

Kauf- und Bewirtschaftungsvertrag

zwischen **rainforest-invest** S.A, Panamá vertreten durch die Geschäftsführer Achim Wendland und Stefan Mudry, im Folgenden **rainforest-invest** genannt

und

Name _____

Nationalität _____

Ausweis/Reisepassnummer _____

wohnhaft in _____ im Folgenden Käufer genannt.

Die **rainforest-invest** S.A., Panamá ist im öffentlichen Register (Registro Público) der Republik Panamá, Verzeichnis Nr. 527471, Dokument Nr. 958655 der Abteilung Handelsregister eingetragen. Sie ist Eigentümerin der Finca Bayano Nr. 13144, Rollo 3539, Asiento 1, Código de Ubicación 9408 laut Grundbuch der Republik Panamá. Ein Plan zur Darstellung der Lage, Grenzen, und Abmessungen der Finca Bayano sind als Anhang Bestandteil dieses Vertrags.

Die Finca Bayano ist eine Eigentumsanlage, die aus einer Siedlung für etwa 100 Bewohner und den zugehörigen Grundstücken besteht. Die Gesamtgröße des Projekts beträgt etwa 30 Hektar und kann durch Zukäufe von Land erweitert werden. Ein Wegesystem garantiert, dass alle Grundstücke separat erreichbar sind. Die Umsetzung des nachstehenden Vertrages richtet sich nach panamaischem Recht.

§ 1 Vertragsgegenstand

Gegenstand dieses Vertrags ist der Kauf und die Bewirtschaftung der gemäß dem Anhang geografisch definierten Teilfläche(n) der Finca Bayano:
das landwirtschaftliche Grundstück und das Bauland

§ 2 Lage des Grundstücks (gilt für landwirtschaftliche Grundstücke und Baugrundstücke), Eintragung ins Grundbuch

Nach Abschluss des Kauf- und Bewirtschaftungsvertrags und dem Eingang der Zahlung des Käufers auf das Konto von **rainforest-invest** erhält der Käufer einen vorläufigen Plan mit den Koordinaten der Lage des Grundstücks. **rainforest-invest** beginnt mit der Bewirtschaftung des Grundstücks und erwirkt nach Abschluss des Plangenehmigungsverfahrens dessen Eintragung in das panamaische Grundbuch auf den Namen des Käufers. Die Eintragung wird nach etwa zwölf Monaten im Registro Público, dem Grundbuchamt Panamas, bestätigt. Dabei handelt es sich um eine ungefähre Angabe, der Termin hängt nicht von **rainforest-invest** ab und kann von **rainforest-invest** nicht garantiert werden. Nach abgeschlossener Eintragung erhält der Käufer das Original des Auszugs mit bestätigten Koordinatenangaben in spanischer Sprache sowie eine Übersetzung ins Deutsche und kann auf die Finca Bayano ziehen. Die Koordinatenangaben des Grundstücks können sich bis zur Bestätigung der Grundbucheintragung geringfügig ändern. Das beschriebene Grundstück ist zum Zeitpunkt des Verkaufs noch nicht genau vermessen. Sollte sich bei der Vermessung eine Diskrepanz zu der im Vertrag angegebenen Größe ergeben, so kann der Käufer an **rainforest-invest** beziehungsweise **rainforest-invest** an den Käufer die Forderung des Ausgleichs stellen, die entsprechend dem Stand des Goldpreises zum Verkaufsdatum verrechnet wird.

§ 3 Bewirtschaftung

rainforest-invest verpflichtet sich, das Grundstück des Käufers mindestens für die Dauer von 6 Monaten zu bewirtschaften und behält sich vor, ein fachlich qualifiziertes Unternehmen mit der Bewirtschaftung zu beauftragen. **rainforest-invest** verpflichtet sich, 12 Monate nach Abschluss des Vertrags und Zahlung des Kaufpreises solche Grundvoraussetzungen geschaffen zu haben, dass der Käufer das Grundstück selbst bewirtschaften und von den Produkten leben kann. Bis zu diesem Zeitpunkt überlässt der Käufer **rainforest-invest** die Planung und Nutzung des Grundstücks.

Die Bewirtschaftung erfolgt nach folgenden Maßgaben:

1. Wohnt der Käufer nicht auf der Finca Bayano, werden die auf seinem Grundstück erzeugten landwirtschaftlichen Produkte von **rainforest-invest** vermarktet, solange ein Markt für diese Produkte besteht. Aus den resultierenden Erträgen erhält **rainforest-invest** eine Aufwandsentschädigung von 25%. Der Rest der Erträge dient der Entwicklung und Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Grundstücke sowie des Gesamtprojekts Finca Bayano. Soweit sich nach Ablauf von 12 Monaten nach Zahlungseingang ergeben sollte, dass die Bewirtschaftung unrentabel ist, behält sich **rainforest-invest** vor, die Bewirtschaftung einzustellen.

2. Zieht der Käufer nach Ablauf von sechs Monaten nach Zahlungseingang auf die Finca Bayano, kann er die Bewirtschaftung nach eigenen Vorstellungen weiterführen. Wenn der Käufer auf die auf seinem Grundstück erzeugten Produkte zurückgreift und für **rainforest-invest** daher keine Gewinne aus den Verkäufen der auf dem Grundstück des Käufers erzeugten Produkte entstehen, wird der Anteil des Käufers an den Bewirtschaftungskosten der Finca Bayano fällig. Dieser beträgt jährlich pro Hektar

- US\$ 1.200, wenn der Goldpreis US\$ 1.200 pro Unze beträgt oder geringer ist
- den Gegenwert einer Unze Gold in US\$, wenn der Goldpreis höher ist als US\$ 1.200 pro Unze

und ist im Voraus an **rainforest-invest** zu bezahlen. Erwirbt der Käufer nur ein Baugrundstück, so ist der oben genannte Betrag pro Baugrundstück zu entrichten. Der Betrag wird fällig, sobald **rainforest-invest** mit der Erschließung des betreffenden Grundstücks beginnt und den Käufer darüber schriftlich informiert. **rainforest-invest** ist verpflichtet, diesen Betrag in vollem Umfang in die Bewirtschaftung und Entwicklung des Gesamtprojekts Finca Bayano zu investieren.

Alternativ kann der Käufer seinen Anteil der Bewirtschaftungskosten der Finca Bayano in Eigenleistung von 20 Stunden pro Monat erbringen. Diese Regelung kommt insbesondere zur Anwendung, wenn sich die Krise verschärft und eine Bezahlung nicht mehr mit Geld, sondern mit Naturalien und Arbeitsleistung erfolgt.

3. Beabsichtigt der Käufer, sein Grundstück nach seinem Einzug auf die Finca Bayano nicht selbst, sondern von **rainforest-invest** bewirtschaften zu lassen, werden der Umfang der Bewirtschaftung und deren Bezahlung vertraglich neu geregelt.

4. Flächennutzung der landwirtschaftlichen Grundstücke:

Etwa 20% eines Grundstücks werden mit Obst und Gemüse bepflanzt. Dazu können Bananen, Kochbananen, Yucca, Kartoffeln, Süßkartoffeln, Bohnen, Tomaten, Gurken, Paprika, Ananas, Chili, Zwiebeln, Karotten, Kohl, Broccoli, Rote Beete, verschiedene Salate, Radieschen, Knoblauch, Mais, Melonen, verschiedene Kräuter und Gewürze gehören.

Etwa 15% eines Grundstücks werden für die Wiederaufforstung genutzt. Dafür sind insbesondere die Grenzen der Grundstücke zu den Wegen und zu den Nachbargrundstücken vorgesehen. Auf etwa fünf Prozent der Fläche ist die Pflanzung von Bambus vorgesehen.

Etwa 60% eines Grundstücks können als Weideland genutzt werden und der Tierhaltung, den Stallungen, dem Futteranbau und der Pflanzung von Obstbäumen dienen. Zum Tierbestand können Rinder, Pferde, Hühner, Hasen und Ziegen gehören. Für die Fischzucht ist der Bau mehrerer Becken geplant. Zukünftig könnten auch Strauße, Truthähne und Enten den Nutztierbestand ergänzen. Zum Obstbaumbestand können Mango, Orange, Zitrone, Limette, Maracuja, Papaya, Avocado, Mandarine, Grapefruit, verschiedene Nüsse und Mandeln gehören.

Die angegebenen prozentualen Anteile können über- als auch unterschritten werden.

Alle Nahrungsmittel werden rein biologisch angebaut und produziert. Auf chemische Düngung und Futterbeigaben wird verzichtet. Für 2012 ist die Eröffnung eines Naturkostladens in Panama-City geplant, wo die Produkte der Finca Bayano unter dem Namen 'Bio Aleman' vertrieben werden sollen.

Die Tierhaltung findet anfänglich auf den noch nicht verkauften Grundstücken statt. Für einen späteren Zeitpunkt ist geplant, angrenzende Flächen dazu zu kaufen. Zieht ein Käufer auf die Finca Bayano, hat er ein Anrecht auf Tiere im Wert von 5% seines landwirtschaftlichen Grundstücks. Beträgt der Zeitwert zum Zeitpunkt des Einzuges 20.000 \$, erhält der Käufer Tiere im Wert von 1.000 \$, auch wenn der ursprüngliche Kaufpreis geringer war.

