

AUSFERTIGUNG

Öffentliche Beurkundung

Kaufvertrag

Politische Gemeinde Hinwil, besondere Rechtsformen, mit Sitz in Hinwil, UID CHE-114.878.156, Dürntnerstrasse 8, 8340 Hinwil, Gemeindehausstrasse 2, 8340 Hinwil, als Alleineigentümerin, heute schlussendlich vertreten durch Herrn Horst Meier, Ressortvorsteher Finanzen und Liegenschaften und Herrn Elias Hug, Leiter Abteilung Liegenschaften, siehe Ziffer 1 der weiteren Bestimmungen hiernach

– nachfolgend die «veräussernde Partei» genannt –

verkauft an die

Wohnbaugenossenschaft BACHTEL Hinwil, Genossenschaft, mit Sitz in Hinwil ZH, UID CHE-103.970.065, Wihaldenstrasse 2, 8340 Hinwil, als Alleineigentümerin, heute vertreten durch Herrn Markus Baumgartner, von und in Bärenswil, als Präsident der Verwaltung und Herrn Armin Schneider, von Rorbas, in Hinwil, als Mitglied der Verwaltung + Kassier, beide je mit Kollektivunterschrift zu zweien

– nachfolgend die «erwerbende Partei» genannt –

Folgendes:

– nachfolgend das «Vertragsobjekt» genannt –

Grundbuchamtskreis: Wetzikon

Gemeinde Hinwil

Grundbuch Blatt 2008, Kataster 7100, Kemptnerstrasse 8

Beschrieb des Grundstückes siehe hinten.

Grenzen / Bemerkungen

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

H. B.
psa

Der Kaufpreis beträgt Fr. 1'800'000.00 und ist der veräussernden Partei anlässlich der Eigentumsübertragung auf das Konto IBAN CH80 0685 0020 2504 6000 4 bei der Clientis Zürcher Regionalbank Genossenschaft in Wetzikon, zu bezahlen.

Die erwerbende Partei hat sich anlässlich der Eigentumsübertragung über die Kaufpreiszahlung durch Vorlegung eines unwiderruflichen Zahlungsvernehmens einer in der Schweiz domizilierten Bank auszuweisen.

Wird die Bank über die erfolgte Eigentumsübertragung erst nach Clearingabschluss 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.

Die Zahlung erfolgt ohne Mitwirkung des Notariates und Grundbuchamtes Wetzikon gegen separate Quittung.

Weitere Bestimmungen

1. Das heutige Rechtsgeschäft ist durch Urnenabstimmung genehmigen zu lassen. Der Vertragsabschluss erfolgt daher unter dem Vorbehalt des Urnenabstimmungsentscheids. Die veräussernde Partei ist verpflichtet, raschmöglichst dafür besorgt zu sein.

Sofern das Geschäft aufgrund des Urnenabstimmungsentscheids nicht genehmigt wird, fällt der heutige Kaufvertrag für beide Parteien dahin. Nachweisbare mit der veräussernden Partei abgesprochene Planungsaufwendungen seitens der erwerbenden Partei sind durch die veräussernde Partei zurückzuerbürgen. Im Übrigen sind beiderseits keine Entschädigungen zu leisten.

Der Gemeinderat Hinwil hat das heutige Rechtsgeschäft einstweilen genehmigt und für den Vertragsabschluss die Herren Horst Meier, Ressortvorsteher Finanzen und Liegenschaften und Herrn Elias Hug, Leiter Abteilung Liegenschaften ermächtigt.

2. Die Eigentumsübertragung hat innert 30 Tagen nach Vorliegen des rechtskräftigen Urnenabstimmungsentscheids zu erfolgen. Nach Ablauf dieses Zeitraumes 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 des Schweizerischen Obligationenrechts (OR) anzusetzen. Art. 214 OR über den Käuferverzug findet keine Anwendung.

Bis zur Eigentumsübertragung hat zudem der rechtskräftige Feststellungsbeschluss Ziffer 15 hiernach vorzuliegen und die Dienstbarkeitsverlegung Ziffer 20.7 hiernach muss grundbuchlich vollzogen sein. Die Bestimmung Ziffer 1 Absatz 2 hiervor findet diesbezüglich analoge Anwendung.

3. Der Besitzesantritt, d.h. der Übergang des Vertragsobjektes in Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahr, erfolgt vorbehaltlich Ziffer 5 hiernach mit der Eigentumsübertragung (Antrittstag).

H B
myBa 2-
Alli

4. Die Vertragsparteien rechnen über die mit dem Vertragsobjekt verbundenen Abgaben/Nebenkosten (wie z.B. Kehrrechtgebühren, Wasser/Abwasser, Gebäudeversicherung, Energievorrat) separat ab, Wert Antrittstag.

5. Die erwerbende Partei überlässt der veräussernden Partei das auf dem Vertragsobjekt stehende Wohnhaus Assek. Nr. 11701452 zur unentgeltlichen Gebrauchslleihe. Entgegen Art. 306 des OR ist die veräussernde Partei zur Vermietung des Gebäudes oder Teilen davon berechtigt.

Sämtliche Kosten für den Unterhalt und die Instandhaltung des Gebäudes gehen vollumfänglich zu Lasten der veräussernden Partei, inkl. private Schaden- und Haftpflichtversicherung. Die veräussernde Partei ist verpflichtet, die entsprechenden Versicherungen abzuschliessen. Die während der Leihe angefallenen zivilen Früchte betreffend des Gebäudes Assek. Nr. 11701452 gehören der veräussernden Partei.

Die Gebrauchslleihe ist unbefristet und gilt bis zur Auflösung durch eine Partei. Die Auflösung ist mindestens 6 Monate im Voraus schriftlich zu avisieren. Seitens der erwerbenden Partei kann die Auflösung nur in Zusammenhang mit der Realisierung eines Neubaus auf dem Vertragsobjekt mit entsprechendem Rückbau des bestehenden Gebäudes Assek. Nr. 11701452 erfolgen. Als Nachweis für die Realisierung eines Neubaus hat eine rechtskräftige Baubewilligung vorzuliegen.

Für die Haftung des zur unentgeltlichen Gebrauchslleihe überlassenen Gebäudes Assek. Nr. 11701452 gilt Art. 306 Abs. 3 und Art. 97 OR. Die Gefahrentragung, Rechte und Pflichten sowie Nutzen und Gefahr bezüglich des Gebäudes Assek. Nr. 11701452 verbleiben bei der veräussernden Partei für die Dauer der unentgeltlichen Gebrauchslleihe. Sollte die erwerbende Partei in Haftungsangelegenheiten direkt belangt werden, ist die veräussernde Partei zur entsprechenden Ersatzleistung verpflichtet.

Die Parteien erklären, dass die unentgeltliche Gebrauchslleihe mit dem Recht zur Vermietung laut obigen Bestimmungen keine Zweckentfremdung der in Ziffer 20.8 hiernach genannten Auflage darstellt. Der letzte Willen der Erblasserin wird dadurch nicht verletzt.

6. Die erwerbende Partei übernimmt das Vertragsobjekt in dem ihr bekannten, gegenwärtigen Zustand. Die veräussernde Partei hat keine Reparatur- und Unterhaltsarbeiten vorzunehmen. Mängel, welche vor der Eigentumsübertragung neu entstehen, hat die veräussernde Partei auf ihre Kosten zu beheben.

Jede Gewährspflicht (Haftung) der veräussernden Partei für Rechts- und Sachmängel am Vertragsobjekt im Sinne des Schweizerischen Obligationenrechts wird aufgehoben, unter Berücksichtigung von Ziffer 5. Die veräussernde Partei hat ausserhalb dieses Vertrages keine Zusicherungen für das Vertragsobjekt abgegeben.

7. Das eidgenössische Grundbuch für das Gebiet der Politischen Gemeinde Hinwil ist vom Obergericht des Kantons Zürich mit Beschluss vom 04.03.2019 auf den 01.04.2019 in Kraft gesetzt worden und gilt von diesem Zeitpunkt an als eingeführt. Vom 01.04.2019 an können alle eintragungsbedürftigen, aber nicht eingetragenen dinglichen Rechte gegenüber gutgläubigen Dritten nicht mehr geltend gemacht werden

und sie verlieren, sofern sie nicht binnen zwei Jahren vom genannten Zeitpunkt an zur Eintragung gelangen, ihre Wirkung auch unter den Parteien (§ 270 EGzZGB).

8. Die Gebühren und Auslagen des Notariates und Grundbuchamtes werden von den Vertragsparteien je zur Hälfte bezahlt; sie haften dafür von Gesetzes wegen solidarisch.

9. Die erwerbende Partei hat von den Bestimmungen über das gesetzliche Pfandrecht für die Grundstückgewinnsteuer Kenntnis genommen. Die Urkundsperson hat die Parteien auf einen eventuellen Aufschub der Grundstückgewinnsteuer im Falle einer Ersatzbeschaffung hingewiesen.

Die Parteien haben Kenntnis, von der Bestätigung des Steueramtes Hinwil, wonach für diesen Kauf weder Grundstückgewinnsteuern noch Schenkungssteuern anfallen werden. Die erwerbende Partei ist steuerbefreit. Dieser Kauf des Vertragsobjektes, welches gemeinnützig genutzt wurde, durch die veräussernde Partei an eine steuerbefreite Institution löst keine Steuern aus.

10. Die Vertragsparteien haben Kenntnis von Artikel 54 des Versicherungsvertragsgesetzes (VVG). Private Schaden- und Haftpflichtversicherungen gehen auf die erwerbende Partei über, sofern sie nicht innerhalb 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.

11. 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 Mietverträge noch dergleichen bestehen. Vorbehalten bleibt Ziffer 5 hiervor.

12. 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.

13. Die Parteien stellen fest, dass zum Zeitpunkt der Beurkundung auf dem Vertragsobjekt kein im Kataster der belasteten Standorte (KbS) verzeichneter Standort liegt.

mbc

H B.

4

14. 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, sind diese durch die veräussernde Partei gemäss Ziffer 5 der weiteren Bestimmungen vorne zu tragen.

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 erwerbende Partei erklärt, dass der Erwerb nicht für Rechnung von Personen im Ausland erfolgt und dass sie nicht von Personen im Ausland beherrscht wird (Art. 6 BewG); sie verpflichtet sich, einen entsprechenden Feststellungsbeschluss des Bezirksrates einzuholen (Art. 17 BewG und Art. 15 BewV). Das Gesuch ist vollständig, versehen mit allen Beilagen, ohne Verzug einzureichen.

16. Die erwerbende Partei räumt der veräussernden Partei während 25 Jahren ab der späteren Handänderung, Ziffer 2 hiavor, ein limitiertes Vorkaufsrecht am Vertragsobjekt ein, welches bei der Eigentumsübertragung für die Dauer des Vorkaufsrechts im Grundbuch vorgemerkt wird, den bestehenden beschränkten dinglichen Rechten im Range der dinglichen Sicherheit nachgehend. Das Vorkaufsrecht kann von der Vorkaufsberechtigten ausgeübt werden zum heutigen Erwerbspreis zuzüglich allfälligem Mehrwert-Ausgleich im Sinne des zürcherischen Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) samt entsprechender Verordnung (MAV) sowie den weiteren ab Vollzug des Kaufvertrages erfolgten ausgewiesenen wertvermehrenden Investitionen, wie sie von den Steuerbehörden im Rahmen einer allfälligen Grundstückgewinnsteuer-Veranlagung akzeptiert werden. Von den Beträgen der wertvermehrenden Investitionen sind 2 % pro angelaufenem Jahr seit Bezahlung der entsprechenden Investition als Alters-Entwertung abzuziehen.

Liegt der Kaufpreis im Vertrag mit einem Dritten tiefer als im vorstehenden Absatz umschrieben, so ist der Kaufpreis, den der Dritte zahlt, massgebend.

Das Vorkaufsrecht ist weder vererblich, noch übertragbar und ist nicht auf den ersten Vorkaufsfall beschränkt.

Das Vorkaufsrecht kann geltend gemacht werden, wenn das Vertragsobjekt verkauft wird, sowie bei jedem anderen Rechtsgeschäft, das wirtschaftlich einem Verkauf gleichkommt. Die Ausübung des Vorkaufsrechtes hat innert dreier Monate mittels einem empfangsbedürftigen, eingeschriebenen Brief (gleich Ausübungserklärung) der Vorkaufsberechtigten an den im Grundbuch eingetragenen Eigentümer zu erfolgen. Die Frist beginnt mit Kenntnis des Abschlusses und Inhaltes des Vertrages mit einem Dritt-Erwerber.

Die Abgabe der Anmeldung für die Vormerkung des Vorkaufrechtes hat anlässlich der Eigentumsübertragung zu erfolgen.

MSA H B - 5

17. Die erwerbende Partei räumt der veräussernden Partei im Weiteren während 25 Jahren ab der späteren Handänderung, Ziffer 2 hiervor, am Vertragsobjekt ein bedingt ausübbares Rückkaufsrecht ein, welches bei der Eigentumsübertragung für die Dauer des Vorkaufsrechts im Grundbuch vorgemerkt wird, den bestehenden beschränkten dinglichen Rechten im Range der dinglichen Sicherheit nachgehend. Der Rückkaufspreis entspricht dem heutigen Kaufpreis von Fr. 1'800'000.00.

Der Rückkaufspreis ist durch die Rückkaufsberechtigte um 1 % p.a. zu verzinsen, und zwar vom Datum der Eigentumsübertragung im Zusammenhang mit dem heutigen Kaufvertrag, Ziffer 2 hiervor, an gerechnet bis zum Datum der Eigentumsübertragung im Zusammenhang mit diesem Rückkaufsrecht.

Die Zahlung des Rückkaufpreises zuzüglich obiger Verzinsung erfolgt Zug um Zug gegen Anmeldung der Rückübertragung beim Grundbuchamt. Sämtliche Projekt-Unterlagen und Urheberrechte daran sind der veräussernden Partei zu übergeben.

Das Rückkaufsrecht ist weder vererblich noch übertragbar.

Das Rückkaufsrecht kann durch die Berechtigte frühestens ausgeübt werden, wenn das Vertragsobjekt bis am 01. Januar 2030 noch nicht bebaut, das heisst Wohnungen gemäss Testament vom 16.03.1979 erstellt wurden. Das Rückkaufsrecht erlischt somit mit dem Baubeginn gemäss Ziffern 5 und 19 der Bestimmungen in diesem Vertrag.

Die Abgabe der Anmeldung für die Vormerkung des bedingt ausübbareren Rückkaufsrecht hat anlässlich der Eigentumsübertragung zu erfolgen.

Öffentlich-rechtliche Vertrags-Bestimmungen betreffend Überbauung und betriebliche Nutzung des Vertragsobjektes

18. Die veräussernde Partei hat das Vertragsobjekt als Vermächtnis von Frau Irène Rüegg geb. Marton mit folgenden Auflagen erhalten:

Das Vertragsobjekt ist für einen gemeinnützigen Zweck zu verwenden und diese Zuwendung ist als Fonds (Separat-Gut) im Sinne von § 139 des Gemeinde-Gesetzes zu behandeln. Das Vertragsobjekt ist für ein Altersheim zu verwenden und ein möglichst grosser Teil des Vertragsobjektes soll nicht überbaut werden, sondern als Park-Anlage ausgestaltet und als solche dem Quartier und evtl. einer weiteren Öffentlichkeit für Erholungszwecke zugänglich gemacht werden. Das Gebäude Assek. Nr. 11701452 soll wenn möglich erhalten bleiben, darf aber abgebrochen werden, wenn der gemeinnützige Zweck, dem das Vertragsobjekt zugeführt werden soll, dadurch besser verwirklicht werden kann.

Die erwerbende Partei verpflichtet sich, die obgenannten Auflagen des Vermächtnisses an die veräussernde Partei auch für sich als verbindlich zu anerkennen und diese Auflagen allfälligen Rechtsnachfolger im Eigentum zu überbinden, mit der Pflicht zur fortlaufenden Weiterüberbindung, mit Schadenersatzpflicht im Unterlassungsfalle. Auf entsprechende Sicherstellung wird ausdrücklich verzichtet.

18/8
↓ B
- 6 -

19. In teilweiser Einschränkung und Ausschluss baurechtlicher Bestimmungen der Regelbauweise verpflichtet sich die erwerbende Partei für das Vertragsobjekt ein Überbauungs-Projekt bei der örtlichen Baubehörde einzureichen und zu realisieren, das die nachfolgenden Bedingungen dauernd einhält. Wo keine Einschränkungen definiert sind, gilt die Regelbauweise. Der Wortlaut dieses verwaltungs-rechtlichen Vertrages geht bei Zweifel oder Widersprüchlichkeit den Vertrags-Plänen sowie der Regelbauweise vor.

20.1 Bauten

Zulässig sind drei Bau-Körper (A, B & C) mit Unterniveau-Garage; Bau-Körper C ohne Attika-Geschoss; Volumen und Situierung (Fuss-Abdruck) gemäss Vertrags-Plänen, welche Bestandteile des heutigen Kaufvertrages bilden, hier beigefügt sind und entsprechend mitunterzeichnet und mitbeurkundet werden:

Grundriss EG, Nr. 311 vom 31. März 2020

Grundriss 1. OG, Nr. 312 vom 31. März 2020

Grundriss 2. OG (Attika), Nr. 313 vom 31. März 2020

Dach-Aufsicht, Nr. 511 vom 31. März 2020

Grundriss Untergeschoss, Nr. 300 vom 31. März 2020

Abstände und Höhenkoten entsprechend der Regelbauweise, ohne Areal-Bonus.

Alters-Wohnungen mit öffentlichem Mehrzweck-Raum und Gewerbe-Raum im EG Haus C.

Die Pläne sind als Projekt-Skizzen zu verstehen; die definitiven Projekt-Pläne dürfen nur unwesentlich davon abweichen.

20.2 Erschliessung

Direkt ab Kemptnerstrasse (Staats-Strasse) via Unterniveau-Garage. Besucher-Parkplätze (max. 10) via Holzweidweg, Zugangs-Wege mit allgemeinem Fahrverbot (ausgenommen Rettungs-Fahrzeuge), Plan Nr. 311 vom 31. März 2020.

20.3 Umgebung

Grün colorierte Flächen für private Nutzung; weisse Flächen sind öffentlich zugängliche Flächen, Plan Nr. 311 vom 31. März 2020.

20.4 Freifläche

Freiflächen Ziffer mind. 0,6.

20.5 Begegnungs-Zone

Gestaltung der öffentlich zugänglichen Flächen als Park-artige Begegnungs-Zone für Verweilen, Treffpunkt und immissions-arme Aktivitäten, Plan Nr. 311 vom 31. März 2020.

msa *H B* *-7*

20.6 Verbote

Mofa-, Bike- und Velo-Fahren, Skaten, Tischtennis, Ball-Spiele, Grillen, Musik (ausgenommen öffentliche Darbietungen), Aktivitäten mit starken oder mässigen Immissionen.

20.7 Verlegung Wegrecht

Die Grunddienstbarkeit SP 3348, Fuss- und Fahrwegrecht zu Gunsten Grundbuch Blatt 1292, Kataster 3708, und Grundbuch Blatt 2733, Kataster 1027, zu Lasten Vertragsobjekt, ist im östlichen Teil des Vertragsobjekts vom Holzweidweg vorab zur späteren Eigentumsübertragung, Ziffer 2 hiervor, an die Grenze zu Grundbuch Blatt 2733, Kataster 1027 zu verlegen.

20.8 Nutzungs-Vorschriften

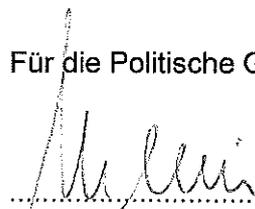
Das Vertragsobjekt ist dauernd als Alters-Wohnungen im Sinne des Vermietungs-Reglementes «Vivet Marton» der erwerbenden Partei (datiert vom 27. Januar 2020) zu nutzen. Dieses Vermietungs-Reglement bildet Bestandteil des heutigen Kaufvertrages, ist hier beigefügt und wird entsprechend mitunterzeichnet und mitbeurkundet. Änderungen des Reglementes oder der Nutzungs-Art bedürfen der Zustimmung des Gemeinderates Hinwil.

21. Die privat- und öffentlich-rechtlichen Bestimmungen dieses Vertrages sind einem allfälligen Rechtsnachfolger so zu überbinden, dass dieser und alle weiteren daran - wie die erwerbende Partei - gebunden sind, mit Schadenersatzpflicht im Unterlassungsfalle.

Wetzikon, 20. Oktober 2020

Die veräussernde Partei:

Für die Politische Gemeinde Hinwil:



Horst Meier



Elias Hug

Die erwerbende Partei:

Für die Wohnbaugenossenschaft BACHTEL Hinwil:



Markus Baumgartner



Armin Schneider

Grundbuchamt Wetzikon

Grundbuch	Blatt	EGRID	
Hinwil	2008	CH530977171837	1/3

Grundstücksbeschreibung						
Fläche			Beschreibung	Änderung		
ha	a	m2		Datum	Beleg	Mutation
	44	70	Kataster 7100, Plan 5, Unterdorf Gesamtfläche	10.10.2019		Bestandesänderung
		94	Gebäude Gebäude Wohnen, Nr. 11701452, Kemptnerstrasse 8			
		94	Bodenbedeckung Gebäude			
	1	02	befestigte Fläche			
	32	77	Acker, Wiese, Weide			
	9	97	Gartenanlage			

Anmerkungen				
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
keine				

Vormerkungen				
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
keine				

Rechtswirksame Eintragungen

Grundbuchamt Wetzikon

Grundbuch	Blatt	EGRID	
Hinwil	2008	CH530977171837	2/3

Dienstbarkeiten

Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Last	Grunddienstbarkeit Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten Blatt 1292, Kataster 3708, EGRID CH327717091779, Hinwil Blatt 2733, Kataster 1027, EGRID CH367709171794, Hinwil	09.12.1947	148	CH9055-0000-0034-66769	
Last	Personaldienstbarkeit Übertragbares Durchleitungsrecht für Kabelleitung zugunsten Elektrizitätswerke des Kantons Zürich (EKZ), besondere Rechtsformen, Zürich, CHE-108.954.688, Postfach 2254, 8022 Zürich	10.01.1974	8-10	CH9055-0000-0033-59669	1
Last	Grunddienstbarkeit Anschlussrecht zugunsten Blatt 811, Kataster 6844, EGRID CH241709771781, Hinwil Blatt 812, Kataster 6843, EGRID CH427717091745, Hinwil Blatt 1657, Kataster 8364, EGRID CH490977171771, Hinwil Blatt 2431, Kataster 3597, EGRID CH707717180986, Hinwil Blatt 4014, Kataster 6845, EGRID CH251709771797, Hinwil Blatt 4225, Kataster 6545, EGRID CH481709177703, Hinwil Blatt 4226, Kataster 6549, EGRID CH471777170925, Hinwil	25.02.1976	74	CH9055-0000-0034-66668	2, 3
Recht	Grunddienstbarkeit Abwasserdurchleitungsrecht zulasten Blatt 811, Kataster 6844, EGRID CH241709771781, Hinwil Blatt 812, Kataster 6843, EGRID CH427717091745, Hinwil Blatt 1657, Kataster 8364, EGRID CH490977171771, Hinwil	25.02.1976	74	CH9055-0000-0034-66870	2, 3

Rechtswirksame Eintragungen

Handwritten signature and initials, possibly 'B. mba/Alte H'.

Grundbuchamt Wetzikon

Grundbuch	Blatt	EGRID	
Hinwil	2008	CH530977171837	3/3

Dienstbarkeiten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	Blatt 2431, Kataster 3597, EGRID CH707717180986, Hinwil Blatt 4014, Kataster 6845, EGRID CH251709771797, Hinwil Blatt 4225, Kataster 6545, EGRID CH481709177703, Hinwil Blatt 4226, Kataster 6549, EGRID CH471777170925, Hinwil				

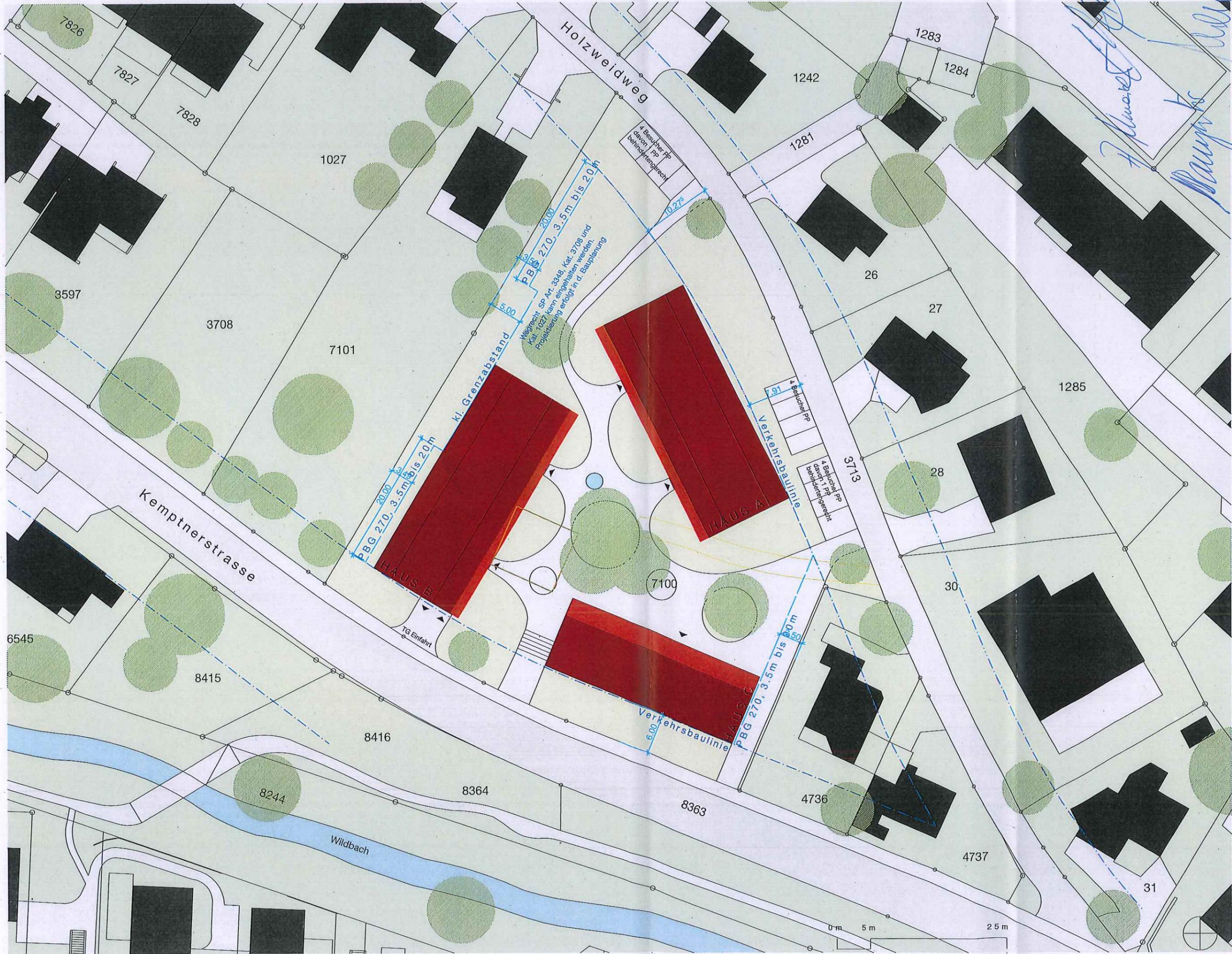
Grundlasten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	keine				

Grundpfandrechte							
Art / Gläubiger	Pfandsumme CHF	Zins %	Pfandstelle	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
keine							

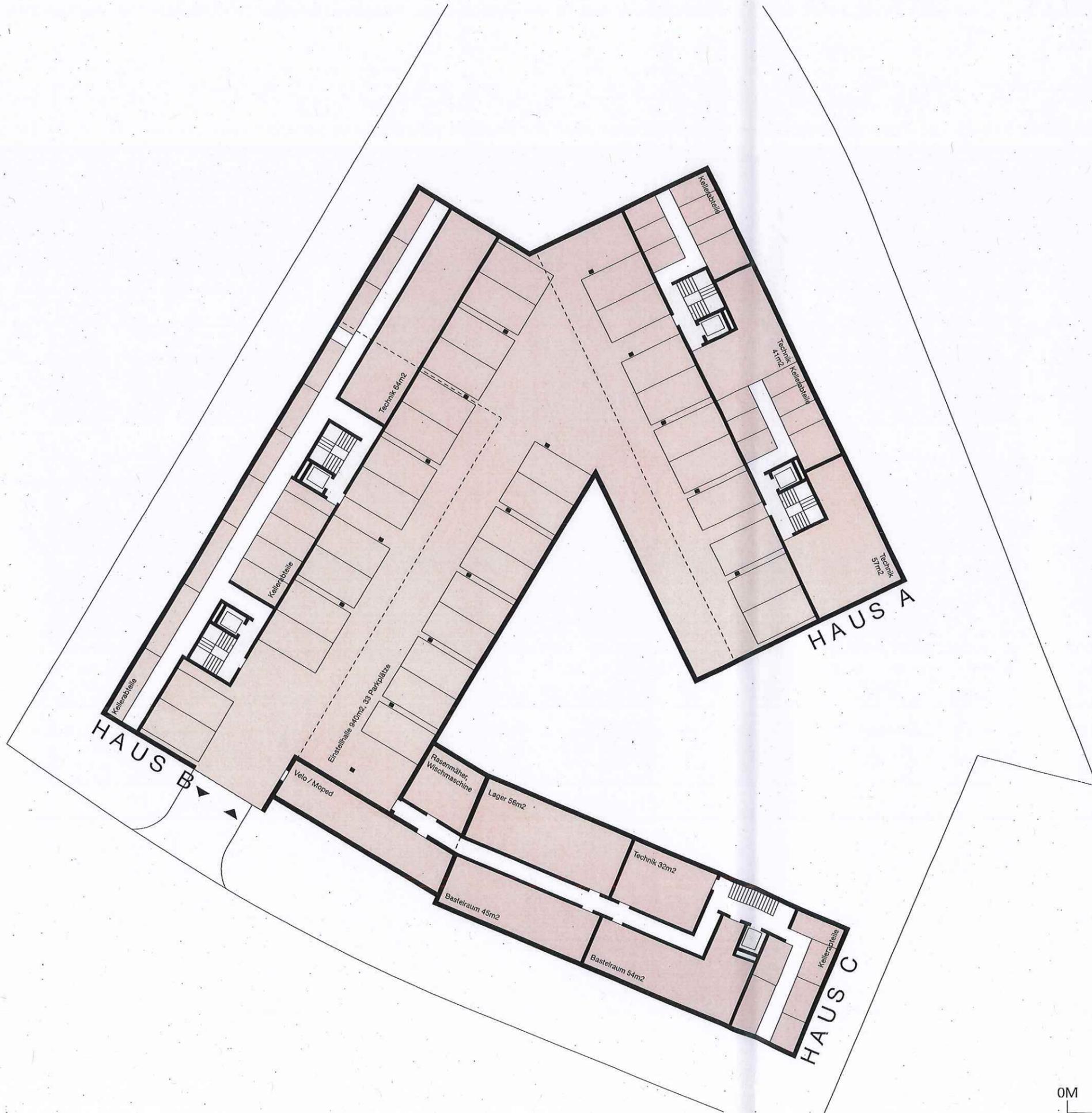
Bemerkungen						
Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Betrifft EREID		
1	Änderung	30.09.2014	1629	CH9055-0000-0033-59669		
2	Verbindung Dienstbarkeit CH9055-0000-0034-66668 verbunden mit Dienstbarkeit CH9055-0000-0034-66870	25.02.1976	74	CH9055-0000-0034-66668 CH9055-0000-0034-66870		
3	Änderung	14.07.2015	1080	CH9055-0000-0034-66668 CH9055-0000-0034-66870		

Rechtswirksame Eintragungen

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the document.



Situation Dachaufsicht	NR.: 511	MST.: 1:500	GEZ.: vs	PLANFORMAT:
	DATUM: 31.03.20	REV.: ...		
BAUHERRSCHAFT: WOHNBAUGENOSSENSCHAFT BACHTEL POSTFACH 402 8340 HINWIL		OBJEKT/VORHABEN: PROJEKT ETAPPE 5 WGB, VIVET MARTON KEMPTNERSTRASSE 8, 8340 HINWIL KATASTERNUMMER: 7100		
PLANUNG: VALENTIN SURBER MSC. ARCH. ETH HAMMERSTR. 5, 8008 ZÜRICH M mail@valentinsurber.ch T +41 79 533 03 59		BAUHERRSCHAFT: WOHNBAUGENOSSENSCHAFT BACHTEL POSTFACH 402 8340 HINWIL		



F. Hüniger
Mauptr

Grundriss Untergeschoss		OBJEKT/VORHABEN: PROJEKT ETAPPE 5 WGB, VIVET MARTON KEMPTNERSTRASSE 8, 8340 HINWIL KATASTERNUMMER: 7100		BAUHERRSCHAFT: WOHNBAUGENOSSENSCHAFT BACHTEL POSTFACH 402 8340 HINWIL		PLANUNG: VALENTIN SURBER MSC, ARCH. ETH HAMMERSTR. 5, 8008 ZÜRICH M.mail@valentinsurber.ch T +41 79 533 03 59	
NR.: 300	MST.: 1:300	GEZ.: vs	PLANFORMAT: A3	DATUM: 31.03.20	REV.: ...		

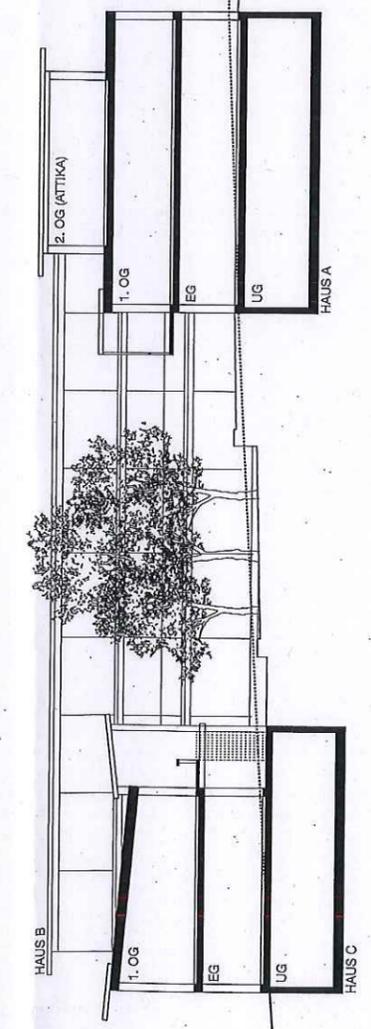


0M 5M 20M



F. Humeis
BAUPT

Grundriss 1. Obergeschoss NP.: 312	OBJEKT/VORHABEN: PROJEKT ETAPPE 5 WGB, VIVET MARTON KEMPNERSTRASSE 8, 8340 HINWIL KATASTERNUMMER: 7100	GEZ.: vs	PLANFORMAT: A3	DATUM: 31.03.20	REV.: ...



Schnitt AA

F. Luaces

Maupati

Grundriss 2. Obergeschoss (Attika)	OBJEKT/ VORHABEN: PROJEKT ETAPPE 5 WGB, VIVET MARTON KEMPTNERSTRASSE 8, 8340 HINWIL KATASTERNUMMER: 7100	BAUHERSCHAFT: WOHNBAUGENOSSENSCHAFT BACHTEL POSTFACH 402 8340 HINWIL	PLANUNG: VALENTIN SURBER MSC. ARCH. ETH HAMMERSTR. 5, 8008 ZÜRICH M.mail@valentinsurber.ch, T. +41 79 533 03 59
NR.: 313	MST.: 1:300	GEZ.: VS	PLANFORMAT: A3
		DATUM: 31.03.20	REV.: ...



Wohnbaugenossenschaft BACHTEL
Postfach 402, 8340 Hinwil

Vermietungsreglement

Alterswohnungen

„Vivet Marton“

[Handwritten signature]
[Handwritten signature] mba *[Handwritten signature]*

1. Grundsatz und Zweck (Art. 3 Statuten)

Die Genossenschaft verfolgt den Zweck, in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung ihren Mitgliedern gesunden und preisgünstigen Wohnraum zu verschaffen und zu erhalten.

1.1 Die Wohnbaugenossenschaft BACHTEL (fortan WBG genannt) vermietet preisgünstige Alterswohnungen an Einzelpersonen und Paare, die in der Lage sind, einen Haushalt selbstständig zu führen, und die bereit sind, zu einem guten nachbarschaftlichen Zusammenleben beizutragen.

1.2 Information an die InteressentInnen
Die WBG informiert die InteressentInnen vor Unterzeichnung des Mietvertrages über ihre Rechte und Pflichten gemäss den Bestimmungen der Statuten und des vorliegenden Vermietungsreglementes.

2. Anforderungen an die MieterInnen

2.1 Mitgliedschaft
Der Abschluss eines Mietvertrages setzt die Mitgliedschaft bzw. den Beitritt zur Genossenschaft voraus.

2.2 Kapitalanteile

2.2.1 Die MieterInnen haben einen Genossenschaftsanteil zu bezahlen, dessen Höhe von der Grösse der Wohnung abhängig ist

- 2,5-Zimmer-Wohnung	CHF 5'000.-
- 3,5-Zimmer-Wohnung	CHF 6'500.-
- 4,5-Zimmer-Wohnung	CHF 8'000.-

Die Genossenschaftsanteile werden nicht verzinst.

2.2.2 Diese Kapitalanteile müssen auf Beginn des Mietverhältnisses vollständig einbezahlt sein, zuzüglich der Aufnahmegebühr von CHF 50.-. Auf begründeten Antrag kann mit dem Vorstand eine Ratenzahlung vereinbart werden.

2.2.3 Die WBG kann Kapitalanteile von ausscheidenden GenossenschafterInnen zur Deckung ihrer Forderungen gegenüber diesen MieterInnen verwenden.

2.2.4 Wenn Kapitalanteile mit Mitteln der beruflichen Vorsorge finanziert werden, haben die MieterInnen ein zusätzliches Depot in der Höhe von drei Monatsmieten zu leisten.

3. Vermietungsgrundsätze

3.1 Allgemeine Kriterien

Bei der Vermietung von Wohnungen orientiert sich die WBG an folgenden Kriterien:

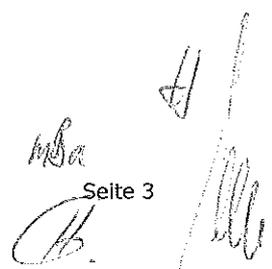
- Das Mindestalter beträgt 60 Jahre, um eine Alterswohnung zu erhalten. Bei Paaren muss mindestens eine Person über 60 Jahre alt sein. Ausgenommen von dieser Regel sind die MieterInnen der in der Überbauung vorgesehenen Hauswart-Wohnung.
- Die MieterInnen müssen imstande sein, den eigenen Haushalt, allenfalls unter Mithilfe, zu führen.
- Zivilrechtlicher Wohnsitz ist seit mindestens fünf Jahren in der Gemeinde Hinwil.
- Die MieterInnen verpflichten sich, selbst in der gemieteten Wohnung zu wohnen und den zivilrechtlichen Wohnsitz in Hinwil zu haben. Ein Aufenthalt von mindestens 9 Monaten pro Kalenderjahr ist Bedingung.
- Das steuerbare Einkommen beträgt im Maximum:
Einpersonenhaushalte CHF 59'100.- beim Bezug
Zweipersonenhaushalte CHF 70'200.- beim Bezug

Zum Einkommen hinzugerechnet wird ausserdem 1/20 (5 %) des Anteils am Vermögen, der CHF 100'000.- übersteigt.

Bei beiden Kategorien werden die Einkommenslimiten jährlich auf den 1. Juli der Teuerung angepasst.

Massgebend für die Berechnung des steuerbaren Einkommens und des steuerbaren Vermögens ist das kantonale Steuerrecht. Die Einkommen aller Personen im gemeinsamen Haushalt (z.B. Ehegatten, KonkubinatspartnerInnen, Geschwister, WG Gemeinschaft) werden zusammengezählt.

Kann die Wohnung innerhalb der Kündigungszeit von 3 Monaten nicht weitervermietet werden, kann die Wohnsitzregelung durch den WBG Vorstand geändert werden.



3.2 Belegungsrichtlinien

- 3.2.1** Bei Wohnungen mit drei und mehr Zimmern haben Familien (Paare oder Einzelpersonen mit Kind/Kindern) gegenüber Haushalten mit ausschliesslich erwachsenen Personen Vorrang.
- 3.2.2** Eine Über- oder Unterbelegung der Wohnung ist zu vermeiden. Eine Überbelegung liegt vor, wenn die Anzahl der Zimmer um mehr als zwei Personen überstiegen wird. Eine Unterbelegung liegt vor, wenn bei Wohnungen mit vier und mehr Zimmern die Zimmerzahl grösser ist als die Personenzahl plus zwei. Halbe Zimmer und Zimmer mit einer Wohnfläche unter 8m² werden jeweils nicht gezählt.
- 3.2.3** Die MieterInnen sind verpflichtet, dem Vorstand zu melden, wenn diese Belegungsrichtlinien nicht mehr eingehalten werden.

3.3 Untermiete

- 3.3.1** Die Untervermietung einzelner Zimmer ist nur mit Zustimmung des WBG-Vorstandes möglich.
- 3.3.2** Die Untervermietung der gesamten Wohnung ist nicht möglich.
- 3.3.3** Vor Abschluss des Untermietvertrages sind die MieterInnen verpflichtet, die Bedingungen des Untermietverhältnisses dem Vorstand zur Genehmigung zu unterbreiten. UntermieterInnen werden nicht als Mitglieder der Genossenschaft aufgenommen.
- 3.3.4** Die Bildung von Wohngemeinschaften ist nur mit Zustimmung des Vorstandes möglich.

3.4 Haustiere

- 3.4.1** Namentlich Hunde, Katzen, Papageien, Amphibien, Reptilien und solche Tiere, deren Haltung nach Tierschutz- und Jagdgesetz bewilligungspflichtig ist, bedürfen einer ausdrücklichen Halteerlaubnis des Vorstandes.
- 3.4.2** Kleintiere wie Meerschweinchen, Goldhamster, Streifenhörnchen, Hausmäuse, Hausratten, Chinchillas, Hauskaninchen, Griechische Landschildkröten, Kanarienvogel, Wellensittiche und Zierfische dürfen ohne Zustimmung des WBG-Vorstandes in den Wohnräumen gehalten werden, sofern sich die Anzahl der Tiere in den üblichen Grenzen hält, sofern die Tiere von den MieterInnen heimtiergerecht gehalten werden und die Nachbarn nicht beeinträchtigen.



4. Wohnungsvergabe

4.1 Anmeldung

- 4.1.1** Die Miet-InteressentInnen bewerben sich bei der WBG mit dem entsprechenden Formular (Anmeldeformular). Dieses ist wahrheits-gemäss und vollständig auszufüllen und zusammen mit einem aktuellen Auszug aus dem Betreibungsregister, Kopien der Steuerrechnungen der letzten zwei Jahre (inklusive derjenigen des/der EhepartnerIn/WohnpartnerIn) und eine Wohnsitzbestätigung der Gemeinde Hinwil dem WBG-Vorstand einzureichen. Der WBG Vorstand ist berechtigt, weitere Auskünfte über die InteressentInnen einzuholen.
- 4.1.2** Nach Eingang und Prüfung des Anmeldeformulars werden die InteressentInnen in die Warteliste aufgenommen. Die Vergabe der Wohnungen erfolgt nicht primär nach Eingangsdatum der Bewerbung, sondern aufgrund der obgenannten Kriterien (siehe Punkt 3.1) und der Belegungsrichtlinien (siehe Punkt 3.2) sowie unter Berücksichtigung der Zusammensetzung bzw. Durchmischung der Mieterschaft im Sinne des Vorstandes der WBG.
- 4.1.3** Der Vorstand führt das Auswahlverfahren durch. Die Mietverträge werden durch zwei VertreterInnen des Vorstandes ausgestellt und unterzeichnet.
- 4.1.4** Wohnungen werden durch den WBG-Vorstand anhand dieser Richtlinien und der Vorgaben vermietet. Bei Streitfällen oder unklarer Auslegung bzw. Anwendung des Reglements entscheidet letztlich der Vorstand.

5. Kündigung / Todesfall

5.1 Kündigung

5.1.1 Kündigung durch den/die MieterIn

Bei Wegzügen können keine von den MieterInnen genannten NachmieterInnen berücksichtigt werden. Auch bei ausserterminlichen Kündigungen werden ausschliesslich BewerberInnen, die auf der Warteliste stehen, berücksichtigt.

5.1.2 Kündigung durch Unterbelegung

Ist eine Wohnung unterbelegt, sucht der/die MieterIn das Gespräch mit dem Vorstand. Bevor der Mietvertrag aufgelöst wird, wird eine interne Lösung angestrebt bzw. eine kleinere Wohnung gesucht.

5.2 Todesfall

- 5.2.1** Nach einem Todesfall können Ehe- oder KonkubinatspartnerInnen in der Wohnung bleiben, sofern sie die Belegungsvorschriften erfüllen.
- 5.2.2** UntermieterInnen haben im Todesfall des/der Hauptmieters/Hauptmieterin keinen Anspruch auf die Wohnung.

Inkrafttreten des Vermietungsreglementes „Vivet Marton“:

Dieses Reglement wurde durch die Generalversammlung vom 27. April 2020 genehmigt und tritt auf den 1. Oktober 2020 in Kraft, sofern der Kaufvertrag mit der Gemeinde Hinwil zustande kommt. *31. August 2020*

Änderungen des Vermietungsreglements müssen durch den Gemeinderat Hinwil bestätigt werden.

Wetzikon, 20. Oktober 2020

Wohnbaugenossenschaft BACHTEL Hinwil

Der Präsident:

Der Kassier:



Markus Baumgartner



Armin Schneider

Wetzikon, 20. Oktober 2020

Politische Gemeinde Hinwil

Finanzvorstand:

Leiter Liegenschaften:



Horst Meier



Elias Hug

Der vorstehende Vertrag wurde heute öffentlich beurkundet.

Wetzikon, den 20. Oktober 2020



NOTARIAT WETZIKON

A handwritten signature in blue ink, written in a cursive style. The signature appears to be 'Lauer'.

Jasmin Tanner, Notariatssekretärin mbA