

## Kaufvertrag für Trafostationen

### Anwendung

*Die Verwendung einzelner Inhalte dieses Mustervertrags ist für VAS Mitglieder freigegeben. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass dieser Mustervertrag keinen Anspruch auf Vollständigkeit hat. Es liegt in der Verantwortung des Anwenders, Teile oder den ganzen Mustervertrag auf seine jeweils gültige juristische Korrektheit individuell anzupassen, ergänzen und zu prüfen.*

## **ENTWURF** vom August 2016

Verfasst von: ...

Urkundsperson des Kantons Aargau mit Büro in ...

Öffentlich beurkundet in: Ort, Datum

## **KAUFVERTRAG**

### **I. Parteien**

#### 1. Verkäuferin

Die...

Als bisherige Alleineigentümerin,  
neu als Miteigentümerin zu ½

#### 2. Käuferin

Die...

Körperschaft des öffentlichen Rechts gemäss §§ 74 bis 82 des Gesetzes über die Einwohnergemeinden (Gemeindegesezt) vom 19. Dezember 1978 mit Sitz in ...  
Als neue Miteigentümerin zu ½

### **II. Kaufsobjekt**

Mit dem vorliegenden Kaufvertrag verkauft die ... vorgeannt, einen Miteigentumsanteil von ½ am nachstehend beschriebenen Grundstück an die ... vorgeannt.

Die ... und die ... sind neu als Miteigentümer im Grundbuch einzutragen, und zwar mit einer Miteigentumsquote von je ½.

Liegenschaft ... (Gebäude, Gartenanlage, geschlossener Wald)

Anmerkung und Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Grundpfandrechte

Keine

### III. Kaufpreis

Der Kaufpreis für den unausgemittelten internen Miteigentumsanteil von  $\frac{1}{2}$  an der Liegenschaft... wurde von den Parteien pauschal festgelegt auf

CHF \_\_\_\_\_

(in Worten: ..... Franken).

Der gesamte Kaufpreis im Betrage von CHF... wird gemäss ausservertraglicher Vereinbarung bezahlt.

Es besteht für diese Handänderung keine MWST-pflicht und falls wider Erwarten trotzdem eine MWST geschuldet wäre, so versteht sich der Betrag exkl. MWST (und wäre eine allfällige MWST von der Käuferin zusätzlich zum Kaufpreis zu bezahlen).

### IV. Weitere Bestimmungen

1. Nutzen und Gefahr am Kaufsobjekt gehen mit der Eintragung dieses Vertrages ins Tagebuch des Grundbuchamtes ... auf die Käuferin über.
2. Die Eintragung im Grundbuch (Eigentumsübergang) hat sofort zu erfolgen.
3. Die Urkundsperson ist ermächtigt und beauftragt, diesen Vertrag sowie alle damit zusammenhängenden Akten und Ausweise beim Grundbuchamt ... zur Eintragung anzumelden.
4. Die Verkäuferin anerkennt ihre Verpflichtung, den vorliegenden Kaufvertrag beim Grundbuchamt anzumelden bzw. anmelden zu lassen und der Käuferin durch den Grundbucheintrag das Eigentum zu verschaffen.  
Beide Parteien erteilen ihre Einwilligung, sämtliche sich aus dieser Urkunde (Sowie allfälliger damit zusammenhängender Akten und Ausweise) ergebenden Einschreibungen im Grundbuch vorzunehmen. Sie anerkennen, dass diese Verpflichtung besteht (und durch die soeben erteilte Einwilligung bereits erfüllt ist).  
Bezüglich dieser Verpflichtung der Verkäuferin und Einwilligung beider Parteien anerkennen Verkäuferin und Käuferin die direkte Vollstreckung im Sinne von Art. 347 ff. ZPO.
5. Für das Kaufobjekt wird seitens der Verkäuferin keinerlei Währschaft geleistet. Die Käuferin übernimmt das Kaufsobjekt im heutigen Zustand, wie gesehen. Vorbehalten bleiben die nachstehenden Vereinbarungen der Parteien und Zusicherungen der Verkäuferin sowie die Haftung für absichtlich oder arglistig verschwiegene Mängel gemäss Art. 192 Abs. 3 OR und Art. 199 OR. Die Verkäuferin sichert der Käuferin im Sinne von Art. 197 OR zu, dass ihr bezüglich des Vertragsobjekts keine Altlasten im Sinne der Umweltschutzgesetzgebung, keine anderen Umweltrisiken und keine Verwendung von sanierungspflichtigen asbesthaltigen Materialien bekannt sind.  
Die Parteien erklären mit ihrer Vertragsunterschrift ausdrücklich, dass sie von der Urkundsperson über die Wirkungen der Wegbedingung der Gewährleistung aufgeklärt worden sind.

6. Die Käuferin erklärt mit ihrer nachstehenden Vertragsunterschrift ausdrücklich, dass ihr die Nutzungsmöglichkeiten, die Zonenzugehörigkeit und die Überbaumöglichkeiten des Kaufobjekts sowie die grundbuchlichen Einträge und deren Inhalt bekannt sind.
7. Das Kaufsobjekt ist miet- und pachtfrei.  
Die gemeinsame Nutzung des ... wird in einem separaten Vertrag geregelt, welcher indes nicht zu den Grundbuchakten gegeben wird und auch nicht den Status einer im Grundbuch anzumerkenden Nutzungs- und Verwaltungsordnung erhalten soll.  
Allfällige bestehende private Versicherungspolizen werden von der Käuferin mitübernommen und weitergeführt. Über die Nebenkosten (Brandversicherungsprämien, Strom, Wasser, etc.) wird per Nutzen- und Schadenbeginn eine ausseramtliche Abrechnung erstellt, alles gemäss dem erwähnten separaten Vertrag.
8. Die dieses Vertrages wegen entstehenden Kosten (Grundbuchamt, öffentliche Beurkundung, etc.) werden von Parteien je zur Hälfte getragen. Die Parteien wissen, dass sie gemäss § 69 Abs. 3 BeurG solidarisch für die Gebühren haften.
9. Allfällige Steuerfolgen treffen die Verkäuferin. Die Parteien wissen, dass der Kanton Aargau hierfür kein gesetzliches Grundpfandrecht kennt und die Käufer von Grundstücken im Aargau für solche Steuern nicht haften, wodurch sich eine entsprechende Sicherstellung erübrigt.  
Die Parteien bestätigen, von der Urkundsperson über die Grundzüge der Steuerfolgen dieses Kaufvertrages orientiert worden zu sein und die gewünschten Auskünfte bezüglich der steuerlichen Konsequenzen dieses Vertrages erhalten zu haben.
10. Die Parteien bestätigen ausdrücklich, dass der vorerwähnte Kaufpreis der Wahrheit entspricht und darüber hinaus seitens der Käuferin keine weiteren Leistungen erbracht werden.
11. Das Original dieser Urkunde wird beim Grundbuchamt ... deponiert und dient diesem als Rechtsgrundausweis. Zuhanden der Parteien werden beglaubigte Fotokopien dieser Urkunde erstellt.
12. Die Parteien ermächtigen hiermit die Mitarbeiterin der Urkundsperson, Frau... Korrekturen und Änderungen sowie Vertragsergänzungen formeller Art, die allfällig zur Herbeiführung der Eintragungsfähigkeit erforderlich sind, nach Unterzeichnung der Urkunde selbständig vorzunehmen, sofern nötig in einem Nachtrag, und dem Grundbuchamt anzumelden.

Die Urkundsparteien bestätigen, diese Urkunde in Gegenwart der Urkundsperson gelesen zu haben und dass der Inhalt der Urkunde ihrem mitgeteilten Willen entspricht.

Ort, Datum

\_\_\_\_\_

Die Parteien:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_