

Entwurf vom 05.08.2026

Personaldienstbarkeitsvertrag Baurecht

zulasten **Grundstück Nr. 1295**, Rosengarten/Konstanzerstrasse, Rossrüti

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

Die Eigentümerin des **Grundstücks Nr. 1295**, derzeit die

Politische Gemeinde Wil, mit Sitz in Wil SG, öffentlich-rechtliche Körperschaft, Rathaus, Marktgasse 58, 9500 Wil SG

vertreten durch den Stadtrat und dieser durch Breitenmoser Andreas Alfred, Stadtpräsident, geboren 29.09.1972, von Wil SG und Appenzell AI, in Wil SG und Rutz Janine Aline, Stadtschreiberin, geboren 16.11.1983, von Wildhaus-Alt St. Johann, Wildhaus SG, in Schaffhausen

in diesem Vertrag Eigentümer genannt

duldet gegenüber der

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

vertreten durch vertreten durch die kollektivzeichnungsberechtigten Dähler Corinne, geboren xx.xx.xxxx, weiblich, von Heimatorte, in Wohnort, 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:

Beschreibung des belasteten Grundstücks

Grundbuch Bronschhofen Gemeinde Wil

Liegenschaft Nr. 1295

(Die definitive Grundstückbeschreibung kann erst nach Vollzug der Geschäfte Egli sowie der Vermessung durch den Geometer eingesetzt werden).

Plan Nr. 52B, Rosengarten

Gesamtfläche ca. 10'900 m², Strasse/Weg (xx m²), übrige befestigte Fläche (xx m²),

Acker/Wiese/Weide (xx m²), übrige humusierte Fläche (xx m²), fliessendes Gewässer (x m²)

Werkhof Vers.Nr. 582, Konstanzerstrasse 10a, 9512 Rossrüti (270 m²)

Alters- und Pflegeheim Rosengarten Vers.Nr. 302, Konstanzerstrasse 10, 9512 Rossrüti (xx von 426 m²)

Feuerwehrdepot Vers.Nr. 572 (69 m²)

Mutationsnr. LS

Erwerbstitel

Vereinigung 07.03.2013 Beleg 76

Kauf

Anmerkungen

ID 990

Nicht BGBB unterstellt

07.07.2010 Beleg 215

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

ID 08/949

Last: Durchleitungsrecht für Kanalisation
zugunsten Grundstück Nr. 1293, 1375
09.08.1979 Beleg 504

ID 23/056

Last: Durchleitungsrecht für Meteorwasserleitung
zugunsten Grundstück Nr. 1375
07.07.2010 Beleg 221

ID

Recht/Last: Fuss- und Fahrwegrecht
zulasten und zugunsten Grundstück Nr. 1375, 2647
zulasten Grundstück Nr. 1227
Beleg

ID

Recht: Fuss- und Fahrwegrecht
zulasten Grundstück Nr. 1375
Beleg

Grundpfandrechte

Keine

A. Präambel

Der Bauberechtigte will für alte Menschen mit Demenz optimale Lebensumstände anbieten. Der Bauberechtigte hat dazu in Zusammenarbeit mit nationalen und internationalen Spezialisten, ein Konzept mit Vorbildcharakter entwickelt. Demente Menschen leben in überschaubaren Wohngruppen. Die familiäre Atmosphäre der kleinen Gruppe bewirkt bei dementen Menschen ein Gefühl der Geborgenheit und Sicherheit. Die zukünftige Entwicklung in der Altersversorgung und der städtischen Strategie, sollen bei ausgewiesenem Bedarf eine Zweckänderung ermöglichen. Eine Zweckänderung bedarf in jedem Fall der Genehmigung des Eigentümers (Ziffer 7 dieses Vertrags).

Mit diesem Baurecht wird die Grundlage geschaffen, damit der Bauberechtigte die dazu notwendigen Bauten erstellen kann.

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. D30001.

2. Inhalt

Der Bauberechtigte hat das Recht, im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen und sowie allfälliger behördlicher Ausnahmegewilligungen ein Alters- und/oder Demenzzentrum samt den zugehörigen Umgebungsflächen zu erstellen und als Eigentum beizubehalten.

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 im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen nach eigenem Ermessen genutzt werden.

3. 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.

4. Umfang

Das Baurecht umfasst das gesamte Grundstück Nr. 1295 mit einer Fläche von **ca. 10'900 m²** und ist im Mutationsplan Nr. **15XX vom XX.XX.XXXX** als Baurechtsgrundstück Nr. D30001 dargestellt. Dieser Mutationsplan wird von den Parteien vorbehaltlos anerkannt.

5. Dauer

Das Baurecht wird auf die Dauer von 90 (neunzig) Jahren ab dem Datum des Grundbucheintrages eingeräumt.

Die Vertragsparteien vereinbaren, dass das Baurecht für die ersten sechzig Jahre ab Grundbucheintrag als fest abgeschlossen gilt. Nach Ablauf dieser Dauer hat der Bauberechtigte das Recht, zweimal einseitig ein Optionsrecht für je weitere 15 (fünfzehn) Jahre auszuüben. Das Optionsrecht ist vom Bauberechtigten jeweils bis spätestens zwei Jahre vor Ablauf der Vertragsdauer, mit eingeschriebenem Brief, an den Eigentümer auszuüben. Falls eine Option nicht rechtsgültig und rechtzeitig ausgeübt wird, geht das Baurecht ohne weiteres und ohne gegenseitige Entschädigungsansprüche auf das Ende der festen Vertragsdauer unter. Für diesen Fall hat der Eigentümer einen obligatorischen Lösungsanspruch für diese Dienstbarkeit.

6. Übertragbarkeit

Das Baurecht ist übertragbar und vererblich.

7. Zweckbestimmung

Das Baurecht wird für die Überbauung des Grundstücks mit einem Alters- und/oder Demenzzentrum eingeräumt. Der Bauberechtigte ist verpflichtet, das Baurecht für das Wohnen von Menschen mit Demenz zu nutzen.

Eine Zweckänderung bedarf in jedem Fall der Genehmigung des Eigentümers und ist möglich, sofern aufgrund der zukünftigen Entwicklung in der Altersversorgung und der städtischen Strategie, ein ausgewiesener Bedarf vorliegt.

C. Weitere Bestimmungen mit Wirkungen gegenüber jedermann (Realobligationen)

8. Baurechtszins

Der Bauberechtigte hat dem Eigentümer während der Dauer des Baurechts, d.h. ab Datum der Grundbucheintragung bis zum Ablauf der Baurechtsdauer, einen Baurechtszins zu bezahlen. Der Baurechtszins ist halbjährlich und im Voraus, jeweils auf den 01. Januar und den 01. Juli, zu bezahlen. Die Höhe der ersten Zahlung wird pro rata temporis ermittelt.

Weil Planungs-, Bewilligungs- und Bauarbeiten zu bewältigen sind, vereinbaren die Parteien, dass bis zum Zeitpunkt drei Monate nach Eröffnung des Alters- und/oder Demenzzentrums, längstens aber bis 31.12.2031, lediglich der anteilmässige Baurechtszins für die Teilfläche von ca. 1'804 m² des bisherigen Baurechts Nr. D5664 geschuldet ist (vgl. nachstehende Ziff. 8a / Landwert von Fr. 577'280.-- x hypothekarischer Referenzzinssatz von 1,25 % = Baurechtszins von Fr. 7'216.--).

a. Berechnung des Baurechtszinses

Der Baurechtszins berechnet sich aus dem hypothekarischen Referenzzinssatz des Bundesamtes für Wohnungswesen, derzeit 1.25 %, und dem folgenden Landwert für das nicht überbaute Grundstück:

