Öffentliche Urkunde

Kaufvertrag

Die **Politische Gemeinde Andeer,** Veia da Scola 6, 7440 Andeer,
heute vertreten durch Herrn Silvio Kunfermann, Gemeindepräsident, und Frau Tamara Manuela Breitenmoser, Gemeindekanzlistin,

- nachstehend Verkäuferschaft genannt -

verkauft hiermit

der **Hagmayer Transporte AG,** mit Sitz in Andeer, (CHE-435.341.834), Veia Granda 141, 7440 Andeer,
heute vertreten durch Herrn Gerhard Caspar, einzelzeichnungsberechtigtes Verwaltungsrats-Mitglied,

- nachstehend Käuferschaft genannt -

zu Eigentum was folgt:

IN DER GEMEINDE ANDEER

Grundstück Nr. 1157 Plan 12
Magazin mit Tierkörperlager, Vers.-Nr. 101A
mit
ca. 428 m2 Gebäudegrundfläche, Umschwung und Parkplatz "Plaz la Resgia"

Anmerkungen:

Keine

Vormerkungen:

Keine

Dienstbarkeiten:

- Last: Baurecht für Trafostation, Vers.Nr. 101B
  z.G. Kraftwerke Hinterrhein AG, 7430 Thusis (UID: CHE-105.763.927)

Grundlasten:

Keine

Grundpfandrechte:

Keine

DER KAUFPREIS BETRÄGT PAUSCHAL CHF .--

Schweizer Franken

d.h. CHF 60.-- pro m2 zuzüglich CHF 30'000.-- für das Gebäude

Dieser Betrag ist von der Käuferschaft am Tage der Eigentumsübertragung auf das Konto IBAN Nr. CH78 0077 4130 1327 2080 0 bei der Graubündner Kantonalbank, Chur, lautend auf den Namen der Verkäuferschaft, zu überweisen.

Für diesen Betrag hat die Käuferschaft der Verkäuferschaft bis zur Vertragsunterzeichnung ein unwiderrufliches Zahlungsversprechen einer Schweizer Bank, Versicherungsgesellschaft oder BVG-Einrichtung auszuhändigen.

Die Bezahlung des Kaufpreises erfolgt ausseramtlich, ohne Zutun und Verantwortung der Urkundsperson und des Grundbuchamtes Thusis.

WEITERE (OBLIGATORISCHE) VERTRAGSBESTIMMUNGEN

1. Der Besitzesantritt des Vertragsobjektes durch die Käuferschaft, mit Übergang von Rechten und Pflichten, Nutzen, Lasten und Gefahr auf sie, erfolgt mit der Eigentumsübertragung.

2. Das Vertragsobjekt wird von der Käuferschaft im derzeitigen Zustand, wie von ihr gesehen und geprüft, übernommen. Jede Nachwährschaft für Rechts- und/oder Sachmängel wird seitens der Verkäuferschaft, soweit gesetzlich zulässig, ausdrücklich wegbedungen. Wegbedungen sind insbesondere alle Mängel, die die Käuferschaft kennt sowie diejenigen Mängel, welche sie bei vernunftgemässem Handeln erkennen sollte. Die Parteien sind von der Urkundsperson über die Bedeutung und Tragweite dieser Freizeichnungsklausel hingewiesen worden. Diese Freizeichnung ist ungültig, wenn die Verkäuferschaft Gewährsmängel absichtlich oder arglistig verschwiegen hat.

3. Die Vertragsparteien nehmen davon Kenntnis, dass nach Ziffer 3 des Anhanges zur Verordnung über elektrische Niederspannungsinstallationen (NIV) die Niederspannungsinstallationen mit zehn- oder zwanzigjähriger Kontrollperiode bei einer Handänderung kontrolliert werden müssen, wenn seit der letzten Kontrolle mehr als fünf Jahre vergangen sind.
   Die Vertragsparteien erklären, dass die vorgeschriebene Kontrolle der elektrischen Niederspannungsinstallation im Erwerbsobjekt erst nach der Eigentumsübertragung durch die erwerbende Partei veranlasst wird. Sollten sich daraus für diese Nachteile irgendwelcher Art (namentlich Kostenfolgen) ergeben, wird die veräussernde Partei von jeder Gewährleistungspflicht befreit.

4. Über öffentlich-rechtliche Abgaben, wie Wassertaxen, Kehrichtgebühren, Energieverbrauch, Gebäudeversicherungsprämien etc., allfällige Heizvorräte und Prämien privater Versicherungen rechnen die Vertragsparteien per Besitzesantritt ausseramtlich ab.

5. Die Parteien haben Kenntnis von Art. 54 des Versicherungsvertragsgesetzes (VVG), wonach allenfalls bestehende privatrechtliche Schaden- und Haftpflichtversicherungen auf den neuen Eigentümer übergehen, sofern dieser den Versicherungsunternehmen nicht innert 30 Tagen seit der Eigentumsübertragung (Grundbucheintragung) schriftlich oder in einer anderen Form, die den Nachweis durch Text ermöglicht (zum Beispiel E-Mail), mitteilt, dass er den Übergang ablehnt. Andererseits sind auch die Versicherungsunternehmen berechtigt, innert 14 Tagen, nachdem sie vom neuen Eigentümer Kenntnis erhalten haben, den Vertrag in gleicher Weise zu kündigen. Allfällige Versicherungspolicen sind der Käuferschaft bis zur Eigentumsübertragung zu übergeben.
   Von Art. 54 VVG nicht erfasst ist die obligatorische Gebäudeversicherung, die von Gesetzes wegen auf die Käuferschaft übergeht.

6. Die Notariats- und Grundbuchgebühren des Grundbuchamtes Thusis sowie eine allfällige kommunale Handänderungssteuer werden von der Käuferschaft bezahlt.

7. Bestehen und Tragweite des gesetzlichen Pfandrechtes von Kanton und Gemeinde für die Grundsteuern sind den Parteien bekannt. Das Vertragsobjekt haftet für sämtliche noch nicht veranlagten Wertzuwachssteuern, auch aus früheren zivilrechtlichen oder wirtschaftlichen Handänderungen sowie für öffentlich-rechtliche Forderungen gemäss Art. 130 ff. EG zum ZGB.
   Die Käuferschaft weiss, dass sie von der Verkäuferschaft in diesem Zusammenhang gemäss Art. 160 des kant. Steuergesetzes Sicherstellung verlangen kann. Auf eine Sicherstellung wird hiermit ausdrücklich verzichtet.

8. Die Verkäuferschaft bestätigt, dass keine auf die Käuferschaft zu übertragende, aus dem Grundbuch und aus der vorliegenden Urkunde nicht ersichtliche, mit dem Vertragsgegenstand zusammenhängende Rechte und Pflichten (z.B. obligatorische Benützungsrechte, Kaufs-, Vorkaufs- und Rückkaufsrechte oder obligatorische Verpflichtungen, z.B. aus früheren Verträgen) bestehen.

9. Die Urkundsperson hat die Käuferschaft darauf hingewiesen, dass öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen unabhängig von einer Anmerkung im Grundbuch rechtsgültig bestehen können. Die Käuferschaft hat sich daher bei den zuständigen Amtsstellen über solche Eigentumsbeschränkungen (Altlasten, Nutzungsvorschriften und -beschränkungen, baurechtliche Vorschriften und Auflagen, insbesondere auch im Zusammenhang mit der Zweitwohnungsgesetzgebung usw.) direkt zu informieren.

10. Allfällige Miet- bzw. Pachtvertragsverhältnisse gehen mit der Eigentumsübertragung auf die Käuferschaft über (vgl. Art. 261 bzw. 290 OR).
    Die Käuferschaft übernimmt allfällige Schadenersatzansprüche, die aus einer vorzeitigen Kündigung des Miet- bzw. Pachtvertragsverhältnisses an die Verkäuferschaft gestellt werden.

11. Die Vertragsparteien sind auf die Bestimmungen des Bundesgesetzes vom 16. Dezember 1983 über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) und die dazugehörige Verordnung vom 01. Oktober 1984 hingewiesen worden. Die Käuferschaft erklärt, dass der Kauf nicht auf Rechnung von Personen im Ausland erfolgt und dass sie nicht von Personen im Ausland beherrscht wird oder aus anderen

Gründen von solchen abhängig ist. Die Parteien kennen die zivil- und strafrechtlichen Folgen bei Verletzung des Bewilligungsgesetzes.

GRUNDBUCHANMELDUNG

Zum Vollzug im Grundbuch wird hiermit angemeldet:

- Eigentumsübertragung infolge Kauf

Thusis,

Die Parteien:

Politische Gemeinde Andeer

.....
Silvio Kunfermann, Gemeindepräsident

.....
Tamara Manuela Breitenmoser,
Gemeindekanzlistin

Hagmayer Transporte AG

.....
Gerhard Caspar, einzelzeichnungsberechtigtes Verwaltungsrats-Mitglied