

Öffentliche Beurkundung

Baurechtsvertrag

Zwischen der

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

– nachfolgend «Grundeigentümerin» genannt –

und der

Wohnbaugenossenschaft Gewo Züri Ost, Genossenschaft, mit Sitz in Uster ZH, UID CHE-102.478.114, Gerichtsstrasse 4, 8610 Uster ZH, als Alleineigentümerin, heute vertreten durch:

- Herr Michael Wyss, geb. 17.09.1985, Bürgerort: Landiswil BE, Riedstrasse 32, 8604 Volketswil ZH, Geschäftsführer mit Kollektivunterschrift zu zweien
- Herr Stefan Sala, geb. 06.11.1972, Bürgerort: Zürich, Jungholzstrasse 19b, 8610 Uster ZH, Mitglied der Verwaltung mit Kollektivunterschrift zu zweien

– nachfolgend «Baurechtsberechtigte» genannt –

L.

Baurechtsdienstbarkeit

Es wird folgende Personaldienstbarkeit begründet:

EREID

Selbständiges und dauerndes Recht,

Baurecht mit Option beider Parteien für Verlängerung um 2 x 15 Jahre
Weiteres: Gültigkeit bis

zugunsten

Wohnbaugenossenschaft Gewo Züri Ost, Genossenschaft, mit Sitz in Uster
ZH, UID CHE-102.473.114, Gerichtsstrasse 4, 8610 Uster ZH

aufgenommen in Grundbuch Blatt

zulasten

Grundbuch Rüti ZH Blatt 330, Kataster 7573

Die Baurechtsberechtigte hat das Recht, eine Wohnüberbauung mit Flächen für schulische Nutzung auf dem belasteten Grundstück zu erstellen und beizubehalten.

Die Baurechtsberechtigte ist befugt, An-, Um- oder Erweiterungsbauten sowie eine allfällige Neuerstellung vorzunehmen.

Sie ist überdies befugt, den nicht überbauten Teil des belasteten Grundstückes beliebig als Umgebung und zur Erschliessung zu gestalten und zu benützen.

Dieses Baurecht ist übertragbar und dauert bis (65 Jahre ab Eintragung des Baurechtes im Grundbuch) mit Option beider Parteien auf Verlängerung von 2 x 15 Jahren. Diese Option muss spätestens 15 Jahre vor Ablauf des Baurechtes ausgeübt werden.

Die dienstbarkeitsbelastete Fläche ist aus dem Mutationsplan Nr. ersichtlich.

Obligatorische Bestimmungen:

Die Baurechtsberechtigte verpflichtet sich, die Wohnüberbauung mit Flächen für die schulische Nutzung mit architektonisch starkem Ausdruck (§ 71/238 Abs. 2 PBG) als Gebäude mit SNBS Gold-Standard zu erstellen.

Grundlage für die Entwicklung bildet das Projekt «Silvana» von Wassermann Architekten entsprechend dem «Bericht des Beurteilungsgremiums» vom 06. Juni 2025 des gemeinsam von den Parteien durchgeführten Studienverfahrens.

II.

Beschreibung des belasteten Grundstücks

Grundbuchamtskreis: Wald

Gemeinde Rüti

Grundbuch Blatt 330, Liegenschaft, Kataster 7573, EGRID CH595977880637, Feien

Angaben der amtlichen Vermessung:

Kataster 7573, EGRID CH595977880637, Feien, Plan 20
4856 m², mit folgender Aufteilung:

Gebäude:

- Gebäude öffentlich, Nr. 11801929, Moosstrasse 24b 339 m²
- Gebäude öffentlich, Nr. 11801385, Moosstrasse 24c 159 m²

Bodenbedeckungsarten:

- Gebäude 498 m²
- Strasse, Weg 223 m²
- befestigte Fläche 978 m²
- Gartenanlage 2766 m²
- geschlossener Wald 380 m²
- bestockte Fläche 11 m²

Anmerkungen, Vormerkungen, Grundlasten und Grundpfandrechte

Keine Eintragungen

Dienstbarkeiten

- Recht / Grunddienstbarkeit
Fuss- und Fahrweg- sowie Kehrrecht und Benützungsbefugnis
dat. 22.03.1902, Beleg alt SP 124, EREID CH7212-0000-0025-05755
- Last / Grunddienstbarkeit
Durchleitungsrecht und Kanalisationsanschlussrecht
dat. 01.06.1955, Beleg 134, EREID CH7212-0000-0025-05250
- Recht / Grunddienstbarkeit
Fuss- und Fahrwegrecht
dat. 14.09.1962, Beleg 244, EREID CH7212-0000-0025-83256
- Last / Grunddienstbarkeit
Grenzbaurecht
dat. 14.09.1962, Beleg 244, EREID CH7212-0000-0025-83357

- Last / Grunddienstbarkeit
Fuss- und Fahrwegrecht
dat. 14.09.1962, Beleg 244, EREID CH7212-0000-0025-83458
- Last / Grunddienstbarkeit
Fuss- und Fahrwegrecht
dat. 19.09.2005, Beleg 436, EREID CH7212-0000-0029-09864
- Recht / Last / Grunddienstbarkeit
Gegenseitiges Näherbaurecht mit Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschlag
dat. 17.03.2025, Beleg 147, EREID CH7212-0000-0039-05457(EREID-Kopie)
- Recht / Grunddienstbarkeit
Grenzbaurecht
dat., Beleg, EREID CH.....

Grenzen / Bemerkungen

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

III.

Aufnahme des Baurechtes als Grundstück

Das Baurecht gemäss Röm. I. hiervoor ist gleichzeitig mit der Eintragung der Dienstbarkeit als Grundstück (nachfolgend «Baurechtsgrundstück» genannt) im Grundbuch aufzunehmen, mit der Baurechtsberechtigten als Eigentümerin.

IV.

Baurechtszins

a) Einräumung Baurecht

Die Einräumung des Baurechtes erfolgt unentgeltlich.

b) Baurechtszins

Die Baurechtsberechtigte hat während der ganzen Dauer des Baurechts -erstmalig ab Fertigstellung der Überbauung (d.h. ab dem nächstfolgenden Werktag nach Vorliegen der Bezugsbewilligungen) oder spätestens vier Jahre nach Eintragung dieses Baurechtes im Grundbuch- einen Baurechtszins zu bezahlen, welcher wie folgt berechnet wird:

Markt-/Landwert (CHF 7'690'000.00) x Hypothekarischer Referenzzinssatz (1.25 %).

Demnach ergibt das einen Baurechtszins von CHF 96'125.00 im Jahr.

Dieser Baurechtszins kann während der ganzen Dauer des Baurechtes nicht unterschritten werden. Die Höhe der ersten Zahlung des ganzen Baurechtszinses wird pro rata temporis ermittelt.

c) Verzögerungen im Baubewilligungsverfahren durch Rechtsmittelverfahren

Die Parteien sind sich bewusst, dass das Risiko zeitlicher Verzögerungen durch Rechtsmittelverfahren gegen die Baueingabe der Baurechtsberechtigten nicht ausgeschlossen werden kann.

- Im Falle allfälliger Rechtsmittelverfahren gegen die Baueingabe der Baurechtsberechtigten besteht die vorgenannte Verpflichtung der Baurechtsberechtigten bis zur rechtskräftigen Erledigung **sämtlicher** Rechtsmittelverfahren vor dem *Baurekursgericht des Kantons Zürich* (1. kantonale Instanz) weiter. D.h. können **sämtliche** Rechtsmittelverfahren gegen die Baueingabe der Baurechtsberechtigten vor dem Baurekursgericht des Kantons Zürich rechtskräftig erledigt werden, dauert die Baurechtszinsfortzahlungspflicht der Baurechtsberechtigten ungehindert fort.
- Können nicht sämtliche Rechtsmittelverfahren gegen die Baueingabe der Baurechtsberechtigten vor dem Baurekursgericht des Kantons Zürich rechtskräftig erledigt werden und wird mindestens ein Verfahren in den höheren Instanzen, d.h. vor dem *Verwaltungsgericht des Kantons Zürich* (2. kantonale Instanz) bzw. vor dem *Bundesgericht* (oberste Instanz), anhängig gemacht, so wird die vorgenannte Verpflichtung der Baurechtsberechtigten ab dem Zeitpunkt der Anhängigkeit der Beschwerde vor dem Verwaltungsgericht des Kantons Zürich bis zum Zeitpunkt der Rechtskraft der Baubewilligung einstweilig ausgesetzt.

d) Anpassung des Baurechtszinses

Der jeweilige Baurechtszins wird im Umfange von 60 % jeweils alle fünf Jahre auf den 1. Januar, erstmals auf 1. Januar aufgrund der Verhältnisse per 1. November des jeweils vorangegangenen Jahres nach folgender Formel je hälftig dem Landesindex der Konsumentenpreise* und dem hypothekarischen Referenzzinssatz bei Mietverhältnissen angepasst:

- BZ = aktueller Baurechtszins
- BI = der für den aktuellen Baurechtszins massgebliche Indexstand
- NI = neuer Indexstand per 1.11. des vorangegangenen Jahres
- BH = der für den aktuellen Baurechtszins massgebliche hypothekarische Referenzzinssatz
- NH = neuer hypothekarischer Referenzzinssatz per 1.11. des vorangegangenen Jahres

<u>BZ x 60 x NI</u> 100 x BI x 2	CHF
plus	
<u>BZ x 60 x NH</u> 100 x BH x 2	CHF
plus	
<u>BZ x 40</u> 100	<u>CHF</u>
<u>Neuer Baurechtszins</u>	<u>CHF</u>

* Basis für die erste Anpassung des Baurechtszinses bildet der Indexstand Dezember 2020 (= 100 Punkte)

e) Baurechtszins-Modalitäten

Der Baurechtszins wird jährlich per 1. Januar fällig. Da der 1. Januar ein staatlich anerkannter Feiertag (Neujahrstag) ist, gilt als Erfüllungstag der nächstfolgende Werktag.

Bei nicht rechtzeitiger Zahlung ist ein Verzugszins von 5 % ab Verfalltag der jeweiligen Zahlung ohne weitere Mahnung geschuldet.

f) Vormerkung

Diese Vereinbarung ist im Grundbuch vorzumerken, vgl. dazu Röm. VIII. hiernach.

g) Sicherung des Baurechtszinses

Zur Sicherung des Baurechtszinses bestellt die Baurechtsberechtigte im Sinne der Art. 779i und 779k ZGB zugunsten der Grundeigentümerin ein Grundpfandrecht, welches in Form einer Grundpfandverschreibung -Maximalhypothek- im Höchstbetrage von CHF 300'000.00 an erster Pfandstelle zulasten des Baurechtsgrundstückes, zusammen mit der Eintragung des Baurechtes, einzutragen ist.

V.

Beendigung des Baurechtsverhältnisses

- a) Für den vorzeitigen Heimfall gelten die zwingenden gesetzlichen Vorschriften der Artikel 779f–h ZGB.

Als grobe Verletzung der vertraglichen Verpflichtungen durch die Baurechtsberechtigte erachten die Parteien den Verzug von mehr als sechs Monaten bei der Bezahlung des Baurechtszinses.

Bevor die Grundeigentümerin den vorzeitigen Heimfall durch Übertragung des Baurechtes an ihr verlangen kann, hat sie die Baurechtsberechtigte schriftlich zu mahnen und ihr dabei den vorzeitigen Heimfall anzudrohen.

- b) Für den ordentlichen Heimfall nach Ablauf des Baurechtes gelten die gesetzlichen Bestimmungen gemäss Art. 779c und 779d ZGB.

Mit Ablauf der Vertragsdauer fallen die bestehenden Bauten und Anlagen mit dem Untergang des Baurechtes der Grundeigentümerin heim und werden Bestandteil des Grundstückes (Art. 779c ZGB).

Für die heimfallenden Bauwerke und die dazugehörenden Anlagen hat die Grundeigentümerin der dannzumaligen Baurechtsberechtigten eine Entschädigung in der Höhe des Verkehrswerts der Bauten und Anlagen zu bezahlen. Die Entschädigung wird wie folgt errechnet:

100 % des dannzumaligen Verkehrswertes, welcher mittels der DCF-Methode (Discounted Cash Flow-Methode) ermittelt wird.

Diese Vereinbarung ist im Grundbuch vorzumerken, vgl. dazu Röm. VIII. hier-nach.

VI.

Vorkaufsrechte

Die Parteien wissen, dass aufgrund von Artikel 682 Abs. 2 ein gesetzliches Vorkaufsrecht besteht. Die Parteien einigen sich auf Folgendes:

Das Vorkaufsrecht zugunsten der Grundeigentümerin am Baurecht (Blatt) bleibt unverändert bestehen.

Das Vorkaufsrecht zugunsten der Baurechtsberechtigten am baurechtsbelasteten Grundstück (Grundbuch Blatt) wird aufgehoben.

Diese Vereinbarung ist zusammen mit der Eintragung des Baurechtes wie folgt im Grundbuch beim belasteten Grundstück und beim Baurechtsgrundstück vorzumerken:

«Abänderung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB»

VII.

Weitere Bestimmungen

1. Der grundbuchliche Vollzug dieses Vertrages (Eintragung Baurechtsdienstbarkeit, Aufnahme als Grundstück, etc.) hat innert 60 Tagen nach Eintritt der folgenden Bedingungen zu erfolgen:

- Genehmigung dieses Vertrages und des Projektionskredites für die SIA Phasen 31-33 (SIA 112) für die geplante Überbauung mit Flächen für schulische Nutzung durch die Generalversammlung der Baurechtsberechtigten.

Lehnt die Generalversammlung dies ab, so fällt dieser Vertrag für beide Parteien entschädigungslos ohne Schadenersatzforderungen dahin.

- der rechtskräftige Feststellungsbeschluss des Bezirksrates Hinwil gemäss Ziffer 9 der weiteren Bestimmungen liegt dem Grundbuchamt vor.
- Genehmigung dieses Vertrages, des Investitionskredites für den Mieterausbau der Flächen für schulische Nutzung und des Mietvertrages für die Flächen für schulische Nutzung im geplanten Neubau der Baurechtsberechtigten mittels Urnenabstimmung durch die Stimmbürger der Gemeinde Rüti.

Sollte diese Abstimmung abgelehnt werden, so fällt dieser Vertrag für beide Parteien entschädigungslos ohne Schadenersatzforderungen dahin.

- die baurechtliche Erschliessung des Baurechtsgrundstückes im Sinne von § 234 PBG durch die Grundeigentümerin auf deren Kosten abgeschlossen ist (vgl. dazu auch Ziffer 2 hiernach).
- Genehmigung des Baukredites für die SIA Phasen 4 und 5 (SIA 112) für die geplante Überbauung mit Flächen für schulische Nutzung durch die Generalversammlung der Baurechtsberechtigten.

Lehnt die Generalversammlung dies ab, so fällt dieser Vertrag für beide Parteien entschädigungslos ohne Schadenersatzforderungen dahin.

Nach Ablauf der obigen Frist von 60 Tagen ist die säumige Vertragspartei in Verzug. Bei Verzug der Grundeigentümerin als auch bei Verzug der Baurechtsberechtigten ist der säumigen Partei eine Nachfrist im Sinne von Art. 107 OR anzusetzen. Art. 214 OR über den Käuferverzug findet keine Anwendung.

Die Baurechtsberechtigte hat das einseitige Recht, entschädigungslos und ohne Schadenersatzforderungen von diesem Vertrag zurückzutreten, wenn die Baubewilligungsbehörde das entsprechende Vorhaben der Baurechtsberechtigten (Erstellung einer Wohnüberbauung mit Flächen für schulische Nutzung auf dem Baurechtsgrundstück, basierend auf dem Projektwettbewerb der Gemeinde) nicht erteilt. Die Baurechtsberechtigte verpflichtet sich, innerhalb von zwei Jahren ab Eintragung dieses Baurechtes im Grundbuch das entsprechende Baubewilligungsgesuch der Baubehörde Rüti ZH einzureichen.

2. Die Grundeigentümerin übergibt der Baurechtsberechtigten das betroffene Land planungsrechtlich erschlossen gemäss § 234 PBG.

Im Übrigen erfolgt die Überlassung des Baurechtsgrundstückes im heute bekannten Zustand. Eine Gewährleistung ist wegbedungen, soweit dies gesetzlich zulässig ist.

Die Baurechtsberechtigte ist ab sofort berechtigt, bezüglich des Baurechtsgrundstückes sämtliche Handlungen vorzunehmen, um eine rechtskräftige Baubewilligung für zonen- und bauordnungskonforme Bauten auf dem Baurechtsgrundstück zu erhalten. Sie kann zur Erreichung dieses Ziels auf dem Baurechtsgrundstück Baugespanne aufstellen, Sondierungen und Probebohrungen vornehmen, Vermessungen durchführen lassen und überhaupt alles unternehmen, was zu einer ordentlichen Projektierung des Bauprojektes notwendig ist. Ebenso darf die Baurechtsberechtigte alle Verhandlungen mit den Behörden führen, die mit der Überbauung des Baurechtsgrundstückes im Zusammenhang stehen.

Die Grundeigentümerin hat der Baurechtsberechtigten in dieser Hinsicht zu unterstützen, soweit es hierzu der Hilfe der Grundeigentümerin bedarf. Sie hat insbesondere Baugesuche der Baurechtsberechtigten und allfällige Änderungseingaben dazu zu unterzeichnen.

Sämtliche Kosten im Zusammenhang mit der Projektierung und dem Baubewilligungsverfahren sowie der Erstellung der Bauten selbst gehen zulasten der Baurechtsberechtigten.

3. Die Baurechtsberechtigte ist verpflichtet, die aufgrund dieser Dienstbarkeit erstellten Bauten und Anlagen während der Dauer des Baurechtes ordnungsgemäss zu pflegen, zu unterhalten und nötigenfalls zu erneuern.
4. Die Grundeigentümerin bestätigt, dass für das baurechtsbelastete Grundstück weder Miet- noch Pachtverträge bestehen. Die Parteien haben Kenntnis von den gesetzlichen Bestimmungen über die Veräusserung von Miet- (Art. 261 OR) und Pachtgegenständen (Art. 290 OR).
5. Für Schadenersatzansprüche, die aus Erstellung, Bestand und Betrieb der Bauten geltend gemacht werden, haftet für die Dauer des Baurechtes allein die Baurechtsberechtigte. Sofern die Grundeigentümerin belangt wird, hat diese in vollem Umfange ein Rückgriffsrecht auf die Baurechtsberechtigte.
6. Die öffentlich-rechtlichen Abgaben gehen insoweit zulasten der Grundeigentümerin, als sie auch für das unüberbaute Land zu leisten wären. Alle anderen Abgaben gehen zulasten der Baurechtsberechtigten.

7. Die Gebühren und Auslagen des Notariates und Grundbuchamtes werden von den Vertragsparteien gemeinsam, je zur Hälfte, bezahlt; sie haften dafür von Gesetzes wegen solidarisch.
8. Die Urkundsperson hat den Baurechtsberechtigten darauf hingewiesen, dass öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen unabhängig von einer Anmerkung im Grundbuch rechtsgültig bestehen können. Die Baurechtsberechtigte 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 Baurechtsberechtigte von der Urkundsperson auf den Bestand des ÖREB-Katasters hingewiesen. Gegenstand dieses Katasters sind öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, die nach den Vorschriften des Zivilgesetzbuches (ZGB) nicht im Grundbuch angemerkt werden. Der Inhalt dieses Katasters gilt als bekannt (Art. 17 Geoinformationsgesetz).
9. Die Vertragsparteien sind auf die Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) und die dazugehörige Verordnung hingewiesen worden.

Die Baurechtsberechtigte erklärt, dass der Abschluss dieses Baurechtes nicht für Rechnung von Personen im Ausland erfolgt und dass sie nicht von Personen im Ausland beherrscht wird (Art. 6 BewG). Sie verpflichtet sich, einen entsprechenden Feststellungsbeschluss des Bezirksrates Hinwil ZH einzuholen (Art. 17 BewG und Art. 15 BewV). Das Gesuch ist vollständig, versehen mit allen Beilagen, innert 30 Tagen einzureichen.

Falls der nötige Feststellungsbeschluss durch den Bezirksrat nicht erteilt wird, kann die Grundeigentümersin von diesem Vertrag zurücktreten. Die Baurechtsberechtigte würde in diesem Fall gegenüber der Grundeigentümersin für sämtliche angefallenen Kosten (Notariatskosten, Planungskosten, Insertionskosten etc.) schadenersatzpflichtig.

10. Der Baurechtsberechtigte hat Kenntnis, dass der Kataster der belasteten Standorte des Kantons Zürich (siehe <http://maps.zh.ch> (Karten/Kataster der belasteten Standorte)) Auskunft gibt, ob im Untergrund des Baurechtsgrundstückes eine Belastung feststeht oder mit grosser Wahrscheinlichkeit vorliegt.

Die Grundeigentümersin erklärt, dass das baurechtsbelastete Grundstück nicht im Kataster der belasteten Standorte aufgeführt ist und es sich nicht um einen belasteten Standort handelt.

Sämtliche Kosten im Zusammenhang mit der Sanierung und Entsorgung allfälliger Abfall- und Schadstoffbelastungen im Boden des baurechtsbelasteten Grundstückes und/oder im bestehenden Gebäude an der Moosstrasse 24b + 24c werden von der Grundeigentümersin übernommen. Die Baurechtsberechtigte orientiert die Grundeigentümersin vorgängig über den Umfang der Belastungen und die mutmassliche Höhe der Sanierungs- und Entsorgungskosten.

Aushubmaterial, welches in einer Inertstoffdeponie abgelagert werden kann, gilt nicht als Altlast. Die Entsorgungskosten dieser Materialien gehen zu Lasten des Baurechtsberechtigten.

Die Baurechtsberechtigte hat dafür besorgt zu sein, dass auch zum Zeitpunkt des Heimfalles keine Altlasten vorhanden sind. Die Kosten einer zum Zeitpunkt des Heimfalls allenfalls notwendigen Altlastensanierung gehen zulasten der Baurechtsberechtigten. Die Grundeigentümerin ist berechtigt, die Heimfallsentschädigung solange zurückzubehalten, bis feststeht, dass Altlasten vorhanden sind bzw. die Sanierung abgeschlossen ist.

11. Die Parteien verpflichten sich, sämtliche in der vorstehenden Urkunde obligatorisch wirkenden Bestimmungen einem allfälligen Rechtsnachfolger zu überbinden mit der Pflicht zur Weiterüberbindung, im Unterlassungsfall mit Schadenersatzpflicht.
12. Die Parteien vereinbaren, dass für die heute sich auf der künftigen Baurechtsfläche befindlichen Gebäude keine Gegenleistung seitens der Baurechtsberechtigten zu bezahlen ist. Diese werden im Zusammenhang mit der Realisierung des Bauprojektes der Baurechtsberechtigten (Wohnüberbauung mit Flächen für die schulische Nutzung) abgebrochen. Sämtliche Kosten im Zusammenhang mit dem Abbruch der betroffenen Gebäude gehen zulasten der Baurechtsberechtigten, mit Ausnahme der Kosten bezüglich Sanierung und Entsorgung allfälliger Abfall- und Schadstoffbelastungen, vgl. Ziffer 10 der weiteren Bestimmungen hiervor.

Ferner schliessen die Parteien für die Phase zwischen dem Besitzesantritt bis zum Rückbau der aktuell auf dem Grundstück bestehenden Gebäude, einen Gebrauchsleihevertrag ab. Die Nutzungsüberlassung erfolgt unentgeltlich, Sämtliche Unterhalts-, Ersatz-, und Nebenkosten gehen zulasten der Gemeinde Rüti als Entlehnerin. Auf eine Spezifikation dieser Gebrauchsleihe in dieser Urkunde wird seitens der Parteien ausdrücklich verzichtet.

VIII.

Vormerkung der vertraglichen Bestimmungen gemäss Art. 779a Abs. 2 ZGB

Die vorstehend aufgeführten vertraglichen Bestimmungen Röm. IV. (Baurechtszins) und Röm. V. (Heimfallsentschädigung) sind mit der Eintragung und Aufnahme des Baurechtes im Grundbuch beim belasteten Grundstück und beim Baurechtsgrundstück wie folgt vorzumerken:

«Vertragliche Bestimmungen des Baurechtsvertrages»

Die Grundeigentümerin:

Für die Gemeinde Rüti:

.....
Sven Hegi

Die Baurechtsberechtigte:

Für die Wohnbaugenossenschaft Gewo Züri Ost:

.....
Michael Wyss

.....
Stefan Sala

Entwurf vom 12. Mai 2026

Diese Urkunde enthält den mir mitgeteilten Parteiwillen. Die in der Urkunde genannten erschienenen Personen haben die Urkunde mit Plan gelesen und eingesehen, als richtig anerkannt und unterzeichnet.

8636 Wald ZH, , ____:____ Uhr

NOTARIAT WALD

Andreas Zingg, Notariatsassistent

Entwurf vom 12. Mai 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 Gemeindesteueramt 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 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 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: