

ENTWURF, 31. Juli 2019, rev. 24. Juli 2019 Not.

Öffentliche Beurkundung

Baurechtsvertrag

Die **Evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Meilen**, mit Sitz in Meilen, Kirchgasse 2, 8706 Meilen, vertreten durch

- Andrea Picenoni-Wille, geb. 19.10.1951, von Bregaglia GR, in Meilen, Präsident,
 - Marcel Andris, geb. 27.07.1946, von Meilen und Zürich, in Meilen, Finanzvorsteher,
- je mit Kollektivunterschrift zu zweien,

- nachstehend Grundeigentümerin genannt -

und

Gemeinnützige Wohnbau Meilen AG GEWOMAG, mit Sitz in Meilen, UID: CHE-101.149.585, c/o Gemeindeverwaltung Meilen, Dorfstrasse 100, 8706 Meilen, vertreten durch

- Irene Ritz-Anderegg- von Balgach, in Meilen, Präsidentin des Verwaltungsrates,
 - Peter Jenny, von Meilen, in Meilen, Mitglied des Verwaltungsrates,
- je mit Kollektivunterschrift zu zweien,

- nachstehend Bauberechtigte genannt -

erklären,

den folgenden **Baurechtsvertrag** abzuschliessen:

1. Baurecht

Die Grundeigentümerin bestellt hiermit unentgeltlich ein selbständiges und dauerndes Baurecht im Sinne von Art. 675 und 779 ff. des Schweiz. Zivilgesetzbuches (ZGB), das mit dem Wortlaut von Ziff. 1.1 als Personaldienstbarkeit zugunsten der Bauberechtigten und zulasten der unter Ziff. 1.3 beschriebenen Grundstücke im Grundbuch einzutragen und gemäss Ziff. 1.2 als Grundstücke im Grundbuch aufzunehmen sind.

1.1. Personaldienstbarkeit

Selbständiges und dauerndes Baurecht an Wohn-/Gewerbegebäude

zugunsten der Bauberechtigten (siehe vorn),

zulasten Kat.-Nrn. 10383 und 6978

Der jeweilige Eigentümer gewährt der Bauberechtigten das Recht, auf den baurechtsbelasteten Grundstücken eine Überbauung für gemeinnützige Wohn- und Gewerbenutzung (Kostenmiete) inklusive Unterniveaugarage im Sinne des Siegerprojekts der Gmür & Geschwentner Architekten + Stadtplaner AG aus dem Studienauftrag (Juryentscheid vom 27. Juni 2019, Seite 1 bis 28; Anhang 1) zu erstellen und in angemessenem Umfang zu erweitern und / oder anzupassen, wie das von den zuständigen Behörden bewilligt wird.

Die Bauberechtigte ist verpflichtet, die aufgrund dieser Dienstbarkeit erstellten Bauten und Anlagen während der Dauer des Baurechtes in gutem Zustand zu halten und entsprechend ordnungsgemäss zu pflegen, zu unterhalten und nötigenfalls zu erneuern. Den nicht überbauten Teil der baurechtsbelasteten Grundstücke kann die Bauberechtigte ausschliesslich benützen, hat diese aber ebenfalls in gutem Zustand zu halten und schonend zu nutzen.

Das Baurecht ist übertragbar. Die Übertragung (auch von Miteigentumsanteilen am Baurecht) bedarf aber der Zustimmung der Grundeigentümerin und kann aus wichtigen Gründen verweigert werden.

Die Zustimmung zur Übertragung ist von der Grundeigentümerin zu erteilen, wenn folgende Bedingungen kumulativ erfüllt sind:

- Der Erwerber übernimmt die obligatorischen Verpflichtungen dieses Vertrages.
- Beim Erwerber handelt es sich um eine kreditwürdige, bonitätsmässig einwandfreie Institution/Person, welche wie die Bauberechtigte ebenfalls einen gemeinnützigen Zweck verfolgt.

Das Baurecht dauert 60 (sechzig) Jahre, von der Eintragung im Grundbuch an gerechnet und erlischt danach.

1.2. Verselbständigung des Baurechtes

Das selbständige und dauernde Baurecht mit dem unter Ziff. 1.1 umschriebenen Inhalt ist im Anschluss an die Dienstbarkeitserrichtung als Grundstück ins Grundbuch Meilen einzutragen, wobei die Bauberechtigte als Eigentümerin einzutragen ist.

1.3. Beschrieb der belasteten Grundstücke

In der Gemeinde Meilen

1. **Blatt 2985, Kataster 6978, EGRID CH346568770773, Meilen**
2. **Blatt 4340, Kataster 10383, EGRID CH407765076821, Meilen,**

(Beschreibung der Grundstücke gemäss Anhang 2)

Grenzen / Bemerkungen

1. Grenzen gemäss Plan für das Grundbuch Nr. 30.
2. Der Wortlaut der aufgeführten Anmerkungen und Dienstbarkeiten samt Bemerkungen dazu ist den Parteien bekannt; sie verzichten auf die wörtliche Wiedergabe in diesem Vertrag.

2. Weitere Bestimmungen

2.1 Baurechtszins

Der jährliche Baurechtszins beträgt Fr. 60'000.00 (Franken Sechzigtausend) und ist im Voraus jährlich spätestens am 30. September zu bezahlen. Die Zinspflicht beginnt per Bezugsbereitschaft der Wohn-/Gewerbeflächen (dies auch dann, wenn diese nur für einen Teil der Räumlichkeiten erteilt wird), spätestens aber 30 Monate nach Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung.

Der Baurechtszins basiert auf einem Basislandwert der baurechtsbelasteten Grundstücke von Fr. 4'000'000.-- (Franken vier Millionen) und einem derzeitigen hypothekarischen Referenzzinssatz des Bundesamtes für Wohnungswesen BWO, Stand März 2019 von 1,5 Prozent.

2.2 Anpassung des Baurechtszinses

Der Baurechtszins wird alle fünf Jahre (erstmalig am 1. Juli 2029) gemäss nachfolgender Regelung neu festgesetzt (wobei der Baurechtszins nach Ziff. 2.1 oben als Mindestbaurechtszins gilt und nicht unterschritten werden kann, allerdings mit folgendem Vorbehalt:

Falls der Baurechtszins eine unerwartet massive Steigerung erfährt und deshalb der Bauberechtigten die Kostenmiete verunmöglicht wird, setzen sich die Parteien zur Anpassung des Baurechtszinses ins Einvernehmen):

- Teilweise Anpassung (zu 70 %) des Basislandwertes an die Teuerung

Der Basislandwert von Fr. 4'000'000.-- entspricht dem Punktestand des Schweizerischen Landesindex der Konsumentenpreise im Zeitpunkt des Vertragsvollzuges (Eintragung des Baurechtes im Grundbuch). Bei einer Veränderung des Landesindex erfolgt eine Anpassung des Basislandwertes zu 70 %.

Für die periodische Neuberechnung des Basislandwertes ist jeweils folgende Formel anzuwenden:

Index neu = jeweils aktueller Index im Zeitpunkt der Neufestsetzung

$$\left[1 + \frac{(\text{Index}_{\text{neu}} - \text{Index}_{\text{alt}})}{\text{Index}_{\text{alt}}} \times 0.7 \right] \times \text{Basislandwert}_{\text{alt}} = \text{Basislandwert}_{\text{neu}}$$

Index alt = Index im Zeitpunkt der letzten Anpassung
bzw. des Vollzuges bei der erstmaligen Anpassung

Sollte sich aufgrund der vorstehenden Formel ein Basislandwert ergeben, der geringer ist als der bisher verwendete, so bleibt der bisherige Basislandwert massgeblich. Eine Verminderung des Landesindexes führt somit zu keiner Reduktion des anwendbaren Basislandwertes.

- Änderung des hypothekarischen Referenzzinssatzes

Der Baurechtszins wird bei Anpassungen des Durchschnittszinsfusses vom Bundesamt für Wohnungswesen BWO für Wohnliegenschaften alle fünf Jahre (erstmalig am 1 Juli 2029) gemäss nachfolgender Regelung mitangepasst:

Massgeblich ist die Durchschnittsveränderung der vergangenen fünf Jahre (bei einer Zinsneuberechnung im Jahre 2029 wäre somit der Durchschnittszins der Jahre 2024 bis 2029 massgebend). Die Anpassung des Baurechtszinses erfolgt in jenem Verhältnis, in welchem die Bauberechtigte gestützt auf die Änderung des hypothekarischen Referenzzinssatzes die Mietzinse anpassen kann bzw. muss. Können beispielsweise aufgrund einer Erhöhung des Referenzzinssatzes die Mietzinse um 5 % erhöht werden, erhöht sich auch der Baurechtszins um 5 % (Anhang 3).

Für den Fall, dass das Bundesamt für Wohnungswesen BWO den hypothekarischen Referenzzinssatz aufgeben sollte, wird als neu anzuwendender Zinssatz auf die durchschnittliche Veränderung des Mietzinsniveaus im Bezirk Meilen abgestellt.

Wird eine termingerechte Baurechtszinsanpassung unterlassen, kann diese innert zwei Jahren auch rückwirkend geltend gemacht werden.

- Änderung der baurechtlichen Ausnützung

Die baurechtsbelasteten Grundstücke liegen heute in der Wohnzone mit Gewerbeanteil WG 2.2, sollen aber in der laufenden Revision des Zonenplans der Zone Z 4.5 zugeteilt werden. Mit dem Bauvorhaben der Gmür & Geschwentner Architekten + Stadtplaner AG gemäss Ziff 1.1 hiervor soll eine Baumasse von 2.8 m³ plus 0.56 Gewerbeanteil realisiert werden.

Sollte die baurechtliche Ausnützung von 2.8 plus 0.56 Gewerbeanteil bei einer Revision der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Meilen erhöht werden, so ergibt sich eine Anpassung des Baurechtszinses aus der proportionalen Erhöhung einer neuen Baumassenziffer im Vergleich zur Baumassenziffer 2.8 plus 0.56 Gewerbeanteil. Diese Erhöhung kann die Grundeigentümerin indes nur geltend machen, wenn die erhöhte Ausnutzungsmöglichkeit tatsächlich konsumiert wird. Für den Zeitpunkt der Erhöhung ist die Fertigstellung entsprechender Erweiterungen massgeblich. Bei einer teilweisen Konsumierung erhöht sich der Baurechtszins im Verhältnis der effektiv konsumierten Mehrausnutzung. In gleichem Sinne ist eine Anpassung bei Herabsetzung der zulässigen Baumassenziffer vorzunehmen.

Sollte die derzeit geplante oder eine künftige Erhöhung der zulässigen Ausnutzung zu einem Mehrwertausgleich im Sinne von Art. 5 Abs. 1bis des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 führen, so ist dieser Ausgleich von der Grundeigentümerin zu tragen.

2.3 Besitzesantritt / Abrechnung

Der Besitzesantritt durch die Bauberechtigte in Rechten und Pflichten, Nutzen, Lasten und Gefahr erfolgt mit dem grundbuchlichen Vertragsvollzug.

Die Parteien rechnen ausseramtlich (Stichtag Antrittstag) über die Einnahmen und Ausgaben ab.

2.4 Gewährleistung

Jegliche Gewährleistung für Rechts- und Sachmängel des Baurechtsobjekts gemäss Schweiz. Obligationenrecht (OR) wird soweit zulässig wegbedungen. Vorbehalten bleibt Art. 199 OR. Die Parteien kennen die Bedeutung dieser Bestimmungen.

Trotz dieser grundsätzlichen Regelung verpflichtet sich die Grundeigentümerin dazu, die der Bauberechtigten entstehenden unvermeidbaren Mehrkosten zu tragen, falls sich trotz der geologisch-geotechnischen Baugrunduntersuchung der Dr. Heinrich Jäckli AG vom 24. Oktober 2018 herausstellen sollte, dass die baurechtsbelasteten Grundstücke als belasteter Standort im Sinne von Art. 2 Abs. 1 der Verordnung über die Sanierung von belasteten Standorten (AltIV) vom 26. August 1998 zu beurteilen sind. Die Verlegung oder Entfernung allfälliger in den baurechtsbelasteten Grundstücken vorhandener Leitungen gehen jedoch zulasten der Bauberechtigten. Zudem vereinbarten die Parteien, dass zusätzliche Kosten für die gesetzeskonforme Deponierung von stark belastetem Bodenmaterial (Kat. III gemäss Verordnung über Belastungen des Bodens (VBBo) vom 1. Juli 1998 und Merkblatt Umgang mit dem Boden bei Bauvorhaben, Hinweise zum Umgang mit chemischen Bodenbelastungen des AWEL (Seite 2)) zulasten der Grundeigentümerin gehen. Weitere Massnahmen zur gesetzeskonformen Verwertung von belastetem Bodenmaterial (Kat. I und II) gehen jedoch vollumfänglich zulasten der Bauberechtigten.

Die Parteien stellen fest, dass zum Zeitpunkt der Beurkundung auf dem baurechtsbelasteten Grundstück kein im Kataster der belasteten Standorte (KbS) verzeichneter Standort liegt.

Zudem sichert die Grundeigentümerin der Bauberechtigten zu, dass sich die baurechtsbelasteten Grundstücke ab Beurkundung dieses Vertrages bis zum Zeitpunkt der Begründung des Baurechts nicht zulasten der Bauberechtigten verändert.

2.5 Miet- und Pachtverhältnisse

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 die baurechtsbelasteten Grundstücke keine Miet- und Pachtverträge bestehen.

2.6 Versicherungsverträge

Die Grundeigentümerin erklärt, dass keine privaten Schaden- und Haftpflichtversicherungen bestehen, die auf Grund von Art. 54 des Versicherungsvertragsgesetzes auf den Baurechtsnehmer übergehen würden.

2.7 Abgaben/Haftung

Die Bauberechtigte trägt alle mit den baurechtsbelasteten Grundstücken verbundenen öffentlich- und privatrechtlichen Verpflichtungen.

Werden Steuern und Abgaben (inkl. Meteorwassergebühren), welche die baurechtsbelasteten Grundstücke betreffen, bei der Grundeigentümerin erhoben, so hat die Bauberechtigte dieser in vollem Umfang Ersatz zu leisten. Steuern und Abgaben, die sich auf den mit dem Baurecht belasteten Boden allein beziehen, werden von der Grundeigentümerin getragen.

Die Bauberechtigte übernimmt die gesetzliche Haftung (insbesondere Werk- und Grundeigentümerhaftung) bezüglich der Gebäude und Umgelände. Sie ist verpflichtet, entsprechende Versicherungen abzuschliessen und der Grundeigentümerin den Abschluss dieser Versicherungen mit Übergabe der dazugehörigen Policen und Versicherungsbedingungen nachzuweisen. Wird die Grundeigentümerin trotzdem 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), so steht ihr in vollem Ausmasse der Rückgriff gegen die Bauberechtigte zu. Sofern die Grundeigentümerin es verlangt, ist die Bauberechtigte verpflichtet, einen gegen die Erstgenannte erhobenen Prozess auf eigene Kosten zu führen. Dagegen stehen der Bauberechtigten, sofern diese von einem Dritten direkt belangt wird, keinerlei Rückgriffe auf die Grundeigentümerin zu.

2.8 Unterhaltsverpflichtung

Die Bauberechtigte ist verpflichtet, die Gebäude und das nicht überbaute Gelände der belasteten Grundstücke in gutem Zustand zu halten und entsprechend ordnungsgemäss zu unterhalten. Dazu gehören auch die Unterhaltspflichten aus Dienstbarkeiten zugunsten der baurechtsbelasteten Grundstücke, welche während der Dauer des Baurechts ebenfalls vom Bauberechtigten zu tragen sind.

Die Grundeigentümerin ist berechtigt, die baurechtsbelasteten Grundstücke auf seinen baulichen Zustand hin periodisch zu prüfen. Zu diesem Zweck wird der Grundeigentümerin ein entsprechendes Zutrittsrecht eingeräumt, das im jeweiligen Einvernehmen mit dem Bauberechtigten ausgeübt werden kann.

Werden die baurechtsbelasteten Grundstücke nicht ordnungsgemäss unterhalten, ist die Grundeigentümerin berechtigt, den vorzeitigen Heimfall herbeizuführen.

2.9 Sicherstellung

Zur Sicherstellung des Baurechtszinses und aller aus diesem Baurechtsvertrag entstehenden Verpflichtungen bestellt die Bauberechtigte zugunsten der Grundeigentümerin und zulasten der baurechtsberechtigten Grundstücke eine Grundpfandverschreibung (Maximalhypothek) im Betrage von Fr. 180'000.00 (Franken Hundertachtzigtausend). Die Grundpfandverschreibung ist anlässlich des grundbuchlichen Vollzuges des Baurechtsvertrages zulasten der baurechtsbelasteten Grundstücke an 1. Pfandstelle einzutragen.

2.10 Verfügungsrecht über die baurechtsbelasteten Grundstücke, Abwehrrechte

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.

Sofern die von der Bauberechtigten beabsichtigten Bauvorhaben und Nutzungsänderungen Grundbucheintragungen zulasten der baurechtsbelasteten Grundstücke erfordern (z.B. öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen), ist die Grundeigentümerin bereit, die entsprechenden Eintragungen im Grundbuch vorzunehmen und zu dulden.

Die Grundeigentümerin ist verpflichtet, auf erstes Anfordern der Bauberechtigten, die Abwehrrechte bei einer Verletzung der Baubeschränkungsservituten EREID CH1749-0000-0037-04059 (vormals SP 290) vom 9.11.1934 und 4.2.1992 und EREID CH1749-0000-0037-04160 (vormals SP 1489) vom 20.9.1934 auf Kosten und Risiko der Bauberechtigten wahrzunehmen. Weiter ist die Grundeigentümerin verpflichtet, sämtliche Änderungen der Baubeschränkungsservitute EREID CH1749-0000-0037-04059 (vormals SP 290) vom 9.11.1934 und 4.2.1992 und EREID CH1749-0000-0037-04160 (vormals SP 1489) vom 20.9.1934 nur nach Rücksprache mit und Einwilligung der Bauberechtigten vorzunehmen.

2.11 Vormerkung im Grundbuch / Heimfall

2.11.1. Ordentlicher Heimfall

Mit Ablauf der vereinbarten Dauer geht das Baurecht unter, sofern sich die Beteiligten nicht vorgängig über eine Verlängerung des Baurechts geeinigt haben.

Auf den Zeitpunkt des Ablaufs des Baurechts gehen die auf der belasteten Liegenschaft bestehenden Bauwerke und Anlagen in das Eigentum der Grundeigentümerin über. Die

von ihr an die Bauberechtigte zu leistende Heimfallsentschädigung basiert auf einer reinen Substanzwertschätzung nach Massgabe anerkannter Schätzermethoden.

Basiert der Substanzwert auf wertvermehrenden Investitionen, welche die Bauberechtigte vor weniger als zehn Jahren vor Ablauf des Baurechts getätigt hat, so sind diese nur zu berücksichtigen, wenn die Grundeigentümerin diesen Investitionen schriftlich zugestimmt hat, mit dem Hinweis, dass die Wertvermehrung bei der Heimfallsentschädigung zu berücksichtigen sei.

Können sich die Parteien über die Heimfallsentschädigung nicht innert dreier Monate einigen, kann jede Partei einen von den Parteien unabhängigen Schätzer bestimmen. Die Entschädigung entspricht dem Durchschnittswert der beiden Schätzungen. Liegt der Wert der höheren Schätzung mehr als 30 % über der tieferen Schätzung, so können die Parteien das Obergericht des Kantons Zürich anrufen, das einen unabhängigen Experten zu bestimmen hat, der die Entschädigung für die Parteien verbindlich festlegt.

2.11.2. Vorzeitiger Heimfall

Die Bauberechtigte wird ausdrücklich darauf aufmerksam gemacht, dass die Grundeigentümerin den vorzeitigen Heimfall herbeiführen kann, wenn erstere in grober Weise ihre dinglichen Rechte überschreitet oder vertragliche Verpflichtungen verletzt (Art. 779 f - 779 h ZGB). Die Parteien wissen, dass die gesetzlichen Bestimmungen über den vorzeitigen Heimfall (Art. 779 f-h ZGB) zwingendes Recht sind und nicht dem freien Parteiwillen unterliegen.

Trotzdem wünschen die Vertragsparteien, dass im Falle des vorzeitigen Heimfalls für die Festsetzung der Entschädigung der Richter sinngemäss die Regelung des ordentlichen Heimfalls anwenden soll. Zudem soll der Richter bei der Bemessung der Heimfallsentschädigung auch ein schuldhaftes Verhalten des Bauberechtigten als Herabsetzungsgrund berücksichtigen (Art. 779 g ZGB).

2.11.3. Allgemeines

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

Die vorstehenden Bestimmungen in Ziff. 3.11.1 über den ordentlichen Heimfall sind während der Dauer des Baurechtes (60 Jahre) sowohl beim baurechtsbelasteten Grundstück als auch bei den baurechtsbelasteten Grundstücken im Grundbuch vorzumerken.

2.12 Baurechtsverlängerung

Beabsichtigt die Bauberechtigte, das Baurecht über die ordentliche Dauer hinaus zu beanspruchen, so hat sie dies der Grundeigentümerin bis spätestens zehn Jahre vor Ablauf des Baurechts mit eingeschriebenem Brief und unter Bekanntgabe der gewünschten Verlängerungsdauer mitzuteilen. In diesem Falle nehmen die Parteien Verhandlungen über die Verlängerung des Baurechts auf.

2.13 Begründungs- und Eintragungskosten

Die mit diesem Baurechtsvertrag verbundenen notariellen und grundbuchamtlichen Kosten werden von den Vertragsparteien je hälftig bezahlt. Die Parteien wissen, dass sie hierfür solidarisch haften.

2.14 Weiterüberbindungspflicht /Baurechtsübertragung

Die Bauberechtigte verpflichtet sich, sämtliche in diesem Vertrag begründeten Verpflichtungen allfälligen Rechtsnachfolgern zu überbinden, mit der Auflage, alle späteren Rechtsnachfolger in gleicher Weise zu verpflichten (mit Schadenersatzpflicht im Unterlassungsfalle).

2.15 Grundbucheintrag (Vertragsvollzug)

Die Anmeldung dieses Baurechtsvertrages zur Eintragung ins Grundbuch erfolgt nach Rechtskraft der Baubewilligung für das weiter entwickelte Projekt aus dem Studienauftrag gemäss Ziff. 1.1 hiervor. Sollte die Rechtskraft der Baubewilligung bis 31.12.2024 nicht vorliegen, fällt der vorliegende Vertrag - mit Ausnahme der Regelung über die Begründungskosten - dahin.

Die Rechtswirksamkeit des vorliegenden Baurechtsvertrages steht unter dem Vorbehalt seiner Genehmigung durch die zuständigen Instanzen der Grundeigentümer. Der vorliegende Vertrag fällt ohne weiteres dahin, falls die Genehmigung durch die zuständigen Instanzen bis am 31.12.2022 nicht rechtskräftig erfolgt ist. Unterbleibt eine Genehmigung durch die zuständigen Instanzen, fällt der vorliegende Vertrag - mit Ausnahme der Regelung über die Begründungskosten – dahin.

2.16 Vorzeitige Inanspruchnahme der baurechtsbelasteten Grundstücke

Die Baurechtsnehmerin ist berechtigt, ab dem Zeitpunkt der Beurkundung dieses Vertrags alle für die Projektierung und Erlangung einer Baubewilligung erforderlichen Massnahmen zu treffen (Baugrunduntersuchungen, Profilierung usw.). Nach Abschluss der einzelnen Tätigkeiten sind die baurechtsbelasteten Grundstücke wieder in den ursprünglichen Zustand zurückzusetzen.

2.17 Resolutivbedingung

Falls das Bauvorhaben der Bauberechtigten gemäss Ziff. 1.1 hiervor definitiv nicht realisiert werden kann, fällt dieser Baurechtsvertrag entschädigungslos dahin.

2.18 Gerichtsstand

Gerichtsstand für sämtliche Auseinandersetzungen im Zusammenhang mit diesem Vertrag ist Meilen.

2.19 Bewilligungsgesetz / Vorkaufsrecht

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

Die erwerbende Partei erklärt, dass sie nicht von Personen im Ausland beherrscht wird (Art. 6 BewG); sie verpflichtet sich, einen entsprechenden Feststellungsbeschluss des Bezirksrates Meilen einzuholen (Art. 17 BewG und Art. 15 BewV). Das Gesuch ist vollständig, versehen mit allen Beilagen, ohne Verzug einzureichen.

Die Parteien haben Kenntnis vom bestehenden Vorkaufsrecht des Baurechtsberechtigten am baurechtsbelasteten Grundstück und der Grundeigentümerin am Baurechtsgrundstück.

Bestandteile

Anhang 1 (Bericht des Beurteilungsgremiums Seite 1 bis 28, 27. Juni 2019)

Anhang 2 (Grundbuchauszüge)

Anhang 3 (Berechnungsbeispiel)

Meilen,

Die Grundeigentümerin:

.....
Andrea Picononi-Wille

.....
Marcel Andris

Die Bauberechtigte:

.....
Irene Ritz-Anderegg

.....
Peter Jenny

Diese Urkunde enthält in Verbindung mit den Vertragsbestandteil bildenden Anhängen 1 – 3 (Planakte Nr. xxx) den mir mitgeteilten Parteiwillen. Sie ist von den in der Urkunde genannten erschienenen Personen gelesen, als richtig anerkannt und unterzeichnet worden.

Die Parteien wurden auf die Problematik des Gesamtbaurechts aufmerksam gemacht.

Meilen, _____, ____:____ Uhr

NOTARIAT MEILEN

Beat Hämmig, Notar-Stv.