

Öffentliche Beurkundung

Kaufvertrag

Die

Keller AG Ziegeleien, Aktiengesellschaft (AG), mit Sitz in Pfungen, UID CHE-105.962.349, Pfungen und Dättneu-Töss, 8422 Pfungen, als Alleineigentümerin

heute vertreten durch die Kollektivzeichnungsberechtigten zu zweien

- Herr **Stephan Alexander Keller**, geb. 05.12.1966, von Pfungen ZH, in Pfungen, Präsident des Verwaltungsrates,
- Herr **Christian Peter Keller**, geb. 05.12.1966, von Pfungen ZH, in Zürich, Mitglied des Verwaltungsrates,

heute wiederum mit schriftlicher Vollmacht vertreten durch Herr **Reto Mario Niggli**, geb. 25.05.1980, von Malans GR, wohnhaft Breitestrasse 24, 8413 Neftenbach,

– nachfolgend die «veräussernde Partei» genannt –

verkauft an die

Tetris AG, Aktiengesellschaft (AG), mit Sitz in Küsnacht (ZH), UID CHE-218.842.608, Gustav-Siber-Weg 4, 8700 Küsnacht ZH, als Alleineigentümerin

heute vertreten durch die je Kollektivzeichnungsberechtigten zu zweien

- Herr **Patrick Alexander Hüppi**, geb. 26.12.1967, von Küsnacht ZH, in Küsnacht ZH, Präsident des Verwaltungsrates,
- Herr **Cyrill Raphael Hüppi**, geb. 01.07.1996, von Dübendorf ZH, in Küsnacht ZH, Mitglied des Verwaltungsrates,
- Herr **Stephan Franz Valcanover**, geb. 28.08.1961, von Herrliberg ZH, in Herrliberg ZH, Mitglied des Verwaltungsrates,

– nachfolgend die «erwerbende Partei» genannt –

Folgendes:

– nachfolgend das «Vertragsobjekt» genannt –

Grundbuchamtskreis: Elgg

Gemeinde Elgg

Grundbuch Blatt 2598, Liegenschaft, Kataster EL4893, EGRID
CH797077888281, Stämpelfeld

Angaben der amtlichen Vermessung:

Kataster EL4893, EGRID CH797077888281, Stämpelfeld, Plan 45
4958 m², mit folgender Aufteilung:

Bodenbedeckungsarten:

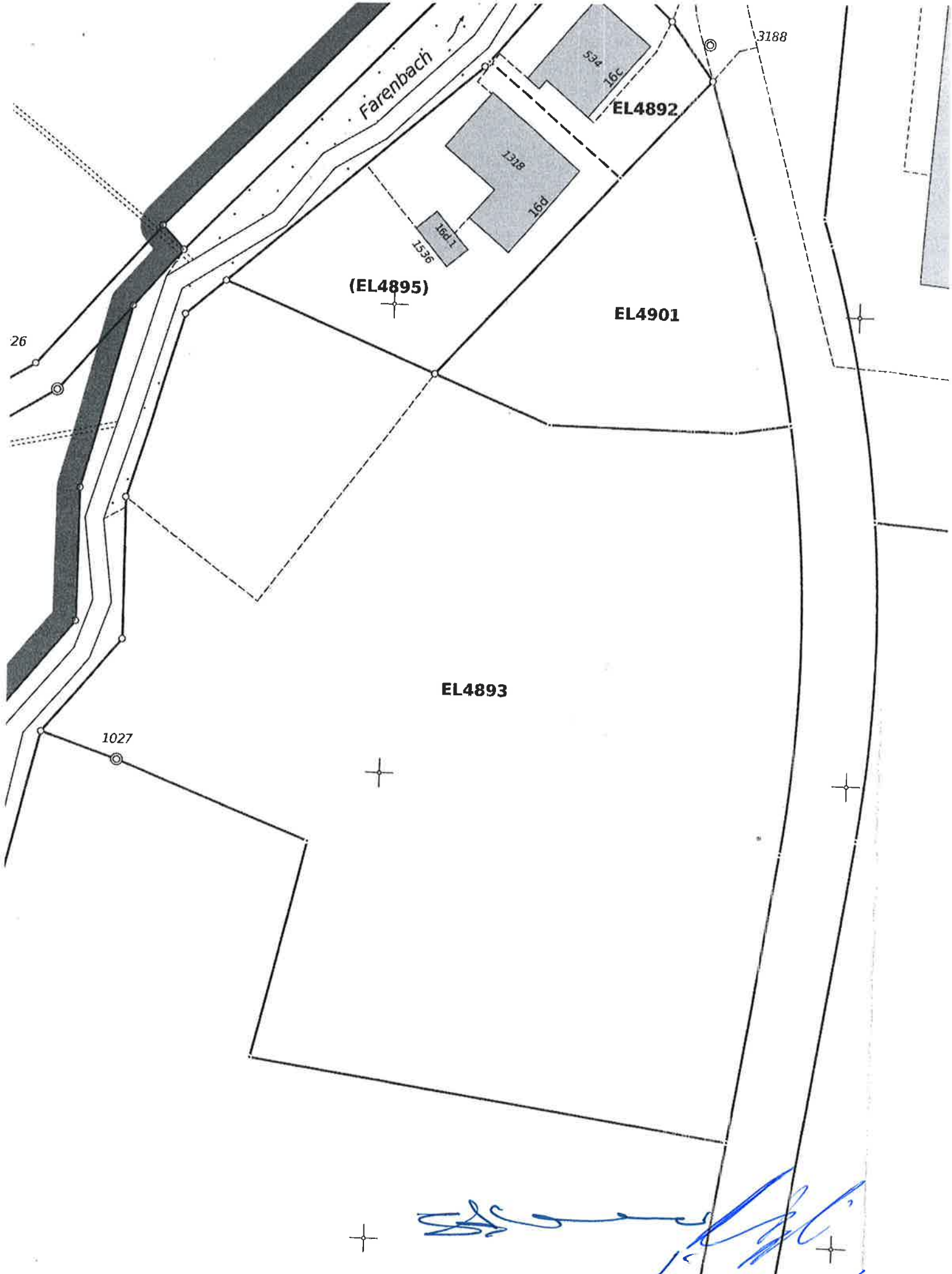
- | | |
|-----------------------|---------------------|
| - befestigte Fläche | 619 m ² |
| - Acker, Wiese, Weide | 4339 m ² |

Anmerkungen

- öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung
Pflicht zur Duldung einer Bereinigungsmutation gemäss § 162 Planungs-
und Baugesetz
dat. 12.08.1998, Beleg 174, EREID CH7469-0000-0008-42569
- öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung
Verpflichtungen aus dem amtlichen Quartierplan Obermühle
dat. 12.08.1998, Beleg 174, EREID CH7469-0000-0008-42670

Dienstbarkeit

- Last / Personaldienstbarkeit
Baurecht für Hydranten
zugunsten
Gemeinde Elgg, besondere Rechtsformen, UID CHE-114.888.999,
dat. 12.08.1998, Beleg 174, EREID CH7469-0000-0012-59370



Grenzen / Bemerkungen

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

Der Kaufpreis beträgt CHF 1'885'300.00 und wird wie folgt getilgt:

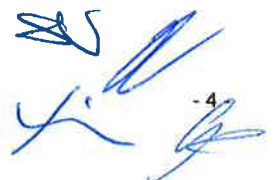
CHF 200'000.00 durch Überweisung anlässlich der Eigentumsübertragung auf das Konto IBAN CH43 0900 0000 8400 0530 7, bei der PostFinance, lautend auf das Gemeindesteueramt Elgg, zur Sicherstellung der Grundstücksgewinnsteuer gemäss Zf. 7 der weiteren Bestimmungen hiernach.

CHF 1'685'300.000 sind der veräussernden Partei auf das Konto IBAN CH75 0023 0230 Q375 2865 0, bei der UBS AG, Winterthur, lautend auf Keller AG Ziegeleien, anlässlich der Eigentumsübertragung zu bezahlen.

Die erwerbende Partei hat sich bei der Eigentumsübertragung über die Kaufpreiszahlungen 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.

CHF 1'885'300.00 total Kaufpreis



- 4

Weitere Bestimmungen

1. Die Vertragsparteien schliessen diesen Vertrag unter der kumulativen Bedingung ab, dass heute der folgende Kaufvertrag ebenfalls öffentlich beurkundet wird:
 - Kaufvertrag zwischen Keller Prefadom AG, Pfungen und der Tetris AG für das Grundstück Kat.-Nr. EL4894 Gemeinde Elgg (Grundbuchblatt 2599).

2. Die Eigentumsübertragung hat innert 60 Tagen nach Vorliegen des rechtskräftigen Bezirksratsbeschlusses gemäss Ziffer 14 hinten zu erfolgen, spätestens jedoch am 23.12.2026. Nach Ablauf dieses Zeitraumes ist die säumige Vertragspartei in Verzug.

Die erwerbende Partei verpflichtet sich, sofort, spätestens jedoch innert einem Monat, nach der Beurkundung dieses Vertrages ein Gesuch beim Bezirksrat Winterthur einzureichen.

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.

Sollte bis zum 23.12.2026 kein rechtskräftiger Beschluss des Bezirksrates gemäss Ziffer 14 hinten vorliegen, so fällt dieser Vertrag für beide Parteien entschädigungslos dahin.

3. Der Besitzesantritt, d.h. der Übergang des Vertragsobjektes in Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahr, erfolgt mit der Eigentumsübertragung (Antrittstag).
4. Eine Abrechnung über Nebenkosten für das Vertragsobjekt entfällt. Im heutigen Zeitpunkt sind sämtliche Nebenkosten von der veräussernden Partei bezahlt.
5. Die Vertragsparteien sind von der Urkundsperson auf die Art. 192–196 des Schweizerischen Obligationenrechtes (OR) über die Rechtsgewährleistung sowie die Art. 197 ff. und Art. 219 OR über die Sachgewährleistung (Mängelhaftung) aufmerksam gemacht worden.

Die veräussernde Partei erklärt, dass ihr keine Abfall- oder Schadstoffbelastungen bekannt sind, welche zu einer Qualifikation des Vertragsobjektes als belasteter Standort bzw. als Altlast i.S. der Umweltschutzgesetzgebung (USG) führen würden. Die Vertragsparteien stellen gemeinsam fest, dass im Zeitpunkt der Beurkundung dieses Kaufvertrages auf dem Vertragsobjekt kein im Kataster der belasteten Standorte (KbS) verzeichneter Standort liegt.

Sollten entgegen den Annahmen der Parteien Abfall- und/oder Schadstoffbelastungen bzw. schädliche oder lästige Einwirkungen derselben auf Luft, Boden, Untergrund und Gewässer festgestellt werden, verpflichtet sich die veräussernde Partei der erwerbenden Partei sämtliche Mehrkosten, die sich innert 10 Jahren ab Beurkundung dieses Vertrages gerechnet aus den erwähnten vorhandenen Belastungen entstehenden Kosten für

Untersuchungs- und Entsorgungskosten gemäss nachfolgendem Absatz zu ersetzen.

Für den Fall, dass auf der Kaufparzelle Abfallentsorgungsmassnahmen notwendig oder verfügt werden sollten, verpflichtet sich die veräussernde Partei gegenüber der erwerbenden Partei die den Betrag von CHF 10'000.-- übersteigenden Kosten für die Abfallentsorgungsmassnahmen auf erste Aufforderung hin zu übernehmen. Die erwerbende Partei verpflichtet sich jedoch, vor der Ausführung einer notwendigen oder verfügten Abfallentsorgungsmassnahme der veräussernden Partei die Kosten (Offerten) der entsprechenden Massnahmen mitzuteilen. Entscheidet die veräussernde Partei nicht innert 10 Tagen nach dieser Anzeige, dass sie die notwendigen oder verfügten Massnahmen selbst ausführen lassen will, kann die erwerbende Partei die jeweiligen, den Betrag von CHF 10'000.00 übersteigenden Massnahmen auf Kosten der veräussernden Partei selbst ausführen lassen.

Die erwerbende Partei verzichtet auf eine diesbezügliche Sicherstellung. Die Parteien sind auf die Verjährungsfristen des Obligationenrechtes zur Durchsetzung privatrechtlicher Ansprüche hingewiesen worden (Art. 219 Abs. 3 OR).

Falls die Behörde der erwerbenden Partei Anordnung machen sollte, hat diese der veräussernden Partei innert 60 Tagen Mitteilung zu machen.

Im Übrigen wird jede Gewährspflicht (Haftung) der veräussernden Partei für Rechts- und Sachmängel am Vertragsobjekt im Sinne des OR aufgehoben, soweit in diesem Vertrag nichts anderes vereinbart ist. Die Parteien sind von der Urkundsperson über die Bedeutung dieser Freizeichnungsklausel orientiert worden. Insbesondere darüber, dass diese Vereinbarung ungültig ist, wenn die veräussernde Partei der erwerbenden Partei die Gewährsmängel absichtlich oder grobfahrlässig bzw. arglistig verschwiegen hat (Art. 100 Abs. 1, 192 Abs. 3 und 199 OR).

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

Die veräussernde Partei bestätigt, dass bei der Veranlagung der Grundstückgewinnsteuer kein aufgeschobener Grundstücksgewinn aus einer früheren Handänderung zu berücksichtigen ist.

Die von der veräussernden Partei zu bezahlende allfällige Grundstückgewinnsteuer aus dieser Handänderung ist durch das Steueramt provisorisch berechnet worden. Der mutmassliche Steuerbetrag beträgt laut Angaben der Parteien CHF 200'000.00 und wird bei der Eigentumsübertragung von der erwerbenden Partei auf Abrechnung am Kaufpreis und für Rechnung der veräussernden Partei an das Steueramt bezahlt. Auf eine weitergehende Sicherstellung der Grundstückgewinnsteuer verzichtet die erwerbende Partei.

8. Die Parteien haben Kenntnis von Artikel 54 des Versicherungsvertragsgesetzes (VVG). Die veräussernde Partei bestätigt, dass bezüglich des Vertragsobjektes keine privaten Schaden- und Haftpflichtversicherungen bestehen.

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

Bezüglich des Vertragsobjektes besteht ein Pachtverhältnis. Der Wortlaut dieses Pachtvertrages ist der erwerbenden Partei bekannt und sie verzichtet ausdrücklich auf eine Spezifikation in diesem Vertrag.

Dieses Pachtverhältnis geht mit der Eigentumsübertragung von Gesetzes wegen auf die erwerbende Partei über und wird von ihr übernommen. Der entsprechende Vertrag samt den dazugehörigen Unterlagen ist der erwerbenden Partei zu übergeben. Die veräussernde Partei wird den Pächter über die Handänderung informieren.

10. Der erwerbenden Partei ist der heutige Erschliessungsstand des Vertragsobjektes bekannt. Künftige Erschliessungskosten gehen ab Datum der Beurkundung dieses Vertrages zulasten der erwerbenden Partei.

Sämtliche Quartierplankosten werden von der erwerbenden Partei übernommen.

11. 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).

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

13. Das Vertragsobjekt ist pfandrechtsfrei zu übertragen.

14. 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); sie verpflichtet sich, einen entsprechenden Feststellungsbeschluss des Bezirksrates Winterthur einzuholen (Art. 17 BewG und Art. 15 BewV). Das Gesuch ist vollständig, versehen mit allen Beilagen, innert einem Monat ab Beurkundung einzureichen.

SR
-7-
G

15. Die Vertragsparteien sind von der Urkundsperson auf die Bestimmungen des Mehrwertsteuergesetzes (MWSTG) und die dazugehörige Verordnung (MWSTV) hingewiesen worden.

Die veräussernde Partei erklärt, dass sie von der Option nach Art. 22 MWSTG keinen Gebrauch gemacht hat und demzufolge keine freiwillig versteuerten Leistungen bestehen.

Der vorn genannte Kaufpreis enthält nach Angaben der veräussernden Partei somit keine Mehrwertsteuer, welche auf die erwerbende Partei überwältzt werden muss.

16. Die Parteien halten fest, dass sich der vorstehende Kaufpreis für das Vertragsobjekt (Land) versteht ohne Architekturverpflichtungen.
17. Den Parteien ist bekannt, dass gestützt auf die im Jahr 2011 in Kraft getretene Gewässerschutzgesetzgebung eine Ausscheidung von Gewässerraum obligatorisch ist. Die Kantone müssen den Gewässerraum festlegen. Sollte diese Gewässerraumausscheidung das Vertragsobjekt betreffen, so verzichten die Parteien auf eine genauere Spezifikation sowie auf eine Sicherstellung.
18. Die Parteien sind verpflichtet, sämtliche obligatorisch wirkenden Vereinbarungen in diesem Vertrag einem allfälligen Rechtsnachfolger im Eigentum zu überbinden, mit der Pflicht zur fortlaufenden Weiterüberbindung, mit Schadenersatzpflicht im Unterlassungsfalle.

Elgg, 11. Juli 2025

Die veräussernde Partei:

Keller AG Ziegeleien:

Mit Vollmacht:


.....
Reto Niggli

Die erwerbende Partei:

Tetris AG:


.....
Patrick Hüppi


.....
Cyrill Hüppi


.....
Stephan Valcanover

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

Elgg, 11. Juli 2025, 13:50 Uhr.



NOTARIAT ELGG

D. Vonwiller

Doris Vonwiller, Notariatssekretärin mbA

UB Elgg 2025 Nr. 163a: NK59
b: HR Tetris AG
c: HR Keller AG Ziegel
d: Vollmacht Keller
e: Vollmacht Keller