

## KAUF - V E R T R A G mit Blanko-Indossament

### für die Uebertragung von ..... GeWeHa-Aktien

(integrierender Bestandteil dieses Kaufvertrages bilden die Abmachungen über die Übernahme der entsprechenden Anzahl GeHa-Aktien auf separaten Formularen)

**Verkäufer:** .....

Hard ..... 8408 Winterthur

Verteiler

1. Original ---> Käufer

2. Original ---> Verkäufer

**Käufer:** .....

3. Original ---> GeWeHa -Aktienreg.

.....

.....

**Die Aktien gehören zum Raum:** .....

Gebäude: ..... Geschoss: ..... Fläche m2: .....

Abspraken mit den Nachbarn: .....

**Antrittsdatum:** Der Mietvertrag wird übernommen per .....

**Beschreibung der geplanten Tätigkeit:** .....

.....

### Vorkaufsrecht

Der Käufer kennt die Bestimmungen des Vorkaufsrechts. Nach Vorliegen eines von den Parteien gültig unterschriebenen Kaufvertrags wird der Vorkaufsfall durch die Geschäftsleitung unverzüglich sämtlichen Aktionären mitgeteilt. Das Vorkaufsrecht ist innert 30 Tagen nach der schriftlichen Mitteilung auszuüben. Der Kaufvertrag und ein früheres Antrittsdatum gelten nur unter dem Vorbehalt, dass das Vorkaufsrecht nicht wahrgenommen wird und die Einträge in die Aktienregister von GeWeHa und GeHa erfolgen.

**Beilagen / Pläne / Bemerkungen:**

.....

.....

## Allgemeine Bestimmungen für den Verkauf

### 1. Aktionärsbindungsvertrag

Der Käufer ist im Besitz der Aktionärsbindungsverträge (ABV) der GeWeHa und der GeHa und anerkennt diese mit seiner Unterschrift zum vorliegenden Vertrag. Insbesondere ist er sich der Bestimmungen über **die auf max. 5 Jahre beschränkte Möglichkeit der Untervermietung** und die Zwangsveräusserung bewusst (GeWeHa-ABV, Zif. 4.7 und Zif. 6). Nach Ablauf der Vorkaufsfrist unterzeichnet er den Unterschriftenbogen zum ABV der GeWeHa und den Mietvertrag für seinen Raum.

### 2a. Übernahme des Zustandes beim Mieterwechsel

Der neue Käufer und Mieter der GeWeHa übernimmt die Räume so, wie er sie bei Abschluss des Aktienkaufvertrages gesehen hat mit sämtlichen privaten Änderungen und Durchleitungen, die zu diesem Zeitpunkt bestehen. Er übernimmt auch allfällige zum Raum gehörende private Installationen im allgemeinen Bereich.

Auskunft über Bestand und Eigentumsverhältnisse von Anschluss- und Durchleitungsrechten und bewilligten Installationen und Apparaten im privaten und allgemeinen Bereich geben die beim bauverantwortlichen Geschäftsleitungsmitglied der GeWeHa oder auf der Website einsehbaren Pläne.

Durchleitungsrechte Dritter und weitere Vereinbarungen mit Nachbarn (zB Energieabnahme beim Nachbarn von Warmwasser und Strom) bleiben unangetastet und werden automatisch mit dem Kauf übernommen.

Vorbehalten bleiben anderslautende unter Zif. 5 festgehaltene Vereinbarungen, sofern diese den Regeln der GeWeHa nicht widersprechen.

### 2b. Rückbaupflicht nach Mieterwechsel

Der neue Mieter ist verpflichtet, nach dem Kauf sämtliche zum Raum gehörende private Installationen ausserhalb seines Raumes (zB Kommunikationsleitungen, Elektroinstallationen, Wasser und Abwasserinstallationen etc.) auf seine Kosten zu de-

montieren.

Will er sie weiter benützen, so ist der GeWeHa-Verwaltung ein schriftlicher Antrag zum Weiterbestand zu stellen.

Kommt er dieser Verpflichtung nach Aufforderung durch die GeWeHa nicht innert Jahresfrist nach, so ist die Verwaltung der GeWeHa berechtigt, den Rückbau auf seine Kosten vornehmen zu lassen.

### 2c. Gewünschte bauliche Veränderungen nach dem Kauf / Absprachen mit den Nachbarn

Wünscht der neue Mieter bauliche Veränderungen vorzunehmen, so gelten die Vorschriften des Merkblattes für Handwerker und Mieter betreffend Veränderungen an Bauten und Installationen im Gewerbehause. Das Merkblatt ist jedem Handwerker abzugeben.

Im Zweifelsfall erteilt die Verwaltung Auskunft.

### 3. Weiterüberbindung von Verpflichtungen

Der neue Käufer ist bereit, alle vom bisherigen Aktienbesitzer eingegangenen Verpflichtung mit zu übernehmen. Dazu gehört insbesondere die Bereitschaft zur Einsitznahme im Verwaltungsrat (VR) der GeWeHa sowie die Anerkennung von bisher gefassten Mehrheitsbeschlüssen von Generalversammlung und Verwaltungsrat der GeWeHa-Aktionäre über die Aufteilung von Kosten für Umbauten, Unterhalt und Reparaturen, die Verteilung der Nebenkosten sowie die Bestimmungen zur Einhaltung der Plattform der GeHa, etc.

### 4. Blankoindossament

Gemäss ABV Zif. 4.4 sind die Aktien im Depot der GeWeHa hinterlegt. Die Unterschrift unter diesem Kaufvertrag gilt als Blankoindossament für jede spätere Weiterübertragung.

### 5. Besondere Vereinbarungen in Abänderung von Zif. 2 oben

keine .....

.....

.....

.....

# . G e w e r b e h a u s H a r d .

## Kostenzusammenstellung

CHF

..... GeWeHa-Aktien zu nom. CHF 100.-- x ..... CHF/Stk. ....

wertverm. Investitionen: nach Aufwand und/oder sep. Aufstellung .....

Betriebseinrichtungen und immat. Wert: nach Vereinbarung .....

.....

**Total zahlbar an Verkäufer für GeWeHa-Aktien** \_\_\_\_\_ > \_\_\_\_\_

**zusätzlich** ..... GeHa-Aktien vom Verkäufer gem. separatem Vertrag .....

### **ausserdem vom Käufer zahlbar an GeWeHa:**

Bearbeitungsgebühr Fr. ....

+ Gebühranteil Mutation HR Fr. ....

**Total zahlbar an GeWeHa** \_\_\_\_\_ > \_\_\_\_\_

## Unterschriften

**Verkäufer und Käufer bestätigen mit ihrer Unterschrift sämtliche Vereinbarungen insbesondere Zif. 1-5:**

Winterthur, den ..... Verkäufer: .....

Winterthur, den ..... Käufer: .....

### **Eingesehen:**

Winterthur, den ..... Die GL  
der GeWeHa: .....

Sofern nichts anderes festgelegt erfolgen der Eintrag ins Register der Aktionäre und der Uebergang weiterer damit verbundener Verpflichtungen bei nicht wahrgenommenem Vorkaufsrecht am Tag nach dessen Ablauf, d.h. am .....

## Beilage:

Merkblatt für Eigentümer und Mieter  
Merkblatt für Handwerker

## **MERKBLATT für Eigentümer und Mieter**

betreffend Veränderungen an Bauten und Installationen im Gewerbehaus

### **Allgemeiner Grundsatz**

Grundsätzlich funktioniert es in unserem Haus was bauliche Veränderungen betrifft **wie in einer Stockwerkeigentümergeinschaft**.

Demnach hat jeder Mieter eine Art Sonderrecht an den Bauteilen seines Mietobjektes, welche beseitigt oder umgestaltet werden können, ohne dass dadurch der Bestand, die Festigkeit, die konstruktive Gliederung, die äussere Gestalt des Gebäudes oder die Sonderrechte und ausschliesslichen Benutzungsrechte der anderen Mieter beeinträchtigt werden.

Der Mieter darf diese Bauteile nach seinen Wünschen frei verändern.

### **Wofür besteht eine Bewilligungspflicht?**

Bauten und Installationen die den Raum ausserhalb des Aktionärs tangieren, beeinflussen und verändern **müssen von der GeWeHa schriftlich bewilligt werden**. Insbesondere bauliche Veränderungen an Wänden, Träger, Stützen, Decken, Böden und Fenster.

Installationen für Wasser, Abwasser, Elektro, Luft, Abluft, Abgase und ähnliches, dürfen nicht in angrenzenden, privaten Räumen installiert werden, ausser es liegt eine schriftliche Einwilligung des Nachbarn und der GeWeHa vor.

### **Übernahme des Zustandes beim Mieterwechsel**

Der Installationsplan gibt Auskunft über die aktuell bestehenden Anschluss- und Durchleitungsrechte und bewilligten Installationen und Apparate. Der Anspruch auf Weiterbestand ist gesichert, soweit er in den Plänen eingetragen ist und die Installationen vom neuen Eigentümer weiter benützt werden. Nicht mehr benützte Installationen muss er auf seine Kosten zurück bauen.

Der neue Mieter übernimmt die Räume so, wie er sie bei Abschluss des Aktienkaufvertrages gesehen hat mit sämtlichen privaten Änderungen und Durchleitungen, die zu diesem Zeitpunkt bestehen. Er übernimmt auch allfällige zum Raum gehörenden privaten Installationen im allgemeinen Bereich. Durchleitungsrechte Dritter und weitere Vereinbarungen mit Nachbarn (zB Energieabnahme beim Nachbarn von Warmwasser und Strom) bleiben unangetastet und werden automatisch mit dem Kauf übernommen.

### **Änderungen / Plannachführung**

Wünschen Mieter neue Installationen, so prüft die GeWeHa die Möglichkeiten und bezeichnet die Anschlussstellen für Elektro, Wasser, Abwasser und die Steig- und Durchleitungszonen. Bau und Unterhalt der neuen Erschliessungsleitungen sind Sache der NutzerInnen.

Der Mieter ist dafür verantwortlich, dass alle Veränderungen an Bauteilen und Grundinstallationen für Wasser, Abwasser, Elektro, Kommunikation durch die GeWeHa im Haus-Installationsplan nach Abschluss der Arbeiten nachgetragen werden. Der gesamte damit zusammenhängende Aufwand der GeWeHa wird dem Antragsteller/Mieter in Rechnung gestellt.

Sind zu einem späteren Zeitpunkt Umbauten durch die GeWeHa notwendig und tangieren Sie solche nachträgliche Installationen von Mietern, so können die Mehrkosten diesem Dritten belastet werden.

**Das Merkblatt für Handwerker soll vom Eigentümer/Mieter allfälligen Handwerkern abgegeben werden, damit diese auch wissen, was sie dürfen und wofür es eine Bewilligung der GeWeHa braucht, resp. an wen sie sich wenden können bei Fragen zum Vorgehen..**

Dieses Merkblatt wurde vom VR der Gewerbehaus Hard AG am 25.4.2018 genehmigt.

## MERKBLATT für Handwerker

Exemplar für den Handwerker

betreffend

Veränderungen an Bauten und Installationen im Gewerbehaus

Der nachstehende, vom Mieter beauftragte Handwerker

.....  
nimmt zur Kenntnis:

### Bewilligungspflicht

**Sämtliche Bauten und Installationen müssen von der GeWeHa schriftlich bewilligt werden**, sofern sie den Bestand, die Festigkeit, die konstruktive Gliederung, die äussere Gestalt des Gebäudes oder die Sonderrechte und ausschliesslichen Benutzungsrechte der anderen Mieter tangieren, beeinflussen oder verändern.

Dies betrifft:

- Bauliche Veränderungen an Wänden, Träger, Stützen, Decken, Böden und Fenster.
- Installationen für Wasser, Abwasser, Elektro, Kommunikation, Luft, Abluft, Abgase und ähnliches. Solche Installationen dürfen auch nicht in angrenzenden, privaten Räumen installiert werden, ausser es liegt eine schriftliche Einwilligung des Nachbarn und der GeWeHa vor.

### Änderungen / Plannachführung

**Änderungen an Bauten und Installationen sind mit dem Bauverantwortlichen der GeWeHa abzusprechen.** Dieser prüft die Möglichkeiten und bezeichnet die Anschlussstellen für Elektro, Wasser, Abwasser und die Steig- und Durchleitungszonen.

**Alle Veränderungen an Bauteilen und Grundinstallationen für Wasser, Abwasser, Elektro, Kommunikation müssen vom beauftragten Handwerker nach Abschluss der Arbeiten aufzeichnet und der Geschäftsleitung der GeWeHa abgegeben werden**, damit der Haus-Installationsplan nachgetragen werden kann.

### Kontakt

Bei Fragen zum Vorgehen oder bei fehlenden Genehmigungen sind zu kontaktieren:

Bauverantwortlicher der GeWeHa:

Paul Beck, Tel. 052 222 00 10 oder 079 729 66 64

Geschäftsführer der GeWeHa:

Hansueli Fülleman, Tel. 052 222 09 43 oder 076 517 17 88