

Anhang 2: Muster Kaufvertrag

Hinweis: Dieser Mustervertrag stellt eine Vorlage dar. Ein Vertrag ist immer im Hinblick auf den konkreten Einzelfall auszugestalten. Diese Vorlage ersetzt grundsätzlich nicht eine juristische Beratung bei der konkreten Ausgestaltung eines Vertrages. Die Formulierungen in der Vorlage sind als Formulierungsvorschläge zu verstehen.

OEFFENTLICHE URKUNDE

Urkunden-Nr.

Vor der öffentlichen Urkundsperson des Kantons Glarus, Rechtsanwalt,
[Adresse], [PLZ] [Ort], sind die nachstehenden Parteien erschienen und beantragen der Urkundsperson, folgenden Vertrag öffentlich zu beurkunden:

Kaufvertrag

Neue Vormerkungen (Vor- und Rückkaufsrecht)

Neue Dienstbarkeit

zwischen

Gemeinde Glarus Nord,

Schulstrasse 2, 8867 Niederurnen
vertreten durch den Gemeinderat und dieser wiederum
vertreten durch Gemeindepräsident
und Gemeindeschreiberin

Käuferin oder Verkäuferin / Dienstbarkeitsgeberin

und

.....
geb..... , weiblich, männlich, verheiratet/nicht verheiratet und nicht in eingetragener Partnerschaft lebend,
von....., whft.

.....
geb..... , weiblich, männlich, verheiratet/nicht verheiratet und nicht in eingetragener Partnerschaft lebend,
von....., whft.

nach eigenen Angaben dem Güterstand der unterstehend

Käufer oder Verkäufer / Dienstbarkeitsnehmer

I. Kaufobjekt

Die Gemeinde Glarus Nord / Herr..... verkauft an..... das folgende Grundstück zu Alleineigentum / je hälftigem Miteigentum / zu Gesamteigentum:

Grundbuch, Gemeinde Glarus Nord

Liegenschaft Nr.

Plan Nr. P,

Gesamtflächem²

Gebäude,

.....

.....

Erwerbstitel

.....

Anmerkungen

.....

Vormerkungen

.....

Dienstbarkeiten und Grundlasten

.....

Grundpfandrechte

Pfandstelle 1

Fr.

Register-Schuldbrief Nr.

II. Kaufpreis

1. Der Kaufpreis beträgt **Fr. [xxx].—** (Franken [Kaufpreis in Worten]) und wird wie folgt beglichen:

Fr. (Franken) sind bereits an die Verkäuferschaft bezahlt worden, wobei auf eine Verzinsung dieser Anzahlung verzichtet wird;

Fr. (Franken) stehen der Verkäuferschaft per für die Übernahme / Rückzahlung des Schuldbriefes, dat., Beleg Nr., nominell Fr. für diebank, mit Schuld- und Zinspflicht der Käuferschaft ab zur Verfügung;

Fr. (Franken) stehen der Verkäuferschaft per bei derbank Kt. Nr., lautend auf, zur Verfügung.

Fr.

=====

Total Kaufpreis

2. Die Käuferschaft übergibt der Verkäuferschaft nach der Vertragsunterzeichnung eine unwiderrufliche Zahlungsverpflichtung einer Schweizer Bank über den Betrag von
3. Die Schuldbriefe, nämlich der Papier-Inhaberschuldbrief / Papier-Namenschuldbrief Nr., dat., nominell Fr.--,, werden der Käuferschaft oder deren Bank nach Unterzeichnung sowie Beurkundung dieses Vertrages und Eingang der Zahlung gemäss Ziffer II. 1. vorstehend durch die Verkäuferschaft bzw. deren Bank unbelastet *und zediert* ausgehändigt.
4. Die Verkäuferschaft bzw. deren Bank verpflichtet sich, die entsprechenden Anmeldungen beim Grundbuchamt für den Gläubigerwechsel des Registerschuldbriefes, dat., Beleg, nominell Fr.--, zu unterschreiben.

III. Weitere Vertragsbestimmungen

1. Entgegen der gesetzlichen Regel wird jegliche Sach- und Rechtsgewährleistung, betreffe diese nun das Ausmass des Grundstückes und/oder den Zustand eines Gebäudes (inkl. Zugehör und Bestandteile) etc., ausgeschlossen. Dieser Ausschluss gilt insbesondere auch hinsichtlich von möglichen Altlasten und von unbekanntem Mängeln. Einzig ausgenommen sind arglistig verschwiegene Mängel. Die Käuferschaft übernimmt das Kaufsobjekt mit sämtlichen bestehenden Rechten und Pflichten.

Die Vertragsparteien bestätigen mit ihrer Unterschrift, von der Urkundsperson auf die Bedeutung dieser Bestimmung hingewiesen worden zu sein.

2. Der rechtliche Uebergang des Eigentums auf die Käuferschaft vollzieht sich mit dem Eintrag dieses Vertrages im Grundbuch. Nutzen und Gefahr beginnen der Käuferschaft mit Besitzesantritt am
3. Über die mit dem Kaufsobjekt verbundenen Gebühren und Abgaben sowie allenfalls die Heizölvorräte etc., Reinigung Objekt, Hypothekarzinsen rechnen die Parteien ausseramtlich, Wert Antrittstag, ab.
4. Die Familienwohnung der Verkäuferschaft ist von diesem Grundstückkauf nicht betroffen, weshalb es keiner Zustimmung von Ehegatten bedarf / betroffen ist, weshalb der / die Ehegattin den Vertrag mitunterzeichnet.

5. Der Käuferschaft ist bekannt, dass im Kanton Glarus nach Art. 18 und Art. 19 Sachversicherungsgesetz alle Gebäude gegen Feuer- und Elementarschaden obligatorisch bei der Kantonalen Sachversicherung (GlernerSach) versichert sind, und damit die Rechte und Pflichten aus dem Versicherungsschutz bei der Handänderung per Gesetz auf den neuen Eigentümer übergehen.

Allfällige Rechte und Pflichten aus dem Versicherungsvertrag für private Schadenversicherungen nach Art. 54 VVG gehen bei Handänderung ebenfalls auf den neuen Eigentümer über, sofern dieser nicht innert 30 Tagen seit der Grundbucheintragung den betreffenden Versicherungsgesellschaften die schriftliche Erklärung abgibt, dass er den Übergang dieser Versicherungspolice ablehnt.

Die Vertragsparteien informieren sich ausseramtlich über allenfalls für das Kaufobjekt bestehende Versicherungspolice.

Liegenschaft ist vermietet

6. Der Käuferschaft ist bekannt, dass das Kaufobjekt vermietet ist. Sie verpflichtet sich, die bestehenden Mietverträge zu übernehmen.

Die Mieterträge stehen ab dem Antrittstag der Käuferschaft zu.

Die Verkäuferschaft tritt mit dem Eigentumsübergang der Liegenschaft ihre Rechte an allfälligen Mietzinsdepots an die Käuferschaft ab, welcher gleichzeitig die mit diesen Depots verbundenen Pflichten übernimmt.

Über die Nebenkosten, die im Kaufpreis berücksichtigt sind, erfolgt unter den Vertragsparteien keine separate Abrechnung. Es obliegt der Käuferschaft, mit den Mietern abzurechnen, wobei sich die Verkäuferschaft verpflichtet, die erforderlichen Unterlagen zur Verfügung zu stellen.

Liegenschaft steht leer

7. Die Verkäuferschaft bestätigt, dass das Kaufobjekt nicht vermietet ist. Es wird per Besitzantritt am..... geräumt und besenrein übergeben.

8. Eine allfällige Grundstückgewinnsteuer geht zu Lasten der Verkäuferschaft.

Die Parteien werden auf das Bestehen und die Tragweite des gesetzlichen Pfandrechtes für unbezahlte Grundsteuern aufmerksam gemacht (Art. 196 StG).

Auf die Sicherstellung des mutmasslichen Grundstücksgewinnsteuerbetrages wird seitens der Käuferschaft verzichtet.

Bei Landwirtschaftlichen Grundstücken allenfalls Steuer nach Art. 40 StG

Bei Verkauf durch AG: entfällt Ziffer 7

Bei Aufzoning / Umzoning, Mehrwertabgabe

9. Eine allfällige Mehrwertabgabe geht zu Lasten der Verkäuferschaft.

Die Parteien werden auf das Bestehen und die Tragweite des gesetzlichen Pfandrechtes für unbezahlte Mehrwertabgaben aufmerksam gemacht (Art. 33 RBG i.V.m. Art. 227f. EG ZGB).

Der mutmassliche Mehrwertabgabebetrag wird sichergestellt.

10. Die Käuferschaft nimmt zur Kenntnis, dass gemäss der Verordnung über elektrische Niederspannungsinstallationen (SR 734.27, Anhang Ziff. 3) bei jeder Handänderung nach Ablauf von fünf Jahren seit der letzten Kontrolle die elektrischen Hausinstallationen kontrolliert werden müssen. Allfällige damit im Zusammenhang stehende Kosten (Kontrolle und Mängelbehebung) übernimmt die Käuferschaft.

Bei Kauf durch Personen ohne CH-Bürgerrecht und ohne Niederlassungsbewilligung C:

11. Allenfalls Erklärung um Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (Bewilligungsgesetz, BewG) / Natürliche Person mit Bewilligung B für Nicht-EU/EFTA-Angehörige (Erwerb Hauptwohnung) oder natürliche Person mit Bewilligung B oder C für EU/EFTA-Angehörige

Bei Kauf durch Aktiengesellschaft

12. Die Erwerberin gibt mit der Unterzeichnung des Kaufvertrages die Erklärung ab, dass

- der vorliegende Grundstückerwerb für die AG, in, und auf deren Rechnung erfolgt;
- der Kaufpreis ausschliesslich aus schweizerischen Mitteln finanziert wird;
- die Erwerberin auch nicht treuhänderisch für Personen mit Wohnsitz oder Sitz im Ausland handelt;
- alle Aktionäre Schweizer Bürger sind;

und

- sie durch die Urkundsperson über die zivil- und strafrechtlichen Folgen (vgl. Art. 25 ff BewG) einer falschen Erklärung informiert wurde.

IV. Obligatorische Vereinbarungen

1. Pflicht zur Überbauung

Die Parteien vereinbaren, dass das Grundstück Nr. [xx], Grundbuch [...], Gemeinde Glarus Nord, innert einer Frist von 2 Jahren ab dem Tag der Eigentumsübertragung (Eintrag des vorliegenden Kaufvertrages im Grundbuch [...], Gemeinde Glarus Nord, bestimmungsgemäss überbaut wird.

Überbaut im Sinne dieser Bauverpflichtung bedeutet, dass das maximal zulässige Mass der Nutzung innert Frist zu mindestens 80% ausgeschöpft wird, ausgenommen wenn dies aufgrund von Grenz-, Gebäude- und Strassenabständen oder anderen öffentlich-rechtlichen Einschränkungen nicht möglich ist.

Massgebend für die Einhaltung der Frist der Bauverpflichtung ist der Baubeginn. Die Fristen stehen still, solange sich der Baubeginn aus Gründen verzögert, welche die Bauherrschaft nicht zu vertreten hat, insbesondere wegen Rechtsmittelverfahren in Sondernutzungsplan-, Überbauungsplan- oder Baubewilligungsverfahren.

2. Einspracheverzicht benachbarte Bauvorhaben

Die Käuferschaft verzichtet hiermit auf Einsprachen, Klagen und dergleichen gegen Bauvorhaben der Gemeinde Glarus Nord sowie der Technischen Betriebe Glarus Nord auf den umliegenden Liegenschaften (kurz Einspracheverzicht genannt), haben dieselben ihre Grundlage nun im öffentlichen oder im privaten Recht. Der Einspracheverzicht gilt, sofern das Bauvorhaben die im Zeitpunkt der Realisierung des Bauvorhabens geltenden öffentlich- und privatrechtlichen Vorschriften des Bundes, des Kantons und der Gemeinde einhält.

3. Arbeitsvergaben

Die Käuferschaft erklärt, von der Empfehlung der Verkäuferschaft Kenntnis genommen zu haben, bei Einhaltung von Konkurrenzpreisen sowie Gewähr für fachmännische Arbeit und Einhaltung der Bau- und Lieferfristen sei das einheimische Gewerbe für das Bauvorhaben zu berücksichtigen.

4. Inkrafttreten

Sämtliche obligatorischen Verpflichtungen beginnen ab Unterzeichnung des vorliegenden Vertrages.

5. Verpflichtung der Rechtsnachfolger

Die Parteien sind verpflichtet, die Verpflichtungen aus diesem Vertrag, soweit sie nicht durch Eintragung oder Vormerkung im Grundbuch von Gesetzes wegen übergehen, allfälligen Rechtsnachfolgern zu überbinden mit der Pflicht zur laufenden Weiterüberbindung.

V. Dienstbarkeiten

Folgende Dienstbarkeiten sind im Grundbuch einzutragen:

.....
 [z.B. dass der Öffentlichkeit eine noch zu definierende Anzahl Parkplätze zur freien Verfügung steht; z.B. Durchleitungsrechte etc. zur Ver- und Entsorgung zugunsten und zu lasten der benachbarten Parzellen etc. zu regeln. Zugunsten der Gemeinde Glarus Nord respektive der Technischen Betriebe sind sämtliche Dienstbarkeiten unentgeltlich und grundbuchlich auf dem erworbenen Grundstück einzuräumen. Die Kostentragung im Falle einer Verlegung z.B. der Leitungen ist im Dienstbarkeitsvertrag zu regeln. Sollten die Gemeinde Glarus Nord respektive die Technischen Betriebe für öffentliche Zwecke Boden für Verteilkabinen, Hydranten, etc. benötigen, sind die entsprechenden Dienstbarkeiten unentgeltlich grundbuchlich einzuräumen]

Pläne für die Dienstbarkeiten sind aus dem Geoviewer auszudrucken. Nur diese werden vom Grundbuchamt akzeptiert.

VI. Neue Vormerkungen

Folgende Vormerkungen sind im Grundbuch einzutragen:

1. Begründung eines Vorkaufsrechtes

- a) Die Käuferschaft verpflichtet sich, das Kaufsobjekt während mindestens zehn Jahren nicht an Dritte zu veräussern. Für den Fall, dass dies doch geschähe, räumen die neuen Eigentümer der Liegenschaft Nr., Grundbuch....., Gemeinde Glarus Nord, derzeit der Gemeinde Glarus Nord hiermit das folgende nicht limitierte Vorkaufsrecht an der Liegenschaft Nr., Grundbuch....., Gemeinde Glarus Nord, (Grundstückbeschreibung gemäss vorstehendem Grundstücksbesrieb) ein.
- b) Das Vorkaufsrecht wird auf die Dauer von zehn Jahren ab Grundbucheintrag vereinbart und ist auf diese Dauer im Grundbuch vorzumerken (Art. 216a OR).
- c) Dieses Vorkaufsrecht ist nicht übertragbar und nicht vererblich (Art. 216b OR).

