

Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates vom 5. September 2023

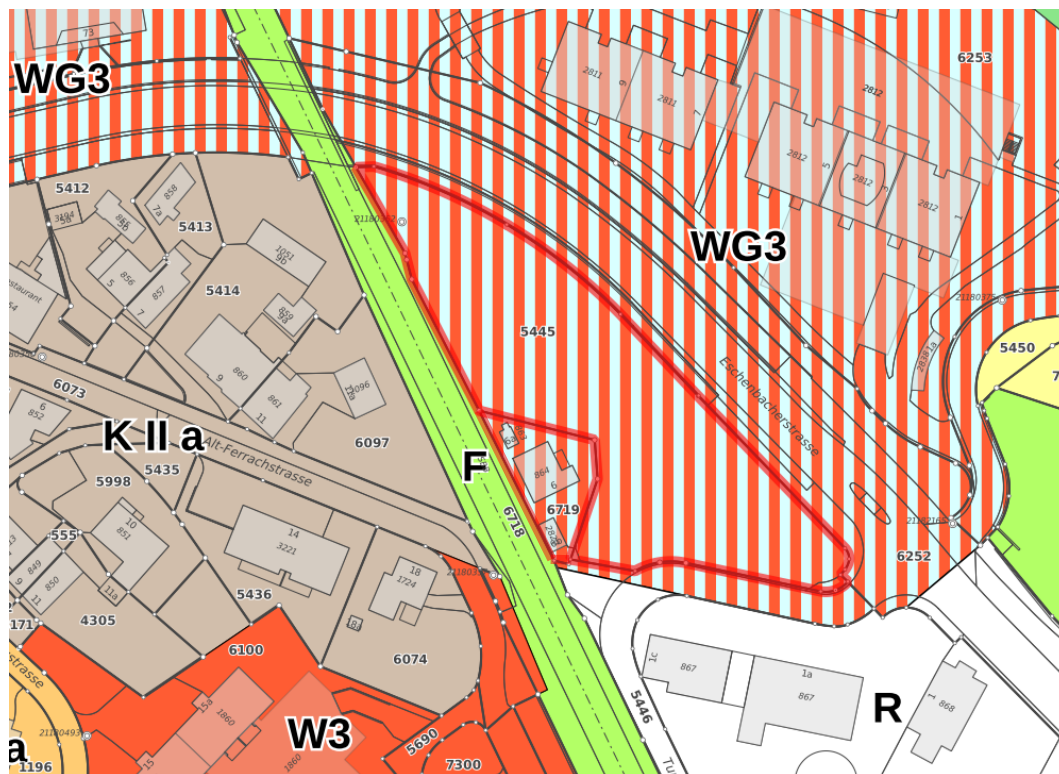
Beschluss

6	Raumordnung, Bau, Verkehr	2023-131
6.4	Liegenschaften	
6.4.2	Erwerb und Verkauf	
	Adriana Margherita Rosa Botrugno - Kauf Liegenschaft Kat. Nr. 6719 - Kaufvertrag - Antrag an die nächste Gemeindeversammlung - Verabschiedung	

Ausgangslage

Die Gemeinde Rüti ist seit dem 3. Februar 2009 Eigentümerin des unbebauten Grundstücks Kat. Nr. 5445. Das Grundstück ist ab der Tunnelstrasse erschlossen und ist eingegrenzt von der Eschenbacherstrasse sowie der Eisenbahnlinie von Rapperswil nach Rüti.

Das Grundstück Kat. Nr. 5445 im Gebiet Schürwies ist gemäss aktuellem Zonenplan vom 21. September 2015 der dreigeschossigen Wohnzone mit Gewerbeberleicherung (WG3) mit einer Ausnützungsziffer von 60 % zugeteilt.



Zonenplan vom 21. September 2015

Das Ressort Bau hat mit der Eigentümerschaft des angrenzenden Grundstücks Kat. Nr. 6719 einen Dialog geführt um anzuzeigen, dass die Gemeinde auf dem Nachbargrundstück Kat. Nr. 5445 eine Entwicklung anstossen will. Im Rahmen dieser Gespräche wurde der Verkauf des Grundstücks Kat. Nr. 6719 an die Gemeinde Rüti diskutiert und vertieft. Mit dem Kauf des Grundstücks Kat. Nr. 6719 kann das Spickelgrundstück sinnvoll arrondiert werden. Die Möglichkeit die beiden Grundstücke Kat. Nr. 5445 und 6719 zusammen zu bebauen ermöglicht eine effizientere Entwicklung mit grösserem Gestaltungsspielraum.



Ansicht Tunnelstrasse 6 auf Grundstück Kat. Nr. 6719

Abstimmung zum Liegenschaftskonzept Amtsdauer 2022–2026

Der Gemeinderat hat für das Ressort Bau das bestehende Grundlagenpapier für die Entwicklung des Liegenschaftsportfolios zu Beginn der Amtsdauer 2022–2026 überarbeitet und mit GRB Nr. 2022-225 vom 22. November 2022 verabschiedet.

Das Grundstück Kat. Nr. 5445 an der Tunnelstrasse soll kurz- bis mittelfristig einer zonenkonformen Entwicklung zugeführt werden und im Baurecht abgegeben werden, nach Möglichkeit zusammen mit dem Grundstück Kat. Nr. 6719. Aus raumplanerischen und strategischen Gründen beabsichtigt die Gemeinde Rüti die beiden Grundstücke Kat. Nr. 5445 und 6719 zu vernetzen, um die Bebauung effizienter zu gestalten und als Gesamtpaket im Baurecht abzugeben. Über die Abgabe der Grundstücke im Baurecht wird in einem separaten Beschluss, ebenfalls an der Gemeindeversammlung, entschieden.

Landwertermittlung des Grundstücks

Die Firma Wüest Partner AG, Zürich, wurde von der Gemeinde Rüti beauftragt, den heutigen Marktwert des Grundstücks Kat. Nr. 6719 zu ermitteln.

Der Bewertungsbericht durch die Wüest Partner AG, Zürich, vom 30. Januar 2023, hat eine statistische Preisspanne von CHF 930'000.00 bis CHF 1'110'000.00 ergeben.

Kaufvertrag Grundstück Kat. Nr. 6719

Zwischen der Eigentümerschaft Botrugno und der Gemeinde Rüti fanden verschiedene Gespräche zum Kauf des Grundstücks statt. Die Gespräche verliefen positiv und

ermöglichten in der weiteren Konkretisierung des Kaufs des Grundstücks einen Kaufpreis von CHF 1'150'000 zu finalisieren. Damit liegt der Kaufpreis nur unwesentlich über der Preisspanne des Bewertungsberichts von Wüest Partner AG und rechtfertigt sich dadurch, dass die Eigentumsübertragung erst im März 2024 erfolgen wird.

Die Gemeinde Rüti und die Eigentümerschaft Botrugno haben unter Beizug des Notariates Wald einen Kaufvertrag aufgesetzt. Der Kaufvertrag mit der Eigentümerschaft Botrugno enthält die nachstehenden wichtigsten Bedingungen:

Kaufvertrag

Frau Adriana Margherita Rosa Botrugno, geb. 10.06.1946, Staatsangehörigkeit: Italien, Zivilstand: verheiratet, Tunnelstrasse 6, 8630 Rüti ZH, als Alleineigentümerin

– nachfolgend die «veräussernde Partei» genannt –

verkauft an die
Gemeinde Rüti, besondere Rechtsformen, UID CHE-114.878.179, Breitenhofstrasse 30, 8630 Rüti ZH, als Alleineigentümerin

– nachfolgend die «erwerbende Partei» genannt –

Folgendes:

– nachfolgend das «Vertragsobjekt» genannt –

Grundbuchamtskreis: Wald

Gemeinde Rüti

Grundbuch Blatt 4003, Liegenschaft, Kataster 6719, EGRID CH595977930622, Schürwis

Angaben der amtlichen Vermessung:

Kataster 6719, EGRID CH595977930622, Schürwis, Plan 45
365 m², mit folgender Aufteilung:



Gebäude:	
- Nebengebäude, Nr. 11800863	11 m ²
- Gebäude Wohnen, Nr. 11800864, Tunnelstrasse 6	84 m ²
- Nebengebäude, Nr. 11802820	20 m ²
Bodenbedeckungsarten:	
- Gebäude	115 m ²
- befestigte Fläche	11 m ²
- Gartenanlage	239 m ²

Anmerkungen, Vormerkungen und Grundlasten

Keine Eintragungen

Dienstbarkeit

Last / Grunddienstbarkeit

Immissionsrecht

dat. 13.11.2000, Beleg 420, EREID CH7212-0000-0034-77360

Grundpfandrecht

CHF 50'000.00 Papier-Namenschuldbrief, dat. 13.11.2000, Beleg
421, EREID CH7212-0000-0034-79968
1. Pfandstelle, Maximalzinsfuss 9 %

Kaufpreis

Der Kaufpreis beträgt CHF 1'150'000.00 (Schweizer Franken eine Million
einhundertfünfzigtausend) und wird wie folgt getilgt:

CHF 172'000.00 durch die Sicherstellung der Grundstückgewinnsteuer
gemäss Ziffer 6 der weiteren Bestimmungen hiernach.

CHF 978'000.00 sind der veräussernden Partei anlässlich der
Eigentumsübertragung auf das Konto IBAN CH
..... (lautend auf die veräussernde Partei) zu
bezahlen.

Die erwerbende Partei hat sich bei der Eigentums-
übertragung über die Kaufpreiszahlungen durch Vor-
legung eines unwiderruflichen Zahlungsvernehmens
einer in der Schweiz domizilierten Bank auszuweisen.

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



CHF 1'150'000.00

total Kaufpreis

Weitere Bestimmungen

1. Die Eigentumsübertragung hat nach Vorliegen des rechtskräftigen Gemeindeversammlungsbeschlusses gemäss Ziffer 15 hiernach zu erfolgen.

Sobald dieser rechtskräftige Beschluss vorliegt, kann jede Vertragspartei von der anderen unter Ansetzung einer Frist von 30 Tagen die Erfüllung verlangen. 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.

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

Die erwerbende Partei gestattet der veräussernden Partei das Vertragsobjekt ab der Eigentumsübertragung bis am 30. September 2024 unentgeltlich im Sinne einer Gebrauchsleihe zu benutzen und zu bewohnen. Die Parteien haben sich selbst über die diesbezüglichen Folgen allfälliger Versicherungen zu informieren.

Die erwerbende Partei ist ab sofort berechtigt, bezüglich des Vertragsobjektes sämtliche Handlungen vorzunehmen, um eine rechtskräftige Baubewilligung für zonen- und bauordnungskonforme Bauten auf dem Vertragsobjekt zu erhalten. Sie kann zur Erreichung dieses Ziels auf dem Vertragsobjekt 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 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 der Hilfe des Grundeigentümers bedarf. Sie hat insbesondere 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.

3. Die Vertragsparteien rechnen über die mit dem Vertragsobjekt verbundenen Abgaben/Nebenkosten (wie z.B. Kehrrechtgebühren, 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. Das Vertragsobjekt muss seitens der veräussernden Partei nicht geräumt werden. Allfällige Entsorgungskosten gehen zulasten der erwerbenden Partei.

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; die Parteien haften dafür von Gesetzes wegen solidarisch.
6. Die erwerbende Partei hat von den Bestimmungen über das gesetzliche Pfandrecht für die Grundstückgewinnsteuer Kenntnis genommen. Die Urkundsperson hat die Parteien auf einen eventuellen Aufschub der Grundstückgewinnsteuer im Falle einer Ersatzbeschaffung hingewiesen.

Die veräussernde Partei bestätigt, dass bei der Veranlagung der Grundstückgewinnsteuer kein aufgeschobener Grundstückgewinn aus einer früheren Handänderung zu berücksichtigen ist.

Die von der veräussernden Partei zu bezahlende allfällige Grundstückgewinnsteuer aus dieser Handänderung ist durch das Steueramt Rüti ZH provisorisch berechnet worden. Der mutmassliche Steuerbetrag beträgt laut Angaben der Parteien CHF 172'000.00 und wird anlässlich der Eigentumsübertragung von der erwerbenden Partei auf Abrechnung am Kaufpreis und für Rechnung der veräussernden Partei an das Steueramt Rüti ZH auf das Konto IBAN CH55 0070 0112 9005 9100 9 / interne Kto.-Nr. 2006.100, bei der Zürcher Kantonalbank, lautend auf die Politische Gemeinde Rüti, mit Vermerk: „Sicherstellung Grundstückgewinnsteuer, Grundbuch Blatt 4003, Kataster 6719, Adriana Botrugno, Tunnelstrasse 6“ bezahlt.

Auf eine weitergehende Sicherstellung der 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 Parteien haben Kenntnis von den gesetzlichen Bestimmungen über die Veräusserung von Miet- (Art. 261 OR) und Pachtgegenständen (Art. 290 OR).

Die veräussernde Partei bestätigt, dass für das Vertragsobjekt weder Mietverträge noch Pachtverträge bestehen.

9. Die Urkundsperson hat die erwerbende Partei darauf hingewiesen, dass öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen unabhängig von einer Anmerkung im Grundbuch rechtmässig 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 Zivilgesetzbuches (ZGB) nicht im Grundbuch angemerkt werden. Der Inhalt dieses Katasters gilt als bekannt (Art. 17 Geoinformationsgesetz).
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 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.

12. Die veräussernde Partei erklärt, nicht einem Güterstand (allgemeine oder beschränkte Gütergemeinschaft bzw. Güterverbindung) zu unterstehen, der sich auf ihre Geschäftsfähigkeit einschränkend auswirkt.
13. Der diesen Vertrag mitunterzeichnende Ehemann der veräussernden Partei Herr Antonio Botrugno, geb. 05.01.1943, Staatsangehörigkeit: Italien, Tunnelstrasse 6, 8630 Rüti ZH erteilt die Zustimmung im Sinne von Art. 169 ZGB zur Veräusserung der Familienwohnung.

14. Zulasten des Vertragsobjektes ist folgendes Grundpfandrecht eingetragen:

CHF 50'000.00 Papier-Namenschuldbrief, dat. 13.11.2000, Beleg 421, EREID CH7212-0000-0034-79968, 1. Pfandstelle, Maximalzinsfuss 9 %.

Dieser Schuldbrief ist unbelastet und wird der erwerbenden Partei bei der Eigentumsübertragung (versehen mit dem notwendigen Indossament) zur freien Verfügung gestellt.

15. Dieser Kaufvertrag wird unter dem Vorbehalt abgeschlossen, dass die Gemeindeversammlung vom 11. Dezember 2023 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.

Bezug zur Strategie «Rüti leben Rüti gestalten»

Der Beschluss verfolgt die Dimension Arbeiten mit dem Leitsatz «Die Gemeinde Rüti ist im Zentrum einer modernen und innovativen Wirtschaftsregion und entwickelt ihre industrielle Geschichte in zukunftsorientierten Sektoren weiter» aus der Strategie «Rüti leben Rüti gestalten».

Weiter verfolgt der Beschluss die Dimension Wohnen mit dem Leitsatz «Rüti bietet attraktives Wohnen für jede Lebensphase» aus der Strategie «Rüti leben Rüti gestalten».

Konkret wird mit dem Beschluss eine effizientere Entwicklung mit grösserem Gestaltungsspielraum in der Wohn- und Gewerbezone für attraktive Arbeitsplätze und Wohnraum ermöglicht.

Finanzielle Auswirkungen

Die Ausgaben von CHF 1'150'000 sind im Budget 2024 sowie im Finanz- und Aufgabenplan 2024 – 2027 mit CHF 1'150'000.00 eingestellt. Die Ausgaben werden der Investitionsrechnung im Konto 10773.7000.00 INV00564 belastet.

Beschlussveröffentlichung

Der Beschluss ist per sofort öffentlich.

Kommunikation, Publikation

Der Beschluss wird auf der Website veröffentlicht.

Rechtliche Grundlagen und Zuständigkeit

Für die Genehmigung ist gemäss Art. 15 Ziff. 9 der Gemeindeordnung vom 19. Mai 2019 die Gemeindeversammlung zuständig.



Beschluss

1. Der Kauf der Liegenschaft Kat. Nr. 6719 wird zuhanden der nächsten Gemeindeversammlung verabschiedet.
2. Der nächsten Gemeindeversammlung, welche voraussichtlich am 11. Dezember 2023 stattfindet, wird die nachstehende Abstimmungsvorlage unterbreitet:

«Genehmigung des Kaufs der Liegenschaft Kat. Nr. 6719 an der Tunnelstrasse 6 zum Preis von CHF 1'150'000.00»

Referent: Gemeinderat Peter Weidinger, Ressortvorsteher Bau

3. Sven Hegi wird ermächtigt, das vorliegende grundbuchamtliche Geschäft im Auftrag der Gemeindeversammlung Rüti öffentlich zu beurkunden.
4. Die Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission wird ersucht, diese Vorlage im Sinne von § 59 des Gemeindegesetzes zu prüfen und dem Gemeinderat zuhanden der Gemeindeversammlung bis am 13. Oktober 2023 Bericht zu erstatten und Antrag zu stellen.
5. Die Abteilung Bau wird in Zusammenarbeit mit dem Bereich Präsidiales beauftragt, bis am 16. Oktober 2023 den Beleuchtenden Bericht im Hinblick auf die Gemeindeversammlung zu erstellen.
6. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission (zur Stellungnahme), unter Beilage des Kaufvertrages
 - Notariat und Grundbuchamt Wald, Gartenstrasse 1c, 8636 Wald
 - Ressortvorsteher Bau
 - Abteilung Bau
 - Abteilung Finanzen
 - Abteilung Präsidiales
 - Internet «Adriana Margherita Rosa Botrugno - Kauf Liegenschaft Kat. Nr. 6719 - Kaufvertrag - Antrag an die nächste Gemeindeversammlung - Verabschiedung»
 - Archiv

Versand: 12. September 2023

Gemeinderat Rüti



Thomas Ziltener
Gemeindeschreiber