

Öffentliche Beurkundung

Kaufvertrag

Herr Oskar Bernhard, geb. [REDACTED], Bürgerort: [REDACTED], Zivilstand: [REDACTED], Wohnadresse: Rutschbergstrasse 17, 8608 Bubikon

- als Alleineigentümer -

– nachfolgend die «veräussernde Partei» genannt –

verkauft an

Evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Bubikon, besondere Rechtsformen, mit Sitz in Bubikon, Adresse: Sonnenbergstrasse 1, 8633 Wolfhausen

laut Gemeindeordnung der Evangelisch-reformierten Kirchgemeinde Bubikon vom 21.03.2010 Art. 16, heute vertreten durch:

den Präsidenten:

Herr Kurt Willi, geb. [REDACTED], von [REDACTED], Wohnadresse: Kircherstrasse 12, 8608 Bubikon

die Aktuarin:

Frau Cornelia Elisabeth Lampert-Gisler, geb. [REDACTED], von [REDACTED], Wohnadresse: Geissbergweg 14, 8633 Wolfhausen

- als Alleineigentümerin -

– nachfolgend die «erwerbende Partei» genannt –

Folgendes:

– nachfolgend das «Vertragsobjekt» genannt –

Handwritten signatures and initials:
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- 1 -

Grundbuchamtskreis: Grüningen

In der Gemeinde Bubikon

Grundregister Blatt 88, Liegenschaft, Kataster 1058, Berglihöh

EGRID CH967734877477

Angaben der amtlichen Vermessung:

Kataster 1058, EGRID CH967734877477, Berglihöh, Plan 29
852 m², mit folgender Aufteilung:

Gebäude:

- Gebäude Wohnen, Nr. 11200805, Rutschbergstrasse 17 140 m²

Bodenbedeckungsarten:

- Gebäude 140 m²
- befestigte Fläche 55 m²
- Gartenanlage 657 m²

Anmerkungen, Vormerkungen und Grundlasten

Keine Eintragungen.

Dienstbarkeit

Recht / Last / Grunddienstbarkeit

Gegenseitiges Grenz- und Anbaurecht

zugunsten und zulasten Grundregister Blatt 2843, Kataster 2592, EGRID
CH848734778423, Bubikon

dat. 13.09.2004, Beleg 302, EREID CH3036-0000-0024-04854

Grundpfandrechte

CHF 880'000.00	Papier-Namenschuldbrief, dat. 23.03.1965, Beleg Pfdb. 2 S. 25, EREID CH [REDACTED] 1. Pfandstelle, Maximalzinsfuss 9 %
CHF 100'000.00	Papier-Inhaberschuldbrief, dat. 20.01.1969, Beleg Pfdb. 2 S. 349, EREID CH [REDACTED] 2. Pfandstelle, Zinsfuss 9 %
CHF 220'000.00	Papier-Inhaberschuldbrief, dat. 25.08.1992, Beleg 242, EREID CH [REDACTED] 3. Pfandstelle, Zinsfuss 9 %

Grenzen / Bemerkungen

1. Grenzen gemäss vorgelegtem Plan.
Dieser Urkunde ist zudem ein Ausdruck aus dem GIS-ZH, Kanton Zürich, beigelegt, auf dem das Vertragsobjekt ersichtlich ist.
2. Der vollständige Wortlaut der vorstehend mit dem Stichwort aus dem Hauptbuch aufgeführten Dienstbarkeit ist den Parteien bekannt; sie verzichten auf die wörtliche Wiedergabe in diesem Vertrag.
3. Allfällige im Grundregister eingetragene Bemerkungen (zu den Einträgen in allen Abteilungen des Grundregisters) im Sinne von Art. 130 der Grundbuchverordnung (GBV) sind in diesem Grundstücksbeschrieb nicht enthalten. Die Parteien verzichten auf deren Wiedergabe in diesem Vertrag.

Der Kaufpreis beträgt CHF 2'000'000.00 (Franken zwei Millionen) und wird wie folgt getilgt:

CHF 200'000.00 sind heute der veräussernden Partei auf das Konto IBAN [REDACTED], lautend auf Oskar Bernhard, bei der UBS Switzerland AG (Rüti), zu bezahlen. Diese Anzahlung ist weder zu verzinsen noch sicherzustellen.

Die erwerbende Partei hat der veräussernden Partei heute einen entsprechenden Zahlungsbeleg zu übergeben.

CHF 500'000.00 durch Ablösung der auf dem Vertragsobjekt haftenden drei Schuldbriefe für nominell CHF 880'000.00 an 1. Pfandstelle, CHF 100'000.00 an 2. Pfandstelle und CHF 220'000.00 an 3. Pfandstelle) Wert Eigentumsübertragung, durch die Bank der erwerbenden Partei bei der Bank der veräussernden Partei. Die erwerbende Partei wurde von der Urkundsperson darauf aufmerksam gemacht, dass die tatsächliche Belehnung des vorstehenden Grundpfandrechtes der Urkundsperson bzw. dem Grundbuchamt nicht bekannt ist und eine diesbezügliche Bestätigung durch den Gläubiger der veräussernden Partei zu empfehlen ist.

Die veräussernde Partei hat dafür zu sorgen, dass die Gläubigerin (UBS Switzerland AG) gegen diese Zahlung die erwähnten Schuldbriefe unbelastet der erwerbenden Partei oder gegebenenfalls einem Finanzierungsinstitut, das die Zahlung in ihrem Namen leistet, aushändigt. Allfällige Kosten für eine vorzeitige Auflösung des bestehenden Schuldverhältnisses hat die veräussernde Partei zu bezahlen.

CHF 160'000.00 durch die Sicherstellung der Grundstückgewinnsteuer gemäss Zf. 6 der weiteren Bestimmungen hiernach, durch Überweisung auf das Postcheckkonto Nr. 80-4332-2, lautend auf Gemeindekasse Bubikon, 8608 Bubikon, Mitteilung: Oskar Bernhard.

CHF 1'140'000.00 sind der veräussernden Partei anlässlich der Eigentumsübertragung auf das Konto IBAN [REDACTED], lautend auf Oskar Bernhard, bei der UBS AG (Filiale Rüti) zu bezahlen.

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

CHF 2'000'000.00 total Kaufpreis

Sämtliche Zahlungen erfolgen ohne Mitwirkung und Verantwortung des Notariates und Grundbuchamtes Grüningen.

Weitere Bestimmungen

1. Die Eigentumsübergabe (Abgabe der Grundregisteranmeldung) hat sofort nach Wegfall des Vorbehaltes laut Ziff. 2 der weiteren Bestimmungen zu erfolgen.

Nach Ablauf dieser Frist ist die säumige Partei in Verzug. Bei Verzug der veräussernden Partei als auch 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. Seitens der Evangelisch-reformierten Kirchgemeinde Bubikon erfolgt der Abschluss dieses Kaufvertrages unter dem ausdrücklichen Vorbehalt der rechtskräftigen Genehmigung durch die Kirchgemeindeversammlung vom März 2019.

Sollte das letztlich zuständige Organ der erwerbenden Partei diesen Vertrag nicht rechtskräftig genehmigen, so ist von der erwerbenden Partei der Betrag von Fr. 3'000.00 pro Monat ab dem 01. November 2018 bis zur definitiven schriftlichen Absage durch die erwerbende Partei geschuldet.

In diesem Fall ist die Kaufpreisanzahlung von CHF 200'000.00 (ohne Zins) sofort an die erwerbende Partei zu erstatten.

3. Der Besitzesantritt, d.h. der Übergang des Vertragsobjektes in Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahr, erfolgt mit der Eigentumsübertragung (Antrittstag).
4. Die Vertragsparteien rechnen über die mit dem Vertragsobjekt verbundenen Abgaben (wie z.B. Kehrrechtgebühren, Wasser/Abwasser, Gebäudeversicherung, Energievorrat) separat ab, Wert Antrittstag.
5. 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. Das Objekt wird besenrein übergeben. 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).

6. Die Gebühren und Auslagen des Notariates und Grundbuchamtes werden von den Vertragsparteien gemeinsam, je zur Hälfte, bezahlt; sie haften dafür von Gesetzes wegen solidarisch.
7. 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 erklärt, 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 Bubikon provisorisch berechnet worden. Der mutmassliche Steuerbetrag beträgt laut Angaben der Parteien CHF [REDACTED] und wird bei der Eigentumsübertragung von der erwerbenden Partei auf Abrechnung am Kaufpreis und für Rechnung der veräussernden Partei an das Steueramt Bubikon bezahlt. Auf eine weitergehende Sicherstellung der Grundstückgewinnsteuer verzichtet die erwerbende Partei.

8. Die Vertragsparteien haben Kenntnis von Artikel 54 des Versicherungsvertragsgesetzes (VVG). Private Schaden- und Haftpflichtversicherungen gehen auf die erwerbende Partei über, sofern sie nicht innert 30 Tagen, von der Eigentumsübertragung an gerechnet, den Versicherungsgesellschaften schriftlich mitteilt, sie lehne den Übergang ab.

Die Versicherungspolice sind der erwerbenden Partei spätestens bei der Eigentumsübertragung zu übergeben.

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

9. 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.

Die veräussernde Partei mietet von der erwerbenden Partei das Vertragsobjekt ab Eigentumsübertragung bis Ende Mai 2019 zum Preis von CHF 3'000.00 / Monat zuzüglich effektive Nebenkosten. Die weiteren Mietvertragsabreden halten die Parteien in einer separaten Mietvertragsvereinbarung fest.

Die veräussernde Partei erklärt, dass sie Handwerkern und weiteren Personen, welche mit dem Umbau des Vertragsobjektes beauftragt worden sind, gegen Voranmeldung den Zugang an den Werktagen gewährt.

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

11. Die Parteien stellen fest, dass zum Zeitpunkt der Beurkundung auf dem Vertragsobjekt kein im Kataster der belasteten Standorte (KbS) verzeichneter Standort liegt.

12. Die Vertragsparteien nehmen davon Kenntnis, dass nach Ziffer 3 des Anhangs zur Verordnung über die elektrische Niederspannungsinstallatio-nen vom 7. November 2001 (SR 734.27) die Niederspannungsinstallatio-nen mit zehn- oder zwanzigjähriger Kontrollperiode bei einer Handände-rung 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. Soll-ten sich daraus für sie Nachteile irgendwelcher Art (namentlich Kostenfol-gen) ergeben, wird die veräussernde Partei von jeder Gewährleistungs-pflicht befreit.

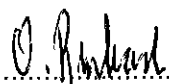
13. Soweit es sich bei der veräussernden oder der erwerbenden Partei um eine Mehrheit von Personen handelt, haften diese für sämtliche Verpflich-tungen aus diesem Vertrag solidarisch.

R.B. Dr. CE
K L

14. Die an diesem Vertrag beteiligten verheirateten Personen erklären, nicht einem Güterstand (allgemeine oder beschränkte Gütergemeinschaft bzw. Güterverbindung) zu unterstehen, der sich auf ihre Geschäftsfähigkeit einschränkend auswirkt.
15. Der diesen Vertrag mitunterzeichnende Ehegatte der veräussernden Partei Frau Rosa Bernhard, geb. [REDACTED], Bürgerort: [REDACTED], Wohnadresse: Rutschbergstrasse 17, 8608 Bubikon, erteilt die Zustimmung im Sinne von Art. 169 ZGB zur Veräusserung der Familienwohnung.
16. Die Vertragsparteien wurden darauf aufmerksam gemacht,
- dass für die Gemeinde Bubikon ZH das eidgenössische Grundbuch noch nicht eingeführt ist und demzufolge noch Rechte und Lasten aus der Zeit vor 1912 ohne Eintragung im kantonalen Grundprotokoll/-register bestehen können;
 - dass unter dem System des Grundprotokolls/-registers die Grundbuchwirkung zugunsten des gutgläubigen Dritterwerbers nach Artikel 973 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) nicht besteht.

8627 Grüningen, den 13. Dezember 2018

Die veräussernde Partei:



.....
Oskar Bernhard

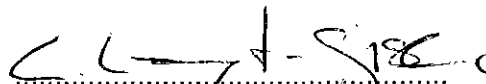
Die Ehepartnerin, obgenannt, stimmt diesem Rechtsgeschäft im Sinne von Art. 169 ZGB hiermit zu.


.....
Rosa Bernhard

Die erwerbende Partei:

Evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Bubikon:


.....
Kurt Willi


.....
Cornelia Elisabeth Lampert-Gisler

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

8627 Grüningen, den 13. Dezember 2018,

10³⁰ Uhr

NOTARIAT GRÜNINGEN



Werner Stauffacher, Notar-Stv.

[Handwritten signature]

A.B. ek @
[Handwritten signature]

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 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 Grundstückge-

winnsteuer 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>

8627 Grüningen, den 13. Dezember 2018

Zur Kenntnis genommen, und Steuererklärungsformular erhalten,

Die veräussernde Partei:



.....
Oskar Bernhard

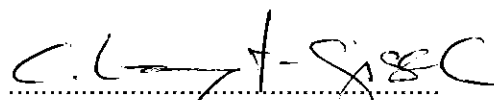
Die Ehepartnerin, obgenannt, stimmt diesem Rechtsgeschäft im Sinne von Art. 169 ZGB hiermit zu.


.....
Rosa Bernhard

Die erwerbende Partei:

Evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Bubikon:


.....
Kurt Willi

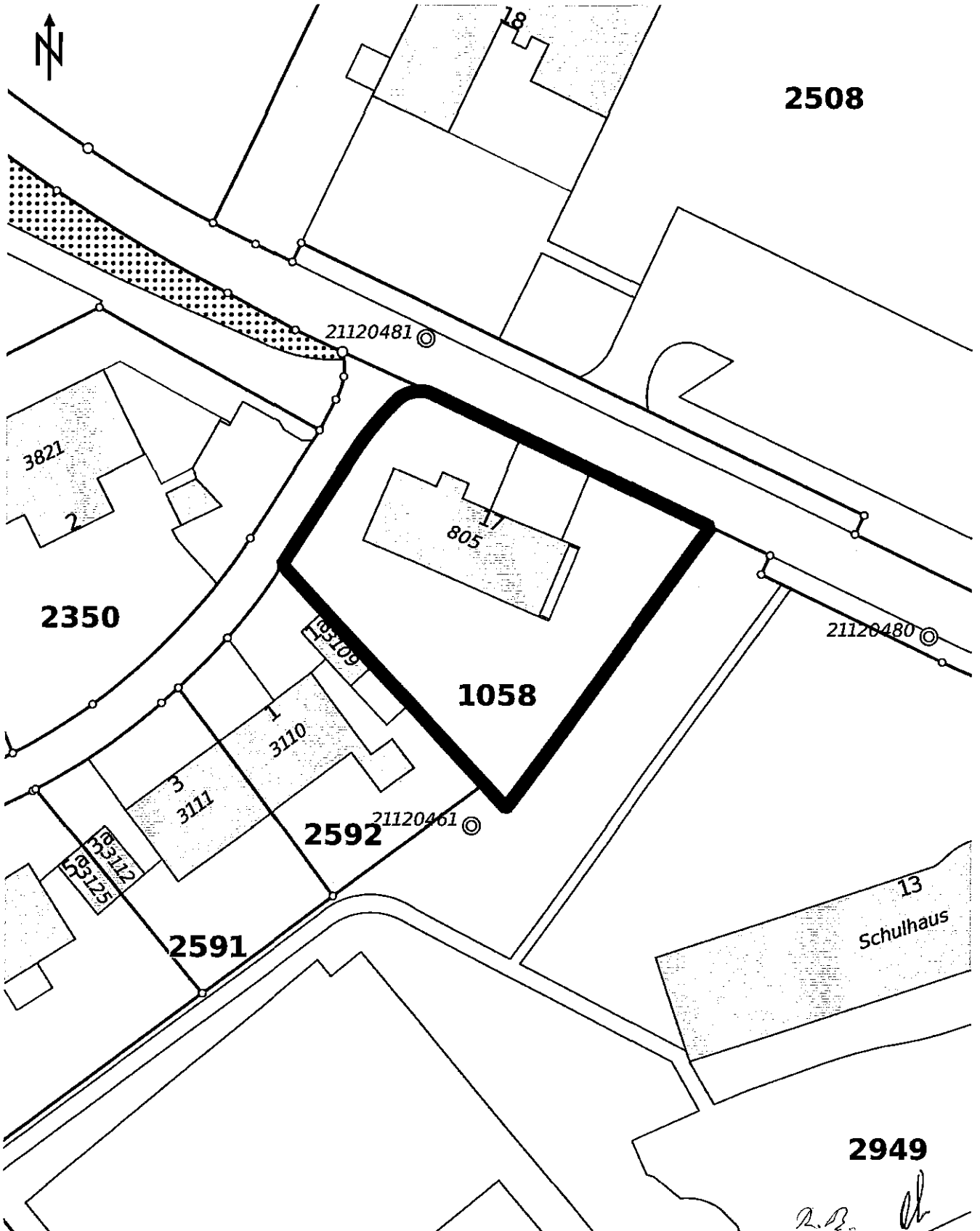

.....
Cornelia Elisabeth Lampert-Gisler



Kanton Zürich
GIS-Browser (<http://web.maps.zh.ch>)



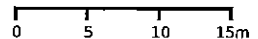
Amtliche Vermessung schwarz/weiss



© GIS-ZH, Kanton Zürich, 13.12.2018 08:22:11

Diese Karte stellt einen Zusammenschluss von amtlichen Daten verschiedener Stellen dar. Keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität. Rechtsverbindliche Auskünfte erteilen allein die zuständigen Behörden. Darf nicht für Baueingaben verwendet werden. Katasterpläne Amtliche Vermessung können beim örtlichen Nachführungs-Geometer bezogen werden.

Masstab 1:503



Zentrum: [2704206.1,1236221.42]

K. L. C.

Bestätigung

Das vorstehende Rechtsgeschäft ist heute öffentlich beurkundet worden.

8627 Grüningen ZH, 13. Dezember 2018



NOTARIAT GRÜNINGEN

Werner Stauffacher, Notar-Stv.