- d) Das Vorkaufsrecht geht bei einem direkten Verkauf an die Vorkaufsberechtigte unter.
- e) Die Käuferschaft hat die Vorkaufsberechtigte über Abschluss und Inhalt des Kaufvertrages mit einem Dritten schriftlich und eingeschrieben in Kenntnis setzen.
- f) Die Vorkaufsberechtigte muss ein Vorkaufsrecht innert zwei Monaten seit Kenntnis vom Abschluss und Inhalt des Vertrages mit einem Dritten gegenüber der Verkäuferschaft geltend machen.
- g) Wird das Vorkaufsrecht in einem Vorkaufsfall nicht ausgeübt, so fällt es dahin.
- h) Dieses Vorkaufsrecht wird wie folgt zur Vormerkung im Grundbuch angemeldet:
Auf Nr., Grundbuch....., Gemeinde Glarus Nord
Nicht limitiertes Vorkaufsrecht zu Gunsten von Gemeinde Glarus Nord, für die Dauer von 10 Jahren ab Grundbucheintrag.

2. Begründung eines Rückkaufsrechts

- a) Die neuen Eigentümer der Liegenschaft Nr., Grundbuch....., Gemeinde Glarus Nord, derzeit räumen hiermit der Gemeinde Glarus Nord das folgende Rückkaufsrecht an der Liegenschaft Nr., Grundbuch....., Gemeinde Glarus Nord, (Grundstückbeschreibung gemäss vorstehendem Grundstückbesrieb) ein.
- b) Als Kaufpreis gelten 90% des Kaufpreises gemäss «Ziff. II Kaufpreis» [90% vom Kaufpreis in Zahlen und Worten] des vorliegenden Kaufvertrages. Das Rückkaufsrecht kann frühestens 2 Jahre nach dem Eigentumsübergang im Grundbuch mit eingeschriebenem Brief geltend gemacht werden und nur unter der Bedingung, dass im Zeitpunkt der Geltendmachung mit der Überbauung des Grundstücks noch nicht begonnen worden ist. Liegen Einsprachen Dritter gegen das Bauprojekt vor, so kann das Rückkaufsrecht frühestens 3 Jahre nach dem Eintrag des Eigentumsübergangs ins Grundbuchamt geltend gemacht werden.
- c) Das Rückkaufsrecht wird auf die Dauer von 5 Jahren ab Grundbucheintrag eingeräumt und ist auf diese Dauer im Grundbuch vorzumerken.
- d) Der Kaufpreis ist innert 30 Tagen nach dem Datum der Ausübung des Rückkaufsrechts vom Berechtigten an den Belasteten zu bezahlen. Der belastete Grundeigentümer verpflichtet sich, die Rückübertragung des Eigentums sofort nach Sicherstellung des Kaufpreises beim Grundbuchamt zur Eintragung anzumelden.

- e) Alle Gebühren und Kosten hat der mit dem Rückkaufsrecht belastete Grundeigentümer zu tragen.
- f) Dieses Rückkaufsrecht wird wie folgt zur Vormerkung im Grundbuch angemeldet:
Auf Liegenschaft Nr., Grundbuch....., Gemeinde Glarus Nord
Rückkaufsrecht zu Gunsten von Gemeinde Glarus Nord, für die Dauer von 5 Jahren ab Grundbucheintrag.

VII. Schlussbestimmungen

- 1. Die mit diesem Rechtsgeschäft verbundenen Kosten der Vertragserrichtung, der öffentlichen Beurkundung und der Eigentumsübertragung im Grundbuch gehen vollumfänglich zu Lasten der Käuferschaft.
- 2. Die unterzeichnende Urkundsperson wird beauftragt und ermächtigt, diesen Vertrag zur Eintragung im Grundbuch des Kantons Glarus anzumelden und vom Grundbuchamt gewünschte Änderungen formeller Natur an diesem Vertrag vorzunehmen.
- 3. Die vorstehende Urkunde wird vierfach ausgefertigt, nämlich je ein Exemplar für die Verkäuferschaft und für die Käuferschaft, ein Exemplar für das Grundbuchamt des Kantons Glarus und ein Exemplar für die Urkundsperson.

Niederurnen, den

Die Verkäuferschaft:

Die Käuferschaft:

.....

.....

Es folgt die öffentliche Beurkundung

Beilagen:

- Dienstbarkeitspläne
- AHV oder Krankenkassen Ausweise
- Personalausweise