

## Öffentliche Beurkundung

# Baurechtsvertrag

zwischen

**Gemeinde Brütten**, besondere Rechtsform, CHE-114.888.930, Alleineigentümerin, c/o Gemeindeverwaltung, Brüelgasse 5, 8311 Brütten, vertreten durch Yves Anthon, Gemeindegemeinschafter und Fritz Stähli, Gemeindegemeinschafterpräsident

– nachfolgend auch „Grundeigentümerin“ oder „Gemeinde“ genannt –

und

**Genossenschaft Zentrum Brütten**, c/o Gemeindeverwaltung Gemeinde Brütten, Brüelgasse 5, 8311 Brütten, vertreten durch Ulrich Arn, Präsident des Genossenschaftsvorstands, mit Kollektivunterschrift zu Zweien und Marc Bähler, Mitglied des Genossenschaftsvorstands, mit Kollektivunterschrift zu Zweien

– nachfolgend auch „Baurechtsberechtigte“ oder „Genossenschaft“ genannt –

## I. Präambel

1. Die Gemeinde Brütten ist Alleineigentümerin des Grundstücks Kataster Nr. 1008 in Brütten und beabsichtigt auf einem Teil davon ein gemischtes Wohn-/Gewerbehaus mit Dorfladen, Gastgewerbe, Dienstleistern und Wohnungen durch die Genossenschaft Zentrum Brütten realisieren und betreiben lassen.
2. Zu diesem Zweck vereinbaren die Gemeinde Brütten und die Genossenschaft Zentrum Brütten (nachfolgend auch „Parteien“ genannt) folgendes:

## II. Baurechtsdienstbarkeit

3. Die Gemeinde Brütten als Alleineigentümerin der belasteten Liegenschaft gemäss nachfolgender Ziffer III räumt der Genossenschaft Zentrum Brütten ein selbständiges und dauerndes Baurecht im Sinne von Art. 675 und 779 ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) an einem Teil des belasteten Grundstücks gemäss Dienstbarkeitsplan in Anhang 1 ein. Das Baurecht wird als Personaldienstbarkeit vereinbart.
4. Die Baurechtsberechtigte hat das Recht, auf dem im Dienstbarkeitsplan eingezeichneten Teil des belasteten Grundstücks ein Wohn-/Gewerbehaus mit Dorfladen, Bistro, Räumen für Dienstleistungen und Wohnungen zu erstellen, zu betreiben und beizubehalten.
5. Die Baurechtsberechtigte ist befugt, An-, Um- oder Erweiterungsbauten sowie eine allfällige Neuerstellung vorzunehmen.
6. Die Baurechtsberechtigte ist überdies befugt, die nicht überbaute Fläche des mit dem Baurecht belasteten Teils des belasteten Grundstücks beliebig als Umgebung und zur Erschliessung zu gestalten und zu benützen.
7. Die Baurechtsberechtigte ist verpflichtet, die aufgrund dieser Dienstbarkeit erstellten Bauten und Anlagen sowie die nicht überbaute Umgebungsfläche während der ganzen Dauer des Baurechtes ordnungsgemäss zu pflegen, zu unterhalten und nötigenfalls zu erneuern.

8. Dieses Baurecht ist an gemeinnützige Wohnbauträger übertragbar und wird für eine Dauer von 90 Jahren eingeräumt, beginnend mit der Eintragung des Baurechts im Grundbuch. Das Baurecht erlischt mit Ablauf von 90 Jahren seit der Eintragung im Grundbuch, sofern die Parteien keine Verlängerung der Baurechtsdauer gemäss Art. 779I Abs. 2 ZGB vereinbaren.

### III. Grundstück

9. Das Baurecht befindet sich auf dem Grundstück Kat.-Nr. 1008 in Brütten innerhalb der Grenzen gemäss Plan im Anhang 1 und wird dort mit Kat.-Nr. xxx bezeichnet.
10. Der Grundbuchauszug mit seinem Inhalt gemäss Anhang 2, sowie der Wortlaut der aufgeführten Dienstbarkeiten ist den Parteien bekannt. Sie verzichten auf die wörtliche Wiedergabe in diesem Vertrag.

### IV. Grundbucheintrag und Aufnahme des Baurechtes als Grundstück

11. Das in Ziffer II vereinbarte Baurecht ist für die ganze Laufzeit mit folgendem Wortlaut als selbständiges und dauerndes Recht im Grundbuch aufzunehmen:

„Baurechtsdienstbarkeit: Selbständiges und dauerndes Baurecht für Wohn-/Gewerbehaus mit Dorfladen, Gastgewerbe/Bistro, Dienstleistern und Wohnungen, auf eine Dauer von 90 Jahren, übertragbar

zu Gunsten Gbl. [...] zu Lasten Kat. Nr. 1008 (Teil) / Gbl. 50006 (Teil)

Dieses Baurecht ist übertragbar und dauert bis [...] (90 Jahre ab Eintragung im Grundbuch).“

12. Das Baurecht gemäss Ziffer II vorn ist im Sinne von Art. 943 Abs. 1 Ziff. 2 ZGB und Art. 22 und 98 der Eidgenössischen Grundbuchverordnung (GBV) gleichzeitig mit der Eintragung der Dienstbarkeit als Grundstück im Grundbuch aufzunehmen, mit der Baurechtsberechtigten als Eigentümerin.

### V. Baurechtszins

13. Für die Einräumung des Baurechtes hat die Baurechtsberechtigte der Grundeigentümerin keine Entschädigung zu leisten.
14. Für die Ausübung des Baurechtes ist die Baurechtsberechtigte verpflichtet, der Grundeigentümerin einen Baurechtszins zu bezahlen, jeweils halbjährlich nachschüssig fällig je auf 30. Juni und 31. Dezember. Die Grundeigentümerin stellt für die einzelnen Raten mindestens einen Monat vor Fälligkeit Rechnung. Die Zinspflicht beginnt ab Bauvollendung, bzw. Bezugsbereitschaft der ersten Wohnung oder Gewerberäume, bis dahin ist das Baurecht zinsfrei.
15. Der Baurechtsberechtigten als nachweislich gemeinnütziger Wohnbauträger werden für folgende Gegenleistungen Rabatte auf den Baurechtszins gewährt:
- |  |      |
|--|------|
| a) Kostenmiete                                     | 10 % |
| b) Belastung Land durch Baurecht                   | 7 %  |
| c) Veräusserung nur an gemeinnützige Wohnbauträger | 7 %  |
| d) Betrieb Lokal für Lebensmittelladen             | 7 %  |
| e) Betrieb Lokal für Bistro                        | 7 %  |
| f) Kontrolle durch Gemeinde                        | 7 %  |
16. Der bei Bezugsbereitschaft der ersten Wohnung geschuldete Baurechtszins beträgt CHF 18.98 pro m<sup>2</sup> und somit **CHF 14'724.60 (Schweizer Franken vierzehntausensiebenhundertvierundzwanzig**

**Franken und sechzig Rappen) im Jahr.** Dieser Baurechtszins wurde aufgrund folgender Faktoren berechnet:

Grundstücksfläche des Baurechts x 55.0% des aktuellen Landwertes pro m<sup>2</sup> x Verzinsungssatz  
776 m<sup>2</sup> x CHF 2'300.00 x 55% x 1.5 % = CHF 14'724.60 für 776 m<sup>2</sup> / CHF 18.98 pro m<sup>2</sup>

17. Dieser Baurechtszins wird anschliessend für die restliche Dauer des Baurechts indexiert. Der in Ziffer 4 oben genannte Baurechtszins ist erstmals per 1. Januar 2030 und danach alle fünf Jahre auf den Beginn des nächsten Kalenderjahres den Veränderungen des Landesindex der Konsumentenpreise zu 50% (Stichtag jeweils 31.12.) anzupassen. Basis bildet der Indexstand zur Zeit des Vertragsvollzuges (Eintragung im Grundbuch).
18. Der maximale Baurechtszins liegt bei einer Tragbarkeit von 12%. Die Tragbarkeit berechnet sich wie folgt: Baurechtszins / Nettomietzinseinnahmen.

### **Massgebender Zinssatz bei Vertragsunterzeichnung**

19. Der bei Vertragsunterzeichnung massgebende Vertragsvollzugszinssatz des Landwertes berechnet sich nach dem aktuell gültigen Stand des Referenzzinssatzes gemäss Art. 12a der Verordnung des Bundesrates über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG), zurzeit 1.5 % Für den Fall, dass der erwähnte Referenzzinssatz im Mietrecht aufgehoben werden sollte, haben die Parteien im gegenseitigen Einvernehmen einen neuen Zinssatz zu vereinbaren, der mit dem bisherigen Zinssatz vergleichbar ist.

### **Sicherung der vereinbarten Gegenleistungen**

20. Falls eine oder mehrere Gegenleistungen der Baurechtsberechtigten – aus welchen Gründen auch immer -wegfallen sollten, wird der Baurechtszins auf dieses Datum hin unter Berücksichtigung der wegfallenden Rabatte neu berechnet.
21. Die Baurechtsberechtigte hat Kenntnis, dass die Grundeigentümerin zur Sicherung des Baurechtszinses jederzeit Anspruch gegenüber ihr bzw. der jeweiligen Baurechtsberechtigten auf Errichtung eines Pfandrechtes an dem in das Grundbuch aufgenommenen Baurecht im Höchstbetrag von drei Jahresleistungen im Sinne des Art. 779i und 779k ZGB hat. Die Grundeigentümerin verzichtet vorläufig auf eine entsprechende Sicherstellung.
22. Die Bauberechtigte stellt ein Vermietungsreglement auf. Festsetzung sowie Änderungen des Vermietungsreglements sind dem Gemeinderat Brütten zur Genehmigung vorzulegen.
23. Sofern die Mietzinsspannweiten nicht im Vermietungsreglement geregelt werden, sind diese bei ihrer Festsetzung und bei Anpassungen dem Gemeinderat Brütten zur Genehmigung vorzulegen.
24. Die Mietverträge für die Lokalität des Dorfladens und des Bistros sind vom Gemeinderat Brütten genehmigt zu lassen.

## **VI. Beendigung des Baurechtsverhältnisses**

25. Für den **vorzeitigen Heimfall** gelten die zwingenden gesetzlichen Vorschriften der Art. 779 lit. f–h ZGB. Dazu gilt:
  - a) Als grobe Verletzung der vertraglichen Verpflichtungen durch die Baurechtsberechtigte erachten die Parteien insbesondere den Verzug von mehr als sechs Monaten bei der Bezahlung des Baurechtszinses.
  - b) Bevor die Grundeigentümerin den vorzeitigen Heimfall durch Übertragung des Baurechts an sie verlangen kann, hat sie die Baurechtsberechtigte schriftlich zu mahnen und ihr mit einer

Frist von mindestens einem Monat den vorzeitigen Heimfall anzudrohen, falls innert dieser Frist der vertragskonforme Zustand seitens der Baurechtsberechtigten nicht hergestellt wird.

26. Für den **ordentlichen Heimfall** nach Ablauf des Baurechts treffen die Parteien folgende Vereinbarungen:
- a) Sofern das Baurecht gemäss Art. 779 lit. I Abs. 2 ZGB nicht verlängert wird, fallen die von der Baurechtsberechtigten auf dem Baurecht errichteten Bauten und Anlagen (samt Bestandteilen und Zugehör) mit Wirkung per Ablauf der Baurechtsdauer im Sinne von Art. 779c ZGB der Grundeigentümerin heim und werden Bestandteil des belasteten Grundstückes.
  - b) Spätestens 18 Monate vor Ablauf des Baurechtes werden die Grundeigentümerin und die Baurechtsberechtigte Verhandlungen aufnehmen, um sich entweder über eine Verlängerung des Baurechts im Sinne von Art. 779 lit. I Abs. 2 ZGB oder aber über die Höhe der Heimfallsentschädigung zu einigen.
  - c) Für die heimfallenden Bauten und Anlagen hat die Grundeigentümerin der Baurechtsberechtigten eine Entschädigung von 90 % des Zustandswertes zu leisten. Der Zustandswert wird durch eine Schätzung ermittelt. Die Schätzung muss dem Alter und Zustand der Bauten und Anlagen im Zeitpunkt des Heimfalls Rechnung tragen sowie deren weitere Verwendungsmöglichkeiten und voraussichtliche wirtschaftliche Lebensdauer berücksichtigen.
  - d) Mit der Schätzung des Zustandswertes beauftragen die Parteien gemeinsam eine fachlich ausgewiesene, von ihnen unabhängige Person oder Institution.
  - e) Können sich die Parteien innerhalb von zwölf Monaten nach Aufnahme der Verhandlungen über die Höhe der zu leistenden Heimfallsentschädigung nicht einigen, entscheidet darüber ein Schiedsgericht mit Sitz in Winterthur. Auf dieses finden die dazumaligen einschlägigen Bestimmungen des Kantons Zürich für die Schiedsgerichtsbarkeit Anwendung.

## VII. Vorkaufsrechte

27. Das **gesetzliche Vorkaufsrecht** gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB **der Baurechtsberechtigten** an der belasteten Liegenschaft wird aufgehoben. Diese Vereinbarung ist zusammen mit der Eintragung des Baurechtes wie folgt im Grundbuch bei der belasteten Liegenschaft und beim Baurechtsgrundstück vorzumerken: „Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes der Baurechtsberechtigten gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB“.
28. Das gesetzliche Vorkaufsrecht gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB der Grundeigentümerin am selbständigen und dauernden Baurecht bleibt bestehen. In Ergänzung zum gesetzlichen Vorkaufsrecht der Grundeigentümerin vereinbaren die Parteien Folgendes:
- a) Bei Eintreten des Vorkaufsfalles am Baurecht ist die Grundeigentümerin berechtigt, das Bauwerk samt Anlagen und Einrichtungen zu dem von einem Dritten angebotenen Preis, jedoch höchstens zu dem Betrag, der sich aufgrund von Art. 26 lit. c dieses Vertrages für den Heimfall festgelegten Berechnungsweise (90 % des Zustandswerts) ergibt, zu erwerben.
  - b) Die Grundeigentümerin kann ihr Vorkaufsrecht sowohl bei Veräusserung des gesamten Baurechts wie auch bei Teilveräusserungen (z.B. von Miteigentumsanteilen oder auf dem Baurecht errichteten Stockwerkeinheiten) geltend machen.
  - c) Die Frist für die Ausübung des Vorkaufsrechtes seitens der Grundeigentümerin beträgt 180 Tage vom Zeitpunkt der Kenntnisnahme des Vorkaufsfalles an gerechnet. Der Eintritt eines Vorkaufsfalles ist der vorkaufsberechtigten Grundeigentümerin unverzüglich mitzuteilen.

- d) Übt die Grundeigentümerin in einem Fall ihr Vorkaufsrecht nicht oder nicht rechtsgültig aus, bedeutet das keinen Verzicht auf die Ausübung des Vorkaufsrechtes bei künftigen Vorkaufsfällen.
29. Die obenstehenden Vereinbarungen über die Änderung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes der Grundeigentümerin ist im Grundbuch für die ganze Dauer des selbständigen und dauernden Baurechts auf dem Blatt des Baurechts und jenem des belasteten Grundstückes wie folgt vorzumerken: „Vereinbarung über die Änderung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes der Grundeigentümerin sowie Preislimitierung zu Gunsten der Grundeigentümerin“.

## **VIII. Weitere Bestimmungen**

30. Die Eintragung der Baurechtsdienstbarkeit, deren Aufnahme als Grundstück etc. erfolgen heute im Anschluss an die Beurkundung dieses Vertrages, womit auch die Rechte und Pflichten, Nutzen und Gefahr bezüglich des baurechtsbelasteten Teils des Grundstückes auf die Baurechtsberechtigte übergehen.
31. Die Parteien sind von der Urkundsperson auf die Art. 192 - 196 des Schweizerischen Obligationenrechts (OR) über die Rechtsgewährleistung sowie die Art. 197 ff. und Art. 219 OR über die Sachgewährleistung (Mängelhaftung) aufmerksam gemacht worden.
32. Die Überlassung des baurechtsbelasteten Teils des Grundstückes erfolgt in dem den Parteien bekannten heutigen Zustand und ohne Gewähr hinsichtlich der Eignung als Baugrund. Die Parteien stellen fest, dass zum Zeitpunkt der Beurkundung auf dem Vertragsobjekt / baurechtsbelasteten Teil des Grundstückes kein im Kataster der belasteten Standorte (KbS) verzeichneter Standort liegt.
33. Im Übrigen wird im Rahmen des gesetzlich Zulässigen jede Gewährspflicht der Grundeigentümerin für Rechts- und Sachmängel am baurechtsbelasteten Teil des Grundstückes wegbedungen. Die Parteien kennen die Tragweite dieser Freizeichnungsklausel.
34. Die Übernahme des Baurechtsgrundstückes durch die Genossenschaft in Rechten und Pflichten, Nutzen, Lasten und Gefahr erfolgt auf einen durch die Parteien zu vereinbarenden Zeitpunkt, jedoch spätestens mit Baufreigabe.
35. Die Grundeigentümerin ist besorgt, dass zum Zeitpunkt der Übernahme für den baurechtsbelasteten Teil des Grundstückes weder Miet- noch Pachtverträge bestehen.
36. Es ist Sache der Baurechtsberechtigten, die für die Erstellung und Nutzung der Gebäude und deren Umgebung erforderlichen Bewilligungen einzuholen. Die Baurechtsberechtigte hat selber für die Beseitigung allfälliger privat- und verwaltungsrechtlicher Rechtsmittel zu sorgen.
37. Die Baurechtsberechtigte trägt alle aus dem Eigentum am Boden und an den Bauten, Anlagen und Einrichtungen auf dem belasteten Teil des Grundstückes sich ergebenden privatrechtlichen Verpflichtungen, insbesondere aus Art. 667 ff. ZGB, Art. 679 ZGB, Art. 684 ZGB und Art. 58 OR.
38. Für Schadenersatzansprüche, die aus Erstellung, Bestand und Betrieb der Bauten geltend gemacht werden, haftet für die Dauer des Baurechtes allein die Baurechtsberechtigte. Sofern die Grundeigentümerin dafür belangt wird, hat diese in vollem Umfange ein Rückgriffsrecht auf die Baurechtsberechtigte.
39. Die Baurechtsberechtigte trägt alle mit dem Baurecht und den Gebäuden sowie mit deren Betrieb verbundenen öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Verpflichtungen. Werden bei der Grundeigentümerin Steuern oder Abgaben erhoben, welche die Gebäude oder das Baurecht betreffen, so hat die Baurechtsberechtigte vollen Ersatz zu leisten. Steuern und Abgaben, die sich allein auf den mit dem Baurecht belasteten Boden beziehen, trägt die Grundeigentümerin.

40. Die Gebühren und Auslagen des Notariates und Grundbuchamtes werden von den Vertragsparteien gemeinsam, je zur Hälfte, bezahlt; sie haften dafür von Gesetzes wegen solidarisch.
41. 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.

## **IX. Vormerkung der vertraglichen Bestimmungen gemäss Art. 779a Abs. 2 ZGB**

42. Die vorstehend aufgeführten vertraglichen Bestimmungen sind mit der Eintragung und Aufnahme des Baurechtes im Grundbuch bei der belasteten Liegenschaft und beim Baurechtsgrundstück wie folgt vorzumerken:

„Vertragliche Bestimmungen des Baurechtsvertrags“

## **X. Schlussbestimmungen**

43. Der beigeheftete Dienstbarkeitsplan bildet Bestandteil dieses Baurechtsvertrages. [Hinweis: Da der offizielle Dienstbarkeitsplan anlässlich der Urnenabstimmung vom 24. März 2019 noch nicht vorliegt, ist das Baurecht im beiliegenden Architektenplan farblich eingezeichnet, der eine hinreichende Bestimmung der Baurechtsfläche ermöglicht].
44. Der Gemeinderat von Brütten hat diesem Baurechtsvertrag mit Beschluss vom [...] zugestimmt. Auf diesen Grundlagen tritt der Vertrag per Datum der öffentlichen Beurkundung in Kraft.
45. Änderungen und Ergänzungen sowie die Aufhebung von Teilen dieses Vertrages sind nur in Schriftform gültig. Abänderungen von wesentlichen Vertragsbestandteilen bedürfen jedoch der öffentlichen Beurkundung.
46. Sollten eine oder mehrere Bestimmungen des vorliegenden Vertrages in Teilen oder ganz unwirksam sein oder werden, behalten die restlichen Vertragsbedingungen ihre Gültigkeit. Die Parteien verpflichten sich, die betreffenden Bestimmungen durch neue, dem Sinn und Zweck des Vertrages entsprechende Regelungen zu ersetzen.
47. Die Vereinbarungen dieses Vertrages sind, soweit sie nicht ohnehin aufgrund der Eintragungen und Vormerkungen im Grundbuch übergehen, in Rechten und Pflichten an einen Rechtsnachfolger zu überbinden, mit der Pflicht zur fortlaufenden Weiterüberbindung und mit Schadenersatzpflicht im Unterlassungsfalle.
48. Dieser Vertrag untersteht Schweizerischem Recht. Ausschliesslicher Gerichtsstand ist Winterthur.

Winterthur,.....

**Für die Grundeigentümerin:**

Gemeinde Brütten

---

Fritz Stähli, Gemeindepräsident

---

Yves Anthon, Gemeindeschreiber

**Für die Baurechtsberechtigte:**

Genossenschaft Zentrum Brütten:

---

Ulrich Arn, Präsident

---

[...], Mitglied der Verwaltung

Diese Urkunde enthält in Verbindung mit dem Dienstbarkeitsplan den mir mitgeteilten Parteiwillen.  
Die in der Urkunde genannten erschienenen Personen haben die Urkunde mit Plan gelesen und  
eingesehen, als richtig anerkannt und unterzeichnet.

Winterthur,....., .....Uhr

**NOTARIAT WÜFLINGEN-WINTERTHUR**  
**Felix Winter, Urkundsperson**