- ca. 4'919 m ² Fläche bebaubar	à Fr. 710.-- = Fr.	3'492'490.--
- ca. 1'804 m ² Fläche, bisheriges Baurecht Nr. D5664	à Fr. 320.-- = Fr.	577'280.--
- ca. 484 m ² Fläche Verkehrswege (privat-rechtlich)	à Fr. 325.-- = Fr.	157'300.--
- ca. 372 m ² Fläche Verkehrswege (öffentlich-rechtlich)	à Fr. ---.-- = Fr.	---.--
- ca. 3'321 m ² Fläche Grünzone/Gewässer	à Fr. 20.-- = Fr.	66'420.--

Landwert total

Fr. 4'293'490.--

Der jährliche Baurechtszins wird wie folgt berechnet:

Landwert x hypothekarischer Referenzzinssatz

Mit den aktuellen Werten ergibt dies folgenden jährlichen Baurechtszins:

Fr. 4'293'490.-- x 1,25 % = Fr. 53'668.65.

b. Anpassung der Berechnungsgrundlagen (Referenzzinssatz und Landwert)

Der Baurechtszins wird jedes Jahr dem jeweils per 31.12. des Vorjahres gültigen hypothekari-schen Referenzzinssatz des Bundesamtes für Wohnungswesen angepasst. Sollte es dereinst keinen Referenzzinssatz 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 (Zif-fer 12 dieses Vertrages) und allenfalls das Schiedsgerichtsverfahren (Ziffer 13 dieses Vertrages) durchzuführen.

Der Landwert gemäss Ziff. 8a gilt bis zum 31.12.2062 (Dauer des ursprünglichen Baurechts Nr. D5664). Ab dem 01.01.2063 gilt folgender Landwert für das nicht überbaute Grundstück:

- ca. 6'723 m ² Fläche bebaubar	à Fr. 710.-- = Fr.	4'773'330.--
- ca. 484 m ² Fläche Verkehrswege (privat-rechtlich)	à Fr. 325.-- = Fr.	157'300.--
- ca. 372 m ² Fläche Verkehrswege (öffentlich-rechtlich)	à Fr. ---.-- = Fr.	---.--
- ca. 3'321 m ² Fläche Grünzone/Gewässer	à Fr. 20.-- = Fr.	66'420.--

Landwert total

Fr. 4'997'050.--

Bei Anpassungen der Berechnungsgrundlagen darf der anfängliche Baurechtszins nicht unter-schritten werden.

c. Anpassung des Baurechtszinses (teilweise Teuerungsanpassung)

Erstmals zehn Jahre nach Eintragung des Baurechts im Grundbuch wird der Baurechtszins mit Wirkung auf den folgenden 01. Januar teilweise der Teuerung (gemäss Landesindex der Kon-sumentenpreise, nachfolgend LIK) angepasst. Der Baurechtszins wird daraufhin alle fünf Jahre auf den 1. Januar angepasst.

Die Veränderung des Baurechtszinses wird nach der folgenden Formel ermittelt:

bisheriger Baurechtszins x [1 + (neuer LIK - alter LIK x 0.5)] = neuer Baurechtszins
alter LIK

neuer LIK: LIK gemäss Oktober des der Anpassung vorhergehenden Jahres

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

0.5: Anpassungsfaktor, womit 50% der Teuerung überwältzt wird

Bei Anpassungen des Baurechtszinses darf der anfängliche Baurechtszins nicht unterschritten werden.

d. Teilerlass des Baurechtszinses

Solange der Bauberechtigte das Baurecht bzw. die Bauten und Anlagen zweckkonform, d.h. im Sinne von Ziffer 7 dieses Vertrages, nutzt, erlässt der Eigentümer dem Bauberechtigten 50% des Baurechtszinses.

Diese Vereinbarung ist im Grundbuch Bronschhofen wie folgt vorzumerken:

auf Nr. 2647 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 eine Entschädigung in Höhe von 80 % des unter Berücksichtigung des baulichen Zustandes zu ermittelnden Marktwert 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. Ernennet 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. 2647 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 Änderung oder Aufhebung des Vorkaufsrechts des jeweiligen Bauberechtigten am baurechtsbelasteten Grundstück wird verzichtet.

Das gesetzliche Vorkaufsrecht des jeweiligen Eigentümers des baurechtsbelasteten Grundstücks Nr. 1295 am Baurechtsgrundstück Nr. D30001 wird hiermit gemäss Art. 681b Abs. 1 ZGB wie folgt abgeändert:

- Die Frist für die Ausübung des Vorkaufsrechtes beträgt zwölf Monate. Sämtliche Vertragsbestimmungen sind, wie mit dem Dritterwerber vereinbart, zu übernehmen.
- Die Einräumung eines Unterbaurechtes (Ziffer 3 dieses Vertrages) sowie die erstmalige Veräusserung des Baurechts bilden keinen Vorkaufsfall.

Diese Vereinbarung ist im Grundbuch Bronschhofen wie folgt vorzumerken:

auf Nr. 1295 und D30001:

Änderung Vorkaufsrecht des Baurechtsbelasteten

11. Übertragungsbeschränkung

Die Übertragung des Baurechts bedarf der Zustimmung des Eigentümers. Diese darf nur wegen

- mangelnder Kreditwürdigkeit des Erwerbers;
- Nichtübernahme aller im Erwerbszeitpunkt relevanten obligatorischen Verpflichtungen aus diesem Vertrag durch den Erwerber oder

– anderer objektiv wichtiger Gründe
verweigert werden. Reagiert der Eigentümer innert 60 Tagen seit Zustellung des Gesuchs nicht, gilt dies als stillschweigende Zustimmung. Wird die Zustimmung nicht erteilt, kann der Bau-berechtigte das Mediationsverfahren (Ziffer 12 dieses Vertrages) einleiten sowie das Schiedsge-richt (Ziffer 13 dieses Vertrages) anrufen.

Keiner Genehmigung des Eigentümers unterliegt der Erwerb des Baurechtes bei Erbgang, Erbtei-lung und Zwangsvollstreckung.

Diese Vereinbarung ist im Grundbuch Bronschhofen wie folgt vorzumerken:

auf Nr. 1295 und D30001:

Vereinbarung Übertragungsbeschränkung

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 Me-diatorin oder einen Mediator einigen, lassen sie sich vom Schweizerischen Dachverband für Medi-ation einen neutralen Mediator bestimmen.

Die Parteien verpflichten sich, bis zur Beendigung der Mediation auf die Beschreitung des Rechts-wegs 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 Par-teien je zur Hälfte.

Diese Vereinbarung ist im Grundbuch Bronschhofen wie folgt vorzumerken:

auf Nr. 1295 und D30001:

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 Zivilprozessord-nung; 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. Ernennet die Gegenpartei die Schiedsrichterin nicht rechtzeitig oder können sich die Schiedsrichter nicht innert einem Monat auf eine Präsidentin oder einen Präsidenten einigen, hat der Kantonsgerichtspräsi-dent 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 und D30001:

Vereinbarung Schiedsgericht

D. Obligatorische Bestimmungen (ohne Eintragung im Grundbuch)

14. Der Besitzesantritt mit Übergang von Nutzen, Lasten und Gefahr für den Bauberechtigten erfolgt mit der Grundbucheintragung.
Die Parteien verpflichten sich, die Anmeldung für die erforderlichen grundbuchlichen Verfügungen gemäss diesem Vertrag unmittelbar nach Erfüllung aller Vorbehalte dieses Vertrages dem Grundbuchamt abzugeben.
15. Der vorzeitige Heimfall richtet sich nach Art. 779f und 779g ZGB.
16. Auf die Sicherung des Baurechtszinses im Sinne von Art. 779i ZGB wird zum heutigen Zeitpunkt verzichtet.
17. Die mit diesem Rechtsgeschäft 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 selbständigen und dauernden Baurechtes in die amtliche Vermessung bezahlen die Parteien je zur Hälfte.
18. 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.
19. 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.
20. Sämtliche Aufwendungen für die Planung und Entwicklung des Alterszentrums gehen zu Lasten der Bauberechtigten, bzw. es hat sich der Eigentümer an diesen Kosten nicht zu beteiligen.
21. 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 das baurechtsbelastete Grundstück im heutigen Zustand. Die Vertragsparteien sind von der Urkundsperson auf die Art. 192 bis 196 des Schweizerischen Obligationenrechts (OR) über die Rechtsgewährleistung sowie die Art. 197 ff. und Art. 219 f. OR über die Sachgewährleistung (Mängelhaftung) aufmerksam gemacht worden.

Jegliche Sachgewährleistung des Eigentümers wird im gesetzlich zulässigen Rahmen wegbedungen, soweit in diesem Vertrag nichts anderes vereinbart ist. Dies beinhaltet insbesondere den Ausschluss der Haftung für die Beschaffenheit des Bodens (mit Ausnahme der allfälligen Bodenbelastungen gemäss vorstehendem 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.

22. 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.

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. Der Bauberechtigte verpflichtet sich, die Bauwerke sowie die nicht überbaute Fläche ihrem Zweck entsprechend zu unterhalten und zu erneuern, dass sie sich stets in gutem Zustand befinden. Gebäude und Bauwerke sind auch technisch in gutem Zustand zu erhalten.

27. Der Berechtigte erklärt, sämtliche Bauwerke bautechnisch und funktional unabhängig von Bauwerken, die nicht Gegenstand dieses Vertrages sind, zu erstellen, sodass diese baulich und funktional eigenständig sind.

28. Eintragungsvorbehalt

Da eine Bewilligungspflicht im Sinne des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland nicht ohne weiteres auszuschliessen ist (Art. 18 BewG), hat der Bauberechtigte vor der Grundbucheintragung einen rechtskräftigen Entscheid der Bewilligungsbehörde (Grundbuchaufsicht) beizubringen. Wird das Gesuch nicht innert 30 Tagen (vgl. Art. 17 Abs. 1 BewG) bei der Bewilligungsbehörde eingereicht, die Bewilligung rechtskräftig verweigert oder liegt der für die Grundbucheintragung notwendige Entscheid nicht innert 18 Monaten seit der Beurkundung dieses Vertrages rechtskräftig vor, fällt dieser Vertrag entschädigungslos dahin. Die aufgelaufenen Kosten des Grundbuchamtes und die Beurkundungsgebühren trägt der Bauberechtigte.

Alternativ (in diesem Fall ist folgendes dem Grundbuchamt zur Prüfung einzureichen: aktuelle Bilanz, Aktienbuch, Kostenvoranschlag Bauprojekt sowie Finanzierungserklärung):

Aufgrund der summarischen Prüfung der dem Grundbuchamt 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.

Die Bauberechtigte erklärt, dass

- der vorliegende Grundstückserwerb für die Thurvita AG, in Wil SG, und auf deren Rechnung erfolgt;
- 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;
- am Gesellschaftskapital, im Verwaltungsrat und an der Geschäftsführung keine Personen beteiligt sind, die im Sinne von Art. 5 BewG als Personen im Ausland gelten;
- ihm keine Darlehen oder Kredite von einer Person im Ausland im Sinne von Art. 5 BewG gewährt worden sind oder gewährt werden;
- die Berechtigte auch nicht treuhänderisch für Personen im Ausland im Sinne von Art. 5 BewG handelt.

Die Bauberechtigte erklärt, dass er über die verwaltungs-, zivil- und strafrechtlichen Folgen (vgl. Art. 25 ff. BewG) einer falschen Erklärung informiert wurde.

29. 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.).
30. 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.
31. 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.
32. Die Parteien verpflichten sich, die obligatorischen Bestimmungen dieses Vertrages allfälligen Rechtsnachfolgern zu überbinden und denselben die gleiche Verpflichtung zur Weiterüberbindung aufzuerlegen. Diese Übernahme hat ausdrücklich und schriftlich im Übernahmevertrag zu erfolgen.
33. **Vertragsvorbehalt**
Diesem Baurechtsvertrag ausdrücklich vorbehalten bleibt die Rechtskraft des Sondernutzungsplanes "Rosengarten Rossrüti".
34. **Vertragsvorbehalt**
Diesem Baurechtsvertrag ausdrücklich vorbehalten bleibt dessen Genehmigung durch das zuständige Organ der Politischen Gemeinde Wil.
35. **Eintragungsvorbehalte**
Der Grundbucheintragung vorbehalten bleibt:
 - die Löschung der Dienstbarkeit ID 26/002.1 (Selbständiges und dauerndes Recht Baurecht für Alters- und Pflegeheim Rosengarten und für Feuerwehrdepot, Frist bis: 31.12.2062);
 - die Teilung des Grundstücks Nr. 1295 in die Grundstücke Nr. 1295 und 2647;

- die Grenzänderung zwischen den Grundstücken Nr. 1227 und 1295.
36. Dieser Vertrag wird in einem Original ausgefertigt. Die Vertragsparteien erhalten je eine Kopie mit Eintragungsbescheinigung des Grundbuchamtes.

E. Grundbucheintrag

Die Parteien vereinbaren, folgendes im Grundbuch Bronschhofen einzutragen:

- **auf Grundstück Nr. 1295:**

Dienstbarkeit	Last	Selbstständiges und dauerndes Recht, Baurecht für Alters- und/oder Demenzzentrum, Frist: 90 Jahre zugunsten Thurvita AG, mit Sitz in Wil SG, CHE-113.521.154
Vormerkungen		Vereinbarung Baurechtszins zu Dienstbarkeit Vereinbarung Heimfall zu Dienstbarkeit Änderung Vorkaufsrecht des Baurechtsbelasteten zu Dienstbarkeit Vereinbarung Übertragungsbeschränkung zu Dienstbarkeit Vereinbarung Mediation zu Dienstbarkeit Vereinbarung Schiedsgericht zu Dienstbarkeit
- **Aufnahme des selbständigen und dauernden Baurechts als Grundstück Nr. D30001**
- **auf Grundstück Nr. D30001:**

Vormerkungen	Vereinbarung Baurechtszins Vereinbarung Heimfall Änderung Vorkaufsrecht des Baurechtsbelasteten Vereinbarung Übertragungsbeschränkung Vereinbarung Mediation Vereinbarung Schiedsgericht
--------------	---

Wil SG,

Eigentümer:
Politische Gemeinde Wil

Bauberechtiger:
Thurvita AG

.....
Andreas Breitenmoser, Stadtpräsident

.....
Corinne Dähler

.....
Janine Rutz, Stadtschreiberin

.....
Alard du Bois-Reymond

Öffentliche Beurkundung

Die Parteien haben diesen Vertrag gelesen und den Mutationsplan Nr. 1501 eingesehen. Sie haben den Inhalt genehmigt und diese Urkunde sowie den Mutationsplan unterzeichnet. Sie enthalten den mitgeteilten Parteiwillen.

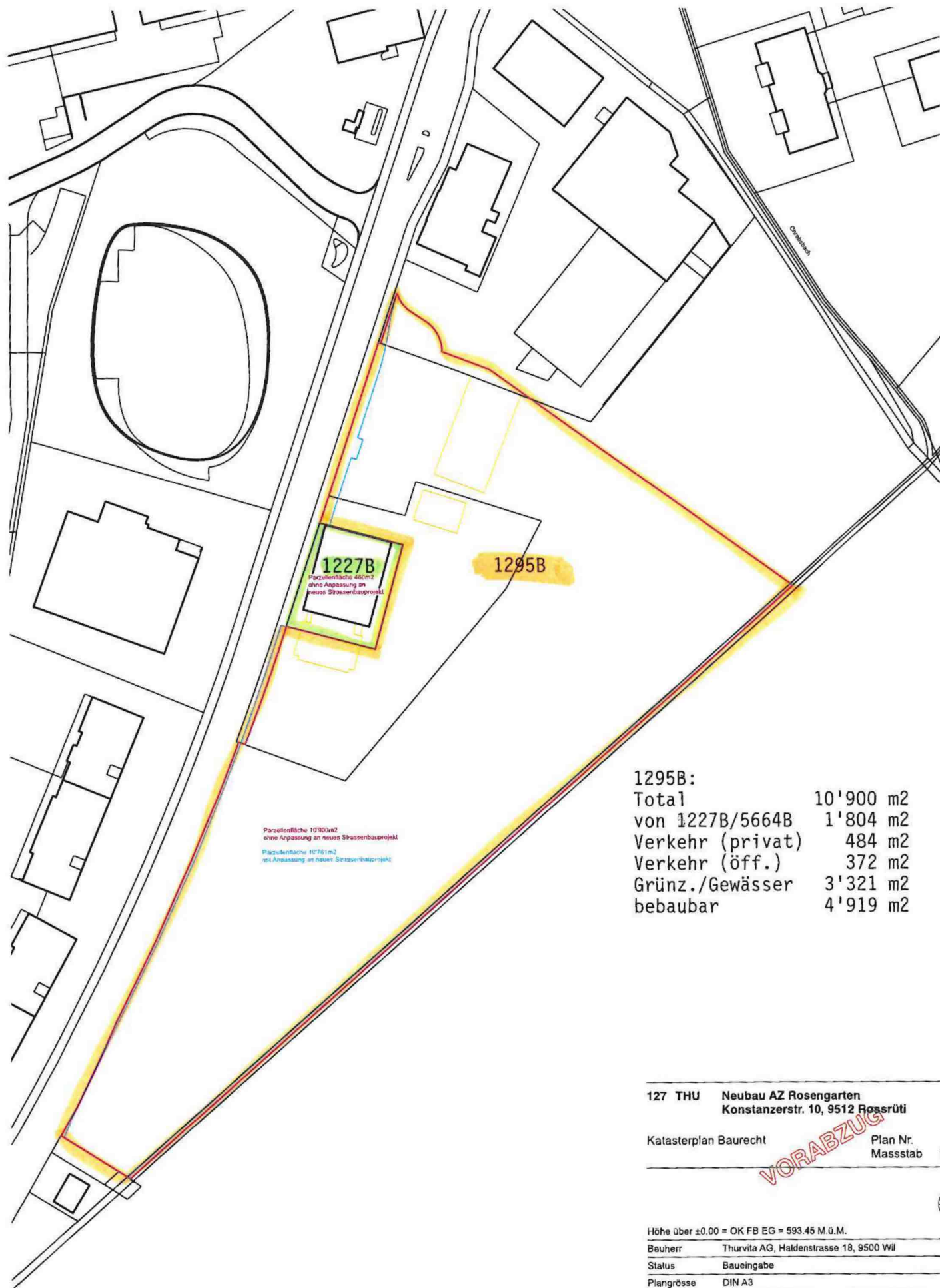
Wil SG,

Grundbuchverwalter/in

Im Grundbuch eingetragen

Wil SG,

Grundbuchverwalter/in



1295B:	
Total	10'900 m2
von 1227B/5664B	1'804 m2
Verkehr (privat)	484 m2
Verkehr (öff.)	372 m2
Grünz./Gewässer	3'321 m2
bebaubar	4'919 m2

127 THU Neubau AZ Rosengarten
Konstanzerstr. 10, 9512 Rosrüti

Katasterplan Baurecht Plan Nr. 04
Massstab 1:750

Höhe über ±0.00 = OK FB EG = 593.45 M.ü.M.

Bauherr Thurvita AG, Haldenstrasse 18, 9500 Wil

Status Baueingabe

Plangrösse DIN A3

Index

Datum Druck 19.06.26

**SCHNEIDER
GMÜR**

SCHNEIDER GMÜR ARCHITEKTEN AG
ZÜRCHERSTRASSE 39 8400 WINTER
TEL +41 52 511 39 89
WWW.SCHNEIDER-GMÜR.CH

