

Öffentliche Beurkundung

BAURECHTSVERTRAG

zwischen

Gemeinde Zumikon

nachstehend **Gemeinde** genannt,
CHE-114.884.613, Gemeindehaus, Dorfplatz 1, 8126 Zumikon, vertreten
durch den Gemeinderat, dieser vertreten durch

- als Grundeigentümerin -

und

Wohnbaugenossenschaft Weberei (in Gründung)

nachstehend **Genossenschaft** genannt,
UID CHE-000.000.000,, vertreten durch

- als Bauberechtigte -

Vorbemerkung

Die Gemeinde Zumikon ist Eigentümerin des Grundstückes Kat.-Nr. 4841 mit einer Gesamtfläche von 6'673 m². 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 die Genossenschaft beabsichtigen, auf dem Areal eine Überbauung zu realisieren,

- in welcher insbesondere junge Menschen 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.

Die Genossenschaft Weberei handelt (gemäss ihren Statuten) als gemeinnützige Genossenschaft und gilt als Trägerin des gemeinnützigen Wohnungsbaus im Sinne der eidgenössischen Wohnbauförderungsgesetzgebung (Art. 4 Abs. 2 und 3 des Bundesgesetzes über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum [Wohnraumförderungsgesetz, WFG] vom 21. März 2003 [SR 842]).

1. Beschrieb des belasteten Grundstücks

In der Gemeinde Zumikon

Grundbuch Blatt 629, Liegenschaft, Kataster 4841,
EGRID CH745760778847

Angaben der amtlichen Vermessung:

Kataster 4841, EGRID CH745760778847, Plan 13, 22, Zumikon, Chirchbüel,
Gössikerstrasse

6'673 m², Gesamtfläche mit folgender Aufteilung:

Bodenbedeckung:

- Strasse, Weg	295 m ²
- Acker, Wiese, Weide	5'347 m ²
- Gartenanlage	343 m ²
- fliessendes Gewässer	36 m ²
- bestockte Fläche	652 m ²

Bemerkungen:

- eingedoltes Gewässer: Schulhausbach 2.2

Anmerkung:

öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / amtliche Vermessung: Durch das Grundstück fliesst das teilweise eingedolte öffentliche Gewässer Nr. 2.2, Schulhausbach, dessen Flächeninhalt in der Angabe der Grundstücksfläche inbegriffen ist. Der bauliche und betriebliche Unterhalt ist Sache des Werk Eigentümers

(Datum: 13.08.2018, Beleg: 136, EREID: CH3785-0000-00 11-49365)

Vormerkungen:

keine

Dienstbarkeit:

Personaldienstbarkeit: Baurecht für einen Verstärkerkasten und Kabelleitungen, übertragbar zugunsten Genossenschaft GGA MAUR, Genossenschaft, Maur, CHE-107.165.039,

(Datum: 08.01.2008, Beleg 1, EREID: CH3785-0000-0013-07058)

Grundlasten und Grundpfandrechte:

keine

Bemerkung zu Anmerkung und Dienstbarkeit:

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

Grenzen gemäss Plan

2. Baurechtsdienstbarkeit (Personaldienstbarkeit)

Die Grundeigentümerin bestellt hiermit auf dem in Ziffer 1 oben beschriebenen Grundstück ein selbständiges und dauerndes Baurecht im Sinne von Art. 675 und 779 ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB), das mit folgendem Wortlaut als Personaldienstbarkeit zugunsten der Bauberechtigten im Grundbuch einzutragen und im Sinne von Art. 943 ZGB und Art. 22 der Eidgenössischen Grundbuchverordnung (GBV) als Grundstück im Grundbuch aufzunehmen ist:

Selbständiges und dauerndes Recht:

Baurecht für eine Wohnüberbauung

zugunsten Wohnbaugenossenschaft Weberei

zulasten des Grundstücks Grundbuch Blatt 629, Kataster 4841

2.1. Inhalt und Umfang

Der jeweilige Eigentümer des belasteten Grundstücks gestattet der Bauberechtigten, auf dem belasteten Grundstück im Rahmen der jeweiligen öffentlich-rechtlichen Bestimmungen eine Wohnüberbauung 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 23. März 2021 zugestimmt und den 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.

2.2. Dauer

Das Baurecht dauert 80 (achtzig) Jahre, von der Grundbucheintragung an gerechnet.

2.3. Übertragung

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

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

Die Zustimmung darf nur verweigert werden, wenn die Rechtsnachfolgerin nicht alle obligatorisch wirkenden Vertragsbestimmungen übernimmt und/oder der gemeinnützige Zweck der Überbauung nicht mehr gewährleistet ist und/oder sich die Rechtsnachfolgerin als nicht kreditwürdig erweist.

3. Baurechtszins

3.1. Festsetzung

Die Bauberechtigte ist verpflichtet, während der Dauer des Baurechts einen Baurechtszins zu entrichten.

Die Parteien setzen den Basislandwert des baurechtsbelasteten Landes unter Berücksichtigung der Zielsetzung und der Planungsauflagen (vgl. Vorbemerkung) auf Fr. 1'250.-- (Franken eintausendzweihundertfünfzig) pro m² fest. Dies entspricht 50% des aktuellen Verkehrswertes (von Fr. 2'500.--). Bezogen auf die baurechtsrelevante Fläche von 6'673 m² ergibt sich ein Basislandwert von insgesamt Fr. 8'341'250.--.

Der Baurechtszins ergibt sich aus der Verzinsung des Basislandwerts gemäss zum jeweils geltenden hypothekarischen Referenzzinssatz, gestützt auf die Verordnung des WBF vom 22. Januar 2008 über die Erhebung des für die Mietzinse massgebenden hypothekarischen Durchschnittzinssatzes [SR 221.213.111]. Dieser liegt gegenwärtig bei 1.25% p.a. (Hinweis: Stand 1. Dezember 2020).

Für die Berechnung des Baurechtszinses gilt der am 1. Dezember des Vorjahres publizierte Zinssatz.

Der minimale Zinssatz beträgt 1.50 %. Übersteigt der massgebende Zinssatz 5.00 %, wird der Zinssatz auf 5.00 % gedeckelt.

Der Baurechtszins ist halbjährlich im Voraus gegen Rechnungsstellung durch die Grundeigentümerin (jeweils per 1. Januar und 1. Juli eines Jahres) auf ein von ihr zu bezeichnendes Konto zu leisten. Der Baurechtszins ist erstmals ein halbes Jahr nach Bezugsbereitschaft der Wohnungen fällig. Bei einer Etappierung ist eine anteilmässige Fälligkeit zu bestimmen.

3.2. Anpassung Landwert

3.2.1. 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 01.01.2040 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 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).

Bis 25 Jahre nach der erstmaligen Fälligkeit des Baurechtszinses wird die Veränderung des LIK nur zu 50% berücksichtigt (d.h. nach 25 Jahren erfolgt eine Anpassung auf den dannzumaligen LIK-Wert).

3.2.2. Erhöhung Nutzfläche

Bei einer nachträglich ermöglichten höheren und realisierten Ausnützung des Landes (Änderung Bauvorschriften) erfährt der Landwert eine entsprechende Anpassung.

Der Wert, um den der Landwert erhöht wird, unterliegt im Sinne von Ziff. 3.2.1 bei späteren Baurechtszinsanpassungen ebenfalls einer Anpassung an den LIK (seit der erstmaligen Berücksichtigung der Erhöhung der Nutzfläche) analog vorstehender Ziff. 3.2.1. Diese Anpassung kann rückwirkend auf den Zeitpunkt der Bezugsbereitschaft der neuen Flächen geltend gemacht werden.

3.2.3. Anpassung an die baurechtliche Ausnützung

Die Parteien sind bei der Festsetzung des Baurechtszinses davon ausgegangen, dass das Baugrundstück im Rahmen der öffentlich-rechtlichen Vorschriften baurechtlich vollständig ausgenutzt 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.

3.3. Anpassung Zinssatz

Für die Berechnung des Baurechtszinses gilt stets der am 1. Dezember des Vorjahres publizierte hypothekarische Referenzzinssatz.

3.4. Sicherstellung des Baurechtszinses

Zur Sicherstellung des Baurechtszinses bestellt die Bauberechtigte zugunsten der Grundeigentümerin und zulasten des Baurechtsgrundstückes eine Grundpfandverschreibung (Maximalhypothek) in der Höhe des dreifachen jährlichen Baurechtszinses, abgerundet auf Fr. 10'000.--.

Beim vorstehend vereinbarten Baurechtszins ergibt dies aktuell einen Betrag von Fr. 370'000.-- (Franken dreihundertsiebzigttausend). 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 ein 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.

3.5. 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 4.1/4.2 dieses Vertrags vereinbarte Heimfallentschädigung.

4. Heimfall (Entschädigung und Verfahren)

4.1. 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 Verkehrswertes zu leisten.

Der Verkehrswert wird durch Schätzung ermittelt und ergibt sich aus dem Mittelwert von zwei unabhängigen Gutachten. Können sich die Parteien bis sechs Monaten vor Heimfall über die Höhe der zu leistenden Heimfallsentschädigung nicht einigen, entscheidet darüber ein Schiedsgericht mit Sitz am Ort der gelegenen Sache. Auf dieses finden die Art. 353 ff. ZPO Anwendung.

4.2. 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 (Verzug von mehr als 12 Monaten). 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.

4.3. 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.

5. Weitere Bestimmungen

5.1. Einräumung des Baurechts

Die Einräumung des Baurechts erfolgt unentgeltlich.

5.2. Besitzesantritt / Abrechnung

Der Antritt des Baurechtsgrundstückes durch die Bauberechtigte in Rechten und Pflichten, Nutzen, Lasten und Gefahr erfolgt mit dem grundbuchlichen Vertragsvollzug (Ziff. 7.3.).

Da es sich um eine unüberbaute Fläche handelt, wird im gegenseitigen Einvernehmen auf die Abrechnung über Einnahmen, Abgaben usw., die das belastete Grundstück betreffen, verzichtet.

5.3. 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 Überbaumöglichkeit der Restfläche.

5.4. 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 sind bei der Festsetzung des Baurechtszinses davon ausgegangen, 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 Werkträger Elektrizität und/oder Telekommunikation behalten sich je nach angemeldeter Bezugsleistung vor, das Aufstellungsrecht für Verteilkkabinen oder einer Transformatorenstation auf dem zu überbauenden Grundstück zu verlangen. Vgl. auch die auf dem baurechtsbelasteten Grundstück zugunsten der Genossenschaft GGA MAUR eingetragene Personaldienstbarkeit «Baurecht für einen Verstärkerkasten und Kabelleitungen», EREID CH3785-0000-0013-07058, welche sich die Bauberechtigte entgegenzuhalten hat.

Die Grundeigentümerin hat, neben den im Leitungskataster eingetragenen Leitungen, keine Kenntnis von weiteren Leitungen. Soweit notwendig, ist es Sache der Bauberechtigten, solche Leitungen auf ihre Kosten zu verlegen.

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 Grundeigentümerin zu bewilligenden Entsorgungskonzept vor. Die Grundeigentümerin übernimmt die Mehrkosten Dritter. Anderweitige Kosten, insbesondere die so genannten Ohnehinkosten (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 die gesetzlichen Vorgaben 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, Depo-nien, Transportunternehmen usw.) einzuholen. Die Vergabe bedarf der Zustimmung der Grundeigentümerin.

5.5. Miet- und Pachtverhältnisse

Das baurechtsbelastete Grundstück ist frei von Miet- und Pachtverhältnissen zu übergeben. Bestehende Vertragsverhältnisse sind bis zum grundbuchlichen Vertragsvollzug (Grundbuchanmeldung, vgl. Ziff. 7.3) durch die Grundeigentümerin rechtsgültig aufzulösen.

5.6. Versicherungsverträge

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

5.7. Bauverpflichtung

5.7.1. 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: Weben*) unter Beachtung der Empfehlungen des Beurteilungsgremiums sowie entsprechend den im Gestaltungsplan festgesetzten Bauvorschriften zu planen und zu realisieren.

5.7.2. 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 marktüblichen Konditionen 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 SIA-Norm Nr. 102 resp. 105 (nach Wahl des Bauberechtigten Ausgabe 2014 oder 2020). Der Bauberechtigten steht in begründeten Fällen mit Zustimmung der Grundeigentümerin das Recht zu, den Architekten und/oder Landschaftsarchitekten auszuwechseln.

5.7.3. 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 der Baubehörde der Gemeinde einzureichen. In begründeten Fällen kann die Grundeigentümerin diese Frist auf Gesuch hin angemessen erstrecken.

5.7.4. 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 Grundeigentümerin diese Fristen auf Gesuch hin angemessen erstrecken.

5.7.5. Konventionalstrafe

Wird eine der nachfolgenden Fristen nicht eingehalten, so hat die Baurechtsberechtigte der Grundeigentümerin eine Konventionalstrafe in der Höhe von CHF 4'000.00 für jeden vollendeten Monat zu entrichten. Diese wird geschuldet, solange der vertragswidrige Zustand andauert:

- Verzögerte Baueingabe (Ziffer 5.7.3.)
- Verzögerter Baubeginn (Ziffer 5.7.4.)
- Verzögerter Bezug (Ziffer 5.7.4.)

Sofern die Bauberechtigte nachweist, dass die Verzögerung nicht infolge eines von ihr verursachten oder in ihrer Risikosphäre liegenden Grundes erfolgt ist, entfällt die Konventionalstrafe.

Die Konventionalstrafe entfällt, wenn die Grundeigentümerin einer Fristerstreckung zugestimmt hat.

5.7.6 Aufheben des Baurechtsvertrages

Sofern die Bauberechtigte mit der Ausführung des Bauvorhabens (Beginn Aushub Baugrube) 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. Die Frist verlängert sich automatisch um die Dauer von allfälligen Verzögerungen durch von Dritten ausgelösten Rechtsmittelverfahren um die entsprechende Dauer.

Allfällige Schadenersatzansprüche bleiben vorbehalten.

5.7.7. Urheberrecht

Sollte das Bauvorhaben aus durch die Bauberechtigte verursachten Gründen nicht realisiert werden und sollte es deshalb zu einem ausserordentlichen Heimfall kommen, so verpflichtet sich die Bauberechtigte, das Nutzungsrecht und das Bearbeitungsrecht sowie sämtliche Bauunterlagen und Baupläne unentgeltlich an die Grundeigentümerin abzutreten, soweit es für die Realisierung des Vorhabens am konkreten Standort nötig ist. Mit eingeschlossen ist das Recht der Grundeigentümerin, Änderungen und Weiterentwicklungen vorzunehmen. Das Urheberrecht bleibt beim Verfasser. Vorbehalten bleiben die zwingenden Bestimmungen des Schweizerischen Urheberrechtsgesetzes (URG).

5.8. 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, sofern sie ausserhalb des Privaten Gestaltungsplanes Chirchbüel erfolgen.

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

5.9. Unterhalt

Die Bauberechtigte ist verpflichtet, die Bauten und Anlagen sowie den Umchwung während der Dauer der Baurechtsverleihung ordnungsgemäss zu

unterhalten. Die Grundeigentümerin ist berechtigt, die Erfüllung dieser Auflage jederzeit zu kontrollieren und das Baurechtsgrundstück nach Voranzeige zu diesem Zwecke zu betreten.

5.10. 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.

5.11. Vermietungs- und Bewirtschaftungsverpflichtung / Mietzinsfestlegung

5.11.1. Grundsatz

Die Grundsätze für die Vermietung, Bewirtschaftung und Mietzinsfestlegung der Wohnungen auf dem Baurechtsgrundstück sind im Mietreglement vom 8. Januar 2021 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 der Grundeigentümerin anzuzeigen.

Die Anwendung des Mietreglements auf den Wohnflächenanteil mit freier Mietzinsfestlegung gemäss Ziff. 5.11.2 ist freiwillig.

Bei einer Nichtbeachtung des Mietreglements durch die Genossenschaft steht der Grundeigentümerin als Sanktionsmöglichkeit der Einzug des Mietertrags aller nicht reglementskonform vermieteten Wohnungen zur Verfügung.

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 dafür zuständigen Organs.

Bei der Wohnungsvergabe werden in Zumikon wohnhafte Personen oder solche, die bereits einmal in Zumikon Wohnsitz hatten oder in der Gemeinde eine Arbeitsstelle haben, bevorzugt.

5.11.2. 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.

Die Bauberechtigte ist verpflichtet, mindestens 75% der gesamthaften Wohnflächen als preisgünstige Wohnungen zu vermieten.

Die Parteien legen für den Anteil preisgünstiger Wohnungen aufgrund der aktuellen Grundlagen (Baukosten, Baurechtszins, Bewirtschaftungsquote) einen Ansatz von Fr. 230.-- pro Quadratmeter Mietfläche / Jahr (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, höchstens 25% der Wohnflächen ist die Genossenschaft, unter Einhaltung der Kostenmiete über alle Wohnungen, in der Mietzinsfestlegung frei.

Die Grundeigentümerin wird die Mietzinsfestlegung nach dem Prinzip der Kostenmiete und gestützt auf die Bestimmungen der massgebenden kantonalen Erlasse (insbesondere § 15 Wohnbauförderungsverordnung (WBFV)) überprüfen. Den zuständigen Organen der Grundeigentümerin 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. 253b Abs. 3 OR).

5.11.3. Räumlichkeiten für eigene Bedürfnisse

Die Gemeinde hat als Baurechtsgeberin das Vormietrecht an maximal 5 Wohnungen für eigene Bedürfnisse, zu den identischen Bedingungen wie sie für Dritte gelten.

Die Gemeinde tritt dabei als Mieterin auf. Als solche zeichnet die Gemeinde neben dem Mietgliedschafts-Anteil und den Wohn-Anteilen auch Freie Anteile mindestens in der Summe der erforderlichen Wohn-Anteile.

5.12. Vorkaufsrechte

Hinsichtlich der sowohl der Grundeigentümerin als auch der Bauberechtigten im Sinne von Art. 682 Abs. 2 ZGB zustehenden Vorkaufsrechte wird Folgendes vereinbart:

5.12.1. 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 gemäss Ziffer 4.1, 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.

5.12.2. 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 abweichende Ordnung über das Vorkaufsrecht ist während der Dauer des Baurechtes im Grundbuch sowohl beim belasteten Grundstück als auch beim Baurechtsgrundstück wie folgt vorzumerken: «Abänderung des gesetzlichen Vorkaufsrechts: Gegenseitige Verlängerung der Ausübungsfrist sowie Preislimitierung zugunsten der Baurechtsbelasteten.»

5.13. 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.

Die Bauberechtigte ist verpflichtet, sich gegen Risiken (insbesondere Haftpflicht und Elementarschäden) 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.

5.14. 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.

5.15. 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.

6. Überbindungspflicht

6.1 Grundsatz

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, mit Schadenersatzpflicht im Unterlassungsfall.

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.

6.2 Vormerkung vertraglicher Bestimmungen gemäss Art. 779b Abs. 2 ZGB

Die vorstehend aufgeführten vertraglichen Bestimmungen: Baurechtszins (Ziff. 3), Heimfall (Ziff. 4), Bauverpflichtung (Ziff. 5.7), Spätere bauliche Veränderungen (Ziff. 5.8), Unterhalt (Ziff. 5.9), Vermietungs- und Bewirtschaftungsverpflichtung/Mietzinsfestlegung (Ziff. 5.11) sind mit der Eintragung und Aufnahme des Baurechts im Grundbuch beim belasteten Grundstück und beim Baurechtsgrundstück wie folgt vorzumerken:

«Vertragliche Bestimmungen gemäss Ziff. 3, 4, 5.7, 5.8, 5.9, 5.11 des Baurechtsvertrages (Baurechtszins, Heimfall, Bauverpflichtung, Spätere bauliche Veränderungen, Unterhalt, Vermietungs- und Bewirtschaftungsverpflichtung/Mietzinsfestlegung).»

6.3 Weitere Dienstbarkeiten und obligatorische Vereinbarungen

6.3.1 Personaldienstbarkeit: Öffentliches Fuss- und beschränktes Fahrwegrecht

Mit dem grundbuchlichen Vollzug des vorliegenden Vertrages ist auf Kosten der Bauberechtigten folgende Dienstbarkeit im Grundbuch einzutragen:

Öffentliches Fuss- und beschränktes Fahrwegrecht

Weiteres: nebensächliche Leistungspflicht

zugunsten

Gemeinde Zumikon

zulasten

Grundbuch Blatt 50182 (Baurechtsgrundstück)

Der belastete Eigentümer gestattet der Berechtigten über das im Vertragsplan 1 (Servitutsplan) rot gepunktet eingezeichnete Weggebiet ein Fusswegrecht sowie ein für Radfahrer beschränktes Fahrwegrecht zugunsten der Öffentlichkeit.

Die Kosten für Unterhalt und Erneuerung des Weggebietes gehen zulasten der belasteten Grundeigentümerin, ebenso die Haftung aus Haftpflichtrecht.

Der genannte Vertragsplan 1 («Wegrecht») bildet Bestandteil dieser Urkunde.

6.3.2 Grunddienstbarkeit: Fuss- und Fahrwegrecht

Die Bauberechtigte verpflichtet sich gegenüber der Grundeigentümerin, für die Errichtung und die Eintragung im Grundbuch der folgenden Dienstbarkeit Hand zu bieten:

Fuss- und Fahrwegrecht

Weiteres: nebensächliche Leistungspflicht

zugunsten

Grundbuch Blatt 2991

Kataster 4008

zulasten

Grundbuch Blatt 50182 (Baurechtsgrundstück)

Der belastete Eigentümer gestattet dem berechtigten Eigentümer, das im Vertragsplan 1 (Servitutsplan) rot gepunktet eingezeichnete Weggebiet als Notzufahrt und zu Unterhaltszwecken ihrer Liegenschaft zu begehen und zu befahren.

Die Kosten für Unterhalt und Erneuerung des Weggebietes gehen zulasten der belasteten Grundeigentümerin.

Die Parteien wissen, dass hierfür ein gesonderter, mit den Eigentümern der Liegenschaft Kataster 4008 öffentlich zu beurkundeter Vertrag erforderlich sein wird. Die Kosten des Notariates und Grundbuchamtes sind von der Berechtigten (Eigentümerin Liegenschaft Kat. Nr. 4008) zu tragen.

Der genannte Vertragsplan 1 («Wegrecht») bildet Bestandteil dieser Urkunde.

6.3.3 Bauverpflichtung

Die Bauberechtigte verpflichtet sich gegenüber der Grundeigentümerin, den Weg im Rahmen der Umgebungsgestaltung so auszubauen, dass er mit Fahrzeugen bis 40 t Gesamtgewicht befahren werden kann. Die im heutigen Bänningerweg eingelegte Wasserleitung ist in den neuen Weg zu verlegen und es ist eine dem Zweck angemessene Beleuchtung zu installieren und zu betreiben.

