

Öffentliche Beurkundung

Kaufvertrag

Die

Gemeinde Hittnau, besondere Rechtsformen, UID CHE-114.884.694, Jakob Stutz-Strasse 50, 8335 Hittnau, als Alleineigentümerin heute vertreten mit Gemeinderatsbeschluss durch Herr Beat Meier, geb. 30.11.1968, Bürgerort: Rafz ZH, Gemeindeschreiber

– nachfolgend die «veräussernde Partei» genannt –

verkauft an die

Schulgemeinde Hittnau, besondere Rechtsformen, UID CHE-267.027.944, c/o Schulverwaltung, Jakob Stutz-Strasse 50, 8335 Hittnau, als Alleineigentümerin

heute vertreten mit Beschluss der Schulpflege Hittnau durch

- Herr Matthias Weckemann, geb. 11.12.1979, Bürgerorte: Hochdorf LU, Luzern LU und Zürich, Schulpräsident,
- Frau Monika Lackmann, geb. 23.09.1972, Bürgerorte: Summiswald BE und Volketswil ZH, Schulverwaltungsleiterin a.i.

– nachfolgend die «erwerbende Partei» genannt –

Folgendes:

– nachfolgend das «Vertragsobjekt» genannt –

1.

Gemeinde Hittnau

Von Grundbuch Blatt 280, Liegenschaft, Kataster 3551, EGRID CH918599267755, Rafz

ca. 1116 m² befestigte Fläche und Gartenanlage, samt

Handwritten signature and initials in blue ink, including the number -1-.

- Nebengebäude, Nr. 17300633
- Nebengebäude, Nr. 17300634

Allfällige Anmerkungen, Vormerkungen, Dienstbarkeiten, Grundlasten und Grundpfandrechte

laut Grundbuch

2.

Von Grundbuch Blatt 279, Liegenschaft, Kataster 3195, EGRID
CH859926778577, Rain

ca. 259 m2 befestigte Fläche und Gartenanlage

Allfällige Anmerkungen, Vormerkungen, Dienstbarkeiten, Grundlasten und Grundpfandrechte

laut Grundbuch

Grenzen / Bemerkungen

1. Grenzen Vertragsobjekt 1 gemäss Vertragsplan 1, blau bemalte Fläche.
2. Grenzen Vertragsobjekt 2 gemäss Vertragsplan 1, grün bemalte Fläche.
3. Für das Vertragsobjekt besteht noch keine amtliche Vermessung. Es wird auf Ziffer 1 und Ziffer 14 der weiteren Bestimmungen hinten verwiesen.
4. Vorbehalten bleibt die Bereinigung der
 - Anmerkungen
 - Dienstbarkeiten
 - Grundpfandrechteim Zuge der Grenzmutation.

Der Kaufpreis beträgt CHF 250.-- pro m², (Schweizer Franken zweihundertfünfzig pro Quadratmeter), und errechnet sich aufgrund des vom Grundbuchgeometer noch genau zu ermittelnden Flächenmasses und wird der veräussernden Partei anlässlich der Eigentumsübertragung bezahlt.

Die Zahlung erfolgt ausseramtlich ohne Mitwirkung von Notariat und Grundbuchamt Pfäffikon.

Weitere Bestimmungen

1. Die Eigentumsübertragung hat nach der Vermessung und Vermarkung des Vertragsobjektes durch den Grundbuchgeometer zu erfolgen.

Die Vermessungsmutation hat sich nach dem vorn genannten Situationsplan (Vertragsplan 1) zu richten und ist von der veräussernden Partei sofort nach Erteilung der rechtskräftigen Bewilligungen gemäss Ziffer 14 hinten beim Grundbuchgeometer in Auftrag zu geben.

Sobald die Vermessungsmutation vorliegt, kann jede Vertragspartei von der anderen unter Ansetzung einer angemessenen Frist 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 Besitzesantritt, d.h. der Übergang des Vertragsobjektes in Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahr, erfolgt mit der Eigentumsübertragung (Antrittstag).

Die erwerbende Partei ist ab Erteilung der rechtskräftigen Bewilligungen gemäss Ziffer 14 hinten 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.


- 3 -

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

3. Eine Abrechnung über Nebenkosten für das Vertragsobjekt entfällt.
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.

