[Der nachfolgende Mustervertrag hat die Begründung eines selbständigen und dauernden Baurechtes zum Gegenstand.]

Baurechtsvertrag

zwischen

[Name, Adresse, weitere Angaben zur Person gemäss kantonalem Beurkundungsrecht], nachfolgend «Grundeigentümer»,

und

[Name, Adresse, weitere Angaben zur Person gemäss kantonalem Beurkundungsrecht], nachfolgend «Bauberechtigte».

I. Belastetes Grundstück

[Das Grundstück muss aufgrund der Angaben im Baurechtsvertrag zumindest bestimmbar sein. In der Praxis wird häufig die vollständige grundbuchtechnische Grundstückbeschreibung wiedergegeben, welche in der Regel umfasst:

– Katasternummer, Grundregister-/Grundbuchblatt

– Fläche des Grundstückes

– Dienstbarkeiten, Vormerkungen, Anmerkungen

– Grundpfandrechte]

II. Personaldienstbarkeit

A. Inhalt

1

Die Bauberechtigte hat das Recht, auf der Baurechtsliegenschaft Bauten und Anlagen mit beliebiger Zweckbestimmung zu erstellen und fortbestehen zu lassen.

Art und Umfang der Überbauung dürfen die jeweils gültigen Bauvorschriften (einschliesslich behördliche Ausnahmebewilligungen) ausschöpfen.

Die Überbauung kann etappenweise oder gesamthaft erfolgen. Im Baurecht ist die Ermächtigung zur freien Benützung des gesamten (jeweils) nicht überbauten Teils der Baurechtsfläche eingeschlossen.

B. Dauer

2

Das Baurecht wird mit Wirkung ab [Datum] bis [Datum; beim selbständigen und dauernden Baurecht beträgt die Minimaldauer 30 Jahre und die Maximaldauer 100 Jahre] eingeräumt.

Die Bauberechtigte hat das Recht, bis spätestens zwölf Monate vor Ablauf der Dauer durch einseitige schriftliche Erklärung gegenüber dem Grundeigentümer die Verlängerung des Baurechts um weitere [Zahl] Jahre zu verlangen.

Das Baurecht wird entsprechend für eine Dauer bis [Datum] im Grundbuch eingetragen. Wird die Option nicht ausgeübt, so erlischt das Baurecht am [Datum] durch Zeitablauf.

C. Übertragbarkeit

3

Das Baurecht ist während der Bestandesdauer an beliebige natürliche oder juristische Personen übertragbar unter der Voraussetzung, dass der Dritterwerber die obligatorischen Bestimmungen des Baurechtsvertrages als für sich verbindlich anerkennt. Dritterwerber haben die in diesem Vertrag festgelegten Pflichten der Bauberechtigten ausdrücklich zu übernehmen, soweit diese dannzumal nicht bereits erfüllt und somit gegenstandslos geworden sind.

D. Grundbucheintrag

4

Im Grundbuch ist die vereinbarte Dienstbarkeit wie folgt einzutragen:

«Selbständiges und dauerndes Baurecht für Bauten und Anlagen mit beliebiger Zweckbestimmung bis[Datum], zu Gunsten von[Name der Bauberechtigten], zu Lasten der Liegenschaft Kat. Nr. […].»

5

Dieses Baurecht ist als Grundstück (selbständiges und dauerndes Recht) im Sinne von Art. 779 Abs. 3 und Art. 943 Ziff. 2 ZGB im Grundbuch aufzunehmen.

6

Folgende Bestimmungen des Baurechtsvertrages sind im Grundbuch vorzumerken:

a. Bestimmung betreffend Übertragbarkeit, Baurechtsvertrag Vertragsziffer 3.

b. Bestimmungen betreffend Baurechtszins, Baurechtsvertrag Vertragsziffern 7, 8 und 9.

c. Bestimmungen betreffend Entschädigung beim Heimfall und beim vorzeitigen Heimfall, Baurechtsvertrag Vertragsziffern 11 und 12.

d. Bestimmungen betreffend Aufhebung der Vorkaufsrechte des Bauberechtigten und des Grundeigentümers, Baurechtsvertrag Vertragsziffern 13 und 14.

e. Bestimmungen betreffend Gewährleistung und Erschliessung, Baurechtsvertrag Vertragsziffern 16 und 17.

f. Bestimmungen betreffend Unterhalt der Bauten, Kostentragung und Haftung, Baurechtsvertrag Vertragsziffern 18, 19 und 20.

III. Baurechtszins

A. Höhe, Beginn, Zahlungstermine

7

Der Bauberechtigte hat dem Grundeigentümer einen jährlichen Prozentsatz des Landwertes als Baurechtszins zu zahlen.

Der Prozentsatz entspricht dem hypothekarischen Referenzzinssatz bei Mietverhältnissen. Der derzeitige Zinssatz von [Zahl] Prozent ist massgebend für den Baurechtszins bis zum Ende des laufenden Jahres. Danach ist der jeweils am 30. November geltende Zinssatz massgebend für die Berechnung des Baurechtszinses im folgenden Kalenderjahr.

Als massgebenden Basiswert des Bodens vereinbaren die Parteien CHF [Zahl]/m2 [Quadratmeterpreis in CHF].

Der Baurechtszins für die Zeit vom [Angabe des Datums, an dem der Baurechtsvertrag in Kraft tritt, vgl. vorne Vertragsziffer 2] bis zum Ende des laufenden Jahres ist innert 30 Tagen nach der öffentlichen Beurkundung des vorliegenden Baurechtsvertrages zu zahlen. Alsdann ist der Baurechtszins vorschüssig in halbjährlichen Raten jeweils per 1. Januar und 1. Juli zu entrichten.

B. Anpassung Landwert

8

Der Baurechtszins wird (abgesehen von der Anpassung an die Veränderung des Hypothekarzinsfusses) wie folgt geänderten Verhältnissen angepasst:

Jeweils nach Ablauf von 10 Jahren, erstmals somit per [Datum], ist der Basiswert des unüberbauten Landes neu festzusetzen. Dabei ist das Verhältnis zwischen Basis- und Verkehrswert, welches per heute mit 3:4 festgesetzt ist, beizubehalten.

Bei Festsetzung des neuen Basiswertes sind allfällige Wertveränderungen, welche der Boden durch die Leistungen des Bauberechtigten erfahren hat, nicht zu berücksichtigen.

Können sich die Parteien über die Festsetzung des neuen Basiswertes nicht einigen, so ist dieser durch einen von den Parteien gemeinsam bestellten Schiedsgutachter für beide Parteien verbindlich festzulegen.

C. Sicherung

9

Zur Sicherung des Baurechtszinses bestellt die Bauberechtigte zu Gunsten des Grundeigentümers und zu Lasten des Baurechtes ein Grundpfandrecht nach den Vorschriften des Schweizerischen Zivilgesetzbuches in Form einer Grundpfandverschreibung (Maximalhypothek) im Betrag von CHF [Zahl] an vorläufig erster Pfandstelle.

Der spätere Kapitalvorgang, zu dessen ranglicher Vorstellung der Grundeigentümer schon heute seine Zustimmung erteilt, darf höchstens 80% der Baukosten der aufgrund des Baurechtes erstellten Gebäulichkeiten betragen.

IV. Heimfall

A. Vertragsverlängerung

10

Das Baurecht wird bis [Datum] gewährt, mit Option auf Verlängerung um [Zahl] Jahre, gemäss Vertragsziffer 2. Eine Vereinbarung unter den Parteien über eine weitergehende Verlängerung oder Neubegründung des Baurechtes bleibt vorbehalten. Verhandlungen darüber sind rechtzeitig vor Ablauf der Baurechtsdauer aufzunehmen. Sofern die Parteien keine Erneuerung des Baurechtes vereinbaren, fallen die dannzumal bestehenden Bauwerke dem Grundeigentümer heim, indem sie zu Bestandteilen des Grundstückes werden.

B. Entschädigung

11

Für die heimfallenden Bauten und Anlagen ist die Bauberechtigte mit jenem Betrag zu entschädigen, welcher dem Mittelwert von Real- und Ertragswert entspricht. Bei der Bemessung des Realwertes bleiben nutzungsspezifische Einbauten und technische Installationen, welche für einen Rechtsnachfolger der Bauberechtigten aller Voraussicht nach nicht verwendbar sind, unberücksichtigt.

Der Real- und der Ertragswert werden auf den Zeitpunkt des Heimfalls von den Parteien auf der Grundlage von zwei Fachgutachten gemeinsam ermittelt. Differieren die Fachgutachten um mehr als 10%, so wird ein drittes Fachgutachten eingeholt. Massgebend und für die Parteien verbindlich ist der durchschnittliche Wert, welcher sich aus den zwei oder allenfalls drei Fachgutachten ergibt.

Die Kosten für die Erstellung der Fachgutachten tragen Bauberechtigte und Grundeigentümer je zur Hälfte.

C. Vorzeitiger Heimfall

12

Der vorzeitige Heimfall richtet sich nach den Bestimmungen von Art. 779f und Art. 779g ZGB.

Die Berechnung der im Falle des vorzeitigen Heimfalls durch den Grundeigentümer zu entrichtenden Entschädigung hat in der in Vertragsziffer 10 festgelegten Art und Weise zu erfolgen. Bei der Bemessung der Entschädigungssumme ist indessen das schuldhafte Verhalten der Bauberechtigten als Herabsetzungsgrund zu berücksichtigen.

V. Vorkaufsrecht

A. Änderung der gesetzlichen Regelung

13

Das Vorkaufsrecht der Bauberechtigten an der Baurechtsfläche gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB wird aufgehoben.

14

Das Vorkaufsrecht des Grundeigentümers am Baurecht gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB wird aufgehoben.

VI. Weitere Bestimmungen

A. Besitzesantritt, grundbuchlicher Vollzug

15

Der Besitzesantritt an der Baurechtsfläche mit Übergang von Rechten und Pflichten sowie Nutzen und Gefahr erfolgt mit der Eintragung des Baurechtes im Grundbuch.

Der grundbuchliche Vollzug des vorliegenden Vertrages erfolgt unmittelbar im Anschluss an die heutige öffentliche Beurkundung.

B. Gewährleistung

16

Der Grundeigentümer übernimmt die Gewähr dafür, dass sich auf der Baurechtsfläche keine Altlasten/belasteten Standorte befinden. Sollte der Bauberechtigte im Rahmen der Überbauung der Baurechtsfläche im Zusammenhang mit Altlasten und/oder belasteten Standorten Auflagen der zuständigen Behörden zu erfüllen haben, so gehen die daraus resultierenden Mehrkosten für Untersuchungen sowie für die spezielle Behandlung und Entsorgung des verschmutzten Materials zu Lasten des Grundeigentümers.

Im Übrigen wird seitens des Grundeigentümers die Gewährleistung im gesetzlich zugelassen Umfang wegbedungen.

C. Erschliessung

17

Das Baurechtsland ist voll erschlossen. Sollten wider Erwarten noch Erschliessungsmassnahmen erforderlich sein, um das Baurechtsland baureif zu machen, so gehen die Kosten zu Lasten des Grundeigentümers.

Die Feinerschliessung innerhalb der Baurechtsfläche ist Sache der Bauberechtigten.

D. Unterhalt der Bauten, Kostentragung, Haftung

18

Die Bauberechtigte ist verpflichtet, die auf der Baurechtsfläche erstellten Bauten, Anlagen und Einrichtungen während der ganzen Baurechtsdauer einwandfrei und klaglos zu unterhalten und für Reparaturen, Renovationen und Umbauten nur solide Materialien zu verwenden.

19

Die Bauberechtigte trägt alle mit dem Baurecht und den Gebäulichkeiten sowie mit deren Betrieb verbundenen öffentlichrechtlichen und privatrechtlichen Verpflichtungen. Werden beim Grundeigentümer Steuern und Abgaben erhoben, welche die Gebäulichkeiten oder das Baurecht betreffen, so hat die Bauberechtigte dem Grundeigentümer vollen Ersatz zu leisten. Steuern und Abgaben, die sich allein auf den mit dem Baurecht belasteten Boden beziehen, trägt der Grundeigentümer.

20

Wird der Grundeigentümer in Haftpflichtfällen, die sich aus dem Bau, dem Betrieb und der Nutzung der aufgrund dieses Vertrages erstellten Gebäulichkeiten, Einrichtungen und Anlagen ergeben, von einem Dritten belangt (z.B. gestützt auf Art. 679 und Art. 684 ZGB oder Art. 58 OR), so steht ihm in vollem Umfang der Rückgriff auf die Bauberechtigte zu. Sofern der Grundeigentümer dies verlangt, ist die Bauberechtigte verpflichtet, einen gegen den Grundeigentümer angehobenen Prozess auf eigene Kosten zu führen.

E. Notarielle und grundbuchliche Gebühren

21

Die Kosten des Notariates und Grundbuchamtes für die Beurkundung und den Vollzug dieses Vertrages, inkl. die Grundpfanderrichtung für die Sicherstellung des Baurechtszinses (Vertragsziffer 8), werden von den Parteien je zur Hälfte getragen.

F. Überbindungsklausel

22

Die Vertragsparteien sind verpflichtet, alle obligatorisch vereinbarten Verpflichtungen aus dem vorliegenden Vertrag allfälligen Rechtsnachfolgern zu überbinden, inkl. diese Überbindungsklausel.

Vorbehalten bleiben Verpflichtungen, welche im dannzumaligen Zeitpunkt bereits erfüllt, durch Zeitablauf dahingefallen oder aus einem anderen Grund gegenstandslos geworden sind.

[Ort, Datum, Unterschriften der Parteien]

[Beurkundungsformel, Unterschrift des Notars]