

## Öffentliche Beurkundung

# Kaufvertrag

Politische Gemeinde Richterswil, besondere Rechtsformen, Seestrasse 19, 8805 Richterswil, als Alleineigentümerin,

vertreten durch den Gemeinderat, dieser wiederum vertreten durch

Hans Jörg Huber, geb. 09.10.1963, Bürgerort: Richterswil ZH, Eggstrasse 24, 8833 Samstagen, Präsident,

Roger Nauer, geb. 21.07.1969, Bürgerort: Richterswil ZH, Unterbinzenweg 9, 8840 Einsiedeln, Gemeindeschreiber,

– nachfolgend die «veräussernde Partei» genannt –

verkauft an

- Hatt Architekten & Partner AG, mit Sitz in Richterswil ZH, CHE-101.954.405, Sydedruckweg 5, 8805 Richterswil, Gesamteigentum, einfache Gesellschaft,

heute vertreten durch Rudolf Hatt, geb. 05.05.1950, Bürgerort: Richterswil ZH, Sydedruckweg 5, 8805 Richterswil, Mitglied des Verwaltungsrates mit Einzelunterschrift,

- Mächler Grund + Bau AG, mit Sitz in Lachen SZ, CHE-100.789.486, St. Gallerstrasse 58, 8853 Lachen, Gesamteigentum, einfache Gesellschaft,

heute vertreten durch Hugo Mächler, geb. 11.10.1948, Bürgerort: Vorderthal SZ, Hurdnerwäldlistrasse 77, 8808 Pfäffikon SZ, Präsident des Verwaltungsrates mit Einzelunterschrift,

– nachfolgend die «erwerbende Partei» genannt –

Folgendes:

– nachfolgend das «Vertragsobjekt» genannt –

**Grundbuchamtskreis: Wädenswil**

**Gemeinde Richterswil**

1.

Grundbuch Blatt 270, Liegenschaft, Kataster Nr. 5530, Richterswil

**Angaben der amtlichen Vermessung:**

Kataster Nr. 5530, Richterswil, Plan Nr. 8  
625 m<sup>2</sup>, mit folgender Aufteilung:

Gebäude:

- Gebäude Gastgewerbe, Nr. 13800403, Chüngengass 2 519 m<sup>2</sup>

Bodenbedeckungsarten:

- Gebäude 519 m<sup>2</sup>  
- befestigte Fläche 75 m<sup>2</sup>  
- Gartenanlage 31 m<sup>2</sup>

**Anmerkungen, Vormerkungen, Grundpfandrechte**

Keine

**Dienstbarkeiten**

- a) Recht:  
Recht auf den Fortbestand eines Schopfanbaues. SP 6402  
Last:  
Baubeschränkung. SP 6403
- b) Last:  
Bauberechtigung. SP 1598
- c) Recht:  
Überbaurecht. SP 1599

2.

Grundbuch Blatt 7848, Liegenschaft, Kataster Nr. 5531, Richterswil

**Angaben der amtlichen Vermessung:**

Kataster Nr. 5531, teilweise, Richterswil, Plan Nr. 8  
99 m<sup>2</sup>, mit folgender Aufteilung:

Bodenbedeckungsarten:  
- befestigte Fläche

99 m<sup>2</sup>

### **Anmerkungen, Vormerkungen, Dienstbarkeiten und Grundpfandrechte**

Keine

-----  
coll: 

### Grenzen / Bemerkungen

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

-----

### **Der Kaufpreis beträgt Fr. 3'800'000.00**

(Franken drei Millionenachthunderttausend) und ist der veräussernden Partei anlässlich der Eigentumsübertragung zu bezahlen.

Die erwerbende Partei hat sich bei der Eigentumsübertragung über die Kaufpreiszahlung durch Vorlegung eines unwiderruflichen Zahlungsversprechens 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.

### **Weitere Bestimmungen**

1. Die Eigentumsübertragung (Abgabe der Grundbuchanmeldung) hat innert 5 Tagen nach Eintritt der Rechtskraft über die erfolgte Abstimmung an der Gemeindeversammlung vom 7. Dezember 2017 (vgl. Zf. 15 hinten) zu erfolgen.

Sobald das rechtskräftige Protokoll über die durchgeführte Abstimmung vorliegt, kann jede Vertragspartei von der anderen unter Ansetzung einer angemessenen Frist die Erfüllung verlangen. Nach Ablauf dieser Frist 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.

2. Der Besitzantritt, d.h. der Übergang des Vertragsobjektes in Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahr, erfolgt mit der Eigentumsübertragung (Antrittstag).
3. Die Vertragsparteien rechnen über die mit dem Vertragsobjekt verbundenen Einnahmen und Abgaben/Nebenkosten (wie z.B. Mietzinse, Kehrrechtgebühren, Wasser/Abwasser, Gebäudeversicherung, Hypothekarzinsen, Energievorrat) separat ab, Wert Antrittstag.
4. Die Vertragsparteien sind von der Urkundsperson auf die Art. 192–196 des Schweizerischen Obligationenrechtes (OR) über die Rechtsgewährleistung sowie die Art. 197 ff. und Art. 219 OR über die Sachgewährleistung (Mängelhaftung) aufmerksam gemacht worden.

Die erwerbende Partei übernimmt das Vertragsobjekt in dem ihr bekannten, gegenwärtigen Zustand. Sie beabsichtigt den Teilabriss und eine Komplettanierung der Liegenschaft. Daher wird auf die Aufnahme eines Mängelprotokolls verzichtet. Die veräussernde Partei hat keine Reparatur- und Unterhaltsarbeiten vorzunehmen.

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 (inkl. für die Errichtung der Dienstbarkeit gemäss Zf. 13 hinten) werden von den Vertragsparteien gemeinsam, je zur Hälfte, bezahlt; sie haften dafür von Gesetzes wegen solidarisch.
6. Die erwerbende Partei hat von den Bestimmungen über das gesetzliche Pfandrecht für die Grundstückgewinnsteuer Kenntnis genommen.

Auf eine Sicherstellung der von der veräussernden Partei zu bezahlenden Grundstückgewinnsteuer verzichtet die erwerbende Partei.

7. Die Vertragsparteien haben Kenntnis von Artikel 54 des Versicherungsvertragsgesetzes (VVG). Private Schaden- und Haftpflichtversicherungen gehen auf die erwerbende Partei über, sofern sie nicht innert 30 Tagen, von der Eigentumsübertragung an gerechnet, den Versicherungsgesellschaften schriftlich mitteilt, sie lehne den Übergang ab.

Die veräussernde Partei erklärt, dass keine solchen Versicherungen bestehen.

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

8. Die Parteien haben Kenntnis von den gesetzlichen Bestimmungen über die Veräusserung von Miet- (Art. 261 OR) und Pachtgegenständen (Art. 290 OR).

Für das Vertragsobjekt besteht folgendes Mietverhältnis und Pachtverhältnis:

- |                                   |                                    |
|-----------------------------------|------------------------------------|
| - Mietvertrag Wohnung             | Laufzeit bis längstens 30.09.2018  |
| - Pachtvertrag Restaurant / Hotel | Laufzeit bis längstens 28.02.2019. |

Die Vertragsparteien stellen fest, dass sich die veräussernde Partei bezüglich diesen Vertragsverhältnissen mit der Mietpartei vor der Schlichtungsbehörde auf die Beendigung derselben per 30.09.2018 bzw. 28.02.2019 geeinigt hat.

Diese gekündigten Vertragsverhältnisse gehen mit der Eigentumsübertragung von Gesetzes wegen auf die erwerbende Partei über (Art. 261 Abs. 1 OR). Die erwerbende Partei kennt den Inhalt des Vergleichs vor Schlichtungsbehörde und tritt unter gänzlicher Entlastung der veräussernden Partei vollständig in deren Rechtsstellung ein. Der entsprechende Mietvertrag und Pachtvertrag samt den dazugehörigen Unterlagen ist der erwerbenden Partei anlässlich der Eigentumsübertragung zu übergeben. Die veräussernde Partei wird den Mieter / Pächter über die Handänderung informieren.

9. 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.
10. Die Parteien stellen fest, dass zum Zeitpunkt der Beurkundung auf dem Vertragsobjekt kein im Kataster der belasteten Standorte (KbS) verzeichneter Standort liegt.
11. Die Vertragsparteien nehmen davon Kenntnis, dass nach Ziffer 3 des Anhangs zur Verordnung über die elektrische Niederspannungsinstallationen vom 7. November 2001 (SR 734.27) die Niederspannungsinstallationen mit zehn- oder zwanzigjähriger Kontrollperiode bei einer Handänderung 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.

12. Die Vertragsparteien sind von der Urkundsperson auf die Bestimmungen des Mehrwertsteuergesetzes (MWSTG) und die dazugehörige Verordnung (MWSTV) hingewiesen worden.

Die veräussernde Partei erklärt, dass der Verkauf gemäss Art. 21 Abs. 2 Ziff. 20 MWSTG von der Mehrwertsteuer ausgenommen ist. Die veräussernde Partei hat von der Optionsmöglichkeit nach Art. 22 MWSTG keinen Gebrauch gemacht. Das Vertragsobjekt wird nicht im Meldeverfahren gemäss Art. 38 MWSTG übertragen. Eine allfällige Vorsteuerkorrektur (Eigenverbrauch) geht zu Lasten der veräussernden Partei.

13. Die Vertragsparteien vereinbaren das nachstehende Recht, welches gleichzeitig mit der Eigentumsübertragung als Dienstbarkeit wie folgt im Grundbuch einzutragen ist:

Fortbestandsrecht für ein historisches Wirtshausschild, mit Nebenleistungspflicht

zu Lasten	Kataster Nr. 5530	Grundbuch Blatt 270
zu Gunsten	Politische Gemeinde Richterswil, besondere Rechtsformen	

Der Eigentümer des belasteten Grundstückes duldet den Fortbestand des bestehenden historischen Wirtshausschildes an der nordöstlichen Ecke am Gebäude Assek.-Nr. 123800403 auf dem belasteten Grundstück, wie im Plan und Bilddokumenten bei den Grundbuchakten dargestellt, (416.20 m über NN -Unterkant Schild-). Das Schild samt Halterung ist Eigentum der Berechtigten.

Unterhalt und Reparaturen und die damit verbundenen Kosten sowie die Erneuerung des Schildes samt Halterung sind alleinige Sache der Berechtigten.

Während sämtlicher Arbeiten an der Gebäudehülle ist der Grundeigentümer verpflichtet, das Wirtshausschild samt Halterung fachgerecht zu schützen bzw. einzulagern und am vereinbarten Ort zu belassen bzw. wieder zu montieren. Sämtliche damit anfallenden Kosten sind alleinige Sache des Grundeigentümers. Allfällige Veränderungen haben im gegenseitigen Einverständnis zu erfolgen.

14. Die Vertragsparteien sind auf die Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) und die dazugehörige Verordnung hingewiesen worden.

Rudolf Hatt bestätigt in seiner Eigenschaft

- sowohl als Mitglied des Verwaltungsrates mit Einzelunterschrift der Hatt Architekten & Partner AG, mit Sitz in Richterswil ZH,
- als auch als Aktionär dieser Gesellschaft

im Zusammenhang mit dem Kauf der vorn bezeichneten Liegenschaft folgendes:

- Bei der erwerbenden Partei handelt es sich um ein rein schweizerisches Unternehmen.
- Alle Aktionäre sind Schweizer Bürger.
- Dieser Liegenschaftskauf erfolgt nicht auf Rechnung von Personen im Ausland, sondern für Rechnung der erwerbenden Partei.
- Die erwerbende Partei wird somit nicht von Personen im Ausland beherrscht (BewG Art. 6).
- Die erwerbende Partei ist der Ansicht, dass sie demnach nicht dem Bewilligungsgesetz untersteht.

Eine Kopie des Aktienbuches und eine Bestätigung der Revisionsstelle liegen vor.

Hugo Mächler bestätigt in seiner Eigenschaft als Präsident des Verwaltungsrates mit Einzelunterschrift der Mächler Grund + Bau AG, mit Sitz in Lachen SZ, im Zusammenhang mit dem Kauf der vorn bezeichneten Liegenschaft folgendes:

- Bei der erwerbenden Partei handelt es sich um ein rein schweizerisches Unternehmen.
- Alle Aktionäre sind Schweizer Bürger.
- Dieser Liegenschaftskauf erfolgt nicht auf Rechnung von Personen im Ausland, sondern für Rechnung der erwerbenden Partei.
- Die erwerbende Partei wird somit nicht von Personen im Ausland beherrscht (BewG Art. 6).
- Die erwerbende Partei ist der Ansicht, dass sie demnach nicht dem Bewilligungsgesetz untersteht.

Eine Kopie der Aktienbücher (der Mächler Grund + Bau AG sowie der HM Beteiligungen AG als Alleinaktionärin der Mächler Grund + Bau AG), eine Bestätigung der Revisionsstelle sowie Erklärungen der Verwaltungsräte der HM Beteiligungen AG liegen vor.

Die Parteien kennen die zivil- und strafrechtlichen Folgen bei Verletzung des Bewilligungsgesetzes.

15. Der Abschluss des vorliegenden Vertrages erfolgt unter dem Vorbehalt der Zustimmung durch die Stimmbürger der Gemeinde Richterswil (Abstimmung an der Gemeindeversammlung vom 7. Dezember 2017). Der vorliegende Vertrag wird für beide Parteien gegenseitig entschädigungslos hinfällig, falls diese Zustimmung nicht erteilt werden sollte.
16. Die erwerbende Partei haftet für sämtliche Verpflichtungen aus diesem Vertrag solidarisch.

-----

Die vorstehende Urkunde wird hiermit zwecks öffentlicher Beurkundung in allen Teilen anerkannt.

Wädenswil, 18. September 2017

Die veräussernde Partei:

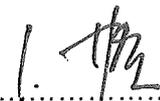
Politische Gemeinde Richterswil

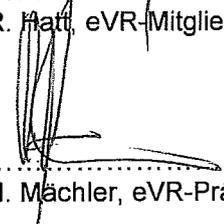
  
.....  
H. J. Huber, Präsident

  
.....  
R. Nauer, Gemeindeschreiber

Die erwerbende Partei:

Hatt Architekten & Partner AG

  
.....  
R. Hatt, eVR-Mitglied

  
.....  
H. Mächler, eVR-Präsident

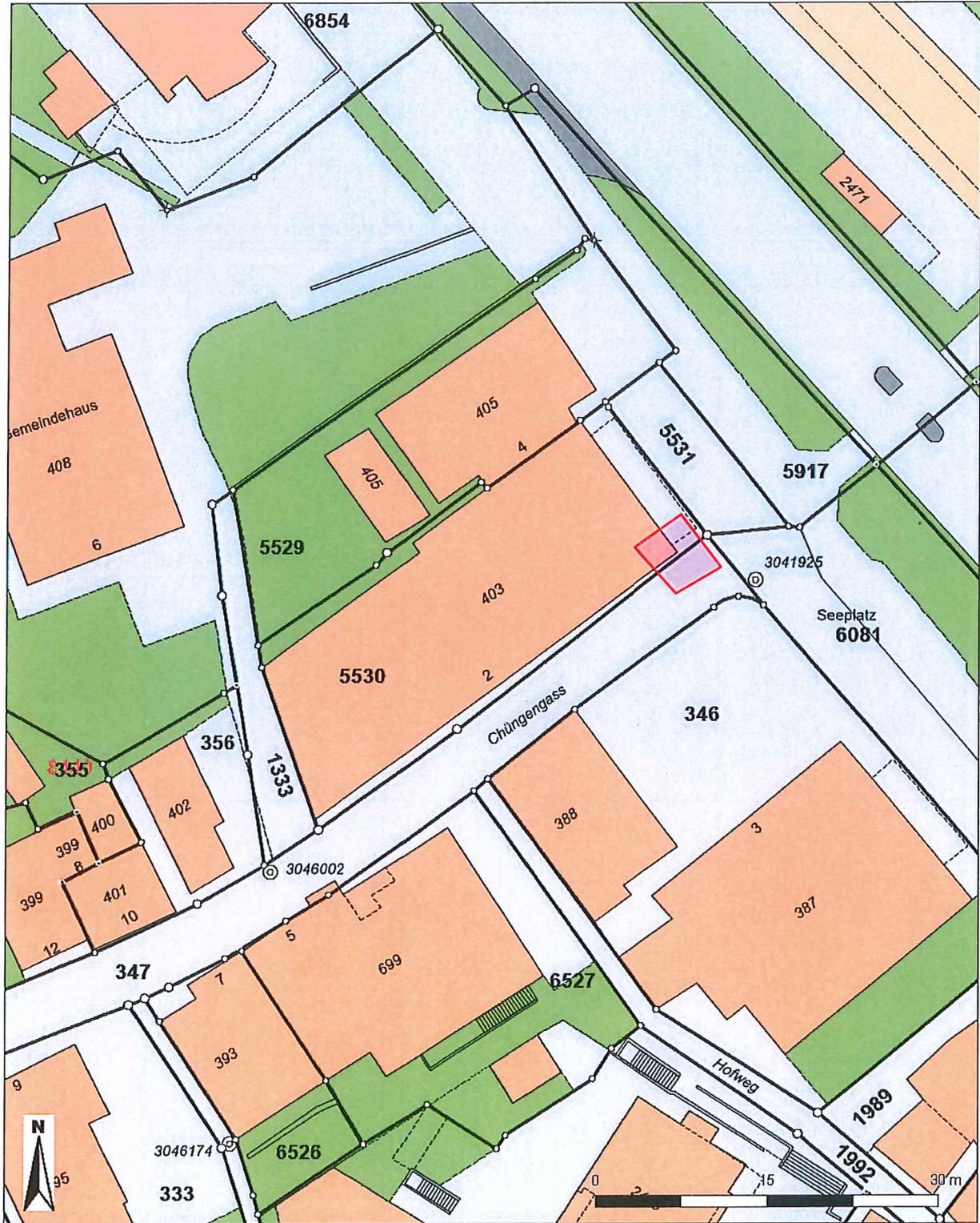
Diese Urkunde enthält in Verbindung mit dem Dienstbarkeitsplan und den Bilddokumenten bei den Dienstbarkeitsplänen den mir mitgeteilten Parteiwillen. Sie ist von den in der Urkunde genannten erschienenen Personen selbst gelesen, als richtig anerkannt und vor mir unterzeichnet worden.

Wädenswil, 18. September 2017, 16<sup>00</sup> Uhr



**NOTARIAT WÄDENSWIL**

André Strickler, Notariatsassistent



Anerkannt als Bestandteil der  
heutigen öffentlichen Beurkundung.

Wädenswil, den 18. Sep. 2017

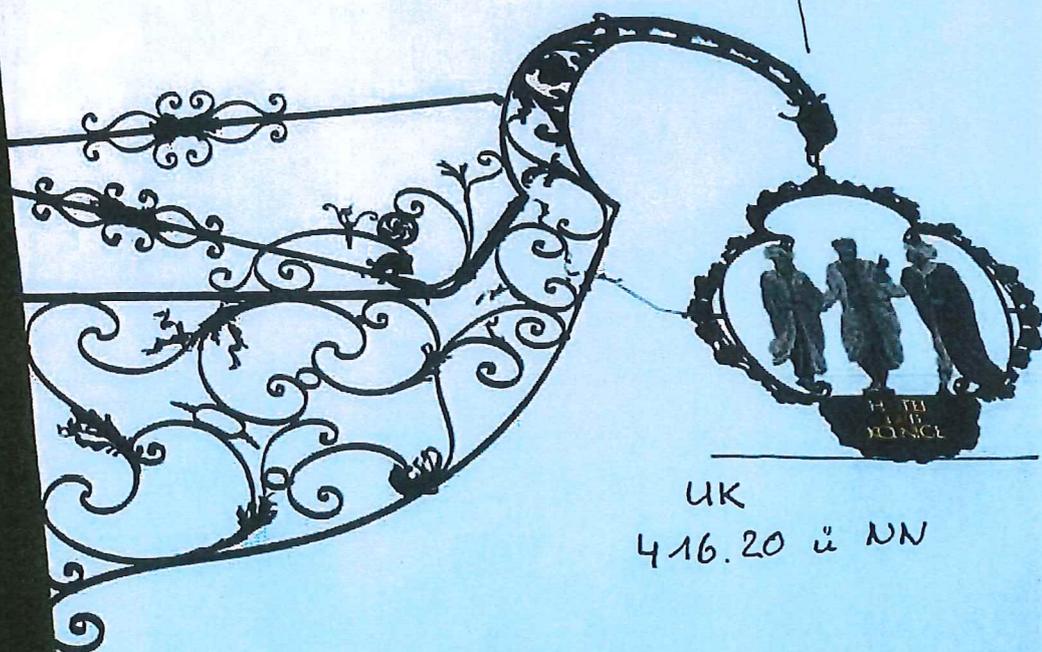
Die Parteien:

Die Urkundsperson:

*[Handwritten signatures]*  
1. HP

*[Handwritten signature]*  
André Stricker  
Notariatsassistent

ca. 2.00 m



UK  
416.20 ü NN

Anerkannt als Bestandteil der  
heutigen öffentlichen Beurkundung.

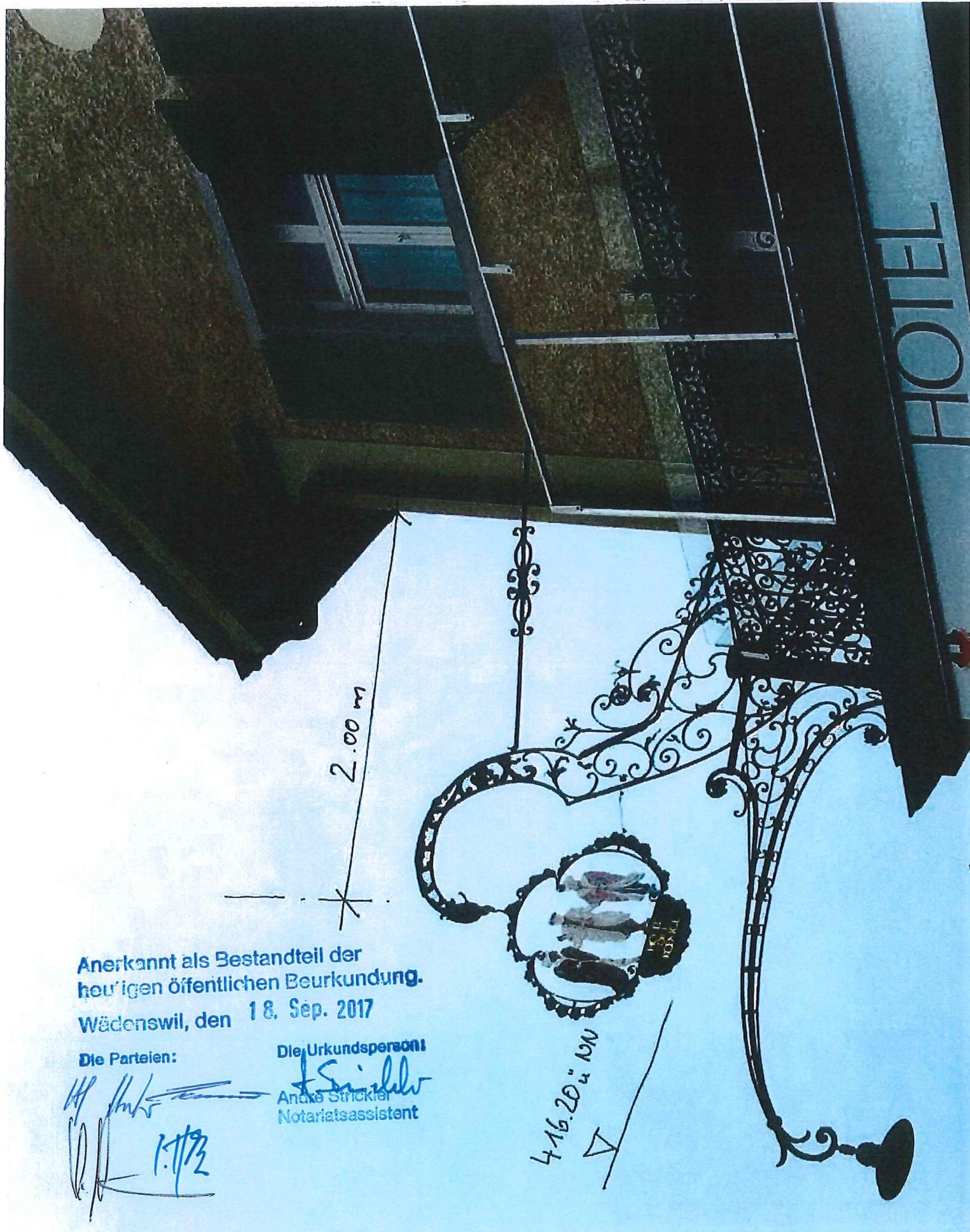
Wädenswil, den 18. Sep. 2017

Die Parteien:

*[Handwritten signatures]*

Die Urkundsperson:

*[Handwritten signature]*  
Anw. *[Handwritten name]*  
Notariatsassistent



Anerkannt als Bestandteil der heutigen öffentlichen Beurkundung.  
Wädenswil, den 18. Sep. 2017

Die Parteien:

*[Handwritten signatures]*  
1.11.17

Die Urkundsperson:

*[Signature]*  
Anke Strickler  
Notariatsassistent

416.20" MN  
▽

Der vorstehende Vertrag wurde heute öffentlich beurkundet.

Wädenswil, 18. September 2017



**NOTARIAT WÄDENSWIL**

André Strickler, Notariatsassistent

