

Öffentliche Urkunde

der Basellandschaftlichen Notarin Manuela Brenneis

betreffend

KAUF

Vor mir, der unterzeichneten Basellandschaftlichen Notarin, sind heute in Binningen erschienen:

VERKÄUFERSCHAFT (ALLEINEIGENTUM):

Herr **Thierry Guy Frédéric Blanc**, geboren am 18. Juli 1973, von Basel BS, in Tramelan BE, gemäss eigenen Angaben nicht verheiratet und nicht in eingetragener Partnerschaft lebend,

KÄUFERSCHAFT (ALLEINEIGENTUM):

Herr **Paul Schneider**, geboren am 20. Juli 1938, von Reinach BL, in 4144 Arlesheim, Birseckstrasse 48, gemäss eigenen Angaben nicht verheiratet und nicht in eingetragener Partnerschaft lebend,

alle ausgewiesen durch amtliches Ausweispapier und haben vor mir erklärt:

1 KAUFOBJEKT

1 Die Verkäuferschaft verkauft und die Käuferschaft kauft zu Alleineigentum im **Grundbuch Arlesheim:**

die Miteigentumsparzelle Nr. M2682,

die Miteigentumsparzelle Nr. M2683,

die Miteigentumsparzelle Nr. M2697 und

die Miteigentumsparzelle Nr. M2698.

2 Die Miteigentumsparzelle Nr. M2682 (Autogarage), umfassend 4/84 Miteigentumsanteil an der Liegenschaftsparzelle Nr. 1115, haltend 1'317 m², die Miteigentumsparzelle Nr. M2683 (Autogarage), umfassend 4/84 Miteigentumsanteil an der Liegenschaftsparzelle Nr. 1115, vorgenannt, die Miteigentumsparzelle Nr. M2697 (Autoabstellplatz), umfassend 1/84 Miteigentumsan-

teil an der Liegenschaftsparzelle Nr. 1115, vorgeannt, und die Miteigentumsparzelle Nr. M2698 (Autoabstellplatz), umfassend 1/84 Miteigentumsanteil an der Liegenschaftsparzelle Nr. 1115, vorgeannt, sind gemäss beigefügten Ausdrücken aus dem basellandschaftlichen Grundbuchsystem Terravis (Anhang 1) beschrieben.

- 3 Die Käuferschaft bestätigt, von An- und Vormerkungen, den Grundlasten, Grundpfandrechten und den wörtlichen Fassungen und obligatorischen Bestimmungen der auf der Parzelle lastenden Dienstbarkeiten Kenntnis zu haben und diese anzuerkennen.
- 4 Die Käuferschaft bestätigt, davon Kenntnis zu haben, dass die Möglichkeit bestand, die entsprechenden Belege zu diesen Eintragungen mit den vollständigen Wortlauten vor der Verurkundung beim zuständigen Grundbuchamt einzusehen.

2 KAUFPREIS UND -REGLIERUNG

- 5 Der Kaufpreis beträgt für die Miteigentumsparzellen Nrn. M2682 und M2683 je CHF 27'000.- und für die Miteigentumsparzellen Nrn. M2697 und 2698 je CHF 20'000.- somit total:

CHF 94'000.-

(Schweizer Franken vierundneunzigtausend)

und wurde bereits auf das Notariatskonto der instrumentierenden Notarin (Klientengelder-Konto 4180.8024.2001, IBAN CH52 0076 9418 0802 4200 1, bei der Basellandschaftlichen Kantonalbank, in Binningen, lautend auf Manuela Brenneis, Neubadrain 4, 4102 Binningen) als Zahl- und Treuhandstelle, bezahlt.

- 6 Der vorliegende Kauf unterliegt gemäss Art. 21 Abs. 2 Ziff. 21 MWStG nicht der Mehrwertsteuer, weshalb der vorliegende Kaufpreis auch keine Mehrwertsteuer enthält. Die Verkäuferschaft bestätigt, dass keine Unterstellung unter die Mehrwertsteuer beantragt oder bewilligt worden ist.
- 7 In diesem Kaufpreis inbegriffen ist alles, was nach Gesetz und Ortsgebrauch Bestandteil oder Zugehör darstellt, insbesondere auch der Anteil der Verkäuferschaft an einem allfälligen Erneuerungsfonds.
- 8 Die Parteien erklären ausdrücklich, dass ausserhalb dieses Vertrages keine weiteren geldwerten Leistungen erbracht werden und dass sie auf die zivil-, straf- und steuerrechtlichen Folgen einer Falschbeurkundung hingewiesen worden sind.

3 ZAHL- UND TREUHANDSTELLE

- 9 Die Parteien setzen die instrumentierende Notarin als Zahl- und Treuhandstelle beider Seiten ein.

- 10 Die Zahl- und Treuhandstelle wird beauftragt und ermächtigt, per Datum der Grundbuchanmeldung für die Entlassung der Kaufobjekte aus Pfandhaft des darauf lastenden Grundpfandrechtes besorgt zu sein.
- 11 Die Zahl- und Treuhandstelle wird weiter beauftragt und ermächtigt, per Datum der Grundbuchanmeldung folgende verkäuferseitigen Steuern, Gebühren und Ablösebeträge zu bezahlen bzw. sicherzustellen:
- a. Grundbuch- und Notariatsgebühren,
 - b. Ablösebetrag für die Grundpfandrechte (Pfandentlassung),
 - c. Handänderungssteuer,
 - d. Grundstücksgewinnsteuer gemäss genauerer Instruktion hiernach.
- 12 Die Zahl- und Treuhandstelle ist in diesem Zusammenhang ermächtigt, vorliegenden Vertrag den Banken, Einrichtungen der beruflichen Vorsorge, Behörden und Dritten, soweit zur Erfüllung ihres Auftrages erforderlich, offen zu legen.
- 13 Die Zahl- und Treuhandstelle wird ermächtigt, bei der Steuerverwaltung einen unverbindlichen Vorbescheid über die Höhe der Grundstücksgewinnsteuer zu bestellen und wird beauftragt, den sich daraus ergebenden Betrag sicherzustellen.
- 14 Der Depotbetrag für die Grundstücksgewinnsteuer wird der Verkäuferschaft teilweise ausbezahlt, wenn
- a. dieser höher ist als die Verfügung über die Grundstücksgewinnsteuer,
 - b. dieser höher ist als in einem unverbindlichen Vorbescheid der Steuerverwaltung vorausberechnet.
- 15 Eine vollständige Auszahlung des Depotbetrages für die Handänderungs- und Grundstücksgewinnsteuer erfolgt, wenn die Verkäuferschaft der Zahl- und Treuhandstelle einen Zahlungsbeleg einreicht, wonach die Grundstückgewinn- bzw. Handänderungssteuern bezahlt sind.
- 16 Die Zahl- und Treuhandstelle legt die Kaufpreiszahlung nur auf schriftliche und gemeinsame Weisung beider Parteien an. Falls der an die Zahl- und Treuhandstelle überwiesene Betrag nicht zur Sicherstellung/Bezahlung aller vorgenannten Beträge ausreicht, gehen die Sicherstellung der Gebühren und die Ablösung der Hypothek den weiteren Sicherstellungspflichten vor. Bei einer allfälligen Insolvenz der vorgenannten Bank erlischt die Zahlungspflicht der Zahl- und Treuhandstelle im Umfang der Zahlungsunfähigkeit dieser Bank.
- 17 Schliesslich wird die Zahl- und Treuhandstelle unwiderruflich beauftragt, nach Anmeldung dieses Vertrages beim Grundbuchamt den verbleibenden Nettoerlös auf das Konto IBAN CH39 8093 9000 0040 3008 9 bei der _____, in _____, lautend auf _____ auszubehalten.

- 18 Die Anmeldung des vorliegenden Vertrages beim Grundbuchamt durch die instrumentierende Notarin gilt als Bestätigung, dass der gemäss Randziffer 5 hiervor auf das Notariatskonto einzubezahlende Kaufpreis eingegangen ist.

4 ANTRITT UND EIGENTUMSÜBERGANG

- 19 Der Antritt des Kaufobjektes mit Übergang von Nutzen, Lasten und Gefahr auf die Käuferschaft erfolgt per 1. April 2020.
- 20 Der Eigentumsübergang (Anmeldung beim Grundbuchamt) erfolgt frühestens am Antrittstag, nicht aber bevor die Bedingungen gemäss Randziffer 49 hier-nach erfüllt sind.
- 21 Das Kaufobjekt ist vermietet und wird daher von der Verkäuferschaft nicht gereinigt. Es ist im Zustand wie besehen und bekannt zu übergeben.

5 GEWÄHRLEISTUNG

- 22 Das Kaufobjekt ist der Käuferschaft bekannt. Sie kauft dieses wie besehen und bekannt. Jegliche Sachgewährleistung wird, soweit gesetzlich zulässig, ausdrücklich wegbedungen, soweit nicht die Parteien in diesem Vertrag ausdrücklich etwas anderes vereinbart haben.
- 23 Die Parteien sind von der instrumentierenden Notarin auf die Bedeutung und die Tragweite dieser Vereinbarung hingewiesen worden. Die Parteien sind sich insbesondere bewusst, dass die Verkäuferschaft gemäss Artikel 100 Absatz 1 OR und Artikel 199 OR der Käuferschaft für grobfahrlässig, absichtlich oder arglistig verschwiegene Mängel gleichwohl haftet.
- 24 Soweit der Verkäuferschaft noch Garantieansprüche von Unternehmern zustehen, werden diese hiermit, soweit gesetzlich zulässig, an die Käuferschaft abgetreten.
- 25 Die Verkäuferschaft erteilt der Käuferschaft die Vollmacht zur Durchsetzung der Ansprüche aus den von ihr abgeschlossenen Verträgen mit den Unternehmern, soweit diese Ansprüche von vorstehender Abtretung nicht erfasst werden. Die Durchsetzung der Ansprüche erfolgt im Namen der Verkäuferschaft, aber auf Rechnung und Risiko der Käuferschaft. Die Verkäuferschaft verpflichtet sich, separate Vollmachten zu Handen der Käuferschaft zu unterzeichnen, soweit dies von der Käuferschaft gewünscht wird.

6 MIETVERHÄLTNISSE

- 26 Das Kaufobjekt ist derzeit gemäss Mieterspiegel (Anhang 2) vermietet. Die Käuferschaft erklärt, dass ihr die bestehenden Mietverträge bekannt sind, tritt von Gesetzes wegen in diese ein und gewährleistet gegenüber der Verkäufer-

schaft, auf das ihr zustehende gesetzliche Kündigungsrecht im Falle des Eigentumsübergangs zu verzichten und Kündigungen nur gemäss den in den Mietverträgen vereinbarten Bestimmungen auszusprechen.

- 27 Sämtliche nachfolgenden Zusicherungen der Verkäuferschaft erfolgen per Antrittstag.
- 28 Die Verkäuferschaft sichert zu, dass die in den Mietverträgen festgehaltenen Mietzinsen tatsächlich vereinbart sind.
- 29 Die Verkäuferschaft sichert zu, dass ausserhalb der abgeschlossenen Mietverträge keinerlei schriftliche oder mündliche Nebenabreden getroffen worden sind und auch keine ausserordentlichen Mietzinsrückstände bestehen.
- 30 Die der Verkäuferschaft zustehenden Rechte an den Mietzinsdepots der Mieter werden per Antrittstag dieses Kaufvertrages auf die Käuferschaft übertragen. Die Verkäuferschaft verpflichtet sich, die betroffenen Banken unmittelbar nach dem grundbuchamtlichen Vollzug dieses Kaufvertrages zu informieren.
- 31 Die Verkäuferschaft garantiert, dass sie bis zum Datum der Unterzeichnung des vorliegenden Vertrages keine Kündigungen bestehender Mietverträge erhalten hat.
- 32 Im Weiteren garantiert die Verkäuferschaft, dass per Datum der Unterzeichnung dieses Vertrages keine Rechtsstreitigkeiten und Verfahren (bestehende, abgeschlossene mit laufender Sperrfrist, drohende, angedrohte oder hängige) im Zusammenhang mit bestehenden oder aufgelösten Mietverhältnissen bestehen. Ausserdem garantiert die Verkäuferschaft der Käuferschaft, dass zum heutigen Zeitpunkt keine zivilrechtlichen Verantwortlichkeitsansprüche des Eigentümers, keine nachbarrechtlichen Streitigkeiten oder andere Rechtsstreitigkeiten mit Dritten betreffend des Kaufobjektes, drohen oder hängig sind.
- 33 Mietzinsausstände sowie Ausstände der HK/NK-Zahlungen werden nicht mitverkauft. Das Inkasso dafür bleibt bei der Verkäuferschaft.

7 BAUHANDWERKERPFANDRECHTE

- 34 Die Verkäuferschaft verpflichtet sich für den Fall, dass Bauhandwerkerpfandrechte zur Eintragung gelangen sollten ((super)provisorisch oder definitiv), welche ihren Ursprung in durch die Verkäuferschaft bestellten Arbeiten haben, diese auf erstes Verlangen der Käuferschaft durch Sicherstellung umgehend abzulösen.
- 35 Gestützt darauf und im Wissen darum, dass trotzdem die Möglichkeit besteht, dass Bauhandwerkerpfandrechte bis vier Monate nach Vollendung der Arbeit eingetragen werden können, verzichtet die Käuferschaft auf eine Sicherstellung entsprechender Forderungen aus dem Kaufpreis.

8 AKTEN, LAUFENDE KOSTEN

- 36 Die Verkäuferschaft übergibt der Käuferschaft per Antrittsdatum und nach Erhalt der Kaufpreiszahlung sämtliche Akten (Schlüssel, Pläne, Versicherungspolice, Mietverträge, etc.).
- 37 Die Parteien rechnen über die laufenden Kosten marchzählig per Antrittstag direkt untereinander ab, ebenso über allfällige Vorräte an Heizmaterial und ähnlichem. Der Saldo dieser Abrechnung ist innert 30 Tagen nach Zugang bei der Käuferschaft zur Zahlung fällig.

9 NUTZUNGS- UND VERWALTUNGSORDNUNG

- 38 Den Vertragsparteien ist Artikel 649a ZGB bekannt, wonach vereinbarte Nutzungs- und Verwaltungsordnungen, gefasste Verwaltungsbeschlüsse sowie richterliche Urteile und Verfügungen für jeden Rechtsnachfolger eines Miteigentümers verbindlich sind. Die Verkäuferschaft hat die Käuferschaft über alle bestehenden Beschlüsse, Vereinbarungen etc., welche nicht im Grundbuch angemerkt und noch von Bedeutung sind, zu orientieren und ihr die entsprechenden Unterlagen zu übergeben.

10 KOSTEN UND STEUERN

- 39 Die Parteien tragen die Kosten dieses Vertrags (Grundbuch- und Notariatsgebühren und Kosten der Zahl- und Treuhandstelle) je zur Hälfte.
- 40 Die Kosten (Grundbuch- und Notariatsgebühren) für die Übernahme oder Löschung allfälliger Grundpfandrechte tragen die Parteien ebenfalls hälftig. Die Kosten (Grundbuch- und Notariatsgebühren) für eine allfällige Neuerrichtung von Grundpfandrechten gehen zu Lasten der Käuferschaft.
- 41 Käuferschaft und Verkäuferschaft tragen je die auf sie entfallende Handänderungssteuer von je 1.25 % (eins Komma zwei fünf Prozent).
- 42 Eine allfällige Grundstückgewinnsteuer geht zulasten der Verkäuferschaft.
- 43 Das Grundbuchamt und die Steuerverwaltung werden ermächtigt, die verkäuferseitigen Rechnungen Frau Manuela Brenneis, Kellerhals Carrard, Neubadrain 4, 4102 Binningen, als Zahl- und Treuhandstelle zuzustellen. Die Zahl- und Treuhandstelle hat den Auftrag, die Rechnungen des Grundbuchamtes sowie die Handänderungssteuer- und Grundstückgewinnsteuerrechnung (jeweils Anteil Verkäuferschaft) fristgemäss aus dem Kaufpreisrückbehalt zu bezahlen.

11 BESTÄTIGUNG DER EINTRAGUNG INS GRUNDBUCH

44 Die Parteien ermächtigen und beauftragen hiermit das Grundbuchamt der instrumentierenden Notarin unmittelbar nach Eintragung des Kaufes im Tagebuch eine Bestätigung hierüber zuzustellen.

12 KATASTER DER BELASTETEN STANDORTE (ARTIKEL 32d^{BIS} USG)

45 Gemäss Abfrage der kantonalen Geodatenbank (<http://geoview.bl.ch>) durch die instrumentierende Notarin vom heutigen Tage ist das Kaufobjekt nicht im Kataster der belasteten Standorte verzeichnet. Vorbehalten bleibt ein gleichlautendes Ergebnis im Zeitpunkt der Grundbuchanmeldung.

13 NOTARIELLE HINWEISE

46 Die Parteien bestätigen, von der Notarin auf die nachfolgenden Bestimmungen hingewiesen worden zu sein:

- a. Gemäss Artikel 54 des Versicherungsvertragsgesetzes (VVG) gehen nebst der obligatorischen Gebäudeversicherung auch Rechte und Pflichten aus allenfalls bestehenden privatrechtlichen Schadenversicherungen automatisch auf den neuen Eigentümer über, sofern dieser der Versicherung nicht innert 30 Tagen ab Eigentumsübergang schriftlich mitteilt, dass er den Übergang ablehne.
- b. Die Eidgenössische Verordnung über elektrische Niederspannungsinstallationen (Niederspannungsinstallationsverordnung NIV) vom 7. November 2001 (SR 734.27) schreibt vor, dass elektrische Installationen, zu denen die elektrischen Installationen in Gebäuden gehören, grundsätzlich mit zehner- oder zwanzigjähriger Periode, bei jeder Handänderung nach Ablauf von fünf Jahren seit der letzten Kontrolle aber ausserterminlich erneut kontrolliert werden müssen.
- c. Erwerber und Veräusserer eines Gebäudes oder Grundstückes haften der Basellandschaftlichen Gebäudeversicherung solidarisch für noch ausstehende Versicherungsprämien und Brandschutzabgaben (§ 38 des kantonalen Sachversicherungsgesetzes vom 12. Januar 1981). Die Käuferschaft verzichtet auf eine Sicherstellung.
- d. In Bezug auf das Kaufobjekt können Schutzmassnahmen gemäss kantonalem Brand- und Naturgefahrenpräventionsgesetz vom 12. Januar 2017 (SGS 761) bestehen. Über den Bestand, die Art und den Umfang solcher Schutzmassnahmen erteilt die Basellandschaftliche Gebäudeversicherung Auskunft.
- e. Für die auf das Kaufobjekt entfallenden Steuern, Gebühren und Abgaben (Handänderungs- und Grundstückgewinnsteuern, Grundbuch- und Beurkundungsgebühren sowie auch Kanalisationsgebühren, Strassen- und Korrekptionsbeiträge, Mehrwertabgabe usw.) besteht

ein gesetzliches Grundpfandrecht zu Gunsten des Kantons und der Gemeinde (§ 148 des basellandschaftlichen Einführungsgesetzes zum ZGB). Die Käuferschaft verzichtet auf eine über Randziffer 11 hiervor hinausgehende Sicherstellung.

- f. Auf dem Kaufobjekt können allenfalls öffentlich-rechtliche Beschränkungen (Zonenvorschriften, Bau- und Strassenlinienpläne, Quartierpläne, Vorteilsbeiträge gemäss kommunalen Strassen-, Wasser- und Kanalisationsreglementen usw.) bestehen, die im Grundbuch nicht eingetragen sind; über derartige Gegebenheiten erteilt die Gemeinde Arlesheim Auskunft, ebenso sind diese teilweise aus dem Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (<https://geo-view.bl.ch/oereb>) ersichtlich.

- 47 Die Verkäuferschaft erklärt, dass sie bei Anmeldung dieses Vertrages beim Grundbuchamt ihren Wohnsitz nicht im Ausland haben wird. Ferner bestätigen die Parteien, dass am Abschluss dieses Vertrages kein Vermittler mit Sitz/Wohnsitz oder tatsächlicher Verwaltung im Ausland beteiligt war. Damit entfällt eine Sicherstellungspflicht der direkten Bundessteuern.

14 ANHÄNGE

- 48 Folgende Anhänge werden dieser Urkunde beigefügt und stellen integrierende Bestandteile derselben dar:

- Anhang 1 Ausdrucke aus dem Terravis
- Anhang 2 Mieterspiegel

15 EINTRAGUNGSERMÄCHTIGUNG

- 49 Die Parteien ermächtigen das Grundbuchamt zu den erforderlichen Eintragungen und die Notare Manuela Brenneis, Dr. Samuel Rickli und Andrea Schmutz je einzeln zu Anmeldung und Vollzug dieses Aktes beim Grundbuchamt sowie zum Bezug der von den Parteien gewünschten Anzahl beglaubigter Kopien dieses Kaufvertrags mit Eintragungsvisum, sobald:

- die Pfandentlassungsbewilligung der Grundpfandgläubigerin vorliegt.

- 50 Nicole Blüggel, Jean-François Kopp und Martin Widmer, alle Angestellte der Kanzlei Kellerhals Carrard Basel KIG, werden je einzeln ermächtigt, allfällige, wegen Beanstandung durch das Grundbuchamt erforderliche Änderungen an den Anmeldungsunterlagen (in öffentlich zu beurkundendem Nachtrag oder in Schriftform) namens aller Parteien vorzunehmen.

Urkundlich dessen wurde dieser Akt von den Erschienenen nach Lesung und Genehmigung unterzeichnet, worauf ich, die Notarin, diesen unter Beifügung meines amtlichen Stempels ebenfalls unterzeichnet habe.

Binningen, den 6. (sechsten) März 2020 (zweitausendzwanzig)

Verkäuferschaft:

Käuferschaft:

Thierry Blanc

Paul Schneider

Notarin:

Manuela Brenneis, Notarin

PROT. NR. 2020 / _____