



Testinger Claudia  
9999 Testdorf

# ÖFFENTLICHE URKUNDE

über

## Kaufvertrag

zwischen

**Peter Muster**

und

**Paul Mustermann**

Kaufvertrag für Fr. 1'300'000.-

**Peter Muster** , geboren 02.02.1962, männlich, von Schweiz,  
Thunstrasse 99, 9999 Testdorf

- nachstehend "veräussernde Partei" genannt -

verkaufen hiermit an

**Paul Mustermann** , geboren 11.11.1985, männlich, von Schweiz,  
Rigistrasse 11, 1111 Musterstadt

- nachstehend "erwerbende Partei" genannt -

zu Alleineigentum, was folgt:

**EGRID:** CH398477813801

**Register Name:** Liegenschaft Nr. 88, Testdorf

**Lot ID:** Plan Nr 77

## Der Kaufpreis beträgt Fr. 1'300'000.--

und wird wie folgt beglichen:

CHF 50'000.-- bezahlt die erwerbende Partei heute, anlässlich der öffentlichen Beurkundung dieses Vertrages, aussernotariell, ohne Mitwirkung und Verantwortung der Notarin Claudia Testinger, an die veräussernde Partei. Diese Anzahlung ist weder zu verzinsen noch sicherzustellen.

CHF 712'000.- überweist die erwerbende Partei bzw. deren Bank mit  
- Valuta Antrittstag zur Ablösung der bestehenden Grundpfandschulden an die bisherige Grundpfandgläubigerin. Die Bank der erwerbenden Partei stellt der Notarin Claudia Testinger vor dem Grundbucheintrag ein unwiderrufliches Zahlungsversprechen zu. Die Notarin veranlasst nach dem Grundbucheintrag die Zahlung. Die Verzinsung der Grundpfandschulden bis zur Ablösung und eine allfällige Vorfälligkeitsentschädigung gehen zulasten der veräussernden Partei. Die Abrechnung erfolgt aussernotariell ohne Mitwirkung und Verantwortung der Notarin.

CHF 538'000.- bezahlt die erwerbende Partei beim Grundbucheintrag  
- dieses Kaufvertrages durch Banküberweisung an die veräussernde Partei. Die Bank der erwerbenden Partei stellt der Notarin Claudia Testinger vor dem Grundbucheintrag ein unwiderrufliches Zahlungsversprechen zu. Die Notarin veranlasst nach dem Grundbucheintrag die Zahlung. Von diesem Betrag werden die von der veräussernden Partei zu bezahlenden Kosten der Notarin und des GrundbuchamtsT sowie die sicherzustellende Grundstückgewinnsteuer und

eine allfällige Rückzahlung des BVGVorbezuges in Abzug gebracht. Der Nettoerlös wird an die veräussernde Partei vergütet.

CHF 1300000 keine Ergänzungen

## Weitere Vertragsbestimmungen

### 1. Besitzesantritt und Grundbucheintrag

Der Besitzesantritt des Vertragsobjektes durch die erwerbende Partei, mit Übergang von Nutzen und Gefahr, erfolgt mit dem Grundbucheintrag (Eigentumsübertragung). Der Grundbucheintrag hat in gegenseitigem Einverständnis bis am 31. Oktober 2021 zu erfolgen. Nach Ablauf dieses Termins ist die säumige Partei in Verzug, und es ist ihr eine angemessene Frist zur nachträglichen Vertragserfüllung gemäss Art. 107 OR anzusetzen

### 2. Grundbuchgebühren und Handänderungssteuer

Die Vertragsparteien vereinbaren, dass sie die Gebühren und Auslagen der Notarin und des Grundbuchamts sowie die Handänderungssteuer je zur Hälfte bezahlen. Für Handänderungssteuern, Gebühren und Auslagen haften die Beteiligten solidarisch (§ 141 Abs. 2 StG und § 3 GGG). Den Vertragsparteien ist bekannt, dass gemäss § 141 StG für die Handänderungssteuer die erwerbende Partei steuerpflichtig ist, selbst dann, wenn die Parteien eine abweichende Zahlungsvereinbarung getroffen haben. Das heisst, dass nur die erwerbende Partei gegen die Handänderungssteuerveranlagung Einsprache erheben kann.

### 3. Steuern, Abgaben und Nebenkosten

Über die mit dem Vertragsobjekt verbundenen Steuern, Abgaben und sonstige Nebenkosten (Liegenschaftsteuer, Versicherungsprämien, Heizkosten, Strom, Wasser usw.) rechnen die Parteien mit Valuta Antrittstag aussernotariell ab.

### 4. Grundstückgewinnsteuer

Den Vertragsparteien ist bekannt, dass gemäss § 68 EG ZGB für die vom Grundeigentum zu entrichtenden Steuern (Liegenschafts-, Handänderungs- und Grundstückgewinnsteuern), die Grundbuchgebühren sowie weitere öffentliche Abgaben ein gesetzliches Grundpfandrecht ohne Eintragung in das Grundbuch auf

dem Vertragsobjekt besteht. Die veräussernde Partei bestätigt, dass ihr im heutigen Zeitpunkt mit Ausnahme der mit dieser Handänderung anfallenden Abgaben keine Forderungen bekannt sind, für welche ein gesetzliches Pfandrecht besteht.

## **5. Gesetzliche Pfandrechte**

Den Vertragsparteien ist bekannt, dass gemäss § 68 EG ZGB für die vom Grundeigen- tum zu entrichtenden Steuern (Liegenschaften-, Handänderungs- und Grundstückgewinn- steuern), die Grundbuchgebühren sowie weitere öffentliche Abgaben ein gesetzliches Grundpfandrecht ohne Eintragung in das Grundbuch auf dem Vertragsobjekt besteht. Die veräussernde Partei bestätigt, dass ihr im heutigen Zeitpunkt mit Ausnahme der mit dieser Handänderung anfallenden Abgaben keine Forderungen bekannt sind, für welche ein gesetzliches Pfandrecht besteht.

## **6. Miet- und Pachtverhältnisse**

Bestehende Miet- oder Pachtverhältnisse gehen von Gesetzes wegen auf die erwerbende Partei über (Art. 261 OR). Die veräussernde Partei bestätigt, dass bezüglich des Vertrags- objektes keine bestehen.

## **7. Aufhebung der Gewährleistung (Freizeichnung)**

Die Vertragsparteien haben Kenntnis von folgenden gesetzlichen Bestimmungen: - Art. 221 i.V.m. Art. 192 ff. OR über die Rechtsgewährleistung - Art. 219 und Art. 221 i.V.m. Art. 197 ff. OR über die Sachgewährleistung. Die erwerbende Partei übernimmt das Vertragsobjekt in dem ihr bekannten, heutigen Zustand. Jede Gewährspflicht (Haftung) der veräussernden Partei für Rechts- und Sachmängel am Vertragsobjekt wird im gesetzlich zulässigen Rahmen aufgehoben. Davon ausge- nommen sind anderslautende Vereinbarungen in diesem Vertrag und allfällige von der veräussernden Partei ausserhalb dieses Vertrages ausdrücklich abgegebene Zusiche- rungen. Die Parteien sind von der Urkundsperson über die Bedeutung dieser Freizeichnung orientiert worden, auch darüber, dass diese Vereinbarung ungültig ist, wenn die ver- äussernde Partei der erwerbenden Partei die Gewährsmängel absichtlich oder grob- fahrlässig bzw. arglistig verschwiegen hat (Art. 100 Abs. 1, 192 Abs. 3 und 199 OR).

## **8. Niederspannungsinstallationen**

Die Vertragsparteien nehmen davon Kenntnis, dass nach Ziffer 3 des Anhangs zur Verordnung über elektrische Niederspannungsinstallationen vom 7. November 2001 (NIV, SR 734.27) die elektrischen Niederspannungsinstallationen mit zehn- oder zwanzigjähriger Kontrollperiode bei jeder Handänderung kontrolliert werden müssen, wenn seit der letzten Kontrolle mehr als fünf Jahre vergangen sind. Die Vertragsparteien erklären, dass die vorgeschriebene Kontrolle der elektrischen Installationen erst nach dem Grundbucheintrag durch die erwerbende Partei veranlasst wird. Sämtliche anfallenden Kosten, auch solche zur Behebung allfälliger Mängel, sind von der erwerbenden Partei zu bezahlen. Die veräussernde Partei ist diesbezüglich von jeder Gewährleistungspflicht befreit.

## **9. Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen**

Die erwerbende Partei wird darauf hingewiesen, dass auf dem Vertragsobjekt öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen (Nutzungsvorschriften und -beschränkungen, Bau- und Strassenlinienpläne, baurechtliche Vorschriften und Auflagen, Altlasten, usw.) unabhängig von einer Eintragung oder Anmerkung im Grundbuch rechtsgültig bestehen können. Die erwerbende Partei hat sich über solche Beschränkungen bei den zuständigen Ämtern direkt zu informieren.

## **10. Versicherungsverträge**

Die Vertragsparteien werden darauf aufmerksam gemacht, dass allfällige das Vertragsobjekt betreffende private Schaden- und Haftpflichtversicherungen gemäss Art. 54 VVG auf die erwerbende Partei übergehen. Die Versicherungspolice werden ihr direkt und aussernotariell übergeben. Die erwerbende Partei kann den Übergang der Verträge bis spätestens 30 Tage nach der Handänderung mit einer schriftlichen Erklärung beim Versicherer ablehnen. Die obligatorische Versicherung bei der kantonalen Gebäudeversicherung besteht unverändert weiter.

## **11. Bekanntgabe voller Wortlaut**

Im vorstehenden Beschrieb des Vertragsobjektes sind die bestehenden Anmerkungen, Vormerkungen, Dienstbarkeiten und Grundlasten aufgeführt. Die erwerbende Partei verzichtet auf die wörtliche Wiedergabe in diesem Vertrag. Dienstbarkeiten können nebensächliche Leistungspflichten (Art. 730 Abs. 2 ZGB) und/oder abweichende Vereinbarungen der Unterhaltspflichten (Art. 741 Abs.

1 und 2 ZGB) enthalten, welche für die erwerbende Partei verbindlich sind. Die veräußernde Partei überbindet allfällige Nebenleistungspflichten, welche sich nicht aus dem Grundbucheintrag ergeben, auf die erwerbende Partei.

So vereinbart und abgeschlossen:

Testdorf, 28. März 2022

Die Verkäuferschaft

Die Käuferschaft