

Öffentliche Beurkundung

Baurechtsvertrag

zwischen

Stiftung Zweisprachige Tagesschule Zürichsee, mit Sitz in Küsnacht ZH,
Seestrasse 5, 8700 Küsnacht

vertreten durch den Stiftungsrat,
dieser vertreten durch Dr. Nedim Peter Vogt, von Zürich, in Kilchberg ZH, Präsident,
und André Schreiner, französischer Staatsangehöriger, in Männedorf, Mitglied

- im Folgenden **Bauberechtigte** genannt -

und

Schulgemeinde Zumikon, Farlifangstrasse 30, 8126 Zumikon
als Eigentümerin von Kat.-Nr. 4853 in Zumikon

vertreten durch die Schulpflege,
diese vertreten durch Martin Kessler, Präsident, und Christian Dietsche, Schulgutsverwalter

- im Folgenden **Baurechtgeberin** genannt -

Inhaltsverzeichnis

Einleitung	3
I. Belastetes Grundstück.....	3
II. Baurechtsdienstbarkeit.....	4
1. Art und Zweck des Baurechts	4
2. Inhalt und Umfang des Baurechts.....	4
a. Im Allgemeinen	4
b. Umnutzungen und bauliche Veränderungen.....	5
3. Dauer des Baurechts	5
4. Übertragbarkeit.....	5
5. Obligatorische Bestimmungen	5
a. Zu- und Wegfahrt zur Schulanlage	5
b. Bedingtes Verlängerungsrecht.....	6
6. Heimfall.....	6
a. Allgemeines	6
b. Ordentlicher Heimfall	6
c. Vorzeitiger Heimfall.....	6
d. Vormerkung im Sinne von Art. 71 GBV.....	7
7. Aufnahme des Baurechts als Grundstück ins Grundbuch	7
III. Kaufpreis für die Gebäude.....	7
IV. Baurechtszins	8
1. Höhe des Baurechtszinses	8
2. Mitteilungen über Anpassungen des Baurechtszinses.....	8
3. Zahlungspflicht.....	8
4. Sicherungspfandrecht.....	9
V. Vorkaufsrecht.....	9
VI. Neue Dienstbarkeit	9
VII. Anmeldung in das Grundbuch	9
1. Zeitpunkt.....	9
2. Kostentragung	10
VIII. Weitere Bestimmungen.....	10
1. Übergang von Nutzen und Gefahr, Bereinigung des Altbestandes	10
2. Unterhalt, Ersatz und Erneuerung.....	10
3. Steuern, Abgaben und sonstige Lasten	11
4. Enteignung	11
5. Privatrechtliche Haftung	11
6. Gewährleistung.....	11
7. Zutrittsrecht der Baurechtgeberin.....	12
8. Versicherungen.....	12
9. Überbindung	12
10. Gerichtsstand / Rechtswahl.....	12
11. Gültigkeitsvorbehalt.....	12

Einleitung

Die Baurechtgeberin ist Eigentümerin der Liegenschaft Kat.-Nr. 4853 in Zumikon, die unter

anderem mit folgenden Gebäuden überbaut ist:

- | | |
|-------------------|------------------|
| a) Schulhaus | Vers.-Nr. 754 |
| b) Schulpavillon | Vers.-Nr. 144 |
| c) Gerätehaus | Vers.-Nr. 715 |
| d) 4 Nebengebäude | nicht versichert |

Das Schulhaus Juch, das von der Baurechtgeberin nicht mehr benötigt wird, soll der Bauberechtigten für dreissig Jahre zu Schulzwecken überlassen werden. Hierfür wird das nachstehende Baurecht begründet. Die Baurechtgeberin verpflichtet sich, den Schulpavillon, Vers.-Nr. 144, vor dem grundbuchlichen Vollzug dieses Vertrages abzubrechen (vgl. Ziff. VIII/1 Abs. 1 a. E.).

I. Belastetes Grundstück

Gemeinde: Zumikon

Grundbuch Blatt 1083, Liegenschaft, Kataster Nr. 4853

Angaben des Geometers (unter Berücksichtigung der beschlossenen Landabtretung an die Politische Gemeinde Zumikon):

Kataster Nr. 4853, Juch 3, Plan Nr. 17

18'756 m², mit folgenden Bodenbedeckungsarten:

- | | |
|-------------------------------|----------------------|
| - Gebäude öffentlich, n.v. | 9 m ² |
| - Gebäude öffentlich, n.v. | 41 m ² |
| - Gebäude öffentlich, n.v. | 7 m ² |
| - Gebäude öffentlich, Nr. 144 | 187 m ² |
| - Gebäude öffentlich, Nr. 715 | 48 m ² |
| - Gebäude öffentlich, Nr. 754 | 2'362 m ² |
| - Nebengebäude, n.v. | 18 m ² |
| - Veloweg, Fussweg | 22 m ² |
| - Hausumschwung befestigt | 3'837 m ² |
| - Sportanlage befestigt | 2'252 m ² |
| - Acker, Wiese, Weide | 6'842 m ² |

Die unüberbaut bleibenden Teile des mit dem Baurecht belasteten Grundstückes stehen der Bauberechtigten im Rahmen der öffentlich-rechtlichen Vorschriften für Nutzungen und Gestaltungen offen, soweit diese dem Baurechtzweck nicht widersprechen.

b. Umnutzungen und bauliche Veränderungen

Umnutzungen der Gebäude sowie An- und Aufbauten sind nur mit vorgängiger schriftlicher Genehmigung der Baurechtgeberin erlaubt. Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn die nachstehenden Bedingungen erfüllt werden:

1. Bauten und Anlagen samt Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen sowie landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass namentlich hinsichtlich der kubischen Gliederung, des architektonischen Ausdrucks und der landschaftlichen Einordnung eine gute Gesamtwirkung erzielt wird;
2. Erfordern insbesondere Aufbauten Anpassungen der baurechtlichen Grundlagen, erklärt sich die Baurechtgeberin unter Vorbehalt allenfalls nötiger Beschlüsse der Gemeindeversammlung bereit, solche Anstrengungen wohlwollend zu begleiten.
3. Die Nutzung des Baurechtsgrundstückes darf öffentlichen Interessen, insbesondere den Zielsetzungen der Schulgemeinde und/oder der Politischen Gemeinde, nicht widersprechen.

3. Dauer des Baurechts

Das Baurecht entsteht mit der Eintragung im Grundbuch und dauert 30 Jahre ab dem Tag der Anmeldung.

4. Übertragbarkeit

Das Baurecht ist übertragbar und vererblich. Die Übertragung bedarf der Genehmigung durch die Baurechtgeberin. Diese darf die Genehmigung nur verweigern, wenn die Bestimmungen des Baurechtsvertrages dem Erwerber nicht in allen Teilen überbunden sowie von diesem übernommen werden oder wenn andere wichtige Gründe der Übertragung entgegenstehen.

5. Obligatorische Bestimmungen

a. Zu- und Wegfahrt zur Schulanlage

Der Kunden- und Shuttle-Verkehr von und zu den Gebäuden auf dem belasteten Grundstück (= Schulanlage) erfolgt ausschliesslich über den Schwimmbad-Parkplatz sowie den von dort zur Schulanlage führenden Fussweg. Die Bauberechtigte sorgt durch geeignete Massnahmen und auf eigene Kosten dafür, dass insbesondere die Schüler ausschliesslich über den Schwimmbad-Parkplatz zur Schulanlage gelangen bzw. die Schule auf diesem Weg verlassen. Nicht gestattet ist das Ein- und Aussteigenlassen insbesondere auf der Leugrueb, Gössiker- und Juchstrasse sowie der Ringstrasse. Ausgenommen davon ist einzig der Transport von invaliden oder nicht gehfähigen Schülern.

Der Zugang zur Schulanlage über die Gössiker-/Juchstrasse ist im Übrigen ausschliesslich Mitarbeitenden, Warenlieferanten und dem öffentlichen Dienst gestattet.

Die Bauberechtigte nimmt zur Kenntnis, dass die solcherart getroffene Regelung der Zufahrt zur Schulanlage für die Baurechtgeberin von grosser Wichtigkeit ist.

Die Parteien regeln die weiteren Details in einem Verkehrskonzept.

b. Bedingtes Verlängerungsrecht

Die Bauberechtigte ist grundsätzlich an der Verlängerung des Baurechtes nach Ablauf der Dauer gemäss Ziffer 3 hiervor um zusätzliche 20 Jahre interessiert. Die Baurechtgeberin ist mit der Verlängerung grundsätzlich einverstanden und erklärt sich – vorbehältlich des Eigenbedarfs an der Liegenschaft oder Teilen davon – dazu bereit. Will die Bauberechtigte von ihrem bedingten Verlängerungsrecht Gebrauch machen, hat sie dies der Baurechtgeberin in schriftlicher Form spätestens bis 31. Juli 2034 (zweitausendvierunddreissig) bekannt zu geben. Stillschweigen bedeutet Verzicht auf die Ausübung des bedingten Verlängerungsrechtes.

Übt die Bauberechtigte das bedingte Verlängerungsrecht gültig aus, hat die Baurechtgeberin das Recht, bis am 31. Juli 2035 (zweitausendfünfunddreissig) gegenüber der Bauberechtigten schriftlich zu erklären, ob sie von ihrem Recht auf Eigenbedarf Gebrauch machen will. Unter dem Eigenbedarf verstehen die Parteien entweder (i) die Absicht der Baurechtgeberin zum Verkauf der Liegenschaft oder (ii) die Absicht zur Nutzung der Liegenschaft für eigene Zwecke. Stillschweigen der Baurechtgeberin bedeutet Verzicht auf die Geltendmachung des Eigenbedarfs.

Hat die Bauberechtigte das bedingte Verlängerungsrecht gültig ausgeübt und hat die Baurechtgeberin ihr Recht auf Eigenbedarf nicht rechtzeitig geltend gemacht, verpflichten sich die Parteien, in Verhandlungen über die Bedingungen zu treten, die während der Verlängerung des Baurechtes Gültigkeit haben sollen; im Vordergrund steht dabei vor allem die Höhe des Baurechtszinses und der Heimfall. Diese Verlängerung samt den Bedingungen sind in einem öffentlich zu beurkundenden Nachtrag festzuhalten und zur Eintragung ins Grundbuch anzumelden. Kommt zwischen den Parteien bis zum 31. Juli 2037 (zweitausendsiebenunddreissig) der erwähnte Nachtrag samt entsprechendem Grundbucheintrag nicht zustande, endet das Baurecht mit Ablauf der dreissigjährigen Dauer (vgl. Ziff. II/3 und VII/1).

6. **Heimfall**

a. Allgemeines

Die Bauberechtigte leistet Gewähr, dass sie das Grundstück im gleichen Zustand, insbesondere auch hinsichtlich Belastungen des Bodens durch verunreinigende Stoffe, zurückgibt, wie sie es angetreten hat.

b. Ordentlicher Heimfall

Mit Ablauf der Vertragsdauer (oben, Ziff. 3) fallen die durch die Bauberechtigte übernommenen Bauten der Baurechtgeberin heim. Die Baurechtgeberin hat der Bauberechtigten für die heimfallenden Bauten eine Entschädigung zu bezahlen, welche 75 % (fünfundsiebzig) des vereinbarten Kaufpreises für die Gebäude gemäss Ziffer III hernach entspricht.

Beim Heimfall darf die Entschädigung der Baurechtgeberin an die Bauberechtigte nur mit Zustimmung der auf dem Baurechtsgrundstück eingetragenen Hypothekargläubiger ausbezahlt werden (Art. 779d Abs. 1 ZGB).

c. Vorzeitiger Heimfall

Wenn die Bauberechtigte in grober Weise ihr dingliches Recht überschreitet oder in grober Weise vertragliche Verpflichtungen verletzt, so kann die Baurechtgeberin nach Art. 779f - h ZGB den vorzeitigen Heimfall herbeiführen, indem sie die Übertragung des Baurechts mit allen Rechten und Lasten auf sich selber verlangt.

Die Entschädigung entspricht diesfalls der Entschädigung für den ordentlichen Heimfall.

d. Vormerkung im Sinne von Art. 71 GBV

Diese Bestimmungen über den Heimfall sind beim Hauptbuchblatt des belasteten Grundstücks und des Baurechtes wie folgt vorzumerken:

"Vereinbarungen über die Entschädigung für heimfallende Bauten", gestützt auf den vorliegenden Baurechtsvertrag.

7. **Aufnahme des Baurechts als Grundstück ins Grundbuch**

Das in den Ziffern 1 - 4 umschriebene Baurecht wird in das Grundbuch als Dienstbarkeit zulasten des baurechtsbelasteten Grundstückes unter dem Stichwort "Selbständiges und dauerndes Baurecht für Schulanlage samt Nebengebäude bis ##.##.####, zugunsten GB 700, zulasten GB 1083" und als Grundstück zugunsten der Bauberechtigten eingetragen.

III. **Kaufpreis für die Gebäude**

Der Kaufpreis für die mit der Begründung des Baurechts in das Eigentum der Bauberechtigten übergehenden Gebäude samt den Nutzungsrechten an den unüberbauten Flächen beträgt Fr. 10'000'000.00 (Franken zehn Millionen) und wird wie folgt getilgt:

Fr.	1'000'000.00	(Franken eine Million) sind fällig und zahlbar am 40. Tag nach durchgeführter Abstimmung über den Ausführungskredit über das "Schulzentrum Farlifang" (vgl. Ziff. VIII/11) auf das Konto "Gemeindeverwaltung" der Baurechtgeberin bei der Zürcher Kantonalbank, Filiale Zumikon: 1110-1751.025.
Fr.	9'000'000.00	(Franken neun Millionen) sind fällig und zahlbar bei der Eintragung des Baurechts in das Grundbuch (Grundbuchanmeldung) auf das Konto "Gemeindeverwaltung" der Baurechtgeberin bei der Zürcher Kantonalbank, Filiale Zumikon: 1110-1751.025 (vgl. Ziff. VII/1)

Fr.	10'000'000.00	Summa Kaufpreis
------------	----------------------	------------------------

Die Bauberechtigte hat sich durch Vorlage von unwiderruflichen Zahlungsverprechen einer Schweizer Grossbank oder Kantonalbank, worin sich diese verpflichtet, die Überweisungen gemäss vorstehender Zahlungsklausel valutagemäss unter Verzicht auf jegliche Einreden und Einwendungen auszuführen, auszuweisen.

Das Zahlungsverprechen über die erste Zahlung von CHF 1'000'000.00 ist der Baurechtgeberin spätestens anlässlich der öffentlichen Beurkundung des vorliegenden Vertrages zu übergeben.

Die geleistete Anzahlung ist weder zu verzinsen noch sicherzustellen.

Die Parteien vereinbaren für den Fall, dass die Bauberechtigte auch innerhalb der nach Art. 107 OR allenfalls anzusetzenden Nachfrist diesen Vertrag nicht erfüllt, eine Konventionalstrafe i. S. von Art. 160 ff. OR im Betrag von Fr. 1'000'000.00. Diese Strafe kann zusätzlich zum Erfüllungsanspruch gefordert werden. Das Einfordern eines Mehrbetrages bei Verschulden der Bauberechtigten gemäss Art. 161 Abs. 2 OR bleibt vorbehalten.

Die Baurechtgeberin ist berechtigt, die Konventionalstrafe mit der geleisteten Anzahlung von CHF 1'000'000.00 zu verrechnen.

Die Bauberechtigte legt ein Schreiben der Zürcher Kantonalbank, Meilen, vor, wonach nach heutiger Beurteilung der Vermögensverhältnisse der Bauberechtigten diese in der Lage sein wird, den Baurechtsvertrag wie vereinbart zu erfüllen.

Zur teilweisen Sicherung der Restzahlung hat die Bauberechtigte der Baurechtgeberin spätestens mit der Leistung der Anzahlung von CHF 1'000'000.00 einen Inhaberschuldbrief über CHF 2'000'000.00 zu übergeben, lastend auf der Liegenschaft in Küsnacht ZH, Grundbuch Blatt 3036, Kat.-Nr. 10968, Seestrasse 5, an 6. Pfandstelle nach einem Kapitalvorgang von CHF 6'000'000.00, nebst bis zu 12 % Maximalzins.

Das Zahlungsverprechen über die zweite Zahlung von CHF 9'000'000.00 ist der Baurechtgeberin spätestens anlässlich der Eintragung des Baurechts im Grundbuch zu übergeben, gegen Rückgabe des Inhaberschuldbriefs.

IV. Baurechtszins

1. Höhe des Baurechtszinses

Die Baurechtnehmerin bezahlt der Baurechtgeberin ab dem Tag des Eintrages des Baurechts im Grundbuch und während der gesamten Dauer des Baurechts einen jährlichen Baurechtszins wie folgt:

Im ersten bis und mit fünften Jahr: CHF 300'000.00
Im sechsten Jahr: CHF 360'000.00

Ab dem siebten (7.) Jahr wird der Baurechtszins von CHF 360'000.00 pro Jahr jährlich der Teuerung gemäss Landesindex für Konsumentenpreise des Bundesamtes für Statistik (= LIK) angepasst, erstmals somit mit Wirkung ab 1. August 2019, wobei als Basisindex der Index des Monates April 2017 vereinbart wird. Für die Anpassung auf den Beginn des siebten Jahres ist als Indexstand "neu" der Indexstand im April 2019 massgebend. Anschliessend, mithin ab dem achten (8.) Jahr, ist die Indexveränderung jeweils bis zum Indexstand im April des entsprechenden achten, neunten, zehnten etc. Jahres (= Index "neu") massgebend, und zwar nach folgender Formel:

$$\frac{\text{CHF } 360'000.00 \times \text{Index "neu"}}{\text{Basisindex (April 2017)}} = \text{Baurechtszins neu}$$

Beispiel:

Beginn des Baurechts: 1. August 2012
Beginn des 7. Jahres: 1. August 2019 Basisindex (April 2017): 115.5 Punkte (Basis Dezember 2005 = 100 Punkte)
Indexstand April 2019: 118.0 Punkte

Neuer Baurechtszins ab 1. August 2019:

$$\frac{\text{CHF } 360'000 \times 118.0 \text{ Punkte}}{115.5 \text{ Punkte}} = \text{CHF } 367'792.20$$

Ein Absinken des Baurechtszinses unter den Betrag von CHF 360'000.000 ist ausgeschlossen.

2. Mitteilungen über Anpassungen des Baurechtszinses

Anpassungen des Baurechtszinses sind der Bauberechtigten – wenn möglich im Voraus – mittels eingeschriebenen Briefs mitzuteilen.

3. Zahlungspflicht

Der Baurechtszins wird in vierteljährlichen Raten, zahlbar im Voraus jeweils am 1. August, am 1. November, am 1. Februar und 1. Mai jeden Jahres, entrichtet.

4. Sicherungspfandrecht

Zur Sicherung der Ansprüche der Baurechtgeberin aus diesem Vertrag, speziell des Baurechtzinses, bestellt die Bauberechtigte hiermit zugunsten der Baurechtgeberin eine Grundpfandverschreibung - Maximalhypothek - im Sinne von Art. 779i und f ZGB in der Höhe von CHF 900'000.00, haftend im zweiten Rang nach einem Kapitalvorgang von CHF 4'000'000 nebst 10% Maximalzins auf dem Baurechtsgrundstück. Im 6. Jahr ist dieses Sicherungspfandrecht auf CHF 1'080'000.00 zu erhöhen.

Sinkt die Höhe der Pfandsicherheit unter den zweifachen Betrag des im entsprechenden Zeitpunkt geschuldeten Jahreszinses (oben, Ziff. 1), so hat der Bauberechtigte von sich aus eine Grundpfandverschreibung zugunsten der Baurechtgeberin im nächsten freistehenden Rang zu errichten, so dass mindestens drei jährliche Baurechtzinsse von der Grundpfandsicherheit erfasst sind.

V. Vorkaufsrecht

Das gesetzliche Vorkaufsrecht gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB zu Gunsten der Bauberechtigten entfällt, wenn das baurechtsbelastete Grundstück zur Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe veräussert wird.

Diese Änderung des gesetzlichen Vorkaufsrechts wird im Grundbuch wie folgt vorgemerkt:

„Änderung (teilweise Aufhebung) des Vorkaufsrechts der Bauberechtigten“.

VI. Neue Dienstbarkeit

Beschränktes Nutzungsrecht für die Öffentlichkeit

z.G. Schulgemeinde Zumikon
z.L. GB 700 (Baurechtsgrundstück)

Die Schulgemeinde Zumikon hat das Recht, in der Turnhalle sowie auf den im Servitutsplan blau eingezeichneten Hart- und Pausenplätzen sowie Spielwiesen des belasteten Grundstückes von Montag bis Freitag ab 18.00 Uhr bis 22.00 Uhr Freizeitnutzungen durch die Öffentlichkeit zuzulassen.

Obligatorische Bestimmungen:

- a) Die öffentliche Nutzung darf den schulischen Zielsetzungen der Bauberechtigten nicht widersprechen; übermässige Einwirkungen irgendwelcher Art auf deren Betrieb sind untersagt.
- b) Die Einzelheiten der Nutzung werden von den Parteien in einem Reglement gemeinsam festgelegt. Zu diesem Zweck bilden die Parteien ein Dreiergremium, in welchem sie je mit einer Person vertreten sind und welches unter der Leitung des Gemeindepräsidenten von Zumikon steht. Sollten sich die Parteien über den Inhalt des Reglements (oder einzelnen Teilen davon) nicht einig sein, stimmen sie über die unterschiedlichen Standpunkte ab. Jede Partei sowie der Gemeindepräsident haben diesfalls eine Stimme. Stimmenthaltung ist nicht möglich.

Die Dienstbarkeit ist gleichzeitig mit der Anmeldung des Baurechts im Grundbuch einzutragen.

VII. Anmeldung in das Grundbuch

1. Zeitpunkt

Die Anmeldung des Baurechts beim Grundbuchamt für dessen Eintragung sowie Aufnahme als Grundstück in das Grundbuch erfolgt zwischen dem 15. und 31. Juli 2012 (zweitausendzwoölf) durch die Parteien gemeinsam auf entsprechende schriftliche Einladung der Baurechtgeberin. Sollten sich die Fertigstellungsarbeiten und damit die Bezugsbereitschaft des "Schulzentrums Farlifang", 8126 Zumikon, verzögern, ist die Baurechtgeberin berechtigt, den Zeitpunkt für die Anmeldung des Baurechts durch einseitige Erklärung zu verschieben (= "Verschiebungserklärung"); sie hat dabei anzugeben, bis zu welchem Termin die Eigentumsübertragung stattfinden muss. Die Verschiebungserklärung hat schriftlich zu erfolgen und kann von der Baurechtgeberin spätestens bis 31. Oktober 2011 gegenüber der Bauberechtigten abgegeben werden. Die Bauberechtigte hat eine Verschiebung bis längstens 31.07.2014 zu akzeptieren, ohne dass ihr daraus Ansprüche irgendwelcher Art entstehen würden.

Im Falle einer solchen Verschiebung verschieben sich auch die übrigen in diesem Vertrag erwähnten, vom Datum des grundbuchlichen Vollzugs abhängigen Daten entsprechend.

Die Baurechtgeberin ist zudem selbständig und von sich aus berechtigt, das Baurecht zur Eintragung und zur Aufnahme als Grundstück in das Grundbuch anzumelden.

Gleiches gilt sinngemäss für die Eintragung der vereinbarten beschränkten dinglichen Rechte und die Vormerkungen.

Nach Ablauf des genannten Zeitraumes ist die säumige Vertragspartei in Verzug.

Bei Verzug der Baurechtgeberin als auch bei Verzug der Bauberechtigten ist der säumigen Partei eine Nachfrist im Sinne von Art. 107 OR anzusetzen. Art. 214 OR über den Käuferverzug findet keine Anwendung

2. Kostentragung

Die Kosten für die öffentliche Beurkundung dieses Vertrages und dessen grundbuchlicher Vollzug werden von den Parteien je zur Hälfte übernommen. Die Parteien wissen, dass sie dafür solidarisch haften.

VIII. Weitere Bestimmungen

1. Übergang von Nutzen und Gefahr, Bereinigung des Altbestandes

Der Besitzesantritt in Rechte und Pflichten, Nutzen und Gefahr an der Baurechtsfläche und den darauf stehenden Gebäuden sowie Anlagen erfolgt mit der Eintragung des Baurechts im Grundbuch. Die Baurechtgeberin hat auf diesen Termin die im Baurecht abgegebenen Gebäude zu räumen und den Schulpavillon abzubauen.

Die Bauberechtigte ist mit Unterzeichnung dieses Vertrages befugt, allfällige Bauvorhaben, Sondierungen und Geländeaufnahmen durchzuführen, bei den Behörden Gesuche einzureichen und auf dem Kaufsobjekt Baugespanne auszustecken; die Baurechtgeberin erteilt die hierfür allenfalls nötigen Erklärungen gegenüber den Baubehörden.

Ab Besitzesantritt gehen sämtliche mit der Baurechtsfläche und den darauf stehenden Gebäuden sowie Anlagen verbundenen Nebenkosten (Wasser/Abwasser, Kehrrecht, Versicherungsprämien, elektrische Energie etc.) sowie der Unterhalt auf die Bauberechtigte über. Soweit nötig wird hierüber per Antrittstag durch die Parteien separat abgerechnet.

2. Unterhalt, Ersatz und Erneuerung

Die Bauberechtigte ist verpflichtet, die Bauten und die nicht überbauten Teile des Baurechtsgrundstückes während der ganzen Dauer des Baurechtes ihrem Zwecke entsprechend fachmännisch zu unterhalten und zu erneuern sowie für Ordnung und Sauberkeit auf der Baurechtsparzelle besorgt zu sein. Die Bauberechtigte verpflichtet sich, hierfür ei-

nen Unterhalts- und Erneuerungsfonds zu errichten und pro Jahr mit CHF 200'000.00 zu öffnen. Die in den Erneuerungsfonds einzulegenden Mittel gehen, soweit sie während der Dauer des Baurechts nicht für Unterhalt, Ersatz und Erneuerung der Gebäude oder der unüberbauten Teile des Baurechtsgrundstücks verwendet wurden, bei Beendigung bzw. Untergang des Baurechtes an die Baurechtgeberin über.

Alle wesentlichen Veränderungen, die das äussere Erscheinungsbild betreffen (z.B. An- und Neubauten, Fassadenveränderungen, Dachauf- und ausbauten etc.), bedürfen in jedem Fall – nebst den erforderlichen behördlichen Bewilligungen – der vorgängigen schriftlichen Zustimmung der Baurechtgeberin.

3. Steuern, Abgaben und sonstige Lasten

Zulasten der Bauberechtigten gehen:

- a) alle Abgaben, soweit sie sich aufgrund der von ihr gemäss Baurecht übernommenen oder erstellten Bauten und Anlagen ergeben und berechnen (wie Gebühren für Wasser, Abwasser, Elektrizität, Werkleitungsanschlüsse, Telefon, Kehrriechtabfuhrgebühr, Gebäudeversicherungsprämien, allfällige Steuern etc.);
- b) alle Beiträge und Kosten für die Grob- und Feinerschliessung des Baurechtsgrundstückes;
- c) alle Mehrwertsabgaben für das Baurechtsgrundstück.

Von den unter dem vorstehenden Absatz (lit. a bis c) nicht genannten Abgaben gehen jene zulasten der Baurechtsgeberin, die auch für ein unüberbaut gebliebenes Grundstück geleistet werden müssten.

Wird eine Abgabe von Gesetzes wegen von der Gegenpartei erhoben, ist die gemäss diesem Baurechtsvertrag zahlungspflichtige Partei ersatzpflichtig.

4. Enteignung

Wird das baurechtsbelastete Grundstück – das Land oder mit ihm verbundene Rechte – ganz oder teilweise enteignet, entsteht hieraus der jeweiligen Bauberechtigten kein Anspruch gegenüber der Baurechtgeberin. Vorbehalten bleiben ihre selbständigen Ansprüche gegenüber dem Enteigner.

5. Privatrechtliche Haftung

Die Bauberechtigte trägt bezüglich des baurechtsbelasteten Grundstückes alle aus dem Eigentum am Boden sowie an den Bauten, Anlagen und Einrichtungen sich ergebenden privatrechtlichen Verpflichtungen, insbesondere aus Art. 667 ff. ZGB, Art. 679 ZGB, Art. 684 ZGB und Art. 58 OR.

Wird die Baurechtgeberin für die unter vorstehendem Absatz erwähnten zivilrechtlichen Verpflichtungen direkt belangt, wird sie von der Bauberechtigten schadlos gehalten. Die Bauberechtigte ist ferner verpflichtet, einen allfälligen gegen die Baurechtgeberin angehenden Prozess auf Streitverkündung hin auf eigene Kosten zu führen.

6. Gewährleistung

Jede Gewährleistung für Rechts- und Sachmängel der Baurechtgeberin, speziell für die auf die Bauberechtigte übertragenen Bauten und Anlagen und die Eignung des Bodens für die vorgesehenen Nutzungen, wird wegbedungen (Art. 197 ff. und Art. 219 OR sowie Art. 192 - 196 OR). Die Bauberechtigte ist auf die Bedeutung der vorerwähnten Gesetzesartikel sowie auf die allenfalls im Grundbuch nicht angemerkten öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen wie u. a. Baulinien, Ausnützungsbeschränkungen, baulich bereits ausgenutzte Fläche etc. aufmerksam gemacht worden.

Die Baurechtgeberin erklärt, dass die baurechtsbelastete Fläche weder im Altlastenverdachtsflächen-Kataster (VFK) noch im Kataster der belasteten Standorte (KbS) enthalten ist und dass ihr auch sonst keine Umstände bekannt sind, die auf eine entsprechende Verunreinigung mit umweltschädlichen Stoffen schliessen liesse.

Die Baurechtgeberin erklärt, dass bezüglich des Vertragsobjektes weder Miet- noch Pachtverhältnisse bestehen und verpflichtet sich, bis zum grundbuchlichen Vollzug dieses Vertrages auch keine solchen zu begründen.

7. Zutrittsrecht der Baurechtgeberin

Die Baurechtgeberin ist zur Wahrung ihrer Rechte am baurechtsbelasteten Grundstück berechtigt, die Baurechtsobjekte, insbesondere die darauf stehenden Gebäude, im Einvernehmen mit der Bauberechtigten zu betreten.

8. Versicherungen

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

Die Versicherungspolizen sind der erwerbenden Partei spätestens bei der Eigentumsübertragung zu übergeben.

Die obligatorische Versicherung bei der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich für Feuer- und Elementarschäden geht von Gesetzes wegen auf die erwerbende Partei über.

9. Überbindung

Die Parteien sind verpflichtet, alle sie aus diesem Vertrag treffenden Verpflichtungen, soweit diese nicht durch Eintragung oder Vormerkung im Grundbuch von Gesetzes wegen auf Rechtsnachfolger übergehen, einschliesslich dieser Überbindungsklausel einem Rechtsnachfolger zu überbinden.

Singemäss Gleiches gilt bei der Bestellung von Stockwerkeigentum, Unterbaurechten oder sonstigen beschränkten dinglichen Rechten, durch welche die Erfüllung der obligatorischen Verpflichtungen dieses Vertrages nicht verunmöglicht werden dürfen.

10. Gerichtsstand / Rechtswahl

Für Streitigkeiten aus diesem Vertrag sind die staatlichen Gerichte am Ort der gelegenen Sache zuständig. Es findet ausschliesslich schweizerisches Recht Anwendung.

11. Gültigkeitsvorbehalt

Die Wirksamkeit dieses Vertrages steht unter dem Vorbehalt des Eintritts folgender auflösender Bedingungen:

- a) Die Gemeindeversammlung von Zumikon erteilt (voraussichtlich am 7. Dezember 2009) ihre Zustimmung zum Baurechtsvertrag.
- b) Die Stimmberechtigten von Zumikon erteilen (voraussichtlich an der Urnenabstimmung vom 7. März 2010) ihre Zustimmung zum Ausführungskredit "Schulzentrum Farlifang".

Falls eine der vorstehenden Bedingungen (lit. a und b) nicht eintritt, fällt der vorliegende Vertrag ersatzlos dahin. Die Parteien tragen diesfalls sämtliche Kosten, die ihnen bis zu

diesem Zeitpunkt im Zusammenhang mit diesem Baurechtsvertrag erwachsen sind, selber; davon ausgenommen sind die Kosten für die Beurkundung des vorliegenden Baurechtsvertrages, die in diesem Fall von der Baurechtsgeberin alleine zu tragen sind.

Ein Schadenersatzanspruch gegenüber der anderen Partei wird unter allen Titeln wegbedungen.

Ferner bedarf dieser Vertrag der Genehmigung durch den Stiftungsrat der Bauberechtigten. Ein entsprechender Protokollauszug hat spätestens beim grundbuchlichen Vollzug vorzuliegen.

Küsnacht, den 29. Juni 2009

Die Baurechtgeberin:

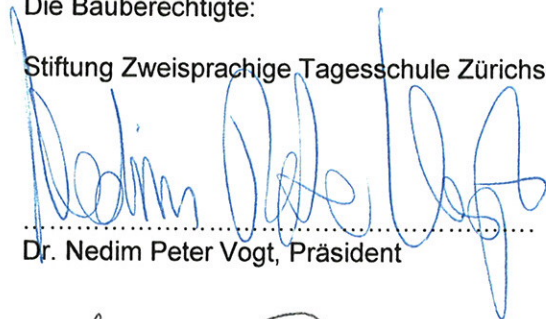
Schulgemeinde Zumikon



Martin Kessler, Präsident

Die Bauberechtigten:

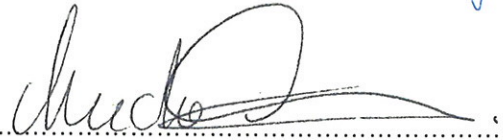
Stiftung Zweisprachige Tagesschule Zürichsee



Dr. Nedim Peter Vogt, Präsident



Christian Dietsche, Schulgutsverwalter



André Schreiner, Mitglied

Oeffentlich beurkundet,
Küsnacht, den 29. Juni 2009
Notariat Küsnacht


Th. Hersche, Notar

