

ENTWURF, Stand 29.09.2021

Personaldienstbarkeitsvertrag Baurecht

zulasten **Grundstück Nr. 1295B (Teil)**, Rosengarten/Konstanzerstrasse, Bronschhofen

zugunsten **Gebrüder Egli Maschinen AG**, mit Sitz in Wil SG,
UID-Nummer CHE-109.054.818

Die Eigentümerin des Grundstücks Nr. **1295B (Teil)**, derzeit die

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

vertreten durch den Stadtrat und dieser durch Mäder Hans, geboren 19.04.1958, Stadtpräsident, von Kirchberg SG, in Wil SG und Jacot Olivier, geboren 15.12.1981, Stadtschreiber-Stellvertreter, von Le Locle NE, in Goldach

in diesem Vertrag Eigentümer genannt

duldet gegenüber der

Gebrüder Egli Maschinen AG, mit Sitz in Wil SG, Konstanzerstrasse 14, 9512 Rossrüti
Unternehmens-Identifikationsnummer CHE-109.054.818

vertreten durch die Kollektivzeichnungsberechtigten Egli Urs Karl, geboren 14.07.1972, von Wil SG, in Algetshausen, Egli Roland Josef, geboren 28.05.1968, von Wil SG, in Rossrüti und Egli Adelheid, geboren 05.01.1968, von Wil SG, in Rossrüti

in diesem Vertrag Bauberechtigter genannt

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

Präambel

gegebenenfalls einfügen; nicht zwingend erforderlich

A. Grundstückbeschreibung

Grundbuch Bronschhofen Gemeinde Wil

Liegenschaft *Teil von Nr. 1295B*

ca. 3'393 m² Boden

vorgängig ist das Grundstück Nr. 1295B zu teilen und durch den Grundbuchgeometer neu zu vermessen.

Die vollständige Beschreibung des neuen Grundstückes (Teil von Nr. 1295B) wird danach hier eingefügt.

B. 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. D30000.

2. Inhalt

Der Bauberechtigte hat das Recht, im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen und der zu erwirkenden Baubewilligung ein Gewerbe-/Industriegebäude samt den zugehörigen Umgebungsflächen gemäss dem Sondernutzungsplan „Rosengarten Rossrüti“ vom *xx.xx.20xx* zu erstellen und als Eigentum beizubehalten.

Im Rahmen des Nutzungszwecks sind Um- und Neubauten sowie der Abbruch von bestehenden Bauten und Anlagen zulässig.

Der nicht überbaute Teil des baurechtsbelasteten Grundstücks darf vom Bauberechtigten im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen nach eigenem Ermessen genutzt werden. Die Baurechtsbauten, die Anlagen sowie der unüberbaute Boden sind vom Bauberechtigten während der ganzen Baurechtsdauer ordnungsgemäss zu unterhalten.

3. Umfang

Das Baurecht umfasst unter Vorbehalt der eingetragenen Rechte die ganze Fläche des Grundstücks Nr. *Teil von Nr. 1295B*. Das Baurechtsgrundstück Nr. D30000 wurde vom Geometer mit Mutationsplan Nr. *xxxx vom xx.xx.20xx*, welcher von den Parteien vorbehaltlos anerkannt wird, in die amtliche Vermessung aufgenommen.

4. Dauer

Das Baurecht wird für 100 Jahre ab Grundbucheintragung eingeräumt. Über eine allfällige Erneuerung des Baurechts nach Art. 779I Abs. 2 ZGB haben die Parteien spätestens zehn Jahre vor Vertragsablauf in Verhandlung zu treten

5. 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 11, unten) einleiten sowie das Schiedsgericht (Ziffer 12, unten) anrufen. Keiner Genehmigung des Eigentümers unterliegt der Erwerb des Baurechtes bei Erbgang, Erbteilung und Zwangsvollstreckung.

6. Zweckbestimmung

Das Baurecht wird eingeräumt für die Überbauung des Grundstücks mit einem Gewerbe-/Industriegebäude. Der Bauberechtigte verpflichtet sich, sowohl bei der Gebäudeerstellung wie auch bei allfälligen späteren Um- oder Erneuerungsbauten den jeweils aktuellen Gebäudestandard von "energie schweiz", derzeit der Gebäudestandard 2019, einzuhalten.

7. Sicherung des Baurechtszinses

Zur Sicherung des Baurechtszinses hat der Eigentümer gemäss Art. 779i ZGB Anspruch auf ein Pfandrecht im Höchstbetrag von drei Jahresleistungen am Baurechtsgrundstück. Der Bauberechtigte lässt zu Gunsten des Eigentümers das gesetzliche Pfandrecht im Sinne von Art. 779i ZGB im Betrag von Fr. 52'200.-- (Franken zweiundfünfzigtausendzweihundert) zulasten des Grundstücks Nr. D30000 errichten.

C. Realobligatorische Bestimmungen

8. Baurechtszins

a. Erstmalige Festsetzung des Baurechtszinses

Der Bauberechtigte hat dem Grundeigentümer während der Dauer des Baurechts einen Baurechtszins zu bezahlen. Die Zahlungspflicht beginnt zwei Jahre nach Rechtskraft des Sondernutzungsplanes Rosengarten. Diese Frist verlängert sich um die Dauer allfälliger Rechtsmittelverfahren ab erstinstanzlichem Baubewilligungsentscheid der Baukommission Wil.

Der Bodenwert wird wie folgt errechnet:

- 1'835 m ² Fläche bebaubar	à Fr. 685.--	Fr. 1'256'975.--
- 349 m ² Fläche Verkehrswege	à Fr. 325.--	Fr. 113'425.--
- 1'209 m ² Fläche Grünzone/Gewässer	à Fr. 20.--	Fr. 24'180.--

Total Bodenwert

Fr. 1'394'580.--

Bei total 3'393 m² Boden entspricht der Bodenwert Fr. 411.-- pro m².

Der Baurechtszins wird wie folgt festgelegt:

Der jährliche Baurechtszins basiert auf dem Bodenwert von Fr. 411.-- pro m² und dem jeweils per 31.12. des Vorjahres aktuellen hypothekarischen Referenzzinssatz des Bundesamtes für Wohnungswesen, derzeit 1.25 %. Sollte es dereinst keinen Referenzzinssatz mehr 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 11, unten) und allenfalls das Schiedsverfahren (Ziffer 12, unten) durchzuführen.

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

ca. 3'393 m² Boden à Fr. 411.-- x 1.25 % = ca. Fr. 17'431.50

Bei Anpassungen des Baurechtszinses 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 und danach alle zehn Jahre wird die Hälfte des Baurechtszinses mit Wirkung auf den folgenden 1. Januar der Teuerung gemäss Landesindex der Konsumentenpreise (letzter publizierter Indexstand) angepasst. Der Anfangsindex beträgt 101.9 Punkte (Stand Mai 2021; Indexbasis Dezember 2015).

Diese Vereinbarung ist im Grundbuch Bronschhofen wie folgt vorzumerken:

auf Nr. 1295 (Teil) und D30000:

Vereinbarung Baurechtszins

9. Vereinbarung Heimfall

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 dazugehörenden Anlagen hat der Eigentümer dem Bauberechtigten keine Entschädigung zu bezahlen.

Diese Vereinbarung ist im Grundbuch Bronschhofen wie folgt vorzumerken:
auf Nr. 1295 (Teil) und D30000:
Vereinbarung Heimfall

10. Vorkaufsrecht

Gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB besteht sowohl für den jeweiligen Eigentümer am Baurecht als auch für den jeweiligen Bauberechtigten am baurechtsbelasteten Grundstück ein gesetzliches Vorkaufsrecht.

Auf eine Abänderung oder Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes wird verzichtet.

11. 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. 1295 (Teil) und D30000:
Vereinbarung Mediation

12. 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. 1295 (Teil) und D30000:
Vereinbarung Schiedsgericht

D. Obligatorische Bestimmungen (ohne Eintragung im Grundbuch)

13. Diesem Baurechtsvertrag ausdrücklich vorbehalten bleibt die Rechtskraft des Sondernutzungsplanes "Rosengarten Rossrüti".
14. Diesem Baurechtsvertrag ausdrücklich vorbehalten bleibt dessen Genehmigung durch das zuständige Organ der Politischen Gemeinde Wil.
15. **Verpflichtung zum Abschluss von Dienstbarkeitsverträgen zugunsten Baurechtsgrundstück und zulasten (Rest-)Grundstück Nr. 1295 für Erschliessungsbereich.**
16. 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 C. 8a vorstehend.
Die Parteien verpflichten sich, die Anmeldung für die erforderlichen grundbuchlichen Verfügungen gemäss diesem Vertrag unmittelbar nach Vorliegen der Genehmigung gemäss Ziffer 14 dieses Vertrages dem Grundbuchamt abzugeben.
17. Der vorzeitige Heimfall richtet sich nach Art. 779f und 779g ZGB.
18. 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 Grundstücksteilung und Aufnahme des selbständig und dauernden Baurechtes in die amtliche Vermessung sowie die Handänderungssteuer bezahlen die Parteien je zur Hälfte. Die Parteien nehmen zur Kenntnis, dass die Veranlagung gegenüber dem Bauberechtigten erfolgt, der Eigentümer solidisch haftet und ein gesetzliches Pfandrecht zugunsten der Gemeinde besteht.
19. Die Kosten des Geometers für die Aufnahme neuerstellter Gebäude und Anlagen in das Vermessungswerk der Gemeinde Wil und die Wiederherstellung durch Bauarbeiten zerstörter Kennzeichen gehen zulasten des Bauberechtigten.
20. Der Bauberechtigte übernimmt das baurechtsbelastete Grundstück 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 (inkl. Abfallbelastungen) 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. Die Wasserbaupflichten am "Krebsbach" gehen zu Lasten des baurechtsbelasteten Grundstücks.
23. 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.
24. 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.
25. Auf dem Baugrundstück zum Vorschein kommende Leitungen Dritter sind nötigenfalls vom Bauberechtigten auf eigene bzw. auf Kosten der betroffenen Dritten zu verlegen.
26. 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 Gebrüder Egli Maschinen 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.

27. 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.).
28. 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.
29. Die Parteien verpflichten sich, die obligatorischen Bestimmungen dieses Vertrages allfälligen Rechtsnachfolgern zu überbinden und denselben die gleiche Verpflichtung zur Weiterüberbindung aufzuerlegen.
30. Dieser Vertrag wird in einem Original ausgefertigt. Die Vertragsparteien erhalten je eine Kopie mit Eintragungsbescheinigung des Grundbuchamtes.

E. Grundbucheintrag

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

- Aufnahme des selbständigen und dauernden Baurechts als Grundstück Nr. D30000 im Grundbuch
- auf Grundstück Nr. 1295 (Teil):

Dienstbarkeit:
Selbständiges und dauerndes Recht
Baurecht für Gewerbe-/Industriegebäude, Frist: 100 Jahre
zugunsten Gebrüder Egli Maschinen AG, Sitz in Wil SG, UID-Nr. CHE-109.054.818
- auf Grundstück Nr. D30000:

Grundpfandrecht Baurechtszins, Pfandsumme Fr. 52'200.-- zugunsten Politische Gemeinde Wil
- auf Grundstück Nr. 1295 (Teil) und D30000:

Vormerkungen:
Vereinbarung Baurechtszins
Vereinbarung Heimfall
Vereinbarung Mediation
Vereinbarung Schiedsgericht

Wil SG,

Eigentümer

POLITISCHE GEMEINDE WIL

.....
Hans Mäder, Stadtpräsident

.....
Olivier Jacot, Stadtschreiber-Stv.

Bauberechtigter

GEBRÜDER EGLI MASCHINEN AG

.....
Roland Josef Egli

.....
Adelheid Egli

.....
Urs Karl Egli

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

Stadt Wil
Überbauung Rosengarten
Baurecht Egli
Situation 1:500

PNr. 41135.00016-002
Gezeichnet NagM
Format A3
Datum 17.06.2021



GEOINFO Ingenieure AG
Speerstrasse 10
CH-9500 Wil
Telefon 071 932 70 70
Telefax 071 932 70 80
ingenieure@geoinfo.ch

