

Öffentliche Beurkundung

Baurechtsvertrag

zwischen der

Politischen Gemeinde Uetikon am See, vertreten durch den Gemeinderat und dieser wiederum durch Christine Spoerry, Binzigerstrasse 48, 8707 Uetikon am See, 2. Vizepräsidentin, und Peter Schlumpf, Teienstrasse 92, 8706 Feldmeilen, Gemeindegeschreiber

- Grundeigentümerin -

und

Genossenschaft für Alterswohnungen Stöckli Uetikon, vertreten durch Rudolf Bohli, Präsident, Forbühlstr. 1, 8707 Uetikon am See und Josef Färber, Vizepräsident, Kleindorfstr. 12g, 8707 Uetikon am See

- Bauberechtigte -

Die Parteien schliessen folgenden Vertrag ab:

Baurechtsdienstbarkeit

A. Bestellung eines Baurechtes

Die Gemeinde Uetikon am See räumt der Genossenschaft für Alterswohnungen Stöckli Uetikon ein Baurecht im Sinne von Art. 675 und 779 ff. ZGB nach Massgabe der folgenden Bestimmungen ein:

Baurechtsbelastetes Grundstück

Das Baurecht besteht zulasten des folgenden Grundstücks:

In der Gemeinde Uetikon am See

Kat.-Nr. 3847 GB-Blatt 1909 Plan 15

2534 m² (fünfundzwanzig Aren vierunddreissig Quadratmeter) Wiesen

Aufgrund der Neuvermessung (vgl. Flächenvergleichsliste Uetikon am See Los 4) beträgt die Grundstücksfläche von Kat. Nr. 3847 neu 2'535 m² (bisher 2'534 m²).

Am Bach/Scheug.

Anmerkung

Werkleitungen im Baulinienbereich.

Dat. 11. Juli 1991, Beleg 75

Dienstbarkeit

Last: Fusswegrecht z.G. der politischen Gemeinde Uetikon am See.

Dat. 11. Juli 1991 SP 1721

Grundpfandrechte

keine

B. Inhalt und Umfang des Baurechtes

1. Die Bauberechtigte hat das Recht, auf dem im Vertragsplan 1:500 – ad acta – rot umrandeten Grundstück Kat.-Nr. 3847 eine Wohnüberbauung mit den zugehörigen Nebenanlagen zu erstellen und fortbestehen zu lassen.
2. Massgebend für die Lage und Grösse, Nutzung, Gestaltung und Erscheinung sowie Erschliessung und Ausstattung der Bauten und Anlagen sind der mit Beschluss Nr. 70/1991 vom Regierungsrat genehmigte private Gestaltungsplan Scheug sowie die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Uetikon am See.
3. Das Überbauungskonzept bedarf der Genehmigung durch den Gemeinderat. Der nicht überbaute und nicht für Erschliessungszwecke benötigte Teil der Baurechtsfläche darf von der Bauberechtigten frei genutzt werden, soweit der Gestaltungsplan dafür keine verbindlichen Vorgaben aufstellt.
4. Im Falle einer ganzen oder teilweisen Enteignung der Baugrundstücke besitzt die Bauberechtigte keine Ansprüche gegen die Grundeigentümerin. Es ist allein Sache der Bauberechtigten, Forderungen aus Enteignungsrecht beim Enteigner geltend zu machen.

C. Dauer des Baurechtes

Das Baurecht besteht auf die Dauer von 100 Jahren, gerechnet ab Eintrag im Grundbuch.

D. Art des Baurechtes

1. Das Baurecht wird als selbständiges und dauerndes Recht begründet und als Grundstück im Sinne von Art. 943 Abs. 1 Ziffer 2 ZGB in das Grundbuch aufgenommen.
2. Das Baurecht ist übertragbar. Jede Veräusserung als Ganzes oder in Teilen an einen Dritten, einschliesslich der Bestellung von Unterbau- oder sonstigen 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
 - b. der Erwerber kreditwürdig ist
 - c. der Erwerber sich verpflichtet, preisgünstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen.Keiner Genehmigung unterliegt der Erwerb des Baurechts bei Zwangsvollstreckung und Erbfolge resp. Erbteilung.

E. Heimfall

I. Ordentlicher Heimfall

1. Mit Erlöschen des Baurechtes fallen die Bauten und Anlagen im Zustande, in dem sie sich dazumal befinden, der Grundeigentümerin heim und sie werden wieder Bestandteil des Grundstückes.
2. Für die heimfallenden Bauten und Anlagen hat die Grundeigentümerin der Bauberechtigten eine Entschädigung von 90 % des dazumaligen Zustandswertes 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.
3. Können sich die Parteien über die Höhe der Heimfallentschädigung nicht einigen, wird sie durch ein Schiedsgericht bestimmt, das aus drei Personen besteht, nach den Vorschriften des Konkordates über die Schiedsgerichtsbarkeit vom 27. März 1969 bestellt wird und verfährt, und das seinen Sitz in Uetikon am See hat.
4. Diese Vereinbarung ist im Grundbuch vorzumerken (Art. 779 e ZGB).

II. Vorzeitiger Heimfall

Auf den vorzeitigen Heimfall des Baurechtes finden Art. 779 f und 779 g ZGB Anwendung. Streitigkeiten darüber entscheiden die ordentlichen Gerichte.

III. Verwendung der Heimfallentschädigung

1. Die Grundeigentümerin ist berechtigt, allfällige Guthaben bei der Bauberechtigten mit der Heimfallentschädigung zu verrechnen.
2. Die Heimfallentschädigung steht in erster Linie den Gläubigern, denen das Baurecht verpfändet war, zur Tilgung ihrer noch bestehenden Forderungen zu.

F. Baurechtszins

I. Grundlagen

1. Die Bauberechtigte entrichtet der Grundeigentümerin einen jährlichen Baurechtszins gemäss Ziffer 3 folgend. Der Baurechtszins ist halbjährlich im Voraus, je auf den Beginn eines Kalenderhalbjahres, zu bezahlen. Die Zinspflicht beginnt bei der baurechtlichen Abnahme der Wohnungen (Bezugsbereitschaft).
2. Eine Abtretung geringer Teile des Baugrundstücks bleibt ohne Einfluss auf den Baurechtszins, wenn dadurch die bauliche Ausnützung und die Benutzung der unüberbauten Flächen nicht oder nur unbedeutend eingeschränkt werden.
3. Der Baurechtszins entspricht der Verzinsung des von den Parteien bestimmten Landwertes zum jeweiligen Zinsfuss der Zürcher Kantonalbank für 1. Hypotheken auf Wohnliegenschaften. In den ersten 25 Jahren ist der Landwert zu 3 ¼ % zu verzinsen. Der massgebliche

Landwert beträgt 480.00 Franken pro Quadratmeter. Der Gemeinderat kann einen tieferen Landwert festlegen, wenn es die finanzielle Lage der Genossenschaft erfordert.

4. Die Parteien nehmen drei Jahre vor Ablauf der festen Zinslaufzeit von 25 Jahren gemäss Ziffer 3 Verhandlungen über die Festlegung des Zinssatzes ab dem 26. Jahr dieses Baurechtsvertrags auf.

II. Anpassung

Der Baurechtszins kann, falls sich die gemäss Ziffer I oben festgelegten Grundlagen ändern, wie folgt angepasst werden:

1. Ab dem 26. Jahr werden Änderungen des massgeblichen Zinsfusses auf den nächsten Fälligkeitstermin berücksichtigt. Die Anpassung ist der Bauberechtigten wenigstens 6 Monate im Voraus schriftlich anzuzeigen.
2. Der bei Vertragsabschluss massgebliche Landwert (480 Franken/m²) wird alle 10 Jahre im Verhältnis des heutigen zum dannzumaligen Verkehrswert für vergleichbare Liegenschaften angepasst. Der heutige Verkehrswert wird auf 685 Franken pro Quadratmeter festgelegt.

Die Vergünstigung des Landwertes beträgt während der ganzen Dauer dieses Baurechtsvertrags 30 %.

Über die Anpassung entscheidet im Streitfall ein aus drei Personen bestehendes, nach den Vorschriften des Konkordates über die Schiedsgerichtsbarkeit vom 27. März 1969 bestelltes und verfahrenes Schiedsgericht, das seinen Sitz in Uetikon am See hat.

3. Zur Sicherstellung des Baurechtszinses und der übrigen aus dem Baurechtsvertrag entstehenden Verpflichtungen bestellt die Bauberechtigte zulasten des Baurechtsgrundstücks und zugunsten der Grundeigentümerin eine Grundpfandverschreibung als Maximalhypothek im Betrag von Fr. 150'000.--. Dieses Pfandrecht haftet vorläufig im ersten Rang. Die Grundeigentümerin ist bereit, die Grundpfandverschreibung auf Begehren der Bauberechtigten an eine hintere Pfandstelle zu versetzen und einen Kapitalvorgang bis zu maximal Fr. 4'000'000.-- und ein Zinsenpfandrecht von 5 % voranstellen zu lassen.

G Pflicht zur Erstellung und Vermietung preisgünstiger Wohnungen

1. Die Baueingabe hat innert 12 Monaten ab Inkrafttreten dieses Vertrages zu erfolgen. Spätestens 24 Monate nach Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung muss mit dem Bau begonnen werden.
2. Die Wohnungen dürfen den Mitgliedern der Genossenschaft nur vermietet, nicht verkauft werden.
3. Bei der Vermietung hat die Genossenschaft folgende Grundsätze anzuwenden:
 - 3.1. Es sind in erster Linie die Wohnbedürfnisse von Uetikerinnen und Uetiker zu berücksichtigen. Die Vermietung soll deshalb primär die Leute berücksichtigen, die ihren Wohnsitz oder Arbeitsort in Uetikon am See oder sonst eine besondere persönliche Beziehung zum Ort haben.
 - 3.2. Vorbehalten bleibt die Vermietung an andere Personen, wenn Bewerber fehlen, welche diese Anforderungen erfüllen.

Die Genossenschaft darf keine weiteren Bestimmungen über die Vermietung erlassen.

4. Die Mietzinsen sind so zu bemessen und festzulegen, dass die Verbilligungswirkung durch die Gemeindeleistung möglichst wirksam zum Tragen kommt.
5. Der Gemeinderat besitzt alle Befugnisse, welche er zur Kontrolle der vertragskonformen Vermietung benötigt. Er kann uneingeschränkt Einsicht in die Mietverträge nehmen.
6. Die Bauberechtigte darf weder ihren statutarischen Zweck aufgeben oder abändern noch ihren gemeinnützigen Charakter preisgeben.
7. Die in diesem Abschnitt geregelten Pflichten der Bauberechtigten stellen einen festen Bestandteil des Baurechtsvertrages dar, deren Verletzung den vorzeitigen Heimfall des Baurechtes gemäss Art. 779f ZGB herbeiführt. Diese Regelung gilt auch bei Nichteinhalten der Fristen gemäss lit G, Ziffer 1, vorstehend.

H. Vorkaufsrechte

1. Die Grundeigentümerin hat ein limitiertes Vorkaufsrecht am Baurecht oder Teilen hiervon. Als Vorkaufsfall gilt auch die Bestellung eines Unterbaurechtes. Das Vorkaufsrecht geht durch Nichtausübung im Einzelfall nicht unter und besteht auch gegenüber jedem Erwerber des Baurechtes oder Teilen hiervon.
2. Der Kaufpreis bestimmt sich nach der Höhe der Entschädigung, die gemäss lit. E, Ziffer I dieses Vertrages beim ordentlichen Heimfall der Bauberechtigten zu zahlen ist. Im Streitfall wird der Kaufpreis durch das Schiedsgericht festgesetzt, das auch über die Heimfallentschädigung entscheidet.
3. Das einzelne Vorkaufsrecht erlischt, wenn es nicht innert drei Monaten seit der schriftlichen Mitteilung des Vorkaufsfalles ausgeübt wird.
4. Die Aenderung des gesetzlichen bzw. das limitierte Vorkaufsrecht ist im Grundbuch vorzumerken.
5. Am gesetzlichen Vorkaufsrecht des Bauberechtigten an der belasteten Liegenschaft ergeben sich keine Änderungen.

I. Ergänzende Vorschriften

1. Der Besitzesantritt an den Baugrundstücken durch die Bauberechtigte mit Übergang von Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahr an sie erfolgt mit der Eintragung des Baurechtes im Grundbuch.
2. Jede Gewährleistung der Grundeigentümerin für Rechts- und Sachmängel der Baugrundstücke, insbesondere auch für deren Eignung als Baugrund, wird wegbedungen. Die Parteien erklären, die Bedeutung dieser Bestimmung zu kennen. Die Baugrundstücke werden frei von Pacht- und Mietverhältnissen an die Bauberechtigte übergeben.
3. Die Bezahlung aller öffentlich-rechtlicher Abgaben, wie Steuern, Beiträge, Gebühren und Brandversicherungsprämien, welche mit Bestand und Benutzung der im Baurecht erstellten Bauten und Anlagen zusammenhängen, obliegt der Bauberechtigten. Wird eine solche Abgabe von Gesetzes wegen bei der Grundeigentümerin erhoben, so ist ihr die Bauberechtigte hierfür ersatzpflichtig. Die Bauberechtigte trägt auch sonst alle Kosten der Feinerschliessung des Baugrundstücks und der Verlegung von Werkleitungen, soweit sie nicht von Dritten zu

bezahlen sind. Die Grundeigentümerin trägt jedoch allfällige Kosten, welche aus dem Quartierplanverfahren Scheug den Grundeigentümern auferlegt wurden oder werden sollten.

4. Die Bauberechtigte 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, allein.
Wird die Grundeigentümerin belangt, hält die Bauberechtigte 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. Die Parteien sind verpflichtet, die Verpflichtungen aus diesem Vertrag, soweit sie nicht durch Eintragung oder Vormerkung im Grundbuch von Gesetzes wegen auf Dritte übergehen, allfälligen Rechtsnachfolgern zu übertragen mit der Pflicht, sie an jeden späteren Rechtsinhaber weiter zu überbinden.
6. Die Gemeindeversammlung der Politischen Gemeinde Uetikon am See hat mit Beschlüssen vom 17. Dezember 2001 und 15. Dezember 2003 diesem Baurechtsvertrag zugestimmt.
7. Die Kosten der öffentlichen Beurkundung und der Eintragungen und Vormerkungen im Grundbuch bezahlen die Parteien je zur Hälfte.
8. Die Parteien sehen vor, fünf Jahre vor Ablauf der Frist in Verhandlungen darüber einzutreten, ob und unter welchen Bedingungen das Baurecht im gegenseitigen Einverständnis zu verlängern ist.
9. Die Vertragsparteien sind auf die Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Erwerb durch Personen im Ausland (BewG) und die dazugehörige Verordnung hingewiesen worden. Die Vertreter der Baurechtsnehmerin erklären:
 - die subjektive Bewilligungspflicht kann verneint werden (d.h. die Baurechtsnehmerin ist der Bewilligungspflicht gemäss BewG und BewV nicht unterworfen), da es sich um eine gemeinnützige Genossenschaft handelt, an der das Gemeinwesen beteiligt ist und Personen im Ausland in keiner Weise eine beherrschende Stellung innehaben.
 - bei der Baurechtsnehmerin handelt es sich um ein schweizerisches Unternehmen ohne jede finanzielle Beteiligung von Personen im Ausland.Die Parteien kennen die zivil- und strafrechtlichen Folgen bei Verletzung des Bewilligungsgesetzes.

Männedorf, 24. März 2004

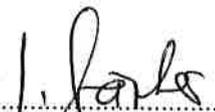
**Für die Politische Gemeinde
Uetikon am See:**

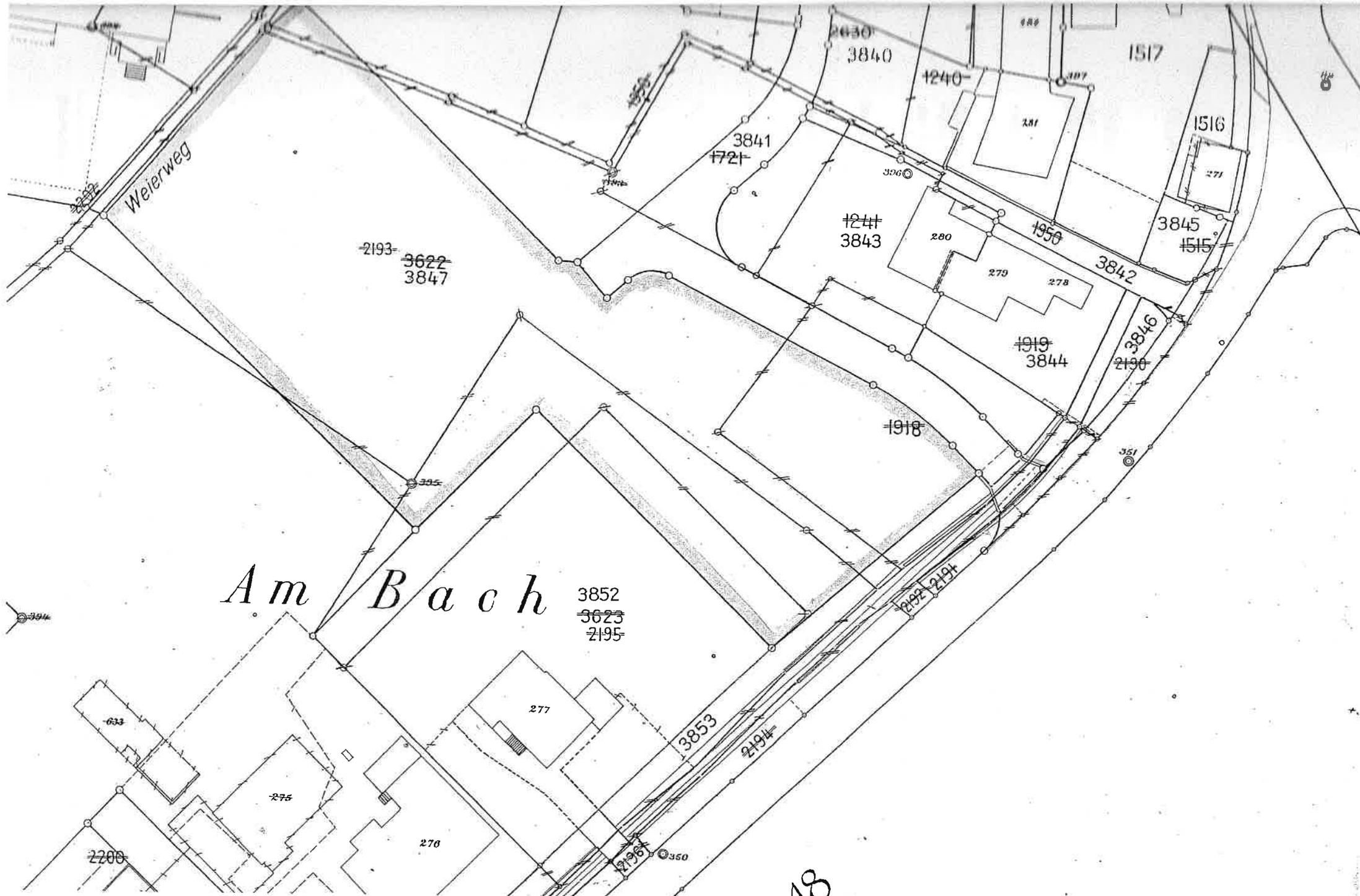

Christine Spoerry,
2. Vizepräsidentin


Peter Schlumpf,
Gemeindeschreiber

**Für die Genossenschaft für Alterswohnungen
Stöckli Uetikon:**


Rudolf Bohli,
Präsident


Josef Färber,
Vizepräsident



Weierweg

Am Bach