

# Öffentliche Beurkundung

## Baurechtsvertrag

**Vertrag auf Begründung eines selbständigen und dauernden Baurechts gemäss Art. 675 und 779 ff. ZGB für 60 Jahre**

zwischen der

**Stadt Dübendorf**, vertreten durch den Stadtrat Dübendorf und dieser wiederum mit Vollmacht durch Doris Meyer, Leiterin Finanzen & Controllingdienste

nachstehend bezeichnet als

**Baurechtsgeberin**

und

**Senn Resources AG**, Davidstrasse 38, 9001 St. Gallen, mit Vollmacht vertreten durch Herrn Johannes Senn, geb. 31.08.1968, von Mosnang SG, c/o Senn Resources AG, 9001 St. Gallen,

nachstehend bezeichnet als

**Baurechtsnehmer**



# 1. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE UND BESCHRIEB DER BAURECHTS-BELASTETEN LIEGENSCHAFT

## Eigentümerin:

Stadt Dübendorf

## Beschrieb der baurechtsbelasteten Liegenschaft

In der Gemeinde Dübendorf

Grundbuch Blatt 5114, Liegenschaft, Kataster Nr. 17396, Hochbord

### Angaben der amtlichen Vermessung:

Kataster Nr. 17396, Hochbord, Sagentobelbachweg, Chästrägerweg, Plan Nr. 100, 101, 17'333 m<sup>2</sup>,

mit folgender Aufteilung:

#### Bodenbedeckungsarten:

- Strasse, Weg	1'619 m <sup>2</sup>
- Bahngebiet	2 m <sup>2</sup>
- befestigte Fläche	2'952 m <sup>2</sup>
- Acker, Wiese, Weide	12'296 m <sup>2</sup>
- humusierte Fläche	464 m <sup>2</sup>

#### Anmerkungen

- Konzession der Stadt Dübendorf beinhaltend das Recht für das Grundstück GB 5114 zur Unterquerung des Grundstückes 17616 (GB 4146, Strasse "Am Stadtrand") für eine unterirdische Verbindung von der Tiefgarage im eigenen Grundstück zur Tiefgarage im Grundstück 16957 (GB 2189) (Dienstbarkeit SP 4466)
- Revers betreffend Duldung des Ergebnisses von Bereinigungsmutationen gemäss § 162 Abs. 2 PBG

#### Vormerkungen

Keine

#### Dienstbarkeiten

- a) Recht: Fahrwegrecht für Personenwagen mit Unterhaltsregelung; SP 4466
- b) Last: Durchleitungsrecht (Kabelleitungen) zu Gunsten der Glattwerk AG, Dübendorf; SP 4529

- c) Last: Fahrwegrecht zum Wenden von Fahrzeugen für die Öffentlichkeit (mit Unterhaltsregelung) zu Gunsten der Stadt Dübendorf; SP 5595
- d) Last: Fussweg- und beschränktes Fahrwegrecht für die Öffentlichkeit mit Nebenleistungspflicht zu Gunsten des Kantons Zürich; SP 5789
- e) Last: Fussweg- und beschränktes Fahrwegrecht für die Öffentlichkeit mit Nebenleistungspflicht zu Gunsten der Stadt Dübendorf; SP 5790

Die baurechtsbelastete Liegenschaft ist pfandrechtsfrei.

#### Bemerkungen und Vereinbarungen zur baurechtsbelasteten Liegenschaft

1. Grenzen der baurechtsbelasteten Liegenschaft sowie des Baurechtsperimeters gemäss Mutationsplan Nr. 4513.
2. Der vollständige Wortlaut der in diesem Vertrag nur stichwortartig aufgeführten Anmerkungen und Dienstbarkeiten ist den Parteien bekannt. Sie verzichten daher auf die Wiedergabe der vollständigen Texte in diesem Vertrag.

## **2. BAURECHT**

### **2.1 Rechtseinräumung**

Die Baurechtsgeberin räumt hiermit dem Baurechtsnehmer an dem in ihrem Eigentum stehenden Grundstück Kat.-Nr. 17396 im Umfang einer Fläche von 6'977 m<sup>2</sup> (Kat.-Nr. SR17663 gemäss Nachführungs-Tabelle Nr. 4513 des Grundbuchgeometers vom 12. November 2015, nachfolgend „Baurechtsperimeter“) ein Baurecht gemäss den nachstehenden Bestimmungen ein:

#### selbständiges und dauerndes Baurecht

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

Die Baurechtsgeberin wird vor Vollzug des vorliegenden Vertrages basierend auf den Dienstbarkeitsgrenzen gemäss der Nachführungs-Tabelle Nr. 4513 des Grundbuchgeometers vom 12. November 2015 die Baurechtsperimeter gemäss vorstehender Regelung abparzellieren. Die dazumal in diesem Zusammenhang vorzunehmende Nachführung der bestehenden Grundbucheinträge in Bezug auf die neuen Liegenschaften hat vor dem grundbuchlichen Vollzug dieses Vertrages zu erfolgen.

## **2.2 Personaldienstbarkeit**

Selbständiges und dauerndes Baurecht für 60 Jahre

zugunsten des Baurechtsnehmers

zulasten Grundbuch Blatt 5114, Kataster Nr. 17396.

Das Baurecht beginnt dinglich mit der Anmeldung beim Grundbuchamt gemäss Regelung in nachfolgender Ziff. 4.1.

Obligatorisch beginnt das Baurecht im Zeitpunkt, in welchem der vorliegende Baurechtsvertrag zufolge Eintritts der aufschiebenden Bedingungen gemäss nachfolgender Ziff. 4.2 Wirksamkeit entfaltet. Das Baurecht endet obligatorisch wie das dingliche Recht 60 Jahre nach der Anmeldung beim Grundbuchamt.

## **2.3 Verlängerung des Baurechts**

Das Baurechtsverhältnis kann im beidseitigen Einvernehmen weitergeführt werden. Spätestens fünf Jahre vor Ablauf verständigen sich die Parteien, ob und unter welchen Bedingungen das Baurecht weitergeführt werden soll.

## **2.4 Zweck / Inhalt / Unterhalt / Spätere Änderungen**

Der Baurechtsnehmer hat das Recht, auf dem Baurechtsperimeter nach Massgabe der öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften, dem noch zu erstellenden privaten Gestaltungsplan sowie einem noch auszuarbeitenden Vorprojekt (Art. 4.31 der SIA-Norm 102, Ausgabe 2003) sowie Bauprojekt (Art. 4.32 der SIA-Norm 102, Ausgabe 2003) Bauten zu errichten und fortbestehen zu lassen.

Die Vertragsparteien verpflichten sich, nach Vorliegen des bewilligten privaten Gestaltungsplanes sowie des Vorprojektes und des Bauprojekts in Nachträgen zum vorliegenden Baurechtsvertrag die Baurechtsbauten zu konkretisieren und die erwähnten Dokumente zum Vertragsbestandteil zu erklären.

Der Baurechtsnehmer ist verpflichtet, die von ihm erstellten Bauten, Einfriedungen und Anlagen sowie die durch sie ausschliesslich nutzbaren, nicht überbaubaren Flächen einwandfrei und nach den massgebenden Vorschriften zu unterhalten. Die sich daraus ergebenden Kosten trägt im ganzen Umfang der Baurechtsnehmer.

Der Baurechtsnehmer ist verpflichtet, im Baurechtsperimeter eine Park- und Rideanlage mit Abstellplätzen für 95 Fahrzeuge zu erstellen und zu betreiben (bzw. durch einen Dritten) betreiben zu lassen.

Spätere wesentliche Änderungen an den gemäss dem vorliegenden Baurechtsvertrag zulässigen Bauten und Anlagen bedürfen der vorgängigen schriftlichen Zustimmung der Baurechtsgeberin, wobei die Baurechtsgeberin ihre Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigern darf. Als wesentliche Änderungen zählen insbesondere Nutzungsänderungen und/oder bauliche Massnahmen, die dem ordentlichen Baubewilligungsverfahren unterliegen. Untergeordnete Vorhaben, die im Anzeigeverfahren bewilligt werden oder nicht bewilligungspflichtig sind, bedürfen keiner Zustimmung der Baurechtsgeberin.

## **2.5 Nutzung der Baurechtsbauten**

Dem Baurechtsnehmer sind Nutzungen der Baurechtsbauten untersagt, welche im Lichte der gesetzlichen Bestimmungen unzulässig sind und / oder gegen die guten Sitten (Art. 19 Abs. 2 OR) verstossen.

## **2.6 Übertragbarkeit / Unterbaurechte**

Das Baurecht ist übertragbar, aber nicht vererblich. Die Übertragung des Baurechts oder von Teilen desselben an Dritte, einschliesslich der Bestellung von Unterbaurechten, bedarf der schriftlichen Zustimmung der Baurechtsgeberin.

Die Zustimmung zur Übertragung ist von der Baurechtsgeberin schriftlich zu erteilen, wenn folgende Bedingungen kumulativ erfüllt sind:

- Der Erwerber übernimmt die obligatorischen Verpflichtungen dieses Vertrages.
- Beim Erwerber handelt es sich um eine kreditwürdige, bonitätsmässig einwandfreie Institution/Person (mit mindestens 285 Punkten nach dem Bonitätsindex des Schweizerischen Verbandes Creditreform SVC; sollte dieser Bonitätsindex in der heutigen Form nicht mehr existieren, einigen sich die Parteien auf die Anwendbarkeit eines alternativen Bonitätsindex resp. auf eine anderweitige, materiell gleichwertige Regelung).

Die Baurechtsgeberin erteilt dem Baurechtsnehmer mit Unterzeichnung des vorliegenden Baurechtsvertrages das Recht (ohne dass noch einmal eine

schriftliche Einwilligung gemäss dem vorstehenden Absatz eingeholt werden müsste), die Rechte und Pflichten aus dem vorliegenden Baurechtsvertrag a) bis spätestens zum Baubeginn und b) alsdann wieder (innert sechs Monaten) nach Bauvollendung an einen Endinvestor zu übertragen. Der entsprechende Endinvestor muss indes über eine hinreichende Bonität (mit mindestens 285 Punkten nach dem Bonitätsindex des Schweizerischen Verbandes Creditreform SVC) verfügen.

### **3. PLANUNGSPHASE**

Der Baurechtsnehmer verpflichtet sich nach Massgabe der Regelung im separaten von den Parteien und der Immobilien-Anlagestiftung Turidomus am 04.07.2014 unterzeichneten Projektentwicklungsvertrag gemäss Beleg Dübendorf 2014 Nr. 657 (und dem darin enthaltenen Terminprogramm) auf eigene Kosten die erforderlichen Planungsmassnahmen für die Bauten gemäss Ziff. 2.4 vorstehend (sowie die Bauten gemäss Regelung in Ziff. 2.4 des separaten Baurechtsvertrages mit der Immobilien-Anlagestiftung Turidomus gemäss Anhang 1) durchzuführen.

### **4. WEITERE BESTIMMUNGEN**

#### **4.1 Grundbucheintragung**

Der Grundbucheintrag der hier vereinbarten Baurechtsdienstbarkeit erfolgt innert 30 Tagen nach der Erfüllung der zuletzt eintretenden aufschiebenden Bedingung gemäss nachfolgender Ziff. 4.2 (Verfalltag). Danach befindet sich die säumige Partei in Verzug. Die Vertragsparteien einigen sich auf eine Nachfrist von 10 Tagen.

#### **4.2 Aufschiebende Bedingungen**

Dieser Baurechtsvertrag steht unter den folgenden, kumulativ zu erfüllenden aufschiebenden Bedingungen:

- Unterzeichnung/Beurkundung des Baurechtsvertrages zwischen der Baurechtsgeberin und der Immobilien-Anlagestiftung Turidomus gemäss Anhang 1;
- Genehmigung des Vorprojekts (sowie des Vorprojekts der Immobilien-Anlagestiftung Turidomus gemäss separatem Baurechtsvertrag in Anhang 1) durch den Stadtrat von Dübendorf;

- Rechtskraft des privaten Gestaltungsplans;
- Genehmigung des vorliegenden Baurechtsvertrages (sowie des separaten Baurechtsvertrages mit der Immobilien-Anlagestiftung Turidomus gemäss Anhang 1) durch den Gemeinderat der Stadt Dübendorf;
- Genehmigung des Bauprojekts (sowie des Bauprojekts der Immobilien-Anlagestiftung Turidomus gemäss separatem Baurechtsvertrag in Anhang 1) durch den Stadtrat von Dübendorf;
- Rechtskräftige Baubewilligung für die Realisierung des vom Stadtrat von Dübendorf bewilligten Bauprojekts (sowie des Bauprojekts der Immobilien-Anlagestiftung Turidomus gemäss separatem Baurechtsvertrag in Anhang 1);
- Abparzellierung der Baurechtsperimeter gemäss Regelung in vorstehender Ziff. 2.1;
- Rechtskräftige Bewilligung des AWEL im Sinne von Art. 32d<sup>bis</sup> Abs. 3 USG zur Parzellierung sowie zum Vollzug des vorstehenden Vertrages, weil sich in der baurechtsbelasteten Liegenschaft der sanierungsbedürftige Betriebsstandort Nr. 0191/I.N003-002 befindet.

Vorbehalten bleiben die Regelungen in Ziff. 2.4, Ziff. 3 sowie 4.3, welche mit Beurkundung des vorliegenden Vertrags wirksam werden.

Sollten bis sieben Jahre nach Abschluss (d.h. Beurkundung) des vorliegenden Baurechtsvertrages nicht sämtliche der vorstehend aufgeführten Bedingungen eingetreten sein, so entfaltet der vorliegende Baurechtsvertrag keine Rechtswirkung. Den Parteien stehen diesfalls keinerlei gegenseitige Entschädigungsforderungen zu.

#### **4.3 Rücktrittsrecht der Parteien**

Die Parteien sind berechtigt, unter folgenden Voraussetzungen vom Baurechtsvertrag mittels einseitiger Willenserklärung gegenüber der Gegenpartei zurückzutreten:

- Das Vorprojekt (resp. das Vorprojekt der Immobilien-Anlagestiftung Turidomus gemäss separatem Baurechtsvertrag in Anhang 1) wird durch den Stadtrat von Dübendorf nicht bis spätestens sechs Monate nach dessen

Übergabe an die Baurechtsgeberin genehmigt ("Rücktrittsrecht I"), obwohl es den öffentlich-rechtlichen sowie den Vorgaben des vorliegenden Baurechtsvertrages entspricht und die Planung im Lichte der Vorgaben der SIA-Norm 102 (Ausgabe 2003) keine Mängel aufweist;

- Das Bauprojekt (resp. das Bauprojekt der Immobilien-Anlagestiftung Turidomus gemäss separatem Baurechtsvertrag in Anhang 1) wird durch den Stadtrat von Dübendorf nicht bis spätestens sechs Monate nach dessen Übergabe an die Baurechtsgeberin genehmigt ("Rücktrittsrecht II"), obwohl es den öffentlich-rechtlichen sowie den Vorgaben des vorliegenden Baurechtsvertrages entspricht und die Planung im Lichte der Vorgaben der SIA-Norm 102 (Ausgabe 2003) keine Mängel aufweist;

Die Rücktrittserklärung ist der Gegenpartei mit eingeschriebenem Brief (sowie der Immobilien-Anlagestiftung Turidomus per Einschreiben zur Kenntnisnahme) innert 30 Tagen (Poststempel) nach Eintritt der oben erwähnten Sachverhalte abzugeben.

Macht eine der Parteien von einem dieser Rücktrittsrechte Gebrauch, so gilt folgende Regelung:

- a) Macht eine der Parteien innert Frist vom Rücktrittsrecht I Gebrauch, so entrichtet die Baurechtsgeberin dem Baurechtsnehmer eine einmalige pauschale Entschädigung von CHF 1.3 Mio. inkl. MwSt.
- b) Macht eine der Parteien innert Frist vom Rücktrittsrecht II Gebrauch, so entrichtet die Baurechtsgeberin dem Baurechtsnehmer eine einmalige pauschale Entschädigung von CHF 2.6 Mio. inkl. MwSt.

#### **4.4 Baurechtszins**

##### **4.4.1 Fälligkeit des Baurechtszinses**

Der Baurechtszins gemäss Ziff. 4.4.2 i.V.m. Ziff. 4.4.3 nachfolgend ist durch den Baurechtsnehmer ab dem Zeitpunkt zu entrichten, in welchem der vorliegende Baurechtsvertrag (zufolge Eintritts der in vorstehender Ziff. 4.2 umschriebenen Bedingungen) Wirksamkeit entfaltet.

Der Baurechtsnehmer bezahlt der Baurechtsgeberin jeweils zum Voraus auf den 1. Januar und den 1. Juli eines jeden Jahres (Fälligkeitsdaten) für das betreffende Kalenderhalbjahr einen halbjährlichen Baurechtszins.

#### 4.4.2 Der anfängliche Baurechtszins

Für die Einräumung des Baurechts hat der Baurechtsnehmer einen Baurechtszins zu entrichten.

Für die ersten 5 (fünf) Jahre, gerechnet ab Eintritt der aufschiebenden Bedingungen gemäss vorstehender Ziff. 4.2, (d.h. ab Rechtskraft der Baubewilligung) beträgt der Baurechtszins **CHF 933'862.60** (in Worten: CHF neunhundertdreißigtausendachtundsechzig und sechzig Rappen) für jedes volle, zinspflichtige Jahr.

Für die Folgejahre wird der Baurechtszins nach Massgabe der Regelung in nachfolgender Ziff. 4.4.3 angepasst.

Sollte während der Dauer der Bauausführung aus nicht vom Baurechtsnehmer zu vertretenden Gründen durch das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft des Kantons Zürich („AWEL“) im Zusammenhang mit den sich möglicherweise im Baurechtsperimeter vorhandenen Bodenkontaminationen ein vollständiger Baustopp verfügt werden, so entfällt alternativ - nach Wahl des Baurechtsnehmers - a) während einer Zeitperiode von maximal drei Monaten die Pflicht des Baurechtsnehmers zur Entrichtung des Baurechtszinses vollständig oder aber b) reduziert sich der vom Baurechtsnehmer zu entrichtende Baurechtszins während maximal sechs Monaten um 50%. Sollte durch das AWEL ein entsprechender Baustopp verfügt werden, so ist der Baurechtsnehmer verpflichtet, die Baurechtsgeberin sofort schriftlich zu informieren und ihr mitzuteilen, von welchem der vorstehenden alternativen Gestaltungsrechte sie Gebrauch machen will, ansonsten sie ihre entsprechenden Rechte verwirkt.

#### 4.4.3 Anpassung des Baurechtszinses

Der Baurechtszins ist alle fünf Jahre, gerechnet ab Eintritt der aufschiebenden Bedingungen gemäss vorstehender Ziff. 4.2, anzupassen.

Bemessungsgrundlagen für die Anpassung sind der dannzumalige Nettoertrag der Bauten, der dannzumalige Landwert und der dannzumalige Substanzwert der Bauten. Der neue Baurechtszins entspricht jenem Anteil am Nettoertrag, welcher dem Anteil des Landwerts an der Wertsumme von Landwert und Substanzwert der Bauten entspricht und mit Hilfe der nachfolgenden Formel ermittelt wird:

**Landwert**

$$BRZ_{neu} = NE_t \times \frac{\quad}{\text{Landwert} + \text{Substanzwert}}$$

Dabei ist verstanden unter

BRZ	Baurechtszins
NE <sub>t</sub>	Nettoertrag: der um die Unterhalts-, Betriebs- und Verwaltungskosten sowie die Abschreibungen (branchenüblicher Prozentsatz für Altersentwertung und Abnützung) geminderte Jahresertrag (Brutto-Sollertrag), der nach kaufmännischer Bewirtschaftung im Anpassungszeitpunkt erzielt wird, beziehungsweise - unter Berücksichtigung eines Ertragsausfalls von maximal 5% (gemessen am Mietertrag) infolge von Leerständen - erzielt werden könnte und für die Verzinsung des Bodens wie der Bauten und Anlagen zur Verfügung steht.

Landwert: Der Landwert beschreibt den Wert des unbebauten Landes, welches unter dem hier abgeschlossenen Baurechtsvertrag mit dem Baurecht belastet wurde. Ermittelt wird dieser Wert nach der statischen Residualwertmethode, d.h. es werden vom gesamten Immobilienwert die historischen Gesteungskosten abgezogen, und zwar auf den jeweiligen Zeitpunkt an die Teuerung angepasst.

Landwert = Immobilienwert - historische Gesteungskosten (teuerungsangepasst)

Dabei gilt im Einzelnen Folgendes:

Als „historische Gesteungskosten“ gilt die Summe

- (a) des Werkpreises, welcher für die Neuerstellung der im Bewertungszeitpunkt auf dem Land stehenden Bauten tatsächlich ent-

richtet werden musste (Erstellungskosten und wertvermehrende Umbauten/Investitionen), jeweils für die schlüsselfertigen und mängelfreien Bauten, einschliesslich Umgebungsarbeiten und einschliesslich aller Mehr- oder Minderkosten (z.B. für Bestellungenänderungen), welche die effektiv abgerechnete Werkkosten ergeben, inklusive üblicher Nebenleistungen eines Total- oder Generalunternehmers; zuzüglich

- (b) 2% des unter lit. a soeben genannten Werkpreises als Finanzierungskosten;
- (c) 1.2% des unter lit. a genannten Werkpreises als Bauherrenleistungen.

Die Anpassung der historischen Gestehungskosten an die Teuerung erfolgt, indem der Werkpreis (gemäss lit. a vorstehend) anhand des Zürcher Indexes der Wohnbaupreise (oder, falls dieser nicht mehr weiter geführt würde, einem adäquaten Nachfolgeindex) auf den 31. Dezember des dem Schätzungszeitpunkt vorangehenden Kalenderjahr indexiert werden, auf der Basis des Indexstandes bei der jeweiligen Abnahme des entsprechenden Werkes.

Der „Immobilienwert“ wird berechnet als statischer Ertragswert mittels des Brutto-Sollertrages. Der Brutto-Sollertrag wird durch einen zu bestimmenden Prozentsatz (Bruttokapitalisierung) dividiert und mit 100 multipliziert. Dabei gilt im Einzelnen:

Der Brutto-Sollertrag basiert auf der Summe aller möglichen Einnahmen bei Vollvermietung (exkl. Nebenkosten).

Die Bruttokapitalisierung entspricht dazu einer marktüblichen Bruttorendite, wie sie für vergleichbare, neuwertige Objekte an dieser Lage zum entsprechenden Zeitpunkt erzielbar wäre.

Substanzwert der Bauten: Der „Substanzwert“ beschreibt den Zeitwert der baulichen Anlagen basierend auf dem Wiederbeschaffungswert (Kosten für den Ersatz des in diesem Baurecht erstellten Gebäudes) abzüglich der Wertminderung für die Abnutzung.

Substanzwert = Wiederbeschaffungswert (teuerungsangepasst) – Abnutzung.

Als Basis für den Wiederbeschaffungswert gelten - in Abweichung zum „Basler Modell“ - die historischen Gestehungskosten gemäss vorstehender Regelung unter „Landwert“.

Die Anpassung der historischen Gestehungskosten an die Teuerung erfolgt, indem der Werkpreis (gemäss vorstehender Regelung unter „Landwert“) anhand des Zürcher Indexes der Wohnbaupreise (oder, falls dieser nicht mehr weiter geführt würde, einem adäquaten Nachfolgeindex) auf den 31. Dezember des dem Schätzungszeitpunkt vorangehenden Kalenderjahr indiziert werden, auf der Basis des Indexstandes bei der jeweiligen Abnahme des entsprechenden Werkes.

Die Wertminderung des Gebäudeneuwerts erfolgt basierend auf der Formel nach Ross:

$$w = \frac{1}{2} \times \left( \left( \frac{A}{G} \right)^2 + \left( \frac{A}{G} \right) \right)$$

w = Wertminderung in Prozent / A = Alter in Jahren / G = Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer wird mit 100 Jahren festgelegt.

Bei umfassenden Sanierungen erfolgt eine Reduktion der Wertminderung, wobei die Reduktion die bisherige Wertminderung nicht übersteigen darf.

Zur Prüfung und Ermittlung der für die Anpassung des Baurechtszinses massgeblichen Parameter bestimmen die Parteien gemeinsam einen qualifizierten und unabhängigen Schätzungsexperten, welcher die nachstehende Werte prüft und festlegt:

- a) Wertvermehrende Investitionen (gemäss vorstehender Regelung unter „Landwert“): Der Baurechtsnehmer erstellt zum festgelegten Stichtag einen Nachweis über erfolgte Investitionen seit der letzten Ermittlung des Baurechtszins, aufgeteilt in werterhaltende und wertvermehrende Anteile. Der Schätzungsexperte legt daraufhin die Aufteilung fest. Falls keine Aufteilung vorliegt, wird dem Baurechtsnehmer durch die Baurechtsgeberin schriftlich eine Nachfrist von 30 Tagen angesetzt. Sollte dann weiterhin keine Aufteilung vorliegen, so erfolgt eine Anpassung der historischen Gestehungskosten an die Teuerung, jedoch ohne Rücksicht auf wertvermehrende Investitionen.
- b) Brutto-Sollertrag (gemäss vorstehender Regelung unter „Landwert“): Der Brutto-Sollertrag wird auf den tatsächlichen Einnahmen bei einer Vollvermietung ermittelt. Basis bildet der Durchschnitt der letzten fünf Jahre. Eine Abweichung von den tatsächlichen Einnahmen ergibt sich für die Fälle, dass (i) ein Mieter seine Zahlungen nicht mehr leisten kann (in diesem Fall wird der vertraglich geschuldete Betrag dennoch voll berücksichtigt) oder (ii) wenn Mietflächen nicht vermietet waren. Im letzteren Fall hat der unabhängige Schätzungsexperte für diese Flächen einen angemessenen, marktgerechten Ertrag zu ermitteln und in die Rechnung einzusetzen.
- c) Bruttokapitalisierung (gemäss vorstehender Regelung unter „Landwert“): Der Schätzungsexperte legt die marktgerechte, aktuelle Bruttokapitalisierung fest. Die Bruttokapitalisierung berücksichtigt einen Nettozinssatz (Basiszinssatz) und Zuschläge für Betriebs-, Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten sowie das Risiko für Mietzinsausfälle. Zum Ver-

ständnis liefert der Schätzungsexperte eine Plausibilisierung mittels aktueller Bruttorenditen.

- d) Reduktion der Wertminderung (gemäss vorstehender Regelung unter „Substanzwert“): Der Schätzungsexperte legt bei umfassenden Sanierungen seit der letzten Ermittlung des Baurechtszins die Reduktion der Wertminderung fest.
- e) Die Parteien haben sicherzustellen, dass dem Schätzungsexperten sämtliche, von der jeweiligen Partei benötigten Angaben und Unterlagen vollständig und rechtzeitig zur Verfügung gestellt werden.
- f) Die Kosten für den Schätzungsexperten werden von den Parteien je hälftig übernommen.
- g) Das Vorgehen zur Überprüfung/Anpassung des Baurechtszinses alle fünf Jahre wird wie folgt festgelegt:

31.12. von Jahr 5:	Abschluss Geschäftsjahr 5 der Liegenschaft
Bis 31.3. von Jahr 6:	Lieferung sämtlicher notwendiger Angaben aus dem revidierten Abschluss
Bis 30.4. von Jahr 6:	Schätzung Werte durch den Experten
Bis 31.7. von Jahr 6:	Einigung der Vertragsparteien über die Anpassung

Der angepasste Baurechtszins ist rückwirkend ab dem 1.1. von Jahr 6 gültig. Ab dem 1.1. des Jahres 6 wird vorläufig der bisherige Baurechtszins bezahlt. Innert 30 Tagen nach Einigung oder definitiven Festsetzung ist die Ausgleichszahlung zum angepassten Baurechtszins zu leisten. Die Ausgleichszahlung ist ab dem Zeitpunkt, in welchem der Baurechtsnehmer nach Massgabe der nachfolgenden Regelung den Rechtsweg beschreitet, zum gesetzlichen Zinssatz zu verzinsen.

Können sich die Parteien nicht innert Monatsfrist, ab Datum des Zugangs eines Vorschlags betreffend die Person des Schätzers durch eine Partei bei der Gegenpartei gerechnet, auf einen gemeinsamen Experten einigen, so nimmt der Präsident der Zürcher Handelskammer auf Antrag einer Partei die Bestimmung des Experten endgültig vor. Der Präsident der Zürcher Handels-

kammer hat dabei sicherzustellen, dass a) der von ihm bestimmte Schätzer über die nötige Qualifikation (inkl. Referenzen) für diesen Schätzungsauftrag verfügt und b) unabhängig ist (keine Interessenkonflikte).

Die Bewertung des Experten ist für beide Parteien verbindlich und abschliessend, sofern nicht eine Partei innert Monatsfrist, ab Datum der Zustellung des Bewertungsergebnisses gerechnet, gegenüber der Gegenpartei a) schriftlich Einsprache erhebt und alsdann b) innert weiterer vier Monate (durch Klageerhebung beim zuständigen Gericht) den Rechtsweg beschreitet. Sollte das angerufene Gericht – wider Erwarten – ein Rechtsschutz- oder Feststellungsinteresse der klagenden Partei verneinen (wobei beide Parteien der Auffassung sind, dass in einem solchen Fall ein Rechtsschutz- bzw. Feststellungsinteresse besteht), so kann die klagende Partei, soweit sie vorgängig den ihr zur Verfügung stehenden staatlichen Instanzenzug ausgeschöpft hat, innert einer Frist von 30 Tagen nach formeller Rechtskraft des Nichteintretensentscheids ein Schiedsgericht anrufen. Dieses setzt sich aus drei Schiedsrichtern zusammen. Jede Partei hat innert 30 Tagen seit Anrufung des Schiedsgerichts durch die klagende Partei einen Parteischiedsrichter zu benennen; die beiden Parteischiedsrichter wählen alsdann den Vorsitzenden des Schiedsgerichts. Sofern sich die Parteischiedsrichter nicht innert einer Frist von 30 Tagen nach der Ernennung des zweiten Parteischiedsrichters über die Person des Vorsitzenden einigen können, so kann jede Partei verlangen, dass der Vorsitzende vom Präsidenten des Handelsgerichts des Kantons Zürich bestimmt wird. Der Sitz des Schiedsgerichts ist Dübendorf. Die oben genannte Frist von 30 Tagen zur Anhebung der Schiedsklage gilt als gewahrt, wenn die klagende Partei binnen dieser Frist ein Gesuch um Schiedsgerichtsbarkeit mit einem Rechtsbegehren und dem Namen des von ihr ernannten Parteischiedsrichters per Einschreiben der Gegenseite zustellt.

Die Parteien tragen die Kosten des vorstehenden Bewertungsverfahrens (Experte) je zur Hälfte.

Der Baurechtsnehmer stellt der Baurechtsgeberin sämtliche Dokumente und Informationen, welche für die Anpassung des Baurechtszinses gemäss vorstehender Regelung von Relevanz sind und über welche er verfügt, auf erstes Verlangen der Baurechtsgeberin zur Verfügung, mit der schriftlichen Bestätigung der Revisionsstelle, dass die entsprechenden Dokumente im Rahmen der Revision geprüft worden sind.

Ausserdem gewähren die Parteien einander auf erstes Verlangen Einsicht in sämtliche vorhandenen Unterlagen, welche im Zusammenhang mit der Anpassung des Baurechtszinses gemäss vorstehender Regelung von Relevanz sind.

#### **4.4.4 Sicherung des Baurechtszinses**

Die Vertragsparteien vereinbaren, mit der Eintragung des Baurechtes im Grundbuch auf dem Grundbuchblatt des Baurechtsgrundstückes eine Grundpfandverschreibung (Kapitalhypothek) zur Sicherung des Baurechtszinses für drei Jahresleistungen (vgl. Art. 779i ZGB), also im Umfang von **CHF 2'802'000** (in Worten: CHF zwei Millionen achthundertzweitausend) einzutragen.

Dieses Pfandrecht steht auf dem Grundbuchblatt des Baurechtsgrundstückes im ersten Rang. Es dürfen ihm keine anderen Pfandrechte im Range vorgehen.

Sollte der Baurechtszins erhöht werden, so verpflichtet sich der Baurechtsnehmer auf Begehren der Baurechtsgeberin, alle Erklärungen abzugeben, um das Pfandrecht entsprechend zu erhöhen, sowie dafür besorgt zu sein, die allenfalls erforderlichen Rücktritte anderer Grundpfandgläubiger zu beschaffen.

#### **4.5 Bauverpflichtung**

Der Baurechtsnehmer hat die Pflicht, das vom Stadtrat Dübendorf genehmigte Bauprojekt (Ziff. 4.2 vorstehend) zu realisieren. Der Baubeginn (= Beginn des Aushubs) muss spätestens 18 Monate nach Eintritt der Bedingungen gemäss Ziff. 4.2 vorstehend erfolgen.

#### **4.6 Heimfall von Bauten und Anlagen**

##### **4.6.1 Ordentlicher Heimfall**

Beim ordentlichen Heimfall, das heisst dem Erlöschen des Baurechts infolge Zeitablaufs oder Vereinbarung der Beteiligten, gehen sämtliche im Baurechtsperimeter stehenden Gebäulichkeiten und Anlagen in das Eigentum der Baurechtsgeberin über.

Sind Gebäude und Anlagen im Zeitpunkt des Erlöschens des Baurechts nicht vollständig wertlos, ist die Baurechtsgeberin verpflichtet, für diese übernom-

menen Gebäude und Anlagen dem Baurechtsnehmer eine Entschädigung zu entrichten. Die Heimfallentschädigung wird fällig auf den Tag des Erlöschens des Baurechts oder auf den Tag der Übertragung des Baurechts auf die Baurechtsgeberin. Die Entschädigungsansprüche des Baurechtsnehmers bleiben in erster Linie den Hypothekargläubigern verhaftet, ohne deren Einwilligung eine Auszahlung der Entschädigungssumme nicht stattfinden kann. Zur Ermittlung der Höhe der Heimfallentschädigung treffen die Parteien folgende Regelung: Bemessungsgrundlage sind der dannzumalige Marktwert der Liegenschaft, der dannzumalige Substanzwert der Bauten und der dannzumalige Landwert. Die Heimfallentschädigung entspricht jenem Anteil am Marktwert der Liegenschaft, welcher dem Anteil des Substanzwertes der Bauten an der Wertsumme von Substanzwert der Bauten und Landwert entspricht und mit Hilfe der nachfolgenden Formel ermittelt wird:

**Substanzwert**

$$HFE = MWL_t \times \frac{\text{Substanzwert}}{\text{Landwert} + \text{Substanzwert}}$$

Dabei ist verstanden unter

- |                          |   |
|--------------------------|---|
| HFE                      | Heimfallentschädigung   |
| MWL <sub>t</sub>         | Marktwert der Liegenschaft: der Preis, der bei einem Verkauf der Liegenschaft als Ganzes (das heisst Boden und Bauten) unter normalen Verhältnissen im Heimfallzeitpunkt erzielt würde. |
| Substanzwert der Bauten: | gemäss Regelung in Ziff. 4.4.3 vorstehend   |
| Landwert:                | gemäss Regelung in Ziff. 4.4.3 vorstehend   |

Zur Prüfung und Ermittlung des Marktwerts der Liegenschaft, des Substanzwerts der Bauten und des Landwerts bestimmen die Parteien gemeinsam einen qualifizierten und unabhängigen Schätzungsexperten. Können sich die Parteien nicht innert Monatsfrist, ab Datum des Zugangs eines Vorschlags betreffend die Person des Schätzers durch eine Partei bei der Gegenpartei gerechnet, auf einen gemeinsamen Experten einigen, so nimmt der Präsident

der Zürcher Handelskammer auf Antrag einer Partei die Bestimmung des Experten endgültig vor. Der Präsident der Zürcher Handelskammer hat dabei sicherzustellen, dass a) der von ihm bestimmte Schätzer über die nötige Qualifikation (inkl. Referenzen) für diesen Schätzungsauftrag verfügt und b) unabhängig ist (keine Interessenkonflikte).

Die Bewertung des Experten ist für beide Parteien verbindlich und abschliessend, sofern nicht eine Partei innert Monatsfrist, ab Datum der Zustellung des Bewertungsergebnisses gerechnet, gegenüber der Gegenpartei a) schriftlich Einsprache erhebt und alsdann b) innert weiterer vier Monate (durch Klageerhebung beim zuständigen Gericht) den Rechtsweg beschreitet.

Der Baurechtsnehmer hat die Schulden aus den dannzumal auf dem Grundbuchblatt des Baurechtsgrundstückes lastenden Grundpfandrechten jederzeit durch angemessene Amortisationszahlungen auf einem Stand zu halten, der keinesfalls höher ist als die nach vorstehender Regelung zu erwartende Heimfallentschädigung.

Diese Vereinbarungen über die Bemessung der Heimfallentschädigung sind im Grundbuch auf den Grundbuchblättern des Baurechtsgrundstückes und der Liegenschaftsparzelle (baurechtsbelastete Liegenschaft) vorzumerken. In gleicher Weise sind vorzumerken die Vereinbarung betreffend das Verfahren zur Festsetzung der Heimfallentschädigung.

#### **4.6.2 Vorzeitiger Heimfall**

Die Baurechtsgeberin ist berechtigt, die Übertragung des Baurechts mit allen Rechten und Pflichten auf sich selber zu verlangen (vorzeitiger Heimfall), wenn der Baurechtsnehmer das ihm eingeräumte Baurecht in grober Weise überschreitet oder die Verpflichtungen aus diesem Vertrag gröblich verletzt (zum Beispiel Erstellung von unzulässigen Bauten, rechtswidrige Benutzung der Bauten und Freiflächen, Nicht-Bezahlung des Baurechtszinses). Dieses Begehren der Baurechtsgeberin setzt eine förmliche Mahnung voraus und muss zudem dem Baurechtsnehmer mittels eingeschriebenen Briefs mindestens sechs Monate vorher angedroht worden sein.

Beim vorzeitigen Heimfall des Baurechts gilt für die Heimfallentschädigung der Grundsatz von Artikel 779g (siebenhundertneunundsiebzig litera g) ZGB (Zivilgesetzbuch). Die Bezahlung der Heimfallentschädigung erfolgt Zug um Zug gegen Abgabe der Erklärung betreffend Übertragung des Baurechts auf die

Baurechtsgeberin zu Handen des Grundbuchamtes. Zur Ermittlung der Höhe der Heimfallentschädigung verweisen die Parteien auf die Regelung beim ordentlichen Heimfall (Ziff. 4.6.1 vorstehend), welche analog für den vorzeitigen Heimfall anzuwenden ist.

Bezüglich des vorzeitigen Heimfalls erfolgt die Vormerkung im Grundbuch (vgl. Ziffer 4.22 hinten).

#### **4.7 Gewährleistung**

Die Gewährleistungspflicht der Baurechtsgeberin für rechtliche und körperliche Mängel der baurechtsbelasteten Liegenschaft wird, soweit gesetzlich zulässig, ausdrücklich aufgehoben. Vorbehalten bleiben alle im vorliegenden Vertrag enthaltenen Zusicherungen der Baurechtsgeberin.

Die Aufhebung der Gewährleistung ist ungültig für Mängel, welche die Baurechtsgeberin dem Baurechtsnehmer arglistig verschwiegen hat.

Der Baurechtsnehmer hat davon Kenntnis, dass das Grundstück im Kataster der belasteten Standorte (Betriebsstandort Nr. 0191/I.N003-002) verzeichnet ist. Dem Baurechtsnehmer sind die nachfolgend aufgeführten Untersuchungsberichte bekannt:

Detailuntersuchung (AltIV)	Basler & Hofmann AG, Esslingen	08.10.2010
Voruntersuchung (AltIV)	Basler & Hofmann AG, Esslingen	01.12.2009
Bericht / Gutachten	Basler & Hofmann AG, Esslingen / VBG Verkehrsbetriebe Glatttal AG, Glattbrugg	16.09.2009
Historische Untersuchung (AltIV)	Basler & Hofmann AG, Esslingen	11.05.2009

In diesem Zusammenhang gilt folgende Regelung: Die Baurechtsgeberin übernimmt die Kosten für die Sanierung allfälliger Altlasten im Sinne der Altlasten-Verordnung (AltIV, SR 814.680). Sie ersetzt dem Baurechtsnehmer insbesondere auch jene Kosten, die dem Baurechtsnehmer im Rahmen einer Kostenteilungsverfügung gemäss Art. 32d Abs. 4 USG auferlegt werden. Ausserdem ersetzt die Baurechtsgeberin dem Baurechtsnehmer die Mehrkosten,

welche diesem dadurch entstehen, dass im Bereich des Aushubperimeters für die Bauten gemäss Ziff. 2.4 vorstehend im Untergrund (mithin exkl. Oberboden) Kontaminationen von umweltrechtlicher Relevanz vorhanden sind, welche im Rahmen des Aushubs - nach Massgabe der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen und behördlichen Anordnungen - beseitigt und entsorgt werden müssen. Soweit das Aushubmaterial nur leicht kontaminiert ist und daher auf dem Grundstück belassen werden kann (mithin für die Hinterfüllung verwendet werden darf), kommt diese Regelung nicht zur Anwendung. Zudem hat die Baurechtsgeberin für die allfälligen Mehrkosten nur insoweit aufzukommen, als der Baurechtsnehmer die entsprechenden Arbeiten (d.h. die Beseitigung und Entsorgung des im Sinne der vorstehenden Regelung kontaminierten Aushubmaterials) erst nach vorgängiger Absprache mit der Baurechtsgeberin sowie zu marktüblichen Konditionen durchführt (und die Baurechtsgeberin lückenlos dokumentiert).

Sämtliche übrigen Kosten für die Beseitigung von allfälligen im Perimeter des Grundstücks vorhandenen Boden- und/oder Gebäudekontaminationen sind durch den Baurechtsnehmer zu tragen.

Dem Baurechtsnehmer stehen gegenüber der Baurechtsgeberin im Zusammenhang mit allfälligen Bau- und Nutzungseinschränkungen aufgrund der im Perimeter des Baurechtsgrundstücks vorhandenen Hochspannungsfreileitung keinerlei Ansprüche zu.

Die Baurechtsgeberin wird – soweit sie hierzu von Gesetzes wegen nicht verpflichtet ist – im Zusammenhang mit der Hochspannungsleitung keinen NISV-Korridor verlangen.

#### **4.8 Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse**

Die baurechtsbelastete Liegenschaft wird frei von Miet-, Pacht- und sonstigen Nutzungsverträgen übertragen.

#### **4.9 Rechte und Lasten der baurechtsbelasteten Liegenschaft**

Die Baurechtsgeberin trägt allein sämtliche durch das Gesetz auferlegten öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Pflichten und Verantwortlichkeiten, welche im Zusammenhang mit der baurechtsbelasteten Liegenschaft entstehen. Vorbehalten bleiben die Pflichten des Baurechtsnehmers nach Ziffer 4.10.

In diesem Sinne hat die Baurechtsgeberin sämtliche während der Dauer des Baurechts anfallenden Gebühren, Abgaben und allfällige Steuern der baurechtsbelasteten Liegenschaft zu übernehmen.

Dies gilt insbesondere für die Rechte und Pflichten aus dem Quartierplan "Hochbord", wie z.B. Geldausgleich, Verfahrenskosten, Erschliessungskosten, Kosten für Konzessionsanlagen etc.

#### **4.10 Rechte und Pflichten des Baurechtsgrundstücks**

Der Baurechtsnehmer 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.

#### **4.11 Haftpflicht**

Der Baurechtsnehmer hält die Baurechtsgeberin schadlos für Schäden aller Art, die aus der Errichtung, dem Bestand und dem Betrieb der Bauten und Anlagen entstehen können.

Wird die Baurechtsgeberin von Dritten aus der Errichtung der Bauten und Anlagen oder der Benützung der Bewirtschaftung des Baurechtsgrundstücks in Anspruch genommen, so kann diese im vollen Umfang auf den Baurechtsnehmer Rückgriff nehmen.

#### **4.12 Schlussbestimmungen**

##### **4.12.1 Verlegung bestehender Dienstbarkeiten**

Sollten durch die Realisierung des Bauprojektes Dienstbarkeitsanlagen wie z.B. Leitungen, Wege, Fahrbahn etc. verlegt werden müssen, trägt der Baurechtsnehmer sämtliche damit verbundenen Kosten. Eine Verlegung ist von der Baurechtsgeberin schriftlich genehmigen zu lassen; die Genehmigung darf nur aus wichtigen Gründen verweigert werden.

##### **4.12.2 Begründung neuer Dienstbarkeiten**

Die Parteien verpflichten sich gegenseitig zum Abschluss von Verträgen über Dienstbarkeiten, soweit solche für die Realisierung und den Betrieb der Bauten des Baurechtsnehmers notwendig sind, wie Fuss- und Fahrwegrechte,

Durchleitungs- und Anschlussrechte, etc. Die Begründung von mit Dritten ein-  
zugehenden Dienstbarkeiten ist Sache des Baurechtsnehmers und erfolgt auf  
dessen Kosten.

Die Begründung von Dienstbarkeiten durch den Baurechtsnehmer bedarf der  
vorgängigen schriftlichen Zustimmung der Baurechtsgeberin.

#### **4.13 Anschluss an Fernwärmenetz/Gasverbund etc.**

Der Baurechtsnehmer verpflichtet sich, bei einer ihm gebotenen verbindlichen  
und bis zum Baubeginn umsetzbaren Möglichkeit, die Baurechtsbauten an ein  
solches Fernwärmenetz anzuschliessen und mit der Betreiberin entsprechende  
Vereinbarungen zu treffen.

#### **4.14 Anschluss an die ÖV-Plattform Stettbach**

Der Baurechtsnehmer verpflichtet sich, im Baurechtsperimeter (in Absprache  
mit der Baurechtsgeberin) die zum Anschluss des Grundstücks an die ÖV-  
Plattform Ost erforderlichen (baulichen) Massnahmen („Massnahmen ÖV“)  
auszuführen.

Der Baurechtsnehmer hat Kenntnis vom verwaltungsrechtlichen Vertrag zwi-  
schen der Baurechtsgeberin und der Stadt Zürich vom 30. Juni 2010 („verwal-  
tungsrechtlicher Vertrag“).

Die Baurechtsgeberin beteiligt sich an den Kosten für die (vom Baurechts-  
nehmer im Baurechtsperimeter auszuführenden) Massnahmen ÖV im Umfang,  
in welchem ihr durch die Stadt Zürich (gemäss Regelung in Ziff. 3.1 des ver-  
waltungsrechtlichen Vertrages) tatsächlich ein Kostenbeitrag geleistet wird.  
Dem Baurechtsnehmer ist bekannt, dass die allfällige Kostenbeteiligung der  
Stadt Zürich zeitlich befristet ist (Ziff. 3.4 des verwaltungsrechtlichen Vertra-  
ges).

#### **4.15 Untergang und Wiederaufbau**

Bei einem Untergang von wesentlichen Gebäudeteilen und Einrichtungen, die  
den Betrieb der im Baurecht erstellten Bauten und Anlagen objektiv und voll-  
ständig verunmöglichen, entfällt die Verpflichtung des Baurechtsnehmers zur  
Zahlung des Baurechtszinses von dem auf das Schadensereignis folgenden  
Tag, sofern der Untergang nicht vom Baurechtsnehmer verschuldet ist. Für

die dem Baurechtsnehmer erwachsenen Umtriebe und Schäden haftet die Baurechtsgeberin nicht.

#### **4.16 Vorkaufsrechte**

Gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB besteht sowohl für den jeweiligen Eigentümer am Baurechtsgrundstück, als auch für den Baurechtsnehmer an der baurechtsbelasteten Liegenschaft ein gesetzliches Vorkaufsrecht. Das Vorkaufsrecht kann indes nicht ausgeübt werden bei Handänderungen, welche in der Zeitperiode bis 12 Monate nach Bauvollendung erfolgen.

#### **4.17 Veräusserungsverbot**

Vor Eintritt der aufschiebenden Bedingungen gemäss Ziff. 4.2 bedarf der Verkauf der baurechtsbelasteten Liegenschaft der vorgängigen schriftlichen Zustimmung des Baurechtsnehmers. Diesfalls verständigen sich die Parteien über die erforderlichen Anpassungen der aufschiebenden Bedingungen (Ziff. 4.2 hiervor) und des Planungsablaufs (Ziff. 3 hiervor).

#### **4.18 Rechtsnachfolge**

Die Parteien verpflichten sich, die von ihnen übernommenen obligatorischen Verpflichtungen aus diesem Baurechtsvertrag einem allfälligen Rechtsnachfolger zu überbinden, inkl. dieser Überbindungsklausel.

#### **4.19 Vertragskosten**

Alle mit diesem Vertrag verbundenen Kosten (Notariat, Grundbuch, Vermessungskosten), Abgaben und Gebühren werden von den Parteien unter solidarischer Haftbarkeit je hälftig getragen.

#### **4.20 Salvatorische Klausel**

Sollte eine Bestimmung dieses Baurechtsvertrages ungültig oder undurchführbar sein, so bleiben die übrigen Bestimmungen davon unberührt. Die Parteien werden ungültige oder undurchführbare Bestimmungen durch gültige und durchführbare Bestimmungen ersetzen, die den berechtigten Absichten und legitimen Interessen der Parteien möglichst nahe kommen. Gleiches gilt auch im Falle einer Vertragslücke.

#### **4.21 Anwendbares Recht / Gerichtsstand**

Dieser Vertrag untersteht ausschliesslich schweizerischem Recht.

**Ausschliesslicher Gerichtsstand für alle sich aus diesem Baurechtsvertrag ergebenden Streitigkeiten ist Dübendorf.**

#### **4.22 Vormerkungen von Baurechtsbestimmungen**

Sämtliche obligatorischen Bestimmungen des vorliegenden Baurechtsvertrages werden im Grundbuch im Sinne von Art. 779b Abs. 2 ZGB vorgemerkt.

