

Öffentliche Beurkundung

Kaufvertrag

Die

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

– nachfolgend die «veräussernde Partei» genannt –

verkauft an die

BEREUTER TOTALUNTERNEHMUNG AG, Aktiengesellschaft (AG), mit Sitz in Illnau-Effretikon/ZH, UID CHE-115.160.883, Bahnhofstr. 21, 8307 Effretikon, als Alleineigentümerin, heute vertreten durch Marco Bereuter, von Illnau-Effretikon/ZH, in Volketswil/ZH, Präsident des Verwaltungsrates, mit Einzelunterschrift;

– nachfolgend die «erwerbende Partei» genannt –

die folgenden Grundstücke (Beschreibung siehe Anhang):

Grundbuchamtskreis: Illnau/ZH

1. Stadt Illnau-Effretikon, Blatt IE4196, Kataster IE186, EGRID CH967757839456, Hinterbüelstr. 3, Effretikon;
2. Stadt Illnau-Effretikon, Blatt IE2893, Kataster IE187, EGRID CH178377945706, Hinterbüelstr. 1, Effretikon;

– nachfolgend das «Vertragsobjekt» genannt –

Die erwerbende Partei erklärt, dass sie für die Entwicklung (= Neuüberbauung) des Baufeldes E1, gemäss dem (keinen Bestandteil dieses Kaufvertrages bildenden) Entwurf des den Parteien vollumfänglich bekannten privaten Gestaltungsplans "Bahnhof West – Baufeld E" Effretikon, total "nur" 462 m² des Vertragsobjektes (welches ein total von 925 m² aufweist) benötigt. Die entsprechend benötigte Fläche ist im Bestandteil dieses Kaufvertrages bildenden Situationsplan gelb (ohne Schraffierung) eingezeichnet.

Aufgrund dieses Hintergrundes vereinbaren die Parteien einen **Kaufpreis von CHF 2'229'000.00** (Schweizer Franken zwei Millionen zweihundertneunundzwanzigtausend = CHF 5'381.00/m² abzüglich [mutmassliche zukünftige] Mehrwertabgabe von CHF 555.00/m² [gerundet]), basierend und berechnet für die hievor genannten 462 m² des Vertragsobjektes. Der Kaufpreis ist von der erwerbenden Partei anlässlich der Eigentumsübertragung an die veräussernde Partei auf das Konto IBAN CH76 0900 0000 8000 1200 1 bei der PostFinance AG, lautend auf Stadtkasse Illnau-Effretikon, mit dem Vermerk "*Hinterbühlstr. 1 u. 3, 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 oder Versicherung auszuweisen.

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

Zusätzlich verpflichtet sich die erwerbende Partei gegenüber der veräussernden Partei, die im Bestandteil dieses Kaufvertrages bildenden Situationsplan gelb mit blauer Schraffierung eingezeichnete Fläche von 463 m² des Vertragsobjektes unentgeltlich der veräussernden Partei zurück zu übertragen. Diese Rückübertragung hat spätestens innert 360 Tagen nach Rechtskraft des genannten Gestaltungsplanes zu erfolgen. Vorher hat die veräussernde Partei auf ihre Kosten den vollständigen Abriss der bestehenden Gebäude auf dem Vertragsobjekt vorzunehmen, sodass die zurück zu übertragende Fläche in brachem Zustand ist. Die "weiteren Bestimmungen" hiernach gelten, soweit nötig, analog für diese Rückübertragung.

Das definitive Vertragsobjekt, mit dem vollständigen Beschrieb, ist vor der Eigentumsübertragung in einem öffentlich zu beurkundenden Vertragsnachtrag zu diesem Kaufvertrag festzuhalten.

Ergibt sich aufgrund der definitiven Mutation ein Mehr-/Mindermass (unabhängig vom Ausmass) der zurück zu übertragenden Fläche, ist dieses nicht auszugleichen. Die Nachführung und Bereinigung der Grundbucheinträge erfolgt im Rahmen des Vollzugs der Mutation.

Ist eine solche Rückübertragung, aus welchen Gründen auch immer (z.B. fehlende Rechtskraft des genannten Gestaltungsplanes, Parzellierungsbewilligung gemäss § 309 Abs. 1 lit. e des Planungs- und Baugesetzes [PBG] oder notwendige Bewilligungen im Zusammenhang mit der Nachführung der Grundbucheinträge für den Vollzug dieser Mutation), sofern diese nicht im Verschulden der Stadt Illnau-Effretikon (als Vertragspartei) liegen, bis spätestens am 31. Dezember 2029 nicht möglich, so erhöht sich der Kaufpreis um **CHF 2'235'000.00** (Schweizer Franken zwei Millionen zweihundertfünfunddreissigtausend = CHF 5'381.00/m² abzüglich [mutmassliche zukünftige] Mehrwertabgabe von CHF 555.00/m² [gerundet]), basierend und berechnet für die hievor genannten 463 m² des Vertragsobjektes. Diese Zahlung hat diesfalls spätestens am hievor genannten Datum von der erwerbenden Partei an die veräussernde Partei zu erfolgen. Auf eine Sicherstellung dieses Anspruchs wird verzichtet.

Der hievor vereinbarte Kaufpreis basiert auf einer Baumassenziffer von 8.54 für die hievor genannten und durch die erwerbende Partei zu überbauenden 462 m² des Vertragsobjektes. Falls der rechtskräftige private Gestaltungsplans "Bahnhof West – Baufeld E" Effretikon eine Abweichung dieser Baumassenziffer für die hievor genannten 462 m² vorsieht, ist der Kaufpreis von CHF 2'229'000.00 und auch die allfällige Erhöhung desselben um CHF 2'235'000.00 entsprechend (nach oben oder nach unten) anzupassen. Eine Änderung der Baumassenziffer hat auch eine Änderung der mutmasslichen Mehrwertabgabe zur Folge.

Berechnungsbeispiel, wenn die Baumassenziffer neu 8.72 beträgt:

$CHF\ 4'464'000.00 = (CHF\ 2'229'000.00\ [+ \text{eventuell}]\ CHF\ 2'235'000.00) / 8.54 \times 8.72$
 $= CHF\ 4'558'089.00.$

Die entsprechende (zinslose und nicht sicherzustellende) Zahlung/Rückzahlung ist fällig innert 180 Tagen nach Rechtskraft des genannten Gestaltungsplanes. Die Parteien haben dem Notariat und Grundbuchamt Illnau zwecks allfälligem Gebührennachbezug bis am 31. Januar 2030 in jedem Fall durch einen eingeschriebenen Brief oder durch Übergabe einer schriftlichen Erklärung gegen Empfangsanzeige mitzuteilen, ob der genannte Gestaltungsplan rechtskräftig ist und wie hoch diesfalls die entsprechende Baumassenziffer ist. Ist bis am 31. Dezember 2029 der genannte Gestaltungsplan nicht rechtskräftig, so entfällt eine entsprechende Anpassung des Kaufpreises bezüglich Baumassenziffer.

Sämtliche Zahlungen erfolgen ohne Mitwirkung des Notariates und Grundbuchamtes Illnau sowie gegen separate Quittung.

Die erwerbende Partei verpflichtet sich gegenüber der veräussernden Partei, das Vertragsobjekt (Ziff. 1 und 2) bis

- zur geplanten/genannten Rückübertragung, oder
- sofern diese nicht möglich ist, bis zur Zahlung des erhöhten Kaufpreises um CHF 2'235'000.00,

nur zusammen zu veräussern. Falls die erwerbende Partei das Vertragsobjekt (Ziff. 1 und 2 zusammen) vorher weiterveräussert, so ist sie berechtigt und verpflichtet, sämtliche Rechte und Pflichten einem allfälligen Rechtsnachfolger weiter zu überbinden, mit fortlaufender Weiterüberbindungspflicht und Schadenersatzpflicht im Unterlassungsfalle.

Weitere Bestimmungen

1. Eigentumsübertragung

Die Eigentumsübertragung hat im gegenseitigen Einvernehmen der Parteien, spätestens aber innert 90 Tagen nach vollständigem Eintritt der Bedingung gemäss Abs. 3 hiernach und nach Vorliegen des rechtskräftigen Feststellungsbeschlusses (oder der rechtskräftigen Bewilligung) gemäss Ziff. 2 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 der Bedingung abgeschlossen, dass der vorliegende Kaufvertrag durch das Stadtparlament Illnau-Effretikon (vgl. Art. 21 Ziff. 6 der Gemeindeordnung) oder -im Falle eines fakultativen Referendums- durch die Stimmberechtigten an der Urne (vgl. Art. 15 der Gemeindeordnung) rechtskräftig genehmigt wird.

