Öffentliche Beurkundung

Kaufvertrag

Die

Stadt Illnau-Effretikon, besondere Rechtsformen, Märtplatz 29, 8307 Effretikon, als Alleineigentümerin, hier vertreten mit Beschluss des Stadtrates durch den schriftlich bevollmächtigten Peter Wettstein, Stadtschreiber,

– nachfolgend die «veräussernde Partei» genannt –

verkauft an die

BEREUTER TOTALUNTERNEHMUNG AG, Aktiengesellschaft (AG), mit Sitz in Volketswil, UID CHE-115.160.883, Juchstrasse 25, 8604 Volketswil, als Alleineigentümerin, hier vertreten durch Marco Bereuter, von Illnau-Effretikon, in Volketswil, Präsident des Verwaltungsrates, mit Einzelunterschrift,

– nachfolgend die «erwerbende Partei» genannt –

Folgendes:

– nachfolgend das «Vertragsobjekt» genannt –

Grundbuchamtskreis: Illnau

Stadt Illnau-Effretikon

1.

Grundregister Blatt IE3761, Liegenschaft, Kataster IE7648, EGRID CH595777058369, Effretikon

Angaben der amtlichen Vermessung:

Kataster IE7648, EGRID CH595777058369, Effretikon, Plan 3
750 m², mit folgender Aufteilung:

Gebäude:

- Nebengebäude, Nr. 29602489	26 m ²
- Gebäude Wohnen, Nr. 29602487, Rikonerstrasse 10	83 m ²

Bodenbedeckungsarten:

- Gebäude	109 m ²
- befestigte Fläche	172 m ²
- Gartenanlage	469 m ²

Angabe der veräussernden Partei:

Amtliche Wohnungsnummer: Keine

Anmerkungen

- öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung
Beseitigungs- und Anpassungsrevers betr. Schopf
dat. 17.05.1943, Beleg 51, Rikon, EREID CH5884-0000-0029-51470
- öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung
Mehrwertsrevers
dat. 08.11.1967, Beleg 396, Rikon, EREID CH5884-0000-0029-51571
Bemerkung: 1
- öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung
Quartierplanbann gemäss § 150 PBG
dat. 14.01.2015, Beleg 8, EREID CH5884-0000-0030-71565

Vormerkungen, Dienstbarkeiten, Grundlasten und Grundpfandrechte

Keine Eintragungen

Bemerkung

- 1 Änderung
dat. 23.01.1968, Beleg 30, Rikon

2.

Grundregister Blatt IE7724, Liegenschaft, Kataster IE183, EGRID
CH107783065772, Effretikon

Angaben der amtlichen Vermessung:

Kataster IE183, EGRID CH107783065772, Effretikon, Plan 3
73 m², mit folgender Aufteilung:

Bodenbedeckungsarten:

- Strasse, Weg	39 m ²
- humusierte Fläche	34 m ²

Anmerkung

öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung
Quartierplanbann gemäss § 150 PBG
dat. 14.01.2015, Beleg 8, EREID CH5884-0000-0030-71565

Vormerkungen, Dienstbarkeiten, Grundlasten und Grundpfandrechte

Keine Eintragungen

Grenzen / Bemerkungen

1. Grenzen gemäss vorgelegtem Plan.
2. Der Wortlaut der aufgeführten Anmerkungen ist den Parteien bekannt; sie verzichten auf die wörtliche Wiedergabe in diesem Vertrag.

-- 0 --

Der Kaufpreis beträgt

Fr. 3'200'000.00 für das Vertragsobjekt Ziff. 1;

Fr. 300'000.00 für das Vertragsobjekt Ziff. 2;

Fr. 3'500'000.00 total,

und ist der veräussernden Partei anlässlich der Eigentumsübertragung auf das Konto IBAN CH76 0900 0000 8000 1200 1, bei der PostFinance AG, lautend auf Stadtkasse Illnau-Effretikon, zu bezahlen.

