

Baurechtsvertrag

zwischen

Der Politischen Gemeinde

und

der Weissenrain Immo AG (in Gründung) im Besitz JFH Immobilien und Beteiligungen AG

I. Baurechtsdienstbarkeit

Die Politische Gemeinde Uetikon am See räumt der JFH Immobilien und Beteiligungen AG zulasten folgenden Liegenschaften

- **Grundbuch Blatt 989, Liegenschaft, Kataster Nr. 4626, Weissenrain**
- **Grundbuch Blatt 371, Liegenschaft, Kataster Nr. 98, Weissenrain**
- **Grundbuch Blatt 527, Liegenschaft, Kataster Nr. 99, Weissenrain**
- **Grundbuch Blatt 580, Liegenschaft, Kataster Nr. 1620, Weissenrain**

ein Baurecht im Sinne von Art. 675 und 779 ff. ZGB (selbstständiges und dauerndes Baurecht) ein. Die auf den baurechtsbelasteten Grundstücke befindliche Gebäude gehen mit der Begründung des Baurechts in das Eigentum der Bauberechtigten über.

Im Falle der ganzen oder teilweisen Enteignung der Baugrundstücke besitzt die Baurechtsberechtigte keine Ansprüche gegen die Grundeigentümerin. Es ist allein Sache der Baurechtsberechtigten, Forderungen aus Enteignungsrecht beim Enteigner geltend zu machen.

Dieses Baurecht dauert 99 Jahre, gerechnet ab der Eintragung im Grundbuch. Die Eintragung in das Grundbuch erfolgt per (Frühling 2017).

Dieses Baurecht ist übertragbar. Jede Veräusserung als Ganzes oder in Teilen an einen Dritten, einschliesslich der Bestellung von Unterbau- oder sonstigen dinglichen Nutzungsrechten, bedarf der Zustimmung durch den Gemeinderat Uetikon am See. Die Zustimmung ist zu erteilen, wenn:

- a. der Erwerber die obligatorischen Verpflichtungen dieses Vertrags übernimmt; und
- b. der Erwerber kreditwürdig ist

Keiner Genehmigung unterliegt der Erwerb des Baurechts bei Zwangsvollstreckung und Erbfolge resp. Erbteilung.

II. Zum baurechtsbelasteten Grundstück

Heute beschreiben sich die mit dem Baurecht zu belastende Grundstücke wie folgt:

Grundbuchamtkreis Männedorf

Gemeinde: Uetikon am See

Grundbuch Blatt 989, Liegenschaft, Kataster Nr. 4626, Weissenrain

Angaben der amtlichen Vermessung:

Kataster Nr. 4626, Weissenrain, Plan Nr. 4
1215 m², mit folgender Aufteilung:

Gebäude:

- Gebäude öffentlich, Nr. 15900635, Weissenrainstrasse 20 169 m²

Bodenbedeckungsarten:

- Gebäude	169 m ²
- befestigte Fläche	628 m ²
- Gartenanlage	418 m ²

Angaben der Gebäudeversicherung:

Keine Anmerkungen, keine Vormerkungen, keine Dienstbarkeiten
Dieses Grundstück ist pfandrechtsfrei.

III. Baurechtszins

Die Einräumung des Baurechtes erfolgt unentgeltlich.

A. Grundlagen für die Berechnung des Baurechtszinses

1. Für die Ausübung des Baurechts entrichtet die Baurechtsberechtigte einen Baurechtszins gemäss Ziffer 3 folgend. Der Baurechtszins ist jährlich im Voraus, jeweils per Frühling zu bezahlen, erstmals per (Frühling 2017).
2. Der Baurechtszins entspricht der Verzinsung des von den Parteien bestimmten Landwertes. Der Landwert basiert zum Zeitpunkt der Unterzeichnung auf CHF 6'800'000.00.
3. Der Landwert der Grundstücke ist zu einem Minimalzins von 2,25% (gültig per (Frühling 2017)) zu verzinsen. Der Minimalzins wird während der gesamten Baurechtszeit nicht unterschritten und ist auf ein Maximum von 6% begrenzt. Unter Berücksichtigung der Faktoren ergibt sich per (Frühling 2017) folgenden Baurechtszins:

$$\text{CHF } 6'800'000.00 \times 2,25 \% = \underline{\text{CHF } 153'000.00}$$

B. Anpassung des Baurechtszinses

Der Baurechtszins kann, falls sich die vorstehend festgelegten Grundlagen ändern, wie folgt angepasst werden:

1. Der vereinbarte Baurechtszins unter Abs. A, Ziffer 3, basiert auf dem Landesindex der Konsumentenpreise des Bundesamts für Statistik (LIK). Als Berechnungsgrundlage gilt die Indexbasis 2010.
2. Der Zins wird jährlich zu 60 % der Veränderungen des LIK angepasst. Es gilt die Zunahme / Abnahme von Dezember bis Dezember der vorherigen zwei Jahre als Steigerung / Senkung des Zinses für das laufende Jahr.
3. Die erstmalige Überprüfung einer Anpassung des Baurechtszinses erfolgt im Januar 2018 für das Jahr 2017. Die Berechnung erfolgt nach folgender Formel:

$$\frac{(\text{Landesindex Dezember Jahr}_{x-1} - \text{Landesindex Dezember Jahr}_{x-2})}{100} \times 60.00$$

(x= aktuelle Jahrzahl des Berechnungsjahrs)

4. Dem Baurechtsnehmer sind die Anpassungen des Zinses mittels Zahlungseinladung spätestens 5 Tage vor dem Frühling mitzuteilen. Es sind keine Formvorschriften sowie anderweitigen Anzeigefristen einzuhalten.
5. Sofern der Baurechtsnehmer bis 5 Tage vor dem Frühling keine Zahlungseinladung erhalten hat, ist derselbe Zins wie im vorherigen Jahr per Frühling zu bezahlen. Ein finanzieller Ausgleich kann bis zwei Monate nachträglich verlangt werden.
6. Der bei Vertragsabschluss massgebliche Landwert (6'800'000.00) wird erstmals nach 10 Jahren nach Unterzeichnung des Vertrages überprüft, erstmals im Jahr 2026 mit Gültigkeit ab 2027. Der Landwert ist auf der Basis der baurechtskonformen, effektiven Nutzung zu ermitteln; die Berücksichtigung anderweitiger Nutzungsmöglichkeiten ist nicht zulässig. Es werden zwei unabhängige Schätzungen in Auftrag gegeben, deren Kosten von den Parteien je zur Hälfte übernommen werden. Der Durchschnitt beider Schätzungen gilt als Verkehrswert. Der neue Landwert gilt für den folgenden Frühling Grundlage der Zinsberechnung. Das Prozedere wiederholt sich danach alle 5 Jahre. Für das Jahr nach der Neufestsetzung des Landwerts gilt der jeweilige Referenzzinssatz zuzüglich 0,5%. In den Folgejahren wird er wiederum gemäss den vorstehenden Bestimmungen angepasst.

Sollte das anwendbare zwingende Mietrecht in einer Art geändert werden, welche die Überwälzung des höheren Baurechtszinses an die Mieter verunmöglicht, suchen die Parteien gemeinsam nach einer neuen Lösung, welche wirtschaftlich der ursprünglichen Regelung möglichst entspricht.

Über die Anpassung entscheidet im Streitfall ein Schiedsgericht mit Sitz in Uetikon am See. Auf dieses finden die dannzumal einschlägigen Bestimmungen der Schweizerischen Zivilprozessordnung über die Schiedsgerichtsbarkeit Anwendung.

7. Zur Sicherstellung des Baurechtszinses und der übrigen aus dem Baurechtsvertrag entstehenden Verpflichtungen bestellt die Baurechtsberechtigte zulasten des Baurechtsgrundstücks und zugunsten der Grundeigentümerin eine Grundpfandverschreibung als Maximalhypothek im Betrag von Fr. 150'000.00. Dieses Pfandrecht haftet im ersten Rang. Falls der Baurechtszins den ursprünglichen Baurechtszins um die Hälfte übersteigt, ist der Schuldbrief anzupassen.

