Kaufvertrag über Baulandparzelle

zwischen

[Name, Adresse, weitere Angaben zur Person gemäss kantonalem Beurkundungsrecht], nachfolgend «Verkäufer»,

und

[Name, Adresse, weitere Angaben zur Person gemäss kantonalem Beurkundungsrecht], nachfolgend «Käufer».

I. Kaufsobjekt

[Das Grundstück muss aufgrund der Angaben im Kaufvertrag zumindest bestimmbar sein. In der Praxis wird häufig die vollständige grundbuchtechnische Grundstückbeschreibung wiedergegeben, welche in der Regel umfasst:

– Kat. Nr., Grundregister-/Grundbuchblatt

– Fläche des Grundstückes, Angaben zu allenfalls bestehenden Bauten

– Dienstbarkeiten, Vormerkungen, Anmerkungen

– Grundpfandrechte]

II. Kaufpreis

A. Höhe

1

Der Kaufpreis beträgt CHF [Zahl].

B. Tilgung

2

Die Käufer tilgen den Kaufpreis wie folgt:

CHF [Zahl] überweisen die Käufer den Verkäufern Valutadatum heutige öffentliche Beurkundung. Diese Anzahlung ist weder zu verzinsen noch sicherzustellen.

CHF [Zahl] überweisen die Käufer Valutadatum Eigentumsübertragung dem Grundsteueramt der [Angabe des für den Bezug der Grundstückgewinnsteuern zuständigen Gemeinwesens] zur Sicherstellung der Grundstückgewinnsteuern gemäss Vertragsziffer 15 der «Weiteren Bestimmungen».

CHF [Zahl] überweisen die Käufer den Verkäufern Valutadatum Eigentumsübertragung.

CHF [Zahl] Total Kaufpreis

3

Die Überweisungen an die Verkäufer gemäss Vertragsziffer 2 haben auf folgendes Konto zu erfolgen: Konto Nr. [Nummer] bei der [Bezeichnung der kontoführenden Bank], lautend auf [Bezeichnung des Kontoinhabers].

Die Überweisung an das Grundsteueramt [Bezeichnung des für den Bezug der Grundstückgewinnsteuern zuständigen Gemeinwesens] gemäss Vertragsziffer 2 hat auf folgendes Konto zu erfolgen:

PostFinance Nr. [Nummer], lautend auf [Bezeichnung des Kontoinhabers].

4

Die Käufer haben den Verkäufern anlässlich der heutigen öffentlichen Beurkundung und anlässlich der Eigentumsübertragung die unwiderruflichen Zahlungsversprechen einer Schweizer Bank zu übergeben, mit dem diese sich unwiderruflich verpflichtet, die Zahlungen gemäss Vertragsziffer 2 nach öffentlicher Beurkundung des vorliegenden Kaufvertrages bzw. Nachweis der Eigentumsübertragung valutagerecht auszuführen.

III. Weitere Vertragsbestimmungen

A. Besitzesantritt, Eigentumsübertragung

5

Der Besitzesantritt mit Übergang von Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahr auf die Käufer findet mit der Eigentumsübertragung statt.

6

Die Eigentumsübertragung hat innerhalb von zwei Monaten nach Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung für die von den Käufern auf dem Kaufsobjekt geplante Überbauung, spätestens jedoch und vorbehaltlos am [Datum] zu erfolgen.

Wird der Vertrag nicht termingerecht erfüllt, so hat die erfüllungsbereite Partei der säumigen Partei eine Nachfrist im Sinne von Art. 107 OR anzusetzen. Art. 214 OR über den Käuferverzug findet keine Anwendung.

7

Die Käufer sind verpflichtet, den zuständigen Bewilligungsbehörden bis spätestens [Datum] eine komplette Baueingabe für die auf dem Kaufsobjekt geplante Überbauung einzureichen und alles in ihrer Macht Stehende vorzukehren, dass baldmöglichst eine rechtskräftige Baubewilligung vorliegt. Die Verkäufer sind bereit, Baugesuche zuhanden der Baubewilligungsbehörde mitzuunterzeichnen.

Die Käufer sind ab sofort befugt, sämtliche Handlungen vorzunehmen, die für den Erhalt einer rechtskräftigen Baubewilligung sowie für die Vorbereitung der beabsichtigten Überbauung auf dem Kaufsobjekt notwendig sind. Dies betrifft insbesondere die Vornahme von Baugrundsondierungen (Entnahme von Bodenproben) und die Erstellung von Bauprofilen. Mit den eigentlichen Bauarbeiten darf erst nach erfolgter Eigentumsübertragung begonnen werden.

Den Verkäufern dürfen aus diesen Projektierungs- und Vorbereitungsarbeiten keine Kosten erwachsen. Insbesondere haben die Käufer sämtliche Gebühren im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens, Anschlussgebühren, Planungskosten usw. direkt zu übernehmen.

B. Abrechnung per Antrittstag

8

Über die mit dem Kaufsobjekt verbundenen Abgaben rechnen die Parteien separat ab, Wert Antrittstag.

C. Gewährleistung

9

Der Kaufpreis versteht sich für vollerschlossenes Bauland. Die Parteien gehen davon aus, dass die Käufer für die Grob- und Feinerschliessung des Kaufsobjektes (verkehrsmässige Erschliessung, Erschliessung mit Werkleitungen) keine Kosten mehr aufwenden müssen. Die grundstücksinternen Zufahrten und die Weiterführung der Werkleitungen ab der Grundstücksgrenze sind Sache der Käufer.

10

Nach dem Kenntnisstand der Verkäufer ist auf dem Kaufsobjekt nicht mit Altlasten/belasteten Standorten zu rechnen. Sollten im Zuge der Erstüberbauung wider Erwarten Altlasten/belastete Standorte angetroffen werden, so gehen die daraus resultierenden Mehrkosten für Untersuchungen sowie für die spezielle Behandlung und Entsorgung des verschmutzten Materials ab einem Betrag von CHF [Zahl] (Mehrwertsteuer eingeschlossen) zu Lasten der Verkäufer. Bis zum Betrag von CHF [Zahl] (Mehrwertsteuer eingeschlossen) übernehmen die Käufer solche Mehrkosten.

11

Im Übrigen wird die Gewährspflicht der Verkäufer für Rechts- und Sachmängel am Kaufsobjekt im Sinne des Schweizerischen Obligationenrechts aufgehoben.

Die Vertragsparteien erklären, von der Urkundsperson auf die Bedeutung und Tragweite dieser Abmachung hingewiesen worden zu sein. Es ist ihnen insbesondere auch bekannt, dass die Vereinbarung betreffend Wegbedingung der Gewährleistung nach Art. 192 Abs. 3 und Art. 199 OR ungültig ist, wenn die Verkäufer den Käufern die Gewährsmängel absichtlich bzw. arglistig verschwiegen haben.

D. Gebühren, Steuern

12

Die notariellen und grundbuchamtlichen Gebühren und Auslagen werden von den Parteien je zur Hälfte bezahlt.

13

Die Handänderungssteuern werden von den Parteien je zur Hälfte bezahlt.

14

Die aus dem Verkauf resultierende Grundstückgewinnsteuer ist von den Verkäufern zu zahlen.

15

Die Parteien bestätigen, dass die Urkundsperson sie auf das Bestehen und die Tragweite des gesetzlichen Pfandrechtes der [Bezeichnung des für den Bezug der Grundstückgewinnsteuer zuständigen Gemeinwesens] für die Grundstückgewinnsteuern aufmerksam gemacht hat.

Das Grundsteueramt [Bezeichnung des für den Bezug der Grundstückgewinnsteuer zuständigen Gemeinwesens] hat die mutmassliche Grundstückgewinnsteuer aus dem vorliegenden Verkauf mit Schreiben vom [Datum] auf CHF [Zahl] berechnet. Zur Sicherstellung dieser Grundstückgewinnsteuer zahlen die Käufer beim Grundsteueramt der [Bezeichnung des für den Bezug der Grundstückgewinnsteuer zuständigen Gemeinwesens] auf Abrechnung am Kaufpreis den Betrag von CHF [Zahl] ein. Auf eine weitergehende Sicherstellung der Grundstückgewinnsteuer verzichten die Käufer.

E. Versicherungen

16

Die Vertragsparteien haben Kenntnis von Art. 54 des Versicherungsvertragsgesetzes, wonach bestehende privatrechtliche Schaden- und Haftpflichtversicherungen auf die Käufer übergehen, sofern diese den Übergang nicht innert 30 Tagen nach der Handänderung bei den betreffenden Versicherungsgesellschaften schriftlich ablehnen.

Die Verkäufer haben den Käufern sämtliche bezüglich des Kaufsobjektes bestehenden Policen spätestens anlässlich der Eigentumsübertragung zu übergeben.

F. Miet-/Pachtverträge

17

Die Parteien haben Kenntnis von den gesetzlichen Bestimmungen über die Veräusserung von Miet- (Art. 261 OR) und Pachtgegenständen (Art. 290 OR).

Die Verkäufer übertragen das Kaufobjekt auf die Käufer frei von Miet- und Pachtverhältnissen.

G. Dienstbarkeiten, Vormerkungen, Anmerkungen, öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen

18

Der Inhalt der unter Vertragsziffer 1 «Kaufsobjekt» stichwortartig aufgeführten Dienstbarkeiten, Vormerkungen und Anmerkungen ist den Parteien bekannt. Sie verzichten auf die wörtliche Aufführung in diesem Vertrag.

19

Die Käufer sind von der Urkundsperson darauf hingewiesen worden, dass allfällige im Grundbuch nicht angemerkte öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen bezüglich des Kaufsobjektes (wie Baulinien, Ausnützungsbeschränkungen/baulich bereits ausgenützte Flächen, Altlasten usw.) beim Bauamt der [Bezeichnung der zuständigen Gemeinde] registriert sind.

Es bleibt den Käufern überlassen, sich über mögliche Eigentumsbeschränkungen zu informieren. Die Verkäufer erklären, dass ihnen keine solchen Eigentumsbeschränkungen bekannt sind.

H. Grundpfandrechte

20

Das Kaufsobjekt ist pfandrechtsfrei zu übertragen. Es ist Sache der Verkäufer, bis zur Eigentumsübertragung die notwendigen Pfandentlassungsbewilligungen der Gläubiger beizubringen.

I. Solidarhaft

21

Die Verkäufer und die Käufer haften für die Erfüllung der Verpflichtungen aus diesem Kaufvertrag je solidarisch.

[Ort, Datum, Unterschriften der Parteien]

[Beurkundungsformel, Unterschrift des Notars]