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

Der Eintritt der Bedingung ist der erwerbenden Partei von der veräussernden Partei umgehend durch einen eingeschriebenen Brief oder durch Übergabe einer schriftlichen Mitteilung gegen Empfangsanzeige anzuzeigen.

Sollte bis am 31. Dezember 2026 die Bedingung gemäss Abs. 3 hievore nicht vollständig eingetreten sein, so hat jede Partei -bis zum Eintritt dieser Bedingung- das Recht, jederzeit von diesem Vertrag zurückzutreten. Der Rücktritt ist durch einen eingeschriebenen Brief oder durch Übergabe einer schriftlichen Mitteilung gegen Empfangsanzeige an die Gegenpartei zu erklären.

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

Sollte die erwerbende Partei anlässlich der in Abs. 1 hievore genannten Frist (= innert 90 Tagen nach vollständigem Eintritt der Bedingung gemäss Abs. 3) keinen entsprechenden -mit Rechtskraftbescheinigung versehenen- Feststellungsbeschluss oder keine entsprechende -mit Rechtskraftbescheinigung versehene- Bewilligung gemäss Ziff. 2 hiernach vorlegen können, so fällt dieser Vertrag dahin. Die erwerbende Partei ist gegenüber der veräussernden Partei diesfalls jedoch vollumfänglich schadensersatzpflichtig aus Nichterfüllung dieses Vertrages.

2. Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG)

Die Vertragsparteien sind auf die Bestimmungen des BewG und die dazugehörige Verordnung (BewV) 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 nach Eintritt der Bedingung gemäss Ziff. 1 Abs. 3 hievore einzureichen. Die Kosten hierfür gehen vollumfänglich zulasten der erwerbenden Partei.

Einem solchen Feststellungsbeschluss gleichgesetzt ist selbstverständlich die entsprechende Erteilung einer Bewilligung durch den Bezirksrat für diese Handänderung.

Das Vorliegen des entsprechenden -mit Rechtskraftbescheinigung versehenen- Feststellungsbeschlusses oder der entsprechenden -mit Rechtskraftbescheinigung versehenen- Bewilligung ist von der erwerbenden Partei unverzüglich der veräussernden Partei anzuzeigen, sofern diese keine Kenntnis davon hat.

3. Besitzesantritt

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

4. Abrechnung

Die Vertragsparteien rechnen über die mit dem Vertragsobjekt verbundenen Einnahmen und Abgaben/Nebenkosten (wie z.B. Mietzinse, Kehrrechtgebühren, Wasser/Abwasser, Gebäudeversicherung, Energievorrat) separat ab, Wert Antrittstag. Betreffend Erschliessungskosten vgl. Ziff. 12 der "weiteren Bestimmungen" hiernach.

5. Gewährleistung

Die Vertragsparteien 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 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. Mängel, welche vor der Eigentumsübertragung neu entstehen, hat die veräussernde Partei auf ihre Kosten 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. Kosten des Notariates und Grundbuchamtes Illnau

Sämtliche Gebühren und Auslagen des Notariates und Grundbuchamtes Illnau für diesen Kaufvertrag, die vorne beschriebene teilweise Rückübertragung des Vertragsobjektes und den Vollzug der entsprechenden Mutation werden von den Vertragsparteien gemeinsam, je zur Hälfte, bezahlt.

Sämtliche Kosten des Grundbuchgeometers, inkl. Kosten für Vermessung und Vermarkung, im Zusammenhang mit der entsprechenden Mutation für die Rückübertragung werden von den Vertragsparteien ebenfalls zu gleichen Teilen bezahlt.

Die Parteien haften für diese Kosten solidarisch.

7. Grundstückgewinnsteuer / Steuerliche Konsequenzen

Die erwerbende Partei hat von den Bestimmungen über das gesetzliche Pfandrecht für die Grundstückgewinnsteuer Kenntnis genommen.

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

Die Vertragsparteien sind von der Urkundsperson darauf aufmerksam gemacht worden, dass sie sich im Übrigen selbst über die steuerlichen Konsequenzen dieses Vertrages bei den zuständigen Steuerbehörden oder sonstigen Fachpersonen informieren müssen.

8. Versicherungen

Die Vertragsparteien haben Kenntnis von Art. 54 des Versicherungsvertragsgesetzes (VVG). Demnach gehen bestimmte private Versicherungen, insb. Sachversicherungen, auf die erwerbende Partei über, sofern sie nicht innert 30 Tagen, von der Eigentumsübertragung an gerechnet, den Versicherungsgesellschaften schriftlich oder in einer anderen Form, die den Nachweis durch Text ermöglicht (z.B. E-Mail), mitteilt, sie lehne den Übergang ab. Den Vertragsparteien wird empfohlen, die Wirkungen der Eigentumsübertragung auf die einzelnen Policen direkt mit den betroffenen Versicherungsgesellschaften zu klären.

Die Versicherungspolicen zu solchen Versicherungen sind der erwerbenden Partei spätestens bei der Eigentumsübertragung zu übergeben. Der Abschluss von weiteren Versicherungen für das Vertragsobjekt, insbesondere auch einer Grundeigentümerhaftpflichtversicherung, liegt in der Verantwortung der erwerbenden Partei.

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

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).

Die erwerbende Partei erklärt, Kenntnis von den für das Vertragsobjekt bestehenden Mietverhältnissen zu haben. Auf eine detaillierte Auflistung an dieser Stelle wird verzichtet.

Diese Mietverhältnisse gehen, sofern und soweit sie anlässlich der Eigentumsübertragung noch bestehen, 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.

Die veräussernde Partei bestätigt, dass aktuell keine Rechtsstreitigkeiten und/oder Sperrfristen im Sinne von Art. 271a Abs. 1 lit. e bzw. Abs. 2 OR zwischen der veräussernden und einem Mieter des Vertragsobjektes bestehen. Die erwerbende Partei erklärt mit Wirkung auch gegenüber den Mietern des Vertragsobjektes (echter Vertrag zugunsten Dritter) auf ihr ausserordentliches Kündigungsrecht im Sinne von Art. 261 Abs. 2 OR zu verzichten.

Die veräussernde Partei ist bis zur Eigentumsübertragung berechtigt, neue Mietverhältnisse bezüglich des Vertragsobjektes abzuschliessen und bestehende Mietverhältnisse zu ändern bzw. kündigen; sie hat dabei jedoch in jedem Fall die schriftliche Zustimmung der erwerbenden Partei einzuholen.

Die entsprechenden Mietverträge samt den dazugehörigen Unterlagen sind der erwerbenden Partei zu übergeben. Die veräussernde Partei wird die Mieter und die Banken (betr. Mietzinsdepots) über die Handänderung informieren.

10. Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen
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 Stellen über solche Eigentumsbeschränkungen (Nutzungsvorschriften und -beschränkungen, baurechtliche Vorschriften und Auflagen etc.) direkt zu informieren. Im Weiteren wurde die erwerbende Partei 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).
11. Kataster der belasteten Standorte (KbS)
Die Parteien stellen fest, dass zum Zeitpunkt der Beurkundung auf dem Vertragsobjekt kein im KbS verzeichneter Standort liegt.
12. Erschliessung / "Landumlegungs- und Erschliessungsvertrag Hinterbüel Süd, Effretikon"
Den Parteien ist der heutige Erschliessungsstand des Vertragsobjektes bekannt. Sowohl von der veräussernden Partei aufgrund der in Abs. 2 hiernach genannten Verträge für das Vertragsobjekt allenfalls bereits geleistete als auch alle künftigen Erschliessungskosten für das Vertragsobjekt gehen vollumfänglich zulasten der erwerbenden Partei.
- Die erwerbende Partei kennt den Stand des (keinen Bestandteil dieses Kaufvertrages bildenden) "Landumlegungs- und Erschliessungsvertrag Hinterbüel Süd, Effretikon", an welchem sowohl die veräussernde Partei als Eigentümerin u.a. der Grundstücke Kataster IE186 und IE187, aber auch die erwerbende Partei als Eigentümerin des Grundstückes Kataster IE7651, beteiligt sind. Die veräussernde Partei überbindet hiermit alle Rechte und Pflichten aus diesem am 11. November 2024 abgeschlossenen Landumlegungs- und Erschliessungsvertrag sowie aus dem in Ausführung dieses Vertrages gleichentags auf dem Notariat Illnau abgeschlossenen Abtretungsvertrag etc. (= *Beleg Illnau-Effretikon 2024/837*) für das Vertragsobjekt der erwerbenden Partei, mit fortlaufender Weiterüberbindungspflicht und Schadenersatzpflicht im Unterlassungsfalle.
- Die Parteien werden die betroffenen Stellen über diese Handänderung informieren.
- Im Zusammenhang mit dem vorgenannten Landumlegungs- und Erschliessungsvertrag sowie mit dem vorgenannten privaten Gestaltungsplan ist zwischen den Parteien für von der veräussernden Partei für das Vertragsobjekt allenfalls bereits geleistete und bis zur Eigentumsübertragung durch die veräussernde Partei noch zu leistende Zahlungen abzurechnen. Das gilt auch für den Fall, dass dieser Landumlegungs- und Erschliessungsvertrag und/oder dieser Gestaltungsplan vorgängig der Eigentumsübertragung vollständig vollzogen ist und die Erschliessungsanlagen vollständig realisiert wurden.

