

Zu klärende Fragen und Standpunkte bezüglich Kauf-Verkauf In den Hagenbuchen 8

Die Parteien Käti Eidenbenz und Jürg Eidenbenz (im folgenden E2 oder Verkäufer genannt) verkaufen ihren Anteil an der Liegenschaft In den Hagenbuchen 8 an Thierry Blanc und Raphael Überwasser (im folgenden R&T oder Käufer genannt).

1. Kaufpreis

R&T sind bereit, einen Gesamtpreis von 3.7 Mio für die Liegenschaft zu bezahlen unter folgenden Bedingungen:

1. Der Balkon ist komplett saniert inklusive aller Folgekosten für die nächsten zwei Jahre.
2. Es fällt weder Handänderung-Steuer noch Grundstücks-Gewinnsteuer für den Anteil von 46% von Thierry Blanc an.
3. Die Hypothek Opportunitätskosten von 17'500.- werden von der Verkäuferschaft übernommen.

Alternativ-Variante:

1. Anstelle von 1.1. wird der Gesamtpreis für Balkonrennovation und dessen Folgekosten um CHF 120'000 reduziert. Damit gehen sämtliche Kosten und Risiken der Balkonrenovation (inkl. Folgekosten) auf die neuen Eigentümer über.
2. 1.2. und 1.3. bleiben bestehen.

Der Gesamtpreis wurde der Einfachheit halber auf 100% berechnet. Selbstverständlich werden Kaufpreis und oben erwähnte Kosten Eigentümer-anteilig berechnet (26/48 zu 22/48) mit einer voraussichtlichen Nettoauszahlung des Anteils E2.

Falls E2 auf einem Gesamtpreis von 3.775 Mio bestehen, brauchen R&T für eine weitere Verhandlung eine weitere, neutrale Schätzung, die die zukünftigen Restaurationskosten realistisch einschätzt.¹ Eine zeitliche Verzögerung ist abzusehen.

¹ Die Schätzung ist Sache von R&T und es fallen keine Kosten für E2 an.

2. Übergang Nutzen-Schaden

Der Übergang Nutzen-Schaden ist der 1. September 2018.

3. Kosten Futuro

Die Kosten bezüglich der Services der Futuro werden zu 50%-50% zwischen den Parteien geteilt.

4. Handänderungs-Steuer

Die Handänderung-Steuer von 2.5% auf den voraussichtlichen Netto-Betrag für den Anteil E2 (26/48) werden zu 50%-50% geteilt.

5. Notarkosten

Die Notarkosten inklusive Verschreibung werden zu 50%-50% zwischen den Parteien geteilt. Grössenordnung CHF 4'000.-

6. Grundstückgewinn-Steuer

Die Grundstückgewinn-Steuer geht vollumfänglich zu Lasten der Verkäufer (E2).

7. Zwischenzeitliche Nebenkosten-Abrechnung 2018

Die zwischenzeitliche Nebenkosten-Abrechnung für das Jahr 2018 für die derzeitige Besitzergemeinschaft endet am 31. August 2018.

Zu berücksichtigen (transitorische Aktive)

1. Heizöl
2. Strom
3. Versicherungen
4. weiteres?

8. Mitverträge

Die bestehenden Mietverträge werden von den Käufern übernommen.

9. Mietzinsdepot

siehe Futuro-Entwurf

10. Überprüfung des Stromnetzes

Die Kosten für die Überprüfung des Stromnetzes geht zu Lasten der Käufer. Betrag?

11. Kellerraum

E2 müssen den von Ihnen mit Gegenständen belegten Kellerraum bis Ende 2018 räumen. Wird der Raum nicht bis 1.1. 2019 geräumt, sind R&T beauftragt, auf Kosten von E2 eine Entsorgungsfirma mit der Entsorgung zu beauftragen.

12. Privilegien

Mit dem Verkauf (Datum siehe 2.) enden alle nicht explizit in diesem Vertrag erwähnten Privilegien für E2 für irgendwelche Nutzungen in Verbindung mit der Liegenschaft wie Raumnutzung (Estrich/Keller), Parkplatz, oder anderes.

13. Nutzung des Estrichs

Die Nutzung des Estrichs durch E2 in den vergangenen Jahren wird nicht berechnet. (Grössenordnung 10'000.-)

14. Ergänzungen

Dieses Diskussionsgrundlage kann durch beide Parteien ergänzt werden.

