

Am

Öffentliche Beurkundung

Kaufvertrag

Politische Gemeinde Seegräben, vertreten durch den Gemeinderat, dieser wiederum vertreten durch Marco Pezzatti, Gemeindepräsident, und Marc Thalmann, Gemeindegemeinschafter,

- nachfolgend die «**veräussernde Partei**» genannt -

verkauft an

Wohn- und Siedlungs-Genossenschaft Zürich, mit Sitz in Zürich ZH, CHE-100.687.874, Dörflistrasse 50, 8050 Zürich, vertreten durch Ulrich Kübler, von Männedorf, in Männedorf, Präsident der Verwaltung, und Claudia Strässle, von Kirchberg SG, in Volketswil, Geschäftsführerin, jeweils mit Kollektivunterschrift zu zweien,

- nachfolgend die «**erwerbende Partei**» genannt -

was folgt:

- nachfolgend das «**Vertragsobjekt**» genannt -

Grundbuchamtskreis Wetzikon In Seegräben

Grundbuch Blatt 2272, Liegenschaft, Kataster 3546, EGRID
CH757156771684, Sack, Beschrieb im Anhang.

Grenzen / Bemerkungen

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

Der Kaufpreis beträgt CHF 6'307'500.00 und ist der veräussernden Partei anlässlich der Eigentumsübertragung zu bezahlen.

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

Wird die Bank über die erfolgte Eigentumsübertragung erst nach Clearingabschluss 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. Der heutige Kaufvertrag wird unter den folgenden Bedingungen abgeschlossen:
 - a) Die Gemeindeversammlung der Gemeinde Seegräben stimmt diesem Kaufvertrag rechtskräftig zu. Die veräussernde Partei ist verpflichtet, diesen Kaufvertrag raschmöglichst der Gemeindeversammlung zur Abstimmung vorzulegen.
 - b) Die Generalversammlung der erwerbenden Partei stimmt diesem Kaufvertrag rechtskräftig zu. Die erwerbende Partei ist verpflichtet, diesen Kaufvertrag raschmöglichst ihrer Generalversammlung zur Genehmigung vorzulegen.
 - c) Der Bezirksrat Hinwil stellt rechtskräftig fest, dass die erwerbende Partei nicht von Personen im Ausland beherrscht wird - letzteres wird von der erwerbenden Partei entsprechend erklärt. Die erwerbende Partei verpflichtet sich, einen entsprechenden Feststellungsbeschluss des Bezirkrates Hinwil einzuholen. Das Gesuch ist vollständig, versehen mit allen Beilagen, ohne Verzug einzureichen.
 - d) Für das Vertragsobjekt wird ein privater Gestaltungsplan (mit einer separaten Nutzungsvereinbarung über den Pavillon, vgl. Ziffer 3d) unten) rechtskräftig festgelegt. Die erwerbende Partei ist verpflichtet, nach dem Eintritt der Bedingungen Ziffer 1 a) bis c) hiervor raschmöglichst dafür besorgt zu sein.
 - e) Für das Vertragsobjekt und gestützt auf den privaten Gestaltungsplan wird eine baurechtliche Bewilligung rechtskräftig erteilt. Die erwerbende Partei ist verpflichtet, nach dem Eintritt der Bedingung Ziffer 1 d) hiervor raschmöglichst für den Erhalt der baurechtlichen Bewilligung besorgt zu sein.

Können diese Bedingungen nicht gesamthaft bis zum 31.12.2025 erfüllt werden, fällt der heutige Kaufvertrag für beide Parteien entschädigungslos dahin. Der Hinfall erfolgt, sobald feststeht, dass eine der Bedingungen nicht erfüllt werden kann (nicht erst mit Ablauf der vorgenannten Frist).

Sollten allfällige Rechtsmittelverfahren oder unvorhergesehene Umstände die Einhaltung dieser Frist erschweren oder verunmöglichen, können die Vorstände der Parteien (d.h. der Gemeinderat der veräussernden Partei und die Verwaltung der erwerbenden Partei) gegebenenfalls vor Ablauf dieser Frist in einfacher Schriftform – d.h. ohne erneute Mitwirkung des Notariats und/oder ihrer übergeordneten Organe (Gemeindeversammlung, Generalversammlung) – eine Verlängerung dieser Frist vereinbaren.

Sollte die erwerbende Partei Handlungen ihrerseits, welche für die Erfüllung der vorstehend vereinbarten Bedingungen notwendig sind, nicht oder nicht ohne Verzug vornehmen, darf ihr die veräussernde Partei dafür eine angemessene Frist ansetzen. Bei fruchtlosem Ablauf dieser Frist ist die veräussernde Partei berechtigt, entschädigungslos vom vorliegenden Kaufvertrag zurückzutreten.

2. Der private Gestaltungsplan soll von der erwerbenden Partei in Absprache und Zusammenarbeit mit der veräussernden Partei ausgearbeitet werden. Dieser hat die Vorgaben des kantonalen Rechts und jene von Art. 57a und 57d der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Seegräben zu erfüllen.
3. Die Parteien vereinbaren folgende weitere Vorgaben für die Nutzung des Vertragsobjekts, deren dauerhafte Einhaltung auch bei der Bemessung des Kaufpreises für das Vertragsobjekt berücksichtigt wurde:
 - a) Der zu erstellende Wohnungsmix soll aus 2.5-, 3.5- und 4.5-Zimmer-Mietwohnungen bestehen (Single-Haushalte, Zwei-Personen-Haushalte und Familienwohnungen). Es werden weder Eigentums- noch Clusterwohnungen realisiert.
 - b) Die Mietzinsen dieser Wohnungen sollen der Kostenmiete im mittleren Preissegment entsprechen.
 - c) Einwohner der Gemeinde Seegräben haben Anspruch auf prioritäre Behandlung bei der Vermietung dieser Wohnungen (dazu die separate Ziffer 4 unten).
 - d) Strassenseitig (im Westen) wird ein multifunktional nutzbarer, beheizter Gemeinschaftsraum (Pavillon) mit Strom- und Wasseranschlüssen und einer entsprechenden Grundausstattung (kleine Küche, WC, Mobiliar) erstellt, der als Quartiertreff dienen soll und entsprechend auch nicht in der Überbauung wohnhaften Personen offensteht.

Der Gemeinschaftsraum soll eine Richtgrösse von ca. 45 m² erhalten und den Quartierbewohnern Gelegenheit bieten, sich zu begegnen und soziale Kontakte zu pflegen. Ferner sollen in diesem Pavillon auch öffentliche Anlässe und Veranstaltungen durchgeführt werden können.

Die konkrete Ausgestaltung dieses Pavillons sowie die Bedingungen für dessen Nutzung und die Durchführung von öffentlichen Anlässen und Veranstaltungen werden parallel zur Erarbeitung des privaten Gestaltungsplans von den Parteien gemeinsam in einer separaten Nutzungsvereinbarung vereinbart, welche mit dem Gestaltungsplan der

Gemeindelegislative zur Abstimmung vorgelegt wird. Diese Nutzungsvereinbarung kann nur einvernehmlich abgeändert werden, wobei die Kompetenz dafür seitens der veräussernden Partei der Gemeinderat und seitens der erwerbenden Partei der Verwaltung zugewiesen wird.

- e) In die Umgebung werden Begegnungszonen und Freiräume eingeplant.
- f) Zusätzlich werden zwei bis drei Bastel-/Hobbyräume realisiert.
- g) Sämtliche Mieter- und Besucherparkplätze werden unterirdisch in einer Tiefgarage angeordnet. Eine Ausnahme besteht für den Behinderten-Besucherparkplatz, der oberirdisch erstellt werden darf.
- h) Es werden möglichst generell die SIA Norm 500 (Hindernisfreie Bauten) bzw. zeitgemässe Standards für das Wohnen im Alter eingehalten.
- i) Für eine möglichst ökologische und energieeffiziente Bauweise und Wärmeerzeugung sieht die erwerbende Partei Tiefenbohrungen und die Installation von Photovoltaikanlagen vor.

Die Einhaltung und Umsetzung dieser Vorgaben soll möglichst bereits im privaten Gestaltungsplan ausgewiesen werden.

4. Die Zielgruppen für die Vermietung der zu erstellenden Wohnungen sind:
1. Ältere Personen aus Seegräben (Alter von 55 Jahren oder mehr im Zeitpunkt der Bekundung ihres Interesses an einer Wohnung);
 2. Weitere Personen, Paare und Familien, welche bereits in Seegräben wohnen;
 3. Familien, welche neu nach Seegräben zuziehen möchten.

Bei der Erstvermietung der Wohnungen sollen diese möglichst zu 100% an Personen vergeben werden, welche zu diesen Zielgruppen gehören. Möglichst 50% der Wohnungen sollen mit Personen aus der ersten der drei Zielgruppen besetzt werden.

Die erwerbende Partei wird die Wohnungen mindestens sieben Monate vor dem Erstbezug für die Erstvermietung ausschreiben. Sollte bis fünf Monate vor dem Erstbezug die Zielquote von 50% für Personen aus der ersten Zielgruppe noch nicht erreicht sein, stehen alle Wohnungen allen Zielgruppen offen. Ab drei Monate vor dem Erstbezug dürfen Wohnungen, welche noch nicht vermietet werden konnten, schliesslich auch an Personen ausserhalb der Zielgruppen vergeben werden.

Nach dem Erstbezug führt die erwerbende Partei eine Warteliste, auf der sich Interessenten für freiwerdende Wohnungen einschreiben können. Diese Warteliste wird der veräussernden Partei auf Verlangen jederzeit zur Information vorgelegt.

Bei Mieterwechseln gewährt die erwerbende Partei Personen, Paaren und Familien, welche zu den Zielgruppen gehören, den Vorrang vor anderen Personen, Paaren und Familien.

Die prioritäre Behandlung der Zielgruppen gemäss den vorstehenden Absätzen kann von den Personen aus den Zielgruppen selbständig direkt bei der erwerbenden Partei eingefordert werden (Vertrag zu Gunsten Dritter).

Die Auswahl der Mieterinnen und Mieter erfolgt ausschliesslich durch die erwerbende Partei. Interessenten mit Prioritätsanspruch, welche ihre mietrechtlichen Pflichten (insbesondere Zahlung des Mietzinses, sorgfältiger Gebrauch der Mietsache und Rücksichtnahme auf Hausbewohner und Nachbarn) voraussichtlich nicht erfüllen können, müssen von der erwerbenden Partei nicht berücksichtigt werden.

Im Falle von Verletzungen dieses Prioritätsanspruchs schuldet die erwerbende Partei ungerechtfertigt nicht berücksichtigten Mietinteressenten eine Vertragsstrafe in Höhe von CHF 5'000. Die Bezahlung dieser Strafe entbindet sie nicht von der Einhaltung ihrer Verpflichtung (keine Wandelpön).

Zur langfristigen, eigentümerunabhängigen Sicherstellung dieses Prioritätsanspruchs werden die Parteien diesen parallel zum heutigen Kaufvertrag auch in einem verwaltungsrechtlichen Vertrag festhalten, der im Sinne von Art. 962 ZGB auf dem Vertragsobjekt im Grundbuch angemerkt wird.

5. Die Eigentumsübertragung hat innert 40 Tagen, nachdem die in Ziffer 1 hiavor genannten Bedingungen gesamthaft erfüllt sind, zu erfolgen. Danach ist die säumige Partei in Verzug.

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

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

Die erwerbende Partei ist ab sofort berechtigt, bezüglich des Vertragsobjektes sämtliche Handlungen vorzunehmen, um einen rechtskräftigen privaten Gestaltungsplan und eine rechtskräftige Baubewilligung für zonen- und bauordnungskonforme Bauten auf dem Vertragsobjekt zu erwirken.

Sie kann zur Erreichung dieses Ziels auf dem Vertragsobjekt Baugespanne aufstellen, Sondierungen und Probebohrungen vornehmen, Vermessungen durchführen lassen und überhaupt alles unternehmen, was für eine ordentliche Projektierung des Bauprojektes notwendig ist. Ebenso darf die erwerbende Partei alle Verhandlungen mit den Behörden führen, die mit der Überbauung des Vertragsobjektes im Zusammenhang stehen. Die veräussernde Partei hat die erwerbende Partei in dieser Hinsicht zu unterstützen, soweit es hierzu einer Mitwirkung des Grundeigentümers bedarf. Insbesondere hat sie Baugesuche der erwerbenden Partei und allfällige Änderungseingaben dazu zu unterzeichnen.

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

7. Eine Abrechnung über Nebenkosten für das Vertragsobjekt entfällt.

8. Jede Gewährspflicht (Haftung) der veräussernden Partei für Rechts- und Sachmängel am Vertragsobjekt im Sinne des OR wird aufgehoben. Die veräussernde Partei hat ausserhalb dieses Vertrages keine Zusicherungen für das Vertragsobjekt abgegeben.
9. Die Gebühren und Auslagen des Notariates und Grundbuchamtes werden von den Parteien gemeinsam, je zur Hälfte, bezahlt; sie haften dafür von Gesetzes wegen solidarisch.
10. 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.
11. Die veräussernde Partei bestätigt, dass bezüglich des Vertragsobjektes keine privaten Schaden- und Haftpflichtversicherungen bestehen.
12. Die veräussernde Partei bestätigt, dass für das Vertragsobjekt weder Miet- noch Pachtverträge bestehen.
13. Der erwerbenden Partei ist der heutige Erschliessungsstand des Vertragsobjektes bekannt. Künftige Erschliessungskosten gehen zulasten der erwerbenden Partei.
14. 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.
15. Die Parteien stellen fest, dass zum heutigen Zeitpunkt auf dem Vertragsobjekt kein im Kataster der belasteten Standorte (KbS) verzeichneter Standort liegt.
16. Die erwerbende Partei verpflichtet sich, ihre Verpflichtungen aus diesem Vertrag einem allfälligen Rechtsnachfolger zu überbinden, mit der Pflicht zur fortlaufenden Weiterüberbindung.

Wetzikon,

Für die veräussernde Partei:

.....
Marco Pezzatti

.....
Marc Thalmann

Für die erwerbende Partei:

.....
Ulrich Kübler

.....
Claudia Strässle

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

Wetzikon, ,

NOTARIAT WETZIKON

Reto Knecht, Notar-Stv.

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 Gemeindesteueramtsamt 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 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 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,

der/die Erwerber/in:

der/die Veräusserer/in: