

Öffentliche Beurkundung

## Kaufvertrag

Gemeinde Richterswil, Besondere Rechtsformen, CHE-114.880.503, Seestrasse 19, 8805 Richterswil, als Alleineigentümerin,

vertreten durch den Gemeinderat, dieser wiederum vertreten durch

Marcel Tanner, geb. 09.02.1978, Bürgerort: Richterswil ZH, Fälmis 4, 8833 Samstagern, Präsident,

Roger Nauer, geb. 21.07.1969, Bürgerort: Richterswil ZH, Hauptstrasse 25, 8840 Einsiedeln, Gemeindeschreiber,

– nachfolgend die «veräussernde Partei» genannt –

verkauft an

RISA Liegenschaften AG, Richterswil ZH, CHE-467.067.991, c/o Gemeinde Richterswil, Chrüzweg 8, 8805 Richterswil,

vertreten durch

Evelyn Franziska Meuter, geb. 09.10.1968, Bürgerort: Horgen ZH, Etzelstrasse 26, 8805 Richterswil, Präsidentin des Verwaltungsrats mit Kollektivunterschrift zu zweien,

Hansjörg Germann, geb. 02.09.1964, Bürgerort: Klosters GR, Chüngengass 3, 8805 Richterswil, Mitglied des Verwaltungsrats mit Kollektivunterschrift zu zweien.

– nachfolgend die «erwerbende Partei» genannt –

Folgendes:

– nachfolgend das «Vertragsobjekt» genannt –



## Grundbuchamtskreis: Wädenswil

### Gemeinde Richterswil

Grundbuch Blatt 1744, Liegenschaft, Kataster 8516, EGRID CH145186770370, Wisli

#### Angaben der amtlichen Vermessung:

Kataster 8516, EGRID CH145186770370, Wisli, Plan 3  
10648 m<sup>2</sup>, mit folgender Aufteilung:

##### Gebäude:

|   |                     |
|---|---------------------|
| - Gebäude öffentlich, Nr. 13801005, Im Wisli 20 | 1080 m <sup>2</sup> |
| - Gebäude Wohnen, Nr. 13801753, Im Wisli 22     | 133 m <sup>2</sup>  |
| - Gebäude Wohnen, Nr. 13801704, Im Wisli 21     | 357 m <sup>2</sup>  |

##### Bodenbedeckungsarten:

|                       |                     |
|-----------------------|---------------------|
| - Gebäude             | 1570 m <sup>2</sup> |
| - Strasse, Weg        | 1026 m <sup>2</sup> |
| - Trottoir            | 1 m <sup>2</sup>    |
| - befestigte Fläche   | 1386 m <sup>2</sup> |
| - Gartenanlage        | 6629 m <sup>2</sup> |
| - fließendes Gewässer | 36 m <sup>2</sup>   |

eingedoltes Gewässer: Grenzbach 8.0

#### Anmerkung

##### öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung

Durch das Grundstück fliesst das öffentliche Gewässer Nr. 8.0 (Grenzbach), dessen Flächeninhalt in der Angabe der Grundstücksfläche inbegriffen ist. Der bauliche und betriebliche Unterhalt ist Sache des Werkeigentümers  
dat. 29.01.2020, Beleg 44, EREID CH9621-0000-0026-11153

#### Vormerkungen

Keine

#### Dienstbarkeiten

- Last / Grunddienstbarkeit  
Fusswegrecht  
dat. 08.11.1869, Beleg -, EREID CH9621-0000-0030-03250

- Last / Grunddienstbarkeit  
Fuss- und Fahrwegrecht  
dat. 24.02.1936, Beleg 14, EREID CH9621-0000-0030-03654
- Last / Personaldienstbarkeit  
Durchleitungsrecht für Abwasserleitung  
dat. 20.03.1968, Beleg 45, EREID CH9621-0000-0030-03351
- Last / Grunddienstbarkeit  
Fusswegrecht  
dat. 20.09.1968, Beleg 162, 1967/75, EREID CH9621-0000-0030-03452

### **Grundpfandrechte**

Keine im Grundbuch eingetragene

-----

### Grenzen / Bemerkungen

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

-----

## Der Kaufpreis beträgt CHF 4'500'000.00

(Schweizer Franken vier Millionen fünfhunderttausend). Die veräussernde Partei gewährt der erwerbenden Partei dafür -sowie für die darauf anfallenden, gestundeten Zinsen- ein Grundpfanddarlehen, welches wie folgt sichergestellt wird:

### Register-Schuldbrief für CHF 8'500'000.00, zugunsten der veräussernden Partei.

Die erwerbende Partei bekennt, der veräussernden Partei schuldig zu sein die Summe von CHF 8'500'000.00 (Schweizer Franken acht Millionen fünfhunderttausend).

Zins- und Zahlungsbestimmungen:

Diese Schuld ist auf Grund einer separaten Vereinbarung zwischen Schuldner und Gläubiger zu verzinsen, abzuzahlen und zu kündigen. Sofern diese Vereinbarung nichts anderes vorsieht, ist die Schuld vom Entstehungstag an vierteljährlich auf den 31. März, 30. Juni, 30. September und 31. Dezember zum durch den Gläubiger jeweils festgesetzten Satz zu verzinsen und unter Einhaltung einer zwölfmonatigen Kündigungsfrist jeweils auf den 31. Dezember kündbar.

Im Grundbuch ist ein Höchstzinsfuss von 10 % einzutragen (Art. 818 Abs. 2 ZGB).

Zur Sicherheit für Kapital, Zinsen und Kosten wird ein Grundpfandrecht an 3. Pfandstelle am Vertragsobjekt bestellt, mit einem Kapitalvorgang von maximal CHF 50'000'000.00 und einem Höchstzinsfuss von 10 %.

Die Abgabe der Anmeldung für die Eintragung dieses Schuldbriefes erfolgt heute anlässlich der Eigentumsübertragung (vgl. Ziff. 1 hinten).

## 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 Eigentumsübertragung (Antrittstag).
3. Die Vertragsparteien rechnen über die mit dem Vertragsobjekt verbundenen Abgaben/Nebenkosten (wie z.B. 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. 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 ori-

entiert 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. Sämtliche Gebühren und Auslagen des Notariates und Grundbuchamtes für den vorliegenden Vertrag (Eigentumsänderung, Schuldbrieferrichtung, Vorkaufsrecht) 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.

Die veräussernde Partei beantragt Befreiung von der Grundstückgewinnsteuer gestützt auf § 218 lit. b) des Steuergesetzes des Kantons Zürich (StG).

Auf die Sicherstellung einer allenfalls trotzdem veranlagten 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, welche auf die erwerbende Partei übergehen.

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).

Die für das Vertragsobjekt bestehenden Mietverhältnisse gehen mit der Eigentumsübertragung von Gesetzes wegen auf die erwerbende Partei über (Art. 261 Abs. 1 OR). Die entsprechenden Mietverträge samt den dazugehörigen Unterlagen werden der erwerbenden Partei anlässlich der Eigentumsübertragung ausseramtlich übergeben. Die veräussernde Partei wird die Mieter 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 Stellen 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 Ziff. 3 des Anhanges zur Verordnung über die elektrischen 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 erwerbende Partei räumt der veräussernden Partei am Vertragsobjekt ein Vorkaufsrecht im Sinne von Artikel 216 ff. des Schweizerischen Obligationenrechtes (OR) ein.

Das Vorkaufsrecht wird auf die Maximaldauer von fünfundzwanzig Jahren vereinbart und für diese Zeit im Grundbuch vorgemerkt.

Der Kaufpreis entspricht der Summe der Darlehensschulden zum Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts, welche durch Grundpfandrechte sichergestellt sind, falls mit der Drittperson ein höherer Kaufpreis vereinbart wird. Ist mit der Drittperson ein tieferer Kaufpreis vereinbart, gilt dieser für die Ausübung des Vorkaufsrechtes. Im Übrigen gelten für das Vorkaufsrecht die Bedingungen, wie sie mit der Drittperson vereinbart wurden. Es ist nicht übertragbar.

Will der Vorkaufsberechtigte sein Vorkaufsrecht ausüben, so muss er es innert 180 Tagen gegenüber dem Veräusserer oder, wenn es im Grundbuch vorgemerkt ist, gegenüber dem 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.

Diese Rechtseinräumung erfolgt entschädigungslos.

Die Abgabe der Anmeldung für die Vormerkung des Vorkaufsrechts erfolgt heute anlässlich der Eigentumsübertragung (vgl. Ziff. 1 vorn).

14. Die erwerbende Partei verpflichtet sich gemäss separater Leistungsvereinbarung zwischen den eingangsgenannten Vertragsparteien (datiert vom 22.03.2021) gegenüber der veräussernden Partei zur Planung sowie dem Bau und Unterhalt einer Pflegeeinrichtung auf dem Vertragsobjekt. Die vorgenannte Leistungsvereinbarung bildet nicht Bestandteil dieses Kaufvertrages.

15. Die amtlichen Wohnungsnummern wurden von den Parteien nicht mitgeteilt.

16. 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 Vertragsparteien erklären, dass die veräussernde Partei alleinige Aktionärin der erwerbenden Partei ist und somit nicht von Personen im Ausland beherrscht wird (Art. 6 BewG).

17. Der vorstehende Vertrag ist am 23.08.2020 von den Stimmbürgern der Gemeinde Richterswil (Abstimmung an der Urne) angenommen worden. Das rechtskräftige Protokoll über die erfolgte Abstimmung liegt vor.

-----  
Wädenswil, 28. April 2021

Die veräussernde Partei:


Gemeinde Richterswil

  
.....  
Marcel Tanner, Präsident

  
.....  
Roger Nauer, Gemeindeschreiber

Die erwerbende Partei:

RISA Liegenschaften AG

  
.....  
Evelyn Meuter, KVR-Präs.


  
.....  
Hansjörg Germann, KVR-Mgl.

Diese Urkunde enthält 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, 28. April 2021, 11<sup>45</sup> Uhr



**NOTARIAT WÄDENSWIL**

  
André Strickler, Notariatsassistent

## Grundbuchanmeldung

Gestützt auf die vorstehende Urkunde wird hiermit zur Eintragung ins Grundbuch angemeldet:

### Richterswil Grundbuch Blatt 1744

- 1. Eigentumsübertragung: Kauf**  
seitens  
Gemeinde Richterswil, Besondere Rechtsformen, CHE-114.880.503,  
an  
RISA Liegenschaften AG, Richterswil ZH, CHE-467.067.991.
- 2. Pfandrechte / Vorbehaltener Vorgang von**
  - CHF 25'000'000.00, 1. Pfandstelle, Maximalzinsfuss, 10%
  - CHF 25'000'000.00, 2. Pfandstelle, Maximalzinsfuss 10%.
- 3. CHF 8'500'000.00 Register-Schuldbrief**, zugunsten Gemeinde Richterswil, Besondere Rechtsformen, CHE-114.880.503, 3. Pfandstelle, Maximalzinsfuss 10%.
- 4. Vormerkung:** Vorkaufsrecht, preislich limitiert, nicht übertragbar, zugunsten Gemeinde Richterswil, Besondere Rechtsformen, CHE-114.880.503, Vormerkungsdauer: bis 28. April 2046.

1





**5. Bemerkung**


- zum Pfandrecht gemäss Ziff. 3 vorn: Geht vor
- zur Vormerkung gemäss Ziff. 4 vorn: Geht nach.

-----  
Wädenswil, 28. April 2021

Die veräussernde Partei:


Gemeinde Richterswil

  
.....  
Marcel Tanner, Präsident

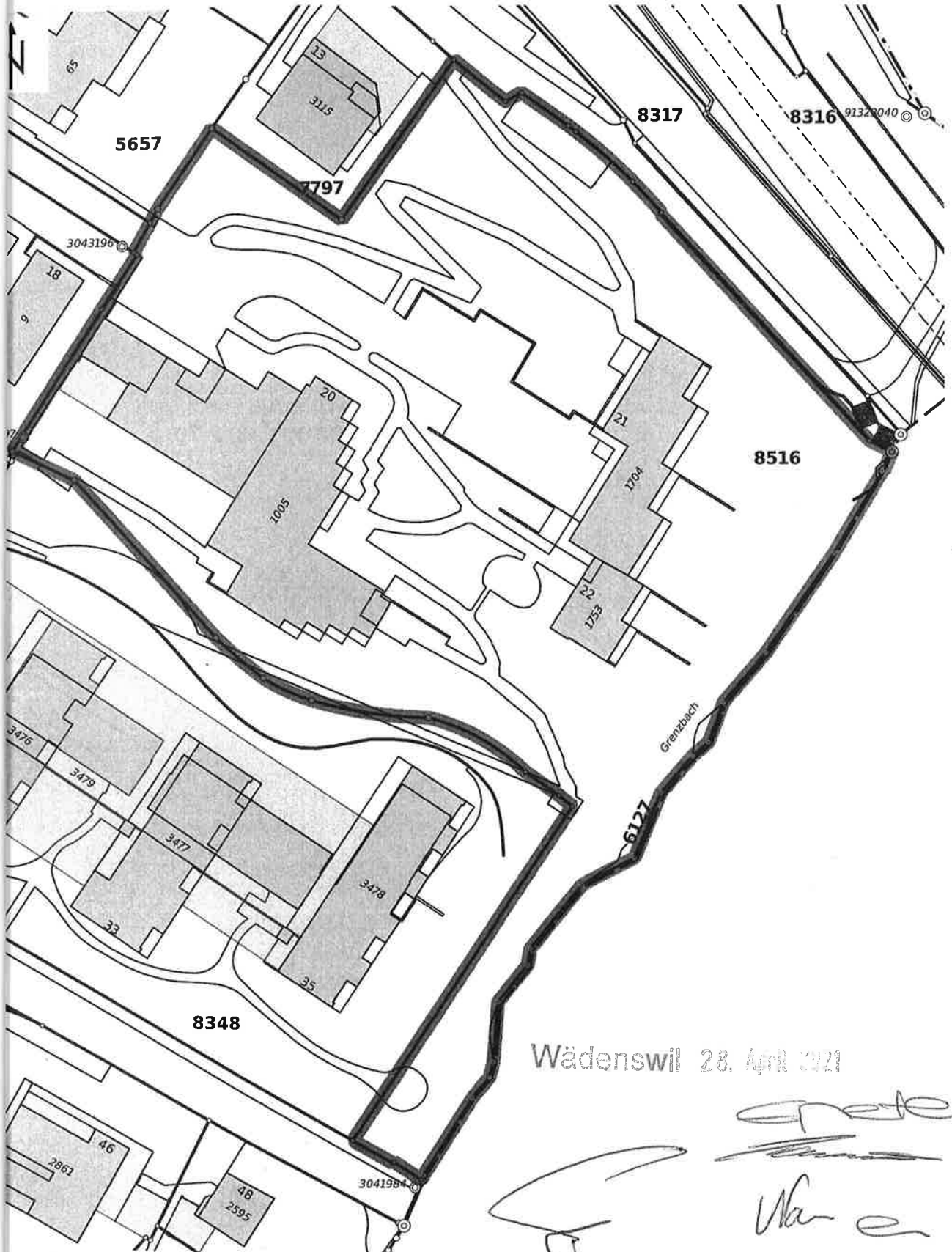
  
.....  
Roger Nauer, Gemeindeschreiber

Von der Abgabe der Grundbuchanmeldung  
Kenntnis genommen, die erwerbende Partei:

RISA Liegenschaften AG

  
.....  
Evelyn Meuter, KVR-Präs.

  
.....  
Hansjörg Germann, KVR-Mgl.



Wädenswil 28. April 2021

*[Handwritten signatures and initials]*

S-ZH, Kanton Zürich, 28.04.2021 07:44:27

Karte stellt einen Zusammenzug von amtlichen Daten verschiedener Stellen dar. Keine Garantie für Richtigkeit, Genauigkeit und Aktualität. Rechtsverbindliche Auskünfte erteilen allein die zuständigen Behörden. Nicht für Baueingaben verwendet werden. Katasterpläne Amtliche Vermessung können beim örtlichen Nachführungsamt bezogen werden.

Massstab 1:862



Zentrum: [2696465.41,1228743.55]

Öffentlich beurkundet und zur Eintragung ins Grundbuch angemeldet.

Wädenswil, 28. April 2021



**NOTARIAT und GRUNDBUCHAMT  
WÄDENSWIL**

André Strickler, Notariatsassistent