

Öffentliche Beurkundung

Baurechtsvertrag

Zwischen

der Politischen Gemeinde Küsnacht, als Grundeigentümerin,
und

der Genossenschaft Alterssiedlung Küsnacht, mit Sitz
in Küsnacht, als Bauberechtigte,

wird folgender Vertrag über die Begründung eines selbständigen und dauernden Baurechtes abgeschlossen:

Kat. 10283

Art. 1

Baurecht Die Gemeinde, als Eigentümerin der Grundstücke

1. Kat.Nr. 6420, Grundbuchblatt 1458, Plan 48
382 m² Bauland am Erlenweg,
Grenzen laut Grundbuchplan,

Anmerkung: Die Liegenschaft ist beteiligt am Flurweg
Nr. 27 (Erlenweg), Kat.No.8899 und 2891

Verglei-
che Zf.
15, Seite
6 hinten

2. Kat.Nr. 8303, Grundbuchblatt 1459, Plan 48
2402 m² Bauland am Erlenweg,
Grenzen laut Grundbuchplan,

Anmerkung: Beteiligt am Flurweg Nr. 27, Kat.Nm.8899
und 2891

Dienstbarkeiten:

- a) Recht: Fuss- und Fahrwegrecht zulasten Kat.Nr.7691
- b) Last: Näherbaurecht zugunsten Kat.Nr. 7686

3. Kat.Nr. 6423, Grundbuchblatt 1460, Plan 48
587 m² Bauland am Erlenweg,
Grenzen laut Grundbuchplan,

Anmerkung: Beteiligt am Flurweg Nr. 27, Kat.Nrn.8899
und 2891,

räumt hiermit der Genossenschaft Alterssiedlung auf den
vorgenannten Grundstücken ein selbständiges und dauern-
des Baurecht im Sinne von Art. 779, 675 und 943 Ziffer 2
ZGB zu den nachstehenden Bedingungen ein.

Art.2

Dienstbarkeit,
Aufnahme als
Grundstück im
Grundbuch

Das Baurecht ist zu Lasten der in Art. 1 beschriebenen Grundstücke als Dienstbarkeit zugunsten der Bauberechtigten einzutragen und als Grundstück im Grundbuch aufzunehmen. Gegenstand der Dienstbarkeit und des selbständigen und dauernden Rechtes und in diesem Sinne einzutragen sind die Art. 1, 3 und 4 Abs. 1 des vorliegenden Vertrages.

Art.3

Umfang des
Baurechtes

- 1 Die Bauberechtigte ist befugt, auf dem Baurechtsareal eine Alterssiedlung mit 17 Einzimmer-, 6 Zweizimmer- und einer Vierzimmerwohnung sowie einem Garageanbau mit Containerraum nach den von Architekt E. Pfeiffer erstellten und von der Baukommission mit Beschlüssen vom 10. Juni 1975 und 12. August 1975 genehmigten Bauplänen errichten und fortbestehen zu lassen, sowie das durch die Bauten nicht beanspruchte Baurechtsareal als Garten und Umgelände zu nutzen. Die Baupläne bilden einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages. Allfällige spätere An-, Um- und Erweiterungsbauten bedürfen der Genehmigung der Grundeigentümerin.
- 2 Die Alterssiedlung ist während der ganzen Dauer des Baurechtes in gutem Zustand zu erhalten; die Bauberechtigte hat für den sachgemässen Unterhalt der unbebauten Fläche des mit dem Baurecht belasteten Grundstückes besorgt zu sein.
- 3 Eine Aenderung der Bewerbungsart dieser Bauten darf nur im Einverständnis mit der Grundeigentümerin erfolgen.

Art.4

Baurechts-
dauer

- 1 Das Baurecht wird bis Ende März 2037 (zweitausendund-siebenunddreissig) eingeräumt.
- 2 Es kann nach Ablauf im gegenseitigen Einvernehmen, unter dem ausdrücklichen Vorbehalt der Neu-Regelung der Vertragsbedingungen, verlängert werden.
- 3 Es darf nur mit vorheriger Zustimmung der Grundeigentümerin veräussert oder in anderer Weise auf Dritte übertragen werden (nur obligatorisch wirkend).

Art.5

Baurechts-
zins

- 1 Die Bauberechtigte hat für das Baurecht einen Baurechtszins zu entrichten, berechnet vom Anlagewert des Landes und zum jeweils geltenden Zinssatz der Zürcher Kantonalbank für neue erste Hypotheken auf Wohnbauten.

- 2 Die Grundeigentümerin verzichtet im Sinne eines Entgegenkommens für die ersten 10 Jahre auf einen Baurechtszins. Sie sichert der Baurechtsnehmerin zu, auch nach Ablauf der ersten 10 Jahre auf einen Baurechtszins zu verzichten oder nur einen reduzierten Zins zu verlangen, sofern die Bauberechtigte nicht in der Lage ist, aufgrund der dannzumaligen Einkommensverhältnisse der Mieter eine kostenausgleichende Betriebsrechnung zu führen.
- 3 Sollten während der Vertragsdauer die wirtschaftlichen Verhältnisse stark ändern, insbesondere durch eine anhaltende Geldentwertung, und die Mieter in der Lage sein, höhere Mietzinse zu bezahlen, ist die Grundeigentümerin jederzeit berechtigt, den Baurechtszins nicht nur vom Anlagewert, sondern vom jeweiligen Verkehrswert nach dem in Abs. 1 festgelegten Zinssatz zu verlangen.
- 4 Zur Sicherung des Baurechtszinses hat die Grundeigentümerin gegenüber dem jeweiligen Bauberechtigten Anspruch auf Errichtung eines Pfandrechtes am Baurecht im Höchstbetrag von 3 Jahresleistungen. Art. 779 i ZGB. Diesem Sicherungspfandrecht steht das Nachrückungsrecht gemäss Art. 814 Abs. 3 ZGB zu.

Art. 6

Gesetzliches
Vorkaufs-
recht

- 1 Der Grundeigentümerin steht am Baurecht im Sinne von Art. 682 Abs. 2 ZGB ein gesetzliches Vorkaufsrecht zu. Das gesetzliche Vorkaufsrecht der Bauberechtigten am Baugrundstück im Sinne von Art. 682 Abs. 2 ZGB wird aufgehoben.
- 2 Die Grundeigentümerin ist bei Ausübung des Vorkaufsrechtes berechtigt, das selbständige und dauernde Baurecht zu dem von Dritten angebotenen Preis, höchstens jedoch zum Wert, wie er sich aufgrund der in Art. 7 (Heimfall des Bauwerkes) festgelegten Berechnung ergibt, zu erwerben.
- 3 Die Abänderung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes ist im Grundregister vorzumerken.

Art. 7

Heimfall des
Bauwerkes

- 1 Beim Heimfall des Bauwerkes durch Zeitablauf des Baurechtes oder aus andern Gründen ist der Bauberechtigten eine Entschädigung auszurichten, die dem Selbstkostenpreis (Netto-Anlagekosten, zuzüglich Selbstkosten für spätere wertvermehrnde Verbesserungen), abzüglich die gewährten Gemeindebeiträge und eine angemessene Altersentwertung, entspricht. Die Entschädigung ist mindestens

so hoch anzusetzen, dass daraus die beim Untergang des Baurechtes noch bestehenden Resthypotheken und das für diese Alterssiedlung zusätzlich gezeichnete Genossenschaftskapital zurückbezahlt werden können. Grundlage für die bei Ablauf des Baurechtes zu leistende Entschädigung bildet die Bauabrechnung, welche durch die Bauberechtigte unmittelbar nach Bauvollendung zu erstellen und in einem Exemplar der Grundeigentümerin zu übergeben ist.

- ² Diese Sonderregelung der Heimfallsentschädigung ist im Sinne von Art. 779 lit.c) im Grundbuch vorzumerken.

Art.8

Vorzeitiger
Heimfall

Wenn die Bauberechtigte in grober Weise ihr dingliches Recht überschreitet oder vertragliche Verpflichtungen verletzt, so kann die Grundeigentümerin den vorzeitigen Heimfall des Bauwerkes herbeiführen, indem sie die Uebertragung des Baurechtes mit allen Rechten und Lasten auf sich selber verlangt, Art. 779 lit.f ZGB.

Art.9

Oeffentlich-
rechtliche
Abgaben

- ¹ Die Bauberechtigte hat die öffentlich-rechtlichen Abgaben, soweit diese die im Baurecht erstellten Gebäude betreffen, wie Wasserzins, Brandassekuranzprämie, Kehrichtabfuhrgebühr usw., zu übernehmen. Ausgenommen sind die gemäss Gemeindeversammlungsbeschluss vom 23. Juni 1975 erlassenen Gebühren und Abgaben im Zusammenhang mit dem Bau der Alterssiedlung.

Art.10

Beanspruchung
des Baurechts-
areals

Sollte die Gemeinde im Verlauf der Baurechtsdauer einen Teil des baurechtsbelasteten Areals für die Verbreiterung der bestehenden öffentlichen Strassen, für die Erstellung von Kanalisationen oder anderer öffentlicher Bauwerke beanspruchen, so hat die Gemeinde das Recht, das benötigte Gebiet ohne Entschädigung in Anspruch zu nehmen und das Baurecht gegebenenfalls auf der betreffenden Parzelle löschen zu lassen. Die Bauberechtigte hat Anspruch auf Vergütung allfälliger Schäden an Anlagen und Einrichtungen.

Art.11

Finanzielle
Leistungen
der Gemeinde

Der Vertrag zwischen der Politischen Gemeinde und der Genossenschaft Alterssiedlung vom **16. Oktober 1975** über die finanzielle Beteiligung der Politischen Gemeinde am Bau der Alterssiedlung am Erlenweg bildet einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages.

Art.12

Schiedsgericht ¹

Ueber allfällige Streitigkeiten unter den Parteien, die sich aus diesem Vertrag und dessen Auslegung ergeben könnten, entscheidet erst- und letztinstanzlich ein dreiköpfiges Schiedsgericht. Jede Partei bezeichnet ein Mitglied des Schiedsgerichtes und diese bezeichnen den Obmann. Kommt keine Einigung zustande, so soll der Obmann durch den Präsidenten des Bezirksgerichtes Meilen bezeichnet werden.

² Kommt eine Partei der Verpflichtung zur Ernennung ihres Schiedsrichters innert 30 Tagen nach erfolgter Aufforderung durch die Gegenpartei nicht nach, so wird dieses Mitglied durch den Präsidenten des Bezirksgerichtes Meilen ernannt.

³ Das Schiedsgericht bestimmt das Verfahren. Subsidiär gelten die Bestimmungen der zürcherischen Zivilprozessordnung.

Art.13

Weitere Bestimmungen

¹ Die Ueberlassung des Baurechtareals an die Bauberechtigte erfolgt in dem den Parteien bekannten heutigen Zustand. Der Abbruch der alten Gebäulichkeiten erfolgt auf Rechnung der Gemeinde. Mit dem Bau kann begonnen werden, sobald die Bedingungen der Baubewilligung vom 16. Juli 1975 erfüllt und der Ausbau des Erlenweges rechtlich gesichert ist.

² Der Antritt des Baurechtsgrundstückes erfolgt mit der grundbuchlichen Begründung des Baurechtes.

³ Die Beurkundungs- und die Handänderungsgebühren werden von beiden Parteien je zur Hälfte übernommen. Auf die Erhebung einer Handänderungssteuer wird verzichtet.

Art. 14

ustimmung der Ge-
eindeversammlung

Die Gemeindeversammlung vom 23. Juni 1975 hat der Gewährung des Baurechtes für den Bau der Alterssiedlung am Erlenweg zugestimmt und den Gemeinderat zum Abschluss des Vertrages ermächtigt.

Art. 15

rgänzung zu Seite 1
orn

Das auf Seite 1 vorn aufgeführte Grundstück Kat.-Nr. 8303 ergibt sich erst nach Vollzug der Nachführungstabelle Nr. 2224, wonach 13 m² Land von Kat.-Nr. 7404 (neu Kat.-Nr. 8303) an die Wiesengrundstrasse abzutreten sind. Heute ist somit noch Kat.-Nr. 7404 mit 2415 m² im Grundbuch eingetragen. Die Baurechtsberechtigte erteilt hiemit auf den Zeitpunkt des Mutationsvollzuges die bedingungslose Bewilligung zur Teillöschung der Baurechtsdienstbarkeit bezüglich dieser Abtretungsparzelle von 13 m².

Art. 16

ertretungen

- a) Die Politische Gemeinde Küsnacht ist heute vertreten durch die Herren P. Graf (Vizepräsident) und O. Welti (Gemeindeschreiber),
- b) die Genossenschaft Alterssiedlung Küsnacht ist heute vertreten durch die kollektivzeichnungsberechtigten Herren H. Bollmann (Präsident) und K. Erni (Aktuar).

Küsnacht, den 16. Oktober 1975

Im Namen des Gemeinderates

Der Präsident:

Der Schreiber:

Graf

Erni

Genossenschaft Alterssiedlung Küsnacht

Der Präsident:

Der Aktuar:

H. Bollmann

K. Erni