

Öffentliche Beurkundung

## BAURECHTSVERTRAG

zwischen

**Politische Gemeinde Zumikon**

nachstehend **Gemeinde** genannt,

Politische Gemeinde Zumikon, vertreten durch den Gemeinderat,  
Gemeindehaus, Dorfplatz 1 8126 Zumikon und dieser vertreten durch

.....

**- als Grundeigentümerin -**

und

..... (**Investor**)

nachstehend **Investor** genannt,

..... mit Sitz in ....., vertreten durch .....

**- als Bauberechtigte -**

## **1. Vorbemerkung**

Die Gemeinde Zumikon ist Eigentümerin des Grundstückes Kat.-Nr. 4841 mit einer Gesamtfläche von 6'673 m<sup>2</sup>. Für dieses wird der Private Gestaltungsplan Chirchbüel festgesetzt. Die Gemeinde beabsichtigt, das Areal im Baurecht für Wohnungen im Kostenmietprinzip zur Verfügung zu stellen.

Die Gemeinde und der Investor beabsichtigen, auf dem Areal eine Überbauung zu realisieren,

- in welcher insbesondere Junge und Familien dauerhaft preisgünstig wohnen können,
- welche namentlich bezüglich Wohnungsgrundrissen, Wohnhygiene und Energie qualitativ hochstehend ist, und
- welche eine zeitgemässe Architektur mit überzeugender ortsbaulicher Einordnung aufweist.

Die Gemeinde suchte einen Überbauungsvorschlag und hat zu diesem Zweck einen Investorenwettbewerb durchgeführt. Dieser bildet die Basis für den vorliegenden Baurechtsvertrag sowie für das zu realisierende Wohnbauprojekt.

## **2. Baurechtsdienstbarkeit (Personaldienstbarkeit)**

Die Grundeigentümerin bestellt hiermit auf der im Vertragsplan rot umrandeten Fläche von rund 6'000 m<sup>2</sup> (massgebend ist die nach Ausscheidung des Gewässerraums verbleibende Fläche) ein selbständiges, dauerndes und beschränkt übertragbares Baurecht im Sinne von Art. 675 und 779 ff des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB), das mit folgendem Wortlaut als Personaldienstbarkeit zugunsten der Bauberechtigten und zulasten der nachbezeichneten Grundstücke im Grundbuch einzutragen und im Sinne von Art. 943 ZGB und Art. 7 und 9 der Eidgenössischen Grundbuchverordnung (GBV) als Grundstück im Grundbuch aufzunehmen ist:

---

**Selbständiges, dauerndes und beschränkt übertragbares Baurecht für eine Wohnüberbauung**

zugunsten            Investor

zulasten            des Grundstücks Kat.-Nr. 4841

**Inhalt und Umfang**

Der jeweilige Eigentümer des belasteten Grundstücks gestattet der Bauberechtigten, auf dem Grundstück Kat.-Nr. 4841 (im Vertragsplan rot umrandet) im Rahmen der jeweiligen öffentlich-rechtlichen Bestimmungen eine Wohnüberbauung nach Massgabe der Bauverpflichtung gemäss Ziffer 6.6 zu erstellen und fortbestehen zu lassen. Dieses Wohnbau-Projekt hat sich an den Rahmen des Privaten Gestaltungsplanes Chirchbüel zu halten, dem die Gemeindeversammlung Zumikon am xx. xxxxxx xxxx zugestimmt hat und die Baudirektion mit Beschluss Nr. xx/xx vom xx. xxxxxx xxxx genehmigt hat.

Der nicht überbaute und nicht für Erschliessungs- und Ausstattungszwecke benötigte Teil der Baurechtsfläche darf von der Bauberechtigten frei als Grün- oder Erholungsraum der Wohnüberbauung genutzt werden, soweit der Gestaltungsplan keine verbindlichen Anordnungen trifft.

**Dauer**

Das Baurecht dauert 80 (achtzig) Jahre, von der Grundbucheintragung an gerechnet. Das Baurecht kann jedoch im gegenseitigen Einvernehmen verlängert werden (vgl. dazu Ziff. 6.14 unter „Weitere Bestimmungen“ hinten).

**Beschrieb des belasteten Grundstücks**

In der Gemeinde Zumikon

Kat.- Nr. xxxx      Grundbuch-Blatt xxxx      Plan xx      x'xxx m<sup>2</sup>

---

-> Ergänzung durch Notariat nach Phase Abschluss Investorenwettbewerb/ Gestaltungsplan

x'xxx m<sup>2</sup>      (xxxxxx Aren xxxxxx Quadratmeter)

Grenzen:

Laut Grundbuchplan Nr. ....

Anmerkungen:

.....

Vormerkungen:

.....

Dienstbarkeiten:

.....

Grundpfandrechte:

.....

Bemerkung zu den Anmerkungen, Vormerkungen und Dienstbarkeiten:

Den Parteien ist der genaue Wortlaut bekannt; auf eine vollständige Wiedergabe an dieser Stelle wird verzichtet.

Bemerkung zum Grundstücksbeschrieb:

.....

### **3. Heimfall (Entschädigung und Verfahren)**

#### **3.1. Ordentlicher Heimfall**

Auf den Zeitpunkt des Ablaufs des Baurechts gehen die durch die Bauberechtigte erstellten Bauten und Anlagen in das Eigentum der Grundeigentümerin über.

Beim ordentlichen Heimfall hat die Grundeigentümerin der Bauberechtigten für die heimfallenden Bauten und Anlagen eine Entschädigung von 85 % des dannzumaligen Zustandswertes zu leisten. Als Zustandswert gilt der Wert, den die Bauten und Anlagen im Zeitpunkt des Heimfalles unter Berücksichtigung des Alters, ihrer weiteren Verwendungsmöglichkeiten für die Grundeigentümerin und ihrer voraussichtlichen wirtschaftlichen Lebensdauer aufweisen. Falls bis 6 Monate vor Ablauf des Baurechts über die Höhe des Zustandswertes keine Einigung erzielt wird, ist dieser aufgrund einer gemeinsam in Auftrag gegebenen Schätzung als Diskussionsgrundlage festzulegen. Die externe Schätzung ist für die Parteien verbindlich. Können sich die Parteien innert 30 Tagen nicht über einen gemeinsamen Schätzer und innert 60 Tagen nach Erhalt der Schätzung nicht über die Höhe des Zustandswertes einigen, so hat jede Partei je einen vom SVIT (Schweiz. Verband der Immobilitentreuhänder) anerkannten Experten als Mitglied eines zweiköpfigen Schiedsgerichts zu benennen. Dieses Schiedsgericht legt den Wert verbindlich fest. Auf dieses Schiedsgericht finden die dannzumaligen einschlägigen Bestimmungen des Kantons Zürich für die Schiedsgerichtsbarkeit Anwendung.

#### **3.2. Vorzeitiger Heimfall**

Die Bauberechtigte wird ausdrücklich darauf aufmerksam gemacht, dass die Grundeigentümerin den vorzeitigen Heimfall herbeiführen kann, wenn erstere in grober Weise ihr dingliches Recht überschreitet oder vertragliche Verpflichtungen verletzt (Art. 779 f-h ZGB), zum Beispiel Erstellung von unzulässigen Bauten, rechtswidrige Benutzung der Bauten und Freiflächen, Nicht-Bezahlung des Baurechtszinses.

Für die Festsetzung der Entschädigung gilt sinngemäss die Regelung des ordentlichen Heimfalls.

Ein schuldhaftes Verhalten der Bauberechtigten kann gemäss Art. 779g Abs. 1 ZGB zu einer Herabsetzung der Entschädigung führen. Schadenersatzforderungen der Grundeigentümerin bleiben vorbehalten, unbenommen, ob der vorzeitige Heimfall von der Grundeigentümerin ausgeübt wird.

### **3.3. Auszahlung**

Die beim Heimfall des Baurechts geschuldete Entschädigung für die Übernahme der Bauten und Anlagen wird fällig auf den Tag des Erlöschens des Baurechts.

Die beim Heimfall des Baurechts geschuldete Entschädigung für die Übernahme der Bauten und Anlagen ist in erster Linie für die Rückzahlung der Grundpfandschulden sowie die Ablösung allfälliger Bauhandwerkerpfandrechte zu verwenden. Die Grundeigentümerin ist alsdann berechtigt, allfällige Guthaben gegenüber der Bauberechtigten mit der Heimfallsentschädigung zu verrechnen.

### **3.4. Vormerkung im Grundbuch**

Die vorstehenden Vereinbarungen betreffend Heimfallsentschädigung sind während der Dauer des Baurechtes sowohl beim belasteten Grundstück als auch beim Baurechtsgrundstück im Grundbuch vorzumerken.

## **4. Übersicht über die Grundbucheintragungen**

### **4.1 Auf dem Grundbuchblatt des belasteten Grundstückes**

- Baurechtsdienstbarkeit (Ziff. 2)
- Vormerkung der Heimfallsbestimmungen (Ziff. 3)
- Vormerkung der Abänderung der gesetzlichen Vorkaufsrechte (Ziff. 6.11)

### **4.2 Auf dem Grundbuchblatt des Baurechts**

- Vormerkung der Heimfallsbestimmungen (Ziff. 3 ff)
- Vormerkung der Abänderung der gesetzlichen Vorkaufsrechte (Ziff. 6.11)
- Grundpfandverschreibung (Ziff. 5.4)

## 5. Baurechtszins

### 5.1. Festsetzung

Die Parteien setzen den Basislandwert des baurechtsbelasteten Landes unter Berücksichtigung der Zielsetzung und der Planungsauflagen (vgl. Ziff. 1) auf Fr. 1'250.-- (Franken xxxxxx) pro m<sup>2</sup> fest. Dies entspricht xx% des aktuellen Verkehrswertes (von Fr. x'x00.--). Bezogen auf die baurechtsrelevante Fläche von 6'673 m<sup>2</sup> ergibt sich ein Basislandwert von insgesamt Fr. x'xxx'xxx.--.

Der Baurechtszins wird auf den Zinsbeginn (Zeitpunkt Baufreigabe) hin definitiv festgesetzt. Dabei werden die baurechtsbelastete Fläche sowie der massgebende Zinssatz definitiv ermittelt. Für die Verzinsung des Landwertes vereinbaren die Parteien die Verwendung des hypothekarischen Referenzzinssatzes des Bundes, der im Mietrecht (OR plus VMWG) Anwendung findet. Sollte der Referenzzinssatz für Mietverhältnisse der einst nicht mehr festgelegt werden, so gilt der Zinssatz, auf welchen dann zumal üblicherweise im Rahmen von Baurechtsverträgen Bezug genommen wird. Für die Berechnung des Baurechtszinses gilt der am 1. Dezember des Vorjahres gültige Zinssatz.

Bei Vertragsabschluss beträgt der massgebende Zinssatz ...% (zur Zeit 1.50 %).

Der minimale Zinssatz beträgt 1.50 %. Übersteigt der massgebende Zinssatz 5.00 % und kann die Bauberechtigte diesen daraus resultierenden höheren Baurechtszins nicht auf die Mieter (Kostenmiete) überwälzen, hat die Baurechtsnehmerin Anrecht auf eine gemeinsame Überprüfung der Erhöhung.

Der Baurechtszins ist halbjährlich im Voraus gegen Rechnungsstellung durch die Gemeinde (jeweils per 1. Januar und 1. Juli eines Jahres) auf ein von der Gemeinde zu bezeichnendes Konto zu leisten.



## **5.2. Anpassung Landwert**

### 5.2.1. Anpassung an die Teuerung

Der für die erstmalige definitive Baurechtszinsberechnung ermittelte Landwert basiert auf dem Punktestand des Schweizerischen Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) im Zeitpunkt der Eintragung des Baurechts im Grundbuch.

Der Landwert wird erstmals per .... und dann alle 5 Jahre (jeweils per 1. Januar) wie folgt an die Veränderung des LIK angepasst.

Dieser Basislandwert erhöht oder vermindert sich um 100 % (einhundert Prozent) der Veränderung des LIK seit der anfänglichen (bzw. letztmaligen) Festsetzung. Eine allfällige Verminderung des LIK wird nur berücksichtigt, wenn damit der ursprüngliche Landwert nicht unterschritten wird. Massgeblich ist jeweils der Stand des LIK des Oktobers des Vorjahres (Beispiel: Anpassung Landwert mit Wirkung ab 1.1.2030, relevant ist LIK vom Oktober 2029).

### 5.2.2. Erhöhung Nutzfläche

Bei einer nachträglichen höheren Ausnützung des Landes (An- und Neubauten, Dachausbauten, Aufstockungen etc.) erfährt der Landwert nach Massgabe der dannzumal gültigen «Richtlinien» eine Anpassung. Die massgeblichen Aufwendungen werden vollumfänglich berücksichtigt.

Der Wert, um den der Landwert erhöht wird, unterliegt im Sinne von Ziff. 5.2.1 bei späteren Baurechtszinsanpassungen ebenfalls einer Anpassung um 100 % des LIK (seit der erstmaligen Berücksichtigung der Erhöhung der Nutzfläche). Diese Anpassung kann rückwirkend auf den Zeitpunkt der Bezugsbereitschaft der neuen Flächen geltend gemacht werden.

### **5.3. Anpassung Zinssatz**

Für die Berechnung des Baurechtszinses gilt stets der am 1. Dezember des Vorjahres gültige mietrechtliche Referenzzinssatz. 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.

### **5.4. Sicherstellung des Baurechtszinses**

Zur Sicherstellung des Baurechtszinses und aller aus dem Baurechtsvertrag entstehenden Verpflichtungen bestellt die Bauberechtigte zugunsten der Grundeigentümerin und zulasten des Baurechtsgrundstückes eine Grundpfandverschreibung (Maximalhypothek) in der Höhe des dreifachen jährlichen Baurechtszinses, gerundet auf Fr. 10'000.--.

Beim vorstehend vereinbarten Baurechtszins ergibt dies aktuell einen Betrag von Fr. xx'000.-- (Franken .....). Die Grundpfandverschreibung wird einstweilen an 1. Pfandstelle errichtet.

Sollte der Baurechtszins erhöht werden, so verpflichtet sich die Bauberechtigte, auf Verlangen der Grundeigentümerin alle Erklärungen abzugeben, um das Pfandrecht entsprechend zu erhöhen oder eine neues Grundpfand zu errichten.

Die Grundeigentümerin verpflichtet sich gegenüber der Bauberechtigten, dieser Grundpfandverschreibung einen Kapitalvorgang von höchstens 85% (fünfundachtzig Prozent) der Nettoanlagekosten mit einem Maximalzinsfuss von 10% (zehn Prozent) vorstellen zu lassen.

Diese Grundpfandverschreibung ist anlässlich des grundbuchlichen Vollzugs des Baurechtsvertrags zulasten des Baurechtsgrundstückes im Grundbuch einzutragen.

### **5.5. Amortisationspflicht**

Die Bauberechtigte hat die auf der Baurechtsparzelle lastenden Grundpfandschulden durch angemessene Amortisationen auf einem Stand zu halten, der keinesfalls höher ist als die nach Ziffern 3.1/3.2 dieses Vertrags vereinbarte Heimfallentschädigung.

## **6. Weitere Bestimmungen**

### **6.1. Besitzesantritt / Abrechnung**

Der Antritt des Baurechtsgrundstückes durch die Bauberechtigte in Rechten und Pflichten, Nutzen, Lasten und Gefahr erfolgt mit dem grundbuchlichen Vertragsvollzug (Ziff. 7.4.).

Im gegenseitigen Einvernehmen wird auf die Abrechnung über Einnahmen, Abgaben usw., die das belastete Grundstück betreffen, verzichtet.

### **6.2. Enteignung**

Im Falle einer ganzen oder teilweisen Enteignung des Baurechtsgrundstückes besitzt die Bauberechtigte keine Ansprüche gegen die Grundeigentümerin. Es ist allein Sache der Bauberechtigten, die Forderungen, welche ihr aus Enteignungsrecht zustehen, direkt beim Enteigner geltend zu machen.

Der Baurechtszins reduziert sich im Verhältnis zur enteigneten Landfläche und Überbaumungsmöglichkeit der Restfläche. Eine Abtretung unbedeutender Teile des Baugrundstückes bleibt ohne Einfluss auf den Baurechtszins, wenn dadurch die bauliche Ausnützung und die Benutzung der unüberbauten Flächen nicht oder nur unbedeutend eingeschränkt werden.

### **6.3. Gewährleistung / Ausnützung / Erschliessung / Baugrund und Altlasten**

Die Überlassung des baurechtsbelasteten Grundstückes erfolgt in dem den Parteien bekannten heutigen Zustand und ohne Gewähr für Rechts- und Sachmängel, insbesondere hinsichtlich der Eignung als Baugrund. Vorbehalten bleiben Art. 192 Abs. 3 und Art. 199 OR. Die Parteien kennen die Bedeutung dieser Bestimmungen.

Die Parteien bzw. der vereinbarte Baurechtszins gehen davon aus, dass das Baugrundstück im Rahmen der öffentlich-rechtlichen Vorschriften baurechtlich vollständig ausgenützt werden kann. Bei einer allfällig im Zusammenhang mit dem geplanten Bauvorhaben aus rechtlichen Gründen sich als notwendig erweisenden erheblichen Reduktion der Baumasse (mindestens 10%) hat eine anteilmässige Anpassung des Landwertes und somit des Baurechtszinses zu erfolgen.

Die Parteien bzw. der vereinbarte Baurechtszins gehen davon aus, dass das Baugrundstück vollständig erschlossen ist. Für die Erschliessung und Überbauung des Areals gemäss Gestaltungsplan sind die bestehenden Anlagen ausreichend und es sind keine weiteren öffentlichen Anlagen erforderlich. Die Erstellungs-, Unterhalts- und Erneuerungskosten der privaten Leitungen (Hausanschlüsse bis und mit Anschluss an Hauptkanal oder -leitung) trägt zu 100% die Bauberechtigte. Die Bauberechtigte hat zum Zeitpunkt der Neuüberbauung die entsprechenden Anschlussgebühren und Netzkostenbeiträge zu leisten. Die Elektrizitätswerke des Kantons Zürich behalten sich je nach angemeldeter Bezugsleistung vor, das Aufstellungsrecht für Verteilkkabinen oder einer Transformatorenstation auf dem zu überbauenden Grundstück zu verlangen. Die Erschliessung mit zusätzlichen Medien (Swisscom, Cablecom usw.) hat die Bauberechtigte zu übernehmen.

Allfällige zum Vorschein kommenden Leitungen hat die Bauberechtigte auf eigene Kosten zu verlegen. Die Grundeigentümerin erklärt, dass ihr solche Leitungen nicht bekannt sind.

Das baurechtsbelastete Grundstück ist im Kataster der belasteten Standorte (KbS) des Kantons Zürich nicht registriert. Sollten trotzdem im Rahmen der Bauarbeiten wegen Altlasten oder Bodenbelastungen Massnahmen notwendig sein oder Mehrkosten entstehen, übernimmt die Grundeigentümerin diese. In einem solchen Fall nimmt die Bauberechtigte im Zuge der Erstellung ihres Bauvorhabens die fachgerechte Bereinigung gemäss einem von den massgebenden Fachstellen und der Gemeinde zu bewilligenden Entsorgungskonzept vor. Die Grundeigentümerin übernimmt die Mehrkosten Dritter. Anderweitige Kosten, insbesondere die so genannten Ohnehinkkosten (z. B. Bodensondierungen, Baustelleneinrichtungen, Aushub und Wegtransport, entsprechende Honoraranteile etc.), werden demgegenüber von der Bauberechtigten getragen. Das notwendige Konzept ist in Absprache mit der Grundeigentümerin so zu wählen, dass die geringstmöglichen Kosten daraus resultieren. Es ist also ausdrücklich nicht eine Totalsanierung anzustreben, sondern die Bereinigung ist so zu gestalten, dass lediglich die gesetzlichen Mindestvorgaben eingehalten werden. Dies schliesst mit ein, dass möglichst viel belastetes Material an Ort und Stelle belassen werden kann. Zur Feststellung der kostengünstigsten Variante sind in gegenseitiger Absprache mindestens drei Offerten (von Ingenieuren, Unternehmern, Geologen, Deponien, Transportunternehmen usw.) einzuholen. Die Vergabe bedarf der Zustimmung der Grundeigentümerin.

