

Vermögensübertragungsvertrag

zwischen

-nachfolgend die „veräussernde Partei“ genannt-

und

-nachfolgend die „erwerbende Partei“ genannt-

I.

Vermögensübertragung und Gegenstand der Vermögensübertragung („Vertragsobjekt“)

Die veräussernde Partei überträgt auf dem Weg der Vermögensübertragung nach Art. 69 ff. FusG sämtliche Aktiven und Passiven (*den Teilbereich ihres Geschäfts mit Aktiven und Passiven*) gemäss separater Übernahmebilanz per .

Gegenstand der Vermögensübertragung bilden unter anderem die folgenden Grundstücke, über welche dieser separate, öffentlich zu beurkundende Vermögensübertragungsvertrag abgeschlossen wird:

1.

2.

Die zu übertragenden Grundstücke sind in den Grundstücksbeschrieben detailliert aufgeführt, welche Bestandteil Nr. dieses Vertrags bilden.

Die Grenzen der Grundstücke laut Plänen für das zuständige Grundbuch sind den Vertragsparteien bekannt.

Der Wortlaut der aufgeführten Anmerkungen, Vormerkungen und Dienstbarkeiten ist den Vertragsparteien bekannt; sie verzichten auf die wörtliche Wiedergabe in diesem Vertrag und nehmen zur Kenntnis, dass dieser bei den zuständigen Grundbuchämtern eingesehen werden kann. Rechtserhebliche Bemerkungen zu den einzelnen Abteilungen laut Grundbuch.

II.

Bewertung

Die zu übertragenden Grundstücke und die mit diesen Grundstücken zusammenhängenden Passiven sind in der Übernahmebilanz wie folgt bewertet:

1. Grundstück

Aktiven: CHF

Grundpfandschulden: CHF

Gläubiger:

Weitere Passiven: CHF

2. Grundstück

Aktiven: CHF

Grundpfandschulden: CHF

Gläubiger:

Weitere Passiven: CHF

III.

Gegenleistung

Der Übernahmepreis für die zu übertragenden Grundstücke beträgt CHF .

Der Übernahmepreis wird, mit Ausnahme der Regelung der Schuldübernahme nachstehend, nach Massgabe des zwischen der veräussernden und erwerbenden Partei separat abgeschlossenen, schriftlichen Vermögensübertragungsvertrags getilgt.

Die in der Bewertung Ziffer II. vorn erwähnten Grundpfandschulden sowie die mit dem/n betreffenden Schuldbriefen verbundenen Schuldbrieforderungen werden von der erwerbenden Partei unter vollständiger Entlastung der veräussernden Partei zur weiteren Verzinsung und Bezahlung, zu den ihr bekannten Zins- und Zahlungsbestimmungen, mit Zinspflicht gegenüber der Gläubigerschaft soweit ausstehend, auf eigene Rechnung ab Antrittstag, übernommen.

IV.

Weitere Bestimmungen

1. Den Vertragsparteien ist bekannt, dass die veräussernde Partei diese Vermögensübertragung beim Handelsregisteramt des Kantons Zürich anmelden muss und dass die Vermögensübertragung mit der Eintragung ins Handelsregister rechtswirksam wird (Art. 73 FusG).

Der Eigentumsübergang ist nach erfolgter Eintragung der Vermögensübertragung im Handelsregister umgehend durch die erwerbende Partei bei den zuständigen Grundbuchämtern anzumelden (Art. 104 Abs. 2 FusG). Als Rechtsgrundaussweis ist den Grundbuchämtern ein beglaubigter Handelsregistrauszug der veräussernden Partei sowie eine beglaubigte Ausfertigung des vorliegenden Vertrages einzureichen (Art. 66 Abs. 1 lit. e GBV).

Option bei Vermögensübertragung auf neu zu gründende Gesellschaft: Kommt die Gründung der erwerbenden Partei nicht innert sechs Monaten ab heute gerechnet zustande, so fällt der vorliegende Vertrag gegenstands- und entschädigungslos dahin.

2. Der Besitzesantritt, d.h. der Übergang des Vertragsobjektes in Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahr, erfolgt per Bilanzstichtag (Antrittstag).
3. Die Vertragsparteien rechnen über die mit dem Vertragsobjekt verbundenen Einnahmen und Abgaben/Nebenkosten (wie z.B. Mietzinse, Kehrichtgebühren, Wasser/Abwasser, Gebäudeversicherung, Hypothekarzinsen, Energievorrat) separat ab, Wert Antrittstag.
4. 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.

Die erwerbende Partei übernimmt das Vertragsobjekt in dem ihr bekannten, gegenwärtigen Zustand.

Die veräussernde Partei hat keine Reparatur- und Unterhaltsarbeiten vorzunehmen. Die Urkundsperson hat den Parteien empfohlen, ein Mängelprotokoll über die heute eventuell bestehenden Schäden aufzunehmen.

Jede Gewährspflicht (Haftung) der veräussernden Partei für Rechts- und Sachmängel am Vertragsobjekt 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 Vertragsobjekt 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).

5. Die Gebühren und Auslagen des Notariates und der zuständigen Grundbuchämter für die Nachführung des Eigentumsübergangs werden von _____ bezahlt. Die Vertragsparteien haften im Kanton Zürich dafür von Gesetzes wegen solidarisch.
6. Die Vertragsparteien haben Kenntnis davon, dass im Zusammenhang mit dieser Vermögensübertragung Steuern und Abgaben anfallen können (wie Grundstückgewinnsteuern und Handänderungsabgaben). Es ist Sache der Vertragsparteien, die steuerrechtlichen Folgen dieser Vermögensübertragung abzuklären.

Die erwerbende Partei hat sich über die auf diese Vermögensübertragung anwendbaren Bestimmungen über das gesetzliche Pfandrecht zur Sicherung der Grundsteuern informiert.

a) Grundstückgewinnsteuern

Allfällige Grundstückgewinnsteuern trägt die _____ Partei.

Die Parteien beantragen für den Kanton Zürich gestützt auf § 216 Abs. 3 lit. d des Steuergesetzes des Kantons Zürich Aufschub bezüglich der Grundstückgewinnsteuer.

Option falls (auch) ausserkantonale Grundstücke betroffen sind:

Die Parteien beantragen Aufschub bezüglich der Grundstückgewinnsteuer.

Die erwerbende Partei verzichtet ausdrücklich auf eine Sicherstellung dieser allfällig aufgeschobenen Grundstückgewinnsteuer.

b) Handänderungsabgaben

Die Vertragsparteien haben von Art. 103 FusG Kenntnis genommen. Es ist Sache der Vertragsparteien zu prüfen, ob Art. 103 FusG auf den vorliegenden Vertrag anwendbar ist.

Allfällige Handänderungsabgaben trägt die _____ Partei. Auf eine Sicherstellung wird ausdrücklich verzichtet.

7. Soweit mit den zu übertragenden Grundstücken (Vertragsobjekt) verbundene Vertragsverhältnisse (wie privatrechtliche Schaden- und Haftpflichtversicherungen, Miet- und/oder Pachtverhältnisse usw.) nicht infolge Universalsukzession ohne Zustimmungserfordernis der jeweils anderen Vertragspartei auf die erwerbende Partei übergehen, sind die Vertragsparteien besorgt, die notwendigen Zustimmungen einzuholen. Im Übrigen gelten die Bestimmungen des separaten (generellen) Vermögensübertragungsvertrages.

Der erwerbenden Partei sind die mit den zu übertragenden Grundstücken verbundenen Vertragsverhältnisse bekannt. Die Vertragsparteien verzichten auf eine detaillierte Aufführung im vorliegenden Vertrag.

Die Arbeitsverhältnisse, die mit der Vermögensübertragung übergehen, sind im separaten (generellen) Vermögensübertragungsvertrag aufgelistet.

8. 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.
9. Die Parteien stellen fest, dass zum Zeitpunkt der Beurkundung auf dem Vertragsobjekt kein im Kataster der belasteten Standorte (KbS) verzeichneter Standort liegt.
10. Die Vertragsparteien nehmen davon Kenntnis, dass nach Ziffer 3 des Anhanges zur Verordnung über die elektrische Niederspannungsinstallationen vom 7. November 2001 (SR 734.27) die Niederspannungsinstallationen mit zehn- oder zwanzigjähriger Kontrollperiode bei einer Handänderung kontrolliert werden müssen, wenn seit der letzten Kontrolle mehr als fünf Jahre vergangen sind.

Variante 1:

Die Vertragsparteien erklären, dass die vorgeschriebene Kontrolle der elektrischen Niederspannungsinstallation im Vertragsobjekt erst nach der Eigentumsübertragung durch die erwerbende Partei veranlasst wird. Sollten sich daraus für sie Nachteile irgendwelcher Art (namentlich Kostenfolgen) ergeben, wird die veräussernde Partei von jeder Gewährleistungspflicht befreit.

Variante 2:

Die Vertragsparteien erklären, dass seit der letzten Kontrolle der elektrischen Niederspannungsinstallation im Vertragsobjekt keine fünf Jahre vergangen sind und der Sicherheitsnachweis der erwerbenden Partei übergeben worden ist.

11. Die veräussernde Partei erklärt, nicht einem Güterstand (allgemeine oder beschränkte Gütergemeinschaft bzw. Güterverbindung) zu unterstehen, der sich auf ihre Geschäftsfähigkeit einschränkend auswirkt.
12. Die veräussernde Partei erklärt, dass sich die Familienwohnung nicht im Vertragsobjekt befindet. Der diesen Vertrag mitunterzeichnende Ehegatte der veräussernden Partei bestätigt diese Erklärung.
oder
Der diesen Vertrag mitunterzeichnende Ehegatte der veräussernden Partei erteilt die Zustimmung im Sinne von Art. 169 ZGB zur Veräusserung der Familienwohnung.

13. Die Vertragsparteien sind auf die Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) und die dazugehörige Verordnung hingewiesen worden.

Die erwerbende Partei erklärt, dass sie nicht von Personen im Ausland beherrscht wird (Art. 6 BewG); sie verpflichtet sich, einen entsprechenden Feststellungsbeschluss des Bezirksrates einzuholen (Art. 17 BewG und Art. 15 BewV). Das Gesuch ist vollständig, versehen mit allen Beilagen, ohne Verzug einzureichen.

Die Vertragsparteien kennen die zivil- und strafrechtlichen Folgen bei Verletzung des Bewilligungsgesetzes.

14. Die Auszüge aus den Protokollen der obersten Leitungs- bzw. Verwaltungsorgane der Vertragsparteien über den Abschluss dieses Vermögensübertragungsvertrags liegen vor.

15. Den Vertragsparteien ist Art. 75 FusG bekannt, wonach die veräußernde Partei bzw. der bisherige Schuldner für die vor der Vermögensübertragung begründeten Schulden während dreier Jahre solidarisch mit der erwerbenden Partei bzw. dem neuen Schuldner haftet und beide Vertragsparteien verpflichtet sind, diese Forderungen sicherzustellen, wenn die Voraussetzungen von Art. 75 Abs. 3 FusG erfüllt sind.

Die veräußernde Partei:

Veräusserer:

Die erwerbende Partei:

Erwerber:

Diese Urkunde enthält den mir mitgeteilten Parteiwillen. Sie ist von den in der Urkunde genannten erschienenen Personen gelesen, als richtig anerkannt und unterzeichnet worden.

,