

## Vermögensübertragungsvertrag

zwischen

-nachfolgend die „veräußernde Partei“ genannt-

und

-nachfolgend die „erwerbende Partei“ genannt-

**I.**

### **Vermögensübertragung**

Die veräußernde Partei überträgt auf dem Weg der Vermögensübertragung nach Art. 69 ff. FusG einen Teil ihrer Aktiven und Passiven, nämlich die folgenden Grundstücke (nachfolgend die Grundstücke oder das „Vertragsobjekt“ genannt) und die mit diesen zusammenhängenden Passiven:

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.

Die mit den Grundstücken zusammenhängenden, zu übertragenden Passiven sind in Ziffer II., welcher gleichzeitig als Inventar im Sinne von Art. 71 Abs. 1 lit. b FusG gilt, detailliert aufgeführt.

## II.

### **Gegenstand der Vermögensübertragung (Inventar)**

Die zu übertragenden Grundstücke und die mit diesen Grundstücken zusammenhängenden, zu übertragenden Passiven setzen sich wie folgt zusammen (Inventar) und werden wie folgt bewertet:

#### 1. Grundstück

Aktiven:	CHF
Grundpfandschulden:	CHF
Gläubiger:	
Weitere Passiven:	CHF

#### 2. Grundstück

Aktiven:	CHF
Grundpfandschulden:	CHF
Gläubiger:	
Weitere Passiven:	CHF

Aktivenüberschuss  
(bzw. Gesamtwert der zu übertragenden  
Aktiven und Passiven) \_\_\_\_\_ CHF

Die vorn erwähnten Grundpfandschulden sowie die mit dem/n betreffenden Schuldbriefen verbundenen Schuldbriefforderungen 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.

### III.

#### Gegenleistung

Die Gegenleistung beträgt CHF \_\_\_\_\_ und wird wie folgt getilgt:

##### Variante 1:

CHF \_\_\_\_\_ werden der veräussernden Partei in den Büchern der erwerbenden Partei gutgeschrieben.

##### Variante 2:

Die veräussernde Partei erhält \_\_\_\_\_ als voll liberiert geltende \_\_\_\_\_ aktien zu je CHF \_\_\_\_\_ Nennwert an der erwerbenden Partei. Ferner werden ihr CHF \_\_\_\_\_ in den Büchern der erwerbenden Partei gutgeschrieben.

##### Variante 3:

CHF \_\_\_\_\_ sind der veräussernden Partei zu bezahlen.

Die erwerbende Partei hat sich heute über die Bezahlung der Gegenleistung durch Vorlegung eines unwiderruflichen Zahlungsversprechens einer in der Schweiz domizilierten Bank auszuweisen, wonach die Zahlung erfolgt gegen Übergabe einer beglaubigten Kopie des Tagesregisterauszuges des Handelsregisteramtes des Kantons Zürich (mit der Bestätigung des Eidgenössischen Handelsregisteramtes, dass die noch nicht veröffentlichte Eintragung der Vermögensübertragung genehmigt worden ist).

Wird die Bank über die erfolgte Eintragung der Vermögensübertragung im Handelsregister erst nach Clearingschluss informiert, kann die Zahlung erst mit Valuta des darauffolgenden Bankwerktages ausgeführt werden. Die veräussernde Partei hat daraus gegenüber der erwerbenden Partei keinen Anspruch auf Verzugszins.

### 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 Rechtsgrundausweis ist den Grundbuchämtern ein beglaubigter Handelsregisterauszug 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 Datum Eintragung der Vermögensübertragung im Handelsregister/ (Variante) rückwirkend per (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. Die mit dieser Vermögensübertragung auf die erwerbende Partei übergehenden Arbeitsverhältnisse sind in einer separaten Liste, welche Bestandteil Nr.                    dieses Vertrags bildet, detailliert aufgeführt.
8. 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.  

Akzeptiert ein Vertragspartner die Vertragsübertragung nicht und wird er in dieser Ablehnung in einem Prozess geschützt, kann die erwerbende Partei von der veräussernden Partei weder eine Preisminderung noch einen Schadenersatz fordern. Die Vertragsparteien haben dem Risiko solcher Ablehnungen bei der Festsetzung der Gegenleistung Rechnung getragen.

Der erwerbenden Partei sind die mit den zu übertragenden Grundstücken verbundenen Vertragsverhältnisse bekannt. Die Vertragsparteien verzichten auf eine detaillierte Aufführung im vorliegenden Vertrag.
9. 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.

10. Die Parteien stellen fest, dass zum Zeitpunkt der Beurkundung auf dem Vertragsobjekt kein im Kataster der belasteten Standorte (KbS) verzeichneter Standort liegt.

11. 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 zehnjähriger 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.

12. Die veräussernde Partei erklärt, nicht einem Güterstand (allgemeine oder beschränkte Gütergemeinschaft bzw. Güterverbindung) zu unterstehen, der sich auf ihre Geschäftsfähigkeit einschränkend auswirkt.

13. 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.

14. 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.

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

16. Den Vertragsparteien ist Art. 75 FusG bekannt, wonach die veräussernde Partei bzw. der bisherige Schuldner für die vor der Vermö-

gensübertragung 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.

17. In Ergänzung zu den Bestimmungen des FusG und den vorstehenden Vereinbarungen gelten die gesetzlichen Bestimmungen zum Grundstückskauf (Art. 216 ff. OR).

,

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.

,