

Öffentliche Beurkundung

Baurechtsvertrag

verbunden mit der Eigentumsübertragung an den Bauten

zwischen der

Gemeinde Hittnau, besondere Rechtsformen, UID CHE-114.884.694, Jakob-Stutzstrasse 50, 8335 Hittnau, heute vertreten durch Carlo Hächler, von Chur und Hittnau in 8335 Hittnau (ZH) sowie Christian Schmid, von Zürich in 8303 Bassersdorf, als Alleineigentümerin;

– nachfolgend «Grundeigentümerin» genannt –

und der

Baugenossenschaft Alterswohnen Luppmpark (GAL), Genossenschaft, mit Sitz in Hittnau, UID CHE-161.842.052, c/o Haldenweg3, 8335 Hittnau, heute vertreten durch Bruno Schiess von Herisau (AR), in 8335 Hittnau sowie Bettina Schneider von 8330 Pfäffikon und in 8335 Hittnau je Kollektivunterschrift zu zweien, als Alleineigentümerin;

– nachfolgend «Baurechtsberechtigte» genannt –.

I. Präambel der Parteien

Die Gemeinde Hittnau ist Eigentümerin des Areals Luppmpark mit einer Gesamtfläche von 10 817 m² und gibt dieses im Umfang von 3 056 m² im Baurecht an die Hittnauer Genossenschaft Alterswohnen Luppmpark (GAL) ab.

Die Gemeinde Hittnau fördert den gemeinnützigen, genossenschaftlichen Wohnungsbau vorliegend durch die Einräumung eines selbständigen und dauernden Baurechtes an einen eigenständigen gemeinnützigen Wohnbauträger im Sinne der eidgenössischen Wohnbauförderungsgesetzgebung (Art. 4 Abs. 2 und 3 WFG - Bundesgesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum; Wohnraumförderungsgesetz vom 21.03.2003, SR 842).

Die Genossenschaft Alterswohnen Luppmpark (GAL) handelt gemäss ihren Statuten als gemeinnützige Baugenossenschaft und bezweckt die Bereitstellung von Wohnraum primär für die ältere Bevölkerung von Hittnau und trägt darüber hinaus zur Belegung des Luppmparks bei.

II. Baurechtsdienstbarkeit

Es wird folgende Personaldienstbarkeit begründet:

EREID

Selbständiges und dauerndes Baurecht für Wohnbauten und eine unterirdische Einstellgarage Gültigkeit bis: 30.06.2103

Die Baurechtsberechtigte hat das Recht, die bestehenden Gebäude auf dem belasteten Grundstück in Form eines Baurechtes als ihr Eigentum fortbestehen zu lassen. Darüber hinaus hat die Baurechtsberechtigte das Recht bestehende Gebäude abzubauen, zu erneuern sowie neu Wohnbauten und Nebengebäude (inkl. einer Unterniveaugarage) zu erstellen und beizubehalten.

Spätere An-, Um- oder Erweiterungsbauten sowie Nutzungsänderungen erfordern die schriftliche Zustimmung der Grundeigentümerin.

Die Baurechtsberechtigte ist befugt, den nicht überbauten Teil des belasteten Grundstückes beliebig als Umgebung und zur Erschliessung zu gestalten und zu benützen.

Dieses Baurecht ist übertragbar und dauert bis am 30.06.2103 (80 Jahre).

III. Grundstück

Gemeinde Hittnau

Grundbuch Blatt 229, Liegenschaft, Kataster 2531, EGRID CH378577992694, Luppmen

Angaben der amtlichen Vermessung:

Kataster 2531, EGRID CH378577992694, Luppmen, Plan 4
10817 m², mit folgender Aufteilung:

Gebäude:

- Nebengebäude, Nr. 17300683	16 m ²
- Gebäude Landwirtschaft, Nr. 17300686, Oberdorfstrasse 97	132 m ²
- Gebäude Wohnen, Nr. 17300685, Oberdorfstrasse 95	115 m ²
- Gebäude Landwirtschaft, Nr. 17300687, Oberdorfstrasse 99	97 m ²
- Gebäude Landwirtschaft, Nr. 17300693	57 m ²
- Gebäude Wohnen, Nr. 17300694, Dürstelenstrasse 73	184 m ²
- Gebäude Landwirtschaft, Nr. 17301312	59 m ²
- Gebäude Landwirtschaft, Nr. n.v.	247 m ²
- Gebäude Wohnen, Nr. 17300684, Oberdorfstrasse 91	176 m ²

Bodenbedeckungsarten:	
- Gebäude	1083 m ²
- Strasse, Weg	12 m ²
- Trottoir	16 m ²
- befestigte Fläche	1349 m ²
- Gartenanlage	7291 m ²
- stehendes Gewässer	258 m ²
- bestockte Fläche	808 m ²

eingedoltes Gewässer: Öffentliches Gewässer Nr. 7396, Luppmen

Anmerkungen

- öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / amtliche Vermessung
Durch das Grundstück fliesst das eingedolte öffentliche Gewässer Nr. 1.0 (Luppmen)
EREID CH3721-0000-0009-58968
Änderung, dat. 21.05.2007, Beleg 110
- öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Wasserrecht und Wasserbau
Bedingungen betreffend Bacheindolung
dat. 11.12.1925, GP 18/219, EREID CH3721-0000-0009-58665
- öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Wasserrecht und Wasserbau
Bewilligung zur Wasserentnahme aus der Luppmen für Zierweiher, unter Bedingungen
dat. 10.12.1926, GP 18/313/4, EREID CH3721-0000-0009-58766
- öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Wasserrecht und Wasserbau
Bedingungen betreffend Bacheindolung für weitere 26 m
dat. 07.11.1928, Beleg GP 19/13, EREID CH3721-0000-0009-58867

Vormerkungen und Grundlasten

Keine Eintragungen

Dienstbarkeiten

- Last / Personaldienstbarkeit
Baubeschränkung und Beschränkung in der Vornahme sonstiger Änderungen, die die äussere Wirkung des Gebäudes berühren
zugunsten
Kanton Zürich, besondere Rechtsformen, UID CHE-114.809.327,
dat. 09.03.1978, Beleg 30, EREID CH3721-0000-0017-01551
- Last / Grunddienstbarkeit
Leitungsbaurecht für Meteorwasserleitung
zugunsten
Grundbuch Blatt 321, Kataster 3202, EGRID CH478577992660, Hittnau
Grundbuch Blatt 1369, Kataster 4089, EGRID CH878577942636, Hittnau
dat. 05.03.1992, Beleg 45, EREID CH3721-0000-0014-65659
- Last / Personaldienstbarkeit
Nutzungsrecht für Bau und Betrieb einer Verteilkabine inkl. Kabeldurchleitungsrechte, übertragbar
zugunsten
Swisscom (Schweiz) AG, Aktiengesellschaft (AG), Ittigen, UID CHE-101.654.423,
dat. 06.05.2011, Beleg 58, EREID CH3721-0000-0017-01652

Grundpfandrecht

Fr. 300'000.00

Papier-Namenschuldbrief, dat. 13.03.1968, Pfb. 2/94,
EREID CH3721-0000-0017-01753

1. Pfandstelle, Maximalzinsfuss 6.5 %

Hinweis: Zurzeit läuft das Kraftloserklärungsverfahren für den Papier-Namenschuldbrief, nach dessen Abschluss im Frühling 2023 wird dieses Pfandrecht gelöscht.

Grenzen / Bemerkungen

1. Grenzen gemäss Plan.
2. Der Wortlaut der aufgeführten Anmerkungen und Dienstbarkeiten ist den Parteien bekannt; sie verzichten auf die wörtliche Wiedergabe in diesem Vertrag.

Hinweis: Der beiliegende Plan mit der entsprechenden Grenzziehung und den Flächenangaben, namentlich zum Umfang der Baurechtsdienstbarkeit bezieht sich auf den Endzustand mit der Neugestaltung von Strasse, Busbucht, Elektroverteilung usw. durch die Gemeinde Hittnau.

IV. Aufnahme des Baurechtes als Grundstück

Das Baurecht gemäss II. Baurechtsdienstbarkeit ist gleichzeitig mit der Eintragung der Dienstbarkeit als Grundstück (nachfolgend «Baurechtsgrundstück» genannt) im Grundbuch aufzunehmen, mit der Baurechtsberechtigten als Eigentümerin.

V. Eigentumsübertragung

Mit der Begründung und Eintragung der Baurechtsdienstbarkeit erwirbt die Baurechtsberechtigte von der Grundeigentümerin das Eigentum an den bestehenden Gebäuden, nämlich:

Gebäude	
- Gebäude Landwirtschaft, Nr. 17300686, Oberdorfstrasse 97	132 m ²
- Gebäude Landwirtschaft, Nr. 17300687, Oberdorfstrasse 99	97 m ²
- Gebäude Landwirtschaft, Nr. 17300693	57 m ²
- Gebäude Landwirtschaft, Nr. 17301312	59 m ²

Diese Gebäude gehen zusammen mit dem Baurechtsgrundstück entschädigungslos auf die Baurechtsberechtigte über.

Weitere Bestimmungen dazu:

1. Die Eigentumsübertragung an den Gebäuden erfolgt mit der Eintragung des Baurechts im Grundbuch.
2. Der Besitzesantritt, d.h. der Übergang des Vertragsobjektes in Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahr, erfolgt mit der Eigentumsübertragung (Antrittstag).

3. Die Vertragsparteien rechnen über die mit dem Vertragsobjekt verbundenen Einnahmen und Abgaben/Nebenkosten (wie z.B. Mietzinse, Kehrrechtgebühren, Wasser/Abwasser, Gebäudeversicherung, Energievorrat) separat ab, Wert Antrittstag.
4. Die Vertragsparteien sind von der Urkundsperson auf die Art. 192–196 OR (Schweizerisches Obligationenrecht vom 30.03.1911, SR 220) über die Rechtsgewährleistung sowie die Art. 197 ff. und Art. 219 OR über die Sachgewährleistung (Mängelhaftung) aufmerksam gemacht worden.

Die Baurechtsberechtigte übernimmt das Vertragsobjekt in dem ihm bekannten, gegenwärtigen Zustand. Der Grundeigentümer hat keine Reparatur- und Unterhaltsarbeiten vorzunehmen.

Die fachgerechte Pflege der unter Schutz stehenden sowie im kantonalen Inventar verzeichneten Einzelbäume und Bepflanzungen sind Sache der Baurechtsberechtigten.

5. Jede Gewährspflicht (Haftung) des Grundeigentümers 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 der Grundeigentümer dem Baurechtsberechtigten die Gewährsmängel absichtlich oder grobfahrlässig bzw. arglistig verschwiegen hat (Art. 100 Abs. 1, Art. 192 Abs. 3 und Art. 199 OR).
6. Die Vertragsparteien haben Kenntnis von Art. 54 VVG (Versicherungsvertragsgesetz vom 02.04.1908, SR 221.229.1). Private Schaden- und Haftpflichtversicherungen gehen auf die erwerbende Partei über, sofern sie nicht innert 30 Tagen, von der Eigentumsübertragung an gerechnet, den Versicherungsgesellschaften schriftlich mitteilt, sie lehne den Übergang ab.

Die Versicherungspolice sind der erwerbenden Partei bei der Eigentumsübertragung zu übergeben.

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

7. Die Parteien haben Kenntnis von den gesetzlichen Bestimmungen über die Veräusserung von Miet- (Art. 261 OR) und Pachtgegenständen (Art. 290 OR).

Für die Liegenschaft Nr. 17300686, Oberdorfstrasse 97 (Scheune) bestehen zwei Mietverträge, welche von der Baurechtsberechtigten übernommen werden:

- Der Männerturnverein Hittnau hat einen Einstellplatz zur Einlagerung einer Mostpresse zu einem monatlichen Mietzins von CHF 180.00 gemietet. Dieser unbefristete Mietvertrag ist jeweils sechs Monate vor Jahresende um ein Jahr verlängerbar.

- Jan Lukac hat einen Autoeinstellplatz zu einem monatlichen Mietzins von CHF 120.00 gemietet. Dieser unbefristete Mietvertrag kann unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von einem Monat jeweils auf Monatsende gekündigt werden.

Im Übrigen bestätigt die Grundeigentümerin, dass für das baurechtsbelastete Grundstück keine Miet- oder Pachtverträge bestehen.

8. Die Vertragsparteien nehmen davon Kenntnis, dass nach Ziffer 3 des Anhanges zur Verordnung über die elektrischen Niederspannungsinstallations vom 07.11.2001 (SR 734.27) die Niederspannungsinstallations 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 Niederspannungsinstallation 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.

VI. Baurechtszins

1. Die Einräumung des Baurechtes erfolgt unentgeltlich.
2. Für die Ausübung des Baurechtes schuldet die Baurechtsberechtigte der Grundeigentümerin einen Baurechtszins. Dieser ist halbjährlich und vorschüssig zu entrichten, jeweils per 1. Januar und per 1. Juli.
3. Als Basislandwert wird ein Quadratmeterpreis von **CHF 1 000.00** für die Grundstücksfläche von **3 056 m²** bzw. ein Gesamtbetrag von **CHF 3 056 000.00** vereinbart.

Der vorliegend vereinbarte Basislandwert liegt unter dem Betrag, den ein Bauträger bei einer uneingeschränkten Nutzung zu entrichten hätte. Damit wird den im öffentlichen Interesse liegenden, besonderen Rahmenbedingungen (IX. Weitere Bestimmungen - Ziffern 9-17) Rechnung getragen:

- den eng umschriebenen Nutzungsvorgaben für den Baurechtsgegenstand sowie
 - den sich aus den Mietzinsvorgaben für die verschiedenen Nutzungen ergebenden beschränkten Ertragsmöglichkeiten.
4. Der Baurechtszins ergibt sich aus der Verzinsung des Basislandwerts gemäss Ziff. 3 hievore zum jeweils geltenden hypothekarischen Referenzzinssatz (Verordnung des WBF vom 22.01.2008 über die Erhebung des für die Mietzinse massgebenden hypothekarischen Referenzzinssatzes, Zinssatzverordnung, SR 221.213.111). Dieser Zinssatz liegt per **02.12.2022** bei 1.25% p.a.

Der Baurechtszins berechnet sich somit nach der folgenden Formel:

$$\text{Baurechtszins} = \left(\frac{\text{Basislandwert} \times \text{Referenzzinssatz}}{100} \right)$$

Der jährliche Anfangsbaurechtszins beträgt **CHF 38 200.00**. Der Baurechtszins wird entsprechend der Anpassung des Basislandwerts gemäss Ziff. 5 angepasst.

5. Teuerungsbedingte Anpassungen des Basislandwertes erfolgen entsprechend den Veränderungen des Schweizerischen Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) auf der Basis Dezember 2015 = 100 Punkte.

Der für die erstmalige Baurechtszinsberechnung massgebende **Basislandwert[alt]** von **CHF 3 056 000.00** entspricht dem LIK-Punktestand des dem der Eintragung des Baurechtes im Grundbuch vorangehenden Monats (= Monat **Juni 2023**) von **10^{*}.^{**} Punkten (Basisindex)**.

Der Basislandwert wird unter Berücksichtigung von 50 % der Veränderung des LIK angepasst; erstmals per 01.01.2030, anschliessend jeweils alle fünf Jahre. Massgebend ist der Indexstand des dem 1. Januar vorangehenden Monats Mai (**Mai-Index**).

Der **Basislandwert[neu]** berechnet sich somit nach der folgenden Formel:

$$\text{Basislandwert[neu]} = \text{Basislandwert[alt]} \times \left(1 + \frac{\text{Mai-Index} - \text{Basisindex}}{\text{Basisindex}} \times 0.5 \right)$$

6. Der vereinbarte Baurechtszins beträgt maximal 10 % der gemäss Kostenmietemodell zu erzielenden Sollmiete (*IX. Weitere Bestimmungen, Ziff. 16*).
7. Die auf dem Grundstück bestehenden Gebäude gemäss *III. Grundstück* sind Bestandteil der Baurechtsdienstbarkeit.
8. Die Zinspflicht beginnt mit dem Bezug von 50% der erstellten Wohnungen in den Neubauten, jedoch spätestens 6 Jahre nach Eintragung des Baurechtes im Grundbuch.

Sollte sich die Fertigstellung des Bauvorhabens aus Gründen verzögern, welche nicht die Baurechtsberechtigte zu vertreten hat oder nicht auf ihr grobes Verschulden zurückzuführen ist, so verständigen sich die Parteien über eine dieser Verzögerung entsprechenden Zeitspanne, für die kein Baurechtszins zu entrichten ist.

Zur Sicherung des Baurechtszinses bestellt die Baurechtsberechtigte im Sinne der Art. 779i und 779k ZGB (Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10.12.1907, SR 210) zugunsten der Grundeigentümerin ein Grundpfandrecht, welches in Form einer Grundpfandverschreibung -Maximalhypothek- in der Höhe des dreifachen Betrags des jährlichen Baurechtszinses von **CHF 38 200.00 (= total CHF 114 600.00)** an erster Pfandstelle zulasten des Baurechtsgrundstückes einzutragen ist.

Übersteigt der jährliche Baurechtszins den Betrag der grundpfandrechtlichen Sicherstellung, so kann die Grundeigentümerin eine entsprechende Anpassung der Höhe der Grundpfandverschreibung verlangen.

Die Kosten für die Errichtung oder Anpassung des Schuldbriefs gehen zu Lasten der Baurechtsberechtigten.

VII. Beendigung des Baurechtsverhältnisses

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

Als grobe Verletzung der vertraglichen Verpflichtungen durch die Baurechtsberechtigte gelten:

- ein Verzug von mehr als sechs Monaten bei der Bezahlung des Baurechtszinses;
- Nichteinreichung eines bewilligungsfähigen Projekts innert drei Jahren seit der rechtsgültigen Eintragung dieses Baurechts im Grundbuch;
- Nichteinhaltung der massgeblichen Vorgaben in der Verordnung über die Ausgliederung des Alterswohnens vom 13.03.2022.

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

Das Heimfallsrecht kann nur ausgeübt werden, wenn für die heimfallenden Bauwerke eine angemessene Entschädigung geleistet wird, bei deren Bemessung das schuldhafte Verhalten des Baurechtsberechtigten als Herabsetzungsgrund berücksichtigt werden kann. Die Übertragung des Baurechtes auf den Grundeigentümer erfolgt erst, wenn die Entschädigung bezahlt oder sichergestellt ist (Art. 779g ZGB).

2. Für den ordentlichen Heimfall nach Ablauf des Baurechtes treffen die Parteien folgende Vereinbarungen:
 - a. Sofern das Baurecht gemäss Art. 779l Abs. 2 ZGB nicht verlängert wird, fallen die bestehenden Bauten und Anlagen mit dem Ablauf des Baurechtes der Grundeigentümerin heim und werden Bestandteil des Grundstückes.
 - b. Die Grundeigentümerin leistet für die heimfallenden Bauten und Anlagen eine Entschädigung in der Höhe des dannzuständigen Zustandswertes. Dieser wird durch Schätzung ermittelt und ergibt sich aus dem Mittelwert von zwei unabhängigen Gutachten. Die Schätzungen müssen dem Alter und Zustand der Bauten und Anlagen im Zeitpunkt des Heimfalls Rechnung tragen sowie deren weitere Verwendungsmöglichkeiten und ihre voraussichtliche wirtschaftliche Lebensdauer berücksichtigen.

- c. Können sich die Parteien innerhalb von drei Monaten nach Heimfall über die Höhe der zu leistenden Heimfallsentschädigung nicht einigen, entscheidet darüber ein Schiedsgericht mit Sitz in Pfäffikon. Auf dieses finden die Art. 353 ff. ZPO Anwendung.

VIII. Vorkaufsrechte

Es gelten die gesetzlichen Vorkaufsrechte für die Grundeigentümerin wie auch die Baurechtsberechtigte gemäss Art. 682 ZGB.

IX. Weitere Bestimmungen

1. Der grundbuchliche Vollzug dieses Vertrages erfolgt nach der Genehmigung dieses Baurechtsvertrags durch die Urnenabstimmung vom 12.03.2023.
2. Der Besitzesantritt, d.h. der Übergang des Vertragsobjektes in Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahr, erfolgt per 01.07.2023 (Antrittstag).
3. Die Grundeigentümerin übergibt der Baurechtsberechtigten das betroffene Land planungsrechtlich erschlossen (§ 236 PBG, Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich vom 07.09.1975, GS 700.1).
4. Die Gebühren und Auslagen des Notariates und Grundbuchamtes werden von den Vertragsparteien je zur Hälfte bezahlt; sie haften dafür von Gesetzes wegen solidarisch.

Die Parteien betrachten dieses Rechtsgeschäft infolge Fehlens einer dauernden Veräusserung als von den Grundstückgewinnsteuern befreit. Sollten dennoch Grundstückgewinnsteuern anfallen, so trägt diese die Grundeigentümerin.

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

Sollte sich entgegen den Erwartungen bei den Aushubarbeiten ergeben, dass belastetes Material speziell behandelt oder entsorgt werden muss, ist die Gemeinde Hittnau als Grundeigentümerin umgehend schriftlich zu benachrichtigen. Sie entscheidet über die optimale Sanierungsvariante, welche neben den umweltrechtlichen Vorgaben auch den resultierenden Kosten und den allenfalls notwendigen Anpassungen des Bauprojekts Rechnung trägt. Die Kostenverteilung erfolgt nach Art. 32d USG (Umweltschutzgesetz vom 07.10.1983, SR 814.01).

Im Übrigen erfolgt die Überlassung des Baurechtsgrundstückes im heute bekannten Zustand und eine Gewährleistung ist wegbedungen, soweit dies gesetzlich zulässig ist.

6. Die Urkundsperson hat die Baurechtsberechtigte darauf hingewiesen, dass öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen unabhängig von einer Anmerkung im Grundbuch rechtsgültig bestehen können. Die Baurechtsberechtigte hat sich daher bei den entsprechenden Amtsstellen über solche Eigentumsbeschränkungen (Nutzungsvorschriften und -beschränkungen, baurechtliche Vorschriften und Auflagen etc.) direkt zu informieren.
7. Die öffentlich-rechtlichen Abgaben gehen insoweit zulasten der Grundeigentümerin, als sie auch für das unüberbaute Land zu leisten wären. Alle anderen Abgaben gehen zulasten der Baurechtsberechtigten.
8. Das Grundstück kann gemäss dem Privaten Gestaltungsplan Luppmenpark vom 16.09.2019 (von der Baudirektion am 18.03.2020 genehmigt) überbaut werden.
9. Unter Mitwirkung der Baurechtsberechtigten wurde 2021 ein Projektwettbewerb durchgeführt. Zur Umsetzung ist das Siegerprojekt «Boule» von Baumberger & Stegmeier Architekten AG vorgesehen. Die damit verbundenen konzeptionellen Vorgaben sind im nachfolgenden Bauprojekt so weit als möglich zu übernehmen.
10. Die nachstehend aufgeführten, im Inventar der schützenswerten Bauten überkommunalen Bedeutung verzeichneten Objekte (AREV-Nr. 0136/2022 vom 08.02.2022), liegen unmittelbar angrenzend zur Baurechtsparzelle:
 - a. Ehemaliges Fabrikantenwohnhaus (Villa Spörri; Vers.-Nr. 684, Oberdorfstrasse 91), Objekt-Nr. 17300684;
 - b. Gartenpavillon (Teehaus; Vers.-Nr. 684, Oberdorfstrasse 91.1), Objekt-Nr. 17300683;
 - c. Gartenanlage bei Oberdorfstrasse 91, Objekt-Nr. 173GARTEN00001;
 - d. Weiher bei Oberdorfstrasse 91, Objekt-Nr. 173WR-PFAEFFIKON0012711800801.

Bei der Umgebungsgestaltung auf der Baurechtsparzelle ist diesem Umstand gebührend Rechnung zu tragen.
11. Die Scheune (Vers.-Nr. 686; Oberdorfstrasse 97) soll am gleichen Standort durch einen Neubau mit gleicher Firstrichtung und ähnlicher Volumetrie ersetzt werden. Der Abbruch ist Sache der Baurechtsberechtigten und kann losgelöst von den übrigen Bauten erfolgen.
12. Der Abbruch der ehemaligen Gärtnerei (Vers.-Nr. 687, Oberdorfstrasse 99) einschliesslich Gewächshaus ist Sache der Baurechtsberechtigten und kann losgelöst von den übrigen Bauten erfolgen.
13. Die Gemeinde hat das Recht bis zu zwei Wohnungen zu den gleichen Vergabebedingungen zu mieten und meldet einen entsprechenden Bedarf an. Bestehende Mietverhältnisse werden damit nicht tangiert.

14. In der durch die Baurechtsberechtigten zu erstellenden Einstellhalle sind die Pflichtparkplätze möglichst für das gesamte Areal Luppmenpark unterzubringen. Die Gemeinde Hittnau mietet die Pflichtparkplätze und kann die allenfalls verbleibenden Parkplätze von der Baurechtsberechtigten zu den gleichen Bedingungen wie deren Bewohner mieten.
15. Die Baurechtsberechtigte stellt in Zusammenarbeit mit der Grundeigentümerin die Wärmeversorgung möglichst aller Gebäude namentlich aus erneuerbaren Energien auf dem gesamten Areal sicher. Über die Verteilung der Investitionskosten und den Betrieb der Anlage wird eine gesonderte Vereinbarung getroffen.
16. Im Übrigen orientiert sich die Baurechtsberechtigte an den Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz – SNBS Hochbau.
17. Mietzinsberechnung / Mietzinskontrolle
 - a. Die Baurechtsberechtigte verpflichtet sich, die höchstzulässigen Mietzinsen für Wohnungen gemäss folgender Kostenmietformel (in analoger Anwendung von Art. 2 ff. Mietzinsreglement der Stadt Zürich) festzulegen:

$$\frac{(\text{Anlagekosten} \times \text{Referenzzinssatz}) + \text{Baurechtszins} = \text{Kapitalkosten}}{\text{Gebäudeversicherungswert} \times \text{Betriebsquote} = \text{Betriebskosten}} \\ \text{Summe} = \text{Max. zulässiger Mietzins}$$

- b. Die Kostenmiete wird auf der Grundlage der Kapital- und Betriebskosten berechnet. Der Mietpreis darf den Rahmen der kostendeckenden Bruttorendite gemäss Art. 269a lit. c OR grundsätzlich nicht überschreiten, Mietzinserhöhungen müssen über entsprechende Kostensteigerungen begründet werden.

