Öffentliche Beurkundung

Baurechtsvertrag

zwischen der	**Gemeinde Uetikon am See** besondere Rechtsformen UID CHE-114.884.582 Bergstrasse 90 8707 Uetikon am See vertreten durch Herr Urs Mettler, von Uetikon am See ZH, wohnhaft Talweg 7, 8707 Uetikon am See, Gemeindepräsident, und Herr Reto Linder, von Dietikon ZH, wohnhaft Morgenackerweg 6, 8454 Buchberg, Gemeindeschreiber
nachfolgend bezeichnet als	**Grundeigentümerin**
und der	**Genossenschaft für Alterswohnungen «Stöckli» Uetikon am See** Genossenschaft mit Sitz in Uetikon am See UID CHE-100.586.569 Obere Scheugstrasse 5 8707 Uetikon am See vertreten durch die Kollektivunterschrift zu zweien führenden Herr Kurt Hänggi, von Uetikon am See ZH, wohnhaft Hohbrunnenweg 1, 8707 Uetikon am See, Präsident, und Herr Walter Streuli, von Uetikon am See ZH, wohnhaft Blumentalstrasse 4, 8707 Uetikon am See, Vizepräsident,
nachfolgend bezeichnet als	**Baurechtsnehmerin**

1. VORBEMERKUNGEN

Die Gemeinde Uetikon am See und die Genossenschaft für Alterswohnungen «Stöckli» Uetikon am See haben am 24. März 2004 einen Baurechtsvertrag für 100 Jahre für die Erstellung von Alterswohnungen bezüglich dem Grundstück Kat.-Nr. 3847 abgeschlossen (Alterssiedlung «Stöckli II»). Zur Erweiterung der bestehenden Wohnüberbauung wird auf einem Teil einer direkt angrenzenden Parzelle zwischen den gleichen Parteien eine weitere Baurechtsdienstbarkeit gemäss den nachfolgenden Bestimmungen vereinbart.

2. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE UND BESCHRIEB DER BAURECHTSBELASTETEN PARZELLEN

2.1 Grundeigentümerin

Gemeinde Uetikon am See

2.2 Beschrieb der baurechtsbelasteten Grundstücke

Im Grundbuchamtskreis Männedorf

In der Gemeinde Uetikon am See

A. 731 m² aus Grundbuch Blatt 4709, Teilfläche von Kataster Nr. 5052, EGRID CH967753848895, mit dem darauf stehenden Gebäude Vers.-Nr. 15900276
B. 1'211 m² aus Grundbuch Blatt 1910, Teilfläche von Kataster Nr. 5053, EGRID CH467753849861

Beschrieb des Grundstückes Kataster Nr. 5052

Grundbuch Blatt 4709, Kataster Nr. 5052, EGRID CH967753848895, Scheug

Angaben der amtlichen Vermessung:
Kataster Nr. 5052, EGRID CH967753848895, Scheug, Plan 15
967 m², mit folgender Aufteilung:

Gebäude:	
- Gebäude Wohnen, Nr. 15900276, Untere Scheugstrasse 2	180 m²
Bodenbedeckungsarten:	
- Gebäude	180 m²
- Trottoir	29 m²
- Befestigte Fläche	303 m²
- Gartenanlage	455 m²

Anmerkung
Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung
Anpassungsrevers betr. Pflichtabstellplätze; gestützt auf Ziffer 2.1 des Beschlusses der Baukommission Uetikon am See vom 27.10.2014
dat. 30.07.2015, Beleg 168, EREID CH6026-0000-0015-88767

Dienstbarkeiten
a) Last / Personaldienstbarkeit
Durchleitungsrecht für Werkleitungen (SP 1725)

zugunsten Gemeinde Uetikon am See, CHE114884582
dat. 11.07.1991, EREID CH6026-0000-0019-07661

b) Last / Personaldienstbarkeit
Durchleitungsrecht für Kanalisationsleitung (SP 1727)
zugunsten Gemeinde Uetikon am See, CHE114884582
dat. 11.07.1991, EREID CH6026-0000-0019-07560

c) Recht / Grunddienstbarkeit
Baurechtliche Ausnützung der Bachbordfläche entlang des Haslenbaches (SP 1729)
zulasten Blatt 1915, Kataster 4816, EGRID CH935377848693, Uetikon a.S.
dat. 11.07.1991, EREID CH6026-0000-0019-14962

d) Last / Grunddienstbarkeit
Grenzbaurecht für Tiefgaragen-Einfahrt (SP 2662)
zugunsten
Blatt 4699, Kataster 5099, EGRID CH927788538407, Uetikon a.S.
Blatt 4700, EGRID CH239377378077, Uetikon a.S.
dat. 30.07.2015, EREID CH6026-0000-0019-07762

e) Last / Grunddienstbarkeit
Ausschliessliches Benützungsrecht an 5 Parkplätzen (SP 2663)
zugunsten
Blatt 4699, Kataster 5099, EGRID CH927788538407, Uetikon a.S.
Blatt 4700, EGRID CH239377378077, Uetikon a.S.
dat. 30.07.2015, EREID CH6026-0000-0019-14861

Beschrieb des Grundstückes Kataster Nr. 5053

Grundbuch Blatt 1910, Kataster Nr. 5053, EGRID CH467753849861, Scheug

Angaben der amtlichen Vermessung:
Kataster Nr. 5053, EGRID CH467753849861, Scheug, Plan 15
2967 m², mit folgender Aufteilung:

Bodenbedeckungsarten:

- befestigte Fläche	3 m²
- Gartenanlage	2914 m²
- Strassen, Weg	50 m²

Anmerkung
Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Wasserrecht und Wasserbau
Wasserrechtliche Konzession betr. Brücke über öffentlichem Gewässer Nr. 3, Haslenbach
dat. 02.07.1997, Beleg 178, EREID CH6026-0000-0014-65660

Vormerkung
Persönliches Recht
Bezüglich alt Kat.-Nr. 3852: Rückkaufsrecht für Fr. 1'960'000.–, vererblich, nicht abtretbar
Weiteres: Gültigkeit bis 23.12.2030
zugunsten Heinrich Walter, 1913, Erbengemeinschaft:
Idris-Bugmann Helene, 05.02.1941, F, Uetikon am See ZH, Rinderweid 3, 8707 Uetikon am See
Gull Ernst, 03.09.1947, M, Uetikon am See ZH, Volketswil ZH, Büelstrasse 26, 8635 Dürnten
Fazzone-Heinrich Margrit Félicie, 03.01.1951, F. Oberägeri ZG, Höri ZH, Glärnischweg 8, 8181 Höri

Dienstbarkeiten
a) Last / Personaldienstbarkeit
Fusswegrecht (SP 1720)
zugunsten Gemeinde Uetikon am See, CHE114884582
dat. 11.07.1991, EREID CH6026-0000-0019-07863

b) Last / Personaldienstbarkeit
Durchleitungsrecht für Werkleitungen (SP 1725)
zugunsten Gemeinde Uetikon am See, CHE114884582
dat. 11.07.1991, EREID CH6026-0000-0019-07661

c) Last / Personaldienstbarkeit
Durchleitungsrecht für Kanalisationsleitung (SP 1727)
zugunsten Gemeinde Uetikon am See, CHE114884582
dat. 11.07.1991, EREID CH6026-0000-0019-07560

d) Last / Grunddienstbarkeit
Grenzbaurecht für Tiefgaragen-Einfahrt (SP 2662)

zugunsten
Blatt 4699, Kataster 5099, EGRID CH927788538407, Uetikon a.S.
Blatt 4700, EGRID CH239377378077, Uetikon a.S.
dat. 30.07.2015, EREID CH6026-0000-0019-07762

Die baurechtsbelasteten Grundstücke sind pfandrechtsfrei.

Bemerkungen und Vereinbarungen zu den baurechtsbelasteten Grundstücken

1. Die Vertragsobjekte Litera A und B bzw. der Baurechtsperimeter und deren Grenzen sind im hinten beigehefteten Situationsplan (Entwurf des Mutationsplans Nr. 1441 vom 7. April 2025) mit der Parzellen Nr. 5229 bezeichnet. Dieser Situationsplan bildet einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages und wird von beiden Parteien mitunterzeichnet.
2. Die genauen Ausmasse (Grenzen und Flächen) der Vertragsobjekte Litera A und B richten sich nach dem Entwurf des Mutationsplans Nr. 1441 des Grundbuchgeometers vom 7. April 2025. Allfällige Massdifferenzen gegenüber den hievor angegebenen Flächenmasse haben keine Änderung des hiernach vereinbarten Baurechtszinses zur Folge, sofern dadurch die bauliche Ausnutzung und die Benutzung der unbebauten Flächen nicht oder nur unbedeutend eingeschränkt werden.
3. Der Antrag zur Nachführung der Grundbucheinträge bei den Vertragsobjekten Litera A und B erfolgt im Zusammenhang mit dem Vollzug der entsprechenden Mutation. Die dannzumal in diesem Zusammenhang vorzunehmende Nachführung der bestehenden Grundbucheinträge in Bezug auf die neuen Grundstücke hat vor dem grundbuchlichen Vollzug dieses Vertrages zu erfolgen.
4. Der vollständige Wortlaut der in diesem Vertrag nur stichwortartig aufgeführten Anmerkungen, Vormerkung und Dienstbarkeiten ist den Parteien bekannt. Sie verzichten daher auf die Wiedergabe der vollständigen Texte in diesem Vertrag.

3. BAURECHT

3.1 Rechtseinräumung

Die Grundeigentümerin räumt hiermit der Baurechtsnehmerin an den in ihrem Eigentum stehenden Grundstücken Teil von Kat.-Nr. 5052 und Teil von Kat.-Nr. 5053 im Umfang einer Fläche von insgesamt 1'942 m^2 (gemäss Entwurf des Mutationsplans Nr. 1441 des Grundbuchgeometers vom 7. April 2025 mit Parzellen Nr. 5229 bezeichnet, nachfolgend «Baurechtsperimeter») ein Baurecht gemäss den nachstehenden Bestimmungen ein:

selbständiges und dauerndes Baurecht

im Sinne von Art. 675 und 779 ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB), welches als Personaldienstbarkeit im Grundbuch einzutragen und im Sinne von Art. 943 ZGB und Art. 22 der Eidgenössischen Grundbuchverordnung (GBV) als selbständiges Grundstück im Grundbuch aufzunehmen ist.

Die Grundeigentümerin wird vor Vollzug des vorliegenden Vertrages basierend auf den Dienstbarkeitsgrenzen gemäss Entwurf des Mutationsplans Nr. 1441 des Grundbuchgeometers vom 7. April 2025 den Baurechtsperimeter gemäss vorstehender Regelung abparzellieren.

3.2 Dauer

Selbständiges und dauerndes Baurecht ab Grundbucheintrag bis 24.03.2104

zugunsten der Baurechtsnehmerin

zulasten der Grundstücke Teil von Kat.-Nr. 5052, GB-Blatt 4709 und Teil von Kat.-Nr. 5053, GB-Blatt 1910

3.3 Inhalt

Die Grundeigentümerin der belasteten Grundstücke gestattet der Baurechtsnehmerin, auf dem Baurechtsperimeter gemäss Vertragsplan 1:500 -ad acta- mit Parzellen Nr. 5229 bezeichneten Fläche eine Wohnüberbauung mit den zugehörigen Nebenanlagen im Rahmen der öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften Bauten und Anlagen zu erstellen und fortbestehen zu lassen.

Sämtliche Projektierungs-, Baubewilligungs- und Baukosten im Bereich des Baurechtsperimeters inkl. diejenigen für Werkanschlüsse, die Verlegung und Anpassung von Leitungen sowie für die Erschliessung etc. gehen zulasten der Baurechtsnehmerin.

Massgebend für die Lage und Grösse, Nutzung, Gestaltung und Erscheinung sowie Erschliessung und Ausstattung der Bauten sind die kantonalen und kommunalen Bauvorschriften, namentlich das Planungs- und Baugesetz (PBG), die Allgemeine Bauverordnung (ABV) sowie die Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Uetikon am See.

Das Überbauungskonzept bedarf der Genehmigung durch den Gemeinderat. Der nicht überbaute und nicht für Erschliessungszwecke benötigte Teil der Baurechtsfläche darf von der Baurechtsnehmerin frei genutzt werden. Spätere An-, Um- oder Erweiterungsbauten sowie Nutzungsänderungen bedürfen der schriftlichen Zustimmung der Grundeigentümerin.

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

Indes hat die Baurechtsnehmerin beim Bau und späteren Betrieb der Bauten folgende Vorgaben einzuhalten:

a) Die Baueingabe hat innert 24 Monaten ab Unterzeichnung dieses Vertrages zu erfolgen. Spätestens 12 Monate nach Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung muss mit dem Bau begonnen werden. Vorbehalten bleiben Verzögerungen aufgrund von Umständen, welche nicht durch die Baurechtsnehmerin zu vertreten oder nicht auf ihr grobes Verschulden zurückzuführen sind. In diesen Fällen verständigen sich die Parteien über eine dieser Verzögerung entsprechende Zeitspanne.

b) Die Wohnungen dürfen den Mitgliedern der Genossenschaft nur vermietet, nicht verkauft werden.

c) Bei der Vermietung hat die Genossenschaft folgende Grundsätze anzuwenden:
   - 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.
   - Vorbehalten bleibt die Vermietung an andere Personen, wenn Bewerberinnen und Bewerber fehlen, welche diese Anforderungen erfüllen.

   Die Genossenschaft darf keine weiteren Bestimmungen über die Vermietung erlassen.

d) Die Mietzinse sind so zu bemessen und festzulegen, dass die Verbilligungswirkung durch die Gemeindeleistung möglichst wirksam zum Tragen kommt.

e) Der Gemeinderat besitzt alle Befugnisse, welche er zur Kontrolle der vertragskonformen Vermietung benötigt. Er kann uneingeschränkt Einsicht in die Mietverträge nehmen.

f) Die Baurechtsnehmerin darf weder ihren statutarischen Zweck aufgeben oder abändern noch ihren gemeinnützigen Charakter preisgeben.

g) Die in diesem Abschnitt geregelten Pflichten der Baurechtsnehmerin 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 Ziffer 3.3 Litera a, vorstehend.

Allfällig bestehende Bauwerke auf dem Vertragsobjekt, insbesondere das Wohnhaus Vers.-Nr. 15900276 (Untere Scheugstrasse 2), gehen mit der Eintragung dieses Baurechts im Grundbuch entschädigungslos ins Eigentum der Baurechtsnehmerin über. An den Kosten für den Rückbau des genannten Gebäudes beteiligt sich die Grundeigentümerin mit einem einmaligen Pauschalbetrag gemäss separater Vereinbarung unter den Vertragsparteien. Der Abbruch des Gebäudes bedarf einer Bewilligung, welche im Rahmen des Baugesuchs für das Neubauvorhaben erteilt wird (Art. 6 BZO).

3.4 Unterbaurechte

Die Bestellung von Unterbaurechten bedarf der schriftlichen Zustimmung der Grundeigentümerin. Siehe dazu auch Ziffer 4.2 Absatz 2 hinten.

3.5 Beginn und Dauer / grundbuchlicher Vollzug / Besitzesantritt

Das Baurecht beginnt mit der Eintragung im Grundbuch und dauert bis zum 24. März 2104. Das Baurechtsverhältnis kann im beidseitigen Einvernehmen weitergeführt werden. Spätestens fünf Jahre vor Ablauf der Baurechtsdauer verständigen sich die Parteien, ob und unter welchen Bedingungen das Baurecht weitergeführt werden soll.

Die Abgabe der Grundbuchanmeldung hat innerhalb von sechs Monaten nach Eintritt der aufschiebenden Bedingungen gemäss Ziffer 4.18 hinten zu erfolgen.

Bei Verzug einer Vertragspartei ist der säumigen Partei eine Nachfrist im Sinne von Art. 107 OR anzusetzen.

Der Besitzesantritt an den Baugrundstücken und der bestehenden Baute durch die Baurechtsnehmerin mit Übergang von Rechten und Plfichten, Nutzen und Gefahr an sie erfolgt ebenfalls mit der Eintragung dieser Baurechtsdienstbarkeit im Grundbuch. Über die Gebühren und Auslagen nehmen die Vertragsparteien eine ausseramtliche Abrechnung vor, Wert Antrittstag.

3.6 Übertragbarkeit

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, soweit sie nicht von Gesetzes wegen übergehen (Art. 779 ZGB), dem Rechtsnachfolger mit der Pflicht zur Weiterübertragung überbindet,

b) der Erwerber kreditwürdig ist,

c) der Erwerber sich verpflichtet, preisgünstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

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

3.7 Unterhalt

Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, die in ihrem Eigentum stehenden Bauten, Einfriedungen und Anlagen sowie die nicht überbauten Flächen einwandfrei und auf eigene Kosten zu unterhalten.

4. WEITERE BESTIMMUNGEN ZUM BAURECHT

4.1 Baurechtszins

4.1.1 Festsetzung

Für die erstmalige Festsetzung des jährlichen Baurechtszinses sind massgebend:

- der Landwert, welcher dem aktuellen Steuerwert von CHF 6'020'200.00 bzw. CHF 3'100.00/m^2 entspricht,
- der im Zeitpunkt des Vertragsvollzugs geltende mietrechtliche Referenzzinssatz.

Die Grundeigentümerin gewährt der Baurechtsnehmerin während der ganzen Dauer dieses Baurechtsvertrags eine Vergünstigung von 55% auf dem jeweils festgelegten Landwert. Demzufolge ist für die erstmalige Ermittlung des Baurechtszinses ein vergünstigter Landwert von CHF 1'395.00/m^2 einzusetzen.

Berechnungsbeispiel:

Vergünstigter Landwert CHF 1'395.00/m^2 und Referenzzinssatz per 01.03.2025: 1,5%
Baurechtsbelastete Fläche: 1'942 m^2

Berechnung erstmalige Baurechtszinsfestsetzung:
1'942 m^2 zu CHF 1'395.00/m^2 = CHF 2'709'090.00 zu 1,5% = CHF 40'636.35 p.a.

Der anfängliche Baurechtszins gilt erstmals und unverändert bis zum 31. Dezember 2035 ab Grundbucheintragung. Danach kann er jährlich per 1. Januar aufgrund der nachstehenden Regelungen gemäss Ziff. 4.1.2 angepasst werden.

4.1.2 Anpassung Baurechtszins

a) Anpassung an den Steuerwert

Der für die erstmalige Baurechtszinsberechnung ermittelte Landwert entspricht dem aktuellen Steuerwert für die baurechtsbelastete Fläche.

Dieser Landwert erhöht bzw. vermindert sich bei einer Anpassung des Steuerwerts seit der erstmaligen Festsetzung bzw. letztmaligen Anpassung.

b) Anpassung Zinssatz

Der neu anwendbare Zinssatz entspricht dem zur Zeit der Anpassung am 1. Januar des jeweiligen Jahres aktuellen mietrechtlichen Referenzzinssatz. Der neu anwendbare Zinssatz darf indes 8% (Höchstzinssatz) nicht übersteigen.

Für den Fall, dass der erwähnte Referenzzinssatz für Hypotheken im Mietrecht aufgegeben werden sollte, vereinbaren die Parteien einen neuen Zinssatz, der mit den bisher verwendeten Zinssätzen vergleichbar ist.

Für die Anpassung des Baurechtszinses gilt ausdrücklich keine schriftliche Anzeigefrist.

4.1.3 Fälligkeit des Baurechtszinses

Der Baurechtszins ist in zwei gleichen Raten halbjährlich im Voraus, je auf den Beginn eines Kalenderhalbjahres, zu bezahlen. Die Zinspflicht beginnt mit der baurechtlichen Abnahme der Wohnungen (Bezugsbereitschaft).

4.1.4 Sicherung des Baurechtszinses

Zur Sicherstellung des Baurechtszinses und der übrigen aus dem Baurechtsvertrag entstehenden Verpflichtungen bestellt die Baurechtsnehmerin zulasten des Baurechtsgrundstücks und zugunsten der Grundeigentümerin eine Grundpfandverschreibung als Maximalhypothek im Betrag von CHF 150'000.00. Dieses Pfandrecht haftet vorläufig an 1. Pfandstelle. Die Grundeigentümerin ist bereit, die Grundpfandverschreibung auf Begehren der Baurechtsnehmerin an eine hintere Pandstelle zu versetzen und einen Kapitalvorgang bis zu maximal CHF 4'000'000.00 und ein Zinsenpfandrecht von 5% voranstellen zu lassen.

Die Kosten für die Errichtung des Grundpfandrechtes trägt die Baurechtsnehmerin.

4.1.5 Mehrwertsteuer

Die Einräumung des vorliegenden Baurechts ist nach Art. 21 Abs. 2 Ziff. 20 MWSTG von der Mehrwertsteuer ausgenommen.

4.2 Vorkaufsrechte

Gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB besteht sowohl für den jeweiligen Eigentümer am Baurechtsgrundstück, als auch für die Baurechtsnehmerin an der baurechtsbelasteten Liegenschaft ein gesetzliches Vorkaufsrecht.

Die Grundeigentümerin hat ein limitiertes Vorkaufsrecht am Baurecht oder Teilen hievon. 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 davon.

Der Kaufpreis bestimmt sich nach der Höhe der Entschädigung, die gemäss Ziffer 4.3.1 hinten zu zahlen ist. Im Streitfall wird der Kaufpreis durch das Schiedsgericht festgesetzt, das auch über die Heimfallentschädigung entscheidet.

Das einzelne Vorkaufsrecht erlischt, wenn es nicht innert drei Monaten seit der schriftlichen Mitteilung des Vorkaufsfalles ausgeübt wird.

Die Änderung des gesetzlichen bzw. das limitierte Vorkaufsrecht ist im Grundbuch vorzumerken.

Am gesetzlichen Vorkaufsrecht der Baurechtsnehmerin an der belasteten Liegenschaft ergeben sich keine Änderungen.

4.3 Heimfall von Bauten und Anlagen

4.3.1 Ordentlicher Heimfall

Erlischt das Baurecht infolge des Ablaufs der Baurechtsdauer, fallen die bestehenden Bauten und Anlagen der Grundeigentümerin zu (Art. 779c ZGB).

Die Grundeigentümerin hat der Baurechtsnehmerin für die heimfallenden Bauten und Anlagen eine angemessene Heimfallentschädigung zu leisten (Art. 779d ZGB). Diese Heimfallentschädigung entspricht 90% des dannzumaligen Zustandswertes der Bauten und Anlagen.

Können sich die Parteien über die Heimfallentschädigung nicht innert sechs Monaten 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.

Diese Vereinbarung ist im Grundbuch vorzumerken (Art. 779e ZGB).

4.3.2 Vorzeitiger Heimfall

Wenn die Baurechtsnehmerin in grober Weise ihr dingliches Recht überschreitet oder in grober Weise vertragliche Verpflichtungen verletzt, so kann die Grundeigentümerin den vorzeitigen Heimfall herbeiführen, indem sie die Übertragung des Baurechts mit allen Rechten und Lasten auf sich selber verlangt (Art. 779f ZGB). Der vorzeitigen Übertragung wird eine förmliche Mahnung vorausgesetzt, die der Baurechtsnehmerin mittels eingeschriebenen Briefs mindestens sechs Monate zuvor angedroht worden sein muss.

Für die Festsetzung der Entschädigung gilt sinngemäss die Regelung des ordentlichen Heimfalls (Ziffer 4.3.1). Vorbehalten bleibt eine zusätzliche Reduktion durch den Richter bei schuldhaftem Verhalten der Baurechtsnehmerin (Art. 779g ZGB).

4.3.3 Auszahlung der Heimfallentschädigung

Die Bezahlung oder Sicherstellung der Heimfallentschädigung erfolgt beim vorzeitigen Heimfall Zug um Zug gegen Abgabe der Erklärung betreffend die Übertragung des Baurechts auf die Grundeigentümerin und beim ordentlichen Heimfall Zug um Zug gegen Abgabe der Löschungsbewilligung zuhanden des Grundbuchamtes.

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

In jedem Falle jedoch haftet die Heimfallentschädigung den Gläubigern, denen das Baurecht verpfändet war, und darf ohne deren Zustimmung der bisherigen Baurechtsnehmerin nicht ausbezahlt werden (Art. 779d Absatz 1 ZGB).

4.4 Gewährleistung

Die Gewährleistungspflicht der Grundeigentümerin für rechtliche und körperliche Mängel des Vertragsgegenstandes wird, insbesondere auch für deren Eignung als Baugrund, soweit gesetzlich zulässig, ausdrücklich aufgehoben. Vorbehalten bleiben alle im vorliegenden Vertrag enthaltenen oder sonst der Baurechtsnehmerin schriftlich abgegebenen Zusicherungen der Grundeigentümerin.

Die Aufhebung der Gewährleistung ist ungültig für Mängel, welche die Grundeigentümerin der Baurechtsnehmerin arglistig verschwiegen hat.

Die Urkundsperson hat die Parteien auf die Bedeutung dieser Bestimmungen aufmerksam gemacht.

4.5 Boden- und Gebäudekontaminationen

Die Vertragsparteien stellen fest, dass zum Zeitpunkt der öffentlichen Beurkundung dieses Vertrages auf den baurechtsbelasteten Grundstücken keine im Kataster der belasteten Standorte (KbS) verzeichnete Standorte liegen.

Die Grundeigentümerin übergibt der Baurechtsnehmerin das betroffene Land planungsrechtlich erschlossen (§ 236 PBG). Die Baurechtsnehmerin übernimmt die Kosten für die Untersuchung von allfälligen Boden- und Gebäudekontaminationen im Baurechtsperimeter. Sollten bei der Überbauung wider Erwarten Mehrkosten für eine allfällige Sanierung von Altlasten entstehen, würden diese Mehrkosten von der Grundeigentümerin zur Bezahlung übernommen.

Im Übrigen erfolgt die Überlassung des Baurechtsgrundstückes im heute bekannten Zustand. Eine Gewährleistung ist wegbedungen, soweit dies gesetzlich zulässig ist.

Die Grundeigentümerin hält die Baurechtsnehmerin insbesondere auch klag- und schadlos, soweit der Baurechtsnehmerin im Rahmen einer Kostenteilungsverfügung gemäss Art. 32d Abs. 4 USG Kosten auferlegt werden.

Diese Regelung gilt auch im Zusammenhang mit allfälligen Boden- und/oder Gebäudekontaminationen bezüglich des Wohngebäudes, Nr. 15900276, Untere Scheugstrasse 2.

4.6 Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse

Die Grundeigentümerin sichert der Baurechtsnehmerin zu, dass der Baurechtsperimeter bis zum Vollzug dieses Vertrages frei von Miet-, Pacht- und sonstigen Nutzungsverträgen ist.

4.7 Untergang und Wiederaufbau

Bei einem Untergang von wesentlichen Gebäudeteilen und Einrichtungen, die den Betrieb der im Baurecht erstellten Bauwerke objektiv und vollständig verunmöglichen, bleibt die Baurechtsnehmerin zur Zahlung des Baurechtszinses verpflichtet. Die Baurechtsnehmerin ist jedoch berechtigt, den Baurechtsvertrag ausserordentlich unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten zu kündigen, sofern der Untergang nicht von der Baurechtsnehmerin verschuldet ist.

4.8 Rechte und Lasten des baurechtsbelasteten Grundstückes

Die Grundeigentümerin trägt allein sämtliche durch das Gesetz auferlegten öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Pflichten und Verantwortlichkeiten, welche im Zusammenhang mit der Erstellung, dem Fortbestand und dem Betrieb der nicht im Baurecht erstellten Bauten und Anlagen entstehen.

In diesem Sinne hat die Grundeigentümerin sämtliche während der Dauer des Baurechtes anfallenden Gebühren, Abgaben und allfällige Steuern des baurechtsbelasteten Grundstückes und der nicht im Baurecht erstellten Bauten und Anlagen, wie Gebühren für Wasser, Abwasser, Elektrizität, Werkleitungsanschlüsse, Telefon, Kehrichtabfuhr, Gebäudeversicherungsprämien, Vermessung, Vermarkung, etc. zu übernehmen.

4.9 Rechte und Lasten des baurechtsberechtigten Grundstückes

Die Baurechtsnehmerin trägt allein sämtliche durch das Gesetz auferlegten öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Pflichten und Verantwortlichkeiten, welche im Zusammenhang mit der Erstellung, dem Fortbestand und dem Betrieb der im Baurecht erstellten Bauten und Anlagen entstehen. Wird eine solche Abgabe von Gesetzes wegen bei der Grundeigentümerin erhoben, so ist ihr die Baurechtsnehmerin hiefür ersatzpflichtig. Die Baurechtsnehmerin trägt auch sonst alle Kosten der Feinerschliessung des Baugrundstücks und der Verlegung von Werkleitungen, soweit sie nicht von Dritten zu bezahlen sind.

In diesem Sinne hat die Baurechtsnehmerin sämtliche während der Dauer des Baurechtes anfallenden Gebühren, Abgaben und allfällige Steuern der Baurechtsfläche und ihrer Gebäulichkeiten, wie Gebühren für Wasser, Abwasser, Elektrizität, Werkleitungsanschlüsse, Telefon, Kehrichtabfuhr, Gebäudeversicherungsprämien, Vermessung, Vermarkung, etc. zu übernehmen.

4.10 Haftpflicht

Die Baurechtsnehmerin 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 von Dritten aus der Errichtung der Bauten und Anlagen oder der Benützung und Bewirtschaftung des Baurechtsgrundstückes belangt, hält die Baurechtsnehmerin 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.

4.11 Versicherungen

Die Vertragsparteien haben Kenntnis von Art. 54 des Versicherungsvertragsgesetzes (VVG). Private Schaden- und Haftpflichtversicherungen gehen auf die erwerbende Partei über, sofern sie nicht innert 30 Tagen, von der Eigentumsübertragung angerechnet, den Versicherungsgesellschaften schriftlich mitteilt, sie lehne den Übergang ab.

Die Grundeigentümerin erklärt, dass keine privaten Schaden- und Haftpflichtversicherungen bestehen.

4.12 Rechtseinräumungen zugunsten der Baurechtsnehmerin

Sofern die von der Baurechtsnehmerin beabsichtigten Bauvorhaben Grundbucheintragungen zulasten des baurechtsbelasteten Grundstücks erfordern (z. B. öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, Fuss- und Fahrwegrechte, Näherbau-, Grenzbau-, Durchleitungs- und Anschlussrechte etc.), ist die Grundeigentümerin bereit, die entsprechenden Eintragungen im Grundbuch entschädigungslos vorzunehmen und zu dulden.

4.13 Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland

Die Parteien sind von der Urkundsperson auf die Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) vom 16. Dezember 1983 und auf die Verordnung über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewV) vom 1. Oktober 1984 (mit seitherigen Änderungen) aufmerksam gemacht worden. Die Parteien bestätigen, die Sanktionen (Art. 25 ff. BewG) betreffend die zivilrechtlichen und strafrechtlichen Folgen bei Umgehung der Bewilligungspflicht zu kennen.

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 Baurechtsnehmerin trägt alle zivilrechtlichen und strafrechtlichen Folgen, die sich aus unwahren oder unvollständigen Angaben ergeben können, unter Entlastung der Urkundsperson, des Notariates und Grundbuchamtes Männedorf sowie des Kantons Zürich von jeder Verantwortlichkeit.

4.14 Anschluss Fernwärme

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, die aufgrund dieses Vertrages zu erstellenden Gebäuden und Anlagen grundsätzlich an das Fernwärmenetz der Gemeinde Uetikon am See anzuschliessen. Ausnahmen bewilligt die Grundeigentümerin, namentlich bei einem nachgewiesenen geringen Energiebedarf aus externen Quellen.

Im Übrigen orientiert sich die Baurechtsnehmerin an den Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz – SNBS Hochbau.

4.15 Baufeld «Sozialwohnungen Scheug-Areal»

Die Gemeinde Uetikon am See beabsichtigt, das an den Baurechtsperimeter angrenzende Baufeld (Teil von Kataster Nr. 5053 und gemäss Entwurf des Mutationsplans Nr. 1441 mit Parzellen Nr. 5230 bezeichnet) zu überbauen (Projekt «Sozialwohnungen Scheug-Areal»). Die Baustellenzufahrt erfolgt ausschliesslich über den Baurechtsperimeter und voraussichtlich über einen Landstreifen von Kataster Nr. 5052. Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, während der Bauzeit den dafür benötigten Landstreifen [allenfalls Erstellung Plan] für die Einrichtung und den Betrieb einer entsprechenden Baustellenzufahrt zum genannten Baufeld jederzeit zur Verfügung zu stellen und während der Inanspruchnahme entschädigungslos zu dulden. Die dabei anfallenden Kosten gehen zulasten der Gemeinde Uetikon am See.

Weiter bietet die Baurechtsnehmerin Hand, sofern im Zusammenhang mit der Realisierung der genannten Wohnüberbauung Grundbucheintragungen, namentlich die Begründung von Dienstbarkeiten wie bspw. ein (gegenseitiges) Näherbaurecht etc. notwendig sein sollten.

4.16 Pflichtenübertragung

Die Parteien verpflichten sich, die von ihnen übernommenen obligatorischen Verpflichtungen, soweit sie nicht durch Eintragung oder Vormerkung im Grundbuch von Gesetzes wegen auf Dritte übergehen, einem allfälligen Rechtsnachfolger zu überbinden, mit der Pflicht zur Weiterübertragung bei späteren Handänderungen und Schadenersatzpflicht im Unterlassungsfall.

4.17 Vertragskosten

Alle mit diesem Vertrag verbundenen Kosten (Notariat, Grundbuch, Geometer), Abgaben und Gebühren werden durch die Parteien je zur Hälfte übernommen.

4.18 Vorbehalte

Die Wirksamkeit des vorliegenden Baurechtsvertrages steht unter den nachfolgenden (kumulativen) aufschiebenden Bedingungen, welche bis spätestens drei Jahre nach Unterzeichnung dieses Vertrages (öffentliche Beurkundung) eintreffen müssen:

a) Die Abparzellierung des Vertragsobjektes bzw. Baurechtsperimeters hat stattgefunden.

b) Der vorliegende Baurechtsvertrag wird durch die Stimmberechtigten der Gemeinde Uetikon am See im Rahmen einer Abstimmung (Gemeindeversammlung und/oder Urnenabstimmung) rechtskräftig genehmigt.

c) Bezüglich dem Baurechtsperimeter inklusive dem von der Baurechtsdienstbarkeit miterfassten Wohngebäude, Vers.-Nr. 15900276, Untere Scheugstrasse 2, bestehen keine Miet-, Pacht- und sonstigen Nutzungsverhältnisse.

d) Erteilung einer rechtskräftigen Baubewilligung an die Baurechtsnehmerin für die im Rahmen dieses Baurechtsvertrages zu erstellenden Bauten und Anlagen («Stöckli III»).

Treten diese (kumulativen) aufschiebenden Bedingungen innert Frist nicht ein, so fällt der vorliegende Baurechtsvertrag entschädigungslos dahin und die aus der Beurkundung des vorliegenden Vertrages entstandenen Kosten werden diesfalls durch die Parteien je hälftig getragen.

4.19 Vormerkung der vertraglichen Bestimmungen des Baurechtsvertrags

Die Parteien vereinbaren, dass der ganze obligatorisch wirkende Teil dieses Baurechtsvertrags anlässlich des Vertragsvollzugs (Eintragung des Baurechts im Grundbuch) sowohl beim belasteten Grundstück als auch beim Baurechtsgrundstück im Grundbuch vorgemerkt wird und somit für die Rechtsnachfolgenden der Parteien ebenfalls verbindlich ist.

4.20 Ungültige oder undurchführbare Bestimmungen / Lücken

Sollte eine Bestimmung dieses Baurechtsvertrages ungültig oder undurchführbar sein oder dieser Baurechtsvertrag eine Lücke enthalten, so bleiben die übrigen Bestimmungen davon unberührt. Die Parteien werden ungültige oder undurchführbare Bestimmungen durch gültige und durchführbare Bestimmungen ersetzen, die den Absichten und den Interessen der Parteien möglichst nahekommen. Gleiches gilt auch im Falle einer Lücke in diesem Baurechtsvertrag.

4.21 Anwendbares Recht/Gerichtsstand

Dieser Vertrag untersteht schweizerischem Recht. Für allfällige Streitigkeiten sind die ordentlichen Gerichte in Uetikon am See zuständig.

5. UNTERSCHRIFTEN

Es folgen die Unterschriften mit jeweiliger Angabe von Ort und Datum der Unterschrift:

Männedorf, 16.5.25

Die Grundeigentümerin:

Gemeinde Uetikon am See

.....	.....
Urs Mettler	Reto Linder

Die Baurechtsnehmerin:

Genossenschaft für Alterswohnungen «Stöckli» Uetikon am See

.....	.....
Kurt Hänggi	Walter Streuli

6. ANHANG

Der folgende Anhang bildet einen integrierenden Bestandteil des vorliegenden Baurechtsvertrages:

Entwurf Mutationsplan Nr. 1441 vom 7. April 2025

Mutationsplan Nr. 1441 Entwurf

1:500

Uetikon am See

© Amtliche Vermessung, gestützt auf Art. 7c und 7d TGBV

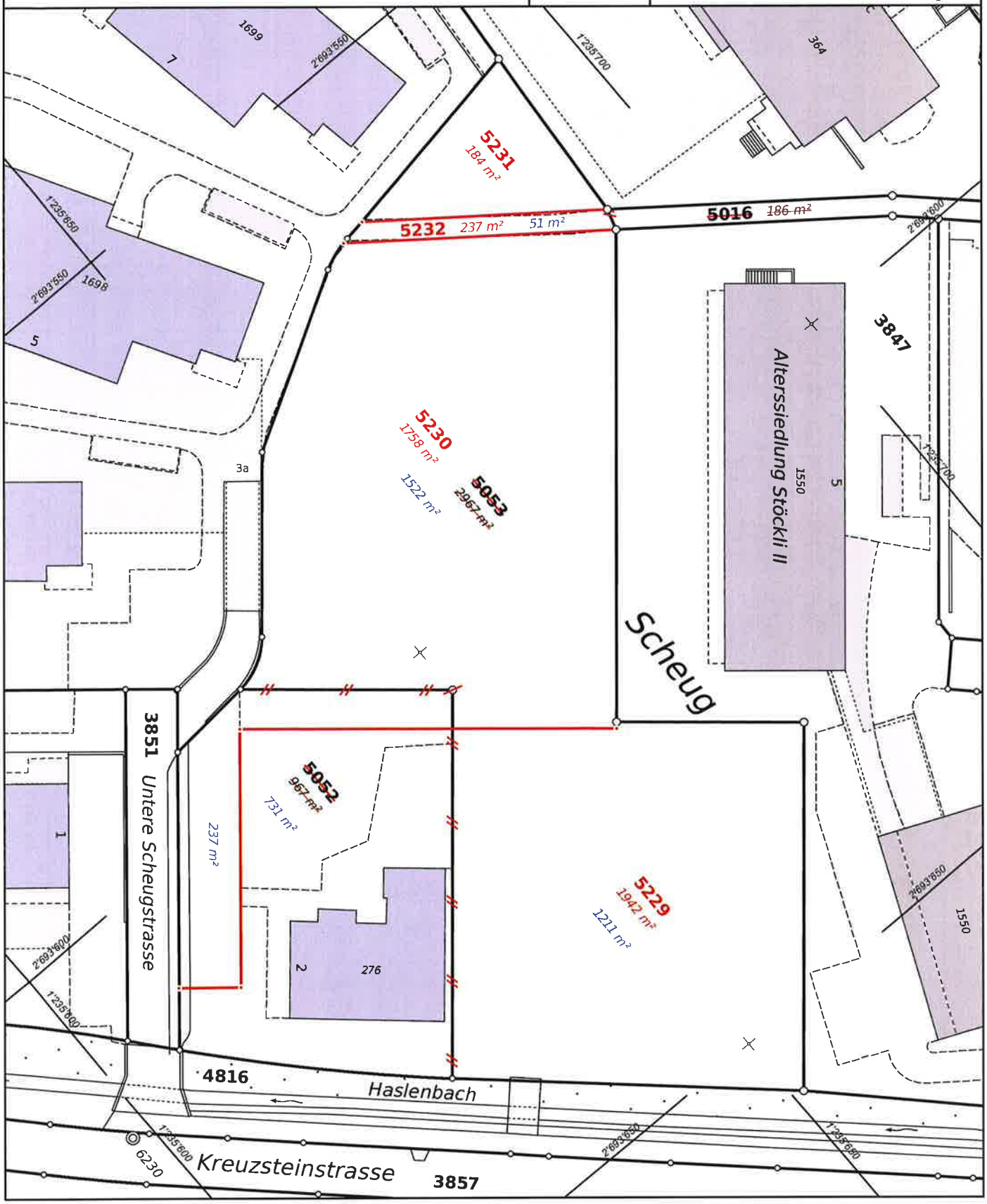
Legende: www.zh.ch/av-legende

Unterstrichene oder rote Grundstücksnummern bezeichnen noch nicht rechtsgültige Grundstücke.

Osterwalder, Lehmann - Ingenieure und Geometer AG
Alte Landstrasse 248
8708 Männedorf
Tel. 043 388 10 30

Auftrag: 0159125.032

Erstellt: 07.04.2025 / KI
Nachführungsgeometer(in): Stefan Osterwalder

Patentierte(r) Ingenieur-Geometer(in):

Weiteres Exemplar
Urkunde bei Grundbuchamt und AV-Nachführungsstelle