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 den Vertragsparteien gemeinsam, je zur Hälfte, bezahlt; sie haften dafür von Gesetzes wegen solidarisch.

Diese gleiche Regelung gilt für alle Kosten der Vermessung und Vermarkung und der aufgrund der späteren definitiven Vermessung allenfalls erforderlich werdenden Rechtsgeschäfte.

6. Die erwerbende Partei hat von den Bestimmungen über das gesetzliche Pfandrecht für die Grundstückgewinnsteuer Kenntnis genommen.

Die Vertragsparteien beantragen hiermit Befreiung von der Grundstückgewinnsteuer aus diesem Rechtsgeschäft gestützt auf § 218 b des kantonalen Steuergesetzes.

Sollte trotzdem eine Grundstückgewinnsteuer anfallen, verzichtet die erwerbende Partei auf eine Sicherstellung der von der veräussernden Partei zu bezahlenden Grundstückgewinnsteuer.

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 spätestens bei der 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 für die Gebäude Nrn. 633 und 634 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).

Für das Vertragsobjekt besteht folgendes Mietverhältnis:

- mit Gewerbeverein Hittnau über den Schopf Vers. Nr. 633;

Die veräussernde Partei wird das für das Vertragsobjekt bestehende Mietverhältnis bis zur Eigentumsübertragung kündigen.

9. Der erwerbenden Partei ist der heutige Erschliessungsstand des Vertragsobjektes bekannt. Künftige Erschliessungskosten gehen zulasten der erwerbenden Partei.
10. 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).
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 vereinbaren ein Rückkaufsrecht für die veräußernde Partei am Vertragsobjekt (Beschrieb wie nach Mutationsvollzug).

Das Rückkaufsrecht kann nur ausgeübt werden, sofern nicht innert einer Frist von 5 Jahren ab "rechtskräftigem Beschluss der Schulgemeinde Hitt-
nau zum Projekt Neubau Kindertagesstätte und Baukredit an der Urnen-
abstimmung (Datum noch offen)" mit dem Neubau begonnen wird.

Für die Ausübung des Rückkaufsrechtes gilt der gleiche Preis wie für den definitiven Kaufpreis anlässlich der Eigentumsübertragung, ohne Zinsver-
gütung.

Die Gebühren und Auslagen des Notariates und Grundbuchamtes der all-
fälligen Rückübertragung wären durch die Vertragsparteien je zur Hälfte zu
bezahlen.

Das Rückkaufsrecht ist im Anschluss an die Eigentumsübertragung des
vorstehenden Kaufvertrages auf das Vertragsobjekt für die Dauer von
5 Jahren ab der Eigentumsübertragung im Grundbuch vorzumerken. Die
Kosten für die Eintragung der Vormerkung "Rückkaufsrecht" sind von den
Vertragsparteien je zur Hälfte zu bezahlen.

13. Neue Dienstbarkeiten

Die Vertragsparteien begründen die folgenden neuen Dienstbarkeiten wel-
che nach Vollzug der Mutation und mit der Eigentumsübertragung ins
Grundbuch anzumelden sind. Die Parteien wissen, dass dem Grundbuch-
amt vor Anmeldung dieser Dienstbarkeiten im Grundbuch Dienstbarkeits-
pläne mit Einzeichnung der amtlichen Vermessung und Angabe der neuen
Grundstücksnummern (Kataster Nummern) einzureichen sind.

Da heute noch keine Amtliche Vermessung der beteiligten Grundstücke
vorliegt, verweisen die Vertragsparteien auf die provisorischen Dienstbar-
keitspläne A - C im Anhang, welche Bestandteil dieses Vertrages bilden.
Mit Eintragung der Dienstbarkeiten ins Grundbuch sind dem Grundbuch-
amt aktuelle Pläne, angepasst an das Bauprojekt und samt neuen Grund-
stücksgrenzen und Katasternummern abzugeben.

a)

Gegenseitiges Durchleitungsrecht für Werkleitungen

zugunsten und zulasten

Grundbuch Blatt (neu), Kataster. Nr. ... (neu), Grundstück Schulge-
meinde Hittnau

Grundbuch Blatt 280, alt Kataster Nr. 3551, Teil Kataster Nr. ... (neu),
Grundstück Gemeinde Hittnau

Grundbuch Blatt 279, alt Kataster Nr. 3195, Teil Kataster Nr. (neu),
Grundstück Gemeinde Hittnau

HL G. H. N.

Die Eigentümer haben gegenseitig durch die beteiligten Grundstücke das Durchleitungsrecht für Werkleitungen inkl. Schächten (Wasser, Kanalisation, elektrische Energie, Antennenkabel usw.), welche für die Erstellung, den Betrieb und den Unterhalt, überhaupt für die Ver- und Entsorgung ihrer Grundstücke notwendig sind.

Für die gemeinsam benützten Leitungen werden die Unterhalts- und Erneuerungskosten von den beteiligten Eigentümern im Verhältnis der Interessen getragen.

b)

Fusswegrecht

zugunsten

Grundbuch Blatt 279, alt Kataster Nr. 3195, Teil Kataster Nr. (neu), Grundstück Gemeinde Hittnau

zulasten

Grundbuch Blatt (neu), Kataster. Nr. ... (neu), Grundstück Schulgemeinde Hittnau, im Dienstbarkeitsplan rot umrandet

Der jeweilige Eigentümer des belasteten Grundstückes räumt dem Eigentümer des berechtigten Grundstückes als Zugang zum Gebäude Nr. 636, Jakob Stutz-Strasse 54, ein Fusswegrecht auf der im Dienstbarkeitsplan A rosa bemalten Wegfläche ein.

Die Kosten für die Erstellung, den Unterhalt und die allfällige Erneuerung der Wegfläche werden von der belasteten Eigentümerin bezahlt.

c)

Fusswegrecht für die Öffentlichkeit

zugunsten

Gemeinde Hittnau, besondere Rechtsformen, CHE114.884.694

zulasten

Grundbuch Blatt (neu), Kataster. Nr. ... (neu), Grundstück Schulgemeinde Hittnau, im Dienstbarkeitsplan rot umrandet

Der jeweilige Eigentümer des belasteten Grundstückes räumt der Gemeinde Hittnau ein Fusswegrecht zugunsten der Öffentlichkeit auf der im Dienstbarkeitsplan A rosa bemalten Wegfläche ein.

Die Kosten für die Erstellung, den Unterhalt und die allfällige Erneuerung der Wegfläche werden von der belasteten Eigentümerin bezahlt.

Hittnau
11-7-

d)

Fuss- und Fahrwegrecht

zugunsten

Grundbuch Blatt (neu), Kataster. Nr. ... (neu), Grundstück Schulgemeinde Hittnau, im Dienstbarkeitsplan rot umrandet

zulasten

Grundbuch Blatt 279, alt Kataster Nr. 3195, Teil Kataster Nr. (neu), Grundstück Gemeinde Hittnau

Der Eigentümer des berechtigten Grundstückes hat über die Einfahrt auf dem belasteten Grundstück das Fuss- und Fahrwegrecht zu seinem Grundstück, wie im Dienstbarkeitsplan B rot eingezeichnet.

Die Kosten für den Unterhalt und die allfällige Erneuerung der Zufahrtsfläche werden von der belasteten Eigentümerin bezahlt.

e)

Zugangsrecht über das Treppenhaus samt Lift zur Passarelle im Obergeschoss

zugunsten

Grundbuch Blatt 280, alt Kataster Nr. 3551, Teil Kataster Nr. ... (neu), Grundstück Gemeinde Hittnau

zulasten

Grundbuch Blatt (neu), Kataster. Nr. ... (neu), Grundstück Schulgemeinde Hittnau, im Dienstbarkeitsplan rot umrandet

Die Eigentümerin des berechtigten Grundstückes hat das Zugangsrecht über das Treppenhaus samt Lift im geplanten Gebäude (KITA-Hort) auf dem belasteten Grundstück um zu der Passarelle im Obergeschoss zu gelangen (Erschliessungskern).

Die Passarelle zwischen den beteiligten Grundstücken dient als rollstuhlgängiger Zugang zum bestehenden Gebäude Nr. 636 auf dem berechtigten Grundstück.

Der Erschliessungskern ist im Dienstbarkeitsplan C grün bemalt eingezeichnet.

Die Kosten für den Unterhalt und die allfällige Erneuerung (z.B. Treppenhaus/Lift) werden von der belasteten Eigentümerin bezahlt.

Obligatorische Bestimmungen zu den Dienstbarkeiten:

b und c)

Sämtliche mit der Erstellung des Weges verbunden Kosten sind von der belasteten Eigentümerin (Schulgemeinde Hittnau) zu bezahlen.

e)

Als Grundlage für die Erstellung der Passarelle mit Erschliessungskern dient den Vertragsparteien die Machbarkeitsstudie vom 12.06.2024 welche keinen Bestandteil vom Vertrag bildet.

Die Erstellungskosten des Erschliessungskerns (z.B. Treppenhaus/Lift) bis zur Passarelle trägt die erwerbende Partei. Die Erstellungs-, Anpassungs- und Unterhaltskosten der Passarelle selbst trägt die veräussernde Partei.

Nach Fertigstellung der Baute ist dem Grundbuchamt allenfalls ein aktueller den tatsächlichen Verhältnissen zugrundeliegender Dienstbarkeitsplan einzureichen. Die Kosten für diese Dienstbarkeitsänderung sind von der Berechtigten zu bezahlen.

14. Vertragsvorbehalte

Bis zur Abgabe der Grundbuchanmeldung gestützt auf diesen Vertrag und /mit Vollzug der vorgängig nötigen Grundstücksmutation haben die Vertragsparteien dem Grundbuchamt Pfäffikon folgende Unterlagen und Bewilligungen beizubringen:

- a) Rechtskräftiger Beschluss seitens der veräussernden Partei über die Genehmigung dieses Rechtsgeschäftes durch die Gemeindeversammlung.
- b) Rechtskräftiger Beschluss seitens der erwerbenden Partei über die Genehmigung dieses Rechtsgeschäftes durch die Schulpflege Hittnau. Der Beschluss liegt bereits vor.
- c) Rechtskräftiger Beschluss seitens der erwerbenden Partei zum Projekt Neubau Kindertagesstätte und Baukredit an der Urnenabstimmung (Datum noch offen).

Dieser Kaufvertrag ist seitens der veräussernden Partei, Gemeinde Hittnau, der Gemeindeversammlung vom 23.06.2025 vorzulegen und zur Genehmigung zu unterbreiten.

Falls diese Unterlagen und Bewilligungen a) bis c) nicht erhältlich sein sollten, fällt dieser Vertrag für beide Parteien entschädigungslos dahin.

15. Mit der Veräusserung dieser Teilflächen verliert die veräussernde Partei 2 Parkplätze. Die erwerbende Partei hat der veräussernden Partei als Ersatz im Neubauprojekt 2 Parkplätze zur unentgeltlichen Benützung einzuplanen. Der Ersatz und die Benützung erfolgten unentgeltlich.

Ob die Benützung der Ersatzparkplätze mittels Dienstbarkeit gesichert werden soll kann die veräussernde Partei zu einem späteren Zeitpunkt bzw. nach der Erstellung entscheiden. Die Kosten für die Eintragung der Dienstbarkeit sind von den Vertragsparteien je zur Hälfte zu bezahlen.

16. Die Vertragsparteien vereinbaren ein Vormietrecht für die Politische Gemeinde Hittnau sollte die Schulgemeinde die neuen Räumlichkeiten im Vertragsobjekt nicht mehr für schulische Zwecke benötigen.

17. Vorkaufsrecht

Die erwerbende Partei räumt hiermit der veräussernden Partei bzw. der Gemeinde Hittnau an den Vertragsobjekten ein unübertragbares Vorkaufsrecht vor jedem Dritten ein und zwar zu den Bedingungen wie sie mit einem Dritten vereinbart werden. Das Vorkaufsrecht ist auf den ersten Vorkaufsfall beschränkt.

Als Vorkaufsfälle gelten insbesondere:

- Die Eintragung eines Baurechtes
- Die Einräumung eines Kaufrechtes
- Der Abschluss eines Vorvertrages bzw. die blossе Beurkundung (ohne gleichzeitigen Vollzug) eines den Vorkaufsfall auslösenden Rechtsgeschäftes

Dieses Vorkaufsrecht wird für die Dauer von 25 (fünfundzwanzig) Jahren ab Datum der Abgabe der Grundbuchanmeldung auf Eigentumsübertragung vereinbart und **ist im Grundbuch Pfäffikon nicht vorzumerken**.

Im Übrigen sind die gesetzlichen Vorschriften (Art. 216 ff. OR) anwendbar.

18. Die Vertragsobjekte sind pfandrechtsfrei zu übertragen.
19. Die Vertragsparteien nehmen davon Kenntnis, dass nach Ziffer 3 des Anhanges zur Verordnung über die elektrischen 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 für die Gebäude Nrn. 633 und 634 auf Kataster Nr. 3551 erst nach der Eigentumsübertragung durch die erwerbende Partei veranlasst wird, sofern diese nicht innert Jahresfrist ab Eigentumsübertragung zufolge des Neubauprojektes abgebrochen werden.

Sollten sich daraus für sie Nachteile irgendwelcher Art (namentlich Kostenfolgen) ergeben, wird die veräussernde Partei von jeder Gewährleistungspflicht befreit.

20. Die erwerbende Partei ist verpflichtet, sämtliche obligatorisch wirkenden Vereinbarungen dieses Vertrages einem allfälligen Rechtsnachfolger im Eigentum zu überbinden, mit der Pflicht zur fortlaufenden Weiterüberbindung, mit Schadenersatzpflicht im Unterlassungsfalle.

21. Die Rangfolge der in diesem Rechtsgeschäft begründeten dinglichen Rechte entspricht ihrer jeweiligen Stelle im Vertrag.

Pfäffikon ZH, 12. Mai 2025

Die veräussernde Partei:

Für die Gemeinde Hittnau,

Beat Meier,
Gemeindeschreiber:



Die erwerbende Partei:

Für die Schulgemeinde Hittnau

Matthias Weckemann,
Schulpräsident:



Monika Lackmann,
Schulverwaltungsleiterin a.i.



Plan 1

KITA NEUBAU, HITTNAU

PLAN LANDABTRETUNG, 1:200



Grösse Parzelle:
1'375 m²

ca. 1'116m²

ca. 259 m²

3945

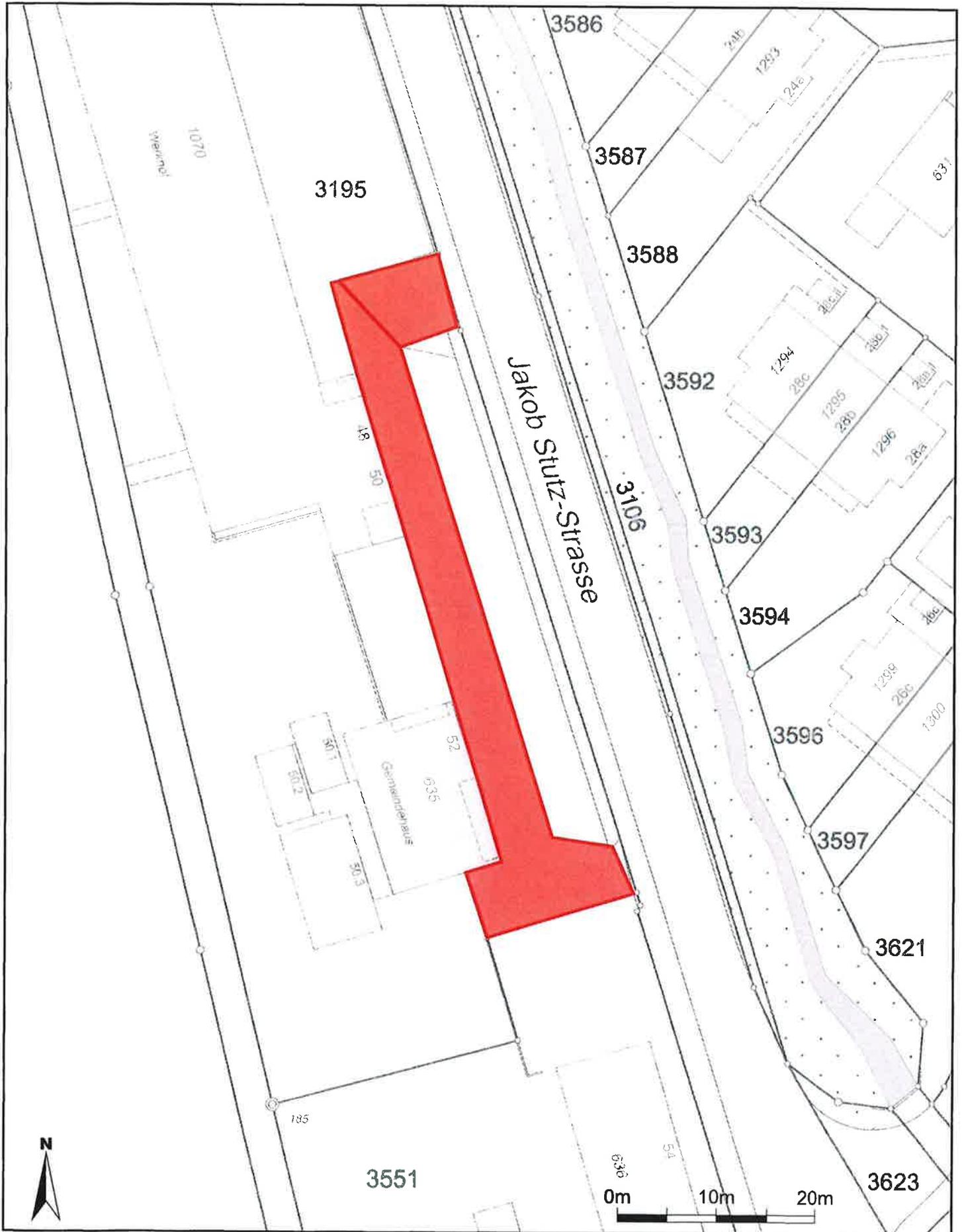
3551

3195



[Handwritten signatures]
M. Weck

Dienstbarkeitsplan B

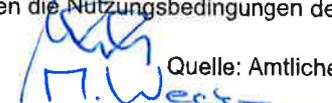


Masstab 1:500
Zentrumskoordinaten: 2'704'720, 1'247'031

Für die Richtigkeit und Aktualität der Daten wird keine Garantie übernommen.
Es gelten die Nutzungsbedingungen des Geoportals.

20.03.2025

Quelle: Amtliche Vermessung

Dienstbarkeitsplan C

KITA NEUBAU, HITTNAU

GEMEINSAME NUTZUNG ERSCHLIESSUNGSKERN, KAT.-NR. 3551, 1:200, ENTWURF



Grösse Parzelle:
1'375 m²

Gemeinsame Nutzung Erschliessungskern

Handwritten signatures and notes in blue ink.

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

Pfäffikon ZH, 12. Mai 2025, 11.05 Uhr



NOTARIAT PFÄFFIKON
B. Bollmann
Bettina Bollmann, Notariatsassistentin

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 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 Steuernamt 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 Grundstücksgewinnsteuer verlangen. Das Notariat stellt ihm auf Wunsch das entsprechende amtliche Formular zur Verfügung.

Eine geeignete **Sicherstellung der Bezahlung der Grundstücksgewinnsteuer 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 Grundstücksgewinnsteuer ist im Internet erhältlich unter:

<http://steueramt.formular.stzh.ch/default.aspx?gemnr=1>

Datum: 12. Mai 2025

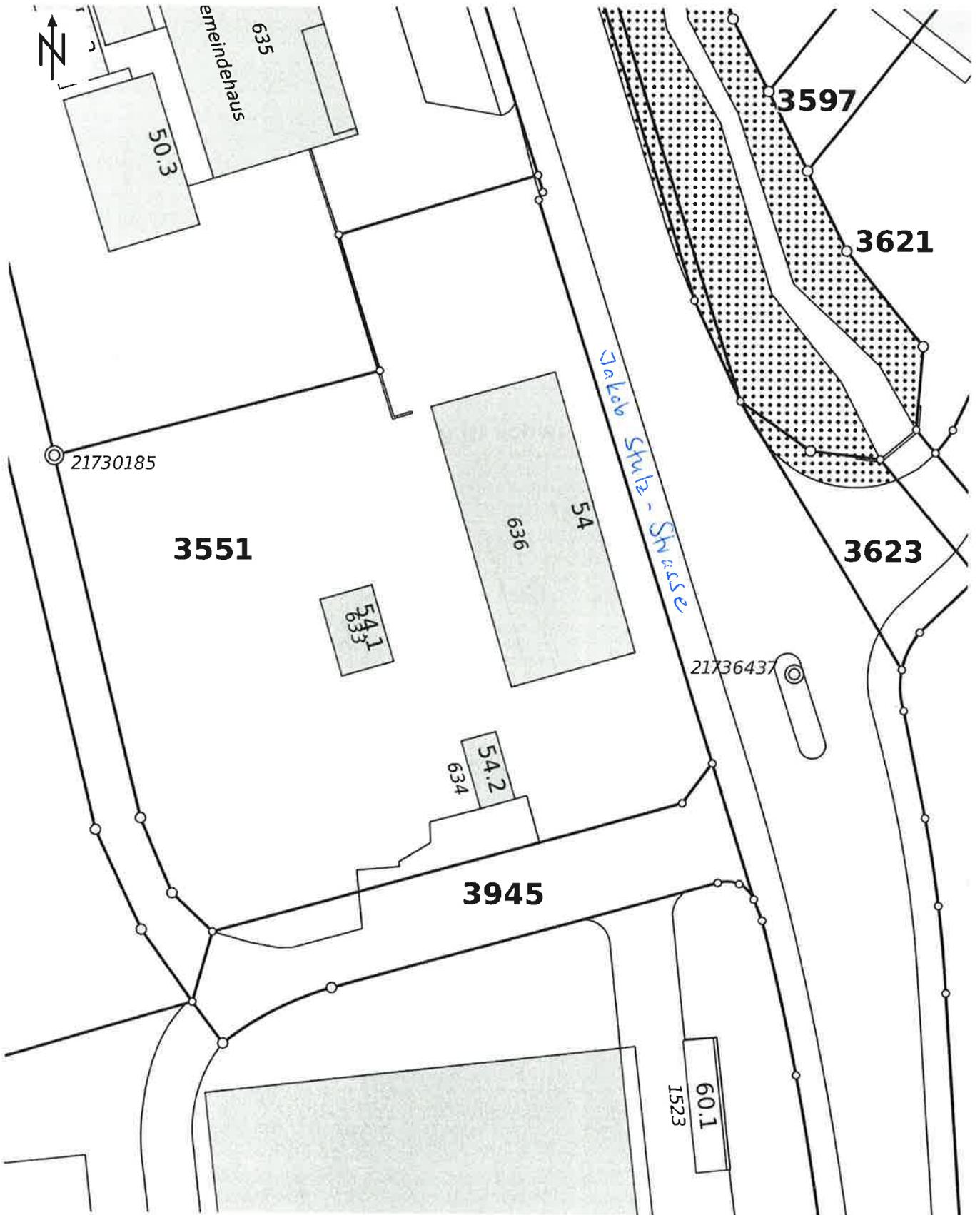
Zur Kenntnis genommen, und Steuererklärungsformular erhalten,

der/die Erwerber/in:

M. Wece 

der/die Veräusserer/in:





Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission hat an ihrer Sitzung vom 29. April 2025 das Geschäft

„Landabgabe für Kindertagesstätte "alte Seki" “

geprüft und beschlossen, dieses Geschäft zur **Annahme** zu empfehlen.

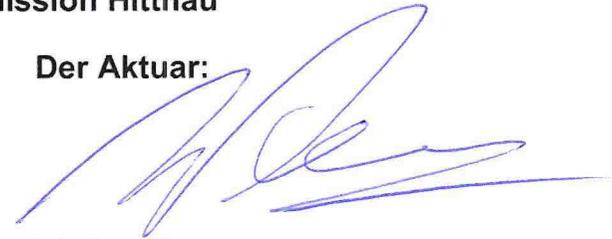
Rechnungsprüfungskommission Hittnau

Der Präsident:



Stephan Märki

Der Aktuar:



William Penn

Hittnau, 29. April 2025