

Öffentliche Beurkundung

## Kaufvertrag

**Steiner AG**, Aktiengesellschaft (AG), mit Sitz in Zürich, CHE-101.564.731, Hagenholzstrasse 56, 8050 Zürich, als Alleineigentümerin, heute vertreten durch \*\*\*

– nachfolgend die «veräussernde Partei» genannt –

verkauft an

**Gemeinde Niederhasli**, CHE-114.872.691, Dorfstrasse 17, 8155 Niederhasli, als Alleineigentümerin, heute vertreten durch \*\*\*

– nachfolgend die «erwerbende Partei» genannt –

das folgende Grundstück (Beschreibung siehe folgende Seiten)

**Gemeinde: Niederhasli**

Grundbuch Blatt 2750, Liegenschaft, Kataster 2326, EGRID  
CH327775394224, Huebweisen

– nachfolgend das «Vertragsobjekt» genannt –

## Grenzen / Bemerkungen

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

**Der Kaufpreis beträgt CHF 3'491'340.00** (Schweizer Franken drei Millionen vierhundertneunzigtausenddreihundertvierzig) und wird wie folgt getilgt:

CHF 491'340.00 durch die Sicherstellung der Grundstückgewinnsteuer gemäss Zf. 6 der weiteren Bestimmungen hiernach.

CHF 3'000'000.00 sind der veräussernden Partei anlässlich der heutigen Eigentumsübertragung auf **das Konto Nr. \*\*\*, bei der \*\*\*, lautend auf \*\*\*** zu bezahlen.

Die erwerbende Partei hat sich heute über die Restkaufpreiszahlungen durch Vorlegung eines unwiderflichen 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 3'491'340.00 total Kaufpreis**

---

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

## 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. Die Gebühren und Auslagen des Notariates und Grundbuchamtes werden von der erwerbenden Partei bezahlt. Die veräussernde Partei weiss, dass sie dafür von Gesetzes wegen solidarisch haftet.
6. Die erwerbende Partei hat von den Bestimmungen über das gesetzliche Pfandrecht für die Grundstückgewinnsteuer Kenntnis genommen.

Die von der veräussernden Partei zu bezahlende allfällige Grundstückgewinnsteuer aus dieser Handänderung ist durch das Steueramt provisorisch berechnet worden. Der mutmassliche Steuerbetrag beträgt laut Angaben der Parteien CHF 491'340.00 und wird heute von der erwerbenden Partei auf Abrechnung am Kaufpreis und für Rechnung der veräussernden Partei an das Steueramt Niederhasli (Konto IBAN CH59 0838 9020 0046 1870 3 bei der Bezirks-Sparkasse Dielsdorf, lautend auf Gemeinde Niederhasli, Finanzsekretariat, Dorfstrasse 17, 8155 Niederhasli) bezahlt. Auf eine weitergehende Sicherstellung der Grundstückgewinnsteuer verzichtet die erwerbende Partei.

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

Die veräussernde Partei weiss nicht, ob für das Vertragsobjekt Miet- und/oder Pachtverträge bestehen. Die erwerbende Partei klärt die Begebenheit nach der Eigentumsübertragung.

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

10. 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 Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) nicht im Grundbuch angemerkt werden. Der Inhalt dieses Katasters gilt als bekannt (Art. 17 Geoinformationsgesetz).
11. Die Parteien stellen fest, dass zum Zeitpunkt der Beurkundung auf dem Vertragsobjekt kein im Kataster der belasteten Standorte (KbS) verzeichneter Standort liegt.
12. Das Vertragsobjekt ist pfandrechtsfrei zu übertragen.
13. Der Gemeinderat Niederhasli hat das vorstehende Rechtsgeschäft in eigener Kompetenz **am \*\*\*** genehmigt. Der Gemeinderatsbeschluss liegt dem Notariat Niederglatt heute vor.
- 14. Die Bewilligung des Nachlassgerichtes nach Art. 298 Abs. 2 SchKG liegt vor.**

Niederglatt,

**Die veräussernde Partei:**

Für die Steiner AG:

.....

**Die erwerbende Partei:**

Für die Gemeinde Niederhasli:

.....

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,

**NOTARIAT NIEDERGLATT**

Sarah Novkovic, Notariatsassistentin

Entwurf

# Grundbuchanmeldung

Zur Eintragung ins Grundbuch wird angemeldet durch die:

**Steiner AG**, Aktiengesellschaft (AG), mit Sitz in Zürich, CHE-101.564.731, Hagenholzstrasse 56, 8050 Zürich, als Alleineigentümerin, heute vertreten durch \*\*\*

## Gemeinde: Niederhasli

Grundbuch Blatt 2750, Kat. Nr. 2326

### 1. Streichung Anmerkung:

andere / Beschränkung der Verfügungsbefugnis  
Definitive Nachlassstundung bis 08.02.2026  
dat. 14.08.2025, Beleg 259, EREID CH8831-0000-0026-12257

infolge Bedeutungslosigkeit.

### 2. Eigentumsübertragung: Kauf

Übertragung von Grundbuch Blatt 2750 ins Eigentum von  
**Gemeinde Niederhasli**, CHE-114.872.691, Dorfstrasse 17, 8155 Niederhasli, als Alleineigentümerin, heute vertreten durch \*\*\*

gestützt auf die vorstehende Urkunde.

Niederglatt,

### Die veräussernde Partei:

Für die Steiner AG:

.....

### Die erwerbende Partei:

Für die Gemeinde Niederhasli:

.....

## 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, Grenzberichtigung, 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:

Entwurf