

ENTWURF, Stand 09.01.2019

Personaldienstbarkeitsvertrag Baurecht

zulasten **Grundstück Nr. 2191B/2398B/Teil 133B**, Hauptstrasse, Bronschhofen

zugunsten **Thurvita AG**, mit Sitz in Wil SG, UID-Nummer CHE-113.521.154

Die Eigentümerin des Grundstücks Nr. 2191/2398, derzeit die

Politische Gemeinde Wil, mit Sitz in Wil SG, Rathaus, Marktgasse 58, 9500 Wil SG

vertreten durch den Stadtrat und dieser durch Hartmann Gillessen Susanne, geboren 23.07.1970, Stadtpräsidentin, von Altwis LU und Niederdorf BL, in Wil SG und Baumberger Hansjörg, geboren 17.01.1963, Stadtschreiber, von Mosnang SG, in Zumikon

in diesem Vertrag Eigentümer genannt

duldet gegenüber der

Thurvita AG, mit Sitz in Wil SG, Haldenstrasse 18, 9500 Wil SG
Unternehmens-Identifikationsnummer CHE-113.521.154

vertreten durch die Kollektivzeichnungsberechtigten Gerber Arthur Alfred, geboren 20.12.1951, von Langnau im Emmental BE, in Wil SG und du Bois-Reymond Alard, geboren 04.02.1961, von Neuchâtel NE, Villiers NE und La Chaux-de-Fonds NE, in Wil SG

in diesem Vertrag Bauberechtigter genannt

das folgende **selbständige und dauernde Baurecht** im Sinne von Art. 675 und Art. 779 ff. ZGB:

A. Präambel

Der Eigentümer hat zusammen mit dem Bauberechtigten und weiteren Beteiligten das Gesamtkonzept eines Quartierzentrums in Bronschhofen entwickelt. In diesem Quartierzentrum sollen Alters- und Familienwohnungen sowie Gewerbeflächen, wie z.B. ein Dorfladen und ein Restaurant entstehen. Im Rahmen des Konzeptes „Älter werden im Quartier“ sollen Alterswohnungen direkt vom hauseigenen Spitex-Stützpunkt aus betreut werden. Betagte Menschen können so auch bei schwerem Pflegebedarf an einem Ort leben, den sie als ihr Zuhause empfinden, ein Umzug ins Pflegeheim ist im Regelfall nicht mehr nötig. Die Alterswohnungen sollen zu einem möglichst hohen Anteil an „EL-fähigem“ Mietzins zur Verfügung gestellt werden. Mit diesem Baurecht wird die Grundlage geschaffen, damit der Bauberechtigte drei der fünf Bauten dieses Quartierzentrums erstellen bzw. erstellen lassen kann. Die weiteren zwei Bauten werden durch die Katholische Kirchengemeinde auf deren angrenzendem Grundstück erstellt.

B. Grundstückbeschreibung

Grundbuch Bronschhofen Gemeinde Wil

Liegenschaft Nr. 2191B / 2398B und Teil 133B

insgesamt ca. 7'080 m² Boden

vorgängig sind die Grundstücke Nr. 2191B, 2398B und Teil 133B im Grundbuch zu vereinigen und durch den Grundbuchgeometer zu vermessen.

Die vollständige Beschreibung des vereinigten Grundstückes (neu Grundstück Nr. 2191) wird danach hier eingefügt.

C. Dingliche Bestimmungen

1. Verselbständigungsabrede und Grundstückaufnahme

Die Parteien vereinbaren die Verselbständigung und Aufnahme des Baurechts als Grundstück im Grundbuch Bronschhofen Gemeinde Wil unter der Nr. Dxxxx.

2. Inhalt

Der Bauberechtigte hat das Recht, im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen und der zu erwerbenden Baubewilligung die drei Bauten A, B und C des Quartierzentrums Bronschhofen samt den zugehörigen Umgebungsflächen gemäss dem Sondernutzungsplan „Hauptstrasse – Stationsstrasse Bronschhofen“ zu erstellen und als Eigentum beizubehalten.

Der Bauberechtigte ist verpflichtet, das Baurecht und die darauf zu erstellenden Anlagen und Gebäude für den Betrieb des Quartierzentrums Bronschhofen mit Alters- und anderen Wohnungen sowie den zum Quartierzentrum gehörenden gewerblichen Einrichtungen zu nutzen gemäss der jeweiligen Strategie des Bauberechtigten.

Im Rahmen des Nutzungszwecks sind Um- und Neubauten sowie der Abbruch von bestehenden Bauten und Anlagen zulässig. Bei Um- oder Neubauten ist der Eigentümer zu einer angemessenen Vertretung in einer etwaigen Projektgruppe berechtigt. Diese hat beratende Funktion.

Der nicht überbaute Teil des baurechtsbelasteten Grundstücks darf vom Bauberechtigten ebenfalls nur gemäss vorgenanntem Zweck genutzt werden.

Die Baurechtsbauten, die Anlagen sowie der unüberbaute Boden sind vom Bauberechtigten während der ganzen Baurechtsdauer ordnungsgemäss zu unterhalten und zu erneuern.

Der Eigentümer verpflichtet sich, die zweckgerichteten Vorhaben des Bauberechtigten - insbesondere baulicher Art - vollumfänglich im Rahmen ihres Ermessensspielraumes zu unterstützen, insbesondere in Bezug auf Bewilligungen und weiteren Anforderungen politischer Instanzen oder behördlichen Gremien und anderer anspruchsberechtigter Institutionen.

3. **Umfang**

Das Baurecht umfasst unter Vorbehalt der eingetragenen Rechte die ganze Fläche des Grundstücks Nr. 2191. Das Baurechtsgrundstück Nr. Dxxxx wurde vom Geometer mit Mutationsplan Nr. xxxx vom xx.xx.2018, welcher von den Parteien vorbehaltlos anerkannt wird, in die amtliche Vermessung aufgenommen.

4. **Unterbaurecht**

Der Bauberechtigte kann an der gesamten Baurechtsfläche oder auch an Teilen davon einem Dritten ein Unterbaurecht gewähren. Der Bauberechtigte muss die wesentlichen Bestimmungen dieses Vertrages dem Unterbauberechtigten überbinden. Der Abschluss eines Unterbaurechtsvertrages benötigt zudem die Zustimmung des baurechtsbelasteten Eigentümers.

5. **Dauer**

Das Baurecht wird ab dd.mm.yyyy bis dd.mm.yyyy (60 Jahre) eingeräumt.

Der Bauberechtigte hat das Recht, die Baurechtsdauer zwei Mal um je 15 Jahre zu gleichen Konditionen zu verlängern. Er teilt dies dem Eigentümer spätestens zwei Jahre vor Ablauf der Baurechtsdauer durch eingeschriebenen Brief mit.

Spätestens fünf Jahre vor Ablauf jeder Baurechtsdauer können die Parteien über eine allfällige längerfristige Baurechtsverlängerung verhandeln. Im Fall der längerfristigen Verlängerung (d.h. mehr als die beiden Optionsdauern) sind die Vertragsbedingungen neu auszuhandeln.

6. **Übertragbarkeit**

Das Baurecht ist übertragbar und vererblich. Der Bauberechtigte ist verpflichtet, die obligatorischen Bestimmungen dieses Baurechtsvertrags einem Rechtsnachfolger vollumfänglich, mit der Verpflichtung zur lückenlosen Weiterübertragung, zu überbinden. Diese Übernahme hat ausdrücklich und schriftlich im Übernahmevertrag zu erfolgen.

Die Übertragung des Baurechtes bedarf zudem der Genehmigung des Eigentümers, welche aber nur bei mangelnder Kreditwürdigkeit des Erwerbers oder aus anderen wichtigen Gründen verweigert werden darf. Bei einer Verweigerung der Genehmigung kann der Bauberechtigte das Mediationsverfahren (Ziffer 12 dieses Vertrages) einleiten sowie das Schiedsgericht (Ziffer 13 dieses Vertrages) anrufen. Keiner Genehmigung des Eigentümers unterliegt der Erwerb des Baurechtes bei Erbgang, Erbteilung und Zwangsvollstreckung.

7. Zweckbestimmung

Das Baurecht wird eingeräumt für die Überbauung des Grundstücks mit einem Quartierzentrum mit Alters- und Familienwohnungen sowie Gewerbeflächen, wie z.B. ein Dorfladen und ein Restaurant (vgl. Bst. A, Präambel). Bei dieser Überbauung ist mindestens ein Anteil von 30 % der realisierten Wohneinheiten auf dem Grundstück Nr. 2191 dauerhaft gemäss dem Konzept „Älter werden im Quartier“ als Alterswohnungen mit EL-fähigem Mietzins zu betreiben. Es ist im Interesse der Politischen Gemeinde Wil, dass möglichst viele Wohnungen mit einem „EL-fähigen Mietzins“ durch den Bauberechtigten realisiert werden.

Eine Zweckänderung bedarf in jedem Fall der Genehmigung des Eigentümers.

8. Sicherung des Baurechtszinses

Auf eine Sicherstellung des Baurechtszinses wird ausdrücklich verzichtet.

D. Realobligatorische Bestimmungen

9. Baurechtszins

a. Erstmalige Festsetzung des Baurechtszinses

Der Bauberechtigte hat ab dem Zeitpunkt 3 Monate ab Erstbezug der ersten Wohnung, während der ganzen Dauer des Baurechts einen Baurechtszins zu bezahlen; spätestens aber ab dem 1. Januar 2029. Dieser wird wie folgt festgelegt:

Der jährliche Baurechtszins basiert auf einem Bodenwert von Fr. 750.--/m² und dem jeweils per 31.12. des Vorjahres aktuellen hypothekarischen Referenzzinssatz des Bundesamtes für Wohnungswesen oder mangels entsprechender Publikation dem am 31.12. bestehenden hypothekarischen Durchschnittzinssatz für variable Hypotheken im Wohnbau der St. Galler Kantonalbank AG, derzeit 1.5%. Sollte es dereinst weder einen Referenzzinssatz noch einen Durchschnittzinssatz für variable Hypotheken geben, so ist ein vergleichbarer Zinssatz herbei zu ziehen. Können sich die Parteien in diesem Fall nicht auf einen Zinssatz einigen, so ist das Mediationsverfahren (Ziffer 12, unten) und allenfalls das Schiedsgerichtsverfahren (Ziffer 13, unten) durchzuführen.

Der jährliche Basis-Baurechtszins wird auf der Grundlage des Landwertes derzeit wie folgt berechnet:

ca. 7'080 m² Boden à Fr. 750.-- = ca. Fr. 5'310'000.-- x 1.5% = ca. Fr. 79'650.--

Bei Anpassungen des Baurechtszinses (Zinssatz und/oder Landwert) darf dieser anfängliche Baurechtszins nicht unterschritten werden.

Der Baurechtszins ist halbjährlich und im Voraus jeweils auf den 1. Januar und den 1. Juli zu bezahlen. Die Höhe der ersten Zahlung wird pro rata temporis ermittelt.

b. Anpassung des Baurechtszinses

Erstmals zehn Jahre nach Eintragung des Baurechts im Grundbuch wird der Baurechtszins mit Wirkung auf den folgenden 1. Januar teilweise der Teuerung (gemäss Landesindex der Konsumentenpreise, nachfolgend LIK) angepasst. Der Baurechtszins wird daraufhin alle fünf Jahre auf den 1. Januar angepasst.

Die prozentuale Anpassung des Baurechtszinses an die Teuerung ist abhängig von der Anzahl der „EL-fähigen“ Wohnungen auf dem Baurechtsareal. Der Anpassungsfaktor beträgt:

- bei einem Angebot von mindestens 30 %, gemessen an der Gesamtwohnungszahl auf dem Baurechtsareal, beträgt der Anpassungsfaktor 70 %
- bei einem Angebot von mindestens 50 %, gemessen an der Gesamtwohnungszahl auf dem Baurechtsareal, beträgt der Anpassungsfaktor 50 %.

Die Veränderung des Baurechtszinses wird nach der folgenden Formel ermittelt:

$$\frac{100 \times (\text{neuer LIK} - \text{alter LIK})}{\text{alter LIK}} \times \text{Anpassungsfaktor}$$

neuer LIK: LIK gemäss Oktober des der Anpassung vorhergehenden Jahres

alter LIK: LIK bei Grundbucheintrag bzw. LIK bei letzter Anpassung des Baurechtszinses.

c. Reduktion des Baurechtszinses

Zweck des Baurechts gemäss Ziffer 7 dieses Vertrags ist es, dass ein Quartierzentrum mit Alters- und Familienwohnungen mit möglichst vielen Wohnungen errichtet und betrieben wird, die zu einem „EL-fähigen Mietzins“ angeboten werden. Der Eigentümer unterstützt dieses Ziel, indem der nach den vorstehenden Ziffern 9a und 9b berechnete Baurechtszins um die Hälfte reduziert wird, wenn und solange wenigstens 30 Prozent der Wohnungen auf dem Baurechtsareal zu einem „EL-fähigen“ Mietzins vermietet sind. Die Reduktion muss den Bewohnenden der Alterswohnungen in Form von reduzierten Mietzinsen zugutekommen. Die Thurvita hat die Mietreduktionen transparent auszuweisen.

Diese Vereinbarung ist im Grundbuch Bronschhofen wie folgt vorzumerken:

auf Nr. 2191/Dxxxx:

Vereinbarung Baurechtszins

10. Festsetzung der Heimfallentschädigung

Mit Ablauf der Vertragsdauer fallen die bestehenden Bauten und Anlagen mit dem Untergang des Baurechts dem Eigentümer heim und werden Bestandteil des Grundstücks (Art. 779c ZGB). Für die heimfallenden Bauten und die dazugehörigen Anlagen hat der Eigentümer dem Bauberechtigten eine Heimfallentschädigung in der Höhe von 80 % des unter Berücksichtigung des baulichen Zustandes zu ermittelnden Marktwertes der Bauten und Anlagen zu bezahlen.

Können sich die Parteien nicht auf die Höhe der Entschädigung einigen, wird diese unter Ausschluss der ordentlichen Gerichte durch drei Schätzungsfachleute abschliessend bestimmt.

Will eine Partei die Schätzungsfachleute anrufen, hat sie dies und eine Fachperson für Grundstückschätzungen der Gegenpartei mitzuteilen. Die Gegenpartei hat innert einem Monat eine Fachperson für Grundstückschätzungen zu bezeichnen. Beide Fachpersonen ernennen gemeinsam eine Leitungsperson.

Ernennt die Gegenpartei die Fachperson für Grundstückschätzungen nicht rechtzeitig oder können sich die Fachpersonen nicht innert einem Monat auf eine Leitungsperson einigen, hat der Präsident der Verwaltungsrekurskommission des Kantons St.Gallen (Rekursinstanz für Grundstückschätzungen) die Person zu bestimmen.

Diese Vereinbarung ist im Grundbuch Bronschhofen wie folgt vorzumerken:

auf Nr. 2191/Dxxxx:

Vereinbarung Heimfallentschädigung

11. Vorkaufsrecht

Gemäss Art. 681b Abs. 1 ZGB wird das gesetzliche Vorkaufsrecht des jeweiligen Bauberichtigten am baurechtsbelasteten Grundstück aufgehoben.

Diese Vereinbarung ist im Grundbuch Bronschhofen wie folgt vorzumerken:

auf Nr. 2191/Dxxxx:

Aufhebung Vorkaufsrecht des Bauberechtigten

Das gesetzliche Vorkaufsrecht des jeweiligen Eigentümers des baurechtsbelasteten Grundstücks Nr. 2191 am Baurecht, Grundstück Nr. Dxxxx, wird hiermit gemäss Art. 681b Abs. 1 ZGB wie folgt abgeändert:

Das Vorkaufsrecht ist limitiert, d.h. es kann zu folgendem Vorkaufspreis ausgeübt werden, welcher anstelle der entsprechenden Bestimmung im Veräusserungsvertrag vereinbart wird:

Der Vorkaufspreis entspricht dem im Zeitpunkt der Rechtsausübung gültigen steuerrechtlichen Verkehrswert/Marktwert. Hat der Bauberechtigte seit der letzten amtlichen Schätzung wertvermehrende Investitionen vorgenommen, so ist durch den Bauberechtigten eine Neuschätzung zu veranlassen.

