

**Gemeinde Schaffhausen**

**Beleg Nr.**

---

**vom**

13. März 2017/rd

Öffentliche Beurkundung

**Entwurf gemeinnütziger**

## **Baurechtsvertrag**

Die

**Einwohnergemeinde Schaffhausen,**  
Öffentlich-rechtliche Körperschaft,

*vertreten durch den Stadtrat, namens diesem handelnd der Bevollmächtigte Roger Düring, Immobilienverantwortlicher (Vollmacht bei Beleg Nr. 4865/2013)*

nachfolgend Grundeigentümerin genannt

und

**Name / Firma / UID-Nr.,**  
**Rechtsform, Sitz / Wohnort**

*vertreten durch ...*

nachfolgend Baurechtsberechtigte genannt

vereinbaren den nachbeschriebenen Baurechtsvertrag:

## A. Feststellung

Die **Einwohnergemeinde Schaffhausen** ist Eigentümerin des Grundstückes

### Grundbuch Schaffhausen Nr. 2744

#### Grundstücksbeschreibung

Grundstücksart	Liegenschaft
Führungsart	Eidgenössisch
Fläche in m2	5'111
Ortsbezeichnung	Gruben
Plan Nummer	71
Beschrieb	Gebäudegrundfläche und Feld
Gebäude/Versicherungs-Nr.	Wohn- und Geschäftshaus, Vers.-Nr. 3049
Strasse	Wagenstrasse 10

#### Anmerkungen

Datum	Stichwort
	keine öffentlichen Anmerkungen

#### Dienstbarkeiten

(L = Last, R = Recht, z. G. = zu Gunsten, z. L. = zu Lasten)

Datum		Stichwort
15.12.1897	L	Einfriedungsbegünstigung z. G. LIG Schaffhausen/2743
15.12.1897	L	Baubegünstigung z. G. LIG Schaffhausen/2743
15.12.1897	L	Wegerstellungsverbot z. G. LIG Schaffhausen/2743

## **B. Präambel**

Die Baurechtseinräumung erfolgt vor dem Hintergrund der Wohnraumstrategie der Stadt Schaffhausen. Das vorliegende Areal soll mit dem aus einem Architekturwettbewerb hervorgegangenen Projekt durch die Baurechtsberechtigte im Rahmen des gemeinnützigen Wohnungsbaus überbaut werden. Die Parteien bezwecken mit diesem Vertrag, möglichst günstigen und guten Wohnraum zu schaffen und zu erhalten. Die geplante Überbauung soll dem generationenübergreifenden Mietwohnen dienen. Ein breites Wohnangebot und vielfältige Wohnungstypen sollen unterschiedlichste Bedürfnisse aller Altersstufen abdecken.

## **C. Baurecht**

### **I. *Vereinbarungen mit dinglicher Wirkung***

#### **Inhalt und Dauer des Baurechts**

##### **Art. 1**

Die **Einwohnergemeinde Schaffhausen**,

als Eigentümerin des Grundstückes Grundbuch Schaffhausen Nr. 2744

räumt der

**Name / Firma / UID-Nr.,  
Gesellschaftsform, mit Sitz in ....**

im Sinne von Art. 675 und 779 ff. ZGB das übertragbare dingliche Recht ein, auf dem **Grundstück GB Nr. 2744** gemäss den nachfolgenden Vertrags- und den gesetzlichen Bestimmungen sowie gemäss Auflagen des städtischen Baureferates zonenkonforme Wohnhäuser, die den Bestimmungen über die Gemeinnützigkeit unterstehen, zu erstellen. Dieses Recht schliesst mit ein, die bestehenden Gebäude auf der Baurechtsfläche auf Kosten der Baurechtsberechtigten abzurechen und zurückzubauen. Die nicht bebaute Fläche kann die Baurechtsberechtigte ausschliesslich benutzen.

Die zu erstellenden Bauten stehen im Eigentum der Baurechtsberechtigten und sind während der ganzen Dauer des Baurechts ordnungsgemäss zu unterhalten.

## **Art. 2**

Die Baurechtsfläche umfasst das Grundstück mit der ganzen Fläche von 5'111 m<sup>2</sup> und ist in der Messurkunde Nr. 2715-**xxx vom xx.xx.2015** ersichtlich.

Die Nutzung der nicht bebauten Flächen des Baurechtsgrundstückes und der Bezug von Früchten darauf stehender Bäume, Büsche, Sträucher und dergleichen wird der Baurechtsberechtigten zugesichert.

Die Baurechtsberechtigte ist verpflichtet, die nicht bebauten Flächen des Baurechtsgrundstückes auf eigene Kosten in stets einwandfreiem Zustand zu halten und insbesondere den Astschnitt der Bäume, Büsche, Sträucher und dergleichen - die weiterhin im Eigentum der Grundeigentümerin verbleiben - vorzunehmen. Weitergehende Massnahmen wie Ersatz oder Beseitigung der Bäume, Büsche und Sträucher sind mit Grün Schaffhausen im Einzelfall abzusprechen.

## **Art. 3**

Das Baurecht wird für die Dauer von 80 (achtzig) Jahren eingeräumt, gerechnet vom Tage seiner Aufnahme ins Grundbuch.

## **Art. 4**

Das Baurecht ist als selbständiges und dauerndes Recht im Grundbuch Schaffhausen aufzunehmen (Art. 779 Abs. 3 und Art. 943 Abs. 1 Ziffer 2 ZGB); es erhält die **Grundbuch-Nummer xxxxx**.

## **II. Vereinbarungen mit realobligatorischer Wirkung**

### **Art. 5 - Baurechtszins**

Für das Baurecht hat die Baurechtsberechtigte jährlich einen Baurechtszins (Bodenzins) gemäss nachfolgender Berechnung zu bezahlen:

Angesichts der Abbruchkosten, die die Baurechtsberechtigte trägt, wurde der Landwert entsprechend tiefer festgelegt.

Der Baurechtsberechtigten als nachweislich gemeinnütziger Wohnbauträger werden 25% Rabatt auf den Baurechtszins gewährt:

### **Landwert**

Der Landwert wird festgelegt:

- Landwert -

5'111 m<sup>2</sup> zu Fr. 427.00/m<sup>2</sup> (Franken 427.00 per Quadratmeter)

Fr. 2'182'397.00

Landwert total

**Fr. 2'182'397.00**

Die Gemeinnützigkeit des Wohnbauträgers gilt als anerkannt, soweit die Anforderungen an die Gemeinnützigkeit im Sinne der eidgenössischen Wohnraumförderungsgesetzgebung erfüllt sind und solches vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) bestätigt wurde.

### **Anpassung des Landwertes an die Teuerung**

Der vorstehende Landwert gilt für die Dauer von fünf Jahren, von der Grundbucheintragung an gerechnet. Nach Ablauf dieser Periode wird er alle fünf Jahre den Veränderungen des Landesindex der Konsumentenpreise zu 50 % angepasst. Basis bildet der Indexstand zur Zeit des Vertragsvollzuges (Eintragung des Baurechtes im Grundbuch).

### **Massgebender Zinssatz**

Die Verzinsung des Landwertes erfolgt nach dem jeweiligen Stand des Referenzzinssatzes gemäss Art. 12a der Verordnung des Bundesrates über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG), zurzeit 1,75 %.

Für den Fall, dass der erwähnte Referenzzinssatz im Mietrecht aufgehoben werden sollte, haben die Parteien im gegenseitigen Einvernehmen einen neuen Zinssatz zu vereinbaren, der mit dem bisherigen Zinssatz vergleichbar ist.

### **Landwertanpassung für den Fall des Verlustes der Gemeinnützigkeit**

Falls die Gemeinnützigkeit der Baurechtsberechtigten – aus welchem Grund auch immer – wegfallen sollte, wird der Landwert auf dieses Datum hin neu durch das Amt für Grundstückschätzungen (AGS) geschätzt und muss zu 100% gemäss dem dazumal gültigen Referenzzinssatz verzinst werden.

Der Landwert wird ab diesem Datum nach 5 Jahren den Veränderungen des Landesindex der Konsumentenpreise zu 100 % angepasst.

Ausserdem wird ab diesem Datum alle 10 Jahre eine Neuschätzung durch das Amt für Grundstückschätzungen (AGS) durchgeführt. Dieser neu geschätzte Landwert ist zu 100% zu verzinsen.

Die Anpassung des gültigen Landwertes für die Verzinsung wird also alternierend, nach 5 Jahren gemäss Indexveränderung, nach 10 Jahren aufgrund der Schätzung, und so weiter, angepasst.

### **Fälligkeit:**

Der Baurechtszins wird halbjährlich im Nachgang (nachsüssig) jeweils auf 30.06. und 31.12. zur Zahlung fällig. Die Grundeigentümerin stellt der Baurechtsberechtigten entsprechend Rechnung. Die Zinspflicht beginnt bei einer Etappierung der Überbauung am Tage der mittleren Bezugsbereitschaft, ohne Etappierung mit der Bezugsbereitschaft sämtlicher Wohnungen.

Die mittlere Bezugsbereitschaft ist erreicht, wenn die Hälfte der Wohnungen fertiggestellt ist und vermietet werden können, ungeachtet der Grösse der Wohnungen, des Mietertrages, der mit den fertiggestellten Wohnungen im Verhältnis zum Mietertrag über die ganze Überbauung erzielt werden kann sowie allfälliger Leerstände.

#### **Art. 6 - Heimfall**

Nach Ablauf der Baurechtsdauer hat die Grundeigentümerin eine Entschädigung zu entrichten in der Höhe von 75 % des dannzumaligen Verkehrswertes, welcher mittels einer Verkehrswertschätzung durch das Amt für Grundstückschätzungen (AGS) zu erheben ist. Der Verkehrswert ist nach den anerkannten Regeln der Schätzungspraxis zu ermitteln, unter Berücksichtigung der Altersentwertung, der Zeitgemässheit der Bauweise und der weiteren Verwendbarkeit.

Die Gebühren für diese Schätzung übernehmen die Parteien je zur Hälfte.

Vorhandenes Zugehör und die sich im Gebäude befindliche Fahrnis sind von der Baurechtsberechtigten auf den Tag der Rückgabe des Gebäudes zu entfernen. Allfällige mit der Beseitigung des Zugehört und der sich in den Gebäuden befindlichen Fahrnis zusammenhängende Wiederinstandsetzungskosten trägt die Baurechtsberechtigte.

Die während der Baurechtsdauer allfällig entstandenen oder vermuteten Verunreinigungen und Altlasten, verursacht durch die Baurechtsberechtigte, sind vollständig auf deren Kosten zu beseitigen (Altlastensanierung). Flankierend kann die Grundeigentümerin zu Lasten der Baurechtsberechtigten eine Bodenanalyse durch die zuständige Umweltbehörde verlangen, welche abschliessend über den Grad der Verunreinigung und die erforderlichen Massnahmen Auskunft gibt.

Vorbehalten bleibt die Erneuerung des Baurechts.

#### **Zu röm. II. Vormerkungsvereinbarung**

Die vorstehend unter Art. 5 und 6 getroffenen Vereinbarungen zum Baurechtszins und zum Heimfall sind anlässlich der Eintragung des Baurechtes im Grundbuch sowohl auf dem baurechtsbelasteten Grundstück wie auch auf dem Baurechtsgrundstück wie folgt vorzumerken:

Vereinbarungen zu Baurecht vom \_\_\_\_\_ (Baurechtszins; Heimfallentschädigung).

#### **Bemerkung:**

Bzgl. der von Gesetzes wegen bestehenden Realobligationen (gesetzliches Vorkaufrecht und Anspruch auf Pfandrecht für Baurechtszins) Art. 17 und 18 -hinten-.

### **III. Vereinbarungen mit obligatorischer Wirkung**

#### **Art. 7 - Besitzesantritt / separate Abrechnung**

Der Antritt des Baurechtsgrundstückes durch die Baurechtsberechtigte in Rechten und Pflichten, Nutzen, Lasten und Gefahr erfolgt mit dem grundbuchlichen Vertragsvollzug. Die Parteien verzichten auf eine separate Abrechnung über die Ausgleichung der laufenden Einnahmen und Ausgaben.

#### **Art. 8 - Erschliessung**

Die Baurechtsparzelle gilt zum Zeitpunkt der Baurechtsvergabe als erschlossen. Die Baurechtsberechtigte hat einzig die Anschlussgebühren und Aufwendungen für die Werkleitungen zu übernehmen, die für ihre Baute nötig sind.

#### **Art. 9 - Überlassung / Gewährleistung**

Die Überlassung der baurechtsbelasteten Liegenschaft erfolgt in dem den Parteien bekannten heutigen Zustand und - mit Ausnahme der nachfolgenden Vereinbarung - ohne jegliche Sach- und Rechtsgewähr der Grundeigentümerin, insbesondere hinsichtlich der Eignung als Baugrund. Die Grundeigentümerin bestätigt, dass ihr keine verdeckten Mängel betreffend der Liegenschaft, insbesondere des Terrains (Absenkungen, Altlasten, belastetes Material etc.) bekannt sind.

Die Grundeigentümerin haftet im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen hingegen für Mängel, die aus allfälligen früheren Ablagerungen, Verunreinigungen etc. (so genannte Altlasten) entstanden sein könnten. Im Kantonalen Verdachtsflächenkataster ist kein Eintrag über das Baurechtsobjekt vorhanden.

Sollten Entsorgungsmassnahmen zu treffen sein, sind diese im Einvernehmen mit der Grundeigentümerin festzulegen bzw. zu vergeben. Die nötigen Bereinigungsmassnahmen sind durch die Baurechtsberechtigte vorzunehmen. In diesem Falle trägt die Grundeigentümerin die Entsorgungskosten, die Fr. 50'000.00 (Franken fünfzigtausend) übersteigen.

Darüber hinaus ist ein allfälliges Entsorgungskonzept so zu wählen, dass die geringstmöglichen Kosten daraus resultieren. Es ist also nicht eine Totalsanierung anzustreben, sondern die Bereinigung ist so zu gestalten, dass die gesetzlichen Mindestvorgaben eingehalten werden. Dies schliesst mit ein, dass möglichst viel belastetes Material an Ort und Stelle belassen werden kann. Erfolgt keine Totalsanierung und verfügt das zuständige Amt eine Überwachung der verbleibenden Belastung, sind die Kosten durch die Grundeigentümerin zu tragen.

Gleiches gilt für eine allfällige Verpflichtung der Sicherstellung der Kosten für Untersuchung, Überwachung und Sanierung gemäss dem revidierten Art. 32d<sup>bis</sup> USG.

Die Baurechtsberechtigte ist dafür besorgt, dass die Adressierung der Rechnungen (wegen der Mehrwertsteuer), die Rechnungskontrolle, die Projektbuchhaltung und die Erstellung der erforderlichen Bauabrechnung den städtischen Vorgaben entsprechen.

### **Art. 10 - Miete**

Über das von der Baurechtsabgabe betroffene Land bestehen keine Miet-, Pacht- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse.

### **Art. 11 - Unterhalt**

Die Baurechtsberechtigte ist verpflichtet, das Gebäude sowie das zum Baurecht gehörende Umgelände während der Baurechtsdauer ordnungsgemäss zu unterhalten.

### **Art. 12 - Bauverpflichtung**

Grundlage für die Erstellung der Überbauung bildet das im Studienauftrag erstprämierte Projekt.

Die Baurechtsberechtigte ist berechtigt, bereits vor dem Vertragsvollzug (Eintragung Baurecht im Grundbuch) auf eigenes Risiko alle Vorkehrungen (Bodensondierungen, Baugespann, Baugesuch etc.) zur Erlangung der erforderlichen (Bau-)Bewilligungen zu treffen. Für allfällige dabei entstehende Schäden ist die Baurechtsberechtigte haftbar.

Für die Planung bzw. die Bebauung des Grundstückes bestehen die folgenden, zwingenden städtischen Auflagen:

- Die planerischen Grundlagen sind mit den Abteilungen des Baureferates: Planungsbüro (Bauvorschriften Tiefbauamt / Ein- und Ausfahrt) und Grün Schaffhausen (Bepflanzung), vor Beginn der Projektierungsarbeiten abzusprechen;
- Die Materialauswahl muss die bauökologischen Richtlinien der Stadt Schaffhausen berücksichtigen;
- Beim Aushub überschüssiger Humus, Kalkgrien oder Kies bleibt Eigentum der Einwohnergemeinde Schaffhausen und ist nach ihren Weisungen auf Kosten der Baurechtsberechtigten innerhalb des Kantons zu deponieren.

Sämtliche bei der Baurechtsberechtigten entstehenden Planungskosten gehen vollumfänglich zu deren alleinigen Lasten.

### **Art. 13 - Baueingabe / Baubewilligung**

Die Baurechtsberechtigte hat bis spätestens 9 Monate nach der öffentlichen Beurkundung dieses Baurechtsvertrages das für die vorgesehenen baulichen Massnahmen erforderliche und bewilligungsfähige Baugesuch bei der Baupolizei der Stadt Schaffhausen einzureichen.

Reicht die Baurechtsberechtigte das Baugesuch nicht fristgerecht ein - aus Gründen, welche sie zu vertreten hat, - so kann die Grundeigentümerin (zuständig: Stadtrat) die Aufhebung dieses Vertrages verlangen. In einem solchen Falle entfallen die vertraglichen Hauptleistungsforderungen und ist der Grundeigentümerin die in Art. 15 Abs. 1 genannte Konventionalstrafe zu leisten. In diesem Falle als alternative Konventionalstrafe.

Die Baurechtsberechtigte ist verpflichtet, sich intensiv um die Erlangung einer rechtskräftigen Baubewilligung zu bemühen.

Falls die Baurechtsberechtigte das Instrument des privaten Quartierplans ergreifen möchte, hat sie diesen innerhalb von 9 Monaten, gerechnet ab der öffentlichen Beurkundung des Baurechtsvertrages, beim Kanton einzureichen. Das bewilligungsfähige Baugesuch muss demzufolge innerhalb von 9 Monaten nach rechtskräftiger Genehmigung des Quartierplans bei der Baupolizei der Stadt Schaffhausen eingereicht werden.

#### **Art. 14 - Baubeginn**

Mit den Baumassnahmen hat die Baurechtsberechtigte innert einem Jahr nach dem grundbuchlichen Vollzug dieses Vertrages (Art. 27 -hinten-) zu beginnen. Dabei sind die vertraglichen Bestimmungen sowie alle Auflagen und Bedingungen der Baubewilligungsbehörde zu berücksichtigen. Die Grundeigentümerin ist berechtigt, die bauliche Ausführung zu überprüfen.

Sollte die Baurechtsberechtigte nicht innert einem Jahr nach dem grundbuchlichen Vertragsvollzug - aus Gründen, welche sie zu vertreten hat, - mit dem Bau begonnen haben und nachfolgend auch eine von der Grundeigentümerin angesetzte angemessene Nachfrist ungenutzt verstreichen lassen, so kann die Grundeigentümerin die Aufhebung dieses Vertrages verlangen. In einem solchen Falle entfallen die vertraglichen Hauptleistungsfordernungen und ist der Grundeigentümerin eine Konventionalstrafe im Sinne von Art. 160 ff. OR (alternative Konventionalstrafe) im Betrag von Fr. 25'000.00 (Franken fünfundzwanzigtausend) zu leisten. Die Grundeigentümerin ist nur berechtigt, entweder die Erfüllung oder die Strafe zu fordern.

#### **Art. 15 - Konventionalstrafen**

Erfüllt die Baurechtsberechtigte den Baurechtsvertrag im Zeitraum zwischen Vertragsbeurkundung und Vertragsvollzug (Eintragung Baurecht im Grundbuch) nicht, nicht richtig oder nicht rechtzeitig, kann die Grundeigentümerin eine Konventionalstrafe im Sinne von Art. 160 ff. OR (kumulative Konventionalstrafe) im Betrage von Fr. 25'000.00 (Franken fünfundzwanzigtausend) fordern. Die Konventionalstrafenforderung besteht daher zusätzlich zum jeweiligen Hauptleistungsanspruch der Grundeigentümerin. Vorbehalten bleibt Art. 14 dieses Vertrages.

Werden innerhalb von fünf Jahren nach grundbuchlichem Vollzug dieses Baurechtsvertrages die Baurechtsbauten durch die Baurechtsberechtigte nicht vollständig bezugsbereit fertig erstellt, kann die Grundeigentümerin zudem eine Konventionalstrafe im Sinne von Art. 160 ff. OR (kumulative Konventionalstrafe) im Betrage von Fr. 50'000.00 (Franken fünfzigtausend) fordern.

#### **Art. 16 - Vermietung**

Die Wohnungen sind im Sinne der Statuten der Baurechtsberechtigten und im Rahmen allfälliger Bestimmungen staatlicher Wohnbauförderung zu vermieten. Die Vermietung erfolgt an alle Altersschichten. Angestrebt wird eine ausgewogene altersmässige Zusammensetzung. Weitere Räumlichkeiten sind für Zwecke zu verwenden, die der unmittelbaren Versorgung der Mieterinnen und Mieter sowie des näheren Quartiers dienen (z.B. Arzt- oder Zahnarztpraxis, Kindertagesstätte, Gemeinschaftsräume etc.)

Die Mietzinse der Wohnungen basieren auf den Selbstkosten. Die Mietzinse staatlich geförderter Wohnungen richten sich nach den entsprechenden Vorschriften.

#### **Art. 17 - Vorkaufsrecht**

Gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB haben sowohl die Grundeigentümerin am selbständigen und dauernden Baurecht, als auch die Baurechtsberechtigte an der belasteten Liegenschaft, ein gesetzliches Vorkaufsrecht, welches ohne grundbuchliche Vormerkung besteht.

#### **Art. 18 - Sicherung des Baurechtszinses usw.**

Zur Sicherung des Baurechtszinses im Sinne von Art. 779 i ZGB und aller aus dem Baurechtsvertrag entstehenden Verpflichtungen wird zu Gunsten der Grundeigentümerin eine Grundpfandverschreibung auf dem Baurechtsgrundstück GB Nr. **xxxxx** eingetragen.

Dieses Pfandrecht wird von der Baurechtsberechtigten anlässlich der Eintragung des Baurechtes im Grundbuch als Grundpfandverschreibung für einen Höchstbetrag im Sinne von Art. 794 Abs. 2 ZGB für **Fr. 86'000.00** (Franken sechshundachtzigtausend), zu Lasten des Grundstückes GB Nr. **xxxxx** und zu Gunsten der Grundeigentümerin errichtet und zwar einstweilen an erster Pfandstelle.

Die Grundeigentümerin erklärt sich bereit, die Grundpfandverschreibung auf Begehren der Baurechtsberechtigten in einen nachfolgenden Rang zurückzusetzen und einen Kapitalvorgang bis zu maximal Fr. [...] einem Maximalzinsfuss von [...] % voranstellen zu lassen, um die von einem vertrauenswürdigen Kreditgeber gewünschte Sicherheit für Baukredit- oder Hypothekarschulden der Baurechtsberechtigten zu gewährleisten.

#### **Art. 19 - Gerichtsstand**

Streitigkeiten aus diesem Vertrag werden durch die ordentlichen Gerichte entschieden. Gerichtsstand ist Schaffhausen.

#### **Art. 20 - Gebühren**

Die Gebühren des Grundbuchamtes werden je zur Hälfte von der Grundeigentümerin und der Baurechtsberechtigten bezahlt, desgleichen die Kosten für die Vermessung der Baurechtsparzelle und die Ausfertigung der Messurkunde.

Die Grundeigentümerin erhebt bei der Baurechtsberechtigten zusätzlich eine jährliche Gebühr für den Verwaltungs- und Bewirtschaftungsaufwand von Fr. 500.00 (Franken fünfhundert). Die Gebühr untersteht dem Landesindex der Konsumentenpreise und wird alle fünf Jahre vom Stadtrat angepasst. Die Gebühr wird zusammen mit dem Baurechtszins in Rechnung gestellt.

## **Art. 21 - Abgaben und Haftung**

Die Baurechtsberechtigte trägt alle mit dem Baurechtsobjekt verbundenen öffentlich- und privatrechtlichen Verpflichtungen.

Werden Steuern und Abgaben, welche das Baurechtsobjekt betreffen, bei der Grundeigentümerin erhoben, so hat die Baurechtsberechtigte für diese in vollem Umfang Ersatz zu leisten. Steuern und Abgaben, die sich auf den mit dem Baurecht belasteten Boden allein beziehen, werden von der Grundeigentümerin getragen.

Die Baurechtsberechtigte übernimmt die gesetzliche Haftung (Werk- und Grundeigentümerhaftung) bezüglich der Gebäude und des baurechtsbelasteten Grundstückes. Wird die Grundeigentümerin trotzdem als Eigentümerin des mit dem Baurecht belasteten Bodens von einem Dritten belangt (z.B. gestützt auf Art. 679 und 684 ZGB oder Art. 58 OR), so steht ihr in vollem Ausmass der Rückgriff auf die Baurechtsberechtigte zu.

## **Art. 22 - Rechtseinräumung z. G. Werke**

Die Baurechtsberechtigte duldet zu Gunsten der Stadt Schaffhausen bzw. deren Werke entschädigungslos den Fortbestand allfälliger bestehender wie auch - im Zusammenhang mit der Neuüberbauung - die Erstellung neuer Leitungen und Anlagen.

Auf Wunsch der Leitungsberechtigten sind diese Leitungen entschädigungslos als Dienstbarkeiten im Grundbuch einzutragen.

Sofern im Rahmen des Neubauvorhabens allenfalls bestehende Leitungen und Anlagen verlegt oder angepasst werden müssen, gehen die entsprechenden Kosten zu Lasten der Baurechtsberechtigten.

## **Art. 23 - BewG**

Die Baurechtsberechtigte hat Kenntnis vom Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) vom 16.12.1983 und der dazugehörigen Verordnung (BewV) vom 01.10.1984.

Die Baurechtsberechtigte bestätigt, dass

.....  
*folgen Erklärungen ...*

Die Baurechtsberechtigte verpflichtet sich, für spätere, zustimmungsbedürftige Änderungen in der Gesellschaft die notwendigen Bewilligungen einzuholen.

Die Baurechtsberechtigte wurde durch die Urkundsperson auf die Strafbestimmungen im Falle von unrichtigen Angaben hingewiesen (Art. 29 BewG).

## **Art. 24 - Übertragung des Baurechts / Weiterüberbindung**

Mit den Gebäuden darf keine Spekulation betrieben werden.

Die Übertragung des Baurechts auf Rechtsnachfolger ist grundsätzlich möglich, bedarf aber der Zustimmung der Grundeigentümerin. Die Zustimmung darf jedoch nur verweigert werden, wenn der Rechtsnachfolger nicht alle obligatorisch wirkenden Vertragsbestimmungen übernimmt, nicht als gemeinnütziger Wohnbauträger anerkannt ist und/oder Stockwerkeigentum bestellt werden soll.

Die Baurechtsberechtigte ist deshalb verpflichtet, bei einer Übertragung des Baurechts auf einen Dritten sämtliche in diesem Vertrag begründeten Verpflichtungen zu überbinden, mit der Auflage, alle späteren Rechtsnachfolger in gleicher Weise zu verpflichten.

Bei einer Übertragung des Baurechts an einen Rechtsnachfolger ohne Zustimmung der Grundeigentümerin oder ohne vollständige Überbindung der obligatorischen Bestimmungen behält sich die Grundeigentümerin vor, wegen grober Verletzung der vertraglichen Verpflichtungen den vorzeitigen Heimfall herbeizuführen.

## **Art. 25 - Anpassung des Baurechts (Erweiterungen/Nutzungsänderungen)**

Bauliche Erweiterungen und wesentliche Veränderungen, die baubewilligungspflichtig sind, sowie eine Veränderung des Verwendungszweckes dürfen ohne ausdrückliche Genehmigung der Grundeigentümerin nicht ausgeführt werden. Die Baurechtsberechtigte hat ein allfälliges Baugesuch der Grundeigentümerin zum Mitunterzeichnen vorzulegen. Die baupolizeilichen Vorschriften bleiben in jedem Fall vorbehalten. Ausgeschlossen wird ausdrücklich die Begründung von Stockwerkeigentum.

## **Art. 26 - Verlust der Gemeinnützigkeit**

Unter den Voraussetzungen, dass der Baurechtsberechtigten die Gemeinnützigkeit verlustig geht und mithin der Baurechtszins nach der in Art. 5 getroffenen Vereinbarung anders resp. zulasten der Baurechtsberechtigten neu berechnet wird, wird die Baurechtsberechtigte und ihre Rechtsnachfolger von sämtlichen Verpflichtungen befreit, die infolge der Gemeinnützigkeit mit diesem Vertrag vereinbart worden sind:

Damit entfallen jegliche Verpflichtungen der Baurechtsberechtigten aus der Präambel.

Die Wohnhäuser unterstehen nicht mehr den Bestimmungen über die Gemeinnützigkeit (Art. 1).

Die Baurechtsberechtigte ist in der Vermietung der Wohnungen frei. Sie ist weder an die Vorgaben in der Präambel noch an die Bestimmung von Art. 16 gebunden.

Das Baurecht kann an gewinnorientierte (nicht gemeinnützige) Wohnbauträger übertragen werden. Die fehlende Gemeinnützigkeit berechtigt die Grundeigentümerin nicht mehr dazu, die Zustimmung zur Übertragung des Baurechtsrechts zu verweigern (Art. 24). Vorbehalten bleibt das Vorkaufsrecht der Grundeigentümerin.

Ebenfalls vorbehalten bleiben öffentlich-rechtliche Bestimmungen.

Die Parteien nehmen davon Kenntnis, dass mit dem Wegfall der Gemeinnützigkeit möglicherweise beanspruchte Darlehen oder sonstige Förderungsinstrumente des Gemeinwesens aller Voraussicht nach zurückbezahlt werden müssen resp. dahin fallen.

**Art. 27 - Erfüllungsbedingung**

Der Vollzug dieses Baurechtsvertrages erfolgt unter folgender Erfüllungsbedingung:

- Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung für das von der Baurechtsberechtigten geplante Neubauprojekt.

**Art. 28 - Vertragsvollzug**

Die Anmeldung dieses Baurechtsvertrages zur Eintragung ins Grundbuch hat innert 14 Tagen nach Erfüllung der vorstehenden Bedingung zu erfolgen.

Nach Ablauf dieser Frist befindet sich die säumige Partei in Verzug. Die erfüllungsbereite Partei hat ihr eine Nachfrist im Sinne von Art. 107 OR zu setzen.

Schaffhausen,

**Die Grundeigentümerin:**  
**Einwohnergemeinde Schaffhausen**

**Die Baurechtsberechtigte:**  
**N.N.**

.....  
Der Bevollmächtigte: Roger Düring

.....

.....

## Beurkundung

Diese Urkunde enthält den mir mitgeteilten Parteiwillen. Sie ist heute den Erschienenen vorschriftsgemäss zur Kenntnis gebracht, als richtig anerkannt und vor mir unterzeichnet worden.

Schaffhausen,

Die Urkundsperson:

Entwurf

## D. Grundbuchanmeldung

Zur Eintragung in das Grundbuch Schaffhausen wird angemeldet:

1. die **Personaldienstbarkeit** Baurecht für Wohnhäuser, mit Benützungsrecht am Umgelände, dauernd 80 Jahre ab Grundbucheintrag, d.h. bis \_\_\_\_\_, zulasten des Grundstückes GB-Nr. 2744, zugunsten \_\_\_\_\_, resp. des Eigentümers des verselbständigten Rechtes - verselbständigt unter GB-Nr. **xxxxx**.
2. die **Aufnahme des Baurechtes** im Grundbuch unter der GB-Nr. **xxxxx** wie folgt: Selbständiges und dauerndes Baurecht für Wohnhäuser mit Benützungsrecht am Umgelände, übertragbar, zu Lasten GB-Nr. 2744, dauernd bis \_\_\_\_\_, mit dem Eigentumsrecht von \_\_\_\_\_.
3. die **Vormerkung** bei GB-Nr. 2744 und GB-Nr. **xxxxx**: Vereinbarungen zu Baurecht vom **xx.xx.20xx** (Baurechtszins; Heimfallentschädigung)
4. die **Grundpfandverschreibung** für Fr. 150'000.00, Höchsthypothek, haftend an 1. Pfandstelle auf dem Baurechtsgrundstück GB-Nr. **xxxxx** zu Gunsten Einwohnergemeinde Schaffhausen