

BAURECHTSVERTRAG

Entwurf

zwischen

1. Bürgergemeinde Erschwil, vertreten durch Dieter Christ, Gemeinde-Vizepräsident und Denise Bacher, Gemeindeschreiberin

(nachfolgend "Grundeigentümerin" genannt)

und

2. Wohnbaugenossenschaft Wohnen im Kern, vertreten durch Andreas Ramseier, Präsident und Rita Ammann Walser, Aktuarin

(nachfolgend "Baurechtsnehmerin" genannt)

I. VORBEMERKUNGEN

Dieser Vertrag ersetzt den bestehenden Dienstbarkeitsvertrag zwischen der Bürgergemeinde Erschwil und der Konsumgenossenschaft Erschwil vom xx.yy.2011 oder

Der bestehende Dienstbarkeitsvertrag zwischen der Bürgergemeinde Erschwil und der Konsumgenossenschaft Erschwil vom xx.yy.2011 behält seine Gültigkeit.

Wird das Bauprojekt Wohnen im Kern nicht realisiert, wird dieser Baurechtsvertrag spätestens nach 5 Jahren aufgelöst.

II. INHALT UND DAUER

1. Grundeigentum

Die Bürgergemeinde Erschwil ist Eigentümerin des folgenden Grundstücks:

2. Liegenschaft

Gemeinde	Erschwil
Grundstück-Nr.	1564
Fläche	678 m2
Lagebezeichnung	Dorf
Gebäude / Bauten	Platz mit Sammelstelle Einwohnergemeinde

Anmerkungen

Keine.

Dienstbarkeiten

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

Grundlasten

Mit dem Baurecht belastet ist

L vom 27.06.1916 Abwasserleitung/ Abwasserleitungsrecht z.G. LIG Erschwil 2615/3

Übertrag Baurecht z.G. Einwohnergemeinde Erschwil, Erschwil (Abfallsammlung)

Übertrag Benützungsrechte z.G. Einwohnergemeinde Erschwil, Erschwil und Konsumgenossenschaft Erschwil, Erschwil (Parkplätze)

Oder Dienstbarkeitsvertrag bleibt bestehen

Vormerkungen

Keine.

Grundpfandrechte

Keine.

3. Rechtseinräumung

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

4. Umfang

Das Baurecht umfasst eine Grundstücksfläche von 678 m² der Parzelle 1564.

5. Inhalt des Baurechts

Das Baurecht beinhaltet das Recht, die Baurechtsfläche im Rahmen der öffentlichen Vorschriften mit Gebäuden, Tiefgarage und allen hierzu erforderlichen Anlagen und Einrichtungen zu überbauen. Der Projektbeschrieb des geplanten Neubaus bildet Bestandteil dieses Vertrags.

6. Übertragbarkeit

Das Baurecht ist weder zu Gunsten einer bestimmten Person noch zu Gunsten eines herrschenden Grundstückes errichtet, d.h. es ist übertragbar und vererblich. **Die Übertragbarkeit ist nur möglich, sofern auch diejenige des Baurechts auf GB Erschwil Nr. 915 gleichermassen geregelt wird.**

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.

7. Dauer

Dieses Baurecht entsteht mit der Eintragung im Grundbuch (Tagebucheintrag) und dauert 99 Jahre.

Rein obligatorisch vereinbaren die Vertragsparteien noch was folgt:

Dieser Vertrag ist zweimal um je 15 Jahre mit den gleichbleibenden Bedingungen verlängerbar. Die Baurechtsnehmerin hat das Recht, drei Jahre vor Ablauf der Baurechtsdauer die Verlängerung des Vertrages zu verlangen. Die Baurechtsnehmerin hat die Ausübung oder Nichtausübung des Optionsrechts der Grundeigentümerin gegenüber mittels eingeschriebenen Briefs mitzuteilen.

8. Grundbucheintrag

Nachdem dieses Baurecht frei übertragbar und auf eine Dauer von 99 Jahren eingeräumt worden ist, ersucht die Dienstbarkeitsberechtigte 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 Baurechtsgeberin oder Dritter erfolgt. Die Baurechtsgeberin ist berechtigt, die betreffenden Bauwerke 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 Baurechtsgeberin heim und werden Bestandteil ihres Grundstücks. Die heimgefallenen Gebäude, Anlagen und festen Ein-

richtungen (Hoch- und Tiefbauten inkl. Umgebung) sind von der Baurechtsgeberin der Baurechtsnehmerin zu 90% des Verkehrswerts zu entschädigen.

Die Parteien treten drei Jahre vor Ablauf des Baurechts in Verhandlungen und setzen den Verkehrswert im gegenseitigen Einvernehmen fest. Der Verkehrswert wird gemäss den allgemeinen Grundsätzen der Schätzungslehre ermittelt und entspricht dem unter normalen Verhältnissen auf dem freien Markt erzielbaren Preis. Können sich die Parteien über den Verkehrswert der Bauten, Anlagen und Einrichtungen nicht einigen, beauftragen sie eine neutrale Schätzerin/einen neutralen Schätzer mit der Festlegung des Verkehrswertes. Können sich die Parteien innert 20 Tagen, seit die eine Partei von der anderen Partei mit eingeschriebenem Brief die gemeinsame Bestimmung eines Schätzers verlangt hat, auf keinen solchen einigen, kann jede Partei das Oberamt anrufen. Dieses bestimmt den Schätzer/der Schätzerin. Der vom neutralen Schätzer ermittelte Verkehrswert ist für beide Parteien verbindlich.

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

Wenn die Baurechtsnehmerin in grober Weise ihr dingliches Recht überschreitet oder die auf diesem Vertrag beruhenden Verpflichtungen verletzt, kann die Grundeigentümerin gemäss Art. 779f bis 779h ZGB den vorzeitigen Heimfall herbeiführen.

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.

Das Vorkaufsrecht kann insbesondere geltend gemacht werden, wenn die Baurechtsparzelle zu Stockwerkeigentum ausgestaltet wird und einzelne Stockwerkeinheiten an Dritte verkauft werden.

12. Baurechtszins

12.1 Grundlage

Der Bodenwert wird zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses auf Fr. 300/m² festgelegt.

Die Gesamtfläche für die Berechnung des Landwerts beträgt 678 m².

Die Bürgergemeinde verzichtet im Rahmen dieses Baurechts während den ersten 20 Jahren (also bis 2044) auf einen Zins, solange die Wohnbaugenossenschaft Wohnen im Kern, Erschwil Baurechtsnehmerin ist. Bei einer Eigentumsübertragung an Dritte ist die Verzinsung neu zu beurteilen/auszuhandeln.

Der Zinssatz richtet sich nach dem aktuellen hypothekarischen Referenzzinssatz bei Mietverhältnissen, publiziert durch das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) (derzeit 1.75 %).

12.2 Höhe

Bei der gegebenen Fläche von 678 m² beträgt der Landwert demnach CHF 203'400.

12.3 Zahlungsmodalitäten

Der Baurechtszins ab 1.1.2045 ist in halbjährlichen Raten je am 1. Januar und 1. Juli vorschüssig auf den Zinstermin auf ein noch zu bezeichnendes Konto der Baurechtsgeberin zu bezahlen.

12.4 Anpassung des Baurechtszinses

Der Baurechtszins wird erstmals nach Ablauf von 10 Jahren ab Beginn der vollen Zinszahlungspflicht angepasst. Danach werden die Anpassungen jeweils nach Ablauf von 5 Jahren vorgenommen.

a) Änderung des Basislandwertes

Anpassung an die Teuerung:

Der für die erstmalige definitive Baurechtszinsberechnung ermittelte Basislandwert entspricht dem Punktestand des Schweizerischen Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) im Zeitpunkt des Vertragsvollzuges (Eintragung des Baurechtes im Grundbuch).

Dieser Basislandwert erhöht sich bei einer Neufestsetzung des Baurechtszinses um 50% der Steigerung des Landesindex seit der anfänglichen (bzw. letztmaligen) Festsetzung. Der ursprünglich festgelegte Landwert bildet das Minimum.

Als Basisindex zur Berechnung des Erhöhungsbetrags gilt der Index des Monats November des Vorjahres vor dem Anpassungsjahr (Basis 100 = Dezember 2015).

Die Anpassung berechnet sich nach der folgenden Formel:

$$\text{Anpassungsfaktor in \%} = \frac{\text{Neuer Index} - \text{Basisindex} \times 100}{\text{Basisindex}}$$

Landwertanpassung = Anfänglicher Landwert x Anpassungsfaktor in % davon 50%

Angepasster Landwert = Anfänglicher Landwert + Landwertanpassung

b) Änderung des Zinssatzes

Der Zinssatz richtet sich nach dem aktuellen Referenzzinssatz. Die Vereinbarung betreffend Baurechtszins ist auf der Liegenschaft und auf der Baurechtsparzelle vorzuzeichnen.

12.5 Ventilklausel

Der Anfangsbaurechtszins gilt als Mindestbaurechtszins.

Der Baurechtszins wird nicht weiter erhöht, wenn die vereinbarten Anpassungen folgende Tragbarkeitsgrenzwerte erreichen: Erhöhungen von mehr als 2% pro Jahr oder wenn der Baurechtszins im Verhältnis zum Nettomietzins (bei Vollvermietung) 15% erreicht.

13. Antritt von Nutzen und Schaden

Nutzen und Schaden gehen mit Grundbucheintrag auf die Baurechtsnehmerin über.

14. 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 Baurechtsgeberin für den Zustand des Baurechtsgrundstücks wird wegbedungen, soweit dies gesetzlich zulässig ist und soweit dieser Vertrag nicht ausdrückliche Zusicherungen enthält. Die Baurechtsnehmerin erklärt, die Bedeutung dieser Bestimmung zu kennen.

Die Baurechtsgeberin sichert der Baurechtsnehmerin zu, dass keine Abfälle, Bauherrenaltlasten oder Altlasten, insbesondere keine Erdölprodukte, Chemikalien, Sonderabfälle oder sonstige Schadstoffe im Bereich des Baurechtsgrundstücks gelagert wurden oder vorhanden sind, das Baurechtsgrundstück keine Verdachtsflächen aufweist und auch keine behördlichen oder sonstigen Verdachtsflächenerhebungen hinsichtlich des Baurechtsgrundstücks durchgeführt wurden oder derzeit durchgeführt werden. Die Baurechtsgeberin bestätigt damit, dass es sich beim Baurechtsgrundstück weder um einen belasteten Standort im Sinne von Art. 32 ff USG (Bauherrenaltlast), noch um einen sanierungspflichtigen belasteten Standort im Sinn von Art. 32c ff USG (Altlast) handelt.

Die Parteien bestätigen, von der Urkundsperson über die Bedeutung dieser Bestimmung ausdrücklich orientiert worden zu sein.

15. Gebühren, Abgaben

Die Baurechtsnehmerin übernimmt ab Nutzen und Schaden (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, Kehrrihtabfuhr, Gebäudeversicherung, Steuern.

16. Haftpflicht und Versicherungen

Die Baurechtsnehmerin hat ab Nutzen und Schaden (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 selber Eigentümer 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.

17. Verpflichtung zum Abschluss von weiteren Verträgen

Die Parteien verpflichten sich, weitere Verträge, wie namentlich Dienstbarkeitsverträge etc., wenn diese für die Realisierung des Projektes notwendig und/oder zweckmässig sind, abzuschliessen.

18. Werkleitungen

Rein obligatorisch und ohne Grundbucheintrag wird noch Folgendes vereinbart:

Die Baurechtsgeberin räumt der Baurechtsnehmerin 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 Baurechtsgeberin 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 Erschwil aufzunehmen (Eintragungsvorschlag):

Last: Selbständiges und dauerndes Baurecht zur Erstellung und Beibehaltung einer zonenkonformen Wohn-/Geschäftsüberbauung mit allen hierzu erforderlichen Anlagen und Einrichtungen für die Dauer von 60 Jahren ab Grundbucheintrag, verselbständigt unter

.....

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

2. Grundbucheintrag: Heimfall

Es ist folgende Eintragung in das Grundbuch der Gemeinde Erschwil **auf dem Grundstück Nr. 1564 und der Baurechtsparzelle vorzumerken:**

"Vereinbarung betreffend ordentlicher Heimfall"

1. Grundbucheintrag: Baurechtzins und weitere vertragliche Bestimmungen

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

„Vereinbarung betreffend Baurechtzins“

„vertragliche Bestimmungen gemäss Baurechtsvertrag“

2. Grundbucheintrag: Grundpfandrecht

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

„Grundpfandverschreibung über CHF _____ im ersten Rang (Baurechtzins-sicherung) zugunsten der“

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 Einzelrichter. 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. 9.1. betreffend Einsetzung des Schätzers.

Sitz des Schiedsgerichts ist Dornach.

2. Vertragskosten

Die Kosten dieses Vertrages (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 Grundstückbeschrieben hiavor 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, einer Sinn und Zweck dieses Vertrages entsprechenden Änderung bzw. Ergänzung zuzustimmen. Im Streitfall entscheidet der Schiedsrichter gem. Ziffer IV. 1. hiavor über das Vorliegen eines wichtigen Umstandes.

6. Salvatorische Klausel

Sollte sich eine der vorstehenden Bestimmungen als nichtig oder als unverbindlich er-

weisen, 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.

9. Erklärung der Parteien

Die Urkundsparteien bestätigen durch Unterzeichnung dieser Urkunde, dass sie diese in Gegenwart der Urkundsperson gelesen haben und dass der Inhalt ihrem Willen entspricht.

.....,

.....

.....