**KAUFVERTRAG (Vorlage)**

Öffentliche Beurkundung

|  |  |
| --- | --- |
| Bezeichnung  des Vertrags | **Kaufvertrag** |
| Verkäufer | Herr **Walter G.**, geb. 1. Januar 1950, Bürger von Oberentfelden, Buchhalter, verheiratet, wohnhaft: Bergstrasse 62, 8955 Oetwil a.d.L., |
| Verkaufswille | verkauft an |
| Käufer | Herrn **Rudolf P.**, geb. 5. Mai 1983, Bürger von Zürich, Spenglermeister, nicht verheiratet, wohnhaft: Hofwiesenstrasse 87, 8057 Zürich, |
|  | folgende Liegenschaft: |
| Kaufobjekt | **Im Grundbuchamtskreis Dietikon**  **In der Gemeinde Oetwil a.d.L.**  **Grundregisterblatt 23456, Plan 21**  **Kataster-Nr. 7891**  **Ein Wohnhaus mit Garagenanbau**, Versicherungs-Nr. **1738**, Bergstrasse 62  Schätzungsjahr: 2008 Schätzungswert Fr. 510 000.00 (Basisjahr: 1939 Basiswert Fr. 60 700.00)  mit  4 a 34 m2 (vier Aren vierunddreissig Quadratmeter) Gebäudegrundfläche, Hofraum und Garten.  **Anmerkung**  Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung zugunsten der Gemeinde Oetwil a.d.L. betreffend Anpassung dat. 17. Dezember 1979, Beleg 109  **Dienstbarkeit**  **Last** Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten Katasternummern 7890 und 7892 dat. 24. Juni 1970, SP 1761  **Grundpfandrechte**  Fr. 350 000.00 (Franken dreihundertfünfzigtausend) Namenschuldbrief, dat. 9. Februar 1970 **1. Pfandstelle** 9 % Zinsfuss, Beleg 11  Fr. 100 000.00 (Franken einhunderttausend) Inhaberschuldbrief, dat. 9. Februar 1970 **2. Pfandstelle** 9 % Zinsfuss, Beleg 12  **Grenzen/Bemerkungen**  1. Grenzen gemäss vorgelegtem Plan. Eine Kopie des entsprechenden Planausschnitts liegt diesem Vertrag bei.  2. Der Wortlaut der aufgeführten Anmerkung und der ebenfalls aufgeführten Dienstbarkeit ist den Parteien bekannt; sie verzichten auf die wörtliche Aufführung in diesem Vertrag. Der für den Käufer bestimmten Vertragsausfertigung werden Kopien der Wortlaute der Anmerkung und der Dienstbarkeit beigefügt.  3. Die Urkundsperson hat die erwerbende Partei darauf hingewiesen, dass öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen unabhängig von einer Anmerkung im Grundregister bestehen können. Die erwerbende Partei hat sich daher bei den entsprechenden Amtsstellen über solche Eigentumsbeschränkungen (so betr. aller Nutzungsvorschriften und -beschränkungen wie auch baurechtlicher Vorschriften und Auflagen, Altlasten etc.) direkt zu informieren. |
| Gegenleistung | **Der Kaufpreis beträgt**  Fr. 593 000.00 (Franken fünfhundertdreiundneunzigtausend) für die Liegenschaft,  Fr. 7 000.00 (Franken siebentausend) für die Fahrhabe gemäss Ziff. 10 der weiteren Bestimmungen, somit  **Fr. 600 000.00 (Franken sechshunderttausend) total.** |
| Art der Tilgung | Dieser Betrag wird wie folgt getilgt: |
| – Ablösung  Schuldbrief | Fr. 300 000.00 (Franken dreihunderttausend) durch Ablösung des auf dem Kaufobjekt an 1. Pfandstelle haftenden Schuldbriefs für nominell Fr. 350 000.00, Wert Eigentumsübertragung, durch die Bank des Käufers bei der Bank des Verkäufers (Zürcher Kantonalbank, Filiale Meilen, betr. Kto. 1111-5555.444).  Die Belege über diese Ablösung haben bei der Eigentumsübertragung vorzuliegen. |
| – Anzahlung | Fr. 40 000.00 (Franken vierzigtausend) sind heute dem Verkäufer bar gezahlt worden, wofür dieser mit der Vertragsunterzeichnung quittiert. Der Verkäufer hat dem Käufer diese Anzahlung ab heute bis zum Antrittstag mit 4 % im Jahr zu verzinsen. Das Zinsguthaben kann mit dem Restkaufpreis verrechnet werden. Der Käufer verzichtet auf Sicherstellung dieser Anzahlung. |
| – Restzahlung  Banküberweisung | Fr. 260 000.00 (Franken zweihundertsechzigtausend) sind dem Verkäufer anlässlich der Eigentumsübertragung ohne Zins zu zahlen. Die Zahlung hat durch Banküberweisung, durch Sicherstellung der Grundstückgewinnsteuer gemäss Ziff. 6 der weiteren Bestimmungen und durch Verrechnung mit dem Anspruch auf Verzinsung der vorstehend erwähnten Anzahlung zu erfolgen.  Die Banküberweisung hat auf das Konto 1111-5555.444 des Verkäufers bei der Zürcher Kantonalbank, Filiale Meilen, zu erfolgen.  Der Käufer hat dem Verkäufer bis zur Abgabe der Grundregisteranmeldung für die Eigentumsübertragung ein unwiderrufliches Zahlungsversprechen der Bank des Käufers vorzulegen, wonach die Überweisung nach der erfolgten Eigentumsübertragung, Wert Eigentumsübertragung, ausgeführt wird. |
|  | **Fr. 600 000.00 total Kaufpreis.** |
|  | **Weitere Bestimmungen** |
| Vertragserfüllung/ Verzugsfolgen | 1. Die **Eigentumsübertragung** sowie der **Besitzesantritt** erfolgen 20. Oktober 2018. Nach Ablauf dieses Datums ist die Vertragspartei in Verzug. Bei Verzug des Verkäufers als auch bei Verzug des Käufers ist der säumigen Partei eine Nachfrist im Sinn von Art. 107 OR anzusetzen. Art. 214 OR über den Käuferverzug findet keine Anwendung. |
| Einnahmen, Abgaben und Vorräte | 2. Die Vertragsparteien rechnen über die mit dem Vertragsobjekt **Einnahmen und Abgaben** (Mietzinsen, Kehrichtgebühren, Wasser/Abwasser, Gebäudeversicherung etc.) sowie über den Energievorrat (zum Einstandspreis) separat ab, Wert Antrittstag. |
| Grundbucheinführung | 3. Die Vertragsparteien wurden darauf aufmerksam gemacht,  – dass für die Gemeinde Oetwil a.d.L. das **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 des   gutgläubigen Dritterwerbers nach Art. 973 ZGB nicht besteht. |
| Gewährleistung | 4. Die Vertragsparteien sind von der Urkundsperson auf die Art. 192–196 Schweizerischen Obligationenrechts (OR) über die **Rechtsgewährleistung** sowie die Art. 197 ff. und Art. 219 OR über die **Sachgewährleistung** (Mängelhaftung) aufmerksam gemacht worden.  Der Käufer übernimmt das Vertragsobjekt wie gesehen, d.h., auf Rechnung des Verkäufers sind keine Reparatur- und Unterhaltsarbeiten mehr vorzunehmen. Jede Gewährspflicht des Verkäufers für Rechts- und Sachmängel am Kaufobjekt im Sinn des OR wird aufgehoben. Nach Art. 192 Abs. 3 und Art. 199 OR ist diese Vereinbarung ungültig, wenn der Verkäufer dem Käufer die Gewährsmängel absichtlich bzw. arglistig verschwiegen hat. |
| Kosten | 5. Die **Gebühren und Auslagen** des Notariats und Grundbuchamts Dietikon werden von den Vertragsparteien gemeinsam, je zur Hälfte, gezahlt. Sie wissen, dass sie dafür solidarisch haften. |
| Steuerpfandrecht | 6. Der Käufer hat von den Bestimmungen über das  **Pfandrecht** für die Grundsteuern Kenntnis genommen.  Die vom Verkäufer zu bezahlende Grundstückgewinnsteuer aus dieser Handänderung ist bis zur Eigentumsübertragung durch das Steueramt der Gemeinde Oetwil a.d.L. provisorisch berechnen zu lassen. Der mutmassliche Steuerbetrag wird bei der Eigentumsübertragung vom Käufer auf Anrechnung an den Restkaufpreis und für Rechnung des Verkäufers an das Steueramt der Gemeinde Oetwil a.d.L. bezahlt. Übersteigt der mutmassliche Steuerbetrag den Restkaufpreis, so ist diese Differenz anlässlich der Eigentumsübertragung durch den Verkäufer an das Steueramt zu zahlen.  Auf eine weitergehende Sicherstellung der Grundsteuern verzichtet der Käufer. |
| Versicherungen | 7. Die Vertragsparteien haben Kenntnis von Artikel 54 Versicherungsvertragsgesetzes (VVG). **Private Schaden- und Haftpflichtversicherungen** gehen auf den Erwerber über, sofern er nicht innert 30 Tagen, von der Eigentumsübertragung an gerechnet, den Versicherungsgesellschaften schriftlich mitteilt, er lehne den Übergang ab.  Die Versicherungspolicen sind dem Käufer spätestens bei der Eigentumsübertragung zu übergeben. |
| Mietverhältnisse | 8. Die Parteien haben Kenntnis von den gesetzlichen Bestimmungen über die Veräusserung von Miet- (Art. 261 OR) und Pachtgegenständen (Art. 290 OR).  Das bezüglich der Einzimmerwohnung bestehende **Mietverhältnis** mit Herrn Johann V. (monatlicher Mietzins: Fr. 930.00) geht mit der Eigentumsübertragung von Gesetzes wegen auf den Käufer über (Art. 261 Abs. 1 OR). **Der Käufer tritt unter gänzlicher Entlastung des Verkäufers vollständig in dessen Rechtsstellung ein und verzichtet auf die Geltendmachung des Kündigungsrechts gemäss Art. 261 Abs. 2 OR.** Der entsprechende Mietvertrag samt den dazugehörenden Unterlagen ist dem Käufer spätestens bei der Eigentumsübertragung zu übergeben.  Weitere Mietverhältnisse bestehen keine. |
| Unbelasteter Schuldbrief | 9. Der an 2. Pfandstelle auf dem Kaufobjekt lastende **Inhaberschuldbrief** für Fr. 100 000.00 ist unbelastet und wird dem Käufer bei der Eigentumsübertragung zur freien Verfügung gestellt. Der Schuldbrief wird durch die Bank des Verkäufers direkt der Bank des Käufers zugestellt. |
| Fahrhabe | 10. Im Kaufpreis inbegriffen und mitverkauft ist die Einrichtung der **Einzimmerwohnung** im zweiten Obergeschoss, bestehend aus Bett, Tisch, vier Stühlen, Lehnstuhl und Schrank. Der Wert der Fahrhabe wird auf Fr. 7000.00 festgesetzt. |
| Güterstand Verkäufer | 11. Der Verkäufer erklärt, keinem **Güterstand** zu unterstehen, der Geschäftsfähigkeit einschränken würde. |
| Familienwohnung Verkäufer | 12. Der Verkäufer erklärt, dass sich die **Familienwohnung** nicht im Vertragsobjekt befindet.  Er weiss, dass die Erklärung beim grundbuchlichen Vollzug durch eine schriftliche, mit amtlich beglaubigter Unterschrift seiner Ehefrau versehene Bestätigung oder durch eine Wohnsitzbestätigung der Einwohnerkontrolle nachzuweisen ist. |

Dietikon, 15. September 2018

Der Verkäufer Der Käufer

Walter G. Rudolf P.