

## **Reservations-Vorvertrag Kronenareal**

**Politische Gemeinde Hedingen**, Zürcherstrasse 27, 8908 Hedingen, heute vertreten durch:

- Herr Rudolf Fornaro, geb. 19.09.1958, von Hedingen, in Hedingen, Gemeindepräsident
- Herr Reto Rudolf, geb. 27.11.1969, von Flims, in Zürich, Gemeindeschreiber

als Alleineigentümerin,

- nachfolgend die «veräussernde Partei» genannt -

### **verkauft an die**

**DHG-Generalunternehmung AG**, Schaffhauserstrasse 439, 8050 Zürich, heute mit Vollmacht vertreten durch:

- Herr Blagoje Antic, geb. 15.05.1969, von Zürich in Zollikon, Präsident des Verwaltungsrates der DHG-Generalunternehmung AG

als Alleineigentümerin,

- nachfolgend die «erwerbende Partei» genannt -

### **folgendes:**

#### **GEGENSEITIGER LANDABTAUSCH**

Basierend auf der Mutation Nr. 527 (Beilage A) werden die Grundstücke Kat.-Nrn. 43, 47, 1796, 1797, 1798, 2553, 2554, 2555 und 2556 zwischen der veräussernden Partei und der erwerbenden Partei neu aufgeteilt. Die Neuaufteilung generiert gegenseitige Grenzkorrekturen.

Die erwerbende Partei wird nach der Mutation das Grundstück neu Kat.-Nr. 2651 mit einer Gesamtfläche von 2'930 m<sup>2</sup> übernehmen.

**Die erwerbende Partei übernimmt basierend auf der Mutation Nr. 527 netto eine Landfläche von 649 m<sup>2</sup> von der veräussernden Partei.**

### Kaufpreis

Der Brutto-Kaufpreis beträgt CHF 1'622.10 pro m<sup>2</sup>, total somit CHF 1'052'743 (eine Million zweiundfünfzigtausend siebenhundertdreiundvierzig Franken). Der Brutto-Kaufpreis reduziert sich um die Realisierungskosten folgender Aussenräume:

KRONENWEG	(Beilage C.1):	CHF	14'000	(50% Erstellungskosten)
DREISPITZ	(Beilage C.2):	CHF	201'000	(100% Erstellungskosten)
SÜDSPITZ	(Beilage C.3):	CHF	83'200	(80% Erstellungskosten)
KRONENPLATZ	(Beilage C.4):	CHF	118'000	(100% Erstellungskosten für neu Kat. Nr. 2648, 2649, 2650)
		CHF	107'800	(70% Erstellungskosten für neu Kat. Nr. 2651)
RAINWEG	(Beilage C.5):	CHF	58'000	(100% Erstellungskosten)
<b>TOTAL</b>		<b>CHF</b>	<b>582'000</b>	

Die erwerbende Partei hat bei der Eigentumsübertragung eine Erfüllungsgarantie einer in der Schweiz domizilierten Bank oder Versicherung zu Gunsten der veräussernden Partei über CHF 582'000 auszuhändigen. Die Erfüllungsgarantie ist über die Dauer von der Eigentumsübertragung bis nach der Bauabnahme und Übernahme der Aussenräume Kronenweg, Dreispitz, Südspitz, Kronenplatz und Rainweg abzuschliessen. Die Aufhebung der Erfüllungsgarantie bedarf der Zustimmung der veräussernden Partei.

Der Netto-Kaufpreis (Brutto-Kaufpreis abzüglich der Gegenleistungen) beträgt total somit CHF 470'743 (vierhundert-siebzigttausend siebenhundertdreiundvierzig Franken). Der Nettokaufpreis ist der veräussernden Partei anlässlich der Eigentumsübertragung zu bezahlen.

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

Wird die Bank über die erfolgte Eigentumsübertragung erst nach Clearingschluss informiert, kann die Zahlung erst mit Valuta des darauffolgenden Bankwerktages ausgeführt werden. Die veräussernde Partei hat daraus gegenüber der erwerbenden Partei keinen Anspruch auf Verzugszins.

## PFLICHTEN UND RECHTE

Die erwerbende Partei räumt der veräussernden Partei folgende Rechte ein, welche bei der Eigentumsübertragung als Dienstbarkeit ins Grundbuch einzutragen ist:

### 1. **KRONENWEG**

Der **KRONENWEG** gliedert die Eingangsbereiche zwischen den zwei Wohnbauten des Areals und verbindet den Fussgängerstreifen über die Zürcherstrasse mit dem **KRONENPLATZ**. Die Materialisierung des Bodenbelags differenziert zwischen dem öffentlichen, asphaltierten Weg und den privaten Eingangsbereichen der Häuser in gebundenem Kies. Der **KRONENWEG** wird von zwei Leuchten (gemäss Projekt EKZ), Regenrinnen und Randsteinen gesäumt.

#### 1.1

##### **Fuss- und Velofahrwegrecht mit Nebenleistungspflicht für den KRONENWEG**

zulasten            alt Kataster Nr. 1796; neu Kataster Nr. 2651  
                         alt Kataster Nr. 1797; neu Kataster Nr. 2651  
                         alt Kataster Nr. 2553; neu Kataster Nr. 2651

zugunsten        Politische Gemeinde Hedingen

Eigentümer der Parzelle(n) neu Kataster Nr. 2651:  
DHG-Generalunternehmung AG

Die Vertragsparteien projektieren gemeinsam für die Öffentlichkeit auf den Grundstücken den **KRONENWEG** zwischen **KRONENPLATZ** und Zürcherstrasse auf den im Plan bei den Grundbuchakten (Beilage B.1) «082.100.01\_Umgebung Kronenweg» schraffiert eingezeichneten Flächen.

Die Gemeinde Hedingen hat für die Öffentlichkeit auf den Grundstücken das Fuss- und Velofahrwegrecht auf dem im Plan bei den Grundbuchakten (Beilage B.1) «082.100.01\_Umgebung Kronenweg» schraffiert eingezeichneten Weggebiet.

Der bauliche Unterhalt und die Erneuerung der vom öffentlichen Fuss- und Velofahrwegrecht betroffenen Wege erfolgt durch die DHG-Generalunternehmung AG auf deren Kosten. Die Reinigung, der Betrieb der Beleuchtung und der Winterdienst der Wegrechtsflächen obliegt der Gemeinde Hedingen.

##### Obligatorische Bestimmungen

Die DHG-Generalunternehmung AG realisiert den **KRONENWEG** (Beilage B.1) mit der geplanten Überbauung. Die Baukosten für die Erstellung des Platzes werden von der Gemeinde Hedingen und der DHG-Generalunternehmung AG je zur Hälfte getragen. Totaler Kostenaufwand gemäss Baukostenschätzung: CHF 28'000.

Die Gemeinde Hedingen reduziert dafür den Kaufpreis des Vertragsobjekts gemäss Beilage C.1 um pauschal CHF 14'000.

Die genaue Wegführung (Beilage B.1) wird im Rahmen der Projektierung der geplanten Überbauung auf dem belasteten Grundstück durch die Vertragsparteien mit dem Baugesuch festgelegt. DHG-Generalunternehmung AG ist verpflichtet, die definitive Wegrechtsfläche nach Bauvollendung der geplanten Überbauung in einem den gesetzlichen Vorschriften des Dienstbarkeitsrechtes entsprechenden Plan festzuhalten. Die Parteien haben gegenseitig Anspruch darauf zu verlangen, dass die heute vereinbarte Wegrechtsdienstbarkeit aufgrund dieses Planes alsdann entsprechend angepasst wird. Die Kosten für die dazu

erforderliche Beurkundung und Eintragung der Dienstbarkeitsänderung im Grundbuch wird von der Gemeinde Hedingen und der DHG-Generalunternehmung AG je zur Hälfte getragen.

Der **KRONENWEG** dient als Fuss- und Velofahrweg (Beilage B.1) wird gemäss der kantonalen Verkehrserschliessungsverordnung (LS 700.4) vom 17. April 2019 als Zugangsweg mit einer Mindestbreite von 3 Metern erstellt.

Die Wegbeleuchtung muss den Normen des Beleuchtungsreglements des Kantons Zürich entsprechen.

Die Beschaffenheit **KRONENWEGS** (Beilage B.1) ist so zu gestalten, dass diese für den vorgesehenen Zweck, die Benutzung durch Fussgänger und Velofahrer verwendet sowie die Reinigung und der Winterdienst ohne besonderen Aufwand im Rahmen des ordentlichen Regiebetriebes des öffentlichen Strassengebietes ausgeführt werden kann.

Die DHG-Generalunternehmung AG verpflichtet sich, an das Weggebiet angrenzende Hecken und Pflanzen unter Schnitt zu halten, damit die Benutzung ungehindert möglich bleibt.

