

# Abwicklung

## Ihre Partner:

Landverkäuferin:

Baucontrolling AG, Baarerstrasse 77, 6300 Zug

Werkerstellerin:

Immobilienanlagepartner AG, Baarerstrasse 77, 6300 Zug

Eigentümer beider Firmen ist Erich Leutwyler, geb. 1967 in Mettmenstetten.

Die Käuferbetreuung und die Planung erfolgen durch die Leutwyler Partner Architekten AG Zug/Zürich. Kurze Entscheidungswege, die gleichen Ansprechpartner über die ganze Abwicklung hinweg und ein hohes Qualitätsbewusstsein zeichnen das, seit 25 Jahren inhabergeführte, Architekturbüro aus.

## Reservationsvereinbarung:

Die Reservationsvereinbarung erhält ihre Gültigkeit mit derer beidseitiger Unterzeichnung und dem Eingang der Reservationsgebühr (CHF 25'000.- Wohnungen, CHF 40'000.- Reihenhäuser und CHF 50'000.- für die Doppelhäuser).

Mitte März 2021 werden wir Ihnen den detaillierten Baubeschrieb, die Konstruktionspläne und den notariellen Kaufvertragsentwurf wie auch die Stockwerkeigentumsbegründung und das Verwaltungs- und Betriebsreglement zustellen. Innert vier Monaten nach deren Zustellung sind die Verträge notariell zu beurkunden. Falls es trotz einer zuvor erfolgten Reservation nicht zu einem Vertragsabschluss kommt, so wird die Reservationsgebühr um eine Umtriebsentschädigung reduziert, der Käuferschaft rückvergütet. Damit wären die Parteien per Saldo aller Ansprüche auseinandergesetzt.

## Abwicklung:

Zum Zeitpunkt der Kaufvertragsunterzeichnung findet auch der Eigentumsübertrag des Grundstücks statt. Die Modalitäten der Kaufpreistilgung orientieren sich am Baufortschritt und sind wie folgt:

- Reservationsgebühr 3%
- Grundstücksübernahme von der Baucontrolling AG und Bezahlung Kaufpreis Land bei Beurkundung (ca. 22%)
- Dachstuhlaufrichte nach ca. 1/3 der Bauzeit (ca. 25%)
- Einbringen des Unterlagsbodens nach ca. 2/3 der Bauzeit (ca. 25%)
- Bezugsbereitschaft (Restkaufpreis)

## Eigentumsform:

Die einzelnen Parzellen der Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser gehen ins Alleineigentum der Käuferschaft über. Kataster Nr 4538 wie auch die angehängte Wegparzelle Kataster Nr 4537 ist eine Miteigentumsparzelle aller Käufer. An der Kataster Nr 4539 sind die einzelnen handelbaren Parkplätze «angehängt». Die talseitige Parzelle Kataster Nr 4536 mit dem darauf stehenden denkmalgeschützten Riegelhaus bleibt bis auf weiteres im Besitz der Baucontrolling AG.

## Käuferwünsche:

Sofern seitens Baubehörden und/oder privatrechtlichen Gegebenheiten wie auch aus Sicht der äusseren Wahrnehmung der Gesamtüberbauung nichts dagegen spricht, es technisch machbar ist und es sich mit dem zeitlichen Bauablauf vereinbar ist, werden die Käuferwünsche wie folgt gehandhabt:

Leutwyler Partner Architekten nehmen die Wünsche der Käuferschaft auf. In Planform und mit Mehr-/Minderkosten werden die Machbarkeit und die finanziellen Auswirkungen der Käuferschaft nachofferiert. Die dafür notwendigen Planungs- und Kalkulationsaufwendungen für eine einmalige Bearbeitung gehen im Falle einer Nichtannahme der Offerte zu Lasten der Verkäuferschaft. Die Käuferwünsche sind mit einer Akontozahlung von 50% der vereinbarten Mehrkosten vor der jeweiligen Arbeitsaufnahme zu vergüten. Die restlichen 50% werden 7 Tage vor der Bezugsbereitschaft fällig.

## Beratungsumfang:

Folgender Leistungsumfang ist im Kaufpreis inbegriffen:

- Erstkontaktgespräch
- «Rohbaurelevantes» Käufergespräch (Lage von Mauern, Elektroinstallationen und Rohbaueinlagerelevanten Themen wie Anordnung der Küche oder Bäder) inkl. der Ausarbeitung der Offerte für individuelle Käuferwünsche mit Architekten
- «Ausbaurelevantes» Käufergespräch inkl. der Ausarbeitung der Offerte für individuelle Käuferwünsche mit Architekten
- Beratung durch Küchenbaufirma in Ausstellung (Anordnung, Geräte, Abdeckungen, Fronten, Einteilung, Griffe, etc.)

- Beratung durch Elektroinstallationsfirma (Umfang der Installationen, Lage der Steckdosen und Schalter, Lage der Lampenstellen und Einbausports)
- Beratung durch Plattenbelagsfirma in Ausstellung
- Beratung durch Parkettfirma in Ausstellung
- Beratung durch Sanitärapparatelieferung in Ausstellung
- Beratung durch Gärtnerfirma für Umgebungsgestaltung

## Vorbehalt:

Mit Versand vom 4. Sept. 2020 hat der Gemeinderat Mettmenstetten die Baubewilligung für das Bauvorhaben erteilt. Gegen diese Baubewilligung hat ein Nachbar rekurriert. Der Gemeinderat und die Bauherrschaft (Immobilienanlagepartner AG) erachten diesen Rekurs als aussichtslos und gehen von einer gegenüber den eingereichten Planunterlagen unveränderten zukünftigen Rechtskraft aus. Aktuell gehen wir von einem Baubeginn im Sommer 2021 und einem Bezug im Frühling 2023 aus. Da die Baufreigabe noch ausstehend ist, sind die üblicherweise vor Baufreigabe nachzureichenden Unterlagen und die damit zusammenhängenden Erkenntnisse noch nicht abschliessend geklärt. Würde der Rekurs nicht zurückgezogen, so gehen wir von einem um ein halbes Jahr verzögerten Baubeginn und Bezug aus. Würde ein erstinstanzlicher Entscheid an die nächsthöhere Instanz (Verwaltungsgericht) weitergezogen so würde sich der Bezugstermin auf Herbst 2024 verschieben.