#### **6.4. Miet- und Pachtverhältnisse**

Das baurechtsbelastete Grundstück ist frei von Miet- und Pachtverhältnissen zu übergeben. Bestehende Vertragsverhältnisse sind bis zum grundbuchlichen Vertragsvollzug durch die Grundeigentümerin rechtsgültig aufzulösen (vgl. Ziff. 7.4).

#### **6.5. Versicherungsverträge**

Versicherungsverträge bezüglich des belasteten Grundstückes bestehen gemäss Angaben der Parteien keine (Art. 54 VVG).

## **6.6. Bauverpflichtung**

### 6.6.1. Grundsatz

Die Gemeinde hat zwecks Evaluierung eines überzeugenden Überbauungsvorschlages im Rahmen eines Investorenwettbewerbs ein Konkurrenzverfahren durchgeführt.

Die Bauberechtigte verpflichtet sich, das aufgrund dieses Wettbewerbs evaluierte Wohnbau-Projekt (*Bezeichnung: .....*) unter Beachtung der Empfehlungen des Beurteilungsgremiums sowie entsprechend den im Gestaltungsplan festgesetzten Bauvorschriften zu planen und zu realisieren.

### 6.6.2. Finanzierungsnachweis

Die Bauberechtigte hat der Grundeigentümerin vor Abschluss des Baurechtsvertrages einen Finanzierungsnachweis für die auf dem Grundstück geplanten Bauten vorzulegen.

### 6.6.3. Projektierung

Die Bauberechtigte ist verpflichtet, dem im Investorenwettbewerb beigezogenen Architekten und Landschaftsarchitekten..... einen Leistungsanteil von mindestens 50% gemäss Ordnung Nr. 102 des SIA (Leistungen des Architekten) und Ordnung Nr. 105 des SIA (Leistungen des Landschaftsarchitekten) für die gemäss diesem Vertrag auf den Baugrundstücken zu realisierende Überbauung zu vergeben. Zur Sicherstellung der Umsetzung der gestalterischen Idee, sind mindestens folgende Leistungsanteile abzudecken:

- Phasen 4.31 bis 4.33: Vorprojekt bis und mit Bewilligungsverfahren
- Phase 4.52: Ausführung "Gestalterische Leitung"

Massgebend für die Rechte und Pflichten der Parteien dieses Planervertrages ist die bei Vertragsabschluss gültige Ordnung Nr. 102 resp. 105 des SIA.

#### 6.6.4. Baueingabe

Die Bauberechtigte ist nach Unterzeichnung dieses Vertrages und nach Vorliegen der notwendigen planerischen Grundlagen (Wettbewerbsresultat) auf eigenes Risiko hin ermächtigt und verpflichtet, das erforderliche Baugesuch ausarbeiten zu lassen und einzureichen sowie allgemein alle Vorkehrungen zur Erlangung der erforderlichen Baubewilligung zu treffen.

Das Baugesuch ist spätestens innert eines Jahres nach rechtskräftiger Genehmigung dieses Vertrages durch die zuständigen Gemeindeinstanzen (Urnenabstimmung) der Baubehörde der Gemeinde einzureichen. In begründeten Fällen kann die Gemeinde diese Frist auf Gesuch hin angemessen erstrecken.

#### 6.6.5. Baubeginn und Bezug

Mit dem Bau hat die Bauberechtigte innert eines Jahres nach rechtskräftig erteilter Baubewilligung zu beginnen.

Die Wohnungen müssen innert drei Jahren seit Baufreigabe fertiggestellt und bezugsbereit sein.

In begründeten Fällen kann die Gemeinde diese Fristen auf Gesuch hin angemessen erstrecken.

#### 6.6.6. Konventionalstrafe

Für jeden Monat, um den die in Ziffer 6.6.3 und 6.6.4 genannten Fristen überschritten werden, erhält die Grundeigentümerin als Konventionalstrafe einen Betrag von 3% des jährlichen Baurechtszinses gemäss Ziff. 5.1, sofern die Bauberechtigte nicht nachweist, dass die Verzögerung nicht infolge eines von ihr verursachten oder in ihrer Risikosphäre liegenden Grundes erfolgt ist. Die Konventionalstrafe entfällt, wenn die Gemeinde einer Fristerstreckung zugestimmt hat.

#### 6.6.7. Urheberrecht

Sollte das Bauvorhaben aus irgendwelchen bei der Bauberechtigten liegenden Gründen nicht realisiert werden, so verpflichtet sich die Bauberechtigte, das Urheberrecht sowie sämtliche Bauunterlagen und Baupläne unentgeltlich an die Grundeigentümerin abzutreten.

### **6.7. Spätere bauliche Veränderungen**

Alle Veränderungen, die das äussere Erscheinungsbild verändern (z. B. An- und Neubauten, Umnutzungen, Dachausbauten, Aufstockungen, Fassadenveränderungen, etc.) bedürfen in jedem Falle, nebst der öffentlich-rechtlichen Bewilligung durch die zuständige Gemeindebehörde, der schriftlichen Zustimmung der Grundeigentümerin.

Umfassende und zu einer Wertsteigerung führende Renovationen, welche in den letzten 15 Jahren vor Ablauf des Baurechts durchgeführt werden, bedürfen in jedem Fall der Zustimmung der Grundeigentümerin.

### **6.8. Unterhalt**

Die Bauberechtigte ist verpflichtet, die Bauten und Anlagen sowie den Umschwung während der Dauer der Baurechtsverleihung ordnungsgemäss zu unterhalten. Die Grundeigentümerin ist berechtigt, die Erfüllung dieser Auflage jederzeit zu kontrollieren und das Baugrundstück nach Voranzeige zu diesem Zwecke zu betreten.

### **6.9. Berücksichtigung des lokalen Gewerbes**

Bei der Erstellung und insbesondere bei der späteren Bewirtschaftung wird die Bauberechtigte lokale Anbieter von Bau- und andern benötigten Dienstleistungen zur Offertstellung mit einladen und bei konkurrenzfähigen Angeboten in einem angemessenen Umfang berücksichtigen.



## **6.10. Vermietungs- und Bewirtschaftungsverpflichtung / Mietzinsfestlegung**

### 6.10.1. Grundsatz

Die Grundsätze für die Vermietung, Bewirtschaftung und Mietzinsfestlegung der Wohnungen auf dem Baurechtsgrundstück sind im Vermietungsreglement vom ..... festgelegt. Dieses Reglement bildet Bestandteil des vorliegenden Vertrages. Eine Anpassung dieses Reglements bedarf der schriftlichen Zustimmung der Grundeigentümerin.

Von diesem Reglement darf nur abgewichen werden, wenn und solange seine Erfüllung mangels Bewerbern nicht möglich ist. Solche Geschäfte sind dem Gemeinderat anzuzeigen.

Die Anwendung des Vermietungsreglements auf den Wohnflächenanteil mit freier Mietzinsfestlegung gemäss Ziff. 6.10.2 ist freiwillig.

Bei einer unzulässigen Nichtbeachtung des Vermietungsreglements stehen der Grundeigentümerin die folgenden Sanktionsmöglichkeiten zur Verfügung: Einzug von (x%) des Mietertrags von nicht reglementskonform vermieteten Wohnungen, (anteilige) Erhöhung des Landwertes auf die Höhe des Verkehrswertes (für die Berechnung des Baurechtszinses), eine Konventionalstrafe im Umfang von x% des Baurechtszinses, bei groben Verstössen kann zudem der vorzeitige Heimfall gemäss Ziffer 3.2. des vorliegenden Vertrags herbeigeführt werden.

Vorbehalten bleibt die dauernde oder vorübergehende Verwendung bzw. der Umbau einzelner Wohnungen für Zwecke, die der unmittelbaren Versorgung der Wohnungsmieterinnen und -mieter sowie des näheren Quartiers dienen (z.B. Pflegewohnung, andere medizinische Angebote, Kinderbetreuungseinrichtungen, Gemeinschaftsräume, etc.). Eine derartige Zweckänderung bedarf aber in jedem Falle, nebst der öffentlich-rechtlichen Bewilligung durch die Baubehörde, der schriftlichen Zustimmung der Grundeigentümerin bzw. des von ihr in der Gemeindeordnung als dafür zuständig bezeichneten Organs.

Bei allen Entscheidungen, welche das Baurecht bzw. die im Baurecht erstellten Bauten betreffen, wird die Bauberechtigte vorgängig die Interessen der Grundeigentümerin anhören.

#### 6.10.2. Mietzinsfestlegung

Die Bedingungen der Baurechtsvergabe, insbesondere der Basislandwert, liegen erheblich unter dem marktüblichen Verkehrswert für vergleichbares Bauland in Zumikon. Mit der Ermässigung will die Grundeigentümerin preisgünstiges Wohnen, insbesondere für Familien, fördern.

75% der gesamthaften Wohnflächen sind als preisgünstige Wohnungen zu vermieten.

Die Parteien legen für den Anteil preisgünstige Wohnungen aufgrund der aktuellen Grundlagen (Baukosten, Baurechtszins, Bewirtschaftungsquote) einen Ansatz von Fr. 230.-- pro Quadratmeter Mietfläche (HNF Hauptnutzfläche gemäss Norm SIA SN 504 416) netto fest. Der vorstehende Betrag wird dem Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) angepasst (Basisindex: Dezember .....; Indexstand .... = 100 Punkte). Bei den restlichen 25% der Wohnflächen ist der Investor, unter Einhaltung der Kostenmiete über alle Wohnungen, frei in der Mietzinsfestlegung.

Die Grundeigentümerin wird die Mietzinsfestlegung nach dem Prinzip der Kostenmiete und gestützt auf die Bestimmungen der massgebenden kantonalen Erlasse überprüfen. Den zuständigen Organen der Gemeinde ist Einsichtnahme in alle Belege, Abrechnungen usw. zu gewähren.

Bei allen im Baurecht erstellten Wohnungen handelt es sich somit um Wohnräume, deren Bereitstellung von der öffentlichen Hand gefördert wurde und deren Mietzinse von der Gemeinde Zumikon kontrolliert werden (Art. 253 b OR).

#### 6.10.3. Räumlichkeiten für eigene Bedürfnisse

Die Gemeinde kann als Baurechtsgeberin bei der Erstvermietung oder bei späteren Neuvermietungen bis 20 % der Wohnungen sowie andere Flä-

chen für eigene Bedürfnisse beanspruchen, dies jedoch zu den identischen Bedingungen wie sie für Dritte gelten. Allfällige Ermässigungen hätte die Gemeinde der Bauberechtigten auszugleichen. Es ist nicht massgeblich, ob die Gemeinde selbst oder von der Gemeinde gemeldete Personen als Mieter fungieren.

### **6.11. Vorkaufsrechte**

Hinsichtlich der sowohl der Grundeigentümerin als auch der Bauberechtigten im Sinne von Art. 681 und 682 ZGB zustehenden Vorkaufsrechte wird Folgendes vereinbart:

#### 6.11.1. Vorkaufsrecht der Grundeigentümerin

Die Grundeigentümerin ist berechtigt, bei Geltendmachung des Vorkaufsrechtes, das Baurechtsgrundstück zu dem von dritter Seite angebotenen Preis, maximal jedoch zum Wert der Heimfallsentschädigung, zu erwerben. Für die Ausübung des Vorkaufsrechtes wird der Grundeigentümerin eine Frist von zwölf Monaten eingeräumt, gerechnet vom Empfang an der nach Art. 681a ZGB zu erlassenden Mitteilung.

#### 6.11.2. Vorkaufsrecht der Bauberechtigten

Die Bauberechtigte ist befugt, das Vorkaufsrecht zu dem von dritter Seite angebotenen Preis auszuüben. Für die Ausübung des Vorkaufsrechtes steht ihr ebenfalls eine Frist von zwölf Monaten zu.

Diese vom Gesetz (Art. 682 Abs. 2 ZGB) abweichende Ordnung über das Vorkaufsrecht ist während der Dauer des Baurechtes im Grundbuch vorzuzeichnen.

### **6.12. Abgaben / Haftung**

Die Bauberechtigte trägt alle mit den Gebäuden und dem Baurecht verbundenen öffentlich- und privatrechtlichen Verpflichtungen.

Werden Steuern und Abgaben, welche die Gebäulichkeiten und das Baurecht betreffen, bei der Grundeigentümerin erhoben, hat die Bauberechtigte dieser in vollem Umfang Ersatz zu leisten. Steuern und Abgaben sowie Perimeterbeiträge, die sich auf den mit dem Baurecht belasteten Boden allein beziehen, werden von der Grundeigentümerin getragen.

Wird die Grundeigentümerin als Eigentümerin des mit dem Baurecht belasteten Bodens von einem Dritten belangt (z. B. gestützt auf Art. 679 und 684 ZGB oder Art. 58 OR), steht ihr in vollem Ausmass der Rückgriff gegen die Bauberechtigte zu. Sofern die Grundeigentümerin es verlangt, ist die Bauberechtigte verpflichtet, einen gegen die Erstgenannte erhobenen Prozess auf eigene Kosten und Gefahr zu führen. Dagegen steht der Bauberechtigten, sofern diese von einem Dritten direkt belangt wird, keinerlei Rückgriff gegen die Grundeigentümerin zu.

Die Bauberechtigte ist verpflichtet, sich gegen Risiken angemessen zu versichern und die Versicherungen während der Dauer des Baurechts aufrecht zu erhalten. Die Grundeigentümerin ist berechtigt, jederzeit einen Nachweis über das Bestehen der Versicherung zu verlangen.

Die Grundeigentümerin ist nicht berechtigt, ohne Einwilligung der Bauberechtigten gerichtliche Klagen anzuerkennen oder Vergleiche abzuschliessen, welche die Bauberechtigte belasten.

### **6.13. Verfügungsrecht über das baurechtsbelastete Grundstück und Landbeanspruchungsrecht der Grundeigentümerin**

Alle Verfügungen, die über den in diesem Vertrag beschriebenen Umfang des Baurechts hinausgehen, fallen ausschliesslich in die Zuständigkeit der Grundeigentümerin, weshalb sie nur von dieser angeordnet bzw. sanktioniert werden können. Die Bauberechtigte ist also nicht befugt, derartige Massnahmen zu treffen.

Im weiteren ist die Grundeigentümerin berechtigt, unbedeutende Teile des baurechtsbelasteten Grundstückes entschädigungslos zu beanspruchen und deren Entlassung aus dem Baurechtsvertrag unentgeltlich zu verlan-

gen, soweit dadurch die bauliche Ausnützung oder die Bewerbung nicht eingeschränkt werden (z.B. zwischen Baulinien gelegenes Land).

#### **6.14. Baurechtsverlängerung**

Das Baurecht kann im gegenseitigen Einverständnis verlängert werden. Zehn Jahre vor Ablauf der Baurechtsdauer kann jede Partei verlangen, dass Verhandlungen über eine Verlängerung des Baurechts aufgenommen werden. Können sich die Parteien nicht spätestens fünf Jahre vor Ablauf der Baurechtsdauer über eine Verlängerung einigen, so fällt dieses nach Ablauf heim (ordentlicher Heimfall).

#### **6.15. Übertragung des Baurechtes**

Das Baurecht ist grundsätzlich übertragbar, jedoch nur an gemeinnützige Wohnbau-Genossenschaften oder vergleichbare dem gemeinnützigen Wohnungsbau verpflichtete Körperschaften

Die Übertragung des Baurechtes auf einen Rechtsnachfolger einschliesslich der Bestellung von Unterbaurechten ist nur mit Zustimmung der Grundeigentümerin möglich.

Die Zustimmung darf nur verweigert werden, wenn der Rechtsnachfolger nicht alle obligatorisch wirkenden Vertragsbestimmungen übernimmt und/oder der gemeinnützige Zweck der Überbauung nicht mehr gewährleistet ist und/oder sich der Rechtsnachfolger als nicht kreditwürdig erweist oder bei Vorliegen anderer wichtiger Gründe in der Person des Erwerbers oder bezüglich Nutzungsart.

Bei Übertragung des Baurechts gehen alle Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag (inkl. allfällige spätere Änderungen oder Ergänzungen) auf den Erwerber über. Die Bauberechtigte haftet für alle Schäden aus der Missachtung dieser Verpflichtung. Insbesondere gilt dies auch für alle obligatorischen Vereinbarungen.

#### **6.16. Überbindungspflicht**

Die Vertragsparteien verpflichten sich, sämtliche in diesem Vertrag begründeten Verpflichtungen – soweit sie nicht erfüllt worden sind oder von Gesetzes wegen übergehen – allfälligen Rechtsnachfolgern zu überbinden, mit der Auflage, alle späteren Rechtsnachfolger in gleicher Weise zu verpflichten.

### **7. Schlussbestimmungen**

#### **7.1. Gerichtsstand**

Als Gerichtsstand für alle Streitigkeiten, die sich aus diesem Baurechtsvertrag ergeben, ist der Ort der gelegenen Sache massgebend.

#### **7.2. Begründungs- und Eintragungskosten**

Alle mit diesem Baurechtsvertrag verbundenen Notariats- und Grundbuchamtskosten werden von den Parteien, unter solidarischer Haftung, je zur Hälfte bezahlt.

#### **7.3. Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland**

Die Vertragsparteien sind auf die Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) und die dazugehörige Verordnung (BewV) hingewiesen worden.

Die Parteien kennen die verwaltungs-, zivil- und strafrechtlichen Sanktionen laut BewG 25 ff., die Bauberechtigte insbesondere auch BewG 29.

#### **7.4. Grundbuchlicher Vollzug**

Die Anmeldung dieses Baurechtsvertrages zur Eintragung ins Grundbuch hat nach Erfüllung folgender Bedingungen zu erfolgen:

1. Rechtskräftige Genehmigung des Baurechtsvertrages durch die zuständigen Instanzen der Grundeigentümerin (Urnenabstimmung) und der Bauberechtigten;
2. Rechtskräftige Baubewilligung für das Bauvorhaben;
3. Rechtsgültige Aufhebung allfälliger bezüglich dem Baurechtsareal bestehender Vertragsverhältnisse;

Die Grundbuchanmeldung ist spätestens 60 Tage nach Erfüllung aller Bedingungen einzureichen. Nach unbenutztem Ablauf dieser Frist befindet sich die säumige Partei in Verzug. Dieser ist von der erfüllungsbereiten Partei eine angemessene Nachfrist im Sinne von Art. 107 OR anzusetzen.

Treten diese Bedingungen nicht innert 1 Jahr (Ziffer 7.4. Bedingungen 1 und 3) bzw. innert 4 Jahren (Ziffer 7.4. Bedingung 2) seit Vertragsunterzeichnung ein, so erlangt dieser Vertrag keine Rechtswirksamkeit. Im gegenseitigen Einverständnis beider Parteien können diese Fristen angemessen verlängert werden.

#### **7.5. Aufheben des Baurechtsvertrages**

Sofern die Bauberechtigte mit der Ausführung des Bauvorhabens innert zweier Jahre nach dem grundbuchlichen Vollzug - gleichgültig aus welchen Gründen - nicht begonnen haben sollte, kann der Baurechtsvertrag auf Verlangen der Grundeigentümerin aufgehoben werden. Die Bauberechtigte verpflichtet sich für diesen Fall, zur Löschung des im Grundbuch eingetragenen Baurechtes Hand zu bieten und für die nötigen Bewilligungen besorgt zu sein.

Sollte der Baubeginn aus irgendwelchen Gründen innert fünf Jahren seit der Vertragsbeurkundung nicht erfolgt sein, kann jede Partei die Aufhebung des Baurechtsvertrages verlangen.

Allfällige Schadenersatzansprüche bleiben vorbehalten.

## 7.6. Vertretungen

Die Gemeinde Zumikon ist heute vertreten durch:

- .....
- .....

Der Investor ist heute vertreten durch:

- .....
- .....

Zumikon, .....

Für die Gemeinde Zumikon

.....

Für den Investor

.....

## Anhänge

1. Vertragsplan M 1: .....
2. Wettbewerbsprojekt von ..... vom .....
3. Vermietungsreglement vom .....



**Anhang:**

**Vertragsplan Baurechtsparzelle**