Der Bau eines Hauses und die Umzäunung des Grundstücks sind nicht im Preis inbegriffen. Der Käufer kann **rainforest-invest** beauftragen, ein Haus zu errichten und andere Arbeiten zu erledigen. Bauweise, Preise sowie der Umfang aller Arbeiten werden separat vertraglich festgelegt.

Maschinen, Geräte oder sonstige Einrichtungen, die sich im Eigentum von **rainforest-invest** befinden, kann der Käufer zu den für **rainforest-invest** entstandenen Selbstkosten nutzen.

Hat der Käufer den Bewirtschaftungsvertrag gemäß § 10 gekündigt, kann er das Grundstück selbst bewirtschaften oder von Dritten bewirtschaften lassen. In jedem Fall bedarf es der Erlaubnis der **rainforest-invest**, Dritten den Zugang zur Finca Bayano zu gewähren, um die Bewirtschaftung fortzuführen und ähnliche Arbeiten auszuführen. Eine erteilte Genehmigung seitens **rainforest-invest** zur Bewirtschaftung des Grundstücks oder der Durchführung anderer Arbeiten durch Dritte kann mit einer Frist von 30 Tagen von ihr widerrufen werden.

Der Käufer erklärt sich damit einverstanden, dass eventuell notwendige Ver- und Entsorgungsleitungen für andere Grundstücke durch sein Grundstück gelegt werden, sowohl überirdisch als auch unterirdisch.

§ 4 Landwirtschaftliches Grundstück

Der Käufer erwirbt von **rainforest-invest** das landwirtschaftliche Grundstück Nr., mit einer Fläche von ca. Quadratmetern. Der Basispreis pro Hektar beträgt

- US\$ 24.000 (bzw. US\$ 33.600 bei Flussgrundstücken), wenn der Goldpreis US\$ 1.200 pro Unze beträgt oder geringer ist
- 20 Unzen in Gold (bzw. 28 Unzen bei Flussgrundstücken) wenn der Goldpreis höher ist als US\$ 1.200 pro Unze.

§ 5 Baugrundstück im Dorf

Der Käufer erwirbt von **rainforest-invest** das Baugrundstück Nr., mit einer Fläche von ca. 1.000 Quadratmetern.

Der Basispreis für 1.000 Quadratmeter Bauland beträgt

- US\$ 14.400, wenn der Goldpreis US\$ 1.200 pro Unze beträgt oder geringer ist
- zwölf Unzen in Gold, wenn der Goldpreis höher ist als US\$ 1.200 pro Unze.

Beim Verkauf eines Baugrundstücks, unabhängig von dessen Größe, erhebt **rainforest-invest** eine Pauschale für Wasser- und Stromschluss, für den Anschluss an eine Kläranlage bzw. den Bau einer Sickergrube und den Anschluss einer Satellitenanlage. Diese beträgt

- US\$ 9.600, wenn der Goldpreis US\$ 1.200 pro Unze beträgt oder geringer ist
- 8 Unzen in Gold, wenn der Goldpreis höher ist als US\$ 1.200 pro Unze.

Bei dem Betrag handelt es sich um eine Schätzung. **rainforest-invest** ist bestrebt, die Erschließung für diesen Betrag zu realisieren. Sollten die tatsächlichen Kosten jedoch darüber liegen, wird **rainforest-invest** diesen Teil zusätzlich berechnen, maximal jedoch US \$ 1.200, wenn der Goldpreis US \$ 1.200 pro Unze beträgt oder geringer ist und eine Unze Gold, wenn der Goldpreis höher ist als US\$ 1.200 pro Unze.

§ 6 Kaufpreis und Kaufpreiszahlung

Der Kaufpreis ist spätestens 10 Tage nach Unterschrift des Vertrags auf das Konto von **rainforest-invest** einzuzahlen. Der Preis in USD richtet sich nach dem Goldpreis an dem der Überweisung vorangegangenen Werktag.

Der Käufer liest den relevanten Goldpreis ab unter <http://www.godmode-trader.de/Gold/Goldpreis/exchangeId/38>.

Kommt der Kauf nicht zu Stande, und hat der Käufer den Kaufpreis bezahlt, ist **rainforest-invest** verpflichtet dem Käufer den Kaufpreis zu erstatten. Der Käufer kann nach der Erstattung keine weiteren Ansprüche an **rainforest-invest** stellen.