Diese Kosten setzen sich zusammen aus den Kapitalkosten (= Verzinsung des für Erwerb und Erstellung eingesetzten Eigen- und Fremdkapitals zuzüglich allfälliger Baurechtszinsen) sowie den Betriebskosten (= Kosten für Unterhalt, Reparaturen, Gebühren, Abgaben, Versicherungen, Verwaltung usw.). Für die Berechnung der Kapitalkosten gilt der vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) vierteljährlich fest zu legendende Referenzzinssatz (Verordnung des WBF vom 22.01.2008 über die Erhebung des für die Mietzinse massgebenden hypothekarischen Durchschnittzinssatzes, Zinssatzverordnung, SR 221.213.111).

Für die Betriebskosten (Abschreibungen, Rückstellungen, Verwaltungskosten, Erneuerungsfonds (vgl. nachfolgend *Ziff. 18*), Versicherungen) ist in der Regel die gemäss kantonalem Wohnförderungsrecht vorgegebene Betriebsquote des Gebäudeversicherungswertes massgebend. Begründete Ausnahmen sind möglich.

- c. Innerhalb der berechneten höchstzulässigen Kostenmiete kann die Baurechtsberechtigte den besonderen Vor- oder Nachteilen der Lage einzelner Wohnungen (Aussicht, Besonnung, Lärmbelastung usw.) über kriterienbasierte Mietzinszuschläge oder Mietzinsabschläge Rechnung tragen sowie interne Ausgleichs vornehmen.

- d. Der Gemeinderat kann die Baurechtsberechtigte der behördlichen Mietzinskontrolle nach Art. 253b Abs. 3 OR unterstellen.
18. Die Baurechtsberechtigte ist verpflichtet, die aufgrund dieser Dienstbarkeit erstellten Bauten und Anlagen während der Dauer des Baurechtes ordnungsgemäss zu pflegen, zu unterhalten und nötigenfalls zu erneuern.
19. Die Baurechtsberechtigte bildet, soweit zulässig, zweckgebundene Rückstellungen für sogenannte Grossreparaturen im Sinne der Weisung des kantonalen Steueramtes zur steuerlichen Behandlung von Rückstellungen für Grossreparaturen (Erneuerungsfonds) und Abschreibungen bei Liegenschaften des Geschäftsvermögens vom 20.06.2005, Zürcher Steuerbuch ZStB-Nr. 64.1.
Es ist der Baurechtsnehmerin freigestellt, die erforderlichen Mittel auch auf anderem Weg bereitzustellen bzw. nachzuweisen.
20. Für Schadenersatzansprüche, die aus Erstellung, Bestand und Betrieb der Bauten geltend gemacht werden, haftet für die Dauer des Baurechtes allein die Baurechtsberechtigte. Sofern die Grundeigentümerin dafür belangt wird, hat diese in vollem Umfange ein Rückgriffsrecht auf die Baurechtsberechtigte.
21. Das Total der auf dem Baurecht begründeten Grundpfandrechte (inkl. Grundpfandverschreibung für die Sicherstellung des Baurechtszinses) darf, ohne Zustimmung der Grundeigentümerin, total 95 % der gesamten Anlagekosten des Baurechtes nicht überschreiten.
Die Parteien sind von der Urkundsperson darauf aufmerksam gemacht worden, dass diese Vereinbarung nur obligatorisch zwischen den beteiligten Parteien Wirkung entfaltet und für den Grundbuchverwalter unbeachtlich ist.
22. Zonenplanänderungen
Erfolgt während der Baurechtsvertragsdauer eine Aufzoning, so verbleibt die Mehrausnützung bei der Gemeinde Hittnau. In Abweichung von der geltenden Vorgabe gemäss § 5 Abs. 2 lit. a MAG (Kant. Mehrwertausgleichsgesetz vom 05.07.2019) wird eine allfällige Mehrwertabgabe durch die Grundeigentümerin übernommen.
23. Gegenseitige Information und Absprache
Die Gemeinde Hittnau orientiert, solange sie Eigentümerin des baurechtsbelasteten Grundstückes ist, die Baurechtsberechtigte zeitgerecht über anstehende Vorhaben oder Änderungen der Nutzungsordnung. Die Baurechtsberechtigte plant die Erneuerung und Weiterentwicklung der Wohnüberbauung langfristig und informiert die Grundeigentümerin über grundlegende Erneuerungen.
24. Verlängerungsoptionen
Der Baurechtsberechtigten wird eine (echte) Verlängerungsoption von 20 Jahren ab ordentlichem Ablauf der Baurechtsdauer (= 30.06.2103) bzw. erstmaliger Verlängerung eingeräumt.
Die Ausübungserklärung ist der Grundeigentümerin spätestens 24 Monate vor Ablauf des Baurechts, also bis 30.06.2101, durch

eine empfangsbedürftige Mitteilung (heute z.B. A-Post Plus) zuzustellen. Massgebend für die rechtzeitige Zustellung ist der Zeitpunkt des Zugangs.

Spätestens 10 Jahre vor Ablauf der Baurechtsdauer, also vor dem 30.06.2113, oder vor grösseren Investitionen verständigen sich die Parteien, sich über die Zukunft, die Beendigung des laufenden oder die Begründung eines neuen Baurechts.

25. Das Baurecht gemäss *II. Baurecht* vorne kann nur mit der Zustimmung der Grundeigentümerin übertragen werden.

Die Zustimmung darf nicht verweigert werden, wenn die neue Baurechtsberechtigte sämtliche obligatorischen Vereinbarungen dieses Vertrages, soweit sie noch Gültigkeit haben und nicht im Sinne von *IX. Weitere Bestimmungen* hiernach im Grundbuch vorgemerkt sind, übernimmt.

26. Behebung von Meinungsdivergenzen -Mediation / Schiedsgericht
Die Parteien vereinbaren, Streitigkeiten aus diesem Vertrag zunächst auf dem Weg der Mediation zu regeln. Sie bestimmen die Mediatorin/den Mediator gemeinsam.

Den Parteien steht es frei, für sämtliche Streitigkeiten aus diesem Vertrag ein Schiedsgericht gemäss Art. 353 ff. ZPO (Schweizerische Zivilprozessordnung vom 19.12.2008, SR 272) entscheiden zu lassen,

- a. wenn die Mediatorin/der Mediator nicht innert 30 Tagen seit dem Mediationsbegehren einer Vertragspartei bestimmt werden kann;
- b. wenn die Differenzen aus diesem Vertrag nicht innerhalb von 90 Tagen seit der Ernennung der Mediatorin/des Mediators beigelegt werden können.

Eine einvernehmliche Erstreckung dieser Fristen bleibt vorbehalten.

Die Kosten für das Mediationsverfahren werden von den Parteien je zur Hälfte getragen.

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

Die erwerbende Partei erklärt, dass sie nicht von Personen im Ausland beherrscht wird (Art. 6 BewG). Die Parteien kennen die zivil- und strafrechtlichen Folgen bei Verletzung des Bewilligungsgesetzes.

28. Weiterüberbindung
Die Parteien haben sämtliche obligatorische Bestimmungen dieses Vertrages, soweit sie noch Gültigkeit haben und nicht im Sinne von *IX. Weitere Bestimmungen* hiernach im Grundbuch vorgemerkt sind, einem allfälligen Rechtsnachfolger zu überbinden, mit der Pflicht zur fortlaufenden Weiterüberbindung und Schadenersatzpflicht im Unterlassungsfalle.

29. Dieser Baurechtsvertrag wird geschlossen unter Vorbehalt der Zustimmung durch die Stimmberechtigten der Gemeinde Hittnau an der Urnenabstimmung vom 12.03.2023 sowie der nachträglichen Genehmigung durch die Generalversammlung der Genossenschaft Alterswohnen Luppmenpark (GAL).

Mit der Beurkundung und dem Vollzug wurde ***...*** bevollmächtigt.

X. Vormerkung der vertraglichen Bestimmungen gemäss Art. 779b Abs. 2 ZGB

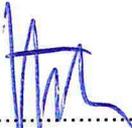
Die vorstehend aufgeführten vertraglichen Bestimmungen (Baurechtszins, Heimfallsentschädigung, Unterhaltspflicht der Baurechtsberechtigten, Übertragungsbeschränkung und Verlängerungsoption) sind mit der Eintragung und Aufnahme des Baurechtes im Grundbuch beim belasteten Grundstück und beim Baurechtsgrundstück wie folgt vorzumerken:

"Vertragliche Bestimmungen des Baurechtsvertrages (Baurechtszins, Heimfallsentschädigung, Unterhaltspflicht der Baurechtsberechtigten, Übertragungsbeschränkung und Verlängerungsoption)".

Pfäffikon, ***. * 2023**

Die Grundeigentümerin:

Hittnau



Carlo Hächler
Gemeindepräsident



Christian Schmid
Gemeindeschreiber

Die Baurechtsberechtigte:

Genossenschaft Alterswohnen Luppmenpark (GAL)



Bruno Schiess
Präsident



Bettina Schneider
Mitglied der Verwaltung

Diese Urkunde enthält den mir mitgeteilten Parteiwillen. Die in der Urkunde genannten erschienenen Personen haben die Urkunde gelesen, als richtig anerkannt und unterzeichnet.

Pfäffikon, ***...* 2023, UU:VV Uhr**

NOTARIAT Pfäffikon

Jennifer Brunner, Notariatsassistentin