Die erwerbende Partei hat sich bei der Eigentumsübertragung über die Kaufpreiszahlung durch Vorlegung eines unwiderruflichen Zahlungsversprechens einer in der Schweiz domizilierten Bank auszuweisen.

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

Die Zahlung erfolgt ohne Mitwirkung des Notariates und Grundbuchamtes Illnau sowie gegen separate Quittung.

Der Kaufpreis erhöht/reduziert sich allenfalls gemäss Ziff. 20 der „weiteren Bestimmungen“ hiernach.

Weitere Bestimmungen

1. Die Eigentumsübertragung hat im gegenseitigen Einvernehmen, frühestens am 02.01.2020, spätestens jedoch innert 60 Tagen nach Eintritt sämtlicher Bedingungen gemäss Ziff. 2 hiernach zu erfolgen. Nach Ablauf dieses Zeitraumes ist die säumige Vertragspartei in Verzug.

Sowohl bei Verzug der veräussernden Partei als auch bei Verzug der erwerbenden Partei ist der säumigen Partei eine Nachfrist im Sinne von Art. 107 OR anzusetzen. Art. 214 OR über den Käuferverzug findet keine Anwendung.

2. Dieser Kaufvertrag wird unter den (kumulativen) Bedingungen abgeschlossen, dass

- die notwendige Zustimmung aufgrund des u.a. beim Vertragsobjekt im Grundregister angemerkten Quartierplanbannes gemäss § 150 PBG (dat. 14.01.2015, Beleg 8, EREID CH5884-0000-0030-71565) vorliegt;
- diesem Kaufvertrag seitens der Stadt Illnau-Effretikon durch den Grossen Gemeinderat (oder im Referendumsfall durch das Volk) rechtskräftig zugestimmt wird. Ab dem Zustandekommen eines Referendums bis zu dessen rechtskräftigen Abschluss stehen sämtliche Fristen des vorliegenden Vertrages still und verlängern sich entsprechend (vgl. Fristen in Ziff. 1 Abs. 1, Ziff. 2 Abs. 5, Ziff. 18 Abs. 1 + 2, Ziff. 21 Abs. 1+4 und Ziff. 23 Abs. 1).

Sofern für den Eintritt einer Bedingung die Mitwirkung der anderen Vertragspartei erforderlich ist, hat diese auf erstmalige Aufforderung der anderen Vertragspartei Partei die notwendigen Schritte einzuleiten.

Sofern eine Vertragspartei keine Kenntnis vom Eintritt einer Bedingung erhält, ist ihr dies durch die andere Vertragspartei durch eine empfangsbedürftige Mitteilung (z.B. durch einen eingeschriebenen Brief) anzuzeigen.

Treten die Bedingungen gemäss Ziff. 2 Abs. 1 hievord nicht alle ein, fällt der vorliegende Kaufvertrag vollumfänglich und gegenseitig entschädigungslos dahin.

Sollten bis am 31. Dezember 2020 die Bedingungen gemäss Ziff. 2 Abs. 1 hievord nicht vollständig eingetreten sein, so hat jede Vertragspartei -bis zum Eintritt dieser Bedingungen- das Recht, jederzeit von diesem Kaufvertrag zurückzutreten. Der Rücktritt ist durch eine empfangsbedürftige Mitteilung (z.B. durch einen eingeschriebenen Brief) an die andere Vertragspartei zu erklären. Im Falle eines solchen Rücktritts durch eine Vertragspartei fällt der vorliegende Kaufvertrag ebenfalls vollumfänglich und gegenseitig entschädigungslos dahin.

3. Der Besitzesantritt, d.h. der Übergang des Vertragsobjektes in Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahr, erfolgt mit der Eigentumsübertragung (Antrittstag).

4. Die Vertragsparteien rechnen über die mit dem Vertragsobjekt verbundenen Einnahmen und Abgaben/Nebenkosten (wie z.B. Mietzinse, Kehrrichtgebühren, Wasser/Abwasser, Gebäudeversicherung, Energievorrat) separat ab, Wert Antrittstag.
5. Die Vertragsparteien sind von der Urkundsperson auf die Art. 192 - 196 des Schweizerischen Obligationenrechtes (OR) über die Rechtsgewährleistung sowie die Art. 197 ff. und Art. 219 OR über die Sachgewährleistung (Mängelhaftung) aufmerksam gemacht worden.

Die erwerbende Partei übernimmt das Vertragsobjekt im Zustand zum Zeitpunkt der Eigentumsübertragung. Mängel, welche vor der Eigentumsübertragung neu entstehen, hat die veräussernde Partei nicht zu reparieren.

Jede Gewährspflicht (Haftung) der veräussernden Partei für Rechts- und Sachmängel am Vertragsobjekt im Sinne des OR wird aufgehoben, soweit in diesem Vertrag nichts anderes vereinbart ist. Die veräussernde Partei hat auch ausserhalb dieses Vertrages keine Zusicherungen für das Vertragsobjekt abgegeben. Die Parteien sind von der Urkundsperson über die Bedeutung dieser Freizeichnungsklausel orientiert worden. Insbesondere darüber, dass diese Vereinbarung ungültig ist, wenn die veräussernde Partei der erwerbenden Partei die Gewährsmängel absichtlich oder grobfahrlässig bzw. arglistig verschwiegen hat (Art. 100 Abs. 1, Art. 192 Abs. 3 und Art. 199 OR).

6. Die Gebühren und Auslagen des Notariates und Grundbuchamtes werden von den Vertragsparteien gemeinsam, je zur Hälfte, bezahlt; sie haften dafür von Gesetzes wegen solidarisch.
7. Die erwerbende Partei hat von den Bestimmungen über das gesetzliche Pfandrecht für die Grundstückgewinnsteuer Kenntnis genommen.

Auf eine Sicherstellung der von der veräussernden Partei zu bezahlenden Grundstückgewinnsteuer verzichtet die erwerbende Partei.

8. Die Vertragsparteien haben Kenntnis von Art. 54 des Versicherungsgesetzes (VVG).

Die veräussernde Partei bestätigt, dass bezüglich des Vertragsobjektes Ziff. 2 keine privaten Schaden- und Haftpflichtversicherungen bestehen.

Private Schaden- und Haftpflichtversicherungen für das Vertragsobjekt Ziff. 1 gehen auf die erwerbende Partei über, sofern sie nicht innert 30 Tagen, von der Eigentumsübertragung an gerechnet, den Versicherungsgesellschaften schriftlich mitteilt, sie lehne den Übergang ab.

Die Versicherungspolice sind der erwerbenden Partei spätestens bei der Eigentumsübertragung zu übergeben.

Die obligatorische Versicherung bei der Gebäudeversicherung Kanton Zürich für Feuer- und Elementarschäden geht von Gesetzes wegen auf die erwerbende Partei über.

9. Die Parteien haben Kenntnis von den gesetzlichen Bestimmungen über die Veräusserung von Miet- (Art. 261 OR) und Pachtgegenständen (Art. 290 OR).

Die veräussernde Partei bestätigt, dass für das Vertragsobjekt Ziff. 2 weder Miet- noch Pachtverträge bestehen.

Die erwerbende Partei kennt die für das Vertragsobjekt Ziff. 1 bestehenden Mietverhältnisse. Auf eine detaillierte Auflistung an dieser Stelle wird verzichtet.

Diese Mietverhältnisse, sofern und soweit sie anlässlich der Eigentumsübertragung noch bestehen, gehen mit der Eigentumsübertragung von Gesetzes wegen auf die erwerbende Partei über (Art. 261 Abs. 1 OR). Die erwerbende Partei tritt unter gänzlicher Entlastung der veräussernden Partei vollständig in deren Rechtsstellung ein und verzichtet auf die Geltendmachung des Kündigungsrechts gemäss Art. 261 Abs. 2 OR. Die entsprechenden Mietverträge samt den dazugehörigen Unterlagen sind der erwerbenden Partei zu übergeben. Die veräussernde Partei wird die Mieter über die Handänderung informieren.

Die veräussernde Partei ist bis zur Eigentumsübertragung berechtigt, beliebige neue Mietverhältnisse bezüglich der Vertragsobjekte Ziff. 1 und/oder Ziff. 2 abzuschliessen; sie hat dabei jedoch die Interessen der erwerbenden Partei zu berücksichtigen.

10. Das Vertragsobjekt ist pfandrechtsfrei zu übertragen.
11. Der erwerbenden Partei ist der heutige Erschliessungsstand des Vertragsobjektes Ziff. 2 bekannt. Künftige Erschliessungskosten gehen zulasten der erwerbenden Partei.
12. Die Urkundsperson hat die erwerbende Partei darauf hingewiesen, dass öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen unabhängig von einer Anmerkung im Grundregister rechtsgültig bestehen können. Die erwerbende Partei hat sich daher bei den zuständigen Amtsstellen über solche Eigentumsbeschränkungen (Nutzungsvorschriften und -beschränkungen, baurechtliche Vorschriften und Auflagen etc.) direkt zu informieren.
13. Die Parteien stellen fest, dass zum Zeitpunkt der Beurkundung auf dem Vertragsobjekt kein im Kataster der belasteten Standorte (KbS) verzeichneter Standort liegt.

14. Die veräussernde Partei erklärt, dass ihr keine Einschränkungen (insbesondere Denkmalschutzmassnahmen etc.) bekannt sind, welche die Bebaubarkeit der Vertragsobjekte einschränken würden.
15. Die veräussernde Partei verpflichtet sich, zu prüfen, ob die nachfolgenden beim Vertragsobjekt Ziff. 1 angemarkten öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen inhaltlich noch relevant sind und diese sofern möglich bis zur Eigentumsübertragung zu löschen:
- „öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Beseitigungs- und Anpassungsrevers betr. Schopf dat. 17.05.1943, Beleg 51, Rikon, EREID CH5884-0000-0029-51470“;
 - „öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Mehrwertsrevers dat. 08.11.1967, Beleg 396, Rikon, EREID CH5884-0000-0029-51571“.
16. Die Vertragsparteien nehmen davon Kenntnis, dass nach Ziffer 3 des Anhanges zur Verordnung über die elektrische Niederspannungsinstallati-
onen vom 7. November 2001 (SR 734.27) die Niederspannungsinstallati-
onen mit zehn- oder zwanzigjähriger Kontrollperiode bei einer Handände-
rung 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 Vertragsobjekt erst nach der Eigentumsübertragung durch die erwerbende Partei veranlasst wird. Sollten sich daraus für sie Nachteile irgendwelcher Art (namentlich Kostenfolgen) ergeben, wird die veräussernde Partei von jeder Gewährleistungspflicht befreit.

17. Die erwerbende Partei ist ab sofort berechtigt, bezüglich des Vertragsobjektes sämtliche Handlungen vorzunehmen, um eine rechtskräftige Bau-
bewilligung für zonen- und bauordnungskonforme Bauten auf dem Ver-
tragsobjekt zu erhalten. Sie kann zur Erreichung dieses Ziels auf dem Ver-
tragsobjekt Baugespanne aufstellen, Sondierungen und Probebohrungen
vornehmen, Vermessungen durchführen lassen und überhaupt alles un-
ternehmen, was zu einer ordentlichen Projektierung des Bauprojektes
notwendig ist. Dabei hat sie gebührend Rücksicht auf die Bewohner zu
nehmen. Ebenso darf die erwerbende Partei alle Verhandlungen mit den
Behörden führen, die mit der Überbauung des Vertragsobjektes im Zu-
sammenhang stehen. Die veräussernde Partei hat die erwerbende Partei
in dieser Hinsicht zu unterstützen, soweit es hiezu der Hilfe des Grundei-
gentümers bedarf.

Sämtliche Kosten im Zusammenhang mit der Projektierung und dem Bau-
bewilligungsverfahren gehen zulasten der erwerbenden Partei.

18. Die erwerbende Partei verpflichtet sich,
- bis spätestens am 31. Dezember 2021 beim Stadtrat Illnau-Effretikon einen bewilligungsfähigen Gestaltungsplan einzureichen, welcher das Vertragsobjekt (mit)umfasst, sowie darin mindestens 1'200 m² Nutzfläche für einen Detailhandel-Grossverteiler zu planen und zu realisieren. Basis dafür bildet der den Parteien vollumfänglich bekannte Masterplan Bahnhof West vom 18. Januar 2018, inkl. der vom Stadtrat genehmigten Revision des Baufeldes E vom 24. Oktober 2019, welche keinen Bestandteil dieses Kaufvertrages bildet;
 - bis am 31. März 2023 bei der Baubehörde Illnau-Effretikon ein bewilligungsfähiges Bauprojekt für das Vertragsobjekt einzureichen und dieses bis spätestens drei Jahre nach Erteilung der rechtskräftigen Baubewilligung bezugsbereit zu realisieren;
 - die gesamte Erschliessung des im Masterplan Bahnhof West bezeichneten Teilbereich E1 sicherzustellen. Der Nachweis ist im Gestaltungsplan Teilbereich E2 zu erbringen. Mit der Festsetzung des Gestaltungsplans Teilbereich E2 ist die gesamte Erschliessung rechtlich sicherzustellen.
19. Die veräussernde Partei verpflichtet sich die Gestaltungsplan- und Baubewilligungsverfahren aktiv zu unterstützen und „voranzutreiben“.
20. Den Vertragsparteien ist die vom Stadtrat Illnau-Effretikon festgelegte Übergangsregelung zum Mehrwertausgleich (in Anlehnung an den Entwurf für ein Kantonales Mehrwertausgleichsgesetz) vom 22. September 2016 bekannt.

Im Kaufpreis ist eine Mehrwertabschöpfung von Fr. 240'200.00 gemäss Übergangsregelung zum Mehrwertausgleich vom 22. September 2016 enthalten (20 % des durch die Zürcher Kantonalbank geschätzten Mehrwerts von Fr. 1'201'000.00). Der definitive Mehrwert wird aufgrund der im Zeitpunkt der Abschöpfung (= rechtskräftige Festsetzung des Gestaltungsplanes) geltenden Bestimmungen berechnet und ist dazumal zu Gunsten oder zu Lasten der veräussernden Partei auszugleichen. Die veräussernde Partei kann aus einem späteren Inkrafttreten (d.h. nach rechtskräftiger Festsetzung des Gestaltungsplanes) des kantonalen Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) keine weitergehenden Rechte ableiten. Sofern und soweit die erwerbende Partei nach Inkrafttreten des kantonalen Mehrwertausgleichsgesetzes für den Gestaltungsplanperimeter Teilbereich Baufeld E gemäss Masterplan Bahnhof West eine kantonale Mehrwertabgabe (= Anteil des Kantons) zu entrichten hat, reduziert sich die gegenüber der Stadt Illnau-Effretikon zu bezahlende Infrastrukturabgabe (gemäss dem im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens zu erarbeitenden städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Illnau-Effretikon und der BEREUTER TOTALUNTERNEHMUNG AG) um die Hälfte des an den Kanton zu leistenden Betrags und führt zu einer entsprechenden Ausgleichspflicht zwischen den Parteien. Die Zahlungsfrist beträgt 90 Tage ab Anmeldung des Rückerstattungsanspruchs.

21. Die erwerbende Partei räumt der veräussernden Partei bis am 31. Juni 2026 ein Rückkaufsrecht am Vertragsobjekt ein.

Der Rückkaufspreis beträgt pauschal Fr. 3'500'000.00 zuzüglich allfällige zukünftige bereits geleistete Zahlungen für den Mehrwertausgleich gemäss Ziff. 20 hievor und flächenmässiger Anteil an den in einem Grundstückgewinnsteuerverfahren abzugsfähigen Anlagekosten. Die erwerbende Partei ist verpflichtet, den Stand dieser Kosten der veräussernden Partei mindestens halbjährlich schriftlich anzuzeigen. Im Falle eines Rücktrittes verpflichtet sich die erwerbende Partei, der veräussernden Partei sämtliche Projektunterlagen und Urheberrechte unentgeltlich zur weiteren Verwendung zu überlassen.

Das Rückkaufsrecht kann nur für beide Vertragsobjekte zusammen ausgeübt werden.

Das Rückkaufsrecht kann durch die veräussernde ausgeübt werden, wenn die erwerbende Partei oder ihr(e) Rechtsnachfolger(in) bis am 31. März 2025 nicht mit den Bauarbeiten für einen rechtskräftig bewilligten Neubau auf dem Vertragsobjekt begonnen hat.

Die Rückübertragung des Vertragsobjektes hat innert 30 Tagen nach Abgabe einer empfangsbedürftigen Ausübungserklärung (z.B. durch einen eingeschriebenen Brief) zu erfolgen. Nach unbenutztem Ablauf dieser Frist ist die säumige Partei in Verzug. Bei Verzug einer Vertragspartei ist der säumigen Partei durch den Gläubiger eine Nachfrist von 14 Tagen zur nachträglichen Erfüllung im Sinne von Art. 107 des Schweizerischen Obligationenrechts (OR) anzusetzen. Art. 214 über den Käuferverzug findet keine Anwendung.

Das Rückkaufsrecht ist auf Kosten der erwerbenden Partei anlässlich der Eigentumsübertragung bis zu dem im Abs. 1 hievor genannten Datum im Grundregister vorzumerken.

22. Die Vertragsparteien sind auf die Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) und die dazugehörige Verordnung hingewiesen worden.

Die erwerbende Partei erklärt, dass sie nicht von Personen im Ausland beherrscht wird (Art. 6 BewG); sie verpflichtet sich, einen entsprechenden Feststellungsbeschluss des Bezirksrates Pfäffikon ZH bis zur Eigentumsübertragung einzuholen (Art. 17 BewG und Art. 15 BewV). Das Gesuch ist vollständig, versehen mit allen Beilagen, nach Eintritt sämtlicher Bedingungen gemäss Ziff. 2 hievor, ohne Verzug einzureichen.

23. Der veräussernden Partei steht ab Eigentumsübertragung das uneingeschränkte und unentgeltliche Nutzungsrecht am Vertragsobjekt Ziff. 2 bis zur Baufreigabe des Neubaus im Sinne von Ziff. 18 hievor, spätestens jedoch bis am 31. Juni 2026 zu.

Der betriebliche und bauliche Unterhalt sowie die Haftung gehen zulasten der veräussernden Partei.

Der Rückbau des heutigen Zustandes geht hingegen zulasten der erwerbenden Partei.

24. Die veräussernde Partei beabsichtigt, eventuell Räumlichkeiten (Gewerbe- / Bürofläche / Parkplätze) für einen Polizeiposten in dem von der erwerbenden Partei noch zu erstellendem Neubau auf dem Baufeld E zu erwerben oder zu mieten. Dafür gelten folgende Eckwerte:

Benötigte Gewerbe-/Büroflächen

- 350 m² Bürofläche beheizt im Erd- oder Obergeschoss plus 70 m² Gewerbefläche unbeheizt im Unter-/Obergeschoss;
- Zugang vom Erdgeschoss mit separatem Lift/Treppenhaus;
- Der Ausbau (ab Rohbau II) erfolgt durch die Stadt Illnau-Effretikon bzw. durch den Mieter.

Benötigte Parkierung

- 3 Kundenfahrzeuge (Autos);
- 4 Dienstfahrzeuge (Autos) mit einer Fahrzeughöhe bis 2.60 m in einem abschliessbaren Bereich;
- 1 Fahrrad;
- 2 Sicherstellungsplätze für Autos in einem abschliessbaren Bereich;
- allenfalls 3 – 4 Mitarbeiterfahrzeuge (Autos).

Richtpreise Miete (Kaltmiete, exkl. Nebenkosten)

- Büro beheizt Fr. 200.00/m² und Jahr;
- Gewerbe unbeheizt Fr. 120.00/m² und Jahr;
- Parkplätze ungedeckt Fr. 80.00/Monat;
- Parkplätze gedeckt Fr. 140.00/Monat.

Richtpreise Kauf (Basis Rohbau II)

- Büro beheizt Fr. 5'000.00/m²;
- Gewerbe unbeheizt Fr. 3'000.00/m²;
- Parkplätze ungedeckt Fr. 20'000.00;
- Parkplätze gedeckt Fr. 35'000.00.

Die veräussernde Partei verpflichtet sich, die erwerbende Partei bis zum bewilligtem Gestaltungsplan hin, schriftlich über eine andere Standortwahl, bzw. wenn sie keinen Gebrauch dieser Option machen möchte, zu informieren.

Die Parteien schliessen auf erstmaligen Wunsch der veräussernden Partei bis zum rechtskräftig bewilligtem Gestaltungsplan Baufeld E2 einen rechtsverbindliche Miet-/Kaufvereinbarung ab. Sollte das nicht der Fall sein, so erlischt diese Option 30 Tage danach automatisch.

25. Die erwerbende Partei verpflichtet sich, sämtliche obligatorisch wirkende Vereinbarungen aus diesem Vertrag einem allfälligen Rechtsnachfolger zu überbinden (soweit sie noch aktuell sind), mit der Pflicht zur Weiterüberbindung und Schadenersatzpflicht im Unterlassungsfalle.

26. Die Vertragsparteien wurden darauf aufmerksam gemacht,
- dass für die Stadt Illnau-Effretikon (ausgenommen ehemaliges Gemeindegebiet Kyburg) das eidgenössische Grundbuch noch nicht eingeführt ist und demzufolge noch Rechte und Lasten aus der Zeit vor 1912 ohne Eintragung im kantonalen Grundprotokoll/-register bestehen können;
 - dass unter dem System des Grundprotokolls/-registers die Grundbuchwirkung zugunsten des gutgläubigen Dritterwerbers nach Art. 973 ZGB nicht besteht;
 - dass die Einführung des eidgenössischen Grundbuches mit vorausgehender Bereinigung von Grundprotokoll/Grundregister jedoch angeordnet ist; sie sind über den Stand der Bereinigung unterrichtet worden.

Die erwerbende Partei hat jedoch Kenntnis von der Erklärung des früheren Eigentümers vom 23.03.2005 bzw. 07.04.2011 gegenüber dem Grundbuchamt, wonach seiner Ansicht nach keine solchen, noch nicht eingetragenen Rechte und Lasten bestehen und die vorhandenen Einträge bei der Grundbucheinführung unverändert in das Grundbuch übernommen werden können.

Illnau,

Die veräussernde Partei:

Stadt Illnau-Effretikon:

.....
Peter Wettstein

Die erwerbende Partei:

BEREUTER TOTALUNTERNEHMUNG AG:

.....
Marco Bereuter

*Entwurf des Notariates Illnau vom 21.10.2019
Diesen Entwurf bitte zum Termin mitbringen!*

Diese Urkunde enthält den mir mitgeteilten Parteiwillen. Sie ist von den in der Urkunde genannten erschienenen Personen gelesen, als richtig anerkannt und unterzeichnet worden.

Illnau, , Uhr

NOTARIAT ILLNAU

Stephanie Morganella, Notariatssekretärin mbA