13. Mehrwertabgabe

Die Vertragsparteien sind auf die Bestimmungen des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) und der dazugehörigen Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) hingewiesen worden, insbesondere auf Folgendes:

- Gemäss § 21 Abs. 2 MAV i.V.m. § 20 Abs. 3 MAG und § 10 Abs. 1 f. MAG löst die Veräusserung keine Fälligkeit der Mehrwertabgaben bei Auf- und Umzonungen aus;
- Gemäss § 20 Abs. 3 i.V.m. § 6 MAG geht die Abgabepflicht bei Eigentumswechsel, die nach § 10 MAG die Fälligkeit nicht auslösen, auf die Rechtsnachfolgerinnen und Rechtsnachfolger über. Diese haften solidarisch für die Mehrwertabgabe bis zum Wert des empfangenen Grundstücksteils.

Die Parteien halten der Klarheit halber fest, dass eine allfällige zukünftige Mehrwertabgabe (z.B. aufgrund des vorne genannten Gestaltungsplanes) nicht durch die veräussernde Partei zu bezahlen ist.

14. Elektrische Niederspannungsinstallationen

Die Vertragsparteien nehmen davon Kenntnis, dass nach Ziff. 3 des Anhanges zur Verordnung über die elektrische Niederspannungsinstallationen vom 7. November 2001 (SR 734.27) 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 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.

15. Grundpfandrechte

Das Vertragsobjekt ist pfandrechtsfrei zu übertragen.

16. Genehmigung Kaufvertrag durch Stadtrat Illnau-Effretikon

Der Stadtrat Illnau-Effretikon hat den vorliegenden Kaufvertrag mit Beschluss-Nr. 2025-116 vom 22. Mai 2025, vorbehalten der Zustimmung durch das Stadtparlament, genehmigt.

17. Beschreibung des Vertragsobjektes

Beschreibung des Vertragsobjektes siehe Anhang; die aufgeführte Beschreibung bildet einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages.

18. Grenzen

Grenzen des Vertragsobjektes gemäss vorgelegtem Plan für das Grundbuch Nr. 3.

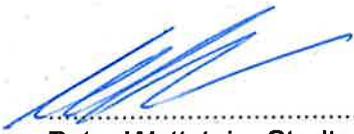
19. Wortlaut bzw. Bedeutung der Anmerkung und Dienstbarkeiten

Der Wortlaut bzw. die Bedeutung der Anmerkung und Dienstbarkeiten auf dem Vertragsobjekt ist den Parteien bekannt; sie verzichten auf die wörtliche Wiedergabe in diesem Vertrag.

Illnau, 13. Juni 2025

Die veräußernde Partei:

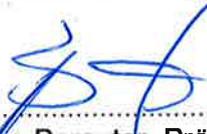
Stadt Illnau-Effretikon



.....
Peter Wettstein, Stadtschreiber

Die erwerbende Partei:

**BEREUTER
TOTALUNTERNEHMUNG AG**



.....
Marco Bereuter, Präsident des
Verwaltungsrates, mit Einzel-
unterschrift

Grundbuchamt Illnau

Grundbuch	Blatt	EGRID	1/3
Illnau-Effretikon	IE-4196	CH967757839456	

Grundstücksbeschreibung

Fläche		Beschreibung	Änderung	
ha	m ²		Datum	Mutation
4	29	Kataster IE186, Plan 3, Hinterbüel	27.09.2022	Bestandesänderung
1	81	Gesamfläche Gebäude Gebäude Wohnen, Nr. 29602432, Hinterbüelstrasse 3		
1	81	Bodenbedeckung Gebäude		
1	68	befestigte Fläche		
	80	Gartenanlage		

Anmerkungen

Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
keine				

Vormerkungen

Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
keine				

Grundbuchamt Illnau

Grundbuch	Blatt	EGRID	2/3
Illnau-Effretikon	IE4196	CH967757839456	

Dienstbarkeiten						
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
Last	Personaldienstbarkeit Leitungsbaurecht für Kanalisation	31.12.1940	2019/449	CH5884-0000-0045-81067		
Recht / Last	Grunddienstbarkeit Gegenseitiges Grenzbaurecht	17.04.1963	97, Rikon	CH5884-0000-0047-04367		
Recht	Grunddienstbarkeit Fuss- und Fahrwegrecht	05.10.1966	269, Rikon	CH5884-0000-0045-80470		
Last	Grunddienstbarkeit Fusswegrecht	05.10.1966	269, Rikon	CH5884-0000-0045-81269		

Grundlasten						
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
	keine					

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

Bemerkungen						
Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Betrifft EREID		
	keine					

Grundbuchamt Illnau

Grundbuch	Blatt	EGRID	3/3
Illnau-Effretikon	IE4196	CH967757839456	

Erläuterungen

a	Aren	Auszugsart	Teilauszug
EGRID	Eidgenössische Grundstückidentifikation	Erstellungszeitpunkt	13.02.2025, 16.15 Uhr
EREID	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

Grundbuchamt Illnau

Grundbuch	Blatt	EGRID	1/3
Illnau-Effretikon	IE2893	CH178377945706	

Grundstücksbeschreibung

Fläche	Beschreibung	Änderung	
		Datum	Mutation
ha			
a			
m2			
4	Kataster IE187, Plan 3, Hinterbüel	27.09.2022	Bestandesänderung
96	Gesamtfläche		
2	Gebäude		
12	Gebäude Wohnen, Nr. 29602434, Hinterbüelstrasse 1		
2	Bodenbedeckung		
2	Gebäude		
08	befestigte Fläche		
76	Gartenanlage		

Anmerkungen

Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Mehrwertsrevers	16.04.1963	95, Rikon	CH5884-0000-0025-33163	

Vormerkungen

Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
keine				

Grundbuchamt Illnau

Grundbuch	Blatt	EGRID	
Illnau-Effretikon	IE2893	CH178377945706	2/3

Dienstbarkeiten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Last	Personaldienstbarkeit Leitungsbaurecht für Kanalisation	31.12.1940	2019/449	CH5884-0000-0045-81067	
Recht	Grunddienstbarkeit Fusswegrecht und Zu- und Wegfahrtsrecht aus einer Einstellgarage	17.04.1963	97, Rikon	CH5884-0000-0045-81168	
Recht / Last	Grunddienstbarkeit Gegenseitiges Grenzbaurecht	17.04.1963	97, Rikon	CH5884-0000-0047-04367	

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	Betrifft EREID
	keine		

Grundbuchamt Ilinau

Grundbuch	Blatt	EGRID	3/3
Ilinau-Effretikon	IE2893	CH178377945706	

Erläuterungen

a	Aren	Auszugsart	Teilauszug
EGRID	Eidgenössische Grundstückidentifikation	Erstellungszeitpunkt	21.03.2025, 17.56 Uhr
EREID	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



Grundlagedaten

Ämtliche Vermessung: ARE Kanton Zürich vom 22.12.2021

Verkehrsbaulinien: Geoportaal des Kantons Zürich vom 22.2.2022

Massstab 1:500



Diese Urkunde enthält den mir in Verbindung mit der beigehefteten Beschreibung des Vertragsobjektes und dem beigehefteten Situationsplan mitgeteilten Parteiwillen. Sie ist von den in der Urkunde genannten erschienenen Personen gelesen bzw. eingesehen (Situationsplan), als richtig anerkannt und unterzeichnet worden.

Illnau, 13. Juni 2025, 08:23 Uhr



NOTARIAT ILLNAU

Markus Bütler, Notar

Bescheinigung

Vorstehendes Rechtsgeschäft ist heute öffentlich beurkundet worden.

Illnau, 13. Juni 2025



NOTARIAT ILLNAU

Markus Bütler, Notar

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 Grundstückgewinn) 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 Grundstückgewinns bei Wegfall des Steueraufschubs grundsätzlich der Zuzugsgemeinde zu.

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

Das gesetzliche Pfandrecht der Gemeinde für den aufgeschobenen Grundstückgewinn 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 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: 13. Juni 2025

Zur Kenntnis genommen, und Steuererklärungsformular erhalten,

der/die Erwerber/in:

der/die Veräusserer/in: