

Öffentliche Beurkundung

Kaufvertrag

Die

BEREUTER IMMOBILIEN AG, Aktiengesellschaft (AG), mit Sitz in Volketswil/ZH, UID CHE-107.163.968, Schützenstr. 55, 8604 Volketswil, als Alleineigentümerin, heute vertreten durch Marco Bereuter, von Illnau-Effretikon/ZH, in Volketswil/ZH, Präsident des Verwaltungsrates, mit Einzelunterschrift;

– nachfolgend die «veräussernde Partei» genannt –

verkauft an die

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

– nachfolgend die «erwerbende Partei» genannt –

die folgenden Grundstücke (Beschreibung siehe Anhang):

Grundbuchamtskreis: Illnau/ZH

1. **Stadt Illnau-Effretikon, Blatt IE3273, Kataster IE3743, EGRID CH948357778880, Eschikerstr. 35, Effretikon;**
2. **Stadt Illnau-Effretikon, Blatt IE3293, EGRID CH948357778880, Miteigen-
tumsanteil an Blatt IE3280, Kataster IE3750, Bol, Effretikon;**

– nachfolgend das «Vertragsobjekt» genannt –

Der Kaufpreis beträgt pauschal CHF 3'900'000.00 (Schweizer Franken drei Millionen neunhunderttausend = CHF 3'482.00/m² [gerundet], berechnet vom Vertragsobjekt Ziff. 1) und ist von der erwerbenden Partei anlässlich der Eigentumsübertragung, ohne Mitwirkung des Notariates und Grundbuchamtes Illnau sowie gegen separate Quittung, an die veräussernde Partei auf das Konto IBAN CH55 0070 0114 0006 2600 8 bei der Zürcher Kantonalbank, ltd. auf die BEREUTER IMMOBILIEN AG, zu bezahlen.

Die erwerbende Partei hat sich bei der Eigentumsübertragung über die Kaufpreiszahlung durch Vorlegung eines unwiderruflichen Zahlungsverprechens 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 Bankwerktages ausgeführt werden. Die veräussernde Partei hat daraus gegenüber der erwerbenden Partei keinen Anspruch auf Verzugszins.

Weitere Bestimmungen

1. Eigentumsübertragung

Die Eigentumsübertragung hat im gegenseitigen Einvernehmen der Parteien, spätestens aber innert 90 Tagen nach vollständigem Eintritt der beiden Bedingungen gemäss 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:

- der vorliegende Kaufvertrag durch das Stadtparlament Illnau-Effretikon (vgl. Art. 21 Ziff. 8 der Gemeindeordnung) oder -im Falle eines fakultativen Referendums- durch die Stimmberechtigten an der Urne (vgl. Art. 15 der Gemeindeordnung) rechtskräftig genehmigt wird; und
- die Grundstücke Grundbuch Illnau-Effretikon, Blätter IE4196 (Kataster IE186) und IE2893 (Kataster IE187), heute im Alleineigentum der Stadt Illnau-Effretikon, ins Alleineigentum der BEREUTER TOTALUNTERNEHMUNG AG, Aktiengesellschaft (AG), mit Sitz in Illnau-Effretikon/ZH, UID CHE-115.160.883, übertragen werden. *(Diese Bestimmung ist kein Vertrag zugunsten Dritter.)*

Die notwendigen Schritte für das mögliche Eintreten der

- ersten dieser Bedingungen sind von der erwerbenden Partei, soweit nicht bereits geschehen, baldmöglichst und wo nötig mit entsprechender Unterstützung der veräussernden Partei, zu unternehmen;
- zweiten dieser Bedingungen sind von den Parteien, soweit nicht bereits geschehen, nach Eintritt der ersten Bedingung, zu unternehmen.

Der Eintritt der ersten Bedingung ist der BEREUTER IMMOBILIEN AG von der Stadt Illnau-Effretikon umgehend durch einen eingeschriebenen Brief oder durch Übergabe einer schriftlichen Mitteilung gegen Empfangsanzeige anzuzeigen.

Sollten bis am 31. Dezember 2026 die Bedingungen gemäss 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 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.

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 rechnen über die mit dem Vertragsobjekt verbundenen Einnahmen und Abgaben/Nebenkosten (wie z.B. Mietzinse, Kehrgebühren, Wasser/Abwasser, Gebäudeversicherung, Energievorrat) sowie über die Beiträge an die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums und an die Kosten der gemeinschaftlichen Verwaltung separat ab, Wert Antrittstag.

4. 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).

5. Kosten des Notariates und Grundbuchamtes Illnau

Die Gebühren und Auslagen des Notariates und Grundbuchamtes Illnau für diesen Kaufvertrag werden von den Vertragsparteien gemeinsam, je zur Hälfte, bezahlt. Sie haften dafür von Gesetzes wegen solidarisch.

6. Grundstückgewinnsteuer

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

Die erwerbende Partei wurde von der Urkundsperson darauf hingewiesen, dass die mutmassliche Grundstückgewinnsteuer aus dieser Handänderung durch das Steueramt Illnau-Effretikon provisorisch berechnet und -zum Beispiel durch Zahlung von der erwerbenden Partei auf Abrechnung am Kaufpreis und für Rechnung der veräussernden Partei an das Steueramt- sichergestellt werden kann.

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

7. 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 für das Vertragsobjekt Ziff. 1 zu solchen Versicherungen sind der erwerbenden Partei spätestens bei der Eigentumsübertragung zu übergeben. Der Abschluss von weiteren Versicherungen für das Vertragsobjekt Ziff. 1, insbesondere auch einer Grundeigentümerhaftpflichtversicherung, liegt in der Verantwortung der erwerbenden Partei.

Eine Schaden- und Haftpflichtversicherung der gemeinschaftlichen Liegenschaft des Vertragsobjektes Ziff. 2 erfolgt im Rahmen einer allenfalls durch die Verwaltung abgeschlossenen Versicherung für diese Liegenschaft.

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

8. 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.

9. Nutzungs- und Verwaltungsordnungen
Den Vertragsparteien ist Art. 649a des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) bekannt, wonach vereinbarte Nutzungs- und Verwaltungsordnungen, gefasste Verwaltungsbeschlüsse sowie richterliche Urteile und Verfügungen für jeden Rechtsnachfolger eines Miteigentümers verbindlich sind. Die veräussernde Partei hat die erwerbende Partei über alle bestehenden Beschlüsse, Vereinbarungen etc., welche nicht im Grundbuch angemerkt und noch von Bedeutung sind, zu orientieren und ihr die vorhandenen Unterlagen zu übergeben.
Die in der Nutzungs- und Verwaltungsordnung allenfalls enthaltene Schiedsgerichts-, Gerichtsstands- und/oder Domizilklausel wird von der erwerbenden Partei auch für sie als verbindlich anerkannt.
10. Ausschliessliche Benützungsrechte
Die veräussernde Partei erklärt, dass aufgrund der im Grundbuch angemerkten Nutzungs- und Verwaltungsordnung mit dem Vertragsobjekt Ziff. 2 das ausschliessliche Benützungsrecht an den Autoeinstellplätzen Nrn. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 13, 14, 15 und 16 in der zur gemeinschaftlichen Liegenschaft gehörenden Unterniveaugarage verbunden und im Kaufpreis inbegriffen ist.
11. Unterhalts- und Erneuerungsfonds
Die für das Vertragsobjekt Ziff. 2 allfällig geleisteten Beiträge in den Unterhalts- und Erneuerungsfonds sind im Kaufpreis inbegriffen.
12. Verwaltungsvertrag
Die erwerbende Partei hat Kenntnis von dem mit der Kressig Immobilien GmbH, Industriestr. 10, 8157 Dielsdorf, bestehenden Verwaltungsvertrag für die gemeinschaftliche Liegenschaft des Vertragsobjektes Ziff. 2.
Die veräussernde Partei wird der erwerbenden Partei alle erforderlichen Unterlagen separat übergeben und die Verwaltung über diese Handänderung orientieren.
13. 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 Amtsstellen 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 ZGB nicht im Grundbuch angemerkt werden. Der Inhalt dieses Katasters gilt als bekannt (Art. 17 Geoinformationsgesetz).
14. Kataster der belasteten Standorte (KbS)
Die Parteien stellen fest, dass zum Zeitpunkt der Beurkundung auf dem Vertragsobjekt Ziff. 1 und auf der gemeinschaftlichen Liegenschaft des Vertragsobjektes Ziff. 2 kein im KbS verzeichneter Standort liegt.

15. Elektrische Niederspannungsinstallationen
Die Vertragsparteien nehmen davon Kenntnis, dass nach Ziff. 3 des Anhangs 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.
16. Register-Schuldbrief
Die veräussernde Partei erklärt, dass der zulasten des Vertragsobjektes eingetragene Register-Schuldbrief für CHF 2'650'000.00 anlässlich der Eigentumsübertragung unbelastet ist und auf ihre Kosten (unter solidarischer Haftbarkeit der erwerbenden Partei) an die erwerbende Partei übertragen wird.
17. 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.
18. Beschreibung des Vertragsobjektes
Beschreibung des Vertragsobjektes siehe Anhang; die aufgeführte Beschreibung bildet einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages.
19. Grenzen
Grenzen des Vertragsobjekt Ziff. 1 und der gemeinschaftlichen Liegenschaft des Vertragsobjektes Ziff. 2 gemäss vorgelegtem Plan für das Grundbuch Nr. 13.
20. Wortlaut bzw. Bedeutung der Anmerkung und Dienstbarkeiten
Der Wortlaut bzw. die Bedeutung der Anmerkungen, Vormerkung 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:

BEREUTER IMMOBILIEN AG



Marco Bereuter, Präsident des Verwaltungsrates, mit Einzelunterschrift

Die erwerbende Partei:

Stadt Illnau-Effretikon



Peter Wettstein, Stadtschreiber

Grundbuchamt Illnau

Grundbuch	Blatt	EGRID	1/3
Illnau-Effretikon	IE3273	CH948357778880	

Grundstücksbeschreibung		Änderung		Mutation
Fläche	Beschreibung	Datum	Beleg	
ha				
a				
m ²				
11	Kataster IE3743, Plan 13, Bol	12.09.2019		Bestandesänderung
20	Gesamtfläche			
2	Gebäude			
63	Gebäude Wohnen, Nr. 29600980, Eschikerstrasse 35			
	Unterirdisches Gebäude, Nr. 29600983, Teil			
2	Bodenbedeckung			
63	Gebäude			
70	Trottoir			
19	befestigte Fläche			
6	Gartenanlage			

Anmerkungen			
Stichwort	Datum	Beleg	EREID
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Beseitigungs- und Anpassungsrevers betr. Bauten und Anlagen (Autoabstellplätze und Luftschächte) im Baulinienbereich und Mindenwertrevers	07.03.1989	152	CH5884-0000-0026-28370

Vormerkungen			
Stichwort	Datum	Beleg	EREID
keine			

Rechtswirksame Eintragungen

13.02.2025, 16.17 Uhr

Grundbuchamt Illnau

Grundbuch	Blatt	EGRID	2/3
Illnau-Effretikon	IE3273	CH948357778880	

Dienstbarkeiten						
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
Last	Grunddienstbarkeit Mitbenützungszugrecht für Feuerwehrzufahrt	23.08.1988	651	CH5884-0000-0038-92071		
Recht	Grunddienstbarkeit Mitbenützungszugrecht am Sportplatz	07.03.1989	147	CH5884-0000-0040-88776		
Recht / Last	Grunddienstbarkeit Durchleitungsrecht	07.03.1989	150	CH5884-0000-0040-84368		
Recht / Last	Grunddienstbarkeit Fuss- und Fahrwegrecht	07.03.1989	150	CH5884-0000-0040-84570		
Last	Grunddienstbarkeit Überbaurecht	07.03.1989	150	CH5884-0000-0040-84267		
Recht	Grunddienstbarkeit Mitbenützungszugrecht an Besucherparkplätzen	07.03.1989	150	CH5884-0000-0040-84671		
Last	Personaldienstbarkeit Bau- und Durchleitungsrecht für Gasleitung, übertragbar	21.09.2011	534	CH5884-0000-0040-88675		

Grundlasten			
Recht / Last	Stichwort	Datum	Bemerkungen
	keine		

Grundbuchamt Illnau

Grundbuch	Blatt	EGRID	
Illnau-Effretikon	IE3273	CH948357778880	3/3

Grundpfandrechte						
Art / Gläubiger	Pfandsumme CHF	Zins %	Pfandstelle	Datum	Beleg	EREID
Schuldbrief / Register-Schuldbrief Zürcher Kantonalbank, besondere Rechtsformen, Zürich, CHE-108.954.607	2'650'000.00	M10	1	31.01.2025		87 CH5884-0000-0056-91777

Bemerkungen			
Ziffer	Bezeichnung	Datum	Betrifft EREID
G2	Gesamtpfandrecht Blatt IE3273, Kataster IE3743, EGRID CH948357778880, Illnau-Effretikon Blatt IE3293, EGRID CH51258151755, Illnau-Effretikon		CH5884-0000-0056-91777

Erläuterungen

a	Aren	Auszugsart	Teilauszug
EGRID	Eidgenössische Grundstückidentifikation	Erstellungszeitpunkt	13.02.2025, 16.17 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	1/2
Illnau-Effretikon	IE3293	CH512581517755	

Grundstücksbeschreibung

Beschreibung	Änderung	
	Datum	Beleg
Miteigentumsanteil		
10/22 Miteigentum am Grundstück Blatt IE3280, Kataster IE3750, EGRID CH678377875751, Illnau-Effretikon		

Anmerkungen

Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
andere / Mit- und Stockwerkeigentum Nutzungs- und Verwaltungsordnung	07.03.1989	149	CH5884-0000-0026-28269	

Vormerkungen

Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
persönliches Recht Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes der Miteigentümer	07.03.1989	150	CH5884-0000-0040-88978	

Dienstbarkeiten

Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	keine				

Grundlasten

Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	keine				

Rechtswirksame Eintragungen

10.06.2025, 13:00 Uhr

Grundbuchamt Illnau

Grundbuch	Blatt	EGRID	
Illnau-Effretikon	IE3293	CH512581517755	2/2

Grundpfandrechte

Art / Gläubiger	Pfandsumme CHF	Zins %	Pfandstelle	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Schuldbrief / Register-Schuldbrief Zürcher Kantonalbank, besondere Rechtsformen, Zürich, CHE-108.954.607	2'650'000.00	M10	1	31.01.2025	87	CH5884-0000-0056-91777	G2

Bemerkungen

Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Betrifft EREID
G2	Gesamtpfandrecht Blatt IE3273, Kataster IE3743, EGRID CH948357778880, Illnau-Effretikon Blatt IE3293, EGRID CH512581517755, Illnau-Effretikon			CH5884-0000-0056-91777

Erläuterungen

a	Aren	Auszugsart	Teilauszug
EGRID	Eidgenössische Grundstückidentifikation	Erstellungszeitpunkt	10.06.2025, 13.00 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	
Illnau-Effretikon	IE3280	CH678377875751	1/3

Grundstücksbeschreibung		Änderung		Mutation
Fläche	Beschreibung	Datum	Beleg	
3	Kataster IE3750, Plan 13, Bol Gesamtfläche Gebäude Unterirdisches Gebäude, Nr. 29600983, Teil Bodenbedeckung Trottoir befestigte Fläche Gartenanlage	27.09.2022		Bestandesänderung
2	29 04 85			

Anmerkungen		Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
andere / Mit- und Stockwerkeigentum Nutzungs- und Verwaltungsordnung		07.03.1989	149	CH5884-0000-0026-28269	
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Beseitigungs- und Anpassungsrevers beitr. Bauten und Anlagen (Autoabstellplätze und Luftschächte) im Baulinienbereich und Minderwertrevers		07.03.1989	152	CH5884-0000-0026-28370	
andere / Mit- und Stockwerkeigentum Miteigentumsanteile verpfändet		15.05.2018	279	CH5884-0000-0040-87573	

Handwritten signature

Grundbuchamt Illnau

Grundbuch	Blatt	EGRID				3/3
Illnau-Effretikon	IE3280	CH678377875751				

Grundpfandrechte

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

Bemerkungen

Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Betrifft EREID
	keine			

Erläuterungen

a	Aren	Eidgenössische Grundstückidentifikation	Auszugsart	Teilauszug
EGRID	Eidgenössische Grundstückidentifikation	Erstellungszeitpunkt	10.06.2025, 13.01 Uhr	10.06.2025, 13.01 Uhr
EREID	Eidgenössische Rechteidentifikation	Führungsart	eigenössisch	eigenössisch
F	Frau	Eigentum	unterdrückt	unterdrückt
ha	Hektaren	Anmerkungen	ohne Gegeneinträge / Personen	ohne Gegeneinträge / Personen
M	Mann	Vormerkungen	ohne Gegeneinträge / Personen	ohne Gegeneinträge / Personen
M[Zahl]	Maximalzinsfuss	Dienstbarkeiten	ohne Gegeneinträge / Personen	ohne Gegeneinträge / Personen
m2	Quadratmeter	Grundlasten	ohne Gegeneinträge / Personen	ohne Gegeneinträge / Personen
		Grundpfandrechte	ohne Gläubiger zur Zeit der Errichtung	ohne Gläubiger zur Zeit der Errichtung
		Bemerkungen	ohne Rangänderungen	ohne Rangänderungen
		Weiteres	Kataster anzeigen; Einzug	Kataster anzeigen; Einzug

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

Illnau, 13. Juni 2025, 07:58 Uhr



NOTARIAT ILLNAU

Markus Bütler, Notar

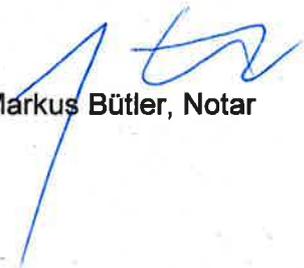
Bescheinigung

Vorstehendes Rechtsgeschäft ist heute öffentlich beurkundet worden.

Illnau, 13. Juni 2025

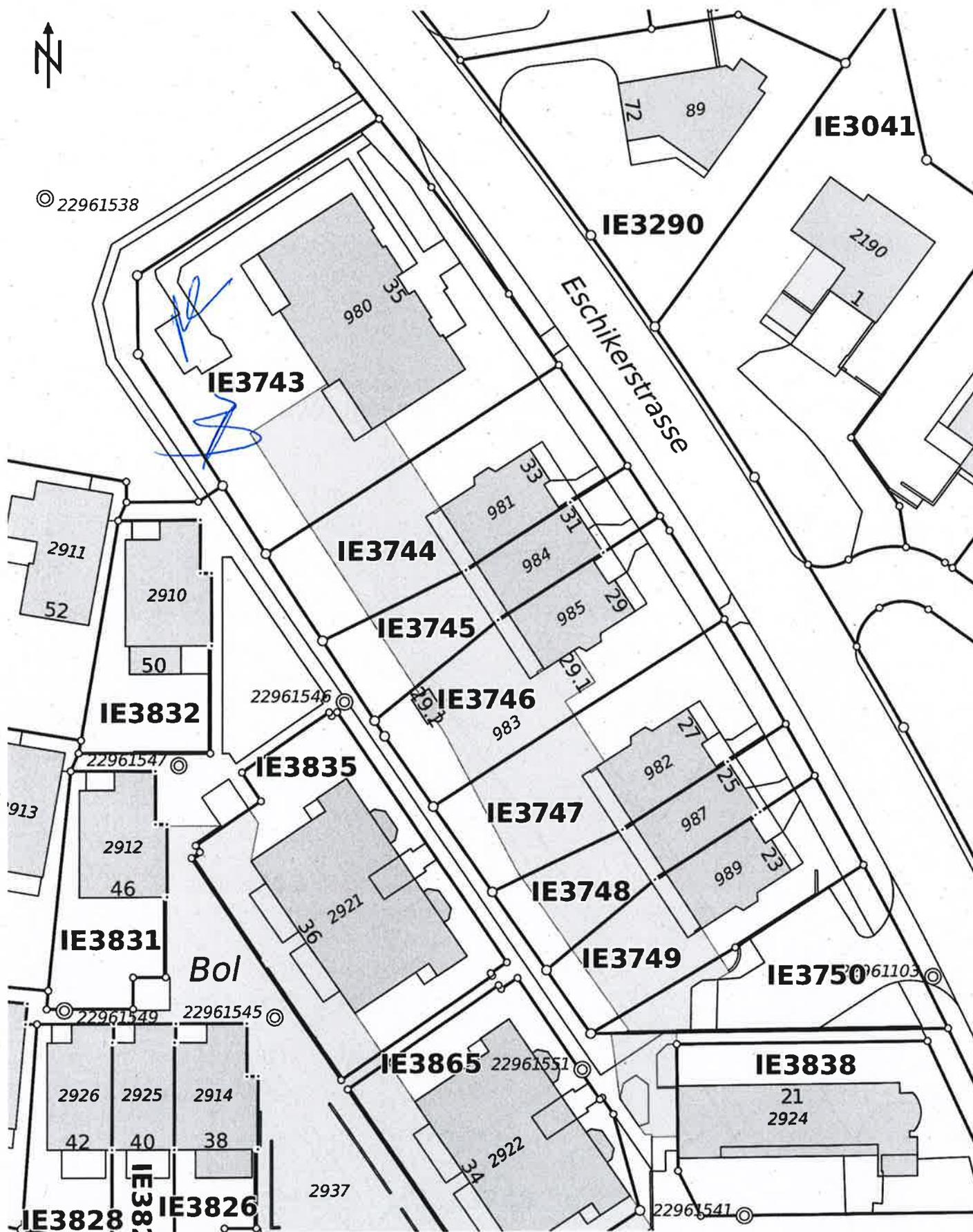


NOTARIAT ILLNAU


Markus Bütler, Notar



© 22961538



Gesetzliches Pfandrecht für die Grundstücksgewinnsteuer

Für die **Grundstücksgewinnsteuer** 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 Grundstücksgewinnsteuer (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 Grundstücksgewinnsteuer 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 Eintragungsfrist 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 Grundstücksgewinnsteuer 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:

