Entwurf vom 12.07.2016

vom Notariat Bülach geprüft

Öffentliche Beurkundung

Kaufvertrag

Bülachguss AG, mit Sitz in Bülach, CHE-100.027.749, Solistrasse 25, 8180 Bülach, als Alleineigentümerin, mit Vollmacht vertreten durch

vertreten durch *

– nachfolgend die «veräussernde Partei» genannt –

verkauft an

Stadt Bülach, Marktgasse 27/28, 8180 Bülach, als Alleineigentümerin,

vertreten durch *

– nachfolgend die «erwerbende Partei» genannt –

Folgendes:

– nachfolgend das «Vertragsobjekt» genannt –

Grundbuchamtskreis: Bülach

In der Stadt Bülach

Aus GB-Blatt 657, von Kataster Nr. 7188, Plan Nr. 13,

neu Kat. Nr. ....., GB-Blatt ....., Mutations-Nr. .....

ca. 3'720 m² Land mit Gebäude Nrn. 756 (Verwaltungsgebäude), 1044 (Wohnhaus mit Restaurant) und Teil von 1100 (Wohnhaus mit Versammlungslokal), Solistrasse 1-7

Diese Fläche beinhaltet u.a. den Baubereich 7.

Auf GB-Blatt 657 heute eingetragene Anmerkungen, Vormerkung, Dienstbarkeiten und Grundpfandrechte:

Anmerkungen

- Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Planungs- und Baugesetzgebung:
  Revers betreffend Einleitung von Strassenoberflächenwasser in eine private Kanalisationsleitung.
  Dat. 13.10.1952, Bel. 316
- Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Planungs- und Baugesetzgebung:
  Revers betreffend vertikale Bauteile im Baulinienbereich der Fangletenstrasse.
  Dat. 26.03.1965, Bel. 61
- Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Planungs- und Baugesetzgebung:
  Beseitigungs-, Anpassungs- bzw. Minderwertsrevers betreffend Plakatträger.
  Dat. 04.11.2008, Bel. 676

Vormerkung

Vorkaufsrecht zG Sulzer AG, Winterthur, bis 30.10.2021.
Dat. 30.10.1996, Bel. 360

Dienstbarkeiten

a) Last:
   Baurecht für Kabelkabine und Fusswegrecht zG EKZ.
   Dat. 07.12.1955, SP 1398

b) Recht:
   Fuss- und Fahrwegrecht zL Kat. Nr. 5209.
   Dat. 20.01.1959, SP 27

c) Recht:
Benützung der überdeckten Fläche der Personenunterführung zL Kat. Nr. 6479.
Dat. 13.12.1983, SP 1030

d) Last:
Durchleitungsrecht für eine Kanalisationsleitung zG Stadt Bülach.
Dat. 14.07.1986, SP 1413

e) Last:
Fuss- und Fahrwegrecht zG Kat. Nr. 863.
Dat. 31.03.1993, SP 1707

f) Last:
Nutzungsrecht für Bau und Betrieb einer Verteilkabine inklusiv Kabeldurchleitungsrechte, übertragbar, zG Swisscom (Schweiz) AG, Bern.
Dat. 19.12.2006, SP 2700

Grundpfandrechte

Keine

Grenzen / Bemerkungen

1. Die veräussernde Partei wird die notwendige Grundstücksmutation rechtzeitig vor der Eigentumsübertragung des vorstehenden Vertragsobjektes beim Geometer in Auftrag gegeben. Die Nachführung der vor- und obgenannten Eintragungen erfolgt anlässlich des grundbuchlichen Vollzuges der Grundstücksmutation. Die erwerbende Partei erklärt bereits jetzt ihr Einverständnis über die allfällige Nachführung der heute eingetragenen Anmerkungen, Vormerkung und Dienstbarkeiten sowie allfälligen bis zur Eigentumsübertragung neu eingetragenen Anmerkungen, Vormerkungen und Dienstbarkeiten auf dem Vertragsobjekt.

2. Grenzen gemäss Vertragsplan (Beilage 1), in welchem das Vertragsobjekt orange bemalt und orange gestrichelt eingezeichnet ist. Der Vertragsplan bildet einen wesentlichen Bestandteil dieses Kaufvertrages und wird heute mitbeurkundet.

3. Der Wortlaut der aufgeführten Anmerkungen, Vormerkung und Dienstbarkeiten ist den Parteien bekannt; sie verzichten auf die wörtliche Wiedergabe in diesem Vertrag.

4. Die in den weiteren Bestimmungen Ziffern 5, 9, 10, 15, 16, 17 und 19 erwähnten Unterlagen bilden keinen Bestandteil dieser Urkunde.

