

Öffentliche Beurkundung

Kaufvertrag

Stadt Illnau-Effretikon, besondere Rechtsformen, Märtplatz 29, 8307 Effretikon, als Alleineigentümerin, hier vertreten durch Peter Wettstein, Stadtschreiber

– nachfolgend die «veräussernde Partei» genannt –

verkauft an

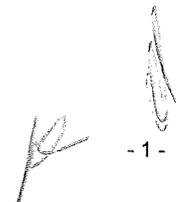
R. Fuchs AG / Sitma AG, einfache Gesellschaft, als Gesamteigentümer / einfache Gesellschaft,

1. R. Fuchs AG, Aktiengesellschaft (AG), mit Sitz in Volketswil, UID CHE-103.413.072, Vivian-Strasse 8, 8604 Volketswil, als Gesamteigentümerin, hier mit schriftlicher Vollmacht vertreten durch Marcel Mathys, geb. 22.04.1972, von Rohrbachgraben BE, c/o Matma Immobilien AG, Javastrasse 11, 8604 Volketswil
2. Sitma AG, Aktiengesellschaft (AG), mit Sitz in Volketswil, UID CHE-115.191.837, Büelstrasse 15, 8604 Volketswil, als Gesamteigentümerin, hier vertreten durch Marcel Mathys, von Rohrbachgraben, in Volketswil, Mitglied des Verwaltungsrates mit Einzelunterschrift

– nachfolgend die «erwerbende Partei» genannt –

Folgendes:

– nachfolgend das «Vertragsobjekt» genannt –

 - 1 -

Grundbuchamtskreis: Illnau

Stadt: Illnau-Effretikon

Grundregister Blatt IE5843, Liegenschaft, Kataster Nr. IE1075, Effretikon

Angaben der amtlichen Vermessung:

Kataster Nr. IE1075, Effretikon, Plan Nr. 31
975 m², mit folgender Aufteilung:

Gebäude:

- Gebäude Wohnen, Nr. 29601958, Rütlistrasse 22 105 m²

Bodenbedeckungsarten:

- Gebäude 105 m²
- befestigte Fläche 128 m²
- Gartenanlage 742 m²

Angabe der veräussernden Partei:

Amtliche Wohnungsnummer: 1, 101, 201

Anmerkung und Vormerkungen

Keine Eintragungen

Dienstbarkeiten

- Recht:
Baubeschränkung.
dat. 30.07.1969 SP IE3351
- Recht:
Näherbaurecht.
dat. 22.01.1970, SP IE3365

Grundlasten und Grundpfandrechte

Keine Eintragungen

Grenzen / Bemerkungen

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

Der Kaufpreis beträgt Fr. 3'500'000.00 (Franken drei Millionen fünfhunderttausend) und wird wie folgt getilgt:

Fr. 50'000.00 sind heute der veräussernden Partei auf das Konto IBAN CH76 0900 0000 8000 1200 1, bei der PostFinance AG, lautend auf Stadtkasse Illnau-Effretikon, zu bezahlen. Diese Anzahlung ist weder zu verzinsen noch sicherzustellen.

Die erwerbende Partei hat der veräussernden Partei heute einen entsprechenden Zahlungsbeleg zu übergeben.

Fr. 3'450'000.00 sind 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 Restkaufpreiszahlungen durch Vorlegung eines unwiderruflichen Zahlungsverpflichtens einer in der Schweiz domizilierten Bank auszuweisen.

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

Fr. 3'500'000.00 total Kaufpreis

-- 0 --

Weitere Bestimmungen

1. Die Eigentumsübertragung hat innert 30 Tagen nach Vorliegen eines rechtskräftigen Gestaltungsplanes mitunter für das Vertragsobjekt zu erfolgen. Nach Ablauf dieses Zeitraumes ist die säumige Vertragspartei in Verzug.

Die erwerbende Partei verpflichtet sich, bis spätestens am 31.03.2019 bei beim Stadtrat einen entsprechenden bewilligungsfähigen Gestaltungsplan einzureichen. Basis dafür bildet der Masterplan Bahnhof Ost vom 3. Dezember 2015.

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. Der Besitzesantritt, d.h. der Übergang des Vertragsobjektes in Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahr, erfolgt mit der Eigentumsübertragung (Antrittstag).
3. Die Vertragsparteien rechnen über die mit dem Vertragsobjekt verbundenen Einnahmen und Abgaben/Nebenkosten (wie z.B. Mietzinse, Kehrgebühren, Wasser/Abwasser, Gebäudeversicherung, Energievorrat) separat ab, Wert Antrittstag.
4. Die Vertragsparteien sind von der Urkundsperson auf die Art. 192–196 des Schweizerischen Obligationenrechtes (OR) über die Rechtsgewährleistung sowie die Art. 197 ff. und Art. 219 OR über die Sachgewährleistung (Mängelhaftung) aufmerksam gemacht worden.

Die erwerbende Partei übernimmt das Vertragsobjekt 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, 192 Abs. 3 und 199 OR).

5. Die Gebühren und Auslagen des Notariates und Grundbuchamtes werden von den Vertragsparteien gemeinsam, je zur Hälfte, bezahlt; sie haften dafür von Gesetzes wegen solidarisch.
6. 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.

7. Die Vertragsparteien haben Kenntnis von Artikel 54 des Versicherungsvertragsgesetzes (VVG). Private Schaden- und Haftpflichtversicherungen 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 des Kantons Zürich für Feuer- und Elementarschäden geht von Gesetzes wegen auf die erwerbende Partei über.

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

Die für das Vertragsobjekt bestehenden Mietverhältnisse gehen mit der Eigentumsübertragung von Gesetzes wegen auf die erwerbende Partei über (Art. 261 Abs. 1 OR). Die entsprechenden Mietverträge samt den dazugehörenden Unterlagen sind der erwerbenden Partei zu übergeben. Die veräussernde Partei wird die Mieter über die Handänderung informieren.

Die veräussernde Partei ist jedoch soweit als möglich dafür besorgt, dass die Mietverhältnisse per Ende 2018 aufgelöst werden.

Die erwerbende Partei sichert der veräussernden Partei nach der Eigentumsübertragung die Option zu, die Liegenschaft bis zum Abbruch unentgeltlich zu nutzen. Notwendige Unterhaltsarbeiten sowie sämtliche Nebenkosten (Strom, Wasser, Abwasser usw.) sind in dieser Zeit von der veräussernden Partei zu übernehmen.

9. 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, Altlasten etc.) direkt zu informieren.

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

11. Die Vertragsparteien nehmen davon Kenntnis, dass nach Ziffer 3 des Anhangs zur Verordnung über die elektrische Niederspannungsinstallatio-
nen vom 7. November 2001 (SR 734.27) die Niederspannungsinstallatio-
nen mit zehnjähriger 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 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.

12. 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 einzuholen (Art. 17 BewG und Art. 15 BewV). Das Gesuch ist vollständig, versehen mit allen Beilagen, ohne Verzug einzureichen.

13. 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. 97'800.00 im Sinne einer Akontozahlung enthalten (20% des durch die Zürcher Kantonalbank geschätzten Mehrwerts von Fr. 489'000.00). Der definitive Mehrwert wird aufgrund der im Zeitpunkt der Abschöpfung geltenden Bestimmungen berechnet und ist bei Fälligkeit zu Gunsten oder zu Lasten der abgabepflichtigen Grundeigentümerin auszugleichen.

14. Die erwerbende Partei ist ab sofort berechtigt, bezüglich des Vertragsobjektes sämtliche Handlungen vorzunehmen, um eine rechtskräftige Baubewilligung für zonen- und bauordnungskonforme Bauten auf dem Vertragsobjekt zu erhalten. Sie kann zur Erreichung dieses Ziels auf dem Vertragsobjekt Baugespanne aufstellen, Sondierungen und Probebohrungen vornehmen, Vermessungen durchführen lassen und überhaupt alles unternehmen, 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 Zusammenhang stehen. Die veräussernde Partei hat die erwerbende Partei in dieser Hinsicht zu unterstützen, soweit es hiezu der Hilfe des Grundeigentümers bedarf. Sie hat insbesondere Baugesuche der erwerbenden Partei und allfällige Änderungseingaben dazu zu unterzeichnen.

Sämtliche Kosten im Zusammenhang mit der Projektierung und dem Baubewilligungsverfahren gehen zulasten der erwerbenden Partei.

15. Die erwerbende Partei verpflichtet sich, innert neun Monaten nach Vorliegen eines rechtskräftigen Gestaltungsplanes bei der Baubehörde ein bewilligungsfähiges Bauprojekt mitunter für das Vertragsobjekt einzureichen und dieses bis spätestens zwei Jahre nach Erteilung der rechtskräftigen Baubewilligung bezugsbereit zu realisieren.

16. Die erwerbende Partei räumt der veräussernden Partei bis am 31.12.2023 ein Rückkaufsrecht am Vertragsobjekt ein.

Der Rückkaufspreis beträgt Fr. 3'400'000.00.


- 6 -

Das Rückkaufsrecht kann durch die veräussernde Partei in den folgenden Fällen ausgeübt werden:

- die erwerbende Partei ist bis am 31.12.2021 nicht im Besitz eines rechtskräftig bewilligten Bauprojektes über das Vertragsobjekt, und/oder
- die erwerbende Partei hat bis am 31.12.2022 nicht mit den Bauarbeiten für einen Neubau auf dem Vertragsobjekt begonnen.

17. Vertragsvorbehalt

Den Parteien ist bekannt, dass der vorliegende Vertrag der Zustimmung des Grossen Gemeinderates der Stadt Illnau-Effretikon (bzw. im Referendumsfall der Volksabstimmung) bedarf. Sollte die Zustimmung verweigert werden, fällt der vorliegende Vertrag gegenseitig entschädigungslos dahin, wobei die bereits geleistete Anzahlung der erwerbenden Partei von Fr. 50'000.00 innert 30 Tagen ab Rechtskraft des Entscheides ohne Zins zurückzuerstatten ist.

18. 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 11.12.2001 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, 30. Mai 2017

Die veräussernde Partei:

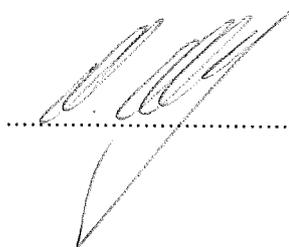
Stadt Illnau-Effretikon:



.....
Peter Wettstein

Für die erwerbende Partei:

Marcel Mathys:

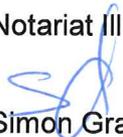


Öffentlich beurkundet:

8308 Illnau, 30. Mai 2017



Notariat Illnau


Simon Graf, Notariatsassistent

Gesetzliches Pfandrecht für die Grundstückgewinnsteuer

Für die **Grundstückgewinnsteuer** bei einer Handänderung steht den Gemeinden im Kanton Zürich **ein gesetzliches Pfandrecht** am betroffenen Grundstück zu.

Wird diese Steuer vom Pflichtigen nicht bezahlt, so kann die Gemeinde das gesetzliche Pfandrecht eintragen lassen und letztlich die Zwangsverwertung des Grundstückes zu ihren Gunsten verlangen.

Steuerpflichtig ist der Veräusserer. Dieser hat dem Gemeindesteueramt innert 30 Tagen nach der Handänderung (Eigentumsübertragung) eine Steuererklärung einzureichen. Das Notariat übergibt dem Veräusserer das Steuererklärungsformular.

Handänderungen im Sinne dieser Vorschriften sind

- die **zivilrechtlichen Eigentumsübertragungen**, welche in der Regel eine Eintragung im Grundbuch erfordern, wie Kauf und Tausch, und
- die sogenannten **wirtschaftlichen Handänderungen**, d.h. Rechtsgeschäfte, die in Bezug auf die Verfügungsgewalt über ein Grundstück wirtschaftlich wie eine Handänderung wirken,

soweit sie nicht von der Steuerpflicht befreit sind oder diese aufgeschoben wird (wie bei Schenkung, Erbvorbezug, Ersatzbeschaffung, Grenzbereinigung, Quartierplan).

Das **gesetzliche Pfandrecht** der Gemeinde besteht für

- die aufgrund der **aktuellen** Handänderung geschuldete Grundstückgewinnsteuer und
- die aufgrund von **früheren** zivilrechtlichen und/oder wirtschaftlichen Handänderungen am selben Grundstück noch geschuldeten Grundsteuern.

Es erlischt indessen, wenn es nicht **innerhalb von drei Jahren** nach der Handänderung im Grundbuch eingetragen wird (bei wirtschaftlichen Handänderungen beginnt diese Frist mit der Wahrnehmung der Handänderung durch die Steuerbehörde).

Die Grundstückgewinnsteuer wird aufgeschoben bei Veräusserung einer dauernd und ausschliesslich selbstgenutzten Wohnliegenschaft (Einfamilienhaus oder Eigentumswohnung), soweit der Erlös innert angemessener Frist zum Erwerb oder zum Bau einer gleichgenutzten Ersatzliegenschaft verwendet wird. Wird ein Steueraufschub infolge Ersatzbeschaffung erst später, d.h. nach erfolgter Eigentumsübertragung des gegenwärtigen Veräusserungsgeschäftes geltend gemacht und auch gewährt, so kann der bereits beim Steueramt zur Sicherstellung einbezahlte Steuerbetrag zurückgefordert werden.

Eine aufgeschobene Steuer wird nachveranlagt, wenn das Ersatzobjekt durch den Veräusserer vorzeitig weiterveräussert wird (ohne erneute Ersatzbeschaffung) oder dieser die Selbstnutzung aufgibt. Der Pfandrechtsanspruch der Gemeinde besteht während drei Jahren auch für diesen Fall, von der Eigentumsübertragung des gegenwärtigen Veräusserungsgeschäftes an gerechnet.

Der Erwerber kann beim zuständigen Gemeindesteueramt Auskunft über die für das fragliche Grundstück noch nicht veranlagte und noch nicht bezahlte Grundstückgewinnsteuer verlangen. Das Notariat stellt ihm auf Wunsch das entsprechende amtliche Formular zur Verfügung.

Eine geeignete **Sicherstellung der Bezahlung der Grundstückgewinnsteuer durch den Veräusserer** kann von den Parteien im Kaufvertrag vereinbart werden.

Weitere Auskünfte erteilt das Notariat oder das Gemeindesteueramt, insbesondere auch bei Vorliegen von besonderen Umständen (wie z.B. bei Steueraufschub und -befreiung infolge Ersatzbeschaffung durch den Verkäufer, bei kombinierten Rechtsgeschäften, bei allfälligem Vorliegen von wirtschaftlichen Handänderungen).

Ein elektronisches Steuererklärungsformular mit einer Möglichkeit zur Berechnung der mutmasslichen Grundstückgewinnsteuer ist im Internet erhältlich unter:

<http://steueramt.formular.stzh.ch/default.aspx?gemnr=1>

Datum: 30. Mai 2017

Steuererklärungsformular erhalten

die veräussernde Partei:



und zur Kenntnis genommen,

die erwerbende Partei:

