

Mustertext Abtretungsvertrag

(Textbaustein in Abtretungsvertrag für gemischte Schenkung an Nachkommen)

04. Juli 2006

Öffentliche Beurkundung

Abtretungsvertrag

Parteien (Abtreter: Max Mustermann / Erwerber: Renzo Mustermann)

Grundstück-Koordinaten (Kat.-Nr. 20063, Trittligasse 62, Zürich 1)

Liegenschaftenbeschreibung

Anmerkungen, Vormerkungen und Dienstbarkeiten

Grundbuchpläne/Hinweise

Abtretungspreis

Tilgung

- Erbvorbezug (> 25 % des VKWertes)
- Schuldübernahme Hypothek
- Verrechnung Barwert der Leibrentenverpflichtung
- **Verrechnung Kapitalwert des Wohnrechtes**
- Restzahlung in bar oder durch Bankcheck

Weitere Bestimmungen

- 1) Eigentumsübertragung
- 2) Besitzesantritt
- 3) Ausseramtliche Abrechnung
- 4) Gewährleistung
- 5) Notariats- und Grundbuchgebühren
- 6) Grundstückgewinnsteuer/Befreiungsantrag
- 7) Versicherungen
- 8) Zusicherung Miet- und Pachtfreiheit
- 9) Leibrentenverpflichtung des Erwerbers gegenüber Max und Esther Mustermann

10) Personaldienstbarkeit

Lebenslängliches Wohnrecht und Mitbenützungsrecht für Hofraum und Garten

a) Herr Max Mustermann, 1933, und

b) Frau Esther Mustermann-Huber, 1936,

beide von und wohnhaft in 8001 Zürich, Trittligasse 62,

haben zu Lasten der Liegenschaft

Kat.-Nr.20063, Trittligasse 62, Zürich 1, (GB 10188),

a) in der 4-Zimmer-Wohnung im 3. Stock links des Wohnhauses Assek.-Nr. 909 eine lebenslängliche und unentgeltliche Nutzniessung im Sinne von ZGB 776 ff.;

b) das Mitbenützungsrecht an den gemeinschaftlichen Räumen;

c) für den Hofraum und den Garten mit seinen Anlagen ein lebenslängliches, unübertragbares und unvererbliches Mitbenützungsrecht.

Bei Vorversterben eines Ehegatten bestehen das lebenslängliche Wohnrecht und das Mitbenützungsrecht für Hofraum und Garten für den Überlebenden uneingeschränkt weiter.

11) Obligatorische Bestimmungen (ohne Grundbucheintrag)

a) Zur Begründung des lebenslänglichen Wohnrechtes ist die Eintragung in das Grundbuch erforderlich (vgl. ZGB 776 Abs. 3 i.V.m. ZGB 746 Abs. 1); zur Wirkung des Mitbenützungsrechtes für Hofraum und Garten gegenüber Dritten bedarf es ebenfalls der Eintragung ins Grundbuch. – Die genannten Rechte sind deshalb als Dienstbarkeit zugunsten von Herrn Max Mustermann, 1933, und Frau Esther Mustermann-Huber, 1936, als Last bei der Liegenschaft Kat.-Nr. 20063, Trittligasse 62, Zürich 1, (Grundbuchblatt 10188), im Grundbuch einzutragen.

Dabei hat dann diese Personaldienstbarkeit dem in Ziffer 12 dieser weiteren Bestimmungen vereinbarten und im Grundbuch vorzumerkenden Vorkaufsrecht im Range der dinglichen Sicherheit vorzuzugehen.

b) Beim lebenslänglichen Wohnrecht richtet sich die Unterhaltspflicht der Berechtigten nach ZGB 778 Abs. 1.

Bei Hofraum und Garten haben die Berechtigten anteilmässig die Lasten des gewöhnlichen Unterhalts und der Gartenpflege zu tragen.

c) Die Entschädigung für die Einräumung des Wohnrechtes und Mitbenützungsrechtes für Hofraum und Garten beträgt

CHF 461'880.– (Franken vierhunderteinundsechzigtausendachthundertachtzig (= Kapitalwert) und wird mit dem Übernahmepreis verrechnet (siehe Übernahmepreistilgung vorn).

d) Dieser „Kapitalwert“ wurde wie folgt errechnet:

1) jährlicher Wert des lebensl. Wohnrechtes und Mitbenützungsrechtes für Hofraum und Garten	CHF 36'000
2) mittlere Lebenserwartung gemäss beigehefteten, Bestandteil dieses Vertrages bildenden Fotokopien aus <ul style="list-style-type: none"> o Schaeztle/Weber, Kapitalisieren, Zürich 2001, Beispiel 51b, S. 300 f., Lebenslanges Wohnrecht (ZGB 776) o Stauffer/Schaeztle, Barwerttafeln, Zürich 2001, Tafel 42, S. 448, von <ul style="list-style-type: none"> o Max Mustermann, Alter 73 Jahre o Esther Mustermann-Huber, Alter 70 Jahre 	12,87 Jahre 20,04 Jahre
3) Dauer des Wohnrechtes: lebenslänglich	
4) Faktor gemäss beigehefteten, Bestandteil dieses Vertrages bildenden Fotokopien aus <ul style="list-style-type: none"> o Schaeztle/Weber, Kapitalisieren, Beispiel 51b, S. 300 f., Lebenslanges Wohnrecht (ZGB 776) o Stauffer/Schaeztle, Barwerttafeln, Zürich 2001, Tafel 20y, S. 283, Zinssatz 4,5 % (nachstehend nur noch Mortalitätsfaktor von Esther Mustermann-Huber bei ihrem Alter von 70 Jahren) 	12.83
Kapitalwert = 12.83 (4b) x 36'000 (1)	CHF 461'880.–

e) Der Erwerber hat einen obligatorischen Anspruch auf Löschung der vorstehenden Personaldienstbarkeit im Grundbuch, sofern

- aa) die Berechtigten die Wohnung zufolge eines Wohnsitzwechsels verlassen (massgebend ist die Abmeldung bei der Einwohner- und Fremdenkontrolle Zürich) und
- bb) er beiden oder bei Ableben einem der Berechtigten den Restkapitalwert des lebenslänglichen Wohnrechtes und Mitbenützungsrechtes für Hofraum und Garten, der sich wie folgt berechnet, Wert Wohnsitzabmeldung vergütet hat:

Restkapitalwert = CHF 36'000 (1) x Mortalitätsfaktor der jüngeren Berechtigten, Esther Mustermann-Huber im Zeitpunkt der Wohnsitzabmeldung = CHF

f) Herr Max Mustermann und Frau Esther Mustermann-Huber gestatten hiermit dem Erwerber (Sohn) dem lebenslänglichen Wohnrecht und Mitbenützungsrecht für Hofraum und Garten von Ziffer 10 Grundpfandrechte im Betrage von maximal CHF 150'000.– (Franken einhundertfünfzigtausend) mit einem Maximalzinsfuss von 10 % (zehn Prozent) im Range der dinglichen Sicherheit vorzustellen.

12) Vorkaufsrecht zG Abtreter, Ehefrau und Geschwister

13) Ausgleichsdispens Max Mustermann zG Renzo Mustermann / Anfechtungsverzicht von Esther Mustermann-Huber und der Geschwister

Zürich, den 04. Juli 2006

Der Abtreter/
der Wohnberechtigte/
der Vorkaufsberechtigte/
der Rentengläubiger:

Der Erwerber/
der Wohnrechtsbelastete/
der Vorkaufsbelastete
der Rentenschuldner:

Die Wohnberechtigte/
die Vorkaufsberechtigte/
die Rentengläubiger:

Die vorkaufsberechtigten
und betr. Ziff. 13 der Wie-
teren Bestimmungen mit-
unterzeichnenden Ge-
schwister: