

Öffentliche Beurkundung

Änderung Baurechtsvertrag und Pfandvertrag

(Baurechtsvertrag vom 9. Juni 1986, HB 61)

Die Politische Gemeinde Dällikon, 8108 Dällikon, heute vertreten durch den Gemeinderat Dällikon und dieser wiederum durch:

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

als Eigentümerin der Liegenschaft Kat.-Nr. 1317, Grundregister Blatt 234, in der Gemeinde Dällikon,

- hienach kurz „Grundeigentümerin“ genannt -

und der

Rex-Royal AG, mit Sitz in Dällikon, Industriestrasse 34, 8108 Dällikon, heute vertreten durch:

-
-

als Eigentümerin des Grundstückes Grundregister Blatt , Baurecht selbständig und dauernd, in der Gemeinde Dällikon,

- hienach kurz „Bauberechtigte“ genannt -

ändern den Baurechtsvertrag vom 9. Juni 1986 wie folgt:

A. Verlängerung der Baurechtsdauer

Die Parteien vereinbaren, die Dauer des Baurechtes bis 31. Dezember 2069 (zweitausendundneunundsechzig) zu verlängern.

B. Änderung des Baurechtszinses

Die Bauberechtigte entrichtet der Grundeigentümerin für die Einräumung des Baurechtes einen Baurechtszins, der einer Verzinsung des Landwertes der belasteten Liegenschaft (= Basislandwert) zum jeweiligen Zinsfuss der Zürcher Kantonalbank für Gemeindedarlehen entspricht. Als Mindestlimite wird ein Zinsfuss von 5 % (fünf Prozent) des Basislandwertes festgelegt, der in keinem Fall unterschritten werden darf. Für die Berechnung des Baurechtszinses wird der belasteten Liegenschaft ab 1. Januar 2020 ein Basislandwert von Fr. 366.— (Franken dreihundertsechundsechzig 00/00) je Quadratmeter beigemessen.

C. Änderung von Ziffer 2 von Abschnitt II. (Personaldienstbarkeit) des Baurechtsvertrages vom 9. Juni 1986

Dauer

Das Baurecht dauert bis 31. Dezember 2069. Es kann im gegenseitigen Einverständnis verlängert werden, doch ist eine zum Voraus eingegangene Verpflichtung hiezu nicht verbindlich (ZGB Art. 779 I).

Die Parteien verständigen sich spätestens zwei Jahre vor Ablauf der Baurechtsdauer, ob und unter welchen Umständen das Baurecht weitergeführt werden soll.

D. Änderung von Ziffer 1 von Abschnitt IV. (Baurechtszins) des Baurechtsvertrages vom 9. Juni 1986

Höhe und Zahlungsmodus

Die Bauberechtigte entrichtet der Grundeigentümerin für die Einräumung des Baurechtes einen Baurechtszins, der einer Verzinsung des Landwertes der belasteten Liegenschaft (= Basislandwert) zum jeweiligen Zinsfuss der Zürcher Kantonalbank für Gemeindedarlehen entspricht. Als Mindestlimite wird ein Zinsfuss von 5 % (fünf Prozent) des Basislandwertes festgelegt, der in keinem Fall unterschritten werden darf. Für die Berechnung des Baurechtszinses wird der belasteten Liegenschaft ein Basislandwert von Fr. 366.— (Franken dreihundertsechundsechzig 00/00) je Quadratmeter beigemessen.

Dieser Baurechtszins erhöht sich um 50 % (fünfzig Prozent), wenn sich der steuerrechtliche Sitz der Bauberechtigten 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 die Bauberechtigten ihren 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 heute auf 5 % (fünf Prozent) des Basislandwertes von Fr. 366.— (Franken dreihundertsechundsechzig 00/00), d.h. Fr. 18.30 (Franken achtzehn 30/00) je Quadratmeter und Jahr.

Der Baurechtszins ist zum Voraus in zwei Raten, halbjährlich je auf den 1. Januar und 1. Juli zu entrichten, erstmals auf den 1. Januar 2020 für die Zeit vom 1. Januar 2020 bis 30. Juni 2020.

Ist eine Änderung des Zinsfusses eingetreten, wird dies bei der nächsten Zahlung entsprechend berücksichtigt.

E. Ergänzung von Abschnitt V. (Weitere Bestimmungen) des Baurechtsvertrages vom 9. Juni 1986 um folgende weiteren Bestimmungen:

Ursprünglicher Zustand

Die Bauberechtigten anerkennt, dass es sich bei der baurechtsbelasteten Liegenschaft zu Beginn des Baurechtes 1986 um unüberbautes Land und eine zuvor lediglich als Landwirtschaftsland genutzte Fläche gehandelt hat. Allfällige Abfall- oder Schadstoffbelastungen wurden deshalb nach Beginn des Baurechtes verursacht.

Voruntersuchung / Kostenschätzung

Die Bauberechtigten verpflichtet sich, spätestens ein Jahr vor Eintritt des Heimfalls gemäss Ziffer 1, Abschnitt III des Baurechtsvertrages vom 9. Juni 1986 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 mit Abfällen oder Schadstoffen belastet ist und welcher Minderwert der Liegenschaft (bestehend aus den mutmasslichen Sanierungs- und Entsorgungskosten) aus diesen Belastungen resultiert.

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

Minderwert

Der anhand der Voruntersuchung berechnete Minderwert wird bei der Berechnung der Heimfallsentschädigung gemäss Ziffer 1, Abschnitt III des Baurechtsvertrages berücksichtigt.

Sanierung

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

Bauprojekt

Realisiert die Bauberechtigte während der Dauer des Baurechts ein Bauprojekt, so hat sie die durch eine allfällige Abfall- oder Schadstoffbelastung resultierenden Mehrkosten selber zu tragen.

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 Baurechtsberechtigte, die daraus resultierenden Realleistungspflichten und Kosten zu übernehmen und die Grundeigentümerin von einer allfälligen Inanspruchnahme uneingeschränkt freizustellen.

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.

Unterbaurecht:

Die Einräumung von Unterbaurechten bedarf der ausdrücklichen Zustimmung der Grundeigentümerin.

F. Erhöhung der Grundpfandverschreibung (Maximalhypothek) von Fr. 185'000.— auf Fr. 385'000.—

Die Vertragsparteien vereinbaren zur Sicherung des Baurechtszinses gemäss Litera D dieses Vertrages, die Fr. 185'000.— Grundpfandverschreibung (Maximalhypothek), dat. _____, Beleg _____, 1. Pfandstelle, lastend auf Grundregister Blatt _____ in der Gemeinde Dällikon, auf Fr. 385'000.— (Franken dreihundertfünfundachtzigtausend) an bisheriger 1. Pfandstelle zu erhöhen.

Die Höhe dieser Grundpfandverschreibung entspricht drei Jahresleistungen an Baurechtszinsen.

Sollte sich der Baurechtszins aufgrund von Litera D dieses Vertrages ändern, so ist der Maximalbetrag dieser Grundpfandverschreibung in der Weise anzupassen, dass er wieder drei Jahresleistungen an Baurechtszinsen ausmacht.

G . Weitere Bestimmungen

1. Die Parteien halten fest, dass im Übrigen die Bestimmungen des Baurechtsvertrages vom 9. Juni 1986, mit Abänderung vom 7. Dezember 1978, unverändert gelten.
2. Die Vertragsparteien sind verpflichtet, sämtliche in diesem Vertrag vereinbarten Bestimmungen an die jeweiligen Rechtsnachfolger zu überbinden, mit der Pflicht zur Weiterüberbindung, mit Schadenersatzpflicht im Unterlassungsfalle.
3. Die Kosten des Notariates und Grundbuchamtes hat die Bauberechtigte alleine zu bezahlen. Die Vertragsparteien wissen, dass sie dafür solidarisch haften.
4. Die Gemeindeversammlung der Politischen Gemeinde Dällikon hat dieser Änderung des Baurechtsvertrages am _____ zugestimmt, gemäss vorliegendem Protokollauszug.
5. Die Abgabe der Anmeldung über den grundbuchlichen Vollzug dieses Vertrages erfolgt heute.

8157 Dielsdorf,

Politische Gemeinde Dällikon

.....
René Bitterli,
Gemeindepräsident

.....
Rudolf Bräm,
Gemeindeschreiber

Für die Rex-Royal AG:

.....
..

.....
...