Der **Kaufpreis** beträgt

Fr.	**3'300'000.--**	(Franken drei Millionen dreihunderttausend)
==========		total Kaufpreis

und wird wie folgt getilgt:

Fr.	180'000.--	sind anlässlich der Eigentumsübertragung an das Steueramt Bülach zu bezahlen, zur Sicherstellung der Grundstückgewinnsteuer gemäss Ziffer 7 der „Weiteren Bestimmungen" hinten. Die Überweisung erfolgt auf das auf die Stadtkasse Bülach, 8180 Bülach, lautende Postkonto Nr. 80-7330-0, IBAN CH 17 0900 0000 8000 7330 0, mit den folgenden Angaben: Grundstückgewinnsteuerdepot Baufeld 7, Teil von Kat. Nr. 7188, Bülach: Veräusserer: Allreal Generalunternehmung AG Erwerber: Stadt Bülach
Fr.	3'120'000.--	sind anlässlich der Eigentumsübertragung durch Überweisung auf das Konto der veräussernden Partei bei der *, IBAN CH*, zu bezahlen. Die erwerbende Partei hat der veräussernden Partei bei der Eigentumsübertragung ein unwiderrufliches Zahlungsversprechen einer der Aufsicht der Eidgenössischen Finanzmarktaufsichtsbehörde (FINMA) unterstellten Schweizer Bank oder Versicherungsgesellschaft vorzulegen, wonach die Überweisungen von Fr. 180'000.-- ans Steueramt und Fr. 3'120'000.-- an die veräussernde Partei nach der erfolgten Eigentumsübertragung, Wert Datum Eigentumsübertragung, ausgeführt werden. Dieses Zahlungsversprechen darf ausser der Bedingung, dass die Eigentumsübertragung erfolgt sein muss, keine weiteren Bedingungen enthalten.
Fr.	**3'300'000.--**	**Total Kaufpreis**

Sämtliche Zahlungen erfolgen jeweils ohne Mitwirkung des Notariates und Grundbuchamtes Bülach. Wird das Finanzinstitut 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.

Bemerkungen zum Kaufpreis:

1. Änderungen an der Zirkafläche bis + / - 100 m^2 führen zu keiner Veränderung des Kaufpreises, da die mögliche bauliche Ausnützung aufgrund der Vorschriften des öffentlichen Gestaltungsplanes Bülach Nord vom 18.05.2015 keine Änderungen erfahren.
2. Die Landabtretungen entlang der Schaffhauser- und Solistrasse sowie Abtretung/Umwidmung der zukünftigen Gussstrasse sind im Kaufpreis berücksichtigt, vgl. Ziffer 17 der weiteren Bestimmungen hinten.

Weitere Bestimmungen

1. Die Eigentumsübertragung hat innert 60 Tagen nach Erfüllung der folgenden Vorbehalte (kumulativ) zu erfolgen:

   - Erwerb von sämtlichen Aktien der Bülachguss AG durch Allreal Generalunternehmung AG (voraussichtlich per 01.07.2016). Im heutigen Zeitpunkt ist noch nicht bekannt, ob eine Firmaänderung der Bülachguss AG stattfinden wird. Die Angaben der veräussernden Partei (bzgl. Firma) werden im Zeitpunkt des grundbuchlichen Vollzuges dieses Kaufvertrages, falls notwendig, entsprechend angepasst.
   - Vollzug der Mutation inkl. Parzellierungsbewilligung.
   - Vorliegen der Verzichtserklärungen bezüglich der Ausübung des Vorkaufsrechtes der Sulzer AG (vgl. Vormerkung). Sollte keine Verzichtserklärung eingereicht werden, so gilt der unbenutzte Ablauf der Ausübungsfrist (3 Monate) als Nichtausübung.
   - Rechtskräftiger privater Gestaltungsplan Bülachguss.

   Sollten diese Vorbehalte nicht bis 30.06.2017 erfüllt sein, fällt dieser Vertrag für beide Parteien ohne Weiteres als gegenstandslos dahin. Sind die Vorbehalte erfüllt, aber die Frist von 60 Tagen wird nicht eingehalten, 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 Besitzesantritt, d.h. der Übergang des Vertragsobjektes in Rechten und Pflichten, Nutzen, Lasten und Gefahr, erfolgt mit der Eigentumsübertragung (Antrittstag).

3. Die Vertragsparteien rechnen über die mit dem Vertragsobjekt verbundenen Einnahmen und Abgaben/Nebenkosten (wie z.B. allfällige Mietzinse, Kehrichtgebühren, Wasser/Abwasser, Gebäudeversicherung, 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.

