

Öffentliche Beurkundung

Musterbaurechtsvertrag

(Fassung vom 10. Dezember 2018)

Zwischen Grundeigentümerin

SCHWEIZERISCHE EIDGENOSSENSCHAFT

vertreten durch das Eidgenössische Departement für
Verteidigung, Bevölkerungsschutz und Sport, VBS, ar-
masuisse Immobilien, Blumenbergstrasse 39,
3003 Bern, [UID CHE-...], hier vertreten durch [...] laut
Vollmacht vom [...]

Nachstehend bezeichnet als

Grundeigentümerin

und Bauberechtigter

KANTON ZÜRICH

vertreten durch ..., hier vertreten durch [Anrede Vor-
name Name], geb. [xx.tt.19xx], von [Heimatort], [Ad-
resse], [PLZ] [Ort],

Nachstehend bezeichnet als

Bauberechtigter

| | | |
|-----------|---|----------|
| 1. | VORBEMERKUNGEN | 4 |
| 1.1 | Projekt | 4 |
| 1.2 | Kantonaler Gestaltungsplan | 4 |
| 1.3 | Rahmenvertrag vom 10.12.2018 und Schätzung vom 31.1.2018 | 4 |
| 2. | EIGENTUMSVERHÄLTNISSE UND BESCHRIEB DER BAURECHTSBELASTETEN PARZELLE | 4 |
| 2.1 | Grundeigentümerin | 4 |
| 2.2 | Beschrieb der baurechtsbelasteten Parzelle | 4 |
| 2.3 | Grenzen | 5 |
| 2.4 | Dienstbarkeiten | 5 |
| 2.4.1 | <i>Last</i> | 5 |
| 2.4.2 | <i>Recht</i> | 5 |
| 2.5 | Vor- und Anmerkungen | 5 |
| 2.6 | Grundpfandrechte | 5 |
| 3. | BAURECHTSMUTATION | 6 |
| 4. | BAURECHT | 6 |
| 4.1 | Rechtseinräumung | 6 |
| 4.2 | Personaldienstbarkeit | 6 |
| 4.3 | Inhalt | 6 |
| 4.4 | Bestehende Bauten | 7 |
| 4.5 | Übertragbarkeit | 7 |
| 4.6 | Unterbaurechte und Begründung von Stockwerkeigentum | 7 |
| 4.7 | Beginn und Dauer | 8 |
| 4.8 | Besitzesantritt/Übergang von Nutzen und Gefahr | 8 |
| 5. | WEITERE BESTIMMUNGEN ZUM BAURECHT | 8 |
| 5.1 | Finanzielle Bestimmungen | 8 |
| 5.1.1 | <i>Entschädigung für die bestehenden Baurechtsbauten</i> | 8 |
| 5.1.2 | <i>Baurechtszins</i> | 8 |
| 5.1.3 | <i>Ermässigte Baurechtszins</i> | 9 |
| 5.1.4 | <i>Baurechtsbauten im Immobilienportfolio des Bundes</i> | 10 |
| 5.1.5 | <i>Fälligkeit</i> | 10 |
| 5.1.6 | <i>Anpassung des Baurechtszinssatzes</i> | 10 |
| 5.1.7 | <i>Anpassung des Landwertes</i> | 10 |
| 5.1.8 | <i>Verspätete Baurechtszinsszahlungen</i> | 11 |
| 5.1.9 | <i>Sicherung des Baurechtszinses</i> | 11 |
| 5.2 | Heimfall von Bauten und Anlagen | 11 |
| 5.2.1 | <i>Ordentlicher Heimfall</i> | 11 |
| 5.2.2 | <i>Vorzeitiger Heimfall</i> | 12 |
| 5.3 | Gewährleistung hinsichtlich des baurechtsbelasteten Grundstückes | 12 |

| | | |
|--------|--|----|
| 5.3.1 | <i>Grundsatz</i> | 12 |
| 5.3.2 | <i>Ausnahmen</i> | 13 |
| 5.3.3 | <i>Umweltrechtlich relevante Untergrund-, Boden und Gebäudekontaminationen</i> | 13 |
| 5.4 | Rechte und Lasten des baurechtsbelasteten Grundstückes | 14 |
| 5.5 | Rechte und Lasten des baurechtsberechtigten Grundstückes | 14 |
| 5.6 | Versicherungspflicht | 14 |
| 5.7 | Miet- und Pachtverträge | 14 |
| 5.8 | Übergabe von Verträgen und weiteren Dokumenten | 15 |
| 5.9 | Ausseramtliche Abrechnung | 15 |
| 5.10 | Begründung neuer Dienstbarkeiten | 16 |
| 5.10.1 | <i>Begründung weiterer Dienstbarkeiten</i> | 16 |
| 5.10.2 | <i>Duldungspflicht</i> | 16 |
| 5.11 | Mehrwertbeiträge/Planungsvorteile/Expropriation | 16 |
| 5.12 | Gesetzliche Vorkaufsrechte | 16 |
| 5.13 | Kosten | 17 |
| 5.14 | Lex Friedrich/Lex Koller | 17 |
| 6. | BESTIMMUNGEN ZUR BETRIEBS- UND BAUREALISIERUNGSPHASE | 17 |
| 6.1 | Erschliessung/Leitungsverlegung | 17 |
| 6.2 | Projekte auf dem Areal des ehemaligen Militärflugplatzes Dübendorf | 17 |
| 6.3 | Gegenseitige Informations-, Mitwirkungs- und Koordinationspflichten | 18 |
| 6.4 | Unterhaltspflicht des Bauberechtigten/Kontrollrecht der Grundeigentümerin | 18 |
| 6.5 | Rückgabe der Baurechtsfläche | 19 |
| 7. | SCHLUSSBESTIMMUNGEN | 19 |
| 7.1 | Vormerkungen | 19 |
| 7.2 | Vertraulichkeit | 19 |
| 7.3 | Transaktionskosten | 20 |
| 7.4 | Mitteilungen | 20 |
| 7.5 | Rechtsübertragung | 20 |
| 7.6 | Salvatorische Klausel | 20 |
| 7.7 | Änderungen gesetzlicher Bestimmungen | 20 |
| 7.8 | Änderungen und Ergänzungen | 21 |
| 7.9 | Anwendbares Recht und Schiedsklausel | 21 |
| 7.10 | Aufschiebende Bedingungen | 21 |
| 7.11 | Ausfertigungen | 21 |
| 7.12 | Grundbuchanmeldung | 21 |
| 8. | UNTERSCHRIFTEN | 22 |
| 9. | BEILAGEN | 22 |

1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Projekt

Auf Gebiet der Gemeinden Dübendorf und Wangen-Brüttisellen soll im nordwestlichen Teil des Flugplatzareals Dübendorf ein Standort des nationalen Innovationsparks errichtet werden. Grundlage für den nationalen Innovationspark bilden das Forschungs- und Innovationsförderungsgesetz (FIGG; SR 420.1), die Botschaft zur Ausgestaltung und Unterstützung des Schweizerischen Innovationsparks vom 6. März 2015 sowie der Bundesbeschluss vom 9. September 2015 (BBI 2015 7403 f.).

1.2 Kantonaler Gestaltungsplan

Die Realisierung des Innovationsparks Dübendorf hängt insbesondere vom kantonalen Gestaltungsplanverfahren ab. Durch den kantonalen Gestaltungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen für den Bau der ersten Etappe des Innovationsparks von rund 36 Hektaren (Perimeter des kantonalen Gestaltungsplans "Innovationspark Zürich" vom 9.8.2017).

1.3 Rahmenvertrag vom 10.12.2018 und Schätzung vom 31.1.2018

Die Abgabe von Grundstücken im Bundesbesitz zum Zweck der Errichtung eines Standorts des Innovationsparks erfolgt im Baurecht an den Standortkanton (BBI 2015 7403 f.). Dieser wird zu Gunsten der diversen Nutzenden jeweils Unterbaurechte begründen.

Mit Rahmenvertrag vom 10.12.2018 haben die Parteien die Eckpunkte für die sachenrechtliche Ausgestaltung des nationalen Innovationsparks festgelegt und ein Musterbaurechtsvertrag für die zu begründenden Baurechte vereinbart.

Die Umsetzung des Rahmenvertrags betreffend das Baufeld [Baufeld] und die Begründung des diesbezüglichen Baurechts ist Gegenstand dieses – dem Musterbaurechtsvertrag entsprechenden – Vertrags.

2. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE UND BESCHRIEB DER BAURECHTSBELASTETEN PARZELLE

2.1 Grundeigentümerin

Schweizerische Eigenossenschaft

2.2 Beschrieb der baurechtsbelasteten Parzelle

Im Grundbuch Dübendorf bzw. Wangen-Brüttisellen

| | |
|------------------|------------|
| Grundbuchblätter | XY |
| Katastrernummern | 17535/7228 |
| Pläne | XY |

[Beschreibung der baurechtsbelasteten Bodenparzelle [Baufeld] gemäss Grundbuchauszug]

[...]

[...]

[...]

mit

XY m2 (XY Hektaren XY Aren XY Quadratmetern) Gebäudegrundflächen und XY.

2.3 Grenzen

Laut vorgelegten Grundbuchplänen Nr. XY.

Der Bauberechtigte hat diese Pläne eingesehen.

2.4 Dienstbarkeiten

2.4.1 Last

XY

dat. XY

SP XY

2.4.2 Recht

XY

dat. XY

SP XY

Der genaue Wortlaut der vorstehenden Dienstbarkeiten ist dem Bauberechtigten bekannt; auf ausführliche Wiedergabe in diesem Vertrag wird verzichtet.

2.5 Vor- und Anmerkungen

1. XY

dat. XY

XY

2. XY

dat. XY

XY

2.6 Grundpfandrechte

Keine eingetragen.

3. BAURECHTSMUTATION

Die im beiliegenden Plan vom [...] (Beilage 1) blau umrandete Fläche ist bis zur Eintragung des nachfolgend zu errichtenden Baurechts durch den Grundbuchgeometer als Baurechtsmutation zu vermessen.

4. BAURECHT

4.1 Rechtseinräumung

Die Schweizerische Eidgenossenschaft

räumt hiermit dem

Kanton Zürich

an der vorn aufgeführten Parzelle Kat.-Nr. [Bodenparzelle [Baufeld]], welche bis zur Eintragung des Baurechtes im Grundbuch durch den Geometer als Baurechtsmutation zu vermessen ist (im beiliegenden Plan (Beilage 1) blau umrandet)

gemäss den nachstehenden Bestimmungen ein

Selbständiges und dauerndes Baurecht

im Sinne von Art. 675 und 779 ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) ein, welches als Personaldienstbarkeit im Grundbuch einzutragen und im Sinne von Art. 943 ZGB und Art. 22 der Eidgenössischen Grundbuchverordnung (GBV) als Grundstück im Grundbuch aufzunehmen ist.

4.2 Personaldienstbarkeit.

Selbständiges und dauerndes Baurecht für Innovationspark Dübendorf

bis 31. Dezember [...] zugunsten Kanton Zürich, zulasten Kat.-Nr. [Bodenparzelle [Baufeld]], GB-Blatt.

4.3 Inhalt

Die jeweilige Grundeigentümerin des belasteten Grundstückes gestattet dem Bauberechtigten, auf dem belasteten Grundstück Bauwerke (wie Bauten, Einrichtungen und Anlagen) und Parks, die mit dem Sinn und Zweck des Innovationsparks Dübendorf vereinbar sind, zu erstellen und zu betreiben sowie als sein Eigentum fortbestehen zu lassen.

Die Parteien schränken den Inhalt des Baurechts vertraglich nicht weiter ein. In der Ausübung des Baurechts wird der Bauberechtigte jedoch beschränkt durch die Bestimmungen des öffentlichen Rechts, insbesondere den Bestimmungen des jeweils geltenden Gestaltungsplans. Die aktuell massgebende Fassung vom 9.8.2017 ist den Parteien bekannt.

4.4 Bestehende Bauten

Mit der Einräumung des Baurechts gehen sämtliche auf der Baurechtsfläche befindlichen Bauten ins Eigentum des Bauberechtigten über. Diese Bauten sind in die Beschreibung des Bodengrundstücks [Bodenparzelle [Baufeld]] zu streichen und in die Beschreibung des Baurechtsgrundstücks Nr. [Baurechtsgrundstück [Baufeld]] aufzunehmen.

Der Bauberechtigte ist im Rahmen der öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften frei, die in ihr Eigentum übergegangenen Bauten baulich umzugestalten, sofern dies vom Sinn und Zweck des Innovationsparks Dübendorf her geboten ist.

4.5 Übertragbarkeit

Das Baurechtsgrundstück darf nur mit Zustimmung der Grundeigentümerin an Dritte übertragen werden. Der Bauberechtigte hat die Grundeigentümerin vor einer beabsichtigten Übertragung des Baurechtsgrundstückes zu informieren. Die Grundeigentümerin darf die Zustimmung zur Übertragung des Baurechtsgrundstückes jedoch nur aus wichtigen Gründen (z.B. ungenügende Bonität) verweigern.

Für den Fall einer Übertragung des Baurechts bietet der Kanton Zürich Gewähr dafür, dass

- künftige Bauberechtigte alle Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag übernehmen soweit diese nicht schon von Gesetzes wegen übergehen, mit der Verpflichtung zur Weiterübertragung,
- künftige Bauberechtigte die Verwendung des Areals im Sinne des Forschungs- und Innovationsförderungsgesetz sicherzustellen vermögen,
- künftige gemeinschaftliche Bauberechtigte eine Anpassung des Baurechtsvertrages mit Beschluss von 2/3 der Eigentümer vornehmen können, die zusammen über mindestens 2/3 der Anteile verfügen (vgl. Art. 648 Abs. 2 ZGB).

4.6 Unterbaurechte und Begründung von Stockwerkeigentum

Der Bauberechtigte hat das Recht, die Baurechte ohne Zustimmung der Grundeigentümerin in Unterbaurechte aufzuteilen. Die Ausgestaltung der Unterbaurechte zu Stockwerkeigentum ist nur mit vorhergehender schriftlicher Zustimmung der Grundeigentümerin gestattet.

Der Bauberechtigte verpflichtet sich, die Unterbaurechtsverträge so auszugestalten, dass der Grundeigentümerin keine Nachteile erwachsen; insbesondere verpflichtet sich der Bauberechtigte zur Weiterübertragung sämtlicher Verpflichtungen aus diesem Vertrag auf die Unterbaurechtsberechtigten. Der Grundeigentümerin sind die abgeschlossenen Unterbaurechtsverträge anzuzeigen.

Im Falle des Bestehens eines Unterbaurechtsvertrages sind die Unterbaurechtsnehmer zur Ausübung des dem Bauberechtigten in diesem Vertrag eingeräumten Rechte berechtigt.

4.7 Beginn und Dauer

Das Baurecht beginnt mit der Eintragung im Grundbuch und dauert bis zum 31. Dezember [...] (100 Jahre).

4.8 Besitzesantritt/Übergang von Nutzen und Gefahr

Der Besitzesantritt des Baurechtsgrundstücks in Rechten, Pflichten, Nutzen und Gefahr erfolgt per [...].

Das Baurechtsverhältnis kann im beidseitigen Einvernehmen weitergeführt werden. Spätestens zwanzig Jahre vor Ablauf verständigen sich die Parteien, ob und unter welchen Bedingungen das Baurecht weitergeführt werden soll. Scheitert eine solche Verständigung, so endet das Baurecht am vorstehend Ziffer 4.7 genannten Datum.

5. WEITERE BESTIMMUNGEN ZUM BAURECHT

5.1 Finanzielle Bestimmungen

5.1.1 Entschädigung für die bestehenden Baurechtsbauten

Die Einmal-Entschädigung für die bestehenden Baurechtsbauten beträgt

CHF [...] ([...] Franken 00/100)

und ist wie folgt zu bezahlen:

- CHF [...] für das Gebäude [...], zahlbar per [...];
- CHF [...] für das Gebäude [...], zahlbar per [...];
- CHF [...] für das Gebäude [...], zahlbar per [...].

5.1.2 Baurechtszins

Der Bauberechtigte hat der Grundeigentümerin während der ganzen Dauer des Baurechtes einen Baurechtszins zu bezahlen. Dieser wird wie folgt berechnet:

Für die Gegenstand des vorliegenden Vertrages bildende, vorn aufgeführten Parzellen Kat.-Nr. [Bodenparzelle [Baufeld]] (im beiliegenden Plan (Beilage 1) blau umrandet) beträgt der Landwert bzw. betragen die Landwerte

CHF [...] ([...] Franken 00/100).

CHF [...] ([...] Franken 00/100).

Der Baurechtszinssatz errechnet sich aus dem Durchschnitt der letzten 20 Jahre der Bundesobligationen (derzeit 2%) plus eines Risikozuschlags von 1%, derzeit insgesamt also 3%. Massgebend ist die Datengrundlage gemäss Beilage 2 bzw. deren Fortführung.

Der so errechnete Baurechtszinssatz kann den Wert von 3% (im Sinne eines floors) nie unterschreiten, andererseits aber auch einen Wert von 7% (im Sinne eines caps) nie überschreiten.

Der Baurechtszins für den vorliegenden Vertrag beträgt damit

CHF [...] ([...] Franken 00/100).

5.1.3 Ermässigte Baurechtszins

Bis auf weiteres wird ein Teil der Baurechtsfläche als Verbindung zwischen den Gebäuden Götterbogen und Halle 13 benötigt. Der Bauberechtigte übt das Baurecht daher vorerst nur an einer Teilfläche aus, für die restliche Fläche besteht ein Nutzungsrecht der Grundeigentümerin gemäss untenstehenden Bedingungen.

Solange besagtes Nutzungsrecht besteht ist der Baurechtszins gemäss Ziffer 5.1.2 um jenen Betrag reduziert, der anteilmässig (nach m² Bodenfläche) auf die mit dem Nutzungsrecht belastete Bodenfläche entfällt.

Im Übrigen gelten die Bestimmungen betreffend den nichtermässigten Baurechtszins sinngemäss.

Nutzungsrecht

Der Bauberechtigte räumt der Grundeigentümerin an der im beiliegenden Plan vom [...] (Beilage ...) ... eingezeichneten Fläche ein unentgeltliches, obligatorisches Nutzungsrecht ein welches innerhalb der Schweizerischen Eidgenossenschaft übertragbar ist.

Die Nutzungsberechtigte hat während der Dauer der Nutzung diesen Bereich gut zu unterhalten und bei Bedarf instand zu stellen, so dass er stets in ordentlichem, gebrauchstauglichem Zustand ist. Ansonsten sind bauliche Massnahmen nur im gegenseitigen Einvernehmen zulässig. Die Nutzungsberechtigte übernimmt gegenüber dem Bauberechtigten die Haftpflicht für alle Schäden, welche ihm oder Dritten im Zusammenhang mit diesem Bereich entstehen sollten.

Die Nutzungsberechtigte trägt alle mit diesem Bereich verbundenen Kosten. Die Kosten der baulichen Entflechtung (Umzäunung) und des Rückbaus gehen zu Lasten des Bauberechtigten.

Ein Endtermin kann derzeit nicht festgelegt werden. Die Nutzungsberechtigte ist bestrebt, die entsprechende Fläche möglichst bald freizugeben. Ein Verzicht auf das Nutzungsrecht ist jederzeit möglich. Die Nutzungsberechtigte informiert den Bauberechtigten möglichst frühzeitig.

Auf Ende des Nutzungsrechts hat die Nutzungsberechtigte diesen Bereich zu verlassen und sämtliche Einrichtungen und Mobilien zu entfernen, welche nicht Bestandteil sind.

Auf eine Sicherstellung des Nutzungsrechts wird verzichtet. Der Kanton Zürich bietet Gewähr für dessen Einhaltung durch Rechtsnachfolgende.

5.1.4 Baurechtsbauten im Immobilienportfolio des Bundes

Für Parzellen, die von einer bundeseigenen Institution (z.B. einer Institution aus dem ETH-Bereich) im Unterbaurecht übernommen werden, wird kein Baurechtszins für das Land geschuldet. Der Bauberechtigte darf der bundeseigenen Institution demzufolge auch keinen Baurechtszins für das Land verrechnen. Die Beteiligung der bundeseigenen Institution an Erschliessungsvorleistungen und Service Fees der Trägerschaft ist jedoch geschuldet. Wird nur eine Teilfläche des Baufeldes von der bundeseigenen Institution beansprucht, gilt diese Regelung nur für den beanspruchten Teil.

5.1.5 Fälligkeit

Variante unbebaute Baufelder: Beginn der Baurechtszinspflicht ist die schriftliche Baufreigabe gemäss § 326 des Zürcherischen Planungs- und Baugesetzes (PBG).

Variante mit anfänglich ermässigtem Baurechtszins: Für Parzellen, die mit einem Nutzungsrecht gemäss Ziffer 5.1.3 belegt sind, beginnt die Baurechtszinspflicht auf dem nicht belasteten Teil mit der schriftlichen Baufreigabe gemäss § 326 des Zürcherischen Planungs- und Baugesetzes (PBG).

Variante mit Bestandsbauten: Beginn der Baurechtszinspflicht ist der Übergang von Nutzen und Gefahr an den Bestandesbauten.

Die Zahlungen sind halbjährlich vorschüssig jeweils bis spätestens 30. Juni bzw. 31. Dezember auf das von der Grundeigentümerin bekanntzugebende Konto zu leisten.

Der erste, marchzählige Baurechtszins bis zum nächsten ordentlichen Zinstermin sowie für das darauffolgende Halbjahr ist innert 30 Tagen nach **Baufreigabe (Variante ohne Bestandesbauten (mit oder ohne anfänglich ermässigtem Baurechtszins)) / Übergang von Nutzen und Gefahr (Variante mit Bestandesbauten)** zu bezahlen.

5.1.6 Anpassung des Baurechtszinssatzes

Der Baurechtszinssatz wird alle 5 (fünf) Jahre nach Beurkundung des jeweiligen Baurechtsvertrages auf den darauffolgenden 1. Januar von der Grundeigentümerin nach der Formel in Ziffer 5.1.2 neu berechnet. Der neue Baurechtszins ist dem Bauberechtigten spätestens bis Ende Oktober des vorangehenden Jahres schriftlich mitzuteilen.

5.1.7 Anpassung des Landwertes

Jeweils im 19. Jahr nach Beurkundung des vorliegenden Baurechtsvertrages haben die Grundeigentümerin bzw. der Bauberechtigte das Recht, eine Verkehrswertschätzung des Landwertes (siehe oben Ziffer 5.1.2) zu veranlassen.

Wird von einer Partei eine Neufestlegung des Verkehrswerts beantragt, ist dies der anderen Partei mit eingeschriebenem Brief bis spätestens 12 (zwölf) Monate vor Ablauf der 20-jährigen Periode anzuzeigen (massgebend ist der Poststempel).

Die Parteien beauftragen sofort nach Eingang einer Anzeige je auf eigene Kosten einen Schätzer. Die beiden Schätzer haben sich auf einen gemeinsamen Schätzungsbericht zu verständigen. Die Schätzung hat analog dem Schätzungsbericht vom 31.1.2018 zu erfolgen (Beilage 3). Dieser Schätzungsbericht ist für beide Parteien verbindlich. Geschätzt wird der Verkehrswert des unerschlossenen und unbebauten Landes, also der Preis, den ein Dritter für den Erwerb eines gleichen oder ähnlichen Grundstücks in unerschlossenem und unbebautem Zustand unter den vorgegebenen Nutzungseinschränkungen im Anpassungszeitpunkt (**p.m. 1.1. des 20. Jahres**) zahlen würde. Bei der Schätzung dieses Verkehrswertes ist nicht auf erzielte oder offerierte

Spitzenpreise abzustellen, sondern auf den Mittelwert der am Markt beobachteten Preisspanne.

Im Zusammenhang mit der Verkehrswertschätzung ist die Grundeigentümerin berechtigt, die dafür notwendigen Informationen zu den Unterbaurechtsverträgen sowie Miet- und Pachtverhältnissen zu erhalten.

Der neue Landwert gilt vom folgenden 1. Januar an als Basis für die Berechnung des neuen Baurechtszinses.

Unterbleibt eine Anzeige, so gilt der Landwert für die nächste 20-Jahre-Periode unverändert weiter.

5.1.8 Verspätete Baurechtszinszahlungen

Wird eine Zahlung gemäss diesem Vertrag nicht innerhalb von 30 Kalendertagen seit Eintritt der Fälligkeit auf ein vom Gläubiger bezeichnetes Konto geleistet, so ist ohne vorangehende Mahnung ab dem Fälligkeitstag einen Verzugszins von 5% p.a. geschuldet.

5.1.9 Sicherung des Baurechtszinses

Die Grundeigentümerin kann jederzeit ein gesetzliches Grundpfandrecht zur Sicherung des Baurechtszinses im Sinne von Art. 779i ZGB verlangen.

5.2 Heimfall von Bauten und Anlagen

5.2.1 Ordentlicher Heimfall

Geht das Baurecht unter, so fallen die dazumal bestehenden Bauten und Anlagen der Grundeigentümerin heim. Diese hat dem bisherigen Bauberechtigten für die heimfallenden Bauwerke und Anlagen eine Entschädigung zu leisten (Art. 779c ff. ZBG). Diese beträgt:

| | |
|--|-----------------------------------|
| Baubereiche A bis N (gemäss Gestaltungsplan): | 80% des dazumaligen Verkehrswerts |
| Pärke, Plätze, Grün- und Freiflächen: | 0% des dazumaligen Verkehrswerts |

Können sich die Parteien über die Heimfallsentschädigung nicht einigen, so bestellen sie gemeinsam ein Schiedsgutachten bei zwei in der Sachfrage qualifizierten Sachverständigen. Diese legen die Heimfallsentschädigung in einem gemeinsam verfassten Gutachten endgültig fest. Die Bestellung erfolgt durch die Parteien mittels Abschluss eines Schiedsgutachtervertrages mit den Sachverständigen. Sämtliche daraus entstehenden Kosten tragen die Parteien je zur Hälfte. Kommt zwischen den Parteien keine Einigung betreffend die Sachverständigen oder das Verfahren zustande, so entscheidet darüber das Schiedsgericht (Ziffer 7.9) endgültig.

Die Baurechtsbauten sind nicht zurückzubauen.

Steht fest, dass es zu einem Heimfall kommen wird, sind vom Bauberechtigten neu abzuschliessende Mietverträge, welche eine Dauer (inkl. mieterseitige Verlängerungsoptionen) über das Heimfallsdatum hinaus vorsehen, der Grundeigentümerin zur Genehmigung vorzulegen. Genehmigt die Grundeigentümerin einen Mietvertrag,

so geht er im Falle des Heimfalls auf sie über. Verweigert die Grundeigentümerin die Genehmigung eines Mietvertrages, so ist er auf das Heimfallsdatum zu befristen und wird diesfalls von der Grundeigentümerin nicht übernommen. Im Nicht-Genehmigungsentscheid hat die Grundeigentümerin sich auch darüber zu erklären, ob der Mieter zu einem Rückbau seiner Mieterbauten zu verpflichtet ist oder ob die Grundeigentümerin die Mieterbauten entschädigungslos in ihr Eigentum übernehmen will. Unterbleibt die Erklärung, besteht eine Rückbaupflicht. Analog ist vorzugehen, wenn der Bauberechtigte Dienstbarkeiten zu Lasten des Bodengrundstückes abschliessen will, die über das Heimfallsdatum hinaus gelten.

Diese Bestimmungen über den Heimfall sind bei den Grundbuchblättern des belasteten Grundstückes und des Baurechts vorzumerken.

5.2.2 Vorzeitiger Heimfall

Wenn der Bauberechtigte in grober Weise sein dingliches Recht überschreitet oder in grober Weise 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. 779f ZGB).

Bevor die Grundeigentümerin den vorzeitigen Heimfall erklärt, hat sie dem Bauberechtigten mit eingeschriebenem Brief eine angemessene Frist, mindestens jedoch 90 (neunzig) Kalendertage, zur Behebung des vertragswidrigen Zustands anzusetzen.

Das vorzeitige Heimfallsrecht kann nur ausgeübt werden, wenn für die heimfallenden Bauwerke eine angemessene Entschädigung geleistet wird, bei deren Bemessung das schuldhafte Verhalten des Bauberechtigten als Herabsetzungsgrund berücksichtigt werden kann. Allfällige Schadenersatzforderungen der Grundeigentümerin bleiben vorbehalten, auch wenn das Heimfallsrecht nicht geltend gemacht wird.

Im Falle der Uneinigkeit ist diese Entschädigung nach dem Verfahren nach Ziffer 5.2.1 über den ordentlichen Heimfall festzusetzen.

5.3 Gewährleistung hinsichtlich des baurechtsbelasteten Grundstückes

5.3.1 Grundsatz

Die Parteien schliessen, nachdem die Urkundsperson sie auf die Rechtswirkungen dieser Bestimmung hingewiesen hat, jegliche Rechts- und Sachgewährleistungspflicht der Grundeigentümerin (Art. 192 ff. OR und Art. 197 ff. OR) aus, soweit dies gesetzlich zulässig ist.

Die handändernden Bauten werden im heutigen rechtlichen, wirtschaftlichen und tatsächlichen Zustand und wie besichtigt übernommen. Die Grundeigentümerin gibt keine Instandstellungsarbeiten in Auftrag.

Die Grundeigentümerin sichert keine andern Eigenschaften zu als die in diesem Vertrag vereinbarten oder sonst dem Bauberechtigten schriftlich abgegebenen Zusicherungen.

5.3.2 Ausnahmen

Die Aufhebung der Gewährleistung ist ungültig für Mängel, die die Grundeigentümerin dem Bauberechtigten arglistig verschweigt und für Mängel, die gänzlich ausserhalb dessen liegen, womit der Bauberechtigte vernünftigerweise zu rechnen hat.

Die Grundeigentümerin sichert zu, dass ihr keine verdeckten Mängel betreffend der Baurechtsfläche und handändernden Baurechtsbauten (Absenkungen, archäologische Funde etc.) bekannt sind.

Für die Zusicherungen der Grundeigentümerin im vorliegenden Vertrag hat eine allfällige Mängelrüge des Bauberechtigten innert 3 (drei) Monaten nach Übergang von Nutzen und Gefahr mit eingeschriebenem Brief an die Grundeigentümerin zu erfolgen. Verdeckte Mängel (betreffend den Zusicherungen der Grundeigentümerin im vorliegenden Vertrag), die später entdeckt werden, sind innerhalb einer Frist von 1 (einem) Monat nach der Entdeckung zu rügen.

5.3.3 Umweltrechtlich relevante Untergrund-, Boden und Gebäudekontaminationen

Betreffend die Baurechtsfläche bestehen Eintragungen im Kataster der belasteten Standorte (KbS) VBS – als belasteter, jedoch weder überwachungs- noch sanierungsbedürftiger Betriebsstandort. Die Allgemeinverfügung des VBS vom 9. Dezember 2014 liegt vor. Im kantonalen Kataster der belasteten Standorte bestehen keine Eintragungen. Eine Bewilligung dieses Rechtsgeschäfts durch das AWEL ist daher nicht erforderlich.

Alternativ, sofern für ein Baufeld zutreffend: Betreffend die Baurechtsfläche bestehen weder Eintragungen im kantonalen Kataster der belasteten Standorte noch im Kataster des VBS. Eine Bewilligung dieses Rechtsgeschäfts ist daher nicht erforderlich.

Den Parteien ist das Gutachten von [...] vom [...] bekannt, wonach der baurechtsbelastete Boden durch [...] und die Gebäude durch Polychlorierte Biphenyle (PCB) und [...] belastet sind.

Die Gewährleistung der Grundeigentümerin für Umweltrisiken ist aufgehoben (resp. beschränkt, vgl. Ziffer 5.3.1 und nachstehender Absatz). Das im Zusammenhang mit Umweltrisiken bestehende Kostenrisiko der Bauberechtigten wurde im Baurechtszins sowie der Entschädigung für die handändernden Baurechtsbauten unter Einbezug der obengenannten Gutachten pauschal berücksichtigt.

Die Grundeigentümerin sichert dem Bauberechtigten zu, dass sich auf der Baurechtsfläche keine Altlasten (sanierungsbedürftige Standortbelastungen) und keine überwachungsbedürftigen Standortbelastungen befinden und dass ihr bezüglich der Baurechtsfläche und handändernden Baurechtsbauten mit Ausnahme der in den Gutachten dokumentierten Belastungen und dem natürlichen Radonvorkommen keine weiteren Belastungen von umweltrechtlicher Relevanz und keine Verwendung nicht zugelassener Baustoffe oder -materialien bekannt sind. Die Grundeigentümerin verpflichtet sich, den Bauberechtigten für Nachteile aller Art, die ihm durch entgegen vorstehender Zusicherung erforderliche Massnahmen im Zusammenhang mit Umweltrisiken erwachsen, vollumfänglich schadlos zu halten.

Für Schäden wegen Verunreinigungen, die während der Dauer des Baurechts entstanden sind, haftet im internen Verhältnis ausschliesslich der Bauberechtigte, auch nach Beendigung des Baurechts. Vor der Arealrückgabe hat der Bauberechtigte auf Verlangen der Grundeigentümerin auf eigene Kosten den Nachweis zu erbringen,

dass das Baurechtsgrundstück bzw. die baurechtsbelastete Bodenfläche nicht stärker belastet ist, als im oben genannten Gutachten festgehalten, bzw. vom Baurechtsgrundstück keine Belastung anderer Terrains ausgegangen ist.

5.4 Rechte und Lasten des baurechtsbelasteten Grundstückes

Sämtliche durch das Gesetz auferlegten öffentlich rechtlichen und privatrechtlichen Pflichten und Verantwortlichkeiten, die sich allein auf den mit dem Baurecht belasteten Boden beziehen, trägt die Grundeigentümerin.

5.5 Rechte und Lasten des baurechtsberechtigten Grundstückes

Der Bauberechtigte trägt allein sämtliche durch das Gesetz auferlegten öffentlich rechtlichen und privatrechtlichen Pflichten und Verantwortlichkeiten, welche im Zusammenhang mit der Erstellung, dem Fortbestand und dem Betrieb der im Baurecht erstellten Bauten und Anlagen entstehen.

In diesem Sinne hat der Bauberechtigte sämtliche während der Dauer des Baurechtes anfallenden Gebühren, Abgaben und allfällige Steuern der Baurechtsfläche und ihrer Gebäulichkeiten, wie Gebühren für Wasser, Abwasser, Elektrizität, Werkleitungsanschlüsse, Telefon, Kehrlichtabfuhr, Gebäudeversicherungsprämien, Vermessung, Vermarkung, etc. zu übernehmen.

Soweit das Baurecht betreffend übernimmt der Bauberechtigte die auf dem baurechtsbelasteten Grundstück eingetragenen Dienstbarkeiten sowie sämtliche obligatorischen Verpflichtungen, die sich aus den Grundbuchbelegen ergeben, zur Ausübung bzw. Erfüllung, unter vollständiger Entlassung der Grundeigentümerin aus Rechten und Pflichten.

5.6 Versicherungspflicht

Es gehen keine Versicherungen auf den Bauberechtigten über. Ihm obliegt der Abschluss von Versicherungsverträgen.

5.7 Miet- und Pachtverträge

Bezüglich den für die Baurechtsfläche bestehenden Miet- und Pachtverhältnissen und den entsprechenden Zinseinnahmen wird auf den Mieterspiegel per [...] verwiesen.

Die Grundeigentümerin übernimmt keine Zusicherung und Garantien betreffend die Höhe der tatsächlich zu erzielenden Zinseinnahmen und der Einbringlichkeit der Zinsen.

Die Grundeigentümerin garantiert dem Bauberechtigten, dass mit den Mietern und Pächtern über die Vertragsdokumente hinaus keine schriftlichen oder mündlichen Nebenabreden bestehen und dass sie bis zur Unterzeichnung des Vertrags keine Kündigungen bestehender Miet- und Pachtverhältnisse erhalten hat.

Die Grundeigentümerin erklärt, dass die Miet- und Pachtverträge und die Zinserhöhungen rechtsgültig sind. Im Weiteren bestätigt die Grundeigentümerin, dass zum Zeitpunkt der Beurkundung keine Rechtsstreitigkeiten und Verfahren (bestehende,

angedrohte oder hängige) in Zusammenhang mit den Miet- und Pachtverhältnissen (wie Erstreckung, Zinssenkung etc.) bestehen.

Die Parteien haben Kenntnis von den gesetzlichen Bestimmungen über die Veräusserung von Miet- (Art. 261 OR) und Pachtgegenständen (Art. 290 OR). Die bestehenden Miet- und Pachtverhältnisse werden vom Bauberechtigten mit allen Rechten und Pflichten übernommen. Der Bauberechtigte übernimmt sämtliche Schadenersatzansprüche, die aus einer vorzeitigen Kündigung der Verträge an die Grundeigentümerin gestellt werden könnten.

Die Parteien werden die Mieter und Pächter über die vorliegende Vertragsübernahme gemeinsam orientieren.

5.8 Übergabe von Verträgen und weiteren Dokumenten

Die Grundeigentümerin hat dem Bauberechtigten vor der Beurkundung sämtliche die Baurechtsfläche betreffenden Verträge in Kopie ausgehändigt.

Soweit das Vertragsobjekt betreffend werden die Verträge vom Bauberechtigten per Datum des Übergangs von Nutzen und Gefahr übernommen.

Spätestens 30 Tage nach Übergang von Nutzen und Gefahr hat die Grundeigentümerin dem Bauberechtigten alle sich in ihrem Besitz befindlichen, das Baurecht betreffenden Dokumente, insbesondere Verträge sowie die Gebäudedokumentationen gegen Quittung im Original zu übergeben.

5.9 Ausseramtliche Abrechnung

Die Parteien vereinbaren, ausserhalb dieses Vertrags auf den Termin des Übergangs von Nutzen und Gefahr marchzählig abzurechnen:

- alle bis zum Übergang von Nutzen und Gefahr entstandenen oder noch entstehenden ausserperiodischen öffentlich- oder privatrechtlichen, von der jeweiligen Grundeigentümerin zu bezahlenden Forderungen (wie Anschlussgebühren oder Grundeigentümerbeiträge);
- alle Steuern und weiteren periodisch zu entrichtenden öffentlich- oder privatrechtlichen Leistungen, bezogen auf die Zeit bis zum Übergang von Nutzen und Gefahr;
- alle Forderungen von Handwerkern und Unternehmern, die (im Auftrag der Grundeigentümerin) für das mit dem Baurecht belastete Bodengrundstück, für das Baurechtsgrundstück und die Gebäude Arbeit geleistet oder Material geliefert haben bzw. noch Arbeit leisten oder Material liefern werden;
- alle übrigen, mit gesetzlichen Grundpfandrechten gesicherten privatrechtlichen Forderungen, die nicht der Bauberechtigte verursacht hat.

Die Abrechnung ist von der Grundeigentümerin zu erstellen und dem Bauberechtigten zur Prüfung vorzulegen. Sie gilt als anerkannt, wenn sie nicht innert 30 (dreissig) Tagen nach Zugang schriftlich bestritten wird. Der Saldo der Abrechnung ist innert 10 (zehn) Tagen nach erfolgter Anerkennung zur Zahlung fällig.

5.10 Begründung neuer Dienstbarkeiten

5.10.1 Begründung weiterer Dienstbarkeiten

Die Parteien verpflichten sich zum Abschluss von Verträgen über entschädigungslos einzuräumende Dienstbarkeiten, soweit solche für den Bau und/oder Betrieb des Innovationsparks Dübendorf und/oder der von der Eigentümerin geplanten Projekte erforderlich sind. Vorausgesetzt ist, dass sich die Projekte nicht gegenseitig behindern.

5.10.2 Duldungspflicht

Der Bauberechtigte verpflichtet sich (im Sinne eines echten Vertrags zu Gunsten Dritter), ausserhalb der Gebäudefläche alle üblichen Erschliessungseinrichtungen (namentlich Leitungen) der jeweiligen Eigentümer der Grundstücke im heutigen Perimeter des Militärflugplatzes Dübendorf auch ohne Einräumung von Dienstbarkeiten entschädigungslos zu dulden soweit ihm dasselbe Recht vom jeweiligen Eigentümer ebenfalls gewährt wird.

Die Kosten für Erstellung, Betrieb und Unterhalt der Erschliessungseinrichtungen tragen die Berechtigten nach Verhältnis ihrer Interessen. Der Bauberechtigte verpflichtet sich zudem, auf erstes Verlangen eines der genannten Eigentümer entsprechende Dienstbarkeitsverträge abzuschliessen und im Grundbuch eintragen zu lassen. Die diesbezüglichen Kosten werden von derjenigen Partei getragen, die den Abschluss des Dienstbarkeitsvertrags verlangt hat, mehrere Kostenpflichtige tragen die Kosten im Verhältnis ihrer Interessen.

5.11 Mehrwertbeiträge/Planungsvorteile/Expropriation

Soweit bei der Umzonung und/oder beim Bau oder Ausbau öffentlicher Werke (Strassen, Kanalisation, usw.) bei den Parteien Mehrwertbeiträge und/oder Planungsvorteile anfallen, so einigen sich diese auf eine angemessene Aufteilung, welche dem jeweiligen Nutzen, welcher durch die, die Mehrwertbeiträge bzw. Planungsvorteile auslösenden Massnahmen für die Parteien geschaffen wird, Rechnung trägt.

Die Grundeigentümerin ist im Fall einer Expropriation zu keiner anderen Entschädigung für die vorzeitige Auflösung des Baurechtsvertrags verpflichtet, als zum Erlass des Baurechtszinses für dasjenige Jahr, in welchem die Besitzeseinweisung des Exproprianten erfolgt. Weitergehende Ansprüche hat der Bauberechtigte selbständig gegenüber dem Exproprianten geltend zu machen. Bei teilweiser Expropriation wird der Baurechtszins im Verhältnis der exproprierten Bodenfläche reduziert.

5.12 Gesetzliche Vorkaufsrechte

Die Parteien haben vom gesetzlichen Vorkaufsrecht gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB (Vorkaufsrecht Grundeigentümerin am Baurecht gegenüber jedem Erwerber und Vorkaufsrecht des Bauberechtigten am belasteten Grundstück gegenüber jedem Erwerber) Kenntnis.

Bei Veräusserung des Baurechts geht das gesetzliche Vorkaufsrecht der Grundeigentümerin demjenigen der Unterbaurechtsberechtigten im Range vor.

5.13 Kosten

Die als Folge dieses Baurechtsvertrages entstehenden Kosten, Gebühren und Auslagen des Geometers sowie des Notariates und Grundbuchamtes Dübendorf werden im Aussenverhältnis durch den Bauberechtigten, im Innenverhältnis gemäss separater Vereinbarung vom 10.12.2018 getragen.

Die Parteien wissen, dass sie für diese Kosten solidarisch haften.

5.14 Lex Friedrich/Lex Koller

Die Parteien sind von der Urkundsperson auf die Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) vom 16. Dezember 1983 und auf die Verordnung über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewV) vom 1. Oktober 1984 (mit seitherigen Änderungen) aufmerksam gemacht worden. Die Parteien bestätigen, die Sanktionen (Art. 25 ff. BewG) betreffend die zivilrechtlichen und strafrechtlichen Folgen bei Umgehung der Bewilligungspflicht zu kennen.

Der Bauberechtigte erklärt hiermit ausdrücklich, dass der Erwerb nicht für Rechnung von Personen im Ausland erfolgt und dass er demnach seiner Ansicht nach dem BewG nicht untersteht.

Der Bauberechtigte trägt alle zivilrechtlichen und strafrechtlichen Folgen, die sich aus unwahren oder unvollständigen Angaben ergeben können, unter Entlastung der Urkundsperson, des Notariates und Grundbuchamtes Dübendorf von jeder Verantwortlichkeit.

6. BESTIMMUNGEN ZUR BETRIEBS- UND BAUREALISIERUNGSPHASE

6.1 Erschliessung/Leitungsverlegung

Der Bauberechtigte hat bei Grabarbeiten zum Vorschein kommende Leitungen (wie Kanalisation und Leitungen für Wasser, Gas, elektrische Energie, Telefon, usw.) in eigenen Kosten zweckdienlich zu verlegen und der Baurechtsfläche zufließendes Wasser zu fassen und abzuleiten.

Bezüglich historisch wertvoller Funde gelten die Bestimmungen des kantonalen Rechts. Die Kosten (inklusive Bauverzögerung) gehen zu Lasten des Bauberechtigten.

6.2 Projekte auf dem Areal des ehemaligen Militärflugplatzes Dübendorf

Der Bauberechtigte hat Kenntnis von den bestehenden Projekten [...] auf dem Areal des ehemaligen Militärflugplatzes Dübendorf. Sollte die Einräumung von Dienstbarkeiten, respektive die gestützt darauf zu errichtenden Bauten und Anlagen zu einer Änderung der Leitungsführung von Werkleitungen oder anderweitigen Verlegung von Erschliessungsanlagen gemäss Erschliessungsplan führen, sind die diesbezüglichen Mehr- respektive Verlegungskosten für diese Erschliessungsanlagen vom Bauberechtigten zu tragen (entgegen der gesetzlichen Bestimmung von Art. 693 Abs. 2 ZBG).

Der Parteien verzichten gegenseitig auf die Geltendmachung von Ansprüchen (soweit die andere Partei nicht selbst als Bauherrin auftritt) aus Beeinträchtigungen (Lärm, Staub, Erschütterungen, Inkonvenienzen, etc.).

6.3 Gegenseitige Informations-, Mitwirkungs- und Koordinationspflichten

Die Parteien informieren sich gegenseitig vollumfänglich und stets rechtzeitig über alle wesentlichen Belange, die diese Vereinbarung betreffen und betreffen können, und verpflichten sich zu gegenseitigem loyalen Verhalten.

Die Parteien sind zur Vorlage sämtlicher Pläne über Bauvorhaben, welche den Betrieb der anderen Partei tangieren könnten, verpflichtet.

Bei der Koordination der verschiedenen Bauvorhaben der Parteien gilt der Grundsatz, dass ein späteres Projekt auf die früheren Projekte Rücksicht nehmen muss (Verursacherprinzip). Entsprechend sind die Kosten der durch ein späteres Projekt bedingten Anpassungen eines früheren Projekts durch denjenigen zu übernehmen, der das spätere Projekt realisiert (verursachergerechte Kostentragung).

Der Bauberechtigte übernimmt – anstelle der Grundeigentümerin – alle mit der Erstellung, Benützung und Bewirtschaftung der Baurechtsbauten zusammenhängenden Ansprüche Dritter irgendwelcher Art. Insbesondere hat er für die Grundeigentümerin gemäss den Bestimmungen der eidgenössischen Zivilprozessordnung über die Streitverkündung und Intervention sämtliche allfälligen Prozesse über derartige Ansprüche auf sein Risiko und seine Kosten durchzuführen und, sofern solche Ansprüche gegen die Grundeigentümerin ganz oder teilweise gutgeheissen werden, alle diesbezüglichen Folgen zu tragen, damit die Grundeigentümerin durch solche Prozesse in keiner Weise beschwert wird.

Beide Parteien haben sämtliche Prozesse, Administrativverfahren und dergleichen, die gegen sie angehoben werden oder die sie selber anheben und die das Baurecht oder das Bodengrundstück betreffen, der anderen Partei anzuzeigen. Diese Anzeige soll der Grundeigentümerin die Möglichkeit zur Intervention, dem Bauberechtigten die Möglichkeit zur Übernahme des Prozesses bzw. Verfahrens verschaffen.

6.4 Unterhaltspflicht des Bauberechtigten/Kontrollrecht der Grundeigentümerin

Der Bauberechtigte trägt die volle Unterhaltsverantwortung für die in ihrem Eigentum stehenden Bauten und Anlagen, was auch die Pflicht für deren Überwachungs-, Instandsetzungs-, Reinigungs- und Erneuerungsaufwand einschliesst. Allfällig vom Bauberechtigten veranlasste Kontrollberichte sind der Grundeigentümerin zur Verfügung zu stellen.

Der Bauberechtigte verpflichtet sich sicherzustellen, dass die im Sondereigentum stehenden Bauten und Anlagen sowie das mit dem Baurecht belastete, nicht überbaute Terrain bis zum Heimfall gut unterhalten und bei Bedarf instand gestellt werden, so dass diese stets in ordentlichem, gebrauchstauglichen bzw. betriebsfähigem Zustand sind. Eine Ausnahme besteht für einen mit den Unterbaurechtsberechtigten vereinbarten Rückbau bestehender oder neu errichteter Bauten und Anlagen.

Die Grundeigentümerin bzw. die von ihr bezeichneten Vertreter sind – nach Voranmeldung – berechtigt, die betreffenden Bauten und Anlagen zu Kontrollzwecken zu betreten.

6.5 Rückgabe der Baurechtsfläche

Auf den Zeitpunkt des Heimfalls hat der Bauberechtigte das Baurechtsgrundstück vertrags- und termingerechtere zu verlassen. Dies gilt auch für den Fall, dass über die Heimfallentschädigung noch keine Einigung besteht.

Sämtliche Einrichtungen und Mobilien, welche nicht Bestandteil der Baurechtsbauten sind, sind auf den Zeitpunkt des Heimfalls zu entfernen und die handändernden Baurechtsbauten sind besenrein zu übergeben. Vorbehalten bleiben Vertragsverhältnisse, die von Gesetzes wegen oder Kraft Genehmigung (gemäss obiger Ziffer 5.2.1) auf die Bauberechtigte übergehen.

Spätestens auf den Zeitpunkt des Heimfalls hat der Bauberechtigte der Grundeigentümerin die bezüglich des Baurechts vorhandenen Dokumente gegen Quittung im Original zu übergeben.

Der Bauberechtigte verpflichtet sich, das Baurecht sowie allfällige weitere im Zusammenhang zu seinen Gunsten bestehende Dienstbarkeiten nach Ablauf der Baurechtsdauer auf seine Kosten sofort im Grundbuch löschen zu lassen.

Allfällige Notariats-, Grundbuchkosten sowie Geometerkosten im Zusammenhang mit dem Erlöschen des vorliegenden Baurechtsvertrages werden gemäss Ziffer 5.13 getragen.

7. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

7.1 Vormerkungen

Die Parteien vereinbaren, dass gestützt auf Art. 779a Abs. 2 und 779b Abs. 2 ZGB der ganze obligatorisch wirkende Teil dieses Baurechtsvertrages anlässlich des Vertragsvollzugs (Eintragung des Baurechts im Grundbuch) sowohl auf dem belasteten Grundstück als auch beim Baurechtsgrundstück im Grundbuch vorgemerkt wird und somit für die Rechtsnachfolgenden der Parteien ebenfalls verbindlich ist.

7.2 Vertraulichkeit

Die Parteien verpflichten sich, diesen Baurechtsvertrag vertraulich zu behandeln und Dritten, insbesondere der Presse und Behörden, nur offenzulegen, soweit dies zwischen den Parteien abgesprochen ist oder soweit dies gesetzliche und andere Bestimmungen erfordern oder soweit dies dem Bauberechtigten zwecks Ermöglichung der Beteiligung von Investoren nötig erscheint.

Die in dieser Ziffer 7.2 vereinbarten Verpflichtungen bleiben auch nach Beendigung des Vertragsverhältnisses bestehen.

7.3 Transaktionskosten

Jede Partei trägt die bei ihr anfallenden Kosten, Steuern und Abgaben im Zusammenhang mit der Ausarbeitung und Erfüllung dieses Baurechtsvertrages selber.

7.4 Mitteilungen

Mitteilungen, welche diesen Vertrag betreffen, sind schriftlich per Post und/oder Fax an die nachstehenden Adressen zu richten:

Grundeigentümerin:
armasuisse Immobilien
Blumenbergstrasse 39
3003 Bern

Bauberechtigter:
Kanton Zürich
[...]
8090 Zürich

Im Falle einer Adressänderung erfolgen Mitteilungen an die bisherige Adresse solange gültig, bis der anderen Partei die neue Adresse schriftlich per Post und/oder Telefax mitgeteilt worden ist.

7.5 Rechtsübertragung

Überträgt eine Vertragspartei ihr dingliches Recht (Grundeigentum, Baurecht) auf einen Dritten, so ist sie verpflichtet, dem Rechtsnachfolger auch alle obligatorischen Nebenverpflichtungen aus diesem Vertrag, einschliesslich der vereinbarten Ergänzungen, Abänderungen oder Anpassungen zu überbinden, mit der Auflage, alle späteren Rechtsnachfolger in gleicher Weise zu verpflichten.

7.6 Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrags unwirksam sein oder werden, so wird die Gültigkeit dieses Vertrags im Übrigen davon nicht berührt. Die Parteien werden in einem solchen Fall eine Vereinbarung treffen, welche die betreffenden Bestimmungen durch eine wirksame, wirtschaftlich möglichst gleichwertige Bestimmung ersetzt. Dies gilt sinngemäss, wenn der Vertrag eine Lücke enthält.

7.7 Änderungen gesetzlicher Bestimmungen

Werden die gesetzlichen Bestimmungen über das Baurecht während der Dauer des Baurechtsvertrages abgeändert, ist dieser Vertrag den neuen Vorschriften soweit notwendig sinngemäss anzupassen.

7.8 Änderungen und Ergänzungen

Änderungen und Ergänzungen des vorliegenden Baurechtsvertrages sind nur gültig, wenn sie in einem von beiden Parteien rechtsgültig unterzeichneten und öffentlich beurkundeten Nachtrag vereinbart sind.

Derzeit bestehen keine solchen Änderungen oder Ergänzungen.

7.9 Anwendbares Recht und Schiedsklausel

Auf diese Vereinbarung ist ausschliesslich Schweizerisches Recht anwendbar, unter Ausschluss allfälliger Verweisungsnormen auf andere Rechtsordnungen.

Die Parteien vereinbaren hiermit, dass sämtliche sich aus oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag ergebenden Auseinandersetzungen, einschliesslich Streitigkeiten über die Gültigkeit, Rechtswirksamkeit, Abänderung oder Auflösung dieses Vertrags oder sich aus diesem Vertrag direkt oder indirekt ergebenden Rechtsverhältnissen oder Rechtswirkungen wie auch über die Kostentragung im Falle eines Schiedsverfahrens durch das Schiedsgericht der Schweizer Immobilienwirtschaft (SVIT-Schiedsgericht) bzw. dessen Nachfolgeorganisation entschieden werden.

Unter Ausschluss der ordentlichen Gerichte wendet das Schiedsgericht zur Beurteilung der Auseinandersetzung die jeweils geltende Schiedsgerichtsordnung der Schweizer Immobilienwirtschaft an.

Vorbehaltlich einer anderen Parteivereinbarung ist bis zu einem Streitwert von CHF 100'000.00 ein Einerschiedsgericht, bei höherem Streitwert ein Dreierschiedsgericht zuständig.

Das Schiedsgericht entscheidet endgültig.

7.10 Aufschiebende Bedingungen

Der Abschluss dieses Vertrags erfolgt unter folgenden – kumulativen – aufschiebenden Bedingungen:

- Genehmigung durch die zuständige Stelle der Schweizerischen Eidgenossenschaft;
- Genehmigung durch die zuständigen kantonalen Stellen;
- Rechtskraft des Gestaltungsplans;
- Vorliegen der Mutationsbewilligung zur Bildung des Baurechtsgrundstücks.

7.11 Ausfertigungen

Diese Urkunde ist fünffach ausgefertigt, wobei jede Partei zwei Exemplare erhält. Das fünfte Exemplar ist für das Grundbuchamt bestimmt.

7.12 Grundbuchanmeldung

Der vorliegende Baurechtsvertrag ist nach Erfüllung aller in Ziffer 7.10 genannten aufschiebenden Bedingungen zur Eintragung ins Grundbuch anzumelden.

8. **UNTERSCHRIFTEN**

Es folgen die Unterschriften mit jeweiliger Angabe von Ort und Datum der Unterschrift:

Dübendorf, XY

Die Grundeigentümerin:

Der Bauberechtigte:

Schweizerische Eidgenossenschaft

Kanton Zürich

.....

.....

9. **BEILAGEN**

Die folgenden Beilagen bilden einen integrierenden Bestandteil des vorliegenden Baurechtsvertrages:

- | | |
|------------------------------------|--------------|
| 1. Mutationsplan | (1 Dokument) |
| 2. Grundlagen Baurechtszinssatz | (1 Dokument) |
| 3. Schätzungsbericht vom 31.1.2018 | (1 Dokument) |

HOSOYA SCHAEFER ARCHITECTS

AG Zürich

PARZELLEN BAURECHTSVERTRAG

gemäss KGP

03. Sep 18

| PARZELLE | |
|-------------------------------|----------------|
| | m ² |
| Parzelle A | 8'509 |
| Parzelle B | 6'965 |
| Parzelle C | 7'582 |
| Parzelle D | 6'989 |
| Parzelle E | 4'025 |
| Parzelle F | 13'810 |
| Parzelle G | 13'883 |
| Parzelle H | 13'914 |
| Parzelle I | 13'916 |
| Parzelle J1 | 14'942 |
| Parzelle J2 | 2'863 |
| Parzelle K1 | 16'033 |
| davon Baubereich K1 | 11'936 |
| Parzelle K2 | 10'703 |
| davon Baubereich K2 | 5'224 |
| Parzelle L Total | 83'827 |
| Baubereich L | 6'108 |
| Säntris- und Kernpark | 77'719 |
| Parzelle M Total | 23'796 |
| Baubereich M | 13'849 |
| Hangar- und Eingangsplatz | 9'947 |
| Parzelle N Total | 48'375 |
| Baubereich N | 21'671 |
| Start-Up Vorfeld und Vorfeld | 26'704 |
| Parzelle Parkway Total | 33'714 |
| Parzelle Parkway I | 29'963 |
| Parzelle Parkway II | 1'795 |
| Parzelle Parkway III | 1'956 |
| Parzelle Mall Total | 27'802 |
| Parzelle Mall I | 6'168 |
| Parzelle Mall II | 21'634 |
| Parzelle Chrebsschüsselipark | 9'574 |