

Öffentliche Beurkundung

Baurechtsvertrag

verbunden mit der Eigentumsübertragung an den Bauten

zwischen

Katholische Kirchenstiftung Niederhasli, Stiftung, mit Sitz in Niederhasli, 8155 Niederhasli, als Alleineigentümerin, heute vertreten durch:

- ***
- ***

– nachfolgend «Grundeigentümerin» genannt –

und

Römisch-katholische Kirchgemeinde Dielsdorf, mit Sitz in Dielsdorf, Buchserstrasse 12, 8157 Dielsdorf, heute vertreten durch die Kirchenpflege und diese wiederum vertreten durch:

- ***
- ***

– nachfolgend «Baurechtsberechtigte» genannt –

I.

Einleitendes

Am 25.01.1993 haben die heutigen Vertragsparteien einen Baurechtsvertrag über die Einräumung eines selbständigen und dauernden Baurechtes für eine Pfarreibegründerstätte Niederhasli öffentlich beurkundet. Die darin vereinbarte Dienstbarkeit wurde jedoch nie ins Grundbuch eingetragen.

Die von der Dienstbarkeit betroffene Pfarreibegründerstätte (mit Unterniveau-garage) hat die römisch-katholische Kirchgemeinde Dielsdorf zwischenzeitlich auf eigene Kosten auf dem Grundstück Niederhasli Kataster 521 erstellt.

Um eine klare Grundlage für die Eintragung der Baurechtsdienstbarkeit zu schaffen, heben die Vertragsparteien den bisherigen Vertrag auf und ersetzen diesen durch folgende Vereinbarungen.

II.

Baurechtsdienstbarkeit

Es wird folgende Personaldienstbarkeit begründet:

EREID ***

**Selbständiges und dauerndes Baurecht für eine Pfarreibeggnungsstätte
Niederhasli mit Unterniveaugarage**

zulasten Grundbuch Blatt 2434, Kataster 521

zugunsten Grundbuch Blatt *** (Baurechtsberechtigte)

Die Baurechtsberechtigte hat das Recht, auf einer Fläche von 1'656 m² der belasteten Liegenschaft im Rahmen der kirchlichen Ordnung (Codex iuris canonici/CIC) eine römisch-katholische Pfarreibeggnungsstätte Niederhasli samt Unterniveaugarage zu erstellen und als ihr Eigentum fortbestehen zu lassen.

Die belastete Teilfläche ist im Situationsplan (Mutationsplan Nr. 421) als SR 3342 eingezeichnet.

Die Baurechtsberechtigte ist überdies befugt, den nicht überbauten Teil der Dienstbarkeitsfläche als Umgebung zu gestalten und zu benützen.

Dieses Baurecht ist übertragbar und dauert bis 31. Dezember 2092.

III.

Beschrieb der baurechtsbelasteten Liegenschaft

In der Gemeinde Niederhasli

Grundbuch Blatt 2434, Kataster 521, EGRID CH167739428144

(Beschrieb siehe folgende Seiten)

Grenzen / Bemerkungen

1. Grenzen gemäss vorgelegtem Plan.
2. Der Wortlaut der aufgeführten Anmerkungen und Dienstbarkeiten sind den Parteien bekannt; sie verzichten auf die wörtliche Wiedergabe in diesem Vertrag.

IV.

Aufnahme des Baurechtes als Grundstück

Das Baurecht gemäss Ziff. II. vorn ist gleichzeitig mit der Eintragung der Dienstbarkeit als Grundstück (nachfolgend «Baurechtsgrundstück» genannt) im Grundbuch aufzunehmen, mit der Baurechtsberechtigten als Eigentümerin.

V.

Eigentumsübertragung

Mit der Begründung und Eintragung der Baurechtsdienstbarkeit erwirbt die Baurechtsberechtigte von der Grundeigentümerin das Eigentum am Gegenstand des Baurechtes bildenden Gebäude

Gebäude öffentlich, Dorfstrasse 25a, Nr. 09002506

Unterirdisches Gebäude, Nr. 09000251 (Teil)

Die heutigen Vertragsparteien bestätigen ausdrücklich, dass die auf der Baurechtsfläche der dienstbarkeitsbelasteten Liegenschaft erstellten Gebäude vollumfänglich auf Rechnung der heutigen Baurechtsberechtigten erstellt wurden. Aus diesem Grund ist für die vorgenannte Übertragung des Eigentums keine Entschädigung geschuldet.

Weitere Bestimmung hierzu:

Der Besitzesantritt, d.h. der Übergang des Gegenstands des Baurechtes bildenden Gebäudes in Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahr, ist bereits mit der Fertigstellung der Gebäude erfolgt (Antrittstag).

VI.

Baurechtszins

1. Die Einräumung des Baurechtes erfolgt unentgeltlich.
2. Für die Ausübung des Baurechtes ist die Baurechtsberechtigte verpflichtet, der Grundeigentümerin einen jährlichen Baurechtszins von CHF 12'000 zu bezahlen, zahlbar jährlich vorschüssig je am 01.01., erstmals am 01.01.2025
3. Die Grundeigentümerin verzichtet auf eine Sicherung des Baurechtszinses im Sinne der Art. 779i und 779k ZGB.

VII.

Beendigung des Baurechtsverhältnisses

1. Für den vorzeitigen Heimfall gelten die zwingenden gesetzlichen Vorschriften der Art. 779f–h ZGB.

Wenn die Baurechtsberechtigte 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.

Aus Sicht der Parteien gilt u.a. Folgendes als Grund für den vorzeitigen Heimfall:

Werden die Gebäude ohne ausdrückliche Zustimmung der Grundeigentümerin ganz oder mehrheitlich ihrem angestammten Zweck entfremdet oder nicht mehr ordnungsgemäss unterhalten, kann die Grundeigentümerin die Übertragung des Baurechts mit allen Rechten und Pflichten auf sich selber verlangen. Sie hat indessen die Pflicht, der Baurechtsberechtigten eine angemessene Frist anzusetzen, den zweckentsprechenden Zustand wiederherzustellen, bevor sie die Übertragung auf sich verlangen kann. Die Übertragung erfolgt gegen eine angemessene Entschädigung, deren Höhe sich nach den Bestimmungen für den ordentlichen Heimfall richten soll.

Schuldhaftes Verhalten der Baurechtsberechtigten soll als Herabsetzungsgrund berücksichtigt werden.

2. Für den ordentlichen Heimfall vereinbaren die Parteien Folgendes:

Wird das Baurecht nach Ablauf der Vertragsdauer nicht erneuert, so gehen die Bauwerke gegen angemessene Entschädigung in das Eigentum der Grundeigentümerin über. Diese Entschädigung soll unter Berücksichtigung des Verkehrswertes im dannzumaligen Zeitpunkt festgesetzt werden, wobei die von der Grundeigentümerin der Baurechtsberechtigten allenfalls gewährten Beiträge, Schenkungen oder andere Leistungen in Abzug zu bringen sind.

Diese Entschädigung ist mangels Einigung zwischen den Parteien von dem in Ziffer IX/13. bezeichneten Schiedsgericht endgültig festzusetzen. Die Kosten des schiedsgerichtlichen Verfahrens sind hälftig zu tragen.

VIII.

Vorkaufsrechte

Die Parteien nehmen zur Kenntnis, dass gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB folgende Vorkaufsrechte bestehen:

- Die Baurechtsberechtigte hat das Vorkaufsrecht am belasteten Grundstück.
- Die Grundeigentümerin hat das Vorkaufsrecht am Baurechtsgrundstück.

IX.

Weitere Bestimmungen

1. Der grundbuchliche Vollzug dieses Vertrages erfolgt heute im Anschluss an die Beurkundung dieses Vertrages.
2. Die Baurechtsberechtigte ist verpflichtet, die Bauten und ihre Umgebung während der Dauer des Baurechtes ordnungsgemäss zu pflegen, zu unterhalten und nötigenfalls zu erneuern.

Eine Änderung der Zweckbestimmung dieser Bauten darf nur im Einverständnis mit der Grundeigentümerin sowie dem zuständigen Diözesanbischof erfolgen.

3. Die Baurechtsberechtigte hat die Bauten, Einrichtungen und Anlagen entsprechend den einschlägigen privat- und öffentlich-rechtlichen Vorschriften fehlerfrei anzulegen, ordnungsgemäss zu unterhalten und so zu betreiben, dass keinerlei unerlaubte Einwirkungen irgendwelcher Art auf die Nachbargrundstücke oder Anlagen Dritter entstehen.

