

Änderung zum Baurechtsvertrag

Die beteiligten Grundeigentümer:

Gemeinde Zumikon, Besondere Rechtsform, Dorfplatz 1, 8126 Zumikon,

heute vertreten durch den Gemeinderat bzw. die Herren Stefan Alfred Bühler, geb. 21.09.1973, Bürgerorte: Schaffhausen SH und Thayngen SH, Strubena-
cher 31, 8126 Zumikon, Präsident, und Thomas Kauflin, geb. 13.11.1970, Bür-
gerorte: Küsnacht ZH und Einsiedeln SZ, Pfaffensteinstrasse 40, 8118 Pfaff-
hausen, Gemeindeschreiber

als Alleineigentümerin von Zumikon Grundbuch Blatt 2513, Kataster 3326

– belastete Grundeigentümerin –

und

Tennisclub Zumikon, Verein mit Sitz in Zumikon, Tobelmülistrasse 1, 8126 Zu-
mikon,

heute vertreten durch ***,

als Alleineigentümer von Zumikon Grundbuch Blatt 2621

– Baurechtsberechtigter –

I. Präambel

Der Baurechtsberechtigte beabsichtigt, die bestehende Infrastruktur zu er-
weitern, insbesondere durch den Bau einer Tennishalle (vgl. Projektbe-
schrieb vom 10. März 2026, im Anhang). Zu diesem Zweck ist eine flächen-
mässige Erweiterung des bestehenden Baurechts (von 8'963 m² auf neu
15'709 m²) erforderlich, welche mit der vorliegenden Vereinbarung gere-
gelt wird.

Gegenstand dieser Vereinbarung sind zudem Anpassungen der Berech-
nung des Baurechtszinses sowie die Ergänzung des Baurechtsvertrags um
zwei Verlängerungsoptionen hinsichtlich seiner Laufzeit.

Die übrigen Bestimmungen des Baurechtsvertrags vom 4. März 1977 inkl. Abänderung vom 21. November 2016 bleiben mehrheitlich unverändert.

II. Ausdehnung (Verlegung) einer Dienstbarkeit

Im Zusammenhang mit dem grundbuchlichen Vollzug der Mutation Zumikon **Nr. ***** vereinbaren die Parteien die Ausdehnung bzw. Verlegung der Dienstbarkeit

EREID CH3785-0000-0015-35869

Baurecht für Tennisanlage mit Betriebsgebäude

(anstelle des Grundstückes Zumikon (alt) Kataster 3326) auf das neue Grundstück Zumikon **Kataster *****. Der vollständige Wortlaut der betroffenen Dienstbarkeit und die neuen Grenzen sind den Parteien bekannt. Kopien der Mutationstabelle samt Mutationsplan bilden Bestandteil dieser Urkunde.

Die dienstbarkeitsbelastete Partei erteilt durch Unterzeichnung dieser Urkunde ihre Zustimmung zu der allenfalls damit verbundenen Mehrbelastung bzw. zur materiellen Ausdehnung der betreffenden Dienstbarkeit.

III. Änderung Dienstbarkeit

Die Dienstbarkeit ist wie folgt zu ändern:

EREID CH3785-0000-0015-35869

Selbständiges und dauerndes Recht

Baurecht für Tennisanlage mit Betriebsgebäude,
Gültigkeit bis: 31.12.2068

zugunsten Blatt 2621

zulasten Kataster *******, Blatt 2513

Absatz 1:

«Der jeweilige Eigentümer der belasteten Liegenschaft gestattet hiermit dem Tennisclub Zumikon, Verein mit Sitz in Zumikon, die Erstellung und den Fortbestand einer Tennisanlage, bestehend aus
einem eingeschossigen Betriebsgebäude, Grundriss gemäss Plan,
sechs Tennisplätzen,
eine Tennishalle
einem Übungsplatz,
Autoabstellplätzen
sowie Umgelände
gemäss **Servitutsplan** auf der belasteten Liegenschaft im Sinne der Art. 779 ff. und 675 ZGB. Allfällige spätere An-, Um- und Erweiterungsbauten sowie Zweckänderungen der Anlage bedürfen der Genehmigung des belasteten Grundeigentümers.

Die Anlage ist einschliesslich Umgelände während der ganzen Baurechtsdauer in gutem Zustand zu erhalten.»

Absätze 2 bis 4 unverändert.

IV. Änderung vertraglicher Bestimmungen

Die obligatorischen wirkenden Bestimmungen des Baurechtsvertrages vom 04.03.1977 werden wie folgt geändert:

Zu Ziff. V: Baurechtszins

Der Baurechtszins wird künftig an den hypothekarischen Referenzzinssatz des Bundes gekoppelt und in einer Bandbreite von 1.25 % (Untergrenze) bis 2.5 % (Obergrenze) festgelegt.

Der Landwert wird auf CHF 70.00/m² angepasst. Dieser unterliegt einer periodischen Überprüfung und gegebenenfalls Anpassung nach Massgabe des Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) alle 15 Jahre, erstmals per 1. Januar 2042. Eine Anpassung nach Massgabe des Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) erfolgt, sofern der Anstieg des LIK seit der letzten Landwertfestlegung kumuliert 20 % übersteigt.

Zu Ziff. IV: Vereinbarung über Heimfall

Die Vertragslaufzeit kann durch zwei Verlängerungsoptionen von je 20 Jahren verlängert werden (maximale Gesamtlaufzeit: 82 Jahre). Die Verlängerungsoption kann seitens des Bauberechtigten jederzeit, spätestens jedoch bis mindestens fünf Jahre vor Vertragsablauf, mittels schriftlicher Erklärung gegenüber der belasteten Grundeigentümerin ausgeübt werden.

V. Weitere Bestimmungen

1. Diese Änderung zum Baurechtsvertrag ist nach Vorliegen der Zustimmung der Gemeindeversammlung gemäss Ziffer 10 und Eintritt der Vollzugsbedingung gemäss Ziffer 12 ins Grundbuch einzutragen, im Range der dinglichen Sicherheit den auf GB 2621 bestehenden beschränkten dinglichen Rechten vor-, den auf GB 2513 bestehenden beschränkten dinglichen Rechten nachgehend. Wird die Zustimmung der Gemeindeversammlung nicht erteilt, fällt diese Vereinbarung entschädigungslos dahin.
2. Die Gebühren und Auslagen des Notariates und Grundbuchamtes werden von den Vertragsparteien gemeinsam, je zur Hälfte, bezahlt. Sie wissen, dass sie dafür solidarisch haften.
3. Der ursprüngliche Baurechtsvertrag Beleg Zumikon 1977 Nr. 146 (mit Änderungen laut Beleg Zumikon 1995 Nr. 203 und Zumikon 2016 Nr. 269) bleibt, unter Berücksichtigung der vorstehend genannten Änderungen, im Übrigen unverändert.

4. Für diese Änderung hat die Baurechtsberechtigte keine Entschädigung zu bezahlen.
5. Gerichtsstand: Streitigkeiten aus dem vorliegenden Vertrag sind vor die für die Gemeinde Zumikon zuständigen ordentlichen Gerichte zu bringen.
6. Die Vertragsparteien sind verpflichtet, sämtliche Bestimmungen dieses Vertrages allfälligen Rechtsnachfolgern so zu überbinden, dass alle Weiteren daran gebunden sind.
7. Die Parteien stellen fest, dass zum Zeitpunkt der Beurkundung auf dem Vertragsobjekt kein im Kataster der belasteten Standorte (KbS) verzeichneter Standort liegt.
8. Mit Bezug auf die Zusatzfläche sind allfällige Kosten im Zusammenhang mit der zukünftigen Erschliessung (u.a. Parkplatzeinfahrt) sowie notwendigen Wegumlegungen durch den Bauberechtigten zu tragen.

9. Grundbuchliche Anpassungen

Ausser der Dienstbarkeitsänderung, welche auf dem berechtigten wie auch auf dem belasteten Grundstück im Grundbuch nachzuführen ist, ergeben sich folgende Änderungen:

GB 2621:

Vorstellung der Änderungen am Baurechtsvertrag zu den Grundpfandrechten an 1. bis 3. Pfandstelle.

Die notwendige Bewilligung der Grundpfandgläubigerin an 1. Pfandstelle liegt heute vor.

10. Zustimmung durch die Gemeindeversammlung Zumikon

Der vorliegende Vertrag wurde durch den Gemeinderat Zumikon mit Beschluss vom *** genehmigt. Der entsprechende Protokollauszug liegt heute vor.

Die Gemeindeversammlung Zumikon hat das vorliegende Geschäft mit Beschluss vom *** genehmigt; das entsprechende Beschlussprotokoll liegt heute vor.

11. Zustimmung durch den Tennisclub Zumikon

Laut Artikel 23 der Statuten vertritt der Vorstand den Club nach aussen. Kollektiv zeichnungsberechtigt zu zweien sind der Präsident, der Vizepräsident, der Aktuar und der Kassier. Diese kollektiv Zeichnungsberechtigten sind auch befugt, Rechtsgeschäfte über Grundstücke abzuschliessen.

12. Vollzugsbedingung

Sowohl die Ausdehnung (Verlegung) der Dienstbarkeit im Sinne von Ziff. II vorstehend als auch die Anpassungen der Dienstbarkeit im Sinne von Ziffn. III und IV vorstehend, stehen unter der aufschiebenden Bedingung, dass die geplante Anlagenerweiterung auf der neu hinzutretenden Fläche rechtskräftig bewilligt wird. Die Rechtskraft der Baubewilligung ist durch Vorlage der Rechtskraftbescheinigung der entsprechenden Stelle (Baurekursgericht des Kantons Zürich oder nächst höhere Gerichtsinstanz) auszuweisen, wobei auch eine Bestätigung, wonach innert Rechtsmittelfrist

keine Kenntnis eines Rekurses bzw. einer Beschwerde gegen gen Ent-
scheid besteht, genügt. Wird die Baubewilligung rechtskräftig verweigert
bzw. liegt die vorerwähnte Bestätigung nicht bis zum 31. Dezember 203x
vor, fällt diese Vereinbarung entschädigungslos dahin.

Küsnacht, ***

Die belastete Grundeigentümerin:

Gemeinde Zumikon

Der Baurechtsberechtigte:

Tennisclub Zumikon

.....
Stefan Alfred Büh-
rer

.....
Thomas Kauflin

.....
**

.....
**

Diese Urkunde enthält den mir mitgeteilten Parteiwillen. Sie ist von den in der
Urkunde genannten erschienenen Personen gelesen, als richtig anerkannt und
unterzeichnet worden.

Küsnacht,

NOTARIAT KÜSNACHT

Salina It, Notariatsassistentin