6.3.4 Benutzungsrecht für Installationsplatz

Die Bauberechtigte gestattet der Grundeigentümerin für sich und für die Eigentümer der Liegenschaft Kataster 4008 die im Vertragsplan 2 «Installationsplatz» rot bemalte Fläche als solchen zu betreiben und den Bedürfnissen entsprechend auszugestalten sowie das erforderliche Fuss- und Fahrwegrecht über den ehemaligen Bänningerweg (im Vertragsplan 2 mit roten Ringen gekennzeichnet).

Der genannte Vertragsplan 2 bildet Bestandteil dieser Urkunde.

Der Rückbau der Anlage und die Erstellung der Endgestaltung gemäss Gestaltungsplan respektive Richtprojekt/Bauprojekt erfolgt zu Lasten der Gemeinde (bzw. der Eigentümer der Liegenschaft Kataster 4008). Die Gemeinde realisiert die Endgestaltung der Fläche auch im Zuständigkeitsbereich der Bauberechtigten auf ihre Kosten, soweit sie sinnvollerweise aufgrund der (bevorstehenden) Nutzung der Installationsfläche nicht mit der Realisierung des Gebäudes vollendet werden kann.

6.3.5 Näher- und Grenzbaurecht

Die Bauberechtigte gestattet der Grundeigentümerin für sich und für die Eigentümer der Liegenschaft Kataster 4008 ein Näher- und Grenzbaurecht bis an die im Vertragsplan 3 «Näher-/Grenzbaurecht» rot eingezeichnete Linie.

Der genannte Vertragsplan 3 bildet Bestandteil dieser Urkunde.

Die Einhaltung der erforderlichen Gebäudeabstände ist Sache der Bauberechtigten und im eingangs erwähnten Gestaltungsplan bereits berücksichtigt.

7. Schlussbestimmungen

7.1. Begründungs- und Eintragungskosten

Alle mit diesem Baurechtsvertrag verbundenen Notariats- und Grundbuchamtskosten (mit Ausnahme von Ziffer 6.3 vorn) werden von den Parteien, unter solidarischer Haftung, je zur Hälfte bezahlt.

7.2. 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 Art. 25 ff. BewG, die Bauberechtigte insbesondere auch Art. 29 BewG.

Die Bauberechtigte 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. Der entsprechende Feststellungsbeschluss hat spätestens bei Eigentumsübertragung rechtskräftig vorzuliegen.

7.3. Grundbuchlicher Vollzug

Die Parteien stellen fest, dass die Gemeindeversammlung Zumikon den vorliegenden Baurechtsvertrag mit Beschluss vom genehmigt hat. Dieser Beschluss ist rechtskräftig, die entsprechende Bescheinigung des Bezirksrats Meilen vom liegt vor.

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

1. Rechtskräftige Baubewilligung für das Bauvorhaben;
2. Rechtskräftiger Feststellungsbeschluss des Bezirksrats Meilen gemäss BewG.

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 7.3. Bedingung 2) bzw. innert 4 Jahren (Ziffer 7.3. Bedingung 1) seit Vertragsunterzeichnung ein, so erlangt dieser Vertrag keine Rechtswirksamkeit.

Die Frist der Bedingung 1 (rechtskräftige Baubewilligung) verlängert sich automatisch um die Dauer von allfälligen Verzögerungen durch von Dritten ausgelösten Rechtsmittelverfahren um die entsprechende Dauer. Im gegenseitigen Einverständnis beider Parteien können diese Fristen angemessen verlängert werden.

Küsnacht,

Für die Gemeinde Zumikon

.....

.....

Für die Genossenschaft

.....

.....

Anhang:

3 Servitutenpläne zur Ziffer 6.3