

ENTWURF

Oeffentliche Urkunde

Errichtung eines selbständigen und dauernden Baurechts

Vor der unterzeichnenden Urkundsperson des Kantons Glarus, Dr. iur. Stefan Müller, RA, Burgstrasse 14, 8750 Glarus, sind heute am im Gemeindehaus Glarus, 8750 Glarus, erschienen mit dem Auftrag zur Errichtung einer öffentlichen Urkunde über folgenden Baurechtsvertrag:

Gemeinde Glarus,

vertreten durch den Gemeinderat, Gemeindehaus, 8750 Glarus, dieser wiederum vertreten durch den Gemeindepräsidenten Christian Marti und den Gemeindeschreiber Max Widmer

als Alleineigentümerin der Parz. Nr. 205, GB Netstal (Gemeinde Glarus),

Grundeigentümerin und
Baurechtsbelastete

und

Genossenschaft Alterswohnungen Linth (CHE-103.601.679),

Bachdörfli 2, 8752 Näfels, vertreten durch den Verwaltungsrat, dieser wiederum vertreten durch den Präsidenten, Franz Landolt, Näfels, und die Aktuarin, Claudia Fischli, Näfels,

Baurechtsberechtigte

Die Grundeigentümerin und Baurechtsbelastete räumt somit der Baurechtsberechtigten ein selbständiges und dauerndes Baurecht gemäss Art. 675 und 779 ff. ZGB und den nachfolgenden Bestimmungen ein.

Zwischen den Parteien wird folgender Baurechtsvertrag abgeschlossen:

I. Errichtung eines selbständigen und dauernden Baurechts

1. Beschreibung des baurechtsbelasteten Grundstücks

Im Grundbuch Netstal, Gemeinde Glarus

A. Liegenschaft Nr. 205

Plan. Nr. P03, Netstal
 Gesamtfläche: 2'796 m²
 Gebäude Assek. Nr. 1308
 Gebäude Assek. Nr. 706, Kreuzbühlstrasse 28
 Gebäude Assek. Nr. 705
 Gebäude Assek. Nr. 704
 Hausumschwung

Erwerbstitel

Kauf 08.02.1951 Beleg 63
 Verschmelzung 07.11.1995 Beleg 2434
 Verschmelzung 03.01.2011 Beleg 2

Anmerkungen

keine

Vormerkungen

keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

B1620.276	Recht: Höherbauverbot zulasten Grundstück Nr. 198 17.10.2003 Beleg 2636
B1620.277	Recht: Höherbauverbot zulasten Grundstück Nr. 1774 17.10.2003 Beleg 2636
B1620.278	Recht: Besondere Rechte zum Bauen zulasten Grundstück Nr. 204, 1774 17.10.2003 Beleg 2636

Grundpfandrechte

keine

II. Ausgestaltung des Baurechts

2. Zweck

Die Parteien bezwecken mit diesem Vertrag, qualitativ guten und preisgünstigen Wohnraum zu schaffen und zu erhalten. Die geplante Überbauung soll zu einem Teil unter dem Titel „Wohnen im Alter“ für Personen in der zweiten Lebenshälfte Lebensraum für verschiedene Wohnbedürfnisse schaffen. Mindestens ein Gebäude soll das Mehr-Generationenwohnen ermöglichen. Die Wohnungen werden nach den Grundsätzen der Kostenmiete vermietet.

3. Inhalt

Die Baurechtsberechtigte hat das Recht, auf dem baurechtsbelasteten Grundstück eine Überbauung mit Wohn- und Geschäftsräumen, mit Nebenräumen und Autoabstellplätzen, zu erstellen und beizubehalten, dies unter Einhaltung der einschlägigen Bauvorschriften des kantonalen und des kommunalen Rechts. Für die Überbauung des baurechtsbelasteten Grundstücks hat die Baurechtsberechtigte der Gemeinde Glarus einen Überbauungsplan einzureichen.

Das auf der Parz. Nr. 205, GB Netstal (Gemeinde Glarus), bereits bestehende Gebäude Nr. 706 (Haus Lunde) wird von der Baurechtsnehmerin ohne Entschädigung übernommen sowie erhalten und unterhalten.

4. Umfang

Der Umfang und die Begrenzung der mit dem Baurecht belasteten Fläche des Grundstücks Parz. Nr. 205, GB Netstal (Gemeinde Glarus), im Ausmass von 2796 m² ist in der beiliegenden Mutation Nr. xxx, die einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildet, unter der Nr. (xxxx) eingezeichnet.

III. Dauer, Verlängerung und Übertragbarkeit des Baurechts

5. Dauer

Das Baurecht wird auf die Dauer von 100 (einhundert) Jahren ab Datum des Grundbucheintrages eingeräumt.

6. Verlängerung

Das Baurecht kann im gegenseitigen Einvernehmen verlängert werden. Mindestens fünf Jahre vor Ablauf der Baurechtsdauer haben die dannzumaligen Vertragsparteien die Verhandlungen bezüglich Verlängerung bzw. Neubegründung des Baurechts aufzunehmen. Können sich die Parteien über eine Vertragsverlängerung nicht einigen, so endet das Baurecht nach Ablauf der vereinbarten Dauer. Kommt eine Verlängerung zustande, ist entsprechend der neue Vertrag abzuschliessen.

7. Übertragbarkeit

Das Baurecht ist übertragbar und vererblich. Es ist nur mit Zustimmung der Grundeigentümerin bzw. der Baurechtsbelasteten übertragbar. Die Zustimmung zur Übertragung darf jedoch nur aus wichtigen Gründen verweigert werden (z.B. wenn der Erwerber nicht alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag übernehmen will oder wenn er nicht kreditwürdig ist). Keiner Genehmigung des Grundeigentümers unterliegt der Erwerb des Baurechts bei Erbgang, Erbteilung und Zwangsvollstreckung.

IV. Baurechtszins

8. Erstmaliger Baurechtszins

Die Genossenschaft Alterswohnungen Linth als Baurechtsberechtigte hat der Gemeinde Glarus als Grundeigentümerin und Baurechtsbelastete während der ganzen Baurechtsdauer einen jährlichen Baurechtszins zu entrichten.

Der Baurechtszins beträgt aktuell CHF 7.00 pro m² / Jahr, was einen jährlichen Baurechtszins von CHF 19'572.-- bedeutet. Basis bildet ein Preis von CHF 280.00 pro m² (Gesamtfläche 2'796 m²). Dieser Basiswert wird zu einem Zinssatz von 2.5 % verzinst.

Die Zahlung des Baurechtszinses hat jeweils spätestens bis 30. Juni jeden Jahres an die Gemeinde Glarus zu erfolgen. Bei angebrochenen Jahren ist der Baurechtszins pro rata temporis (aufgerundet auf einen vollen Monat) zu berechnen. Im Falle nicht rechtzeitiger Bezahlung wird ein Verzugszins von 6 % berechnet.

9. Anpassung des Baurechtszinses

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

Der für die erstmalige definitive Baurechtszinsberechnung ermittelte Basislandwert entspricht dem Punktestand des Schweizerischen Landesindex der Konsumentenpreise im Zeitpunkt der Eintragung des Baurechtes im Grundbuch. Dieser Basislandwert erhöht sich bei einer Neufestsetzung des Baurechtszinses um 50 % (fünfzig Prozent) der Steigerung des Landesindexes seit der anfänglichen (bzw. letztmaligen) Festsetzung. Der ursprünglich festgelegte Landwert bildet das Minimum.

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

Die Anpassung berechnet sich nach der folgenden Formel:

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

Landwertanpassung = Anfänglicher Landwert x Anpassungsfaktor in % davon 50%
 Angepasster Landwert = Anfänglicher Landwert + Landwertanpassung

V. Beendigung des Vertragsverhältnisses

10. Ordentlicher Heimfall

Das Baurecht erlischt durch Zeitablauf, sofern sich die Parteien nicht vor Ablauf über eine Verlängerung des Baurechts und des Baurechtsvertrages verständigt haben und diese vor Ablauf im Grundbuch eingetragen worden ist. Beim Erlöschen des Baurechts fallen die bestehenden Bauten und Anlagen der Grundeigentümerin anheim und werden Bestandteil des Grundstücks.

Die Grundeigentümerin bezahlt der Baurechtsnehmerin eine Heimfallentschädigung in der Höhe von 90 % (neunzig Prozent) des dannzumaligen Verkehrswertes der Baute. Dies mit Ausnahme des Hauses Lunde, welches entschädigungslos an die Grundeigentümerin übergeht. Falls die Baurechtsberechtigte oder deren Rechtsnachfolger bzw. Rechtsnachfolgerin auf die Baurechtserneuerung verzichtet, auch wenn die Grundeigentümerin zu einer Verlängerung bereit ist, besteht für diese keine Verpflichtung zur Übernahme der Bauwerke.

11. Vorzeitiger Heimfall

Für den Fall, dass die Baurechtsberechtigte in grober Weise ihr dingliches Recht überschreitet oder ihre Verpflichtungen aus diesem Vertrag verletzt, hat die baurechtsbelastete Grundeigentümerin jederzeit das Recht, mit der fehlbaren Baurechtsberechtigten vor Ablauf der vertraglich vereinbarten Baurechtsdauer den vorzeitigen Heimfall herbeizuführen, wobei bei der Bemessung der Entschädigung das schuldhafte Verhalten der Baurechtsberechtigten als Herabsetzungsgrund zu berücksichtigen ist (Art. 779g ZGB). Im Übrigen kommen die Regeln betreffend den ordentlichen Heimfall gemäss Ziff.10 hiervor analog zur Anwendung.

Bei Konkurs oder fruchtloser Pfändung der Baurechtsberechtigten sowie bei Grundpfandverwertung kann die Grundeigentümerin und Baurechtsbelastete ebenfalls den sofortigen Heimfall herbeiführen.

VI. Rücktrittsrechte

12. Rücktrittsrechte

Sollte die Baurechtsnehmerin mit der Ausführung des Bauvorhabens innert zwei Jahren nach Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung - gleichgültig aus welchen Gründen - nicht mit dem Bau beginnen, so kann die Grundeigentümerin innert 30 Tagen ab Kenntnis ohne weitere Mahnung mit eingeschriebenem Brief an die Baurechtsnehmerin vom Baurechtsvertrag zurücktreten. Die Baurechtsnehmerin hat keinerlei Schadenersatzansprüche oder sonstige Ansprüche gegenüber der Grundeigentümerin.

Sollte der Baubeginn aus irgendwelchen Gründen innert sechs Jahren seit der Vertragsbeurkundung nicht erfolgt sein, kann jede Partei vom Baurechtsvertrag zurücktreten. Hat die Baurechtsnehmerin die Gründe hierfür zu vertreten, trägt diese alle ihr erwachsenden Kosten sowie jene im Zusammenhang mit der Vertragsauflösung.

VII. Weitere Bestimmungen

13. Anschlussbeiträge

Die Anschlussbeiträge werden basierend auf den einschlägigen Verordnungen und Reglementen bei Einreichung des Baugesuches in der Baubewilligung festgelegt. Für die Planung sollen das Bauamt resp. die Werkbetriebe der Gemeinde Glarus rechtzeitig beigezogen werden.

14. Durchleitungsrecht für Kabel-, Wasser und Abwasserleitungen

Die Baurechtsberechtigte gewährt der Gemeinde Glarus bzw. ihren öffentlichen Werken das freie und unentgeltliche Durchleitungsrecht für Werkleitungen aller Art durch das im Baurecht zur Verfügung gestellte Land und ermöglicht den freien Zugang für Unterhaltsarbeiten. Durch Bauten und Vorrichtungen auf der Baurechtsparzelle verursachte Verlegungen und Anpassungen von öffentlichen Werkleitungen gehen vollumfänglich zu Lasten der Baurechtsberechtigten.

Die Baurechtsberechtigte ist verpflichtet, all die Lasten betreffend Durchleitungsrechte sowie Verlegungen/Anpassungen einem allfälligen Rechtsnachfolger bzw. einer allfälligen Rechtsnachfolgerin zu überbinden, mit der jeweiligen Pflicht zur Weiterüberbindung.

15. Fried-, Unterhalts- und Sorgfaltspflicht

Die Fried- und Unterhaltspflicht ist vollständig Sache der Baurechtsberechtigten. Wird ein Fried erstellt, ist dieser auf dem Terrain des Baurechtsgrundstücks zu platzieren. Die Ausführung des Frieds ist vorgängig mit der Gemeinde Glarus festzulegen.

Das Baurechtsgrundstück ist von der Baurechtsberechtigten stets in ordentlichem Zustand zu halten. Immissionsvorschriften (Schmutz, Lärm etc.) sind im Rahmen der einschlägigen Gesetze zu befolgen.

Bei krassen Missachtungen bleibt die vorzeitige Auflösung des Vertragsverhältnisses durch die Baurechtsbelastete ausdrücklich vorbehalten.

16. Versorgung/Entsorgung

Sämtliche Kosten für Versorgung und Entsorgung im Zusammenhang mit dem Baurechtsobjekt gehen zu Lasten der Baurechtsberechtigten. Bezüglich der Werkleitungen gelten die einschlägigen Reglemente der Gemeinde Glarus sowie der Technischen Betriebe Glarus.

Die erforderlichen terrainbedingten Anpassungen sind durch die Baurechtsberechtigte auszuführen.

17. Überbindungspflicht

Die Parteien sind verpflichtet, die obligatorischen Bestimmungen dieses Vertrages allfälligen Rechtsnachfolgern zu überbinden und denselben die gleiche Verpflichtung zur Weiterüberbindung aufzuerlegen.

18. Gebühren, Steuern und Abgaben

Die Anschlussgebühren werden basierend auf den einschlägigen Verordnungen und Reglementen der Gemeinde Glarus durch die Einreichung des Baugesuchs in der Baubewilligung festgelegt. Diese sind durch die Baurechtsberechtigte zu bezahlen. Soweit gemäss den einschlägigen Reglementen die Grundeigentümerin für die Zahlung der Gebühren (insbesondere sämtliche einmaligen Anschlussgebühren für Wasser- und Abwasser, Strom, Gas, etc.) zahlungspflichtig ist, vereinbaren die Parteien ausdrücklich, dass die Baurechtsberechtigte diese zahlt bzw. der Baurechtsbelasteten hierfür vollumfänglich Ersatz leistet.

Die Baurechtsberechtigte trägt alle mit den Bauten und Anlagen und mit dem Baurecht verbundenen öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Verpflichtungen. Werden Steuern und Abgaben (insbesondere Anschlussgebühren für Wasser- und Abwasser, Gebäudeversicherungsprämien etc.) erhoben, welche die Bauten, Anlagen und Infrastrukturen oder das Baurecht betreffen, gehen diese zu Lasten der Baurechtsberechtigten bzw. hat die Baurechtsberechtigte der Baurechtsbelasteten dafür in vollem Umfang Ersatz zu leisten. Die Baurechtsbelastete trägt nur die Steuern (Wert und Ertrag des Landes), welche sich ausschliesslich auf den mit dem Baurecht belasteten Boden beziehen. Eine allfällige Grundstückgewinnsteuer aufgrund des vorliegenden Baurechtsvertrages geht vollumfänglich zu Lasten der Grundeigentümerin.

19. Gewährleistung

Der Boden wird der Baurechtsberechtigten in dem ihr bekannten Zustand abgetreten. Jede Nachwährschaft, im besonderen bezüglich der Beschaffenheit des Baugrundes, wird soweit gesetzlich zulässig ausdrücklich wegbedungen.

20. Verpflichtung zur Überbauung

Die Baurechtsberechtigte verpflichtet sich, auf den Baurechtsgrundstücken eine Wohnüberbauung mit Geschäftsräumen zu erstellen. Diese Überbauung soll nach Möglichkeit folgende Nutzungen aufweisen:

- mindestens ein Gebäude der zukünftigen Überbauung muss für das Mehr-Generationenwohnen genutzt werden.
- Erstellung von Tiefgaragenplätzen für die Bedürfnisse der Anwohner in der Kernzone Netstal, sofern technisch und wirtschaftlich möglich und zweckmässig,
- gute Durchwegung und öffentlich zugängliche Gestaltung des Areals.

Die Baurechtsberechtigte verpflichtet sich zudem, die Technischen Betriebe Glarus in die weitere Planung der Überbauung miteinzubeziehen.

21. Einbezug Gestaltungskommission und kantonale Denkmalpflege

Die Baurechtsberechtigte verpflichtet sich, bei der weiteren Projektentwicklung der Überbauung auf der Baurechtsparzelle die Gestaltungskommission und die kantonale Denkmalpflege miteinzubeziehen, dies anstelle eines weiteren Architekturwettbewerbes.

22. Gewährleistung Zugang zum Dorfbach

Die Baurechtsberechtigte verpflichtet sich, dem jeweiligen Eigentümer der Parz. Nr. 1564, GB Netstal, Gemeinde Glarus (derzeit Technische Betriebe Glarus), jederzeit den Zugang für die Unterhalts-, Sanierungs- und Erneuerungsarbeiten am Dorfbach entlang der gemeinsamen Grenze zwischen dem Baurechtsgrundstück und der Parz. Nr. 1564, GB Netstal, zu gewährleisten.

23. Miet- und Pachtverhältnisse

Der Baurechtsberechtigten sind die derzeit bestehenden Miet- und Pachtverhältnisse auf dem Baurechtsgrundstück bekannt. Sie verpflichtet sich, sämtliche bestehenden Miet –und Pachtverhältnisse vollumfänglich zu übernehmen

VIII. Errichtung einer neuen Dienstbarkeit

Auf dem Baurechtsgrundstück Nr. **xxxx** steht an der Grenze zur Parz. Nr. 202 GB Netstal eine Stromverteilkabine. Die Baurechtsberechtigte räumt hiermit den Technischen Betrieben Glarus das Recht auf Bestand und Erneuerung dieser Verteilkabine ein.

Der Standort der Stromverteilkabine ist aus dem beigelegten Werkplan (Anhang 1), welcher integrierender Bestandteil der vorliegenden Urkunde bildet, ersichtlich.

Die Einräumung dieser Dienstbarkeit durch die Rechtgeberin erfolgt unentgeltlich.

Diese neue Dienstbarkeit ist im GB Netstal, Gemeinde Glarus, wie folgt als dinglich wirkend einzutragen:

Last vom, lt. Bel. Nr.

Recht auf Bestand und Erneuerung einer Stromverteilkabine z.G. Technische Betriebe Glarus

IX. Grundbucheintrag

Die Parteien melden hiermit zur Eintragung in das Grundbuch an:

Gemäss Mutation Nr. xxxx vom xx.xx.xxxx

Neue Dienstbarkeit auf der Parz. Nr. 205, GB Netstal (Gemeinde Glarus)

Last

selbständiges und dauerndes Baurecht für Wohn- und Geschäftsräume zu Gunsten der Genossenschaft Alterswohnungen Linth und zu Lasten der Liegenschaft Parz. Nr. 205, GB Netstal (Gemeinde Glarus) auf die Dauer von 100 Jahren ab Grundbucheintrag.

Grundstückaufnahme

Aufnahme des selbständigen und dauernden Baurechts als Grundstück Nr. xxxx GB Netstal (Gemeinde Glarus)

X. Schlussbestimmungen

24. Die mit dem vorliegenden Baurecht entstandenen Kosten für Vermessung, Vertragsausfertigung, Beurkundung und Grundbucheintrag gehen vollumfänglich zu Lasten der Baurechtsberechtigten.
25. Die Vertragsparteien (bzw. deren Vertreter) haben sich mit einem gültigen Ausweispapier über ihre Identität ausgewiesen.
26. Die Vertragsparteien bestätigen, die vorliegende Vertragsurkunde im Beisein der unterzeichnenden Urkundsperson gelesen zu haben sowie von der Urkundsperson über die rechtliche Bedeutung des Vertragsinhaltes aufgeklärt worden zu sein.
27. Die vorliegende Vertragsurkunde wird fünffach ausgefertigt, wovon das Grundbuchamt zwei Exemplare, die Grundeigentümerin, die Baurechtsberechtigte sowie die Urkundsperson je eines erhalten.
28. Mit der Anmeldung dieses Vertrages beim Grundbuchamt Glarus wird die unterzeichnende Urkundsperson beauftragt und bevollmächtigt.

Glarus, den

Die Parteien:

Die Grundeigentümerin:

Gemeinde Glarus

Christian Marti, Gemeindepräsident

Max Widmer, Gemeindeschreiber

Die Dienstbarkeitsberechtigte gemäss Ziff. VIII:

Technische Betriebe Glarus

Martin Zopfi, Geschäftsführer

Die Baurechtsberechtigte:

Genossenschaft Alterswohnungen
Linth

Franz Landolt, Präsident

Claudia Fischli, Aktuarin

Fridolin Schuler, Leiter Netz
und Betrieb

Oeffentliche Beurkundung

Die vorstehende Urkunde enthält den mir mitgeteilten Parteiwillen und ist von den Parteien (bzw. deren Vertreter) selbst gelesen, als richtig anerkannt und in meiner Gegenwart unterzeichnet worden.

Glarus, den

Die Urkundsperson

Dr. iur. Stefan Müller, RA