   Die erwerbende Partei bestätigt, dass sie sich ein umfassendes Bild über den Zustand, die bauliche Substanz und die möglichen baulichen Massnahmen machen konnte und sie über sämtliche Umstände informiert ist, die für sie zur Beurteilung des Vertragsobjektes und dessen Wertbestimmung von massgeblicher Bedeutung sind. Bei den Bauten Gebäude Nrn. 756 und 1044 handelt es sich um Abbruchobjekte, deren Rückbau zulasten der erwerbenden Partei geht. Der Abbruch der Baute Gebäude Nr. 1100 geht nach Ablauf des Gebrauchsleihevertrages zwischen der ver-

äussernden Partei und der erwerbenden Partei (vgl. weitere Bestimmungen Ziffern 11 und 12 hinten) zulasten der veräussernden Partei.

Die Parteien stellen fest, dass zum Zeitpunkt der Beurkundung das Vertragsobjekt im Prüfperimeter für Bodenverschiebungen (PBV) verzeichnet ist. Es werden Kupfer (Cu), Blei (Pb), Zink (Zn) und polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) als primäre und Cadmium (Cd) als sekundäre Leitstoffe angegeben.

Der erwerbenden Partei ist bekannt, dass für bewilligungspflichtige Bauvorhaben eine kommunale Bewilligung benötigt wird, wenn für das Bauareal Hinweise auf chemische Belastungen des Bodens bestehen und mehr als 50 m^3 Bodenmaterial aus dem Bauareal verschoben werden.

Die erwerbende Partei hat sich über das entsprechende Vorgehen und die dazu notwendigen Unterlagen (z.B. "Meldeblatt zu Bodenverschiebungen") selbst zu informieren.

Des Weiteren stellen die Parteien fest, dass zum Zeitpunkt der Beurkundung bezüglich des Vertragsobjektes kein Eintrag im Kataster der belasteten Standorte (KbS) besteht. Sie gehen daher davon aus, dass sich auf dem Vertragsobjekt keine Altlasten im Sinn der Umweltschutzgesetzgebung (Abfalldeponie, Schwermetalle, Sondermüll etc.) befinden.

Sollte sich anlässlich der Bautätigkeit zeigen, dass auf dem Vertragsobjekt gleichwohl eine Altlast, eine sog. Bauherren-Altlast (d.h. ein belasteter Standort, der unabhängig von einer Bautätigkeit bzw. nur bei einer Bautätigkeit zu sanieren ist) vorliegt, verpflichtet sich die veräussernde Partei, die Kosten für Sanierung und Entsorgung inkl. der notwendigen Untersuchungen und Konzepte vollumfänglich zu übernehmen. Die Fälligkeit beginnt mit der Rechnungsstellung durch die erwerbende Partei.

Letztere verpflichtet sich im Gegenzug, eine möglichst kostengünstige Variante zu wählen. Die erwerbende Partei informiert die veräussernde Partei vorgängig schriftlich über allfällig geplante Massnahmen im vorgenannten Sinn. Die veräussernde Partei hat das Recht, bei der Bestimmung der erforderlichen Massnahmen mitzuwirken und deren Umsetzung anschliessend zu begleiten. Diese Haftung endet fünf Jahre nach Abschluss dieses Kaufvertrages.

Sämtliche Kosten für die Beseitigung von allfälligen anderen Bodenverschmutzungen (z.B. Innertstoffmaterial) sowie diejenigen im Zusammenhang mit dem Abbruch der bestehenden Bauten (Ab- und Rückbau und/oder Entsorgung von belasteten, gesundheits- und/oder umweltgefährdenden Materialien wie z.B. Asbest, kontaminierte Bauten oder Materialien) gehen zulasten der erwerbenden Partei. Die veräussernde Partei wird hiermit von einer allfälligen diesbezüglichen Haftung durch die erwerbende Partei befreit.

Im Übrigen wird jede Gewährspflicht der veräussernden Partei für Rechts- und Sachmängel irgendwelcher Art am Vertragsobjekt, insbesondere auch bezüglich baulichem Zustand der Gebäude, Altlasten und Verunreinigung in Boden und Bausubstanz im Sinne des OR und des USG aufgehoben. 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).

Betreffend Altlasten vgl. auch Ziffern 5 und 20 der weiteren Bestimmungen nachstehend.

5. Die erwerbende Partei hat Kenntnis von der folgenden Vereinbarung (Ziffer 16 im Kaufrechtsvertrag vom 21.02.2011) zwischen den Herren Rudolf Büchi / Heinz Vontobel / Hans-Ulrich Büchi (als Kaufrechtsverpflichtete bzw. einzige Aktionäre der Bülachguss AG) und Allreal Generalunternehmung AG (als Kaufrechtsberechtigte).

   Die erwerbende Partei tritt mit der Eigentumsübertragung, soweit das Vertragsobjekt betreffend, anstelle und unter vollständiger Entlastung der veräussernden Partei mit allen Rechten und Pflichten in diese Vereinbarung ein, mit der Pflicht zur Weiterüberbindung an einen Rechtsnachfolger inkl. dieser Weiterüberbindungsverpflichtung, mit Schadenersatz im Unterlassungsfall:

   „16. Vorkaufsrecht / Altlasten / Sulzer

   Die Kaufrechtsberechtigte bestätigt, dass sie vom Vorkaufsrecht der Fa. Sulzer AG Kenntnis hat. Sie bestätigt des Weiteren, dass sie die Vertragspassagen im Vertrag zwischen den Kaufrechtsverpflichteten und der Sulzer AG vom 29. Oktober 1996 betr. Altlasten kennt (insbes. Ziff. 6.2 und 6.3 jenes Vertrages). Die Kaufrechtsberechtigte entlastet die Kaufrechtverpflichteten per Wirksamkeit des ausgeübten Kaufrechts von allen diesbezüglichen Verpflichtungen gegenüber Sulzer."

   Bemerkung zu Ziffer 16:

   Die in obgenannter Bestimmung erwähnten Ziffern 6.2 und 6.3 im Vertrag vom 29.10.1996 zwischen Sulzer AG und den Herren Rudolf Büchi / Heinz Vontobel / Hans-Ulrich Büchi betreffend Kauf von 100 % der Aktien an Sulzer Bülachguss AG, Bülach, lauten:

   „6.2 Die Käufer verpflichten sich zu veranlassen, dass die Gesellschaft innerhalb von 5 Tagen nach dem Übergangsstichtag die unbedingte Verpflichtung gegenüber Sulzer eingeht, wonach die Gesellschaft unabhängig davon, ob nach einschlägigen Gesetzesbestimmungen eine Haftpflicht der Gesellschaft für Schäden aus allfälligen Altlasten besteht oder nicht, für die Entsorgung schädlicher Stoffe auf den Grundstücken der Gesellschaft (Parzellen Kat.-Nr. 7188, 7185, 5207 Grundregister Bülach) oder auf anderen Anlageteilen vollumfänglich und während einer unbegrenzten Zeitdauer aufzukommen, bzw. Sulzer schadlos zu halten, sofern und soweit Sulzer aus einer solchen Haftung belangt wird. Sulzer ist insbesondere auch berechtigt, in einem allfälligen von dritter Seite gegen Sulzer eingeleiteten Verfahren der Gesellschaft den Streit zu verkünden und eine Prozessführung ausschliesslich der Gesellschaft zu überlassen. Der Text der Erklärung hat inhaltlich dem Wortlaut der Ziff. 6.2. Abs. 1 und Ziff 6.3. Abs. 1 zu entsprechen. Die Erklärung wird als Beilage 12 zu diesem Vertrag nach Unterzeichnung beigelegt.

   Sollte Bülachguss die in Abs. 1 erwähnte Erklärung nicht abgeben, kann Sulzer den vorliegenden Vertrag und die in den Beilagen enthaltenen Vereinbarungen innerhalb von 60 Tagen seit Übergangsstichtag einseitig auflösen."

Bemerkung zu Ziffer 6.2:
Die Parteien erklären, die Beilage 12 eingesehen zu haben. Eine Auflösung des Vertrages hat demzufolge nicht stattgefunden.

Des Weiteren nehmen die Parteien zur Kenntnis, dass die Parzelle Kat.-Nr. 5207 inzwischen zu neu Parzellen Kat.-Nrn. 8667 (heutige Eigentümerinnen: Logis Suisse AG und Baugenossenschaft Glattal Zürich als Miteigentümerinnen) und 8668 (heutige Eigentümerin: Credit Suisse Funds AG) parzelliert wurde.