Die Frist für die Ausübung des Vorkaufsrechtes beträgt zwölf Monate. Sämtliche übrigen Vertragsbestimmungen sind, wie mit dem Dritterwerber vereinbart, zu übernehmen.

Die Einräumung eines Unterbaurechtes (Ziffer 4 dieses Vertrages) bildet keinen Vorkaufsfall.

Diese Vereinbarung ist im Grundbuch Bronschhofen wie folgt vorzumerken:

auf Nr. 2191/Dxxxx:

Änderung Vorkaufsrecht des Baurechtsbelasteten

12. Mediation

Die Parteien verpflichten sich vor dem Beschreiten des Rechtswegs eine Mediation anzustreben, ausser es seien nicht verlängerbare Fristen zu wahren. Können sich die Parteien nicht auf eine Mediatorin oder einen Mediator einigen, lassen sie sich vom Schweizerischen Dachverband für Mediation einen neutralen Mediator bestimmen.

Die Parteien verpflichten sich, bis zur Beendigung der Mediation auf die Beschreitung des Rechtswegs zu verzichten. Die Mediation kann jederzeit beendet werden, insbesondere wenn eine Partei

das Vertrauen in die Mediation verloren hat. Die Kosten des Mediationsverfahrens tragen die Parteien je zur Hälfte.

Diese Vereinbarung ist im Grundbuch Bronschhofen wie folgt vorzumerken:

auf Nr. 2191/Dxxxx:

Vereinbarung Mediation

13. Schiedsgericht

Scheitert die Mediation, werden Streitigkeiten unter Ausschluss der ordentlichen Gerichte durch ein dreiköpfiges Schiedsgericht entschieden (vgl. Art. 372 ff. der Schweizerischen Zivilprozessordnung; SR 272). Das Schiedsgericht hat den Sitz am Ort der gelegenen Sache.

Will eine Partei das Schiedsgericht anrufen, hat sie dies und einen Schiedsrichter der Gegenpartei mitzuteilen. Die Gegenpartei hat innert einem Monat einen Schiedsrichter zu bezeichnen. Beide Schiedsrichter ernennen eine Präsidentin oder einen Präsidenten des Schiedsgerichts.

Ernennt die Gegenpartei die Schiedsrichterin nicht rechtzeitig oder können sich die Schiedsrichter nicht innert einem Monat auf eine Präsidentin oder einen Präsidenten einigen, hat der Kantonsgerichtspräsident die Person zu bestimmen. Das Verfahren vor Schiedsgericht bestimmt sich nach den Regeln der Eidg. Zivilprozessordnung.

Von der Schiedsgerichtsbarkeit ausgenommen und durch die ordentlichen Gerichte zu beurteilen ist die Frage, ob die Voraussetzungen über den vorzeitigen Heimfall des Baurechtes im Sinne von Art. 779f ZGB erfüllt sind.

Diese Vereinbarung ist im Grundbuch Bronschhofen wie folgt vorzumerken:

auf Nr. 2191/Dxxxx:

Vereinbarung Schiedsgericht

E. Obligatorische Bestimmungen (ohne Eintragung im Grundbuch)

14. Der Besitzesantritt mit Übergang von Nutzen, Lasten und Gefahr für den Bauberechtigten erfolgt mit der Grundbucheintragung. Für den Beginn der Pflicht, den Baurechtszins zu bezahlen, gilt Ziffer D. 9a vorstehend.
Die Parteien verpflichten sich, die Anmeldung für die erforderlichen grundbuchlichen Verfügungen gemäss diesem Vertrag unmittelbar nach Vorliegen der Genehmigung gemäss Ziffer 30 dieses Vertrages dem Grundbuchamt abzugeben.
15. Der vorzeitige Heimfall richtet sich nach Art. 779f und 779g ZGB.
16. Die mit diesem Baurechtsvertrag und der Grundstückaufnahme zusammenhängenden amtlichen Kosten, die Gebühren des Grundbuchamtes für Beurkundung und Eintragung der Baurechtsdienstbarkeit, der Vormerkungen sowie die Vermessungs- und Vermarkungskosten für die Grundstückvereinigung und Aufnahme des selbständig und dauernden Baurechtes in die amtliche Vermessung bezahlen die Parteien je zur Hälfte.
17. Die Kosten des Geometers für die Aufnahme neuerstellter Gebäude und Anlagen in das Vermessungswerk der Gemeinde Wil und die Wiederherstellung durch Bauarbeiten zerstörter Kennzei-

chen gehen zulasten des Bauberechtigten.

18. Eine allfällige Handänderungssteuer bezahlen die Parteien je zur Hälfte. Die Parteien nehmen zur Kenntnis, dass die Veranlagung gegenüber dem Bauberechtigten erfolgt, der Eigentümer solidarisch haftet und ein gesetzliches Pfandrecht zugunsten der Gemeinde besteht.
19. Sämtliche Aufwendungen für die Planung und Entwicklung des Quartierzentrums gehen zu Lasten der Bauberechtigten, bzw. es hat sich der Eigentümer an diesen Kosten nicht zu beteiligen.
20. Sofern im Zuge der vorgesehenen Bauarbeiten belastetes Material entdeckt wird, welches einer gesonderten Deponie zuzuführen ist, so gehen die entsprechenden Mehrkosten zu Lasten des Eigentümers. Dem Eigentümer steht es frei, die entsprechenden Kosten zu bezahlen oder aber den Landwert für die Berechnung des Baurechtszinses um den entsprechenden Betrag zu reduzieren. Im Übrigen übernimmt der Bauberechtigte die baurechtsbelastete Fläche im heutigen Zustand. Die Vertragsparteien sind von der Urkundsperson auf die Art. 192 bis 196 des Schweizerischen Obligationenrechts (SR 220; abgekürzt 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 (mit Ausnahme der allfälligen Bodenbelastungen gemäss dem vorstehenden Absatz) und 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 Eigentümer dem Bauberechtigten die Gewährsmängel absichtlich bzw. arglistig oder grobfahrlässig verschwiegen hat (Art. 199 und 100 Abs. 1 OR).
Den Parteien ist die Bedeutung dieser Bestimmung bekannt.
21. Der Bauberechtigte hat Kenntnis, dass der Kataster der belasteten Standorte des Kantons St. Gallen Auskunft gibt, ob im Untergrund des Baugrundstücks eine Belastung feststeht oder mit grosser Wahrscheinlichkeit vorliegt.
Der Eigentümer erklärt, dass das baurechtsbelastete Grundstück nicht im Kataster der belasteten Standorte aufgeführt ist und es sich nicht um einen belasteten Standort handelt.
22. Der Bauberechtigte haftet für alle Schäden, für welche der Eigentümer einzustehen hat, sofern sie mit der Ausübung des Baurechts in unmittelbarem Zusammenhang stehen. Der Bauberechtigte ist verpflichtet, sich gegen die Risiken angemessen zu versichern. Sollte der Eigentümer für Schäden, die durch den Bestand oder die Benützung der Gebäude entstehen, in Anspruch genommen werden, so hat der Bauberechtigte dafür vollen Ersatz zu leisten.
23. Wert und Ertrag des Landes sind vom jeweiligen Eigentümer, jener des Baurechts vom jeweiligen Berechtigten zu versteuern.
Sämtliche öffentlichen Abgaben und Erschliessungskosten im Zusammenhang mit der Erstellung der Bauten, wie z.B. Eigentümerbeiträge an Kanalisation und Wasser, Anschlussgebühren, Gebäudeversicherungsprämien, usw. sowie die Erschliessungskosten gehen zulasten des Bauberechtigten.

24. Auf dem Baugrundstück zum Vorschein kommende Leitungen Dritter sind nötigenfalls vom Bauberechtigten auf eigene bzw. auf Kosten der betroffenen Dritten zu verlegen.
25. Da eine Bewilligungspflicht im Sinne des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland nicht ohne weiteres auszuschliessen ist (Art. 18BewG), hat der Bauberechtigte vor der Grundbucheintragung einen rechtskräftigen Entscheid der Bewilligungsbehörde (Grundbuchinspektorat GBI, St. Gallen) beizubringen. Der Bauberechtigte hat das Gesuch sofort einzureichen (Art. 17 Abs. 1 BewG).

oder

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 Bauberechtigte bestätigt, dass

- a) der vorliegende Grundstückserwerb für die Thurvita AG und auf deren Rechnung erfolgt;*
- b) der Erwerbspreis und die Überbauung ausschliesslich aus Mitteln und durch Personen finanziert werden, die für eine solche Finanzierung nicht unter die Bewilligungspflicht nach BewG fallen;*
- c) am Gesellschaftskapital, im Verwaltungsrat und an der Geschäftsführung 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 Rechtserwerber auch nicht treuhänderisch für Personen im Ausland im Sinn von Art. 5 BewG handelt;*
- f) er über die verwaltungs-, zivil- und strafrechtlichen Folgen (vgl. Art. 25 ff. BewG) 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.

26. Die Parteien haben Kenntnis davon, dass nicht alle öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen aus dem Grundbuch hervor gehen. Ob für das Baugrundstück solche bestehen, ist insbesondere aus den entsprechenden Plänen, Verordnungen oder Verfügungen ersichtlich (wie z.B. Zonen-, Überbauungs- und Gestaltungspläne, Strassenplan, Schutzverordnungen, usw.).
27. Sollten einzelne Vertragsmodalitäten unwirksam oder unvollständig oder deren Erfüllung unmöglich werden, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen des Vertrages nicht beeinträchtigt. Die Vertragsparteien verpflichten sich, die unwirksame Bestimmung durch eine zulässige Bestimmung zu ersetzen, die nach ihrem Inhalt der ursprünglichen Absicht am nächsten kommt.
28. Die Parteien verpflichten sich, die obligatorischen Bestimmungen dieses Vertrages allfälligen Rechtsnachfolgern zu überbinden und denselben die gleiche Verpflichtung zur Weiterüberbin-

zung aufzuerlegen.

29. Diesem Baurechtsvertrag vorbehalten bleibt dessen Genehmigung durch das zuständige Organ der Politischen Gemeinde Wil.
30. Dieser Vertrag wird in einem Original ausgefertigt. Die Vertragsparteien erhalten je eine Kopie mit Eintragungsbesccheinigung des Grundbuchamtes.

F. Grundbucheintrag

Die Parteien vereinbaren, folgende Rechte im Grundbuch Bronschhofen eintragen zu lassen:

- **Aufnahme des selbständigen und dauernden Baurechts als Grundstück Nr. Dxxxx im Grundbuch**

- **auf Grundstück Nr. 2191:**

Dienstbarkeit:

Selbständiges und dauerndes Recht

Baurecht für Quartierzentrum, Frist: 60 Jahre

zugunsten Thurvita AG, Sitz in Wil SG, UID-Nr. CHE-113.521.154

- **auf Grundstück Nr. 2191 und Dxxxx:**

Vormerkungen:

Vereinbarung Baurechtszins

Vereinbarung Heimfallentschädigung

- **Aufhebung Vorkaufsrecht des Bauberechtigten**
Änderung Vorkaufsrecht des Baurechtsbelasteten
Vereinbarung Mediation
Vereinbarung Schiedsgericht

Wil SG,

Eigentümer

POLITISCHE GEMEINDE WIL

.....
Susanne Hartmann Gillessen

.....
Hansjörg Baumberger

Bauberechtigter

THURVITA AG

.....
Arthur Alfred Gerber

.....
Alard du Bois-Reymond

Öffentliche Beurkundung

Die Vertragsparteien haben diesen Baurechtsvertrag mit Vereinbarung des Baurechtszinses, Vereinbarung der Heimfallentschädigung, Änderung Vorkaufsrecht des Baurechtsbelasteten, sowie den Mutationsplan Nr. eingesehen, den Inhalt genehmigt sowie diese Urkunde und den Mutationsplan Nr. unterzeichnet. Sie enthalten den mitgeteilten Parteiwillen.

Wil SG,

Grundbuchverwalter

Christoph Tiefenauer

Im Grundbuch eingetragen

SP Bd. Nr.

Wil SG,

Grundbuchverwalter