

Öffentliche Beurkundung

Änderung zum Baurechtsvertrag

zwischen der

Politischen Gemeinde Erlenbach
Seestrasse 59, Postfach, 8703 Erlenbach

vertreten durch Herrn Philippe Zehnder, als Gemeindepräsident
vertreten durch Frau Adrienne Suvada, als Gemeindeschreiberin

als Alleineigentümerin von Erlenbach Grundstücke Katasternummern 3937, 4480, 4481 und 4965

(nachfolgend „**Grundeigentümerin oder Baurechtsgeberin**“ genannt)

und der

Gemeinnützigen Baugenossenschaft Erlenbach-Zürich (GBE),
mit Sitz in Erlenbach
CHE-103.932.113
Im Bindschädler 23, 8703 Erlenbach

vertreten durch Herr Johannes Weinberger, als Präsident
vertreten durch Rainer Baisch, als Aktuar

beide mit Kollektivunterschrift zu zweien

als Alleineigentümerin von Erlenbach Grundbuch Blätter 1903, 2124, 1983 und 2511

(nachfolgend „**Baurechtsnehmerin**“ genannt)

0. Präambel

«Unterer Bindschädler»

1965 fanden erste Beratungen zu einem Subventionsgesuch der Gemeinnützigen Bau-genossenschaft Erlenbach-Zürich (GBE) für die Erstellung eines 12-Familienwohnhauses (Im Bindschädler 22/24) teils im sozialen, teils im allgemeinen Wohnungsbau statt und am 6. September 1965 beschloss der Gemeinderat, der GBE ein Bauland von 1'559 m2 unentgeltlich im Baurecht zu überlassen. Im Bindschädler 22/24 entstanden je sechs 4-Zimmerwohnungen und 3-Zimmerwohnungen. Am 25. Februar 1969 unterzeichnete der Gemeinderat und der Vorstand der GBE einen weiteren Baurechtsvertrag, so dass ein zweites 12-Familienwohnhauses mit sechs 4-Zimmerwohnungen und sechs 3-Zimmerwohnungen errichtet werden konnte (Im Bindschädler 26/28, 1'591 m2). Am 9. Januar 1973 folgte die dritte Etappe, ein Baurecht für den Bau eines 9-Familienhauses mit drei 4-Zimmerwohnungen, drei 3-Zimmerwohnungen und drei 2-Zimmerwohnungen (Im Bindschädler 30, 932 m2).

«Oberer Bindschädler»

Am 26. Juni 1989 beschloss die Gemeindeversammlung, der GBE für die Erstellung von drei Mehrfamilienhäusern (30 Wohnungen bestehend aus Familien-, Alters- und Behindertenwohnungen) das Grundstück im Bindschädler (3'460 m2) auf die Dauer von 50 Jahren im Baurecht zu übertragen. Nachfolgend entstanden Im Bindschädler 23, 25 und 27 folgende Wohnungen:

- 2 x 1-Zimmer – Studios,
- 5 x 2-Zimmer – Alterswohnungen,
- 1 x 2-Zimmer – Behindertenwohnung,
- 1 x 3-Zimmer – Behindertenwohnung,
- 4 x 2,5-Zimmer – Dachwohnungen,
- 1 x 4,5-Zimmer – Behindertenwohnung,
- 10 x 4,5-Zimmer – Familienwohnungen,
- 1 x 4,5-Maisonette – Familienwohnungen,
- 4 x 5,5-Zimmer – Familienwohnungen,
- 1 x 5,5-Maisonette – Familienwohnung sowie
- eine Tiefgarage mit 32 Parkplätzen

«Baurechtszins»

Die Baurechte wurden zunächst unentgeltlich gewährt; anschliessend wurde auf Basis unterschiedlicher Berechnungsmodelle ein Baurechtszins geschuldet. Nunmehr sind die Baurechtsgeberin und die Baurechtsnehmerin übereingekommen, die Vereinbarung zur Sicherstellung bezahlbaren Wohnraums in Erlenbach langfristig festzuschreiben und zu vereinheitlichen.

«Verdichtung»

Ziel der GBE und der Gemeinde Erlenbach ist es, mittels langfristiger Weiterführung und Arrondierung des Baurechts der GBE eine verlässliche Grundlage für die Verdichtung des gesamten Areals und dem Erhalt von bezahlbarem Wohnraum auf Basis der Kostenmiete zu ermöglichen.

1. Baurecht

Die Grundstücke Grundbuch Blätter 1903, 2124, 1983 und 2511 sind bereits Objekte von selbständigen, dauernden und übertragbaren Baurechten, und die Baurechtsnehmerin hat auf den Grundstücken die Wohngebäude mit den Gebäude-Versicherungs-Nummern 151-01095, 151-01201, 151-01128, sowie 151-01392, 151-01393, 151-01394 und 151-01395 erstellt. Die Parzelle Kat-Nr. 4479 dient aktuell als Parkplatz und wird von der Grundstückseigentümerin an die Baurechtsnehmerin vermietet. Die bestehenden Baurechte werden heute mit neu zu begründenden Baurechten ersetzt. Zweck dieser Dienstbarkeit ist die Erneuerung und Aktualisierung der vorhandenen Baurechte.

Zulasten der Grundeigentümerin besteht ein selbständiges, dauerndes und übertragbares Baurecht im Sinne von Art. 675 und 779 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB), welches mit folgendem Wortlaut als Personaldienstbarkeit zugunsten der Baurechtsnehmerin und zulasten der nachbezeichneten Grundstücke im Grundbuch eingetragen und im Sinne von Art. 943 ZGB und Art. 7 und 9 der eidgenössischen Grundbuchverordnung als Grundstück im Grundbuch aufgenommen ist:

1.1. Personaldienstbarkeit

«Selbständiges und dauerndes Recht

Baurecht für ein Mehrfamilienhaus

zugunsten Grundbuch Blatt 1903,

zulasten Kat.-Nr. 3937, Grundbuch Blatt 1902

Die jeweilige Eigentümerin der belasteten Grundstücke gestattet der Baurechtsnehmerin, das auf dem belasteten Grundstück stehende Gebäude, Versicherungs-Nummern 151-01095, als Eigentümerin zu halten und die darin bestehenden Wohnungen nach den Vorgaben der heutigen Gesetzgebung über den gemeinnützigen Wohnungsbau (Gesetz über die Wohnbau- und Eigentumsförderung, LS 841 vom 7. Juni 2004; Wohnbauförderungsverordnung, LS 841.1 vom 1. Juni 2005) zu renovieren, umzubauen und zu vermieten sowie diese abzubauen und Ersatzbauten zu erstellen.

Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, die Gebäude und den Umschwung auf eigene Kosten während der ganzen Baurechtsdauer ordnungsgemäss zu unterhalten.

Dieses Baurecht ist übertragbar. Jede Übertragung des Baurechts bedarf der Genehmigung der Grundeigentümerin. Diese darf die Genehmigung verweigern, wenn:

- der Erwerber keine öffentlich-rechtliche Körperschaft oder gemeinnützige Organisation ist;
- die Bestimmungen dieses Baurechtsvertrages vom Erwerber nicht in allen Teilen übernommen werden;
- andere wichtige Gründe vorliegen, wie beispielsweise eine fehlende Kreditwürdigkeit des Erwerbers.

Die Einräumung von Unterbaurechten ist nicht gestattet.

Das Baurecht dauert bis zum 31. Dezember 2116, worauf es erlischt, wenn die Parteien keine Einigung über eine Verlängerung erzielen.»

1.2. Beschrieb des belasteten Grundstücks

1.2.1 Grundstück Kat.-Nr. 3937

Grundbuchamtskreis: Küsnacht

Gemeinde Erlenbach

Grundbuch Blatt 1902, Liegenschaft, Kataster 3937, EGRID CH457077770337, Im Bind-schädler 22-24

Beschreibung Vertragsobjekt siehe separates PDF

2. Vormerkung im Grundbuch / Heimfall

2.1. Ordentlicher Heimfall

Auf den Zeitpunkt des Baurechtsablaufs geht das Baurecht unter, sofern sich die Beteiligten nicht vorgängig über eine Verlängerung des Baurechts geeinigt haben (Art. 779c ZGB). Spätestens zehn Jahre vor Ablauf des Baurechts nehmen die Parteien Verhandlungen über eine Verlängerung des Baurechts auf.

Auf den Zeitpunkt des Ablaufs des Baurechts gehen die auf den belasteten Liegenschaften bestehenden Bauwerke und Anlagen in das Eigentum der Grundeigentümerin über. Für die der Grundeigentümerin heimfallenden Gebäude ist eine Heimfallentschädigung zu leisten, die sich an den zum Zeitpunkt des Heimfalls bilanzierten Buchwerten unter Berücksichtigung der wertvermehrenden Investitionen orientiert.

Spätestens fünf Jahre vor Ablauf des Baurechts nehmen die Parteien Verhandlungen über die exakte Höhe der Heimfallentschädigung auf. Können sich die Parteien bis spätestens drei Jahre vor Ablauf des Baurechts nicht über die Heimfallentschädigung einigen, entscheidet darüber ein Schiedsgericht bestehend aus drei Personen. Die Grundeigentümerin sowie die Baurechtsnehmerin bestimmen je eine Fachperson. Diese gewählten Schiedsgutachter bestimmen gemeinsam einen Obmann. Es gelten die Bestimmungen aus Art. 353 ff. ZPO.

Der Betrag des geäußerten, aber nicht verwendeten Erneuerungsfonds fällt der Grundeigentümerin zu und wird von der Heimfallentschädigung abgezogen. Die Prämisse, dass ein Erneuerungsfond geäußert werden muss oder - falls bereits vorhanden - weiter alimentiert wird, ist Bestandteil des Baurechtvertrags. Eine Unterlassung kann einen vorzeitigen Heimfall auslösen.

2.2. Vorzeitiger Heimfall

Die Baurechtsnehmerin wird darauf aufmerksam gemacht, dass die Grundeigentümerin den vorzeitigen Heimfall herbeiführen kann, wenn erstere in grober Weise seine dinglichen Rechte überschreitet oder vertragliche Verpflichtungen verletzt (Art. 779 f - 779 h ZGB; s. hierzu auch unten Ziff. 5.3 und 5.5). Die Parteien wissen, dass die gesetzlichen Bestimmungen über den vorzeitigen Heimfall (Art. 779 f-h ZGB) zwingendes Recht sind und nicht dem freien Parteiwillen unterliegen.

2.3. Allgemeines

Die vorstehenden Bestimmungen über den ordentlichen Heimfall sind während der Dauer des Baurechtes sowohl beim baurechtsbelasteten Grundstück als auch beim Baurechtsgrundstück im Grundbuch vorzumerken.

3. Übersicht über die Grundbucheintragungen

3.1. Auf dem Grundbuchblatt der belasteten Grundstücke

- Eintragung der Baurechtsdienstbarkeit (Ziff. 1.1)
- Vormerkung der Heimfallsbestimmungen (Ziff. 2.1)

3.2. Auf dem Grundbuchblatt des Baurechtes

- Eintragung der Baurechtsdienstbarkeit (Ziff. 1.1)
- Vormerkung der Heimfallsbestimmungen (Ziff. 2.1)
- Eintragung der Grundpfandverschreibung / Maximalhypothek (Ziff. 5.5)

4. Baurechtszins

4.1. Grundsatz und Höhe des Baurechtszinses / Beginn der Baurechtszinspflicht

Der für die Berechnung des Baurechtszinses massgebende Landwert wird für alle im Artikel 1 genannten Grundstücke einheitlich auf CHF 1'000/m² festgelegt.

Der massgebliche Zinssatz für die Berechnung des Baurechtszinses basiert auf dem vom Bundesamt für Wohnungswesen herausgegebenen hypothekarischen Referenzzinssatz (gemäss Art. 12a der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen [VMWG; SR 221.213.11]).

Sinkt der Referenzzinssatz auf unter 1,0 %, gilt ohne weiteres ein massgeblicher Zinssatz von 1.0 %. Steigt der Referenzzinssatz über 4.5 %, gilt der massgebliche Zinssatz von 4.5 %.

Der jährliche Baurechtszins ist im Voraus in jährlichen Raten am 1. Juli zu bezahlen. Die mit diesem Vertrag angepasste Zinspflicht beginnt ab dem 1. Januar 2026.

Der Baurechtszins ergibt sich aus dem definierten Landwert multipliziert mit der zum Zeitpunkt der Beurkundung des vorliegenden Vertrags geltenden hypothekarischen Referenzzinssatzes des Bundesamts für Wohnungswesen.

Effektiv soll ein Baurechtszins von 1.0% auf einem einheitlichen Landwert von CHF 1'000/m² für die Berechnung des Baurechtszinses angewendet, was einen Zins ergäbe pro Jahr von:

Auf Grund der Grundstücksflächen und dem Quadratmeterpreis des Baulandes von 8'040 m² à CHF 1000/m² ergibt sich:

- für die Grundstücke Unterer Bindschädler Kat.-Nr. 3937, 4479, 4480 und Nr. 4481:
4'580 m² à CHF 1'000/m² = CHF 4'580'000
- für das Grundstück Oberer Bindschädler Kat.-Nr. 4965:
3'460 m² à CHF 1'000/m² = CHF 3'460'000

Total Unterer und Oberer Bindschädler

CHF 8'040'000

ergibt sich ein jährlich geschuldeter Baurechtszins in Höhe von CHF 80'400 (CHF 8'040'000 * 1.0%).

Das Grundstück Kat. Nr. 4479 wird hierbei weiterhin bis auf Weiteres zu Parkierungszwecken an die Gemeinnützige Baugenossenschaft Erlenbach (GBE) abgegeben.

4.2. Vertragsbeginn

Der Vertragsbeginn ist der 1. Januar 2026. Der Besitzesantritt durch die Baurechtsnehmerin in Rechten und Pflichten, Nutzen, Lasten und Gefahr ist erfolgt.

4.3. Generelle Anpassung des Baurechtzinses

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

Alle fünf Jahre, erstmals per 1. Januar 2031, wird der Baurechtzins auf Grundlage des durchschnittlichen Referenzzinssatzes der letzten fünf Jahre überprüft und angepasst.

Die Grundeigentümerin behält sich eine Anpassung des Landwertes vor, wenn die Baurechtsnehmerin bis zum 1. Januar 2040 keine Baueingabe für die Grundstücke Unterer Bindschädler Kat.-Nr. 3937, Nr. 4479, Nr. 4480 und Nr. 4481. auf die dannzumal gesetzlich zulässige Überbaumöglichkeit zu verdichten, eingereicht hat oder nachweislich darlegen kann, weshalb eine Baueingabe noch nicht erfolgen konnte.

Auf dem Grundstück Oberer Bindschädler Kat.-Nr. 4965 ist keine weitere Verdichtung möglich.

5. Weitere Bestimmungen

5.1. Nutzungsbindung

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, die auf den belasteten Grundstücken erstellten Bauten für die gemeinnützige Vermietung im Sinne der Gesetzgebung über den gemeinnützigen Wohnungsbau zu nutzen. Diese Bestimmungen gelten insbesondere für die Festsetzung der Mietzinse sowie für die höchstzulässigen Einkommens- und Vermögensgrenzen für die Mieter. Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, diese Grundlagen in einem Reglement festzulegen.

Bei Verletzung der vorstehenden Bestimmungen unter diesem Titel kann die Grundeigentümerin nach vorgängiger Abmahnung der Baurechtsnehmerin den vorzeitigen Heimfall verlangen.

5.2. Öffentlich- und privatrechtliche Verpflichtungen sowie Haftung

Die Baurechtsnehmerin trägt alle mit dem Baurechtsobjekt verbundenen öffentlich- und privatrechtlichen Verpflichtungen.

Werden Steuern und Abgaben (inkl. zum Beispiel Meteorwassergebühren), welche das Baurechtsobjekt betreffen, bei der Grundeigentümerin erhoben, so hat die Baurechtsnehmerin dieser in vollem Umfang Ersatz zu leisten. Steuern und Abgaben, die sich auf den mit dem Baurecht belasteten Boden allein beziehen, werden von der Grundeigentümerin getragen.

Die Baurechtsnehmerin übernimmt die gesetzliche Haftung (insbesondere Werk- und Grundeigentümerhaftung) bezüglich der Gebäude und der Umgebung. Wird die Grundeigentümerin trotzdem als Eigentümerin des mit dem Baurecht belasteten Bodens von einem Dritten belangt (z.B. gestützt auf Art. 679 und 684 ZGB oder Art. 58 OR), so steht ihr in vollem Ausmasse der Rückgriff gegen die Baurechtsnehmerin zu. Sofern die Grundeigentümerin es verlangt, ist die Baurechtsnehmerin verpflichtet, einen gegen die Erstgenannte erhobenen Prozess auf eigene Kosten zu führen. Dagegen stehen der Baurechtsnehmerin, sofern diese von einem Dritten direkt belangt werden, keinerlei Rückgriffe auf die Grundeigentümerin zu.

Die Grundeigentümerin ist nicht berechtigt, ohne Einwilligung der Baurechtsnehmerin gerichtliche Klagen anzuerkennen oder Vergleiche abzuschliessen, welche die Baurechtsnehmerin belasten.

5.3. Unterhaltsverpflichtung

Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, die Gebäude und das nicht überbaute Gelände des belasteten Grundstücks ordnungsgemäss zu unterhalten. Dazu gehören auch allfällige Unterhaltspflichten aus Dienstbarkeiten zugunsten oder zulasten des belasteten Grundstücks, welche während der Dauer des Baurechts ebenfalls von der Baurechtsnehmerin zu tragen sind.

Wird das Objekt in grob pflichtwidriger Weise nicht ordnungsgemäss unterhalten, ist die Grundeigentümerin berechtigt den vorzeitigen Heimfall herbeizuführen (vgl. Ziff. 2.2).

5.4. Vorkaufsrecht

In Abweichung von Art. 682 Abs. 2 ZGB (gegenseitiges Vorkaufsrecht) hat lediglich die Baurechtsgeberin für den Fall der Veräusserung des selbständigen und dauernden Baurechtes ein Vorkaufsrecht gemäss den gesetzlichen Bestimmungen. Die Aufhebung des Vorkaufsrechts der Grundeigentümer wird im Grundbuch vorgemerkt.

5.5. Sicherstellung des Baurechtszinses und aller aus dem Baurechtsvertrag entstehenden Verpflichtungen durch ein vertragliches Pfandrecht (Grundpfandrecht)

Zur Sicherstellung des Baurechtszinses und aller aus diesem Baurechtsvertrag entstehenden Verpflichtungen besteht zulasten der Baurechtsnehmerin sowie zugunsten der Grundeigentümerin und zulasten der Baurechtsgrundstücke je eine Grundpfandverschreibung (Maximalhypothek) in Höhe der folgenden Beträge, und zwar im nachgehenden Rang gegenüber den zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses bestehenden Pfandrechten:

- CHF 47'000 zulasten GB 1902 / Kat. Nr. 3937 / Fläche: 1'559 m²
- CHF 15'000 zulasten GB 1984 / Kat. Nr. 4479 / Fläche: 498m²
- CHF 28'000 zulasten GB 2123 / Kat. Nr. 4480 / Fläche: 932 m²
- CHF 48'000 zulasten GB 1982 / Kat. Nr. 4481 / Fläche: 1'591 m²
- CHF 105'000 zulasten GB 2367 / Kat. Nr. 4965 / Fläche: 3'460 m²

(Total Fläche 8'040 m²)

Die Errichtung der Grundpfandverschreibungen erfolgt im Zeitpunkt der Eintragung dieses Vertrags im Grundbuch.

5.6. Verfügungsrecht über das baurechtsbelastete Grundstück

Alle Verfügungen, die über den in diesem Vertrag beschriebenen Umfang des Baurechts hinausgehen, fallen ausschliesslich in die Zuständigkeit der Grundeigentümerin, weshalb sie nur von dieser angeordnet bzw. sanktioniert werden können. Die Baurechtsnehmerin ist nicht befugt, derartige Massnahmen zu treffen.

Sofern die von der Baurechtsnehmerin beabsichtigten Bauvorhaben und Nutzungsänderungen Grundbucheintragungen zulasten des belasteten Grundstückes erfordern (z.B. öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen), ist die Grundeigentümerin bereit, die entsprechenden Eintragungen im Grundbuch vorzunehmen und zu dulden.

5.7. Baurechtsverlängerung

Spätestens zehn Jahre vor Ablauf der Baurechtsdauer teilt die Baurechtsnehmerin der Grundeigentümerin mit, falls sie an einer Baurechtsverlängerung interessiert ist. Die Parteien verhandeln diesbezüglich.

5.8. Begründungs- und Eintragungskosten

Die mit diesem Baurechtsvertrag verbundenen notariellen und grundbuchamtlichen Kosten werden von den Vertragsparteien je hälftig bezahlt. Die Parteien wissen, dass sie hierfür solidarisch haften.

5.9. Weiterüberbindungspflicht / Baurechtsübertragung

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, sämtliche in diesem Vertrag begründeten Verpflichtungen allfälligen Rechtsnachfolgern zu überbinden. Diese Verpflichtungen sind überdies im Grundbuch vorzumerken.

5.10. Gewährleistung und Altlasten

Die auf den belasteten Grundstücken bestehenden Gebäude verbleiben kraft dieses Vertrags im Eigentum der Baurechtsnehmerin.

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 Möglichkeit der verdichteten Bebaubarkeit der Baurechtsparzellen.

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, sämtliche Kosten im Zusammenhang mit einer allfälligen Altlastensanierung oder Abfallentsorgung (inkl. Schadstoffbereinigung und Kosten der Untersuchung) zu tragen, auch wenn nach dem Bundesgesetz über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz), der Verordnung über die Sanierung von belasteten Standorten (Altlastenverordnung) oder allenfalls weiterer massgebenden eidgenössischen oder kantonalen Erlässen eine andere Kostentragung festgestellt wird. Sollte die Grundeigentümerin zur Bezahlung von Entsorgungs- oder Sanierungskosten verpflichtet werden, hat die Baurechtsnehmerin diese Kosten der Grundeigentümerin zu ersetzen.

5.11. Salvatorische Klausel

Die Unwirksamkeit oder Unvollständigkeit einzelner Vertragsbestimmungen führt nicht zur Unwirksamkeit des gesamten Vertrags.

5.12. Gerichtsbarkeit

Bei Streitigkeiten aus diesem Vertrag entscheiden die ordentlichen Gerichte mit Ausnahme im Zusammenhang mit der Heimfallsentschädigung gemäss Ziffer 2.1.

5.13. Aufschiebende Bedingung

Der vorliegende Vertrag steht unter der aufschiebenden Bedingung der Genehmigung durch die Gemeindeversammlung.

5.14. Grundbucheintrag (Vertragsvollzug)

Die Anmeldung dieses Baurechtsvertrages zur Eintragung ins Grundbuch erfolgt nach Eintritt der Bedingung gemäss vorstehender Ziffer.

Erlenbach, XX.XX.2025

Die Grundeigentümerin:

Philippe Zehnder
Gemeindepräsident

Dr. Adrienne Suvada
Gemeindeschreiberin

Die Baurechtsnehmerin:

Johannes Weinberger
Präsident

Rainer Baisch
Aktuar

Öffentliche Beurkundung

Änderung zum Baurechtsvertrag

zwischen der

Politischen Gemeinde Erlenbach
Seestrasse 59, Postfach, 8703 Erlenbach

vertreten durch Herrn Philippe Zehnder, als Gemeindepräsident
vertreten durch Frau Adrienne Suvada, als Gemeindeschreiberin

als Alleineigentümerin von Erlenbach Grundstücke Katasternummern 3937, 4480, 4481 und 4965

(nachfolgend „**Grundeigentümerin oder Baurechtsgeberin**“ genannt)

und der

Gemeinnützigen Baugenossenschaft Erlenbach-Zürich (GBE),
mit Sitz in Erlenbach
CHE-103.932.113
Im Bindschädler 23, 8703 Erlenbach

vertreten durch Herr Johannes Weinberger, als Präsident
vertreten durch Rainer Baisch, als Aktuar

beide mit Kollektivunterschrift zu zweien

als Alleineigentümerin von Erlenbach Grundbuch Blätter 1903, 2124, 1983 und 2511

(nachfolgend „**Baurechtsnehmerin**“ genannt)

0. Präambel

«Unterer Bindschädler»

1965 fanden erste Beratungen zu einem Subventionsgesuch der Gemeinnützigen Bau-genossenschaft Erlenbach-Zürich (GBE) für die Erstellung eines 12-Familienwohnhauses (Im Bindschädler 22/24) teils im sozialen, teils im allgemeinen Wohnungsbau statt und am 6. September 1965 beschloss der Gemeinderat, der GBE ein Bauland von 1'559 m2 unentgeltlich im Baurecht zu überlassen. Im Bindschädler 22/24 entstanden je sechs 4-Zimmerwohnungen und 3-Zimmerwohnungen. Am 25. Februar 1969 unterzeichnete der Gemeinderat und der Vorstand der GBE einen weiteren Baurechtsvertrag, so dass ein zweites 12-Familienwohnhauses mit sechs 4-Zimmerwohnungen und sechs 3-Zimmerwohnungen errichtet werden konnte (Im Bindschädler 26/28, 1'591 m2). Am 9. Januar 1973 folgte die dritte Etappe, ein Baurecht für den Bau eines 9-Familienhauses mit drei 4-Zimmerwohnungen, drei 3-Zimmerwohnungen und drei 2-Zimmerwohnungen (Im Bindschädler 30, 932 m2).

