

## Öffentliche Urkunde / Personaldienstbarkeitsvertrag Baurecht

zulasten                      Grundstück Nr. 405  
zugunsten                    Wohn- und Baugenossenschaft Stickerquartier Flawil, in Flawil SG

Die Eigentümerin des Grundstücks Nr. 405, derzeit

die **Politische Gemeinde Flawil**, EGBPID CH875077814333, mit Sitz in Flawil SG, Bahnhofstrasse 6, 9230 Flawil, vertreten durch den Gemeinderat und dieser durch Metzger Elmar, geboren 02.11.1960, von Flawil SG und Wildhaus-Alt St. Johann, Wildhaus SG, Landbergstrasse 74, 9230 Flawil, als Gemeindepräsident und Gattiker Mark, geboren 27.07.1977, von Wädenswil ZH, Weidliweg 8, 8360 Eschlikon, als Ratsschreiber

in diesem Vertrag Eigentümer genannt

duldet gegenüber

der **Wohn- und Baugenossenschaft Stickerquartier Flawil**, EGBPID CH ....., mit Sitz in Flawil SG, ....., **9230 Flawil, vertreten durch die Kollektivzeichnungsberechtigten ....., als ..... und ....., als ..... Unternehmens-Identifikationsnummer CHE- .....**

in diesem Vertrag Berechtigter genannt

auf dem Grundstück Nr. 405 das folgende **selbständige und dauernde Baurecht** im Sinne von Art. 675 und 779 ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs (SR 210; abgekürzt ZGB).

## **Präambel**

Die Politische Gemeinde Flawil überlässt der kürzlich gegründeten Wohn- und Baugenossenschaft Stickerquartier Flawil verschiedene Grundstücke im Baurecht, wobei für jedes Grundstück ein separater Baurechtsvertrag abgeschlossen wird.

Die Einräumung dieses Baurechts ermöglicht der Baurechtsberechtigten, die Beibehaltung bestehender und die Erstellung neuer Bauten und diesen dienenden Bauwerke. Die Baurechtsbauten und die diesen dienenden Bauwerke stehen im Eigentum der Baurechtsberechtigten.

Mit der Baurechtseinräumung soll auch sichergestellt werden, dass die Baurechtsbauten durch die Baurechtsberechtigten gemäss den Vorschriften der Baugesetzgebung, insbesondere des "Richtplans Stickerquartier", fachgerecht saniert, umgebaut, erneuert, oder neu erstellt und erhalten werden. Die Nutzungsmöglichkeiten, welche das öffentliche Recht bietet, dürfen von der Baurechtsberechtigten vollumfänglich ausgeschöpft werden.

## **A. Beschreibung des baurechtsbelasteten Grundstücks**

### **Grundbuch Gemeinde Flawil**

**Liegenschaft Nr. 405**, E-GRID CH915085437708

Plan Nr. 77, Flawil

229 m<sup>2</sup>, Gebäude (97 m<sup>2</sup>), übrige befestigte Fläche (132 m<sup>2</sup>)

Wohnhaus Assek.Nr. 638, Oberdorfstrasse 25 (81 m<sup>2</sup>)

Garage Assek.Nr. 3049 (16 m<sup>2</sup> von 17 m<sup>2</sup>)

Mutationsnr. LS002103, 16.11.2015 Beleg 708

### **Erwerbstitel**

Kauf 29.10.2021 Beleg 487

### **Anmerkungen**

Keine

### **Vormerkungen**

Keine

### **Dienstbarkeiten und Grundlasten**

Recht/Last: Näherbaurecht

zugunsten und zulasten Grundstück Nr. 408, EGRID CH945043778533

15.09.1938 Beleg 348, ID 06/133, EREID CH83761101662

## **Grundpfandrechte**

Keine

## **B. Dingliche Bestimmungen**

### **1. Inhalt**

Der Berechtigte hat das Recht, das baurechtsbelastete Grundstück mit dem heute bestehenden Wohnhaus Assek.Nr. 638 und Garage Assek.Nr. 3049 für seine Zwecke zu nutzen, zu erweitern, umzubauen und beliebige neue **Bauten und Anlagen** zu erstellen und diese ebenfalls zu nutzen, zu erweitern, umzubauen und als Eigentum beizubehalten, soweit die Ausübung dieses Rechtes im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen sowie allfälliger behördlicher Ausnahmegewilligungen erfolgt.

Der nicht überbaute Teil des baurechtsbelasteten Grundstückes darf vom Berechtigten im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen nach seinem Belieben genutzt werden.

### **2. Umfang**

Das Baurecht umfasst das ganze Grundstück Nr. 405 mit 229 m<sup>2</sup>.

### **3. Dauer**

Das Baurecht wird bis 31. Dezember 2122 eingeräumt.

### **4. Übertragbarkeit**

Das Baurecht ist übertragbar und vererblich.

### **5. Sicherung des Baurechtszinses**

Zur Sicherung des Baurechtszinses hat der Eigentümer gemäss Art. 779i ZGB Anspruch auf ein Pfandrecht im Höchstbetrag von drei Jahresleistungen am Baurechtsgrundstück. Die Parteien verzichten vorerst auf die Eintragung des gesetzlichen Pfandrechtes im Sinne von Art. 779i ZGB.

### **6. Kauf der bestehenden Baute**

Mit der Begründung dieses Baurechts erwirbt der Berechtigte auch das Eigentum am bestehenden Wohnhaus Assek.Nr. 638 und Garage Assek.Nr. 3049. Der Berechtigte bezahlt dem Eigentümer von Grundstück Nr. 405 für das bestehende Wohnhaus Assek.Nr. 638 und Garage Assek.Nr. 3049 einen **Kaufpreis von Fr. 365'000.--** (Franken drei sechs fünf null null null 00/100). Der Kaufpreis wird durch Schuldanerkenntnis des Berechtigten gegenüber dem Eigentümer gemäss separatem Darlehensvertrag getilgt.

Eine pfandrechtliche Sicherstellung wird heute nicht vereinbart.

## **C. Realobligatorische Bestimmungen**

### **1. Baurechtszins**

Der Berechtigte hat dem Eigentümer während der Dauer des Baurechtes, d.h. ab Datum der Grundbucheintragung bis zum Ablauf der Baurechtsdauer, einen Baurechtszins zu bezahlen. Der Baurechtszins ist halbjährlich, jeweils am 31. Dezember und 30. Juni, im Voraus zu bezahlen. Erstmals pro rata ab Grundbucheintragung.

#### **Berechnung des Baurechtszinses**

Der Baurechtszins berechnet sich aus dem Landwert von Fr. 165'000.-- für das Grundstück und dem jeweils gültigen hypothekarischen Referenzzinssatz des Bundesamtes für Wohnungswesen.

Der Baurechtszins wird wie folgt berechnet:  
Landwert des Grundstücks x Referenzzinssatz

Mit den aktuellen Werten ergibt dies folgenden Baurechtszins:  
Fr. 165'000.-- x 1.5 % = Fr. 2'475.--.

#### **Anpassung des Baurechtszinses**

Der Landwert wird alle 5 (fünf) Jahre der Teuerung der Lebenshaltungskosten (Landesindex für Konsumentenpreise; Basis 2020) angepasst, wobei für die Anpassung lediglich 40 % der Veränderung des Indexes massgebend sind. Die Anpassung erfolgt jeweils auf 31. Dezember, erstmals auf 31. Dezember 2028.

Der neue Landwert ist auf den nächsten Zinszahlungstermin anzuwenden.

Diese Vereinbarung ist im Grundbuch vorzumerken.

### **2. Unterhalt**

Der Berechtigte verpflichtet sich, die Bauten sowie die nicht überbaute Fläche ihrem Zweck entsprechend zu unterhalten und zu erneuern, dass sie sich stets in gutem Zustand befinden. Unterhalt und Erneuerung der Gebäude und Bauwerke haben nach den für das Stickerquartier bestehenden Vorschriften fach- und richtplangerecht zu erfolgen. Die Gebäude und Bauwerke sind auch technisch in gutem Zustand zu erhalten.

Diese Vereinbarung ist im Grundbuch vorzumerken.

### **3. Ordentlicher Heimfall**

Sofern das Baurecht gemäss Art. 779I Abs. 2 ZGB nicht verlängert wird, fallen die bestehenden Bauten und Anlagen mit dem Untergang des Baurechtes dem Eigentümer heim und werden Bestandteil des Grundstücks (Art. 779c ZGB). Für die heimfallenden Bauten und Anlagen leistet der Eigentümer dem Berechtigten eine Entschädigung.

### **Berechnung der Heimfallentschädigung**

Für die Heimfallentschädigung ist der in jenem Zeitpunkt tatsächliche Marktwert der Bauten und Anlagen zu bezahlen. Eine allfällig noch bestehende Schuld des Berechtigten gegenüber dem Eigentümer aus der heutigen Baurechtseinräumung (Darlehen aus Kaufpreis des Wohnhauses Assek.Nr. 638 und Garage Assek.Nr. 3049) ist mit der Heimfallentschädigung zu verrechnen. Die Entschädigung ist innert 30 Tagen seit Kenntnis des massgebenden Betrags an den Berechtigten zu bezahlen.

Können sich die Parteien über den Marktwert der Bauten und Anlagen nicht einigen ist dieser von einer anerkannten Fachperson für Grundstückschätzungen festzulegen. Können sich die Parteien über die Ernennung dieser Fachperson nicht einigen, wird sie durch das Kreisgericht Wil bestimmt.

Diese Vereinbarung ist im Grundbuch vorzumerken.

#### **4. Vorkaufsrecht**

Gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB besteht sowohl für den jeweiligen Eigentümer am Baurecht als auch für den jeweiligen Berechtigten an der baurechtsbelasteten Grundstückfläche ein gesetzliches Vorkaufsrecht.

Auf eine Änderung oder Aufhebung dieser Vorkaufsrechte wird vorläufig verzichtet.

## D. Grundbucheintrag

Mit separater Anmeldung wird im Grundbuch eingetragen:

### Nr. 405:

Dienstbarkeit	Last	Selbständiges und dauerndes Recht, Baurecht für Wohn- und Gewerbebauten und diesen zudie- nenden Bauwerke zugunsten <b>Wohn- und Baugenossen-</b> <b>schaft Stickerquartier Flawil, EGBPID CH....., in</b> <b>Flawil SG, Unternehmens-Identifikationsnummer CHE-</b> <b>.....</b> Frist: 31.12.2122
Vormerkung		Vereinbarung Baurechtszins zu Dienstbarkeit ID
Vormerkung		Vereinbarung Unterhalt zu Dienstbarkeit ID
Vormerkung		Vereinbarung Heimfallentschädigung zu Dienstbarkeit ID

### Nr. 20'052

Aufnahme des Baurechts als Grundstück Nr. 20'052

Vormerkung		Vereinbarung Baurechtszins zu Dienstbarkeit ID
Vormerkung		Vereinbarung Unterhalt zu Dienstbarkeit ID
Vormerkung		Vereinbarung Heimfallentschädigung zu Dienstbarkeit ID

## E. Obligatorische Bestimmungen ohne Eintragung im Grundbuch

1. Der Besitzesantritt mit Übergang von Nutzen, Lasten und Gefahr für den Berechtigten erfolgt mit der Grundbucheintragung.
2. Die Abgabe der Grundbuchanmeldung für die Eintragung der Personaldienstbarkeit und die Vormerkung der Vereinbarungen zur Dienstbarkeit hat nach der Vertragsunterzeichnung sowie nach Genehmigung dieses Rechtsgeschäfts durch die Bürgerversammlung der Politischen Gemeinde Flawil (siehe Ziffer 16) zu erfolgen.

Dieser Vertrag fällt dahin und wird gegenstandslos, falls bis 31. März 2024 eine dieser Bedingungen nicht erfüllt ist:

- Zustimmung der Bürgerversammlung zu diesem Rechtsgeschäft liegt vor;
- Eigentumsübertragung ist erfolgt.

Beim Dahinfallen des Vertrages aus einem dieser Gründe entsteht für keine der Parteien eine Entschädigungspflicht. Die aufgelaufenen amtlichen Kosten und die Gebühren des Grundbuchamtes bezahlt in diesem Fall der Eigentümer.

3. Der Bauberechtigte verpflichtet sich, für die Baurechtsdienstbarkeit gleichzeitig mit deren Eintragung im Grundbuch beim Grundbuchamt die Grundstücksaufnahme anzumelden.
4. Der vorzeitige Heimfall richtet sich nach Art. 779f und 779g ZGB.
5. Über eine allfällige Verlängerung des Baurechts nach Art. 779I Abs. 2 ZGB haben der Grundeigentümer und der Bauberechtigte spätestens fünf Jahre vor Ablauf des Baurechts in Verhandlung zu treten.
6. Die Vermessungs- und Vermarkungskosten des Geometers trägt der Bauberechtigte.
7. Die mit diesem Rechtsgeschäft zusammenhängenden amtlichen Kosten und die Gebühren des Grundbuchamtes sowie die Handänderungssteuer von 1 % von Fr. 365'000.-- [Kaufpreis Wohnhaus Assek.Nr. 638 und Garage Assek.Nr. 3049] und von 1 % von Fr. 79'831.-- [kapitalisierter Baurechtszins] bezahlt der Eigentümer. Die Parteien nehmen zur Kenntnis, dass die Handänderungssteuer von einem kapitalisierten Wert des Baurechtszinses berechnet wird, die Veranlagung gegenüber dem steuerpflichtigen Berechtigten erfolgt, der Eigentümer solidarisch haftet und ein gesetzliches Pfandrecht zugunsten der Gemeinde besteht.
8. Die Politische Gemeinde Flawil ist gemäss Art. 80 lit. d Steuergesetz nicht grundstückgewinnsteuerpflichtig.
9. Die Vertragsparteien nehmen über die das Baurecht betreffenden Abgaben (Gebäudeversicherungsprämien, Wasserzinsen, Grundsteuern etc.) sowie die Mietzinseinnahmen per Besitzesantritt eine separate Abrechnung vor.
10. Der Berechtigte hat Kenntnis von den Mietverhältnissen bezüglich des Wohnhauses Assek.Nr. 638 und der Garage Assek.Nr. 3049. Diese gehen von Gesetzes wegen mit der Baurechtsbegründung auf ihn über. Der Berechtigte übernimmt sämtliche Schadenersatzansprüche, die aus einer vorzeitigen Kündigung der Mietverträge an den Eigentümer gestellt werden.

11. Der Berechtigte übernimmt das Wohnhaus Assek.Nr. 638, die Garage Assek. Nr. 3049 sowie die baurechtsbelastete Fläche im heutigen Zustand. Die Vertragsparteien sind von der Urkundsperson auf die Art. 192 bis 196 des Schweizerischen Obligationenrechts (OR) über die Rechtsgewährleistung sowie die Art. 197 ff. und 219 OR über die Sachgewährleistung (Mängelhaftung) aufmerksam gemacht worden.

Jegliche Sachgewährleistung des Eigentümers wird im gesetzlich zulässigen Rahmen wegbedungen. Dies beinhaltet insbesondere den Ausschluss der Haftung für die Beschaffenheit des Bodens (inkl. Abfallbelastungen), den Bauzustand der Gebäude sowie die Überbaubarkeit nach dem öffentlichen Recht oder des privaten Nachbarrechts.

Die Parteien sind von der Urkundsperson über die Bedeutung dieser Freizeichnungsklausel orientiert worden; insbesondere darüber, dass diese Vereinbarungen ungültig sind, wenn der Verkäufer dem Käufer die Gewährsmängel absichtlich bzw. arglistig oder grobfahrlässig verschwiegen hat (Art. 199 und 100 Abs. 1 OR).

Den Parteien ist die Bedeutung dieser Bestimmungen bekannt.

12. Die Parteien werden darauf aufmerksam gemacht, dass alle das Baurechtsgrundstück betreffenden Versicherungsverträge nach Art. 54 des Versicherungsvertragsgesetzes auf den Käufer übergehen, sofern dieser den Versicherungsunternehmen nicht innert 30 Tagen seit der Eigentumsübertragung (Grundbucheintragung) schriftlich mitteilt, dass er den Übergang ablehnt. Die obligatorische Versicherung der Gebäude bei der Gebäudeversicherungsanstalt des Kantons St. Gallen ist davon nicht betroffen.
13. Der Käufer kennt den Inhalt und die Bedeutung der aufgeführten Dienstbarkeit.
14. Wert und Ertrag des Landes sind von seinem jeweiligen Eigentümer, jene des Baurechts vom jeweiligen Bauberechtigten zu versteuern.
15. Sämtliche Erschliessungskosten für Strassen, Kanalisation, Elektrisch, Wasser, Daten usw. sowie sämtliche Anschlussgebühren bezahlt der Bauberechtigte. Bau- und Unterhaltsbeiträge für Strassen, Gewässer usw. gehen zulasten des Bauberechtigten.
16. Dieses Rechtsgeschäft bedarf gemäss Art. 32 und Anhang Ziffer 4.2 der Gemeindeordnung vom 8. Februar 2011, vom 26. September 2012 und vom 8. März 2016 der Genehmigung durch die Bürgerversammlung der Politischen Gemeinde Flawil. Der Gemeinderat genehmigte dieses Rechtsgeschäft an seinen Sitzungen vom 25. April 2023, vom 8. August 2023 und vom .....



17. Aufgrund der summarischen Prüfung der dem Grundbuchverwalter vorgelegten Urkunden kann dieses Rechtsgeschäft ohne Verweisung an die Bewilligungsbehörde nach dem Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) im Grundbuch eingetragen werden.

Der Käufer bestätigt, dass

- a) die vorliegende Baurechtsbegründung zugunsten der Wohn- und Baugenossenschaft Stickerquartier Flawil und auf deren Rechnung erfolgt;
- b) der Kaufpreis und die allfällige Überbauung ausschliesslich aus Mitteln und durch Personen finanziert werden, die für eine solche Finanzierung nicht unter die Bewilligungspflicht nach BewG fallen;
- c) am Gesellschaftskapital keine Personen beteiligt sind, die im Sinn von Art. 5 BewG als Personen im Ausland gelten;
- d) ihm keine Darlehen oder Kredite von einer Person im Ausland im Sinn von Art. 5 BewG gewährt worden sind oder gewährt werden;
- e) der Berechtigte auch nicht treuhänderisch für Personen im Ausland im Sinn von Art. 5 BewG handelt;
- f) er über die verwaltungs-, zivil- und strafrechtlichen Folgen einer falschen Erklärung informiert wurde.

Nach Art. 29 BewG gelten unter anderem folgende Strafbestimmungen:

Wer vorsätzlich einer zuständigen Behörde, dem Grundbuchverwalter oder dem Handelsregisterführer über Tatsachen, die für die Bewilligungspflicht oder für die Bewilligung von Bedeutung sind, unrichtige oder unvollständige Angaben macht oder einen Irrtum dieser Behörden arglistig benutzt, wird mit Freiheitsstrafe bis zu drei Jahren oder Geldstrafe bestraft.

Wer fahrlässig unrichtige oder unvollständige Angaben macht, wird mit Busse bis zu 50 000 Franken bestraft.

**Benötigte Dokumente dazu sind: HR-Auszug; Statuten; Gründungsbericht; Genossenschaftsverzeichnis, Eröffnungsbilanz**

18. Die Vertragsparteien haben Kenntnis, dass neben dem erwähnten gesetzlichen Pfandrecht allenfalls weitere gesetzliche Grundpfandrechte geltend gemacht werden können. Die Abklärung, ob allenfalls ausstehende Forderungen bestehen, ist allein Sache des Berechtigten.

Die Vertragsparteien bestätigen, dass sie durch die Urkundsperson über die Tragweite dieser Bestimmung orientiert worden sind und dass sie einen Auszug aus den einschlägigen Gesetzesbestimmungen über die gesetzlichen Grundpfandrechte erhalten haben.

Der Eigentümer sichert dem Berechtigten zu, dass keine öffentlich-rechtlichen Abgaben (inklusive Anschlussgebühren), für welche ein gesetzliches Pfandrecht besteht, ausstehend sind. Sollten wider Erwarten trotzdem noch gesetzliche Pfandrechte geltend gemacht werden, verpflichtet sich der Eigentümer zur Bezahlung oder anderweitigen Sicherstellung der entsprechenden Forderungen.

Die Parteien verpflichten sich, die obligatorischen Bestimmungen gemäss Ziffer 5, 14 und Ziffer 15 dieses Vertrages allfälligen Rechtsnachfolgern zu überbinden und denselben die gleiche Verpflichtung zur Weiterüberbindung aufzuerlegen.

9230 Flawil,

Eigentümer:

**Politische Gemeinde Flawil**

Gemeinderat Flawil

Der Gemeindepräsident:

Berechtigter:

**Wohn- und Baugenossenschaft**

**Stickerquartier Flawil**

Der Präsident:

Der Ratsschreiber:

Der Aktuar:

Dieser Baurechtsvertrag wird in einem Original ausgefertigt.

### **Öffentliche Beurkundung**

Der unterzeichnete Grundbuchverwalter beurkundet, dass dieser Baurechtsvertrag mit der Vereinbarung betreffend Baurechtszins, Unterhalt und Heimfallentschädigung von Metzger Elmar und von Gattiker Mark sowie von ..... und von .....gelesen worden ist. Sie haben den Inhalt genehmigt und diese Urkunde unterzeichnet.

Sie enthält den mitgeteilten Parteiwillen.

9230 Flawil,

,

Uhr

### **Grundbuchamt Flawil**

Armin Baumann

Grundbuchverwalter