

Öffentliche Beurkundung

Baurechtsvertrag

verbunden mit der Eigentumsübertragung an den Bauten

zwischen

Gemeinde Dällikon, besondere Rechtsformen, UID CHE-114.872.627, Schulstrasse 5, 8108 Dällikon, als Alleineigentümerin, heute vertreten durch den Gemeinderat und dieser durch Herr René Bitterli, geb. 28.03.1967, Bürgerort: Rohr SO und Dällikon ZH; Baumgartenstrasse 14, 8108 Dällikon, Gemeindepräsident und Herr Rudolf Bräm, geb. 11.06.1962, Bürgerort: Dällikon ZH, In Bächlere 12, 8108 Dällikon, Gemeindegemeinschafter

– nachfolgend «Grundeigentümer» genannt –

und

Eisberg AG, mit Sitz in Dällikon, UID CHE-102.424.162, Hüttenwiesenstrasse 4, 8108 Dällikon, als Alleineigentümerin, heute vertreten durch Herr Yves Vogt, geb. 23.07.1979, Bürgerort: Wangen SZ, Oberdorfstrasse 58, 8114 Dällikon, Mitglied der Geschäftsleitung mit Kollektivunterschrift zu zweien und Frau Ramona Schmidlin, geb. 16.05.1988, Bürgerort: Sursee, Wasserschöpfli 33, 8055 Zürich, Mitglied der Geschäftsleitung mit Kollektivunterschrift zu zweien

– nachfolgend «Baurechtsberechtigter» genannt –

I.

Grundstück

Grundbuchamtskreis: Dielsdorf

Gemeinde Dällikon

Grundbuch Blatt *******, Liegenschaft, Kataster 2953, EGRID *******, *******

Angaben der amtlichen Vermessung:

voraussichtliche Gesamtfläche von 11'606 m²

Dienstbarkeit

Last/Personaldienstbarkeit

Durchleitungsrecht (Kabelleitung), übertragbar
zugunsten

Elektrizitätswerke des Kantons Zürich (EKZ), besondere Rechtsformen, Zürich, CHE-108.954.688

zulasten

Blatt *******, Kataster 2953, EGRID *******, Dällikon

dat. 10.09.1965, Beleg 90, EREID CH5854-0000-0008-56368

Grenzen / Bemerkungen

1. Grenzen gemäss Mutationsplan Nr. 499.
2. Der Wortlaut der aufgeführten Dienstbarkeit ist den Parteien bekannt; sie verzichten auf die wörtliche Wiedergabe in diesem Vertrag.

II.

Baurechtsdienstbarkeit

Es wird folgende Personaldienstbarkeit begründet:

Selbständiges und dauerndes Recht

Baurecht für zonenkonforme Bauten bis 01.01.2076, übertragbar

zugunsten Grundbuch Blatt ******* (Baurechtsberechtigter)

zulasten Grundbuch Blatt *******, Kat.-Nr. 2953

Der Baurechtsberechtigte hat das selbständige und dauernde Recht, das bestehende Gebäude Wohnen Gebäude-Nr. 08400413 und das bestehende Gebäude Industrie Gebäude-Nr. 08400413 auf dem belasteten Grundstück in Form eines Baurechtes als sein Eigentum fortbestehen zu lassen.

Der Baurechtsberechtigte ist befugt, An-, Um- oder Erweiterungsbauten sowie allfällige Neuerstellungen vorzunehmen, gemäss den Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Dällikon.

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

Dieses Baurecht ist übertragbar und dauert bis 01.01.2076.

III.

Aufnahme des Baurechtes als Grundstück

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

IV.

Eigentumsübertragung

Mit der Begründung und Eintragung der Baurechtsdienstbarkeit erwirbt der Baurechtsberechtigte vom Grundeigentümer das Eigentum am Gegenstand des Baurechtes bildenden Gebäuden, dem Gebäude Wohnen Gebäude-Nr. 08400413 und dem Gebäude Industrie Gebäude-Nr. 08400413.

Die Gebäude werden von dem Baurechtsberechtigten voraussichtlich abgerissen, daher entfällt der Kaufpreis für diese Gebäude.

Weitere Bestimmungen dazu:

1. Der Besitzesantritt, d.h. der Übergang des Vertragsobjektes in Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahr, erfolgt mit der heutigen Eigentumsübertragung (Antrittstag).
2. Die Vertragsparteien rechnen über die mit dem Vertragsobjekt verbundenen Einnahmen und Abgaben/Nebenkosten (wie z.B. Mietzinse, Kehrgebühren, Wasser/Abwasser, Gebäudeversicherung, Hypothekarzinsen, Energievorrat) separat ab, Wert Antrittstag.
3. 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.

Der Baurechtsberechtigte übernimmt das Vertragsobjekt in dem ihm bekannten, gegenwärtigen Zustand. Der Grundeigentümer hat keine Reparatur- und Unterhaltsarbeiten vorzunehmen.

Jede Gewährspflicht (Haftung) des Grundeigentümers für Rechts- und Sachmängel am Vertragsobjekt im Sinne des OR wird aufgehoben, soweit in diesem Vertrag nichts anderes vereinbart ist. Die Parteien sind von der Urkundsperson über die Bedeutung dieser Freizeichnungsklausel orientiert worden. Insbesondere darüber, dass diese Vereinbarung ungültig ist, wenn der Grundeigentümer dem Baurechtsberechtigten die Gewährsmängel absichtlich oder grobfahrlässig bzw. arglistig verschwiegen hat (Art. 100 Abs. 1, 192 Abs. 3 und 199 OR).

4. 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 geht von Gesetzes wegen auf die erwerbende Partei über.

5. 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.

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

V.

Baurechtszins

1. Die Einräumung des Baurechtes erfolgt unentgeltlich.
2. Höhe und Zahlungsmodus

Der Baurechtsberechtigte entrichtet dem Grundeigentümer für die Einräumung des Baurechtes einen Baurechtszins, der einer Verzinsung des Landwertes der belasteten Liegenschaft (=Basislandwert) zum jeweiligen Zinsfuss der Zürcher Kantonalbank für Gemeindedarlehen entspricht. Als Mindestlimite wird ein Zinsfuss von 5 % (fünf Prozent) des Basislandwertes festgesetzt, der in keinem Fall unterschritten werden darf. Für die Berechnung dieses Zinses wird der belasteten Liegenschaft ein Basislandwert von CHF 673.00 (Franken sechshundertdreundsiebzig) je Quadratmeter beigemessen.

Dieser Baurechtszins erhöht sich um 50 % (fünfzig Prozent), wenn sich der steuerrechtliche Sitz des Baurechtsberechtigten ausserhalb der Gemeinde Dällikon befindet. Der Zuschlag wird anteilmässig erhoben, wenn die Steuerpflicht auf mehrere Personen entfällt und nicht alle in der Gemeinde Dällikon wohnen. Wenn der Baurechtsberechtigte seinen Sitz ausserhalb der Gemeinde Dällikon hat, aber das Areal oder die Gebäude an Firmen mit steuerpflichtigem Sitz in Dällikon vermietet, kommt der Zuschlag nicht zur Anwendung. Haben bei mehreren Mietern nicht alle ihren steuerpflichtigen Sitz in Dällikon, wird der anteilmässige Zuschlag nach Massgabe der gemieteten Fläche berechnet.

Unter Berücksichtigung dieser Bestimmungen beläuft sich der Baurechtszins bei der Beurkundung dieses Baurechtsvertrages auf 5 % (fünf Prozent) des Basislandwertes von CHF 673.00 (Franken sechshundertdreundsiebzig), das heisst CHF 33.65 (Franken dreiunddreissig und fünfundsechzig Rappen) je Quadratmeter und Jahr.

Der Baurechtszins ist zum Voraus in zwei Raten, halbjährlich je per 1. Januar und 1. Juli zu entrichten, erstmals per 1. Januar 2026, für den Zeitraum vom 1. Januar 2026 bis am 30. Juni 2026.

Eine Änderung des Zinsfusses ist bei der nächsten Zahlung entsprechend zu berücksichtigen.

3. Sicherung des Baurechtszinses

Zur Sicherung des Baurechtszinses, bestellt der Baurechtsberechtigte im Sinne der Art. 779i und 779k ZGB zugunsten des Grundeigentümers und zulasten des Baurechtsgrundstück ein Grundpfandrecht in Form einer

Grundpfandverschreibung (Maximalhypothek) in der

Höhe von CHF 1'171'625.00 (Franken eine Million einhunderteinundsiebzigtausendundsechshundertfünfundzwanzig),

lastend an erster Pfandstelle auf dem Baurecht. Die Höhe dieser Grundpfandverschreibung entspricht drei Jahresleistungen an Baurechtszinsen.

Sollte sich der Baurechtszins aufgrund von Ziffer V/2 ändern, so ist der Maximalbetrag der vorstehenden Grundpfandverschreibung in der Weise anzupassen, dass er wieder drei Jahresleistungen an Baurechtszinsen ausmacht.

4. Der Baurechtsberechtigte verpflichtet sich, die Baurechtsschulden einem allfälligen Rechtsnachfolger zu überbinden.

VI.

Beendigung des Baurechtsverhältnisses

1. Für den ordentlichen Heimfall nach Ablauf des Baurechtes treffen die Parteien folgende Vereinbarung:

Sofern das Baurecht gemäss Art. 779I Abs. 2 ZGB nicht verlängert wird, fallen die bestehenden Bauten und Anlagen mit dem Ablauf des Baurechtes dem Grundeigentümer heim und werden Bestandteil des Grundstückes.

Für die heimfallenden Bauten und Anlagen hat der Grundeigentümer dem Baurechtsberechtigten eine angemessene Entschädigung zu leisten.

Können sich die Parteien innerhalb von drei Monaten nach Heimfall über die Höhe der zu leistenden Heimfallsentschädigung nicht einigen, sind die Gebäulichkeiten abzurechnen und das Terrain auf ursprüngliche Niveauhöhe auf Kosten des Baurechtsberechtigten auszuebnen. Alle ZU- und Ableitungen von Wasser, Strom, Kanalisation etc., welche der Baurechtsberechtigte installiert hat, gehen in diesem Falle bei Vertragsende kostenlos unter Übergabe der zugehörigen Pläne in das Eigentum des Grundeigentümers über. Die Gewährleistung seitens des Baurechtsberechtigten ist wegbedungen.

2. 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 den vorzeitigen Heimfall anzudrohen.

Das gleiche Recht steht dem Grundeigentümer zu, falls über den Baurechtsberechtigten ein Zwangsvollstreckungs- oder ein Nachlassverfahren mit Vermögensabtretung durchgeführt wird.

VII.

Vorkaufsrechte

Das gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB bestehende Vorkaufsrecht des Baurechtsberechtigten am belasteten Grundstück wird abgeändert.

Der Grundeigentümer kann sein Vorkaufsrecht am Baurechtsgrundstück zu den Erstellungskosten des Baurechtsberechtigten, abzüglich einer jährlichen Abschreibungsquote von 2 % (zwei Prozent), gerechnet ab Erstellungsjahr der Gebäulichkeiten, ausüben.

In Abweichung von der gesetzlichen Ordnung beträgt die Frist zur Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes durch die Parteien sechs Monate.

Diese Vereinbarung ist zusammen mit der Eintragung des Baurechtes wie folgt im Grundbuch beim belasteten Grundstück und beim Baurechtsgrundstück vorzumerken:

"Änderung Vorkaufsrecht mit Preislimitierung zg. des Baurechtsgebers"

VIII.

Weitere Bestimmungen

1. Der grundbuchliche Vollzug dieses Vertrages erfolgt heute im Anschluss an die Beurkundung dieses Vertrages.
2. Der Baurechtsberechtigte ist verpflichtet, die Baute und ihre Umgebung während der Dauer des Baurechtes ordnungsgemäss zu pflegen, zu unterhalten und nötigenfalls zu erneuern.
3. 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.
4. Die öffentlich-rechtlichen Abgaben gehen insoweit zulasten des Grundeigentümers, als sie auch für das unüberbaute Land zu leisten wären.

Weitere Abgaben (z.B. Anschlussgebühren, Meteorwassergebühren usw.) und insbesondere auch die Abgaben öffentlich-rechtlicher Art für die Gebäude, wie Prämien der Gebäudeversicherung, Beleuchtungsbeiträge, Strom, Wasser, Entsorgung usw. gehen zulasten des Baurechtsberechtigten. Werden solche Abgaben von Gesetzes wegen von der Gegenpartei erhoben, ist der gemäss dieser Vereinbarung zahlungspflichtige Vertragspartner dem anderen ersatzpflichtig.

Der Baurechtsberechtigte hat sämtliche sich aus dem Eigentum an Land und Gebäude ergebenden öffentlichen als auch privatrechtlichen Verpflichtungen, insbesondere aus Art. 667 ff., 679 und 684 ZGB sowie des Art. 58 OR zu tragen. Zur Deckung der gesetzlichen Haftpflicht hat er sich entsprechen zu versichern.

5. Die Gebühren und Auslagen des Notariates und Grundbuchamtes für die öffentliche Beurkundung dieses Vertrages, für die Eintragung der Baurechtsdienstbarkeit im Grundbuch und dessen Aufnahme als Grundstück sowie die Vormerkungskosten hat der Baurechtsberechtigte allein zu bezahlen. Die Parteien wissen, dass sie dafür von Gesetzes wegen solidarisch haften.

Die Parteien betrachten dieses Rechtsgeschäft infolge Fehlens einer dauernden Veräusserung als von den Grundstückgewinnsteuern befreit.

6. 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 Zivilgesetzbuches (ZGB) nicht im Grundbuch angemerkt werden. Der Inhalt dieses Katasters gilt als bekannt (Art. 17 Geoinformationsgesetz).
7. Die Vertragsparteien sind auf die Bewilligungspflicht gemäss Art. 32d^{bis} Abs. 3 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG) hingewiesen worden. Die Parteien stellen fest, dass gemäss dem Kataster der belasteten Standorte (KbS) auf dem baurechtsbelasteten Grundstück ein belasteter Standort liegt, von dem indes keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten sind. Die Bewilligung dieses Rechtsgeschäfts gilt deshalb als durch die generell-konkrete Allgemeinverfügung Nr. 0945 vom 18.06.2014 des AWEL erteilt.

Die baurechtsbelastete Liegenschaft ist als belasteter Ablagerungsstandort 0084/D.0004-000 im Kataster der belasteten Standorte aufgeführt (weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig). Die Bauberechtigte hat Kenntnis vom Bericht der GEOTEST AG, Zürich, vom 5. Dezember 2024 über die Abklärungen der Belastungssituation.

Realisiert der Bauberechtigte während der Dauer des Baurechts ein Bauprojekt, so hat er als Störer die durch eine allfällige beim Beginn des Baurechts bestehende oder nach Beginn des Baurechts eingetretene Abfall- oder Schadstoffbelastung resultierenden Mehrkosten selber zu tragen.

Von den zuständigen Behörden gestützt auf die Altlastenverordnung verfügte Anordnungen über Untersuchungs- oder Sanierungsmassnahmen von vor dem Beginn des Baurechts bestehenden Belastungen, sind von dem Grundeigentümer zu tragen.

Der Baurechtsberechtigte verpflichtet sich, spätestens ein Jahr vor Eintritt des Heimfalls auf eigene Kosten eine Altlastenvoruntersuchung mit Kostenschätzung vornehmen zu lassen, um festzustellen, ob die baurechtsbelastete Liegenschaft nach dem Beginn des Baurechts mit zusätzlichen Abfällen oder Schadstoffen belastet worden ist.

8. Besonderheit Gebäude

Die Gebäude werden im Zustand bei Beginn des Baurechts übernommen. Allfällige Sanierungs- oder Abbruchkosten sowie Kosten für die Sanierung und Entsorgung von Schadstoffbelastungen sind von dem Baurechtsberechtigten zu tragen.

9. Besonderheit Gleisanlage

Der Rückbau der bestehenden Gleisanlage (ehemals Gleisparzelle alt Kat.-Nr. 2839) inklusive allfälliger Gleisfahrzeuge ist Sache des Baurechtsberechtigten.

10. Alle Streitigkeiten, die aus diesem Baurechtsvertrag entstehen sollten, entscheidet endgültig ein Schiedsgericht von drei Mitgliedern. Jede Partei bezeichnet ein Mitglied; der Obmann wird vom Präsidenten des Obergerichtes des Kantons Zürich ernannt. Kommt eine Partei ihrer Verpflichtung zur Ernennung eines Schiedsrichters nicht nach, so ist auch dieses Mitglied durch den Präsidenten des Obergerichtes des Kantons Zürich zu ernennen.

11. Der Baurechtsberechtigte verpflichtet sich, auf den Immobilien Abschreibungen vorzunehmen, die im Durchschnitt pro Jahr nicht weniger als 2 % der Bruttobaukosten betragen.

Der Baurechtsberechtigte verpflichtet sich, allfällige auf dem Baurecht lastenden Hypothekarschulden pünktlich zu verzinsen und mindestens im Verhältnis der vorgenannten Abschreibungen zu amortisieren.

12. Die Einräumung von Unterbaurechten bedarf der ausdrücklichen Zustimmung des Grundeigentümers.

13. Der Grundeigentümer bestätigt, dass für das baurechtsbelastete Grundstück weder Miet- noch Pachtverträge bestehen.

14. Dem Baurechtsberechtigten steht das Recht zu, nicht für eigenen Zwecke benötigte Bauten, Räume oder Plätze zu vermieten oder zu verpachten.

Die Vermietung und Verpachtung bedarf indessen der ausdrücklichen Zustimmung des Grundeigentümers, wobei die Zustimmung nur verweigert werden kann, wenn die Vermietung oder Verpachtung öffentlichen Interessen widerspricht.

15. Im Falle der Enteignung des selbständigen und dauernden Baurechtes, verpflichtet sich der Grundeigentümer, dem Baurechtsberechtigten den vollen Schätzungswert der Überbauung zu vergüten.

16. Die Änderung der Zweckbestimmung der Gebäude bedarf der Zustimmung des Grundeigentümers. Die Zustimmung darf nur verweigert werden, wenn die Zweckänderung öffentlichen Interessen widerspricht.

17. Die Parteien haben sich spätestens zwei Jahre vor Ablauf der Baurechtsdauer zu verständigen, ob und unter welchen Umständen das Baurecht weitergeführt werden soll.

18. Der Grundeigentümer ist befugt, die Erfüllung der Verpflichtungen des Baurechtsberechtigten aus diesem Vertrag kontrollieren zu lassen; Der Baurechtsberechtigte ist gehalten, den berechtigten Weisungen des Grundeigentümers Folge zu leisten.

19. Der Baurechtsberechtigte ist verpflichtet, auf der baurechtsbelasteten Liegenschaft das Legen und durchleiten von Kanalisationsleitungen, Gas- und Wasserleitungen, elektrische und ähnliche Leitungen des Grundeigentümers oder anderen öffentlichen Werken entschädigungslos zu gestatten, allerdings in dem Sinne, dass die Bauten dadurch nicht beeinträchtigt werden. Der durch solche Leitungsbauten entstehende Kulturschaden ist dem Baurechtsberechtigten zu vergüten.
20. Für alle Schaden, für den der Grundeigentümer als Werkeigentümer im Sinne von Art. 58 ff. OR in Anspruch genommen wird, hat er in vollem Umfang ein Rückgriffsrecht auf den Baurechtsberechtigten. Wird der Grundeigentümer gerichtlich belangt, kann er dem Baurechtsberechtigten den Streit verkünden.
21. Der Baurechtsberechtigte übernimmt, bezüglich der Anlagen in Vertretung des Grundeigentümers, alle mit der Erstellung, Benützung und Bewirtschaftung der in seinem Eigentum befindlichen Bauten und Anlagen zusammenhängenden Ansprüche Dritter irgendwelcher Art.

Insbesondere hat er für den Grundeigentümer sämtliche allfälligen Prozesse über derartige Ansprüche auf sein Risiko und auf seine Kosten durchzuführen und, sofern diese Ansprüche gegen den Grundeigentümer ganz oder teilweise gutgeheissen werden, alle diesbezüglichen Folgen zu tragen, damit der Grundeigentümer durch solche Prozesse in keiner Weise beschwert wird.
22. Beim Bau oder Ausbau öffentlicher Strassen hat der Grundeigentümer die auf die baurechtsbelastete Liegenschaft entfallenden Mehrwert- und Trottoirbeträge zu bezahlen; eine allfällige Landentschädigung fällt an den Grundeigentümer.

Der Baurechtszins reduziert sich entsprechend der abzutretenden Landfläche. Massgebender Zeitpunkt für die Änderung des Baurechtszinses ist der Zeitpunkt der ersten Beanspruchung durch den Enteigner bzw. Erwerber.
23. Der Baurechtsbelastete nimmt Kenntnis davon, dass sie ohne Zustimmung des Grundeigentümers das Baurecht nicht mit Dienstbarkeiten belasten darf, die nicht spätestens bei Ablauf der Baurechtsdauer entschädigungsfrei erlöschen.
24. Die Parteien sind verpflichtet, sämtliche obligatorisch wirkende Vereinbarungen dieses Vertrages einem allfälligen Rechtsnachfolger im Eigentum zu überbinden, mit der Pflicht zur fortlaufenden Weiterüberbindung, mit Schadenersatzpflicht im Unterlassungsfalle.
25. Der Gemeinderat Dällikon hat das vorstehende Rechtsgeschäft mit Beschluss vom 17. Juni 2025 genehmigt. Die Gemeindeversammlung Dällikon hat dieses Rechtsgeschäft am 9. September 2025 ebenfalls genehmigt.

26. 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 erwerbende Partei erklärt, dass sie nicht von Personen im Ausland beherrscht wird (Art. 6 BewG). Die Parteien kennen die zivil- und strafrechtlichen Folgen bei Verletzung des Bewilligungsgesetzes.

IX.

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

Die vorstehend aufgeführten vertraglichen Bestimmungen Ziff. V (Baurechtszins) und VI (Heimfall) sind mit der Eintragung und Aufnahme des Baurechtes im Grundbuch beim belasteten Grundstück und beim Baurechtsgrundstück wie folgt vorzumerken:

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

Dielsdorf,

Grundeigentümer:

Gemeinde Dällikon:

René Bitterli:

.....

Rudolf Bräm:

.....

Baurechtsberechtigter:

Eisberg AG:

Yves Vogt:

.....

Ramona Schmidlin:

.....

Anmeldung

Zur Eintragung wird angemeldet durch:

Gemeinde Dällikon, besondere Rechtsformen, UID CHE-114.872.627, Schulstrasse 5, 8108 Dällikon, als Alleineigentümerin, heute vertreten durch den Gemeinderat und dieser durch Herr René Bitterli, geb. 28.03.1967, Bürgerort: Rohr SO und Dällikon ZH; Baumgartenstrasse 14, 8108 Dällikon, Gemeindepräsident und Herr Rudolf Bräm, geb. 11.06.1962, Bürgerort: Dällikon ZH, In Bächlere 12, 8108 Dällikon, Gemeindegemeinschafter

Eisberg AG, mit Sitz in Dällikon, UID CHE-102.424.162, Hüttenwiesenstrasse 4, 8108 Dällikon, als Alleineigentümerin, heute vertreten durch Herr Yves Vogt, geb. 23.07.1979, Bürgerort: Wangen SZ, Oberdorfstrasse 58, 8114 Dällikon, Mitglied der Geschäftsleitung mit Kollektivunterschrift zu zweien und Frau Ramona Schmidlin, geb. 16.05.1988, Bürgerort: Sursee, Wasserschöpfli 33, 8055 Zürich, Mitglied der Geschäftsleitung mit Kollektivunterschrift zu zweien

Gemeinde: Dällikon
Grundbuch Blatt *** (Baurechtsberechtigter)
Grundbuch Blatt **, Kat.-Nr. 2953

1. Personaldienstbarkeit

Baurecht für zonenkonforme Bauten bis 01.01.2076, übertragbar

zugunsten Grundbuch Blatt *** (Baurechtsberechtigter)
zulasten Grundbuch Blatt **, Kat.-Nr. 2953

gestützt auf Ziff. II der vorstehenden Urkunde

2. Aufnahme

der Dienstbarkeit Ziff. 1 als Grundstück,

gestützt auf Ziff. III der vorstehenden Urkunde

3. Grundpfandverschreibung – Maximalhypothek – für CHF 1'171'625.00, 1. Pfandstelle, „Baurechtszins“, zulasten Blatt Nr. ***,

gestützt auf Ziff. V vorstehender Urkunde

4. Vormerkung

Änderung Vorkaufsrecht mit Preislimitierung zg. des Baurechtsgebers

bezüglich Blätter Nrn. *** und ***,

gestützt auf Ziff. VII der vorstehenden Urkunde.

5. Vormerkung

Vertragliche Bestimmungen gemäss Ziff. V und VI des Baurechtsvertrags
(Baurechtszins und Heimfall))

bezüglich Blätter Nrn. *** und ***,

gestützt auf Ziff. IX der vorstehenden Urkunde.

Dielsdorf,

Grundeigentümer:

Gemeinde Dällikon:

René Bitterli:

.....

Rudolf Bräm:

.....

Baurechtsberechtigter:

Eisberg AG:

Yves Vogt:

.....

Ramona Schmidlin:

.....

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 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:

Zur Kenntnis genommen, und Steuererklärungsformular erhalten,

der/die Erwerber/in:

der/die Veräusserer/in: