M&A-Standard auch für den Immobilienkauf: ein Mustervertrag

Markus Vischer
Dr. iur., LL.M., Rechtsanwalt, Zürich

Lucas Hänni
lic. iur., Rechtsanwalt, Zürich

1. Einleitung

Die Autoren befürworten eine Annäherung des auf Immobilienkäufe angewandten Vertragsstandards an einen internationalen Standard, welchen sich grosse, institutionelle Investoren gewohnt sind. Dies geschieht nach Auffassung der Autoren am besten dadurch, dass eine Immobilientransaktion dem auch in der Schweiz weit entwickelten Standard beim Unternehmenskauf folgt. Die Autoren haben diese These bereits in AJP/PJA 5/2012[1] vertreten.

Während der damals publizierte Aufsatz dem gängigen Muster eines ausführlichen argumentativen Textes mit zahlreichen Literaturangaben folgte, ist Kern des vorliegenden Folgetextes ein annotierter Mustervertrag, welcher praktische Tipps für die Weiterentwicklung der Vertragsredaktion beim Immobilienkauf geben soll. Um dem Praktiker/der Praktikerin die Verwendung des vorliegenden Mustervertrags zu erleichtern, wird dieser entsprechend zusätzlich erläutert. Die Kommentierungen bezwecken eine Darlegung der rechtlichen Problemstellungen und sollen dem Nutzer einzelfallbezogene, praxisorientierte Lösungshilfen zur Vertragsausarbeitung und -verhandlung anbieten. Auf extensive Literaturhinweise wird bewusst verzichtet bzw. diesbezüglich jeweils auf den früheren Aufsatz[2] verwiesen.

2. Mustervertrag

Gleich wie beim Unternehmenskauf kommen auch beim Immobilienkauf grundsätzlich zwei Transaktionsstrukturen in Frage: Während beim sog. «Asset Deal» der Käufer vom Verkäufer die einzelnen die Immobilie(n) (oder die Immobiliengesellschaft) ausmachenden Rechte, Pflichten und Vertragsverhältnisse durch Übertragung der einzelnen Liegenschaft(en) sowie – bei der Immobiliengesellschaft – Abtretung von Forderungen und Übernahme(n) der Verpflichtungen und Übertragung der vertraglichen Beziehungen kauft, werden beim «Share Deal» alle oder eine Mehrheit der Anteile am Rechtssubjekt (AG, GmbH), welchem die Immobilie gehört, gekauft. Der Asset Deal kann mittels Singularsukzession bzw. Einzelrechtsnachfolge auf Aktiven- und Passivenseite (traditioneller Asset Deal) oder mittels Vermögensübertragung nach Fusionsgesetz (FusG) via partielle Universalsukzession durchgeführt werden.[3] Der in der Form des traditionellen Asset Deals abgewickelte Verkauf einer Einzelimmobilie mit bestehender Baute kann als «Archetyp» des Immobilienkaufvertrages betrachtet werden. Ausser es wird spezifisch auf eine andere Form des Immobilienkaufs hingewiesen, wird von einem solchen ausgegangen, wenn ihm Folgenden Lehren aus der M&A[4]-Praxis gezogen und auf Immobilienkaufverträge angewendet werden. Zu diesem Zwecke wird dem Muster der nachstehenden, für M&A-Transaktionen typischen Vertragsstruktur gefolgt[5]:

---

1 Markus Vischer/Lucas Hänni, Lehren aus der M&A-Praxis für den Immobilienkauf, in: AJP/PJA 5/2012 613 ff.

2 Vischer/Hänni (FN 1), 613 ff.

3 Vischer/Hänni (FN 1), 615 ff.

4 Zum Begriff M&A Vischer/Hänni (FN 1), 614.

5 Disclaimer: Der nachfolgende Mustervertrag wurde mit grösster Sorgfalt erstellt, erhebt aber keinen Anspruch auf Vollständigkeit oder Richtigkeit. Er ist als Checkliste mit Formulierungshilfen zu verstehen und soll nur eine Anregung bieten, wie die typische Interessenlage zwischen den Parteien sachgerecht ausgeglichen werden kann. Dies entbindet den Verwender jedoch nicht von der sorgfältigen eigenverantwortlichen Prüfung. Der Mustervertrag ist nur ein Vorschlag für eine mögliche Regelung. Viele Festlegungen sind frei vereinbar. Der Verwender kann auch andere Formulierungen wählen. Vor einer Übernahme des unveränderten Inhaltes muss daher im eigenen Interesse genau überlegt werden, ob und in welchen Teilen gegebenenfalls eine Anpassung an die konkret zu regelnde Situation und die Rechtsentwicklung erforderlich ist. Falls der Verwender einen massgeschneiderten Vertrag benötigt, sollte er sich durch einen Rechtsanwalt seines Vertrauens beraten lassen.

[Muster-Immobilienkaufvertrag]

zwischen

[Verkäufer 1] (der **Verkäufer 1**)
[Adresse Verkäufer 1]
und

[Verkäufer 2] (der **Verkäufer 2**)
[Adresse Verkäufer 2]

(Verkäufer 1 und Verkäufer 2 einzeln je ein **Verkäufer**, zusammen die **Verkäufer**)

auf der einen Seite

und

[Käuferin] (die **Käuferin**)
[Adresse Käuferin]

auf der anderen Seite

betreffend
[Kurzumschreibung Immobilie]

Inhaltsübersicht

Präambel

1. Definitionen

2. Kaufobjekt

3. Kaufpreis
- 3.1. Kaufpreis
- 3.2 Bezahlung
  - 3.2.1. Zahlung in Raten
  - 3.2.2. Absicherung Restkaufpreis
- 3.3. Escrow

4. Handlungen bis zum Vollzug
- 4.1. Allgemeines
- 4.2. Verwaltung der Immobilie
  - 4.2.1. Allgemeines
  - 4.2.2. Zugang zur Immobilie, Unterstützung
  - 4.2.3. Eingeschränkte Handlungen
- 4.3. Vollzugsprotokoll

5. Vollzugsbedingungen
- 5.1. Bedingungen für die Verpflichtungen beider Parteien
- 5.2. Bedingungen für die Verpflichtungen der Käuferin
- 5.3. Verzicht auf Vollzugsbedingungen
- 5.4. Rücktrittsrecht

6. Vollzug
- 6.1. Ort und Zeit
- 6.2. Vollzugshandlungen
  - 6.2.1. Vollzugshandlungen der Verkäufer
  - 6.2.3. Vollzugshandlungen der Käuferin
  - 6.2.3. Gemeinsame Vollzugshandlungen

7. Zusicherungen und Gewährleistungen
- 7.1. Zusicherungen und Gewährleistungen der Verkäufer
- 7.2. Zusicherungen und Gewährleistungen der Käuferin
- 7.3. Keine weiteren Zusicherungen und Gewährleistungen

8. Rechtsbehelfe
- 8.1. Rechtsbehelfe der Käuferin
  - 8.1.1. Rüge
  - 8.1.2. Schadenersatz der Verkäufer
  - 8.1.3. Verjährung und Verwirkung von Ansprüchen
  - 8.1.4. Haftungsbeschränkungen
- 8.2 Rechtsbehelfe der Verkäufer
- 8.3. Keine weiteren Rechtsbehelfe

9. Pflichten nach Vollzug
- 9.1. Schadloshaltungen
  - 9.1.1. Altlasten
  - *9.1.2. [weitere mögliche Schadloshaltungen]*
- 9.2. Mietverträge
- 9.3. Pressemitteilungen und öffentliche Ankündigungen
- 9.4. Geheimhaltung

10. Grundstückgewinnsteuern, Kosten und Gebühren, Zinsen
- 10.1. Grundstückgewinnsteuern
- 10.2. Kosten und Gebühren
- 10.3. Zins

11. Verschiedenes
- 11.1. Verhältnis der Verkäufer unter sich
- 11.2. Abrechnung
- 11.3. Private Schaden- und Haftpflichtversicherungen
- 11.4. Mietverträge
- 11.5. Niederspannungsinstallationen
- 11.6. [Weiteres]
- 11.7. Mitteilungen
- 11.8. Umfang dieses Vertrages
- 11.9. Änderungen und Verzicht
- 11.10. Übertragbarkeit
- 11.11. Salvatorische Klausel
- 11.12. Ausfertigungen

12. Anwendbares Recht und [Gerichtsstand/Schiedsgericht]
- 12.1. Anwendbares Recht
- 12.2. [Gerichtsstand/Schiedsgericht]

Anhänge[6]

Anhang	Titel
Anhang 1	Definitionen
Anhang 2	Beschreibung Immobilie
Anhang 3.3	Escrow Vertrag
Anhang 6.2.1(a)	Grundbuchanmeldung
Anhang 6.2.2(d)	Lex Friedrich Erklärung
Anhang 7.1	Gewährleistungen der Verkäufer
Beilage(6)(a)	Mietverträge
Beilage (7)(a)	Policen
Beilage (8)	Mängel
Beilage (11)	Rechtsstreitigkeiten
Anhang 7.2	Gewährleistungen der Käuferin
Anhang 8.1.4(c)(i)	CD-ROM
Anhang 8.1.4(c)(iii)	Offenlegungsbrief

[6] Zum Sinn und Zweck von Anhängen und Beilagen FN 11.

Präambel[7]

A. Die VERKÄUFER sind *[Umschreibung Verkäufer]*.

B. Die KÄUFERIN ist *[Umschreibung/Kurzzweck Käuferin]*.

C. Die IMMOBILIE befindet sich im [Mit/Gesamt]eigentum der VERKÄUFER.

D. Die VERKÄUFER beabsichtigen, die IMMOBILIE an die KÄUFERIN zu verkaufen, und die KÄUFERIN beabsichtigt, die IMMOBILIE von den VERKÄUFERN zu kaufen.

E. Die KÄUFERIN hat eine [beschränkte/umfassende] Due Diligence[8] durchgeführt und die OFFENGELEGTEN INFORMATIONEN überprüft.[9]

Die VERKÄUFER und die KÄUFERIN vereinbaren darum was folgt:

1. Definitionen

Begriffe, welche in KAPITÄLCHEN verwendet werden, haben in diesem VERTRAG die Bedeutungen gemäss Anhang 1.[10]

2. Kaufobjekt

Die VERKÄUFER verpflichten sich, der KÄUFERIN die in Anhang 2[11] näher umschriebene Immobilie (die **IMMOBILIE**)[12] zu den Bestimmungen dieses VERTRAGES zu verkaufen und am VOLLZUGSDATUM zu übertragen, und die KÄUFERIN verpflichtet sich, die IMMOBILIE von den VERKÄUFERN zu den Bestimmungen dieses VERTRAGES zu kaufen.[13]

---

7 Die Präambel hält (historische) Sachverhalte, Motive und Geschäftsgrundlagen fest. Obwohl aus der Präambel direkt grundsätzlich keine Rechte und Pflichten abgeleitet werden können, ist sie eine gute Auslegungshilfe für unklare Vertragsbestimmungen und kann Aufschluss geben über Sachverhalte, die ihre Bedeutung erst im Streitfall erlangen. Die Präambel kann eine wichtige Hilfestellung leisten insbesondere dann, wenn sich ein Vertrag im Nachhinein als lückenhaft, unklar oder gar widersprüchlich erweist. Aus diesem Grund sollten die tatsächlichen Inhalte der Präambel unstreitig sein. Sie sollte so gefasst sein, dass sich beide Parteien «wiederfinden» und einseitige Darstellungen vermeiden. Zur Präambel im Allgemeinen VISCHER/HÄNNI (FN 1), 617.

8 Zum Begriff der «Due Diligence» VISCHER/HÄNNI (FN 1), 614 f.

9 Es dürfte namentlich in Anbetracht von Art. 200 OR meistens im Interesse der Verkäufer sein, die Durchführung einer Due Diligence zu erwähnen.

10 Das Arbeiten mit definierten Begriffen (sog. «Defined Terms») ermöglicht eine präzise und konzise Vertragsredaktion. Das Definieren von Begriffen empfiehlt sich insbesondere bei im Vertragstext häufig wiederkehrenden Begriffen. In einfach gelagerten Fällen genügt dies an der Stelle, an welcher der Begriff erstmalig verwendet wird. Häufen sich derartige Definitionen, bietet sich ein eigenständiger Abschnitt an, welcher den Vertragsabreden voran, oder – wie in diesem Vertragsmuster – wie ein Register als eigenständiger Anhang ans Ende gestellt wird. Während definierte Begriffe in englischsprachigen Verträgen zwecks Hervorhebung in Grossbuchstaben verwendet werden, setzt man sie in deutschsprachigen Verträgen vorzugsweise in KAPITÄLCHEN.

11 Sowohl beim Asset Deal (insbesondere, wenn ein ganzes Immobilienpaket übertragen wird) als auch bei der Vermögensübertragung ermöglicht das Arbeiten mit Anhängen die Aufteilung der insgesamt u.U. sehr umfangreichen Verträge und entschlackt diese entsprechend. Dies erleichtert die Redaktion und Kommentierung. Die Anhänge dienen der Aussonderung von Vertragsbestandteilen, die entweder ihrer Natur nach nicht zur direkten Integration in den Vertrag geeignet sind oder ihn überlasten bzw. unlesbar machen würden. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass, weil die beurkundungsbedürftigen Absprachen innerhalb eines von Gesetzes wegen beurkundungsbedürftigen Geschäfts (d.h. die für das Geschäft objektiv und subjektiv wesentlichen Absprachen) jedenfalls in ihren Grundsätzen in der Haupturkunde enthalten sein müssen, dieser Anhang ebenfalls beurkundet werden muss.

12 Sind Aktien das Kaufobjekt, werden diese anhand des Handelsregisterauszugs und (im Falle von Namenaktien) Aktienbuches beschrieben: Name der Aktiengesellschaft, Firmennummer, Nennwert, Art und Anzahl der Aktien, Aktien- und gegebenenfalls Zertifikatsnummern.

13 Zum Kaufobjekt im Allgemeinen VISCHER/HÄNNI (FN 1), 617 f.

3. Kaufpreis

3.1. Kaufpreis

Der Kaufpreis für die Immobilie (der **Kaufpreis**) beträgt CHF *[Kaufpreis]*.[14]

3.2 Bezahlung

3.2.1. Zahlung in Raten

Die Käuferin bezahlt den Kaufpreis wie folgt:

(a) CHF *[1. Anzahlung]* [werden als 1. Anzahlung mit Unterzeichnung dieses Vertrages auf das von den Verkäufern bereits bekannt gegebene Bankkonto bezahlt/wurden[15] bereits im Vorfeld der Unterzeichnung dieses Vertrages bezahlt];

(b) CHF *[2. Anzahlung]* sind als 2. Anzahlung innert *[Anzahl]* Tagen nach Unterzeichnung dieses Vertrages auf das von den Verkäufern spätestens *[Anzahl]* Tage nach Unterzeichnung dieses Vertrages bekannt zu gebende Bankkonto zu bezahlen];

(c) Der Kaufpreis abzüglich die beiden Anzahlungen gemäss Ziffern 3.2.1(a) und (b), abzüglich des Grundstückgewinnsteuerbetrags und abzüglich des Escrow Betrags, d.h. CHF … *[Delta]* (die **Vollzugszahlung**) wird am Vollzugsdatum auf das von den Verkäufern spätestens *[Anzahl]* Tage vor dem Vollzugsdatum bekannt zu gebende Bankkonto bezahlt; und

(d) der Escrow-Betrag wird gemäss den Bestimmungen von Ziffer 3.3 bezahlt.

3.2.2. Absicherung Restkaufpreis

Zur Absicherung der Differenz zwischen dem Kaufpreis und der 1. Anzahlung gemäss Ziffern 3.2.1(a) hat die Käuferin den Verkäufern bei Unterzeichnung dieses Vertrages ein unwiderrufliches Zahlungsversprechen von [Bank/Versicherung] übergeben.[16]

---

[14] Zum Kaufpreis im Allgemeinen Vischer/Hänni (FN 1), 618 f.; je nach Situation ist auch die Mehrwertsteuer zu regeln.

[15] Eine Anzahlung vor Unterzeichnung des Vertrags kann als Reservationszahlung ausgestaltet sein, welche bei Nichtzustandekommen des Vertrages verfällt. Wünschen die Parteien einen Reservationsvertrag, haben sie darauf zu achten, dass, da es sich dabei i.d.R. um einen Vorvertrag i.S.v. Art. 22 OR handelt, dessen Gültigkeit von den auf Immobilienkaufverträge anwendbaren Formvorschriften (Art. 216 Abs. 1 OR) abhängig ist. In der Praxis wird es hingegen oft unterlassen, einen Reservationsvertrag öffentlich zu beurkunden. Dies hat zur Folge, dass dieser eventuell nichtig und (in rechtlicher Hinsicht) für beide Parteien unverbindlich ist (zu solchen Reservationsverträgen z.B. Urteil des Bundesgerichts 4A_281/2014 vom 17.12.2014, dazu Annina Lippuner/Markus Vischer, Formungültige Abgeltungsvereinbarung eines Grundstückkaufvorvertrages, in: dRSK, publiziert am 6.3.2015, und BGE 140 III 200, dazu Davide Giampaolo/Markus Vischer, Gültigkeit von Konventionalstrafen in formmangelhaften Vorverträgen zu Grundstückkäufen (Art. 216 Abs. 2 i.V.m. Art. 22 Abs. 2 OR)?, in: dRSK, publiziert am 27.2.2015). Zu Anzahlungen und zur eventuellen Sicherung ihrer Rückzahlung im Allgemeinen Vischer/Hänni (FN 1), 618 f., 620.

[16] Ein Bedürfnis zur Sicherung des Restkaufpreises besteht vor allem aufgrund der Zug um Zug-Problematik, s. Ziffer 6. Alternativ zum unwiderruflichen Zahlungsversprechen steht das Verkäuferpfandrecht zur Verfügung: Der Verkäufer eines Grundstücks hat für seine Kaufpreisforderung von Gesetzes wegen einen Anspruch auf Eintrag eines Grundpfandrechts auf dem verkauften Grundstück (Art. 837 Abs. 1 Ziff. 1 ZGB). Zur Sicherung des Restkaufpreises im Allgemeinen Vischer/Hänni (FN 1), 620.

3.3. Escrow[17/18]

Die Käuferin bezahlt am Vollzugsdatum [Prozentsatz]% des Kaufpreises (der **Escrow-Betrag**)[19] in ein vom Escrow-Agenten zu eröffnenden Treuhandkonto (das **Escrow-Konto**).

Der Escrow-Betrag dient der Sicherstellung [aller möglichen] Ansprüche der Käuferin gegenüber den Verkäufern unter diesem Vertrag.

Der Escrow-Betrag wird in Übereinstimmung mit der nachstehenden Bestimmung sowie den Bestimmungen eines am Vollzugsdatum zu unterzeichnenden Treuhandvertrages zwischen den Parteien und dem Escrow-Agenten (der **Escrow Vertrag**, im Wesentlichen gemäss Anhang 3.3) freigegeben.

Vorbehalten einer (oder mehrerer) gemäss Ziffer 8.1.1 rechtzeitig vor Ablauf einer Frist von [18 (achtzehn)] Monaten versandte(n) Rüge(n), instruieren die Parteien den Escrow-Agenten gemeinsam, den Escrow-Betrag samt Zinsen und sonstigen Erträgen freizugeben. Wird eine oder mehreren Rügen rechtzeitig vor Ablauf einer Frist von [18 (achtzehn)] Monaten versandt, instruieren die Parteien den Escrow-Agenten gemeinsam, den Escrow-Betrag samt Zinsen und sonstigen Erträgen abzüglich den in den Rügen behaupteten Ansprüchen freizugeben.

4. Handlungen bis zum Vollzug

4.1. Allgemeines

(a) Soweit nicht ausdrücklich anders vereinbart, stellen die Parteien sicher und bemühen sich nach besten Kräften, dass:

  (i) die Vollzugsbedingungen so bald wie möglich, spätestens aber [5 (fünf)] Werktage vor dem spätesten Vollzugsdatum erfüllt sind;[20]

  (ii) alle ihnen Nahestehenden Personen alles in ihrer Macht stehende unternehmen werden, um die Transaktionen gemäss diesem Vertrag zu vollziehen.

(b) Die Parteien erklären sich zur uneingeschränkten Zusammenarbeit bereit und unterrichten einander über alle vor dem Vollzug gemäss dieser Ziffer ergriffenen relevanten Massnahmen.[21]

---

17 Da in klassischen Immobilienkaufverträgen die Immobilien oft «wie gesehen» übernommen werden bzw. die Parteien eine generelle Freizeichnung vereinbaren, sind Klauseln, welche der Sicherung von Gewährleistungs- oder Garantieklauseln dienen, äusserst selten. Je umfassender ein Verkäufer einer Immobilie allerdings Gewährleistungen (und/oder Garantien) abgibt, desto grösser dürfte das Interesse des Käufers an der Sicherstellung potentieller Ansprüche sein. Zur Sicherung der Ansprüche des Käufers im Allgemeinen Vischer/Hänni (FN 1), 619 f.

18 Beim Escrow Vertrag wird ein Teil des Kaufpreises bis zum Ablauf der Gewährleistungsfrist(en) auf ein Treuhandkonto eines Dritten (Escrow Agent) bezahlt. Der Escrow Vertrag («Escrow Agreement») ist ein Vertrag *sui generis* und beinhaltet Elemente des Auftrags (Art. 394 ff. OR) und des Hinterlegungsvertrags (Art. 472 ff. OR). Alternativ kann der Käufer einen Teil des Kaufpreises zurückbehalten (sog. «Holdback», in der Schweiz eher unüblich) oder eine durch die Muttergesellschaft (im Fall wo der Verkäufer eine juristische Person ist) oder eine dem Verkäufer sonst nahestehende Person abzugebende sog. «Parent Guarantee» (z.B. in der Form eines kumulativen Schuldbeitritts oder einer Garantie i.S.v. Art. 111 OR) verlangen. Zu diesen Instrumenten im Allgemeinen Vischer/Hänni (FN 1), 619 f.

19 Sinnvollerweise wird bei der Festlegung des Escrow-Betrags auf die Haftungsobergrenze abgestellt (s. Ziffer 8.1.4(b)).

20 Die Klausel bewirkt, dass diejenige Partei, welche ihre vertragliche Pflicht verletzt, einerseits ihr vertragliches Rücktrittsrecht verliert und andererseits (bei gegebenen weiteren Voraussetzungen) schadenersatzpflichtig wird (s. dazu Ziffer 5.4).

21 Zu den Handlungen vor Vollzug im Allgemeinen Vischer/Hänni (FN 1), 620 f.

4.2. Verwaltung der Immobilie

4.2.1. Allgemeines

Die Verkäufer stellen sicher, dass die Verwaltung der Immobilie ab Unterzeichnung dieses Vertrages bis zum Vollzugsdatum im Rahmen des gewöhnlichen Geschäftsbetriebes und im Einklang mit der bisherigen Praxis fortgeführt wird.

4.2.2. Zugang zur Immobilie, Unterstützung

Im Rahmen des gemäss anwendbarem Recht Zulässigen [und soweit dies für die Käuferin oder ihre Berater notwendig ist, um ihre Verpflichtungen gemäss Ziffer 4 zu erfüllen,] haben die Verkäufer dafür zu sorgen, dass der Käuferin während der gewöhnlichen Geschäftszeiten [uneingeschränkten/angemessenen] Zugang zu der Immobilie gewährt wird. [Die Käuferin hat das Recht auf eine confirmatory Due Diligence.]

Die Verkäufer unterstützen und kooperieren mit der Käuferin nach besten Kräften, damit diese ihre Verpflichtungen unter diesem Vertrag nachkommen kann.

4.2.3. Eingeschränkte Handlungen[22]

Die Verkäufer stellen sicher, dass ab Unterzeichnung dieses Vertrages bis zum Vollzugsdatum ohne vorherige Zustimmung der Käuferin (oder falls dies gemäss den anwendbaren Immobiliengesetzen nicht zulässig ist, ohne vorherige Rücksprache mit der Käuferin), keine der nachstehenden Handlungen vorgenommen bzw. veranlasst werden:

(a) jegliche Handlungen, welche den Vollzug der Transaktionen gemäss diesem Vertrag behindern könnten;

(b) Belastungen der Immobilie; mit Grundpfandrechten, Dienstbarkeiten, Vor- oder Anmerkungen oder anderen Belastungen;

(c) Abschluss und Auflösung von Mietverträgen betreffend die Immobilie;

(d) Investitionen betreffend die Immobilie von mehr als CHF *[Betrag]* pro Fall oder CHF *[Betrag]* in ihrer Gesamtheit;

(e) Einverständnis oder Verpflichtung bezüglich Vorstehendem;

(f) generell die Verwaltung der Immobilie ausserhalb des gewöhnlichen Geschäftsbetriebes und/oder nicht im Einklang mit der bisherigen Praxis fortführen oder eine Verletzung von Zusicherungen und Gewährleistungen der Verkäufer bewirken.

4.3. Vollzugsprotokoll

Spätestens 10 (zehn) Werktage vor dem Vollzugsdatum wird der Berater der Käuferin zusammen mit dem Berater der Verkäufer ein Vollzugsprotokoll erstellen, welches die Handlungen bei Vollzug gemäss Ziffer 6.2 und 6.2.2 beschreibt und welches als Beweis für den Vollzug der Transaktionen gemäss diesem Vertrag dienen soll (**Vollzugsprotokoll**)[23].

---

[22] Ziel solcher «eingeschränkten Handlungen» ist es sicherzustellen, dass ab Unterzeichnung (sog. «Signing») bis zum Vollzug (sog. «Closing») des Vertrages durch die Verkäufer keine Handlungen vorgenommen werden, welche einen wesentlichen negativen Einfluss auf die gekaufte Immobilie haben können. Zu den Begriffen des Signing und Closing s. Vischer/Hänni (FN 1), 614. Zu den eingeschränkten Handlungen im Allgemeinen Vischer/Hänni (FN 1), 620 f.

[23] Mittels Unterzeichnung eines Vollzugsprotokolls bestätigen die Parteien, dass der Vollzug (Verfügungsgeschäft) erfolgreich abgeschlossen wurde.

5. Vollzugsbedingungen[24]

5.1. Bedingungen für die Verpflichtungen beider Parteien

Die jeweiligen Verpflichtungen der Parteien, die Transaktionen gemäss diesem Vertrag zu vollziehen, sind aufschiebend bedingt durch die kumulative Erfüllung oder, sofern und soweit dies gesetzlich zulässig ist, durch einen entsprechenden Verzicht der Parteien auf die Erfüllung, der folgenden **Vollzugsbedingungen** (Parteien-Vollzugsbedingungen):

(a) Es sind keine Rechtsstreitigkeiten hängig oder angedroht und keine Urteile oder Verfügungen ergangen, welche den Vollzug der Transaktionen gemäss diesem Vertrag zu verhindern versuchen, sei dies vor einem ordentlichen Gericht, einer Verwaltungsbehörde oder einem Schiedsgericht.

(b) [weitere Sachverhalte, welche für beide Parteien Bedingung für einen Vertragsvollzug sind]

5.2. Bedingungen für die Verpflichtungen der Käuferin

Die Verpflichtungen der Käuferin, die Transaktionen gemäss diesem Vertrag zu vollziehen, sind aufschiebend bedingt durch die kumulative Erfüllung oder, sofern und soweit dies gesetzlich zulässig ist, durch einen entsprechenden Verzicht der Käuferin auf die Erfüllung, der folgenden Vollzugsbedingungen (**Käuferin-Vollzugsbedingungen**, zusammen mit den Parteien-Vollzugsbedingungen, die **Vollzugsbedingungen**):

(a) Es hat bis zum Vollzug keine wesentliche nachteilige Veränderung gegeben.

(b) Die Zusicherungen und Gewährleistungen der Verkäufer unter diesem Vertrag sind per Vollzugsdatum [im Wesentlichen] wahr und zutreffend und die Verkäufer haben [im Wesentlichen] all ihre Verpflichtungen unter diesem Vertrag eingehalten.[25/26]

(c) Die Gegenparteien zu den Key Mietverträgen haben dem Vermieterwechsel zugestimmt.

(d) [Der Käuferin wurde die Bewilligung gemäss Art. [ ] des Schweizerischen Bundesgesetzes vom 16. Dezember 1983 über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) erteilt.][27]

(e) [Der Käuferin wurde die Bewilligung gemäss Art. [ ] des Schweizerischen Bundesgesetzes vom 16. Oktober 1991 über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) erteilt.][28]

(f) [Der Käuferin wurde die rechtskräftige Baubewilligung betreffend die Immobilie erteilt.]

(g) *[weitere Sachverhalte, welche für die Käuferin Bedingung für einen Vertragsvollzug sind]*

---

[24] Bei Vollzugsbedingungen handelt es sich in aller Regel um aufschiebende Bedingungen (sog.«Conditions Precedent to Closing» bzw. «CP's»). Dazu Vischer/Hänni (FN 1), 621.

[25] Die durch die Verkäufer abgegebenen Zusicherungen und Gewährleistungen und Garantien und Covenants (zum Begriff Vischer/Hänni [FN 1], 620) dürfen in der Zeit zwischen Signing und Closing nicht (oder nicht wesentlich) verletzt werden (sog. «Bring Down Condition»). Gerade bei einer erheblichen Verletzung der Zusicherungen (oder von Garantien und Covenants) zwischen Signing und Closing hat der Käufer oft ein berechtigtes Interesse daran, den Vertrag nicht vollziehen zu müssen. Mangels einer solchen Bring Down Condition wäre die Käuferin gezwungen, den Vertrag zu vollziehen und dann Gewährleistungsansprüche geltend zu machen oder aber wegen Willensmangel anzufechten (sofern letzterer Rechtsbehelf nicht ausgeschlossen ist, was gerade bei M&A-Verträgen die Regel ist, dazu Ziffer 8.3 und FN 47).

[26] Ein Käufer wünscht zusätzlich (oder alternativ) zur Bring Down Condition oft noch eine allgemeine Vollzugsbedingung, gemäss welcher er den Vertrag nicht vollziehen muss, falls seit Signing ein Ereignis eingetreten ist, welches das zu erwerbende Kaufobjekt in bedeutender Weise nachteilig beeinflusst oder beeinflussen kann, unabhängig davon, ob eine Gewährleistungsbestimmung verletzt wurde oder nicht (sog. «Material Adverse Change» bzw. «MAC» oder «Material Adverse Event» bzw. «MAE»-Klausel); zur Bring Down Condition und MAC auch Rudolf Tschäni/Hans-Jakob Diem/Matthias Wolf, M&A-Transaktionen nach Schweizer Recht, 2. A., Zürich 2013, 175.

[27] Sofern es sich bei der Immobilie um eine Wohnliegenschaft handelt oder diese Landreserven aufweist und die Käuferin als «Person im Ausland» i.S.d. Lex Koller qualifiziert.

[28] Sofern es sich bei der Immobilie um eine landwirtschaftliche Immobilie gemäss BGBB handelt.

5.3. Verzicht auf Vollzugsbedingungen

(a) Die Parteien sind verpflichtet, sich gegenseitig unverzüglich über ihnen zur Kenntnis gebrachte Tatsachen zu informieren, bei welchen davon auszugehen ist, dass sie zu einer Verletzung, Verhinderung oder Erschwerung der Erfüllung der Vollzugsbedingungen führen können. Die Parteien verpflichten sich, im Falle von solchen Tatsachen eine Lösung durch in gutem Glauben geführte Verhandlungen anzustreben. Unbeschadet der Anwendung der übrigen Bestimmungen dieses Vertrages ist jede Partei berechtigt, eine Verletzung oder ungenügende Erfüllung auf eigene Kosten zu beheben.

(b) Zu jedem Zeitpunkt vor dem Vollzug

(i) sind die Verkäufer und die Käuferin berechtigt, gemeinsam auf jede der Parteien-Vollzugsbedingungen gemäss Ziffer 5.1 ganz oder teilweise zu verzichten; und

(ii) ist die Käuferin berechtigt, auf jede der Käuferin-Vollzugsbedingung gemäss Ziffer 5.2 ganz oder teilweise zu verzichten.

5.4. Rücktrittsrecht[29]

(a) Sollte bis 5 (fünf) Werktage vor dem Spätesten Vollzugsdatum eine Vollzugsbedingung nicht erfüllt sein oder darauf verzichtet worden sein (sofern ein Verzicht erlaubt ist), so ist jede Partei berechtigt, unter schriftlicher Anzeige an die andere Partei innerhalb von [20 (zwanzig)] Werktagen ab dem Spätesten Vollzugsdatum von diesem Vertrag zurückzutreten, es sei denn diese Partei hat es unterlassen, nach besten Kräften (soweit kommerziell sinnvoll) dafür zu sorgen, dass die betroffene Vollzugsbedingung eintritt.

(b) Der Rücktritt von diesem Vertrag gemäss dieser Ziffer 5.4 zieht unter Vorbehalt des nachfolgenden Satzes keine Schadenersatzfolgen für die zurücktretende Partei nach sich. Eine Partei, welche ihre Pflichten gemäss diesem Vertrag verletzt hat, bleibt jedoch unbeschränkt haftbar für den Schaden, den die andere Partei aufgrund dieser Verletzung dieses Vertrages erlitten hat, und die geschädigte Partei ist weiterhin berechtigt, die Erfüllung dieses Vertrages zu verlangen.

(c) Im Falle eines Rücktritts von diesem Vertrag gemäss dieser Ziffer 5.4 sind die Bestimmungen dieses Vertrags nicht mehr anwendbar, mit Ausnahme der Bestimmungen des Abschnitts (b) dieser Ziffer 5.4, Ziffer 9.2 (Pressemitteilungen und öffentliche Ankündigungen), Ziffer 10 (Steuern, Abgaben, Kosten und Zinsen), Ziffer 11 (Verschiedenes) und Ziffer 12 (Anwendbares Recht und Gerichtsstand).

6. Vollzug

6.1. Ort und Zeit

Der Vollzug findet in den Büros von *[Vollzugsort]* oder einem anderen von den Parteien vereinbarten Ort statt.

Der Vollzug soll am 5. Werktag, nachdem sämtliche Vollzugsbedingungen erfüllt sind, oder (sofern erlaubt) auf deren Erfüllung verzichtet wurde (sofern die Parteien nicht schriftlich ein anderes Datum vereinbart haben), jedoch spätestens am *[Datum]* (**Spätestes Vollzugsdatum**) erfolgen.

---

[29] Das Rücktrittsrecht ist abhängig von den Vollzugsbedingungen. Sind diese nicht spätestens bis zu einem gemeinsam festzulegenden Datum (spätestes Vollzugsdatum, sog. «Long Stop Date») erfüllt (bzw. bis zu einem einige Tage vor dem Long Stop Date liegenden Datum, damit die Parteien genügend Zeit haben, um den Vollzug vorzubereiten), können beide Parteien zurücktreten, sofern sie nicht für die Nichterfüllung der Vollzugsbedingung verantwortlich sind. Alternativ könnte man ein Rücktrittsrecht unabhängig von einer allfälligen Vertragsverletzung, aber mit entsprechenden Schadenersatzfolgen vorsehen.

6.2. Vollzugshandlungen

6.2.1. Vollzugshandlungen der Verkäufer[30]

Am Vollzugsdatum:

(a) reichen die Verkäufer die Grundbuchanmeldung gemäss Anhang 6.2.1(a) beim zuständigen Grundbuchamt ein;

(b) übergeben die Verkäufer der Käuferin die Schlüssel zu der Immobilie und verschaffen ihr damit Besitz;

(c) übergeben die Verkäufer der Käuferin die bei der Immobilie (unbelasteten) Schuldbriefe;

(d) übergeben die Verkäufer der Käuferin ein vom Escrow Agent und den Verkäufern unterzeichnetes Exemplar des Escrow Vertrags;

(e) übergeben die Verkäufer der Käuferin die Policen;

(f) übergeben die Verkäufer der Käuferin die Mietverträge; und

(g) *[weitere Handlungen, welche von den Verkäufern am Vollzugstag vorgenommen werden sollen]*.

6.2.2. Vollzugshandlungen der Käuferin[31]

Am Vollzugsdatum

(a) bezahlt die Käuferin den Verkäufern die Vollzugszahlung mittels Banküberweisung auf das Konto, welches von den Verkäufern spätestens drei Werktage vor dem Vollzugsdatum zu bezeichnen ist;

(b) bezahlt die Käuferin den Grundstückgewinnsteuerbetrag auf folgendes Konto des *[Steueramtes]*: *[Kontodetails Steueramt];*

(c) bezahlt die Käuferin den Escrow-Betrag auf das Escrow-Konto;

(d) übergibt die Käuferin [dem Notar] die Lex Friedrich Erklärung gemäss Anhang 6.2.2(d);

(e) übergibt die Käuferin den Verkäufern ein von der Käuferin unterzeichnetes Exemplar des Escrow Vertrages; und

(f) *[weitere Handlungen, welche von der Käuferin am Vollzugstag vorgenommen werden sollen]*.

6.2.3. Gemeinsame Vollzugshandlungen

Die Parteien bestätigen den Vollzug durch Unterzeichnung des Vollzugsprotokolls.

---

30 Die vom Verkäufer vorzunehmenden Vollzugshandlungen hängen von der Transaktionsstruktur ab. So müssen bei der Vermögensübertragung die Handelsregisteranmeldung eingereicht und beim Share Deal die zur Übertragung des Eigentums an den Aktien nötigen Handlungen (indossiertes Aktienzertifikat oder Abtretungserklärung, Genehmigungsbeschluss Verwaltungsrat, Aktienbuch) vorgenommen werden.

31 Während eine Zug um Zug-Abwicklung beim Share Deal unproblematisch ist, ist beim Asset Deal und der Vermögensübertragung der gleichzeitige Austausch der Leistungen nur dann denkbar, wenn die Parteien gemeinsam beim Grundbuchamt (Asset Deal) bzw. dem Handelsregisteramt (Vermögensübertragung) vorsprechen und die Eintragung vornehmen und z.B. den Schlüssel für die Liegenschaft und den Kaufpreis in bar oder als Check austauschen; aufgrund dieser praktischen Schwierigkeiten können die Parteien sich mit einem «unwiderruflichen Zahlungsversprechen» einer Bank oder Versicherung oder einem Verkäuferpfandrecht behelfen, s. Ziffer 3.2.2.

7. Zusicherungen und Gewährleistungen[32]

7.1. Zusicherungen und Gewährleistungen der Verkäufer[33]

Unter Vorbehalt der Bestimmungen gemäss Ziffer 8 sichern die Verkäufer hiermit zu und gewährleisten, dass die Zusicherungen und Gewährleistungen gemäss Anhang 7.1 (i) sowohl per Unterzeichnung dieses Vertrages als auch per Vollzugsdatum[34] oder, (ii) wenn mit Bezug auf eine bestimmte Zusicherung und Gewährleistung ausdrücklich ein anderer Stichtag genannt ist, per diesem Stichtag, wahr und zutreffend sind.

7.2. Zusicherungen und Gewährleistungen der Käuferin

Unter Vorbehalt der Bestimmungen gemäss Ziffer 8 sichert die Käuferin hiermit zu und gewährleistet, dass die Zusicherungen und Gewährleistungen gemäss Anhang 7.2 (i) sowohl per Unterzeichnung dieses Vertrages als auch per Vollzugsdatum oder, (ii) wenn mit Bezug auf eine bestimmte Zusicherung und Gewährleistung ausdrücklich ein anderer Stichtag genannt ist, per diesem Stichtag, wahr und zutreffend sind.

7.3. Keine weiteren Zusicherungen und Gewährleistungen[35]

Die Verkäufer anerkennen, dass die Käuferin über die in diesem Vertrag abgegebenen Zusicherungen und Gewährleistungen hinaus keine weiteren Zusicherungen und Gewährleistungen, weder implizit noch explizit, mit Bezug auf

---

32 Im Interesse sowohl des Verkäufers als auch des Käufers wird die unbefriedigende dispositive Gesetzesregelung nach Art. 192 ff. OR und Art. 197 ff. OR i.V. Art. 221 OR durch ein differenziertes vertragliches Gewährleistungsregime ersetzt, welches auch ausführlich die Rechtsbehelfe des Käufers bei Verletzung von Zusicherungen und Gewährleistungen regelt (s. dazu Ziffer 8 und im Allgemeinen Vischer/Hänni [FN 1], 623). Die gerade bei Immobilienkäufen diskutierte Frage der rechtlichen Qualifikation von Zusicherungen und Gewährleistungen als Gewährleistungen i.S.v. Art. 192 Abs. 1 OR oder 197 Abs. 1 OR oder als Garantien i.S.v. Art. 111 OR ist bei einem nach M&A-Standard redigierten Vertrag wenig bedeutsam insofern, als die Parteien die Rechtsfolgen bei entsprechenden Vertragsverletzungen selber definieren (s. aber immerhin FN 38). Es ist systematisch klar zwischen Zusicherungen und Gewährleistungen (sog. «Representations and Warranties») einerseits und Garantien und Schadloshaltungsverpflichtungen (sog. «Guarantees» und «Indemnitites», s. Ziffer 9.1) andererseits zu unterscheiden. Representations and Warranties betreffen in aller Regel Tatsachen, welche im Zeitpunkt, auf welchen hin die Representations and Warranties hin abgegeben werden, bereits bestanden haben. Guarantees und Indemnities hingegen betreffen meistens Fälle des Eintretens oder Nichteintretens (un-)gewisser Ereignisse in der Zukunft oder aber gewisse konkret erkannte Risiken in der Vergangenheit. Bei den Representations and Warranties handelt es sich in aller Regel um Zusicherungen i.S.v. Art. 197 Abs. 1 OR, bei Guarantees und Indemnities um Garantien i.S.v. Art. 111 OR oder um vertragliche Verpflichtungen, wobei aus den reinen Bezeichnungen keine juristische Qualifikation abgeleitet werden dürfen. Da die (für die Sachgewährleistung gesetzlich vorgesehene) Untersuchungspflicht (Art. 201 OR) wegbedungen oder modifiziert und die Rügeobliegenheit abgeändert wird (s. Ziffer 8.1.1), ist die rechtliche Qualifikation aber wie erwähnt wenig bedeutsam. Zum Ganzen im Allgemeinen Vischer/Hänni (FN 1), 622 ff.

33 Nach Meinung der Autoren ist die in der Praxis (zu) häufig anzutreffende (gänzliche oder teilweise) Freizeichnung, welche oft mit der Abtretung der Ansprüche des Verkäufers aus Werkverträgen und anderen Verträgen mit Dritten kombiniert wird, problematisch und sollte vom Käufer nicht ohne Not akzeptiert werden. Sie sollte auch vom beurkundenden Notar vermieden werden. Gerade beim Verkauf einer grösseren Renditeimmobilie ist es kaum sachgerecht, mit einer Freizeichnungsklausel zu arbeiten. Vielmehr lohnt sich bei Transaktionen von diesem Umfang eine den konkreten Umständen gerecht werdende Allokation von den Risiken zwischen den Parteien. Entsprechend rechtfertigt eine Immobilien Due Diligence mindestens die wichtigsten Zusicherungen und Gewährleistungen (s. Anhang 7.1), wobei diese nicht nur dem Käufer, sondern auch dem Verkäufer zugute kommen, da er dadurch auch eine Reduktion des Kaufpreises verhindern kann. Dazu im Allgemeinen Vischer/Hänni (FN 1), 622 f.

34 Gemäss dispositiver Regelung gehen Nutzen und Gefahr an der Immobilie auf den Käufer entweder in dem Zeitpunkt über, welcher als Übernahme des Grundstücks (Besitzesantritt) durch den Käufer vertraglich festgestellt ist (Art. 220 OR), oder, falls weder Übergang von Nutzen und Gefahr noch der Besitzesantritt geregelt wurde, im Zeitpunkt des Vertragsschlusses (Art. 185 Abs. 1 OR als subsidiäre Regelung). Im Interesse des Käufers ändern die Parteien diese Regel jedoch dahingehend ab, dass die Zusicherungen und Gewährleistungen sowohl auf den Zeitpunkt des Signing wie auch auf den Zeitpunkt des Closings abgegeben werden und Nutzen und Gefahr am Vollzug übergehen. Zum Übergang von Nutzen und Gefahr im Allgemeinen Vischer/Hänni (FN 1), 621.

35 Nach einer alten (aber nicht überzeugenden) bundesgerichtlichen Praxis sind Zusicherungen nicht vom Formzwang erfasst. Es empfiehlt sich deshalb eine Klausel, welche stillschweigende Zusicherungen ausschliesst.

den Gegenstand dieses VERTRAGES abgibt oder abgegeben hat, und sich die VERKÄUFER nicht auf solche weiteren Zusicherungen und Gewährleistungen verlassen oder verlassen haben.

Die KÄUFERIN anerkennt, dass die VERKÄUFER über die in diesem VERTRAG abgegebenen Zusicherungen und Gewährleistungen hinaus keine weiteren Zusicherungen und Gewährleistungen, weder implizit noch explizit, mit Bezug auf die IMMOBILIE abgeben oder abgegeben haben, und sich die KÄUFERIN nicht auf solche weiteren Zusicherungen und Gewährleistungen verlässt oder verlassen hat. Insbesondere anerkennt die KÄUFERIN, dass die VERKÄUFER keinerlei Zusicherungen und Gewährleistungen mit Bezug auf zukunftsgerichtete Aussagen oder andere Prognosen finanzieller, technischer oder geschäftlicher Art mit Bezug auf die IMMOBILIE abgeben oder abgegeben haben.

8. Rechtsbehelfe

8.1. Rechtsbehelfe der KÄUFERIN

8.1.1. RÜGE

Will die KÄUFERIN eine behauptete Verletzung der von den VERKÄUFERN abgegebenen Zusicherungen und Gewährleistungen geltend machen, hat sie dies den VERKÄUFERN mittels schriftlicher Mitteilung [und unter Angabe der der KÄUFERIN zu diesem Zeitpunkt mit Bezug auf den behaupteten Anspruch bekannten Tatsachen unter Beilage oder Mitlieferung von Dokumenten und Informationen, welche einen solchen Anspruch zu dokumentieren vermögen] (**RÜGE**) innerhalb einer [vernünftigen Frist (i) nachdem die KÄUFERIN von der Verletzung der betreffenden Zusicherung oder Gewährleistung gemäss Ziffer 7.1 sichere Kenntnis erhalten hat oder (ii) nach Erhalt einer schriftlichen Anzeige von einer Drittpartei, mittels welcher ein Anspruch geltend gemacht oder angedroht wird und bei welcher die KÄUFERIN vernünftigerweise davon ausgehen muss, dass dies zu einem Anspruch aus Verletzung der Zusicherungen und Gewährleistungen führen könnte], geltend zu machen.

Im Falle einer Mitteilung oder Verfügung, eines Urteils oder eines sonstigen Entscheids eines Gerichts, Schiedsgerichts oder einer Behörde (einschliesslich, aber nicht beschränkt auf Steuerbehörden), bei welcher bzw. welchem die KÄUFERIN vernünftigerweise davon ausgehen muss, dass dies zu einem Anspruch aus Verletzung der Zusicherungen und Gewährleistungen führen könnte, so teilt sie dies den VERKÄUFERN so bald wie möglich mit, damit diese die entsprechende Mitteilung, Verfügung bzw. das entsprechende Urteil oder den entsprechenden Entscheid rechtzeitig anfechten können.

Die Nichteinhaltung der in dieser Ziffer 8.1.1 enthaltenen Frist führt lediglich in demjenigen Umfang zur Reduktion des entsprechenden Schadenersatzanspruches der KÄUFERIN, in welchem sich der SCHADEN durch das Unterlassen der rechtzeitigen RÜGE vergrössert hat. Die VERKÄUFER informieren die KÄUFERIN so bald wie möglich über ihnen nach dem VOLLZUG gewordenen Verletzungen von Zusicherungen und Gewährleistungen.

Art. 201 OR findet keine Anwendung.[36]

8.1.2. Schadenersatz der VERKÄUFER

Im Falle einer RÜGE gemäss Ziffer 8.1.1 haften die VERKÄUFER der KÄUFERIN, unter Vorbehalt der nachfolgend in Ziffer 8 genannten Bestimmungen, verschuldensunabhängig für die der KÄUFERIN aus der Verletzung der betreffenden Zusicherungen und Gewährleistungen entstandenen Verluste [(einschliesslich, aber nicht ausschliesslich, entgangener Gewinn), direkt und indirekte Schäden (einschliesslich, aber nicht ausschliesslich, Folgeschäden)], Barauslagen und

[36] Die kaufrechtlichen Prüf- und Rügefristen (Art. 201 OR) sind weder auf den Unternehmenskauf noch auf den Immobilienkauf zugeschnitten. Sie sind aus Sicht des Käufers unpraktikabel bzw. zu kurz und sollten deshalb durch vertragliche Rügefristen ersetzt werden. Es könnte (v.a. im Interesse des Käufers) auch gänzlich von einer speziellen Rügefrist abgesehen und festgehalten werden, dass die vertraglichen Fristen sowohl Rüge als auch Gewährleistungsfristen (vgl. Ziffer 8.1.3) sind. Zu Art. 201 OR im Allgemeinen VISCHER/HÄNNI (FN 1), 623.

Spesen, einschliesslich angemessener Anwaltskosten, welche sich aus einer solchen Verletzung von Zusicherungen und Gewährleistungen ergeben haben (**Schaden**).

8.1.3. Verjährung und Verwirkung von Ansprüchen[37]

(a) Ansprüche der Käuferin aus Verletzung der Zusicherungen und Gewährleistungen verjähren und verwirken unter Vorbehalt des nächsten Absatzes (b) in jedem Fall nach Ablauf der nachfolgenden Fristen, sofern und soweit die Käuferin den Verkäufern eine Rüge gemäss Ziffer 8.1.1 zugestellt hat[38]:

(i) sofern in dieser Ziffer 8.1.3 keine andere Frist vorgesehen wird, nach [18 (achtzehn)] Monaten ab Vollzugsdatum;

(ii) im Falle der Zusicherung und Gewährleistung gemäss Paragraph (4) von Anhang 7.1 (Steuern), nach Ablauf von [5 (fünf)] Jahren ab Vollzugsdatum;

(iii) im Falle der Zusicherung und Gewährleistung gemäss den Paragraphen (1) (Eigentum und Bestand dinglicher Rechte) und (2) (Ermächtigung) von Anhang 7.1, nach Ablauf von [10 (zehn)] Jahren ab Vollzugsdatum.

(b) Sofern eine Rüge vor Ablauf der gemäss Ziffer 8.1.3(a)(i), (a)(ii) oder (a)(iii) anwendbaren Frist erhoben wurde, kann die Erledigung des entsprechenden Anspruchs auch nach Ablauf der anwendbaren Frist erfolgen. Der entsprechende Anspruch der Käuferin gilt diesfalls jedoch dennoch als verjährt und verwirkt, wenn die Käuferin nicht innerhalb von [9 (neun)] Monaten nach Ablauf der gemäss Ziffer 8.1.3 (a)(i), (a)(ii) oder (a)(iii) anwendbaren Frist ein [Gerichts/Schieds]verfahren gemäss Ziffer 12 eingeleitet hat oder, falls die Käuferin ein solches [Gerichts/Schieds]verfahren innert Frist eingeleitet hat, die Klägerin ein solches [Gerichts/Schieds]verfahren nicht fortführt.[39]

(c) Art. 219 OR findet keine Anwendung.

8.1.4. Haftungsbeschränkungen

(a) Qualifizierter Anspruch und Grenzbetrag[40]

Die Käuferin kann nur Ansprüche gegenüber den Verkäufern aus Verletzung einer Zusicherung oder Gewährleistung im Sinne von Ziffer 7.1 geltend machen, wenn (i) der einzelne Anspruch auf selbständiger Basis grösser ist als CHF *[Betrag],* wobei Ansprüche, die im Wesentlichen auf derselben Anspruchsgrundlage basieren, als ein Anspruch gelten (**Qualifizierter Anspruch**) und (ii) der Gesamtbetrag aller Qualifizierten Ansprüche grösser ist als CHF *[Betrag]* (**Grenzbetrag**). Bei Erreichen des Grenzbetrags ist der [gesamte/nur der den Grenzbetrag übersteigende] Schaden zu ersetzen.

Die Haftungsbeschränkungen gemäss vorstehendem Absatz finden keine Anwendung auf Verletzung der Zusicherung und Gewährleistung gemäss Paragraphen (1) (Eigentum und Bestand dinglicher Rechte), (2) (Ermächtigung) und [ ] von Anhang 7.1.

---

37 Mit Blick auf die Anzahl und Verschiedenheit der Zusicherungen und Gewährleistungen (s. Anhang 7.1) rechtfertigt sich eine differenzierte, von Art. 219 OR abweichende vertragliche Regelung.

38 Die Zulässigkeit dieser Bestimmung ist dann problematisch, wenn die Zusicherungen und Gewährleistungen als Garantien i.S.v. Art. 111 OR zu qualifizieren sind. Dazu im Allgemeinen Vischer/Hänni (FN 1), 625, Fn 108.

39 Eine «Prosequierungspflicht» des Käufers ist naturgemäss verkäuferfreundlich, dient aber auch der Rechtssicherheit (und damit beiden Parteien). Die Zulässigkeit dieser Bestimmung ist dann problematisch, wenn die Zusicherungen und Gewährleistungen als Garantien i.S.v. Art. 111 OR zu qualifizieren sind (vgl. FN 38).

40 Für beide Parteien ist es wichtig, dass der Verkäufer bei unbedeutenden Vorfällen nicht ins Recht gefasst wird. Aus diesem Grund wird bei Zusicherungen und Gewährleistungen oft eine haftungsrechtliche Minimalschwelle vereinbart, die überschritten sein muss, damit Gewährleistungsansprüche geltend gemacht werden können. Betragsmässige (s. Ziffern 8.1.4(a), (b) und (e)), zeitliche (s. Ziffer 8.1.3) und offenlegungstechnische (s. Ziffern 8.1.4(c) und (d) und FN 42 f.) Haftungsbeschränkungen werden üblicherweise vereinbart bei Zusicherungen und Gewährleistungen, nicht aber bei Garantien und Schadloshaltungen. Zu den betragsmässigen Haftungsobergrenzen «Cap» und «De Minimis Amount» im Allgemeinen Vischer/Hänni (FN 1), 625.

(b) Höchstgrenze

Ungeachtet anderslautender Bestimmungen in diesem Vertrag ist die Haftung der Verkäufer gegenüber der Käuferin für Schäden (i) aus Verletzung der Zusicherung und Gewährleistung gemäss Paragraphen (1) (Eigentum und Bestand dinglicher Rechte), (2) (Ermächtigung) auf [100]% des Kaufpreises und (ii) aus Verletzung aller anderen Zusicherungen oder Gewährleistung im Sinne von Ziffer 7.1 auf *[Prozentsatz]*% des Kaufpreises begrenzt (**Höchstgrenze**).[41]

(c) Offengelegte Informationen[42]

Sämtliche Tatsachen und Informationen welche

(i) [im Rahmen der Due Diligence (dokumentiert auf der **CD-ROM** in Anhang 8.1.4(c)(i))[43],

(ii) in diesem Vertrag,

(iii) oder im Offenlegungsbrief der Verkäufer (**Offenlegungsbrief**), einschliesslich aller dem Offenlegungsbrief angehängter Dokumente gemäss Anhang 8.1.4(c)(iii)][44]

---

41 Für gewisse zentrale Zusicherungen und Gewährleistungen wie z.B. Eigentum am Kaufobjekt (wobei Eigentum an einer Immobilie aufgrund der Öffentlichkeit des Grundbuchs weit weniger kritisch ist als Eigentum an Aktien, dafür beschränkte dingliche Rechte und vor allem sonstige [meist öffentlich-rechtliche] Belastungen umso wichtiger) wird sich ein Käufer einen höheren Cap ausbedingen als für die übrigen Zusicherungen und Gewährleistungen. Für die Verkäufer ist es auf der anderen Seite aber von grosser Bedeutung, dass sie beim Verkauf einen (aus ihrer Sicht möglichst grossen) Teil des Kaufpreises mit Sicherheit realisieren können. Ja nach Transaktion wird der (allgemeine) Cap daher zum Teil bis auf 10% des Kaufpreises reduziert. Um den verschiedenen Parteiinteressen gerecht zu werden, lässt sich ein Cap zeitlich auch staffeln (die Höchstgrenze beträgt dann während den ersten drei Monaten z.B. 50% des Kaufpreises, in den folgenden drei Monaten 30% und anschliessend bis zum Ablauf der 18-monatigen Gewährleistungsfrist [vgl. Ziffer 8.1.3(a)(i)] nur noch 15%). Oft macht es Sinn, den Escrow-Betrag auf die Haftungsobergrenze abzustimmen (vgl. Ziffer 3.3).

42 Wie erwähnt (s. FN 33) ist die in der Praxis häufig anzutreffende Einschränkung oder gar Wegbedingung der Haftung des Verkäufers – mindestens aus dem Blickwinkel des M&A-Anwalts – oft nur schwer nachvollziehbar und nicht gerechtfertigt gerade bei grösseren Projekten, wo sich eine den konkreten Umständen gerecht werdende Risikoallokation durch spezifische Zusicherungen und Gewährleistungen rechtfertigt. Nach Art. 200 Abs. 1 OR haftet der Verkäufer nicht für Mängel, die der Käufer zur Zeit des Vertragsabschlusses kannte. Gemäss Art. 200 Abs. 2 OR haftet der Verkäufer für Mängel, die der Käufer nicht kennt, aber bei gehöriger Sorgfalt hätte kennen sollen, nur dann, wenn er eine bestimmte Eigenschaft zugesichert hat. Die Mangelkenntnis des Käufers beeinflusst entsprechend dessen Gewährleistungsansprüche erheblich. Da die gesetzliche Regelung auf das konkrete Wissen des Käufers abstellt, kann dies im Streitfall zu erheblichen Beweisproblemen führen. Diese Unsicherheit kann vertraglich dadurch beseitigt werden, dass die Parteien nicht auf das abstellen, was der Käufer wusste (konkretes Wissen), sondern auf das, was dem Käufer im Rahmen der Immobilien Due Diligence, während den Vertragsverhandlungen und im Kaufvertrag selbst offengelegt («disclosed») wurde. Die Parteien definieren im Vertrag genau, welche Informationen (sog. «Disclosure Information») dem Käufer offengelegt wurden bzw. welches «Disclosure Concept» gelten soll. Zum Disclosure Concept im Allgemeinen Vischer/Hänni (FN 1), 623 f.

43 Mit dieser Lösung wird der gesamte Inhalt des Datenraums zum Vertragsbestandteil gemacht und gilt als dem Käufer bekannt. Sämtliche Dokumente, die sich im (physischen und/oder elektronischen) Datenraum befunden haben, sind auf CD-ROM gebrannt, welche sodann in einem verschlossenen Couvert zusammen mit einem unterzeichneten Exemplar des Vertrages aufbewahrt wird. Damit steht für die Zukunft zweifelsfrei fest, was dem Käufer offengelegt wurde. Die Offenlegung des gesamten Datenraums wird als sog. «General Disclosure» bezeichnet und ist naturgemäss tendenziell verkäuferfreundlich. General Disclosure ist das in der Schweiz (und Europa überhaupt) wohl gängigste Offenlegungskonzept. Allerdings kann eine CD-ROM zu praktischen Problemen führen insofern, als diese als Anhang zum Vertrag zunächst vom Notar «mitbeurkundet» und sodann dem Grundbuchamt miteingereicht werden sollte. Da die Grundbuchämter sich möglicherweise gegen die Einreichung einer CD-ROM (oder eines USB-Sticks oder eines ähnlichen elektronischen Datenträgers) wehren, müssen die Parteien die Übergabe des elektronischen Datenträgers eventuell ausserhalb der öffentlichen Urkunde regeln. Zum Disclosure Concept im Allgemeinen Vischer/Hänni (FN 1), 623 f.

44 Kumulativ oder alternativ zur Offenlegung des gesamten Datenraums kann der Verkäufer in einem Anhang (Offenlegungsbrief, sog. «Disclosure Letter») zum Kaufvertrag zu jeder einzelnen Zusicherung konkret diejenigen Umstände umschreiben, welche die entsprechende Zusicherung einschränken. Die Offenlegung mittels Disclosure Letter wird gemeinhin als «Specific Disclosure» bezeichnet und ist vor allem im angelsächsischen Raum gängig. Als Alternative zur General Disclosure Letter ist sie sicherlich käuferfreundlich. Im Sinne eines Kompromisses zwischen Specific Disclosure und General Disclosure wird letztere oft kombiniert mit dem sog. «Fair Disclosure»-Konzept, gemäss welchem der Verkäufer nur dann nicht haftet, wenn die offengelegte Information «fair» offengelegt wird (wobei die Definition von «fair» selbstredend wiederum Verhandlungssache ist). Ein Disclosure Letter kann aber auch kumulativ zur Offenlegung des gesamten Datenraums verwendet werden, z.B. im Fall, dass zwischen dem Brennen der CD und dem Signing Zeit vergeht, oder wenn die Offenlegung nach Signing aktualisiert (vgl. Ziffer 8.1.4(d)) wird und die neue Information deshalb nicht mehr auf die (anlässlich des Signings versiegelte) CD-ROM gebrannt werden kann oder aber bei sehr sensitiven Informationen, welche aus

Fair Offengelegt wurden (zusammen **Offengelegte Informationen**) gelten als Ausschluss oder Begrenzung der von den Verkäufern abgegeben Zusicherungen und Gewährleistungen, und die Verkäufer sind in keiner Art und Weise haftbar, soweit die Käuferin Ansprüche aufgrund von Tatsachen, Informationen und Umständen geltend macht, welche durch die Offengelegten Informationen Fair Offengelegt wurden. Diese Ziffer 8.1.4(c) ersetzt Art. 200 OR, welcher hiermit ausgeschlossen wird.[45]

Die Haftungsbeschränkungen gemäss vorstehendem Absatz finden keine Anwendung auf Verletzung der Zusicherung und Gewährleistung gemäss Paragraphen (1) (Eigentum und Bestand dinglicher Rechte), (2) (Ermächtigung) und *[ev. weitere Gewährleistungen]* von Anhang 7.1.

(d) Aktualisierung der Offenlegung

Die Verkäufer sind [nicht] berechtigt, zwischen Unterzeichnung dieses Vertrages und dem Vollzug die Offenlegung derjenigen Zusicherungen und Gewährleistungen zu aktualisieren, welche am Vollzugsdatum wahr und zutreffend sein müssen. [Eine Offenlegung nach Unterzeichnung dieses Vertrages hat jedoch nie einen Ausschluss oder eine Limitierung der Zusicherungen und Gewährleistungen der Verkäufern und der Rechte der Käuferin zum Zwecke dieser Ziffer 8.1.4 zur Folge.]

(e) Haftungsausschluss und Reduktion[46]

(i) Die Haftung der Verkäufer für Schäden, wird in dem Umfang ausgeschlossen oder reduziert, sofern und soweit:

(1) die Käuferin es unterlassen hat, kommerziell sinnvolle Anstrengungen zu unternehmen, um den Schaden abzuwenden oder zu mindern (im Umfang des Schadens, der durch solche Anstrengungen hätte verhindert werden können);

(2) die Käuferin den Schaden von einem Dritten, einschliesslich einer allfällige Versicherung, ersetzt erhalten hat, unter Abzug der damit verbundenen und dokumentierten Kosten (inkl. angemessener Anwaltskosten);

(3) eine durch die Käuferin zu entrichtende Steuer aufgrund einer Tatsache, welche Anlass zu einem Anspruch der Käuferin gibt, gekürzt wird (bis zur Höhe einer solchen Kürzung); und

(4) ein Anspruch das Resultat einer nach Unterzeichnung dieses Vertrages in Kraft getretenen Gesetzes, einer Verwaltungs- oder Gerichtspraxis, oder eines Konzessionsentzugs durch die zuständige Behörde oder das Resultat einer nach Unterzeichnung dieses Vertrages ergangenen Gesetzesänderung oder Änderung der Verwaltungs- oder Gerichtspraxis, ob ganz, teilweise oder nicht rückwirkend, ist.

(ii) Die Verkäufer haften nicht für Schäden, die nachweislich auf Handlungen, Unterlassungen, Transaktionen oder Absprachen der Käuferin (welchen die Verkäufer nicht zugestimmt haben, oder welche nicht durch Bestimmungen dieses Vertrages vorgeschrieben sind, oder welche nicht der Einhaltung von anwendbarem Recht gemäss einem vollstreckbaren Gerichtsurteil dienen) nach Unterzeichnung dieses Vertrages zurückzuführen sind.

8.2 Rechtsbehelfe der Verkäufer

Die Bestimmungen gemäss Ziffer 8.1 gelten analog für Ansprüche der Verkäufer aufgrund einer Verletzung der von der Käuferin abgegebenen Zusicherungen und Gewährleistungen.

Gründen der Vertraulichkeit nicht im Datenraum (und damit u.U. einem ganzen Heer von Beratern) offengelegt werden soll. Zum Disclosure Concept im Allgemeinen Vischer/Hänni (FN 1), 623 f.

45 Zum Ausschluss von Art. 200 OR s. FN 42.

46 Vor allem der Verkäufer wird häufig ein Interesse daran haben, gewisse Regeln für die Schadensberechnung ausdrücklich festzuhalten.

8.3. Keine weiteren Rechtsbehelfe[47]

Die Rechtsbehelfe gemäss dieser Ziffer 8 gelten anstelle der (und nicht zusätzlich zu den) vom Gesetz vorgesehenen Rechtsbehelfe von Art. 97 ff. OR und Art. 197 ff. OR. Die Parteien schliessen das Recht auf Auflösung des Vertrages aufgrund eines Irrtums gemäss Art. 23 f. OR und auf Wandlung gemäss Art. 205 OR aus.

9. Pflichten nach Vollzug

9.1. Schadloshaltungen

9.1.1. Altlasten[48]

Die Parteien sind sich bewusst, dass bezüglich der Immobilie in absehbarer Zukunft eine Altlastensanierung gemäss Altlastenverdachtsflächenkataster und Bericht von *[Verfasser]* vom *[Datum]* notwendig sein wird. Die Verkäufer halten die Käuferin [anteilmässig/vollumfänglich] schadlos für alle damit zusammenhängenden Schäden.

9.1.2. *[weitere mögliche Schadloshaltungen]*

[weitere mögliche Schadloshaltungen, oft Folge von und abhängig von Resultaten der Due Diligence]

9.2. Mietverträge

Die Verkäufer haben der Käuferin die Mietverträge samt den dazugehörigen Unterlagen der Käuferin innert [20 (zwanzig)] Werktage nach Vollzug zu übergeben. Die Verkäufer werden die Mieter gemäss gegenseitiger Absprache mit der Käuferin rechtzeitig vor Verfall der nächstfolgenden Mietzinszahlungen über die Handänderung informieren und die Mieter anweisen, die Mietzinsen ab sofort auf ein von der Käuferin zu bezeichnendes Konto zu überweisen. Die Verkäufer werden die Mieter anweisen, die Zahlung für bereits ausgestellte Rechnungen im Zusammenhang mit der Nebenkostenabrechnung *[Periode]* auf ihr Konto zu überweisen.[49]

9.3. Pressemitteilungen und öffentliche Ankündigungen

Ab Unterzeichnung dieses Vertrages bis *[Datum]* werden die Parteien keinerlei Pressemitteilungen oder öffentliche Ankündigungen mit Bezug auf die vorliegende Transaktion vornehmen, ohne die andere Partei diesbezüglich konsultiert und sich mit dieser über den Inhalt dieser Mitteilungen und Ankündigungen geeinigt zu haben, wobei keine Partei ihre Zustimmung dazu unnötigerweise zurückhalten oder verzögern darf. Hiervon ausgenommen sind:

(a) Mitteilungen, Meldungen oder Ankündigungen, zu welcher eine Partei aufgrund gesetzlicher oder regulatorischer (insbesondere auch börsenregulatorischer Bestimmungen, welche namentlich die Käuferin betreffen) verpflichtet ist; diesfalls werden sich die Parteien in guten Treuen über den Inhalt der betreffenden Mitteilungen, Meldungen oder Ankündigungen im Voraus absprechen;

---

47 Vorbehältlich grober Fahrlässigkeit (umstritten) und absichtlicher Täuschung lassen sich die allgemeinen Schadenersatzansprüche (Art. 97 ff. OR) wie auch die besonderen kaufrechtlichen Rechtsbehelfe (Art. 197 ff. OR) vertraglich wegbedingen. M&A-Verträge sehen solche sog. «Sole Remedy Clause» standardmässig vor. Sie werden insbesondere vom Verkäufer gewünscht. S. zur Sole Remedy Clause auch Wolfgang Zürcher, Käuferfreundliche versus verkäuferfreundliche Vertragsklauseln, in: Rudolf Tschäni (Hrsg.), Mergers & Acquisitions IX, Zürich/Basel/Genf 2007, 168.

48 Falls keine Altlasten bekannt sind, drängt sich eine Gewährleistung auf, s. Paragraph (9) von Anhang 7.1. Zum Begriff der Altlast s. Anhang 7.1 Ziff. 9 und Vischer/Hänni (FN 1), 624.

49 Die Mietverhältnisse gehen mit der Eigentumsübertragung von Gesetzes wegen auf die Käuferin über (Art. 261 Abs. 1 OR). Dieser steht ein ausserordentliches Kündigungsrecht bei dringendem Eigenbedarf zu (Art. 261 Abs.2 OR).

(b) Information der Kunden oder Lieferanten nach VOLLZUG über die Akquisition der IMMOBILIE durch die KÄUFERIN; oder

(c) die Veröffentlichung von Information gegenüber Verwaltungsräten, Direktoren, Arbeitnehmern, Agenten oder Beratern der KÄUFERIN, soweit diese solche Informationen zur Erfüllung ihrer Pflichten benötigen und solange die betreffenden Personen verpflichtet sind oder sich verpflichtet haben, die betreffenden Informationen gemäss dieser Ziffer 9.2 vertraulich zu behandeln.

9.4. Geheimhaltung

(a) [Die VERTRAULICHKEITSVEREINBARUNG] zwischen der KÄUFERIN und [den VERKÄUFERN] vom *[Datum]* (**VERTRAULICHKEITSVEREINBARUNG**) soll bis zum VOLLZUG unbeschränkt weiter gelten.

(b) Die PARTEIEN werden die Bestimmungen dieses VERTRAGES sowie weitere vertrauliche Dokumente und Informationen über die KÄUFERIN, die IMMOBILIE oder die VERKÄUFER, insbesondere auch diejenigen Informationen, welche sie unter der VERTRAULICHKEITSVEREINBARUNG erhalten haben, über den VOLLZUG hinaus vertraulich behandeln, und keine PARTEI wird einen Dritten über den Inhalt dieses VERTRAGS informieren, es sei denn (i) sie sei dazu aufgrund Gesetz oder regulatorischen (insbesondere börsenregulatorischen, die KÄUFERIN betreffenden) Bestimmungen oder einer gerichtlichen oder behördlichen Verfügung verpflichtet oder (ii) die PARTEIEN haben schriftlich ihr Einverständnis dazu gegeben. Die VERKÄUFER sollen, und sollen sicherstellen, dass die ihnen NAHESTEHENDEN PERSONEN, Verwaltungsratsmitglieder, Arbeitnehmer und Berater, sicherstellen, dass (aa) sämtliche vertraulichen Informationen mit Bezug auf die IMMOBILIE vertraulich behandelt, (bb) nicht an Dritte bekanntgegeben und (cc) nicht zu eigenem Nutzen oder dem Nutzen eines andern oder zum SCHADEN der KÄUFERIN, der ihr NAHESTEHENDEN PERSONEN oder der IMMOBILIE verwendet werden, es sei denn, dies sei aufgrund von Gesetz oder anwendbaren regulatorischen Bestimmungen verlangt oder die betreffende vertrauliche Information sei ohne Verletzung der Pflichten gemäss diesem Paragraphen (b) in den öffentlichen Besitz gelangt.

(c) Sofern eine PARTEI aufgrund von Gesetz oder anwendbaren regulatorischen (insbesondere börsenregulatorischen, die KÄUFERIN betreffenden) Bestimmungen oder einer gerichtlichen oder behördlichen Anordnung zur Bekanntgabe verpflichtet ist, soll sie die andere PARTEI, sofern vernünftigerweise praktikabel, darüber informieren, dass eine solche Verpflichtung zur Bekanntgabe besteht, und die PARTEIEN sollen sich nach Treu und Glauben bemühen, den Umfang der Bekanntgabe zu vereinbaren, bevor diese erfolgt.

(d) Weder die VERTRAULICHKEITSVEREINBARUNG noch die Verpflichtung zur Vertraulichkeit gemäss (a), (b) und (c) vorstehend sollen:

(i) die KÄUFERIN daran hindern, Finanzierern der Transaktionen gemäss diesem VERTRAG Informationen bekannt zu geben;

(ii) die KÄUFERIN oder die VERKÄUFER daran hindern, diesen VERTRAG oder Details betreffend die Transaktionen zur Erfüllung der VOLLZUGSBEDINGUNGEN bekannt zu geben; oder

(iii) die KÄUFERIN oder die VERKÄUFER daran hindern, ihre Rechte unter diesem VERTRAG geltend zu machen.

(e) Falls die Transaktionen gemäss diesem VERTRAG nicht vollzogen werden, hat jede PARTEI sämtliche Kopien von Dokumenten und Informationen (einschliesslich, aber nicht beschränkt auf die OFFENGELEGTEN INFORMATIONEN), die sie von der anderen PARTEI in Zusammenhang mit diesem VERTRAG oder der darin vereinbarten Transaktionen erhalten hat, auf Verlangen dieser PARTEI umgehend (aber spätestens 5 WERKTAGE nach einer solchen Anfrage) zurückzugeben oder die Rückgabe derselben durch die ihr NAHESTEHENDEN PERSONEN und deren entsprechenden Verwaltungsratsmitglieder, Arbeitnehmer und Berater zu veranlassen. Vorbehalten bleibt der Rückbehalt von Dokumenten aufgrund von gesetzlichen oder regulatorischen Pflichten sowie zur Wahrnehmung von Rechten oder Erfüllung von Pflichten unter diesem VERTRAG.

10. Grundstückgewinnsteuern, Kosten und Gebühren, Zinsen

10.1. Grundstückgewinnsteuern[50]

Die KÄUFERIN hat von den Bestimmungen über das gesetzliche Pfandrecht für die Grundstückgewinnsteuer Kenntnis genommen.

Die von den VERKÄUFERN zu bezahlende Grundstückgewinnsteuer aus dieser Handänderung ist durch das *[zuständiges Steueramt]* provisorisch berechnet worden. Der mutmassliche Steuerbetrag beträgt CHF [*Betrag*] (der **GRUNDSTÜCKGEWINNSTEUERBETRAG**). Der GRUNDSTÜCKGEWINNSTEUERBETRAG wird am VOLLZUGSDATUM von den VERKÄUFERN direkt an das *[zuständiges Steueramt]* überwiesen (s. Ziffer 6.2.2).

10.2. Kosten und Gebühren

Die durch die Ausarbeitung und Verhandlung dieses VERTRAGES entstandenen und entstehenden Kosten (einschliesslich Beraterhonorare) sind jeweils von derjenigen PARTEI zu tragen, bei welcher die Kosten entstehen.

Die Grundbuch- und Notariatsgebühren werden von den VERKÄUFERN und der KÄUFERIN je hälftig getragen.

10.3. Zins

Sofern eine PARTEI mit einer gemäss diesem VERTRAG geschuldeten Zahlung in Verzug ist, hat sie auf diesem Betrag ab dem Tage der Fälligkeit der Zahlung bis zum Zeitpunkt der Zahlung (sei dies vor oder nach einem gerichtlichen Urteil) einen Verzugszins zu bezahlen, wobei der Zinssatz [dem LIBOR für 3-Monats-Guthaben in Schweizer Franken gemäss den «Money Rates»-Seiten der Financial Times am Tage der Fälligkeit der Zahlung plus 100 Basispunkte] entspricht.

11. Verschiedenes

11.1. Verhältnis der VERKÄUFER unter sich

Jeder der VERKÄUFER ist solidarisch für die Erfüllung der Verpflichtungen gemäss diesem VERTRAG haftbar.[51]

11.2. Abrechnung

Die VERKÄUFER erstellen auf eigene Kosten innert längstens 90 (neunzig) Tagen nach dem VOLLZUGSDATUM, berechnet Wert VOLLZUGSDATUM, eine ausseramtliche Abrechnung über die mit der IMMOBILIE verbundenen Kosten (Liegenschaftensteuern, öffentlich-rechtliche Abgaben und Gebühren, kantonale Gebäudeversicherung, Serviceabonnemente, aufgelaufene Heiz- und Nebenkosten etc.) sowie über sämtliche von den VERKÄUFERN im Voraus einkassierte Mietzinsen sowie Heiz- und Nebenkostenbeiträge. Energievorräte werden zu Einstandspreisen von der Käuferin übernom-

---

[50] Gestützt auf das Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuer der Kantone und Gemeinden (StHG, vgl. dessen Art. 12) wird diese Steuer auf Gewinnen aus der Veräusserung von Privatgrundstücken erhoben, «soweit der Erlös die Anlagekosten übersteigt». Im Rahmen der relativ groben Vorgaben dieses Gesetzes und der bundesgerichtlichen Rechtsprechung kennen die Kantone sehr unterschiedliche Systeme bei der Steuerbemessung bzw. der Gewinnberechnung und dem Steuersatz. Die Grundstückgewinnsteuer kann als Kantons- oder/und Gemeindesteuer ausgestaltet sein. Mancherorts liegt die entsprechende Steuerhoheit also auf Gemeindestufe (in den Schranken der kantonalen Gesetzgebung), so z. B. in den Kantonen ZH und ZG. In einer Mehrzahl von Kantonen erheben jedoch sowohl Kanton als auch Gemeinde diese Steuer, z. B. BS, SH, FR u.a.m.

[51] Bei mehreren Verkäufern ist zu regeln, ob diese solidarisch für Gewährleistungs- und andere Ansprüche aus dem Vertrag haften oder nicht.

men. Der sich daraus ergebende Saldo wird innert dreissig (30) Kalendertagen nach Zustellung der Abrechnung zur Zahlung durch die schuldige PARTEI fällig.

Die Abrechnung der laufenden Heiz- und Nebenkostenperiode gegenüber den Mietern unter den MIETVERTRÄGEN ist Sache der KÄUFERIN.

11.3. Private Schaden- und Haftpflichtversicherungen

Die PARTEIEN haben Kenntnis von Art. 54 des Versicherungsvertragsgesetzes (VVG). Private Schaden- und Haftpflichtversicherungen gehen auf die KÄUFERIN über, sofern sie nicht innert 14 Tage, vom VOLLZUG an gerechnet, den Versicherungsgesellschaften mitteilt, sie lehne den Übergang ab. Die POLICEN sind in Beilage (7)(a) aufgelistet und werden am VOLLZUGSTAG übergeben.

11.4. MIETVERTRÄGE

Die PARTEIEN haben Kenntnis von den gesetzlichen Bestimmungen über die Veräusserung von Miet- (Art. 261 OR) und Pachtgegenständen (Art. 290 OR). Die bestehenden Mietverhältnisse unter den MIETVERTRÄGEN gehen mit der Eigentumsübertragung von Gesetzes wegen auf die KÄUFERIN über (Art. 261 Abs. 1 OR). Die KÄUFERIN tritt unter gänzlicher Entlastung der VERKÄUFER vollständig in deren Rechtsstellung ein und verzichtet auf die Geltendmachung des Kündigungsrechts gemäss Art. 261 Abs. 2 OR. Die MIETVERTRÄGE sind in Beilage (6)(a) aufgelistet und werden der KÄUFERIN samt den dazugehörenden Unterlagen am VOLLZUGSTAG übergeben.

11.5. Niederspannungsinstallationen

Die PARTEIEN nehmen davon Kenntnis, dass nach Ziffer 3 des Anhangs 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 5 (fünf) Jahre vergangen sind.

11.6. [Weiteres]

[Weitere, vom anwendbaren kantonalen Recht geforderte oder ortsübliche Bestimmungen][52]

11.7. Mitteilungen

(a) Mitteilungen, welche diesen VERTRAG betreffen, sind schriftlich und eingeschrieben (Empfangsbestätigung nötig), oder mittels einem international anerkannten Kurier oder per Fax an die folgenden Adressen oder an eine andere Adresse zuzustellen, welche der anderen PARTEI gemäss den vorstehenden Kriterien bekanntgegeben wurde:

Im Falle der VERKÄUFER:	[Zustelladresse] [Ansprechperson] [Fax, E-Mail]
mit Kopie an:	[Zustelladresse] [Ansprechperson] [Fax, E-Mail]

[52] Bsp. Kanton Zürich: Hinweis, dass die obligatorische Versicherung bei der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich für Feuer- und Elementarschäden von Gesetzes wegen auf die Käuferin übergeht.

an die Käuferin: [Zustelladresse]
[Ansprechperson]
[Fax, E-Mail]

mit Kopie an: [Zustelladresse]
[Ansprechperson]
[Fax, E-Mail]

(b) Jede Mitteilung gemäss dieser Bestimmung hat vor Ablauf einer Dauer oder Frist, welche gemäss diesem Vertrag oder gemäss Gesetz gilt, zu erfolgen, und ist nur gültig, wenn die Partei, an welche die Mitteilung adressiert ist, sie vor Ablauf dieser Dauer oder Frist erhält.

11.8. Umfang dieses Vertrages

Dieser Vertrag einschliesslich aller darin erwähnten Dokumente umfasst sämtliche Vereinbarungen der Parteien, welche den darin geregelten Gegenstand betreffen und ersetzt alle diesbezüglichen vorherigen mündlichen und schriftlichen Verträge oder Vereinbarungen der Parteien.

11.9. Änderungen und Verzicht

Änderungen dieses Vertrages sind nur mittels schriftlicher und von sämtlichen Parteien unterzeichneter Vereinbarung möglich. Ein Verzicht auf eine Bestimmung dieses Vertrages ist nur gültig, wenn er in schriftlicher Form abgefasst und von der verzichtenden Partei unterzeichnet ist.

11.10. Übertragbarkeit

Keine der Parteien kann diesen Vertrag oder die ihr unter diesem Vertrag eingeräumten Rechte ohne Zustimmung der anderen Partei an Dritte abtreten, auch nicht auf dem Wege der Vermögensübertragung oder Abspaltung. Ausgenommen davon sind Übertragungen von der Käuferin an ihr nahestehende Personen.

11.11. Salvatorische Klausel

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages gemäss Urteil eines zuständigen Schiedsgerichts oder Gerichtes oder einer zuständigen Behörde unwirksam oder nichtig sein oder werden, so wird dadurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Im Falle der Ungültigkeit oder Nichtigkeit einer Vertragsbestimmung verpflichten sich die Parteien, in guten Treuen eine Ersatzbestimmung zu vereinbaren, welche die dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen oder nichtigen Bestimmung so nahe wie möglich kommt, ohne selbst unwirksam oder nichtig zu sein, und sämtliche Verträge und Dokumente dazu zu unterzeichnen.

11.12. Ausfertigungen

Dieser Vertrag bzw. die sich darauf ergebende öffentliche Urkunde ist für das Grundbuchamt, den Notar, die Verkäufer und die Käuferin fünffach auszufertigen.

12. Anwendbares Recht und [Gerichtsstand/Schiedsgericht]

12.1. Anwendbares Recht

Dieser Vertrag untersteht in allen Teilen schweizerischem materiellen Recht (unter Ausschluss der Bestimmungen des Internationalen Privatrechts und der Wiener Konvention über den Internationalen Warenkauf).

12.2. [Gerichtsstand/Schiedsgericht][53]

[Ausschliesslicher Gerichtsstand für alle sich aus oder im Zusammenhang mit diesem VERTRAG ergebenden Streitigkeiten, einschliesslich solcher über das Zustandekommen, die Rechtswirksamkeit, die Abänderung oder Auflösung dieses VERTRAGES, ist das Gericht am Ort der IMMOBILIE.]

[Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag, einschliesslich solcher über das Zustandekommen, die Rechtswirksamkeit, die Abänderung oder Auflösung dieses Vertrages, sind durch ein Schiedsverfahren gemäss *[Schiedsordnung]* zu entscheiden. Anwendbar ist die zur Zeit der Zustellung der Einleitungsanzeige in Kraft stehende Fassung der *[Schiedsordnung]*. Der Sitz des Schiedsgerichtes befindet sich am Ort der IMMOBILIE. Das Schiedsgericht besteht aus [einem/drei] Schiedsrichter[n].]

[53] Im internationalen Wirtschaftsverkehr hat die Schiedsgerichtsbarkeit die Streiterledigung durch die ordentlichen Gerichte weitgehend verdrängt. Die Wahl eines Schiedsgerichts kann somit gerade auch bei grenzüberschreitenden Immobilientransaktionen angezeigt sein. Ein Schiedsgericht zeichnet sich durch Sachkunde der parteibenannten Richter, ein zügiges (i.d.R. nicht weiterziehbares) Verfahren und hohe Vertraulichkeit aus. Bei kleineren, rein schweizerischen Transaktionen dürften sich die (je nach Verfahren teils massiv) höheren Kosten eines Schiedsgerichts aber kaum lohnen. Zu Schiedsgerichtsklauseln im Allgemeinen VISCHER/HÄNNI (FN 1), 626.

Anhang 1 – Definitionen

Definierter Begriff	Definition
BELASTUNGEN	bedeutet jede Belastung, Pfandrecht, Sicherheit, einschliesslich Sicherheiten aus Optionen, Bürgschaften, Anleihen, Sicherheitsverträgen, Vorkaufsrechten oder Vorrangrechten, unabhängig davon ob eine Belastung aus Vertrag, Vereinbarung, sonstigen Dokumenten, kraft Gesetz oder aufgrund eines gerichtlichen oder behördlichen Urteils, Erlasses oder Verfügung entsteht, und bedeutet auch jede Zustimmung oder Einverständnis eines Dritten, welches für die Ausübung oder die vollständige Übertragung eines Rechts oder Rechtstitels benötigt wird.
CHF	bedeutet Schweizer Franken, die gesetzliche Währung der Schweiz.
ESCROW-AGENT	bedeutet [ ]
ESCROW-BETRAG	hat die Bedeutung gemäss Ziffer 3.3.
ESCROW VERTRAG	hat die Bedeutung gemäss Ziffer 3.3.
ESCROW-KONTO	hat die Bedeutung gemäss Ziffer 3.3.
FAIR OFFENGELEGT	bedeutet eine faire, vollständige und nicht irreführende Offenlegung in einer Art und Weise, welche angesichts des Informationsstandes, welcher die KÄUFERIN zum massgebenden Zeitpunkt hatte, es der KÄUFERIN und/oder ihren Beratern vernünftigerweise erlaubte, die betreffende Tatsache, Information oder den betreffenden Umstand vollständig zu identifizieren und deren bzw. dessen Einfluss auf den Zustand der IMMOBILIE sowie den Umfang des Schadens abzuschätzen (ohne weitergehende Untersuchungen vornehmen zu müssen).
GRENZBETRAG	hat die Bedeutung gemäss Ziffer 8.1.4(a).
GRUNDSTÜCKGEWINNSTEUERBETRAG	hat die Bedeutung gemäss Ziffer 10.1.
HÖCHSTGRENZE	hat die Bedeutung gemäss Ziffer 8.1.4(b).
IMMOBILIE	hat die Bedeutung gemäss Ziffer 2.1.
KÄUFERIN	hat die Bedeutung gemäss Titelseite dieses VERTRAGES.
KÄUFERIN-VOLLZUGSBEDINGUNGEN	hat die Bedeutung gemäss Ziffer 5.2.
KAUFPREIS	hat die Bedeutung gemäss Ziffer 3.1.
KEY MIETVERTRÄGE	meint *[wichtige Mietverträge]*
LIBOR	heisst London Interbank Offered Rate.
MIETVERTRÄGE	hat die Bedeutung gemäss Paragraph (6)(a) von Anhang 7.1.
NAHESTEHENDE PERSON	bedeutet in Bezug auf jede Person eine Person, welche direkt oder indirekt durch eine oder mehrere Mittelspersonen eine solche Person kontrolliert oder von einer solchen Person kontrolliert wird. Die Bezeichnung «kontrollieren» bedeutet vorliegend direkten oder indirekten Besitz der Macht, der Firmenleitung einer Person Weisungen zu erteilen oder die Verhaltensgrundsätze einer Person zu beeinflussen, sei dies über den Besitz von Stimmrechten, durch Vertrag oder auf andere Art. In Bezug auf natürliche Personen bezieht sich der Begriff «nahestehende Personen» ausserdem auf jedes Mitglied der Familie.

Definierter Begriff	Definition
Offengelegte Informationen	hat die Bedeutung gemäss Ziffer 8.1.4(c).
Offenlegungsbrief	hat die Bedeutung gemäss Ziffer 8.1.4(c).
OR	bedeutet das Schweizerische Obligationenrecht (OR).
Partei	bedeutet die Verkäufer oder die Käuferin, je nach Zusammenhang.
Partei-Vollzugs-bedingungen	hat die Bedeutung gemäss Ziffer 5.1.
Policen	hat die Bedeutung gemäss Paragraph (7)(a) von Anhang 7.1.
Rüge	hat die Bedeutung gemäss Ziffer 8.1.1.
Schaden	hat die Bedeutung gemäss Ziffer 8.1.2.
Spätesten Vollzugsdatum	hat die Bedeutung gemäss Ziffer 6.1.
Steuern	bedeutet alle Steuerverbindlichkeiten, einschliesslich Einkommenssteuern (persönliche oder geschäftliche), Vermögens- oder Kapitalsteuern, Stempelsteuern (auf der Ausgabe und der Übertragung von Wertpapieren), Quellen- und Verrechnungssteuern, Mehrwertsteuern und alle weiteren Steuern, Zölle oder Abgaben, welche einer zuständigen Steuerbehörde in einer Rechtsordnung geschuldet sind, sowie alle damit zusammenhängenden Zinsen, Bussen, Kosten und angemessenen Ausgaben.
Verkäufer	hat die Bedeutung gemäss Titelseite dieses Vertrages.
Vertrag	bedeutet der vorliegende Immobilienkaufvertrag inklusive Anhänge.
Vertraulichkeits-vereinbarung	gemäss Definition in Ziffer 9.4.
Vollzug	bedeutet der Vollzug des Verkaufs und Kaufs der Einstiegsbeteiligung unter diesem Vertrag gemäss Ziffer 6.
Vollzugsbedingungen	hat die Bedeutung gemäss Ziffer 5.2.
Vollzugsdatum	bedeutet das Datum, an welchem der Vollzug tatsächlich gemäss Ziffer 6.1. durchgeführt wird.
Vollzugsprotokoll	hat die Bedeutung gemäss Ziffer 4.3.
Vollzugszahlung	hat die Bedeutung gemäss Ziffer 3.2.1(c).
Werktag	bedeutet jeder Tag, an welchem die Geschäftsbanken in Zürich und in *[Stadt]* für übliche Geschäftstransaktionen geöffnet haben.

Anhang 2 – Beschreibung Immobilie

[Adresse, Grundbuchblatt, Katasternummer]

[Grundbuchauszug und Grundbuchpläne als Unteranhänge]

[Eigentumsverhältnisse, allfällige Anmerkungen, Dienstbarkeiten, Grundlasten, Vormerkungen und Grundpfandrechte]

[Bemerkung 1: Werden Immobilien im Rahmen einer Vermögensübertragung nach FusG übertragen, gehört gemäss Art. 71 FusG ein Inventar mit der Bezeichnung der zu übertragenden Aktiven und Passiven. Immobilien sind dabei einzeln aufzuführen.]

[Bemerkung 2: Da die Beschreibung der Immobilie zu den objektiv und subjektiv wesentlichen Absprachen gehört, muss dieser Anhang ebenfalls beurkundet werden.]

Anhang 3.3 – Escrow Vertrag

[ ]

Anhang 6.2.1(a) – Grundbuchanmeldung

Grundbuchanmeldung

Die Parteien des Kaufvertrages zwischen

der *[Verkäufer 1]* und *[Verkäufer 2],* als Verkäufer,

und der *[Käuferin],* als Käuferin

melden hiermit den Kaufvertrag zum Vollzug im Grundbuch der Gemeinden *[Gemeinden]* an. Zu übertragen ist das Eigentum an der Parzelle *[Parzelle(n)]* aus dem Eigentum der Verkäufer ins Eigentum der Käuferin.

Das Grundbuchamt *[Gemeinde]* wird beauftragt, die Übertragungen zu vollziehen.

_____ , den _____ *[Verkäufer 1]*

_____

_____

_____ , den _____ *[Verkäufer 2]*

_____

_____

_____ , den _____ *[Käuferin]*

_____

_____

Anhang 6.2.3(d) – Lex Friedrich Erklärung

[ ]

Anhang 7.1 – Zusicherungen und Gewährleistungen der Verkäufer

Vorbehaltlich der in diesem Vertrag festgesetzten Einschränkungen geben die Verkäufer der Käuferin gegenüber folgende Zusicherungen und Gewährleistungen per heutigem Datum und per Vollzugsdatum ab:

(1) Eigentum und Bestand beschränkter dinglicher Rechte

(a) Die Verkäufer sind die alleinigen rechtlichen und wirtschaftlichen [Mit-/Gesamt]eigentümer der Immobilie, welche – vorbehältlich die aus dem Grundbuch in Anhang 2 ersichtlichen Beschränkungen – frei von irgendwelchen (privat- oder öffentlich-rechtlichen) Belastungen sind. Es gibt keine ausstehenden Optionen, Zusicherungen, Kaufrechte, Rechte oder Verbindlichkeiten oder jegliche andere Vereinbarungen irgendwelcher Art bezüglich der Immobilie.

(b) Die im Grundbuchauszug gemäss Anhang 2 aufgeführten [Dienstbarkeiten, Grundpfänder] haben Bestand.

(2) Ermächtigung

Die Verkäufer haben das absolute und uneingeschränkte Recht, die Verfügungsmacht, Berechtigung und Verfügungsbefugnis, um diesen Vertrag zu unterzeichnen und um ihren Verpflichtungen gemäss diesem Vertrag nachzukommen. Dieser Vertrag begründet zulässige, gültige und verbindliche Verpflichtungen der Verkäufer, welche gegenüber den Verkäufern in Übereinstimmung mit den betreffenden Bestimmungen durchsetzbar sind.

(3) Konformität mit Vorschriften

Die Verkäufer haben alle auf die Immobilie anwendbaren öffentlich- und privatrechtlichen Vorschriften, inklusive den Bestimmungen und Auflagen der *[Baubewilligung],* eingehalten.

(4) Steuern

Vorbehältlich Ziffer 10.1 wurden sämtliche Verbindlichkeiten für mit der Immobilie zusammenhängende Steuern, die bis zum Vollzugsdatum fällig waren, von den Verkäufern fristgerecht bezahlt.

(5) Nutzung der Immobilie und Landreserven

(a) Die Verkäufer benutzen die Immobilie als Betriebsstättegrundstück i.S. der Lex Koller.

(b) Die Immobilie verfügt über keine i.S. der Lex Koller relevanten Landreserven.

(6) Mietverträge

(a) Beilage (6)(a) listet alle bestehenden Mietverträge (die **Mietverträge**) und den Mieterspiegel betreffend die Immobilie auf.

(b) Zum jetzigen Zeitpunkt (i) sind diese Mietverträge gültig und durchsetzbar und (ii) die Verkäufer haben sämtliche Verpflichtungen darunter erfüllt, die ihr aus solchen Verträgen erwachsen sind, und (iii) sind keine Kündigungen zugegangen oder ausgesprochen worden. Die Mieter unter den Mietverträgen haben die in Beilage (6)(a) aufgeführten Mieten stets fristgerecht bezahlt und auch sonst sämtliche [wesentlichen] Verpflichtungen, die ihnen aus den Mietverträgen erwachsen sind, erfüllt, und nach bestem Wissen der Verkäufer bestehen keine Gründe für eine ausserterminliche Kündigung.

(c) Es bestehen keine weiteren vertraglichen Mietabreden mit Mietern oder Dritten, welche nicht in den Mietverträgen und dem Mieterspiegel in Beilage (6)(a) aufgeführt sind.

(d) In Bezug auf die Mietverträge bestehen keine hängigen Rechtsstreitigkeiten, und nach bestem Wissen der Verkäufer sind keine solchen [schriftlich] angedroht.

(e) Die von den Mietern unter den Mietverträgen geschuldeten Mietzinse und Nebenkostenforderungen sind mit keinerlei Ansprüchen der Gläubigerbank(en) oder allfälliger weiterer Sicherungsnehmer belastet, sondern stehen ab Vollzug vollumfänglich der Käuferin zu.

(f) Die die Mietverträge betreffenden Mietsicherheiten sind [genügend].

(7) Versicherungen

(a) Beilage (7)(a) listet alle (neben den obligatorischen Gebäudeversicherungen des *[Kanton])* bestehenden Privatversicherungsverträge (**Policen**) betreffend die Immobilie auf.

(b) Alle fälligen Prämien auf den Policen wurden fristgerecht bezahlt, und nach bestem Wissen der Verkäufer sind alle Policen gültig und in Kraft.

(c) Es bestehen keine wesentlichen Ansprüche aufgrund irgendeiner dieser Policen; sämtliche wesentlichen Ansprüche wurden vollständig befriedigt. Seit dem 1. […] gab es keine wesentlichen Ansprüche, bei welchen die Versicherungsdeckung verneint wurde.

(8) Mängel

Ausser den in Beilage (8) aufgelisteten Mängeln bestehen betreffend die Immobilie keine Mängel.

(9) Altlasten

Es bestehen keine Altlasten (i.S. eines sanierungsbedürftigen belasteten Standorts) betreffend die Immobilie.

[Bemerkung 1: Bei bekannten bestehenden Altlasten kommt eine Schadloshaltung in Frage, s. Ziffer 9.1.1]

[Bemerkung 2: Man beachte Begriffsdefinitionen; während der «bloss» belastete Standort aus Sicht des Altlastenrechts nicht bzw. erst im Zeitpunkt eines Bauprojekts saniert werden muss, sind Altlasten sanierungsbedürftige belastete Standorte (Art. 32d USG.)]

(10) Nichtvorhandensein von bestimmen Veränderungen

Folgende Ereignisse sind seit dem *[Datum]* nicht eingetreten:

[analog Katalog in Ziffer 4.2.3]

(11) Rechtsstreitigkeiten und administrative Verfahren

Abgesehen von den in Beilage (11) aufgelisteten Streitigkeiten und Verfahren bestehen keine Streitigkeiten mit Bauhandwerkern, nachbarrechtliche Verfahren und andere mit der Immobilie zusammenhängende Rechtstreitigkeiten und Verfahren, und es sind keine solchen [schriftlich] angedroht.

(12) [Weitere spezifische, durch Verkäufer abzugebende Gewährleistungen]

[ ].

(13) Information

Die Unterlagen, welche die Verkäufer der Käuferin im Rahmen der Due Diligence offengelegt haben, sind im Wesentlichen vollständig und korrekt und beinhalten alle Angaben, welche die Käuferin zur Beurteilung der Immobilie braucht. Es gibt keine Angaben, welche nicht offen gelegt wurden, die, hätten diese der Käuferin vorgelegen, die Beurteilung der Immobilie durch die Käuferin wesentlich beeinflusst hätte.

Beilage (6)(a) – Mietverträge

[ ]

Beilage (7)(a) – Policen

[ ]

Beilage (8) – Mängel

[ ]

Beilage (11) – Rechtsstreitigkeiten

[ ]

Anhang 7.2 – Zusicherungen und Gewährleistungen der Käuferin

Vorbehaltlich der in diesem Vertrag festgesetzten Einschränkungen gibt die Käuferin den Verkäufern gegenüber folgende Zusicherungen und Gewährleistungen per heutigem Datum und per Vollzugsdatum ab:

(1) Bestand

Die Käuferin ist [eine Gesellschaft], welche ordnungsgemäss gegründet wurde und unter […] Recht gültig besteht und welche die Befähigung hat, ihre Vermögenswerte zu Eigentum zu haben und zu gebrauchen und ihre derzeitige Geschäftstätigkeit auszuüben.

(2) Ermächtigung

Die Käuferin hat das absolute und uneingeschränkte Recht, die Befähigung, Vertretungsmacht und Vertretungsbefugnis und hat alle notwendigen Genehmigungen ihrer Organe erhalten, diesen Vertrag abzuschliessen und um ihren Verpflichtungen gemäss diesem Vertrag nachzukommen. Es bestehen keine Einschränkungen unter anwendbarem Recht und den konstituierenden Unterlagen der Käuferin oder in irgendeinem Vertrag, durch welchen die Käuferin gebunden ist, welche(r) die Käuferin daran hindern könnte(n), diesen Vertrag abzuschliessen oder ihren Verpflichtungen darunter nachzukommen.

(3) Bewilligungen

Es sind keine Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen von irgendwelchen staatlichen Behörden oder irgendeinem Dritten (inklusive aber nicht limitiert auf [Aktionäre] oder Gläubiger der Käuferin) zum Vollzug der Transaktionen gemäss diesem Vertrag erforderlich, mit Ausnahme der in diesem Vertrag festgelegten.

Anhang 8.1.4(c)(i) – CD-ROM

[ ]

Anhang 8.1.4(c)(iii) – Offenlegungsbrief

Sehr geehrte Damen und Herren

Namens der […] (**Verkäufer**) stellen wir Ihnen hiermit den Offenlegungsbrief (**Offenlegungsbrief**) gemäss Ziffer 8.1.4(c) des zwischen uns bestehenden Immobilienkaufvertrages gleichen Datums betreffend den Verkauf und den Kauf der [Immobilie] zu (**Vertrag**).

Begriffe und Ausdrücke, welche im Vertrag definiert sind, haben dieselben Bedeutungen wie in diesem Offenlegungsbrief, soweit sich aus dem Zusammenhang nicht anderes ergibt.

Mit Blick auf den Vertrag legen wir Ihnen hiermit die in diesem Offenlegungsbrief einschliesslich dessen Anhänge aufgeführten Informationen und Dokumente offen. Vorab möchten wir mit Bezug auf den Offenlegungsbrief Folgendes festhalten:

(a) Die Offenlegungen in diesem Offenlegungsbrief stellen kein Zugeständnis unsererseits dar, dass irgendeine Angelegenheit eine Offenlegung gemäss diesem Vertrag fordern würde.

(b) Die Offenlegung einer Angelegenheit oder eines Dokuments durch diesen Offenlegungsbrief impliziert keine diesbezügliche Gewährleistung, Zusicherung, Verpflichtung oder Pflicht zur Schadloshaltung, welche nicht explizit im Vertrag festgehalten ist.

(c) Sie haben uns per heutigem Datum bestätigt, dass Sie keine Kenntnis davon haben, dass eine der Zusicherungen und Gewährleistungen gemäss Ziffer 7.1 bzw. Anhang 7.1 unwahr oder unzutreffend und entsprechend verletzt ist, mit Ausnahme des hier Offengelegten.[54]

Zusätzlich zu den Informationen, welche wir Ihnen während dem Kauf- und Verhandlungsprozess, wie im Vertrag (einschliesslich seiner Anhänge) oder einem anderen Dokument, welches der Käufer im Zusammenhang mit den Transaktionen gemäss diesem Vertrag unterzeichnet hat, dargelegt, offengelegt haben, legen wir Ihnen gegenüber hiermit sämtliche Angelegenheiten gemäss Ziffer 8.1.4 des Vertrages offen, welche im Beilage 1 hierzu offengelegt sind.

Mit freundlichen Grüssen

_____

Beilage 1: Offengelegte Angelegenheiten

Die Käuferin bestätigt Empfang dieses Briefes:

[Käuferin]

_____ _____

[54] Sogenannte «Anti-Sandbagging-Clause».

Unterschriften[55]

Verkäufer 1

_____ _____

Ort, Datum *[**Verkäufer 1**]*

Verkäufer 2

_____ _____

Ort, Datum *[**Verkäufer 2**]*

Käuferin *[**Käuferin**]*

_____ _____

Ort, Datum [ ]

_____ _____

Ort, Datum [ ]

Öffentliche Beurkundung

[Der Notar hat die vorliegende Urkunde den Parteien vorschriftsgemäss zur Kenntnis gebracht. Die Verkäuferschaft wird vertreten durch *[Vertreter Verkäufer]*. Die Vollmacht ist unterzeichnet von *[Verkäufer 1]* und *[Verkäufer 2]*.

Die Vollmacht enthält insbesondere das Recht zur Abgabe der Grundbuchanmeldung.

Die Käuferschaft ist vertreten durch *[Vertreter Käuferin]*. Die Vertreter sind gemäss Handelsregisterauszug vom *[Datum]* kollektiv zeichnungsberechtigt.]

[55] Die meistern Notariate verlangen, dass die Unterschriften der Parteien entweder hinter die Anhänge bzw. unmittelbar vor die Beurkundungsformel selbst gesetzt werden oder aber dass die Parteien jeden einzelnen Anhang als integrierenden Bestandteil der Urkunde unterzeichnen. Werden die Anhänge als Teil der Haupturkunde vor die Unterschriften gesetzt, erhöht sich die Seitenzahl der Urkunde entsprechend: Besteht der Escrow-Vertrag (Anhang 3.3) nun also z.B. aus 10 Seiten, so findet sich die Grundbuchanmeldung (Anhang 6.2.1(a)) neu nicht auf Seite [x[, sondern auf Seite [x + 10].