

ENTWURF, Stand 28.10.2021

Personaldienstbarkeitsvertrag Baurecht

zulasten **Grundstück Nr. 1227B, 1295B**, Konstanzerstrasse, Rossrüti

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

Die Eigentümerin des Grundstücks Nr. 1227B, 1295B, 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

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

vertreten durch die Kollektivzeichnungsberechtigten

in diesem Vertrag Bauberechtigter genannt

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

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 6 dieses Vertrags).

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

B. Grundstückbeschreibung

Grundbuch Bronschhofen Gemeinde Wil

Liegenschaft Nr. 1227B, 1295B

Insgesamt Boden

Der bestehende Baurechtsvertrag des Grundstücks 1227B zwischen der Gemeinde Bronschhofen und der Thurvita vom wird im gegenseitigen Einverständnis ohne Kostenfolgen aufgehoben. Das Grundstücke Nr. 1227B und ein Teil des Grundstücks 1295B sind im Grundbuch zu vereinigen. Ein Teil des Grundstücks 1295B wird der Egli AG im Baurecht übertragen. Die Parzellen sind durch den Grundbuchgeometer zu vermessen.

Die vollständige Beschreibung des vereinigten Grundstückes 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 erwirkenden Baubewilligung die Bauten des Alterszentrum Rosengarten samt den zugehörigen Umgebungsflächen gemäss dem Sondernutzungsplan "Rosengarten" zu erstellen und als Eigentum beizubehalten.

Der Bauberechtigte ist verpflichtet, das Baurecht und die darauf bestehenden bzw. zu erstellen den Anlagen und Gebäude für das Wohnen von Menschen mit Demenz im Alterszentrum Rosengarten - gemäss der jeweiligen Strategie des Bauberechtigten - zu nutzen.

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. 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. Dauer

Das Baurecht wird auf die Dauer von 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 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.

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

6. Zweckbestimmung

Das Baurecht wird für die Überbauung des Grundstücks mit einem Alters- und Demenzzentrum eingeräumt. Das Bestandesgebäude ist Teil dieser Nutzung. 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.

7. Sicherung des Baurechtszinses

Auf eine Sicherstellung des Baurechtszinses wird ausdrücklich verzichtet.

D. Realobligatorische Bestimmungen

8. Baurechtszins

a. Erstmalige Festsetzung des Baurechtszinses

Der Bauberechtigte hat ab dem Zeitpunkt 3 Monate **nach Eröffnung des Alterszentrums**, während der ganzen Dauer des Baurechts einen Baurechtszins zu bezahlen; spätestens aber ab dem 1. Januar 2029. Bis zum Beginn der Pflicht zur Bezahlung des Baurechtszinses ist der gemäss Baurechtsvertrag vom 21.12.2012, Beleg 419, SP 26/002 vereinbarte Baurechtszins weiterhin geschuldet. Der Baurechtszins wird wie folgt festgelegt:

Der Bodenwert wird wie folgt errechnet:

- ca. 4'920 m ² Fläche bebaubar	à Fr. 710.--	Fr. 3'493'200.--
- 2'264 m ² Fläche bebaubar, bisheriges Baurecht D5664	à Fr. 320.--	Fr. 724'480.--
- ca. 450 m ² Fläche Verkehrswege	à Fr. 325.--	Fr. 146'250.--
- ca. 3'320 m ² Fläche Grünzone/Gewässer	à Fr. 20.--	Fr. 66'400.--

Total Bodenwert		Fr. 4'430'330.--
------------------------	--	-------------------------

Bei total ca. 10'954 m² Boden entspricht der Bodenwert ca. Fr. 404.45 pro m².

Der Baurechtszins wird wie folgt festgelegt:

Der jährliche Baurechtszins basiert auf einem Bodenwert von ca. Fr. 404.45/m² und dem jeweils per 31.12. des Vorjahres aktuellen hypothekarischen Referenzzinssatz des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO; <https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/mietrecht/referenzzinssatz.html>), oder mangels entsprechender Publikation dem am 31.12. bestehenden hypothekarischen Durchschnittzinssatz für variable Hypotheken im Wohnbau der St. Galler Kantonalbank AG, derzeit 1.25 %. 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 11, unten) und allenfalls das Schiedsgerichtsverfahren (Ziffer 12, unten) durchzuführen.

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

ca. 10'954 m² Boden à Fr. 404.45.-- x 1.25 % = ca. Fr. 55'379.30

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 Bodenwertes

Der Bodenwert von ca. Fr. 404.45 pro m² gilt bis zum 31.12.2062 (Dauer des ursprünglichen Baurechts Nr. D5664). Ab dem 1.1.2063 wird der Bodenwert wie folgt errechnet:

- ca. 7'184 m ² Fläche bebaubar	à Fr. 710.--	Fr. 5'100'640.--
- ca. 450 m ² Fläche Verkehrswege	à Fr. 325.--	Fr. 146'250.--
- ca. 3'320 m ² Fläche Grünzone/Gewässer	à Fr. 20.--	Fr. 66'400.--
Total Bodenwert		Fr. 5'313'290.--

Bei total ca. 10'954 m² Boden entspricht der Bodenwert ca. Fr. 485.05 pro m².

c. 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 Veränderung des Baurechtszinses wird nach der folgenden Formel ermittelt:

$$\frac{100 \times (\text{neuer LIK} - \text{alter LIK})}{\text{alter LIK}} \times 0.5 \text{ (Anpassungsfaktor)}$$

neuer LIK: LIK gemäss Oktober des der Anpassung vorhergehenden Jahres
alter LIK: LIK bei Grundbucheintrag bzw. LIK bei letzter Anpassung des Baurechtszinses.

d. Teilerlass des Baurechtszinses

Solange der Bauberechtigte das Baurecht, bzw. die Anlagen und Bauten zweckkonform, d.h. im Sinne von Bst. A und Bst. C Ziff. 2 sowie Ziffer 6 dieses Vertrages nutzt, erlässt der Eigentümer dem Bauberechtigten 50 % des Baurechtszinses.

Diese Vereinbarung ist im Grundbuch Bronschhofen wie folgt vorzumerken:

auf xxxxDxxxx:

Vereinbarung Baurechtszins

9. 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 dazugehörenden 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 Grundstücksschätzungen der Gegenpartei mitzuteilen. Die Gegenpartei hat innert einem Monat eine Fachperson für Grundstücksschätzungen zu bezeichnen. Beide Fachpersonen ernennen gemeinsam eine Leitungsperson.

Ernennt die Gegenpartei die Fachperson für Grundstücksschätzungen 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 Grundstücksschätzungen) die Person zu bestimmen.

Diese Vereinbarung ist im Grundbuch Bronschhofen wie folgt vorzumerken:

auf xxxxDxxxx:

Vereinbarung Heimfallentschädigung

10. Vorkaufsrecht

Gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB besteht sowohl für den jeweiligen Eigentümer am Baurecht als auch für den jeweiligen Bauberechtigten an der baurechtsbelasteten Grundstückfläche 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. am Baurecht, Grundstück Nr. Dxxxx, 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. /Dxxxx:

Änderung Vorkaufsrecht des Baurechtsbelasteten

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. /Dxxxx:

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. /Dxxxx:

Vereinbarung Schiedsgericht

E. Obligatorische Bestimmungen (ohne Eintragung im Grundbuch)

13. Vorbehalt Löschung bisheriges selbständig und dauerndes Baurecht auf Grundstück Nr. 1227, ver selbständig unter Nr. 5664 samt vorgemerkten Vereinbarungen dazu, lt. Dienstbarkeitseintrag vom 21.12.2012, Beleg 419, SP 26/002.
14. Vorbehalt der Rechtskraft Gestaltungsplan "Rosengarten"
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 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.

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 Grundstückteilung und Aufnahme des selbständig und dauernden Baurechtes in die amtliche Vermessung bezahlen die Parteien je zur Hälfte.
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. 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.
21. 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.
22. 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.
23. Der Bauberechtigte hat Kenntnis, dass der Kataster der belasteten Standorte des Kantons St. Gallen (siehe <http://www.geoportal.ch/internet.aspx> (Darstellen / Risiken + Gefährdungen / Kataster der belasteten Standorte oder Amt für Umwelt AFU 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.

24. 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.
25. 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.
26. Auf dem Baugrundstück zum Vorschein kommende Leitungen Dritter sind nötigenfalls vom Bauberechtigten auf eigene bzw. auf Kosten der betroffenen Dritten zu verlegen.
27. 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.

28. 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.).
29. 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.
30. Die Parteien verpflichten sich, die obligatorischen Bestimmungen dieses Vertrages allfälligen Rechtsnachfolgern zu überbinden und denselben die gleiche Verpflichtung zur Weiterüberbindung aufzuerlegen.
31. Diesem Baurechtsvertrag vorbehalten bleibt dessen Genehmigung durch das zuständige Organ der Politischen Gemeinde Wil.
32. Dieser Vertrag wird in einem Original ausgefertigt. Die Vertragsparteien erhalten je eine Kopie mit Eintragungsbescheinigung 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. Dxxxx:**

Dienstbarkeit:
Selbständiges und dauerndes Recht
Baurecht für Alterszentrum, Frist: 90 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
Änderung Vorkaufsrecht des Baurechtsbelasteten

Vereinbarung Mediation
Vereinbarung Schiedsgericht

Wil SG,

Eigentümer

POLITISCHE GEMEINDE WIL

Bauberechtigter

THURVITA AG

.....
Hans Mäder

.....

.....
Olivier Jacot

.....

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