

# ÖFFENTLICHE URKUNDE

über einen

## KAUFVERTRAG

Die unterzeichnete basellandschaftliche Notarin, Kristin Gubler Borer, beurkundet hiermit:

### Vorbericht

Die Einwohnergemeinde Zwingen plant, einen Werkhof zu bauen. Nun hat sich mit der Parzelle 566 des Grundbuches Zwingen die Gelegenheit ergeben, dass diese Parzelle zum Verkauf steht und die Verkäuferschaft und die Vertreter der Einwohnergemeinde über den zu zahlenden Preis einig sind.

Gemäss Gemeindeordnung und § 47 des Gemeindegesetzes ist die Gemeindeversammlung zuständig, um Geschäfte über Erwerb und Veräusserung von Grundstücken zu beschliessen. Der Gemeinderat hat deshalb an seiner Sitzung vom 27. September 2021 beschlossen, für den Erwerb dieser Parzelle sämtliche Vorbereitungen zu treffen, damit einem Beschluss der Gemeindeversammlung keine Hindernisse im Weg stehen. Das im Grundbuch eingetragene Vorkaufsrecht soll wenn immer möglich vor einem Gemeindeversammlungsbeschluss bereinigt werden.

Um diesen Rahmenbedingungen bestmöglich Rechnung zu tragen, vereinbaren die Vertragsparteien nun was folgt:

### 1. Vertragsparteien und Vertragsobjekt

Die Erbengemeinschaft der Anna Fritschi-Stark, nämlich:

- Frau **Maria Fritschi**, geb. 28.03.1944, von und in Zwingen BL, Schellocherweg 1, ledig
- die Erbengemeinschaft des Peter Fritschi, nämlich:

Frau **Pia Maria Fritschi-Brunner**, geb. 26. 02. 1944, von Zwingen BL, in 4242 Laufen, Bauerngasse 6, verwitwet

Frau **Isabella Maria Wintenberger-Fritschi**, geb. 26. 10.1971, von Zwingen BL, in 2742 Perrefitte, Haut de la Fine 44, geschieden

Frau **Sandra Fritschi**, geb. 13.03.1974, von Zwingen BL, in 4153 Reinach, Neueneichweg 37, ledig

- Frau Pia Fritschi, Frau Isebella Wintenberger-Fritschi und Frau Sandra Fritschi hier handelnd und vertreten durch Frau Maria Fritschi gemäss Spezialvollmachten vom 23. September 2021,

### verkauft

der **Einwohnergemeinde Zwingen**, öffentlich-rechtliche Körperschaft, UID-CHE 115.091.087,

hier handelnd und vertreten durch den Gemeinderat und dieser wiederum durch den Gemeindepräsidenten, **Herr Thomas Schmid**, von und in Zwingen BL, und den Gemeindeverwalter/in, Herr Andreas Felix Schärer, von Basel BS, in Pfeffingen, beide kollektiv zu zweien zeichnungsberechtigt,

### zu Alleineigentum

das nachbeschriebene Grundstück

#### im Grundbuch Zwingen

##### Liegenschaft Nr. 566

Plan Nr. 74, Ungerer Chleeboden

3'798 m<sup>2</sup>

Schopf, Kleebodenweg

übrige, befestigte Flächen, übrige humusierete Flächen

Strassen, Wege, Acker, Wiese, Weide

#### Erwerbstitel

Erbgang, 30.08.2005 Beleg F 1019

Erbgang, 03.01.2019 Beleg 206

#### Anmerkungen

Keine

#### Dienstbarkeiten und Grundlasten

19120101.F122

Last: Fahrrecht zG Öffentlichkeit

01.01.1912, Beleg F 161

20100419.F100

Last: Nutzungsübertragung von 1'534 m<sup>2</sup> zG 1208

19.04.2021, Beleg F 384

#### Vormerkungen

20070124.F11

Vorkaufsrecht zG PrintAvia Aviation AG, mit Sitz in Zwingen, Frist bis 24.01.2027

24.01.2007, Beleg F 124

## Grundpfandrechte

Keine

Die Erwerberin, respektive deren Vertreter erklären, den wesentlichen Inhalt und die Bedeutung der vorstehenden Grundbucheintragungen - namentlich der eingetragenen Dienstbarkeiten, zu kennen. Die Erwerber bestätigen, davon Kenntnis zu haben, dass die Möglichkeit bestand, die entsprechenden Belege zu diesen Eintragungen mit dem vollständigen Wortlaut vor der Verurkundung beim Grundbuchamt Baselland einzusehen.

## 2. Allgemeine Hinweise auf gesetzliche Bestimmungen

Die Vertragsparteien, insbesondere die Käuferin, werden ferner auf folgende nicht aus dem Grundbuch ersichtliche Tatsachen aufmerksam gemacht:

### 2.1 Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen

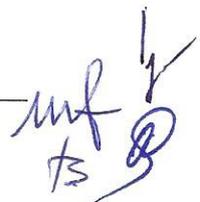
Die Käuferin wird darauf aufmerksam gemacht, dass auf dem Vertragsobjekt öffentlich-rechtliche Beschränkungen (Zonenvorschriften, Bau- und Strassenlinien, Vorteilsbeiträge gemäss kommunalen Strassen-, Wasser- und Kanalisationsreglementen u. ä.) bestehen können, die im Grundbuch nicht eingetragen sind. Über solche Belastungen erteilt die zuständige Gemeindeverwaltung Auskunft.

### 2.2 Gesetzliches Grundpfandrecht

Die Vertragsparteien werden auf die Bestimmungen von § 148 des kantonalen Gesetzes über die Einführung des Zivilgesetzbuches (EG ZGB, SGS 211) hingewiesen, wonach für die auf das Vertragsobjekt entfallenden Steuern und Kausalabgaben (z. B. Kanalisationsgebühren, Strassenkorrektionsbeiträge) gesetzliche Pfandrechte ohne Eintrag im Grundbuch bestehen können, welche allen anderen Pfandrechten vorgehen.

Im Weiteren steht dem Kanton Basel-Landschaft sowohl für die Grundbuchgebühren sowie für die Immobiliensteuern (Handänderungs- und Grundstückgewinnsteuern) von Gesetzes wegen ein Pfandrecht an den Liegenschaften zu (§ 70 Steuergesetz und § 148 Einführungsgesetz zum ZGB). Das gesetzliche Pfandrecht geht allen anderen privatrechtlichen Belastungen im Range vor und besteht ohne Eintragung im Grundbuch.

Bei Zahlungsverzug oder Zahlungsunfähigkeit einer oder beider Parteien kann der Kanton Basel-Landschaft diese Gebühren- und Steuerforderungen durch Geltendmachung des gesetzlichen Pfandrechts befriedigen. Wenn also die Veräusserer ihre Gebühren und Immobiliensteuern nicht bezahlen, kann der Kanton Basel-Landschaft gestützt auf das gesetzliche Pfandrecht von den Erwerbern die Bezahlung dieser Gebühren und Steuern verlangen.



## 2.3 Versicherungen

Die Vertragsparteien haben von Art. 54 des Bundesgesetzes über den Versicherungsvertrag (SR 221.229.1) Kenntnis, wonach bestehende privatrechtliche Schaden- und Haftpflichtversicherungen auf die Erwerber übergehen, sofern diese nicht innert 30 Tagen ab erfolgter Eigentumsübertragung den Versicherungsgesellschaften schriftlich mitteilen, dass sie den Übergang ablehnen. Darüber hinaus kann die Versicherungsgesellschaft den Vertrag innert 14 Tagen seit Kenntnis des neuen Eigentümers kündigen.

Vorbehalten bleibt die obligatorische Police der kantonalen Gebäudeversicherung. Allfällige Policen sind dem Käufer vor der Verurkundung zu übergeben.

Gemäss § 38 des kantonalen Gesetzes über die Versicherung von Gebäuden und Grundstücken (Sachversicherungsgesetz, SGS 350) haften für die noch ausstehenden Prämien für die Gebäude- und Grundstückversicherung Erwerber und Veräusserer solidarisch.

## 2.4 Elektrische Installationen

Gemäss Ziffer 3 des Anhanges zur eidgenössischen Verordnung über elektrische Niederspannungsinstallationen (Niederspannungs-Installationsverordnung, NIV, SR 734.27) müssen bei einer Handänderung sämtliche Niederspannungsinstallationen mit zehnjähriger oder zwanzigjähriger Kontrollperiode durch das zuständige Kontrollorgan geprüft werden, wenn seit der letzten Prüfung mehr als fünf Jahre vergangen sind. Die Eigentümerschaft ist für die periodische Durchführung der Kontrollen selbst verantwortlich.

## 2.5 Schutzmassnahmen gemäss kantonalem Brand- und Naturgefahrenpräventionsgesetz

Die Parteien, namentlich die Käuferschaft, werden darauf aufmerksam gemacht, dass mit Bezug auf das Kaufobjekt Schutzmassnahmen gemäss kantonalem Brand- und Naturgefahrenpräventionsgesetz (vom 12.01.2017, SGS 761) bestehen können. Über den Bestand, die Art und den Umfang solcher Schutzmassnahmen erteilt die Basellandschaftliche Gebäudeversicherung auf Anfrage Auskunft.

## 2.6 Erklärung gemäss der kantonalen Verordnung über den Umweltschutz

Gemäss § 38a der Verordnung über den Umweltschutz (belastete Standorte) sind Veräusserungen oder Teilungen von Grundstücken, auf denen sich ein im Kataster der belasteten Standorte eingetragener Standort befindet, bewilligungspflichtig.

In diesem Sinne erklärt die unterzeichnende Notarin, dass sie Einsicht in das kantonale Auskunftssystem, welches Informationen zum Kataster der belasteten Standorte beinhaltet, genommen und keine derartige Eintragung festgestellt hat. (vgl. auch die Planbeilage)

# 3. Vertragsbestimmungen

## 3.1 Kaufobjekt und Kaufpreis

Die Erbengemeinschaft der Anna Fritschi-Stark verkauft der Einwohnergemeinde Zwingen ihr vorbeschriebenes Grundstück 566 zu Alleineigentum.

Den Kaufpreis haben die Parteien vereinbart auf

**Fr. 550'000.--**

in Worten: fünfhundertfünfzigtausend Franken 00/100.

Mitverkauft wird alles, was nach Gesetz und Ortsgebrauch Bestandteil und Zugehör zum Kaufobjekt bildet.

### **3.2 Abreden und Vereinbarungen**

Die Vertragsparteien erklären auf die ausdrückliche Anfrage hin mit ihrer Unterschrift, dass sie hinsichtlich des Kaufpreises ausserhalb dieses Vertrags keine weiteren Abreden und Vereinbarungen getroffen haben.

### **3.3 Kaufpreiszahlung**

Der vorstehende Kaufpreis wird wie folgt geregelt:

Fr. 550'000.00 als Zahlung per Antrittstermin auf das Konto der Verkäuferschaft bei der Basellandschaftlichen Kantonalbank, Liestal, IBAN CH56 0076 9431 8056 6200 1, lautend auf Maria Fritschi und Pia Fritschi-Brunner

-----  
Fr. 550'000.00           Egal Kaufpreis  
=====

### **3.4. Antritt**

Der Antritt des Kaufobjektes mit Nutzen und Gefahr erfolgt per 25. April 2022.

### **3.5 Gewährleistung**

Nachdem die Vertragsparteien von der Notarin über die rechtlichen Wirkungen dieser Bestimmung orientiert worden sind, schliessen sie jegliche Sachgewährleistungspflicht der Verkäuferin (Art. 197 ff. OR) aus. Die Käuferin übernimmt das Kaufobjekt in dem Zustand, in dem es sich heute befindet.

Der Ausschluss der Gewährleistung ist gesetzlich unzulässig für grobe Fahrlässigkeit, rechtswidrige Absicht sowie für arglistig verschwiegene Mängel.

### **3.6 Pacht**

Die Veräusserin erklärt, dass das Vertragsobjekt nicht verpachtet ist aber von Herrn Johann Scherrer auf Zusehen hin benutzt wird. Diese Nutzungsvereinbarung kann mit einer Frist von 3 Monaten gekündigt werden.

### **3.7 Nebenkosten und laufende Abgaben**

Allfällig zu übernehmende Liegenschaftskosten (z. B. Versicherungsprämien) werden von der Verkäuferin auf das Datum des Antritts anteilmässig abgerechnet.

Die laufenden Abgaben werden bis zum Antrittstag von der Veräusserin getragen.

### **3.8 Gebühren und Steuern**

Die Verurkundungs- und Grundbuchgebühren sowie die Handänderungssteuer tragen die Vertragsparteien je hälftig.

Die Handänderungssteuer wird gemäss § 84 Abs. 1 des kantonalen Gesetzes über die Staats- und Gemeindesteuern (Steuergesetz, SGS 331) je zur Hälfte veranlagt und eröffnet.

Eine allfällige Grundstückgewinnsteuer trägt die Verkäuferschaft gemäss §§ 71 ff. des Steuergesetzes.

### **3.9 Vorkaufsrecht der Printavia Aviation AG**

Die Printavia Aviation AG, Aktiengesellschaft mit Sitz in Zwingen, besitzt ein Vorkaufsrecht am Vertragsobjekt. Der vorliegende Kaufvertrag kann deshalb im Grundbuch erst eingetragen werden, wenn der Vorkaufsberechtigte sein Vorkaufsrecht nicht ausgeübt hat oder wenn die dreimonatige Frist zur Abgabe der Ausübungserklärung unbenützt abgelaufen ist. Die unterzeichnete Notarin wird von den Vertragsparteien beauftragt und ermächtigt, bei der Printavia Aviation AG die erforderliche Verzichtserklärung einzuholen.

### **3.10 Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung**

Der Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung über den Erwerb der Parzelle 566 des Grundbuches Zwingen bleibt ausdrücklich vorbehalten. Ein Protokollauszug der Gemeindeversammlung über den Beschluss zum Erwerb der Parzelle 566 wird diesem Vertrag im Original beigelegt. Bis zu dieser noch abzuhaltenden Gemeindeversammlung bleibt der Beschluss zum Erwerb dieser Parzelle vorbehalten.

Dieser Kaufvertrag kann erst in Kraft treten, wenn die Vorkaufsberechtigte auf die Ausübung ihres Vorkaufsrechtes verzichtet hat oder die dreimonatige Ausübungsfrist für das Vorkaufsrecht unbenutzt abgelaufen ist, und der Kauf durch die Einwohnergemeindeversammlung beschlossen worden ist.

### **3.11 Anmeldung und Eigentumsübertragung im Grundbuch**

Die unterzeichnete Notarin wird hiermit ausdrücklich ermächtigt, nach Eingang der schriftlichen Bestätigung der Vertreterin der Verkäuferschaft über die vollständige Kaufpreiszahlung im Betrage von total CHF 550'000.--, der Beschlusses der Einwohnergemeindeversammlung der Gemeinde Zwingen erfolgt und die Verzichtserklärung der Printavia Aviation AG eingegangen ist, die erforderlichen Eintragungen im Grundbuch anzumelden.

\*\*\*\*\*



Die Vertragsparteien haben sich über ihre Identität vor der unterzeichneten Notarin durch die Vorlage gültiger Ausweise legitimiert, soweit sie ihr nicht persönlich bekannt sind. Die Parteien bzw. deren Vertreter erklären mit ihrer Unterschrift, dass weder Beschränkungen der Handlungsfähigkeit bestehen, noch Verfahren auf Beschränkung der Handlungsfähigkeit eingeleitet oder im Gange sind.

Die vorliegende Urkunde wird nach erfolgter Lesung durch die eingangs genannten Vertragsparteien bzw. deren Vertreter als vollständig, richtig und ihrem Willen entsprechend abgefasst genehmigt und eigenhändig mit ihrem Namen unterzeichnet.

Die Urkunde wird nach vollständiger Unterzeichnung durch die Vertragsparteien von der Notarin mit ihrem Amtsstempel versehen und ebenfalls unterzeichnet.

Die Beurkundung findet im Büro der unterzeichneten Notarin in Laufen statt.

Laufen, 25. (fünfundzwanzigster) Oktober 2021 (zweitausendundeinundzwanzig)

Die Vertragsparteien:

Die Verkäuferin:

*M. Fritschi*

Maria Fritschi für sich und die EG Anna Fritschi-Stark, gemäss Vollmacht.

Die Käuferin:

Einwohnergemeinde Zwingen

*Thomas Schmid*

Thomas Schmid, Gemeindepräsident

*Andreas Schärer*

Andreas Schärer, Gemeindeverwalter



*K. Gubler Borer*  
Kristin Gubler Borer, Notarin