«Oberer Bindschädler»

Am 26. Juni 1989 beschloss die Gemeindeversammlung, der GBE für die Erstellung von drei Mehrfamilienhäusern (30 Wohnungen bestehend aus Familien-, Alters- und Behindertenwohnungen) das Grundstück im Bindschädler (3'460 m2) auf die Dauer von 50 Jahren im Baurecht zu übertragen. Nachfolgend entstanden Im Bindschädler 23, 25 und 27 folgende Wohnungen:

- 2 x 1-Zimmer – Studios,
- 5 x 2-Zimmer – Alterswohnungen,
- 1 x 2-Zimmer – Behindertenwohnung,
- 1 x 3-Zimmer – Behindertenwohnung,
- 4 x 2,5-Zimmer – Dachwohnungen,
- 1 x 4,5-Zimmer – Behindertenwohnung,
- 10 x 4,5-Zimmer – Familienwohnungen,
- 1 x 4,5-Maisonette – Familienwohnungen,
- 4 x 5,5-Zimmer – Familienwohnungen,
- 1 x 5,5-Maisonette – Familienwohnung sowie
- eine Tiefgarage mit 32 Parkplätzen

«Baurechtszins»

Die Baurechte wurden zunächst unentgeltlich gewährt; anschliessend wurde auf Basis unterschiedlicher Berechnungsmodelle ein Baurechtszins geschuldet. Nunmehr sind die Baurechtsgeberin und die Baurechtsnehmerin übereingekommen, die Vereinbarung zur Sicherstellung bezahlbaren Wohnraums in Erlenbach langfristig festzuschreiben und zu vereinheitlichen.

«Verdichtung»

Ziel der GBE und der Gemeinde Erlenbach ist es, mittels langfristiger Weiterführung und Arrondierung des Baurechts der GBE eine verlässliche Grundlage für die Verdichtung des gesamten Areals und dem Erhalt von bezahlbarem Wohnraum auf Basis der Kostenmiete zu ermöglichen.

1. Baurecht

Die Grundstücke Grundbuch Blätter 1903, 2124, 1983 und 2511 sind bereits Objekte von selbständigen, dauernden und übertragbaren Baurechten, und die Baurechtsnehmerin hat auf den Grundstücken die Wohngebäude mit den Gebäude-Versicherungs-Nummern 151-01095, 151-01201, 151-01128, sowie 151-01392, 151-01393, 151-01394 und 151-01395 erstellt. Die Parzelle Kat-Nr. 4479 dient aktuell als Parkplatz und wird von der Grundstückseigentümerin an die Baurechtsnehmerin vermietet. Die bestehenden Baurechte werden heute mit neu zu begründenden Baurechten ersetzt. Zweck dieser Dienstbarkeit ist die Erneuerung und Aktualisierung der vorhandenen Baurechte.

Zulasten der Grundeigentümerin besteht ein selbständiges, dauerndes und übertragbares Baurecht im Sinne von Art. 675 und 779 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB), welches mit folgendem Wortlaut als Personaldienstbarkeit zugunsten der Baurechtsnehmerin und zulasten der nachbezeichneten Grundstücke im Grundbuch eingetragen und im Sinne von Art. 943 ZGB und Art. 7 und 9 der eidgenössischen Grundbuchverordnung als Grundstück im Grundbuch aufgenommen ist:

1.1. Personaldienstbarkeit

«Selbständiges und dauerndes Recht

Baurecht für ein Mehrfamilienhaus

zugunsten Grundbuch Blatt 1983,

zulasten Kat.-Nr. 4481, Grundbuch Blatt 1982

Die jeweilige Eigentümerin der belasteten Grundstücke gestattet der Baurechtsnehmerin, das auf dem belasteten Grundstück stehende Gebäude, Versicherungs-Nummern 151-01128, als Eigentümerin zu halten und die darin bestehenden Wohnungen nach den Vorgaben der heutigen Gesetzgebung über den gemeinnützigen Wohnungsbau (Gesetz über die Wohnbau- und Eigentumsförderung, LS 841 vom 7. Juni 2004; Wohnbauförderungsverordnung, LS 841.1 vom 1. Juni 2005) zu renovieren, umzubauen und zu vermieten sowie diese abzubauen und Ersatzbauten zu erstellen.

Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, die Gebäude und den Umschwung auf eigene Kosten während der ganzen Baurechtsdauer ordnungsgemäss zu unterhalten.

Dieses Baurecht ist übertragbar. Jede Übertragung des Baurechts bedarf der Genehmigung der Grundeigentümerin. Diese darf die Genehmigung verweigern, wenn:

- der Erwerber keine öffentlich-rechtliche Körperschaft oder gemeinnützige Organisation ist;
- die Bestimmungen dieses Baurechtsvertrages vom Erwerber nicht in allen Teilen übernommen werden;
- andere wichtige Gründe vorliegen, wie beispielsweise eine fehlende Kreditwürdigkeit des Erwerbers.

Die Einräumung von Unterbaurechten ist nicht gestattet.

Das Baurecht dauert bis zum 31. Dezember 2116, worauf es erlischt, wenn die Parteien keine Einigung über eine Verlängerung erzielen.»

1.2. Beschrieb des belasteten Grundstücks

1.2.1 Grundstück Kat.-Nr. 4481

Grundbuchamtskreis: Küsnacht

Gemeinde Erlenbach

Grundbuch Blatt 1922, Liegenschaft, Kataster 4481, EGRID CH787077037734, Im Bind-schädler 26-28

Beschreibung Vertragsobjekt siehe separates PDF

2. Vormerkung im Grundbuch / Heimfall

2.1. Ordentlicher Heimfall

Auf den Zeitpunkt des Baurechtsablaufs geht das Baurecht unter, sofern sich die Beteiligten nicht vorgängig über eine Verlängerung des Baurechts geeinigt haben (Art. 779c ZGB). Spätestens zehn Jahre vor Ablauf des Baurechts nehmen die Parteien Verhandlungen über eine Verlängerung des Baurechts auf.

Auf den Zeitpunkt des Ablaufs des Baurechts gehen die auf den belasteten Liegenschaften bestehenden Bauwerke und Anlagen in das Eigentum der Grundeigentümerin über. Für die der Grundeigentümerin heimfallenden Gebäude ist eine Heimfallentschädigung zu leisten, die sich an den zum Zeitpunkt des Heimfalls bilanzierten Buchwerten unter Berücksichtigung der wertvermehrenden Investitionen orientiert.

Spätestens fünf Jahre vor Ablauf des Baurechts nehmen die Parteien Verhandlungen über die exakte Höhe der Heimfallentschädigung auf. Können sich die Parteien bis spätestens drei Jahre vor Ablauf des Baurechts nicht über die Heimfallentschädigung einigen, entscheidet darüber ein Schiedsgericht bestehend aus drei Personen. Die Grundeigentümerin sowie die Baurechtsnehmerin bestimmen je eine Fachperson. Diese gewählten Schiedsgutachter bestimmen gemeinsam einen Obmann. Es gelten die Bestimmungen aus Art. 353 ff. ZPO.

Der Betrag des geäußerten, aber nicht verwendeten Erneuerungsfonds fällt der Grundeigentümerin zu und wird von der Heimfallentschädigung abgezogen. Die Prämisse, dass ein Erneuerungsfond geäußert werden muss oder - falls bereits vorhanden - weiter alimentiert wird, ist Bestandteil des Baurechtsvertrags. Eine Unterlassung kann einen vorzeitigen Heimfall auslösen.

2.2. Vorzeitiger Heimfall

Die Baurechtsnehmerin wird darauf aufmerksam gemacht, dass die Grundeigentümerin den vorzeitigen Heimfall herbeiführen kann, wenn erstere in grober Weise seine dinglichen Rechte überschreitet oder vertragliche Verpflichtungen verletzt (Art. 779 f - 779 h ZGB; s. hierzu auch unten Ziff. 5.3 und 5.5). Die Parteien wissen, dass die gesetzlichen Bestimmungen über den vorzeitigen Heimfall (Art. 779 f-h ZGB) zwingendes Recht sind und nicht dem freien Parteiwillen unterliegen.

2.3. Allgemeines

Die vorstehenden Bestimmungen über den ordentlichen Heimfall sind während der Dauer des Baurechtes sowohl beim baurechtsbelasteten Grundstück als auch beim Baurechtsgrundstück im Grundbuch vorzumerken.

3. Übersicht über die Grundbucheintragungen

3.1. Auf dem Grundbuchblatt der belasteten Grundstücke

- Eintragung der Baurechtsdienstbarkeit (Ziff. 1.1)
- Vormerkung der Heimfallsbestimmungen (Ziff. 2.1)

3.2. Auf dem Grundbuchblatt des Baurechtes

- Eintragung der Baurechtsdienstbarkeit (Ziff. 1.1)
- Vormerkung der Heimfallsbestimmungen (Ziff. 2.1)
- Eintragung der Grundpfandverschreibung / Maximalhypothek (Ziff. 5.5)

4. Baurechtszins

4.1. Grundsatz und Höhe des Baurechtszinses / Beginn der Baurechtszinspflicht

Der für die Berechnung des Baurechtszinses massgebende Landwert wird für alle im Artikel 1 genannten Grundstücke einheitlich auf CHF 1'000/m² festgelegt.

Der massgebliche Zinssatz für die Berechnung des Baurechtszinses basiert auf dem vom Bundesamt für Wohnungswesen herausgegebenen hypothekarischen Referenzzinssatz (gemäss Art. 12a der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen [VMWG; SR 221.213.11]).

Sinkt der Referenzzinssatz auf unter 1,0 %, gilt ohne weiteres ein massgeblicher Zinssatz von 1.0 %. Steigt der Referenzzinssatz über 4.5 %, gilt der massgebliche Zinssatz von 4.5 %.

Der jährliche Baurechtszins ist im Voraus in jährlichen Raten am 1. Juli zu bezahlen. Die mit diesem Vertrag angepasste Zinspflicht beginnt ab dem 1. Januar 2026.

Der Baurechtszins ergibt sich aus dem definierten Landwert multipliziert mit der zum Zeitpunkt der Beurkundung des vorliegenden Vertrags geltenden hypothekarischen Referenzzinssatzes des Bundesamts für Wohnungswesen.

Effektiv soll ein Baurechtszins von 1.0% auf einem einheitlichen Landwert von CHF 1'000/m² für die Berechnung des Baurechtszinses angewendet, was einen Zins ergäbe pro Jahr von:

Auf Grund der Grundstücksflächen und dem Quadratmeterpreis des Baulandes von 8'040 m² à CHF 1000/m² ergibt sich:

- für die Grundstücke Unterer Bindschädler Kat.-Nr. 3937, 4479, 4480 und Nr. 4481:
4'580 m² à CHF 1'000/m² = CHF 4'580'000
- für das Grundstück Oberer Bindschädler Kat.-Nr. 4965:
3'460 m² à CHF 1'000/m² = CHF 3'460'000

Total Unterer und Oberer Bindschädler

CHF 8'040'000

ergibt sich ein jährlich geschuldeter Baurechtszins in Höhe von CHF 80'400 (CHF 8'040'000 * 1.0%).

Das Grundstück Kat. Nr. 4479 wird hierbei weiterhin bis auf Weiteres zu Parkierungszwecken an die Gemeinnützige Baugenossenschaft Erlenbach (GBE) abgegeben.

4.2. Vertragsbeginn

Der Vertragsbeginn ist der 1. Januar 2026. Der Besitzeserwerb durch die Baurechtsnehmerin in Rechten und Pflichten, Nutzen, Lasten und Gefahr ist erfolgt.

4.3. Generelle Anpassung des Baurechtzinses

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

Alle fünf Jahre, erstmals per 1. Januar 2031, wird der Baurechtzins auf Grundlage des durchschnittlichen Referenzzinssatzes der letzten fünf Jahre überprüft und angepasst.

Die Grundeigentümerin behält sich eine Anpassung des Landwertes vor, wenn die Baurechtsnehmerin bis zum 1. Januar 2040 keine Baueingabe für die Grundstücke Unterer Bindschädler Kat.-Nr. 3937, Nr. 4479, Nr. 4480 und Nr. 4481. auf die dazumal gesetzlich zulässige Überbaumöglichkeit zu verdichten, eingereicht hat oder nachweislich darlegen kann, weshalb eine Baueingabe noch nicht erfolgen konnte.

Auf dem Grundstück Oberer Bindschädler Kat.-Nr. 4965 ist keine weitere Verdichtung möglich.

5. Weitere Bestimmungen

5.1. Nutzungsbindung

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, die auf den belasteten Grundstücken erstellten Bauten für die gemeinnützige Vermietung im Sinne der Gesetzgebung über den gemeinnützigen Wohnungsbau zu nutzen. Diese Bestimmungen gelten insbesondere für die Festsetzung der Mietzinse sowie für die höchstzulässigen Einkommens- und Vermögensgrenzen für die Mieter. Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, diese Grundlagen in einem Reglement festzulegen.

Bei Verletzung der vorstehenden Bestimmungen unter diesem Titel kann die Grundeigentümerin nach vorgängiger Abmahnung der Baurechtsnehmerin den vorzeitigen Heimfall verlangen.

5.2. Öffentlich- und privatrechtliche Verpflichtungen sowie Haftung

Die Baurechtsnehmerin trägt alle mit dem Baurechtsobjekt verbundenen öffentlich- und privatrechtlichen Verpflichtungen.

Werden Steuern und Abgaben (inkl. zum Beispiel Meteorwassergebühren), welche das Baurechtsobjekt betreffen, bei der Grundeigentümerin erhoben, so hat die Baurechtsnehmerin dieser in vollem Umfang Ersatz zu leisten. Steuern und Abgaben, die sich auf den mit dem Baurecht belasteten Boden allein beziehen, werden von der Grundeigentümerin getragen.

Die Baurechtsnehmerin übernimmt die gesetzliche Haftung (insbesondere Werk- und Grundeigentümerhaftung) bezüglich der Gebäude und der Umgebung. Wird die Grundeigentümerin trotzdem als Eigentümerin des mit dem Baurecht belasteten Bodens von einem Dritten belangt (z.B. gestützt auf Art. 679 und 684 ZGB oder Art. 58 OR), so steht ihr in vollem Ausmass der Rückgriff gegen die Baurechtsnehmerin zu. Sofern die Grundeigentümerin es verlangt, ist die Baurechtsnehmerin verpflichtet, einen gegen die Erstgenannte erhobenen Prozess auf eigene Kosten zu führen. Dagegen stehen der Baurechtsnehmerin, sofern diese von einem Dritten direkt belangt werden, keinerlei Rückgriffe auf die Grundeigentümerin zu.

Die Grundeigentümerin ist nicht berechtigt, ohne Einwilligung der Baurechtsnehmerin gerichtliche Klagen anzuerkennen oder Vergleiche abzuschliessen, welche die Baurechtsnehmerin belasten.

5.3. Unterhaltsverpflichtung

Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, die Gebäude und das nicht überbaute Gelände des belasteten Grundstücks ordnungsgemäss zu unterhalten. Dazu gehören auch allfällige Unterhaltspflichten aus Dienstbarkeiten zugunsten oder zulasten des belasteten Grundstücks, welche während der Dauer des Baurechts ebenfalls von der Baurechtsnehmerin zu tragen sind.

Wird das Objekt in grob pflichtwidriger Weise nicht ordnungsgemäss unterhalten, ist die Grundeigentümerin berechtigt den vorzeitigen Heimfall herbeizuführen (vgl. Ziff. 2.2).

5.4. Vorkaufsrecht

In Abweichung von Art. 682 Abs. 2 ZGB (gegenseitiges Vorkaufsrecht) hat lediglich die Baurechtsgeberin für den Fall der Veräusserung des selbständigen und dauernden Baurechts ein Vorkaufsrecht gemäss den gesetzlichen Bestimmungen. Die Aufhebung des Vorkaufsrechts der Grundeigentümer wird im Grundbuch vorgemerkt.

5.5. Sicherstellung des Baurechtszinses und aller aus dem Baurechtsvertrag entstehenden Verpflichtungen durch ein vertragliches Pfandrecht (Grundpfandrecht)

Zur Sicherstellung des Baurechtszinses und aller aus diesem Baurechtsvertrag entstehenden Verpflichtungen besteht zulasten der Baurechtsnehmerin sowie zugunsten der Grundeigentümerin und zulasten der Baurechtsgrundstücke je eine Grundpfandverschreibung (Maximalhypothek) in Höhe der folgenden Beträge, und zwar im nachgehenden Rang gegenüber den zum Zeitpunkt des Vertragschlusses bestehenden Pfandrechten:

- CHF 47'000 zulasten GB 1902 / Kat. Nr. 3937 / Fläche: 1'559 m²
- CHF 15'000 zulasten GB 1984 / Kat. Nr. 4479 / Fläche: 498m²
- CHF 28'000 zulasten GB 2123 / Kat. Nr. 4480 / Fläche: 932 m²
- CHF 48'000 zulasten GB 1982 / Kat. Nr. 4481 / Fläche: 1'591 m²
- CHF 105'000 zulasten GB 2367 / Kat. Nr. 4965 / Fläche: 3'460 m²

(Total Fläche 8'040 m²)

Die Errichtung der Grundpfandverschreibungen erfolgt im Zeitpunkt der Eintragung dieses Vertrags im Grundbuch.

5.6. Verfügungsrecht über das baurechtsbelastete Grundstück

Alle Verfügungen, die über den in diesem Vertrag beschriebenen Umfang des Baurechts hinausgehen, fallen ausschliesslich in die Zuständigkeit der Grundeigentümerin, weshalb sie nur von dieser angeordnet bzw. sanktioniert werden können. Die Baurechtsnehmerin ist nicht befugt, derartige Massnahmen zu treffen.

Sofern die von der Baurechtsnehmerin beabsichtigten Bauvorhaben und Nutzungsänderungen Grundbucheintragungen zulasten des belasteten Grundstückes erfordern (z.B. öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen), ist die Grundeigentümerin bereit, die entsprechenden Eintragungen im Grundbuch vorzunehmen und zu dulden.

5.7. Baurechtsverlängerung

Spätestens zehn Jahre vor Ablauf der Baurechtsdauer teilt die Baurechtsnehmerin der Grundeigentümerin mit, falls sie an einer Baurechtsverlängerung interessiert ist. Die Parteien verhandeln diesbezüglich.

5.8. Begründungs- und Eintragungskosten

Die mit diesem Baurechtsvertrag verbundenen notariellen und grundbuchamtlichen Kosten werden von den Vertragsparteien je hälftig bezahlt. Die Parteien wissen, dass sie hierfür solidarisch haften.

5.9. Weiterüberbindungspflicht / Baurechtsübertragung

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, sämtliche in diesem Vertrag begründeten Verpflichtungen allfälligen Rechtsnachfolgern zu überbinden. Diese Verpflichtungen sind überdies im Grundbuch vorzumerken.

5.10. Gewährleistung und Altlasten

Die auf den belasteten Grundstücken bestehenden Gebäude verbleiben kraft dieses Vertrags im Eigentum der Baurechtsnehmerin.

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 Möglichkeit der verdichteten Bebaubarkeit der Baurechtspartellen.

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, sämtliche Kosten im Zusammenhang mit einer allfälligen Altlastensanierung oder Abfallentsorgung (inkl. Schadstoffbereinigung und Kosten der Untersuchung) zu tragen, auch wenn nach dem Bundesgesetz über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz), der Verordnung über die Sanierung von belasteten Standorten (Altlastenverordnung) oder allenfalls weiterer massgebenden eidgenössischen oder kantonalen Erlassen eine andere Kostentragung festgestellt wird. Sollte die Grundeigentümerin zur Bezahlung von Entsorgungs- oder Sanierungskosten verpflichtet werden, hat die Baurechtsnehmerin diese Kosten der Grundeigentümerin zu ersetzen.

5.11. Salvatorische Klausel

Die Unwirksamkeit oder Unvollständigkeit einzelner Vertragsbestimmungen führt nicht zur Unwirksamkeit des gesamten Vertrags.

5.12. Gerichtsbarkeit

Bei Streitigkeiten aus diesem Vertrag entscheiden die ordentlichen Gerichte mit Ausnahme im Zusammenhang mit der Heimfallsentschädigung gemäss Ziffer 2.1.

5.13. Aufschiebende Bedingung

Der vorliegende Vertrag steht unter der aufschiebenden Bedingung der Genehmigung durch die Gemeindeversammlung.

5.14. Grundbucheintrag (Vertragsvollzug)

Die Anmeldung dieses Baurechtsvertrages zur Eintragung ins Grundbuch erfolgt nach Eintritt der Bedingung gemäss vorstehender Ziffer.

Erlenbach, XX.XX.2025

Die Grundeigentümerin:

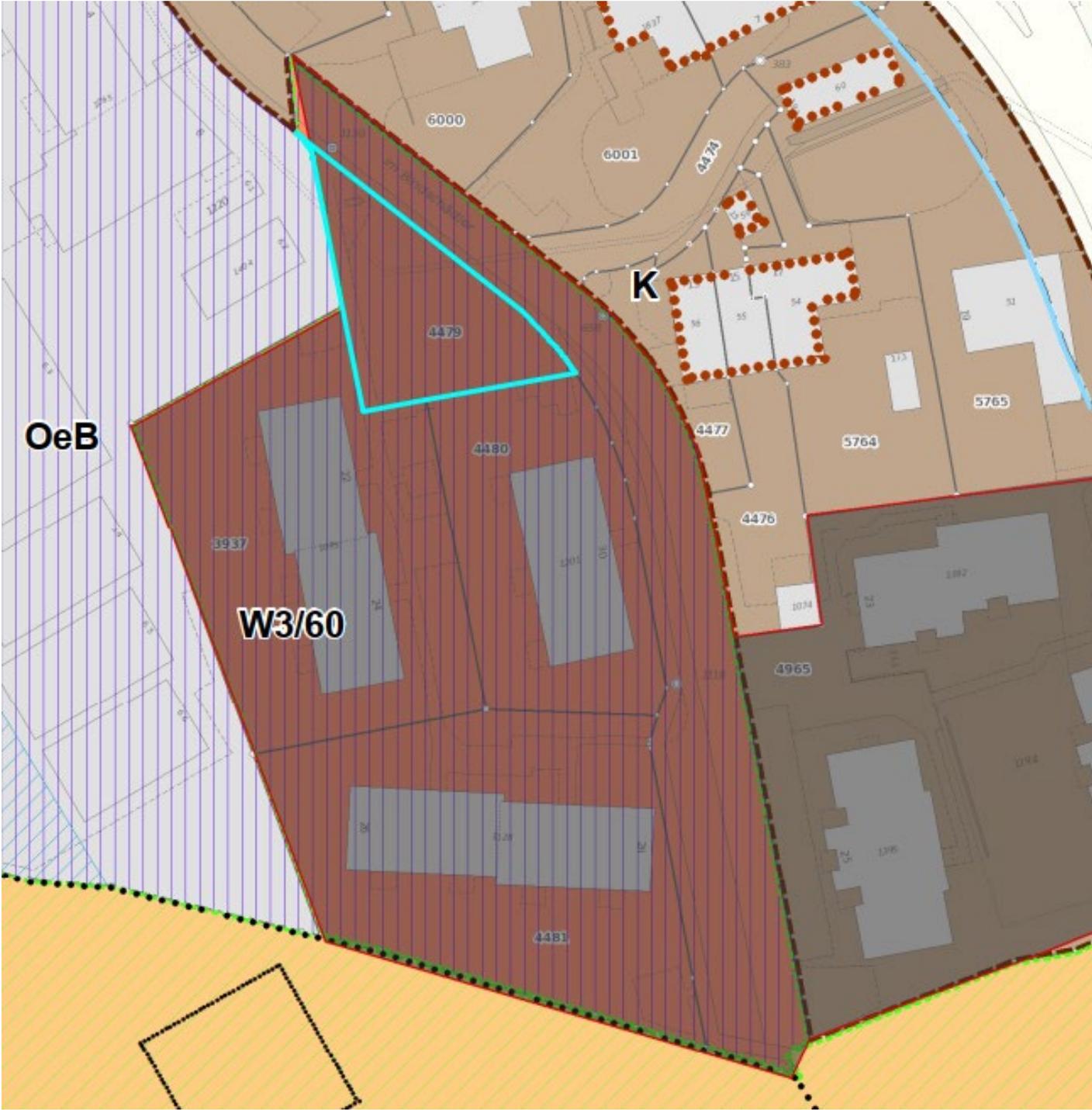
Philippe Zehnder
Gemeindepräsident

Dr. Adrienne Suvada
Gemeindeschreiberin

Die Baurechtsnehmerin:

Johannes Weinberger
Präsident

Rainer Baisch
Aktuar



Öffentliche Beurkundung

Änderung zum Baurechtsvertrag

zwischen der

Politischen Gemeinde Erlenbach
Seestrasse 59, Postfach, 8703 Erlenbach

vertreten durch Herrn Philippe Zehnder, als Gemeindepräsident
vertreten durch Frau Adrienne Suvada, als Gemeindeschreiberin

als Alleineigentümerin von Erlenbach Grundstücke Katasternummern 3937, 4480, 4481 und 4965

(nachfolgend „**Grundeigentümerin oder Baurechtsgeberin**“ genannt)

und der

Gemeinnützigen Baugenossenschaft Erlenbach-Zürich (GBE),
mit Sitz in Erlenbach
CHE-103.932.113
Im Bindschädler 23, 8703 Erlenbach

vertreten durch Herr Johannes Weinberger, als Präsident
vertreten durch Rainer Baisch, als Aktuar

beide mit Kollektivunterschrift zu zweien

als Alleineigentümerin von Erlenbach Grundbuch Blätter 1903, 2124, 1983 und 2511

(nachfolgend „**Baurechtsnehmerin**“ genannt)

0. Präambel

«Unterer Bindschädler»

1965 fanden erste Beratungen zu einem Subventionsgesuch der Gemeinnützigen Bau-genossenschaft Erlenbach-Zürich (GBE) für die Erstellung eines 12-Familienwohnhauses (Im Bindschädler 22/24) teils im sozialen, teils im allgemeinen Wohnungsbau statt und am 6. September 1965 beschloss der Gemeinderat, der GBE ein Bauland von 1'559 m2 unentgeltlich im Baurecht zu überlassen. Im Bindschädler 22/24 entstanden je sechs 4-Zimmerwohnungen und 3-Zimmerwohnungen. Am 25. Februar 1969 unterzeichnete der Gemeinderat und der Vorstand der GBE einen weiteren Baurechtsvertrag, so dass ein zweites 12-Familienwohnhauses mit sechs 4-Zimmerwohnungen und sechs 3-Zimmerwohnungen errichtet werden konnte (Im Bindschädler 26/28, 1'591 m2). Am 9. Januar 1973 folgte die dritte Etappe, ein Baurecht für den Bau eines 9-Familienhauses mit drei 4-Zimmerwohnungen, drei 3-Zimmerwohnungen und drei 2-Zimmerwohnungen (Im Bindschädler 30, 932 m2).

«Oberer Bindschädler»

Am 26. Juni 1989 beschloss die Gemeindeversammlung, der GBE für die Erstellung von drei Mehrfamilienhäusern (30 Wohnungen bestehend aus Familien-, Alters- und Behindertenwohnungen) das Grundstück im Bindschädler (3'460 m2) auf die Dauer von 50 Jahren im Baurecht zu übertragen. Nachfolgend entstanden Im Bindschädler 23, 25 und 27 folgende Wohnungen:

- 2 x 1-Zimmer – Studios,
- 5 x 2-Zimmer – Alterswohnungen,
- 1 x 2-Zimmer – Behindertenwohnung,
- 1 x 3-Zimmer – Behindertenwohnung,
- 4 x 2,5-Zimmer – Dachwohnungen,
- 1 x 4,5-Zimmer – Behindertenwohnung,
- 10 x 4,5-Zimmer – Familienwohnungen,
- 1 x 4,5-Maisonette – Familienwohnungen,
- 4 x 5,5-Zimmer – Familienwohnungen,
- 1 x 5,5-Maisonette – Familienwohnung sowie
- eine Tiefgarage mit 32 Parkplätzen

«Baurechtszins»

Die Baurechte wurden zunächst unentgeltlich gewährt; anschliessend wurde auf Basis unterschiedlicher Berechnungsmodelle ein Baurechtszins geschuldet. Nunmehr sind die Baurechtsgeberin und die Baurechtsnehmerin übereingekommen, die Vereinbarung zur Sicherstellung bezahlbaren Wohnraums in Erlenbach langfristig festzuschreiben und zu vereinheitlichen.

«Verdichtung»

Ziel der GBE und der Gemeinde Erlenbach ist es, mittels langfristiger Weiterführung und Arrondierung des Baurechts der GBE eine verlässliche Grundlage für die Verdichtung des gesamten Areals und dem Erhalt von bezahlbarem Wohnraum auf Basis der Kostenmiete zu ermöglichen.

1. Baurecht

Die Grundstücke Grundbuch Blätter 1903, 2124, 1983 und 2511 sind bereits Objekte von selbständigen, dauernden und übertragbaren Baurechten, und die Baurechtsnehmerin hat auf den Grundstücken die Wohngebäude mit den Gebäude-Versicherungs-Nummern 151-01095, 151-01201, 151-01128, sowie 151-01392, 151-01393, 151-01394 und 151-01395 erstellt. Die Parzelle Kat-Nr. 4479 dient aktuell als Parkplatz und wird von der Grundstückseigentümerin an die Baurechtsnehmerin vermietet. Die bestehenden Baurechte werden heute mit neu zu begründenden Baurechten ersetzt. Zweck dieser Dienstbarkeit ist die Erneuerung und Aktualisierung der vorhandenen Baurechte.

Zulasten der Grundeigentümerin besteht ein selbständiges, dauerndes und übertragbares Baurecht im Sinne von Art. 675 und 779 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB), welches mit folgendem Wortlaut als Personaldienstbarkeit zugunsten der Baurechtsnehmerin und zulasten der nachbezeichneten Grundstücke im Grundbuch eingetragen und im Sinne von Art. 943 ZGB und Art. 7 und 9 der eidgenössischen Grundbuchverordnung als Grundstück im Grundbuch aufgenommen ist:

1.1. Personaldienstbarkeit

«Selbständiges und dauerndes Recht

Baurecht für ein Mehrfamilienhaus

zugunsten Grundbuch Blatt 2124,

zulasten Kat.-Nr. 4480, Grundbuch Blatt 2123

Die jeweilige Eigentümerin der belasteten Grundstücke gestattet der Baurechtsnehmerin, das auf dem belasteten Grundstück stehende Gebäude, Versicherungs-Nummern 151-01201, als Eigentümerin zu halten und die darin bestehenden Wohnungen nach den Vorgaben der heutigen Gesetzgebung über den gemeinnützigen Wohnungsbau (Gesetz über die Wohnbau- und Eigentumsförderung, LS 841 vom 7. Juni 2004; Wohnbauförderungsverordnung, LS 841.1 vom 1. Juni 2005) zu renovieren, umzubauen und zu vermieten sowie diese abzubauen und Ersatzbauten zu erstellen.

Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, die Gebäude und den Umschwung auf eigene Kosten während der ganzen Baurechtsdauer ordnungsgemäss zu unterhalten.

Dieses Baurecht ist übertragbar. Jede Übertragung des Baurechts bedarf der Genehmigung der Grundeigentümerin. Diese darf die Genehmigung verweigern, wenn:

- der Erwerber keine öffentlich-rechtliche Körperschaft oder gemeinnützige Organisation ist;
- die Bestimmungen dieses Baurechtsvertrages vom Erwerber nicht in allen Teilen übernommen werden;
- andere wichtige Gründe vorliegen, wie beispielsweise eine fehlende Kreditwürdigkeit des Erwerbers.

Die Einräumung von Unterbaurechten ist nicht gestattet.

Das Baurecht dauert bis zum 31. Dezember 2116, worauf es erlischt, wenn die Parteien keine Einigung über eine Verlängerung erzielen.»

1.2. Beschrieb des belasteten Grundstücks

1.2.1 Grundstück Kat.-Nr. 4480

Grundbuchamtskreis: Küsnacht

Gemeinde Erlenbach

Grundbuch Blatt 2123, Liegenschaft, Kataster 4480, EGRID CH797777700325, Im Bind-schädler 30

Beschreibung Vertragsobjekt siehe separates PDF

2. Vormerkung im Grundbuch / Heimfall

2.1. Ordentlicher Heimfall

Auf den Zeitpunkt des Baurechtsablaufs geht das Baurecht unter, sofern sich die Beteiligten nicht vorgängig über eine Verlängerung des Baurechts geeinigt haben (Art. 779c ZGB). Spätestens zehn Jahre vor Ablauf des Baurechts nehmen die Parteien Verhandlungen über eine Verlängerung des Baurechts auf.

Auf den Zeitpunkt des Ablaufs des Baurechts gehen die auf den belasteten Liegenschaften bestehenden Bauwerke und Anlagen in das Eigentum der Grundeigentümerin über. Für die der Grundeigentümerin heimfallenden Gebäude ist eine Heimfallentschädigung zu leisten, die sich an den zum Zeitpunkt des Heimfalls bilanzierten Buchwerten unter Berücksichtigung der wertvermehrenden Investitionen orientiert.

Spätestens fünf Jahre vor Ablauf des Baurechts nehmen die Parteien Verhandlungen über die exakte Höhe der Heimfallentschädigung auf. Können sich die Parteien bis spätestens drei Jahre vor Ablauf des Baurechts nicht über die Heimfallentschädigung einigen, entscheidet darüber ein Schiedsgericht bestehend aus drei Personen. Die Grundeigentümerin sowie die Baurechtsnehmerin bestimmen je eine Fachperson. Diese gewählten Schiedsgutachter bestimmen gemeinsam einen Obmann. Es gelten die Bestimmungen aus Art. 353 ff. ZPO.

Der Betrag des geäußerten, aber nicht verwendeten Erneuerungsfonds fällt der Grundeigentümerin zu und wird von der Heimfallentschädigung abgezogen. Die Prämisse, dass ein Erneuerungsfond geäußert werden muss oder - falls bereits vorhanden - weiter alimentiert wird, ist Bestandteil des Baurechtsvertrags. Eine Unterlassung kann einen vorzeitigen Heimfall auslösen.

2.2. Vorzeitiger Heimfall

Die Baurechtsnehmerin wird darauf aufmerksam gemacht, dass die Grundeigentümerin den vorzeitigen Heimfall herbeiführen kann, wenn erstere in grober Weise seine dinglichen Rechte überschreitet oder vertragliche Verpflichtungen verletzt (Art. 779 f - 779 h ZGB; s. hierzu auch unten Ziff. 5.3 und 5.5). Die Parteien wissen, dass die gesetzlichen Bestimmungen über den vorzeitigen Heimfall (Art. 779 f-h ZGB) zwingendes Recht sind und nicht dem freien Parteiwillen unterliegen.

2.3. Allgemeines

Die vorstehenden Bestimmungen über den ordentlichen Heimfall sind während der Dauer des Baurechtes sowohl beim baurechtsbelasteten Grundstück als auch beim Baurechtsgrundstück im Grundbuch vorzumerken.

3. Übersicht über die Grundbucheintragungen

3.1. Auf dem Grundbuchblatt der belasteten Grundstücke

- Eintragung der Baurechtsdienstbarkeit (Ziff. 1.1)
- Vormerkung der Heimfallsbestimmungen (Ziff. 2.1)

3.2. Auf dem Grundbuchblatt des Baurechtes

- Eintragung der Baurechtsdienstbarkeit (Ziff. 1.1)
- Vormerkung der Heimfallsbestimmungen (Ziff. 2.1)
- Eintragung der Grundpfandverschreibung / Maximalhypothek (Ziff. 5.5)

4. Baurechtszins

4.1. Grundsatz und Höhe des Baurechtszinses / Beginn der Baurechtszinspflicht

Der für die Berechnung des Baurechtszinses massgebende Landwert wird für alle im Artikel 1 genannten Grundstücke einheitlich auf CHF 1'000/m² festgelegt.

Der massgebliche Zinssatz für die Berechnung des Baurechtszinses basiert auf dem vom Bundesamt für Wohnungswesen herausgegebenen hypothekarischen Referenzzinssatz (gemäss Art. 12a der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen [VMWG; SR 221.213.11]).

Sinkt der Referenzzinssatz auf unter 1,0 %, gilt ohne weiteres ein massgeblicher Zinssatz von 1.0 %. Steigt der Referenzzinssatz über 4.5 %, gilt der massgebliche Zinssatz von 4.5 %.

Der jährliche Baurechtszins ist im Voraus in jährlichen Raten am 1. Juli zu bezahlen. Die mit diesem Vertrag angepasste Zinspflicht beginnt ab dem 1. Januar 2026.

Der Baurechtszins ergibt sich aus dem definierten Landwert multipliziert mit der zum Zeitpunkt der Beurkundung des vorliegenden Vertrags geltenden hypothekarischen Referenzzinssatzes des Bundesamts für Wohnungswesen.

Effektiv soll ein Baurechtszins von 1.0% auf einem einheitlichen Landwert von CHF 1'000/m² für die Berechnung des Baurechtszinses angewendet, was einen Zins ergäbe pro Jahr von:

Auf Grund der Grundstücksflächen und dem Quadratmeterpreis des Baulandes von 8'040 m² à CHF 1000/m² ergibt sich:

- für die Grundstücke Unterer Bindschädler Kat.-Nr. 3937, 4479, 4480 und Nr. 4481:
4'580 m² à CHF 1'000/m² = CHF 4'580'000
- für das Grundstück Oberer Bindschädler Kat.-Nr. 4965:
3'460 m² à CHF 1'000/m² = CHF 3'460'000

Total Unterer und Oberer Bindschädler

CHF 8'040'000

ergibt sich ein jährlich geschuldeter Baurechtszins in Höhe von CHF 80'400 (CHF 8'040'000 * 1.0%).

Das Grundstück Kat. Nr. 4479 wird hierbei weiterhin bis auf Weiteres zu Parkierungszwecken an die Gemeinnützige Baugenossenschaft Erlenbach (GBE) abgegeben.

4.2. Vertragsbeginn

Der Vertragsbeginn ist der 1. Januar 2026. Der Besitzesantritt durch die Baurechtsnehmerin in Rechten und Pflichten, Nutzen, Lasten und Gefahr ist erfolgt.

4.3. Generelle Anpassung des Baurechtzinses

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

Alle fünf Jahre, erstmals per 1. Januar 2031, wird der Baurechtzins auf Grundlage des durchschnittlichen Referenzzinssatzes der letzten fünf Jahre überprüft und angepasst.

Die Grundeigentümerin behält sich eine Anpassung des Landwertes vor, wenn die Baurechtsnehmerin bis zum 1. Januar 2040 keine Baueingabe für die Grundstücke Unterer Bindschädler Kat.-Nr. 3937, Nr. 4479, Nr. 4480 und Nr. 4481. auf die dannzumal gesetzlich zulässige Überbaumungsmöglichkeit zu verdichten, eingereicht hat oder nachweislich darlegen kann, weshalb eine Baueingabe noch nicht erfolgen konnte.

Auf dem Grundstück Oberer Bindschädler Kat.-Nr. 4965 ist keine weitere Verdichtung möglich.

5. Weitere Bestimmungen

5.1. Nutzungsbindung

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, die auf den belasteten Grundstücken erstellten Bauten für die gemeinnützige Vermietung im Sinne der Gesetzgebung über den gemeinnützigen Wohnungsbau zu nutzen. Diese Bestimmungen gelten insbesondere für die Festsetzung der Mietzinse sowie für die höchstzulässigen Einkommens- und Vermögensgrenzen für die Mieter. Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, diese Grundlagen in einem Reglement festzulegen.

Bei Verletzung der vorstehenden Bestimmungen unter diesem Titel kann die Grundeigentümerin nach vorgängiger Abmahnung der Baurechtsnehmerin den vorzeitigen Heimfall verlangen.

5.2. Öffentlich- und privatrechtliche Verpflichtungen sowie Haftung

Die Baurechtsnehmerin trägt alle mit dem Baurechtsobjekt verbundenen öffentlich- und privatrechtlichen Verpflichtungen.

Werden Steuern und Abgaben (inkl. zum Beispiel Meteorwassergebühren), welche das Baurechtsobjekt betreffen, bei der Grundeigentümerin erhoben, so hat die Baurechtsnehmerin dieser in vollem Umfang Ersatz zu leisten. Steuern und Abgaben, die sich auf den mit dem Baurecht belasteten Boden allein beziehen, werden von der Grundeigentümerin getragen.

Die Baurechtsnehmerin übernimmt die gesetzliche Haftung (insbesondere Werk- und Grundeigentümerhaftung) bezüglich der Gebäude und der Umgebung. Wird die Grundeigentümerin trotzdem als Eigentümerin des mit dem Baurecht belasteten Bodens von einem Dritten belangt (z.B. gestützt auf Art. 679 und 684 ZGB oder Art. 58 OR), so steht ihr in vollem Ausmasse der Rückgriff gegen die Baurechtsnehmerin zu. Sofern die Grundeigentümerin es verlangt, ist die Baurechtsnehmerin verpflichtet, einen gegen die Erstgenannte erhobenen Prozess auf eigene Kosten zu führen. Dagegen stehen der Baurechtsnehmerin, sofern diese von einem Dritten direkt belangt werden, keinerlei Rückgriffe auf die Grundeigentümerin zu.

Die Grundeigentümerin ist nicht berechtigt, ohne Einwilligung der Baurechtsnehmerin gerichtliche Klagen anzuerkennen oder Vergleiche abzuschliessen, welche die Baurechtsnehmerin belasten.

5.3. Unterhaltsverpflichtung

Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, die Gebäude und das nicht überbaute Gelände des belasteten Grundstücks ordnungsgemäss zu unterhalten. Dazu gehören auch allfällige Unterhaltspflichten aus Dienstbarkeiten zugunsten oder zulasten des belasteten Grundstücks, welche während der Dauer des Baurechts ebenfalls von der Baurechtsnehmerin zu tragen sind.

Wird das Objekt in grob pflichtwidriger Weise nicht ordnungsgemäss unterhalten, ist die Grundeigentümerin berechtigt den vorzeitigen Heimfall herbeizuführen (vgl. Ziff. 2.2).

5.4. Vorkaufsrecht

In Abweichung von Art. 682 Abs. 2 ZGB (gegenseitiges Vorkaufsrecht) hat lediglich die Baurechtsgeberin für den Fall der Veräusserung des selbständigen und dauernden Baurechts ein Vorkaufsrecht gemäss den gesetzlichen Bestimmungen. Die Aufhebung des Vorkaufsrechts der Grundeigentümer wird im Grundbuch vorgemerkt.

5.5. Sicherstellung des Baurechtszinses und aller aus dem Baurechtsvertrag entstehenden Verpflichtungen durch ein vertragliches Pfandrecht (Grundpfandrecht)

Zur Sicherstellung des Baurechtszinses und aller aus diesem Baurechtsvertrag entstehenden Verpflichtungen besteht zulasten der Baurechtsnehmerin sowie zugunsten der Grundeigentümerin und zulasten der Baurechtsgrundstücke je eine Grundpfandverschreibung (Maximalhypothek) in Höhe der folgenden Beträge, und zwar im nachgehenden Rang gegenüber den zum Zeitpunkt des Vertragschlusses bestehenden Pfandrechten:

- CHF 47'000 zulasten GB 1902 / Kat. Nr. 3937 / Fläche: 1'559 m²
- CHF 15'000 zulasten GB 1984 / Kat. Nr. 4479 / Fläche: 498m²
- CHF 28'000 zulasten GB 2123 / Kat. Nr. 4480 / Fläche: 932 m²
- CHF 48'000 zulasten GB 1982 / Kat. Nr. 4481 / Fläche: 1'591 m²
- CHF 105'000 zulasten GB 2367 / Kat. Nr. 4965 / Fläche: 3'460 m²

(Total Fläche 8'040 m²)

Die Errichtung der Grundpfandverschreibungen erfolgt im Zeitpunkt der Eintragung dieses Vertrags im Grundbuch.

5.6. Verfügungsrecht über das baurechtsbelastete Grundstück

Alle Verfügungen, die über den in diesem Vertrag beschriebenen Umfang des Baurechts hinausgehen, fallen ausschliesslich in die Zuständigkeit der Grundeigentümerin, weshalb sie nur von dieser angeordnet bzw. sanktioniert werden können. Die Baurechtsnehmerin ist nicht befugt, derartige Massnahmen zu treffen.

Sofern die von der Baurechtsnehmerin beabsichtigten Bauvorhaben und Nutzungsänderungen Grundbucheintragungen zulasten des belasteten Grundstückes erfordern (z.B. öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen), ist die Grundeigentümerin bereit, die entsprechenden Eintragungen im Grundbuch vorzunehmen und zu dulden.

5.7. Baurechtsverlängerung

Spätestens zehn Jahre vor Ablauf der Baurechtsdauer teilt die Baurechtsnehmerin der Grundeigentümerin mit, falls sie an einer Baurechtsverlängerung interessiert ist. Die Parteien verhandeln diesbezüglich.

5.8. Begründungs- und Eintragungskosten

Die mit diesem Baurechtsvertrag verbundenen notariellen und grundbuchamtlichen Kosten werden von den Vertragsparteien je hälftig bezahlt. Die Parteien wissen, dass sie hierfür solidarisch haften.

5.9. Weiterüberbindungspflicht / Baurechtsübertragung

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, sämtliche in diesem Vertrag begründeten Verpflichtungen allfälligen Rechtsnachfolgern zu überbinden. Diese Verpflichtungen sind überdies im Grundbuch vorzumerken.

5.10. Gewährleistung und Altlasten

Die auf den belasteten Grundstücken bestehenden Gebäude verbleiben kraft dieses Vertrags im Eigentum der Baurechtsnehmerin.

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 Möglichkeit der verdichteten Bebaubarkeit der Baurechtspartellen.

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, sämtliche Kosten im Zusammenhang mit einer allfälligen Altlastensanierung oder Abfallentsorgung (inkl. Schadstoffbereinigung und Kosten der Untersuchung) zu tragen, auch wenn nach dem Bundesgesetz über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz), der Verordnung über die Sanierung von belasteten Standorten (Altlastenverordnung) oder allenfalls weiterer massgebenden eidgenössischen oder kantonalen Erlassen eine andere Kostentragung festgestellt wird. Sollte die Grundeigentümerin zur Bezahlung von Entsorgungs- oder Sanierungskosten verpflichtet werden, hat die Baurechtsnehmerin diese Kosten der Grundeigentümerin zu ersetzen.

5.11. Salvatorische Klausel

Die Unwirksamkeit oder Unvollständigkeit einzelner Vertragsbestimmungen führt nicht zur Unwirksamkeit des gesamten Vertrags.

5.12. Gerichtsbarkeit

Bei Streitigkeiten aus diesem Vertrag entscheiden die ordentlichen Gerichte mit Ausnahme im Zusammenhang mit der Heimfallsentschädigung gemäss Ziffer 2.1.

5.13. Aufschiebende Bedingung

Der vorliegende Vertrag steht unter der aufschiebenden Bedingung der Genehmigung durch die Gemeindeversammlung.

5.14. Grundbucheintrag (Vertragsvollzug)

Die Anmeldung dieses Baurechtsvertrages zur Eintragung ins Grundbuch erfolgt nach Eintritt der Bedingung gemäss vorstehender Ziffer.

Erlenbach, XX.XX.2025

Die Grundeigentümerin:

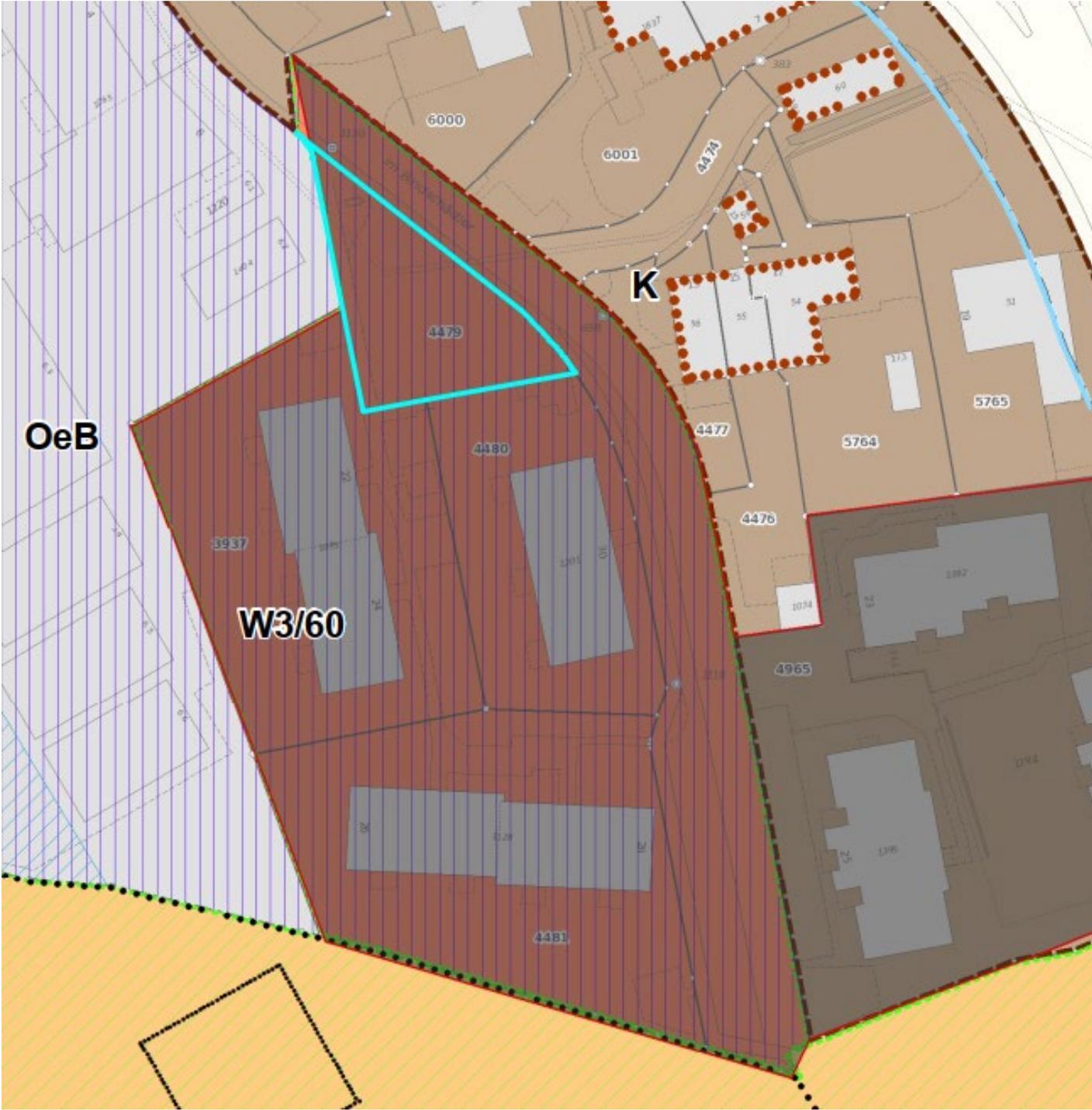
Philippe Zehnder
Gemeindepräsident

Dr. Adrienne Suvada
Gemeindeschreiberin

Die Baurechtsnehmerin:

Johannes Weinberger
Präsident

Rainer Baisch
Aktuar



Öffentliche Beurkundung

Änderung zum Baurechtsvertrag

zwischen der

Politischen Gemeinde Erlenbach
Seestrasse 59, Postfach, 8703 Erlenbach

vertreten durch Herrn Philippe Zehnder, als Gemeindepräsident
vertreten durch Frau Adrienne Suvada, als Gemeindeschreiberin

als Alleineigentümerin von Erlenbach Grundstücke Katasternummern 3937, 4480, 4481 und 4965

(nachfolgend „**Grundeigentümerin oder Baurechtsgeberin**“ genannt)

und der

Gemeinnützigen Baugenossenschaft Erlenbach-Zürich (GBE),
mit Sitz in Erlenbach
CHE-103.932.113
Im Bindschädler 23, 8703 Erlenbach

vertreten durch Herr Johannes Weinberger, als Präsident
vertreten durch Rainer Baisch, als Aktuar

beide mit Kollektivunterschrift zu zweien

als Alleineigentümerin von Erlenbach Grundbuch Blätter 1903, 2124, 1983 und 2511

(nachfolgend „**Baurechtsnehmerin**“ genannt)

0. Präambel

«Unterer Bindschädler»

1965 fanden erste Beratungen zu einem Subventionsgesuch der Gemeinnützigen Bau-genossenschaft Erlenbach-Zürich (GBE) für die Erstellung eines 12-Familienwohnhauses (Im Bindschädler 22/24) teils im sozialen, teils im allgemeinen Wohnungsbau statt und am 6. September 1965 beschloss der Gemeinderat, der GBE ein Bauland von 1'559 m2 unentgeltlich im Baurecht zu überlassen. Im Bindschädler 22/24 entstanden je sechs 4-Zimmerwohnungen und 3-Zimmerwohnungen. Am 25. Februar 1969 unterzeichnete der Gemeinderat und der Vorstand der GBE einen weiteren Baurechtsvertrag, so dass ein zweites 12-Familienwohnhauses mit sechs 4-Zimmerwohnungen und sechs 3-Zimmerwohnungen errichtet werden konnte (Im Bindschädler 26/28, 1'591 m2). Am 9. Januar 1973 folgte die dritte Etappe, ein Baurecht für den Bau eines 9-Familienhauses mit drei 4-Zimmerwohnungen, drei 3-Zimmerwohnungen und drei 2-Zimmerwohnungen (Im Bindschädler 30, 932 m2).

«Oberer Bindschädler»

Am 26. Juni 1989 beschloss die Gemeindeversammlung, der GBE für die Erstellung von drei Mehrfamilienhäusern (30 Wohnungen bestehend aus Familien-, Alters- und Behindertenwohnungen) das Grundstück im Bindschädler (3'460 m2) auf die Dauer von 50 Jahren im Baurecht zu übertragen. Nachfolgend entstanden Im Bindschädler 23, 25 und 27 folgende Wohnungen:

- 2 x 1-Zimmer – Studios,
- 5 x 2-Zimmer – Alterswohnungen,
- 1 x 2-Zimmer – Behindertenwohnung,
- 1 x 3-Zimmer – Behindertenwohnung,
- 4 x 2,5-Zimmer – Dachwohnungen,
- 1 x 4,5-Zimmer – Behindertenwohnung,
- 10 x 4,5-Zimmer – Familienwohnungen,
- 1 x 4,5-Maisonette – Familienwohnungen,
- 4 x 5,5-Zimmer – Familienwohnungen,
- 1 x 5,5-Maisonette – Familienwohnung sowie
- eine Tiefgarage mit 32 Parkplätzen

«Baurechtszins»

Die Baurechte wurden zunächst unentgeltlich gewährt; anschliessend wurde auf Basis unterschiedlicher Berechnungsmodelle ein Baurechtszins geschuldet. Nunmehr sind die Baurechtsgeberin und die Baurechtsnehmerin übereingekommen, die Vereinbarung zur Sicherstellung bezahlbaren Wohnraums in Erlenbach langfristig festzuschreiben und zu vereinheitlichen.

«Verdichtung»

Ziel der GBE und der Gemeinde Erlenbach ist es, mittels langfristiger Weiterführung und Arrondierung des Baurechts der GBE eine verlässliche Grundlage für die Verdichtung des gesamten Areals und dem Erhalt von bezahlbarem Wohnraum auf Basis der Kostenmiete zu ermöglichen.

1. Baurecht

Die Grundstücke Grundbuch Blätter 1903, 2124, 1983 und 2511 sind bereits Objekte von selbständigen, dauernden und übertragbaren Baurechten, und die Baurechtsnehmerin hat auf den Grundstücken die Wohngebäude mit den Gebäude-Versicherungs-Nummern 151-01095, 151-01201, 151-01128, sowie 151-01392, 151-01393, 151-01394 und 151-01395 erstellt. Die Parzelle Kat-Nr. 4479 dient aktuell als Parkplatz und wird von der Grundstückseigentümerin an die Baurechtsnehmerin vermietet. Die bestehenden Baurechte werden heute mit neu zu begründenden Baurechten ersetzt. Zweck dieser Dienstbarkeit ist die Erneuerung und Aktualisierung der vorhandenen Baurechte.

Zulasten der Grundeigentümerin besteht ein selbständiges, dauerndes und übertragbares Baurecht im Sinne von Art. 675 und 779 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB), welches mit folgendem Wortlaut als Personaldienstbarkeit zugunsten der Baurechtsnehmerin und zulasten der nachbezeichneten Grundstücke im Grundbuch eingetragen und im Sinne von Art. 943 ZGB und Art. 7 und 9 der eidgenössischen Grundbuchverordnung als Grundstück im Grundbuch aufgenommen ist:

1.1. Personaldienstbarkeit

«Selbständiges und dauerndes Recht

Baurecht für drei Mehrfamilienhäuser samt Garagen

zugunsten Grundbuch Blatt 2511,

zulasten Kat.-Nr. 4965, Grundbuch Blatt 2367

Die jeweilige Eigentümerin der belasteten Grundstücke gestattet der Baurechtsnehmerin, das auf die auf belasteten Grundstück stehenden Gebäude, Versicherungs-Nummern 151-011392 bis 151-011395, als Eigentümerin zu halten und die darin bestehenden Wohnungen nach den Vorgaben der heutigen Gesetzgebung über den gemeinnützigen Wohnungsbau (Gesetz über die Wohnbau- und Eigentumsförderung, LS 841 vom 7. Juni 2004; Wohnbauförderungsverordnung, LS 841.1 vom 1. Juni 2005) zu renovieren, umzubauen und zu vermieten sowie diese abzurechen und Ersatzbauten zu erstellen.

Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, die Gebäude und den Umschwung auf eigene Kosten während der ganzen Baurechtsdauer ordnungsgemäss zu unterhalten.

Dieses Baurecht ist übertragbar. Jede Übertragung des Baurechts bedarf der Genehmigung der Grundeigentümerin. Diese darf die Genehmigung verweigern, wenn:

- der Erwerber keine öffentlich-rechtliche Körperschaft oder gemeinnützige Organisation ist;
- die Bestimmungen dieses Baurechtsvertrages vom Erwerber nicht in allen Teilen übernommen werden;
- andere wichtige Gründe vorliegen, wie beispielsweise eine fehlende Kreditwürdigkeit des Erwerbers.

Die Einräumung von Unterbaurechten ist nicht gestattet.

Das Baurecht dauert bis zum 31. Dezember 2116, worauf es erlischt, wenn die Parteien keine Einigung über eine Verlängerung erzielen.»

1.2. Beschrieb des belasteten Grundstücks

1.2.1 Grundstück Kat.-Nr. 4965

Grundbuchamtskreis: Küsnacht

Gemeinde Erlenbach

Grundbuch Blatt 2367, Liegenschaft, Kataster 4965, EGRID CH227779770344, Im Bind-schädler 23-27

Beschreibung Vertragsobjekt siehe separates PDF

2. Vormerkung im Grundbuch / Heimfall

2.1. Ordentlicher Heimfall

Auf den Zeitpunkt des Baurechtsablaufs geht das Baurecht unter, sofern sich die Beteiligten nicht vorgängig über eine Verlängerung des Baurechts geeinigt haben (Art. 779c ZGB). Spätestens zehn Jahre vor Ablauf des Baurechts nehmen die Parteien Verhandlungen über eine Verlängerung des Baurechts auf.

Auf den Zeitpunkt des Ablaufs des Baurechts gehen die auf den belasteten Liegenschaften bestehenden Bauwerke und Anlagen in das Eigentum der Grundeigentümerin über. Für die der Grundeigentümerin heimfallenden Gebäude ist eine Heimfallentschädigung zu leisten, die sich an den zum Zeitpunkt des Heimfalls bilanzierten Buchwerten unter Berücksichtigung der wertvermehrenden Investitionen orientiert.

Spätestens fünf Jahre vor Ablauf des Baurechts nehmen die Parteien Verhandlungen über die exakte Höhe der Heimfallentschädigung auf. Können sich die Parteien bis spätestens drei Jahre vor Ablauf des Baurechts nicht über die Heimfallentschädigung einigen, entscheidet darüber ein Schiedsgericht bestehend aus drei Personen. Die Grundeigentümerin sowie die Baurechtsnehmerin bestimmen je eine Fachperson. Diese gewählten Schiedsgutachter bestimmen gemeinsam einen Obmann. Es gelten die Bestimmungen aus Art. 353 ff. ZPO.

Der Betrag des geäußerten, aber nicht verwendeten Erneuerungsfonds fällt der Grundeigentümerin zu und wird von der Heimfallentschädigung abgezogen. Die Prämisse, dass ein Erneuerungsfond geäußert werden muss oder - falls bereits vorhanden - weiter alimentiert wird, ist Bestandteil des Baurechtsvertrags. Eine Unterlassung kann einen vorzeitigen Heimfall auslösen.

2.2. Vorzeitiger Heimfall

Die Baurechtsnehmerin wird darauf aufmerksam gemacht, dass die Grundeigentümerin den vorzeitigen Heimfall herbeiführen kann, wenn erstere in grober Weise seine dinglichen Rechte überschreitet oder vertragliche Verpflichtungen verletzt (Art. 779 f - 779 h ZGB; s. hierzu auch unten Ziff. 5.3 und 5.5). Die Parteien wissen, dass die gesetzlichen Bestimmungen über den vorzeitigen Heimfall (Art. 779 f-h ZGB) zwingendes Recht sind und nicht dem freien Parteiwillen unterliegen.

2.3. Allgemeines

Die vorstehenden Bestimmungen über den ordentlichen Heimfall sind während der Dauer des Baurechtes sowohl beim baurechtsbelasteten Grundstück als auch beim Baurechtsgrundstück im Grundbuch vorzumerken.

3. Übersicht über die Grundbucheintragungen

3.1. Auf dem Grundbuchblatt der belasteten Grundstücke

- Eintragung der Baurechtsdienstbarkeit (Ziff. 1.1)
- Vormerkung der Heimfallsbestimmungen (Ziff. 2.1)

3.2. Auf dem Grundbuchblatt des Baurechtes

- Eintragung der Baurechtsdienstbarkeit (Ziff. 1.1)
- Vormerkung der Heimfallsbestimmungen (Ziff. 2.1)
- Eintragung der Grundpfandverschreibung / Maximalhypothek (Ziff. 5.5)

4. Baurechtszins

4.1. Grundsatz und Höhe des Baurechtszinses / Beginn der Baurechtszinspflicht

Der für die Berechnung des Baurechtszinses massgebende Landwert wird für alle im Artikel 1 genannten Grundstücke einheitlich auf CHF 1'000/m² festgelegt.

Der massgebliche Zinssatz für die Berechnung des Baurechtszinses basiert auf dem vom Bundesamt für Wohnungswesen herausgegebenen hypothekarischen Referenzzinssatz (gemäss Art. 12a der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen [VMWG; SR 221.213.11]).

Sinkt der Referenzzinssatz auf unter 1,0 %, gilt ohne weiteres ein massgeblicher Zinssatz von 1.0 %. Steigt der Referenzzinssatz über 4.5 %, gilt der massgebliche Zinssatz von 4.5 %.

Der jährliche Baurechtszins ist im Voraus in jährlichen Raten am 1. Juli zu bezahlen. Die mit diesem Vertrag angepasste Zinspflicht beginnt ab dem 1. Januar 2026.

Der Baurechtszins ergibt sich aus dem definierten Landwert multipliziert mit der zum Zeitpunkt der Beurkundung des vorliegenden Vertrags geltenden hypothekarischen Referenzzinssatzes des Bundesamts für Wohnungswesen.

Effektiv soll ein Baurechtszins von 1.0% auf einem einheitlichen Landwert von CHF 1'000/m² für die Berechnung des Baurechtszinses angewendet, was einen Zins ergäbe pro Jahr von:

Auf Grund der Grundstücksflächen und dem Quadratmeterpreis des Baulandes von 8'040 m² à CHF 1000/m² ergibt sich:

- für die Grundstücke Unterer Bindschädler Kat.-Nr. 3937, 4479, 4480 und Nr. 4481:
4'580 m² à CHF 1'000/m² = CHF 4'580'000
- für das Grundstück Oberer Bindschädler Kat.-Nr. 4965:
3'460 m² à CHF 1'000/m² = CHF 3'460'000

Total Unterer und Oberer Bindschädler

CHF 8'040'000

ergibt sich ein jährlich geschuldeter Baurechtszins in Höhe von CHF 80'400 (CHF 8'040'000 * 1.0%).

Das Grundstück Kat. Nr. 4479 wird hierbei weiterhin bis auf Weiteres zu Parkierungszwecken an die Gemeinnützige Baugenossenschaft Erlenbach (GBE) abgegeben.

4.2. Vertragsbeginn

Der Vertragsbeginn ist der 1. Januar 2026. Der Besitzeserwerb durch die Baurechtsnehmerin in Rechten und Pflichten, Nutzen, Lasten und Gefahr ist erfolgt.

4.3. Generelle Anpassung des Baurechtzinses

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

Alle fünf Jahre, erstmals per 1. Januar 2031, wird der Baurechtzins auf Grundlage des durchschnittlichen Referenzzinssatzes der letzten fünf Jahre überprüft und angepasst.

Die Grundeigentümerin behält sich eine Anpassung des Landwertes vor, wenn die Baurechtsnehmerin bis zum 1. Januar 2040 keine Baueingabe für die Grundstücke Unterer Bindschädler Kat.-Nr. 3937, Nr. 4479, Nr. 4480 und Nr. 4481. auf die dannzumal gesetzlich zulässige Überbaumöglichkeit zu verdichten, eingereicht hat oder nachweislich darlegen kann, weshalb eine Baueingabe noch nicht erfolgen konnte.

Auf dem Grundstück Oberer Bindschädler Kat.-Nr. 4965 ist keine weitere Verdichtung möglich.

5. Weitere Bestimmungen

5.1. Nutzungsbindung

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, die auf den belasteten Grundstücken erstellten Bauten für die gemeinnützige Vermietung im Sinne der Gesetzgebung über den gemeinnützigen Wohnungsbau zu nutzen. Diese Bestimmungen gelten insbesondere für die Festsetzung der Mietzinse sowie für die höchstzulässigen Einkommens- und Vermögensgrenzen für die Mieter. Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, diese Grundlagen in einem Reglement festzulegen.

Bei Verletzung der vorstehenden Bestimmungen unter diesem Titel kann die Grundeigentümerin nach vorgängiger Abmahnung der Baurechtsnehmerin den vorzeitigen Heimfall verlangen.

5.2. Öffentlich- und privatrechtliche Verpflichtungen sowie Haftung

Die Baurechtsnehmerin trägt alle mit dem Baurechtsobjekt verbundenen öffentlich- und privatrechtlichen Verpflichtungen.

Werden Steuern und Abgaben (inkl. zum Beispiel Meteorwassergebühren), welche das Baurechtsobjekt betreffen, bei der Grundeigentümerin erhoben, so hat die Baurechtsnehmerin dieser in vollem Umfang Ersatz zu leisten. Steuern und Abgaben, die sich auf den mit dem Baurecht belasteten Boden allein beziehen, werden von der Grundeigentümerin getragen.

Die Baurechtsnehmerin übernimmt die gesetzliche Haftung (insbesondere Werk- und Grundeigentümerhaftung) bezüglich der Gebäude und der Umgebung. Wird die Grundeigentümerin trotzdem als Eigentümerin des mit dem Baurecht belasteten Bodens von einem Dritten belangt (z.B. gestützt auf Art. 679 und 684 ZGB oder Art. 58 OR), so steht ihr in vollem Ausmasse der Rückgriff gegen die Baurechtsnehmerin zu. Sofern die Grundeigentümerin es verlangt, ist die Baurechtsnehmerin verpflichtet, einen gegen die Erstgenannte erhobenen Prozess auf eigene Kosten zu führen. Dagegen stehen der Baurechtsnehmerin, sofern diese von einem Dritten direkt belangt werden, keinerlei Rückgriffe auf die Grundeigentümerin zu.

Die Grundeigentümerin ist nicht berechtigt, ohne Einwilligung der Baurechtsnehmerin gerichtliche Klagen anzuerkennen oder Vergleiche abzuschliessen, welche die Baurechtsnehmerin belasten.

5.3. Unterhaltsverpflichtung

Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, die Gebäude und das nicht überbaute Gelände des belasteten Grundstücks ordnungsgemäss zu unterhalten. Dazu gehören auch allfällige Unterhaltspflichten aus Dienstbarkeiten zugunsten oder zulasten des belasteten Grundstücks, welche während der Dauer des Baurechts ebenfalls von der Baurechtsnehmerin zu tragen sind.

Wird das Objekt in grob pflichtwidriger Weise nicht ordnungsgemäss unterhalten, ist die Grundeigentümerin berechtigt den vorzeitigen Heimfall herbeizuführen (vgl. Ziff. 2.2).

5.4. Vorkaufsrecht

In Abweichung von Art. 682 Abs. 2 ZGB (gegenseitiges Vorkaufsrecht) hat lediglich die Baurechtsgeberin für den Fall der Veräusserung des selbständigen und dauernden Baurechts ein Vorkaufsrecht gemäss den gesetzlichen Bestimmungen. Die Aufhebung des Vorkaufsrechts der Grundeigentümer wird im Grundbuch vorgemerkt.

5.5. Sicherstellung des Baurechtszinses und aller aus dem Baurechtsvertrag entstehenden Verpflichtungen durch ein vertragliches Pfandrecht (Grundpfandrecht)

Zur Sicherstellung des Baurechtszinses und aller aus diesem Baurechtsvertrag entstehenden Verpflichtungen besteht zulasten der Baurechtsnehmerin sowie zugunsten der Grundeigentümerin und zulasten der Baurechtsgrundstücke je eine Grundpfandverschreibung (Maximalhypothek) in Höhe der folgenden Beträge, und zwar im nachgehenden Rang gegenüber den zum Zeitpunkt des Vertragschlusses bestehenden Pfandrechten:

- CHF 47'000 zulasten GB 1902 / Kat. Nr. 3937 / Fläche: 1'559 m²
- CHF 15'000 zulasten GB 1984 / Kat. Nr. 4479 / Fläche: 498m²
- CHF 28'000 zulasten GB 2123 / Kat. Nr. 4480 / Fläche: 932 m²
- CHF 48'000 zulasten GB 1982 / Kat. Nr. 4481 / Fläche: 1'591 m²
- CHF 105'000 zulasten GB 2367 / Kat. Nr. 4965 / Fläche: 3'460 m²

(Total Fläche 8'040 m²)

Die Errichtung der Grundpfandverschreibungen erfolgt im Zeitpunkt der Eintragung dieses Vertrags im Grundbuch.

5.6. Verfügungsrecht über das baurechtsbelastete Grundstück

Alle Verfügungen, die über den in diesem Vertrag beschriebenen Umfang des Baurechts hinausgehen, fallen ausschliesslich in die Zuständigkeit der Grundeigentümerin, weshalb sie nur von dieser angeordnet bzw. sanktioniert werden können. Die Baurechtsnehmerin ist nicht befugt, derartige Massnahmen zu treffen.

Sofern die von der Baurechtsnehmerin beabsichtigten Bauvorhaben und Nutzungsänderungen Grundbucheintragungen zulasten des belasteten Grundstücks erfordern (z.B. öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen), ist die Grundeigentümerin bereit, die entsprechenden Eintragungen im Grundbuch vorzunehmen und zu dulden.

5.7. Baurechtsverlängerung

Spätestens zehn Jahre vor Ablauf der Baurechtsdauer teilt die Baurechtsnehmerin der Grundeigentümerin mit, falls sie an einer Baurechtsverlängerung interessiert ist. Die Parteien verhandeln diesbezüglich.

5.8. Begründungs- und Eintragungskosten

Die mit diesem Baurechtsvertrag verbundenen notariellen und grundbuchamtlichen Kosten werden von den Vertragsparteien je hälftig bezahlt. Die Parteien wissen, dass sie hierfür solidarisch haften.

5.9. Weiterüberbindungspflicht / Baurechtsübertragung

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, sämtliche in diesem Vertrag begründeten Verpflichtungen allfälligen Rechtsnachfolgern zu überbinden. Diese Verpflichtungen sind überdies im Grundbuch vorzumerken.

5.10. Gewährleistung und Altlasten

Die auf den belasteten Grundstücken bestehenden Gebäude verbleiben kraft dieses Vertrags im Eigentum der Baurechtsnehmerin.

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 Möglichkeit der verdichteten Bebaubarkeit der Baurechtspartellen.

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, sämtliche Kosten im Zusammenhang mit einer allfälligen Altlastensanierung oder Abfallentsorgung (inkl. Schadstoffbereinigung und Kosten der Untersuchung) zu tragen, auch wenn nach dem Bundesgesetz über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz), der Verordnung über die Sanierung von belasteten Standorten (Altlastenverordnung) oder allenfalls weiterer massgebenden eidgenössischen oder kantonalen Erlassen eine andere Kostentragung festgestellt wird. Sollte die Grundeigentümerin zur Bezahlung von Entsorgungs- oder Sanierungskosten verpflichtet werden, hat die Baurechtsnehmerin diese Kosten der Grundeigentümerin zu ersetzen.

5.11. Salvatorische Klausel

Die Unwirksamkeit oder Unvollständigkeit einzelner Vertragsbestimmungen führt nicht zur Unwirksamkeit des gesamten Vertrags.

5.12. Gerichtsbarkeit

Bei Streitigkeiten aus diesem Vertrag entscheiden die ordentlichen Gerichte mit Ausnahme im Zusammenhang mit der Heimfallsentschädigung gemäss Ziffer 2.1.

5.13. Aufschiebende Bedingung

Der vorliegende Vertrag steht unter der aufschiebenden Bedingung der Genehmigung durch die Gemeindeversammlung.

5.14. Grundbucheintrag (Vertragsvollzug)

Die Anmeldung dieses Baurechtsvertrages zur Eintragung ins Grundbuch erfolgt nach Eintritt der Bedingung gemäss vorstehender Ziffer.

Erlenbach, XX.XX.2025

Die Grundeigentümerin:

Philippe Zehnder
Gemeindepräsident

Dr. Adrienne Suvada
Gemeindeschreiberin

Die Baurechtsnehmerin:

Johannes Weinberger
Präsident

Rainer Baisch
Aktuar

