



PROTOKOLL STADTRAT KLOTEN

21. März 2023 · Beschluss 67-2023

6.1.2 Verkauf

IDG-Status: öffentlich

Bramenring Kat. Nr. 6074; 45 m² Strassenfläche; Umwidmung und Verkauf

Sachverhalt

Am 16. Januar 2023 gelangte der planende Architekt der Wohnüberbauung Bramenring C namens der Bauherrschaft mit folgendem Anliegen an den Leiter Liegenschaften:

"Wir möchten anfragen, ob ein Erwerb des kleinen Bereiches Kat 6074 ab Strassengrenze Bramenring durch die Bauherrschaft möglich wäre. Unsere aktuelle Planung sieht dort Besucherparkplätze vor."



An der Sitzung des Lenkungsausschusses Immobilienstrategie (LA-IS) vom 2. Februar 2023 wurde die Anfrage diskutiert und der Leiter Liegenschaften beauftragt, dem planenden Architekten mitzuteilen, dass ein Verkauf möglich sei und der Preis Fr. 700.00/m² betrage. Mit Mail vom 15. Februar 2023 teilte dieser mit, dass die Baugenossenschaft Schönheim mit dem Preis einverstanden sei.

Erwägungen

Die 45 m² Strassenfläche dienten ursprünglich als Anschluss für eine private Erschliessung. Aufgrund der Arealentwicklung wird dieser nicht mehr benötigt. Im Projekt ist vorgesehen dort Besucherparkplätze zu platzieren. Die 45 m² Strassenfläche werden als öffentliche Strasse nicht mehr benötigt. Ein Verkauf ist somit möglich und im Sinne der Arealentwicklung sinnvoll.

Betreffend die Preisfestlegung kann folgendes festgehalten werden: Vergleichsverkäufe gibt es kaum. Bei ähnlich gelagerten Verkäufen kleinerer (Strassen-)Flächen wurden Preise zwischen Fr. 770.00 und Fr. 900.00 vorgeschlagen. Als Randbedingung ist hier gegeben, dass die Nutzung durch den Gestaltungsplan vorgegeben ist, also dank der 45 m² Fläche nicht mehr Bruttogeschossfläche realisiert werden kann.

Der Preisvorschlag der Fr. 700.00/m² orientiert sich an einem möglichen Ertragswert zweier oberirdischer Parkplätze, die dort konkret erstellt werden sollen, und ist somit angemessen.

Es liegt folgender Vertragsentwurf vor:

Öffentliche Beurkundung

Abtretungsvertrag

Stadt Kloten, besondere Rechtsformen, UID CHE-114.859.756, Kirchgasse 7, 8302 Kloten, heute gemäss Stadtratsbeschluss vom **xxx** vertreten durch Herrn **Rudolf Ull**, geb. 14.08.1968, Bürgerort: Reisiswil, **Leiter Bereich Finanzen + Logistik**, per Adresse Stadtverwaltung Kloten, Kirchgasse 7, 8302 Kloten,

als **Alleineigentümerin** des Grundstückes Kloten Grundbuch Blatt 1258

– nachfolgend die «**veräussernde Partei**» genannt –

tritt im Zusammenhang mit dem Vollzug der Mutation Nr. 1139 ab an

Baugenossenschaft Schönheim, Genossenschaft, mit Sitz in Zürich, UID CHE-103.136.837, in der Ey 22, 8047 Zürich, heute vertreten durch:

- Herr **Oscar Martinez Marques**, von Zürich, in Kloten als Mitglied der Verwaltung und Quästor mit Kollektivunterschrift zu zweien
- Herr **Samuel Reto Steiner**, von Trachselwald, in Zürich, mit Kollektivprokura zu zweien gemäss OR Art. 459 Abs. 2 mit einem Mitglied

als **Alleineigentümerin** des Grundstückes Kloten Grundbuch Blatt 6080

– nachfolgend die «**erwerbende Partei**» genannt –

Folgendes:

– nachfolgend das «**Vertragsobjekt**» genannt –

Grundbuchamtskreis: Bassersdorf

In der Stadt Kloten

Von Grundbuch Blatt 1258, alt Kataster Nr. 6074
zu Grundbuch Blatt 6080, alt Kataster Nr. 5960

45m2 Land

Anmerkungen, Vormerkungen, Dienstbarkeiten, Grundpfandrechte und Grundlasten auf dem Herkunftsgrundstück

Keine

Grenzen

Grenzen gemäss Mutationsplan Nr. 1139, vergleiche hinten beigehefteten Plan-ausschnitt.

Der Kaufpreis für die Fläche von 45m2 beträgt CHF 31'500, also CHF 700/m2 und wird ausseramtlich, d.h. ohne Mitwirkung und Verantwortung des Notariates und Grundbuchamtes Bassersdorf, wie folgt getilgt:

CHF 31'500.00 sind der veräussernden Partei anlässlich der Eigentumsübertragung zu bezahlen.

Die erwerbende Partei hat sich bei der Eigentumsübertragung über die Kaufpreiszahlungen durch Vorlegung eines unwiderruflichen Zahlungsvernehmens 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.

CHF	31'500.00	total Kaufpreis
------------	------------------	------------------------

Weitere Bestimmungen

1. Die Eigentumsübertragung erfolgt heute, unmittelbar im Anschluss an die Beurkundung dieses Vertrages.
2. Der Besitzesantritt, d.h. der Übergang des Vertragsobjektes in Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahr, erfolgt mit der heutigen Eigentumsübertragung (Antrittstag).
3. Die Vertragsparteien sind von der Urkundsperson auf die Art. 192–196 des Schweizerischen Obligationenrechtes (OR) über die Rechtsgewährleistung sowie die Art. 197 ff. und Art. 219 OR über die Sachgewährleistung (Mängelhaftung) aufmerksam gemacht worden.

Jede Gewährspflicht (Haftung) der veräussernden Partei für Rechts- und Sachmängel am Vertragsobjekt im Sinne des OR wird aufgehoben, soweit in diesem Vertrag nichts anderes vereinbart ist. Die veräussernde Partei hat auch ausserhalb dieses Vertrages keine Zusicherungen für das Vertragsobjekt abgegeben. Die Parteien sind von der Urkundsperson über die Bedeutung dieser Freizaichnungsklausel 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).

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

Eine Sicherstellung der Grundstückgewinnsteuer für die vorliegende Handänderung entfällt, da die Stadt Kloten, die als veräussernde Partei steuerpflichtig wäre, zugleich die steuerbezugsberechtigte Behörde ist.

6. 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.

7. 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 etc.) direkt zu informieren. Im Weiteren wurde die erwerbende Partei von der Urkundsperson auf den Bestand des ÖREB-Katasters hingewiesen. Gegenstand dieses Katasters sind öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, die nach den Vorschriften des Zivilgesetzbuches (ZGB) nicht im Grundbuch angemerkt werden. Der Inhalt dieses Katasters gilt als bekannt (Art. 17 Geoinformationsgesetz).

8. Die Parteien stellen fest, dass zum Zeitpunkt der Beurkundung auf dem Vertragsobjekt kein im Kataster der belasteten Standorte (KbS) verzeichneter Standort liegt.
9. 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 Vertreter der erwerbenden Partei erklären, dass es sich bei der erwerbenden Partei kapitalmässig und in jeder Beziehung um ein rein schweizerisches Unternehmen handelt, welches keinem beherrschenden Einfluss von Personen mit Wohnsitz oder Sitz im Ausland unterliegt. Ferner wird auch das für dieses Rechtsgeschäft benötigte Kapital der erwerbenden Partei nicht von Personen mit Wohnsitz oder Sitz im Ausland zur Verfügung gestellt, sodass sich die erwerbende Partei auch mit diesem Geschäft nicht unter ausländischen Einfluss begibt.

Die erwerbende Partei trägt alle zivil- und strafrechtlichen Folgen, die sich aus unwahren oder unvollständigen Angaben ergeben können, unter Entlastung der Urkundsperson, des Notariates und Grundbuchamtes Bassersdorf sowie des Staates Zürich von jeder Verantwortlichkeit.

Die Parteien bestätigen, die Sanktionen (Art. 25 ff BewG) betreffend die zivil- und strafrechtlichen Folgen bei Umgehung der Bewilligungspflicht zu kennen.

10. Der Stadtrat Kloten hat mit Beschluss vom xxx diesem Rechtsgeschäft zugestimmt und Herrn Rudolf Ulli, geb. 14.08.1968, Bürgerort: Reisiswil, Leiter Bereich Finanzen + Logistik, für den Abschluss und Vollzug bevollmächtigt.

Beschluss:

1. Die Teilfläche von 45 m² vom Grundstück Kat.-Nr. 6074 wird nicht für öffentliche Zwecke benötigt und deshalb ins Finanzvermögen umgewidmet.
2. Dem Verkauf von 45 m² vom Grundstück Kat.-Nr. 6074 Land an die Käuferin Baugenossenschaft Schönheim, vertreten durch Oscar Martinez Marques und Samuel Reto Steiner, zum Preis von Fr. 31'500.00 gemäss beiliegendem Kaufvertrag wird zugestimmt.
3. Der Bereichsleiter Finanzen + Logistik, Rudolf Ulli, geb. 14.8.1968, Bürgerort Reisiswil, Chüngstrasse 26, 8424 Embrach, wird beauftragt und ermächtigt, den Verkauf für die politische Gemeinde Kloten, besondere Rechtsform, Kirchgasse 7, 8302 Kloten (als Alleineigentümerin von Kat.-Nr. 6074) zu beurkunden und die Grundbuchanmeldung abzugeben.
4. Die Ermächtigung gemäss Ziffer 3 erstreckt sich auch auf allfällige, in Absprache mit dem Käufer bzw. dem Notariat noch vorzunehmende redaktionelle Änderungen und Korrekturen sowie auf materielle Änderungen ohne wesentlichen Gehalt.

Mitteilungen an:

- Notariat und Grundbuchamt Bassersdorf, z. Hd. Herr Mario Spohn (mit Original-Unterschriften)
- Bereichsleiter Finanzen + Logistik
- Bereichsleiter Lebensraum
- Leiter Liegenschaften
- Leiter Finanzverwaltung
- Leiter Planung, Infrastruktur, Forst

Für Rückfragen ist zuständig: Marcus Zunzer, Leiter Liegenschaften, 044 815 13 25

STADTRAT KLOTEN

René Huber
Präsident


Marc Osterwalder
Verwaltungsdirektor Stv.

Versandt: 24. März 2023