

Öffentliche Beurkundung

## Baurechtsvertrag

zwischen der

die **Gemeinde Uetikon am See**, besondere Rechtsformen, CHE-114.884.582, Bergstrasse 90, 8707 Uetikon am See, heute vertreten durch Urs Mettler, von Uetikon am See, in Uetikon am See sowie Reto Linder, von Dietikon in Buchberg (ZH), als Alleineigentümerin;

– nachfolgend «Grundeigentümerin» genannt –

und

der **Tennisclub Uetikon am See**, Verein mit Sitz in Uetikon am See, Talstrasse 20, 8707 Uetikon am See, heute vertreten durch Brigitte Andratschke von Neunforn (TG), in 8707 Uetikon am See sowie Pablo Iglesias, spanischer Staatsangehöriger, in 8707 Uetikon am See, je Kollektivunterschrift zu zweien, als Alleineigentümerin;

– nachfolgend «Baurechtsberechtigte» genannt –.

### I. Präambel der Parteien

Die Gemeinde Uetikon am See ist Eigentümerin von Grundbuch Blatt 1443, Kat. Nr. 4848 (belastete Grundeigentümerin) und der Tennisclub Uetikon am See haben am 13. März 1996 einen Baurechtsvertrag abgeschlossen, welcher mit Datum vom 07. Juni 1996 zur Eintragung im Grundbuch angemeldet worden ist. Damit wurde folgendes Recht begründet:

- **Übertragbares Baurecht für ein Garderobengebäude samt Nebenanlagen, befristet bis 07. Juni 2046, zugunsten Grundbuch Blatt 2603, dat. 07.06.1996, SP Art. 1909, EREID CH6026-0000-0018-60356, Beleg 164.**

Hierfür stellte die Gemeinde Uetikon am See 6'000 m<sup>2</sup> zur Verfügung.

Zwecks Ergänzung der bestehenden Anlagen um einen weiteren Tennis-Einzelplatz sowie einen FunCourt wurde der Baurechtsperimeter gemäss Projektplan vom 22.03.2011 flächenmässig um 1'829 m<sup>2</sup> erweitert und der bereits bestehende Baurechtsvertrag wurde dementsprechend angepasst.

Zwecks Fortsetzung des Tennisbetriebs während des Winterhalbjahrs wird die Zweckbestimmung des Baurechtsvertrags erweitert, indem innerhalb des bestehenden Baurechtsperimeters von total 7'829 m<sup>2</sup> bzw. über zwei der bestehenden Tennisfelder eine Traglufthalle erstellt werden kann. Als Grundlage für die Projektentwicklung gelten:

- Der Vereinbarung zwischen dem Tennisclubs Uetikon am See (TCU) sowie der Gemeinde Uetikon am See vom 18.10.2023/ einschliesslich
  - o der Projektskizze vom 18.10.2022
  - o des Auszugs aus dem Katasterplan vom 21.12.2022

## **II. Baurechtsdienstbarkeit**

Der vorliegende Baurechtsvertrag ersetzt den bisherigen Baurechtsvertrag vom 13. März 1996 einschliesslich der seitherigen Änderungen vom 20.11.2012.

Das bestehende Baurecht SP Art. 1909 / EREID CH6026-0000-0018-60356 bleibt bestehen.

Die bestehende Personaldienstbarkeit wird ergänzt und im Übrigen fortgeführt:

EREID CH6026-0000-0018-60356

### **Selbständiges und dauerndes Baurecht für Bau samt Betrieb eines Tennisplatzes Gültigkeit bis: 07.06.2046**

Die Baurechtsberechtigte hat das Recht, die bestehenden Gebäude auf dem belasteten Grundstück in Form eines Baurechtes als ihr Eigentum fortbestehen zu lassen.

#### **A. Inhalt und Umfang des Baurechts**

Der Baurechtsberechtigte hat das Recht, auf der belasteten Liegenschaft

- die bestehende Tennisanlage mit fünf Tennisplätzen
- den bestehenden FunCourt,
- das bestehende Garderobengebäude,
- die bestehenden 14 Parkplätze,
- eine Traglufthalle auf einem der bestehenden Doppel-Tennisplätze jeweils für das Winterhalbjahr,
- untergeordnete Bauten und sowie die notwendigen Einrichtungen zu erstellen und beizubehalten.

Spätere An-, Um- oder Erweiterungsbauten sowie Nutzungsänderungen erfordern die schriftliche Zustimmung der Grundeigentümerin. Vorbehalten bleibt die baurechtliche Bewilligung.

Dieses Baurecht ist übertragbar und dauert bis am 07.06.2046.

B. Baurechtsbelastetes Grundstück

**Gemeinde Uetikon a.S.**

**Grundbuch Blatt 1443, Liegenschaft, Kataster 4848,**

EGRID CH878477865360, Linden

**Angaben der amtlichen Vermessung:**

Kataster 4848, EGRID CH878477865360, Linden, Plan 23

7828 m<sup>2</sup>, mit folgender Aufteilung:

**Gebäude:**

- Gebäude öffentlich, Nr. 15901232, Talstrasse 20 71 m<sup>2</sup>
- Unterirdisches Gebäude, Nr. 15901232

**Bodenbedeckungsarten:**

- befestigte Fläche 4510 m<sup>2</sup>
- Gartenanlage 3244 m<sup>2</sup>
- Gebäude 71 m<sup>2</sup>
- Strasse, Weg 3 m<sup>2</sup>

**Vormerkung**

persönliches Recht

Vereinbarungen betreffend Heimfallsentschädigung

dat. 07.06.1996, Beleg 164, EREID CH6026-0000-0018-60255

**Dienstbarkeiten**

- Recht / Grunddienstbarkeit  
Fahrwegrecht (SP 24)  
zulasten  
Grundbuch Blatt 1444, Kataster 3554, EGRID CH635377847413, Uetikon a.S.  
Grundbuch Blatt 1494, Kataster 3094, EGRID CH448453777479, Uetikon a.S.  
Grundbuch Blatt 1495, Kataster 3095, EGRID CH457453778464, Uetikon a.S.  
Grundbuch Blatt 1496, Kataster 3096, EGRID CH467753847485, Uetikon a.S.  
dat. 16.10.1924, EREID CH6026-0000-0018-60558
- Recht / Grunddienstbarkeit  
Fahrwegrecht (SP 327)  
zulasten  
Grundbuch Blatt 408, Kataster 689, EGRID CH395377738440, Uetikon a.S.  
Grundbuch Blatt 1172, Kataster 3273, EGRID CH835377848729, Uetikon a.S.  
Grundbuch Blatt 1444, Kataster 3554, EGRID CH635377847413, Uetikon a.S.  
Grundbuch Blatt 1494, Kataster 3094, EGRID CH448453777479, Uetikon a.S.  
Grundbuch Blatt 1495, Kataster 3095, EGRID CH457453778464, Uetikon a.S.  
Grundbuch Blatt 1496, Kataster 3096, EGRID CH467753847485, Uetikon a.S.  
dat. 15.10.1926, EREID CH6026-0000-0016-68463
- Last / Personaldienstbarkeit / selbständiges und dauerndes Recht  
Uebertragbares Baurecht für ein Garderobengebäude samt Nebenanlagen (SP 1909), Weiteres: Gültigkeit bis 07.06.2046;  
zugunsten  
Grundbuch Blatt 2603, EGRID CH287393377771, Uetikon a.S.  
dat. 07.06.1996, Beleg 164, EREID CH6026-0000-0018-60356

- Recht / Last / Grunddienstbarkeit  
Gegenseitiges Näherbaurecht (SP 2358)  
zugunsten und zulasten  
Grundbuch Blatt 1496, Kataster 3096, EGRID CH467753847485, Uetikon a.S.  
dat. 04.04.2006, Beleg 96, EREID CH6026-0000-0018-60457

### **Anmerkungen und Grundpfandrechte**

keine.

### **Grenzen / Bemerkungen**

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

### C. Baurechtszins

Die Änderung des Baurechtes erfolgt unentgeltlich.

Anstelle der bisherigen Bestimmungen über den Baurechtszins gelten neu die folgenden Bestimmungen:

Es wird ein jährlicher Baurechtszins von CHF 14'350.00 vereinbart, jeweils zahlbar per 30. Juni.

Teuerungsbedingte Anpassungen des Baurechtszinses erfolgen entsprechend den Veränderungen des Schweizerischen Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) auf der Basis Dezember 2015 = 100 Punkte.

Der für die erstmalige Baurechtszinsberechnung massgebende **Baurechtszins [alt]** von **CHF 14'350.-** entspricht dem LIK-Punktstand des **Monats XXXXX** 2023) von **10<sup>\*</sup>.<sup>\*\*</sup> Punkten (Basisindex)**.

Der Baurechtszins wird unter Berücksichtigung von 50% der Veränderung des LIK angepasst; erstmals per 1. Januar 2029, anschliessend jeweils alle fünf Jahre. Massgebend ist der Indexstand des dem 1. Januar vorangehenden Monats November (**November-Index**).

### III. Beendigung des Baurechtsverhältnisses

1. Für den vorzeitigen Heimfall gelten die zwingenden gesetzlichen Vorschriften der Art. 779f - 779h ZGB.

Als grobe Verletzung der vertraglichen Verpflichtungen durch die Baurechtsberechtigte gelten:

- ein Verzug von mehr als sechs Monaten bei der Bezahlung des Baurechtszinses;

Bevor die Grundeigentümerin den vorzeitigen Heimfall durch Übertragung des Baurechtes an sie verlangen kann, hat sie die Baurechtsberechtigte schriftlich zu mahnen und ihr dabei den vorzeitigen Heimfall anzudrohen.

Das Heimfallsrecht kann nur ausgeübt werden, wenn für die heimfallenden Bauwerke eine angemessene Entschädigung geleistet wird, bei deren Bemessung das schuldhafte Verhalten des Baurechtsberechtigten als Herabsetzungsgrund berücksichtigt werden kann. Die Übertragung des Baurechtes auf den Grundeigentümer erfolgt erst, wenn die Entschädigung bezahlt oder sichergestellt ist (Art. 779g ZGB).

2. Anstelle der bisherigen Bestimmungen über den ordentlichen Heimfall gelten neu die folgenden Bestimmungen:

Für den ordentlichen Heimfall nach Ablauf des Baurechtes treffen die Parteien folgende Vereinbarungen:

- a) Sofern das Baurecht gemäss Art. 779I Abs. 2 ZGB nicht verlängert wird, fallen die bestehenden Bauten und Anlagen mit dem Ablauf des Baurechtes der Grundeigentümerin heim und werden Bestandteil des Grundstückes.
  - b) Die Grundeigentümerin leistet für die heimfallenden Bauten und Anlagen eine Entschädigung in der Höhe des dannzumaligen Zustandswertes. Dieser wird durch Schätzung ermittelt und ergibt sich aus dem Mittelwert von zwei unabhängigen Gutachten. Die Schätzungen müssen dem Alter und Zustand der Bauten und Anlagen im Zeitpunkt des Heimfalls Rechnung tragen sowie deren weitere Verwendungsmöglichkeiten und ihre voraussichtliche wirtschaftliche Lebensdauer berücksichtigen.
  - c) Können sich die Parteien innerhalb von drei Monaten nach Heimfall über die Höhe der zu leistenden Heimfallsentschädigung nicht einigen, entscheidet darüber ein Schiedsgericht mit Sitz in Meilen. Auf dieses finden die Art. 353 ff. ZPO Anwendung.
3. Für den Fall, dass die Gemeinde Uetikon am See die Tennisanlage selber übernehmen und betreiben will, so ist der volle Verkehrswert zu entschädigen. Allfällige Leistungen der Grundeigentümerin sind, zum Verkehrswert berechnet, in Abzug zu bringen.
  4. Bei Auflösung des Vereins (Baurechtsberechtigter) vor Ablauf des Baurechtes gehen die Bauten und Anlagen entschädigungslos ins Eigentum der Grundeigentümerin, der Gemeinde Uetikon am See, über.

#### **IV. Vorkaufsrechte**

Die bisherige, beim Baurechtsgrundstück vorgemerkte Aufhebung des Vorkaufsrechtes des Baurechtsberechtigten wird aufgehoben und es gilt neu Folgendes:

Es gelten die gesetzlichen Vorkaufsrechte für die Grundeigentümerin wie auch die Baurechtsberechtigte gemäss Art. 682 ZGB.

#### **V. Weitere Bestimmungen**

1. Dieser neue Baurechtsvertrag ersetzt den bisherigen Baurechtsvertrag und ist umgehend zur Eintragung im Grundbuch anzumelden.
2. Die Gebühren und Auslagen des Notariates und Grundbuchamtes werden von den Vertragsparteien gemeinsam, je zur Hälfte, bezahlt; sie haften dafür von Gesetzes wegen solidarisch.

3. Dem Baurechtsberechtigten ist bekannt, dass spätere Projektänderungen an der gesamten Tennisanlage der vorherigen Zustimmung des Gemeinderates Uetikon am See bedürfen.

Dabei verzichtet die Baurechtsberechtigte sowohl auf die Errichtung einer Ballwand wie auf die Erstellung einer Platzbeleuchtung.

4. Für diese Zweckerweiterung hat die Baurechtsberechtigte keine Entschädigung zu leisten.
5. Sofern bei Ablauf des Baurechts die Grundeigentümerin die mit dem Baurecht belastete Fläche nicht für eigene Belange benötigt, bietet sie Hand für Verhandlungen über eine angemessene Verlängerung des Baurechts.
6. Der Baurechtsberechtigte orientiert die Grundeigentümerin regelmässig über seine Finanzlage. Zu diesem Zweck stellt er ihr jeweils eine Kopie der Jahresrechnung zu.
7. Erfolgt während der Baurechtsvertragsdauer eine Aufzoning, so verbleibt die Mehrausnützung bei der Gemeinde Uetikon am See. In Abweichung von der geltenden Vorgabe gemäss § 5 Abs. 2 lit. a MAG (Kant. Mehrwertausgleichsgesetz vom 05.07.2019) wird eine allfällige Mehrwertabgabe durch die Grundeigentümerin übernommen.
8. Die Generalversammlung des Tennisclub Uetikon am See hat diesem Vertrag sowie der Erstellung der Traglufthalle vorbehaltlos zugestimmt. Der Beschluss liegt dem Grundbuchamt Männedorf vor.
9. Die für die Erstellung der Traglufthalle einschliesslich der erforderlichen Bauten und Anlagen erforderliche, rechtskräftige Baubewilligung des Bauamtes Uetikon am See liegt dem Grundbuchamt Männedorf vor.
10. Der Tennisclub Uetikon am See hat dem Grundbuchamt Männedorf die Erklärung im Sinne des BewG vom 02.09.2012 vorgelegt, wonach keine ausländische Beherrschung des Vereins vorliegt.
11. Die Gläubigerin des auf dem Baurechtsgrundstück lastenden Grundpfandrechtes hat diesem Vertrag resp. der Erweiterung des Baurechts zugestimmt. Diese Zustimmung vom [REDACTED] liegt dem Grundbuchamt Männedorf vor.
12. Die Baurechtsberechtigte ist verpflichtet, die aufgrund dieser Dienstbarkeit erstellten Bauten und Anlagen während der Dauer des Baurechtes ordnungsgemäss zu pflegen, zu unterhalten und nötigenfalls zu erneuern.
13. Der Baurechtsberechtigten wird eine Verlängerungsoption von 15 Jahren ab ordentlichem Ablauf der Baurechtsdauer (= 07.06.2046) eingeräumt.

Die Ausübungserklärung ist der Grundeigentümerin spätestens fünf Jahre vor Ablauf des Baurechts, also bis 07.06.2041, durch eine empfangsberechtigende Mitteilung (z.B. A-Postplus) zuzustellen. Massgebend für die rechtzeitige Zustellung ist der Zeitpunkt des Zugangs.

14. Die Parteien vereinbaren, Streitigkeiten aus diesem Vertrag zunächst auf dem Weg der Mediation zu regeln. Sie bestimmen die Mediatorin/den Mediator. Den Parteien steht es frei, für sämtliche Streitigkeiten aus diesem Vertrag ein Schiedsgericht entscheiden zu lassen,
- a. wenn die Mediatorin/der Mediator nicht innert 30 Tagen seit dem Mediationsbegehren einer Vertragspartei bestimmt werden kann;
  - b. wenn die Differenzen aus diesem Vertrag nicht innerhalb von 90 Tagen seit der Ernennung der Mediatorin/des Mediators beigelegt werden können.

Auf dieses Schiedsgericht finden die Art. 353 ff. ZPO Anwendung.

Eine einvernehmliche Erstreckung dieser Fristen bleibt vorbehalten.

Die Kosten für das Mediationsverfahren werden von den Parteien je zur Hälfte getragen.

15. Die Parteien haben sämtliche obligatorische Bestimmungen dieses Vertrages, soweit sie noch Gültigkeit haben und nicht im Sinne von Ziff. VIII hiernach im Grundbuch vorgemerkt sind, einem allfälligen Rechtsnachfolger zu überbinden, mit der Pflicht zur fortlaufenden Weiterüberbindung und Schadenersatzpflicht im Unterlassungsfalle.
16. Der vorliegende Vertrag ist von der Gemeindeversammlung Uetikon am See genehmigt worden. Der Beschluss vom 4. Dezember 2023 liegt dem Grundbuchamt Männedorf vor.
17. Der Tennisclub Uetikon hat anlässlich der ausserordentlichen Generalversammlung vom [REDACTED] der Ergänzung der bestehenden Anlagen um eine Traglufthalle zugestimmt. Die hier anwesenden Vertreter des Vorstandes bestätigen, dass diese Genehmigung auch die vorliegende Änderung bzw. Neufassung des Baurechtsvertrages beinhaltet. Das Protokoll der ausserordentlichen Generalversammlung vom [REDACTED] liegt dem Grundbuchamt Männedorf vor.

## **VII. Vormerkung der vertraglichen Bestimmungen gemäss Art. 779b Abs. 2 ZGB**

Die vorstehend aufgeführten vertraglichen Bestimmungen (Baurechtszins, Heimfallsentschädigung, Unterhaltspflicht der Baurechtsberechtigten, Übertragungsbeschränkung und Verlängerungsoption) sind mit der Eintragung und Aufnahme des Baurechtes im Grundbuch beim belasteten Grundstück und beim Baurechtsgrundstück wie folgt vorzumerken:

*"Vertragliche Bestimmungen des Baurechtsvertrages (Baurechtszins, Heimfallsentschädigung, Unterhaltspflicht der Baurechtsberechtigten, Übertragungsbeschränkung und Verlängerungsoption)".*

Männedorf, [REDACTED] 2023



*Die Grundeigentümerin:*  
**Gemeinde Uetikon am See**

.....  
**Urs Mettler**  
Gemeindepräsident

.....  
**Reto Linder**  
Gemeindeschreiber

*Der Baurechtsberechtigte:*  
**Tennisclub Uetikon am See**

.....  
**Brigitte Andratschke**  
Präsidentin

.....  
**Pablo Iglesias**  
Kassier

Diese Urkunde enthält den mir mitgeteilten Parteiwillen. Die in der Urkunde genannten erschienenen Personen haben die Urkunde gelesen, als richtig anerkannt und unterzeichnet.

Männedorf, \*...\* 2023, \_\_\_:\_\_\_ Uhr

**NOTARIAT Männedorf**

....., .....

# Anmeldung

Zur Eintragung wird angemeldet durch:

die **Gemeinde Uetikon am See**, besondere Rechtsformen, CHE-114.884.582, Bergstrasse 90, 8707 Uetikon am See, heute vertreten durch Urs Mettler, von Uetikon am See, in Uetikon am See sowie Reto Linder, von Dietikon in Buchberg (ZH), als Alleineigentümerin;

sowie durch

den **Tennisclub Uetikon am See**, Verein mit Sitz in Uetikon am See, Talstrasse 20, 8707 Uetikon am See, heute vertreten durch Brigitte Andratschke von Neunforn (TG), in 8707 Uetikon am See sowie Pablo Iglesias, spanischer Staatsangehöriger, in 8707 Uetikon am See, je Kollektivunterschrift zu zweien, als Alleineigentümerin;

Gemeinde: Uetikon am See  
Grundbuch Blatt 1443 und 2603

## 1. Änderung zur Personaldienstbarkeit

**Selbständiges und dauerndes Baurecht für Bau und Betrieb eines Tennisplatzes (SP Art. 1909) EREID CH6026-0000-0018-60356**  
**Gültigkeit bis: 07.06.2046**

neuer Dienstbarkeitstext,  
gestützt auf die vorstehende Urkunde.

## 2. Löschung der Vormerkung

"Aufhebung des Vorkaufsrechtes an der mit dem Baurecht belasteten Liegenschaft", datiert 07.06.1996, Beleg 164, EREID CH6026-0000-0021-00546, vorgemerkt beim Grundstück Grundbuch Blatt 2602,

gestützt auf Röm. Ziffer IV der vorstehenden Urkunde

## 3. Vormerkung

"Vertragliche Bestimmungen gemäss Ziff. IX des Baurechtsvertrags (Baurechtzins, Heimfallsentschädigung, Unterhaltungspflicht der Baurechtsberechtigten, Übertragungsbeschränkung und Verlängerungsoption)

bezüglich Blätter Nrn. 1443 und 2603,

gestützt auf Ziff. IX der vorstehenden Urkunde.

## 4. Entsprechende Pfandänderung

zu dem auf dem Baurechtgrundstück Grundbuch Blatt 2603 eingetragenen Papier-Namenschuldbrief, datiert 07.06.1996, Beleg 165, EREID CH6026-0000-0000-95456,

gestützt auf die Bewilligung der Grundpfandgläubigerin.

Männedorf, 

*Die Grundeigentümerin:*

**Gemeinde Uetikon am See**

.....  
**Urs Mettler**  
Gemeindepräsident

.....  
**Reto Linder**  
Gemeindeschreiber

*Der Baurechtsberechtigte:*

**Tennisclub Uetikon am See**

.....  
**Brigitte Andratschke**  
Präsidentin

.....  
**Pablo Iglesias**  
Kassier