

BAURECHTSVERTRAG

zwischen

1. **Gemeinde Zumikon**, Dorfplatz 1, 8126 Zumikon, vertreten durch den Gemeinderat bzw. die Herren Stefan Alfred Bühler, geb. 21.09.1973, Bürgerorte: Schaffhausen SH und Thayngen SH, Strubenacher 31, 8126 Zumikon, Präsident, und Thomas Kauflin, geb. 13.11.1970, Bürgerorte: Küsnacht ZH und Einsiedeln SZ, Pfaffensteinstrasse 40, 8118 Pfaffhausen, Gemeindeschreiber
2. als Alleineigentümerin

(nachfolgend "Grundeigentümerin" genannt)

und

3. **Wohnbaugenossenschaft Zumikon**, In der Gandstrasse 4, 8126 Zumikon (CHE-102.326.482) (Vertretung)

(nachfolgend "Baurechtsnehmerin" genannt)

Inhalt

I.	VORBEMERKUNGEN.....	3
II.	INHALT UND DAUER	3
1.	Grundeigentum.....	3
	Liegenschaft.....	3
	Anmerkungen.....	4
	Dienstbarkeiten	4
	Grundlasten	4
	Vormerkungen	4
	Grundpfandrechte	4
2.	Rechtseinräumung	4
3.	Umfang.....	4
4.	Eigentumsübertragung	4
5.	Inhalt des Baurechts.....	6
6.	Übertragbarkeit.....	7

7.	Dauer	8
8.	Grundbucheintrag.....	9
9.	Unterhaltspflicht.....	9
10.	Heimfall	9
10.1	Ordentlicher Heimfall	9
10.2	Vorzeitiger Heimfall.....	10
11.	Gesetzliche Vorkaufsrechte	10
12.	Baurechtszins	10
12.1	Anfangsbaurechtszins	10
12.2	Anpassung des Baurechtszinses	11
12.3	Zahlungsmodalitäten	11
12.4	Sicherstellung des Baurechtszinses	12
13.	Vermietungsrichtlinien	12
14.	Nutzung von Wohnungen durch die Grundeigentümerin.....	12
15.	Antritt von Nutzen und Schaden	12
16.	Gewährleistung.....	12
17.	Gebühren, Abgaben	12
18.	Haftpflcht und Versicherungen.....	13
19.	Verpflichtung zum Abschluss von weiteren Verträgen	13
20.	Werkleitungen.....	13
III.	GRUNDBUCHEINTRÄGE	13
1.	Grundbucheintrag Baurecht.....	13
2.	Grundbucheintrag: Heimfall.....	14
3.	Grundbucheintrag: Baurechtszins und weitere vertragliche Bestimmungen.....	14
4.	Grundbucheintrag: Grundpfandrecht	14
IV.	SCHLUSSBESTIMMUNGEN.....	14
1.	Gerichtsstand und anwendbares Recht / Schiedsgericht.....	14
2.	Vertragskosten	15
3.	Hinweise.....	15
4.	Bewilligungsgesetz	15
5.	Nicht vorhergesehene Umstände	15
6.	Salvatorische Klausel	15
7.	Weiterüberbindungspflicht	16
8.	Original, Vertragsabschriften	16
9.	Erklärung der Parteien.....	Fehler! Textmarke nicht definiert.

I. VORBEMERKUNGEN

Dieser Vertrag umfasst die Grundstücke mit den ehem. Kat. Nrn. 4670 (heute Thesenacher 50), 2801 (heute Thesenacher 42, 44, 46, 48) sowie 4671 (heute Thesenacher 47) sowie den Kauf des «Swisscom»-Gebäudes auf dem Grundstück 2801. Er ersetzt den bestehenden Vertrag betreffend die ehem. Kat. Nr. 4670 mit dem Datum 14. Oktober 1969 sowie den Nachtrag zu demselben vom 8. November 1971, damals abgeschlossen mit der Genossenschaft für Alterswohnungen in Zumikon sowie den Baurechtsvertrag vom 22. Juni 1970 sowie den Nachtrag vom 6. April 1992 betreffend die ehem. Kat. Nr. 2801; und umfasst neu zusätzlich das Gebiet mit der ehem. Kat. Nr. 4671. Die Grundstücke wurden im Rahmen dieses Vertrags vereint.

Der vorliegende Vertrag wird vor dem Hintergrund abgeschlossen, dass die Baurechtsnehmerin sich für die Weiterführung respektive den vorzeitigen Abschluss eines neuen Baurechtsvertrags über die drei zusammenhängen Grundstückspartzen (ehem. Kat. Nrn. 4670, 2801 und 4671) beworben hat. Die Grundeigentümerin will sicherstellen, dass die Räumlichkeiten im Vertragsobjekt (weiterhin) im Sinne und zum Zweck der Zurverfügungstellung von preiswertem Wohnraum (namentlich auch für Personen über 60 Jahre) genutzt werden.

Ziel ist, über das ganze Areal eine einheitliche, nachhaltige und preiswerte Wohnüberbauung zu betreiben, zu bauen und zu unterhalten. Die Wohnungen im unteren und mittleren Preissegment sollen die Wohnraumversorgung auch von Menschen mit durchschnittlichen bis unterdurchschnittlichen Einkommen sicherstellen und für eine gesunde soziale Durchmischung in der Gemeinde sorgen.

II. INHALT UND DAUER

1. Grundeigentum

Die Gemeinde Zumikon ist Eigentümerin des folgenden Grundstücks:

Grundstücksbeschreibung von neu Kataster 5077 wir hier nach Vollzug der Mutation eingefügt

Liegenschaft

Gemeinde	Zumikon
Grundbuch-Typ	
Grundstück-Nr.	
Form der Führung	
Fläche	_____ m2
Plan-Nr.	
Lagebezeichnung	Im Thesenacher 42, 44, 46, 47, 48, 50
Gebäude / Bauten	

Anmerkungen

Keine.

Dienstbarkeiten

Das Baurecht ist zulasten des unter Ziff. 1 beschriebenen Grundstückes als Dienstbarkeit zugunsten der Baurechtsnehmerin einzutragen und als Grundstück im Grundbuch aufzunehmen (Art. 943 Ziff. 2 ZGB).

Grundlasten

Vormerkungen

Keine.

Grundpfandrechte

Keine.

2. Rechtseinräumung

Die Eigentümerin räumt der Baurechtsnehmerin ein selbständiges und dauerndes Baurecht gemäss Art. 779 ff. ZGB gemäss Ziff. 3. hiernach ein.

3. Umfang

Das Baurecht umfasst eine Grundstücksfläche von rund _____ m² der Kat. Nr. _____.

4. Eigentumsübertragung

Mit der Begründung und Eintragung der Baurechtsdienstbarkeit erwirbt die Baurechtsnehmerin von der Grundeigentümerin das Eigentum am Gegenstand des Baurechtes bildenden Gebäude Vers. Nr. _____.

Der Kaufpreis beträgt CHF [Zahl] (in Worten: Schweizer Franken [Zahl]) und ist der veräussernden Partei auf das Konto IBAN _____ bei der _____ zu bezahlen. Die Zahlung ist grundsätzlich per Eigentumsübertragung zu leisten, wird von der Bank der Baurechtsnehmerin jedoch erst ausgeführt, sobald diese endgültig im Grundbuch eingetragen ist. Auf weitergehenden Sicherheiten sowie Verzugszins bis zum endgültigen Vollzug wird ausdrücklich verzichtet.

Die erwerbende Partei hat sich über diese Zahlung durch Vorlegung eines unwiderruflichen Zahlungsversprechens einer in der Schweiz domizilierten Bank auszuweisen.

Weitere Bestimmungen dazu:

- Der Besitzesantritt, d.h. der Übergang des Vertragsobjektes in Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahr, erfolgt mit der Eigentumsübertragung (Antrittstag).

- Die Vertragsparteien rechnen über die mit dem Vertragsobjekt verbundenen Abgaben/Nebenkosten separat ab, Wert Antrittstag.
- Die Vertragsparteien sind von der Urkundsperson auf die Art. 192-196 des Schweizerischen Obligationenrechtes (OR) über die Rechtsgewährleistung sowie die Art. 197 ff. und 219 OR über die Sachgewährleistung (Mängelhaftung) aufmerksam gemacht worden.
- Die Baurechtsnehmerin übernimmt das Vertragsobjekt in dem ihr bekannten, gegenwärtigen Zustand. Die Baurechtsnehmerin bestätigt, dass sie das Vertragsobjekt umfassend prüfen konnte und erklärt, über sämtliche Umstände, die für sie zur Beurteilung des Vertragsobjekts und dessen Wertbestimmung von massgeblicher Bedeutung sind, informiert zu sein. Die Grundeigentümerin hat keine Reparatur- und Unterhaltsarbeiten vorzunehmen. Jede Gewährspflicht (Haftung) der Grundeigentümerin für Rechts- und Sachmängel am Vertragsobjekt im Sinne des OR wird aufgehoben, soweit in diesem Vertrag nichts anderes vereinbart ist. Die Parteien sind von der Urkundsperson über die Bedeutung dieser Freizeichnungsklausel orientiert worden. Insbesondere darüber, dass diese Vereinbarung ungültig ist, wenn die Grundeigentümerin der Baurechtsnehmerin die Gewährsmängel absichtlich oder grobfahrlässig bzw. arglistig verschwiegen hat (Art. 100 Abs. 1, 192 Abs. 3 und 199 OR). Die Grundeigentümerin hat auch ausserhalb dieses Vertrags keine Zusicherungen für das Vertragsobjekt abgegeben.
- Die Vertragsparteien haben Kenntnis von Art. 54 des Versicherungsvertragsgesetzes (VVG). Die Grundeigentümerin erklärt, dass sie keine privaten Versicherungen abgeschlossen hat. Die obligatorische Versicherung bei der Gebäudeversicherung Kantons Zürich für Feuer- und Elementarschäden geht von Gesetzes wegen auf die erwerbende Partei über. Der Abschluss von weiteren Versicherungen für das Vertragsobjekt, insbesondere auch einer Grundeigentümerhaftpflichtversicherung, liegt in der Verantwortung der erwerbenden Partei.
- Die Parteien haben Kenntnis von den gesetzlichen Bestimmungen über die Veräusserung von Miet- Pachtgegenständen. Die auf dem Vertragsobjekt bestehenden Mietverhältnisse (Stand per Beurkundung) gehen gemäss Art. 261 OR von Gesetzes wegen auf die Baurechtsnehmerin über. Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, die bestehenden Mietverhältnisse nicht vorzeitig gemäss Art. 261 OR zu kündigen. Im Zuwiderhandlungsfall hat die Baurechtsnehmerin die Grundeigentümerin auf erstes Verlangen schadlos zu halten. Die Grundeigentümerin wird die Mieter unverzüglich nach dem Antrittstag über die Handänderung informieren.

- Die Parteien stellen fest, dass zum Zeitpunkt der Beurkundung auf dem Vertragsobjekt kein im Kataster der belasteten Standorte (KbS) verzeichneter Standort liegt.
- Die Vertragsparteien nehmen davon Kenntnis, dass nach Ziffer 3 des Anhangs zur Verordnung über die elektrische Niederspannungsinstallationen vom 7. November 2001 (SR 734.27) die Niederspannungsinstallationen mit zehn- oder zwanzigjähriger Kontrollperiode bei einer Handänderung kontrolliert werden müssen, wenn seit der letzten Kontrolle mehr als fünf Jahre vergangen sind.

Die Vertragsparteien erklären, dass die vorgeschriebene Kontrolle der elektrischen Niederspannungsinstallationen im Vertragsobjekt erst nach der Eigentumsübertragung durch die erwerbende Partei veranlasst wird. Sollten sich daraus für sie Nachteile irgendwelcher Art (namentlich Kostenfolgen) ergeben, wird die veräussernde Partei von jeder Gewährleistungspflicht befreit.

5. Inhalt des Baurechts | Zweckbestimmung

Die Einräumung des Baurechts durch die Grundeigentümerin dient dem Zweck, das Zurverfügungstellen von preiswertem Wohnraum zu erhalten, zu fördern und die Ansiedlung bzw. das «Wohnenbleiben» in Zumikon für Menschen mit durchschnittlichen bis unterdurchschnittlichen Einkommen sicherzustellen, um für eine gesunde soziale Durchmischung in der Gemeinde sorgen (Zweckbestimmung). Mit dem Baurecht bzw. den auf der Baurechtsparzelle erstellten Bauten darf insbesondere keine Spekulation betrieben werden.

Es wird folgende Personaldienstbarkeit begründet:

"Selbständiges und dauerndes Recht Baurecht für Wohnbauten bis ***,

zugunsten **Wohnbaugenossenschaft Zumikon,**

UID CHE-102.326.482, Zumikon)

(Baurechtsberechtigter)

zulasten Kataster 5077, Blatt **

Das Baurecht beinhaltet das Recht, die Baurechtsfläche im Rahmen der öffentlichen Vorschriften mit preiswerten Wohnungen und allen hierzu erforderlichen Anlagen und Einrichtungen zu überbauen, soweit diese nicht bereits erstellt sind. Unter «preiswert» verstehen die Parteien Mietzinse, welche sich grundsätzlich an der Kostenmiete orientieren. Der im zweiten UG befindliche Gewerberaum (zur Zeit des Abschlusses dieses Vertrags von Swisscom genutzt) soll weiterhin für Telekommunikationsanlagen (Swisscom oder allenfalls andere Dienstleister) genutzt werden. Die Umnutzung von

Wohnraum zu Gewerberäumlichkeiten ist nicht zulässig. Die Vermietung von Wohnungen in der Siedlung Thesenacher 50 ist in der Regel Personen ab dem 60. Altersjahr vorbehalten.

Der Baurechtsberechtigte hat das Recht, die bestehenden Gebäuden **Vers.-Nr.** auf dem belasteten Grundstück in Form eines Baurechtes als sein Eigentum fortbestehen zu lassen.

Der Baurechtsberechtigte ist im Rahmen der Zweckbestimmung befugt, An-, Um- oder Erweiterungsbauten sowie eine allfällige Neuerstellung vorzunehmen.

Er ist überdies befugt, den nicht überbauten Teil des belasteten Grundstückes beliebig als Umgebung zu gestalten und zu benützen.

Dieses Baurecht ist übertragbar und dauert **bis** ."

Sollte die Baurechtsnehmerin kraft dieser Baurechtsbestellung eine (neue) baurechtskonforme und bewilligungsfähige Bebauung der baurechtsbelasteten Liegenschaft mit preiswerten Wohnungen realisieren, hat sie dazu die bestehenden Gebäude auf eigene Kosten und auf eigenes Risiko entfernen und ist für eine fachgerechte Entsorgung verantwortlich.

Sollten bei Abbruch der bestehenden Gebäude und/oder im Rahmen der Überbauung wider Erwarten Mehrkosten für eine allfällige Sanierung von Verunreinigungen und/oder Altlasten entstehen, sind diese Mehrkosten von der Baurechtsnehmerin zu übernehmen und ist die Grundeigentümerin insofern vollumfänglich schadlos zu halten

Im Fall einer umfassenden Sanierung oder einer Neu-/Ersatzbebauung gelten folgende Vorgaben:

- Das zum Zeitpunkt des Abschlusses dieses Baurechtsvertrags bestehende Verhältnis von Wohnungen, welche besonders für betagte Personen geeignet erscheinen zur Gesamtanzahl an Wohnungen (**XX zu YY**) ist beizubehalten.
- Es ist ein Gewerberaum vorzusehen, welcher für Telekommunikationsanlagen (Swisscom oder allenfalls andere Dienstleister) genutzt werden kann.

Die Vermietungsrichtlinien sind durch die Baurechtsnehmerin in einem separaten Reglement zu regeln und von der Grundeigentümerin genehmigen zu lassen. Es besteht die Verpflichtung zur Kostenmiete.

Ohne Genehmigung der belasteten Grundeigentümerin (Gemeinderat) dürfen nur Mieter angenommen werden, die die Kriterien der Zweckbestimmung erfüllen.

6. Übertragbarkeit

Das Baurecht ist weder zu Gunsten einer bestimmten Person noch zu Gunsten eines herrschenden Grundstückes errichtet; es ist nach Massgabe dieses Baurechtsvertrags übertragbar und vererblich.

Mit der Übertragung des Baurechts gehen sämtliche dinglichen und realobligatorischen Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf den Erwerber über. Sofern obligatorische Vereinbarungen bestehen, sind diese dem Rechtsnachfolger weiter zu überbinden, sofern sie nicht bereits realobligatorisch im Grundbuch vorgemerkt sind.

Die rechtsgültige Übertragung des Baurechts durch die Baurechtsnehmerin bedarf zu ihrer Gültigkeit der schriftlichen Genehmigung durch die belastete Grundeigentümerin (Gemeinderat). Die Genehmigung darf verweigert werden, (i) wegen mangelnder Kreditwürdigkeit des Erwerbers, (ii) sofern der Erwerber nicht sämtliche Bedingungen des Baurechtsvertrags übernehmen will oder (iii) aus anderen wichtigen Gründen, die in der Person des Erwerbers liegen. Als solcher wichtige Grund gilt namentlich, wenn die genossenschaftliche Idee gemäss statutarischem Zweck der heutigen Baurechtsberechtigten bzw. die Zielsetzung des gemeinnützigen Wohnungsbaus mit preiswerten Wohnungen nicht weiterverfolgt wird. Vorbehalten bleibt in jedem Fall das Vorkaufsrecht der belasteten Grundeigentümerin.

Bei Verweigerung der Genehmigung ist die Baurechtsnehmerin berechtigt, das Schiedsgericht nach Massgabe von Ziff. IV. 1. dieses Vertrags anzurufen.

Die Einräumung von Unterbaurechten und/oder die Belastung des Baurechts mit Dienstbarkeiten bedarf zu ihrer Gültigkeit der Genehmigung durch die belastete Grundeigentümerin (Gemeinderat). Die Ausgestaltung des Baurechts (oder eines allfälligen Unterbaurechts) zu Mit- oder Stockwerkeigentum ist nicht zulässig.

7. Dauer

Dieses Baurecht entsteht mit der Eintragung im Grundbuch (Tagebucheintrag) und dauert 60 Jahre. Die Baurechtsnehmerin kann die Dauer des Baurechtes zweimal um 15 Jahre gemäss nachfolgenden Ausführungen verlängern.

Die Baurechtsberechtigte kann (jeweils) frühestens 10 Jahre bzw. bis spätestens 24 Monate vor Ablauf des Baurechts im Sinne einer Option zweimal eine Verlängerung um 15 Jahre zu den dannzumal gemäss Vertrag geltenden Vertragsbestimmungen (mit den entsprechend vertraglich vereinbarten Baurechtszinsanpassungen) schriftlich mit eingeschriebenem Brief beantragen.

Die Verlängerung darf nur verweigert werden, sofern die Grundeigentümerin eigene Bedürfnisse oder öffentliche Interessen geltend macht. Die (weitere) Einhaltung der Zweckbestimmung des Baurechts gelten als öffentliche Interessen.

Den Entscheid hierüber fällt das dannzumal zuständige politische Organ der Grundeigentümerin. Der Entscheid ist der Baurechtsnehmerin spätestens innert 12 Monaten nach Erhalt des Gesuchs um Auslösung der Verlängerungsoption schriftlich mit eingeschriebenem Brief mitzuteilen. Die Baurechtsnehmerin ist für die Dauer des Entscheidungsprozesses bei der Grundeigentümerin an deren Erklärung gebunden.

8. Grundbucheintrag

Nachdem dieses Baurecht frei übertragbar und auf eine Dauer von mindestens 60 Jahren eingeräumt worden ist, ersucht die Baurechtsnehmerin das Grundbuchamt, dieses selbständige und dauernde Recht i.S.v. Art. 22 GBV als eigenes Grundstück in das Grundbuch aufzunehmen. Zu diesem Zweck ist ein neues Grundstück anzulegen (Baurechtsparzelle) und die Baurechtsnehmerin als Alleineigentümerin einzutragen.

9. Unterhaltungspflicht

Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, die in ihrem Eigentum stehenden Bauwerke und Anlagen sowie das mit dem Baurecht belastete, nicht überbaute Terrain während der Baurechtsdauer so zu unterhalten, dass keine Schädigung der Grundeigentümerin oder Dritter erfolgt.

Die Grundeigentümerin ist berechtigt, die betreffenden Bauwerke (sowie das nicht überbaute Terrain) zu Kontrollzwecken zu betreten oder von Fachleuten betreten zu lassen, sofern Anzeichen bestehen, dass die Baurechtsnehmerin ihren Unterhaltungspflichten nicht nachkommt und entsprechende Massnahmen zu verlangen, sofern diese für die Verhinderung einer wesentlichen Schädigung notwendig sind bzw. es sich um eine wesentliche Vernachlässigung der Unterhaltungspflicht handelt.

10. Heimfall

10.1 Ordentlicher Heimfall

Nach Ablauf der Baurechtsdauer fallen die auf der Baurechtsparzelle stehenden Gebäude samt Anlagen und festen Einrichtungen der Grundeigentümerin heim und werden Bestandteil ihres Grundstücks. Die Grundeigentümerin entschädigt die Baurechtsnehmerin mit 80% des Zustandswerts.

Der Zustandswert der heimgefallenen Gebäude, Anlagen und festen Einrichtungen (Hoch- und Tiefbauten inkl. Umgebung) wird durch eine gemeinsame Schätzung ermittelt.

Die Schätzung hat nach anerkannten Regeln der Schätzungspraxis zu erfolgen und muss dem Alter und Zustand sowie der Zeitgemässheit der Bauweise der Bauten und Anlagen im Zeitpunkt des Heimfalls Rechnung tragen sowie deren weitere Verwendungsmöglichkeiten und ihre voraussichtliche wirtschaftliche Lebensdauer berücksichtigen. Die Kosten für diese Schätzung übernehmen die Parteien je zur Hälfte. Können sich die Parteien innerhalb von drei Monaten nach Heimfall nicht über die Person des Schätzers oder innert drei Monaten seit Vorliegen dessen Schätzung über die Höhe der zu leistenden Heimfallsentschädigung nicht einigen, entscheidet darüber das Schiedsgericht nach Massgabe von Ziff. IV.1 dieses Vertrags.

Die für die Bauten, Anlagen und Einrichtungen ermittelte Entschädigung wird auf den Tag des Erlöschens des Baurechtes fällig. Aus der Entschädigung sind vorab die

Grundpfandgläubiger zu befriedigen. Die Baurechtsnehmerin hat nur Anspruch auf den Überschuss.

Die Vereinbarung betreffend ordentlichen Heimfall ist auf der Liegenschaft und auf der Baurechtsparzelle vorzumerken.

10.2 Vorzeitiger Heimfall

Für den vorzeitigen Heimfall gelten die zwingenden gesetzlichen Vorschriften der Art. 779f–h ZGB.

Als grobe Verletzung der vertraglichen Verpflichtungen durch die Baurechtsnehmerin erachten die Parteien den Verzug von mehr als sechs (6) Monaten bei der Bezahlung des Baurechtszinses oder eine Verletzung der Zweckbestimmung dieses Vertrages.

Bevor die Grundeigentümerin den vorzeitigen Heimfall durch Übertragung des Baurechtes an sie verlangen kann, hat sie die Baurechtsnehmerin schriftlich zu mahnen und ihr dabei den vorzeitigen Heimfall anzudrohen.

11. Gesetzliche Vorkaufsrechte

Von Gesetzes wegen (Art. 682 Abs. 2 ZGB) steht der Grundeigentümerin gegenüber jedem Erwerber des selbständigen und dauernden Baurechts ein Vorkaufsrecht am Baurecht zu und dem Eigentümer des Baurechts steht gegenüber jedem Erwerber des Grundstücks ein Vorkaufsrecht an diesem zu. Die gesetzlichen Vorkaufsrechte bleiben während der gesamten Dauer des Baurechts bestehen.

Die Fusion mit einem anderen gemeinnützigen Wohnbauträger ist kein Vorkaufsfall.

12. Baurechtszins

12.1 Anfangsbaurechtszins

Der jährliche Baurechtszins beträgt 12% der Sollnettomiete (Soll-Nettomietzinseinnahmen) per 31. Dezember des Vorjahres zum Jahr des Inkrafttretens dieses Vertrags. Der Baurechtszins wird erstmals per 30. Juni nach der Eintragung im Grundbuch fällig.

Als Soll-Nettomiete gilt der jährliche Nettomietzinsertrag sämtlicher Mietobjekte (Wohnungen, Geschäftsräume, Parkplätze usw.) bei Vollbelegung. Massgebend ist die mietvertraglich vereinbarte Nettomiete. Bei aufgelösten Mietverträgen bzw. leerstehenden Mietobjekten gilt dementsprechend der letzte Mietzins bis zum Abschluss eines neuen Mietvertrags unverändert weiter.

Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, der Grundeigentümerin vollumfänglich Einblick in deren Geschäftsbücher sowie vertragliche Vereinbarungen mit Mietern zu gewähren.

12.2 Anpassung des Baurechtszinses

a) Indexierung an die Sollnettomiete

Der Baurechtszins wird an die Sollnettomiete indexiert.

Eine Anpassung erfolgt jährlich bis 30. Juni, basierend auf der Sollnettomiete per 31. Dezember des Vorjahres und rückwirkend per 1. Januar.

Für den Zeitraum einer umfassenden Sanierung und/oder eines Ersatzneubaus besteht Anspruch auf Senkung ab Beginn der Bauarbeiten bzw. ab Datum des Auszugs des Mieters/der Mieterin, sofern letzteres Datum mehr als sechs (6) Monate vor Beginn der Bauarbeiten liegt, bis zur Abnahme der sanierten bzw. neu erstellten Wohnungen.

Der Baurechtszins beträgt in jedem Fall mindestens die Hälfte der jeweiligen Sollnettomiete des Vorjahres und kann nicht unterschritten werden.

d) Grundsätzlicher Ausschluss weiterer Anpassungsgründe

Eine andere Anpassung des Baurechtszinses, namentlich an den Landesindex der Konsumentenpreise oder die Entwicklung der Bodenpreise, ist ausgeschlossen.

Sollte sich jedoch herausstellen, dass trotz Kostenmiete eine Rendite resultiert, die übliche Kapitalzinssätze übersteigt, ist die Grundeigentümerin berechtigt, eine Reduktion der Mietzinse zugunsten der Mieter zu fordern oder (alternativ) eine ausserordentliche Anpassung des Baurechtszinses zu verlangen.

e) Verfahrensweise

Die Baurechtsnehmerin hat der Grundeigentümerin den Stand der Sollnettomiete per Stichtag 31. Dezember unter Beilage der Jahresrechnung und des Mieterspiegels spätestens bis 31. Mai des Folgejahres unaufgefordert mitzuteilen. Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, der Grundeigentümerin vollumfänglich Einblick in deren Geschäftsbücher sowie vertragliche Vereinbarungen mit Mietern zu gewähren.

Die Grundeigentümerin prüft jeweils bis 30. Juni, ob der Baurechtszins erhöht oder gesenkt werden muss. Der Baurechtszins kann – ausserordentliche Anpassungen vorbehalten – nur einmal jährlich angepasst werden. Dabei hat die Grundeigentümerin der Baurechtsnehmerin die Erhöhung oder Senkung des Baurechtszinses mit der Rechnungsstellung anzuzeigen. Der neue Baurechtszins gilt rückwirkend per 1. Januar des jeweils laufenden Jahres.

Bei ausserordentlicher Anpassung gelten die vorstehenden Vorschriften sinngemäss.

12.3 Zahlungsmodalitäten

Der Baurechtszins ist jeweils 30 Tage nach Rechnungsstellung, frühestens am 31. Juli fällig.

12.4 Sicherstellung des Baurechtszinses

Zur Sicherung des Baurechtszinses errichtet die Baurechtsnehmerin im Sinne von Art. 779i ZGB für drei Jahresleistungen eine Grundpfandverschreibung als Baurechtszins-sicherung im ersten Rang auf der Baurechtsparzelle zugunsten der Grundeigentümerin. Massgeblich ist das Ergebnis der ersten Berechnung des (initialen) Baurechtszinses.

13. Vermietungsrichtlinien

Es gilt das bestehende Reglement der Wohnbaugenossenschaft Zumikon. Dessen Anpassung oder Abänderung muss vom Gemeinderat genehmigt werden.

Der Gemeinderat hat das Recht, eine delegierte Person in das Leitungsorgan der Baurechtsnehmerin zu entsenden. Diese Person ist vollwertiges Vorstandsmitglied.

14. Nutzung von Wohnungen durch die Grundeigentümerin

Die Gemeinde ist berechtigt, 16 Wohnungen für eigene Bedürfnisse zu nutzen bzw. durch von der Gemeinde bezeichnete Dritte nutzen zu lassen. Solange das Kontingent nicht ausgeschöpft ist, ist die Gemeinde bei Mieterwechseln vorab anzufragen. Die Gemeinde gibt innerhalb von 15 Arbeitstagen ihren allfälligen Bedarf bekannt.

15. Antritt von Nutzen und Schaden

Nutzen und Schaden gehen mit Grundbucheintrag auf die Baurechtsnehmerin über.

16. Gewährleistung

Die Baurechtsnehmerin kennt den Erschliessungszustand des Baurechtsgrundstücks. Sie erklärt, die aktuell für das Baurechtsgrundstück geltenden öffentlich-rechtlichen Bau- und Nutzungsvorschriften sowie die Zonenlage zu kennen.

Jede Gewährleistung der Grundeigentümerin für den Zustand des Baurechtsgrundstücks wird wegbedungen, soweit dies gesetzlich zulässig ist und soweit dieser Vertrag nicht ausdrückliche Zusicherungen enthält. Die Baurechtsnehmerin bestätigt, dass sie das Baurechtsgrundstück umfassend prüfen konnte und erklärt, über sämtliche Umstände, die für sie zur Beurteilung des Baurechtsgrundstücks und dessen Wertbestimmung von massgeblicher Bedeutung sind, informiert zu sein. Die Baurechtsnehmerin erklärt, die Bedeutung dieser Bestimmung zu kennen.

17. Gebühren, Abgaben

Die Baurechtsnehmerin übernimmt ab Grundbucheintrag sämtliche während der Dauer des Baurechts bezüglich des Baurechtsgrundstücks und der zu erstellenden Bauten, Anlagen und Werkleitungen festgesetzten Gebühren und Abgaben, insbesondere die Gebühren für Wasser, Abwasser, Elektrizität, Werkleitungsanschlüsse, Telefon, Erschliessungsbeiträge, Kehrrichtabfuhr, Gebäudeversicherung, Steuern.

18. Haftpflicht und Versicherungen

Die Baurechtsnehmerin hat ab Grundbucheintrag alle aus dem Eigentum an der belasteten Grundstücksfläche sich ergebenden privatrechtlichen Verpflichtungen, insbesondere aus Art. 667 ff. ZGB (im Speziellen Art. 679 und 684 ff. ZGB) und Art. 58 OR, zu tragen, wie wenn sie selbst Eigentümerin des belasteten Bodens wäre. Sie hat alle mit der Erstellung, Benützung und Bewirtschaftung der sich in ihrem Eigentum befindlichen Bauten und Anlagen in Verbindung stehenden oder daraus hergeleiteten Ansprüche Dritter irgendwelcher Art auf eigene Rechnung abzugelten und die Grundeigentümerin auf erstes Verlangen von entsprechenden Ansprüchen schadlos zu halten.

19. Verpflichtung zur Aufnahme von Verhandlungen hinsichtlich weiterer Verträge

Sofern weitere Verträge, wie namentlich Dienstbarkeitsverträge etc., für die Realisierung eines Projektes notwendig und/oder zweckmässig sind, verpflichten sich die Parteien diesbezüglich Verhandlungen aufzunehmen.

20. Werkleitungen

Rein obligatorisch und ohne Grundbucheintrag wird noch Folgendes vereinbart:

Die Baurechtsnehmerin räumt der Grundeigentümerin ein Durchleitungsrecht für alle heutigen und künftigen Werkleitungen ein. Unter Werkleitungen werden u. a. verstanden: Kanalisation, Gas, Wasser, Elektrizität, Telefon, Radio/TV-Kabel, Fernwärme, usw. Soweit solche Leitungen nur der Baurechtsnehmerin dienen, hat diese alle damit anfallenden Kosten allein zu tragen. Soweit solche Leitungen aber auch der Grundeigentümerin dienen, haben die Parteien die Kosten anteilmässig zu tragen.

Allfällige zum Vorschein kommende Leitungen hat die Baurechtsnehmerin auf eigene Kosten zu verlegen.

III. GRUNDBUCHEINTRÄGE

1. Grundbucheintrag Baurecht

Das Baurecht ist im Sinne von Art. 779 Abs. 3 ZGB mit folgendem Beschrieb als Grundstück in das Grundbuch der Gemeinde Zumikon aufzunehmen (Eintragungsvorschlag):

"Selbständiges und dauerndes Recht Baurecht für Wohnbauten bis ***,

zugunsten Wohnbaugenossenschaft Zumikon,

UID CHE-102.326.482, Zumikon)

(Baurechtsberechtigter)

Für das selbständige und dauernde Baurecht ist ein Grundbuchblatt zu eröffnen und als Alleineigentümerin die Baurechtsnehmerin, vorgeannt, als Alleineigentümerin einzutragen.

2. Grundbucheintrag: Heimfall

Es ist folgende Eintragung in das Grundbuch der Gemeinde Zumikon **auf dem Grundstück Nr. _____ und der Baurechtsparzelle vorzumerken:**

"Vereinbarung betreffend ordentlichen Heimfall"

3. Grundbucheintrag: Baurechtzins und weitere vertragliche Bestimmungen

Es sind folgende Eintragungen in das Grundbuch der Gemeinde Zumikon **auf der Baurechtsparzelle und Grundstück Nr. _____ vorzumerken:**

„vertragliche Bestimmungen gemäss Baurechtsvertrag insbesondere betreffend Heimfallsentschädigung, Baurechtzins und Übertragung“

4. Grundbucheintrag: Grundpfandrecht

Es ist folgende Eintragung in das Grundbuch der Gemeinde auf der Baurechtsparzelle als Grundpfandrecht vorzunehmen:

„Grundpfandverschreibung über CHF _____ im ersten Rang (Baurechtzinssicherung) zugunsten der politischen Gemeinde Zumikon.“

IV. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

1. Gerichtsstand und anwendbares Recht / Schiedsgericht

Auf die vorliegende Vereinbarung ist ausschliesslich schweizerisches Recht anwendbar.

Über sämtliche Streitigkeiten aus dieser Vereinbarung entscheidet unter Ausschluss der ordentlichen Gerichte ein nach der eidg. Zivilprozessordnung zu bestimmender Einzelschiedsrichter. Jedes ordentliche Rechtsmittel ist ausgeschlossen.

Einzig zulässig sind die Rechtsbehelfe der Berichtigung, Erläuterung oder Ergänzung des Schiedsspruchs nach Art. 388 ZPO sowie die ausserordentlichen Rechtsmittel der Beschwerde an das Bundesgericht nach Art. 389 ZPO und der Revision nach Art. 396 ZPO. Das Schiedsgericht wird im Sinne von Art. 381 Abs. 1 lit. b ZPO ermächtigt, nach Billigkeit zu urteilen. Das Verfahren richtet sich im Übrigen nach Art. 353 bis 399 ZPO. Vorbehalten bleibt Ziff. II. 10.1. dieses Vertrags betreffend Einsetzung des Schätzers.

Sitz des Schiedsgerichts ist Zürich.

2. Vertragskosten

Die Kosten dieses Vertrags (Urkundsperson, Grundbuchamt) tragen die Parteien solidarisch je zur Hälfte.

3. Hinweise

Die Parteien erklären, von der Urkundsperson insbesondere über folgende Punkte informiert worden zu sein:

- Die grundbuchliche Beschreibung sowie den Inhalt der aus den Grundstückbeschreibungen hiervor ersichtlichen Rechte und Lasten.
- Den Vorrang des öffentlichen Rechts.
- Die Grundzüge der Steuerfolgen der Transaktion.
- Die gesetzlichen Pfandrechte.
- Vorkaufsberechtigte.

4. Bewilligungsgesetz

Die Parteien erklären, dass sie von der Urkundsperson auf die Bestimmungen des Bundesgesetzes und der Verordnung über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG, BewV) - insbesondere über die zivil-, verwaltungs- und strafrechtlichen Bestimmungen - aufmerksam gemacht worden sind.

Die unterzeichneten Organe der Baurechtsnehmerin bestätigen, dass bei ihrer Genossenschaft keine finanzielle Beteiligung durch Personen im Ausland besteht. Die Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Grundstückerwerb durch Personen im Ausland treffen somit auf diesen Baurechtsvertrag nicht zu.

5. Nicht vorhergesehene Umstände

Ergeben sich in Zukunft nicht vorhergesehene wichtige Umstände, die einer zusätzlichen Regelung bedürfen, so verpflichten sich die Vertragsparteien, Verhandlungen hinsichtlich einer Sinn und Zweck dieses Vertrages entsprechenden Änderung bzw. Ergänzung aufzunehmen. Im Streitfall entscheidet der Schiedsrichter gem. Ziffer IV. 1. hiervor über das Vorliegen eines wichtigen Umstandes.

6. Salvatorische Klausel

Sollte sich eine der vorstehenden Bestimmungen als nichtig oder als unverbindlich erweisen, so beschränkt sich die Nichtigkeit bzw. Unverbindlichkeit allein auf die betreffende Bestimmung. Anstelle einer solchen nichtigen oder unverbindlichen Bestimmung

tritt jene Ersatzlösung, die dem angestrebten Zweck der entsprechenden nichtigen oder unverbindlichen Bestimmung am nächsten kommt.

7. Weiterüberbindungspflicht

Die Parteien sind verpflichtet, sämtliche Pflichten aus diesem Vertrag sowie aus allfälligen Zusatzvereinbarungen auf einen allfälligen Rechtsnachfolger zu überbinden mit der Pflicht zur Weiterüberbindung unter Schadenersatzpflicht im Unterlassungsfall.

8. Original, Vertragsabschriften

Das Original dieser Urkunde verbleibt bei der Urkundsperson. Die Parteien erhalten beglaubigte Vertragsabschriften.

Küsnacht,

Politische Gemeinde Zumikon

Wohnbaugenossenschaft Zumikon

.....

.....

.....

.....

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