uns:**

*Die vorliegende Urkunde wurde vor mir Notarin von der erschienenen Person selbst gelesen. Diese erklärt daraufhin, dass der Inhalt der Urkunde ihren Willen bzw. den Willen der von ihr jeweils vertretenen Personen enthalte. Unmittelbar danach unterzeichnet die vor mir erschienene Person diese Urkunde vor und mit mir Notarin.*

Frau Catina Lucia Zur Werra für  
Herrn Daniel Christoph Werner,  
handelnd für die Hotel Dom Saas-Fee AG: .....

Herr / Frau XXX: .....

Frau Katja V. Schwery Fux, Notarin: .....

**ANTRAG AN DAS GRUNDBUCHAMT**

Das Grundbuchamt von Brig wird ersucht:

1. die vorliegende Urkunde einzuregistrieren;
2. um Eintragung von Herrn / Frau XXX, als neue/n Eigentümer/in / neue Miteigentümer zu je 1/2 der StWE-Einheit Nr. 520-X, Gebiet der Gemeinde Saas-Fee;
3. den Bewirtschaftungsvertrag zu Lasten der StWE-Einheit Nr. 520-X vorzumerken.

**STIPULATIONSWERT**

Der Stipulationswert vorliegender Urkunde beläuft sich auf CHF XXX.

Visp, den

Frau Katja V. Schwery Fux, Notarin:

.....