Die Baurechtsberechtigte ist verpflichtet, für alle aus dem Bestehen und dem Betrieb von Gebäulichkeiten, Anlagen und Einrichtungen sich ergebenden Schadenfälle (insbesondere auch Grundwasser- und Luftverschmutzung) genügend Deckung bietende Haftpflichtversicherungen abzuschliessen.

Für Schadenersatzansprüche, die aus Erstellung, Bestand und Betrieb der Bauten geltend gemacht werden, haftet für die Dauer des Baurechtes allein der Baurechtsberechtigte. Sofern die Grundeigentümerin dafür belangt wird, hat diese in vollem Umfange ein Rückgriffsrecht auf die Baurechtsberechtigte.

4. Die Grundeigentümerin hat das Recht, Gebäude und Umgebung jederzeit auf angemessene Voranmeldung hin zu besichtigen. Die Baurechtsberechtigte gewährt zu diesem Zweck ein entsprechendes Zutrittsrecht.
5. Die Grundeigentümerin erklärt sich bereit, auf Verlangen der Baurechtsnehmerin vor Ablauf des Baurechtes an Verhandlungen über die Verlängerung respektive den Neuabschluss des Baurechtsvertrages teilzunehmen.
6. Die öffentlich-rechtlichen Abgaben gehen zulasten der Baurechtsberechtigten.
7. Die Baurechtsberechtigte hat Kenntnis von den im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeiten auf Kataster 521 (vgl. Beschrieb vorne).

Das Alleinbenützungsrecht an vier Autoabstellplätzen an der Unterniveaugarage darf alleine durch die Baurechtsberechtigte ausgeübt werden. Sie hat im Gegenzug die damit verbundenen Unterhaltskosten zu tragen.

Die übrigen Dienstbarkeiten, die Fuss- und Fahrwegrechte zum Inhalt haben, werden von den heutigen Vertragsparteien gemeinsam ausgeübt.

8. Die Baurechtsberechtigte hat sämtliche Prozesse, Administrativverfahren und dergleichen, die gegen sie angehoben werden oder die sie selber anhebt, und die das Baurecht betreffen, der Grundeigentümerin anzuzeigen, damit diese gegebenenfalls intervenieren kann.
9. Die Gebühren und Auslagen des Notariates und Grundbuchamtes werden von der Baurechtsberechtigten alleine bezahlt; die Grundeigentümerin weiss, dass sie dafür von Gesetzes wegen solidarisch haftet.

Die Parteien betrachten dieses Rechtsgeschäft infolge Fehlens einer dauernden Veräusserung als von den Grundstückgewinnsteuern befreit.

10. Die Urkundsperson hat die Baurechtsberechtigte darauf hingewiesen, dass öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen unabhängig von einer Anmerkung im Grundbuch rechtsgültig bestehen können. Die Baurechtsberechtigte hat sich daher bei den zuständigen Amtsstellen über solche Eigentumsbeschränkungen (Nutzungsvorschriften und -beschränkungen, baurechtliche Vorschriften und Auflagen etc.) direkt zu informieren. Im Weiteren wurde die Baurechtsberechtigte von der Urkundsperson auf den Bestand des ÖREB-Katasters hingewiesen. Gegenstand dieses Katasters sind öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, die nach den Vorschriften des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) nicht im Grundbuch angemerkt werden. Der Inhalt dieses Katasters gilt als bekannt (Art. 17 Geoinformationsgesetz).
11. Die Parteien stellen fest, dass zum Zeitpunkt der Beurkundung auf dem baurechtsbelasteten Grundstück kein im Kataster der belasteten Standorte (KbS) verzeichneter Standort liegt.
12. Das mit dem Baurecht belastete Grundstück wird pfandrechtsfrei überlassen.
13. Im Falle von Streitigkeiten aus diesem Vertrag unterwerfen sich die Parteien einem Schiedsgericht mit Sitz in Niederhasli.

Das Schiedsgericht wird vorbehältlich der Zustimmung des zuständigen Diözesanbischofs wie folgt bestellt:

Beide Parteien ernennen je zwei Vertreter, die gemeinsam einen Fünften als Obmann bestimmen. Bezeichnet eine Partei nicht zwei Mitglieder des Schiedsgerichtes, ernennt der Präsident des Synodalarats der röm.-kath. Körperschaft des Kantons Zürich auf Ansuchen der anderen Partei die fehlenden Mitglieder nach freiem Ermessen. Ist eine Einigung über den Obmann nicht möglich, so erfolgt dessen Ernennung durch den Präsidenten des Synodalarats der röm.-kath. Körperschaft des Kantons Zürich.

Das Schiedsgericht entscheidet endgültig und verfährt nach den Bestimmungen über die Zivilprozessordnung.

14. Die Parteien bestätigen hier ausdrücklich die Bestimmungen des Vertrages zwischen der Stiftung und der Kirchgemeinde vom 21.06.1990, bischöflich genehmigt am 27.11.1990. Sie verzichten ausdrücklich darauf, diesen Vertrag als Bestandteil des heutigen Vertrages mitzubeurkunden.

15. Die Vertragsparteien sind verpflichtet, die sie aus diesem Vertrag betreffenden obligatorischen Verpflichtungen allfälligen Rechtsnachfolgerinnen zu überbinden, einschliesslich dieser Überbindungspflicht.
16. Die notwendigen Zustimmungen zu diesem Vertrag (Beschluss Stiftungsrat, Beschluss Kirchgemeindeversammlung und Genehmigung bischöfliches Ordinariat Chur) liegen vor.

X.

Vormerkung der vertraglichen Bestimmungen gemäss Art. 779b Abs. 2 ZGB

Die vorstehend aufgeführten vertraglichen Bestimmungen Ziff. VI. (Baurechtszins), VII. (Heimfallsentschädigung) und IX. (weitere Bestimmungen) sind mit der Eintragung und Aufnahme des Baurechtes im Grundbuch beim belasteten Grundstück und beim Baurechtsgrundstück wie folgt vorzumerken:

«Vertragliche Bestimmungen gemäss Ziff. VI., VII. und IX. des Baurechtsvertrags (Baurechtszins, Heimfallsentschädigung und weitere Bestimmungen)»

Niederglatt, ***

Für die Grundeigentümerin:

.....

Für die Baurechtsberechtigte:

.....

ENTWURF VOM 25.06.2024

Diese Urkunde -samt Plan- enthält den mir mitgeteilten Parteiwillen. Sie ist von den in der Urkunde genannten erschienenen Personen gelesen, als richtig anerkannt und unterzeichnet worden.

Niederglatt, **, __:__ Uhr

NOTARIAT NIEDERGLATT

Benjamin Balmer, Notar-Stv.

Grundbuchanmeldung

Zur Eintragung wird angemeldet durch:

Katholische Kirchenstiftung Niederhasli, Stiftung, mit Sitz in Niederhasli, 8155 Niederhasli, als Alleineigentümerin, heute vertreten durch:

- ***
- ***

und

Römisch-katholische Kirchgemeinde Dielsdorf, mit Sitz in Dielsdorf, Buchserstrasse 12, 8157 Dielsdorf, heute vertreten durch die Kirchenpflege und diese wiederum vertreten durch:

- ***
- ***

In der Gemeinde Niederhasli

Grundbuch Blatt 2434, Kataster 521

Grundbuch Blatt *, SR 3342 (Baurecht)**

1. Personaldienstbarkeit

Selbständiges und dauerndes Baurecht für eine Pfarreibegründerstätte Niederhasli mit Unterniveaugarage

zugunsten des Eigentümers von Grundbuch Blatt ***, Baurechtsberechtigter zulasten Grundbuch Blatt 2434, Kataster 521

gestützt auf Ziff. II der vorstehenden Urkunde.

2. Aufnahme

der Dienstbarkeit Ziff. 1 als Grundstück, unter Eröffnung des Grundbuch Blattes ***

gestützt auf Ziff. IV der vorstehenden Urkunde.

3. Vormerkung

Vertragliche Bestimmungen gemäss Ziff. VI, VII und IX des Baurechtsvertrags (Baurechtzins, Heimfallsentschädigung und weitere Bestimmungen)

bezüglich Blätter Nrn. 2434 und ***,
gestützt auf Ziff. X der vorstehenden Urkunde.

Niederglatt, ***

Für die Grundeigentümerin:

.....

.....

Für die Baurechtsberechtigte:

.....

.....
