

baurechtsvertrag

ALS ANHANG ZUM LOI

I. Parteien

1. Politische Gemeinde Lutzenberg, Gitzbüchel 192, 9426 Lutzenberg, vertreten durch den Gemeindepräsidenten Werner Meier und die Gemeinderätin Maria Heine Zellweger, nachfolgend Lutzenberg genannt.
2. Fortimo Invest AG, UID: CHE-109.704.645, Rorschacherstrasse 302, 9016 St.Gallen, inkl. Ihren Tochtergesellschaften Fortimo AG, Fortimo Invest AG, Seniorenheim Bad Säntisblick AG, vertreten durch Philipp Bienz und Lorenz Nef, nachfolgend Fortimo genannt.

II. Beschrieb des baurechtsbelasteten Grundstücks

3. Teilparzelle Nr. 236 (eingezonter Bereich)
 Grundstückbeschreibung
 Anmerkungen
 Dienstbarkeiten
 Grundlasten
 Vormerkungen
 Grundpfandrechte

III. Begründung eines Baurechts zu Lasten Parzelle Nr. 236 und zu Gunsten der Baurechtsnehmerin

4. Die Baurechtgeberin räumt hiermit der Baurechtnehmerin und ihren Rechtsnachfolgern auf ihrer in Ziffer 3 beschriebenen Parzelle ein selbständiges und dauerndes Baurecht nach Massgabe der Art. 675 und 779ff Zivilgesetzbuch (ZGB) zur Erstellung einer Wohnüberbauung sowie eines Alters- und Pflegeheims ein.
5. Dieses Baurecht ist zulasten des in Ziffer 3 beschriebenen Grundstückes als Dienstbarkeit und zugunsten der Baurechtnehmerin einzutragen und hiernach zu verselbständigen. Es ist dafür ein neues Grundstück zu eröffnen.
6. Die Baurechtnehmerin ist befugt, im Rahmen der gesetzlichen und vertraglichen Bestimmungen über das Baurecht und dem belasteten Boden zu verfügen und Bauten auf und unter dem Boden zu erstellen, zu erneuern, beizubehalten oder abzubrechen sowie die nicht überbaute Baurechtsfläche als Umschwung (Zufahrt, Parkplätze etc.) zu nutzen.
7. Die Baurechtnehmerin kennt die diesem Baurecht vorgehenden Anmerkungen und Dienstbarkeiten des Stammgrundstücks und verpflichtet sich, diese nicht zu beeinträchtigen respektive diese einzuhalten.

IV. Baurechtsdauer und Verlängerung

8. Das Baurecht wird für die Dauer von 99 Jahren ab dem Datum des Grundbucheintrages eingeräumt.
9. Nutzen und Gefahr gehen mit dem Grundbucheintrag auf die Baurechtnehmerin über.

10. Die Parteien treten spätestens fünf Jahre vor Ablauf der Baurechtsdauer in Verhandlungen über die Bedingungen einer Verlängerung derselben. Können sich die Parteien über eine Vertragsverlängerung nicht einigen, endet das Baurecht gemäss Ziffer 8 nach 99 Jahren.

V. Übertragbarkeit

11. Das Baurecht ist übertragbar und vererblich.
12. Bei der Übertragung des Baurechts gehen alle Rechte und Pflichten aus dem Vertrag sowie sämtliche späteren Änderungen und Ergänzungen auf die Erwerber über.
13. Die rechtsgeschäftliche Übertragung des Baurechts bedarf der Zustimmung der Grundeigentümerin. Die Zustimmung darf nur aus wichtigen Gründen verweigert werden, namentlich wenn die Übertragung mit dem Zweck der Baurechtserrichtung unvereinbar ist.
14. Keiner Genehmigung unterliegt die Übertragung des Baurechts innerhalb des Konzerns infolge Umstrukturierung.

VI. Baurechtszins

15. Der Baurechtszins berechnet sich wie folgt:

$\text{Grundstückfläche} \times \text{Landwert} \times \text{Zinssatz} = \text{jährlicher Baurechtszins.}$

Die Grundstücksfläche beträgt zirka 4'815 m².

Der Landwert beträgt aktuell Fr. 280.00 (inklusive Abbruchkosten).

Der Zinssatz berechnet sich nach dem hypothekarischen Referenzzinssatz des Bundes, mindestens jedoch 1.5 Prozent (Stand 20. August 2019). Der aktuelle hypothekarische Referenzzinssatz des Bundes beträgt 1.5 Prozent.

Bei Vertragsabschluss beträgt der Baurechtszins pauschal Fr. 20'223.00 pro Jahr (4'815 m² x Fr. 280.00 x 1.50 Prozent).

Während der Bauzeit, das heisst ab Grundbucheintrag bis Bauvollendung, ist kein Baurechtszins geschuldet. Ab Bezugsbereitschaft der Wohnungen und/oder des Pflegeheims wird der volle Baurechtszins geschuldet.

Der Baurechtszins ist halbjährlich auf den 1. Oktober und 1. April im Voraus an die Grundstückseigentümerin zu bezahlen. Für verspätete Zahlungen ist ein Verzugszins von 5.0 Prozent ab Verfalltag zu entrichten. Allfällige Zinsanpassungen erfolgen jährlich jeweils per 1. Januar.

16. Jeweils nach Ablauf von 10 Jahren, das heisst erstmals per 1. Oktober 2029, wird der für die Berechnung des Baurechtszinses massgebende Landwert der seit der letzten Festlegung eingetretenen Teuerung gemäss Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) angepasst und neu festgesetzt. Als Ausgangsindex gilt der Stand zum Zeitpunkt der beidseitigen Vertragsunterzeichnung anlässlich der öffentlichen Beurkundung des Baurechtsvertrags. (LIK Basis Dezember 2015 = 100 Punkte, LIK Stand 1. Juli 2019 = 102.1 Punkte)
Der ursprüngliche Landwert (Fr. 280 / m²) kann nicht unterschritten werden.

VII. Heimfall und Heimfallentschädigung

17. Beim ordentlichen Heimfall, das heisst beim Erlöschen des Baurechts infolge Zeitablauf (Ziffer 8 dieses Vertrags) oder Vereinbarung der Beteiligten, fallen sämtliche auf dem Baurechtsgrundstück stehenden Gebäulichkeiten und Anlagen anheim und gehen in das Eigentum der Baurechtgeberin über, indem sie Bestandteile des Grundstücks werden.
18. Für die übernommenen Gebäulichkeiten und Anlagen bezahlt die Grundeigentümerin der Baurechtnehmerin eine angemessene Entschädigung (Ziffer 19 dieses Vertrags).
19. Die Heimfallentschädigung entspricht dem dannzumaligen Zeitwert der Gebäulichkeiten und Anlagen gemäss amtlicher Schätzung. Der Zeitwert ermittelt sich aus der Berechnung des Realwerts und des Ertragswerts.
20. Für den vorzeitigen Heimfall bei grober Überschreitung des dinglichen Rechts oder bei Verletzung von vertraglichen Verpflichtungen gelten die Vorschriften von Art. 779f und 779g ZGB. Bei einem vorzeitigen Heimfall ist die Baurechtgeberin verpflichtet, für die übernommenen Gebäulichkeiten und Anlagen eine angemessene Entschädigung zu leisten (Ziffer 21 dieses Vertrags).
21. Die Entschädigung bei vorzeitigem Heimfall richtet sich nach dem Zeitwert abzüglich den durch den vorzeitigen Heimfall verursachten Kosten.
22. Können sich die Parteien nicht einigen, so erfolgt die Festsetzung der Entschädigung durch das in Ziffer 23 dieses Vertrags vereinbarte Schiedsgericht.

VIII. Gerichtsbarkeit

23. Über allfällige Streitigkeiten der Parteien, die sich aus diesem Vertrag und dessen Anwendung ergeben, entscheidet das Schiedsgericht von drei Mitgliedern endgültig. Je ein Mitglied wird durch die Parteien ernannt; diese beiden haben einen Obmann zu ernennen. Der Sitz des Schiedsgerichts ist St.Gallen.

IX. Weitere Vertragsbestimmungen

24. Die Überlassung des Baurechtsgrundstücks erfolgt im heutigen Zustand. Jede Gewährleistung der Grundeigentümerin für Rechts- und Sachmängel des Baurechtsgrundstücks wird, soweit gesetzlich zulässig, ausdrücklich wegbedungen.
25. Übergabe von Bauten und des Grundstücks: Lutzenberg übergibt die Liegenschaft leer geräumt. Dies beinhaltet auch die pflegeheimspezifischen Installationen wie Pflegebad, Gastroküche etc. Die Fortimo übernimmt die Abbruchkosten und ist für die fachgerechte Entsorgung allfälliger Schadstoffe in den Bauten und auf dem Grundstück verantwortlich. Allfällige Kosten für die Altlastenentsorgung werden Lutzenberg nach offener Abrechnung in Rechnung gestellt.
26. Allfällige Handänderungssteuern und Gebühren im Zusammenhang mit der Erarbeitung und Eintragung dieses Vertrags bezahlen die Parteien je zur Hälfte.
27. Die Baurechtnehmerin verpflichtet sich, spätestens sechs Monate nach Rechtskraft der Baubewilligung mit den Bauarbeiten zu beginnen.
28. Die Baurechtnehmerin wird bereits heute bevollmächtigt, im Namen der Baurechtsgeberin, respektive Grundeigentümerin, alle Unterlagen zu unterzeichnen, welche zur Erlangung der Baubewilligung erforderlich sind.

Handwritten signatures in blue ink, including 'EB', 'Lutzenberg', and 'Fortimo'.

29. Die Bevollmächtigte kann die Ausübung der Befugnisse aus dieser Vollmacht einem Stellvertreter übertragen. Der Vollmachtgeber anerkennt alle Handlungen und Erklärungen seines Bevollmächtigten oder seines Vertreters als für ihn unbedingt rechtsverbindlich.
30. Die Eintragung dieses Baurechtsvertrags im Grundbuch erfolgt innert 30 Tagen nach rechtskräftiger Baubewilligung durch den Gemeinderat Lutzenberg.
31. Das Baurechtsgrundstück wird miet- und pachtfrei übergeben. Die Baurechtgeberin bestätigt zudem, dass keine hängigen Rechtsstreitigkeiten pendent sind.
32. Bestimmungen betreffend Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) gemäss Vorgaben des Grundbuchamtes.

X. Unterschriften

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Gemeindepräsident: Die Gemeindegemeinschaft:

Lutzenberg, 29.01.2020

Politische Gemeinde Lutzenberg

Werner Meier



[Handwritten signature]

[Handwritten signature: Maria Heine Zellweger]

Maria Heine Zellweger

St.Gallen, 20.01.2020

Fortimo Group AG:

Philipp Bienz

[Handwritten signature]

Lorenz Nef

[Handwritten signature]