§ 7 Geplante Einrichtungen

- Bewässerungssysteme für einen Teil der von **rainforest-invest** bewirtschafteten landwirtschaftlich genutzten Flächen
- Kauf von Bagger, Traktor, landwirtschaftlichen Geräten
- Umzäunung der Finca Bayano
- Schlosserei, Schreinerei, Stallungen
- Wasserkraftwerk am Fluss
- Dorfhaus mit Gästehaus mit Restaurant
- Langwellen Sende- und Empfangsanlage
- Photovoltaik-Anlage für Langwellenanlage und andere elektrischen Geräte
- Krankenstation mit einem Arzt bzw. Krankenschwester
- Schule mit einem Lehrer
- Spanischkurse
- Tilapia-Fischzucht
- Tennisplatz, Fußballplatz, Joggingtrail

Alle oben genannten Einrichtungen, und bei Bedarf weitere, werden von **rainforest-invest** mit Unterstützung der Eigentümer der Grundstücke nach und nach verwirklicht, je nachdem wie es die Erträge aus den durch **rainforest-invest** bewirtschafteten Flächen zulassen.

§ 8 Wartung und Instandhaltung

Die Zäune um die Finca Bayano sind Eigentum von **rainforest-invest** und werden von ihr gewartet. Die Zäune auf den Grundstück gehören dem Käufer und werden von ihm gewartet. Alle Flächen und Anlagen auf dem Bereich der Finca Bayano außerhalb der landwirtschaftlichen Grundstücke und des Baulandes der Käufer sind Eigentum der **rainforest-invest** und werden von ihr gewartet.

§ 9 Verpachtung des Grundstücks

Der Käufer kann sein Grundstück verpachten. Dafür bedarf es einer Genehmigung des Pachtvertrags seitens **rainforest-invest**.

§ 10 Laufzeit des Bewirtschaftungsvertrages, Kündigung

Die Laufzeit des Bewirtschaftungsvertrages beträgt ein Jahr und kann zu jedem Zeitpunkt, auch nachdem er abgelaufen ist, um ein weiteres Jahr verlängert werden. Der Käufer kann den Bewirtschaftungsvertrag zu jedem Zeitpunkt kündigen und über sein Grundstück verfügen, um es zu veräußern und die Ansprüche aus diesem Vertrag an einen Dritten zu übertragen. Daraus leitet sich kein Anspruch auf Rückzahlung durch **rainforest-invest** ab. Es kommt panamaisches Recht zur Anwendung. Gerichtsstand ist Panama City.

§ 11 Information, Haftungsausschluss, Gewährleistung

rainforest-invest verpflichtet sich, den Käufer zum Ende eines jeden Kalenderjahres über den Zustand des Grundstücks zu unterrichten, sofern der Käufer nicht auf der Finca Bayano wohnt. Diese Information besteht aus einer kurzen Beschreibung per elektronischer Post mit zwei Bildern.

rainforest-invest schließt jede Verantwortung für Schäden aus, die aus Gründen höherer Gewalt resultieren. Dazu zählen Naturkatastrophen aller Art wie Überschwemmungen, Erdbeben, Erdbeben, Dürreperioden, Epidemien und Stürme sowie politische Ereignisse und Veränderungen wie Enteignungen, Kriege, Bürgerkriege, atomare Verseuchungen und andere unvorhersehbare, nicht abwendbare Vorkommnisse, wie Feuer und der Klimawandel mit den damit verbundenen Folgen.

Der Käufer wurde von rainforest-invest darüber aufgeklärt, dass es für den dauerhaften, ununterbrochenen Aufenthalt in der Republik Panama einer Aufenthaltserlaubnis bedarf. Für die Aufnahme einer bezahlten Arbeit bedarf es einer Arbeitserlaubnis.

§ 12 Risiken

Das maximal denkbare Risiko ist ein Totalverlust. Risiken werden jedoch aufgrund des Grundbucheintrags auf den Namen des Investors, die Möglichkeit des Verkaufs des Grundstücks, die politische Stabilität in Panama, die Anwesenheit der Bewohner auf ihren Grundstücken geschmälert.

§ 13 Salvatorische Klausel

Sollte eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise rechtsunwirksam sein, so wird dadurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. An die Stelle der unwirksamen Bestimmungen tritt rückwirkend eine inhaltlich möglichst gleiche Regelung, die dem Zweck der gewollten Regelung am nächsten kommt. Es bestehen keine Nebenabsprachen.

Ort _____ Datum _____ Käufer _____

Ort Panama

Datum

rainforest-invest

Stand: 21.12.2011