

Öffentliche Beurkundung

Baurechtsvertrag

zwischen

der **Politischen Gemeinde Wil ZH**, besondere Rechtsform, mit Sitz in Wil ZH, CHE-114.871.786, heute vertreten durch:

den Gemeindepräsidenten, Herr Urs Rüegg, sowie die Gemeindeschreiberin, Frau Katja Wickihalder,

– nachfolgend «Grundeigentümer» genannt –

und der

Garage R. Neukom AG (Firma in Gründung), mit Sitz in Wil ZH, **Adresse**, 8196 Wil ZH, heute vertreten durch:

Herr Renato Neukom, von Rafz, Sonnebärg 2, 8197 Rafz, als **Geschäftsführer mit Einzelunterschrift**,

– nachfolgend «Baurechtsberechtigter» genannt –

I.

Baurechtsdienstbarkeit

Es wird folgende Personaldienstbarkeit begründet:

Baurecht

Der Baurechtsberechtigte hat das Recht, beliebige, zonenkonforme Bauten und Anlagen auf dem gemäss Mutation Nr. ******* mit SdR-Nr. ******* ausgedehnten Teils des belasteten Grundstücks zu erstellen und beizubehalten.

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

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

Dieses Baurecht ist übertragbar und dauert 50 Jahre (bis ***** ** ****).

II.

Grundstück

Gemeinde Wil ZH

Grundbuch Blatt 1879, Liegenschaft, Kataster 4145, Grund, EGRID CH771477724891

Beschrieb gemäss beiliegendem Grundbuchauszug, siehe hinten.

Grenzen / Hinweise

1. Grenzen gemäss Mutationsplan ***.
2. Allfällige im Grundbuch eingetragene Bemerkungen (zu den Einträgen in allen Abteilungen des Grundbuchs) im Sinne von Art. 130 der Grundbuchverordnung (GBV) sind in diesem Grundstücksbeschrieb nicht enthalten.
3. Die Parteien stellen fest, dass zum Zeitpunkt der Beurkundung auf dem baurechtsbelasteten Grundstück kein im Kataster der belasteten Standorte (KbS) verzeichneter Standort liegt.
4. Die Urkundsperson hat den Baurechtsberechtigten darauf hingewiesen, dass öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen unabhängig von einer Anmerkung im Grundbuch rechtsgültig bestehen können. Der Baurechtsberechtigte hat sich daher bei den entsprechenden Amtsstellen über solche Eigentumsbeschränkungen (Nutzungsvorschriften und -beschränkungen, baurechtliche Vorschriften und Auflagen etc.) direkt zu informieren.

III.

Aufnahme des Baurechtes als Grundstück

Das Baurecht gemäss Ziff. I vorn ist gleichzeitig mit der Eintragung der Dienstbarkeit als Grundstück (nachfolgend «Baurechtsgrundstück» genannt) im Grundbuch aufzunehmen, mit dem Baurechtsberechtigten als Eigentümer.

IV.

Baurechtszins

1. Die Einräumung des Baurechtes erfolgt unentgeltlich.
2. Für die Ausübung des Baurechtes ist der Baurechtsberechtigte verpflichtet, dem Grundeigentümer einen Baurechtszins zu bezahlen, jeweils vierteljährlich im Voraus auf 31. März, 30. Juni, 30. September und 31. Dezember.
3. Der jährliche Baurechtszins basiert auf einem Landwert von CHF 525'000.00 (1'500 m² à CHF 350.00 pro m²), wobei hier die Untergrenze bei CHF 300.00/m² und die Obergrenze bei CHF 900.00/m² liegt.
4. Der jährliche Baurechtszins berechnet sich vom hypothekarischen Referenzzinssatz (von 1.5% aktuell), wobei die Untergrenze bei 1 % und die Obergrenze bei 5 % liegt.
5. Die Zinspflicht beginnt nach erfolgter Grundbucheintragung am folgenden Monatsersten.
6. Der Baurechtszins gilt erstmals für die Dauer von 5 Jahren ab Grundbucheintragung. Nachher wird er alle 5 Jahre aufgrund der nachstehenden Regelung angepasst. Wird eine termingerechte Baurechtszinsanpassung nicht geltend gemacht, kann diese innert 2 Jahren nach der Fälligkeit auch rückwirkend erfolgen.
7. Anpassung Landwert

Der definierte Landwert gemäss Ziff. 3 erhöht sich bei einer Anpassung des Baurechtszinses um 50 % der Steigerung des LIK (Landesindex für Konsumentenpreise) seit der erstmaligen bzw. letztmaligen Festsetzung.

Eine allfällige Verminderung des Landesindex führt zu keiner Reduktion des Landwerts.

8. Anpassung Zinssatz

Der neu anwendbare Zinssatz bildet der jeweils gültige hypothekarische Referenzzinssatz im Mietrecht per 1. Januar. Demzufolge ist für die erste Anpassung des Zinssatzes im Jahre 2024 der hypothekarische Referenzzinssatz per 01. Januar 2024 massgebend.

Für den Fall, dass der erwähnte Referenzzinssatz für Hypotheken im Mietrecht aufgegeben werden sollte, vereinbaren die Parteien einen neuen Zinssatz, der mit dem bisher verwendeten Zinssatz vergleichbar ist.

9. Zur Sicherung des Baurechtszinses bestellt der Baurechtsberechtigte im Sinne der Art. 779i und 779k ZGB zugunsten des Grundeigentümers ein Grundpfandrecht, welches in Form einer Grundpfandverschreibung – Maximalhypothek – im Höchstbetrage von CHF 23'625.00 (CHF 525'000.00 / 1.5 % Baurechtszinssatz Stand heute) an erster Pfandstelle zulasten des Baurechtsgrundstückes einzutragen ist.

Berechnungsbeispiel Baurechtszins

Landwert

- Preis pro m²: CHF 350.00 (gemäss festgelegtem Wert durch den Gemeinderat an der Sitzung vom 19. März 2019)
- 1'500 m² x CHF 350.00 = CHF 525'000.00

Baurechtszins

- hypothekarischer Referenzzinssatz: 1.5% (aktuell)
- CHF 525'000.00 x 1.5% = CHF 7'875.00 pro Jahr
- CHF 1'968.75 pro Quartal

V.

Beendigung des Baurechtsverhältnisses

1. Für den vorzeitigen Heimfall gelten die zwingenden gesetzlichen Vorschriften der Art. 779f–h ZGB.

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

Bevor der Grundeigentümer den vorzeitigen Heimfall durch Übertragung des Baurechtes an ihn verlangen kann, hat er den Baurechtsberechtigten schriftlich zu mahnen und ihm dabei den vorzeitigen Heimfall anzudrohen.

Der Baurechtsberechtigte hat auf den Zeitpunkt des vorzeitigen Heimfalls sämtliche Bauwerke abzurechnen respektive ordentlich zurück zu bauen. Das Grundstück ist der Politischen Gemeinde Wil ZH so zurück zu geben, wie es bei Beginn der Baurechtsdauer angetreten wurde (grüne Wiese).

2. Für den ordentlichen Heimfall nach Ablauf des Baurechtes wird folgendes vereinbart:

Der Baurechtsberechtigte hat auf den Zeitpunkt des ordentlichen Heimfalls sämtliche Bauwerke abzurechnen respektive ordentlich zurück zu bauen. Das Grundstück ist der Politischen Gemeinde Wil ZH so zurück zu geben, wie es bei Beginn der Baurechtsdauer angetreten wurde (grüne Wiese).

VI.

Weitere Bestimmungen

1. Der grundbuchliche Vollzug dieses Vertrages erfolgt heute im Anschluss an die Beurkundung dieses Vertrages.
2. Der Grundeigentümer übergibt dem Baurechtsberechtigten das betroffene Land planungsrechtlich erschlossen (§ 236 PBG). Sollten bei der Überbauung wider Erwarten Mehrkosten für eine allfällige Sanierung von Altlasten entstehen, würden diese Mehrkosten vom Grundeigentümer zur Bezahlung übernommen.

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

3. Der 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. Der Grundeigentümer bestätigt, dass für das baurechtsbelastete Grundstück weder Miet- noch Pachtverträge bestehen.
5. Für Schadenersatzansprüche, die aus Erstellung, Bestand und Betrieb der Bauten geltend gemacht werden, haftet für die Dauer des Baurechtes allein der Baurechtsberechtigte. Sofern der Grundeigentümer dafür belangt wird, hat dieser in vollem Umfange ein Rückgriffsrecht auf den Baurechtsberechtigten.
6. Die öffentlich-rechtlichen Abgaben gehen insoweit zulasten des Grundeigentümers, als sie auch für das unüberbaute Land zu leisten wären. Alle anderen Abgaben gehen zulasten des 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.

Die Kosten des Gemeindegeometers gehen vollumfänglich zulasten des Baurechtsberechtigten.

8. 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 Garage R. Neukom AG (Firma in Gründung) erklärt, dass:

- sie das Vertragsobjekt für die Ausübung einer wirtschaftlichen Tätigkeit (als ständige Betriebsstätte) im Sinne von Art. 2 Abs. 2 lit. a BewG erwirbt,
- diese Nutzung zonenkonform ist,
- der Erwerb somit weder gesamthaft noch teilweise zur Nutzung als Wohnraum erfolgt,
- die Grundstücksfläche mindestens zu 2/3 für die Ausübung einer wirtschaftlichen Tätigkeit eines Unternehmens dient und eine allfällige Landreserve nicht mit Wohnungen überbaut wird,
- sie das Grundstück innert spätestens 2 Jahren zu 2/3 für die Ausübung einer wirtschaftlichen Tätigkeit eines Unternehmens überbauen wird und dabei keine unzulässigen Wohnungen erstellt,
- daher der Erwerb gestützt auf Art. 2 Abs. 2 lit. a BewG in Verbindung mit Art. 18a Abs. 1 der dazugehörigen Verordnung (BewV) keiner Bewilligung zum Erwerb des Kaufobjektes bedarf.

Im Übrigen kennen die Vertragsparteien die zivil- und strafrechtlichen Folgen bei Verletzung des Bewilligungsgesetzes.

VII.

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

Die vorstehend aufgeführten vertraglichen Bestimmung Ziff. IV. (Baurechtszins), ist mit der Eintragung und Aufnahme des Baurechtes im Grundbuch beim belasteten Grundstück und beim Baurechtsgrundstück wie folgt vorzuzeichnen:

«Vertragliche Bestimmungen gemäss Ziff. VI. des Baurechtsvertrags (Baurechtszins)»

Eglisau,

Die Grundeigentümerin:

Für die Politische Gemeinde Wil ZH

.....
Urs Rüegg

.....
Katja Wickihalder

Die Baurechtsberechtigte:

Für die Garage R. Neukom AG (Firma in Gründung):

.....
Renato Neukom

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

Eglisau,

NOTARIAT EGLISAU

Benjamin Koch, Notariatssekretär mbA

Eingang:

Grundbuchanmeldung

Zur Eintragung ins Grundbuch Wil ZH wird angemeldet durch

die **Politischen Gemeinde Wil ZH**, besondere Rechtsform, mit Sitz in Wil ZH, CHE-114.871.786, heute vertreten durch:

den Gemeindepräsidenten, Herr Urs Rüegg, sowie die Gemeindeschreiberin, Frau Katja Wickihalder,

und die

Garage R. Neukom AG (Firma in Gründung), mit Sitz in Wil ZH, **Adresse**, 8196 Wil ZH, heute vertreten durch:

Herr Renato Neukom, von Rafz ZH, Sonnebärg 2, 8197, als **Geschäftsführer mit Einzelunterschrift**.

Gemeinde: Wil ZH

Grundbuch Blatt 1879, Kataster 4145

Grundbuch Blatt *******

1. Personaldienstbarkeit

Baurecht

zugunsten des Eigentümers von Grundbuch Blatt *******, als Baurechtsberechtigter,

zulasten Grundbuch Blatt 1879, Kataster 4145

gestützt auf Ziff. I der vorstehenden Urkunde.

2. Aufnahme der Dienstbarkeit Ziff. 1 als Grundstück unter Eröffnung von Grundbuch Blatt *******,

gestützt auf Ziff. III der vorstehenden Urkunde.

3. Grundpfandverschreibung – Maximalhypothek – für CHF 23'625.00, 1. Pfandstelle, „Baurechtszins“, zulasten Grundbuch Blatt *******,

gestützt auf Ziff. IV, 9. der vorstehenden Urkunde.

4. Neue Vormerkung zu den Grundstücken Grundbuch Blätter 1879 und *******

„Vertragliche Bestimmungen gemäss Ziff. VI. des Baurechtsvertrags (Baurechtszins)“

gestützt auf Ziff. VII der vorstehenden Urkunde.

Eglisau,

Die Grundeigentümerin:

Für die Politische Gemeinde Wil ZH

.....
Urs Rüegg

.....
Katja Wickihalder

Die Baurechtsberechtigte:

Für die Garage R. Neukom AG (Firma in Gründung):

.....
Renato Neukom

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 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 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,

der/die Erwerber/in:

und Steuererklärungsformular erhalten,

der/die Veräusserer/in: