

# Öffentliche Beurkundung

## Baurechts- und Dienstbarkeitsvertrag

zwischen der

**Politische Gemeinde Hüntwangen**, besondere Rechtsformen, mit Sitz in Hüntwangen, UID CHE-114.859.727, Dorfstrasse 41, 8194 Hüntwangen,

heute vertreten durch den Gemeinderat und dieser wiederum vertreten durch Herr Matthias Hauser, Gemeindepräsident und Frau Stephanie Keller Gemeindeschreiberin, als Alleineigentümerin von Grundbuch Blatt \*\*\*,

– nachfolgend «Grundeigentümerin» genannt –

und der

**Genossenschaft Alterswohnungen**, mit Sitz in Hüntwangen, UID CHE-\*\*\*, \*\*\*, 8194 Hüntwangen,

heute vertreten durch \*\*\*,

– nachfolgend «Baurechtsberechtigte» oder «Baurechtsnehmerin» genannt –

### I Präambel

Die Parteien bezwecken mit diesem Vertrag, qualitativ guten und preisgünstigen Wohn-, Pflege- und Geschäftsraum zu schaffen und zu erhalten. Die geplante Überbauung soll unter der Prämisse Wohnen im Alter Lebensraum für verschiedene Wohnbedürfnisse schaffen für Personen in der zweiten Lebenshälfte. Das Projekt soll Leben und Wohnen im Alter ermöglichen sowie Begegnungsorte schaffen.

### II Baurecht

#### 1. Bestellung des Baurechts

Die Politische Gemeinde Hüntwangen bestellt mit diesem Vertrag zugunsten der Baurechtsnehmerin ein als Personaldienstbarkeit im Grundbuch auf einem eigenen Grundbuchblatt einzutragendes selbständiges, dauerndes Baurecht nach Massgabe von Art. 675 und 779 ff. ZGB und der nachfolgenden Bestimmungen am Grundstück Kat. Nr. 1912 in der Gemeinde Hüntwangen.

#### 2. Baurechtsbelastetes Grundstück

**Gemeinde: Hüntwangen**

**Beschrieb des belasteten Grundstückes gemäss beiliegendem Grundbuchauszug, siehe hinten.**

**3. Umfang**

Das Baurecht umfasst eine Grundstücksfläche von rund 2'586 m<sup>2</sup>. Geringe Massänderungen zufolge definitiver Vermarkung und Vermessung werden von den Parteien anerkannt.

Bei ganzer oder teilweiser Enteignung eines Grundstücks hat die Baurechtsnehmerin keine Ansprüche gegenüber der Grundeigentümerin. Der Baurechtszins reduziert sich im Verhältnis zur enteigneten Landfläche und Überbaumungsmöglichkeit der Restfläche.

**4. Inhalt**

Die Baurechtsnehmerin hat das Recht, auf dem baurechtsbelasteten Grundstück eine Wohn- und Geschäftsüberbauung mit Nebenräumen und Autoabstellplätzen im Rahmen des Planungs- und Baurechts zu erstellen und fortbestehen zu lassen. Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, auf dem Baurechtsgrundstück eine Wohn- und Geschäftsüberbauung mit qualitativ gutem und preisgünstigem Wohnraum für ältere Menschen zu planen, zu erstellen und zu nutzen.

Der baulich nicht genutzte Teil des Grundstücks darf als Hofraum, Erschliessungsfläche oder Grünanlage verwendet werden.

Zudem verpflichtet sich die Baurechtsnehmerin im Rahmen der Wohnüberbauung zur Erstellung von

- 20 Autoeinstellplätzen. Diese Autoeinstellplätze sollen es der Grundeigentümerin u.a. ermöglichen, Bauherren in der Kernzone, im Rahmen von Baubewilligungen, Ersatzparkplätze gegen Bezahlung zur Verfügung zu stellen. Die Baurechtsberechtigte ist demgegenüber bereit, auf erstes Verlangen der Grundeigentümerin hin, auf dem Baurechtsgrundstück entsprechende Dienstbarkeiten zu Gunsten von solchen Dritten zu errichten.
- Errichtung eines Spielplatzes zur öffentlichen Nutzung mit Unterhaltsabrede hinsichtlich Betrieb, Unterhalt und Erneuerung zwischen der Grundeigentümerin und der Baurechtsberechtigten.
- Einräumung eines Fusswegrechtes zu Gunsten der Öffentlichkeit.
- Errichtung von 4 bis 6 oberirdischen Autoabstellplätzen inkl. Zufahrtbereich auf der Nordostseite des Grundstückes zu Gunsten der Grundeigentümerin mit entsprechender Regelung hinsichtlich Betrieb, Unterhalt und Erneuerung.

**5. Dauer und Beginn**

Das Baurecht besteht für die Dauer von 100 Jahren ab Datum des Grundbucheintrags.

Spätestens fünf Jahre vor Ablauf der Baurechtsdauer verhandeln die Parteien über eine allfällige längerfristige Baurechtsverlängerung. Im Fall der Fortsetzung sind die Vertragsbedingungen neu auszuhandeln.

Die Baurechtsnehmerin ist nach Unterzeichnung dieses Vertrages ermächtigt, das erforderliche Baugesuch einzureichen sowie ganz allgemein alle Vorkehrungen zur Erlangung der erforderlichen Baubewilligung zu treffen. Das Baugesuch ist spätestens innert zwei Jahren nach rechtskräftiger Genehmigung dieses Vertrages dem Amt für Baubewilligungen einzureichen, Ein Jahr nach Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung ist mit dem Bau zu beginnen.

## **6. Übertragbarkeit**

Das Baurecht ist beschränkt übertragbar und vererblich. Die Übertragung des Baurechts oder Teile desselben an Dritte, einschliesslich der Bestellung von Unterbauten, bedarf der Zustimmung der Grundeigentümerin. Die Zustimmung zur Übertragung ist zu erteilen, wenn die folgenden Bedingungen kumulativ erfüllt sind:

- Der Erwerber übernimmt die obligatorisch wirkenden Vertragsbestimmungen dieses Vertrages.
- Der Erwerber ist kreditwürdig.
- Der Erwerber verpflichtet sich, sämtliche in diesem Vertrag begründeten Verpflichtungen, wie auch den gemeinnützigen Charakter der Überbauung im Sinne der Präambel, allfälligen Rechtsnachfolgern zu überbinden mit der Auflage, alle späteren Rechtsnachfolger in gleicher Weise zu verpflichten.

Bei einer Übertragung des Baurechtes an einen Rechtsnachfolger ohne Zustimmung der Grundeigentümerin oder ohne vollständige Überbindung der obligatorischen Bestimmungen behält sich die Grundeigentümerin vor, wegen grober Verletzung der vertraglichen Verpflichtungen den vorzeitigen Heimfall herbeizuführen.

## **7. Verpflichtung zur nachträglichen Eintragung von Nutzungsrechten von Autoeinstellhallenplätzen**

Die Baurechtsberechtigte verpflichtet sich, gegenüber der Grundeigentümerin, im Rahmen der Wohnüberbauung 20 Autoeinstellplätze zu errichten und zu finanzieren (siehe Planbeilage / inkl. Treppenaufgang Nordostseite). Von diesen 20 Plätzen sollen

- 14 Autoeinstellplätze im Rahmen von Baubewilligungsverfahren an Dritte mittels Errichtung von Grunddienstbarkeiten zur Verfügung gestellt werden. Die Grundeigentümerin gibt der Baurechtsberechtigten jeweils die entsprechenden notwendigen Angaben zum Abschluss der entsprechenden Verträge bekannt und die Baurechtsberechtigte schliesst diese Verträge danach mit den Parteien direkt ab und trägt die Grunddienstbarkeit im Grundbuch ein.
- 3 Autoeinstellplätze (genaue Bezeichnung auf Plan im UG) sind dem Grundstück Kat. 854 (aktueller Eigentümer Theo Graf) in Form

einer Grunddienstbarkeit, mit einer Dauer von 100 Jahren (Baurechtsdauer), zu Gunsten Kat. 854 zur Verfügung zu stellen. Die Baurechtsberechtigte schliesst den Vertrag direkt ab und trägt die Grunddienstbarkeit im Grundbuch ein.

- 3 Autoeinstellplätze sind für die Grundeigentümerin reserviert. Die Plätze können von der Grundeigentümerin jederzeit bei der Baurechtsberechtigten angemietet oder in Form einer Grunddienstbarkeit genutzt werden. Die Grundeigentümerin hat dazu ein Wahlrecht zwischen Miete oder Dienstbarkeit, welches sie ausüben kann, sobald sie die Plätze einzeln oder insgesamt nutzen will. Die Grundeigentümerin bezahlt erst eine Miete resp. eine Entschädigung, nachdem das Wahlrecht ausgeübt und ein entsprechender Vertrag abgeschlossen wurde. Das Wahlrecht Dienstbarkeit kann auch nachträglich jederzeit geltend gemacht werden.

Mit den Entschädigungen aus den Grunddienstbarkeiten resp. der Miete werden die der Baurechtsnehmerin angefallenen Baukosten zurückbezahlt. Die Preisfestsetzung des Dienstbarkeits- resp. Mietzinses obliegt der Baurechtsberechtigten. Sie hat sich aber an den effektiven Gestehungskosten zu orientieren und der Zins muss angemessen sein. Es darf kein ungebührlicher Aufpreis verlangt werden.

Bis zur Beanspruchung der 20 Autoeinstellplätze darf die Baurechtsberechtigte eine Zwischenvermietungen vornehmen. Sie hat die Plätze aber innerhalb von maximal 3 Monaten ab dem ersten Verlangen der Grundeigentümerin für die Errichtung der jeweiligen Grunddienstbarkeiten oder Mietverhältnisse freizugeben. Die Baurechtsberechtigte regelt die Details der Grunddienstbarkeitsverträge.

## **8. Verpflichtung zum Betrieb eines öffentlichen Spielplatzes und Mitbenützungsrecht der Gehwege für die Öffentlichkeit.**

Die Baurechtsberechtigte ist verpflichtet, im Nord-Westlichen Teil der Baurechtsparzelle (dunkelblau bezeichnete Fläche im Umfange von ca. 404m<sup>2</sup>, gemäss Planbeilage) einen Kinderspielplatz für die Öffentlichkeit zu erstellen, zu betreiben und zu unterhalten.

Die Kosten für die erstmalige Erstellung werden wie folgt getragen:

- Der Unterbau des Geländes im Spielplatzbereich (Kieskofferungen etc.) ab OK fertiger Garagendecke (inkl. Wasserabdichtungen / Isolationen), werden von den beiden Parteien je zur Hälfte getragen.
- Die Spielgeräte inkl. aller Fundamente und Sturzsicherungen sind vollumfänglich durch die Grundeigentümerin zu tragen. Die erstmalige Erstellung (Umfang der Geräte etc.) wird im Rahmen des Baubewilligungsprozesses und der Planung zwischen den Parteien definitiv festgelegt.
- Die Erneuerung und der Ersatz der Spielgeräte werden von der Grundeigentümerin getragen. Betrieb, Unterhalt und Reinigung, Versicherungen etc. obliegt jedoch alleine der Baurechtsberechtigten, wobei die dafür anfallenden Kosten für den Ersatz und Unterhalt der Geräte von der Eigentümerin zu tragen sind, der Betrieb hingegen wird im Grundsatz von den beiden

Parteien jeweils hälftig getragen. Es obliegt der Baurechtsberechtigten die Kosten im Einzelnen zu belegen.

Die Baurechtsberechtigte erstellt jeweils ein Kostenbudget das von den beiden Parteien jährlich vor dem Budgetprozess der Gemeinde (Eigentümerin) zu diskutieren und zu verabschieden ist.

Die Öffentlichkeit erhält auf den Gehwegen (orange bezeichnete Fläche im Umfange von ca. 184 m<sup>2</sup>, gemäss Planbeilage) ein unbeschränktes Fusswegrecht, welches im Grundbuch eingetragen wird. Erstellung, Unterhalt und Erneuerung sämtlicher Gehwege obliegt alleinig der Baurechtsberechtigten auf deren Kosten.

## **9. Verpflichtung zur Erstellung und den Betrieb von vier bis sechs oberirdischen Parkplätzen zu Gunsten der Grundeigentümerin.**

Die Baurechtsberechtigte erstellt auf der Nordostseite der Baurechtsparzelle eine Zufahrt sowie vier bis sechs Autoabstellplätze (im Bereich der hellgrün bezeichneten Fläche im Umfange von ca. 111m<sup>2</sup>, gemäss Planbeilage). Diese vier bis sechs Parkplätze dienen der Grundeigentümerin als Kundenparkplätze im Zusammenhang mit dem Betrieb des Gemeindehauses. Die Baurechtsberechtigte räumt der Grundeigentümerin dafür eine Dienstbarkeit mit einer Laufzeit von 100 Jahren (Baurechtsdauer) auf dem Baurechtsgrundstück ein, welche auch den Zugang zu diesen Autoabstellplätzen sicherstellt.

Die Kosten zur erstmaligen Erstellung der vier bis sechs Parkplätze und der Zufahrt, sowie deren Erneuerung werden von der Grundeigentümerin getragen. Betrieb, Unterhalt und Reinigung, Versicherungen etc. obliegt alleine der Baurechtsberechtigten, wobei die dafür anfallenden Kosten für den Ersatz und Unterhalt von der Eigentümerin zu tragen sind, der Betrieb hingegen wird im Grundsatz von den beiden Parteien jeweils hälftig getragen. Es obliegt der Baurechtsberechtigten die Kosten im Einzelnen zu belegen.

Die Baurechtsberechtigte erstellt jeweils ein Kostenbudget das von den beiden Parteien jährlich vor dem Budgetprozess der Gemeinde (Eigentümerin) zu diskutieren und zu verabschieden ist.

## **10. Übersicht über die Grundbucheintragungen**

### **Auf dem Grundbuchblatt des belasteten Grundstückes**

Baurechtsdienstbarkeit (Ziff. II 1, 3 und 4)

Vormerkung des Zustimmungsvorbehalts zur Übertragung des Baurechts (Ziff. II 6)

Vormerkung der Heimfallsbestimmungen (Ziff. III 2 und 3 sowie IV 2)

Vormerkung der Abänderung der gesetzlichen Vorkaufsrechte (Ziff. VI 3)

## **Auf dem Grundbuchblatt des Baurechts**

Vormerkung des Zustimmungsvorbehalts zur Übertragung des Baurechts (Ziff. II 6)

Vormerkung der Heimfallsbestimmungen (Ziff. III 2 und 3 sowie IV 2)

Vormerkung der Abänderung der gesetzlichen Vorkaufsrechte (Ziff. VI 2)

Grundpfandverschreibung (Ziff. V 4)

Grunddienstbarkeit zu Gunsten Kat. 854 für 3 Autoeinstellplätze (Ziff II 7)

Öffentliches Nutzungsrecht Spielplatz sowie  
Öffentliches Fusswegrecht (Ziff II 8)

Grunddienstbarkeit zu Gunsten der Grundeigentümerin für 4 Autoabstellplätze und Fuss- und Fahrwegrecht zu diesen Autoabstellplätzen (Ziff. II 9).

## **III Ordentlicher Heimfall**

### **1. Voraussetzung**

Sofern das Baurecht gemäss Art. 779I Abs. 2 ZGB nicht verlängert wird, fallen die bestehenden Bauten und Anlagen mit dem Ablauf der Vertragsdauer der Grundeigentümerin heim und werden Bestandteil des Grundstückes.

### **2. Heimfallentschädigung**

Die Grundeigentümerin bezahlt der Baurechtsnehmerin eine Heimfallentschädigung von 90% des dannzumaligen Verkehrswertes der Baute.

Der Verkehrswert wird gemäss den allgemeinen Grundsätzen der Schätzungslehre bestimmt.

Die Parteien treten zwei Jahre vor Ablauf des Baurechts in Verhandlungen und setzen den Verkehrswert im gegenseitigen Einvernehmen fest. Können sich die Parteien nicht einigen, ist der Verkehrswert durch die kantonale Schätzungskommission zu ermitteln.

### **3. Fälligkeit**

Die Entschädigung wird fällig auf den Tag des Erlöschens des Baurechts. Aus der Entschädigung sind in erster Linie die Grundpfandgläubiger zu befriedigen. Die Baurechtsnehmerin hat nur Anspruch auf den Überschuss.

## **IV Vorzeitiger Heimfall**

## **1. Voraussetzungen**

Der vorzeitige Heimfall des Baurechts richtet sich nach den Bestimmungen von Art. 779f und 779g ZGB. Bevor die Grundeigentümerin die Rückübertragung des Baurechts verlangt, hat sie die Baurechtsnehmerin schriftlich zu mahnen und den vorzeitigen Heimfall anzudrohen.

Über das Vorliegen einer den vorzeitigen Heimfall auslösenden Pflichtverletzung entscheidet im Streitfall der Zivilrichter.

## **2. Entschädigung**

Die Höhe der Heimfallentschädigung wird nach der für den ordentlichen Heimfall getroffenen Regelung ermittelt. Ein schuldhaftes Verhalten der Baurechtsnehmerin kann gemäss Art. 779g Abs. 1 ZGB zu einer Herabsetzung der Entschädigung führen.

Die beim Heimfall des Baurechts geschuldete Entschädigung ist von der Baurechtsnehmerin in erster Linie für die Rückzahlung von Grundpfandschulden zu verwenden.

Die Grundeigentümerin ist berechtigt, allfällige Guthaben bei der Baurechtsnehmerin mit der Heimfallentschädigung zu verrechnen.

## **V Baurechtszins**

### **1. Erstmalige Festsetzung**

Ab Beginn der Zinspflicht bezahlt die Baurechtsnehmerin der Grundeigentümerin einen jährlichen Baurechtszins von CHF 17'000.00. Dieser Baurechtszins wird gemäss Ziffer V 3. dieses Vertrags angepasst.

### **2. Zahlungsmodalitäten**

Der Baurechtszins für das Kalenderjahr ist nachschüssig am 30. Juni zu bezahlen. Die Grundeigentümerin stellt der Baurechtsnehmerin entsprechend Rechnung.

Die Zinspflicht beginnt pro rata ab dem Tag, an dem die auf dem Baurechtsgrundstück erstellten Bauten und Anlagen von der Baubehörde abgenommen werden. In den ersten drei Betriebsjahren wird der Zins proportional zu den tatsächlichen Mietzinseinnahmen angepasst, anschliessend ist der volle Zins geschuldet.

### **3. Anpassung des Baurechtszinses**

#### **a) Indexierung an die Sollnettomiete**

Der anfängliche Baurechtszins von CHF 17'000.00 wird an die Sollnettomiete indexiert.

Als Sollnettomiete gilt der jährliche Nettomietzinsenertrag sämtlicher Mietobjekte (Wohnungen, Geschäftsräume, Parkplätze usw.) bei Vollbelegung. Massgebend ist die mietvertraglich vereinbarte Nettomiete.

Eine Anpassung erfolgt erstmals nach Ablauf von 10 Jahren. Beginn dieser zehnjährigen Frist ist der 1. Januar des betreffenden Jahres, das auf den Beginn der Zinspflicht folgt. Danach wird der Baurechtszins alle fünf Jahre angepasst.

Die Anpassung erfolgt für eine Erhöhung des Baurechtszinses nach folgender Formel:

$$\frac{\text{angepasste Sollnettomiete} \times 100}{\text{bisherige Sollnettomiete}} - 100 = \text{Prozentuale Veränderung des Baurechtszinses}$$

Für die erstmalige Anpassung des Baurechtszinses ist der Stand der Sollnettomiete per 31. Dezember desjenigen Jahres, in dem sämtliche Mietobjekte bezugsbereit geworden sind, mit der Sollnettomiete per 31. Dezember nach Ablauf der vorstehend geregelten zehnjährigen Frist zu vergleichen. Für die folgenden Anpassungen ist jeweils die Sollnettomiete per 31. Dezember mit der Sollnettomiete per 31. Dezember vor fünf Jahren zu vergleichen.

Die Anpassung für eine Reduktion des Baurechtszinses erfolgt nach folgender Formel:

$$\frac{\text{angepasste Sollnettomiete} \times 100}{\text{ursprüngliche Sollnettomiete}} - 100 = \text{Prozentuale Veränderung des Baurechtszinses}$$

Für die erstmalige Anpassung des Baurechtszinses ist der Stand der Sollnettomiete per 31. Dezember desjenigen Jahres, in dem sämtliche Mietobjekte bezugsbereit geworden sind, mit der Sollnettomiete per 31. Dezember nach Ablauf der vorstehend geregelten zehnjährigen Frist zu vergleichen. Für die folgenden Anpassungen ist jeweils die Sollnettomiete per 31. Dezember mit der Sollnettomiete per 31. Dezember desjenigen Jahres, in dem sämtliche Mietobjekte bezugsbereit geworden sind zu vergleichen.

b) Ausschluss weiterer Anpassungsgründe

Eine andere Anpassung des Baurechtszinses, namentlich an den Landesindex der Konsumentenpreise oder die Entwicklung der Bodenpreise, ist ausgeschlossen.

c) Verfahrensweise

Die Baurechtsnehmerin hat der Grundeigentümerin den Stand der Sollnettomiete per 31. Dezember desjenigen Jahres, in dem sämtliche Mietobjekte bezugsbereit geworden sind, mitzuteilen. Zugleich hat sie der Baurechtsgeberin die Jahresrechnung dieses Jahres und einen Mieterspiegel sämtlicher Mietobjekte per 31. Dezember dieses Jahres einzureichen. Die Mitteilung und die



Aushändigung dieser Unterlagen hat bis spätestens 31. Mai des darauffolgenden Jahres zu erfolgen.

Die Baurechtsnehmerin hat nach Ablauf der vorstehend geregelten zehnjährigen Frist sowie danach alle fünf Jahre der Grundeigentümerin spätestens bis 31. Mai die Sollnettomiete des Vorjahres per 31. Dezember mitzuteilen. Zugleich hat sie der Grundeigentümerin die Jahresrechnung der Genossenschaft des Vorjahres und einen Mieterspiegel sämtlicher Mietobjekte gemäss Baurechts- und Dienstbarkeitsvertrag per 31. Dezember dieses Jahres einzureichen.

Die Grundeigentümerin prüft jeweils bis 30. Juni, ob der Baurechtszins erhöht oder gesenkt werden muss. Dabei hat die Grundeigentümerin der Baurechtsnehmerin die Erhöhung oder Senkung des Baurechtszinses mit der Rechnungsstellung anzuzeigen. Der neue Baurechtszins gilt rückwirkend per 1. Januar des laufenden Jahres bis zum nächsten Anpassungsjahr.

#### **4. Sicherstellung**

Zur Sicherstellung des Baurechtszinses und den übrigen aus dem Baurechts- und Dienstbarkeitsvertrag entstehenden Verpflichtungen bestellt die Baurechtsnehmerin zugunsten der Grundeigentümerin und zulasten des Baurechtsgrundstücks eine Grundpfandverschreibung (Maximalhypothek) in der Höhe des dreifachen jährlichen Baurechtszinses. Beim jetzigen Baurechtszins ergibt dies einen Betrag von CHF 51'000.00. Dieses Pfand haftet vorläufig im ersten Rang. Der Baurechtsnehmerin darf durch diese Sicherstellung kein finanzieller Nachteil entstehen. Die Grundeigentümerin erteilt hiermit vorgängig die Zustimmung zur Errichtung von Pfandrechten in der Höhe von \*\*\* (oder in bankenüblicher Höhe) vor ihre Grundpfandverschreibung.

#### **5. Besitzesantritt**

Der Antritt des Baurechtsgrundstückes durch die Baurechtsnehmerin in Rechten und Pflichten, Nutzen, Lasten und Gefahr erfolgt mit dem grundbuchrechtlichen Vertragsvollzug.

#### **6. Gewährleistung / Baugrund und Altlasten**

Die Überlassung des baurechtsbelasteten Grundstückes erfolgt in dem den Parteien bekannten heutigen Zustand und ohne Gewähr für Rechts- und Sachmängel, insbesondere hinsichtlich der Eignung als Baugrund. Vorbehalten bleiben Art. 192 Abs. 3 und Art. 199 OR. Die Parteien kennen die Bedeutung dieser Bestimmungen.

Für Mängel des Grundstückes im Zusammenhang mit Altlasten (Deponien und andere Bodenverschmutzungen) haftet die Grundeigentümerin.

Allfällige zum Vorschein kommende Leitungen hat die Baurechtsnehmerin auf eigene Kosten zu verlegen.

#### **7. Miet- und Pachtverhältnisse**

Das baurechtsbelastete Grundstück ist frei von Miet- und Pachtverhältnissen zu übergeben. Bestehende Vertragsverhältnisse sind bis zum grundbuchrechtlichen Vertragsvollzug durch die Grundeigentümerin rechtsgültig aufzulösen.

## **8. Versicherungsverträge**

Versicherungsverträge bezüglich des belasteten Grundstückes bestehen gemäss Angaben der Parteien keine (Art. 54 VVG).

## **VI Kaufs- und Vorkaufsrechte**

### **1. Grundsatz und Umfang**

Gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB besteht sowohl für den jeweiligen Grundeigentümer am Baurecht als auch für den jeweiligen Baurechtsnehmer am belasteten Grundstück ein gesetzliches Vorkaufsrecht.

### **2. Vorkaufsrecht der Grundeigentümerin**

Das Vorkaufsrecht der Grundeigentümerin gilt bei der Veräusserung des gesamten Baurechts oder wesentlicher Teile davon. Vorbehalten bleibt das gesetzliche Kaufs- und Vorkaufsrecht des Bundes, des Kantons oder der Gemeinde bei Inanspruchnahme von öffentlicher Hilfe durch die Baurechtsnehmerin.

Beim Eintreten eines Vorkaufsfalles gilt die Heimfallentschädigung gemäss Ziff. III. 2 als Vorkaufspreis.

Für die Ausübung des Vorkaufsrechtes wird der Grundeigentümerin eine Frist von zwölf Monaten, gerechnet vom Empfang der nach Art. 681a ZGB zu erlassenden Mitteilung an, eingeräumt.

### **3. Vorkaufsrecht der Baurechtsnehmerin**

Die Baurechtsnehmerin kann das Vorkaufsrecht, zu dem von dritter Seite angebotenen Preis im Sinne von Art. 681 ZGB ausüben. Für die Ausübung steht ihr eine Frist von zwölf Monaten zu.

## **VII Weitere Bestimmungen**

### **1. Vermietung**

Die Wohnungen sind zu vermieten. Vorbehalten bleibt die Verwendung bzw. der Umbau einzelner Wohnungen für die Zwecke, die der unmittelbaren Versorgung der Wohnungsmieterinnen und -mieter sowie des näheren Quartiers dienen (z.B. Geschäftsräume für die Spitex, Gemeinschaftsräume etc.).

### **2. Mitglied im Vorstand**

Die Grundeigentümerin hat das Recht, eine Vertretung in den Vorstand abzuordnen. Das Stimmrecht ist an die Mitgliedschaft in der Genossenschaft gebunden.

### **3. Unterhalt / Erneuerungsfonds**

Die Baurechtsbauten, die Anlagen und das nicht überbaute Land sind durch die Baurechtsnehmerin während der ganzen Baurechtsdauer ordnungsgemäss zu unterhalten. Zum Zeitpunkt des ordentlichen Heimfalls müssen die Bauten und Anlagen in einem gepflegten, gewarteten und technisch einwandfreien Zustand übergeben werden.

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich jährlich Einlagen in den Erneuerungsfonds zu bilden, mindestens in der Höhe von 0.5 Prozent des Gebäudeversicherungswertes.

Die Fondsmittel dürfen nur für umfassende Erneuerungsarbeiten verwendet werden. Ordentliche Reparatur- und Unterhaltskosten sind aus den Erträgen der laufenden Rechnung zu decken.

### **4. Dienstbarkeiten**

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, der Grundeigentümerin für die Durchführung von Werkleitungen, Kanalisation, für die Erstellung von Kabelabtrennkästen, Hydranten und dergleichen unentgeltlich Dienstbarkeiten einzuräumen.

### **5. Öffentlich-rechtliche Lasten und privatrechtliche Verpflichtungen**

Eine allfällige Grundsteuer für den Boden des baurechtsbelasteten Grundstückes sowie die Perimeterbeiträge, soweit sie den Boden betreffen, gehen zulasten der Grundeigentümerin. Dagegen trägt die Baurechtsnehmerin alle anderen Steuern und Abgaben für die Bauten sowie jene, die durch die Erschliessung und Überbauung des Grundstückes entstehen. Die Baurechtsnehmerin trägt auch alle übrigen auf dem Grund und Boden sowie auf den Bauten lastenden öffentlich-rechtlichen und die einem Liegenschafteneigentümer nach Obligationenrecht und Zivilgesetzbuch anfallenden privatrechtlichen Verpflichtungen.

Allfällige Beiträge an Hochwasserschutzmassnahmen werden gemäss dem Anteil des geschützten Gutes Boden/Baute zwischen Grundeigentümerin und Baurechtsnehmerin aufgeteilt.

### **6. Haftung**

Die Baurechtsnehmerin haftet für alle Schäden, für welche die Grundeigentümerin einzustehen hat, sofern sie mit der Ausübung des Baurechts sowie der von der Baurechtsnehmerin errichteten Autoeinstellplätze, Autoabstellplätze und dem öffentlichen Spielplatz in unmittelbarem Zusammenhang stehen. Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, sich gegen die Risiken angemessen zu versichern. Sollte die Grundeigentümerin für Schäden, die durch den Bestand oder die Benützung der Gebäude sowie der von der Baurechtsnehmerin errichteten Autoeinstellplätze, Autoabstellplätze und dem öffentlichen

Spielplatz entstehen, in Anspruch genommen werden, so hat die Baurechtsnehmerin dafür vollen Ersatz zu leisten.

## **VIII Schlussbestimmungen**

### **1. Salvatorische Klausel**

Sollten einzelne Vertragsmodalitäten unwirksam oder unvollständig oder deren Erfüllung unmöglich werden, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen des Vertrages nicht beeinträchtigt.

Die Vertragsparteien verpflichten sich, die unwirksame Bestimmung durch eine zulässige Bestimmung zu ersetzen, die nach ihrem Inhalt der ursprünglichen Absicht am nächsten kommt.

### **2. Ergänzendes Recht**

Soweit dieser Vertrag keine abweichenden Bestimmungen enthält, gelten ergänzende Bestimmungen der Art. 779 ff. ZGB über das Baurecht.

### **3. Gerichtsstand**

Gerichtsstand für alle Streitigkeiten, die aus diesem Vertrag entstehen, ist Hüntwangen.

### **4. Schiedsgericht**

Streitigkeiten aus diesem Vertrag sind vor ein Schiedsgericht mit Sitz in Hüntwangen zu bringen. Ausgenommen ist die Beurteilung der Frage, ob eine den vorzeitigen Heimfall auslösende Pflichtverletzung vorliegt.

Das Schiedsgericht besteht aus drei Schiedsrichtern. Jede Partei ernennt ein Mitglied; die Parteienvertreter ihrerseits wählen einen Vorsitzenden. Können sich die Parteien nicht auf einen Vorsitzenden einigen, wird dieser vom Obergerichtspräsidenten am Ort des Baurechtsgrundstücks bestimmt. Im Übrigen richtet sich das Schiedsverfahren nach der schweizerischen Zivilprozessordnung.

### **5. Begründungs- und Eintragungskosten**

Alle mit diesem Baurechts- und Dienstbarkeitsvertrag verbundenen Notariats- und Grundbuchamtskosten werden von den Parteien, unter solidarischer Haftung, je zur Hälfte bezahlt.

### **6. Verpflichtung der Rechtsnachfolger**

Die Parteien sind verpflichtet, die Verpflichtungen aus diesem Vertrag, soweit sie nicht durch Eintragung oder Vormerkung im Grundbuch von Gesetzes wegen übergehen, allfälligen Rechtsnachfolgern zu überbinden, mit der Pflicht zur laufenden Weiterüberbindung. Sie sorgen insbesondere dafür, dass die auf dem Baurechtsgrundstück

errichteten Bauten der Spekulation entzogen und ständig im Sinne des gemeinnützigen Wohnungsbaus genutzt werden.

Bei Verletzung der Überbindungspflicht behält sich die Grundeigentümerin vor, den vorzeitigen Heimfall herbeizuführen.

## **7. Vorbehalt der Genehmigung**

Der Abschluss dieses Baurechts- und Dienstbarkeitsvertrags erfolgt unter dem Vorbehalt der Zustimmung durch die Gemeindeversammlung.

Falls der Baurechts- und Dienstbarkeitsvertrag nicht genehmigt wird, können beide Parteien entschädigungslos vom Vertrag zurücktreten.

Diese Urkunde enthält den mir mitgeteilten Parteiwillen. Sie ist von den in der Urkunde genannten erschienenen Personen gelesen, als richtig anerkannt und unterzeichnet worden.

Eglisau, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_:\_\_\_\_ Uhr

**NOTARIAT EGLISAU**