

Öffentliche Beurkundung

Baurechtsvertrag "Weid" Meilen

**Vertrag auf Begründung von selbständigen und dauernden Baurechten
gemäss Art. 675 und 779 ff. ZGB zur Realisierung eines
Generationenwohnprojekts**

zwischen der

Politischen Gemeinde Meilen,

vertreten durch den Gemeinderat und dieser
durch Dr. Christoph Hiller, Gemeindepräsident,
und Didier Mayenzet, Gemeindeschreiber,

per Adresse der Politischen Gemeinde Meilen,
Dorfstrasse 100, 8706 Meilen,

nachstehend bezeichnet als

Baurechtsgeberin

und der

Stiftung Burkwil,

mit Sitz in Zug ZG, CHE-338.239.864, c/o Arwisa
GmbH, Chamerstrasse 172, 6300 Zug,
vertreten durch die Stiftungsräte Prof. Dr.
Jacques Bischoff, von Lausanne, in Küsnacht,
Nunzio Venuti, von Zug, in Zug und Beat
Fellmann, von Oberkirch, in Stäfa, je mit
Kollektivunterschrift zu zweien, und Gabriella
Burkard, von Waltenschwil, in Baar, mit
Einzelunterschrift,

nachstehend bezeichnet als

Baurechtsnehmerin

1. AUSGANGSLAGE

Die Baurechtsgeberin hat entschieden, die Grundstücke Kat.-Nr. 10018, 10019 und 9928 im Baurecht an einen nicht gewinnorientierten Baurechtsnehmer abzugeben, welcher auf diesen Grundstücken eine Mehrgenerationen-Überbauung mit Schwerpunkt auf der zweiten Lebenshälfte realisiert. Dabei sollen als Bewohner Menschen mit unterschiedlicher wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit in Frage kommen.

Die Baurechtsnehmerin plant auf den drei Grundstücken ein Generationenwohnprojekt mit ca. 100 – 120 Wohneinheiten für bis zu 180 Menschen. Sie will dort einen durchmischten Lebensraum für jedes Alter, jedoch mit Schwerpunkt auf die zweite Lebenshälfte, verwirklichen. Es sollen Personen mit unterschiedlichen Einkommen, Familien, Wohngemeinschaften, Paare und Singles in der Überbauung Platz finden. Diese soll eine hohe Wohn- und Siedlungsqualität aufweisen; die ökologischen sowie sozialen Nachhaltigkeitsaspekte sind ebenfalls von grosser Bedeutung. Der Baurechtsnehmerin sind unter anderem Begegnungsräume und eine Aussenraumgestaltung mit hoher Aufenthaltsqualität, Spielplätze für Kinder, Gemeinschaftsräume, Praxisgemeinschaften und die Nahversorgung für den täglichen Bedarf in Form eines Quartierladens wichtig. Damit ein lebendiges Quartierleben entstehen kann, werden auch Nachbarn und Behörden phasengerecht in das Projekt miteinbezogen werden. Der Energieverbrauch soll möglichst gering sein und auf einen hohen Anteil an erneuerbarer Energie wird Wert gelegt.

Durch die gemeinnützige Ausrichtung der Baurechtsnehmerin kann kostengünstiger Wohnraum für Menschen jeden Alters, mit einem speziellen Fokus auf die Bedürfnisse von Personen des dritten und vierten Lebensabschnitts, realisiert und langfristig erhalten werden.

Bezahlbarer Wohnraum, eine hohe Lebensqualität mit möglichst langer Selbstständigkeit durch geeignete Angebote auch für ältere Menschen mit eingeschränkter Mobilität sowie die Förderung des generationenübergreifenden Zusammenlebens sind wichtige Ziele beider Parteien.

Die Parteien beabsichtigen, bei der Ausführung des Vertrags partnerschaftlich zu handeln und auf die legitimen Interessen der Gegenpartei Rücksicht zu nehmen.

2. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE UND BESCHRIEB DER BAURECHTSBELASTETEN LIEGENSCHAFTEN

2.1 Grundeigentümer

Politische Gemeinde Meilen, Dorfstrasse 100, 8706 Meilen, als Alleineigentümerin.

2.2 Beschrieb der baurechtsbelasteten Liegenschaften

2.2.1 Grundbuch Blatt 4008, Liegenschaft Kataster 10018

In der Gemeinde Meilen

Grundbuch Blatt 4008, Liegenschaft, Kataster 10018, EGRID CH816503687709, Weid

Angaben der amtlichen Vermessung:

Kataster 10018, EGRID CH816503687709, Weid, Plan 49
4720 m², mit folgender Aufteilung:
Gebäude:

- Nebengebäude, Nr. nv 24 m2

Bodenbedeckungsarten:

- Gartenanlage 4276 m2
- geschlossener Wald 371 m2
- Gebäude 24 m2
- befestigte Fläche 49 m2

Dienstbarkeiten

Last

Durchleitungsrecht zugunsten Kat.Nr. 10185
Dat. 14.05.1890, SP 2422

Recht

Bau- und Durchleitungsrecht für Kanalisationsanlagen und Anschlussrecht zulasten Kat.Nr. 10021
Dat. 21.05.1974, SP 4914

Recht

Baubegünstigung zulasten Kat.Nrn. 9841, 9843-9862, 9864-9867, 9869-9885, 10068, 10069
Dat. 19.03.1979, SP 5299

