

Liegenschaften  
Verwaltungen  
Bauberatung  
General-  
unternehmung  
Arbon  
Neukirch  
Roggwil  
Steinach

## Baurechtsvertrag

**Hector Bressan AG**, mit Sitz in 9320 Arbon, Seestrasse 70, 9320 Arbon

vertreten durch den einzelzeichnungsberechtigten Alex Bressan, von Bischofszell, in Roggwil  
-als Grundeigentümerin-

und der

**Stockwerkeigentümergeinschaft Seemoosholzstrasse 17 und 19 in 9320 Arbon**

als Bauberechtigte

wird folgender Baurechtsvertrag abgeschlossen:

### I. Baurechtsbelastetes Grundstück

Grundbuch Arbon  
Seemoosholzstrasse  
Parz. Nr. 3424 Teilfläche

### II. Baurecht

#### 1. Art

Die Hector Bressan AG, als Grundeigentümerin, räumt zu Lasten der Liegenschaft Nr. 3424 im Grundbuch Arbon und zugunsten der STWEG Seemoosholzstrasse 17 und 19 ein selbständiges und dauerndes Baurecht nach Massgabe der Art. 675 und 779 ff. ZGB sowie der nachfolgenden Bestimmungen ein.

#### 2. Umfang

Der Umfang und die Begrenzung der mit dem Baurecht belasteten Teilfläche des Grundstückes Nr. 3424 von Arbon im Ausmass von 5'996 m<sup>2</sup> ist im beiliegenden Situationsplan 1:500 rot eingezeichnet. Dieser Plan gilt als integrierter Bestandteil dieses Vertrages.

Mit dem Baurecht zwingend verbunden ist ein Anteil von 251 ‰ an der Gemeinschaftsparkfläche mit 5'910 m<sup>2</sup> (grau eingezeichnet). Dieser Anteil wird für die Berechnung des Baurechtszinses mit 1'482 m<sup>2</sup> zur Fläche des Baugrundstück dazugezählt. Die Kosten für die Erstellung der Parkfläche mit Spielplatz und Fusswegen sind im Landwert enthalten. An Unterhalt und Erneuerung der Parkfläche ist der Baurechtsnehmer mit 251 ‰ beteiligt.

Über Nutzung, Unterhalt und Erneuerung entscheidet die Miteigentümergeinschaft Parkanlage, Parz. Nr. ....

### **3. Inhalt**

Das Grundstück wird durch die Baurechtgeberin im Rahmen des Gestaltungsplans vom 22. Oktober 2018 überbaut.

### **4. Dauer/Verlängerung**

Das Baurecht dauert 100 Jahre, vom Grundbucheintrag an gerechnet.

Spätestens 10 Jahre (zehn Jahre) vor Ablauf der Baurechtsdauer treten die Parteien in Verhandlung über eine allfällige Verlängerung des Baurechtes.

### **5. Ordentlicher Heimfall**

Sofern keine Verlängerung des Baurechts erfolgt, fällt das Bauwerk mit Ablauf der Vertragsdauer der Grundeigentümerin heim und wird Bestandteil des Grundstücks.

Für das heimfallenden Bauwerk und die dazugehörigen Anlagen hat die Grundeigentümerin den Bauberechtigten eine Entschädigung in der Höhe von 80 % des marktkonformen Verkehrswertes zu leisten. Der massgebende Verkehrswert beruht auf einer Verkehrswertschätzung, erstellt durch einen von beiden Parteien gemeinsam bestimmten Schätzungsfachmann im Zeitpunkt des Heimfalles.

Sind beim Heimfall Gebäude oder Anlagen, nicht mehr verwendbar, haben die Bauberechtigten die Kosten für die Rückführung in den ursprünglichen Zustand (einschliesslich Entsorgung von Altlasten bzw. speziell zu entsorgender Einträge im Baugrund) zu übernehmen.

Gründe für Nichtverwendbarkeit sind beispielsweise:

- Durch Baureglements-Änderungen veränderte Nutzungsmöglichkeit.
- Fehlende Nachfrage für bestehende Bauten und Anlagen.

## 6. Übertragbarkeit

Das Baurecht ist übertragbar und vererblich. Die Übertragung bedarf der Genehmigung der Grundeigentümerin. Diese Genehmigung darf nur verweigert werden, wenn die Bestimmungen dieses Baurechtsvertrages vom Erwerber nicht in allen Teilen übernommen werden, oder bei Vorliegen anderer wichtiger Gründe wie beispielsweise der fehlenden Kreditwürdigkeit des Erwerbers.

Bei einer Verweigerung der Genehmigung können die Bauberechtigten das Schiedsgericht anrufen.

Diese Übertragungsbeschränkung wird im Sinne von Art. 779b Abs. 2 ZGB im Grundbuch vorgemerkt.

## 7. Aufnahme als Grundstück ins Grundbuch/Belastung

Dieses Baurecht ist als selbständiges und dauerndes Baurecht im Sinne von Art. 675 und 779 ZGB sowie Art. 943 ZGB unter Nr. 1 in das Grundbuch Arbon aufzunehmen. Als solches darf das Baurecht mit Dienstbarkeit (insbesondere Unterbaurechten) und Grundpfandrechten belastet werden.

## III. Baurechtszins

### Höhe / Zahlungsweise

Die jeweiligen Bauberechtigten entrichten der Grundeigentümerin während der ganzen Baurechtsdauer einen Baurechtszins, zahlbar im Voraus je auf den Beginn eines Kalenderquartals, erstmals pro rata ab dem Tag, an dem die erste Wohnung bezugsbereit ist. Die anrechenbare Fläche beträgt:

Baugrundstück	m <sup>2</sup>	5'996
Anteil Parkfläche 251 ‰	<u>m<sup>2</sup></u>	<u>1'482</u>
Total	m <sup>2</sup>	7'478

Der Bodenwert der baurechtsbelasteten Liegenschaft wird auf den Vertragsbeginn mit Fr. 1'000.- pro Quadratmeter festgesetzt und zum jeweiligen Hypothekarischen Referenzzinssatz bei Mietverhältnissen, im Minimum mit 2.0 %, im Maximum mit 6.0 % verzinst. Der Bodenwert ist ab Datum der Bezugsbereitschaft der ersten Wohnung alle fünf Jahre den Steigerungen des Landesindex für Konsumentenpreise (Berechnungsgrundlage: Dezember 2010 = 100 Punkte) anzupassen, falls er sich erhöht hat.

Der Baurechtszins wird im Sinne von Art. 779b Abs. 2 ZGB im Grundbuch vorgemerkt.

## **IV. Vorkaufsrechte**

Gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB besteht sowohl für die jeweilige Grundeigentümerin am Baurecht als auch für die jeweiligen Bauberechtigten am belasteten Grundstück ein gesetzliches Vorkaufsrecht.

Dieses Vorkaufsrecht wird hiermit gegenseitig aufgehoben und die Änderung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes ist im Grundbuch vorzumerken.

## **V. Weitere Bestimmungen**

### **1. Unterhaltspflicht**

Die Bauberechtigten sind verpflichtet, die Bauten, Anlagen und unüberbauten Teile des Baurechtsgrundstückes während der ganzen Baurechtszeit gut zu unterhalten. Der Grundeigentümerin ist eine Kontrolle gestattet.

### **2. Kostentragung**

Die Gebühren des Grundbuchamtes für diesen Vertrag bezahlt die Baurechtsgeberin. Die Kosten des Nachführungsgeometers für die erforderlichen Eintragungen im Grundbuch, die Ausmarchungen des Baurechts und die Aufnahme der neuerstellten Baute und der Anlagen in den Plan für das Grundbuch gehen zulasten der Baurechtsgeberin.

### **3. Schäden**

Für alle Schäden, die die jeweilige Grundeigentümerin im Sinne von Art. 58 ff. OR zu zahlen hat, hat sie im vollen Umfang ein Rückgriffrecht auf die jeweiligen Bauberechtigten. Sobald die Grundeigentümerin diesbezüglich gerichtlich belangt wird, hat sie den jeweiligen Bauberechtigten den Streit zu verkünden.

### **4. Abgaben**

Öffentlich-rechtliche Abgaben gehen insoweit zulasten der jeweiligen Grundeigentümerin, als sie auch für das unüberbaute Land zu leisten wären, alle andern Abgaben gehen zulasten der jeweiligen Bauberechtigten. Wird eine solche Abgabe von Gesetzes wegen bei der Gegenpartei erhoben, ist der gemäss dieser Vereinbarung zahlungspflichtige Vertragspartner ersatzpflichtig.

### **5. Besitzesantritt**

Der Antritt erfolgt mit dem Grundbucheintrag dieses Baurechtsvertrages.

**6. Rechtsnachfolge**

Die Parteien sind verpflichtet, jedem ihrer Rechtsnachfolger sämtliche Bedingungen dieses Vertrages zu überbinden, einschliesslich der Überbindungsklausel.

**7. Schiedsgericht**

Mit Ausnahme der Streitigkeiten über einen vorzeitigen Heimfall entscheidet bei Uneinigkeiten über die Auslegung von Vertragsbestimmungen wie auch über Schätzungen, Anpassung des Baurechtszinses, Verweigerung der Übertragungsgenehmigung usw. endgültig ein Schiedsgericht.

Jede Partei ernennt einen Schiedsrichter; die beiden Parteivertreter bezeichnen einen Obmann. Kommt eine Vertragspartei der Aufforderung, einen Schiedsrichter zu wählen, nicht nach, oder können sich die beiden Parteivertreter nicht auf einen Obmann einigen, so werden diese durch den Präsidenten des Obergerichtes des Kantons Thurgau bezeichnet.

**8. Vormerkungen**

Auf die Vormerkung weiter vertraglicher Bestimmungen im Grundbuch, gestützt auf Art. 779b Abs. 2 ZGB wird verzichtet.