Öffentliche Beurkundung

BAURECHTSVERTRAG

zwischen der

Politischen Gemeinde Steckborn
Seestrasse 123, 8266 Steckborn
(UID: CHE-115.084.271)

vertreten durch den Stadtpräsidenten Roger Forrer, Steckborn und den Stadtschreiber Hanns Wipf, Kreuzlingen

«Grundeigentümerin»

und der

Wohnbaugenossenschaft Linde
Genossenschaft mit Sitz in Steckborn TG
(UID: CHE-198.741.379)

vertreten durch die Kollektivzeichnungsberechtigten Gregor Rominger, von Pontresina, in Steckborn und Andrea Regina Hess, von Amriswil, in Steckborn

«Bauberechtigte»

Vorbemerkungen

Auf der Liegenschaft Nr. 261 Grundbuch Steckborn der Politischen Gemeinde Steckborn, soll eine Wohn- und Gewerbeüberbauung realisiert werden. Das Bauvorhaben basiert auf einem im Jahr 2014 durchgeführten Architekturwettbewerb und dem anschliessend ausgearbeiteten Gestaltungsplan.

Aufgrund dessen vereinbaren die Parteien:

1. BAURECHTSDIENSTBARKEIT

Die Grundeigentümerin bestellt ein selbständiges, dauerndes und übertragbares Baurecht im Sinne des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB), das mit folgendem Wortlaut als Personaldienstbarkeit zugunsten der Bauberechtigten und zulasten des nachbezeichneten Grundstücks im Grundbuch einzutragen und als Grundstück im Grundbuch aufzunehmen ist:

1.1. Personaldienstbarkeit

«Selbständiges und dauerndes Baurecht für eine Wohn- und Gewerbeüberbauung»
zugunsten der **Wohnbaugenossenschaft Linde**, Genossenschaft mit Sitz in Steckborn TG, UID: CHE-198.741.379
zulasten Liegenschaft Nr. 261 Grundbuch Steckborn, Plan-Nr. 3

Inhalt und Umfang
Die jeweilige Eigentümerin des belasteten Grundstückes gestattet der Bauberechtigten auf dem im Vertragsplan grün umrandeten bzw. auf dem im Plan der Nachführungsmutation Nr. 2005 als Nr. D61 eingezeichneten Fläche im Rahmen der öffentlich-rechtlichen Vorschriften sowie der vertraglichen Vereinbarungen dieses Vertrages eine Wohn- und Gewerbeüberbauung zu erstellen und fortbestehen zu lassen.

Die Bauberechtigte ist befugt, die nicht überbaute Baurechtsfläche als Umgebung zu gestalten und zu benützen.

Die Bauberechtigte ist verpflichtet, Gebäude und Umschwung während der ganzen Baurechtsdauer ordnungsgemäss zu unterhalten

Dauer

Das Baurecht dauert 60 Jahre von der Grundbucheintragung an gerechnet.

Vorbehalten bleibt der vorzeitige Heimfall gemäss Ziff. 2.2 dieses Vertrages.

Betreffend Optionen für Baurechtsverlängerung vgl. Ziff. 5.18 der weiteren Bestimmungen.

1.2. Beschrieb des mit dem Baurecht belasteten Grundstücks

Grundbuch Steckborn

Liegenschaft Nr. 261
Plan Nr. 3, Steckborn

8'326 m²

Wohnhaus Vers.Nr. 594.303, Frauenfelderstrasse 13 [103 m²]
Bezirksgebäude Vers.Nr. 594.670, Frauenfelderstrasse 11, Polizei [173 m²]
Gartenhaus Vers.Nr. 594.1446, Frauenfelderstrasse [12 m²]
Wohnhaus Vers.Nr. 594.305, Frauenfelderstrasse 9 [191 m² von 192 m²]
Wohnhaus Vers.Nr. 594.305, Frauenfelderstrasse 7 [166 m²]
Vereinsgebäude Vers.Nr. 594.306, Frauenfelderstrasse 5 [679 m²]
Garage; Gefängnishof (nv), Frauenfelderstrasse [75 m²]
Gartenanlage [5'488 m²], übrige befestigte Fläche [1'439 m²]

Erwerbstitel

Kauf 02.02.1956 Beleg 24
Tausch 06.04.1973 Beleg 51
Gemeindezusammenschluss 11.02.1999 Beleg 44
Kauf 19.07.2006 Beleg 457
Tausch 17.06.2011 Beleg 596

Anmerkungen

Keine

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

719	Last: Baurecht für Barriereanlage zugunsten Nr. 615 24.03.1944 Beleg SP719
1751	Last: Durchleitungsrecht für Kabel zugunsten Swisscom (Schweiz) AG, Handelsregister-nummer: CH-035.3 016.930-9, mit Sitz in Ittigen BE, Bern 19.02.1951 Beleg 32

Grundpfandrechte

Keine

2. BEENDIGUNG DES BAURECHTSVERHÄLTNISSES

2.1. Ordentlicher Heimfall

Auf den Zeitpunkt des Ablaufs des Baurechts gehen die durch die Bauberechtigte erstellten Bauten und Anlagen in das Eigentum der Grundeigentümerin über. Diese entschädigt die ausgewiesenen, noch nicht amortisierten Nettoanlagekosten (Erstellungskosten zuzüglich späterer Wertvermehrungen, abzüglich allfälliger Subventionen). Die Nettoanlagekosten sind ab Beginn des 3. Jahres nach Baurechtsunterzeichnung jährlich mit ½ % zu amortisieren.

Die jährlich in den Erneuerungsfonds einzulegenden Mittel von mindestens 1 % des Gebäudeversicherungswerts gehen, soweit sie nicht für tatsächliche Erneuerungen verwendet wurden, an die Grundeigentümerin über.

Die Bauabrechnung ist spätestens 12 Monate nach Vollendung der Neubauten oder späteren wertvermehrenden Aufwendungen der zuständigen Amtsstelle der Politischen Gemeinde Steckborn zur Prüfung und Genehmigung einzureichen.

2.2. Vorzeitiger Heimfall

Die Grundeigentümerin kann den vorzeitigen Heimfall herbeiführen, wenn die Bauberechtigte in grober Weise ihr dingliches Recht überschreitet oder vertragliche Verpflichtungen verletzt (Art. 779 f–h ZGB).

Für die Festsetzung der Entschädigung und die Übergabe des Erneuerungsfonds gilt sinngemäss die Regelung des ordentlichen Heimfalls, wobei ein schuldhaftes Verhalten der Bauberechtigten als Herabsetzungsgrund berücksichtigt wird (Art. 779 g ZGB) und zu einer Reduktion auf bis zu 50% des nach Ziff. 2.1 festgesetzten Wertes führen kann.

Die beim ordentlichen oder vorzeitigen Heimfall des Baurechts geschuldete Entschädigung für die Übernahme der Bauten und Anlagen ist in erster Linie für die Rückzahlung der Grundpfandschulden zu verwenden; die Auszahlung kann erst nach Zustimmung der Grundpfandgläubiger erfolgen (Art. 779d ZGB). Die Grundeigentümerin ist alsdann berechtigt, allfällige Guthaben gegenüber der Bauberechtigten mit der Heimfallsentschädigung zu verrechnen.

Diese Vereinbarungen über die Höhe und die Festsetzung der Heimfallsentschädigung sind im Grundbuch **vorzumerken** (Art. 779a und 779b Abs. 2 ZGB).

3. BAURECHTSZINS

3.1. Festsetzung

Für die erstmalige Festsetzung des Baurechtszinses ist massgebend:

GR al

- der Landwert beträgt CHF1'968'773.65 (Entspricht dem heutigen Buchwert für die Grundstücke von CHF 1'739'001.- gemäss der Bilanz der Jahresrechnung 2015 der Stadt Steckborn zuzüglich aufgelaufene Kosten für Architekturwettbewerb von CHF 229'772.65).
- der im Zeitpunkt des Vertragsvollzugs geltende Zinssatz (auf ¼ % aufgerundeter Durchschnitt des mietrechtlichen Referenzzinssatzes in den vergangenen fünf Kalenderjahren).

Der jährliche Baurechtszins beträgt total CHF 59'063.20.

Der Baurechtszins ist im Voraus in halbjährlichen Raten je am 1. Januar und 1. Juli zu bezahlen. Die Zinspflicht beginnt mit der Bezugsbereitschaft der ersten Wohnung / des ersten Gewerberaumes. In begründeten Ausnahmefällen kann auf Antrag der Bauberechtigten der Beginn der Zinspflicht für eine befristete Dauer ganz oder teilweise hinausgeschoben werden. Der Baurechtszins gilt erstmals für die Dauer von fünf Jahren ab Grundbucheintragung. Nachher wird er alle fünf Jahre aufgrund der nachstehenden Regelungen Ziff. 3.2 bis 3.3 angepasst. Wird eine termingerechte Baurechtszinsanpassung nicht geltend gemacht, kann diese innert zwei Jahren nach der Fälligkeit auch rückwirkend erfolgen.

3.2. Anpassung Landwert

3.2.1. Anpassung an die Teuerung

Der für die erstmalige definitive Baurechtszinsberechnung ermittelte Landwert entspricht dem Punktestand des Schweizerischen Landesindexes der Konsumentenpreise (LIK) im Zeitpunkt der Eintragung des Baurechts im Grundbuch.

Dieser Landwert erhöht bzw. vermindert sich bei einer Anpassung des Baurechtszinses um 50 Prozent der Steigerung/Senkung des LIK seit der erstmaligen Festsetzung bzw. letztmaligen Anpassung. Eine allfällige Verminderung des Landesindexes wird nur berücksichtigt, wenn damit der ursprüngliche Landwert nicht unterschritten wird.

3.2.2. Erhöhung Nutzfläche

Bei einer nachträglichen höheren Ausnützung des Landes (An- und Neubauten, Dachausbauten, Aufstockungen etc.) erfährt der Landwert eine Steigerung im Verhältnis der erhöhten Nutzfläche zur Bestehenden.

Der Wert, um den der Landwert erhöht wird, unterliegt im Sinne von Ziff. 3.2.1 bei späteren Baurechtszinsanpassungen ebenfalls einer Anpassung um 50 Prozent der Teuerung (seit der erstmaligen Berücksichtigung der Erhöhung der Nutzfläche). Diese Anpassung kann rückwirkend auf den Zeitpunkt der Bezugsbereitschaft der neuen Flächen geltend gemacht werden.

3.3. Anpassung Zinssatz

Der neu anwendbare Zinssatz ermittelt sich aufgrund des auf ¼ % aufgerundeten Durchschnitts des mietrechtlichen Referenzzinssatzes der vergangenen fünf Jahre. Bei einer Zinsneuberechnung im Jahre 2026 wäre beispielsweise der Durchschnittszinssatz der Kalenderjahre 2021 bis 2025 massgebend.

Für den Fall, dass der erwähnte Referenzzinssatz für Hypotheken im Mietrecht aufgegeben werden sollte, vereinbaren die Parteien einen neuen Zinssatz, der mit den bisher verwendeten Zinssätzen vergleichbar ist.

Diese Vereinbarungen über den Baurechtszins sind im Grundbuch **vorzumerken** (Art. 779a Abs. 2 ZGB).

4. BESTEHENDE BAUTEN UND ANLAGEN

Allfällige Bauten und Anlagen auf dem baurechtsbelasteten Grundstück gehen mit der Eintragung dieses Baurechts im Grundbuch entschädigungslos ins Eigentum der Bauberechtigten über. Der Rückbau erfolgt durch die Bauberechtigte auf deren Kosten.

GR ab

5. WEITERE BESTIMMUNGEN

5.1. Besitzesantritt / Abrechnung

Der Besitzesantritt durch die Bauberechtigte in Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahr erfolgt mit dem grundbuchlichen Vertragsvollzug (Ziff. 5.25). Die Parteien verzichten auf eine separate Abrechnung über laufende Einnahmen und Aufwendungen.

5.2. Gewährleistung

Den Parteien sind die Artikel 192 bis 197 des Schweizerischen Obligationenrechts (OR) über die Rechtsgewährleistung sowie die Artikel 197 ff. und 219 OR über die Sachgewährleistung (Mängelhaftung) bekannt.

Die Bauberechtigte übernimmt das Vertragsobjekt in dem ihr bekannten, heutigen Zustand. Jede Gewährleistungspflicht der Grundeigentümerin für Sach- und Rechtsmängel am Vertragsobjekt wird wegbedungen, soweit nachstehend (Ziff. 5.3) nicht eine solche ausdrücklich übernommen wird. Vorbehalten bleiben Art. 192 Abs. 3 und Art. 199 OR, wonach eine Aufhebung oder Beschränkung der Gewährleistungspflicht ungültig ist, wenn die Grundeigentümerin das Recht eines Dritten absichtlich oder Gewährsmängel arglistig verschwiegen hat.

5.3. Altlasten und Bodenbelastungen

5.3.1. Registereinträge

Das bezeichnete Grundstück Lindenareal ist nicht im Kataster der belasteten Standorte des Kantons Thurgau eingetragen.

5.3.2. Unerwartete Belastungen

Sollte sich bei der Ausführung des Bauvorhabens entgegen den Erwartungen ergeben, dass Belastungen vorhanden sind, sind diese durch die Bauberechtigte und auf Kosten der Bauberechtigten im Rahmen des Bauvorhabens zu bereinigen.

GR ah

5.4. Projektentwicklung und Bauausführung

5.4.1. Weiterbearbeitung und Realisierung des Wettbewerbsprojektes

Die Politische Gemeinde Steckborn führte 2014 einen Architekturwettbewerb durch. Auf der Basis des erstrangigen Projektes wird ein Gestaltungsplan erarbeitet. Die Bauberechtigte verpflichtet sich, dieses Projekt weiterzubearbeiten und bis zur Realisierung zu bringen. Die im Wettbewerbsprogramm formulierten Zielsetzungen sind für die Weiterbearbeitung zu berücksichtigen. Als Kostenziel sind die Anlagekostenlimiten des Bundesamtes für Wohnungswesen BWO zu erreichen.

Zur Qualitätssicherung nimmt mindestens ein Vertreter der Grundeigentümerin Einsitz in der Baukommission.

5.4.2. Baugesuch und Baubeginn

Das Baugesuch ist innert 18 Monaten nach rechtskräftiger Genehmigung dieses Vertrags der Baubewilligungsbehörde einzureichen. Vor der Eingabe ist die schriftliche Zustimmungserklärung der Grundeigentümerin einzuholen. Die Bauberechtigte ist bereits nach Unterzeichnung dieses Vertrags ermächtigt, alle Vorkehrungen zur Erlangung der erforderlichen Baubewilligung zu treffen und nach Vorliegen der entsprechenden Unterschrift der Grundeigentümerin das Baugesuch einzureichen.

Die Bauberechtigte hat mit dem Bau innert 18 Monaten nach dem grundbuchlichen Vollzug dieses Vertrags zu beginnen (Ziff. 5.25). Falls wegen der Bereinigung von Auflagen aus der Baubewilligung oder aus andern Gründen eine angemessene Fristerstreckung notwendig ist, kann die Grundeigentümerin eine solche auf schriftliches Gesuch hin gewähren.

Die Grundeigentümerin ist berechtigt, die bauliche Ausführung zu überprüfen.

GR

5.5. Bewirtschaftung

5.5.1. Erlasse für den gemeinnützigen Wohnungsbau

Die Bauberechtigte verpflichtet sich, die Wohnungen nach dem Selbstkostenprinzip (Kostenmietmodell) zu bewirtschaften und zu vermieten.

5.5.2. Gewerbenutzungen

Gewerblich genutzte Räume werden zu ortsüblichen Konditionen vermietet.

5.5.3. Parkplätze

Die Bauberechtigte verpflichtet sich auf Verlangen mind. 20 Parkplätze in der Tiefgarage in Dauermiete den Bewohnern des benachbarten historischen Stadtkerns zur Verfügung zu stellen.

5.6. Spätere bauliche Veränderungen

Projektentwicklung

Bei späteren baulichen Veränderungen (insbesondere Massnahmen, die das äussere Erscheinungsbild betreffen) und umfassenden Renovationen ist das Projekt analog den Bestimmungen gemäss Ziff. 5.4 zu entwickeln und auszuführen. Nebst der Baubewilligung bedürfen solche Veränderungen der schriftlichen Zustimmung der Grundeigentümerin.

Berücksichtigung beim Heimfall

Veränderungen, die ganz oder teilweise als wertvermehrende Aufwendungen beim Heimfall angerechnet werden sollen, sind vorgängig von der Grundeigentümerin genehmigen zu lassen (Anforderungen und Vorgehen vgl. Ziff. 2.1).

5.7. Aufhebung des Baurechtsvertrags und Folgen

5.7.1. Kann der Baurechtsvertrag aus Gründen, welche die Bauberechtigte zu vertreten hat, nicht im Grundbuch eingetragen werden, trägt diese die aufgelaufenen Projektentwicklungskosten (Wettbewerbskosten und Planerleistungen). Die Grundeigentümerin hat

GR ah

Anspruch auf die Übernahme des Projekts und entschädigt die weiter verwendbaren Unterlagen angemessen.

5.7.2. Kann der Baurechtsvertrag aus Gründen, welche die Bauberechtigte nicht zu vertreten hat, nicht im Grundbuch eingetragen werden (z.B. Änderung der baurechtlichen Voraussetzungen, Ablehnung des Baurechts durch die zuständigen politischen Instanzen), übernimmt die Grundeigentümerin die Kosten für die Projektentwicklung, soweit diese zur Genehmigung des Baurechtsvertrags notwendig waren.

Falls die Bauberechtigte das Projekt vor der Vertragsgenehmigung über den erwähnten Stand hinaus entwickelt, übernimmt sie diese Aufwendungen auf eigenes Risiko.

5.7.3. Sofern die Bauberechtigte – gleichgültig aus welchen Gründen – nicht innert vereinbarter Frist das Baugesuch einreicht bzw. mit der Ausführung des Bauvorhabens beginnt, ist der Baurechtsvertrag auf Verlangen der Grundeigentümerin aufzuheben. Ist der Baurechtsvertrag bereits im Grundbuch eingetragen, bietet die Bauberechtigte Hand zur Löschung. Sie sorgt für die nötigen Bewilligungen. Die entstandenen Projektentwicklungskosten trägt die Bauberechtigte.

5.7.4. Wird der Baurechtsvertrag aus irgendwelchen Gründen nicht innert 5 Jahren seit der Vertragsbeurkundung im Grundbuch eingetragen, kann jede Partei dessen Aufhebung verlangen.

5.8. Informationspflichten / Abgaben / Haftung

Die Bauberechtigte hat sämtliche Prozesse, Administrativverfahren und dergleichen, die gegen sie angehoben werden oder die sie selber anhebt und die direkt oder indirekt das Baurecht betreffen, der Grundeigentümerin anzuzeigen, damit dieser gegebenenfalls intervenieren kann.

Die Bauberechtigte trägt alle mit den Bauten und Anlagen und dem Baurecht verbundenen öffentlich- und privatrechtlichen Verpflichtungen.

GR

Werden Steuern und Abgaben, die das Baurechtsobjekt betreffen, bei der Grundeigentümerin erhoben, so hat die Bauberechtigte dieser in vollem Umfang Ersatz zu leisten. Steuern und Abgaben, die sich auf den mit dem Baurecht belasteten Boden allein beziehen, werden von der Grundeigentümerin getragen.

Die Bauberechtigte übernimmt die gesetzlichen Haftungen (Werk- und Grundeigentümerhaftung) bezüglich der Bauten und Anlagen und des baurechtsbelasteten Grundstücks. Wird die Grundeigentümerin trotzdem als Eigentümerin des mit dem Baurecht belasteten Bodens von einem Dritten belangt (z. B. gestützt auf Art. 679 und 684 ZGB oder Art. 58 OR), so steht ihr in vollem Ausmass der Rückgriff auf die Bauberechtigte zu. Sofern die Grundeigentümerin es verlangt, ist die Bauberechtigte verpflichtet, einen gegen die Erstgenannte erhobenen Prozess auf eigene Kosten und Gefahr zu führen. Dagegen steht der Bauberechtigten, sofern diese von einem Dritten direkt belangt wird, keinerlei Rückgriff auf die Grundeigentümerin zu.

Die Grundeigentümerin ist nicht berechtigt, ohne Einwilligung der Bauberechtigten gerichtliche Klagen anzuerkennen oder Vergleiche abzuschliessen, welche die Bauberechtigte belasten.

Die Bauberechtigte ist verpflichtet, sich gegen alle Haftungsrisiken stets angemessen zu versichern und dabei die Grundeigentümerin für gesetzliche Haftungen -soweit möglich- mitzuversichern. Sie hat der Grundeigentümerin eine Kopie der entsprechenden Versicherungsunterlagen inkl. Begünstigungsklausel zu übergeben und die Prämienzahlung ist jedes Jahr unaufgefordert nachzuweisen.

5.9. Bestehende Vertragsverhältnisse

Die Grundeigentümerin wird alle bestehenden Mietverhältnisse vor dem grundbuchlichen Vollzug des Baurechtsvertrags kündigen.

GR

5.10. Versicherungsverträge

Die Vertragsparteien haben Kenntnis von Artikel 54 des Versicherungsvertragsgesetzes (VVG). Private Schaden- und Haftpflichtversicherungen gehen auf die erwerbende Partei über, sofern sie nicht innert 30 Tagen, von der Eigentumsübertragung an gerechnet, den Versicherungsgesellschaften schriftlich mitteilt, sie lehne den Übergang ab.

5.11. Unterhaltsverpflichtung und Erneuerungsfonds

Die Bauberechtigte ist verpflichtet, die Bauten und Anlagen sowie den Umschwung während der Dauer des Baurechts ordnungsgemäss zu unterhalten.

Die Grundeigentümerin ist berechtigt, die Bauten und Anlagen sowie den Umschwung auf ihren baulichen Zustand hin periodisch zu prüfen. Zu diesem Zweck wird den Organen der Grundeigentümerin ein entsprechendes Zutrittsrecht zu den Bauten und Anlagen sowie dem Umschwung eingeräumt, das im jeweiligen Einvernehmen mit der Bauberechtigten ausgeübt werden kann.

Bei Verletzung der Unterhaltspflicht sowie die Nichteinzahlung der jährlichen Summe von 1% des Gebäudeversicherungswertes in den Erneuerungsfonds gemäss Ziff. 2.1. hiervor oder die Verweigerung des Zutrittsrechts, kann die Grundeigentümerin den vorzeitigen Heimfall herbeiführen.

5.12. Vorkaufsrechte

Als Vorkaufsfall gilt auch ein Übergang des Baurechtes infolge Fusion auf einen anderen Rechtsträger.

Jede Veräusserung und Fusion braucht zwingend die vorgängige schriftliche Zustimmung der Grundeigentümerin.

Hinsichtlich der sowohl der Grundeigentümerin als auch der Bauberechtigten, insbesondere auch im Sinne von Art. 682 ZGB, zustehenden Vorkaufsrechte wird folgendes vereinbart:

5.12.1. Vorkaufsrecht der Grundeigentümerin

Die Grundeigentümerin ist berechtigt, bei Geltendmachung des Vorkaufsrechtes, das Baurechtsgrundstück zu dem von dritter Seite angebotenen Preis, höchstens jedoch zu dem nach der in Ziff. 2.1 (ordentlicher Heimfall) getroffenen Regelung zu berechnenden Preis zu erwerben.

Für die Ausübung des Vorkaufsrechtes wird der Grundeigentümerin eine Frist von 12 Monaten, gerechnet vom Empfang der nach Art. 681a ZGB zu erlassenden Mitteilung an, eingeräumt.

5.12.2. Vorkaufsrecht der Bauberechtigten

Die Bauberechtigte ist berechtigt, das Vorkaufsrecht zu dem von dritter Seite angebotenen Preis im Sinne von Art. 681 ZGB auszuüben. Für die Ausübung des Vorkaufsrechtes steht ihr eine Frist von 6 Monaten zu.

Diese Änderungen zu den gesetzlichen Vorkaufsrechten sind sowohl auf dem baurechtsbelasteten Grundstück als auch beim Baurechtsgrundstück **vorzumerken.**

5.13. Sicherstellung des Baurechtszinses

Zur Sicherstellung des Baurechtszinses und aller aus dem Baurechtsvertrag entstehenden Verpflichtungen bestellt die Bauberechtigte zugunsten der Grundeigentümerin und zulasten des Baurechtsgrundstückes eine Grundpfandverschreibung (Maximalhypothek) in der Höhe des dreifachen jährlichen Baurechtszinses, gerundet auf Fr. 10'000.–. Dies ergibt einen Betrag von CHF 180'000.–. Diese wird einstweilen an erster Pfandstelle errichtet.

Die Grundeigentümerin verpflichtet sich gegenüber der Bauberechtigten, dieser Grundpfandverschreibung einen Kapitalvorgang von höchstens 90 % der Nettoanlagekosten mit einem Maximalzinsfuss von 10 % vorstellen zu lassen.

GR

Diese Grundpfandverschreibung ist anlässlich des grundbuchlichen Vollzugs des Baurechtsvertrags zulasten des Baurechtsgrundstücks im Grundbuch einzutragen.

5.14. Rechtseinräumungen an Dritte; Verbot von Unterbaurechten und Verbot der Ausgestaltung zu Stockwerkeigentum

Alle Rechtseinräumungen an Dritte, die über den in diesem Vertrag beschriebenen Umfang des Baurechts hinausgehen (z. B. Zulassung von Erdankern, Einräumung von beschränkten dinglichen Rechten), fallen in die Zuständigkeit der Grundeigentümerin.

Die Einräumung von Unterbaurechten und die Ausgestaltung des Baurechtes zu Stockwerkeigentum oder die Vormerkung von Mietverträgen ist nicht gestattet.

5.15. Landbeanspruchung durch die Politische Gemeinde Steckborn

Die Grundeigentümerin ist berechtigt, Teile des baurechtsbelasteten Grundstücks für öffentliche Zwecke (z. B. Trottoir, Werkleitungen, Fusswegverbindung) entschädigungslos zu beanspruchen und deren Entlassung aus dem Baurechtsvertrag entschädigungslos zu verlangen, soweit dadurch die bauliche Ausnützung oder die Bewirtschaftung nicht wesentlich eingeschränkt werden.

5.16. Gegenseitige Rechtseinräumungen

Sofern die von der Bauberechtigten beabsichtigten Bauvorhaben Grundbucheintragungen zulasten des baurechtsbelasteten Grundstückes erfordern (z. B. öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen), ist die Grundeigentümerin bereit, diese zu prüfen.

Die Bauberechtigte duldet zu Gunsten der Gemeinde entschädigungslos den Fortbestand allfälliger bestehender und die Erstellung neuer Leitungen und Anlagen. Auf Wunsch der Leitungsberechtigten sind diese Leitungen entschädigungslos als Dienstbarkeiten im Grundbuch einzutragen zu lassen. Müssen im Rahmen von Bauvorhaben der Bauberechtigten bestehende Leitungen und Anlagen verlegt oder angepasst werden, ge-

GR ah

hen die Kosten zu Lasten der Bauberechtigten. Vorbehalten bleibt eine vertragliche Kostentragungspflicht der Leitungsbauberechtigten.

Die Parteien verpflichten sich gegenseitig, die im Zusammenhang mit der Erstellung der Wohn- und Gewerbeüberbauung gemäss Gestaltungsplan erforderlichen Rechtseinräumungen zu gewähren und diese auf Begehren einer Partei als Dienstbarkeiten im Grundbuch einzutragen. Die Kosten für die Erstellung von Anlagen trägt der jeweilige Verursacher bzw. künftige Nutzer. Die Unterhaltskosten für gemeinsam benützte Anlagen werden im Verhältnis des Interesses getragen.

5.17. Erhöhung der baulichen Ausnützung

Eine allfällige künftige Ausnützungsreserve des Landes als Folge einer späteren Aufzonung oder anderen öffentlich-rechtlichen planerischen Massnahmen gehört der Grundeigentümerin. Diese kann nach eigenem Ermessen selbst oder durch Abgabe an Dritte darüber verfügen.

5.18. Option auf Baurechtsverlängerung

Die Bauberechtigte kann 5 bis 10 Jahre vor Ablauf des Baurechts im Sinne einer Option zweimal eine Verlängerung um je 20 Jahre zu den dannzumal geltenden Vertragsbestimmungen schriftlich verlangen, sofern die Politische Gemeinde Steckborn innert 12 Monaten seit der Optionserklärung keine eigenen Bedürfnisse oder öffentlichen Interessen geltend macht.

Die Grundeigentümerin kann aufgrund einer eigenen Einschätzung auch verlangen, dass anstelle der bestehenden Überbauung ein Ersatzneubau erstellt wird. In diesem Fall erhält die Bauberechtigte gegenüber anderen Bewerbern ein Vorrecht zum Abschluss eines neuen Baurechtsvertrags zu den dannzumal geltenden Bedingungen. Übt die Bauberechtigte dieses Vorrecht nicht innert 12 Monaten nach der Mitteilung durch die Grundeigentümerin aus, entfallen die Verlängerungsoptionen und das Grundstück fällt im Sinne eines ordentlichen Heimfalls mit Ablauf der Baurechtsdauer an die Politische Gemeinde Steckborn zurück.

GR

5.19. Jahresrechnungen

Die Bauberechtigte stellt der Politischen Gemeinde Steckborn jährlich die Jahresrechnung zu, in der Buchwert, Amortisations-/Heimfallskonto und Erneuerungsfonds ausgewiesen sind.

Wird die Jahresrechnung nicht mindestens einer eingeschränkten Revision unterzogen oder ergibt sich aus der Jahresrechnung, dass der Erneuerungsfonds nicht gemäss diesem Baurechtsvertrag geäufnet wurde, so steht der Bauberechtigten ein vorzeitiges Heimfallsrecht zu.

5.20. Abtretungs- und Verrechnungsverbot

Der Bauberechtigten ist es verboten, Forderungen aus diesem Vertrag ohne vorgängige schriftliche Zustimmung der Grundeigentümerin abzutreten oder Forderungen der Grundeigentümerin mit eigenen Forderungen zur Verrechnung zu bringen.

5.21. Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder nach Vertragsschluss unwirksam oder undurchführbar werden, bleibt davon die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen unberührt. An die Stelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung soll diejenige wirksame und durchführbare Regelung treten, deren Wirkungen der wirtschaftlichen Zielsetzung (gemeinnütziger Wohnungsbau) am nächsten kommen, welche die Vertragsparteien mit der unwirksamen bzw. undurchführbaren Bestimmung verfolgt haben. Die vorstehenden Bestimmungen gelten entsprechend für den Fall, dass sich der Vertrag als lückenhaft erweist.

5.22. Grundbuchkosten

Alle mit diesem Baurechtsvertrag verbundenen Grundbuchkosten werden von den Parteien je zur Hälfte bezahlt.

GR

5.23. Übertragung des Baurechts

Die Übertragung des Baurechts auf einen Rechtsnachfolger ist grundsätzlich möglich, bedarf aber zwingend der vorgängigen schriftlichen Zustimmung der Grundeigentümerin. Die Zustimmung darf nur aus wichtigen Gründen (z.B. wegen fehlender Kreditwürdigkeit, mangelnder Gewährleistung des gemeinnützigen Charakters der Überbauung, fehlende Zuweisung eines allfälligen Liquidationserlöses an die Politische Gemeinde Steckborn) verweigert werden.
Diese Vereinbarung über die Übertragungsbeschränkung ist im Grundbuch **vorzumerken** (Art. 779a und 779b Abs. 2 ZGB).

Bei jeder Übertragung des Baurechts an einen Rechtsnachfolger behält sich die Grundeigentümerin vor, wegen grober Verletzung der vertraglichen Verpflichtungen den vorzeitigen Heimfall herbeizuführen, insbesondere wenn die Übertragung unmittelbar oder mittelbar dazu führt, dass die den Baurechtsbestimmungen zu Grunde liegende Gemeinnützigkeit der Genossenschaft verloren geht oder der Liquidationserlös der Genossenschaft nicht mehr der Grundeigentümerin zusteht.

5.24. Erfüllungsbedingungen

Der Abschluss dieses Baurechtsvertrags erfolgt unter folgenden Bedingungen:

- Rechtskräftige Genehmigung durch die zuständigen Instanzen der Politischen Gemeinde Steckborn;
- Genehmigung durch die zuständigen Instanzen der Bauberechtigten;
- Rechtskräftige Baubewilligung für das auf dem Wettbewerbsverfahren basierende Bauprojekt.

5.25. Grundbuchlicher Vollzug

Die Anmeldung dieses Baurechtsvertrags zur Eintragung ins Grundbuch hat innert 60 Tagen nach Erfüllung der Bedingungen zu erfolgen. Nach Ablauf dieser Frist befindet sich die säumige Partei in Verzug. Die erfüllungsbereite Partei hat ihr eine Nachfrist im Sinne von Art. 107 OR zu setzen.

GR

5.26. Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland

Die Vertragsparteien sind auf die Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) und die dazugehörende Verordnung (BewV) hingewiesen worden.

Die Vertreter der Bauberechtigten bestätigen,

- dass es sich bei der Bauberechtigten um eine gemeinnützige Baugenossenschaft handelt, an der das Gemeinwesen beteiligt ist,
- dass die Bauberechtigte einen weiten, in der Bevölkerung gestreuten Kreis von Genossenschaftern hat und
- dass die Bauberechtigte deshalb für dieses Rechtsgeschäft keiner Bewilligung bedarf.

Die Parteien kennen die verwaltungs-, zivil- und strafrechtlichen Sanktionen laut BewG 25 ff., die Bauberechtigte insbesondere auch BewG 29.

* * *

Die Grundeigentümerin:
Politische Gemeinde Steckborn

Steckborn, - 7. APR. 2016

.....
Roger Forrer, Stadtpräsident

Steckborn, - 5. APR. 2016

.....
Hanns Wipf, Stadtschreiber

Die Bauberechtigte:
Wohnbaugenossenschaft Linde

Steckborn, - 7. APR. 2016

.....
Gregor Rominger

Steckborn, - 7. APR. 2016

.....
Andrea Hess

Öffentliche Beurkundung Nr. 128

Als Urkundsperson des Kreises Steckborn beurkunde ich, dass diese Urkunde den mir mitgeteilten Parteiwillen enthält und von mir persönlich den Parteien vorgelesen wurde.

Die Parteien erschienen getrennt zur Beurkundung zu den bei den Unterschriften angegebenen Daten. Der letzte Beteiligte unterzeichnete am heutigen Tage.

Die im EG ZGB und in der RRV über das Grundbuch- und Notariatswesen vorgeschriebenen Formen wurden eingehalten.

Steckborn, - 7. APR. 2016

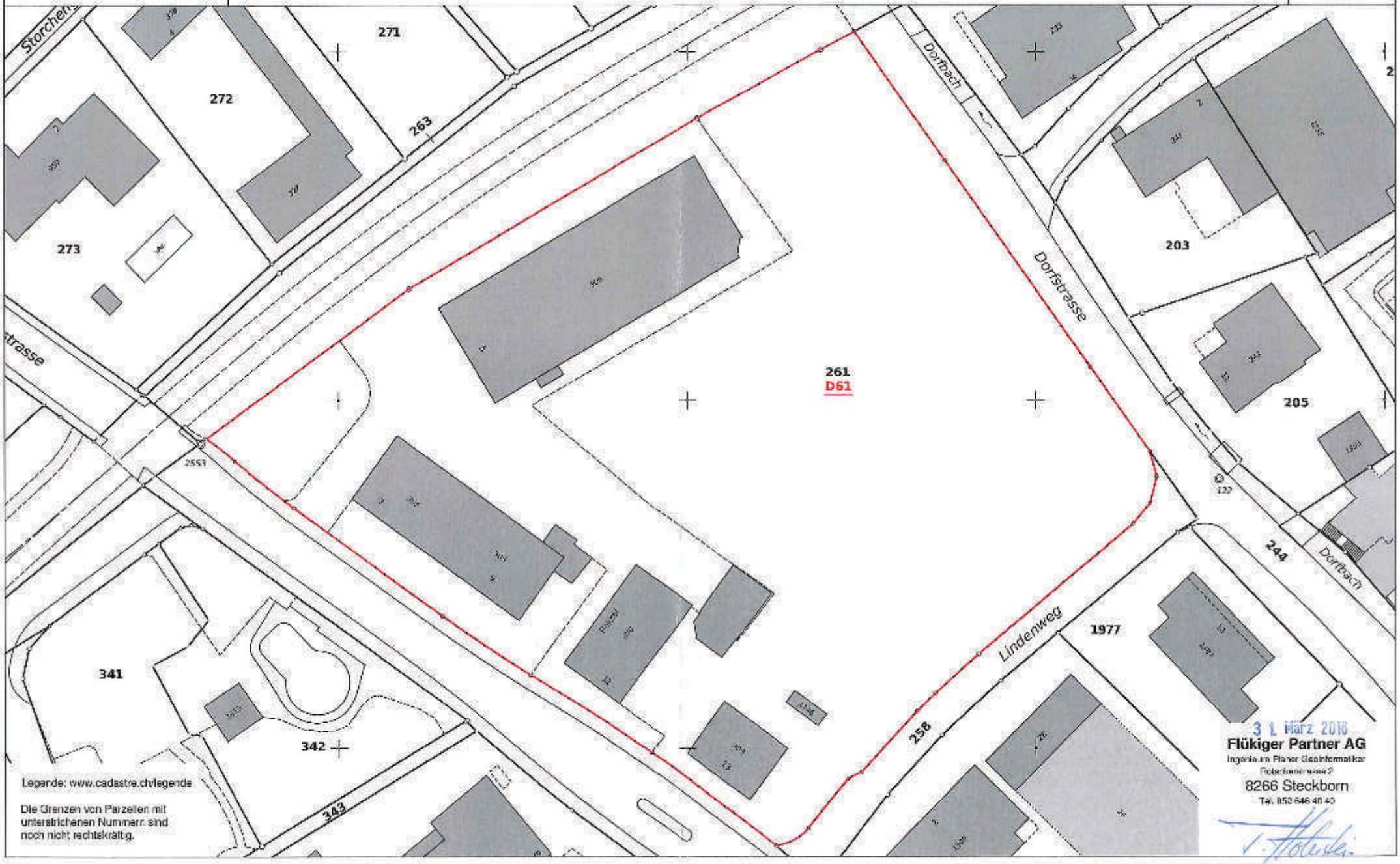
Grundbuchamt Steckborn

GRUNDBUCHAMT STECKBORN

Die Grundbuchverwalter-Stv.

Andrea Romer

Kanton Thurgau
Gemeinde Steckborn
Grundbuchkreis Steckborn

Mutation Nr. 2005

N
1:500