

Öffentliche Beurkundung

Baurechtsvertrag

Die **Politische Gemeinde Aeugst am Albis**

heute vertreten durch Ruedi Bieri, Gemeindepräsident und Herr Hans-Rudolf Meier,
Gemeindeschreiber

als Grundeigentümerin

und die

Genossenschaft Unterdorf, altersgerechte Wohnungen in Aeugst am Albis

Genossenschaft mit Sitz in 8914 Aeugst am Albis, c/o Karl Aeschbach, Wängistr. 1 Hell,
8914 Aeugst a.A.

heute vertreten durch Karl Aeschbach, von Zürich, in Aeugst a.A., Präsident der Verwaltung,
und Daniel Eugster, von Heiden, in Aeugst a.A., Mitglied der Verwaltung,
beide mit Kollektivunterschrift zu zweien

als Baurechtsnehmerin

schliessen mit den folgenden Bestimmungen einen Baurechtsvertrag bezüglich des
nachfolgend aufgeführten Grundstückes ab:

In der Gemeinde Aeugst am Albis

Grundregisterblatt 1689

Plan 9

Kat. Nr. 1897

1960 m2 (neunzehn Aren 60 m2) Wiese im Unterdorf.




Grenzen gemäss Mutation Nr. 602, den Parteien bekannt.

Anmerkung

Duldung des Ergebnisses von Bereinigungsmutationen i.S. § 162 Abs. 2 PBG
dat. 23.7.2004, HB 87

Dienstbarkeiten

- a) Last:
Durchleitungsrecht für Schmutzwasseranlagen zG der Polit. Gemeinde Aeugst a.A.,
dat. 23.7.2004, SP 725

K. A.   



Gemeinde Aeugst am Albis
Rufstrasse 22, Postfach
8914 Aeugst am Albis

T 044 763 50 60
F 044 763 50 69

info@aeugst-albis.ch
www.aeugst-albis.ch

- b) Last:
Fusswegrecht für die Öffentlichkeit mit Unterhaltungspflicht zG der Polit. Gemeinde Aeugst a.A., dat. - 5. März 2009 , SP 825
- c) Recht und Last:
Gegenseitiges Mitbenutzungsrecht für Ruhe- und Spielfläche zG und zL Kat.Nr. 1897, 1924, dat. - 5. März 2009 , SP 826
- d) Last:
Mitbenutzungsrecht für Ruhe- und Spielfläche zG Kat.Nr. 1923 dat. - 5. März 2009 , SP 827
- e) Recht und Last:
Fuss- und Fahrwegrecht für Garagenzufahrt mit spez. Unterhaltsregelung zG und zL Kat.Nr. 1897, 1899, zG Kat.Nr. 1923, 1924, dat. - 5. März 2009 , SP 828
- f) Last:
Ueberbaurecht für Unterniveaugarage mit spez. Unterhaltsregelung zG Kat.Nr. 1924, dat. - 5. März 2009 , SP 829
- g) Recht:
Ueberbaurecht für Unterniveaugarage mit spez. Unterhaltsregelung zL Kat.Nr. 1923, 1924, dat. - 5. März 2009 , SP 831
- h) Recht und Last:
Gegenseitiges Durchleitungs- und Anschlussrecht für Werkleitungen zG und zL Kat.Nr. 1897, 1923, 1924, dat. - 5. März 2009 , SP 832
- i) Recht:
Ausschliessliches Benutzungsrecht an Umgebungsfläche (mit Unterhaltungspflicht) zL Kat.Nr. 1899, dat. - 5. März 2009 , SP 833
- k) Recht und Last:
Gegenseitiges Durchleitungs- und Anschlussrecht für Werkleitungen zG und zL Kat.Nr. 1897, 1923, 1924, 1836, dat. - 5. März 2009 , SP 837

Bereinigungsvorbehalt

Allfällige Belastungen, welche sich aus der späteren Bereinigung der dinglichen Rechte im Grundbucheinführungsverfahren ergeben sollten, bleiben vorbehalten.


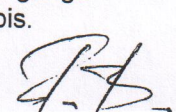

Grundpfandrechte

Keine

Baurecht

I Personaldienstbarkeit SP 840

Die Gemeinde Aeugst am Albis bestellt mit diesem Vertrag zugunsten der „Genossenschaft Unterdorf, altersgerechte Wohnungen in Aeugst am Albis“, ein als Personaldienstbarkeit im Grundregister auf einem eigenen Grundregisterblatt einzutragendes selbständiges, dauerndes Baurecht nach Massgabe von Art. 675 und 779 ff. ZGB am eingangs beschriebenen Grundstück Kat.Nr. 1897 in der Gemeinde Aeugst am Albis.

K. A.   

Das Baurecht ist mit folgendem Wortlaut im Grundregister einzutragen:

„Selbständiges und dauerndes Baurecht für eine Wohnüberbauung bis 5. März 2109“

zugunsten der Genossenschaft Unterdorf, altersgerechte Wohnungen in Aeugst am Albis, mit Sitz in Aeugst am Albis,

zulasten Kat. Nr. 1897 / Grundregister Blatt ~~1689~~

1. Inhalt und Umfang

Die Baurechtsnehmerin hat das Recht, auf dem baurechtsbelasteten Grundstück eine altersgerechte Wohnüberbauung mit Gewerbe- und Nebenräumen und Autoabstellplätzen im Rahmen des Planungs- und Baurechts zu erstellen und fortbestehen zu lassen. Eine Änderung der Zweckbestimmung der Gebäude sowie eine bewilligungspflichtige Änderung des Projektes oder der Bauten und Anlagen bedürfen der Zustimmung der Grundeigentümerin.

2. Unterhalt

Die Baurechtsnehmerin hat die Bauten und Anlagen sowie die nicht überbauten Teile des belasteten Grundstückes während der ganzen Baurechtsdauer ordnungsgemäss zu unterhalten.

3. Übertragbarkeit

Dieses Baurecht ist übertragbar und vererblich. Die Veräusserung des Baurechtes oder von Teilen desselben an Dritte, einschliesslich die Bestellung von Unterbaurechten bedarf der Genehmigung durch die Grundeigentümerin, wenn der Erwerber die obligatorischen Verpflichtungen des vorliegenden Baurechtes nicht übernimmt.

4. Dauer

Das Baurecht besteht für die Dauer von 100 Jahren ab Datum des Grundregistereintrags, d.h. bis 5. März 2109.

5. Belehnungsrecht am baurechtsbelasteten Grundstück

Die Grundeigentümerin erteilt der Baurechtsnehmerin das Recht zur Belastung des baurechtsbelasteten Grundstückes mit einem Grundpfand.

Solange die heutige Grundeigentümerin Eigentümerin des baurechtsbelasteten Grundstückes ist, wird für die Errichtung des Grundpfandes die Einwilligung des Gemeinderates Aeugst a/A benötigt.“

II Baurechtszins

1. Grundlage und Berechnungsweise

Die Baurechtsnehmerin bezahlt der Grundeigentümerin einen jährlichen Baurechtszins berechnet auf der Grundlage des Verkehrswertes des Bodens von Fr. 700.-/m² (Basislandwert). Der Zinssatz für die Berechnung des Baurechtszinses richtet sich grundsätzlich nach dem jeweiligen variablen Zinsfuß der Zürcher Kantonalbank (ZKB) für erste Hypotheken auf Wohnhausliegenschaften. Sollte die Zürcher Kantonalbank keine variable Hypotheken mehr anbieten wird der Zinssatz für 10-jährige Bundesobligationen als Referenzsatz angewendet.

Bis zu einem Zinsfuß von 3 % berechnet sich der Baurechtszins nach dem jeweiligen Zinsfuß der ZKB reduziert um 0.50 %. Wenn dieser Zinsfuß über 3 % und höchstens 4 % beträgt, reduziert sich der Zinsfuß zur Berechnung des Baurechtszinses um 0.75 %, beträgt aber mindestens 2.75 %. Ist der Zinsfuß der ZKB über 4 % höchstens aber bei 5 %, so reduziert sich der Zinsfuß zur Berechnung des Baurechtszinses um 1.0 %, beträgt aber mindestens 3.50 %. Übersteigt der Zinsfuß der ZKB 5 %, so reduziert sich der Zinsfuß für die Berechnung des Baurechtszinses um 1.25 % gegenüber demjenigen der ZKB beträgt aber mindestens 4.25 %.

2. Zahlungsmodalitäten

Der Baurechtszins ist in halbjährlichen Raten nachschüssig auf die Zinstermine 30. Juni und 31. Dezember zahlbar.

Die Zinspflicht beginnt pro rata am Tage der mittleren Bezugsbereitschaft der Überbauung, spätestens jedoch zwei Jahre ab Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung. Verzögert sich die Bezugsbereitschaft der Überbauung ohne Verschulden der Baurechtsnehmerin, schiebt die Grundeigentümerin den Beginn der Zinspflicht auf.


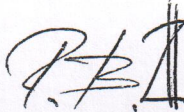
Zur Unterstützung der Kapitalbildung wird der errechnete Baurechtszins im Betriebsjahr 1 und 2 um 50 % und in den Betriebsjahren 3 bis 5 um 25 % reduziert.

Die Verrechnung von Baurechtszinsen mit allfälligen Gegenansprüchen ist ausgeschlossen.

3. Anpassung

Der Basislandwert von Fr. 700.-/m² wird erstmals nach Ablauf von 20 Jahren ab Beginn der Zinszahlungspflicht angepasst. Danach werden die Anpassungen jeweils nach Ablauf von 5 Jahren vorgenommen.

Die Anpassung erfolgt aufgrund einer Aufrechnung der Teuerung im Umfang von höchstens 50% des Anstiegs des Landesindex der Konsumentenpreise. Massgebend ist der Indexstand vom 1. Januar 2008. Der so angepasste Basislandwert darf jedoch nicht höher als der jeweils aktuelle Verkehrswert für vergleichbare unüberbaute Grundstücke sein. Im Streitfall entscheidet ein von beiden Parteien bestelltes, dreigliedriges Schiedsgericht über die Höhe des aktuellen Verkehrswertes (Abschnitt VI/3 hinten).

K.A.  

III Ordentlicher Heimfall

1. Voraussetzung

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

2. Heimfallentschädigung

Für die heimfallenden Bauten und Anlagen hat die Grundeigentümerin der Baurechtsnehmerin eine Entschädigung von 75 % des Zustandwertes 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 ihre voraussichtliche wirtschaftliche Lebensdauer berücksichtigen.

Im Streitfall entscheidet ein von beiden Parteien bestelltes, dreigliedriges Schiedsgericht über die Höhe der Heimfallentschädigung (Abschnitt VI/3 hinten).

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.

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

4. Vormerkung im Grundregister

Diese Vereinbarung ist im Grundregister auf dem Blatt des baurechtsbelasteten Grundstückes und auf dem Blatt des verselbständigten Baurechtes vorzumerken.

III 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.

IV Vorkaufsrechte

1. Grundsatz und Umfang

Die gesetzlichen Vorkaufsrechte gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB zugunsten der Grundeigentümerin am verselbstständigtem Baurecht und zugunsten der Baurechtsnehmerin an dem mit dem Baurecht belasteten Grundstück werden nicht aufgehoben, jedoch wie folgt geändert:

1. Vorkaufsrecht der Grundeigentümerin am verselbstständigtem Baurecht

Die Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes der Grundeigentümerin am verselbstständigtem Baurecht erfolgt nicht zu Drittbedingungen. Die Grundeigentümerin hat dabei nur 75 % des mit Dritten vereinbarten Kaufpreises zu bezahlen.

2. Vorkaufsrecht der Baurechtsnehmerin am baurechtsbelasteten Grundstück

Der von der Baurechtsnehmerin bei Ausübung des Vorkaufsrechtes an die Grundeigentümerin zu leistende Vorkaufspreis für das baurechtsbelastete Grundstück entspricht dem dannzumal als Grundlage für die Berechnung des Baurechtszinses massgebenden gesamten Landwert gemäss Abschnitt II/1 und 3 vorn. Im Streitfall entscheidet ein von beiden Parteien bestelltes, dreigliedriges Schiedsgericht über die Höhe des Vorkaufspreises (Abschnitt VI/3 hinten).

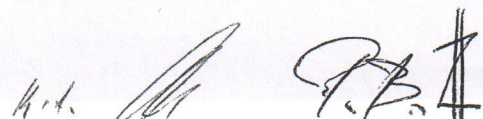
Vorbehalten bleibt das gesetzliche Kaufs- und Vorkaufsrecht des Bundes, Kantons oder der Gemeinde bei Inanspruchnahme von öffentlicher Hilfe durch die Baurechtsnehmerin.

3. Frist

Das Vorkaufsrecht muss gemäss Art. 681a Absatz 2 ZGB innert drei Monaten seit Kenntnis des Vorkaufsfalles, auf jeden Fall vor Ablauf von zwei Jahren seit der Eintragung des neuen Eigentümers im Grundregister geltend gemacht werden.

4. Vormerkung im Grundregister

Die Änderungen der gesetzlichen Vorkaufsrechte sind im Grundregister auf dem Blatt des baurechtsbelasteten Grundstückes und auf dem Blatt des verselbstständigtem Baurechtes vorzumerken.



V Weitere Bestimmungen

1. Verpflichtung zur Überbauung und Vermietung

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, auf dem Baurechtsgrundstück eine altersgerechte Wohn-/Gewerbeüberbauung mit Mietobjekten zur Umsetzung des Genossenschaftszweckes zu planen, zu erstellen und zu nutzen.

2. Gewährleistung

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

Jede weitere Gewährleistung der Grundeigentümerin für Rechts- und Sachmängel des baurechtsbelasteten Grundstückes wird wegbedungen. Die Parteien erklären, die Bedeutung dieser Bestimmung zu kennen.

3. Leitungen

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

4. Dienstbarkeiten


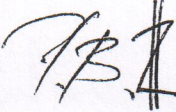
Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, der Politischen Gemeinde Aeugst am Albis für die Durchführung von Werkleitungen, Kanalisation, für die Erstellung von Kabelabtrennkästen, Hydranten und dergleichen unentgeltlich Dienstbarkeiten einzuräumen.

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

6. Gebühren

Die Beurkundungs- und Grundbuchgebühren für die Eintragung dieses Baurechtsvertrags, die Vormerkungen der Vereinbarung betreffend Heimfall und Änderung der gesetzlichen Vorkaufsrechte, für die Aufnahme des Baurechts als Grundstück im Grundregister sowie eine allfällige Handänderungssteuer bezahlen die Parteien gemeinsam je zur Hälfte.

K.A.  

7. Haftung

Die Baurechtsnehmerin haftet für alle Schäden, für welche die Grundeigentümerin einzustehen hat, sofern sie mit der Ausübung des Baurechts 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 entstehen, in Anspruch genommen werden, so hat die Baurechtsnehmerin dafür vollen Ersatz zu leisten.

VI Schlussbestimmungen

1. Ergänzendes Recht

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

2. Gerichtsstand

Gerichtsstand für alle Streitigkeiten, die aus diesem Vertrag entstehen, ist Affoltern a.A.

3. Schiedsgericht

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


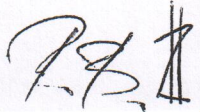
Das Schiedsgericht besteht aus einer dreigliedrigen Kommission. Jede Partei ernennt ein Mitglied; die Parteienvertreter ihrerseits wählen einen Obmann resp. Schiedsrichter. Können sich die Parteien nicht auf einen Obmann einigen, wird dieser vom Obergerichtspräsidenten des Kantons Zürich bestimmt. Im übrigen richtet sich das Schiedsverfahren nach dem Konkordat über die Schiedsgerichtsbarkeit vom 27. März 1969.

4. Verpflichtungen und 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.

5. Verlängerung des Baurechtes

Das auf die Dauer von 100 Jahren vereinbarte Baurecht kann im gegenseitigen Einverständnis verlängert werden. Zwei Jahre vor Ablauf der Baurechtsdauer treten die Parteien in Verhandlung über eine allfällige Verlängerung.

H.A.  

6. Rücktrittsrechte

Nach Ablauf von 2 Jahren nach rechtskräftiger Erteilung der Baubewilligung ist die Grundeigentümerin jederzeit berechtigt, durch schriftliche Mitteilung an die Baurechtsnehmerin die Aufhebung des vorliegenden Vertrages und die Löschung des Baurechtes im Grundregister zu verlangen, sofern und solange die Baurechtsnehmerin nicht mit dem Bau begonnen hat. Macht die Grundeigentümerin vertragsgemäss von diesem Recht Gebrauch, ist die Baurechtsnehmerin verpflichtet, die erforderliche Löschungsbewilligung abzugeben und für allfällige weitere Bewilligungen besorgt zu sein. Sie hat der Grundeigentümerin zudem deren Anteil an den Notariats- und Grundbuchkosten zu ersetzen. Weitere Entschädigungen sind nicht geschuldet.

Die Baurechtsnehmerin hat in keinem der Fälle Anspruch auf Ersatz ihrer Projektierungskosten.

Für die Gemeinde Aeugst am Albis erfolgt die Ausübung eines Rücktrittsrechtes durch den Gemeinderat.

9. Lex Friedrich

Die Vertreter der Bauberechtigten erklären, dass die Bauberechtigte der Bewilligungspflicht gemäss Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland nicht unterworfen ist, da Personen im Ausland weder am Genossenschaftskapital noch in anderer Form finanziell an der Gesellschaft beteiligt sind und auch nicht in anderer Weise einen Einfluss auf die Gesellschaft ausüben. Bei der Bauberechtigten handelt es sich um eine rein schweizerische Genossenschaft, die das Baurecht auf eigene Rechnung erwirbt. Die Parteien kennen die zivil- und strafrechtlichen Folgen, die eintreten, wenn im Falle des Bestehens der Bewilligungspflicht ein Baurechtserwerb ohne die notwendige Bewilligung stattfindet.

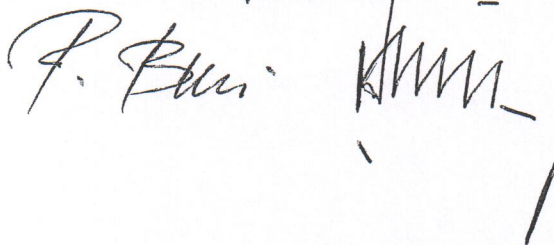
10. Genehmigung

Dieser Vertrag wurde durch den Gemeinderat der Gemeinde Aeugst am Albis mit Datum vom 10. Juli 2007 genehmigt.

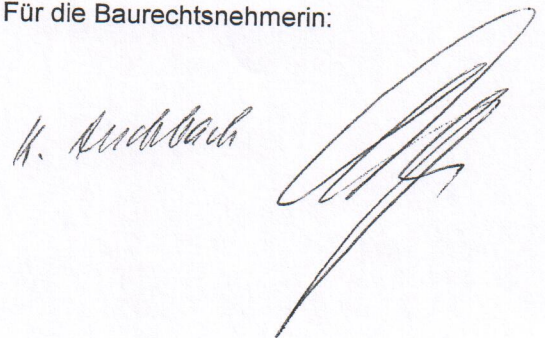
Dieser Vertrag wurden durch die Gemeindeversammlung der Gemeinde Aeugst am Albis mit Datum vom 11. Dezember 2007 rechtskräftig genehmigt.

Aeugst am Albis, 5. März 2009

Für die Grundeigentümerin:

Two handwritten signatures in black ink, one appearing to be 'F. Blum' and the other 'K. Müller', written over a horizontal line.

Für die Baurechtsnehmerin:

Two handwritten signatures in black ink, one appearing to be 'H. Kündlich' and the other a stylized signature, written over a horizontal line.