

# Kauf- und Tauschvertrag

## 1. Kaufvertrag

**KIBAG Management AG**, mit Sitz in Freienbach, CHE-105.838.554, Bächastrasse 73, 8806 Bäch SZ, als Alleineigentümerin, vertreten durch den kollektiv zu zweien Zeichnungsberechtigten Michael Husistein, geb. 18.03.1972, von Entlebuch LU, Haldenstr. 11, 8306 Brüttisellen sowie durch die mit Kollektivprokura zu zweien gemäss Art. 459 Abs. 2 OR Zeichnungsberechtigte Susanne Egloff, geb. 29.08.1975, von Niederrohrdorf AG, Grundackerweg 73, 8965 Berikon,

– nachfolgend die «veräussernde Partei» genannt –

verkauft an

**Personalvorsorgeeinrichtung der KIBAG**, Stiftung mit Sitz in Freienbach, CHE-109.522.742, bei der Stifterfirma, Bächastrasse 73, 8806 Bäch SZ, als Alleineigentümerin, vertreten durch die kollektiv zu zweien Zeichnungsberechtigten Herr Oliver Baumann, geb. 07.07.1961, von Gurtellen UR, Oberer Chämletenweg 41a, 6333 Hüenberg See (Nichtmitglied; Sekretär) und Frau Esther Bachmann, geb. 01.09.1956, von Bottenwil AG, Himmelrychstrasse 18, 5634 Merenschwand (als Mitglied),

– nachfolgend die «erwerbende Partei» genannt –

Folgendes:

– nachfolgend das «Vertragsobjekt» genannt –

## Grundbuchamtskreis: Meilen

**Gemeinde: Meilen**

## Grundbuch Blatt 6182, Liegenschaft, Kataster Nr. 10981, Grund

### Angaben der amtlichen Vermessung:

Kataster Nr. 10981, Grund, Plan Nr. 25  
1152 m<sup>2</sup>, mit folgender Aufteilung:

Gebäude:

- Nebengebäude, Nr. 15600335 17 m<sup>2</sup>

Bodenbedeckungsarten:

- Gebäude 17 m<sup>2</sup>
- befestigte Fläche 1135 m<sup>2</sup>

### Anmerkungen

- Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Wasserrecht und Wasserbau:  
Landanlagen und Bauten im Zürichseegebiet sowie Bauten auf Landanlagen.  
SP Art. 1395
- Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Planungs- und Baugesetzgebung:  
Erstellung von zwei Wohnhäusern sowie Verlegung der Silos.  
Dat. 10.03.1956, Bel. 145, 1997 Nr. 515
- Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Wasserrecht und Wasserbau:  
Ufermauer.  
Dat. 16.06.1993, Bel. 248 -I-
- Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Planungs- und Baugesetzgebung:  
Ausnützungsübertragung.  
Dat. 07.11.1997, Bel. 516
- Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Wasserrecht und Wasserbau:  
Konzession und Ausnahmegewilligung bis zum 31.12.2023 für Kiesverladeanlage, Betriebsgebäude, WC-Gebäude, Kies- bzw. Sandbehälter, Reklametafel, Einfriedigung, zwei Container, Rampe, Mauern, Treppen, Stegen, etc.  
Dat. 16.11.2009, Bel. 622

### Dienstbarkeiten

Last:

Baubeschränkung zG der Politischen Gemeinde Meilen.  
Dat. 10.03.1956, SP 3259

Last:

Mitbenützungsberechtigung an Containerabstellplatz zG Kat. Nrn. 10980, 10982.  
Dat. 26.06.2000, SP 6877

Last:

Fuss- und Fahrwegrecht zG Kat. Nr. 10982.  
Dat. 26.06.2000, SP 6878

Last:

Durchleitungsrecht zG Kat. Nr. 10980.  
Dat. 26.06.2000, SP 6879

### Grenzen / Bemerkungen

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

### Kaufpreis

**Der Kaufpreis beträgt Fr. 2'251'000.00** (Franken zwei Millionen zweihunderteinundfünfzigtausend) und wurde der veräussernden Partei bereits ausseramtlich – ohne Mitwirkung des Notariates und Grundbuchamtes - bezahlt.

## Weitere Bestimmungen

1. Die Eigentumsübertragung erfolgt heute, unmittelbar im Anschluss an die öffentliche Beurkundung dieses Vertrages.
2. Der Besitzesantritt, d.h. der Übergang des Vertragsobjektes in Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahr, erfolgt per 1. Juli 2016 (Antrittstag).
3. Die Vertragsparteien rechnen über die mit dem Vertragsobjekt verbundenen Abgaben/Nebenkosten (wie z.B. Kehrichtgebühren, Wasser/Abwasser, Gebäudeversicherung, Energievorrat) separat ab, Wert Antrittstag.
4. Die Personalvorsorgeeinrichtung der KIBAG verpflichtet sich der KIBAG Management AG gegenüber, auf den von der Politischen Gemeinde Meilen erworbenen Grundstücken Kat. Nrn. 10670 und 10671 (Lütisämet, vgl. Tauschvertrag in nachfolgend Ziff. 2) Mietwohnungen zu erstellen.
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.

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 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).

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 erwerbende Partei hat von den Bestimmungen über das gesetzliche Pfandrecht für die Grundstückgewinnsteuer Kenntnis genommen.

Die von der Finanzabteilung Steuern, Gemeindeverwaltung Meilen, provisorisch berechnete Grundstückgewinnsteuer aus dieser Handänderung beträgt mutmasslich Fr. 219'780.-- (Franken zweihundertneunzehntausendsiebenhundertachtzig 0/00). Die definitive Veranlagung bleibt vorbehalten. Die KIBAG Management AG akzeptiert ausdrücklich das in Ziff. 2 des Beschlusses vom 2. Februar 2016 der Grundsteuerbehörde Meilen festgelegte „Szenario“, wonach für die Bestimmung des Verkehrswerts vor 20 Jahren vom Grundsatz der "vergleichbaren Verhältnissen" auszugehen ist. Die Basis für die Grundstückstückgewinnsteuerberechnung bildet das "Szenario Mietwohnungen".

Zur Sicherstellung der Grundstückgewinnsteuer hat die KIBAG Management AG der Finanzabteilung Steuern Meilen heute ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen einer in der Schweiz domizilierten Bank ausgehändigt, wonach der mutmassliche Betrag von Fr. 219'780.-- Valuta Eigentumsübertragung auf deren Konto überwiesen wird.

8. 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 Versicherungspolice sind der erwerbenden Partei spätestens bei der Eigentumsübertragung zu übergeben.

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

9. 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 Miet-, Pacht- noch sonstige Nutzungsverträge bestehen.

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, Altlasten etc.) direkt zu informieren.

11. Die Parteien stellen fest, dass zum heutigen Zeitpunkt auf dem Vertragsobjekt kein im Kataster der belasteten Standorte (KbS) verzeichneter Standort liegt. Sollten trotzdem Altlasten im Sinne der eidgenössischen Altlastenverordnung zu beseitigen oder zu überwachen sein, übernimmt die Politische Gemeinde Meilen alle damit verbundenen Kosten und Aufwände zu Ihren Lasten ohne jedwelche Regressansprüche gegenüber der bisherigen Eigentümerin KIBAG Management AG sowie insbesondere der Personalvorsorgeeinrichtung der KIBAG.

12. Der Stiftungsrat der erwerbenden Partei hat diesem Rechtsgeschäft mit Beschluss vom 17. Februar 2016 zugestimmt.

13. 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 erwerbende Partei 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.

14. Die Vertragsparteien nehmen davon Kenntnis, dass nach Ziffer 3 des Anhangs zur Verordnung über die elektrische Niederspannungsinstallatio-  
nen vom 7. November 2001 (SR 734.27) die Niederspannungsinstallatio-  
nen mit zehn- oder zwanzigjähriger Kontrollperiode bei einer Handände-  
rung 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. Soll-  
ten sich daraus für sie Nachteile irgendwelcher Art (namentlich Kostenfol-  
gen) ergeben, wird die veräussernde Partei von jeder Gewährleistungs-  
pflicht befreit.

Meilen,

Die veräußernde Partei:

Für die **KIBAG Management AG:**

Michael Husistein: .....

Susanne Egloff: .....

Die erwerbende Partei:

Für die **Personalvorsorgeeinrichtung der KIBAG:**

Oliver Baumann: .....

Esther Bachmann: .....

Für die **Politische Gemeinde Meilen**, im Sinne der Zustimmung zur Kostenübernahme in Ziff. 11 der weiteren Bestimmungen:

mit Vollmacht, Rea Grab: .....

## 2. Tauschvertrag

I.

### Vertragsobjekte 1 und 2

#### Grundeigentümerin

Politische Gemeinde Meilen, Dorfstrasse 100, 8706 Meilen, als Alleineigentümerin, vertreten durch den Gemeinderat Meilen und dieser mit Vollmacht vertreten durch Frau Rea Grab, Leiterin Liegenschaftenabteilung, geb. 02.11.1969, von Zürich, Josefstrasse 105, in Zürich.

**Grundbuchamtskreis: Meilen**

**Gemeinde: Meilen**

#### Vertragsobjekt 1

**Grundbuch Blatt 4007, Liegenschaft, Kataster Nr. 10671, Lütisämet**

Angaben der amtlichen Vermessung:

Kataster Nr. 10671, Lütisämet, Plan Nr. 48  
4387 m<sup>2</sup>, mit folgender Aufteilung:

Bodenbedeckungsarten:

- Acker, Wiese, Weide

4387 m<sup>2</sup>

#### Anmerkung

Subjektiv-dingliche Verbindungen:

Zu diesem Grundstück gehören: 545 / 1000 Miteigentum an Meilen Grundbuch Blatt 5620 Kataster Nr. 10672.

Dat. 18.01.1994, Bel. 15; 1995/389; 1998/298

### Dienstbarkeit

Last:

Fuss- und Fahrwegrecht für landwirtschaftliche Zwecke zG Kat. Nrn. 6159, 1776.

Dat. 18.01.1994, SP 6309

### Beschreibung des beherrschten Grundstücks

Grundbuch Blatt 5620, Liegenschaft, Kataster Nr. 10672, Lütisämet

#### Angaben der amtlichen Vermessung:

Kataster Nr. 10672, Lütisämet, Plan Nr. 48  
221 m<sup>2</sup>, mit folgender Aufteilung:

Bodenbedeckungsarten:

- Strasse, Weg 221 m<sup>2</sup>

### Dienstbarkeiten

Last:

Fuss- und Fahrwegrecht zG Kat. Nr. 10369.

Dat. 18.01.1994, SP 6308

Last:

Fuss- und Fahrwegrecht für landwirtschaftliche Zwecke zG Kat. Nrn. 6159, 1776.

Dat. 18.01.1994, SP 6309

### Vertragsobjekt 2

**Grundbuch Blatt 1147, Liegenschaft, Kataster Nr. 10670, Lütisämet**

#### Angaben der amtlichen Vermessung:

Kataster Nr. 10670, Lütisämet, Plan Nr. 48  
774 m<sup>2</sup>, mit folgender Aufteilung:

Bodenbedeckungsarten:

- Acker, Wiese, Weide 774 m<sup>2</sup>

## II.

### Vertragsobjekte 3, 4 und 5

#### Grundeigentümerin

**Personalvorsorgeeinrichtung der KIBAG**, Stiftung mit Sitz in Freienbach, CHE-109.522.742, bei der Stifterfirma, Bächastrasse 73, 8806 Bäch SZ, als Alleineigentümerin, vertreten durch die kollektiv zu zweien Zeichnungsberechtigten Herr Oliver Baumann, geb. 07.07.1961, von Gurtellen UR, Oberer Chämletenweg 41a, 6333 Hünenberg See (Nichtmitglied; Sekretär) und Frau Esther Bachmann, geb. 01.09.1956, von Bottenwil AG, Himmelrychstrasse 18, 5634 Merenschwand (als Mitglied).

**Grundbuchamtskreis: Meilen**

**Gemeinde: Meilen**

#### Vertragsobjekt 3

### Grundbuch Blatt 6182, Liegenschaft, Kataster Nr. 10981, Grund

Angaben der amtlichen Vermessung:

Kataster Nr. 10981, Grund, Plan Nr. 25  
1152 m<sup>2</sup>, mit folgender Aufteilung:

Gebäude:

- Nebengebäude, Nr. 15600335 17 m<sup>2</sup>

Bodenbedeckungsarten:

- Gebäude 17 m<sup>2</sup>  
- befestigte Fläche 1135 m<sup>2</sup>

#### Anmerkungen

- Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Wasserrecht und Wasserbau:  
Landanlagen und Bauten im Zürichseegebiet sowie Bauten auf Landanlagen.  
SP Art. 1395
- Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Planungs- und Baugesetzgebung:  
Erstellung von zwei Wohnhäusern sowie Verlegung der Silos.  
Dat. 10.03.1956, Bel. 145, 1997 Nr. 515

- Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Wasserrecht und Wasserbau:  
Ufermauer.  
Dat. 16.06.1993, Bel. 248 -/-
- Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Planungs- und Baugesetzgebung:  
Ausnutzungsübertragung.  
Dat. 07.11.1997, Bel. 516
- Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Wasserrecht und Wasserbau:  
Konzession und Ausnahmegewilligung bis zum 31.12.2023 für Kiesverladeanlage, Betriebsgebäude, WC-Gebäude, Kies- bzw. Sandbehälter, Reklametafel, Einfriedigung, zwei Container, Rampe, Mauern, Treppen, Stegen, etc.  
Dat. 16.11.2009, Bel. 622

#### Dienstbarkeiten

Last:  
Baubeschränkung zG der Politischen Gemeinde Meilen.  
Dat. 10.03.1956, SP 3259

Last:  
Mitbenützung an Containerabstellplatz zG Kat. Nrn. 10980, 10982.  
Dat. 26.06.2000, SP 6877

Last:  
Fuss- und Fahrwegrecht zG Kat. Nr. 10982.  
Dat. 26.06.2000, SP 6878

Last:  
Durchleitungsrecht zG Kat. Nr. 10980.  
Dat. 26.06.2000, SP 6879

#### Vertragsobjekt 4

### **Grundbuch Blatt 6183, Liegenschaft, Kataster Nr. 10982, Grund**

#### Angaben der amtlichen Vermessung:

Kataster Nr. 10982, Grund, Plan Nr. 25  
1583 m<sup>2</sup>, mit folgender Aufteilung:

#### Gebäude:

- Gebäude Wohnen, Nr. 15601999, Seestrasse 530 260 m<sup>2</sup>

Bodenbedeckungsarten:

- Gebäude	260 m <sup>2</sup>
- befestigte Fläche	294 m <sup>2</sup>
- Gartenanlage	1029 m <sup>2</sup>

Angabe der veräussernden Partei: Amtliche Wohnungsnummern: nicht bekanntgegeben

Anmerkungen

- Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Wasserrecht und Wasserbau:  
Landanlagen und Bauten im Zürichseegebiet sowie Bauten auf Landanlagen.  
SP Art. 1395
- Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Planungs- und Baugesetzgebung:  
Erstellung von zwei Wohnhäusern sowie Verlegung der Silos.  
Dat. 10.03.1956, Bel. 145, 1997 Nr. 515
- Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Planungs- und Baugesetzgebung:  
Ausnützungsübertragung.  
Dat. 07.11.1997, Bel. 516
- Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Wasserrecht und Wasserbau:  
Konzession und Ausnahmegewilligung bis zum 31.12.2023 für Kiesverladeanlage, Betriebsgebäude, WC-Gebäude, Kies- bzw. Sandbehälter, Reklametafel, Einfriedigung, zwei Container, Rampe, Mauern, Treppen, Stegen, etc.  
Dat. 16.11.2009, Bel. 622

Dienstbarkeiten

Last:  
Näherbaurecht zG Kat. Nr. 8964.  
Dat. 11.07.1955, SP 3193

Last:  
Näherpflanzungsrecht zG Kat. Nr. 8964.  
Dat. 11.07.1955, SP 3194

Last:  
Baubeschränkung zG der Politischen Gemeinde Meilen.  
Dat. 10.03.1956, SP 3259

Recht:  
Mitbenützung an Containerabstellplatz zL Kat. Nr. 10981.  
Dat. 26.06.2000, SP 6877

Recht:  
Fuss- und Fahrwegrecht zL Kat. Nr. 10981.  
Dat. 26.06.2000, SP 6878

Last:  
Durchleitungsrecht zG Kat. Nr. 10980;  
Last:  
Mitbenützungsrecht an Heizungsanlage zG Kat. Nr. 10980.  
Dat. 26.06.2000, SP 6879

### **Vertragsobjekt 5**

### **Grundbuch Blatt 6181, Liegenschaft, Kataster Nr. 10980, Grund**

#### Angaben der amtlichen Vermessung:

Kataster Nr. 10980, Grund, Plan Nr. 25  
745 m<sup>2</sup>, mit folgender Aufteilung:

Gebäude:	
- Gebäude Wohnen, Nr. 15601998, Seestrasse 518	172 m <sup>2</sup>
Bodenbedeckungsarten:	
- Gebäude	172 m <sup>2</sup>
- befestigte Fläche	127 m <sup>2</sup>
- Gartenanlage	446 m <sup>2</sup>

Angabe der veräussernden Partei: Amtliche Wohnungsnummern: nicht bekanntgegeben

#### Anmerkungen

- Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Wasserrecht und Wasserbau:  
Landanlagen und Bauten im Zürichseegebiet sowie Bauten auf Landanlagen.  
SP Art. 1395
- Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Planungs- und Baugesetzgebung:  
Erstellung von zwei Wohnhäusern sowie Verlegung der Silos.  
Dat. 10.03.1956, Bel. 145, 1997 Nr. 515
- Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Wasserrecht und Wasserbau:  
Ufermauer.  
Dat. 16.06.1993, Bel. 248 -I-

- Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Planungs- und Baugesetzgebung:  
Ausnützungsübertragung.  
Dat. 07.11.1997, Bel. 516
- Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Planungs- und Baugesetzgebung:  
Gartenmauer.  
Dat. 28.06.2001, Bel. 312
- Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Planungs- und Baugesetzgebung:  
Einfriedigungsmauer, bis 31.12.2016.  
Dat. 05.09.2001, Bel. 476
- Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Wasserrecht und Wasserbau:  
Konzession und Ausnahmegewilligung bis zum 31.12.2023 für Kiesverladeanlage, Betriebsgebäude, WC-Gebäude, Kies- bzw. Sandbehälter, Reklametafel, Einfriedigung, zwei Container, Rampe, Mauern, Treppen, Stegen, etc.  
Dat. 16.11.2009, Bel. 622
- Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Wasserrecht und Wasserbau:  
Konzession und Ausnahmegewilligung bis zum 31.12.2023 für Ansteuerboje.  
Dat. 16.11.2009, Bel. 622

#### Dienstbarkeiten

Last:  
Baubeschränkung zG der Politischen Gemeinde Meilen.  
Dat. 10.03.1956, SP 3259

Last:  
Recht auf Bestand einer Grenzmauer zG Kat. Nr. 6535.  
Dat. 15.02.1960, SP 3637, dat. 21.06.2001, Bel. 298

Recht:  
Mitbenützung an Containerabstellplatz zL Kat. Nr. 10981.  
Dat. 26.06.2000, SP 6877

Recht:  
Durchleitungsrecht zL Kat. Nrn. 10981, 10982;  
Recht:  
Mitbenützung an Heizungsanlage zL Kat. Nr. 10982.  
Dat. 26.06.2000, SP 6879

### Grenzen / Bemerkungen

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

### **III.**

#### **Tausch**

1. Die Politische Gemeinde Meilen tritt tauschweise ab an die Personalvorsorgeeinrichtung der KIBAG, als Alleineigentümerin, die als Vertragsobjekte 1 und 2 aufgeführten Grundstücke.
2. Die Personalvorsorgeeinrichtung der KIBAG tritt tauschweise ab an die Politische Gemeinde Meilen die als Vertragsobjekte 3, 4 und 5 aufgeführten Grundstücke.

### **IV.**

#### **Tauschwerte**

Die Parteien bewerten die Vertragsobjekte 1 und 2 der Politischen Gemeinde Meilen mit Fr. 7'300'000.00 (Franken sieben Millionen dreihunderttausend) und die Vertragsobjekte 3, 4 und 5 der Personalvorsorgeeinrichtung der KIBAG mit Fr. 6'800'000.00 (Franken sechs Millionen achthunderttausend).

Die Personalvorsorgeeinrichtung der KIBAG bezahlt heute, Valuta Eigentumsübertragung, der Politischen Gemeinde Meilen den Differenzbetrag von Fr. 500'000.00 (Franken fünfhunderttausend). Das entsprechende unwiderrufliche Zahlungsverprechen einer in der Schweiz domizilierten Bank ist heute der Politischen Gemeinde Meilen übergeben worden.

## V.

### Weitere Bestimmungen

1. Die Eigentumsübertragungen erfolgen heute, unmittelbar im Anschluss an die öffentliche Beurkundung dieses Vertrages.
2. Der Besitzesantritt, d.h. der Übergang der Vertragsobjekte in Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahr auf die jeweilige, erwerbende Partei erfolgt per 1. Juli 2016 (Antrittstag).
3. 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 erwerbenden Parteien übernehmen die Vertragsobjekte in dem ihnen bekannten, gegenwärtigen Zustand. Die Personalvorsorgeeinrichtung der KIBAG hat keine Reparatur- und Unterhaltsarbeiten an den Vertragsobjekten 3, 4 und 5 vorzunehmen.

Jede Gewährspflicht (Haftung) der veräussernden Parteien für Rechts- und Sachmängel an den Vertragsobjekten im Sinne des OR wird gegenseitig aufgehoben, soweit in diesem Vertrag nichts anderes vereinbart ist. Die veräussernden Parteien haben auch ausserhalb dieses Vertrages keine Zusicherungen für die Vertragsobjekte abgegeben. Die Parteien sind von der Urkundsperson über die Bedeutung dieser Freizeichnungsklausel orientiert worden. Insbesondere darüber, dass diese Vereinbarung ungültig ist, wenn die veräussernden Parteien den erwerbenden Parteien die Gewährsmängel absichtlich oder grobfahrlässig bzw. arglistig verschwiegen haben (Art. 100 Abs. 1, 192 Abs. 3 und 199 OR).

4. Die Vertragsparteien sind auf die Bewilligungspflicht gemäss Art. 32dbis Abs. 3 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG) hingewiesen worden.

Die Parteien stellen fest, dass zum heutigen Zeitpunkt auf den Vertragsobjekten 1, 2, 3 und 5 kein im Kataster der belasteten Standorte (KbS) verzeichneter Standort liegt.

Die Parteien stellen hingegen fest, dass gemäss dem Kataster der belasteten Standorte (KbS) auf dem Vertragsobjekt 4, Kat. Nr. 10982 Meilen, ein belasteter Standort liegt, von dem indes keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten sind. Die Bewilligung dieses Rechtsgeschäfts gilt deshalb als durch die generell-konkrete Allgemeinverfügung Nr. 0945 vom 18.06.2014 des AWEL erteilt.

Zur Evaluation der allenfalls trotzdem anfallenden, zu sanierenden Altlasten auf Kat. Nr. 10982 Meilen hat die Personalvorsorgeeinrichtung der KIBAG zu ihren Lasten ein entsprechendes Gutachten bei der Magma AG

für Geologie Umwelt und Planung, Bergblumenstr. 23, 8408 Winterthur in Auftrag gegeben, welches mit Datum vom 20.05.2016 vorliegt und der Politischen Gemeinde Meilen übergeben wurde.

Sollten wider Erwarten trotzdem Altlasten im Sinne der eidgenössischen Altlastenverordnung auf den Vertragsobjekten 1 bis und mit 5 zu beseitigen oder zu überwachen sein, gehen alle damit verbundenen Kosten und Aufwände vollumfänglich zu Lasten der Politischen Gemeinde Meilen unter Schadloshaltung der Personalvorsorgeeinrichtung der KIBAG.

5. Die Gebühren und Auslagen des Notariates und Grundbuchamtes werden von den Vertragsparteien gemeinsam, je zur Hälfte, bezahlt; sie haften dafür von Gesetzes wegen solidarisch.
6. Die erwerbenden Parteien haben von den Bestimmungen über das gesetzliche Pfandrecht für die Grundstückgewinnsteuer Kenntnis genommen.

Die von der Finanzabteilung Steuern, Gemeindeverwaltung Meilen, provisorisch berechnete Grundstückgewinnsteuer aus diesem Tausch beträgt für die Personalvorsorgeeinrichtung der KIBAG mutmasslich Fr. 449'600.-- (Franken vierhundertneunundvierzigtausendsechshundert 0/00). Die definitive Veranlagung bleibt vorbehalten.

Die Personalvorsorgeeinrichtung der KIBAG akzeptiert ausdrücklich das in Ziff. 2 des Beschlusses vom 2. Februar 2016 der Grundsteuerbehörde Meilen festgelegte „Szenario“, wonach für die Bestimmung des Verkehrswerts vor 20 Jahren vom Grundsatz der "vergleichbaren Verhältnissen" auszugehen ist. Die Basis für die Grundstückstückgewinnsteuerberechnung bildet das „Szenario Mietwohnungen“

Zur Sicherstellung der Grundstückgewinnsteuer hat die Personalvorsorgeeinrichtung der KIBAG der Finanzabteilung Steuern Meilen heute ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen einer in der Schweiz domizilierten Bank ausgehändigt, wonach der mutmassliche Betrag von Fr. 449'600.-- Valuta Eigentumsübertragung auf deren Konto überwiesen wird.

7. Die Vertragsparteien haben Kenntnis von Artikel 54 des Versicherungsgesetzes (VVG).

Die Politische Gemeinde Meilen bestätigt, dass bezüglich der Vertragsobjekte 1 und 2 keine privaten Schaden- und Haftpflichtversicherungen bestehen.

Private Schaden- und Haftpflichtversicherungen für die Vertragsobjekte 3, 4 und 5 gehen auf die Politische Gemeinde über, sofern diese nicht innert 30 Tagen, von der Eigentumsübertragung an gerechnet, den Versicherungsgesellschaften schriftlich mitteilt, sie lehne den Übergang ab.

Die Versicherungspolice sind der Politischen Gemeinde Meilen spätestens bei der Eigentumsübertragung zu übergeben.

Die obligatorische Versicherung bei der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich für Feuer- und Elementarschäden betreffend der Vertragsobjekte 3, 4 und 5 geht von Gesetzes wegen auf die Politische Gemeinde Meilen über.

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

Die Politische Gemeinde Meilen bestätigt, dass für die Vertragsobjekte 1 und 2 keine schriftlichen Miet-, Pacht-, noch sonstigen Nutzungsverträge bestehen. Das mit Herrn Peter Ruckstuhl-Brunner, Weidstrasse 35, 8706 Meilen bis dato bestandene mündliche Abkommen über die Bewirtschaftung dieser Grundstücke (Mähen der Wiesen) wurde von der Gemeinde per Ende Juni 2016 gekündigt.

Die Personalvorsorgeeinrichtung der KIBAG bestätigt, dass für das Vertragsobjekt 3 weder Miet-, Pacht- noch sonstige Nutzungsverträge bestehen.

Für die Vertragsobjekte 4 und 5 bestehen Mietverhältnisse, welche der Politischen Gemeinde Meilen bekannt sind. Diese Mietverhältnisse gehen mit der heutigen Eigentumsübertragung von Gesetzes wegen auf die Politische Gemeinde Meilen über (Art. 261 Abs. 1 OR). Die entsprechenden Mietverträge samt den dazugehörenden Unterlagen sind der Politischen Gemeinde zu übergeben. Die Personalvorsorgeeinrichtung der KIBAG wird die Mieter über diese Handänderung informieren. Mit allen mit den Mietverhältnissen anfallenden Einnahmen und Abgaben wird per Antrittstag (1. Juli 2016) abgerechnet.

9. Die Urkundsperson hat die erwerbenden Parteien darauf hingewiesen, dass öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen unabhängig von einer Anmerkung im Grundbuch rechtsgültig bestehen können. Die erwerbenden Parteien haben sich daher bei den zuständigen Amtsstellen über solche Eigentumsbeschränkungen (Nutzungsvorschriften und -beschränkungen, baurechtliche Vorschriften und Auflagen, Altlasten etc.) direkt zu informieren.

10. Die Vertragsparteien nehmen davon Kenntnis, dass nach Ziffer 3 des Anhanges zur Verordnung über die elektrische Niederspannungsinstallatio-  
nen vom 7. November 2001 (SR 734.27) die Niederspannungsinstallatio-  
nen mit zehnjähriger 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 in den Vertragsobjekten 3, 4 und 5 erst nach der Eigentumsübertragung durch die Politische Gemeinde Meilen veranlasst wird. Sollten sich daraus für sie Nachteile irgendwelcher Art (namentlich Kostenfolgen) ergeben, wird die Personalvorsorgeeinrichtung der KIBAG von jeder Gewährleistungspflicht befreit.

11. Die Personalvorsorgeeinrichtung der KIBAG verpflichtet sich, auf den Vertragsobjekten 1 und 2 nur Mietwohnungen zu erstellen.
  
12. Die Personalvorsorgeeinrichtung der KIBAG und die Politische Gemeinde Meilen verpflichten sich gegenseitig, die heute abgetauschten und erworbenen Grundstücke während der nächsten 10 (zehn) Jahre ab heutiger Eigentumsübertragung nicht zu veräußern. Diese Pflicht beruht auf dem Grundsatz nach Treu und Glauben (d.h. ohne Konventionalstrafenvereinbarung). Die Parteien sind verpflichtet, diese Bestimmung einem allfälligen Rechtsnachfolger mit der Pflicht zur Weiterüberbindung zu überbinden.
  
13. Die Gemeindeversammlung hat diesem Rechtsgeschäft am 06. Juni 2016 rechtskräftig zugestimmt.
  
14. Der Stiftungsrat der Personalvorsorgeeinrichtung der KIBAG hat diesem Rechtsgeschäft mit Beschluss vom 17. Februar 2016 zugestimmt.
  
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 Personalvorsorgeeinrichtung der KIBAG 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.

Meilen,

Für die **Politische Gemeinde Meilen:**

mit Vollmacht, Rea Grab:

.....

Für die **Personalvorsorgeeinrichtung der KIBAG:**

Oliver Baumann:

.....

Esther Bachmann:

.....

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

Meilen, , Uhr

**NOTARIAT MEILEN**

Roger Huber, Notariatsassistent

## **Anmeldung**

Zur Eintragung wird angemeldet durch:

**KIBAG Management AG**, mit Sitz in Freienbach, CHE-105.838.554, Bächastrasse 73, 8806 Bäch SZ, als Alleineigentümerin, vertreten durch den kollektiv zu zweien Zeichnungsberechtigten Michael Husistein, geb. 18.03.1972, von Entlebuch LU, Haldenstr. 11, 8306 Brüttisellen sowie durch die mit Kollektivprokura zu zweien gemäss Art. 459 Abs. 2 OR Zeichnungsberechtigte Susanne Egloff, geb. 29.08.1975, von Niederrohrdorf AG, Grundackerweg 73, 8965 Berikon,

**Politische Gemeinde Meilen**, Dorfstrasse 100, 8706 Meilen, als Alleineigentümerin, vertreten durch den Gemeinderat Meilen und dieser mit Vollmacht vertreten durch Frau Rea Grab, Leiterin Liegenschaftenabteilung, geb. 02.11.1969, von Zürich, Josefstrasse 105, in Zürich,

**Personalvorsorgeeinrichtung der KIBAG**, Stiftung mit Sitz in Freienbach, CHE-109.522.742, bei der Stifterfirma, Bächastrasse 73, 8806 Bäch SZ, als Alleineigentümerin, vertreten durch die kollektiv zu zweien Zeichnungsberechtigten Herr Oliver Baumann, geb. 07.07.1961, von Gurtnellen UR, Oberer Chämletenweg 41a, 6333 Hünenberg See (Nichtmitglied; Sekretär) und Frau Esther Bachmann, geb. 01.09.1956, von Bottenwil AG, Himmelrychstrasse 18, 5634 Merenschwand (als Mitglied).

## **Grundstücke Grundbuch Blätter 6182, 4007, 1147, 6183 und 6181, Meilen**

1.

### **Eigentumsübertragung: Kauf**

Übertragung von Grundstück Grundbuch Blatt 6182, Meilen, ins Eigentum von

**Personalvorsorgeeinrichtung der KIBAG**, Stiftung mit Sitz in Freienbach, CHE-109.522.742, bei der Stifterfirma, Bächastrasse 73, 8806 Bäch SZ, als Alleineigentümerin, vertreten durch die kollektiv zu zweien Zeichnungsberechtigten Herr Oliver Baumann, geb. 07.07.1961, von Gurtnellen UR, Oberer Chämletenweg 41a, 6333 Hünenberg See (Nichtmitglied; Sekretär) und Frau Esther Bachmann, geb. 01.09.1956, von Bottenwil AG, Himmelrychstrasse 18, 5634 Merenschwand (als Mitglied),

gestützt auf die vorstehende Urkunde.

2.

### **Eigentumsübertragung: Tausch**

A. Übertragung der Grundstücke Grundbuch Blätter 4007 und 1147, Meilen, von ins Eigentum von

**Personalvorsorgeeinrichtung der KIBAG**, Stiftung mit Sitz in Freienbach, CHE-109.522.742, bei der Stifterfirma, Bächastrasse 73, 8806 Bäch SZ, als Alleineigentümerin, vertreten durch die kollektiv zu zweien Zeichnungsberechtigten Herr Oliver Baumann, geb. 07.07.1961, von Gurtellen UR, Oberer Chämletenweg 41a, 6333 Hüenberg See (Nichtmitglied; Sekretär) und Frau Esther Bachmann, geb. 01.09.1956, von Bottenwil AG, Himmelrychstrasse 18, 5634 Merenschwand (als Mitglied),

B. Übertragung der Grundstücke Grundbuch Blätter 6182, 6183 und 6181, Meilen, ins Eigentum von

**Politische Gemeinde Meilen**, Dorfstrasse 100, 8706 Meilen, als Alleineigentümerin, vertreten durch den Gemeinderat Meilen und dieser mit Vollmacht vertreten durch Frau Rea Grab, Leiterin Liegenschaftenabteilung, geb. 02.11.1969, von Zürich, Josefstrasse 105, in Zürich,

gestützt auf vorstehende Urkunde.

Meilen,

Für die **KIBAG Management AG**:

Michael Husistein: .....

Susanne Egloff: .....

Für die **Personalvorsorgeeinrichtung der KIBAG**:

Oliver Baumann: .....

Esther Bachmann: .....

Für die Politische Gemeinde Meilen:

mit Vollmacht, Rea Grab: .....