„6.3 Die Käufer verpflichten sich, sicherzustellen, dass Bülachguss während der Dauer von 25 Jahren ab Übergangsstichtag die gemäss Ziff. 6.2 zu übernehmende Verpflichtung auf allfällige Erwerber von Grundeigentum, welches im Zeitpunkt des Abschlusses dieses Vertrages der Gesellschaft gehört, oder von Anlageteilen, welche mit Altlasten belastet sein könnten, zu übertragen. Die Übertragung befreit die Gesellschaft nicht von ihrer Pflicht gemäss Ziffer 6.2 Abs. 1; nach der Übertragung haftet sie solidarisch mit dem neuen Eigentümer. Wird diese Pflicht, gleichgültig aus welchem Grund, nicht übertragen, kann Sulzer verlangen, dass die Gesellschaft unverzüglich die Entsorgung von allfälligen Altlasten auf den verkauften Objekten veranlasst, unabhängig davon, ob dies seitens der Behörden gefordert wird oder nicht.

Die Pflichten gemäss Abs. 1 vorstehend finden keine Anwendung auf den im Plan des Ing.-Büros Schwarz AG, Bülach, erstellten, blau schraffierten Teil der Parzelle Kat.-Nr. 7188 (vgl. Beilage 10).“

Bemerkung zu Ziffer 6.3:
Als Übergangsstichtag haben die Parteien im Vertrag vom 29.10.1996 den 01.11.1996 festgelegt. Die Parteien haben Kenntnis davon, dass die Beilage 10 nicht auffindbar ist. Aufgrund der in diesem Kaufvertrag vereinbarten Altlastenbestimmung (vgl. nachstehend) erklären die Parteien diese Beilage als irrelevant.

6. Die Gebühren und Auslagen des Notariates und Grundbuchamtes Bülach für diesen Kaufvertrag sowie für die Grundstücksmutation (inkl. Vermessung und Vermarkung) werden von den Vertragsparteien gemeinsam, je zur Hälfte, bezahlt. Sie wissen, dass sie dafür solidarisch haften.

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

   Eine allfällige aus dieser Handänderung resultierende Grundstückgewinnsteuer hat ausschliesslich die veräussernde Partei zu bezahlen. Zur Sicherstellung der Grundstückgewinnsteuer bezahlt die erwerbende Partei bei der Eigentumsübertragung auf Abrechnung am Kaufpreis und für Rechnung der veräussernden Partei den vom Steueramt Bülach provisorisch berechneten Betrag von Fr. 180'000.-- (Franken einhundertachtzigtausend) an das Steueramt (vgl. Kaufpreisabrechnung vorn).

Auf eine weitergehende Sicherstellung der Steuer verzichtet die erwerbende Partei. Das Vertragsobjekt ist pfandrechtsfrei zu übertragen.

8. Die Vertragsparteien haben Kenntnis von Artikel 54 des Versicherungsvertragsgesetzes (VVG).

   Für den Fall, dass im Zeitpunkt der Eigentumsübertragung private Schaden- und Haftpflichtversicherungen bestehen, gehen diese 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. Allfällige Versicherungspolicen wären der erwerbenden Partei anlässlich der Eigentumsübertragung zu übergeben.

   Für den Fall, dass im Zeitpunkt der Eigentumsübertragung das Vertragsobjekt im Rahmen einer Poolversicherungspolice zusammen mit anderen der veräussernden Partei gehörenden Liegenschaften versichert wäre, wird die veräussernden Partei das Vertragsobjekt per Eigentumsübertragung aus dieser Poolversicherungspolice ausschliessen lassen. Es würden in diesem Fall der erwerbenden Partei keine Versicherungspolicen, welche im Sinne von Art. 54 des Versicherungsvertragsgesetzes (VVG) gekündigt werden können, übergeben. Der Neuabschluss von privaten Schaden- und Haftpflichtversicherungen hinsichtlich des Vertragsobjektes, mit Wirkung ab Eigentumsübertragung, wäre alleinige Sache der erwerbenden Partei.

   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 bestehenden Mietverhältnisse, welche das Vertragsobjekt betreffen, werden von der erwerbenden Partei mit allen Rechten und Pflichten, inklusive der in den Mietverträgen allenfalls vereinbarten Nebenabreden, übernommen. Die erwerbende Partei tritt somit unter gänzlicher Entlastung der veräussernden Partei vollständig in deren Rechtsstellung ein und verzichtet auf die Geltendmachung des Kündigungsrechts gemäss Art. 261 Abs. 2 OR. Der erwerbenden Partei steht der Zinsgenuss ab Antrittstag zu.

   Die entsprechenden Mietverträge inkl. Nachträge sowie den dazugehörenden Unterlagen sind der erwerbenden Partei zu übergeben. Die veräussernde Partei wird die Mieter, in Absprache mit der erwerbenden Partei, über diese Handänderung informieren.

10. Die Parteien kennen die zwischen der Stadt Bülach und Bülachguss AG abgeschlossenen Verträge "Pachtvertrag vom März 2002", "Verlängerung des Pachtvertrages mit Anpassung des Pachtgegenstandes, neuer Gebrauchsleihevertrag sowie Aufhebung von Mietverhältnissen vom März 2014" sowie "Nachtrag 1 zum Vertrag vom März 2014 über die Verlängerung des Pachtvertrages vom 20.03.2002 mit Anpassung des Pachtgegenstandes, neuer Gebrauchsleihevertrag sowie Aufhebung von Mietverhältnissen vom Juni 2015" und den Nachtrag 2 hiezu vom 28.01./03.02./04.02.2016.

Im Hinblick auf die Einreichung des Parzellierungsgesuches, vgl. Ziffer 1 der weiteren Bestimmungen vorn, wird der Pachtvertrag (inkl. seiner vorgenannten Änderungen, Anpassungen und Nachträge) ab heutiger Vertragsunterzeichnung wie folgt im Sinne eines Nachtrages angepasst:

Die Toilettenanlage (Solistrasse 3a) inkl. Überdachung und Umschwung wird per heute aus dem Pachtverhältnis entlassen. Das Pachtverhältnis endet im Zeitpunkt des Erwerbs des Vertragsobjektes durch die erwerbende Partei, spätestens jedoch am 31.07.2018. Der neue Pachtgegenstand ist im Vertragsplan (Beilage 2) rot eingezeichnet.

Im Übrigen bleiben die obgenannten Verträge inkl. aller Nachträge unverändert bestehen, wie z.B. die Beendigung der Gebrauchsleihe.

11. Da die künftige Grundstücksgrenze des Vertragsobjektes durch das Gebäude Nr. 1100 verläuft, kann die erwerbende Partei das Parzellierungsgesuch erst nach Abbruch dieser Baute eingeben. Der Abbruch dieser Baute erfolgt auf Kosten der veräussernden Partei. Über die bestehende Baute besteht ein Gebrauchsleihevertrag, vgl. Ziffer 11 der weiteren Bestimmungen vorn.

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 Vertragsparteien nehmen davon Kenntnis, dass nach Ziffer 3 des Anhanges 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.

14. Die Parteien vereinbaren folgende Dienstbarkeit, welche im Anschluss an die Eigentumsübertragung im Grundbuch einzutragen ist, den bereits bestehenden beschränkten dinglichen Rechten im Range nachgehend. Die Einräumung dieser Dienstbarkeit erfolgt entschädigungslos, jedoch nicht schenkungsweise.

    "<u>Baubeschränkung</u>

    zulasten Kat. Nr. ..... *(Vertragsobjekt)*

    zugunsten Allreal Generalunternehmung AG, mit Sitz in Zürich, CHE-105.977.687, Eggbühlstrasse 15, 8050 Zürich

    Der jeweilige Eigentümer des belasteten Grundstückes duldet gegenüber der Berechtigten folgende Baubeschränkung:

Auf dem belasteten Grundstück ist nur eine gewerbliche/schulische Nutzung gestattet."

Die Parteien vereinbaren obligatorisch, dass diese Dienstbarkeit nach Ablauf von 10 Jahren seit Eintragung im Grundbuch gelöscht werden kann. Die veräussernde Partei erteilt der erwerbenden Partei hiermit die Vollmacht, diese Dienstbarkeit dannzumal im Grundbuch löschen zu lassen. Falls diese Vollmacht aus irgendeinem Grunde dannzumal nicht mehr gültig sein sollte verpflichtet sich die veräussernde Partei, die Löschungsbewilligung dannzumal zuhanden des Grundbuchamtes Bülach zu unterzeichnen.

15. Die erwerbende Partei tritt, soweit das Vertragsobjekt betreffend, mit der Eigentumsübertragung anstelle und unter vollständiger Entlastung der veräussernden Partei mit allen Rechten und Pflichten in Folgendes ein, mit der Pflicht zur Weiterüberbindung an einen Rechtsnachfolger inkl. dieser Weiterüberbindungsverpflichtung, mit Schadenersatz im Unterlassungsfall:

    - Rechtskräftiger öffentlicher Gestaltungsplan Bülach Nord. Der Gemeinderat der Stadt Bülach stimmte diesem Gestaltungsplan am 18.05.2015 zu. Die Baudirektion des Kantons Zürich hat diesen am 13.10.2015 genehmigt.
    - Rechtskräftiger privater Gestaltungsplan Bülachguss. Dieser Gestaltungsplan sollte voraussichtlich, sofern keine Rekurse eingehen, Mitte 2016 rechtskräftig werden.
    - Entwicklungsvereinbarung Bülach Nord vom 18.05.2015, vgl. auch Ziffer 17 der weiteren Bestimmungen nachstehend, unter Übernahme der anteilsmässigen Verpflichtungen (Aufteilung im Sinne von Ziffer 18 der weiteren Bestimmungen nachstehend).
    - Vereinbarung zwischen Sulzer AG und Allreal Generalunternehmung AG betreffend Aufhebung Vorkaufsrecht, Regelung Altlasten und Schadloshaltung vom 03.02.2016/05.02.2016. Vgl. hiezu auch Ziff. 20 hinten.
    - Mobilitätskonzept Areal Bülachguss vom 20.04.2016
    - * *(allfällig weitere Vereinbarungen, welche bis zur Beurkundung allenfalls noch abgeschlossen werden)*.

    Die erwerbende Partei erklärt, im Besitz dieser Unterlagen zu sein und den Inhalt vollständig zu kennen.

16. Der erwerbenden Partei ist bekannt und sie erklärt sich damit einverstanden, dass gestützt auf die Gestaltungspläne und Entwicklungsvereinbarung Dienstbarkeitseinräumungen und Landabtretungen zu erfolgen haben. Die m2-Anzahl ist noch unbestimmt, die ungefähre Lage der abzutretenden Flächen sind im Vertragsplan (Beilage 1) jedoch bereits blau gestrichelt markiert. Der Standort der Veloabstellanlage auf dem Vertragsobjekt ist noch unbekannt (vgl. Ziffer V, Seiten 8 und 9 in der Entwicklungsvereinbarung). Dies ist im Kaufpreis berücksichtigt, die erwerbende Partei hat somit kein Anrecht auf Entschädigung oder Reduktion des Kaufpreises.

    Die Verpflichtungen aufgrund der Gestaltungspläne sowie der Entwicklungsvereinbarung werden bis zur Eigentumsübertragung durch die ver-

äussernde Partei erfüllt. Allenfalls nach der Eigentumsübertragung zu erfüllende Verpflichtungen sind durch die erwerbende Partei zu erfüllen.

17. Die erwerbende Partei verzichtet auf die Erstellung des auf dem Vertragsobjekt geplanten Abschnittes der Gussstrasse gemäss den Gestaltungsplänen und der Entwicklungsvereinbarung. Der restliche Teil der Gussstrasse sowie die vereinbarte Infrastruktur werden durch die veräussernde Partei erstellt.

    Die Kosten für diese Erstellungen werden von den jeweiligen Eigentümern der Baubereiche 2-7 getragen (der Baubereich 7 befindet sich auf dem Vertragsobjekt).

    Der Verteilschlüssel richtet sich nach den Baumassen der jeweiligen Baubereiche, welche im öffentlichen Gestaltungsplan Bülach Nord und im privaten Gestaltungsplan Bülachguss festgelegt sind. Der jeweilige Eigentümer des Baubereiches 1 hat keinen Beitrag zu leisten, da dessen Erschliessung nicht über die Gussstrasse erfolgt. Ein allfälliger Ausnützungsbonus für öffentliche Einrichtungen wird bei diesem Verteilschlüssel nicht berücksichtigt (vgl. Ziffer 6, Absatz 4 im öffentlichen Gestaltungsplan Bülach Nord).

18. Die erwerbende Partei gestattet der veräussernden Partei für die Erschliessung der übrigen Baufelder die Verlegungen der notwendigen Werkleitungen in der im Vertragsplan rot schraffierten Fläche, unter einer 30-tägigen Voranzeigefrist. Ferner gestattet die erwerbende Partei der veräussernden Partei die im Vertragsplan rot schraffierte Fläche bis zur Fertigstellung ihrer Überbauungen und der Infrastruktur als Baupiste unentgeltlich zu nutzen. Allfällige Befestigungen (Kofferung, Absperrungen usw.) sind von der veräussernden Partei anlässlich der Rückgabe des betroffenen Landstückes auf eigene Kosten zu entfernen.

19. Aufgrund der Vereinbarung zwischen der Sulzer AG, Winterthur, und der Allreal Generalunternehmung AG, Zürich, betreffend Aufhebung Vorkaufsrecht, Regelung Altlasten und Schadloshaltung vom 03.02.2016/ 05.02.2016, vgl. auch Ziff. 15 vorn, wird die erwerbende Partei zu Folgendem verpflichtet:

    Haftpflicht zu Gunsten Dritter (Sulzer)

    Der Erwerber verpflichtet sich gegenüber Sulzer AG, Neuwiesenstrasse 15, 8401 Winterthur, für die Entsorgung schädlicher Stoffe auf den vom Erwerber erworbenen Grundstücken oder sich darauf befindenden Anlageteilen, vollumfänglich und während einer unbegrenzten Zeitdauer aufzukommen und Sulzer von allfälligen Kostentragungspflichten vollumfänglich freizustellen. Diese Verpflichtung besteht unabhängig davon, ob nach einschlägigen Gesetzesbestimmungen eine diesbezügliche Haft- und Freistellungspflicht des Erwerbers besteht oder nicht. Ferner verpflichtet er sich, diese Bestimmung einem allfälligen Rechtsnachfolger zu überbinden, mit derselben Weiterüberbindungsverpflichtung im Veräusserungsfalle und mit Schadenersatzpflicht im Unterlassungsfalle.

    Diese Haftung sowie die Einschlussverpflichtung dieser Klausel in Verträge auf Eigentumsübertragung endigen mit der Sanierung der schädlichen Stoffe und Entlassung des Grundstückes aus dem Kataster der belasteten

Standorte und/oder Bildung eines Grundstückes ohne KbS-Eintrag und/oder mit der Fertigstellung einer Überbauung.

Ziffer 20 wird anlässlich der Beurkundung evtl. noch angepasst.

20. Die erwerbende Partei räumt der veräussernden Partei bis * die Vollmacht inkl. Substitutionsbefugnis, Selbstkontrahierung und Doppelvertretung ein, alle für den Bau und/oder Betrieb und/oder Funktionstüchtigkeit der auf der heutigen Liegenschaft Kat. Nr. 7188 geplanten Überbauungen notwendigen Verträge, Vereinbarungen, Dienstbarkeiten, Anmerkungen usw. (inkl. Grundbucheintrag) zugunsten und/oder zulasten des Vertragsobjektes und im Namen der erwerbenden Partei rechtsgültig abzuschliessen und zu vollziehen sowie alle Handlungen in diesem Zusammenhang vorzunehmen.

    Sofern und soweit diese Vollmacht aus irgendwelchen Gründen nicht oder nicht mehr gültig sein sollte, verpflichtet sich die erwerbende Partei, vorbehaltslos in allen vorgenannten Rechtgeschäften ihre Zustimmung zu erteilen und ohne Verzug am Abschluss und Vollzug mitzuwirken.

21. Die Vertragsparteien sind von der Urkundsperson auf die Bestimmungen des Mehrwertsteuergesetzes und die dazugehörende Verordnung hingewiesen worden. Die Vertragsparteien haben selber die nötigen Steuerabklärungen vorgenommen (z.B. Frage einer Immobilienoption, einer Eigenverbrauchssteuer, welche zulasten der veräussernden Partei ginge, etc.).

    Der vorn genannte Kaufpreis enthält nach Angabe der Vertragsparteien keine Mehrwertsteuer (Lieferungssteuer), welche auf die erwerbende Partei überwälzt werden muss.

22. Soweit die im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeiten nebensächliche Leistungspflichten und/oder vertragliche Abänderungen der gesetzlichen Unterhaltsregelung enthalten, werden diese Bestimmungen auf die erwerbende Partei überbunden, mit der Pflicht zur Weiterüberbindung an einen Rechtsnachfolger inkl. dieser Weiterüberbindungsverpflichtung, mit Schadenersatzpflicht im Unterlassungsfall.

23. Die erwerbende Partei verpflichtet sich, auf die Einreichung von Rekursen gegen die von der veräussernden Partei im Gestaltungsplangebiet Bülach Nord geplanten Bauvorhaben (inkl. allfälliger Abänderungsbewilligungen) zu verzichten, unter Schadenersatzpflicht im Unterlassungsfalle, und diese Verpflichtung gemäss Ziff. 25 hienach einem allfälligen Rechtsnachfolger zu überbinden.

24. Die Parteien verpflichten sich, alle aus diesem Kaufvertrag obligatorisch wirkenden Bestimmungen einem allfälligen Rechtsnachfolger zu überbinden mit der Pflicht zur Weiterüberbindung inkl. dieser Weiterüberbindungsverpflichtung, mit Schadenersatzpflicht im Unterlassungsfall.

25. Nach Angabe der Stadt Bülach existieren für das Vertragsobjekt bzw. die sich darauf befindlichen Bauten Solistrasse 1 - 5 keine amtlichen Wohnungsnummern.

Bülach, *

Die veräussernde Partei:

Für die Bülachguss AG:

....
* *

Die erwerbende Partei:

Stadt Bülach:

....
* *

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

Bülach, XX.XX.XXXX, Uhr

NOTARIAT BÜLACH