

Öffentliche Beurkundung

Tauschvertrag

zwischen der

Gemeinde Hedingen, öffentlichrechtliche Körperschaft, Zürcherstrasse 27, 8908 Hedingen, heute handelnd durch ****
als Alleineigentümerin von Grundbuch Blatt 2550 (Kataster Nr. 43), Grundbuch Blatt 138 (Kataster Nr. 47), Grundbuch Blatt 2553 (Kataster Nr. 1796), Grundbuch Blatt 2547 (Kataster Nr. 2554), Grundbuch Blatt 164 (Kataster Nr. 2555) und Grundbuch Blatt 564 (Kataster Nr. 2556)

und der

DHG-Generalunternehmung AG, Aktiengesellschaft (AG), mit Sitz in Zürich, UID CHE-113.568.345, Schaffhauserstrasse 439, 8050 Zürich, heute handelnd durch **Herrn Blagoje Antic**, von Zürich, in Zürich, einziges Mitglied des Verwaltungsrates mit Einzelunterschrift
als Alleineigentümerin von Grundbuch Blatt 162 (Kataster Nr. 1797), Grundbuch Blatt 2325 (Kataster Nr. 1798) und Grundbuch Blatt 161 (Kataster Nr. 2553)

I. Landabtretungen in der Gemeinde Hedingen

1. Die **Gemeinde Hedingen**

überträgt an die

DHG-Generalunternehmung AG

5 m² aus alt Kataster Nr. 43, Grundregister Blatt 2550
sub neu Kataster Nr. 2651, Grundregister Blatt 161

2. Die **Gemeinde Hedingen**

überträgt an die

DHG-Generalunternehmung AG

7 m² aus alt Kataster Nr. 47, Grundregister Blatt 138
sub neu Kataster Nr. 2651, Grundregister Blatt 161

3. Die **Gemeinde Hedingen**

überträgt an die

DHG-Generalunternehmung AG

198 m² aus alt Kataster Nr. 1796, Grundregister Blatt 2553
sub neu Kataster Nr. 2651, Grundregister Blatt 161

4. Die **DHG-Generalunternehmung AG**

überträgt an die

Gemeinde Hedingen

7 m² aus alt Kataster Nr. 1797, Grundregister Blatt 162
sub neu Kataster Nr. 2652, Grundregister Blatt 2550

5. Die **DHG-Generalunternehmung AG**

überträgt an die

Gemeinde Hedingen

14 m² aus alt Kataster Nr. 1798, Grundregister Blatt 2325
sub neu Kataster Nr. 2652, Grundregister Blatt 2550

6. Die **Gemeinde Hedingen**

überträgt an die

DHG-Generalunternehmung AG

207 m² aus alt Kataster Nr. 2554, Grundregister Blatt 2547
sub neu Kataster Nr. 2651, Grundregister Blatt 161

7. Die **Gemeinde Hedingen**

überträgt an die

DHG-Generalunternehmung AG

254 m² aus alt Kataster Nr. 2556, Grundregister Blatt 564
sub neu Kataster Nr. 2651, Grundregister Blatt 161

gemäss Mutationsplan Nr. 527

II. Nachführung der Anmerkungen / Dienstbarkeiten / Grundpfandrechte:

zu alt Kataster Nr. 1798:

- Die Anmerkung „Baukonzession für Zimieranbau auf der Nordseite“ ist bei neu Kataster Nr. 2651 nachzuführen.
- Die Anmerkung „Mehrwertsrevers“ ist bei neu Kataster Nr. 2651 nachzuführen.
- Die Anmerkung „Mehrwert: Fr. 22'000.--“ ist bei neu Kataster Nr. 2651 nachzuführen.
- Die Anmerkung „Auflagen/Bedingungen infolge Gebäuderationalisierung“ ist bei neu Kataster Nr. 3811 nachzuführen.
- Die Anmerkung „Wirtschafts- und Kücheninventar laut Verzeichnis HB 43/1966“ ist bei neu Kataster Nr. 2651 nachzuführen.
- Das Gesamtpfandrecht Beleg 130/2020 auf Kataster Nr. 1798, 2553 und 1797 ist bei neu Kataster Nr. 2651 nachzuführen unter Pfandeinsatz von Total 670 m² und gleichzeitiger Pfandentlassung von 21 m², gestützt auf die Bewilligung der Gläubigerin.

zu alt Kataster Nr. 2553:

- Die Anmerkung „Mehrwertsrevers betreffend Scheune-Umbau“ ist bei neu Kataster Nr. 2651 nachzuführen.
- Die Anmerkung „Mehrwertsrevers betreffend Umbau Werkstatt/Lager“ ist bei neu Kataster Nr. 2651 nachzuführen.
- Die Anmerkung „Beseitigungs- und Minderwertsrevers betreffend Reklamanlagen innerhalb der Baulinie“ ist bei neu Kataster Nr. 2651 nachzuführen.
- Die Dienstbarkeit „Last: Gewerbebeschränkung, EREID CH1958-0000-0008-30866“ ist bei neu Kataster Nr. 2651 nachzuführen.
- Das Gesamtpfandrecht Beleg 130/2020 auf Kataster Nr. 1798, 2553 und 1797 ist bei neu Kataster Nr. 2651 nachzuführen unter Pfandeinsatz von Total 670 m² und gleichzeitiger Pfandentlassung von 21 m², gestützt auf die Bewilligung der Gläubigerin.

zu alt Kataster Nr. 2556:

Keine.

zu alt Kataster Nr. 1797:

Das Gesamtpfandrecht Beleg 130/2020 auf Kataster Nr. 1798, 2553 und 1797 ist bei neu Kataster Nr. 2651 nachzuführen unter Pfandeinsatz von Total 670 m² und gleichzeitiger Pfandentlassung von 21 m², gestützt auf die Bewilligung der Gläubigerin.

zu alt Kataster Nr. 1796:

Keine.

zu alt Kataster Nr. 43:

Keine.

zu alt Kataster Nr. 47:

Keine.

zu alt Kataster Nr. 2554:

Keine.

zu alt Kataster Nr. 2555:

- Die Dienstbarkeit „Last: Leitung für Elektrizität, EREID ****“ ist bei neu Kataster Nr. 2648 nachzuführen.
- Die Dienstbarkeit „Recht: Wasserbezugsrecht, EREID ****“ ist bei neu Kataster Nr. 2648 nachzuführen. Ausdehnung?
- Die Dienstbarkeit „Last: Quellenrecht, EREID ****“ ist bei neu Kataster Nr. 2648 nachzuführen.
- Die Dienstbarkeit „Last: Leitungsbaurecht mit Kabelverteilkabine, beschränkt übertragbar zG Elektrizitätswerke des Kantons Zürich (EKZ), Zürich, öffentlichrechtliche Anstalt, CHE-108.954.688, EREID ****“ ist bei neu Kataster Nr. 2648 nachzuführen.

III. Tauschaufgabe

Aus den Abtretungen gemäss Ziffer I vorne in Verbindung mit der Mutationstabelle des Geometers resultiert eine Differenz von 649 m² zu Gunsten der DHG Generalunternehmung AG.

Die DHG Generalunternehmung AG hat der Gemeinde Hedingen hieraus eine Tauschaufgabe von **CHF 1'622.10 pro m² (Franken eintausendsechshundertzweiundzwanzig pro Quadratmeter)**, total somit CHF 1'052'743.00, zu bezahlen. Diese wird wie folgt getilgt:

CHF 470'743.00 sind der Gemeinde Hedingen anlässlich der heutigen Eigentumsübertragung zu bezahlen.

CHF 582'000.00 sind der Gemeinde Hedingen bis spätestens am **** zu bezahlen. Die Parteien sind berechtigt diese Zahlung mit den Baukosten für die Wegrechtsflächen und Mitbenützungsrechte gemäss Ziffer IV und V hinten gegenseitig zu verrechnen.

Dieser Betrag ist unabhängig seines Verrechnungszeitpunktes weder zu verzinsen noch sicherzustellen.

Die DHG Generalunternehmung AG hat sich bei der Eigentumsübertragung über die Kaufpreiszahlung von CHF 470'743.00 durch Vorlegung eines unwiderruflichen Zahlungsverprechens einer in der Schweiz domizilierten Bank auszuweisen.

Wird die Bank über die erfolgte Eigentumsübertragung erst nach Clearingschluss 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.

CHF 1'052'743.00 total Tauschaufgabe

Die erwerbende Partei hat bei der Eigentumsübertragung eine Erfüllungsgarantie einer in der Schweiz domizilierten Bank oder Versicherung zu Gunsten der veräussernden Partei über CHF 582'000 auszuhändigen. Die Erfüllungsgarantie ist über die Dauer von der Eigentumsübertragung bis nach der Bauabnahme und Übernahme der Aussenräume Kronenweg, Dreispitz, Südspitz, Kronenplatz und Rainweg abzuschliessen. Die Aufhebung der Erfüllungsgarantie bedarf der Zustimmung der veräussernden Partei.

IV. Begründung von Dienstbarkeiten / Anrechnung Realisierungskosten für Aussenanlagen

Die DHG Generalunternehmung AG räumt der Gemeinde Hedingen folgende Rechte ein, welche bei der Eigentumsübertragung als Dienstbarkeiten ins Grundbuch einzutragen sind:

1. KRONENWEG

Personaldienstbarkeit

EREID

Fuss- und beschränktes Fahrwegrecht mit Pflanzbeschränkung und mit Nebenleistungspflicht

zulasten Kataster Nr. 2651 Grundbuch Blatt 161

zugunsten Politische Gemeinde Hedingen

Die Berechtigte hat für die Öffentlichkeit auf dem belasteten Grundstück das Fusswegrecht und das auf Velos, Trottinets und Ähnliches beschränkte Fahrwegrecht auf dem im beiliegenden Plan (Beilage B.1) «082.100.01_Umgebung Kronenweg» ungefähr schraffiert eingezeichneten Weggebiet von mind. 3 Meter Breite.

Der jeweilige Eigentümer des belasteten Grundstückes hat die an das Weggebiet angrenzende Hecken und Pflanzen unter Schnitt zu halten, damit die Benutzung ungehindert möglich bleibt.

Der bauliche Unterhalt und die Erneuerung erfolgt durch den jeweiligen Eigentümer des belasteten Grundstückes auf deren Kosten. Die Reinigung, der Betrieb der Beleuchtung und der Winterdienst der Wegrechtsflächen obliegt der Berechtigten.

Obligatorische Bestimmungen

Die Vertragsparteien projektieren gemeinsam für die Öffentlichkeit auf den Grundstücken den **KRONENWEG** zwischen **KRONENPLATZ** und Zürcherstrasse auf den im Plan bei den Grundbuchakten (Beilage B.1) «082.100.01_Umgebung Kronenweg» schraffiert eingezeichneten Flächen.

Der **KRONENWEG** gliedert die Eingangsbereiche zwischen den zwei Wohnbauten des Areals und verbindet den Fussgängerstreifen über die Zürcherstrasse mit dem **KRONENPLATZ**. Die Materialisierung des Bodenbelags differenziert zwischen dem öffentlichen, asphaltierten Weg und den privaten Eingangsbereichen der Häuser in gebundenem Kies. Der **KRONENWEG** wird von zwei Leuchten (gemäss Projekt EKZ), Regenrinnen und Randsteinen gesäumt.

Die DHG-Generalunternehmung AG realisiert den **KRONENWEG** (Beilage B.1) mit der geplanten Überbauung. Die Baukosten für die Erstellung des Platzes werden von der Gemeinde Hedingen und der DHG-Generalunternehmung AG je zur Hälfte getragen. Totaler Kostenaufwand gemäss Baukostenschätzung: CHF 28'000.

Die Parteien sind berechtigt, bei der unter Ziffer III aufgeführten Zahlung von CHF 582'000.00, CHF 14'000 zu verrechnen.

Die genaue Wegführung (Beilage B.1) wird im Rahmen der Projektierung der geplanten Überbauung auf dem belasteten Grundstück durch die Vertragsparteien mit dem Baugesuch festgelegt. DHG-Generalunternehmung AG ist verpflichtet, die definitive Wegrechtsfläche nach Bauvollendung der geplanten Überbauung in einem den gesetzlichen Vorschriften des Grundbuchrechtes entsprechenden Plan festzuhalten. Die Parteien haben gegenseitig Anspruch darauf zu verlangen, dass die heute vereinbarte Wegrechtsdienstbarkeit aufgrund dieses Planes alsdann entsprechend angepasst wird. Die Kosten für die dazu erforderliche Beurkundung und Eintragung der Dienstbarkeitsänderung im Grundbuch wird von der Gemeinde Hedingen und der DHG-Generalunternehmung AG je zur Hälfte getragen.

Der **KRONENWEG** dient als Fuss- und Velofahrweg (Beilage B.1) wird gemäss der kantonalen Verkehrserschliessungsverordnung (LS 700.4) vom 17. April 2019 als Zugangsweg mit einer Mindestbreite von 3 Metern erstellt.

Die Wegbeleuchtung muss den Normen des Beleuchtungsreglements des Kantons Zürich entsprechen.

Die Beschaffenheit **KRONENWEGS** (Beilage B.1) ist so zu gestalten, dass diese für den vorgesehenen Zweck, die Benutzung durch Fussgänger und Velofahrer verwendet sowie die Reinigung und der Winterdienst ohne besonderen Aufwand im Rahmen des ordentlichen Regiebetriebes des öffentlichen Strassengebietes ausgeführt werden kann.

Die Detaillösungen für die Ausführung der Hoch- und Tiefbauten haben im Übrigen den Normen des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (SIA) und des Schweizerischen Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) zu entsprechen. Die Parteien verzichten ausdrücklich auf eine nähere Umschreibung der auszuführenden Bauarbeiten an dieser Stelle.

Die DHG-Generalunternehmung AG ist berechtigt, während den Bauarbeiten die Fusswegverbindung (alt Kat.-Nr. 1796) aufzuheben und ist nicht verpflichtet, während den Bauarbeiten eine Ersatz-Fusswegverbindung anzubieten.

2. DREISPITZ

a)

Personaldienstbarkeit

EREID

Mitbenützungszrecht an Velounterstand mit Nebenleistungspflicht

zulasten Kataster Nr. 2651 Grundbuch Blatt 161

zugunsten Politische Gemeinde Hedingen

Die Berechtigte hat für die Öffentlichkeit auf dem belasteten Grundstück das Mitbenützungszrecht an 20 Veloabstellplätzen auf der Erweiterung des Platzes DREISPITZ auf der im beiliegenden Plan (Beilage B.2) «082.100.02_Umgebung Dreispitz» ungefähr schraffiert eingezeichneten Fläche.

Der bauliche und betriebliche Unterhalt sowie allfällige Erneuerungsmassnahmen ist Sache der Berechtigten, welche auch die damit verbundenen Kosten alleine zu tragen hat.

b)

Personaldienstbarkeit

EREID

Mitbenützungszrecht an Begegnungszzone Dreispitzplatz mit Nebenleistungspflicht

zulasten Kataster Nr. 2651 Grundbuch Blatt 161

zugunsten Politische Gemeinde Hedingen

Die Gemeinde Hedingen hat für die Öffentlichkeit auf dem belasteten Grundstück ein Aufenthalts- und Mitbenützungszrecht als Begegnungszzone auf der im beiliegenden Plan (Beilage B.2) «082.100.02_Umgebung Dreispitz» ungefähr schraffiert eingezeichneten Fläche.

Der bauliche und betriebliche Unterhalt sowie allfällige Erneuerungsmassnahmen ist Sache der Berechtigten, welche auch die damit verbundenen Kosten alleine zu tragen hat.

Obligatorische Bestimmungen zu lit. a und b

Die Vertragsparteien projektieren gemeinsam für die Öffentlichkeit auf den Grundstücken neu Kataster Nr. 2649 und 2651 die Erweiterung des **DREISPITZ**

und die Erstellung des Velounterstandes **DREISPITZ SÜD** mit 20 Veloabstellplätzen auf den im Plan bei den Grundbuchakten (Beilage B.2) «082.100.02_Umgebung Dreispitz» ausgewiesenen Flächen.

Der **DREISPITZ** bildet die Schnittstelle zwischen dem Kronenareal, den Bushaltestellen Güpff und dem Schulhaus Güpff. Er bildet eine Durchgangszone im Quartiergefüge, die sich dem neu projektierten **KRONENPLATZ** unterordnet. Der gesamte Platz mit bestehendem Baum, Sitzgelegenheiten, Rabatten am Gehsteig und Güpffbrunnen bleibt erhalten. Die Anpassung des **DREISPITZ** an den **RAINWEG** mit Erstellung einer neuen Leuchte (gemäss Projekt EKZ) und einem beleuchteten Velounterstand **DREISPITZ OST** (30 Abstellplätze) auf dem Grundstück neu Kataster Nr. 2648 sowie die Erweiterung des Platzes Richtung Süden mit der Erstellung eines beleuchteten Velounterstandes **DREISPITZ SÜD** (20 Abstellplätze) auf dem Grundstück neu Kataster Nr. 2651 ergänzen die Ausstattung und Ausbildung des **DREISPITZ**.

Die DHG-Generalunternehmung AG realisiert die Erweiterung des **DREISPITZ** und die Erstellung des Velounterstandes **DREISPITZ SÜD** (Beilage B.2) mit der geplanten Überbauung auf dem Grundstück neu Kataster Nr. 2651. Die Baukosten für die Erstellung des Platzes werden von der Gemeinde Hedingen getragen.

Die Parteien sind berechtigt, bei der unter Ziffer III aufgeführten Zahlung von CHF 582'000.00, CHF 88'000 zu verrechnen.

Die genaue Erweiterung des Platzes (Beilage B.2) wird im Rahmen der Projektierung der geplanten Überbauung auf den Grundstücken durch die DHG-Generalunternehmung AG mit dem Baugesuch festgelegt. Die DHG-Generalunternehmung AG ist verpflichtet, die definitive Erweiterung des Platzes nach Bauvollendung der geplanten Überbauung in einem den gesetzlichen Vorschriften des Grundbuchrechtes entsprechenden Plan festzuhalten. Die Parteien haben gegenseitig Anspruch darauf zu verlangen, dass die heute vereinbarte Mitbenutzungsdienstbarkeit aufgrund dieses Planes alsdann entsprechend angepasst wird. Die Kosten für die dazu erforderliche Beurkundung und Eintragung der Dienstbarkeitsänderung im Grundbuch wird von der Gemeinde Hedingen und der DHG-Generalunternehmung AG je zur Hälfte getragen.

Die genaue Ausführung des Velounterstandes (Beilage B.2) wird im Rahmen der Detail-Projektierung der geplanten Überbauung auf dem belasteten Grundstück durch die DHG-Generalunternehmung AG in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Hedingen mit dem Baugesuch festgelegt.

Der Velounterstand ist mindestens 2 Meter hoch, 2 Meter tief und mit Überdachung zu erstellen. Die Detailausführung hat den Vorgaben der Gemeinde Hedingen zu entsprechen.

Die Wegbeleuchtung muss den Normen des Beleuchtungsreglements des Kantons Zürich entsprechen.

Die Beschaffenheit der zu erweiternden Flächen des **DREISPITZ** (Beilage B.2) wird dem bestehenden Platz angepasst.

Die Detaillösungen für die Ausführung der Hoch- und Tiefbauten haben im Übrigen den Normen des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (SIA) und des Schweizerischen Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) zu entsprechen. Die Parteien verzichten ausdrücklich auf eine nähere Umschreibung der auszuführenden Bauarbeiten an dieser Stelle.

3. SÜDSPITZ

Personaldienstbarkeit

EREID

Mitbenützungsrecht an Begegnungszone Südspitzplatz mit Unterflur- und Grüncontainer und zwei Parkplätze mit Pflanzbeschränkung und mit Nebenleistungspflicht

zulasten Kataster Nr. 2651 Grundbuch Blatt 161

zugunsten Politische Gemeinde Hedingen

Die Gemeinde Hedingen hat für die Öffentlichkeit auf dem belasteten Grundstück ein Aufenthalts- und Mitbenützungsrecht auf der im beiliegenden Plan (Beilage B.3) «082.100.03_Umgebung Südspitz» ungefähr schraffiert eingezeichneten Fläche mit zwei Unterflur- und Grüngut-Container und zwei Kurzzeit-Parkplätze für die Benutzer der Abfallentsorgungsstelle.

Der jeweilige Eigentümer des belasteten Grundstückes hat die an den Südspitz angrenzende Hecken und Pflanzen unter Schnitt zu halten, damit die Benutzung ungehindert möglich bleibt.

Der bauliche und betriebliche Unterhalt sowie allfällige Erneuerungsmassnahmen gehen und die damit verbundenen Kosten gehen zu Lasten der Berechtigten.

Obligatorische Bestimmungen

Die Vertragsparteien projektieren gemeinsam für die Öffentlichkeit auf den Grundstücken den Platz **SÜDSPITZ** auf den im Plan bei den Grundbuchakten (Beilage B.3) «082.100.03_Umgebung Südspitz» schraffiert eingezeichneten Flächen.

Der **SÜDSPITZ** ist der infrastrukturelle Platz des Areals. Auf ihm stehen zwei Unterflur- und Grüngut-Container und zwei Kurzzeit-Parkplätze für die Benutzer der Abfallentsorgungsstelle. Über den **SÜDSPITZ** wird die Tiefgarage der Wohnüberbauung erschlossen. Der Bodenbelag des Platzes besteht aus widerstandsfähigem Asphalt (da stark befahren) und losem Kies als Bauminseln um die Bäume. Ein Blumentopf vor den Kurzzeit-Parkplätzen verhindert die direkte Ausfahrt auf die Zürcherstrasse. Eine Leuchte (gemäss Projekt EKZ) dient zur Ausleuchtung des Platzes. Entlang der Grenze wird der Platz über tiefe Randsteine und Regenrinnen entwässert.

Die DHG-Generalunternehmung AG realisiert den Platz **SÜDSPITZ** (Beilage B.3) mit der geplanten Überbauung. Die Baukosten für die Erstellung des Platzes werden von der Gemeinde Hedingen zu 80% und von der DHG-Generalunternehmung AG zu 20% getragen. Totaler Kostenaufwand gemäss Baukostenschätzung: CHF 104'000.

Die Parteien sind berechtigt, bei der unter Ziffer III aufgeführten Zahlung von CHF 582'000.00, CHF 83'200 zu verrechnen.

Die genaue Platzgestaltung (Beilage B.3) wird im Rahmen der Projektierung der geplanten Überbauung auf den Grundstücken durch die DHG-Generalunternehmung AG mit dem Baugesuch festgelegt. Die DHG-Generalunternehmung AG ist verpflichtet, die definitive Platzgestaltung nach Bauvollendung der geplanten Überbauung in einem den gesetzlichen Vorschriften des Grundbuchrechtes entsprechenden Plan festzuhalten. Die Parteien haben gegenseitig Anspruch darauf zu verlangen, dass die heute vereinbarte Erstellung, Fortbestand und Mitbenützungsdienstbarkeit aufgrund dieses Planes alsdann entsprechend angepasst wird. Die Kosten für die dazu erforderliche Beurkundung und Eintragung der Dienstbarkeitsänderung im Grundbuch wird von der Gemeinde Hedingen und der DHG-Generalunternehmung AG je zur Hälfte getragen.

Die Wegbeleuchtung muss den Normen des Beleuchtungsreglements des Kantons Zürich entsprechen.

Die Lage und Detailausführung der Unterflurcontainer und der Kurzzeitparkplätze haben den Vorgaben der Gemeinde Hedingen zu entsprechen.

Die Beschaffenheit des Platzes **SÜDSPITZ** um die Unterflurcontainer und der Parkplätze (Beilage B.3) sind so zu gestalten, dass diese für den vorgesehenen Zweck, den Zugang und die Benutzung der Unterflurcontainer durch Fussgänger und Autofahrer, verwendet sowie die Reinigung und der Winterdienst ohne besonderen Aufwand im Rahmen des ordentlichen Regiebetriebes des öffentlichen Strassengebietes ausgeführt werden kann.

Die Detaillösungen für die Ausführung der Hoch- und Tiefbauten haben im Übrigen den Normen des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (SIA) und des Schweizerischen Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) zu entsprechen. Die Parteien verzichten ausdrücklich auf eine nähere Umschreibung der auszuführenden Bauarbeiten an dieser Stelle.

4. KRONENPLATZ

Personaldienstbarkeit

EREID

Fortbestands- und Mitbenützungsrecht an Begegnungszone Kronenplatz mit Nebenleistungspflicht

zulasten Kataster Nr. 2651 Grundbuch Blatt 161

zugunsten Politische Gemeinde Hedingen

Die Gemeinde Hedingen hat für die Öffentlichkeit auf den belasteten Grundstücken ein Fortbestands- und Mitbenützungsrecht als Begegnungszone auf dem im beiliegenden Plan (Beilage B.4) «082.100.04_Umgebung Kronenplatz» ungefähr schraffiert eingezeichneten Flächen.

Der bauliche und betriebliche Unterhalt sowie allfällige Erneuerungsmassnahmen ist Sache des Belasteten, welche auch die damit verbundenen Kosten alleine zu tragen hat.

Die Reinigung, der Betrieb der Beleuchtung und der Winterdienst der Wegrechtsflächen obliegt der Gemeinde Hedingen

Obligatorische Bestimmungen

Die Vertragsparteien projektieren gemeinsam für die Öffentlichkeit auf den Grundstücken den weiteren Teil des Platzes **KRONENPLATZ** auf den im Plan bei den Grundbuchakten (Beilage B.4) «082.100.04_Umgebung Kronenplatz» schraffiert eingezeichneten Flächen.

Die DHG-Generalunternehmung AG realisiert den Platz **KRONENPLATZ** (Beilage B.4) mit der geplanten Überbauung. Die Baukosten für die Erstellung des Platzes werden von der Gemeinde Hedingen zu 70% und von der DHG-Generalunternehmung AG zu 30% getragen. Totaler Kostenaufwand gemäss Baukostenschätzung: CHF 154'000.

Die Parteien sind berechtigt, bei der unter Ziffer III aufgeführten Zahlung von CHF 582'000.00, CHF 107'800 zu verrechnen.

Die genaue Platzgestaltung (Beilage B.4) wird im Rahmen der Projektierung der geplanten Überbauung auf den Grundstücken durch die DHG Generalunternehmung AG mit dem Baugesuch festgelegt. Die DHG-Generalunternehmung AG ist verpflichtet, die definitive Platzgestaltung nach Bauvollendung der geplanten Überbauung in einem den gesetzlichen Vorschriften des Grundbuchrechtes entsprechenden Plan festzuhalten. Die Parteien haben gegenseitig Anspruch darauf zu verlangen, dass die heute vereinbarte Wegrechtsdienstbarkeit aufgrund dieses Planes alsdann entsprechend angepasst wird. Die Kosten für die dazu erforderliche Beurkundung und Eintragung der Dienstbarkeitsänderung im Grundbuch wird von der Gemeinde Hedingen und der DHG-Generalunternehmung AG je zur Hälfte getragen.

Die Wegbeleuchtung muss den Normen des Beleuchtungsreglements des Kantons Zürich entsprechen.

Die DHG-Generalunternehmung AG verpflichtet sich, die an den **KRONENPLATZ** angrenzenden Hecken und Pflanzen unter Schnitt zu halten, damit die Benutzung des Velounterstandes ungehindert möglich bleibt.

Die Beschaffenheit des Platzes **KRONENPLATZ** (Beilage B.4) ist so zu gestalten, dass diese für den vorgesehenen Zweck, die Benutzung durch die Öffentlichkeit verwendet sowie die Reinigung und der Winterdienst ohne besonderen Aufwand im Rahmen des ordentlichen Regiebetriebes des öffentlichen Strassengebietes ausgeführt werden kann.

Die Detaillösungen für die Ausführung der Hoch- und Tiefbauten haben im Übrigen den Normen des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (SIA) und des Schweizerischen Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) zu entsprechen. Die Parteien verzichten ausdrücklich auf eine nähere Umschreibung der auszuführenden Bauarbeiten an dieser Stelle.

V. Realisierung von weitem Aussenanlagen

Die Parteien haben ausserhalb dieses Vertrages die Projektierung und Realisierung der folgenden weiteren Aussenanlagen vereinbart für welche Verrechnungsansprüche zur vorstehende Tauschtaufgabe in Ziffer III zustehen. Diese separaten Vereinbarungen sind nicht Gegenstand dieses Vertrages.

1. KRONENPLATZ

Auf den gemeindeeigenen Grundstücken neu Kataster Nr. 2648, 2649 und 2650 den Bau des Platzes auf den im beiliegenden Plan (Beilage B.4) «082.100.04_Umgebung Kronenplatz» schraffiert eingezeichneten Flächen.

Die Parteien sind berechtigt, in diesem Zusammenhang bei der unter Ziffer III aufgeführten Zahlung von CHF 582'000.00, Bau- und Erstellungskosten im Betrag von CHF 118'000 zu verrechnen.

2. RAINWEG

Auf dem Grundstück neu Kataster Nr. 2651 den Bau der Wegverbindung neu Kataster Nr. 2649 auf den im beiliegenden Plan (Beilage B.5) «082.100.05_Umgebung Rainweg» schraffiert eingezeichneten Flächen.

Die Parteien sind berechtigt, in diesem Zusammenhang bei der unter Ziffer III aufgeführten Zahlung von CHF 582'000.00, Bau- und Erstellungskosten im Betrag von CHF 58'000 zu verrechnen.

3. 30 Veloabstellplätze

Auf dem Grundstück neu Kataster Nr. 2648 mit der Überbauung den Bau eines Velounterstandes mit 30 Veloabstellplätzen auf den im beiliegenden Plan (Beilage B.2) «082.100.02_Umgebung Nordspitz» schraffiert eingezeichneten Flächen.

Die Parteien sind berechtigt, in diesem Zusammenhang bei der unter Ziffer III aufgeführten Zahlung von CHF 582'000.00, Bau- und Erstellungskosten im Betrag von CHF 92'000 zu verrechnen.

4. Anpassung des RAINWEGS an den DREISPITZ

Auf dem Grundstück neu Kataster Nr. 2649 die die Anpassung des **RAINWEGS** an den **DREISPITZ** auf den im beiliegenden Plan (Beilage B.2) «082.100.02_Umgebung Dreispitz» ausgewiesenen Flächen.

Die Parteien sind berechtigt, in diesem Zusammenhang bei der unter Ziffer III aufgeführten Zahlung von CHF 582'000.00, Bau- und Erstellungskosten im Betrag von CHF 21'000 zu verrechnen.

VI. Weitere Bestimmungen

1. Ab Baubeginn der Überbauung auf dem Grundstück neu Kataster Nr. 2651 ist die DHG-Generalunternehmung AG berechtigt, die Rainstrasse zwischen dem Züriweg und alt Kataster Nr. 2556 für den Fahrverkehr zu sperren. Die Fusswegverbindung in diesem Abschnitt ist während den Bauarbeiten dauernd sicherzustellen.
2. Die Eigentumsübertragung mit Mutationsvollzug und Dienstbarkeitsbegründungen erfolgt heute, unmittelbar im Anschluss an die Beurkundung dieses Vertrages.
3. Der Besitzesantritt, d.h. der Übergang des Vertragsobjektes in Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahr, erfolgt mit der heutigen Eigentumsübertragung (Antrittstag).
4. Eine Abrechnung über Nebenkosten für das Vertragsobjekt entfällt.
5. 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.

jekt abgegeben. Die Parteien kennen die Bedeutung dieser Freizeichnungsklausel. Insbesondere wissen sie, 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).

6. Die Gebühren und Auslagen des Notariates und Grundbuchamtes werden von den Vertragsparteien gemeinsam, je zur Hälfte, bezahlt; sie haften dafür von Gesetzes wegen solidarisch.
7. Die DHG-Generalunternehmung AG hat von den Bestimmungen über das gesetzliche Pfandrecht für die Grundstückgewinnsteuer Kenntnis genommen.

Auf eine Sicherstellung verzichtet die erwerbende Partei.

8. Die Parteien haben Kenntnis von Artikel 54 des Versicherungsvertragsgesetzes (VVG). Die Parteien bestätigen, dass bezüglich der Vertragsobjekte keine privaten Schaden- und Haftpflichtversicherungen bestehen.
9. Die Parteien haben Kenntnis von den gesetzlichen Bestimmungen über die Veräusserung von Miet- (Art. 261 OR) und Pachtgegenständen (Art. 290 OR).

Die Parteien bestätigen, dass für die Vertragsobjekte weder Mietverträge noch Pachtverträge bestehen.

10. Den Parteien ist der heutige Erschliessungsstand der Vertragsobjekte bekannt. Künftige Erschliessungskosten gehen zulasten der DHG-Generalunternehmung AG.
11. Die Eigentumsübertragungen erfolgen pfandrechtsfrei.
12. Die Urkundsperson hat die Parteien darauf hingewiesen, dass öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen unabhängig von einer Anmerkung im Grundbuch rechtsgültig bestehen können. Die Parteien haben sich daher bei den zuständigen Amtsstellen über solche Eigentumsbeschränkungen (Nutzungsvorschriften und -beschränkungen, baurechtliche Vorschriften und Auflagen, Altlasten etc.) direkt zu informieren.
13. Die Parteien stellen fest, dass zum Zeitpunkt der Beurkundung auf dem Vertragsobjekt kein im Kataster der belasteten Standorte (KbS) verzeichneter Standort liegt.
14. Die DHG-Generalunternehmung AG ist berechtigt, natürliche und / oder juristische Personen, welche ihren Wohnsitz oder ihr Domizil in der Schweiz haben, neben sich oder an ihrer Stelle in diesen Vertrag eintreten zu lassen. Die DHG-Generalunternehmung AG hat die damit verbundenen Kosten und auch allfällige Grundstückgewinnsteuern aus wirtschaftlicher Handänderung zu bezahlen, d.h., der Gemeinde Hedingen dürfen aus einer solchen wirtschaftlichen Handänderung keinerlei Kosten entstehen.

Die DHG-Generalunternehmung AG haftet gegenüber der Gemeinde Hedingen für sämtlichen Schaden, welcher ihr durch einen solchen Vertrags- eintritt entsteht, insbesondere für die Folgen der nicht rechtzeitigen oder nicht richtigen Erfüllung dieses Vertrages durch die in diesen Vertrag eintre- tende Partei.

Den Parteien ist bekannt, dass für diesen allfälligen Vertragseintritt die Mit- wirkung sämtlicher Parteien notwendig ist (§158 NotV).

- 15. 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 DHG-Generalunternehmung AG 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.

- 16. Die Parteien sind verpflichtet, sämtliche obligatorisch wirkenden Vereinba- rungen dieses Vertrages einem allfälligen Rechtsnachfolger im Eigentum zu überbinden, mit der Pflicht zur fortlaufenden Weiterüberbindung, mit Scha- denersatzpflicht im Unterlassungsfalle

- 17. Die Genehmigung der Gemeindeversammlung der Gemeinde Hedingen vom über dieses Rechtsgeschäft liegt vor.

Affoltern am Albis,

Für die DHG-Generalunternehmung AG:

.....
Blagoje Antic

Für die Gemeinde Hedingen:

.....

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

Affoltern am Albis,

,

Uhr

NOTARIAT AFFOLTERN

Lukas Meier, Notariatssekretär mbA

Anmeldung

Zur Eintragung ins Grundregister wird angemeldet durch:

Gemeinde Hedingen, öffentlichrechtliche Körperschaft, Zürcherstrasse 27, 8908 Hedingen, heute handelnd durch ****
als Alleineigentümerin von Grundbuch Blatt 2550 (Kataster Nr. 43), Grundbuch Blatt 138 (Kataster Nr. 47), Grundbuch Blatt 2553 (Kataster Nr. 1796), Grundbuch Blatt 2547 (Kataster Nr. 2554), Grundbuch Blatt 164 (Kataster Nr. 2555) und Grundbuch Blatt 564 (Kataster Nr. 2556)

und der

DHG-Generalunternehmung AG, Aktiengesellschaft (AG), mit Sitz in Zürich, UID CHE-113.568.345, Schaffhauserstrasse 439, 8050 Zürich, heute handelnd durch **Herrn Blagoje Antic**, von Zürich, in Zürich, einziges Mitglied des Verwaltungsrates mit Einzelunterschrift
als Alleineigentümerin von Grundbuch Blatt 162 (Kataster Nr. 1797), Grundbuch Blatt 2325 (Kataster Nr. 1798) und Grundbuch Blatt 161 (Kataster Nr. 2553)

In der Gemeinde Hedingen

Grundbuch Blatt 2550 (alt Kataster Nr. 43) neu Kataster Nr. 2652
Grundbuch Blatt 138 (alt Kataster Nr. 47)
Grundbuch Blatt 2553 (alt Kataster Nr. 1796)
Grundbuch Blatt 2547 (alt Kataster Nr. 2554) neu Kataster Nr. 2650
Grundbuch Blatt 164 (alt Kataster Nr. 2555) neu Kataster Nr. 2648
Grundbuch Blatt 564 (alt Kataster Nr. 2556) neu Kataster Nr. 2649
Grundbuch Blatt 162 (alt Kataster Nr. 1797)
Grundbuch Blatt 2325 (alt Kataster Nr. 1798)
Grundbuch Blatt 161 (alt Kataster Nr. 2553) neu Kataster Nr. 2651

1.

Vollzug der Mutation Nr. 527, unter:

Aufteilung von Kataster Nr. 43, 47, 1796, 1797, 1798, 2553, 2554, 2555 und 2556 gemäss Mutationstabelle in neu:

- Kataster Nr. 2648 unter Verwendung von Grundregister Blatt 50175:
13094 m²
- Kataster Nr. 2649 unter Verwendung von Grundregister Blatt 50176:
278 m²
- Kataster Nr. 2650 unter Verwendung von Grundregister Blatt 50177:
607 m²
- Kataster Nr. 2651 unter Verwendung von Grundregister Blatt 50178:
2930 m²
- Kataster Nr. 2652 unter Verwendung von Grundregister Blatt 50179:
350 m²

a) Flächenkorrektur (Rundungsdifferenz) zu:

Kataster Nr. 1797, GB Blatt 162: Mindermass 1 m²

Kataster Nr. 1798, GB Blatt 2325: Mindermass 1 m²

Kataster Nr. 2556, GB Blatt 564: Mehrmass 1 m²

b) Bereinigung der Anmerkungen, Dienstbarkeiten und Grundpfandrechte:
gemäss vorstehender Urkunde.

c) Pfandänderung

Pfandeinsatz von Total 670m² und gleichzeitige Pfandentlassung von 21m²
bezüglich Gesamtpfandrecht Beleg 130/2020 auf alt Kataster Nr. 1798,
2553 und 1797. Das Pfandrecht wird neu bei Kataster Nr. 2651 nachgeführt,
gestützt auf die Bewilligung der Gläubigerin.

2.

Eigentumsübertragungen: Tausch

- Total 671 m² (Mehrmass 1 m²) von alt Kataster Nr. 43, 7, 198, 207 und 254
von der Gemeinde Hedingen in Alleineigentum der DHG Generalunterneh-
mung AG, sub neu Kataster Nr. 2651, gestützt auf die vorstehende Urkunde
und den Vollzug der Mutation Nr. 527.
- Total 21 m² von alt Kataster Nr. 1797 und 14 von der DHG Generalunter-
nehmung AG ins Alleineigentum der Gemeinde Hedingen, sub neu Kataster
Nr. 2652, gestützt auf die vorstehende Urkunde und den Vollzug der Muta-
tion Nr. 527.

3.

Neue Grunddienstbarkeiten

a)

EREID

**Fuss- und beschränktes Fahrwegrecht mit Pflanzbeschränkung und mit
Nebenleistungspflicht**

zulasten Kataster Nr. 2651 Grundbuch Blatt 161

zugunsten Politische Gemeinde Hedingen

b)

EREID

Mitbenützungrecht an Velounterstand mit Nebenleistungspflicht

zulasten Kataster Nr. 2651 Grundbuch Blatt 161

zugunsten Politische Gemeinde Hedingen

c)

EREID

Mitbenützungrecht an Begegnungszone Dreispitzplatz mit Nebenleistungspflicht

zulasten Kataster Nr. 2651 Grundbuch Blatt 161

zugunsten Politische Gemeinde Hedingen

d)

EREID

Mitbenützungrecht an Begegnungszone Südspitzplatz mit Unterflur- und Grüncontainer und zwei Parkplätze mit Pflanzbeschränkung und mit Nebenleistungspflicht

zulasten Kataster Nr. 2651 Grundbuch Blatt 161

zugunsten Politische Gemeinde Hedingen

e)

EREID

Fortbestands- und Mitbenützungrecht an Begegnungszone Kronenplatz mit Nebenleistungspflicht

zulasten Kataster Nr. 2651 Grundbuch Blatt 161

zugunsten Politische Gemeinde Hedingen

Affoltern am Albis,

Für die DHG-Generalunternehmung AG:

.....
Blagoje Antic

Für die Gemeinde Hedingen:

.....

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: