

**Baurechtsvertrag
zwischen der Stadt Wädenswil und der
Alterszentrum Frohmatt AG**

A) Ausgangslage

Die Stammgrundstücke, auf denen sich die Bauten und Anlagen des Betriebs des Alterszentrums Frohmatt an den verschiedenen Standorten befinden, sollten im Eigentum der Stadt Wädenswil verbleiben. Die Bauten und Anlagen sollen demgegenüber auf die neu zu gründende Gesellschaft übertragen werden. Zu diesem Zweck werden entsprechende Baurechte errichtet werden.

Der nachfolgende Vertragsentwurf dient als Grundlage für die verschiedenen Baurechtsverträge für die betroffenen Standorte.

B) Baurechtsvertrag

Öffentliche Beurkundung

Baurechtsvertrag

betreffend Grundstück Kat.Nr. ****, [Adresse]

Baurechtsgrundstück
zwischen der

Stadt Wädenswil,

vertreten durch den Stadtrat, Florhofstrasse 6, 8820 Wädenswil,
und dieser vertreten durch (Name) und (Name)

Grundeigentümerin

und der

Alterszentrum Frohmatt AG,

Bürgerheimstrasse 8, 8820 Wädenswil
vertreten durch (Name)

Baurechtsnehmerin

wird hiermit der folgende Baurechtsvertrag vereinbart:

1. Baurecht

1.1. Bestellung des Baurechts

Die Grundeigentümerin bestellt mit diesem Vertrag das folgende, als Personaldienstbarkeit im Grundbuch einzutragende Baurecht nach Massgabe von Artikel 675 und 779 ff ZGB und der nachfolgenden Bestimmungen:

Selbständiges, dauerndes und übertragbares Baurecht für den Betrieb eines Alters- und Pflegeheims

Zu Gunsten: Alterszentrum Frohmatt AG, Bürgerheimstrasse 8, 8820 Wädenswil

Zu Lasten: [**Beschrieb Grundstück**]

1.2. Baurechtsbelastetes Grundstück

[Beschrieb Grundstück à durch Notar/Grundbuchamt]

Anmerkungen

1. ***
2. ***

Vormerkungen und Grundlasten

1. ***
2. ***

Dienstbarkeiten

1. ***
2. ***

Die Vertragsparteien erklären, die vorstehenden Anmerkungen und Dienstbarkeiten zu kennen; sie verzichten auf wörtliche Wiedergabe in dieser Urkunde.

1.3. Umfang

Das Baurecht umfasst das einen Bestandteil dieses Vertrages bildenden Situationsplan (Massstab) vom (Datum) im Anhang farblich markierte Grundstückes **Kat.Nr. *****.

1.4. Inhalt

Die Baurechtsnehmerin hat das Recht, alle auf dem belasteten Grundstück befindlichen Bauten und Anlagen (inkl. Nebengebäuden und Zugehör) zu Eigentum zu nehmen.

Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, das Baurecht und die darauf befindlichen Gebäude und Anlagen sowie neue Gebäude und Anlagen einzig für Leistungen im Bereich Alter und Pflege zu nutzen.

Eine Änderung der Zweckbestimmung der baurechtsbelasteten sowie eine baurechtlich bewilligungspflichtige Änderung der Gebäude und Anlagen bedürfen jeweils neben allfälligen öffentlich-rechtlichen Bewilligungen (wie der Baubewilligung) der vorgängigen Zustimmung durch die Grundeigentümerin.

Die Baurechtsnehmerin darf die bestehenden Gebäude und Anlagen ganz oder teilweise abbrechen sowie daran Um- und Anbauten ausführen, neue Gebäude und Anlagen erstellen, sofern die Bauarbeiten im Rahmen der Nutzung gemäss Ziffer 1.4. Abs. 2 sinnvoll sind. Bei Um- oder Neubauten hat sich die Baurechtsnehmerin an den dazumal geltenden Standards zum schonenden Umgang mit Energie zu orientieren.

Für Erstellung, Unterhalt, Reparaturen, Erneuerung der auf der Fläche des selbständigen und dauernden Baurechts bestehenden und zu erstellenden Bauwerke sowie den Unterhalt der übrigen vom Baurecht umfassten, jedoch nicht überbauten Fläche, ist allein die Baurechtsnehmerin verantwortlich, sofern dieser Baurechtsvertrag oder ein separat zwischen den Parteien abgeschlossenes Nutzungsreglement keine andere Regelung vorsieht.

Die Baurechtsnehmerin trägt allein sämtliche durch das Gesetz auferlegten öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Pflichten und Verantwortlichkeiten, welche im Zusammenhang mit den bestehenden und im Baurecht neu erstellten Bauten sowie mit den dazu gehörenden Teilen entstehen. Im gleichen Sinn haftet sie für übermässige Einwirkungen auf das Eigentum von Nachbarn.

Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, die Überbauung und die nicht überbaute Fläche des Baurechtsgrundstückes während der ganzen Dauer des Baurechts stets ordnungsgemäss und ihren Zwecken entsprechend zu unterhalten. Die Grundeigentümerin ist berechtigt, die Erfüllung dieser Auflage zu kontrollieren und hierzu das Baurechtsgrundstück zu betreten.

Die Baurechtsnehmerin wird bei künftigen baulichen oder gestalterischen Massnahmen auf dem Baurechtsgrundstück den Bedürfnissen der Öffentlichkeit nach Zugang zu Parkanlagen/Grünflächen auf dem Baurechtsgrundstück angemessen Rechnung tragen.

1.5. Beginn und Dauer

Das Baurecht wird der Baurechtsnehmerin mit Wirkung ab Eintrag im Grundbuch für die Dauer von 66 Jahren eingeräumt.

Spätestens fünf Jahre vor Ablauf der Baurechtsdauer kann jede Partei verlangen, dass über die Zukunft des Baurechts Verhandlungen aufgenommen werden. Können sich die Parteien nicht spätestens ein Jahr vor Ablauf der Baurechtsdauer über eine Verlängerung einigen, so fällt dieses nach Ablauf heim (ordentlicher Heimfall).

1.6. Art des Baurechts / Übertragbarkeit / Unterbaurechte

Das Baurecht wird als selbständiges und dauerndes Recht begründet. Es ist übertragbar. Das Baurecht gemäss Ziffer 1. ist gleichzeitig mit der Eintragung als Dienstbarkeit im Sinne von Artikel 943 Absatz 1 Ziffer 2 ZGB als Grundstück ins Grundbuch aufzunehmen, mit der Baurechtsnehmerin als Eigentümerin.

Die Übertragung des Baurechts oder Teilen desselben an Dritte, einschliesslich die Bestellung von Unterbaurechten, bedarf der schriftlichen Zustimmung der Grundeigentümerin. Die Zustimmung ist zu erteilen, wenn die folgenden Bedingungen kumulativ erfüllt sind:

- a. Der Dritte oder die Dritten übernehmen ohne Einschränkung alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag, namentlich analog der jetzigen Baurechtsnehmerin, die Pflicht, das Baurecht und die darauf befindlichen Gebäude und Anlagen sowie neue Gebäude und Anlagen einzig im Hinblick auf die Erbringung von Leistungen im Bereich Alter und Pflege zu nutzen. Auch im Falle einer Übertragung muss die Alterszentrum Frohmat AG weiterhin in der Lage sein, ihre Tätigkeit nach Massgabe des Ausgliederungserlasses der Stadt Wädenswil ausüben zu können;
- b. Der Dritte oder die Dritten haben einen Finanzierungsnachweis gemäss nachfolgenden Ausführungen hernach erbracht.

Die Baurechtsnehmerin ist berechtigt, Dritten Unterbaurechte einzuräumen. Ein Unterbaurecht darf aber nicht länger als das vorliegende Baurecht gelten.

Bei Übertragung des Baurechts kann die Grundeigentümerin von der (bisherigen) Baurechtsnehmerin verlangen, die künftige Zahlung der Baurechtszinse für eine Dauer von zwei Jahren ab Übertragungszeitpunkt sicherzustellen. In diesem Fall wird die Baurechtsnehmerin Zug um Zug gegen die Zustimmungserklärung der Grundeigentümerin dieser eine unwiderrufliche, bedingungslose und auf die ersten zwei Jahre und sechs Monate nach Übertragungszeitpunkt befristete Bankgarantie einer Schweizer Kantonalbank in der Höhe von zwei Jahresbaurechtszinsen übergeben.

Die Vertragsparteien sind verpflichtet, alle obligatorisch vereinbarten Rechte und Verpflichtungen aus dem vorliegenden Vertrag allfälligen Rechtsnachfolgern zu überbinden, inkl. dieser Überbindungsklausel. Vorbehalten bleiben Verpflichtungen, welche im dannzumaligen Zeitpunkt bereits erfüllt, durch Zeitablauf dahingefallen oder aus einem anderen Grund gegenstandslos geworden sind.

Ein im Zuge einer Übertragung des Baurechts oder Teilen desselben von der Baurechtsnehmerin erzielter Verkaufserlös ist soweit rechtlich zulässig von der Baurechtsnehmerin primär zur Bedienung etwaiger Schulden gegenüber der Grundeigentümerin zu verwenden.

2. Kaufpreis

2.1. Kaufpreis

Die auf dem Grundstück bestehenden Gebäude und Anlagen sind Bestandteil der Baurechtsdienstbarkeit. Die Baurechtsnehmerin schuldet der Grundeigentümerin hierfür einen Kaufpreis von ((Betrag)).

2.2. Stundung

Der Kaufpreis wird gegenüber allen bestehenden und zukünftigen Forderungen gegen die Baurechtsnehmerin im Rang zurückgestellt. Die vom Rangrücktritt erfasste Forderung ist während der Dauer dieser Vereinbarung gestundet.

Die vom Rangrücktritt erfasste Forderung darf weder ganz noch teilweise zurückbezahlt, durch Verrechnung oder Neuerung getilgt oder neu sichergestellt werden.

Diese Rangrücktrittserklärung ist unwiderruflich und unkündbar und kann ganz oder teilweise aufgehoben werden, wenn

- a. sich aus einer von der Revisionsstelle geprüften (Zwischen-)Bilanz ergibt, dass auch unter Berücksichtigung der im Rang zurückgestellten Forderung sämtliche Verbindlichkeiten der Baurechtsnehmerin durch Aktiven gedeckt und die gesetzlichen Voraussetzungen für einen Revisionsbericht ohne Hinweis auf Art. 725b OR gegeben sind;
- b. die Grundeigentümerin schriftlich auf die Geltendmachung der im Rang zurückgestellten Forderung definitiv verzichtet;
- c. die im Rang zurückgestellte Forderung durch Verrechnungsliberalisierung in Aktienkapital der Baurechtsnehmerin umgewandelt wird;
- d. ein anderer Gesellschaftsgläubiger an Stelle dieser Rangrücktrittsvereinbarung in gleicher Höhe einen gleichwertigen Rangrücktritt erklärt.

Diese Vereinbarung ist vom Verwaltungsrat der Baurechtsnehmerin in Würdigung der Bonität der Grundeigentümerin genehmigt worden.

Die Grundeigentümerin hat keinen Anspruch darauf, dass der Verwaltungsrat der Baurechtsnehmerin während der Dauer dieser Vereinbarung die Benachrichtigung des Richters wegen Überschuldung unterlässt.

3. Baurechtszins

3.1. Grundlage und Berechnungsweise

Die Baurechtsnehmerin bezahlt der Grundeigentümerin einen jährlichen Baurechtszins, berechnet auf der Grundlage eines ermässigten Verkehrswertes des Bodens von CHF 550.00 /m² (Basislandwert) zum jeweils geltenden hypothekarischen Referenzzinssatz (Verordnung des WBF vom 22.1.2008 über die Erhebung des für die Mietzinse massgeblichen hypothekarischen Durchschnittzinssatzes, oder eines entsprechenden Nachfolgerlasses) zuzüglich eines halben Prozentpunktes. Der Zinssatz liegt zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bei ((Zinssatz)).

Der vorliegende vereinbarte Basislandwert liegt unter dem Betrag, den ein Dritter bei einer uneingeschränkten Nutzung zu entrichten hätte. Damit wird den im öffentlichen Interesse liegenden, eng umschriebenen Nutzungsvorgaben für den Baurechtsgegenstand Rechnung getragen.

3.2. Zahlungsmodalitäten

Der Baurechtszins ist halbjährlich vorschüssig zum 30.6. und 31.12 des Jahres zur Zahlung fällig.

3.3. Anpassung

Basislandwert und Baurechtszins werden erstmals nach fünf Jahren Vertragsdauer angepasst. Danach werden die Anpassungen jeweils nach Ablauf von fünf Jahren vorgenommen.

Die jeweilige Anpassung des Basislandwertes erfolgt aufgrund einer Aufrechnung der Teuerung im Umfang von 100 % des Anstiegs des Landesindex der Konsumentenpreise. Massgebend ist der Indexstand bei Vertragsabschluss bzw. des jeweils späteren Anpassungszeitpunkts. Eine Unterschreitung des Anfangsbaurechtszinses zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses erfolgt nicht.

3.4. Reduktion des Baurechtszinses

Solange (i) das Aktienkapital der Baurechtsnehmerin vollständig von der Stadt Wädenswil gehalten wird und (ii) die Baurechtsnehmerin ihre Tätigkeit hauptsächlich auf Grundlage einer Leistungsvereinbarung mit der Stadt Wädenswil ausübt, wird der laufende Baurechtszins wie folgt reduziert:

- a. um 75 % des Baurechtszinses für die ersten zehn Jahre des Baurechtsvertrags;
- b. um 50 % des Baurechtszinses für die nachfolgende Dauer des Baurechtsvertrags.

3.5. Sicherstellung

Auf die Sicherstellung des Baurechtszinses wird vorläufig verzichtet. Sollten sich die finanziellen Verhältnisse der Baurechtsnehmerin erheblich verschlechtern, kann die Grundstückseigentümerin von der Baurechtsnehmerin verlangen, die künftige Zahlung der Baurechtszinse für eine jeweils rollende Dauer von zwei Jahren sicherzustellen. In diesem Fall wird die Baurechtsnehmerin der Grundeigentümerin eine unwiderrufliche, bedingungslose und auf die Dauer von mindestens zwei Jahre und sechs Monate gültige Bankgarantie einer Schweizer Kantonalbank in der Höhe von zwei Jahresbaurechtszinsen übergeben.

4. Neue Dienstbarkeiten

Die Grundeigentümerin und die Baurechtsnehmerin verpflichten sich, alle zur Realisierung von baurechtlich bewilligungsfähigen Bauten und Anlagen auf ihren Grundstücken notwendigen gegen- oder einseitigen Rechte und Lasten wie Grenzbaurechte, Durchleitungs- und Anschlussrechte, Benützungsrechte, Fuss- und Fahrwegrechte, usw. zu vereinbaren. Solche Dienstbarkeiten werden unentgeltlich eingeräumt und im Grundbuch Wädenswil eingetragen.

5. Ordentlicher Heimfall

5.1. Voraussetzungen

Sofern das Baurecht nicht verlängert wird, fallen die bestehenden Bauten und Anlagen mit dem Ablauf der Vertragsdauer der Grundeigentümerin heim und werden Bestandteile des Stammgrundstückes.

5.2. Heimfallentschädigung

Für die heimfallenden Bauten und Anlagen hat die Grundeigentümerin der Baurechtsnehmerin eine Entschädigung gemäss den nachfolgenden Bestimmungen zu leisten. Dies setzt voraus, dass die Bauten bis zum Vertragsende von der Baurechtsnehmerin ordnungsgemäss in Stand gehalten worden sind. Andernfalls wird von der Heimfallentschädigung jener Betrag in Abzug gebracht, der für nicht vorgenommene Unterhaltsarbeiten und Sanierungen aufgewendet werden müsste.

Die Parteien vereinbaren folgende Entschädigung:

Die Entschädigungsgrundlage basiert diesfalls auf dem Kaufpreis gemäss Ziffer 2.1. zuzüglich Wert der während der Dauer des Baurechts von der Baurechtsnehmerin getätigten Investitionen, jeweils unter Berücksichtigung ordentlicher Abschreibungen auf dem Kaufpreis und dieser Investitionen. Die Baurechtsnehmerin wird in jedem Fall ihre Infrastruktur stets nach marktüblichen Grundsätzen abschreiben (aktuell gemäss Richtlinien der Curaviva/ Artiset oder mangels deren Bestehens einer vergleichbaren Abschreibungsgrundlage).

Die von der Grundeigentümerin geschuldete Heimfallentschädigung entspricht 90 % der gemäss vorstehendem Absatz berechneten Entschädigungsgrundlage.

Sollten sich die Parteien über die Entschädigung nicht einigen können, wird diese von einer dreiköpfigen Kommission von Schätzungsfachleuten definitiv festgesetzt, wobei je ein Mitglied von den Parteien und der Obmann von den Parteivertretern ernannt werden. Ernennet eine Partei ihr Mitglied nicht innert Monatsfrist, nachdem das Begehren der Gegenpartei gestellt wurde, wird dieses Mitglied von Treuhand Suisse, Sektion Zürich bestimmt. Das Gleiche gilt, wenn sich die Parteivertreter nicht innert Monatsfrist nach ihrer Ernennung über die Bestimmung eines Obmanns einigen können.

5.3. Fälligkeit

Die Entschädigung wird fällig auf den Tag des Erlöschens des Baurechts.

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

5.4. Vormerkung im Grundbuch

Diese Vereinbarung ist im Grundbuch mit der Eintragung des Baurechts wie folgt auf dem baurechtsbelasteten Grundstück und dem aufgenommenen Baurecht vorzumerken: Vereinbarung betreffend Heimfallentschädigung

6. Vorzeitiger Heimfall

6.1. 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.

Konkurs, Nachlassstundung oder Liquidation der Baurechtsnehmerin berechtigen die Grundeigentümerin, den vorzeitigen Heimfall zu verlangen.

6.2. Entschädigung

Für Bemessung und Verwendung der Heimfallsentschädigung gilt die für den ordentlichen Heimfall getroffene Regelung.

Ein schuldhaftes Verhalten der Baurechtsnehmerin kann gemäss Art. 779g Abs. 1 ZGB zu einer Herabsetzung der Entschädigung führen.

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

Schadenersatzforderungen der Grundeigentümerin für schuldhaftes Verhalten der Baurechtsnehmerin bleiben vorbehalten, unbenommen, ob der vorzeitige Heimfall durch die Grundeigentümerin ausgeübt wird.

7. Vorzeitige Beendigung des Vertrags

7.1. Grundsatz und Umfang

Bei erheblicher oder wiederholter nicht vertragsgemässer Erfüllung des Baurechtsvertrags durch die Baurechtsnehmerin, hat die Grundeigentümerin das Recht, die vorzeitige Beendigung dieses Baurechtsvertrags zu verlangen.

7.2. Folgen der vorzeitigen Beendigung

Im Falle der vorzeitigen Beendigung des Baurechtsvertrags wird das Baurecht auf die Grundeigentümerin übertragen, so dass es als Eigentümerdienstbarkeit bestehen bleibt.

Die Grundeigentümerin hat keine Entschädigung zu bezahlen.

8. Zerstörung der Bauten

Verzichtet die Baurechtsnehmerin bei der teilweisen oder vollständigen Zerstörung der Bauten durch Feuer, Wasser oder andere Naturgewalten auf die Weiterführung des Baurechts, so hat sie das Grundstück auf eigene Kosten ebenerdig abgeräumt zurückzugeben. Das Entfernen von Foundationen oder Anlageteilen unter dem Boden erfolgt ebenfalls zu Lasten der Baurechtsnehmerin. Die Baurechtszinspflicht der Baurechtsnehmerin erlischt mit der ordnungsgemässen Übergabe des Baurechtsgrundstücks an die Grundeigentümerin. Die Grundeigentümerin erhält mit dieser Übergabe das volle Verfügungsrecht über ihr Grundstück wieder zurück.

Kommt es nicht zu einem Wiederaufbau, so verpflichtet sich die Baurechtsnehmerin, der Grundeigentümerin etwaige Versicherungsansprüche aufgrund der teilweisen oder vollständigen Zerstörung der Bauten abzutreten.

9. Vorkaufsrecht

9.1. 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.

9.2. Vorkaufsrecht der Grundeigentümerin

Das Vorkaufsrecht der Grundeigentümerin gilt bei der Veräusserung des gesamten Baurechts oder von Teilen daran.

Die Grundeigentümerin ist berechtigt, bei Geltendmachung des Vorkaufsrechtes das Baurechtsgrundstück (oder Teile davon) zum von dritter Seite angebotenen Preis zu erwerben.

9.3. Frist

Das gesetzliche Vorkaufsrecht der Grundeigentümerin wird hiermit wie folgt geändert: Die Grundeigentümerin erhält für die Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes in Abweichung von der gesetzlichen Ordnung eine Frist von sechs Monaten.

9.4. Vorkaufsrecht der Baurechtsnehmerin

Das Vorkaufsrecht der Baurechtsnehmerin nach Artikel 682 Abs. 2 ZGB wird aufgehoben.

9.5. Vormerkung

Die vorstehenden Vereinbarungen über die Änderung des Vorkaufsrechts sind im Grundbuch vorzumerken: Änderung des Vorkaufsrechts der Grundeigentümerin und Aufhebung des Vorkaufsrechts der Baurechtsnehmerin.

10. Realisierung weiterer Bauprojekte

10.1. Projektierung

Etwaige weitere Bauprojekte sind zweckentsprechend auszugestalten. Sie sollen den baupolizeilich zulässigen Rahmen voll nutzen, müssen jedoch das geltende kantonale und kommunale Baupolizeirecht so einhalten, dass eine Ausnahmegewilligung nicht nötig wird.

Die Einreichung des Baugesuches für die Erteilung der baurechtlichen Bewilligung bedarf der Mitunterzeichnung durch die Grundeigentümerin.

10.2. Ausführung des Bauprojekts

Die Baurechtsnehmerin sorgt dafür, dass die Bauten und Anlagen sachgemäss und fachmännisch nach den einschlägigen Bestimmungen und nach den Regeln der Baukunst erstellt werden, ferner auch für die Einhaltung aller gesetzlichen, insbesondere feuerpolizeilichen Vorschriften und für die Erfüllung der mit der Baubewilligung allfällig erlassenen Auflagen.

10.3. Versicherungen

Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, für die gesamte Bauzeit eine progressive Bauwertversicherung sowie eine Bauwesenversicherung abzuschliessen.

Die Baurechtsnehmerin lässt die im Baurecht erstellten Bauten und Anlagen ausreichend und dauernd für Feuer und weitere Schäden sowie damit verbundene Haftpflicht gegenüber Dritten versichern. Die Grundeigentümerin kann jederzeit den Nachweis für diesen Versicherungsschutz verlangen.

10.4. Erfüllungskontrolle

Nach Abschluss aller Bauarbeiten ist die Grundeigentümerin durch die Baurechtsnehmerin zur Schlussprüfung der erstellten Bauten und Anlagen einzuladen. Die Prüfung dient nur der

Kontrolle, ob das Werk dem vorliegenden Vertrag entsprechend erstellt worden ist; sie beinhaltet keine weitergehende Verpflichtung seitens der Grundeigentümerin, insbesondere keine Mithaftung oder Garantie.

11. Informations- und Koordinationspflicht

Die Parteien werden, unter Berücksichtigung der gesetzlichen Bestimmungen diejenigen Informationen untereinander austauschen, welche für die erfolgreiche Umsetzung des vorliegenden Vertrages notwendig sind.

Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, ihre Bauarbeiten auf dem Baurechtsgrundstück mit anderen Bauarbeiten der Stadt Wädenswil oder ihr nahestehenden öffentlich-rechtlichen oder privaten Grundeigentümern in zeitlicher und örtlicher Hinsicht zu koordinieren. Es liegt in der Verantwortung der Baurechtsnehmerin, diese Koordination rechtzeitig vor geplanten Bauarbeiten vorzunehmen.

12. Weitere Bestimmungen

12.1. Gewährleistung

Jede Gewährleistung der Grundeigentümerin für Rechts- und Sachmängel des Baurechtsgrundstückes wird soweit gesetzlich zulässig und unter dem Vorbehalt von Absatz 2 wegbedungen. Die Parteien erklären, die Bedeutung dieser Bestimmung zu kennen.

Die Grundeigentümerin übernimmt die Gewähr dafür, dass sich auf der Baurechtsfläche keine Altlasten/belastete Standorte befinden. Sollte die Baurechtsnehmerin im Rahmen einer Überbauung der Baurechtsfläche im Zusammenhang mit Altlasten und/oder belasteten Standorten Auflagen der zuständigen Behörde zu erfüllen haben, so gehen die daraus resultierenden (angemessenen) Mehrkosten für Untersuchungen sowie für die spezielle Behandlung und/oder Entsorgung des verschmutzten Materials zulasten der Grundeigentümerin.

12.2. Besitzesantritt

Der Antritt des Baurechtsgrundstückes durch die Baurechtsnehmerin in Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahr erfolgt mit der Eintragung des Baurechts im Grundbuch.

12.3. Leitungen

Allfällige zum Vorschein kommende Leitungen hat die Baurechtsnehmerin auf eigene Kosten zu verlegen. Die Grundeigentümerin erklärt, dass ihr solche Leitungen nicht bekannt sind, soweit sie nicht auf dem Plan im Anhang zu diesem Vertrag ausgewiesen sind.

12.4. Dienstbarkeiten zugunsten der Öffentlichkeit

Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, der Stadt Wädenswil oder dem Staat Zürich für Durchführung, Bestand und Unterhalt von Werkleitungen irgendwelcher Art sowie von Beleuchtungsmasten, Hydranten, Trafostationen, Signalisationen und dergleichen unentgeltlich die nötigen Dienstbarkeiten zu Lasten des Baurechtsgrundstückes einzuräumen.

12.5. Öffentlich-rechtliche Lasten und privatrechtliche Verpflichtungen

Eine eventuelle Grundsteuer für den Boden des baurechtsbelasteten Grundstücks sowie Perimeterbeiträge, soweit sie den Boden betreffen, gehen zu Lasten der Grundeigentümerin.

Die Baurechtsnehmerin trägt alle anderen Steuern und Abgaben für die Bauten und Anlagen 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 mit Liegenschafteneigentum nach Obligationenrecht und Zivilgesetzbuch verbundenen privatrechtlichen Verpflichtungen. Werden solche Steuern und Abgaben von Gesetzes wegen bei der Grundeigentümerin erhoben, so ist ihr die Baurechtsnehmerin hierfür ersatzpflichtig.

12.6. Eigentumsbeschränkungen

Der Baurechtsnehmerin werden die gesetzlichen Eigentumsbeschränkungen gemäss Artikel 667 - 680 ZGB sowie Dienstbarkeiten, welche das baurechtsbelastete Grundstück betreffen, zur Einhaltung überbunden.

Die Urkundsperson hat die Baurechtsnehmerin darauf hingewiesen, dass öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen unabhängig von einer Anmerkung im Grundbuch rechtsgültig bestehen können. Die Baurechtsnehmerin hat sich daher bei den zuständigen Amtsstellen über solche Eigentumsbeschränkungen (Nutzungsvorschriften und -beschränkungen, baurechtliche Vorschriften und Auflagen, Altlasten etc.) direkt zu informieren.

12.7. Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland

Die Baurechtsnehmerin erklärt, von den Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland Kenntnis zu haben und dass sie diese einhalten wird.

12.8. Versicherungen

Die Vertragsparteien haben Kenntnis von Artikel 54 des Versicherungsvertragsgesetzes (VVG). Private Schaden- und Haftpflichtversicherungen gehen auf die Baurechtsnehmerin über. Diese kann den Übergang des Vertrags durch eine Erklärung schriftlich oder in einer anderen Form, die den Nachweis durch Text ermöglicht, bis spätestens 30 Tage nach der Handänderung ablehnen. Das Versicherungsunternehmen kann den Vertrag innert 14 Tagen nach Kenntnis des neuen Eigentümers schriftlich oder in einer anderen Form, die den Nachweis durch Text ermöglicht, kündigen. Der Vertrag endet frühestens 30 Tage nach der Kündigung.

12.9. Miet- und Pachtverträge

Die Parteien haben Kenntnis von den gesetzlichen Bestimmungen über die Veräusserung von Miet- (Art. 261 OR) und Pachtgegenständen (Art. 290 OR). Die Grundeigentümerin bestätigt, dass für das Vertragsobjekt keine Pachtverträge bestehen. Allfällig bestehenden Mietverhältnisse sind der Baurechtsnehmerin bekannt und gehen von Gesetzes wegen auf diese über.

12.10. Niederspannungsinstallationen

Die Vertragsparteien nehmen davon Kenntnis, dass nach Ziffer 3 des Anhanges zur Verordnung über die elektrischen Niederspannungsinstallationen vom 7. November 2001 (SR 734.27) die Niederspannungsinstallationen mit zehn- oder zwanzigjähriger Kontrollperiode bei einer Handänderung kontrolliert werden müssen, wenn seit der letzten Kontrolle mehr als fünf Jahre vergangen sind. Die Vertragsparteien erklären, dass die vorgeschriebene Kontrolle der elektrischen Niederspannungsinstallation im Vertragsobjekt erst nach der Eigentumsübertragung durch die Baurechtsnehmerin veranlasst wird. Sollten sich daraus für sie Nachteile irgendwelcher Art (namentlich Kostenfolgen) ergeben, wird die Grundeigentümerin von jeder Gewährleistungspflicht befreit.

12.11. Zonenplanänderung

Erfolgt während der Baurechtsvertragsdauer eine Aufzonung, so verbleibt die Mehrausnutzung bei der Grundeigentümerin. In Abweichung von den geltenden Vorgaben gemäss § 5 Abs. 2 lit. a des kantonalen Mehrwertausgleichsgesetzes wird eine allfällige Mehrwertabgabe durch die Grundeigentümerin übernommen.

13. Schlussbestimmungen

13.1. Grundbuchlicher Vollzug

Die Anmeldung dieses Baurechtsvertrages zur Eintragung ins Grundbuch hat nach Vertragsunterzeichnung erfolgen.

13.2. Gebühren

Die Beurkundungs- und Grundbuchgebühren für alle mit diesem Vertrag verbundenen Eintragungen und Vormerkungen sowie die Kosten für die Baurechtsmutation bezahlen die Parteien gemeinsam je zur Hälfte. Sie wissen, dass sie dafür solidarisch haften.

13.3. Ausübung des Baurechts

Wenn das Baurecht durch die Baurechtsnehmerin nicht oder nur eingeschränkt ausgeübt werden kann, weil Dritte entgegenstehende Rechte geltend machen oder durchsetzen können, werden seitens der Grundeigentümerin jegliche Entschädigungsansprüche der Baurechtsnehmerin wegbedungen.

13.4. Mediation und Zuständigkeit

Die Parteien verpflichten sich, bei etwaigen einvernehmlich nicht lösbaren Meinungsverschiedenheiten über diesen Vertrag oder im Zusammenhang mit dessen Abwicklung vor der Einleitung eines Gerichtsverfahrens eine Mediation durchzuführen, um eine interessengerechte und faire Verhandlung mit Unterstützung eines neutralen Mediators unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen, rechtlichen und politischen Gegebenheiten der Parteien zu erarbeiten. Die Parteien bestimmen den Mediator gemeinsam. Bei Nichteinigung wird der

Mediator von der schweizerischen Kammer für Wirtschaftsmediation benannt. Die Kosten des Mediators tragen die Parteien zu gleichen Teilen.

Scheitert die Mediation, so gilt die ordentliche gerichtliche Zuständigkeit.

Wädenswil, den ****

Für die Grundeigentümerin:

Stadt Wädenswil:

.....

.....

Für die Baurechtsnehmerin:

Alterszentrum Frohmatt AG:

.....

.....
