

Öffentliche Beurkundung

## Kaufvertrag

1. Frau [REDACTED],  
[REDACTED],  
heute mit Vollmacht vertreten durch Frau [REDACTED] (Personalien siehe Ziffer 2 unten),

2. Frau [REDACTED],  
[REDACTED],

3. Herr [REDACTED],  
[REDACTED],

als Gesamteigentümer infolge Erbengemeinschaft

– nachfolgend die «veräussernde Partei» genannt –

verkauft an die

**Gemeinde Oberglatt**, besondere Rechtsformen, UID CHE-114.875.318,  
Rümlangstrasse 8, 8154 Oberglatt,  
heute vertreten durch

- Herr Roger Rauper, Gemeindepräsident, geb. 23.07.1978, von Zürich ZH und Madiswil BE
- Herr Dominic Plüss, Gemeindeschreiber, geb. 20.04.1982, von Niederhasli ZH

als Alleineigentümerin

– nachfolgend die «erwerbende Partei» genannt –

das folgende Grundstück (Beschreibung siehe folgende Seiten):

**Grundbuchamtskreis: Niederglatt**

**Gemeinde Oberglatt**

Grundbuch Blatt 1187, Stockwerkeigentum, EGRID CH357624770890,  
Bülachstrasse 15

– nachfolgend das «Vertragsobjekt» genannt –

### Grenzen / Bemerkungen

1. Grenzen des gemeinschaftlichen Grundstückes gemäss vorgelegtem Plan.  
Die erwerbende Partei bestätigt, den Stockwerkeigentums-Begründungsakt, die Aufteilungspläne sowie das Verwaltungs- und Benützungsgreglement eingesehen zu haben. Der erwerbenden Partei ist bekannt, dass die Aufteilungspläne nicht die Wirkung von Grundbuchplänen haben. Es ist ihre Sache, diese Pläne auf die Übereinstimmung mit den tatsächlichen Verhältnissen zu überprüfen.
2. Der Wortlaut der aufgeführten Anmerkung, Vormerkung und Dienstbarkeiten ist den Parteien bekannt; sie verzichten auf die wörtliche Wiedergabe in diesem Vertrag.

**Der Kaufpreis beträgt CHF 850'000.00** (Schweizer Franken achthundertfünfzigtausend) und wird wie folgt getilgt:

CHF 20'000.00 sind heute der veräussernden Partei auf das Konto IBAN [REDACTED] 0, bei der Zürcher Kantonalbank, 8010 Zürich, lautend auf [REDACTED], zu bezahlen. Diese Anzahlung ist weder zu verzinsen noch sicherzustellen. Es handelt sich hierbei um eine nicht zurückzahlbare Reservationszahlung.

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

CHF 65'000.00 durch die Sicherstellung der Grundstückgewinnsteuer gemäss Zf. 6 der weiteren Bestimmungen hiernach.

CHF 765'000.00 sind der veräussernden Partei anlässlich der Eigentumsübertragung auf das Konto IBAN [REDACTED], bei der Zürcher Kantonalbank, 8010 Zürich, lautend auf [REDACTED], zu bezahlen.

Die erwerbende Partei hat sich bei der Eigentumsübertragung über die obgenannten Zahlungen durch Vorlegung eines unwiderruflichen Zahlungsversprechens einer in der Schweiz domizilierten Bank auszuweisen.

Wird die Bank über die erfolgte Eigentumsübertragung erst nach Clearingschluss informiert, können die Zahlungen erst mit Valuta des darauffolgenden Bankwerktages ausgeführt werden. Die veräussernde Partei hat daraus gegenüber der erwerbenden Partei keinen Anspruch auf Verzugszins.

---

**CHF 850'000.00 total Kaufpreis**

---

Die Kaufpreistilgung erfolgt ohne Mitwirkung und Verantwortung des Notariates und Grundbuchamtes Niederglatt.

## Weitere Bestimmungen

1. Die Eigentumsübertragung hat nach Erteilung der rechtskräftigen Genehmigung der Gemeindeversammlung vom 10. März 2022 zu erfolgen.

Sobald diese Bewilligung 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.

Sollte das Geschäft an der Gemeindeversammlung abgelehnt werden, so wird dieser Vertrag hinfällig und die geleistete Akontozahlung bleibt bei der veräussernden Partei.

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).
3. Die Vertragsparteien rechnen über die mit dem Vertragsobjekt verbundenen Abgaben sowie über die Beiträge an die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums und an die Kosten der gemeinschaftlichen Verwaltung 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.

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.

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 von der veräussernden Partei zu bezahlende allfällige Grundstückgewinnsteuer aus dieser Handänderung ist provisorisch berechnet worden. Der mutmassliche Steuerbetrag beträgt laut Angaben der Parteien CHF 65'000.00 und wird bei der Eigentumsübertragung von der erwerbenden Partei auf Abrechnung am Kaufpreis und für Rechnung der veräussernden Partei an das Steueramt Oberglatt (Konto IBAN CH76 0900 0000 8001 1103 8, lautend auf die Politische Gemeinde Oberglatt, 8154 Oberglatt) bezahlt. Auf eine weitergehende Sicherstellung der Grundstückgewinnsteuer verzichtet die erwerbende Partei.

7. 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.

8. Den Vertragsparteien ist Art. 649a ZGB bekannt, wonach vereinbarte Nutzungs- und Verwaltungsordnungen, gefasste Verwaltungsbeschlüsse sowie richterliche Urteile und Verfügungen für jeden Rechtsnachfolger eines Miteigentümers (Stockwerkeigentümer) verbindlich sind. Die veräussernde Partei hat die erwerbende Partei über alle bestehenden Beschlüsse, Vereinbarungen etc., welche nicht im Grundbuch angemerkt und noch von Bedeutung sind, zu orientieren und ihr die vorhandenen Unterlagen zu übergeben.
9. Die für das Vertragsobjekt geleisteten Beiträge in den Unterhalts- und Erneuerungsfonds sind im Kaufpreis inbegriffen.
10. Der erwerbenden Partei ist bekannt, dass die Stockwerkeigentümergeinschaft für die auf die letzten drei Jahre entfallenden Beitragsforderungen gemäss Art. 712i ZGB Anspruch auf Errichtung eines Pfandrechtes und gemäss Art. 712k ZGB ein Retentionsrecht an den beweglichen Sachen hat. Die veräussernde Partei erklärt, dass keine solchen von ihr zu leistenden Beiträge ausstehend sind. Die erwerbende Partei verzichtet auf eine entsprechende Sicherstellung.
11. Die im Verwaltungs- und Benützungsglement allenfalls enthaltene Schiedsgerichtsklausel bzw. Gerichtsstand- und Domizilklausel wird von der erwerbenden Partei auch für sie als verbindlich anerkannt.
12. Die erwerbende Partei hat Kenntnis davon, dass kein Verwaltungsvertrag besteht.

13. Eine Schaden- und Haftpflichtversicherung des Vertragsobjektes erfolgt im Rahmen einer allenfalls durch die Verwaltung abgeschlossenen Versicherung für die gemeinschaftliche Liegenschaft.

Eine besondere Versicherung für das Vertragsobjekt, die aufgrund von Artikel 54 des Versicherungsvertragsgesetzes (VVG) auf die erwerbende Partei übergehen würde, besteht nicht.

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

14. 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, Altlasten etc.) direkt zu informieren.

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

16. Die Vertragsparteien nehmen davon Kenntnis, dass nach Ziffer 3 des Anhanges zur Verordnung über die elektrischen Niederspannungsinstalltionen vom 7. November 2001 (SR 734.27) die Niederspannungsinstalltionen mit zehn- oder zwanzigjähriger Kontrollperiode bei einer Handänderung kontrolliert werden müssen, wenn seit der letzten Kontrolle mehr als fünf Jahre vergangen sind.

Die veräussernde Partei hat der erwerbenden Partei bis zur Eigentumsübertragung den Sicherheitsnachweis zu übergeben, wonach im Hinblick auf diese Handänderung die vorgeschriebene Kontrolle der elektrischen Niederspannungsinstallation vorgenommen worden ist. Sämtliche anfallenden Kosten, welche auch die Behebung allfälliger Mängel umfasst, sind von der veräussernden Partei zu bezahlen.

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

18. 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.

19. Die amtliche Wohnungsnummer wurde von den Parteien nicht mitgeteilt.

Niederglatt, 10. Dezember 2021

**(Für) Die veräussernde Partei:**

.....  
[Redacted]

.....  
[Redacted]

**Die erwerbende Partei:**  
Gemeinde Oberglatt

.....  
Roger Rauper

.....  
Dominic Plüss

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

Niederglatt, 10. Dezember 2021, \_\_\_:\_\_\_ Uhr

**NOTARIAT NIEDERGLATT**

Dzeneta Dilji, Notariatssekretärin mbA

## **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, Grenzberichtigung, 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 Zugsgemeinde 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 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: 10. Dezember 2021

Zur Kenntnis genommen, und Steuererklärungsformular erhalten,

der/die Erwerber/in:

der/die Veräusserer/in: