

Öffentliche Beurkundung

Kaufvertrag

– Einräumung Vorkaufsrecht und Rückkaufsrecht –

Die

Gemeinde Laufen-Uhwiesen, besondere Rechtsformen, UID CHE-114.856.858, Dorfstrasse 28, 8248 Uhwiesen, als **Alleineigentümerin**

vertreten durch den Gemeinderat und dieser vertreten durch die kollektivzeichnungsberechtigten **Serge Rohrbach**, Gemeindepräsident, und **Andreas Pfenninger**, Gemein-
deschreiber

– nachfolgend die «veräussernde Partei» genannt –

verkauft an

1. **Yvonne Ruckstuhl**, geb. 10.05.1992, F, Bürgerort: Braunau TG, Zivilstand: ledig, Furtweg 3, 8248 Uhwiesen,
 2. **Mario Neukomm**, geb. 27.09.1990, M, Bürgerort: Hallau SH, Zivilstand: ledig, Furtweg 3, 8248 Uhwiesen,
- als Miteigentümer je zu ½

– nachfolgend die «erwerbende Partei» genannt –

das folgende Grundstück

Grundbuchamtskreis: Feuerthalen

Gemeinde Laufen-Uhwiesen

Grundbuch Blatt *****, Kataster *****, EGRID CH *****,
Haudenschild, Gemeinde Laufen-Uhwiesen

650 m2 Wiese

(Plan nicht nötig, da bei der Beurkundung die Mutation bereits vollzogen worden ist).

- a) Recht und Last:
Fuss- und Fahrwegrecht mit Nebenleistungspflicht,
zulasten Kat. Nr. [Maurer/Camenzind], Blatt *****,
zugunsten Kat. Nr. [Besson/Strasser], Blatt *****,
dat. *****, Bel. *****

Anmerkungen, Vormerkungen und Grundpfandrechte: keine Eintragungen

– nachfolgend das «Vertragsobjekt» genannt –

Grenzen / Bemerkungen

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

Kaufpreis

Der Kaufpreis beträgt CHF 650'000.00, d.h. CHF 1'000.00 pro m²

Dieser Kaufpreis ist anlässlich der heutigen Eigentumsübertragung auf das Bankkonto IBAN Nr. CH25 0070 0114 3002 2200 9 der veräussernden Partei bei der Zürcher Kantonalbank zu bezahlen.

Die erwerbende Partei hat sich heute über die Kaufpreiszahlung durch Vorlegung eines unwiderruflichen Zahlungsverprechens einer in der Schweiz domizilierten Bank auszuweisen.

Wird die Bank über die erfolgte Eigentumsübertragung erst nach Clearingabschluss 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.

Die Kaufpreiszahlung erfolgt ohne Mitwirkung und Verantwortung des Notariates und Grundbuchamtes Feuerthalen.

Weitere Bestimmungen

1. Die **Eigentumsübertragung** erfolgt heute, unmittelbar im Anschluss an die Beurkundung dieses Vertrages.
2. Der **Besitzesantritt**, d.h. der Übergang des Vertragsobjektes in Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahr, erfolgt mit der heutigen **Eigentumsübertragung** (Antrittstag).
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. Vorgabe der Gemeinde Laufen-Uhwiesen zur Bebauung des Grundstückes

Das Vertragsobjekt muss seitens der erwerbenden Partei **innert 24 Monaten** nach erfolgter Eigentumsübertragung mit einem Einfamilienhaus oder einem Doppeleinfamilienhaus zusammen mit dem Käufer der Nachbarparzelle Kat. Nr. ***** (Besson/Strasser) und/oder Kat. Nr. ***** (Maurer/Camenzind) **überbaut werden** (der Baugrubenaushub muss fertig erstellt sein und mit den Baumeisterarbeiten für das Untergeschoss muss begonnen worden sein).

Dazu hat die erwerbende Partei **innert 12 Monaten** nach der Eigentumsübertragung ein **Baugesuch** für ein bewilligungsfähiges Projekt für ein Einfamilienhaus bei der Gemeinde Laufen-Uhwiesen einzureichen

Nach erfolgter Baubewilligung und erteilter Baufreigabe hat der **Baubeginn innert 3 Monaten** zu erfolgen. Die Baute ist in der Folge ohne Unterbruch fertigzustellen.

Hat die erwerbende Partei das bewilligungsfähige Projekt fristgerecht eingereicht, aber ohne ihr Verschulden (zBsp. durch Einsprachen/Baurekurse) die Baubewilligung nicht innert Frist erhalten, so dass der Baustart ohne ihr Verschulden nicht innert der geforderten Frist von 24 Monate erfolgen kann, so wird diese Frist bis zum Ablauf der Einsprache/Baurekursverfahrens erstreckt.

6. Rückkaufsrecht

Sofern die unter Ziff. 5 definierten Vorgaben nicht eingehalten werden, oder aber, aus welchen Gründen auch immer, bis am (9 Jahre und 6 Monate nach Eigentumsübertragung) keine rechtskräftige Baubewilligung für ein Projekt gemäss Ziff. 5 erteilt wird, steht der veräussernden Partei (Gemeinde Laufen-Uhwiesen) ein **unübertragbares Rückkaufsrecht** am Vertragsobjekt zu den heutigen Kaufbedingungen (CHF 650'000.00) zu.

Allfällige seitens der erwerbenden Partei getätigte Ausgaben (zum Beispiel Planungskosten) werden nicht entschädigt. Inflation und konjunkturelle Wertsteigerungen bleiben unberücksichtigt.

Dieses Rückkaufsrecht gilt bis 10 Jahre nach der Eigentumsübertragung und wird bis zu diesem Tag im Grundbuch zu Lasten des Vertragsobjektes vorgemerkt, den bereits bestehenden Rechten im Range nachgehend.

Sobald der Baugrubenaushub fertig erstellt und mit den Baumeisterarbeiten für das Untergeschoss begonnen wurde, hat die erwerbende Partei gegenüber der Vorkaufsberechtigten Anspruch auf Löschung des Rückkaufrechtes.

Die Ausübungserklärung ist schriftlich gegenüber den Grundeigentümern durch eingeschriebenen Brief abzugeben. Die Eigentumsübertragung hat innerhalb von 30 Tagen nach Kenntnisnahme der Ausübungserklärung

durch die Grundeigentümer zu erfolgen. Nach Ablauf dieses Zeitraumes 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.

Das Rückkaufsrecht ist seitens des Berechtigten nicht abtretbar.

Die Einräumung des Rückkaufsrechts erfolgt entschädigungslos.

Die Kosten des Notariates und Grundbuchamtes für die Begründung, Vormerkung und Ausübung des Rückkaufsrechts bezahlt die Rückkaufsberechtigte allein.

Die Rückkaufsberechtigte (Gemeinde Laufen-Uhwiesen) bewilligt schon heute, dass diesem Rückkaufsrecht jederzeit Grundpfandrechte im Range der dinglichen Sicherheit vorgestellt werden können (Neuerrichtungen oder Erhöhungen), solange diese von einer schweizerischen Bank oder einer schweizerischen Versicherung gewährt werden.

7. Limitiertes Vorkaufsrecht

Die erwerbende Partei räumt der veräussernden Partei bis zum Zeitpunkt des Baubeginns (abgeschlossener Baugrubenaushub und Beginn der Baumeisterarbeiten für das Untergeschoss) **ein limitiertes Vorkaufsrecht ein, zu den heutigen Kaufbedingungen (CHF 650'000.00).**

Vorkaufsrechtsbestimmungen

- Das Vorkaufsrecht wird für 10 Jahre ab Eigentumsübertragung vereinbart und für diese Zeit im Grundbuch zu Lasten des Vertragsobjektes vorgemerkt, den bereits bestehenden Rechten im Range nachgehend.
- Sobald der Baugrubenaushub fertig erstellt und mit den Baumeisterarbeiten für das Untergeschoss begonnen wurde, hat die erwerbende Partei gegenüber der Vorkaufsberechtigten Anspruch auf Löschung des Vorkaufsrechtes.
- Das Vorkaufsrecht ist nicht übertragbar.
- Das Vorkaufsrecht ist auf den ersten Vorkaufsfall beschränkt.
- Will die Vorkaufsberechtigte ihr Vorkaufsrecht ausüben, so muss sie es innert 3 Monate gegenüber dem Veräusserer (Eigentümer) geltend machen. Die Frist beginnt mit Kenntnis von Abschluss und Inhalt des Vertrages (Art. 216e OR).

Die Ausübungserklärung hat schriftlich und eingeschrieben zu erfolgen.

- Die Eigentumsübertragung hat innerhalb von 30 Tagen nach Kenntnisnahme der Ausübungserklärung durch die Grundeigentümer zu erfolgen.
- Nach Ablauf dieses Zeitraumes 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.
- Diese Rechtseinräumung erfolgt entschädigungslos.
- Die Kosten des Notariates und Grundbuchamtes für die Begründung und Vormerkung des Vorkaufsrechtes bezahlt die Berechtigte allein.
- Die Abgabe der Anmeldung für die Vormerkung des Vorkaufsrechtes hat sofort zu erfolgen.
- Die Vorkaufsberechtigte (Gemeinde Laufen-Uhwiesen) bewilligt schon heute, dass diesem Vorkaufsrecht jederzeit Grundpfandrechte im Range der dinglichen Sicherheit vorgestellt werden können (Neuerrichtungen oder Erhöhungen), solange diese von einer schweizerischen Bank oder einer schweizerischen Versicherung gewährt werden.

8. Gewinnanteilsrecht

Veräussert die erwerbende Partei (bzw. deren Rechtsnachfolger) das Vertragsobjekt innert 5 Jahren ab Vollzug dieses Vertrages (=Abgabe der Grundbuchanmeldung), so hat die veräussernde Partei Anspruch auf 50% am Nettogewinn, welcher folgendermassen ermittelt wird:

Dannzumaliger Veräusserungserlös, abzüglich

- heutiger Übernahmewert von CHF 650'000.00,
 - die weiteren ab heute entstehenden, in einem Grundstückgewinnsteuerungsverfahren abzugsfähigen Anlagekosten,
 - die allenfalls daraus resultierende Grundstückgewinnsteuer,
- = Nettogewinn.

Als Veräusserung gelten der Verkauf und jedes andere Rechtsgeschäft, das wirtschaftlich einem Verkauf gleichkommt, und die Enteignung.

Massgebend für den Zeitpunkt der Veräusserung ist der Abschluss des Vertrages, mit dem sich die erwerbende Partei zur Eigentumsübertragung verpflichtet, und im Enteignungsfalle die Einleitung des Verfahrens.

Der Gewinnanspruch ist nicht abtretbar.

Die Parteien verzichten auf eine Sicherung des Gewinnanspruches.

9. Die **Gebühren und Auslagen** des Notariates und Grundbuchamtes werden von den Vertragsparteien **gemeinsam, je zur Hälfte, bezahlt**; sie **haften** dafür von Gesetzes wegen **solidarisch**.

10. Die Vertragsparteien haben Kenntnis von Artikel 54 des Versicherungsvertragsgesetzes (VVG). Die veräussernde Partei bestätigt, dass bezüglich des Vertragsobjektes **keine privaten Versicherungen, insbesondere Sachversicherungen** bestehen.

11. 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.

12. Der erwerbenden Partei ist der heutige **Erschliessungsstand** des Vertragsobjektes bekannt. Künftige Erschliessungskosten gehen zulasten der erwerbenden Partei.

13. 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. 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).

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

15. Das Vertragsobjekt ist **pfandrechtsfrei** zu übertragen.

16. Die erwerbende Partei, haftet unter sich für sämtliche Verpflichtungen aus diesem Vertrag **solidarisch**.

17. Die erwerbende Partei verpflichtet sich, sämtliche in diesem Vertrag begründeten **obligatorischen Vereinbarungen**, soweit diese noch von Bedeutung sind, an einen Rechtsnachfolger zu **überbinden**, mit der Pflicht, alle späteren Rechtsnachfolger in gleicher Weise zu verpflichten, mit Schadenersatzpflicht im Unterlassungsfalle.
18. Die **Gemeindeversammlung** der Gemeinde Laufen-Uhwiesen hat dieses Rechtsgeschäft mit Beschluss vom 5. Juni 2025 **genehmigt** und den Gemeinderat für den Vollzug bevollmächtigt. Der **rechtskräftige Beschluss** liegt vor.

Feuerthalen,

Die veräussernde Partei:

Gemeinde Laufen-Uhwiesen:

.....
Serge Rohrbach,
Gemeindepräsident

.....
Andreas Pfenninger,
Gemeindeschreiber

Die erwerbende Partei:

.....
Yvonne Ruckstuhl

.....
Mario Neukomm

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

Feuerthalen, _____:_____ Uhr

NOTARIAT FEUERTHALEN

Davide Zbinden, Notariatsassistent

Anmeldung

Zur Eintragung wird angemeldet:

- bezüglich des Anmeldungspunktes Ziff. 1. Durch die:

Gemeinde Laufen-Uhwiesen, besondere Rechtsformen, UID CHE-114.856.858, Dorfstrasse 28, 8248 Uhwiesen, als bisherige **Alleineigentümerin**

vertreten durch den Gemeinderat und dieser vertreten durch die kollektivzeichnungsberechtigten **Serge Rohrbach**, Gemeindepräsident, und **Andreas Pfenniger**, Gemeindeschreiber

- bezüglich der Anmeldungspunkte Ziff. 2. & 3. durch:

1. **Yvonne Ruckstuhl**, geb. 10.05.1992, F, Bürgerort: Braunau TG, Zivilstand: ledig, Furtweg 3, 8248 Uhwiesen,

2. **Mario Neukomm**, geb. 27.09.1990, M, Bürgerort: Hallau SH, Zivilstand: ledig, Furtweg 3, 8248 Uhwiesen,

- **als Miteigentümer je zu ½**

Gemeinde: Laufen-Uhwiesen

Grundbuch Blatt **, Kat. Nr. ******

1. Eigentumsübertragung: Kauf

Übertragung des obgenannten Grundstückes ins Eigentum von

1. **Yvonne Ruckstuhl**, geb. 10.05.1992, F, Bürgerort: Braunau TG,

2. **Mario Neukomm**, geb. 27.09.1990, M, Bürgerort: Hallau SH,

- **als Miteigentümer je zu ½**

2. Neue Vormerkung

bedingtes Rückkaufsrecht, zG Gemeinde Laufen-Uhwiesen, besondere Rechtsformen, UID CHE-114.856.858, Vormerkungsdauer: bis ****.***.******

3. Neue Vormerkung

limitiertes Vorkaufsrecht, Preisbestimmung gem. Hauptbeleg Laufen-Uhwiesen 2025/_____, zG Gemeinde Laufen-Uhwiesen, besondere Rechtsformen, UID CHE-114.856.858, nicht übertragbar, auf den ersten Vorkaufsfall beschränkt, Vormerkungsdauer: bis **** ***.******

gestützt auf die vorstehende Urkunde.

Bemerkung: Das Rangverhältnis der angemeldeten realobligatorischen Rechte entspricht ihrer Reihenfolge in dieser Grundbuchanmeldung.

Feuerthalen,

Die veräussernde Partei und Rückkaufs- sowie Vorkaufsberechtigte:

Gemeinde Laufen-Uhwiesen:

.....
Serge Rohrbach,
Gemeindepräsident

.....
Andreas Pfenninger,
Gemeindeschreiber

Die erwerbende Partei:

.....
Yvonne Ruckstuhl

.....
Mario Neukomm

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 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: