

Kaufvertrag

Die **3 Grad Architekten AG**, Aktiengesellschaft (AG), mit Sitz in Stäfa, UID CHE-407.974.566, Seestrasse 73, 8712 Stäfa, als Alleineigentümerin, heute vertreten durch:

- Herr Bernhard Allenspach, Bürgerort: Oberbüren SG, wohnhaft in 8737 Gommiswald SG, Präsident des Verwaltungsrates und Mitglied der Geschäftsleitung mit Kollektivunterschrift zu zweien
- Herr Erich Hüppi, Bürgerort: Eschenbach SG, wohnhaft in 8737 Gommiswald SG, Mitglied des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung mit Kollektivunterschrift zu zweien

– nachfolgend die «veräussernde Partei» genannt –

verkauft an die

Gemeinde Rüti, besondere Rechtsformen, UID CHE-114.878.179, Breitenhofstrasse 30, 8630 Rüti ZH, als Alleineigentümerin, heute gemäss Protokollauszug des Gemeinderates Rüti ZH vom 03. Dezember 2024 vertreten durch

Herr Sven Hegl, geb. 16.02.1976, Bürgerort: Rapperswil-Jona SG, Wellenstrasse 7, 8645 Jona, Leiter Abteilung Bau,

– nachfolgend die «erwerbende Partei» genannt –

Folgendes:

– nachfolgend das «Vertragsobjekt» genannt –

Grundbuchamtskreis: Wald

Gemeinde Rüti

Grundbuch Blatt 109, Liegenschaft, Kataster 2474, EGRID CH140659777402, Inslen

Angaben der amtlichen Vermessung:

Kataster 2474, EGRID CH140659777402, Inslen, Plan 8
790 m², mit folgender Aufteilung:

Gebäude:

- Gebäude Wohnen, Nr. 11801450, Werkstrasse 14 196 m²
- Nebengebäude, Nr. 11801628 19 m²

Bodenbedeckungsarten:

- Gebäude 215 m²
- befestigte Fläche 68 m²
- Gartenanlage 507 m²

Grenzen gemäss vorgelegtem Plan.

Anmerkung

öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung
betreffend Strassenanpassungsarbeiten für Parkplatz
Beleg 1975/22, EREID CH7212-0000-0020-73553

Vormerkungen, Grundlasten und Dienstbarkeiten

Keine Eintragungen

Grundpfandrecht

CHF 260'000.00

Papier-Namenschuldbrief, dat. 11.12.1959, Beleg
358, EREID CH7212-0000-0001-98458
1. Pfandstelle, Maximalzinsfuss 9 %
Bemerkung: 1

Bemerkung

- 1 Neue Zins- und Zahlungsbestimmungen
dat. 17.12.1992, Beleg 403

Kaufpreis

Der Kaufpreis beträgt CHF 1'450'000.00 (Schweizer Franken eine Million vierhundertfünfzigtausend).

Dieser Betrag ist der veräussernden Partei anlässlich der Eigentumsübertragung auf das Konto IBAN CH33 8080 8007 0690 9790 1 (lautend auf die veräussernde Partei) zu bezahlen. Die erwerbende Partei hat sich bei der Eigentumsübertragung über diese Kaufpreiszahlung durch Vorlegung eines unwiderruflichen Zahlungsversprechens 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. Die Eigentumsübertragung hat innert 60 Tagen nach Eintritt folgender Bedingungen zu erfolgen:
 - Vorliegen des rechtskräftigen Gemeindeversammlungsbeschlusses gemäss Ziffer 12 der weiteren Bestimmungen hiernach,
 - Genehmigung des Baurechtsvertrages zwischen der Gemeinde Rüti als Baurechtsgeber und der 3 Grad Architekten AG als Baurechtsnehmerin über die beiden Grundstücke Kataster 2474 und 7027 durch die Stimmbürger der Gemeinde Rüti ZH (rechtskräftiger Gemeindeversammlungsbeschluss).

Nach Ablauf dieser Frist ist die säumige Vertragspartei 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 OR anzusetzen. Art. 214 OR über den Käuferverzug findet keine Anwendung.

Die Parteien halten fest, dass der grundbuchliche Vollzug dieses Kaufvertrages nur erfolgt, sollte das oberwähnte Baurecht auf Kataster 2474 und 7027 ebenfalls am Tage der Eigentumsübertragung des Vertragsobjektes im Grundbuch eingetragen werden.

2. Der Besitzesantritt, d.h. der Übergang des Vertragsobjektes in Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahr, erfolgt mit der Eigentumsübertragung (Antrittstag).
3. Die Vertragsparteien rechnen über die mit dem Vertragsobjekt verbundenen Einnahmen und Abgaben/Nebenkosten (wie z.B. Mietzinse, Kehrrichtgebühren, Wasser/Abwasser, Gebäudeversicherung, Energievorrat) separat ab, Wert Antrittstag.
4. Die Vertragsparteien sind von der Urkundsperson auf die Art. 192–196 des Schweizerischen Obligationenrechtes (OR) über die Rechtsgewährleistung sowie die Art. 197 ff. und Art. 219 OR über die Sachgewährleistung (Mängelhaftung) aufmerksam gemacht worden.

Die erwerbende Partei übernimmt das Vertragsobjekt in dem ihr bekannten, gegenwärtigen Zustand. Die veräussernde Partei hat keine Reparatur- und Unterhaltsarbeiten vorzunehmen. Die Urkundsperson hat den Parteien empfohlen, ein Mängelprotokoll über die heute eventuell bestehenden Schäden aufzunehmen. 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, 192 Abs. 3 und 199 OR).

5. Die Gebühren und Auslagen des Notariates und Grundbuchamtes werden von der erwerbenden Partei alleine bezahlt; sie Parteien haften dafür von Gesetzes wegen solidarisch.
6. Die erwerbende Partei hat von den Bestimmungen über das gesetzliche Pfandrecht für die Grundstückgewinnsteuer Kenntnis genommen.

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

7. Die Vertragsparteien haben Kenntnis von Artikel 54 des 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 Versicherungspolice zu solchen Versicherungen sind der erwerbenden Partei anlässlich der heutigen 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.

8. 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 Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) nicht im Grundbuch angemerkt werden. Der Inhalt dieses Katasters gilt als bekannt (Art. 17 Geoinformationsgesetz).
9. Die Parteien haben Kenntnis von den gesetzlichen Bestimmungen über die Veräusserung von Miet- (Art. 261 OR) und Pachtgegenständen (Art. 290 OR).

Die bezüglich dem Vertragsobjekt bestehenden Mietverhältnisse gehen mit der Eigentumsübertragung von Gesetzes wegen auf die erwerbende Partei über (Art. 261 Abs. 1 OR). Die entsprechenden Mietverträge samt den dazugehörigen Unterlagen sind der erwerbenden Partei zu übergeben. Die veräussernde Partei wird die Mieter über die Handänderung informieren. Auf eine Spezifikation dieser Mietverhältnisse in dieser Urkunde wird seitens der Parteien ausdrücklich verzichtet.

10. Die Parteien stellen fest, dass zum Zeitpunkt der Beurkundung auf dem Vertragsobjekt kein im Kataster der belasteten Standorte (KbS) verzeichneter Standort liegt.
11. Die Vertragsparteien nehmen davon Kenntnis, dass nach Ziffer 3 des Anhangs zur Verordnung über die elektrische Niederspannungsinstalla-tionen vom 7. November 2001 (SR 734.27) die Niederspannungsinstalla-tionen 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.

12. Dieser Kaufvertrag wird unter dem Vorbehalt abgeschlossen, dass die Gemeindeversammlung diesen Verkauf genehmigen wird. Sollte der Verkauf durch die Stimmbürger der Politischen Gemeinde Rüti ZH nicht genehmigt werden, fällt dieser Kaufvertrag gegenseitig entschädigungslos und ohne Schadenersatzforderungen dahin.

13. Zulasten des Vertragsobjektes ist folgender Papier-Schuldbrief eingetragen:

CHF 260'000.00 Papier-Namenschuldbrief, dat. 11.12.1959, Beleg 358, EREID CH7212-0000-0001-98458, 1. Pfandstelle, Maximalzinsfuss 9 %.

Dieser Schuldbrief ist unbelastet und wird anlässlich der Eigentumsübertragung gelöscht.

8636 Wald ZH,

Die veräussernde Partei:

Für die 3 Grad Architekten AG/
Bernhard Allenspach:

.....

Erich Hüppi:

.....

Die erwerbende Partei:

Für die Gemeinde Rüti/
Sven Hegi:

.....

Entwurf vom 04. Februar 2026

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

8636 Wald ZH, , ____:____ Uhr

NOTARIAT WALD

Andreas Zingg, Notariatsassistent

Entwurf vom 04. Februar 2026

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 Steueramt zur Sicherstellung einbezahlte Steuerbetrag dem Veräusserer erstattet.

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

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

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

Der Erwerber kann beim zuständigen 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 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 Steuerklärungsformular 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 Steuerklärungsformular erhalten,

der/die Erwerber/in:

der/die Veräusserer/in: