

Ausfertigung

Öffentliche Beurkundung

Kaufvertrag

Die **Erben des Braunschweiler Max, 1919 - 2005 (reduziert)**, nämlich:

1. Herr **Max Braunschweiler**, geb. 07.02.1943, Bürgerort: Illnau-Effretikon ZH, Zivilstand: verheiratet, Bernstrasse 88, 8953 Dietikon, als Gesamteigentümer infolge Erbengemeinschaft;
2. Herr **Ernst Braunschweiler**, geb. 24.07.1948, Bürgerort: Illnau-Effretikon ZH, Zivilstand: geschieden, Raiweg 5, 7204 Untervaz, als Gesamteigentümer infolge Erbengemeinschaft;
3. Frau **Verena Häberli**, geb. 17.02.1950, Bürgerorte: Zürich ZH, Ermatingen TG, Zivilstand: verwitwet, Rütlistrasse 14, 8307 Effretikon, als Gesamteigentümerin infolge Erbengemeinschaft;

– nachfolgend die «veräussernde Partei» genannt –

verkaufen an die

Stadt Illnau-Effretikon, besondere Rechtsformen, UID CHE-114.884.702, Märtpplatz 29, 8307 Effretikon, heute vertreten durch Peter Wettstein, Stadtschreiber, als Alleineigentümerin;

– nachfolgend die «erwerbende Partei» genannt –

das folgende Grundstück (Beschreibung siehe Anhang):

Grundbuch Blatt IE3004, Liegenschaft, Kataster IE3510, EGRID CH295777878322, Buechli, Stadt Illnau-Effretikon;

– nachfolgend das «Vertragsobjekt» genannt –



Der Kaufpreis beträgt CHF 5'192'000.00 (Schweizer Franken fünf Millionen einhundertzweiundneunzigtausend) und wird wie folgt getilgt, ohne Mitwirkung des Notariates und Grundbuchamtes Illnau sowie gegen separate Quittung:

CHF 619'912.00 sind von der erwerbenden Partei anlässlich der Eigentumsübertragungen für Rechnung der veräussernden Partei an den Kanton Zürich (Konto IBAN CH95 0900 0000 8000 1980 7 bei der Zürcher Kantonalbank, ltd. auf Baudirektion Kanton Zürich, 8001 Zürich, Vermerk: BKR 8930, kantonale Mehrwertabgabe), als Depot für die Mehrwertabgabe gemäss Ziff. 7 der "weiteren Bestimmungen" hiernach zu bezahlen.

CHF 850'000.00 sind von der erwerbenden Partei anlässlich der Eigentumsübertragung für Rechnung der veräussernden Partei an das Steueramt Illnau-Effretikon (Konto IBAN CH76 0900 0000 8000 1200 1, bei der PostFinance AG, lautend auf Stadtkasse Illnau-Effretikon, Vermerk: GGST-Depot reduzierte Erbgemeinschaft Braunschweiler Max, 1919 - 2005), als Depot für die Grundsteuern gemäss Ziff. 6 der weiteren Bestimmungen hiernach zu überweisen.

CHF 3'722'088.00 Die restlichen sind von der erwerbenden Partei anlässlich der Eigentumsübertragung auf das Kollektiv-Konto IBAN CH63 0070 0350 0533 3549 7 bei der Zürcher Kantonalbank, lautend auf Braunschweiler Max, Ernst Braunschweiler, Verena Häberli, zu bezahlen.

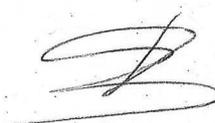
Die erwerbende Partei hat sich bei der Eigentumsübertragung über die Kaufpreiszahlungen durch Vorlegung eines unwiderruflichen Zahlungsvernehmens einer in der Schweiz domizilierten Bank auszuweisen.

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

CHF 5'192'000.00 total Kaufpreis

Die Parteien erklären, dass dieser Kaufpreis basiert auf einem Wert:

- von CHF 661.00/m² (gerundet) für den Teil des Vertragsobjektes, welcher nach der Einzonung (vgl. Ziff. 1 der "weiteren Bestimmungen" hiernach) in der "Industriezone ohne Handels- und Dienstleistungsgewerbe [I 8.0]" liegt, und
- von CHF 15.00/m² (gerundet) für den Teil des Vertragsobjektes, welche heute und auch nach dieser Einzonung in der Freihaltezone liegt.



Weitere Bestimmungen

1. Eigentumsübertragung

Die Eigentumsübertragung hat im gegenseitigen Einvernehmen der Parteien, spätestens aber innert 90 Tagen nach vollständigem Eintritt aller Bedingungen gemäss Ziff. 1 Abs. 3 hiernach zu erfolgen. Nach Ablauf dieses Zeitraumes ist die säumige Partei in Verzug.

Bei Verzug ist der säumigen Partei von der Gegenpartei eine Nachfrist im Sinne von Art. 107 des Schweizerischen Obligationenrechts (OR) anzusetzen. Art. 214 OR über den Käuferverzug findet keine Anwendung.

Dieser Vertrag wird unter den kumulativen Bedingungen abgeschlossen, dass:

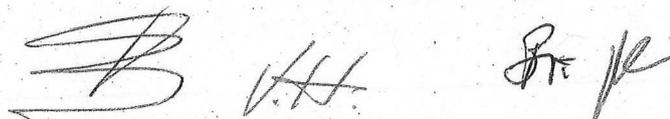
- 7'788 m² des Vertragsobjektes gemäss blauer Einzeichnung im Plan, welcher mitbeurkundet wird, rechtskräftig in die "Industriezone ohne Handels- und Dienstleistungsgewerbe [I 8.0]" eingezont ist (Stand der Einzonung gemäss Parteien: Die Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung, inklusive der Einzonung Riet, wurde vom Stadtparlament am 07.04.2022 festgesetzt und befindet sich beim Kanton im Genehmigungsverfahren. Der Kanton hat per Ende Juni 2023 eine Teilfestsetzung, inkl. der Einzonung Riet, in Aussicht gestellt. Darauf folgt die amtliche Publikation. Mit der Rechtskraft kann gegen Ende September 2023 gerechnet werden); Ergibt sich aufgrund der definitiven Einzonung ein Mehr-/Mindermass von bis 20 m² der genannten Fläche von 7'788 m², so gilt diese Bedingung trotzdem als erfüllt; ein finanzieller Ausgleich zwischen den Parteien hat aber nicht zu erfolgen;
- rechtskräftige Genehmigung dieses Vertrages seitens der erwerbenden Partei durch das Stadtparlament (Art. 21 Ziff. 8 der Gemeindeordnung) und allenfalls durch die Stimmberechtigten mittels Urnenentscheid (fakultatives Referendum, Art. 15 der Gemeindeordnung). Der Stadtrat Illnau-Effretikon hat dieses Rechtsgeschäft bereits genehmigt;
- eine rechtskräftige Verfügung der Baudirektion des Kantons Zürich, Amt für Landschaft und Natur (ALN), Abteilung Landwirtschaft, Postfach, 8090 Zürich, im Sinne des Bundesgesetzes über das bürgerliche Bodenrecht (BGBB) für den Erwerb vorliegt (vgl. auch Ziff. 10 lit. b hinten).

Die notwendigen Schritte für das mögliche Eintreten dieser Bedingungen sind von der erwerbenden Partei, soweit nicht bereits geschehen, baldmöglichst und wo nötig unter entsprechender Unterstützung der veräussernden Partei zu unternehmen.

Der Eintritt der Bedingungen ist von der erwerbenden Partei der veräussernden Partei jeweils umgehend durch einen eingeschriebenen Brief oder durch Übergabe einer schriftlichen Mitteilung gegen Empfangsanzeige anzuzeigen. Es genügt eine Anzeige an einen Erben zuhanden der Erbengemeinschaft.

Sollten bis am 31. Dezember 2024 die Bedingungen gemäss Ziff. 1 Abs. 3 hievon nicht vollständig eingetreten sein, so hat jede Partei -bis zum Eintritt dieser Bedingungen- das Recht, jederzeit von diesem Vertrag zurückzutreten. Der Rücktritt ist durch einen eingeschriebenen Brief an die Gegenpartei oder durch Übergabe einer schriftlichen Erklärung an die Gegenpartei gegen Empfangsanzeige zu erklären. Es genügt eine Anzeige an einen Erben zuhanden der Erbengemeinschaft.

Im Falle eines solchen Rücktritts durch eine Partei, fällt der vorliegende Vertrag vollumfänglich und gegenseitig entschädigungslos dahin.



2. Besitzesantritt

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

3. Abrechnung

Die Vertragsparteien verzichten auf eine Abrechnung über die mit dem Vertragsobjekt verbundenen Einnahmen und Abgaben/Nebenkosten (wie z.B. Pachtzinse, Beiträge an die Unterhaltsgenossenschaft).

4. Gewährleistung

Die Parteien sind von der Urkundsperson auf die Art. 192 - 196 OR über die Rechtsgewährleistung sowie die Art. 197 ff. und Art. 219 OR über die Sachgewährleistung (Mängelhaftung) aufmerksam gemacht worden.

Die Parteien sind auf die Bewilligungspflicht gemäss Art. 32d^{bis} Abs. 3 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG) hingewiesen worden.

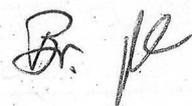
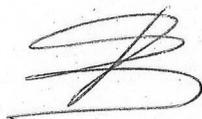
Die Parteien stellen fest, dass zum Zeitpunkt der Beurkundung auf dem Vertragsobjekt bezüglich eines Teiles ein belasteter Standort liegt, welcher weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig ist. Die Bewilligung dieses Rechtsgeschäfts gilt deshalb als durch die generell-konkrete Allgemeinverfügung Nr. 0945 vom 18.06.2014 des AWEL (vgl. Kreisschreiben Nr. 400 des Obergerichts des Kantons Zürich an die Notariate) erteilt.

Jede Gewährspflicht (Haftung) der veräussernden Partei für Rechts- und Sachmängel am Vertragsobjekt im Sinne des OR, insbesondere auch bezüglich Abfall- und Schadstoffbelastung und/oder von schädlichen oder lästigen Einwirkungen derselben auf Luft, Boden, Untergrund und Gewässer, wird aufgehoben, soweit in diesem Vertrag nichts anderes vereinbart ist. Die veräussernde Partei hat auch ausserhalb dieses Vertrages keine Zusicherung für das Vertragsobjekt abgegeben.

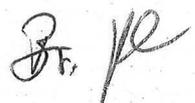
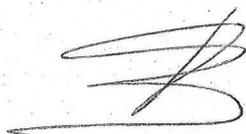
Sollten entgegen den Annahmen der Parteien solche Belastungen festgestellt werden, bleibt ein Rückgriff auf die veräussernde Partei für jegliche Kosten (so Untersuchungs-, Überwachungs-, Sanierungs- und Entsorgungskosten) oder aus Ansprüchen aus Nutzungseinschränkungen ausgeschlossen. Die erwerbende Partei entlastet die veräussernde Partei vollumfänglich, falls Letztere aus solchen Belastungen durch die zuständige Behörde (z.B. im Rahmen einer Kostenverteilerverfügung im Sinne von Art. 32d Abs. 4 USG) oder zivilrechtlich in Anspruch genommen werden sollte. Die veräussernde Partei verzichtet auf eine diesbezügliche Sicherstellung. Die Parteien sind auf die Verjährungsfristen des Obligationenrechtes zur Durchsetzung privatrechtlicher Ansprüche hingewiesen worden (Art. 219 Abs. 3 OR).

Falls die Behörde der veräussernden Partei Anordnung machen sollte, hat diese der erwerbenden Partei ohne Verzug Mitteilung zu machen.

Die Parteien sind von der Urkundsperson über die Bedeutung dieser Freizeichnungsklausel orientiert worden. Insbesondere darüber, dass diese Vereinbarung ungültig ist, wenn die jeweilige veräussernde Partei der jeweiligen erwerbenden Partei die Gewährsmängel absichtlich oder grobfahrlässig bzw. arglistig verschwiegen hat (Art. 100 Abs. 1, Art. 192 Abs. 3 und Art. 199 OR).



5. Gebühren und Auslagen des Notariates und Grundbuchamtes Illnau
Die Gebühren und Auslagen des Notariates und Grundbuchamtes Illnau werden einerseits von der veräussernden Partei und andererseits von der erwerbenden Partei zu gleichen Teilen bezahlt.
Die Rechnungstellung für die veräussernde Partei hat an Max Braunschweiler, Bernstrasse 88, 8953 Dietlikon, zu erfolgen.
Die Parteien haften von Gesetzes wegen solidarisch für diese Kosten.
6. Grundstückgewinnsteuer / Steuerliche Konsequenzen
Die erwerbende Partei hat von den Bestimmungen über das gesetzliche Pfandrecht für die Grundstückgewinnsteuer Kenntnis genommen. Die Urkundsperson hat die Parteien auf einen eventuellen Aufschub der Grundstückgewinnsteuer im Falle einer Ersatzbeschaffung hingewiesen.
Die von der veräussernden Partei zu bezahlende allfällige Grundstückgewinnsteuer aus dieser Handänderung ist durch das Steueramt Illnau-Effretikon provisorisch berechnet worden. Der mutmassliche Steuerbetrag beträgt laut Angaben der Parteien CHF 850'000.00 und wird bei der Eigentumsübertragung von der erwerbenden Partei auf Abrechnung am Kaufpreis und für Rechnung der veräussernden Partei an das Steueramt Illnau-Effretikon bezahlt.
Auf eine weitergehende Sicherstellung der Grundstückgewinnsteuer verzichtet die erwerbende Partei.
Die Parteien sind von der Urkundsperson darauf aufmerksam gemacht worden, dass sie sich selbst über die steuerlichen Konsequenzen dieses Vertrags (z.B. betreffend ergänzende Vermögenssteuer) bei den zuständigen Steuerbehörden oder sonstigen Fachpersonen informieren müssen.
7. Mehrwertabgabe
Die Parteien haben von den Bestimmungen des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG), insbesondere auch betreffend das gesetzliche Pfandrecht für die Mehrwertabgabe, Kenntnis genommen.
Die für das Vertragsobjekt bei einer Einzonung (vgl. Ziff. 1 vorne) entstehende Mehrwertabgabe wird gemäss § 10 Abs. 3 MAG mit dem Übergang des Eigentums auf einen Rechtsnachfolger fällig.
Die von der veräussernden Partei zu bezahlende Mehrwertabgabe aus dieser Handänderung ist durch den Kanton Zürich (Amt für Raumentwicklung, Recht und Verfahren, Zürich) gemäss den Parteien definitiv berechnet worden. Der mutmassliche Betrag beträgt laut Angaben der Parteien CHF 619'912.00 und wird anlässlich der Eigentumsübertragung von der erwerbenden Partei auf Abrechnung am Kaufpreis und für Rechnung der veräussernden Partei an den Kanton Zürich bezahlt.
8. Versicherungen
Die Parteien haben Kenntnis von Art. 54 des Versicherungsvertragsgesetzes (VVG). Die veräussernde Partei bestätigt, dass bezüglich des Vertragsobjektes keine privaten Schaden- und Haftpflichtversicherungen bestehen.



9. Miet- und Pachtverhältnisse

Die Parteien haben Kenntnis von den gesetzlichen Bestimmungen über die Veräusserung von Miet- (Art. 261 OR) und Pachtgegenständen (Art. 290 OR) sowie des Bundesgesetzes über die landwirtschaftliche Pacht (LPG), insbesondere von den Bestimmungen über die Veräusserung eines Gewerbes oder eines Grundstücks zur landwirtschaftlichen Nutzung (Art. 14 ff. LPG).

Die erwerbende Partei erklärt, dass ihr das bestehende Pachtverhältnis mit Herr Thomas Eugster, geb. 07.04.1964, Hombergstrasse 4, 8310 Kempthal, über das Vertragsobjekt vollumfänglich bekannt ist. Die Parteien verzichten explizit auf eine weitere Spezifikation in diesem Vertrag.

Nach dem Grundsatz „Kauf bricht Pacht nicht“ tritt bei Veräusserung des Pachtgegenstandes die erwerbende Partei in den Pachtvertrag ein (Art. 14 LPG). Die erwerbende Partei kann den Pachtvertrag jedoch auflösen, wenn sie den Pachtgegenstand unmittelbar zu Bauzwecken, zu öffentlichen Zwecken oder zur Selbstbewirtschaftung erwirbt (Art. 15 Abs. 1 LPG).

Dieses Pachtverhältnis geht somit mit der Eigentumsübertragung von Gesetzes wegen auf die erwerbende Partei über. Der entsprechende Pachtvertrag samt den dazugehörigen Unterlagen ist der erwerbenden Partei zu übergeben. Die veräussernde Partei wird den Pächter über die Handänderung informieren.

Die veräussernde Partei erklärt, dass im Übrigen keine Miet- oder Pachtverhältnisse bzgl. des Vertragsobjektes bestehen.

10. Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB)

Die Parteien sind von der Urkundsperson auf die Bestimmungen des BGBB hingewiesen worden, insbesondere auf folgende Bestimmungen:

a) Realteilungs- und Zerstückelungsverbot (Art. 58 ff. BGBB)

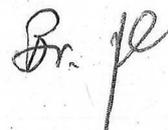
Die veräussernde Partei erklärt, dass das Vertragsobjekt nicht zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehört. Das Realteilungsverbot findet demnach keine Anwendung.

b) Bewilligungspflicht für den Erwerb (Art. 61 ff. BGBB)

Das ALN Amt für Landschaft und Natur, Abteilung Landwirtschaft, Postfach, 8090 Zürich, hat diesen Erwerb bis zur Eigentumsübertragung zu bewilligen.

c) Vorkaufsrecht der Nachkommen des Veräusserers (Art. 42 ff. BGBB) und Vorkaufsrecht des Pächters (Art. 47 ff. BGBB)

Den Parteien ist bekannt, dass den Nachkommen der veräussernden Partei unter den in Art. 42 Abs. 2 BGBB erwähnten Voraussetzungen ein gesetzliches Vorkaufsrecht zusteht. Die veräussernde Partei erklärt, dass kein Nachkomme von ihr Eigentümer eines landwirtschaftlichen Gewerbes ist oder wirtschaftlich über ein solches verfügt, weshalb die Voraussetzungen für die Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes nicht gegeben sind.



Der Pächter gemäss Ziff. 9 hiervor hat gemäss der auf dem Notariat Illnau öffentlich beurkundeten und den Parteien bekannten Verzichtserklärung vom 17. Mai 2023 (= UB Illnau 2023/200) auf sein gesetzliches Vorkaufsrecht verzichtet und die veräussernde Partei ersucht, ihm vom Abschluss und Vollzug dieser Handänderung schriftlich Mitteilung zu machen und dabei ihm zu bestätigen, dass der Kaufvertrag entsprechend den Angaben in der Verzichtserklärung abgeschlossen wurde.

d) Gewinnanspruch der Miterben (Art. 28 ff. BGBB)

Die Befriedigung von allfälligen Gewinnanteilsberechtigten ist alleinige Sache der veräussernden Partei.

11. Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen

Die Urkundsperson hat die Parteien darauf hingewiesen, dass öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen unabhängig von einer Anmerkung im Grundbuch rechtsgültig bestehen können. Die Parteien haben sich daher bei den zuständigen Amtsstellen über solche Eigentumsbeschränkungen (Nutzungsvorschriften und -beschränkungen, baurechtliche Vorschriften und Auflagen etc.) direkt zu informieren. Im Weiteren wurden die Parteien von der Urkundsperson auf den Bestand des ÖREB-Katasters hingewiesen. Gegenstand dieses Katasters sind öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, die nach den Vorschriften des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) nicht im Grundbuch angemerkt werden. Der Inhalt dieses Katasters gilt als bekannt (Art. 17 Geoinformationsgesetz).

12. Erschliessung

Den Parteien ist der heutige Erschliessungsstand des Vertragsobjektes bekannt. Künftige Erschliessungskosten gehen zulasten der erwerbenden Partei.

13. Vorkaufsrecht gemäss § 64 des Planungs- und Baugesetzes (PBG)

Die Parteien haben Kenntnis vom Bestehen des gesetzlichen Vorkaufsrechtes gemäss § 64 PBG (vgl. hierzu die entsprechende Anmerkung auf dem Vertragsobjekt).

Die Parteien erklären, dass die Stadt Illnau-Effretikon das zuständige Gemeinwesen für den Erlass der Freihaltezone, in welchem sich das Vertragsobjekt teilweise befindet, ist.

Die erwerbende Partei hat dem Grundbuchamt Illnau eine entsprechende schriftliche Bestätigung vorgelegt.

14. Grundpfandrechte

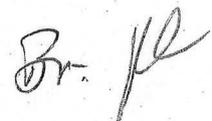
Das Vertragsobjekt ist pfandrechtsfrei zu übertragen.

15. Solidarhaftung

Die veräussernde Partei haftet für sämtliche Verpflichtungen aus diesem Vertrag solidarisch.

16. Güterstand

Max Braunschweiler erklärt, nicht dem Güterstand der allgemeinen oder beschränkten Gütergemeinschaft zu unterstehen



17. Beschreibung des Vertragsobjektes
Beschreibung des Vertragsobjektes siehe Anhang; die aufgeführte Beschreibung des Vertragsobjektes bildet einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages.
18. Grenzen
Grenzen des Vertragsobjektes gemäss vorgelegtem Plan.
19. Wortlaut bzw. Bedeutung der Anmerkungen
Der Wortlaut bzw. die Bedeutung der Anmerkungen auf dem Vertragsobjekt ist den Parteien bekannt; sie verzichten auf die wörtliche Wiedergabe in diesem Vertrag.
20. Willensvollstreckerin
Die Willensvollstreckerin im Nachlass des Max Braunschweiler, 1919-2005, Zürcher Kantonalbank, hat das Mandat der Willensvollstreckung gemäss Schreiben vom 8. Juni 2012 (= UA Illnau-Effretikon 2012/139c), niedergelegt.
Die veräussernde Partei erklärt und bestätigt, dass weder ihre Verpflichtungs- noch ihre Verfügungsbefugnis über das Nachlassvermögen durch eine Willensvollstreckung beeinträchtigt ist. Die Erben können über die Erbschaftssachen, insbesondere auch über das Vertragsobjekt, frei verfügen.

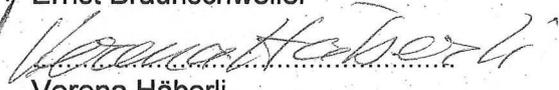
Illnau, 17. Mai 2023

Die veräussernde Partei:

**Reduzierte Erbengemeinschaft
Max Braunschweiler, 1919 - 2005**

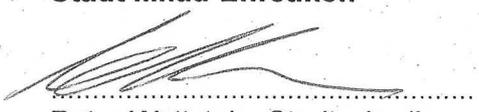

.....
Max Braunschweiler


.....
Ernst Braunschweiler


.....
Verena Häberli

Die erwerbende Partei:

Stadt Illnau-Effretikon


.....
Peter Wettstein, Stadtschreiber

Grundbuchamt Illnau

Grundbuch	Blatt	EGRID				2/3
Illnau-Effretikon	IE3004	CH2957778322				

Dienstbarkeiten

Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	keine				

Grundlasten

Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	keine				

Grundpfandrechte

Art / Gläubiger	Pfandsumme CHF	Zins %	Pfandstelle	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
keine							

Bemerkungen

Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Betrifft EREID
	keine			

[Handwritten signatures and initials]

Grundbuchamt Illnau

Grundbuch	Blatt	EGRID	
Illnau-Effretikon	IE3004	CH295777878322	1/3

Grundstücksbeschreibung

Fläche		Beschreibung	Änderung			
ha	a		m2	Datum	Beleg	Mutation
1	05	94	Kataster IE3510, Plan 10, Büechli			
1	05	94	Gesamtfläche			
			Bodenbedeckung			
			Acker, Wiese, Weide			

Anmerkungen

Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Förderung der Land- und Forstwirtschaft Teilungsbeschränkung (§ 132 LG) gemäss RRB Nr. 4073/1965	30.12.1965	196, Illnau	CH5884-0000-0034-86676	
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Förderung der Land- und Forstwirtschaft Bewirtschaftungs- und Unterhaltspflicht gemäss RRB Nr. 4073/1965	30.12.1965	196, Illnau	CH5884-0000-0034-87273	
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Förderung der Land- und Forstwirtschaft Mitglied der Unterhaltsgenossenschaft Illnau-Effretikon	14.12.1984	1038	CH5884-0000-0034-86373	
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Vorkaufsrecht gemäss § 64 PBG	30.07.2012	493	CH5884-0000-0030-50865	

Vormerkungen

Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
keine				

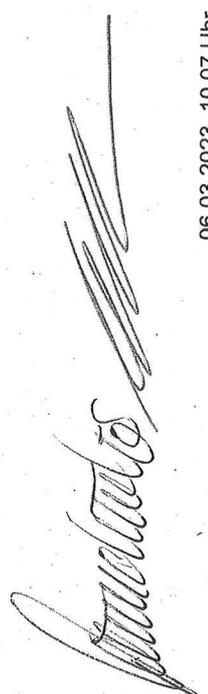
Rechtswirksame Eintragungen   Br.  06.03.2023, 10.07 Uhr

Grundbuchamt Illnau

Grundbuch	Blatt	EGRID	3/3
Illnau-Effretikon	IE3004	CH295777878322	

Erläuterungen

a	Aren	Auszugsart	Teilauszug
EGRID	Eidgenössische Grundstückidentifikation	Erstellungszeitpunkt	06.03.2023, 10.07 Uhr
ERED	Eidgenössische Rechteidentifikation	Führungsart	eidgenössisch
F	Frau	Eigentum	unterdrückt
ha	Hektaren	Anmerkungen	ohne Gegeneinträge / Personen
M	Mann	Vormerkungen	ohne Gegeneinträge / Personen
M[Zahl]	Maximalzinsfuss	Dienstbarkeiten	ohne Gegeneinträge / Personen
m2	Quadratmeter	Grundlasten	ohne Gegeneinträge / Personen
		Grundpfandrechte	ohne Gläubiger zur Zeit der Errichtung
		Weiteres	Kataster anzeigen; Einzug



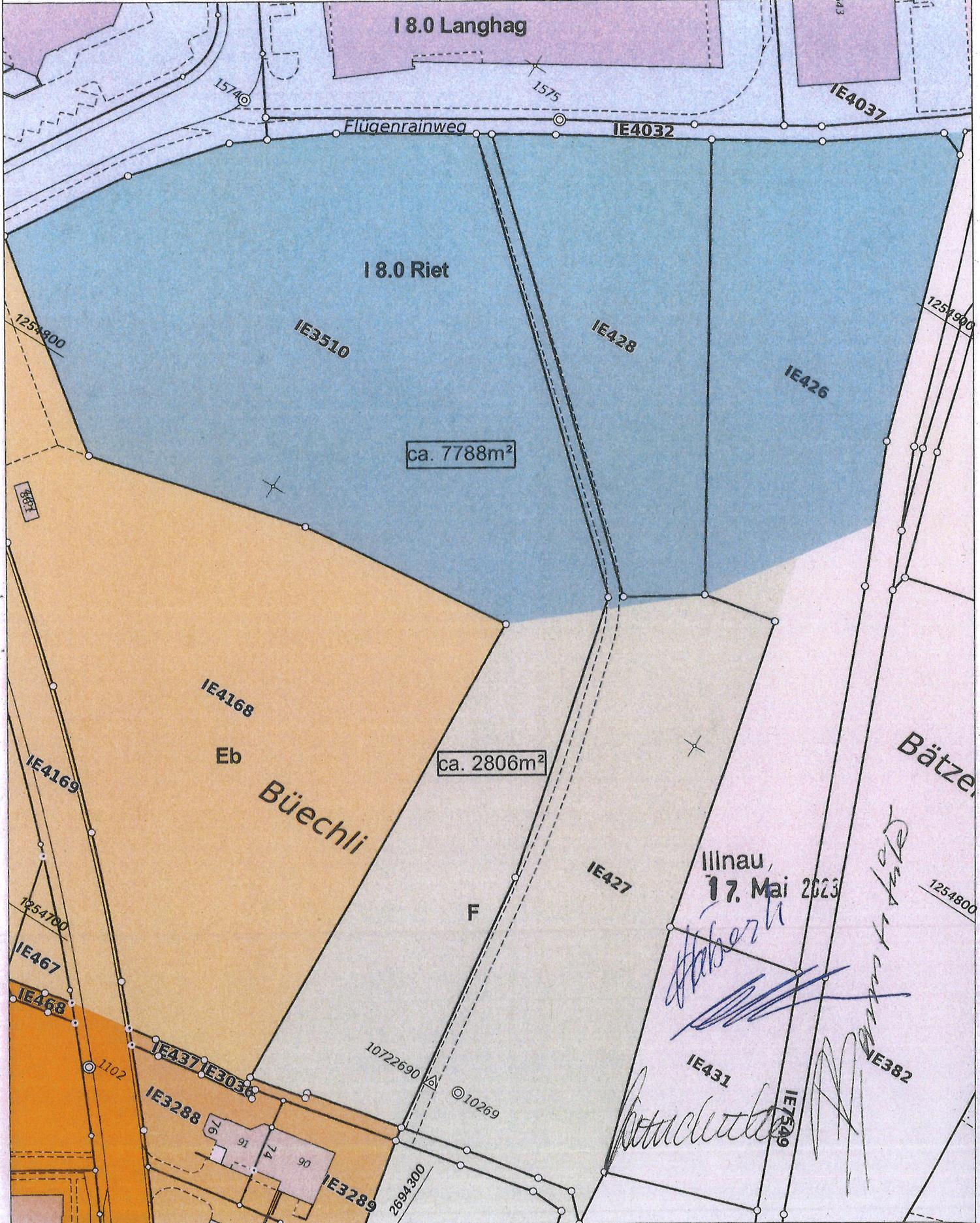
© Amtliche Vermessung, gestützt auf Art. 65 bis 67 TVAV
Legende: www.zh.ch/av-legende
Unterstrichene Grundstücksnummern bezeichnen noch nicht rechtsgültige Grundstücke.



Erstellt: 11.04.2023 / Sts
Nachführungsgeometer: Martin Scherrer, David Erny

Der Planauszug enthält die Elemente der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen der Themen Abstandslinien, Grundwasser, Gewässerraum und Nutzungsplanung (Grundnutzung ohne überlagernde Nutzung). Ihre Gültigkeit ist im ÖREB-Kataster abzuklären (www.oereb.zh.ch).

Gossweiler Ingenieure AG
Im Ifang 6
8307 Effretikon
Tel. 052 354 59 00



Bescheinigung

Das vorstehende Rechtsgeschäft ist heute öffentlich beurkundet worden.

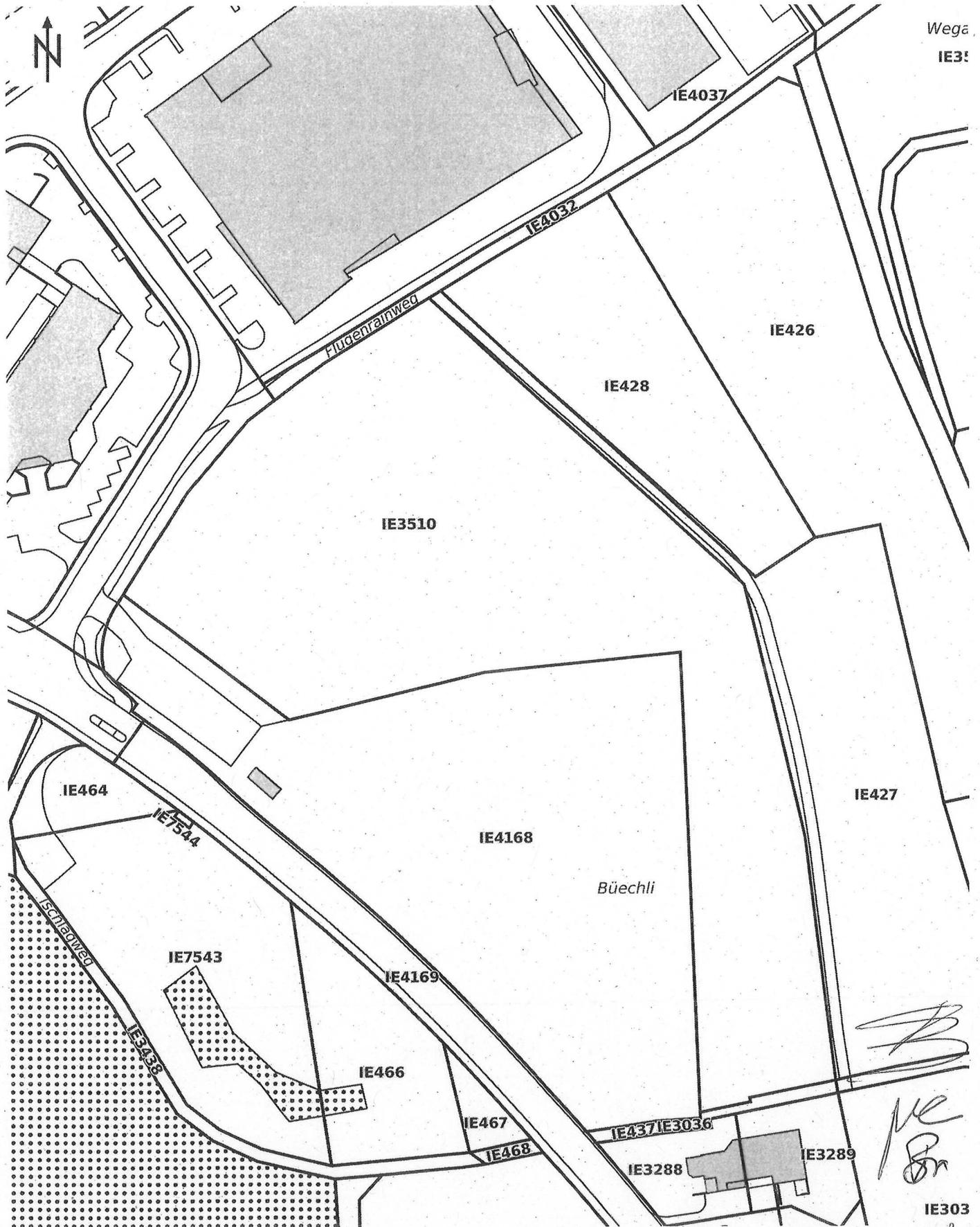
Illnau, 17. Mai 2023



NOTARIAT ILLNAU

D. Wälchli

Désirée Wälchli, Notariatssekretärin mbA



© GIS-ZH, Kanton Zürich, 02.05.2023 15:01:29

Diese Karte stellt einen Zusammenschluss von amtlichen Daten verschiedener Stellen dar. Keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität. Rechtsverbindliche Auskünfte erteilen allein die zuständigen Behörden. Darf nicht für Baueingaben verwendet werden. Katasterpläne Amtliche Vermessung können beim örtlichen Nachführungs-Geometer bezogen werden.

Massstab 1:1200
0 10 20 30m

Zentrum: [2694211,1254809.21]

Handwritten signatures and initials.

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 Gemeindesteuernamt innert 30 Tagen nach der Handänderung (Eigentumsübertragung) eine Steuererklärung einzureichen. Das Notariat übergibt dem Veräusserer das Steuerklärungsformular.

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 Steuernamt 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 Gemeindesteuernamt Auskunft über die für das fragliche Grundstück noch nicht veranlagte und noch nicht bezahlte Grundstückge-

winnsteuer 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 Gemeindesteuernamt, 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: 17. Mai 2023

Zur Kenntnis genommen, und Steuererklärungsformular erhalten,

der/die Erwerber/in:


Häberli →

der/die Veräusserer/in:


Kammrath