



Version vom 16. Oktober 2024

VORENTWURF

Baurechtsvertrag «AZ Sunnetal»

zwischen

Gemeinde Fällanden

vertreten durch den Gemeinderat, Schwerzenbachstrasse 10, 8117 Fällanden

Grundeigentümerin/Gemeinde

und

Sunnetal AG, Sunnetalstrasse 2a, 8117 Fällanden
vertreten durch die Verwaltungsräte [_____]

Baurechtsnehmerin

nachfolgend gemeinsam die Parteien

zulasten Grundstück Nr. ****, Gemeinde Fällanden («Grundstück») und zugunsten

wird hiermit folgende Vereinbarung getroffen:

1 Präambel

Der vorliegende Baurechtsvertrag wird im Rahmen der Ausgliederung des Alterszentrums Sunnetal, Fällanden, abgeschlossen.

Das Grundstück, auf dem sich die Bauten und Anlagen des Betriebs des Alterszentrums Sunnetal (einschliesslich Alterswohnungen) befinden, sollen im Eigentum der Gemeinde Fällanden verbleiben. Die Bauten und Anlagen sollen demgegenüber auf die Sunnetal AG übertragen werden. Zu diesem Zweck wird das nachfolgende Baurecht errichtet.

Dies vorausgeschickt, vereinbaren die Parteien was folgt:

2 Baurecht

2.1 Allgemein

Die Grundeigentümerin ist Eigentümerin des Grundstücks und räumt der Baurechtsnehmerin gestützt auf die vom Nachführungsgeometer ausgefertigte Mutationsurkunde Nr. **** der Gemeinde Fällanden vom [Datum] (**Beilage 1**) auf der Parzelle Nr. **** ein dauerndes und selbständiges Baurecht ein. Letzteres ist als eigenständiges Grundstück mit der GB Nr. **** im Grundbuch einzutragen.

Die genaue Lage und Abgrenzung der Fläche, die mit dem selbständigen und dauernden Baurecht belastet ist, ist aus der beiliegenden Mutationsurkunde Nr. **** der Gemeinde Fällanden vom [Datum] ersichtlich. Diese Urkunde bildet einen integrierten Bestandteil dieser Urkunde und wird von den Parteien als richtig anerkannt.

Die sich auf dem Baurechtsgrundstück befindlichen Bauten und Anlagen dürfen durch die Baurechtsnehmerin nur für den Betrieb von Alters- und Pflegeeinrichtungen, d. h. eines Pflegezentrums oder eines artverwandten Betriebs sowie für Alterswohnungen und Betreutes Wohnen (einschliesslich Restaurationsbetrieb und Lingerie), die ein bedarfs- und fachgerechtes sowie zeitgemässes Angebot an Gesundheits-, Betreuungs-, Pflege- und Wohnleistungen gewährleisten, genutzt werden. Die Details dazu regeln die separat zwischen den Parteien abgeschlossenen Leistungsvereinbarungen.

Eine Änderung der Zweckbestimmung der baurechtsbelasteten sowie eine baurechtlich bewilligungspflichtige Änderung der Gebäude und Anlagen bedürfen jeweils neben allfälligen öffentlich-rechtlichen Bewilligungen (wie der Baubewilligung) der vorgängigen Zustimmung durch die Grundeigentümerin.

Die Baurechtsnehmerin darf die auf dem Baurechtsgrundstück befindlichen Gebäude umgestalten, daran Um- und Anbauten ausführen und ganz oder teilweise abbrechen sowie auf den Freiflächen weitere Gebäude erstellen, solange dies alles gemäss vorstehender Regelung zweckkonform erfolgt. Die Handlungsmöglichkeiten der Baurechtsnehmerin bestehen nur so weit, als nicht öffentlich-rechtliche Vorschriften und die Bestimmungen der separat zwischen den Parteien abgeschlossenen Leistungsvereinbarung ihnen entgegenstehen.

Die Baurechtsnehmerin trägt allein sämtliche durch das Gesetz auferlegten öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Pflichten und Verantwortlichkeiten, die im Zusammenhang mit den im Baurecht erstellten Bauten sowie mit den dazu gehörenden Teilen entstehen. Im gleichen Sinn haftet sie für übermässige Einwirkungen auf das Eigentum von Nachbarn.

Für Erstellung, Unterhalt, Reparaturen, Erneuerung der auf der Fläche des selbständigen und dauernden Baurechts zu erstellenden Bauwerke und den Unterhalt der übrigen vom Baurecht umfassten, jedoch nicht überbauten Fläche ist alleinig die Baurechtsnehmerin verantwortlich, sofern dieser Baurechtsvertrag oder ein allfällig zwischen den Parteien abgeschlossenes Nutzungsreglement keine andere Regelung vorsieht.

Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, die Bauwerke und die Baurechtsfläche während der ganzen Dauer des Baurechts sachgemäss zu unterhalten. Die Grundeigentümerin ist befugt, die Einhaltung dieser Unterhaltungspflicht durch Betreten des Baurechtsgrundstücks und nach vorgängiger Avisierung auch der darauf stehenden Bauten zu kontrollieren. Bei Verletzung der Unterhaltungspflicht ist die Grundeigentümerin nach einer fruchtlosen schriftlichen Mahnung und angemessener Frist berechtigt, die notwendigen Unterhaltsarbeiten auf Kosten der Baurechtsnehmerin ausführen zu lassen.

2.2 Dienstbarkeiten

Die Baurechtsnehmerin kennt den Inhalt und die Bedeutung der auf der baurechtsbelasteten Liegenschaft aufgeführten Dienstbarkeiten (**Beilage 2**). Die Baurechtsnehmerin ist befugt, die zugunsten des Grundstücks bestehenden Dienstbarkeiten auszuüben. Sie ist verpflichtet, die zulasten dieser Liegenschaft im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeiten einzuhalten.

2.3 Beginn und Dauer

Das Baurecht wird der Baurechtsnehmerin mit Wirkung ab Eintrag im Grundbuch für die Dauer von 99 Jahren, d. h. bis zum **** eingeräumt.

Beide Parteien haben das Recht, 5 Jahre vor Vertragsablauf durch einseitig schriftliche Erklärung, Verhandlungen über einen Neuabschluss des Vertrags oder allfällig die Verlängerung des Vertrags zu verlangen. In diesem Fall sind die Parteien verpflichtet, diese Verhandlungen in guten Treuen zu führen.

3 Übertragbarkeit / Unterbaurecht

Dieses selbständige und dauernde Baurecht ist mit vorgängiger schriftlicher Zustimmung der Grundeigentümerin übertragbar. Die Zustimmung darf von der Grundeigentümerin nur verweigert werden, wenn die Bestimmungen des vorliegenden Baurechtsvertrags vom Erwerber nicht vollumfänglich übernommen werden oder andere wichtige Gründe vorliegen. Als wichtige Gründe gelten die fehlende Kreditwürdigkeit des Erwerbers, die etwaige ausländische Beherrschung des Erwerbers und der Umstand, dass der Erwerber keine hinreichende Gewähr zur Weiterführung des Alterszentrums bietet.

Verweigert die Grundeigentümerin ihre Zustimmung zur Übertragung nicht innerhalb von 60 Tagen seit der Anzeige durch die Baurechtsnehmerin, so gilt die Zustimmung als erteilt.

Bei Übertragung des Baurechts kann die Grundeigentümerin von der (bisherigen) Baurechtsnehmerin eine Sicherheitsleistung verlangen. Diese bemisst sich an der hypothetischen Höhe des Baurechtszins für eine Dauer von zwei Jahren ab Übertragungszeitpunkt. In diesem Fall wird die Baurechtsnehmerin Zug um Zug gegen die Zustimmungserklärung der Grundeigentümerin dieser eine unwiderrufliche, bedingungslose und auf die ersten zwei Jahre und sechs Monate nach Übertragungszeitpunkt befristete Bankgarantie in der Höhe von zwei hypothetischen Jahresbaurechtszinsen übergeben.

Die Vertragsparteien sind verpflichtet, alle obligatorisch vereinbarten Verpflichtungen aus dem vorliegenden Vertrag allfälligen Rechtsnachfolgern zu überbinden, einschliesslich dieser Überbindungsklauseln. Vorbehalten bleiben Verpflichtungen, die im dannzumaligen Zeitpunkt bereits erfüllt, durch Zeitablauf dahingefallen oder aus einem anderen Grund gegenstandslos geworden sind.

Auch im Falle einer Übertragung muss die Sunnetal AG weiterhin in der Lage sein, ihre Tätigkeit nach Massgabe des Ausgliederungserlasses der Gemeinde Fällanden ausüben zu können.

Die Baurechtsnehmerin ist berechtigt, Dritten Unterbaurechte einzuräumen. Ein Unterbaurecht darf aber nicht länger als das vorliegende Baurecht gelten.

4 Übernahmewert

Die auf dem Grundstück bestehenden Gebäude und Anlagen sind Bestandteil der Baurechtsdienstbarkeit.

Die Grundeigentümerin wird der Baurechtsnehmerin die auf dem Baurechtsgrundstück befindlichen Bauten und Anlagen im Sinne einer Sacheinlage zum Wert von CHF 4'379'486 (Buchwert der Anlagen am 31.12.2025) abtreten. Im Gegenzug erhält die Gemeinde Namenaktien der Sunnetal AG.

5 Baurechtszins

Die Baurechtsnehmerin ist nicht verpflichtet, der Grundeigentümerin einen Baurechtszins zu bezahlen. Dieser beträgt somit CHF 0. Damit wird den im öffentlichen Interesse liegenden, eng umschriebenen Nutzungsvorgaben für den Baurechtsgegenstand Rechnung getragen.

Dieser Verzicht auf einen Baurechtszins erfolgt, solange die Sunnetal AG vollumfänglich im Eigentum der Gemeinde Fällanden steht und die öffentlichen Aufgaben der stationären Pflegeversorgung, gemäss der zwischen der Sunnetal AG und der Gemeinde Fällanden bestehenden Leistungsvereinbarung sicherstellt.

Sollte diese Bedingung wegfallen und können sich die Parteien über die Berechnung des Baurechtszinses nicht einigen, so wird dieser verbindlich durch die Schätzungskommission des Kantons Zürich bzw. einer allfälligen Nachfolgeorganisation (bzw. von EXPERTsuisse, falls keine Nachfolgeorganisation existiert) bestimmt. Die Kosten für die Schätzung werden von den Parteien je hälftig getragen.

6 Heimfall

6.1 Ordentlicher Heimfall

Sofern das Baurecht gemäss Art. 779 Abs. 2 ZGB nicht verlängert wird, fallen die bestehenden Bauten und Anlagen mit dem Untergang des Baurechts der Grundeigentümerin heim und werden Bestandteil des Grundstücks (Art. 779c ZGB).

Für die heimfallenden Bauten und die dazugehörenden Anlagen hat die Grundeigentümerin der dazumaligen Baurechtsnehmerin eine Entschädigung zu bezahlen. Dies setzt voraus, dass die Bauten bis zum Vertragsende von der Baurechtsnehmerin ordnungsgemäss in Stand gehalten worden sind. Andernfalls wird von der Heimfallentschädigung jener Betrag in Abzug gebracht, der für nicht vorgenommene Unterhaltsarbeiten und Sanierungen aufgewendet werden müsste.

Die Heimfallentschädigung basiert auf dem Übernahmewert der bei Einräumung des Baurechts übernommenen Bauten und Anlagen und dem Restbuchwert der während der Dauer des Baurechts von der Baurechtsnehmerin zweckkonform getätigten Investitionen, alles je unter Berücksichtigung ordentlicher Abschreibungen auf dem Anteil des Einstandsbuchwerts der übernommenen Bauten und Anlagen von CHF 4'379'486 (Buchwert der Anlagen per 31.12.2025) und der Investitionen gemäss Richtlinien der Anlagebuchhaltung für Alters- und Pflegeheime von Curaviva Schweiz, wobei für Gebäudeteile von Alterswohnungen bzw. Betreutem Wohnen in Abweichung zu den Richtlinien von Curaviva Schweiz die Nutzungsdauer mit 45 Jahren veranschlagt wird.

Können sich die Parteien über die Höhe der Heimfallentschädigung nicht einigen, so wird diese verbindlich durch die Schätzungskommission des Kantons Zürich bzw. einer allfälligen Nachfolgeorganisation (bzw. von EXPERTsuisse falls keine Nachfolgeorganisation existiert) bestimmt. Die Kosten für die Schätzung werden von den Parteien je hälftig getragen.

Diese Vereinbarung ist im Grundbuch wie folgt vorzumerken: [Grundbucheintrag betreffend Heimfallentschädigung hat nach Vertragsabschluss zu erfolgen]

6.2 Vorzeitiger Heimfall

Der vorzeitige Heimfall richtet sich nach den Bestimmungen von Art. 779 f und 779 g ZGB, welche wie folgt lauten:

Art. 779f ZGB: Wenn die Baurechtsnehmerin in grober Weise ihr dingliches Recht überschreitet oder vertragliche Verpflichtungen verletzt, so kann die Grundeigentümerin den vorzeitigen Heimfall herbeiführen, indem sie die Übertragung des Baurechts mit allen Rechten und Lasten auf sich selber verlangt.

Art. 779g ZGB: Das Heimfallrecht kann nur ausgeübt werden, wenn für die heimfallenden Bauwerke eine angemessene Entschädigung geleistet wird, bei deren Bemessung das schuldhafte Verhalten der Baurechtsnehmerin als Herabsetzungsgrund berücksichtigt werden kann. Die Übertragung des Baurechts auf die Grundeigentümerin erfolgt erst, wenn die Entschädigung bezahlt oder sichergestellt ist.

Konkurs, Nachlassstundung oder Liquidation der Baurechtsnehmerin berechtigen die Grundeigentümerin, den vorzeitigen Heimfall zu verlangen.

Vor Ausübung des Rechts zum vorzeitigen Heimfall hat die Grundeigentümerin der Baurechtsnehmerin eine angemessene Heilungsfrist einzuräumen, soweit zumutbar.

7 Vorzeitige Beendigung des Vertrags

Bei erheblicher oder wiederholter nicht vertragsgemässer Erfüllung des Baurechtsvertrags durch die Baurechtsnehmerin hat die Grundeigentümerin das Recht, die vorzeitige Beendigung dieses Baurechtsvertrags zu verlangen.

Im Falle der vorzeitigen Beendigung des Baurechtsvertrags wird das Baurecht auf die Grundeigentümerin übertragen, so dass es als Eigentümerdienstbarkeit bestehen bleibt. Die Grundeigentümerin hat keine Entschädigung zu bezahlen.

8 Zerstörung der Bauten

Verzichtet die Baurechtsnehmerin bei der teilweisen oder vollständigen Zerstörung der Bauten durch Feuer, Wasser oder andere Naturgewalten auf die Weiterführung des Baurechts, so hat sie das Grundstück auf eigene Kosten ebenerdig abgeräumt zurückzugeben. Das Entfernen von Foundationen oder Anlageteilen unter dem Boden erfolgt ebenfalls zulasten der Baurechtsnehmerin. Die Grundeigentümerin erhält mit dieser Übergabe das volle Verfügungsrecht über ihr Grundstück wieder zurück.

Kommt es nicht zu einem Wiederaufbau oder zu einer für die Grundeigentümerin akzeptablen Realisierung eines Ersatzstandorts, so verpflichtet sich die Baurechtsnehmerin, der Grundeigentümerin etwaige Versicherungsansprüche aufgrund der teilweisen oder vollständigen Zerstörung der Bauten abzutreten. Von der Versicherung erhaltene Mittel sind zweckgebunden für Leistungen im Bereich Alter, Pflege und Wohnen einzusetzen, vorbehalten bleibt übergeordnetes Gemeinderecht.

9 Vorkaufsrecht

Gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB besteht sowohl für den jeweiligen Grundeigentümer am Baurecht als auch für den jeweiligen Baurechtsnehmer am belasteten Grundstück ein gesetzliches Vorkaufsrecht.

Die Grundeigentümerin und die Baurechtsnehmerin erhalten für die Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts in Abweichung von der gesetzlichen Ordnung jeweils eine Frist von 12 Monaten.

Diese Änderung des gesetzlichen Vorkaufsrechts ist im Grundbuch wie folgt vorzumerken:

[Vormerkung im Grundbuch nach Vertragsunterzeichnung]

10 Erschliessung

Das Baurechtsland ist für die heute bestehende Nutzung voll erschlossen.

Sollten noch Erschliessungsmassnahmen für weitere Bauten erforderlich sein, so gehen die Kosten zulasten der Baurechtsnehmerin.

11 Informations- und Koordinationspflicht

Die Parteien werden, unter Berücksichtigung der gesetzlichen Bestimmungen, diejenigen Informationen untereinander austauschen, die für die erfolgreiche Umsetzung des vorliegenden Vertrags notwendig sind.

Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, ihre Bauarbeiten auf dem Baurechtsgrundstück mit anderen Bauarbeiten der Gemeinde Fällanden oder ihr nahestehenden öffentlich-rechtlichen oder privaten Grundeigentümern in zeitlicher und örtlicher Hinsicht zu koordinieren. Es liegt in der Verantwortung der Baurechtsnehmerin, diese Koordination rechtzeitig vor geplanten Bauarbeiten vorzunehmen.

12 Dienstbarkeiten zugunsten Öffentlichkeit

Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, der Gemeinde Fällanden, einer Gesellschaft im Besitz der Gemeinde Fällanden oder einem beauftragten Konzessionspartners oder dem Kanton Zürich für Durchführung, Bestand und Unterhalt von Werkleitungen irgendwelcher Art sowie von Beleuchtungsmasten, Hydranten, Trafostationen, Signalisationen und dergleichen unentgeltlich die nötigen Dienstbarkeiten zulasten des Baurechtsgrundstücks einzuräumen. Ebenfalls verpflichtet sich die Baurechtsnehmerin der Errichtung von Fahr- und Fusswegen zugunsten der Öffentlichkeit im von der Grundstückseigentümerin angemessen bestimmten Umfang zuzustimmen. Die Grundstückseigentümerin wird bei der Ausübung dieses Rechts etwaigen ihr bekannten weiteren Bauprojekten der Baurechtsnehmerin angemessen Rechnung tragen.

13 Gewährleistung

Jede Gewährleistung der Grundeigentümerin für Rechts- und Sachmängel des Baurechtsgrundstücks wird soweit gesetzlich zulässig und unter dem Vorbehalt von nachfolgendem Absatz wegbedungen. Die Parteien erklären, die Bedeutung dieser Bestimmung zu kennen.

Die Grundeigentümerin übernimmt die Gewähr dafür, dass sich auf der Baurechtsfläche keine Altlasten/belastete Standorte befinden. Sollte die Baurechtsnehmerin im Rahmen einer Überbauung der Baurechtsfläche im Zusammenhang mit Altlasten und/oder belasteten Standorten Auflagen der zuständigen Behörde zu erfüllen haben, so gehen die daraus resultierenden (angemessenen) Mehrkosten für Untersuchungen sowie für die spezielle Behandlung und/oder Entsorgung des verschmutzten Materials zulasten der Grundeigentümerin.

14 Versicherungen

Die Vertragsparteien haben Kenntnis von Artikel 54 des Versicherungsvertragsgesetzes (VVG). Private Schaden- und Haftpflichtversicherungen gehen auf die Baurechtsnehmerin über. Diese kann den Übergang des Vertrags durch eine Erklärung schriftlich oder in einer anderen Form, die den Nachweis durch Text ermöglicht, bis spätestens 30 Tage nach der Handänderung ablehnen. Das Versicherungsunternehmen kann den Vertrag innert 14 Tagen nach Kenntnis des neuen Eigentümers schriftlich oder in einer anderen Form, die den Nachweis durch Text ermöglicht, kündigen. Der Vertrag endet frühestens 30 Tage nach der Kündigung.

15 Niederspannungsinstallation

Die Vertragsparteien nehmen davon Kenntnis, dass nach Ziffer 3 des Anhangs zur Verordnung über die elektrischen Niederspannungsinstallationen vom 7. November 2001 (SR 734.27) die Niederspannungsinstallationen mit zehn- oder zwanzigjähriger Kontrollperiode bei einer Handänderung kontrolliert werden müssen, wenn seit der letzten Kontrolle mehr als 5 Jahre vergangen sind. Die Vertragsparteien erklären, dass die vorgeschriebene Kontrolle der elektrischen Niederspannungsinstallation im Vertragsobjekt erst nach der Eigentumsübertragung durch die Baurechtsnehmerin veranlasst wird. Sollten sich daraus für sie Nachteile irgendwelcher Art (namentlich Kostenfolgen) ergeben, wird die Grundeigentümerin von jeder Gewährleistungspflicht befreit.

16 Schlussbestimmungen

Soweit dieser Vertrag keine abweichenden Bestimmungen enthält, gelten ergänzend die Art. 779 ff. ZGB über das Baurecht.

Die Beurkundungs- und Grundbuchgebühren für alle mit diesem Vertrag verbundenen Eintragungen und Vormerkungen sowie die Kosten für die Baurechtsmutation bezahlen die Parteien gemeinsam je zur Hälfte

Die Urkundsperson wird von den Parteien beauftragt und ermächtigt, den vorliegenden Vertrag umgehend beim Notariat, Grundbuch- und Vermessungsamt Zürich anzumelden und die Mutationen eintragen zu lassen.

Auf diesen Vertrag ist Schweizer Recht anwendbar. Gerichtsstand für alle Streitigkeiten, die aus diesem Vertrag entstehen, ist Fällanden.

Dieser Vertrag tritt mit seiner öffentlichen Beurkundung in Kraft.

17 Genehmigungsvorbehalt

[wir notariell vor Vertragsunterzeichnung geklärt]

Unterschriften der Parteien:

Für die Gemeinde Fällanden:

Tobias Diener
Gemeindepräsident

Leta Bezzola Moser
Gemeindeschreiberin

Für die Sunnetal AG:

Dr. Karin Brunner Schmid
Verwaltungsratspräsidentin

Maria Hofer-Fausch
Geschäftsführerin

Beilagen

Beilage 1: Mutationsurkunde vom *** [Datum der Mutation]

Beilage 2: Grundbuchplan einschliesslich Dienstbarkeiten