Anmerkungen, Vormerkungen, Grundlasten und Grundpfandrechte

Keine eingetragen

2.2.2 Grundbuch Blatt 4009, Liegenschaft [neu Kat.-Nr.]

In der Gemeinde Meilen

Grundbuch Blatt 4009, Liegenschaft, Kataster alt 10019 und 9928 [neu Kat.-Nr.], EGRID CH..... Weid

Angaben der amtlichen Vermessung nach Vollzug der Grenzmutation:

Kataster [neu Kat.-Nr.], EGRID CH....., Weid, Plan 49

14067 m2, mit folgender Aufteilung:

Gebäude:

- Gebäude Industrie, Nr. 15602630 166 m2
- Gebäude Verkehrswesen, Nr. 15600133 (Teil) 6 m2

Bodenbedeckungsarten:

- Acker, Wiese, Weide 12414 m2
- Trottoir 4 m2
- geschlossener Wald 557 m2
- befestigte Fläche 299 m2
- Gebäude 172 m2
- Acker, Wiese, Weide 236 m2
- Fels 385 m2

Dienstbarkeiten

Last

Recht auf Bestand eines Wasserreservoirs mit Zu- und Ableitung zugunsten Kat.Nr. 10185
Dat. 01.04.1927, SP 2404

Last

Durchleitungsrecht zugunsten Kat.Nr. 10185
Dat. 14.05.1890, SP 2422

Last

Öffentliches Fusswegrecht zugunsten Politische Gemeinde Meilen
Dat. 21.05.1974, SP 4913

Recht

Bau- und Durchleitungsrecht für Kanalisationsanlagen und Anschlussrecht zulasten Kat.Nr. 10021
Dat. 21.05.1974, SP 4914

Recht

Baubegünstigung zulasten Kat.Nrn. 9841, 9843-9862, 9864-9867, 9869-9885, 10068, 10069
Dat. 19.03.1979, SP 5299

Last

Durchleitungsrecht für einen Kabelstrang, Benützungsberechtigung für das Aufstellen einer Verstärkerkabine zugunsten der

Anmerkungen, Vormerkungen, Grundlasten und Grundpfandrechte
Keine eingetragen

Der genaue Wortlaut der vorstehenden Dienstbarkeiten ist der Baurechtsnehmerin bekannt; auf ausführliche Wiedergabe in diesem Vertrag wird verzichtet.

3. BAURECHTE

3.1 Rechtseinräumung

Die Baurechtsgeberin räumt hiermit der Baurechtsnehmerin an den Grundstücken Kat.-Nr. 10018 mit einer Fläche von 4'720 m² (Baurecht 1; im Situationsplan im Anhang 1 lila umrandet) sowie Kat.-Nrn. 10019 und 9928 [neu Kat.-Nr.], mit einer Fläche von total 14'067 m² (Baurecht 2; im Situationsplan im Anhang 1 gelb umrandet) in der Gemeinde Meilen gemäss den nachstehenden Bestimmungen jeweils ein

selbständiges und dauerndes Baurecht

im Sinne von Art. 675 und 779 ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) ein, welches als Personaldienstbarkeit im Grundbuch einzutragen und im Sinne von Art. 943 ZGB und Art. 22 der Eidgenössischen Grundbuchverordnung (GBV) als selbständiges Grundstück im Grundbuch aufzunehmen ist.

Der Vollzug bzw. die Eintragung der Baurechte 1 und 2 im Grundbuch erfolgt im Anschluss an die Beurkundung des vorliegenden Vertrages.

Mit der Begründung und Eintragung der Baurechtsdienstbarkeiten erwirbt die Baurechtsnehmerin von der Baurechtsgeberin unentgeltlich das Eigentum an den heute bestehenden Gebäuden.

3.2 Personaldienstbarkeit

3.2.1 Baurecht 1

Selbständiges und dauerndes Baurecht für eine Generationenwohnsiedlung und Benützungsrecht am Umschwung bis

zugunsten der Stiftung Burkwil, mit Sitz in Zug, CHE-338.239.864

zulasten Grundbuch Blatt 4008, Liegenschaft Kat.-Nr. 10018

3.2.2 Baurecht 2

Selbständiges und dauerndes Baurecht für eine Generationenwohnsiedlung und Benützungsrecht am Umschwung bis

zugunsten der Stiftung Burkwil, mit Sitz in Zug, CHE-338.239.864

zulasten Grundbuch Blatt 4009, Liegenschaft alt Kat.-Nrn. 10019 sowie 9928 [neu Kat.-Nr.]

3.3 Inhalt / Auflagen der Baurechtsgeberin

Die Baurechtsnehmerin hat das Recht, auf den Grundstücken Kat.-Nr. 10018, sowie Kat.-Nrn. 10019 und 9928 [neu Kat.-Nr.] nach Massgabe der öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften eine Mehrgenerationen-Überbauung zu erstellen und zu betreiben bzw. betreiben zu lassen sowie als ihr Eigentum fortbestehen zu lassen.

Die nicht überbauten Flächen der belasteten Grundstücke dürfen von der Baurechtsnehmerin für jegliche Zwecke, die in Zusammenhang mit der Bebauung stehen, benützt und beworben werden.

Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, die auf Grund dieser Dienstbarkeiten erstellten Bauten und Anlagen samt Umschwung während der Dauer der Baurechte ordnungsgemäss zu pflegen, zu unterhalten und nötigenfalls zu erneuern.

Die Baurechtsgeberin räumt der Baurechtsnehmerin die Baurechte 1 und 2 unter folgenden Auflagen ein:

- Die Baurechtsnehmerin erstellt eine Mehrgenerationen-Überbauung, mit Schwerpunkt auf der zweiten Lebenshälfte, und hält diese während der ganzen Dauer des Baurechts aufrecht;
- Die Mietzinsgestaltung basiert auf der Kostenmiete, d.h. den Aufwendungen der Baurechtsnehmerin, in diesem Fall insbesondere Baurechtszins, kalkulatorische Kapitalverzinsung (Fremd- und Eigenkapital), effektive Kosten für Abschreibungen, Betriebskosten, Verwaltungskosten, Kosten im Zusammenhang mit Dienstleistungen für Siedlungsbetreuung, Vorhalteleistungen gemeinschaftlich genutzter Räumlichkeiten und weitere siedlungsinterne soziale Einrichtungen und Nutzungen, (dem Wohnzweck entsprechend) Unterhalt, Werterhalt und Rückstellungen zur Erneuerung.

Für den Fall, dass die Baurechtsnehmerin gegen eine dieser Auflagen verstösst, hat ihr die Baurechtsgeberin eine angemessene Frist zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes anzusetzen. Kommt die Baurechtsnehmerin dieser Aufforderung innert Frist nicht nach, hat die Baurechtsgeberin das Recht, vom vorliegenden Vertrag zurückzutreten (s. Ziff. 3.5).

3.4 Dauer und Beginn

Die Baurechte beginnen mit der Eintragung im Grundbuch und bestehen für die Dauer von 60 (sechzig) Jahren.

Nach Ablauf von 60 (sechzig) Jahren hat die Baurechtsnehmerin eine Option auf Verlängerung um 30 Jahre. Die Baurechtsnehmerin kann die Option frühestens 10 (zehn), spätestens aber 5 (fünf) Jahre vor Ablauf der festen Laufzeit ausüben.

Das Recht zur Ausübung der Option steht der Baurechtsnehmerin automatisch zu, sofern sie die in diesem Baurechtsvertrag festgehaltenen Ziele und Auflagen gemäss Ziff. 1 «Ausgangslage» und 3.3 «Inhalt / Auflagen der Baurechtsgeberin» auch für die Verlängerung einhält, insbesondere gilt dies bezüglich Gemeinnützigkeit und Kostenmiete. Bei Ausübung der Option wird der Baurechtszins auf der Basis des effektiv erwirtschafteten Ertrags angepasst. Der dazumal neue Baurechtszins soll

gemäss dem bestehenden Berechnungsmodell (Anhang 2) neu festgelegt und der Landwert zum Zeitpunkt der Verlängerung dem effektiv erwirtschafteten Mietzinsertrag angepasst werden. Die einzelnen Berechnungsfaktoren werden in Anhang 3 definiert bzw. konkretisiert.

Für die Anpassung des Baurechtszinses während der Verlängerungsdauer gilt Ziff. 4.2.2 sinngemäss. Als Basis gilt der dannzumalige Referenzzinssatz ab dem Verlängerungszeitpunkt. Der Mindestbaurechtszins in Höhe von CHF 700'000.00 (s Ziff. 4.2.1) darf jedoch nicht unterschritten werden.

3.5 Vertragsrücktritt

3.5.1 Rücktrittsrecht der Baurechtsgeberin

Die Baurechtsgeberin kann in folgenden Fällen vom Vertrag zurücktreten:

- Die Baurechtsnehmerin verstösst gegen die Auflagen in vorstehend Ziff. 3.3;
- die Baurechtsnehmerin ändert den Stiftungszweck so stark, dass er mit den Zielsetzungen gemäss Ziff. 1 vorstehend nicht mehr übereinstimmt;
- die Baurechtsnehmerin kommt der Bauverpflichtung gemäss Ziff. 4.1.2 nicht nach.

3.5.2 Rücktrittsrecht beider Parteien

Beiden Parteien steht in folgenden Fällen ein Rücktrittsrecht zu:

- Wenn kein rechtskräftig bewilligtes Bauprojekt bis 31. Dezember 2025 bzw. bis zum Ende der erstreckten Frist vorliegt (s. Ziff. 4.1.1);
- oder mit der Baurealisation bis 31. Dezember 2027 bzw. bis zum Ende der erstreckten Frist nicht gestartet wird (s. Ziff. 4.1.1).

3.5.3 Gemeinsame Bestimmungen beim Rücktritt

Im Rahmen der Rückabwicklung des Vertrages sind die Baurechte im Grundbuch zu löschen. Bereits empfangene Baurechtszinszahlungen kann die Baurechtsgeberin behalten. Sind die Bauten im Zeitpunkt des Vertragsrücktritts bereits (teilweise) erstellt, kommen die Bestimmungen über den vorzeitigen Heimfall zur Anwendung (s. Ziff. 4.3.2). Beide Parteien tragen die jeweils bis zum Vertragsrücktritt angefallenen Kosten selber.

3.6 Übertragbarkeit

Die Baurechte sind übertragbar. Die Übertragung der Baurechte oder Teilen desselben an Dritte, einschliesslich der Bestellung von Unterbaurechten, bedarf der schriftlichen Zustimmung der Baurechtsgeberin. Die Begründung von Stockwerkeigentum ist ausgeschlossen.

Die Zustimmung zur Übertragung ist von der Baurechtsgeberin zu erteilen, wenn folgende Bedingungen kumulativ erfüllt sind:

- Der Erwerber übernimmt die obligatorischen Verpflichtungen dieses Vertrages;
- beim Erwerber handelt es sich um eine kreditwürdige, bonitätsmässig einwandfreie Institution/Person, welche wie die Baurechtsnehmerin ebenfalls einen gemeinnützigen Zweck verfolgt.

4. WEITERE BESTIMMUNGEN ZU DEN BAURECHTEN

4.1 Bauten und Anlagen

4.1.1 Baugesuch

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, innert 18 (achtzehn) Monaten nach Eintragung der Baurechte im Grundbuch ein Baugesuch für die ganze Mehrgenerationen-Überbauung einzureichen. Eine gestaffelte Einreichung von mehreren Baugesuchen bedarf der vorgängigen Zustimmung der Baurechtsgeberin. Soweit die Baurechtsnehmerin den Fortgang des Baubewilligungsverfahrens kontrollieren kann, ist sie verpflichtet, das Verfahren ohne Verzögerung voranzutreiben.

Wenn trotz zeitgerechtem Einreichen eines Baugesuchs bis 31. Dezember 2025 kein bewilligtes Bauprojekt vorliegt, können die Parteien vom Vertrag zurücktreten (s. Ziff. 3.5.2). Sofern die Gründe für die Verzögerung nicht durch die Baurechtsnehmerin zu verantworten sind (wie zum Beispiel: archäologische Funde, Rekurse gegen das Bauprojekt), hat sie ein einseitiges Recht (aber nicht eine Pflicht), eine angemessene Verlängerung der Frist schriftlich, unter Angabe der zusätzlich benötigten Frist, gegenüber der Baurechtsgeberin zu verlangen und die Baurechtsgeberin wird ihr in begründeten Fällen diese zusätzliche Frist bis zur Beseitigung der Verzögerungsgründe gewähren, längstens jedoch bis 31. Dezember 2028.

4.1.2 Erstellungs- und Abbruchpflicht

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, innert 12 (zwölf) Monaten ab Baufreigabe mit dem Bauvorhaben zu beginnen und dieses ohne Verzögerung im üblichen zeitlichen Rahmen für ein vergleichbares Bauvorhaben umzusetzen. Vorgängig sind von der Baurechtsnehmerin auf eigene Kosten die als Folge der Begründung der Baurechte unentgeltlich in deren Eigentum übergegangene Bauten auf den Baurechtsgrundstücken sofern nötig abzubrechen.

Verstösst die Baurechtsnehmerin gegen ihre Pflicht zur Erstellung der Bauten und Anlagen, für die eine Baubewilligung vorliegt, so kann die Baurechtsgeberin nach erfolgloser Mahnung und angemessener Fristansetzung die Rückabwicklung dieses Baurechtsvertrages auf Kosten der Baurechtsnehmerin verlangen (vgl. Ziff. 3.5.1).

Die Parteien können vom Vertrag zurücktreten, wenn bis 31. Dezember 2027 mit der Baurealisation nicht begonnen wurde (s. Ziff. 3.5.2). Sofern die Gründe für die Verzögerung der Baurealisation nicht durch die Baurechtsnehmerin zu verantworten sind (wie zum Beispiel: archäologische Funde), hat sie ein einseitiges Recht (aber nicht eine Pflicht), eine angemessene Verlängerung der Frist schriftlich, unter Angabe der zusätzlich benötigten Frist, gegenüber der Baurechtsgeberin zu verlangen und die Baurechtsgeberin wird ihr in begründeten Fällen diese zusätzliche Frist bis zur Beseitigung der Verzögerungsgründe gewähren, längstens jedoch bis 31. Dezember 2030.

4.1.3 Planungs- und Erstellungskosten

Sämtliche Projektierungs-, Baubewilligungs- und Baukosten mit Bezug auf die Baurechtsgrundstücke, inkl. diejenigen der Werkanschlüsse, der Verlegung und Anpassung von Leitungen etc., gehen zulasten der Baurechtsnehmerin.

4.2 Baurechtszins

4.2.1 Grundsatz und Höhe des Baurechtszinses / Beginn der Baurechtszinspflicht

Die Baurechtsnehmerin bezahlt der Baurechtsgeberin jeweils zum Voraus auf den 1. Januar und den 1. Juli eines jeden Jahres für das betreffende Kalenderhalbjahr einen halbjährlichen Baurechtszins.

Die Zinspflicht beginnt im darauffolgenden Monat nach Rechtskrafterreichung der (ersten) Baubewilligung, jedoch spätestens 3 (drei) Jahre nach Beurkundung des vorliegenden Vertrages. Sollte die Baurechtsnehmerin zur Erstellung eines Gestaltungsplans verpflichtet werden, welcher nicht durch ihr Bauprojekt verursacht wird, verlängert sich die Frist von 3 (drei) Jahren um die Dauer des Gestaltungsplanverfahrens bis ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt. Die Verlängerung der Frist darf jedoch max. bis zum 31. Dezember 2024 dauern.

Der minimale jährliche Baurechtszins beträgt CHF 700'000.00 für die Baurechte 1 und 2 zusammen und darf während der gesamten Vertragsdauer nicht unterschritten werden.

Der Anfangsbaurechtszins wurde anhand des Berechnungsmodells gemäss Anhang 2, welcher integrierender Bestandteil dieses Vertrages bildet, festgelegt und beträgt CHF 746'000.00. Der Baurechtszins wird im Verhältnis der Flächen der Baurechtsparzellen auf die Baurechte 1 und 2 aufgeteilt, d.h. vom Anfangsbaurechtszins fallen CHF 187'423.00 auf das Baurecht 1 (4'720 m²) und CHF 558'577.00 (14'067 m²) auf das Baurecht 2. Die Baurechtsnehmerin kann Nachverhandlungen zum Baurechtszins beantragen, falls sich im Rahmen des Baubewilligungsverfahren relevante Faktoren zur Bebaubarkeit und Ausnützung ändern. Als Verhandlungsbasis gilt die Tabelle gemäss Anhang 2. Der minimal zu bezahlende Baurechtszins von CHF 700'000.00 darf jedoch nicht unterschritten werden.

Ab Beginn der Zinszahlungspflicht bis zum Erstbezug wird der Anfangsbaurechtszins um 50 % reduziert, jedoch maximal für die Dauer von 2 (zwei) Jahren nach der Rechtskrafterreichung der (ersten) Baubewilligung.

4.2.2 Generelle Anpassung des Baurechtszinses

Als Grundlage für die spätere Anpassung des Baurechtszinses dient der Referenzzinssatz des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO). Ausgangspunkt für die Anpassung des Baurechtszinses ist der im Zeitpunkt der Beurkundung des vorliegenden Vertrages geltende Referenzzinssatz von 1.5 %.

Alle fünf Jahre, erstmals 5 (fünf) Jahre nach Beginn der Zinszahlungspflicht, wird der Baurechtszins auf Grundlage des durchschnittlichen Referenzzinssatzes der letzten 5 (fünf) Jahre überprüft und angepasst, wobei der durchschnittliche Referenzzinssatz auf ¼ % genau gerundet wird.

Für die Anpassung des Baurechtszinses an den Referenzzinssatz ist Art. 13 Abs. 1 der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen vom 9. Mai 1990 analog anwendbar und zwar wie folgt:

Eine durchschnittliche Referenzzinssatzerhöhung (Durchschnitt der letzten 5 Jahre) von einem ¼ % berechtigt zu einer Baurechtszinserhöhung von:

- a) 2 % bei Referenzzinssätzen von mehr als 6 %;
- b) 2.5 % bei Referenzzinssätzen zwischen 5 und 6 %;
- c) 3 % bei Referenzzinssätzen von weniger als 5 %.

Eine durchschnittliche Referenzzinssatzsenkung (Durchschnitt der letzten 5 Jahre) von einem ¼ % berechtigt zu einer Baurechtszinssenkung von:

- a) 1.96 % bei Referenzzinssätzen von mehr als 6 %;
- b) 2.44 % bei Referenzzinssätzen zwischen 5 und 6 %;
- c) 2.91 % bei Referenzzinssätzen von weniger als 5 %.

Basis für die Veränderung bildet der Anfangsbaurechtszins.

4.2.4 Sicherung des Baurechtszinses

Die Baurechtsgeberin hat zur Sicherung des Baurechtszinses gegenüber dem jeweiligen Bauberechtigten Anspruch auf Errichtung eines Pfandrechts an dem in das Grundbuch aufgenommenen Baurecht im Höchstbetrag von drei Jahresleistungen (Art. 779i Abs. 1 ZGB).

Zur Sicherung des Baurechtszinses vereinbaren die Parteien die Errichtung zweier Grundpfandverschreibungen (Maximalhypothek) an 1. Pfandstelle im Umfang des dreifachen jährlichen Anfangsbaurechtszinses, d.h. CHF 2'238'000.00 (3 x CHF 746'000.00), davon CHF 562'270.00 zulasten der baurechtsbelasteten Liegenschaft Kat.-Nr. 10018 sowie CHF 1'675'730.00 zulasten der baurechtsbelasteten Liegenschaft Kat.-Nrn. alt 10019 und 9928 **[neu Kat.-Nr.]**.

Die Errichtung der Grundpfandverschreibungen erfolgt im Zeitpunkt der Eintragung der Baurechte 1 und 2 im Grundbuch.

4.3 Heimfall von Bauten und Anlagen

4.3.1 Ordentlicher Heimfall

Erlöschen die Baurechte infolge Ablaufs der Baurechtsdauer, fallen die bestehenden Bauten und Anlagen der Baurechtsgeberin heim (Art. 779c ZGB), indem sie zu Bestandteilen ihrer Liegenschaft werden.

Die Baurechtsgeberin hat der Baurechtsnehmerin für die heimfallenden Bauten eine Heimfallentschädigung zu zahlen, welche 70 (siebzig) % des dannzumaligen Verkehrswertes der Bauten und Anlagen (auf Ertragswertbasis) entspricht.

Diese Bestimmungen sind gemäss Art. 779b ZGB im Grundbuch vorzumerken.

Spätestens 5 (fünf) Jahre vor Ablauf der Baurechte nehmen die Parteien Verhandlungen über die Höhe der Heimfallentschädigung auf. Können sich die Parteien bis spätestens 1 (ein) Jahr vor Ablauf der Baurechte nicht über die Heimfallentschädigung einigen, bestimmen die Parteien gemeinsam mindestens zwei aber maximal drei fachkompetente und fähige Schätzungsexperten, welche unabhängig voneinander die Heimfallentschädigung ermitteln und den Parteien zur Verfügung stellen. Die Parteien einigen sich zusammen mit den beigezogenen Schätzungsexperten auf einen gemeinsamen Verkehrswert (z.B. Durchschnitt der drei ermittelten Verkehrswerte). Gelingt dies nicht, so wird die Schweizerische

Schätzungsexperten-Kammer (SEK) oder eine allfällige Nachfolgeorganisation beigezogen, welche abschliessend und für die Parteien verbindlich die Heimfallentschädigung festlegt.

4.3.2 Vorzeitiger Heimfall

Wenn die Baurechtsnehmerin in grober Weise ihr dingliches Recht überschreitet oder in grober Weise vertragliche Verpflichtungen verletzt (beispielsweise grobe Verstösse gegen baurechtliche Bestimmungen sowie gegen gültige Baubewilligungen und deren Auflagen, massive Vernachlässigung des Gebäudeunterhaltes, substantielle Nichtausführung von Bauarbeiten, Nichtbezahlung des Baurechtszinses für mehr als ein Jahr etc.), so kann die Baurechtsgeberin den vorzeitigen Heimfall herbeiführen, indem sie die Übertragung des Baurechts mit allen Rechten und Lasten auf sich selber verlangt (Art. 779f ZGB).

Bevor die Baurechtsgeberin den vorzeitigen Heimfall erklärt, hat sie der Baurechtsnehmerin mit eingeschriebenem Brief eine angemessene Frist, mindestens jedoch 90 Kalendertage, zur Behebung des vertragswidrigen Zustands anzusetzen.

Das vorzeitige Heimfallsrecht kann nur ausgeübt werden, wenn für die heimfallenden Bauwerke eine angemessene Entschädigung geleistet wird, bei deren Bemessung das schuldhafte Verhalten der Baurechtsnehmerin als Herabsetzungsgrund berücksichtigt werden kann. Die Übertragung der Baurechte auf den Grundeigentümer erfolgt erst, wenn die Entschädigung bezahlt oder sichergestellt ist.

4.3.3 Auszahlung der Heimfallentschädigung

Die Bezahlung oder Sicherstellung der Heimfallentschädigung erfolgt beim vorzeitigen Heimfall Zug um Zug gegen Abgabe der Erklärung betreffend die Übertragung der Baurechte auf die Baurechtsgeberin und beim ordentlichen Heimfall Zug um Zug gegen Abgabe der Löschungsbewilligung zuhanden des Grundbuchamtes.

In jedem Falle jedoch haftet die Heimfallentschädigung den Gläubigern, denen das Baurecht bzw. die Baurechte verpfändet waren, und darf ohne deren Zustimmung der bisherigen Baurechtsnehmerin nicht ausbezahlt werden (Art. 779d Absatz 1 ZGB). Die Baurechtsgeberin ist berechtigt, allfällige Guthaben bei der Baurechtsnehmerin mit der Heimfallentschädigung zu verrechnen.

4.4 Gewährleistung

Die Baurechtspartellen werden von der Baurechtsnehmerin wie gesehen übernommen. Die Gewährleistungspflicht der Baurechtsgeberin für rechtliche und körperliche Mängel des Vertragsgegenstandes wird, soweit gesetzlich zulässig, ausdrücklich aufgehoben. Die Baurechtsgeberin leistet insbesondere keine Gewähr für die Bebaubarkeit der Baurechtspartellen. Vorbehalten bleiben alle im vorliegenden Vertrag enthaltenen Zusicherungen der Baurechtsgeberin. Die Aufhebung der Gewährleistung ist ungültig für Mängel, welche die Baurechtsgeberin der Baurechtsnehmerin arglistig verschwiegen hat.

Für den Fall, dass eine bzw. beide Baurechtspartelle(n) kontaminiert ist/sind, übernimmt die Baurechtsgeberin die Kosten für die Untersuchung, Überwachung, Entsorgung und Sanierung dieser Boden- und/oder Gebäudekontaminationen (wie z.B. Schwermetalle, Säuren, Laugen, Lösungsmittel, Asbest, halogenisierte oder aromatisierte Kohlenwasserstoffe, PCB etc.), sofern die Kontamination vor

Entstehung der Baurechte (Grundbucheintrag) entstanden ist. Die Kosten solcher Massnahmen sind der Baurechtsgeberin rechtzeitig vor der Ausführung/Entsorgung anzuzeigen und von letzterer genehmigen zu lassen.

Für nach der Entstehung der Baurechte entstandene Kontaminationen haftet die Baurechtsnehmerin.

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

4.5 Erschliessung der Baurechtsparzellen

Die Baurechtsgeberin betrachtet die Baurechtsparzellen als feinerschlossen. Vorbehalten bleibt eine abweichende Qualifikation durch andere Behörden bzw. Instanzen, z.B. durch ein kantonales Amt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

4.6 Dienstbarkeiten

Das öffentliche Fusswegrecht zugunsten der Politischen Gemeinde Meilen und zulasten **neu Kat.-Nr.** (Dat. 21.05.1974, SP 4913) bleibt bestehen. Das Fusswegrecht darf die Realisierung des Bauprojekts der Baurechtsnehmerin aber nicht behindern. Sofern eine Anpassung der Wegführung bzw. eine Verlegung des Fussweges innerhalb des belasteten Grundstücks erforderlich sein sollte, ist die Baurechtsgeberin bereit, für eine Anpassung der Dienstbarkeit Hand zu bieten.

4.7 Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse

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

Die Baurechtsnehmerin hat Kenntnis der folgenden drei Pachtverhältnisse:

- Pachtvertrag vom 18/27. April 2005 mit Martin Brändli;
- Pachtvertrag vom 19. April 1982 mit dem Verein für Familiengärten Meilen;
- Pachtvertrag vom 21. Januar 1986 mit Thomas Buchegger.

Die Baurechtsgeberin hat die Pachtverträge per 31. März 2020 bzw. 30. Juni 2020 gekündigt. Die Parteien des vorliegenden Vertrages haben mit den Pächtern für die Zeit nach Beendigung der Pachtverträge Gebrauchsleiheverträge, befristet bis zum Baustart, abgeschlossen. Die Baurechtsnehmerin übernimmt die Gebrauchsleiheverträge mit sämtlichen Rechten und Pflichten sowie unter vollständiger Entlastung der Baurechtsgeberin per Datum der Eintragung der Baurechte im Grundbuch.

4.8 Rechte und Lasten der baurechtsbelasteten Grundstücke

Die Baurechtsgeberin trägt allein sämtliche durch das Gesetz auferlegten öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Pflichten und Verantwortlichkeiten, welche im Zusammenhang mit den baurechtsbelasteten Grundstücken entstehen, mit Ausnahme der Pflichten und Verantwortlichkeiten, welche die Baurechtsnehmerin gestützt auf Ziff. 4.9 tragen muss.

In diesem Sinne hat die Baurechtsgeberin sämtliche während der Dauer des Baurechtes anfallenden Gebühren, Abgaben und allfällige Steuern der baurechtsbelasteten Liegenschaften zu übernehmen.

4.9 Rechte und Lasten der Baurechtsgrundstücke

Die Baurechtsnehmerin trägt allein sämtliche durch das Gesetz auferlegten öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Pflichten und Verantwortlichkeiten, welche im Zusammenhang mit der Erstellung, dem Fortbestand und dem Betrieb der im Baurecht erstellten Bauten und Anlagen entstehen.

In diesem Sinne hat die Baurechtsnehmerin sämtliche während der Dauer der Baurechte anfallenden Gebühren, Abgaben und allfällige Steuern der Baurechtsfläche und ihrer Gebäulichkeiten, wie Gebühren für Wasser, Abwasser, Elektrizität, Werkleitungsanschlüsse, Telefon, Kehrtafelabfuhr, Gebäudeversicherungsprämien, Vermessung, Vermarkung, etc. zu übernehmen.

4.10 Haftpflicht

Die Baurechtsnehmerin hält die Baurechtsgeberin schadlos für Schäden aller Art, die aus der Errichtung, dem Bestand und dem Betrieb der Bauten und Anlagen entstehen können.

Wird die Baurechtsgeberin von Dritten aus der Errichtung der Bauten und Anlagen oder der Benützung und Bewirtschaftung der Baurechtsgrundstücke in Anspruch genommen, so kann diese in vollem Umfang auf die Baurechtsnehmerin Rückgriff nehmen.

4.11 Untergang und Wiederaufbau

Bei einem Untergang von wesentlichen Gebäudeteilen und Einrichtungen, die den Betrieb der im Baurecht erstellten Bauten und Anlagen objektiv und vollständig verunmöglichen, entfällt die Verpflichtung der Baurechtsnehmerin zur Zahlung des Baurechtszinses von dem auf das Schadenereignis folgenden Tag, sofern der Untergang nicht von der Baurechtsnehmerin verschuldet ist. Für die der Baurechtsnehmerin erwachsenen Umtriebe und Schäden haftet die Baurechtsgeberin nicht; die Baurechtsnehmerin hat selbst für eine angemessene Versicherung zu sorgen.

Sind nur Teilflächen zerstört und die übrigen Flächen verwendbar, so entfällt die Leistungspflicht für den Baurechtszins anteilig, wenn im Übrigen der Betrieb der im Baurecht erstellten Bauten und Anlagen aufrecht erhalten werden kann. Die anteilige Ermässigung der Leistungspflicht erlischt mit der vollständigen Wiederherstellung der im Baurecht erstellten Bauten und Anlagen bzw. sobald die ungehinderte Weiterführung des Betriebes dieser Bauten und Anlagen möglich ist.

Bei ganzem oder teilweisem Untergang von im Baurecht erstellten Bauten und Anlagen ist die Baurechtsnehmerin verpflichtet, die zerstörten Bauten innert angemessener Frist wieder herzustellen, sofern die wiederhergestellten Bauten wirtschaftlich gleich wie vor der Zerstörung genutzt werden können. Auf die Wiederherstellung kann im Einverständnis mit der Baurechtsgeberin verzichtet werden.

4.12 Vorkaufsrechte

Gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB besteht sowohl für den jeweiligen Grundeigentümer am Baurecht als auch für den jeweiligen Baurechtsnehmer am belasteten Grundstück ein gesetzliches Vorkaufsrecht. In Abänderung der gesetzlichen Bestimmungen wird die Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechts für die Baurechtsgeberin und für die Baurechtsnehmerin auf 9 (neun) Monate seit Kenntnis des Vorkaufsfalls festgelegt.

Die vorliegende Änderung des gesetzlichen Vorkaufsrechts ist im Grundbuch für die Dauer des Baurechts vorzumerken.

4.13 Lex Koller

Die Parteien sind von der Urkundsperson auf die Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) vom 16. Dezember 1983 und auf die Verordnung über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewV) vom 1. Oktober 1984 (mit seitherigen Änderungen) aufmerksam gemacht worden. Die Parteien bestätigen, die Sanktionen (Art. 25 ff. BewG) betreffend die zivilrechtlichen und strafrechtlichen Folgen bei Umgehung der Bewilligungspflicht zu kennen.

Die Baurechtsnehmerin erklärt, dass an ihr keine Personen mit Wohnsitz im Ausland eine beherrschende Stellung innehaben. Die Stiftung Burkwil legt heute einen entsprechenden Feststellungsbeschluss des Bezirksrates Meilen über die Nichtbewilligungspflicht vor.

4.14 Genehmigungen

Der vorliegende Vertrag wurde durch den Stiftungsrat der Baurechtsnehmerin mit Beschluss vom 17. September 2019 genehmigt.

Auf Seiten der Baurechtsgeberin wurde der Vertrag von der Gemeindeversammlung am 2. Dezember 2019 genehmigt.

4.15 Finanzierungsnachweis

Die Baurechtsnehmerin übergibt der Baurechtsgeberin anlässlich der Beurkundung des vorliegenden Vertrages eine Bankgarantie, ausgestellt von einer Schweizer Bank im Auftrag der Stifterin zugunsten der Baurechtsnehmerin, über CHF 50'000'000.00 (in Worten: fünfzig Millionen), mit welcher die Finanzierung des Bauprojekts, bis zu seiner Beendigung sichergestellt wird, wobei die Bankgarantie entsprechend dem Baufortschritt und dem Nachweis der bezahlten Baurechnungen, im Einvernehmen mit der Baurechtsgeberin, reduziert wird, bzw. durch eine neue Bankgarantie in geringerem Umfang ersetzt wird, mindestens einmal jährlich, bis zur Vollendung des Baus.

4.16 Rechtsnachfolge

Die Parteien verpflichten sich, die von ihnen übernommenen obligatorischen Verpflichtungen aus diesem Baurechtsvertrag einem allfälligen Rechtsnachfolger zu überbinden, mit der Pflicht zur laufenden Weiterüberbindung.

Diese Bestimmung ist im Grundbuch für die Dauer des Baurechts vorzumerken; die Kosten der Vormerkung tragen die Baurechtsgeberin und die Baurechtsnehmerin zu gleichen Teilen.

4.17 Vertragskosten

Alle mit diesem Vertrag verbundenen Kosten (Notariat, Grundbuch, Geometer), Abgaben und Gebühren werden durch die Parteien unter solidarischer Haftbarkeit je hälftig übernommen.

4.18 Ungültige oder undurchführbare Bestimmungen / Lücken

Sollte eine Bestimmung dieses Baurechtsvertrages ungültig oder undurchführbar sein, so bleiben die übrigen Bestimmungen davon unberührt. Die Parteien werden ungültige oder undurchführbare Bestimmungen durch gültige und durchführbare Bestimmungen ersetzen, die den Absichten und den Interessen der Parteien möglichst nahekommen. Gleiches gilt auch im Falle einer Lücke in diesem Baurechtsvertrag.

4.19 Anwendbares Recht / Gerichtsstand

Dieser Vertrag untersteht ausschliesslich schweizerischem materiellen Recht.

Ausschliesslicher Gerichtsstand für Streitigkeiten aus dem vorliegenden Baurechtsvertrag ist Meilen.

5. VORMERKUNG DER VERTRAGLICHEN BESTIMMUNGEN GEMÄSS ART. 779B ABS. 2 ZGB

Die vorstehend aufgeführten vertraglichen Bestimmungen sind mit der Eintragung und Aufnahme der Baurechte im Grundbuch bei den baurechtsbelasteten Grundstücken und bei den Baurechtsgrundstücken für die Dauer des Baurechts wie folgt vorzumerken:

"Vertragliche Bestimmungen des Baurechtsvertrags"

6. ANHÄNGE

Die folgenden Anhänge bilden einen integrierenden Bestandteil des vorliegenden Baurechtsvertrages:

1. Situationsplan
2. Berechnungsmodell Baurechtszins
3. Berechnungsfaktoren zur Neufestsetzung des Baurechtszinses

Meilen,

Die Baurechtsgeberin:

Politische Gemeinde Meilen

.....
Dr. Christoph Hiller, Gemeindepräsident

.....
Didier Mayenzet, Gemeindegeschreiber

Die Baurechtsnehmerin:

Stiftung Burkwil:

.....
Prof. Dr. Jacques Bischoff

.....
Beat Fellmann

.....
Gabriella Burkard

.....
Nunzio Venuti

Diese Urkunde enthält in Verbindung mit den Vertragsbestandteil bildenden Anhängen 1 - 3 den mir mitgeteilten Parteiwillen. Sie ist von den in der Urkunde genannten erschienenen Personen gelesen, als richtig anerkannt und unterzeichnet worden.

Meilen,

NOTARIAT MEILEN

Beat Hämmig, Notar-Stv.