Die DHG-Generalunternehmung AG ist berechtigt, während den Bauarbeiten die Fusswegverbindung (alt Kat.-Nr. 1796) aufzuheben und ist nicht verpflichtet, während den Bauarbeiten eine Ersatz-Fusswegverbindung anzubieten.

## 2. DREISPITZ

Der **DREISPITZ** bildet die Schnittstelle zwischen dem Kronenareal, den Bushaltestellen Güpff und dem Schulhaus Güpff. Er bildet eine Durchgangszone im Quartiergefüge, die sich dem neu projektierten **KRONENPLATZ** unterordnet. Der gesamte Platz mit bestehendem Baum, Sitzgelegenheiten, Rabatten am Gehsteig und Güpffbrunnen bleibt erhalten. Die Anpassung des **DREISPITZ** an den **RAINWEG** mit Erstellung einer neuen Leuchte (gemäss Projekt EKZ) und einem beleuchteten Velounterstand **DREISPITZ OST** (30 Abstellplätze) auf dem neu Kataster Nr. 2648 sowie die Erweiterung des Platzes Richtung Süden mit der Erstellung eines beleuchteten Velounterstandes **DREISPITZ SÜD** (20 Abstellplätze) auf dem neu Kataster Nr. 2649 ergänzen die Ausstattung und Ausbildung des **DREISPITZ**.

### 2.3

#### **Erweiterung des Platzes DREISPITZ**

#### **Erstellung, Fortbestand und Mitbenützungsrecht von Velounterstand DREISPITZ SÜD mit 20 Veloabstellplätzen auf der Erweiterung des Platzes DREISPITZ**

zulasten            alt Kataster Nr. 2554; neu Kataster Nr. 2651  
                         alt Kataster Nr. 2556; neu Kataster Nr. 2651

zugunsten        Politische Gemeinde Hedingen

Eigentümer der Parzelle(n) neu Kataster Nr. 2651:  
DHG-Generalunternehmung AG

Die Vertragsparteien projektieren gemeinsam für die Öffentlichkeit auf dem Grundstück neu Kat.-Nr. 2649 die Erweiterung des **DREISPITZ** und die Erstellung des Velounterstandes **DREISPITZ SÜD** mit 20 Veloabstellplätzen auf den im Plan bei den Grundbuchakten (Beilage B.2) «082.100.02\_Umgebung Dreispitz» ausgewiesenen Flächen.

Die DHG-Generalunternehmung AG realisiert die Erweiterung des **DREISPITZ** und die Erstellung des Velounterstandes **DREISPITZ SÜD** (Beilage B.2) mit der geplanten Überbauung. Die Baukosten für die Erstellung des Platzes werden von der Gemeinde Hedingen getragen.

Der bauliche und betriebliche Unterhalt sowie allfällige Erneuerungsmassnahmen gehen zu Lasten der Gemeinde Hedingen.

#### **Obligatorische Bestimmungen**

Die Gemeinde Hedingen reduziert dafür den Kaufpreis des Vertragsobjekts gemäss Beilage C.2 um pauschal CHF 88'000.

Die genaue Erweiterung des Platzes (Beilage B.2) wird im Rahmen der Projektierung der geplanten Überbauung auf den Grundstücken durch die DHG-Generalunternehmung AG mit dem Baugesuch festgelegt. Die DHG-Generalunternehmung AG ist verpflichtet, die definitive Erweiterung des Platzes nach Bauvollendung der geplanten Überbauung in einem den gesetzlichen Vorschriften des Dienstbarkeitsrechtes entsprechenden Plan festzuhalten. Die Parteien haben gegenseitig Anspruch darauf zu verlangen, dass die heute vereinbarte Wegrechtsdienstbarkeit aufgrund dieses Planes alsdann entsprechend angepasst wird. Die Kosten für die dazu erforderliche Beurkundung und Eintragung der Dienstbarkeitsänderung im Grundbuch wird von der Gemeinde Hedingen und der DHG-Generalunternehmung AG je zur Hälfte getragen.

Die genaue Ausführung des Velounterstandes (Beilage B.2) wird im Rahmen der Detail-Projektierung der geplanten Überbauung auf dem belasteten Grundstück durch die DHG-Generalunternehmung AG in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Hedingen mit dem Baugesuch festgelegt.

Der Velounterstand ist mindestens 2 Meter hoch, 2 Meter tief und mit Überdachung zu erstellen. Die Detailausführung hat den Vorgaben der Gemeinde Hedingen zu entsprechen.

Die Wegbeleuchtung muss den Normen des Beleuchtungsreglements des Kantons Zürich entsprechen. Die Beschaffenheit der zu erweiternden Flächen des **DREISPITZ** (Beilage B.2) wird dem bestehenden Platz angepasst.

#### 2.4

##### **Mitbenutzungsrecht für den Platz DREISPITZ**

zulasten            alt Kataster Nr. 2554; neu Kataster Nr. 2651  
                         alt Kataster Nr. 2556; neu Kataster Nr. 2651

zugunsten        Politische Gemeinde Hedingen

Eigentümer der Parzelle(n) neu Kataster Nr. 2651:  
DHG-Generalunternehmung AG

Die Gemeinde Hedingen hat für die Öffentlichkeit auf dem belasteten Grundstück ein Aufenthalts- und Nutzungsrecht auf dem im Plan bei den Grundbuchakten (Beilage B.2) «082.100.02\_Umgebung Dreispitz» schraffiert eingezeichneten Flächen.

### 3. SÜDSPITZ

Der **SÜDSPITZ** ist der infrastrukturelle Platz des Areals. Auf ihm stehen zwei Unterflur- und Grüngut-Container und zwei Kurzzeit-Parkplätze für die Benutzer der Abfallentsorgungsstelle. Über den **SÜDSPITZ** wird die Tiefgarage der Wohnüberbauung erschlossen. Der Bodenbelag des Platzes besteht aus widerstandsfähigem Asphalt (da stark befahren) und losem Kies als Bauminselfen um die Bäume. Ein Blumentopf vor den Kurzzeit-Parkplätzen verhindert die direkte Ausfahrt auf die Zürcherstrasse. Eine Leuchte (gemäss Projekt EKZ) dient zur Ausleuchtung des Platzes. Entlang der Grenze wird der Platz über tiefe Randsteine und Regenrinnen entwässert.

#### 3.1

##### **Erstellung, Fortbestand und Mitbenützungsrecht des Platzes SÜDSPITZ**

zulasten alt Kataster Nr. 43; neu Kataster Nr. 2651  
alt Kataster Nr. 1798; neu Kataster Nr. 2651

zugunsten Politische Gemeinde Hedingen

Eigentümer der Parzelle(n) neu Kataster Nr. 2651:  
DHG-Generalunternehmung AG

Die Vertragsparteien projektieren gemeinsam für die Öffentlichkeit auf den Grundstücken den Platz **SÜDSPITZ** auf den im Plan bei den Grundbuchakten (Beilage B.3) «082.100.03\_Umgebung Südspitz» schraffiert eingezeichneten Flächen.

Der bauliche Unterhalt und die Erneuerung des **SÜDSPITZ** (Beilage B.3), die Reinigung, die Beleuchtung und der Winterdienst der Wegrechtsflächen obliegt der Gemeinde Hedingen.

##### **Obligatorische Bestimmungen**

Die DHG-Generalunternehmung AG realisiert den Platz **SÜDSPITZ** (Beilage B.3) mit der geplanten Überbauung. Die Baukosten für die Erstellung des Platzes werden von der Gemeinde Hedingen zu 80% und von der DHG-Generalunternehmung AG zu 20% getragen. Totaler Kostenaufwand gemäss Baukosten-schätzung: CHF 104'000.

Die Gemeinde Hedingen reduziert dafür den Kaufpreis des Vertragsobjekts gemäss Beilage C.3 um pauschal CHF 83'200.

Die genaue Platzgestaltung (Beilage B.3) wird im Rahmen der Projektierung der geplanten Überbauung auf den Grundstücken durch die DHG-Generalunternehmung AG mit dem Baugesuch festgelegt. Die DHG-Generalunternehmung AG ist verpflichtet, die definitive Platzgestaltung nach Bauvollendung der geplanten Überbauung in einem den gesetzlichen Vorschriften des Dienstbarkeitsrechtes entsprechenden Plan festzuhalten. Die Parteien haben gegenseitig Anspruch darauf zu verlangen, dass die heute vereinbarte Wegrechtsdienstbarkeit aufgrund dieses Planes alsdann entsprechend angepasst wird. Die Kosten für die dazu erforderliche Beurkundung und Eintragung der Dienstbarkeitsänderung im Grundbuch wird von der Gemeinde Hedingen und der DHG-Generalunternehmung AG je zur Hälfte getragen.

Die Wegbeleuchtung muss den Normen des Beleuchtungsreglements des Kantons Zürich entsprechen.

Die DHG-Generalunternehmung AG verpflichtet sich, die an den **SÜDSPITZ** angrenzenden Hecken und Pflanzen unter Schnitt zu halten, damit die Benutzung ungehindert möglich bleibt.

Die Lage und Detailausführung der Unterflurcontainer und der Kurzzeitparkplätze haben den Vorgaben der Gemeinde Hedingen zu entsprechen.

Die Beschaffenheit des Platzes **SÜDSPITZ** um die Unterflurcontainer und der Parkplätze (Beilage B.3) sind so zu gestalten, dass diese für den vorgesehenen Zweck, den Zugang und die Benutzung der Unterflurcontainer durch Fussgänger und Autofahrer, verwendet sowie die Reinigung und der Winterdienst ohne besonderen Aufwand im Rahmen des ordentlichen Regiebetriebes des öffentlichen Strassengebietes ausgeführt werden kann.



#### 4. KRONENPLATZ

Zwischen den Wohngebäuden gelangt man über den **KRONENWEG** und den **RAINWEG**, auf den hinteren **KRONENPLATZ** mit Spiel, Sitz- und Verweilmöglichkeiten. Mehrere Bäume mit Bauminseln und zwei grosse Blumentöpfe sowie eine Sitztreppe statten den Platz aus. Der **KRONENPLATZ** dient an der Kreuzung **KRONENWEG**, Zürichweg, **RAINWEG** und Güpfstrasse als neuer zentraler Platz und Treffpunkt für die Öffentlichkeit.

##### 4.1

##### **Erstellung, Fortbestand und Mitbenützungsrecht des Platzes KRONENPLATZ**

zulasten            alt Kataster Nr. 2554; neu Kataster Nr. 2649, 2650  
                         alt Kataster Nr. 2555; neu Kataster Nr. 2648

zugunsten         DHG Generalunternehmung AG

Eigentümer der Parzelle(n) neu Kataster Nr. 2648, 2649, 2650:  
Politische Gemeinde Hedingen

Der bauliche und betriebliche Unterhalt sowie allfällige Erneuerungsmassnahmen gehen zu Lasten der Gemeinde Hedingen.

##### **Obligatorische Bestimmungen**

Die DHG-Generalunternehmung AG projiziert und realisiert gemeinsam mit der Gemeinde Hedingen mit der Überbauung auf den gemeindeeigenen Grundstücken neu Kat.-Nr. 2648, 2649, 2650 den Bau des Platzes auf den im Plan bei den Grundbuchakten (Beilage B.4) «082.100.04\_Umgebung Kronenplatz» schraffiert eingezeichneten Flächen.

Die Gemeinde Hedingen reduzieren dafür den Kaufpreis des Vertragsobjekts gemäss Beilage C.4 um pauschal CHF 118'000.

Die genaue Ausführung des Platzes **KRONENPLATZ** auf den Grundstücken neu Kat.-Nr. 2648, 2649, 2650 (Beilage B.4) wird im Rahmen der geplanten Überbauung durch die DHG-Generalunternehmung AG in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Hedingen mit dem Baugesuch festgelegt.

Die Beschaffenheit des Platzes **KRONENPLATZ** (Beilage B.4) ist so zu gestalten, dass diese für den vorgesehenen Zweck, die Benutzung durch die Öffentlichkeit verwendet sowie die Reinigung und der Winterdienst ohne besonderen Aufwand im Rahmen des ordentlichen Regiebetriebes des öffentlichen Strassengebietes ausgeführt werden kann.

##### 4.2

##### **Erstellung, Fortbestand und Mitbenützungsrecht des Platzes KRONENPLATZ**

zulasten            alt Kataster Nr. 47; neu Kataster Nr. 2651  
                         alt Kataster Nr. 1796; neu Kataster Nr. 2651  
                         alt Kataster Nr. 2553; neu Kataster Nr. 2651  
                         alt Kataster Nr. 2554; neu Kataster Nr. 2651

zugunsten         Politische Gemeinde Hedingen

Eigentümer der Parzelle(n) neu Kataster Nr. 2651:  
DHG-Generalunternehmung AG

Die Vertragsparteien projektieren gemeinsam für die Öffentlichkeit auf den Grundstücken den weiteren Teil des Platzes **KRONENPLATZ** auf den im Plan bei den Grundbuchakten (Beilage B.4) «082.100.04\_Umgebung Kronenplatz» schraffiert eingezeichneten Flächen.

Der bauliche Unterhalt und die Erneuerung dieses Teiles des Platzes **KRONENPLATZ** (Beilage B.4) wird von der DHG-Generalunternehmung AG getragen. Die Reinigung, der Betrieb der Beleuchtung und der Winterdienst der Wegrechtsflächen obliegt der Gemeinde Hedingen.

#### **Obligatorische Bestimmungen**

Die DHG-Generalunternehmung AG realisiert den Platz **KRONENPLATZ** (Beilage B.4) mit der geplanten Überbauung. Die Baukosten für die Erstellung des Platzes werden von der Gemeinde Hedingen zu 70% und von der DHG-Generalunternehmung AG zu 30% getragen. Totaler Kostenaufwand gemäss Baukostenschätzung: CHF 154'000.

Die Gemeinde Hedingen reduziert dafür den Kaufpreis des Vertragsobjekts gemäss Beilage C.3 um pauschal CHF 107'800.

Die genaue Platzgestaltung (Beilage B.4) wird im Rahmen der Projektierung der geplanten Überbauung auf den Grundstücken durch die DHG Generalunternehmung AG mit dem Baugesuch festgelegt. Die DHG-Generalunternehmung AG ist verpflichtet, die definitive Platzgestaltung nach Bauvollendung der geplanten Überbauung in einem den gesetzlichen Vorschriften des Dienstbarkeitsrechtes entsprechenden Plan festzuhalten. Die Parteien haben gegenseitig Anspruch darauf zu verlangen, dass die heute vereinbarte Wegrechtsdienstbarkeit aufgrund dieses Planes alsdann entsprechend angepasst wird. Die Kosten für die dazu erforderliche Beurkundung und Eintragung der Dienstbarkeitsänderung im Grundbuch wird von der Gemeinde Hedingen und der DHG-Generalunternehmung AG je zur Hälfte getragen.

Die Wegbeleuchtung muss den Normen des Beleuchtungsreglements des Kantons Zürich entsprechen.

Die DHG-Generalunternehmung AG verpflichtet sich, die an den **KRONENPLATZ** angrenzenden Hecken und Pflanzen unter Schnitt zu halten, damit die Benutzung des Velounterstandes ungehindert möglich bleibt.

Die Beschaffenheit des Platzes **KRONENPLATZ** (Beilage B.4) ist so zu gestalten, dass diese für den vorgesehenen Zweck, die Benutzung durch die Öffentlichkeit verwendet sowie die Reinigung und der Winterdienst ohne besonderen Aufwand im Rahmen des ordentlichen Regiebetriebes des öffentlichen Strassengebietes ausgeführt werden kann.

## 5. Weitere Bestimmungen

- 5.1. Die DHG-Generalunternehmung AG projiziert und realisiert gemeinsam mit der Gemeinde Hedingen auf dem Grundstück neu Kat.-Nr. 2648 mit der Überbauung den Bau eines Velounterstandes mit 30 Veloabstellplätzen auf den im Plan bei den Grundbuchakten (Beilage B.2) «082.100.02\_Umgebung Nordspitz» schraffiert eingezeichneten Flächen.

Die Gemeinde Hedingen reduziert dafür den Kaufpreis des Vertragsobjekts gemäss Beilage C.2 um pauschal CHF 92'000.

Der bauliche und betriebliche Unterhalt sowie allfällige Erneuerungsmassnahmen gehen zu Lasten der Gemeinde Hedingen.

Die genaue Ausführung des Velounterstellplatzes (Beilage B.2) wird im Rahmen der Detail-Projektierung der geplanten Überbauung auf dem belasteten Grundstück durch die DHG-Generalunternehmung AG in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Hedingen mit dem Baugesuch festgelegt.

Der Velounterstand ist mindestens 2 Meter hoch, 2 Meter tief und mit Überdachung zu erstellen. Die Detailausführung hat den Vorgaben der Gemeinde Hedingen zu entsprechen.

- 5.2. Die Vertragsparteien projektieren gemeinsam für die Öffentlichkeit auf dem Grundstück neu Kat.-Nr. 2649 die die Anpassung des **RAINWEGS** an den **DREISPITZ** auf den im Plan bei den Grundbuchakten (Beilage B.2) «082.100.02\_Umgebung Dreispitz» ausgewiesenen Flächen.

Die Gemeinde Hedingen reduzieren dafür den Kaufpreis des Vertragsobjekts gemäss Beilage C.2 um pauschal CHF 21'000.

Der bauliche und betriebliche Unterhalt sowie allfällige Erneuerungsmassnahmen gehen zu Lasten der Gemeinde Hedingen.

Die genaue Anpassung des **RAINWEGS** an den **DREISPITZ** auf dem belasteten Grundstück neu Kat.-Nr. 2649 (Beilage B.2) wird im Rahmen der geplanten Überbauung durch die DHG-Generalunternehmung AG in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Hedingen mit dem Baugesuch festgelegt.

Die Beschaffenheit des **DREISPITZ** (Beilage B.2) bleibt erhalten.

- 5.3. Die DHG-Generalunternehmung AG projiziert und realisiert gemeinsam mit der Gemeinde Hedingen mit der Überbauung auf dem Grundstück neu Kat.-Nr. 2651 den Bau der Wegverbindung neu Kat.-Nr. 2649 auf den im Plan bei den Grundbuchakten (Beilage B.5) «082.100.05\_Umgebung Rainweg» schraffiert eingezeichneten Flächen.

Die Gemeinde Hedingen reduzieren dafür den Kaufpreis des Vertragsobjekts gemäss Beilage C.5 um pauschal CHF 58'000.

Der bauliche und betriebliche Unterhalt sowie allfällige Erneuerungsmassnahmen gehen zu Lasten der Gemeinde Hedingen.

Der Fuss- und Velofahrweg **RAINWEG** (Beilage B.5) wird gemäss der kantonalen Verkehrserschliessungsverordnung (LS 700.4) vom 17. April 2019 als Zugangsweg auf die ganze Parzellenbreite von 3 Metern erstellt.

Die Wegbeleuchtung muss den Normen des Beleuchtungsreglements des Kantons Zürich entsprechen.

Die Beschaffenheit des Weges (Beilage B.5) ist so zu gestalten, dass diese für den vorgesehenen Zweck, die Benutzung durch Fussgänger und Velofahrer verwendet sowie die Reinigung und der Winterdienst ohne besonderen Aufwand im Rahmen des ordentlichen Regiebetriebes des öffentlichen Strassengebietes ausgeführt werden kann.

Der Weg ist nach der Auffüllung der Baugrube der Überbauung auf dem Grundstück neu Kat.-Nr. 2651 zu erstellen und in Betrieb zu nehmen. Vor der Inbetriebnahme ist der Fussweg durch die Gemeinde Hedingen abnehmen zu lassen. Nach der Abnahme obliegt der bauliche und betriebliche Unterhalt der Gemeinde Hedingen.

- 5.4. Ab Baubeginn der Überbauung auf dem Grundstück neu Kat.-Nr. 2651 ist die belastete Eigentümerin berechtigt, die Rainstrasse zwischen dem Züriweg und alt Kat.-Nr. 2556 für den Fahrverkehr zu sperren. Die Fusswegverbindung in diesem Abschnitt ist während den Bauarbeiten dauernd sicherzustellen.
- 5.5. Die Mutation Nr. 527 hat innert 30 Tagen nach Vorliegen der rechtskräftigen Zustimmung durch die Gemeindeversammlung zur Veräusserung des Vertragsobjekts zu erfolgen.
- 5.6. Die Eigentumsübertragung hat innert 30 Tagen nach Vorliegen der rechtskräftigen Mutation Nr. 527 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 OR anzusetzen. Art. 214 OR über den Käuferverzug findet keine Anwendung.

Die Politische Gemeinde Hedingen verpflichtet sich, dieses Rechtsgeschäft an der nächstmöglichen Gemeindeversammlung zur Abstimmung zu bringen.

Die Parteien erklären, dass gemäss Gemeindeordnung Hedingen die Gemeindeversammlung für dieses Rechtsgeschäft zuständig ist und diese Vollmachten an Personen zur Vertretung der Politischen Gemeinde Hedingen erteilt.

Sollte die Gemeindeversammlung Hedingen bis spätestens dem 31. Dezember 2021 der Veräusserung des Vertragsobjektes nicht zugestimmt haben und die Kaufverträge über die Grundstücksteilung gemäss Mutation Nr. 527 mit der erwerbenden Partei als Käuferin bis zu diesem Zeitpunkt nicht öffentlich beurkundet worden sein, entfaltet dieser Vertrag keinerlei Wirkung. Die Parteien halten fest, dass beidseitig keinerlei Ansprüche, weder vertragliche noch ausservertragliche, gemacht werden können.

- 5.7. Der Besitzesantritt, d.h. der Übergang des Vertragsobjektes in Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahr, erfolgt mit der Eigentumsübertragung (Antrittstag).

Die erwerbende Partei ist in Absprache mit der Politischen Gemeinde Hedingen ab sofort berechtigt, auf dem Vertragsobjekt Sondierungen und Probebohrungen vorzunehmen, Vermessungen durchzuführen lassen. Die erwerbende Partei erhält das dazu nötige Zugangsrecht auf das Vertragsobjekt.

Sämtliche Kosten im Zusammenhang mit den Sondierungen, Bohrungen und Vermessungen gehen zulasten der erwerbenden Partei.

- 5.8. Eine Abrechnung über Nebenkosten für das Vertragsobjekt entfällt.
- 5.9. 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.

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 kennen die Bedeutung dieser Freizeichnungsklausel. Insbesondere wissen sie, dass diese Vereinbarung ungültig ist, wenn die veräussernde Partei der erwerbenden Partei die Gewährsmängel absichtlich oder grobfahrlässig bzw. arglistig verschwiegen hat (Art. 100 Abs. 1, 192 Abs. 3 und 199 OR).

- 5.10. Die Gebühren und Auslagen des Notariates und Grundbuchamtes werden von den Vertragsparteien gemeinsam, je zur Hälfte, bezahlt; sie haften dafür von Gesetzes wegen solidarisch.
- 5.11. Die erwerbende Partei hat von den Bestimmungen über das gesetzliche Pfandrecht für die Grundstückgewinnsteuer Kenntnis genommen.

Auf eine Sicherstellung der von der Politischen Gemeinde Hedingen zu tragenden, allfälligen Grundstückgewinnsteuer verzichtet die erwerbende Partei.

- 5.12. Die Parteien haben Kenntnis von Artikel 54 des Versicherungsvertragsgesetzes (VVG). Die veräussernde Partei bestätigt, dass bezüglich des Vertragsobjektes keine privaten Schaden- und Haftpflichtversicherungen bestehen.
- 5.13. 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 Pachtverträge bestehen und bis zur Eigentumsübertragung auch keine solchen mehr abgeschlossen werden.

- 5.14. Der erwerbenden Partei ist der heutige Erschliessungsstand des Vertragsobjektes bekannt. Künftige Erschliessungskosten gehen zulasten der erwerbenden Partei.
- 5.15. 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.
- 5.16. Die Parteien stellen fest, dass zum Zeitpunkt der Beurkundung auf dem Vertragsobjekt kein im Kataster der belasteten Standorte (KbS) verzeichneter Standort liegt.
- 5.17. Die erwerbende Partei ist berechtigt, natürliche und / oder juristische Personen, welche ihren Wohnsitz oder ihr Domizil in der Schweiz haben, neben sich oder an ihrer Stelle in diesen Vertrag eintreten zu lassen. Die erwerbende Partei hat die damit verbundenen Kosten und auch allfällige Grundstückgewinnsteuern aus wirtschaftlicher Handänderung zu bezahlen, d.h., der veräussernden Partei dürfen aus einer solchen wirtschaftlichen Handänderung keinerlei Kosten entstehen.

Die erwerbende Partei haftet gegenüber der veräussernden Partei für sämtlichen Schaden, welcher ihr durch einen solchen Vertragseintritt entsteht, insbesondere für die Folgen der nicht rechtzeitigen oder nicht richtigen Erfüllung dieses Vertrages durch die in diesen Vertrag eintretende Partei.

Den Parteien ist bekannt, dass für diesen allfälligen Vertragseintritt die Mitwirkung sämtlicher Parteien notwendig ist (§158 NotV).

5.18. 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.

5.19. Die Parteien sind verpflichtet, sämtliche obligatorisch wirkenden Vereinbarungen dieses Vertrages einem allfälligen Rechtsnachfolger im Eigentum zu überbinden, mit der Pflicht zur fortlaufenden Weiterüberbindung, mit Schadenersatzpflicht im Unterlassungsfalle.

Hedingen,.....

Zürich,.....

**Die veräussernde Partei:**

**Die erwerbende Partei:**

Politische Gemeinde Hedingen

DHG-Generalunternehmung AG

.....  
Ruedi Fornaro

.....  
Blagoje Antic

.....  
Reto Rudolf