

Übertragungsvertrag

Gemeinde Fehraltorf / Illnau-Effretikon / Russikon / Weisslingen,

einfache Gesellschaft, als Gesamteigentümer / einfache Gesellschaft

1. Gemeinde Fehraltorf, besondere Rechtsformen, UID: CHE-114.884.688, Kempptalstrasse 54, 8320 Fehraltorf, als Gesamteigentümerin

heute mit schriftlicher Vollmacht vertreten durch



2. Stadt Illnau-Effretikon, besondere Rechtsformen, mit Sitz in Illnau-Effretikon, UID: CHE-114.884.702, Märtplatz 29, 8307 Effretikon, als Gesamteigentümerin

heute mit schriftlicher Vollmacht vertreten durch



3. Gemeinde Russikon, besondere Rechtsformen, UID: CHE-114.884.748, Kirchgasse 4, 8332 Russikon, als Gesamteigentümerin

heute mit schriftlicher Vollmacht vertreten durch



4. Gemeinde Weisslingen, besondere Rechtsformen, mit Sitz in Weisslingen, UID: CHE-114.884.777, Dorfstrasse 40, 8484 Weisslingen, Postfach, 8484 Weisslingen, als Gesamteigentümerin

heute mit schriftlicher Vollmacht vertreten durch



– nachfolgend die «veräussernde Partei» genannt –

überträgt an

Herr **Christian Gerber**, geb. 10.07.1973, Bürgerorte: Winterthur, Oberlangenegg BE, Zivilstand: verheiratet, Tödistrasse 23, 8330 Pfäffikon ZH, als Alleineigentümer

– nachfolgend die «erwerbende Partei» genannt –

Folgendes:

– nachfolgend das «Vertragsobjekt» genannt –

Grundbuchamtskreis: Pfäffikon

Gemeinde Fehraltorf

Grundbuch Blatt 1993, Selbständiges und dauerndes Recht,

EGRID CH489227987795, Eggwisen

zulasten Grundbuch Blatt 50071, Kataster 4762, EGRID CH936477227788, Fehraltorf

Baurecht für eine regionale Kompostieranlage, Benützungsrecht und Leitungsbaurecht

Befristet bis 31.12.2037

gemäss EREID CH2150-0000-0019-81556, dat. 19.03.1993

Vormerkung

persönliches Recht

Aufhebung der gesetzlichen Vorkaufsrechte der Bauberechtigten an der belasteten Liegenschaft und des Grundeigentümers am Baurecht

dat. 19.03.1993, Beleg 25, EREID CH2150-0000-0019-81657

Anmerkungen, Grundlasten, Dienstbarkeiten und Grundpfandrechte

Keine Eintragungen

Beschreibung des belasteten Grundstücks

Grundbuch Blatt 50071, Liegenschaft, Kataster 4762.

EGRID CH936477227788, Eggwisen

Angaben der amtlichen Vermessung:

Kataster 4762, EGRID CH936477227788, Eggwisen, Plan 9
12571 m², mit folgender Aufteilung:

Bodenbedeckungsarten:

- | | |
|-----------------------|---------------------|
| - befestigte Fläche | 3447 m ² |
| - Acker, Wiese, Weide | 8977 m ² |
| - bestockte Fläche | 147 m ² |

Anmerkungen

- öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Förderung der Land- und Forstwirtschaft
Teilungsbeschränkung gemäss Landwirtschaftsgesetz
EREID CH2150-0000-0016-90250
- öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Förderung der Land- und Forstwirtschaft
Mitglied der Unterhaltsgenossenschaft Fehraltorf
dat. 22.12.2000, Beleg 335, EREID CH2150-0000-0016-90452
- öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Förderung der Land- und Forstwirtschaft
Zweckentfremdungsverbot mit Rückzahlungspflicht gemäss Landwirtschaftsgesetz
dat. 22.12.2000, Beleg 335, EREID CH2150-0000-0016-90654
- öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Förderung der Land- und Forstwirtschaft
Bewirtschaftungs- und Unterhaltungspflicht gemäss Landwirtschaftsgesetz
dat. 22.12.2000, Beleg 335, EREID CH2150-0000-0016-90755

Vormerkung

persönliches Recht

Aufhebung der gesetzlichen Vorkaufsrechte der Bauberechtigten an der belasteten Liegenschaft und des Grundeigentümers am Baurecht
dat. 19.03.1993, Beleg 25, EREID CH2150-0000-0019-81657

Dienstbarkeit

Last / Personaldienstbarkeit / selbständiges und dauerndes Recht

Selbständiges und dauerndes Baurecht für eine regionale Kompostieranlage, Benützungszugrecht und Leitungsbaurecht

Weiteres: Gültigkeit bis 31.12.2037;

zugunsten

Grundbuch Blatt 1993, EGRID CH489227987795, Fehraltorf

dat. 19.03.1993, Beleg 25, EREID CH2150-0000-0019-81556

Grundlasten und Grundpfandrechte

Keine Eintragungen

Grenzen / Bemerkungen

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

Entschädigung

Die Übertragung des Vertragsobjekts erfolgt entschädigungslos

Weitere Bestimmungen

1. Die Eigentumsübertragung erfolgt heute, unmittelbar im Anschluss an die Beurkundung dieses Vertrages.
2. Der Besitzeserwerb, d.h. der Übergang des Vertragsobjektes in Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahr, erfolgt mit der heutigen Eigentumsübertragung (Antrittstag).
3. Die Vertragsparteien rechnen über die mit dem Vertragsobjekt verbundenen Einnahmen und Abgaben sowie über die Baurechtszinsen separat ab, Wert heute.
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 in dem ihr bekannten, gegenwärtigen Zustand. Die veräussernde Partei hat keine Reparatur- und Unterhaltsarbeiten vorzunehmen. Die Urkundsperson hat den Parteien empfohlen, ein Mängelprotokoll über die heute eventuell bestehenden Schäden aufzunehmen.

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 Versicherungsgesetzes (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.

8. 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 weder Mietverträge noch Pachtverträge bestehen.

9. Die erwerbende Partei bestätigt, Einsicht in den Baurechtsvertrag Beleg 1993 Nr. 25 erhalten zu haben und diesen zu kennen. Sie tritt bezüglich des Vertragsobjektes mit der Eigentumsübertragung anstelle der veräussernden Partei als Baurechtsberechtigte vollständig in alle in diesem Vertrag begründeten Rechte und Pflichten ein, unter entsprechender Entlastung der veräussernden Partei.

Die im Baurechtsvertrag enthaltenen Verpflichtungen sind von der erwerbenden Partei einem allfälligen Rechtsnachfolger zu überbinden, zusammen mit der Pflicht zur Weiterüberbindung an sämtliche Rechtsnachfolger.

10. Die Urkundsperson hat die erwerbende Partei darauf hingewiesen, dass öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen unabhängig von einer Anmerkung im Grundbuch 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.

11. Kein Eintrag im KbS

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

12. Soweit es sich bei der veräussernden oder der erwerbenden Partei um eine Mehrheit von Personen handelt, haften diese für sämtliche Verpflichtungen aus diesem Vertrag solidarisch.

13. Die erwerbende Partei erklärt, nicht einem Güterstand (allgemeine oder beschränkte Gütergemeinschaft bzw. Güterverbindung) zu unterstehen, der sich auf ihre Geschäftsfähigkeit einschränkend auswirkt.

Pfäffikon ZH,

Die veräussernde Partei:

Gemeinde Fehraltorf:

heute mit schriftlicher Vollmacht vertreten durch

.....

Stadt Illnau-Effretikon:

heute mit schriftlicher Vollmacht vertreten durch

.....

Gemeinde Russikon:

heute mit schriftlicher Vollmacht vertreten durch

.....

Gemeinde Weisslingen:

heute mit schriftlicher Vollmacht vertreten durch

.....

Die erwerbende Partei:

Christian Gerber:

.....

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

Pfäffikon ZH,

,

Uhr

NOTARIAT PFÄFFIKON

Roland Furrer, Notar-Stellvertreter

Anmeldung

Zur Eintragung wird angemeldet durch:

Gemeinde Fehraltorf/Illnau-Effretikon / Russikon / Weisslingen, einfache Gesellschaft, als Gesamteigentümer / einfache Gesellschaft

1. Gemeinde Fehraltorf, besondere Rechtsformen, UID CHE-114.884.688, Kempptalstrasse 54, 8320 Fehraltorf, als Gesamteigentümerin
2. Stadt Illnau-Effretikon, besondere Rechtsformen, mit Sitz in Illnau-Effretikon, UID CHE-114.884.702, Märtpplatz 29, 8307 Effretikon, als Gesamteigentümerin
3. Gemeinde Russikon, besondere Rechtsformen, UID CHE-114.884.748, Kirchgasse 4, 8332 Russikon, als Gesamteigentümerin
4. Gemeinde Weisslingen, besondere Rechtsformen, mit Sitz in Weisslingen, UID CHE-114.884.777, Dorfstrasse 40, 8484 Weisslingen, Postfach, 8484 Weisslingen, als Gesamteigentümerin

Gemeinde Fehraltorf

Grundbuch Blatt 1993 (selbständiges und dauerndes Baurecht)

Eigentumsübertragung: Übertragung

Übertragung von Grundbuch Blatt 1993 ins Eigentum von

Herrn Christian Gerber, geb. 10.07.1973, Bürgerorte: Winterthur, Oberlangenegg BE, Zivilstand: verheiratet, Tödistrasse 23, 8330 Pfäffikon ZH, als Alleineigentümer

gestützt auf die vorstehende Urkunde.

Pfäffikon ZH,

Die veräussernde Partei:

Gemeinde Fehraltorf:

heute mit schriftlicher Vollmacht vertreten durch

.....

Stadt Illnau-Effretikon:

heute mit schriftlicher Vollmacht vertreten durch

.....

Gemeinde Russikon:

heute mit schriftlicher Vollmacht vertreten durch

.....

Gemeinde Weisslingen:

heute mit schriftlicher Vollmacht vertreten durch

.....

Die erwerbende Partei:

Christian Gerber:

.....

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 (inkl. allfälligem aufgrund früherer Ersatzbeschaffung aufgeschobenem Grundstücksgewinn) 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 gewährt, auch wenn dieser erst später, d.h. nach erfolgter Eigentumsübertragung des gegenwärtigen Veräusserungsgeschäftes geltend gemacht wird, so wird der bereits beim Steueramt zur Sicherstellung einbezahlte Steuerbetrag dem Veräusserer erstattet.

Aufgrund der allgemeinen Anwendung der Einheitsmethode kommt das Recht zur Besteuerung des aufgeschobenen Grundstücksgewinns bei Wegfall des Steueraufschubs grundsätzlich der Zuzugsgemeinde zu.

Die Steuerbehörde hat den infolge der Ersatzbeschaffung aufgeschobenen Grundstücksgewinn sowie die massgebende Besitzesdauer durch eine mit Rechtsmitteln anfechtbare Verfügung verbindlich festzusetzen.

Das gesetzliche Pfandrecht der Gemeinde für den aufgeschobenen Grundstücksgewinn kann während der Eintragsfrist dennoch bestehen, sofern die Voraussetzungen des Steueraufschubs nicht gegeben waren oder ein Rechtsmissbrauch vorliegt. Zum Beispiel klärt die Steuerbehörde ab, ob beim Steuerpflichtigen ursprünglich eine Absicht des dauernden Verbleibens im Ersatzobjekt vorhanden war, wenn der Steuerpflichtige nach einer Verbleibdauer von weniger als einem Jahr seinen Wohnsitz an einem anderen Ort begründet.

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:

Zur Kenntnis genommen, und Steuererklärungsformular erhalten,

Die veräussernde Partei:

Die veräussernde Partei:

Gemeinde Fehraltorf:

heute mit schriftlicher Vollmacht vertreten durch

.....

Stadt Illnau-Effretikon:

heute mit schriftlicher Vollmacht vertreten durch

.....

Gemeinde Russikon:

heute mit schriftlicher Vollmacht vertreten durch

.....

Gemeinde Weisslingen:

heute mit schriftlicher Vollmacht vertreten durch

.....

Die erwerbende Partei:

Christian Gerber:

.....