

Öffentliche Beurkundung

Baurechtsvertrag

zwischen der

Gemeinde Dällikon, Schulstrasse 5, 8108 Dällikon, vertreten durch den Gemeinderat Dällikon und dieser wiederum durch

- Herr René Bitterli, geb. 28.03.1967, von Rohr SO und Dällikon ZH, Baumgartenstrasse 14, 8108 Dällikon, Gemeindepräsident, und
- Herr Rudolf Bräm, geb. 11.06.1962, von Dällikon ZH, In Bächlere 12, 8108 Dällikon, Gemeindeschreiber,

als Alleineigentümerin der Liegenschaft, Kat.-Nr. 2767, Grundbuch Blatt 833 (belastete Grundeigentümerin)

- hienach kurz „Grundeigentümerin“ genannt -

und der

Carrosserie Aeschlimann AG, mit Sitz in Dällikon, CHE-112.129.894, Langwiesenstrasse 9, 8108 Dällikon, als Alleineigentümerin, heute vertreten durch Herr Iwan Aeschlimann, geb. 17.06.1975, Bürgerort: Dänikon, Breitenstrasse 30, 8112 Otelfingen, Präsident des Verwaltungsrates mit Einzelunterschrift

- hienach kurz „Baurechtsberechtigte“ genannt -

wird folgender Vertrag über die Errichtung eines selbständigen und dauernden Baurechts abgeschlossen:

I.

Grundstück

Grundbuchamtskreis Dielsdorf

Beschrieb des baurechtsbelasteten Grundstückes

Gemeinde: Dällikon

Kat. Nr. 2930 mit ca. 4015 m2 als Teil von:

Grundbuch Blatt 833, Liegenschaft, Kataster Nr. 2767, Chisi

Angaben der amtlichen Vermessung:

Kataster Nr. 2767, Chisi, Plan Nr. 16

7015 m2, mit folgender Aufteilung:

Gebäude:

- Gebäude Handel, Nr. 08400579, Buchserstrasse 50 594 m2

Bodenbedeckungsarten:

- Strasse, Weg 254 m2
- befestigte Fläche 4784 m2
- Gartenanlage 77 m2
- geschlossener Wald 148 m2
- Gebäude 1273 m2
- bestockte Fläche 479 m2

Anmerkungen

- Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Planungs- und Baugesetzgebung:
Beseitigung
dat. 06.02.1975, Beleg 3
- Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Planungs- und Baugesetzgebung:
Beseitigung
dat. 21.04.1977, Beleg 54
- Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Planungs- und Baugesetzgebung:
Beseitigung
dat. 22.03.1979, Beleg 27
- Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Planungs- und Baugesetzgebung:
Beseitigung
dat. 12.07.1979, Beleg 74

- Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Planungs- und Baugesetzgebung:
Beseitigung und Anpassung
dat. 19.03.1984, Beleg 29

- Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Planungs- und Baugesetzgebung:
Beseitigung und Anpassung
dat. 29.02.1988, Beleg 26

Grenzen / Bemerkungen

1. Das baurechtsbelastete Grundstück ist im Situationsplan (Entwurf Mutationsplan Nr. 474), welcher Bestandteil dieses Baurechtsvertrages ist, eingezeichnet (Kat. Nr. 2930). Grenzen gemäss Situationsplan. Das definitive Ausmass des baurechtsbelasteten Grundstückes ergibt sich aus der vom Geometer zu erstellenden definitiven Mutation.

2. Das bestehende Gebäude Nr. 08400579 sowie die auf dem baurechtsbelasteten Grundstück stehenden Fahrnisbauten werden vor der Eintragung des Baurechtes im Grundbuch vollständig abgebrochen. Die Abbruchkosten trägt der jeweilige Pächter.

II.

1. Rechtseinräumung

- a) Die Politische Gemeinde Dällikon, als Eigentümerin des Grundstückes Kat.-Nr. 2930 (Beschrieb siehe vorn),
räumt der Baurechtsberechtigten
an der im Situationsplan bezeichneten Fläche von ca. 4'015 m² ihres in Ziffer I beschriebenen Grundstückes Kat.-Nr. 2930 das selbstständige und dauernde Recht ein, auf der belasteten Liegenschaft Industrie- und Gewerbebauten gemäss den Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Dällikon zu erstellen und beizubehalten.
Für dieses Baurecht gelten die nachfolgenden dinglichen und obligatorischen Bestimmungen.

- b) Die Einräumung des Baurechtes erfolgt entschädigungslos.

2. Baurechtsdienstbarkeit

Es wird folgende Personaldienstbarkeit begründet:

Selbständig und dauerndes Recht

Baurecht zur Erstellung zonenkonformer Bauten bis (50 Jahre nach öffentlicher Beurkundung/Grundbuchanmeldung)

zugunsten Carrosserie Aeschlimann AG, mit Sitz in Dällikon,
CHE-112.129.894,

zulasten Kat. Nr. 2930 (Teil von Kat.-Nr. 2767, Blatt 833)

a) Inhalt und Umfang

aa) Die Baurechtsberechtigte hat das selbstständige und dauernde Recht für die Erstellung, den Fortbestand und die Erneuerung von zonenkonformen Bauten auf ihre Kosten, gemäss den Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Dällikon, auf dem belasteten Grundstück.

ab) Die Baurechtsberechtigte hat das Recht, die nicht überbaute Fläche der mit dem Baurecht belasteten Grundstückfläche für die Anlage und Benutzung von Wegen, Lagerplätzen, Parkplätzen, Gartenanlagen usw. zu benutzen, soweit sie mit der Industrie- und Gewerbeanlage in Zusammenhang stehen.

ac) Die Baurechtsberechtigte verpflichtet sich, die zu erstellenden Bauten, die Einrichtungen und Anlagen sowie die nicht überbaute Fläche während der ganzen Dauer des Baurechtes ordnungsgemäss zu unterhalten und so zu betreiben, dass keine unzumutbaren Einwirkungen (wie Rauch, Staub, Lärm, Erschütterung, üble Gerüche usw.) auf die Nachbarschaft und die Umgebung entstehen.

b) Dauer und Übertragbarkeit

Das Baurecht ist frei übertragbar und dauert bis (50 Jahre nach öffentlicher Beurkundung/Grundbuchanmeldung).

3. Obligatorische Bestimmungen

a) Öffentlich-rechtliche Abgaben gehen insoweit zulasten der Grundeigentümerin, als sie auch für das unüberbaute Land zu leisten wären.

Weitere Abgaben (z.B. Anschlussgebühren, allfällige Meteorwassergebühren usw.) und insbesondere auch die allfälligen Abgaben öffentlich-rechtlicher Art für die Gebäude, wie Prämien der Gebäudeversicherung, Beleuchtungsbeiträge, Strom, Wasser, Entsorgung usw. gehen zulasten der Baurechtsnehmerin. Werden solche Abgaben von Gesetzes wegen von der Gegenpartei erhoben, ist der gemäss dieser Vereinbarung zahlungspflichtige Vertragspartner dem anderen ersatzpflichtig.

Die Baurechtsberechtigte hat sämtliche sich aus dem Eigentum an Land und Gebäuden ergebenden öffentlichen als auch privatrechtlichen Verpflichtungen, insbesondere aus ZGB 667 ff., 679 und 684 sowie Art. 58 des Schweizerischen Obligationenrechtes (OR) zu tragen. Zur Deckung der gesetzlichen Haftpflicht hat sie sich entsprechend zu versichern.

- b) Die Einräumung von Unterbaurechten bedarf der ausdrücklichen Zustimmung der Grundeigentümerin.
- c) Der Baurechtsberechtigten steht das Recht zu, nicht für eigene Zwecke benötigte Bauten, Räume oder Plätze zu vermieten oder zu verpachten. Die Vermietung und Verpachtung bedarf indessen der ausdrücklichen Zustimmung der Grundeigentümerin, wobei die Zustimmung nur verweigert werden kann, wenn die Vermietung oder Verpachtung öffentlichen Interessen widerspricht.
- d) Im Falle der Enteignung des selbständigen und dauernden Baurechtes, verpflichtet sich die Grundeigentümerin, dem Bauberechtigten den vollen Schätzwert der Überbauung zu vergüten.
- e) Die Änderung der Zweckbestimmung der Gebäude bedarf der Zustimmung der Grundeigentümerin. Diese Zustimmung darf nur verweigert werden, wenn die Zweckänderung öffentlichen Interessen widerspricht.
- f) Die Parteien haben sich spätestens zwei Jahre vor Ablauf der Baurechtsdauer zu verständigen, ob und unter welchen Umständen das Baurecht weitergeführt werden soll.

III.

Aufnahme des Baurechtes als Grundstück

Das Baurecht gemäss Ziffer II vorn ist gleichzeitig mit der Eintragung der Dienstbarkeit als Grundstück (nachfolgend „Baurechtsgrundstück“ genannt) im Grundbuch aufzunehmen, mit der Baurechtsberechtigten als Alleineigentümerin.

IV.

Baurechtszins

- a) Die Bauberechtigte hat der Grundeigentümerin während der ganzen Dauer des Baurechtes einen Baurechtszins, zahlbar halbjährlich im Voraus, je per 1. Januar und 1. Juli, zu bezahlen, erstmals per (*), für den Zeitraum vom (*) bis am (*) und per (*) für den Zeitraum vom (*) bis am (*). * *Diese Daten werden nach Bekanntsein des Datums der öffentlichen Beurkundung/Grundbuchanmeldung eingesetzt*

b) Grundlage für die Baurechtszinsberechnung

Der Baurechtszins entspricht einer Verzinsung des Landwertes der baurechtsbelasteten Liegenschaft (= Basislandwert) zum jeweiligen Zinsfuss der Zürcher Kantonalbank für Gemeindedarlehen. Als Mindestlimite wird ein Zinsfuss von 5 % (fünf Prozent) des Basislandwertes festgelegt, die in keinem Fall unterschritten werden darf. Für die Berechnung dieses Zinses wird der belasteten Liegenschaft ein Basislandwert von Fr. 360.— (Franken dreihundertsechzig) je Quadratmeter beigemessen.

Dieser Baurechtszins erhöht sich um 50 % (fünfzig Prozent), wenn sich der steuerrechtliche Sitz der Baurechtsberechtigten ausserhalb der Gemeinde Dällikon befindet. Der Zuschlag wird anteilmässig erhoben, wenn die Steuerpflicht auf mehrere Personen entfällt und nicht alle in der Gemeinde Dällikon wohnen. Wenn der Bauberechtigte seinen Sitz ausserhalb der Gemeinde Dällikon hat, aber das Areal oder die Gebäude an Firmen mit steuerpflichtigem Sitz in Dällikon vermietet, kommt der Zuschlag nicht zur Anwendung. Haben bei mehreren Mietern nicht alle ihren steuerpflichtigen Sitz in Dällikon, wird der anteilmässige Zuschlag nach Massgabe der gemieteten Fläche berechnet.

Unter Berücksichtigung dieser Bestimmungen beläuft sich der Baurechtszins bei der Beurkundung dieses Baurechtsvertrages auf 5 % (fünf Prozent) des Basislandwertes von Fr. 360.— (Franken dreihundertsechzig), das heisst Fr. 18.— (Franken achtzehn) je Quadratmeter und Jahr.

Eine Änderung des Zinsfusses ist bei der nächsten Zahlung entsprechend zu berücksichtigen.

c) Sicherung des Baurechtszinses

Zur Sicherung des Baurechtszinses bestellt die Baurechtsberechtigte hiermit zugunsten der Grundeigentümerin und zulasten des im Grundbuch Dällikon als Grundstück aufzunehmenden selbstständigen und dauernden Baurechtes ein Grundpfandrecht nach den Vorschriften des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) in Form einer Grundpfandverschreibung (Maximalhypothek) in der Höhe von Fr. 216'810.— (Franken zweihundertsechzehntausendachthundertzehn), lastend an 1. Pfandstelle auf dem Baurechtsgrundstück. Die Höhe dieser Grundpfandverschreibung entspricht drei Jahresleistungen an Baurechtszinsen.

Sollte sich der Baurechtszins aufgrund von Ziffer IV b ändern, so ist der Maximalbetrag der vorstehenden Grundpfandverschreibung in der Weise anzupassen, dass er wieder drei Jahresleistungen an Baurechtszinsen ausmacht.

- d) Die Baurechtsberechtigte verpflichtet sich ausdrücklich, die Baurechtsschulden einem allfälligen Rechtsnachfolger zu überbinden.

V.

Heimfall

a) Ordentlicher Heimfall

Die bestehenden Bauten fallen mit dem Ablauf der Vertragsdauer der Grundeigentümerin heim und werden Bestandteil der baurechtsbelasteten Liegenschaft.

Die Grundeigentümerin hat der Bauberechtigten für die heimfallenden Bauten eine angemessene Entschädigung zu leisten.

Sofern sich die Parteien nach Vertragsabschluss nicht über die Höhe der Heimfallsentschädigung nach ZGB Art. 779 d einigen können, sind die Gebäulichkeiten abzurechnen und das Terrain auf ursprüngliche Niveauhöhe auf Kosten der Bauberechtigten auszubebenen. Alle Zu- und Ableitungen von Wasser, Strom, Kanalisation etc., welche die Bauberechtigte installiert hat, gehen in diesem Falle bei Vertragsende kostenlos unter Übergabe der zugehörigen Pläne in das Eigentum der Grundeigentümerin über. Die Gewährleistung seitens der Bauberechtigten ist wegbedungen.

Diese Heimfallsvereinbarung ist beim baurechtsbelasteten Grundstück und beim Baurechtsgrundstück im Grundbuch Dällikon wie folgt vorzumerken:
„Heimfallsvereinbarung“.

b) Vorzeitiger Heimfall

Falls die Bauberechtigten in grober Weise ihr dingliches Recht überschreitet oder die auf diesem Vertrag beruhenden Verpflichtungen verletzt, kann die Grundeigentümerin gemäss ZGB 779 f den vorzeitigen Heimfall herbeiführen (vgl. auch ZGB 779 g und h).

VI.

Gesetzliches Vorkaufsrecht

Das gesetzliche Vorkaufsrecht gemäss ZGB Art. 682 Abs. 2 wird wie folgt geändert:

Die Grundeigentümerin kann ihr Vorkaufsrecht am selbstständigen und dauernden Baurecht zu den Erstellungskosten der Gegenstand des Baurechtes bildenden Bauten, abzüglich einer jährlichen Abschreibungsquote von 2 % (zwei Prozent), gerechnet ab Erstellungsjahr der Gebäulichkeiten, ausüben.

In Abweichung von der gesetzlichen Ordnung beträgt die Frist zur Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes durch die Parteien sechs Monate.

Dieses abgeänderte Vorkaufsrecht ist der baurechtsbelasteten Liegenschaft und beim Baurechtsgrundstück im Grundbuch Dällikon wie folgt vorzumerken:

„Änderung Vorkaufsrecht, Limitierung für Dauer und Ausübung“.

VII.

Weitere Bestimmungen

1. Die Übernahme der baurechtsbelasteten Liegenschaft durch die Baurechtsberechtigte, mit Übergang von Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahr findet am **(Datum der öffentlichen Beurkundung/Grundbuchanmeldung)** statt (Antrittstag).

2. Die Eintragung der Baurechtsdienstbarkeit, deren Aufnahme als Grundstück, der Vormerkungen und der Grundpfandverschreibung im Grundbuch, hat am **(Datum der öffentlichen Beurkundung)** zu erfolgen.

Nach Ablauf dieser Frist ist die säumige Partei in Verzug und es ist ihr von der Gegenpartei eine angemessene Nachfrist im Sinne von Art. 107 des Schweizerischen Obligationenrechtes (OR) anzusetzen.

Weiter hat bis zu diesem Zeitpunkt die rechtskräftige Genehmigung durch die Gemeindeversammlung Dällikon vorzuliegen (vgl. Ziff. 26 der weiteren Bestimmungen hinten).

3. Zustand zu Beginn des Baurechts

Die baurechtsbelastete Liegenschaft ist als belasteter Ablagerungsstandort Nr. 0084/D.0003 im Kataster der belasteten Standorte gemäss Art. 32c Abs. 2 USG und der Verordnung über die Sanierung von belasteten Standorten aufgeführt. Die Bauberechtigte hat Kenntnis von den Untersuchungen, welche die Grundeigentümerin zur Überwachung des Grundwassers vorgenommen hat und von der Verfügung Nr. AL 0084/0024-04 der Baudirektion des Kantons Zürich, AWEL, Zürich, vom 4. Juli 2016, wonach der belastete Standort Nr. 0084/D.0003 gemäss Art. 8 Abs. 2 Bst. C AltIV in Verbindung mit Art. 9 Abs. 1^{bis} AltIV als weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig beurteilt worden ist.

Die Vertragsparteien sind auf die Bewilligungspflicht gemäss Art. 32dbis Abs. 3 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG) hingewiesen worden. Die Parteien stellen fest, dass gemäss dem Kataster der belasteten Standorte (KbS) auf dem Vertragsobjekt ein belasteter Standort liegt, von dem indes keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten sind. Die Bewilligung dieses Rechtsgeschäfts gilt deshalb als durch die generell-konkrete Allgemeinverfügung Nr. 0945 vom 18.06.2014 des AWEL erteilt.

4. Bauprojekt

Realisiert die Baurechtsberechtigte während der Dauer des Baurechts ein Bauprojekt, so hat sie die durch eine allfällige beim Beginn des Baurechts bestehende oder nach Beginn des Baurechts eingetretene Abfall- oder Schadstoffbelastung resultierenden Mehrkosten selber zu tragen.

5. Realleistungs- und Kostenpflicht

Erlassen die zuständigen Behörden gestützt auf die AltIV irgendwelche Anordnungen oder Verfügungen, womit Untersuchungs- oder Sanierungsmassnahmen betreffend die baurechtsbelastete Liegenschaft angeordnet werden, so verpflichtet sich die Bauberechtigte, die daraus resultierenden Realleistungspflichten und Kosten zu übernehmen und die Grundeigentümerin von einer allfälligen Inanspruchnahme uneingeschränkt freizustellen.

6. Voruntersuchung / Kostenschätzung

Die Baurechtsberechtigte verpflichtet sich, spätestens ein Jahr vor Eintritt des Heimfalls gemäss Abschnitt II, Ziffer 4 dieses Vertrages für das baurechtsbelastete Grundstück eine Altlastenvoruntersuchung gemäss Art. 7 AltIV sowie eine Kostenschätzung durchzuführen beziehungsweise durchführen zu lassen.

Mit diesen Massnahmen soll festgestellt werden, ob die baurechtsbelastete Liegenschaft tatsächlich nach dem Beginn des Baurechts mit zusätzlichen Abfällen oder Schadstoffen belastet worden ist und welcher Minderwert der Liegenschaft (bestehend aus den mutmasslichen Sanierungs- und Entsorgungskosten) aus diesen Belastungen resultieren.

Die Kosten dieser Voruntersuchung und der Abschätzung eines allfälligen Minderwertes trägt die Bauberechtigte.

7. Minderwert

Der anhand der Voruntersuchung berechnete Minderwert wird bei der Berechnung der Heimfallsentschädigung gemäss Abschnitt II, Ziffer 4 des Baurechtsvertrages berücksichtigt.

8. Sanierung

Können sich die Parteien nach Vertragsabschluss nicht über die Höhe der Heimfallsentschädigung einigen, so verpflichtet sich die Bauberechtigte, gleichzeitig mit dem Abbruch der Gebäulichkeiten die zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bereits vorhandenen und bekannten Abfall- und Schadstoffbelastungen zu beseitigen und die entsprechenden Sanierungs- und Entsorgungskosten zu tragen.

9. Verhältnis zum öffentlichen Recht

Die Regelung gilt unter den Parteien auch für den Fall, dass zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen einer Kostenverteilerverfügung im Sinne von Art. 32d Abs. 3 USG eine davon abweichende Regelung verfügt werden sollte.

10. Alle Streitigkeiten, die aus diesem Baurechtsvertrag entstehen sollten, entscheidet endgültig ein Schiedsgericht von drei Mitgliedern. Jede Partei bezeichnet ein Mitglied; der Obmann wird vom Präsidenten des Obergerichtes des Kantons Zürich ernannt. Kommt eine Partei ihrer Verpflichtung zur Ernennung eines Schiedsrichters nicht nach, so ist auch dieses Mitglied durch den Präsidenten des Obergerichtes des Kantons Zürich zu ernennen.
11. Die baurechtsbelastete Liegenschaft wird der Baurechtsberechtigten fertig erschlossen übertragen, d.h. an Strassen, Strassenbeleuchtung, Kanalisation und Wasserleitung sind seitens des Baurechtsberechtigten keine Erschliessungsbeiträge zu leisten. Der Anschluss an das Telefonnetz und die Zuleitung elektrischer Energie ist Sache des Baurechtsberechtigten.

Die verkehrsmässige Erschliessung erfolgt über die Grenzstrasse. Die für die Erstellung der Bauten und Anlagen erforderlichen internen Strassen und Wege sowie die Anschlussleitungen und reglementarischen Anschlussgebühren gehen zulasten der Bauberechtigten.
12. Die Baurechtsberechtigte verpflichtet sich, auf den Immobilien Abschreibungen vorzunehmen, die im Durchschnitt pro Jahr nicht weniger als 2 % der Bruttobaukosten betragen.
13. Die Baurechtsberechtigte verpflichtet sich gegenüber der Grundeigentümerin, allfällige auf dem Baurecht lastende Hypothekarschulden pünktlich zu verzinsen und mindestens im Verhältnis der vorgenannten Abschreibungen zu amortisieren.
14. Die Grundeigentümerin ist befugt, die Erfüllung der Verpflichtungen der Baurechtsberechtigten aus diesem Vertrag kontrollieren zu lassen; die Baurechtsberechtigte ist gehalten, den berechtigten Weisungen der Grundeigentümerin Folge zu leisten.
15. Die Baurechtsberechtigte ist verpflichtet, auf der baurechtsbelasteten Liegenschaft das Legen und Durchleiten von Kanalisationsleitungen, Gas- und Wasserleitungen, elektrische und ähnliche Leitungen der Grundeigentümerin oder anderen öffentlichen Werken entschädigungslos zu gestatten, allerdings in dem Sinne, dass die Bauten dadurch nicht beeinträchtigt werden. Der durch solche Leitungsbauten entstehende Kulturschaden ist die Bauberechtigten zu vergüten.
16. Für allen Schaden, für den die Grundeigentümerin als Werkeigentümerin im Sinne von OR 58 ff. in Anspruch genommen wird, hat sie in vollem Umfang ein Rückgriffsrecht auf die Bauberechtigte. Wird die Grundeigentümerin gerichtlich belangt, kann sie der Baurechtsberechtigten den Streit verkünden.

17. Die Baurechtsberechtigte übernimmt, bezüglich der Anlagen in Vertretung der Grundeigentümerin, alle mit der Erstellung, Benützung und Bewirtschaftung der in ihrem Eigentum befindlichen Bauten und Anlagen zusammenhängenden Ansprüche Dritter irgendwelcher Art.

Insbesondere hat sie für die Grundeigentümerin sämtliche allfälligen Prozesse über derartige Ansprüche auf ihr Risiko und auf ihre Kosten durchzuführen und, sofern diese Ansprüche gegen die Grundeigentümerin ganz oder teilweise gutgeheissen werden, alle diesbezüglichen Folgen zu tragen, damit die Grundeigentümerin durch solche Prozesse in keiner Weise beschwert wird.

18. Beim Bau oder Ausbau öffentlicher Strassen hat die Grundeigentümerin die auf die baurechtsbelastete Liegenschaft entfallenden Mehrwert- und Trottoirbeiträge zu bezahlen; eine allfällige Landentschädigung fällt an die Grundeigentümerin.

19. Der Baurechtszins reduziert sich entsprechend der abzutretenden Landfläche. Massgebender Zeitpunkt für die Änderung des Baurechtszinses ist der Zeitpunkt der ersten Beanspruchung durch den Enteigner bzw. Erwerber.

20. Der Baurechtsberechtigten werden allfällige öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen des mit dem Baurecht belasteten Grundstückes zur Einhaltung überbunden.

21. Die Grundeigentümerin übernimmt bezüglich der baurechtsbelasteten Liegenschaft keinerlei Gewährleistungspflichten für Rechts- und Sachmängel. Insbesondere leistet sie keine Gewähr für die Eignung dieser Liegenschaft zur Überbauung.

Den Parteien ist die Bedeutung dieser Bestimmung bekannt.

22. Die Gebühren und Auslagen des Notariates und Grundbuchamtes für die öffentliche Beurkundung dieses Vertrages, für die Eintragung der Baurechtsdienstbarkeit im Grundbuch und dessen Aufnahme als Grundstück sowie die Vormerkungskosten hat die Baurechtsberechtigte allein zu bezahlen. Die Parteien wissen, dass sie dafür von Gesetzes wegen solidarisch haften.

Die Parteien betrachten dieses Rechtsgeschäft infolge Fehlens einer dauernden Veräusserung als von den Grundstückgewinnsteuern befreit.

23. Die Grundeigentümerin bestätigt, dass bezüglich dem mit dem Baurecht belasteten Grundstück keine Miet-, Pacht- und/oder andere Nutzungsverhältnisse bestehen.

24. Die Parteien verpflichten sich ausdrücklich, alle Verpflichtungen dieses Vertrages, soweit diese nicht durch Eintragung im Grundbuch von Gesetzes wegen auf Rechtsnachfolger übergehen, allfälligen Rechtsnachfolgern zu überbinden mit der Pflicht zur Weiterüberbindung.

25. Die Baurechtsberechtigte nimmt Kenntnis davon, dass sie ohne Zustimmung der Grundeigentümerin das Baurecht nicht mit Dienstbarkeiten belasten darf, die nicht spätestens bei Ablauf der Baurechtsdauer entschädigungsfrei erlöschen.
26. Die Gemeindeversammlung vom 17. März 2020 hat den Gemeinderat ermächtigt, den vorliegenden Baurechtsvertrag abzuschliessen.
27. Die Urkundsperson hat die Baurechtsberechtigte darauf hingewiesen, dass öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen unabhängig von einer Anmerkung im Grundbuch rechtsgültig bestehen können. Die erwerbende Partei hat sich daher bei den zuständigen Amtsstellen über solche Eigentumsbeschränkungen (Nutzungsvorschriften und -beschränkungen, baurechtliche Vorschriften und Auflagen, Altlasten etc.) direkt zu informieren.
28. Soweit in diesem Vertrag nichts anderes vereinbart wurde, gelten die Bestimmungen nach ZGB Art. 779 bis 779 I. Der Wortlaut ist den Parteien bekannt.
29. Die Vertragsparteien sind auf die Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) und die dazugehörige Verordnung hingewiesen worden.

Die Baurechtsberechtigte erklärt, dass der Erwerb nicht auf Rechnung von Personen im Ausland erfolgt und dass sie nicht von Personen im Ausland beherrscht wird (Art. 6 BewG) und sie demnach ihrer Ansicht nach dem BewG nicht untersteht. Im Übrigen kennen die Vertragsparteien die zivil- und strafrechtlichen Folgen der Verletzung des Bewilligungsgesetzes.
30. Bezüglich Gestaltung des Waldes gelten die Bestimmungen gemäss Beilage. Abänderungen dazu können schriftlich vorgenommen werden.
31. Die Baurechtsberechtigte ist verpflichtet, sämtliche obligatorisch wirkenden Vereinbarungen dieses Vertrages einem allfälligen Rechtsnachfolger im Eigentum zu überbinden, mit der Pflicht zur fortlaufenden Weiterüberbindung, mit Schadenersatzpflicht im Unterlassungsfalle.

VIII.

Vormerkung der vertraglichen Bestimmungen gemäss Art. 779b Abs. 2 ZGB

Die vorstehend aufgeführten vertraglichen Bestimmungen sind mit der Eintragung und Aufnahme des Baurechtes im Grundbuch bei der belasteten Liegenschaft und beim Baurechtsgrundstück wie folgt vorzumerken:

«Vertragliche Bestimmungen des Baurechtsvertrags»

Dielsdorf,

Die belastete Grundeigentümerin
Gemeinde Dällikon

.....
René Bitterli,
Gemeindepräsident

.....
Rudolf Bräm,
Gemeindeschreiber

Für die Baurechtsberechtigte,
Carrosserie Aeschlimann AG:

.....
Iwan Aeschlimann