

Öffentliche Beurkundung

Kaufvertrag

Gemeinde Birrwil

– nachfolgend „veräussernde Partei“

verkauft an

Hansjoerg Rohr
SWISSHAUS AG
Bahnhofstrasse 4
5600 Lenzburg

– nachfolgend „erwerbende Partei“ –

Folgendes:

Restparzelle 1721 (255m²)

– nachfolgend das „Kaufobjekt“ –

Grundbuchamtskreis: Kulm, Brühlstrasse 5, 4800 Zofingen

Gemeinde: Birrwil

Grundregister Blatt [●], Kataster Nr. 1721

Angaben der amtlichen Vermessung:

Kataster Nr. 1721, Plan Nr. [●]

255m², mit folgender Aufteilung:

Bodenbedeckungsarten:

- Acker, Wiese, Weide 255m²

Dienstbarkeit

Last

[●].

Bereinigungsvorbehalt

Allfällige Belastungen, welche sich aus der späteren Bereinigung der dinglichen Rechte im Grundbucheinführungsverfahren ergeben sollten, bleiben vorbehalten.

Grundpfandrechte

Keine.

Grenzen / Bemerkungen

1. Grenzen gemäss vorgelegtem Plan.
2. Der Wortlaut der aufgeführten Dienstbarkeit ist den Parteien bekannt; sie verzichten auf die wörtliche Wiedergabe in diesem Vertrag.

Der Kaufpreis beträgt Fr. 66'300 (Franken) und wird wie folgt getilgt:

Fr. 66'300.- sind der veräussernden Partei auf das Konto IBAN [●], bei der [●] Bank, lautend auf [●], nach Abschluss der Eigentumsübertragung zu bezahlen.

Wird die Bank über die erfolgte Eigentumsübertragung erst nach Clearingschluss informiert, kann die Zahlung erst mit Valuta des darauffolgenden Bankwerktages ausgeführt werden. Die veräussernde Partei hat daraus gegenüber der erwerbenden Partei keinen Anspruch auf Verzugszins.

Fr. 66'300.- **total Kaufpreis**

Weitere Bestimmungen

- ¹ Die Eigentumsübertragung erfolgt heute, unmittelbar im Anschluss an die Beurkundung dieses Kaufvertrags.
- ² Der Besitzesantritt, d.h. der Übergang des Kaufobjektes in Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahr, erfolgt mit der heutigen Eigentumsübertragung (Antrittstag).
- ³ Die Vertragsparteien sind von der Urkundsperson auf die Art. 192-196 des Schweizerischen Obligationenrechtes (OR) über die Rechtsgewährleistung sowie die Art. 197 ff. und Art. 219 OR über die Sachgewährleistung (Mängelhaftung) aufmerksam gemacht worden.

Jede Gewährspflicht (Haftung) der veräussernden Partei für Rechts- und Sachmängel am Kaufobjekt im Sinne des OR wird aufgehoben, soweit in diesem Vertrag nichts anderes vereinbart ist.

Die veräussernde Partei hat auch ausserhalb dieses Vertrages keine Zusicherungen für das Kaufobjekt abgegeben.

Die Parteien sind von der Urkundsperson über die Bedeutung dieser Freizeichnungsklausel orientiert worden. Insbesondere darüber, dass diese Vereinbarung ungültig ist, wenn die veräussernde Partei der erwerbenden Partei die Gewährsmängel absichtlich oder grobfahrlässig bzw. arglistig verschwiegen hat (Art. 100 Abs. 1, 192 Abs. 3 und 199 OR).

- ⁴ Die Vertrags- und Grundbuchkosten gehen zu Lasten der Käuferschaft
- ⁵ Die erwerbende Partei hat von den Bestimmungen über das gesetzliche Pfandrecht für die Grundstückgewinnsteuer Kenntnis genommen.

Die von der veräussernden Partei zu bezahlende allfällige Grundstückgewinnsteuer aus dieser Handänderung ist durch die Parteien provisorisch berechnet worden. Der mutmassliche Steuerbetrag beträgt laut Angaben der Parteien Fr. [●] und wird anlässlich der Eigentumsübertragung von der erwerbenden Partei auf Abrechnung

am Kaufpreis und für Rechnung der veräussernden Partei an das Steueramt [●] bezahlt. Auf eine weitergehende Sicherstellung der Grundstückgewinnsteuer verzichtet die erwerbende Partei.

- 6 Die Parteien haben Kenntnis von Artikel 54 des Versicherungsvertragsgesetzes (VVG). Die veräussernde Partei bestätigt, dass bezüglich des Kaufobjektes keine privaten Schaden- und Haftpflichtversicherungen bestehen.

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

Die veräussernde Partei bestätigt, dass für das Kaufobjekt weder Mietverträge noch Pachtverträge bestehen.

- 8 Der erwerbenden Partei ist der heutige Erschliessungsstand des Kaufobjektes bekannt. Künftige Erschliessungskosten gehen zulasten der erwerbenden Partei.

- 9 Die Urkundsperson hat die erwerbende Partei darauf hingewiesen, dass öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen unabhängig von einer Anmerkung im Grundbuch rechtsgültig bestehen können. Die erwerbende Partei hat sich daher bei den zuständigen Amtsstellen über solche Eigentumsbeschränkungen (Nutzungsvorschriften und -beschränkungen, baurechtliche Vorschriften und Auflagen, Altlasten etc.) direkt zu informieren.

- 10 Die Parteien stellen fest, dass zum Zeitpunkt der Beurkundung auf dem Kaufobjekt kein im Kataster der belasteten Standorte (KbS) verzeichneter Standort liegt.

- 11 Das Kaufobjekt ist pfandrechtsfrei zu übertragen.

- 12 Soweit es sich bei der veräussernden oder der erwerbenden Partei um eine Mehrheit von Personen handelt, haften diese für sämtliche Verpflichtungen aus diesem Vertrag solidarisch.

13 Die Vertragsparteien wurden darauf aufmerksam gemacht,

- dass für die Gemeinde Birrwil das eidgenössische Grundbuch noch nicht eingeführt ist und demzufolge noch Rechte und Lasten aus der Zeit vor 1912 ohne Eintragung im kantonalen Grundregister bestehen können;
- dass unter dem System des Grundregisters die Grundbuchwirkung zugunsten des gutgläubigen Dritterwerbers nach Art. 973 ZGB nicht besteht.

Die Parteien haben jedoch Kenntnis von der Erklärung des früheren Eigentümers gegenüber dem Grundbuchamt, wonach seiner Ansicht nach keinen solchen, noch nicht eingetragenen Rechte und Lasten bestehen und die vorhandenen Einträge bei der Grundbucheinführung unverändert in das Grundbuch übernommen werden können.

Solange das Kaufobjekt nicht durch die veräussernde Partei überbaut ist, ist diese Kaufverpflichtung jedem nachmaligen Erwerber des Kaufobjekts durch den dann-zumaligen Veräusserer zu überbinden.

14 Die erwerbende Partei erklärt, nicht einem Güterstand (allgemeine oder beschränkte Gütergemeinschaft bzw. Güterverbindung) zu unterstehen, der sich auf ihre Geschäftsfähigkeit einschränkend auswirkt.

15 Mit dem zu erwerbenden Kaufobjekt darf kein Gewinn erzielt werden.

Birrwil , _____

Birrwil, _____

Die veräussernde Partei:

Die erwerbende Partei:

Xxx

Hansjoerg Rohr

[•]

[•]