### **5. ANHANG**

- Baurechtsvertrag Immobilien-Anlagestiftung Turidomus (Anhang 1)

Dübendorf, den 1. April 2016

Die Baurechtsgeberin:

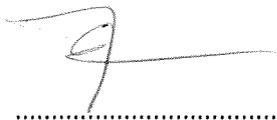
**Stadt Dübendorf**, für diese mit Vollmacht:



.....

Doris Meyer

Für den Baurechtsnehmer, mit Vollmacht:



.....

Johannes Senn

# Anhang 1

# Öffentliche Beurkundung

## Baurechtsvertrag

**Vertrag auf Begründung eines selbständigen und dauernden Baurechts gemäss Art. 675 und 779 ff. ZGB für 60 Jahre**

zwischen der

**Stadt Dübendorf**, vertreten durch den Stadtrat Dübendorf und dieser wiederum mit Vollmacht durch Doris Meyer, Leiterin Finanzen & Controllingdienste

nachstehend bezeichnet als

**Baurechtsgeberin**

und

**Immobilien-Anlagestiftung Turidomus**, Obstgartenstrasse 19, 8006 Zürich, mit Vollmacht vertreten durch Frau Astrid Heymann, geb. 15.07.1969, von Zürich, in Zürich,

nachstehend bezeichnet als

**Baurechtsnehmer**

*Handwritten signature*

# 1. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE UND BESCHRIEB DER BAURECHTS-BELASTETEN LIEGENSCHAFT

## Eigentümerin:

Stadt Dübendorf

## Beschrieb der baurechtsbelasteten Liegenschaft

In der Gemeinde Dübendorf

Grundbuch Blatt 5114, Liegenschaft, Kataster Nr. 17396, Hochbord

## Angaben der amtlichen Vermessung:

Kataster Nr. 17396, Hochbord, Sagentobelbachweg, Chästrägerweg, Plan Nr. 100, 101, 17'333 m<sup>2</sup>,

mit folgender Aufteilung:

### Bodenbedeckungsarten:

- Strasse, Weg	1'619 m <sup>2</sup>
- Bahngebiet	2 m <sup>2</sup>
- befestigte Fläche	2'952 m <sup>2</sup>
- Acker, Wiese, Weide	12'296 m <sup>2</sup>
- humusierte Fläche	464 m <sup>2</sup>

### Anmerkungen

- Konzession der Stadt Dübendorf beinhaltend das Recht für das Grundstück (GB 5114) zur Unterquerung des Grundstückes 17616 (GB 4146, Strasse "Am Stadtrand") für eine unterirdische Verbindung von der Tiefgarage im eigenen Grundstück zur Tiefgarage im Grundstück 16957 (GB 2189) (Dienstbarkeit SP 4466)
- Revers betreffend Duldung des Ergebnisses von Bereinigungs Mutationen gemäss § 162 Abs. 2 PBG

### Vormerkungen

Keine

### Dienstbarkeiten

- a) Recht: Fahrwegrecht für Personenwagen mit Unterhaltsregelung; SP 4466
- b) Last: Durchleitungsrecht (Kabelleitungen) zu Gunsten der Glattwerk AG, Dübendorf; SP 4529

- c) Last: Fahrwegrecht zum Wenden von Fahrzeugen für die Öffentlichkeit (mit Unterhaltsregelung) zu Gunsten der Stadt Dübendorf; SP 5595
- d) Last: Fussweg- und beschränktes Fahrwegrecht für die Öffentlichkeit mit Nebenleistungspflicht zu Gunsten des Kantons Zürich; SP 5789
- e) Last: Fussweg- und beschränktes Fahrwegrecht für die Öffentlichkeit mit Nebenleistungspflicht zu Gunsten der Stadt Dübendorf; SP 5790

Die baurechtsbelastete Liegenschaft ist pfandrechtsfrei.

#### Bemerkungen und Vereinbarungen zur baurechtsbelasteten Liegenschaft

1. Grenzen der baurechtsbelasteten Liegenschaft sowie des Baurechtsperimeters gemäss Mutationsplan Nr. 4513.
2. Der vollständige Wortlaut der in diesem Vertrag nur stichwortartig aufgeführten Anmerkungen und Dienstbarkeiten ist den Parteien bekannt. Sie verzichten daher auf die Wiedergabe der vollständigen Texte in diesem Vertrag.

## **2. BAURECHT**

### **2.1 Rechtseinräumung**

Die Baurechtsgeberin räumt hiermit dem Baurechtsnehmer an dem in ihrem Eigentum stehenden Grundstück Kat.-Nr. 17396 im Umfang einer Fläche von 10'356 m<sup>2</sup> (Kat.-Nr. SR17664 gemäss Nachführungs-Tabelle Nr. 4513 des Grundbuchgeometers vom 12. November 2015, nachfolgend „Baurechtsperimeter“) ein Baurecht gemäss den nachstehenden Bestimmungen ein:

#### selbständiges und dauerndes Baurecht

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

Die Baurechtsgeberin wird vor Vollzug des vorliegenden Vertrages basierend auf den Dienstbarkeitsgrenzen gemäss der Nachführungs-Tabelle Nr. 4513 des Grundbuchgeometers vom 12. November 2015 die Baurechtsperimeter gemäss vorstehender Regelung abparzellieren. Die dazumal in diesem Zusammenhang vorzunehmende Nachführung der bestehenden Grundbucheinträge in Bezug auf die neuen Liegenschaften hat vor dem grundbuchlichen Vollzug dieses Vertrages zu erfolgen.

## **2.2 Personaldienstbarkeit**

Selbständiges und dauerndes Baurecht für 60 Jahre

zugunsten des Baurechtsnehmers

zulasten Grundbuch Blatt 5114, Kataster Nr. 17396.

Das Baurecht beginnt dinglich mit der Anmeldung beim Grundbuchamt gemäss Regelung in nachfolgender Ziff. 4.1.

Obligatorisch beginnt das Baurecht im Zeitpunkt, in welchem der vorliegende Baurechtsvertrag zufolge Eintritts der aufschiebenden Bedingungen gemäss nachfolgender Ziff. 4.2 Wirksamkeit entfaltet. Das Baurecht endet obligatorisch wie das dingliche Recht 60 Jahre nach der Anmeldung beim Grundbuchamt.

## **2.3 Verlängerung des Baurechts**

Das Baurechtsverhältnis kann im beidseitigen Einvernehmen weitergeführt werden. Spätestens fünf Jahre vor Ablauf verständigen sich die Parteien, ob und unter welchen Bedingungen das Baurecht weitergeführt werden soll.

## **2.4 Zweck / Inhalt / Unterhalt / Spätere Änderungen**

Der Baurechtsnehmer hat das Recht, auf dem Baurechtsperimeter nach Massgabe der öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften, dem noch zu erstellenden privaten Gestaltungsplan sowie einem noch auszuarbeitenden Vorprojekt (Art. 4.31 der SIA-Norm 102, Ausgabe 2003) sowie Bauprojekt (Art. 4.32 der SIA-Norm 102, Ausgabe 2003) Bauten zu errichten und fortbestehen zu lassen.

Die Vertragsparteien verpflichten sich, nach Vorliegen des bewilligten privaten Gestaltungsplanes sowie des Vorprojektes und des Bauprojekts in Nachträgen zum vorliegenden Baurechtsvertrag die Baurechtsbauten zu konkretisieren und die erwähnten Dokumente zum Vertragsbestandteil zu erklären.

Der Baurechtsnehmer ist verpflichtet, die von ihm erstellten Bauten, Einfriedungen und Anlagen sowie die durch sie ausschliesslich nutzbaren, nicht überbaubaren Flächen einwandfrei und nach den massgebenden Vorschriften zu unterhalten. Die sich daraus ergebenden Kosten trägt im ganzen Umfang der Baurechtsnehmer.

Spätere wesentliche Änderungen an den gemäss dem vorliegenden Baurechtsvertrag zulässigen Bauten und Anlagen bedürfen der vorgängigen schriftlichen Zustimmung der Baurechtsgeberin, wobei die Baurechtsgeberin ihre Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigern darf. Als wesentliche Änderungen zählen insbesondere Nutzungsänderungen und/oder bauliche Massnahmen, die dem ordentlichen Baubewilligungsverfahren unterliegen. Untergeordnete Vorhaben, die im Anzeigeverfahren bewilligt werden oder nicht bewilligungspflichtig sind, bedürfen keiner Zustimmung der Baurechtsgeberin.

## **2.5 Nutzung der Baurechtsbauten**

Dem Baurechtsnehmer sind Nutzungen der Baurechtsbauten untersagt, welche im Lichte der gesetzlichen Bestimmungen unzulässig sind und / oder gegen die guten Sitten (Art. 19 Abs. 2 OR) verstossen.

## **2.6 Übertragbarkeit / Unterbaurechte**

Das Baurecht ist übertragbar, aber nicht vererblich. Die Übertragung des Baurechts oder von Teilen desselben an Dritte, einschliesslich der Bestellung von Unterbaurechten, bedarf der schriftlichen Zustimmung der Baurechtsgeberin.

Die Zustimmung zur Übertragung ist von der Baurechtsgeberin schriftlich zu erteilen, wenn folgende Bedingungen kumulativ erfüllt sind:

- Der Erwerber übernimmt die obligatorischen Verpflichtungen dieses Vertrages.
- Beim Erwerber handelt es sich um eine kreditwürdige, bonitätsmässig einwandfreie Institution/Person (mit mindestens 285 Punkten nach dem Bonitätsindex des Schweizerischen Verbandes Creditreform SVC; sollte dieser Bonitätsindex in der heutigen Form nicht mehr existieren, einigen sich die Parteien auf die Anwendbarkeit eines alternativen Bonitätsindex resp. auf eine anderweitige, materiell gleichwertige Regelung).

Die Baurechtsgeberin erteilt dem Baurechtsnehmer mit Unterzeichnung des vorliegenden Baurechtsvertrages das Recht (ohne dass noch einmal eine schriftliche Einwilligung gemäss dem vorstehenden Absatz eingeholt werden müsste), die Rechte und Pflichten aus dem vorliegenden Baurechtsvertrag a) bis spätestens zum Baubeginn und b) alsdann wieder (innert sechs Monaten)

nach Bauvollendung an einen Dritten zu übertragen. Der entsprechende Dritte muss indes über eine hinreichende Bonität (mit mindestens 285 Punkten nach dem Bonitätsindex des Schweizerischen Verbandes Creditreform SVC) verfügen.

Der Baurechtsnehmer wird ausserdem für berechtigt erklärt, das vorliegende Baurecht (ganz oder teilweise) auf die Anlagestiftung Pensimo für Personalvorsorge-Einrichtungen mit Sitz in Zürich zu übertragen, soweit deren Bonität im Übertragungszeitpunkt nachweislich mit jener des Baurechtsnehmers vergleichbar ist. Der entsprechende Nachweis ist durch den Baurechtsnehmer vor der (ganzen oder teilweisen) Übertragung des Baurechts an die Anlagestiftung Pensimo für Personalvorsorge-Einrichtungen zu erbringen.

### **3. PLANUNGSPHASE**

Die erforderlichen Planungsmassnahmen für die Bauten gemäss Ziff. 2.4 vorstehend (sowie die Bauten gemäss Regelung in Ziff. 2.4 des separaten Baurechtsvertrages mit der Senn Resources AG gemäss Anhang 1) werden nach Massgabe der Regelung im separaten von den Parteien und der Senn Resources AG am 04.07.2014 abgeschlossenen Projektentwicklungsvertrag gemäss Beleg Dübendorf 2014 Nr. 657 (und dem darin enthaltenen Terminprogramm) auf eigene Kosten durch die Senn Resources AG durchgeführt.

### **4. WEITERE BESTIMMUNGEN**

#### **4.1 Grundbucheintragung**

Der Grundbucheintrag der hier vereinbarten Baurechtsdienstbarkeit erfolgt innert 30 Tagen nach der Erfüllung der zuletzt eintretenden aufschiebenden Bedingung gemäss nachfolgender Ziff. 4.2 (Verfalltag). Danach befindet sich die säumige Partei in Verzug. Die Vertragsparteien einigen sich auf eine Nachfrist von 10 Tagen.

#### **4.2 Aufschiebende Bedingungen**

Dieser Baurechtsvertrag steht unter den folgenden, kumulativ zu erfüllenden aufschiebenden Bedingungen:

- Unterzeichnung/Beurkundung des Baurechtsvertrages zwischen der Baurechtsgeberin und der Senn Resources AG gemäss Anhang 1;

- Genehmigung des Vorprojekts (sowie des Vorprojekts der Senn Resources AG gemäss separatem Baurechtsvertrag in Anhang 1) durch den Stadtrat von Dübendorf;
- Rechtskraft des privaten Gestaltungsplans;
- Genehmigung des vorliegenden Baurechtsvertrages (sowie des separaten Baurechtsvertrages mit der Senn Resources AG gemäss Anhang 1) durch den Gemeinderat der Stadt Dübendorf;
- Genehmigung des Bauprojekts (sowie des Bauprojekts der Senn Resources AG gemäss separatem Baurechtsvertrag in Anhang 1) durch den Stadtrat von Dübendorf;
- Rechtskräftige Baubewilligung für die Realisierung des vom Stadtrat von Dübendorf bewilligten Bauprojekts (sowie des Bauprojekts der Senn Resources AG gemäss separatem Baurechtsvertrag in Anhang 1);
- Abparzellierung der Baurechtsperimeter gemäss Regelung in vorstehender Ziff. 2.1;
- Rechtskräftige Bewilligung des AWEL im Sinne von Art. 32d<sup>bis</sup> Abs. 3 USG zur Parzellierung sowie zum Vollzug des vorstehenden Vertrages, weil sich in der baurechtsbelasteten Liegenschaft der sanierungsbedürftige Betriebsstandort Nr. 0191/I.N003-002 befindet.

Vorbehalten bleiben die Regelungen in Ziff. 2.4, Ziff. 3 sowie 4.3, welche mit Beurkundung des vorliegenden Vertrags wirksam werden.

Sollten bis sieben Jahre nach Abschluss (d.h. Beurkundung) des vorliegenden Baurechtsvertrages nicht sämtliche der vorstehend aufgeführten Bedingungen eingetreten sein, so entfaltet der vorliegende Baurechtsvertrag keine Rechtswirkung. Den Parteien stehen diesfalls keinerlei gegenseitige Entschädigungsforderungen zu.

#### **4.3 Rücktrittsrecht der Parteien**

Die Parteien haben Kenntnis von der Rücktrittsregelung gemäss Ziff. 4.3 des Baurechtsvertrages zwischen der Baurechtsgeberin und der Senn Resources AG von heute. Machen die Baurechtsgeberin oder die Senn Resources AG

von ihren entsprechenden Rücktrittsrechten Gebrauch, so fällt der vorliegende Baurechtsvertrag automatisch (und entschädigungslos) dahin.

#### **4.4 Baurechtszins**

##### **4.4.1 Fälligkeit des Baurechtszinses**

Der Baurechtszins gemäss Ziff. 4.4.2 i.V.m. Ziff. 4.4.3 nachfolgend ist durch den Baurechtsnehmer ab dem Zeitpunkt zu entrichten, in welchem der vorliegende Baurechtsvertrag (zufolge Eintritts der in vorstehender Ziff. 4.2 umschriebenen Bedingungen) Wirksamkeit entfaltet.

Der Baurechtsnehmer bezahlt der Baurechtsgeberin jeweils zum Voraus auf den 1. Januar und den 1. Juli eines jeden Jahres (Fälligkeitsdaten) für das betreffende Kalenderhalbjahr einen halbjährlichen Baurechtszins.

##### **4.4.2 Der anfängliche Baurechtszins**

Für die Einräumung des Baurechts hat der Baurechtsnehmer einen Baurechtszins zu entrichten.

Für die ersten 5 (fünf) Jahre, gerechnet ab Eintritt der aufschiebenden Bedingungen gemäss vorstehender Ziff. 4.2, (d.h. ab Rechtskraft der Baubewilligung) beträgt der Baurechtszins **CHF 1'386'137.40** (in Worten: CHF eine Million dreihundertsechsdachzigtausend einhundertsebenunddreissig und vierzig Rappen) für jedes volle, zinspflichtige Jahr.

Für die Folgejahre wird der Baurechtszins nach Massgabe der Regelung in nachfolgender Ziff. 4.4.3 angepasst.

Sollte während der Dauer der Bauausführung aus nicht vom Baurechtsnehmer zu vertretenden Gründen durch das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft des Kantons Zürich („AWEL“) im Zusammenhang mit den sich möglicherweise im Baurechtsperimeter vorhandenen Bodenkontaminationen ein vollständiger Baustopp verfügt werden, so entfällt alternativ - nach Wahl des Baurechtsnehmers - a) während einer Zeitperiode von maximal drei Monaten die Pflicht des Baurechtsnehmers zur Entrichtung des Baurechtszinses vollständig oder aber b) reduziert sich der vom Baurechtsnehmer zu entrichtende Baurechtszins während maximal sechs Monaten um 50%. Sollte durch das AWEL ein entsprechender Baustopp verfügt werden, so ist der Baurechtsnehmer verpflichtet, die Baurechtsgeberin sofort schriftlich zu informieren und ihr mitzu-

teilen, von welchem der vorstehenden alternativen Gestaltungsrechte sie Gebrauch machen will, ansonsten sie ihre entsprechenden Rechte verwirkt.

#### 4.4.3 Anpassung des Baurechtszinses

Der Baurechtszins ist alle fünf Jahre, gerechnet ab Eintritt der aufschiebenden Bedingungen gemäss vorstehender Ziff. 4.2, anzupassen.

Bemessungsgrundlagen für die Anpassung sind der dannzumalige Nettoertrag der Bauten, der dannzumalige Landwert und der dannzumalige Substanzwert der Bauten. Der neue Baurechtszins entspricht jenem Anteil am Nettoertrag, welcher dem Anteil des Landwerts an der Wertsumme von Landwert und Substanzwert der Bauten entspricht und mit Hilfe der nachfolgenden Formel ermittelt wird:

$$BRZ\ neu = NE_t \times \frac{\text{Landwert}}{\text{Landwert} + \text{Substanzwert}}$$

Dabei ist verstanden unter

BRZ	Baurechtszins
NE <sub>t</sub>	Nettoertrag: der um die Unterhalts-, Betriebs- und Verwaltungskosten sowie die Abschreibungen (branchenüblicher Prozentsatz für Altersentwertung und Abnutzung) geminderte Jahresertrag (Brutto-Sollertrag), der nach kaufmännischer Bewirtschaftung im Anpassungszeitpunkt erzielt wird, beziehungsweise - unter Berücksichtigung eines Ertragsausfalls von maximal 5% (gemessen am Mietertrag) infolge von Leerständen - erzielt werden könnte und für die Verzinsung des Bodens wie der Bauten und Anlagen zur Verfügung steht.
Landwert:	Der Landwert beschreibt den Wert des unbebauten Landes, welches unter dem hier abgeschlossenen Baurechtsvertrag mit dem Baurecht belastet wurde. Ermittelt wird dieser Wert nach der statischen Residualwertmethode, d.h. es werden

vom gesamten Immobilienwert die historischen Gestehungskosten abgezogen, und zwar auf den jeweiligen Zeitpunkt an die Teuerung angepasst.

Landwert = Immobilienwert - historische Gestehungskosten (teuerungsangepasst)

Dabei gilt im Einzelnen Folgendes:

Als „historische Gestehungskosten“ gilt die Summe

- (a) des Werkpreises, welcher für die Neu-Erstellung der im Bewertungszeitpunkt auf dem Land stehenden Bauten tatsächlich entrichtet werden musste (Erstellungskosten und wertvermehrende Umbauten/Investitionen), jeweils für die schlüsselfertigen und mängelfreien Bauten, einschliesslich Umgebungsarbeiten und einschliesslich aller Mehr- oder Minderkosten (z.B. für Beststellungsänderungen), welche die effektiv abgerechnete Werkkosten ergeben, inklusive üblicher Nebenleistungen eines Total- oder Generalunternehmers; zuzüglich
- (b) 2% des unter lit. a soeben genannten Werkpreises als Finanzierungskosten;
- (c) 1.2% des unter lit. a genannten Werkpreises als Bauherrenleistungen.

Die Anpassung der historischen Gestehungskosten an die Teuerung erfolgt, indem der Werkpreis (gemäss lit. a vorstehend) anhand des Zürcher Indexes der Wohnbaupreise (oder, falls dieser nicht mehr weiter geführt würde, einem adäquaten Nachfolgeindex) auf den 31. Dezember des dem Schätzungszeitpunkt vorangehen-

den Kalenderjahr indexiert werden, auf der Basis des Indexstandes bei der jeweiligen Abnahme des entsprechenden Werkes.

Der „Immobilienwert“ wird berechnet als statischer Ertragswert mittels des Brutto-Sollertrages. Der Brutto-Sollertrag wird durch einen zu bestimmenden Prozentsatz (Bruttokapitalisierung) dividiert und mit 100 multipliziert. Dabei gilt im Einzelnen:

Der Brutto-Sollertrag basiert auf der Summe aller möglichen Einnahmen bei Vollvermietung (exkl. Nebenkosten).

Die Bruttokapitalisierung entspricht dazu einer marktüblichen Bruttorendite, wie sie für vergleichbare, neuwertige Objekte an dieser Lage zum entsprechenden Zeitpunkt erzielbar wäre.

Substanzwert der Bauten: Der „Substanzwert“ beschreibt den Zeitwert der baulichen Anlagen basierend auf dem Wiederbeschaffungswert (Kosten für den Ersatz des in diesem Baurecht erstellten Gebäudes) abzüglich der Wertminderung für die Abnutzung.

Substanzwert = Wiederbeschaffungswert (teuerungsangepasst) – Abnutzung.

Als Basis für den Wiederbeschaffungswert gelten - in Abweichung zum „Basler Modell“ - die historischen Gestehungskosten gemäss vorstehender Regelung unter „Landwert“.

Die Anpassung der historischen Gestehungskosten an die Teuerung erfolgt, indem der Werkpreis (gemäss vorstehender Regelung unter „Landwert“) anhand des Zürcher Indexes der Wohnbaupreise (oder, falls dieser nicht mehr weiter geführt würde, einem adäquaten Nachfol-

geindex) auf den 31. Dezember des dem Schätzungszeitpunkt vorangehenden Kalenderjahr indexiert werden, auf der Basis des Indexstandes bei der jeweiligen Abnahme des entsprechenden Werkes.

Die Wertminderung des Gebäudeneuwerts erfolgt basierend auf der Formel nach Ross:

$$w = \frac{1}{2} \times \left( \left( \frac{A}{G} \right)^2 + \left( \frac{A}{G} \right) \right)$$

w = Wertminderung in Prozent / A = Alter in Jahren / G = Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer wird mit 100 Jahren festgelegt.

Bei umfassenden Sanierungen erfolgt eine Reduktion der Wertminderung, wobei die Reduktion die bisherige Wertminderung nicht übersteigen darf.

Zur Prüfung und Ermittlung der für die Anpassung des Baurechtszinses massgeblichen Parameter bestimmen die Parteien gemeinsam einen qualifizierten und unabhängigen Schätzungsexperten, welcher die nachstehende Werte prüft und festlegt:

- a) Wertvermehrende Investitionen (gemäss vorstehender Regelung unter „Landwert“): Der Baurechtsnehmer erstellt zum festgelegten Stichtag einen Nachweis über erfolgte Investitionen seit der letzten Ermittlung des Baurechtszins, aufgeteilt in werterhaltende und wertvermehrende Anteile. Der Schätzungsexperte legt daraufhin die Aufteilung fest. Falls keine Aufteilung vorliegt, wird dem Baurechtsnehmer durch die Baurechtsgeberin schriftlich eine Nachfrist von 30 Tagen angesetzt. Sollte dann weiterhin keine Aufteilung vorliegen, so erfolgt eine Anpassung der historischen Gestehungskosten an die Teuerung, jedoch ohne Rücksicht auf wertvermehrende Investitionen.

- b) Brutto-Sollertrag (gemäss vorstehender Regelung unter „Landwert“): Der Brutto-Sollertrag wird auf den tatsächlichen Einnahmen bei einer Vollvermietung ermittelt. Basis bildet der Durchschnitt der letzten fünf Jahre. Eine Abweichung von den tatsächlichen Einnahmen ergibt sich für die Fälle, dass (i) ein Mieter seine Zahlungen nicht mehr leisten kann (in diesem Fall wird der vertraglich geschuldete Betrag dennoch voll berücksichtigt) oder (ii) wenn Mietflächen nicht vermietet waren. Im letzteren Fall hat der unabhängige Schätzungsexperte für diese Flächen einen angemessenen, marktgerechten Ertrag zu ermitteln und in die Rechnung einzusetzen.
- c) Bruttokapitalisierung (gemäss vorstehender Regelung unter „Landwert“): Der Schätzungsexperte legt die marktgerechte, aktuelle Bruttokapitalisierung fest. Die Bruttokapitalisierung berücksichtigt einen Nettozinssatz (Basiszinssatz) und Zuschläge für Betriebs-, Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten sowie das Risiko für Mietzinsausfälle. Zum Verständnis liefert der Schätzungsexperte eine Plausibilisierung mittels aktueller Bruttorenditen.
- d) Reduktion der Wertminderung (gemäss vorstehender Regelung unter „Substanzwert“): Der Schätzungsexperte legt bei umfassenden Sanierungen seit der letzten Ermittlung des Baurechtszins die Reduktion der Wertminderung fest.
- e) Die Parteien haben sicherzustellen, dass dem Schätzungsexperten sämtliche, von der jeweiligen Partei benötigten Angaben und Unterlagen vollständig und rechtzeitig zur Verfügung gestellt werden.
- f) Die Kosten für den Schätzungsexperten werden von den Parteien je hälftig übernommen.
- g) Das Vorgehen zur Überprüfung/Anpassung des Baurechtszinses alle fünf Jahre wird wie folgt festgelegt:
- |                       |  |
|-----------------------|--|
| 31.12. von Jahr 5:    | Abschluss Geschäftsjahr 5 der Liegenschaft                             |
| Bis 31.3. von Jahr 6: | Lieferung sämtlicher notwendiger Angaben aus dem revidierten Abschluss |
| Bis 30.4. von Jahr 6: | Schätzung Werte durch den Experten                                     |

Bis 31.7. von Jahr 6: Einigung der Vertragsparteien über die Anpassung

Der angepasste Baurechtszins ist rückwirkend ab dem 1.1. von Jahr 6 gültig. Ab dem 1.1. des Jahres 6 wird vorläufig der bisherige Baurechtszins bezahlt. Innert 30 Tagen nach Einigung oder definitiven Festsetzung ist die Ausgleichszahlung zum angepassten Baurechtszins zu leisten. Die Ausgleichszahlung ist ab dem Zeitpunkt, in welchem der Baurechtsnehmer nach Massgabe der nachfolgenden Regelung den Rechtsweg beschreitet, zum gesetzlichen Zinssatz zu verzinsen.

Können sich die Parteien nicht innert Monatsfrist, ab Datum des Zugangs eines Vorschlags betreffend die Person des Schätzers durch eine Partei bei der Gegenpartei gerechnet, auf einen gemeinsamen Experten einigen, so nimmt der Präsident der Zürcher Handelskammer auf Antrag einer Partei die Bestimmung des Experten endgültig vor. Der Präsident der Zürcher Handelskammer hat dabei sicherzustellen, dass a) der von ihm bestimmte Schätzer über die nötige Qualifikation (inkl. Referenzen) für diesen Schätzungsauftrag verfügt und b) unabhängig ist (keine Interessenkonflikte).

Die Bewertung des Experten ist für beide Parteien verbindlich und abschliessend, sofern nicht eine Partei innert Monatsfrist, ab Datum der Zustellung des Bewertungsergebnisses gerechnet, gegenüber der Gegenpartei a) schriftlich Einsprache erhebt und alsdann b) innert weiterer vier Monate (durch Klageerhebung beim zuständigen Gericht) den Rechtsweg beschreitet. Sollte das angerufene Gericht – wider Erwarten – ein Rechtsschutz- oder Feststellungsinteresse der klagenden Partei verneinen (wobei beide Parteien der Auffassung sind, dass in einem solchen Fall ein Rechtsschutz- bzw. Feststellungsinteresse besteht), so kann die klagende Partei, soweit sie vorgängig den ihr zur Verfügung stehenden staatlichen Instanzenzug ausgeschöpft hat, innert einer Frist von 30 Tagen nach formeller Rechtskraft des Nichteintretensentscheids ein Schiedsgericht anrufen. Dieses setzt sich aus drei Schiedsrichtern zusammen. Jede Partei hat innert 30 Tagen seit Anrufung des Schiedsgerichts durch die klagende Partei einen Parteischiedsrichter zu benennen; die beiden Parteischiedsrichter wählen alsdann den Vorsitzenden des Schiedsgerichts. Sofern sich die Parteischiedsrichter nicht innert einer Frist von 30 Tagen nach der Ernennung des zweiten Parteischiedsrichters über die Person des Vorsitzenden einigen können, so kann jede Partei verlangen, dass der Vorsitzende vom Präsidenten des Handelsgerichts des Kantons Zürich bestimmt wird. Der Sitz des

Schiedsgerichts ist Dübendorf. Die oben genannte Frist von 30 Tagen zur Anhebung der Schiedsklage gilt als gewahrt, wenn die klagende Partei binnen dieser Frist ein Gesuch um Schiedsgerichtsbarkeit mit einem Rechtsbegehren und dem Namen des von ihr ernannten Parteischiedsrichters per Einschreiben der Gegenseite zustellt.

Die Parteien tragen die Kosten des vorstehenden Bewertungsverfahrens (Experte) je zur Hälfte.

Der Baurechtsnehmer stellt der Baurechtsgeberin sämtliche Dokumente und Informationen, welche für die Anpassung des Baurechtszinses gemäss vorstehender Regelung von Relevanz sind und über welche er verfügt, auf erstes Verlangen der Baurechtsgeberin zur Verfügung, mit der schriftlichen Bestätigung der Revisionsstelle, dass die entsprechenden Dokumente im Rahmen der Revision geprüft worden sind.

Ausserdem gewähren die Parteien einander auf erstes Verlangen Einsicht in sämtliche vorhandenen Unterlagen, welche im Zusammenhang mit der Anpassung des Baurechtszinses gemäss vorstehender Regelung von Relevanz sind.

#### **4.4.4 Sicherung des Baurechtszinses**

Die Vertragsparteien vereinbaren, mit der Eintragung des Baurechtes im Grundbuch auf dem Grundbuchblatt des Baurechtsgrundstückes eine Grundpfandverschreibung (Kapitalhypothek) zur Sicherung des Baurechtszinses für drei Jahresleistungen (vgl. Art.779i ZGB), also im Umfang von **CHF 4'158'000.00** (in Worten: CHF vier Millionen einhundertachtundfünfzigtausend) einzutragen.

Dieses Pfandrecht steht auf dem Grundbuchblatt des Baurechtsgrundstückes im ersten Rang. Es dürfen ihm keine anderen Pfandrechte im Range vorgehen.

Sollte der Baurechtszins erhöht werden, so verpflichtet sich der Baurechtsnehmer auf Begehren der Baurechtsgeberin, alle Erklärungen abzugeben, um das Pfandrecht entsprechend zu erhöhen, sowie dafür besorgt zu sein, die allenfalls erforderlichen Rücktritte anderer Grundpfandgläubiger zu beschaffen.

## 4.5 Bauverpflichtung

Der Baurechtsnehmer hat die Pflicht, das vom Stadtrat Dübendorf genehmigte Bauprojekt (Ziff. 4.2 vorstehend) zu realisieren. Der Baubeginn (= Beginn des Aushubs) muss spätestens 18 Monate nach Eintritt der Bedingungen gemäss Ziff. 4.2 vorstehend erfolgen.

## 4.6 Heimfall von Bauten und Anlagen

### 4.6.1 Ordentlicher Heimfall

Beim ordentlichen Heimfall, das heisst dem Erlöschen des Baurechts infolge Zeitablaufs oder Vereinbarung der Beteiligten, gehen sämtliche im Baurechtsperimeter stehenden Gebäulichkeiten und Anlagen in das Eigentum der Baurechtsgeberin über.

Sind Gebäude und Anlagen im Zeitpunkt des Erlöschens des Baurechts nicht vollständig wertlos, ist die Baurechtsgeberin verpflichtet, für diese übernommenen Gebäude und Anlagen dem Baurechtsnehmer eine Entschädigung zu entrichten. Die Heimfallentschädigung wird fällig auf den Tag des Erlöschens des Baurechts oder auf den Tag der Übertragung des Baurechts auf die Baurechtsgeberin. Die Entschädigungsansprüche des Baurechtsnehmers bleiben in erster Linie den Hypothekargläubigern verhaftet, ohne deren Einwilligung eine Auszahlung der Entschädigungssumme nicht stattfinden kann. Zur Ermittlung der Höhe der Heimfallentschädigung treffen die Parteien folgende Regelung: Bemessungsgrundlage sind der dannzumalige Marktwert der Liegenschaft, der dannzumalige Substanzwert der Bauten und der dannzumalige Landwert. Die Heimfallentschädigung entspricht jenem Anteil am Marktwert der Liegenschaft, welcher dem Anteil des Substanzwertes der Bauten an der Wertsumme von Substanzwert der Bauten und Landwert entspricht und mit Hilfe der nachfolgenden Formel ermittelt wird:

$$HFE = MWL_t \times \frac{\text{Substanzwert}}{\text{Landwert} + \text{Substanzwert}}$$

Dabei ist verstanden unter

HFE	Heimfallentschädigung
MWL <sub>t</sub>	Marktwert der Liegenschaft: der Preis, der bei einem Verkauf der Liegenschaft als Ganzes (das heisst Boden und Bauten) unter normalen Verhältnissen im Heimfallzeitpunkt erzielt würde.
Substanzwert der Bauten:	gemäss Regelung in Ziff. 4.4.3 vorstehend
Landwert:	gemäss Regelung in Ziff. 4.4.3 vorstehend

Zur Prüfung und Ermittlung des Marktwerts der Liegenschaft, des Substanzwerts der Bauten und des Landwerts bestimmen die Parteien gemeinsam einen qualifizierten und unabhängigen Schätzungsexperten. Können sich die Parteien nicht innert Monatsfrist, ab Datum des Zugangs eines Vorschlags betreffend die Person des Schätzers durch eine Partei bei der Gegenpartei gerechnet, auf einen gemeinsamen Experten einigen, so nimmt der Präsident der Zürcher Handelskammer auf Antrag einer Partei die Bestimmung des Experten endgültig vor. Der Präsident der Zürcher Handelskammer hat dabei sicherzustellen, dass a) der von ihm bestimmte Schätzer über die nötige Qualifikation (inkl. Referenzen) für diesen Schätzungsauftrag verfügt und b) unabhängig ist (keine Interessenkonflikte).

Die Bewertung des Experten ist für beide Parteien verbindlich und abschliessend, sofern nicht eine Partei innert Monatsfrist, ab Datum der Zustellung des Bewertungsergebnisses gerechnet, gegenüber der Gegenpartei a) schriftlich Einsprache erhebt und alsdann b) innert weiterer vier Monate (durch Klageerhebung beim zuständigen Gericht) den Rechtsweg beschreitet.

Der Baurechtsnehmer hat die Schulden aus den dannzumal auf dem Grundbuchblatt des Baurechtsgrundstückes lastenden Grundpfandrechten jederzeit durch angemessene Amortisationszahlungen auf einem Stand zu halten, der keinesfalls höher ist als die nach vorstehender Regelung zu erwartende Heimfallentschädigung.

Diese Vereinbarungen über die Bemessung der Heimfallentschädigung sind im Grundbuch auf den Grundbuchblättern des Baurechtsgrundstückes und der Liegenschaftsparzelle (baurechtsbelastete Liegenschaft) vorzumerken. In glei-

cher Weise sind vorzumerken die Vereinbarung betreffend das Verfahren zur Festsetzung der Heimfallentschädigung.

#### **4.6.2 Vorzeitiger Heimfall**

Die Baurechtsgeberin ist berechtigt, die Übertragung des Baurechts mit allen Rechten und Pflichten auf sich selber zu verlangen (vorzeitiger Heimfall), wenn der Baurechtsnehmer das ihm eingeräumte Baurecht in grober Weise überschreitet oder die Verpflichtungen aus diesem Vertrag gröblich verletzt (zum Beispiel Erstellung von unzulässigen Bauten, rechtswidrige Benutzung der Bauten und Freiflächen, Nicht-Bezahlung des Baurechtszinses). Dieses Begehren der Baurechtsgeberin setzt eine förmliche Mahnung voraus und muss zudem dem Baurechtsnehmer mittels eingeschriebenen Briefs mindestens sechs Monate vorher angedroht worden sein.

Beim vorzeitigen Heimfall des Baurechts gilt für die Heimfallentschädigung der Grundsatz von Artikel 779g (siebenhundertneunundsiebzig litera g) ZGB (Zivilgesetzbuch). Die Bezahlung der Heimfallentschädigung erfolgt Zug um Zug gegen Abgabe der Erklärung betreffend Übertragung des Baurechts auf die Baurechtsgeberin zu Händen des Grundbuchamtes. Zur Ermittlung der Höhe der Heimfallentschädigung verweisen die Parteien auf die Regelung beim ordentlichen Heimfall (Ziff. 4.6.1 vorstehend), welche analog für den vorzeitigen Heimfall anzuwenden ist.

Bezüglich des vorzeitigen Heimfalls erfolgt die Vormerkung im Grundbuch (vgl. Ziff. 4.22 hinten).

#### **4.7 Gewährleistung**

Die Gewährleistungspflicht der Baurechtsgeberin für rechtliche und körperliche Mängel der baurechtsbelasteten Liegenschaft wird, soweit gesetzlich zulässig, ausdrücklich aufgehoben. Vorbehalten bleiben alle im vorliegenden Vertrag enthaltenen Zusicherungen der Baurechtsgeberin.

Die Aufhebung der Gewährleistung ist ungültig für Mängel, welche die Baurechtsgeberin dem Baurechtsnehmer arglistig verschwiegen hat.

Der Baurechtsnehmer hat davon Kenntnis, dass das Grundstück im Kataster der belasteten Standorte (Betriebsstandort Nr. 0191/I.N003-002) verzeichnet

ist. Dem Baurechtsnehmer sind die nachfolgend aufgeführten Untersuchungsberichte bekannt:

Detailuntersuchung (AltIV)	Basler & Hofmann AG, Esslingen	08.10.2010
Voruntersuchung (AltIV)	Basler & Hofmann AG, Esslingen	01.12.2009
Bericht / Gutachten	Basler & Hofmann AG, Esslingen / VBG Verkehrsbetriebe Glatttal AG, Glattbrugg	16.09.2009
Historische Untersuchung (AltIV)	Basler & Hofmann AG, Esslingen	11.05.2009

In diesem Zusammenhang gilt folgende Regelung: Die Baurechtsgeberin übernimmt die Kosten für die Sanierung allfälliger Altlasten im Sinne der Altlasten-Verordnung (AltIV, SR 814.680). Sie ersetzt dem Baurechtsnehmer insbesondere auch jene Kosten, die dem Baurechtsnehmer im Rahmen einer Kostenteilungsverfügung gemäss Art. 32d Abs. 4 USG auferlegt werden. Ausserdem ersetzt die Baurechtsgeberin dem Baurechtsnehmer die Mehrkosten, welche diesem dadurch entstehen, dass im Bereich des Aushubperimeters für die Bauten gemäss Ziff. 2.4 vorstehend im Untergrund (mithin exkl. Oberboden) Kontaminationen von umweltrechtlicher Relevanz vorhanden sind, welche im Rahmen des Aushubs - nach Massgabe der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen und behördlichen Anordnungen - beseitigt und entsorgt werden müssen. Soweit das Aushubmaterial nur leicht kontaminiert ist und daher auf dem Grundstück belassen werden kann (mithin für die Hinterfüllung verwendet werden darf), kommt diese Regelung nicht zur Anwendung. Zudem hat die Baurechtsgeberin für die allfälligen Mehrkosten nur insoweit aufzukommen, als der Baurechtsnehmer die entsprechenden Arbeiten (d.h. die Beseitigung und Entsorgung des im Sinne der vorstehenden Regelung kontaminierten Aushubmaterials) erst nach vorgängiger Absprache mit der Baurechtsgeberin sowie zu marktüblichen Konditionen durchführt (und die Baurechtsgeberin lückenlos dokumentiert).

Sämtliche übrigen Kosten für die Beseitigung von allfälligen im Perimeter des Grundstücks vorhandenen Boden- und/oder Gebäudekontaminationen sind durch den Baurechtsnehmer zu tragen.

Dem Baurechtsnehmer stehen gegenüber der Baurechtsgeberin im Zusammenhang mit allfälligen Bau- und Nutzungseinschränkungen aufgrund der im Perimeter des Baurechtsgrundstücks vorhandenen Hochspannungsfreileitung keinerlei Ansprüche zu.

Die Baurechtsgeberin wird – soweit sie hierzu von Gesetzes wegen nicht verpflichtet ist – im Zusammenhang mit der Hochspannungsleitung keinen NISV-Korridor verlangen.

#### **4.8 Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse**

Die baurechtsbelastete Liegenschaft wird frei von Miet-, Pacht- und sonstigen Nutzungsverträgen übertragen.

#### **4.9 Rechte und Lasten der baurechtsbelasteten Liegenschaft**

Die Baurechtsgeberin trägt allein sämtliche durch das Gesetz auferlegten öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Pflichten und Verantwortlichkeiten, welche im Zusammenhang mit der baurechtsbelasteten Liegenschaft entstehen. Vorbehalten bleiben die Pflichten des Baurechtsnehmers nach Ziffer 4.10.

In diesem Sinne hat die Baurechtsgeberin sämtliche während der Dauer des Baurechts anfallenden Gebühren, Abgaben und allfällige Steuern der baurechtsbelasteten Liegenschaft zu übernehmen.

Dies gilt insbesondere für die Rechte und Pflichten aus dem Quartierplan "Hochbord", wie z.B. Geldausgleich, Verfahrenskosten, Erschliessungskosten, Kosten für Konzessionsanlagen etc.

#### **4.10 Rechte und Pflichten des Baurechtsgrundstücks**

Der Baurechtsnehmer 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.

#### **4.11 Haftpflicht**

Der Baurechtsnehmer hält die Baurechtsgeberin schadlos für Schäden aller Art, die aus der Errichtung, dem Bestand und dem Betrieb der Bauten und Anlagen entstehen können.

Wird die Baurechtsgeberin von Dritten aus der Errichtung der Bauten und Anlagen oder der Benützung der Bewirtschaftung des Baurechtsgrundstücks in Anspruch genommen, so kann diese im vollen Umfang auf den Baurechtsnehmer Rückgriff nehmen.

#### **4.12 Schlussbestimmungen**

##### **4.12.1 Verlegung bestehender Dienstbarkeiten**

Sollten durch die Realisierung des Bauprojektes Dienstbarkeitsanlagen wie z.B. Leitungen, Wege, Fahrbahn etc. verlegt werden müssen, trägt der Baurechtsnehmer sämtliche damit verbundenen Kosten. Eine Verlegung ist von der Baurechtsgeberin schriftlich genehmigen zu lassen; die Genehmigung darf nur aus wichtigen Gründen verweigert werden.

##### **4.12.2 Begründung neuer Dienstbarkeiten**

Die Parteien verpflichten sich gegenseitig zum Abschluss von Verträgen über Dienstbarkeiten, soweit solche für die Realisierung und den Betrieb der Bauten des Baurechtsnehmers notwendig sind, wie Fuss- und Fahrwegrechte, Durchleitungs- und Anschlussrechte, etc. Die Begründung von mit Dritten einzugehenden Dienstbarkeiten ist Sache des Baurechtsnehmers und erfolgt auf dessen Kosten.

Die Begründung von Dienstbarkeiten durch den Baurechtsnehmer bedarf der vorgängigen schriftlichen Zustimmung der Baurechtsgeberin.

#### **4.13 Anschluss an Fernwärmenetz/Gasverbund etc.**

Der Baurechtsnehmer verpflichtet sich, bei einer ihm gebotenen verbindlichen und bis zum Baubeginn umsetzbaren Möglichkeit, die Baurechtsbauten an ein solches Fernwärmenetz anzuschliessen und mit der Betreiberin entsprechende Vereinbarungen zu treffen.

#### **4.14 Anschluss an die ÖV-Plattform Stettbach**

Der Baurechtsnehmer verpflichtet sich, im Baurechtsperimeter (in Absprache mit der Baurechtsgeberin) die zum Anschluss des Grundstücks an die ÖV-Plattform Ost erforderlichen (baulichen) Massnahmen („Massnahmen ÖV“) auszuführen.

Der Baurechtsnehmer hat Kenntnis vom verwaltungsrechtlichen Vertrag zwischen der Baurechtsgeberin und der Stadt Zürich vom 30. Juni 2010 („verwaltungsrechtlicher Vertrag“).

Die Baurechtsgeberin beteiligt sich an den Kosten für die (vom Baurechtsnehmer im Baurechtsperimeter auszuführenden) Massnahmen ÖV im Umfang, in welchem ihr durch die Stadt Zürich (gemäss Regelung in Ziff. 3.1 des verwaltungsrechtlichen Vertrages) tatsächlich ein Kostenbeitrag geleistet wird. Dem Baurechtsnehmer ist bekannt, dass die allfällige Kostenbeteiligung der Stadt Zürich zeitlich befristet ist (Ziff. 3.4 des verwaltungsrechtlichen Vertrages).

#### **4.15 Untergang und Wiederaufbau**

Bei einem Untergang von wesentlichen Gebäudeteilen und Einrichtungen, die den Betrieb der im Baurecht erstellten Bauten und Anlagen objektiv und vollständig verunmöglichen, entfällt die Verpflichtung des Baurechtsnehmers zur Zahlung des Baurechtszinses von dem auf das Schadensereignis folgenden Tag, sofern der Untergang nicht vom Baurechtsnehmer verschuldet ist. Für die dem Baurechtsnehmer erwachsenen Umtriebe und Schäden haftet die Baurechtsgeberin nicht.

#### **4.16 Vorkaufsrechte**

Gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB besteht sowohl für den jeweiligen Eigentümer am Baurechtsgrundstück, als auch für den Baurechtsnehmer an der baurechtsbelasteten Liegenschaft ein gesetzliches Vorkaufsrecht. Das Vorkaufsrecht kann indes nicht ausgeübt werden bei Handänderungen, welche in der Zeitperiode bis 12 Monate nach Bauvollendung erfolgen.

#### **4.17 Veräusserungsverbot**

Vor Eintritt der aufschiebenden Bedingungen gemäss Ziff. 4.2 bedarf der Verkauf der baurechtsbelasteten Liegenschaft der vorgängigen schriftlichen Zu-

stimmung des Baurechtsnehmers. Diesfalls verständigen sich die Parteien über die erforderlichen Anpassungen der aufschiebenden Bedingungen (Ziff. 4.2 hiervor) und des Planungsablaufs (Ziff. 3 hiervor).

#### **4.18 Rechtsnachfolge**

Die Parteien verpflichten sich, die von ihnen übernommenen obligatorischen Verpflichtungen aus diesem Baurechtsvertrag einem allfälligen Rechtsnachfolger zu überbinden, inkl. dieser Überbindungsklausel.

#### **4.19 Vertragskosten**

Alle mit diesem Vertrag verbundenen Kosten (Notariat, Grundbuch, Vermessungskosten), Abgaben und Gebühren werden von den Parteien unter solidarischer Haftbarkeit je hälftig getragen.

#### **4.20 Salvatorische Klausel**

Sollte eine Bestimmung dieses Baurechtsvertrages ungültig oder undurchführbar sein, so bleiben die übrigen Bestimmungen davon unberührt. Die Parteien werden ungültige oder undurchführbare Bestimmungen durch gültige und durchführbare Bestimmungen ersetzen, die den berechtigten Absichten und legitimen Interessen der Parteien möglichst nahe kommen. Gleiches gilt auch im Falle einer Vertragslücke.

#### **4.21 Anwendbares Recht / Gerichtsstand**

Dieser Vertrag untersteht ausschliesslich schweizerischem Recht.

**Ausschliesslicher Gerichtsstand für alle sich aus diesem Baurechtsvertrag ergebenden Streitigkeiten ist Dübendorf.**

#### **4.22 Vormerkungen von Baurechtsbestimmungen**

Sämtliche obligatorischen Bestimmungen des vorliegenden Baurechtsvertrages werden im Grundbuch im Sinne von Art. 779b Abs. 2 ZGB vorgemerkt.

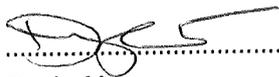
### **5. ANHANG**

- Baurechtsvertrag Senn Resources AG (Anhang 1)

Dübendorf, den 1. April 2016

Die Baurechtsgeberin:

**Stadt Dübendorf**, für diese mit Vollmacht:

  
.....  
Doris Meyer

Für den Baurechtsnehmer, mit Vollmacht:

  
.....  
Astrid Heymann

Diese Urkunde enthält den mir mitgeteilten Parteiwillen. Sie ist von den Bevollmächtigten der Parteien gelesen, als richtig anerkannt und unterzeichnet.

Dübendorf, 1. April 2016, <sup>1530</sup> Uhr



**NOTARIAT DÜBENDORF**

*René Quirici*  
René Quirici, Notar-Stv.

## Bescheinigung

Der vorstehende Baurechtsvertrag (mit Anhang 1) ist am 01.04.2016 öffentlich beurkundet worden.

Dübendorf, 6. April 2016



NOTARIAT DÜBENDORF

  
René Quirici, Notar-Stellvertreter