IV. Beendigung des Baurechtsverhältnisses

1. Für den vorzeitigen Heimfall gelten die zwingenden gesetzlichen Vorschriften der Art. 779f-h ZGB. Streitigkeiten darüber entscheiden die ordentlichen Gerichte.

Bevor der Grundeigentümer den vorzeitigen Heimfall durch Übertragung des Baurechtes an ihn verlangen kann, hat er den Baurechtsberechtigten schriftlich (per Einschreiben) zu mahnen, ihm dabei den vorzeitigen Heimfall anzudrohen und ihm eine angemessene Frist (mindestens 60 Tage) für die Wiederherstellung des vertragsgemässen Zustands anzusetzen.

2. Für den ordentlichen Heimfall nach Ablauf des Baurechtes treffen die Parteien folgende Vereinbarungen:
 - a. Sofern das Baurecht gemäss Art. 779 1 Abs. 2 ZGB nicht verlängert wird, fallen die bestehenden Bauten und Anlagen im Zustand, in dem sie sich dannzumal befinden, mit dem Ablauf des Baurechts der Grundeigentümerin heim und werden Bestandteil des Grundstückes.
 - b. Für die heimfallenden Bauten und Anlagen hat die Grundeigentümerin der Baurechtsberechtigten eine Entschädigung von 100 % des dannzumal ermittelten Zustandswertes (Realwert exkl. Landanteil) zu leisten. Als massgeblicher Zustandswert gilt der Wert, den die Bauten- und Anlagen im Zeitpunkt des Heimfalles unter Berücksichtigung ihres Alters, ihrer Verwendungsmöglichkeiten für die Grundeigentümerin und ihrer voraussichtlichen wirtschaftlichen Lebensdauer haben.
 - c. Können sich die Parteien innerhalb von zwölf Monaten nach Heimfall über die Höhe der zu leistenden Heimfallentschädigung nicht einigen; entscheidet darüber ein Dreierschiedsgericht mit Sitz in Uetikon am See. Auf dieses finden die dannzumal einschlägigen Bestimmungen der schweizerischen Zivilprozessordnung für die Schiedsgerichtsbarkeit Anwendung.
3. Für die Verwendung der Heimfallentschädigung gilt folgendes:
 - a. Die Heimfallentschädigung steht in erster Linie den Gläubigern, denen das Baurecht verpfändet war, zur Tilgung ihrer noch bestehender Forderungen zu (Art. 779 d ZGB).
 - b. Die Grundeigentümerin ist berechtigt, allfällige Guthaben bei der Baurechtsberechtigten mit der Heimfallentschädigung zu verrechnen.

V. Verkaufsoption

1. Der Baurechtsgeber hat ab Eintragung im Grundbuch während 10 Jahre ein Verkaufsrecht an den Baurechtsberechtigten auf die Parzellen (Stammgrundstücke). Der Preis wird auf CHF 9'100'000.00 festgelegt. Die Entscheidung über den Verkauf setzt die Zustimmung der Bevölkerung der Gemeinde Uetikon am See voraus.
2. Ein allfälliger Kaufvertrag der Parzelle hebt diesen Baurechtsvertrag per Eintragung im Grundbuch auf.

VI. Vorkaufsrechte

1. Der Grundeigentümer hat ein **unlimitiertes Vorkaufsrecht** am Baurechtsgrundstück. Als Vorkaufsfall gilt auch die Bestellung eines Unterbaurechtes. Das Vorkaufsrecht geht durch Nichtausübung im Einzelfall nicht unter und besteht auch gegenüber jedem Erwerber des Baurechtsgrundstücks oder Teilen hiervon.
2. Die Frist für die Ausübung des Vorkaufsrechtes beträgt jeweils drei Monate ab Kenntniss von Abschluss und Inhalt des Vertrages.
3. Am gesetzlichen Vorkaufsrecht der Baurechtsberechtigten an der belasteten Liegenschaft ergeben sich keine Änderungen.

VII. Weitere Bestimmungen

1. Die Eintragung der Baurechtsdienstbarkeit (nach vorheriger Parzellierung und Anpassung des Baurechtsvertrages sowie Bereinigung/Begründung der Dienstbarkeiten), deren Aufnahme als Grundstück etc. erfolgt per (Frühling 2017). Die Besitzübertragung erfolgt mit der Eintragung der Baurechtsdienstbarkeit im Grundbuch.
2. Die Grundeigentümerin übergibt der Baurechtsberechtigten das Baurechtsgrundstück in dem ihr bekannten Zustand. Jede Gewährleistung der Grundeigentümerin für Rechts- und Sachmängel, insbesondere auch für die Eignung des betroffenen Landes als Baugrund, ist wegbedungen, soweit dies gesetzlich zulässig ist. Der Grundeigentümer hat darüber hinaus keine Reparatur- und Unterhaltsarbeiten vorzunehmen.
3. Die Baurechtsberechtigte haftet für Schädigungen Dritter aus Bestand und Benützung der unter das Baurecht fallenden Bauten und Anlagen, namentlich aus Art. 58 OR und Art. 679 ZGB, während der Dauer des Baurechtes allein.
4. Wird die Grundeigentümerin von Dritten belangt, hält die Baurechtsberechtigte sie schad- und klaglos und ist insbesondere verpflichtet, auf Verlangen in einen gegen die Grundeigentümerin geführten Prozess unter deren Entlastung von jeglicher Haftung und unter voller Kostenübernahme beizutreten.
5. Bis zur Eintragung im Grundbuch per (Frühling 2017) trägt der Grundeigentümer alle mit dem Vertragsobjekten verbundenen Kosten (Kosten für den Erhalt der Sache, Kosten für Unterhalt und Bewirtschaftung, Abgaben, Versicherungen, etc.). Dem Grundeigentümer stehen das Nutzungsrecht und der Ertrag aus den Vertragsobjekten zu. Per (Frühling 2017) gehen diese auf den Baurechtsnehmer über. Die Grundeigentümerin garantiert, dass die Baurechtsgrundstücke bei der Übergabe frei von Pfandrechten sind und dass keine Sachverhalte vorliegen, die zur Eintragung eines gesetzlichen Pfandrechts führen können.
6. Der Baurechtsnehmer bzw. ihre Hilfspersonen sind berechtigt, sämtliche Massnahmen vorzunehmen, welche im Hinblick auf die Planung des Abbruchs der bestehenden Gebäude bzw. im Hinblick auf den geplanten Neubau nützlich sind (z.B. Betreten des Grundstücks und der Gebäude, Vermessung, Abklärung des Baugrunds, Aufstellen eines Baugespanns, etc.). Für das Betreten von Gebäuden gilt eine 48-stündige Voranzeigefrist. Der Baurechtsberechtigte berücksichtigt bei seinen Aktivitäten die Interessen der aktuellen Nutzer.
7. Der Baurechtsnehmer ist berechtigt, auf dem Baugrundstück Bauten zu errichten bzw. bestehenden Bauten zu ändern oder durch Neubauten zu ersetzen. Über die öffentlich-rechtlichen Vorschriften (insb. Bau- und Zonenordnung) hinausgehende Beschränkungen bestehen nicht. Der Baurechtsnehmer ist angehalten, die Heizwärme- und Warmwasser-Erzeugung mittels nachhaltiger und ökologischer Technologie bereitzustellen, im speziellen soll der Anschluss an den Wärmeverbund Uetikon am See geprüft werden.
8. Der Baurechtsnehmer verpflichtet sich, die Umgebung ökologisch und nachhaltig sowie mit heimischen Pflanzen zu gestalten.
9. Der Grundeigentümer beendet sämtliche Miet- oder anderen Nutzungsverhältnisse per (Frühling 2017), so dass die Vertragsobjekte frei von Miet- oder anderen Nutzungsverhältnissen übergeben werden können.
10. Die Abrechnung über die laufenden Abgaben der drei Gebäude (Gebäudeversicherungsprämien, Kehrichtgebühren, Wasser / Abwasser, Gas etc.) rechnen die Parteien separat, Stichtag (Frühling 2017), ab.
11. Die Bezahlung aller öffentlich-rechtlicher Abgaben wie Steuern, Beiträge, Gebühren und Brandversicherungsprämien etc., welche mit dem Bestand und der Benutzung der im Baurecht erstellten Bauten und Anlagen zusammenhängen, obliegt der Baurechtsberechtigten. Wird eine solche Abgabe von Gesetzes wegen bei der Grundeigentümerin erhoben, so ist ihr die Baurechtsberechtigte hierfür ersatzpflichtig.

Die Baurechtsberechtigte trägt auch sonst alle Kosten der Feinerschliessung des Baugrundstückes und der Verlegung von Werkleitungen, soweit sie nicht von Dritten zu bezahlen sind.

12. Versicherungen in Bezug auf die Vertragsobjekte, die aufgrund von Artikel 54 des Versicherungsvertragsgesetzes (VVG) auf die Baurechtsberechtigte übergehen würden, bestehen nicht.
13. Die Vertragsparteien nehmen davon Kenntnis, dass nach Ziffer 3 des Anhanges zur Verordnung über den elektrischen Niederspannungsinstallationen vom 7. November 2001 (SR 734.27) die Niederspannungsinstallation mit zehn- oder zwanzigjähriger Kontrollperiode bei einer Handänderung kontrolliert werden müssen, wenn seit der letzten Kontrolle mehr als fünf Jahre vergangen sind. Die Vertragsparteien erklären, dass die vorgeschriebene Kontrolle der elektrischen Niederspannungsinstallation in den Vertragsobjekten,

soweit erforderlich, erst nach der Eigentumsübertragung durch die Baurechtsberechtigte veranlasst wird. Die Kosten einer allfälligen vorgeschriebenen Kontrolle werden von der Baurechtsberechtigten getragen. Die Eigentümerin ist von jeder Gewährleistungspflicht befreit, und dies unabhängig vom Ergebnis der Kontrolle bzw. von allenfalls festgestellten Mängeln bzw. von einem allenfalls festgestellten Handlungsbedarf.

14. Die Gebühren und Auslagen des Notariates und Grundbuchamtes werden von den Vertragsparteien gemeinsam, je zur Hälfte, bezahlt. Sie wissen, dass sie dafür solidarisch haften.
15. Eine allfällige Grundstückgewinnsteuer geht zu Lasten der Eigentümerin; auf eine Sicherstellung wird verzichtet.
16. Die Urkundsperson hat die Baurechtsberechtigte darauf hingewiesen, dass öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen unabhängig von einer Anmerkung im Grundbuch rechtsgültig bestehen können. Die Baurechtsberechtigte hat sich daher bei den entsprechenden Amtsstellen über solche Eigentumsbeschränkungen (Nutzungsvorschriften und -beschränkungen, baurechtliche Vorschriften und Auflagen, Altlasten etc.) direkt zu informieren.
17. Das vorliegende Geschäft wurde am 5. Dezember 2016 von der Gemeindeversammlung Uetikon am See genehmigt. Eine Kopie des rechtskräftigen Beschlusses der Gemeindeversammlung wird diesem Vertrag beigelegt.
18. Die Parteien sehen vor, zehn Jahre vor Ablauf der Baurechtsdauer in Verhandlungen darüber einzutreten, ob und zu welchen Bedingungen das Baurecht im gegenseitigen Einverständnis zu verlängern ist.
19. Die Vertragsparteien sind auf die Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Erwerb durch Personen im Ausland (BewG) und die dazu gehörende Verordnung hingewiesen worden. Der Baurechtsnehmer erklärt:
 - Bei der Baurechtsnehmerin handelt es sich um ein schweizerisches Unternehmen ohne jede finanzielle Beteiligung von Personen im Ausland i.S.v. Art. 5 BewG.

Die Parteien kennen die Zivil- und strafrechtlichen Folgen bei Verletzung des Bewilligungsgesetzes.