

Öffentliche Beurkundung

Dienstbarkeitsvertrag über die Begründung eines Baurechtes

Die Vertragsparteien

1. **Politische Gemeinde Wetzikon**, besondere Rechtsformen, mit Sitz in Wetzikon ZH, UID CHE-114.878.400, Bahnhofstrasse 167, 8622 Wetzikon ZH, heute gemäss Beschluss des Stadtrates Wetzikon vom 12.07.2017 vertreten durch den Stadtrat Heinrich Vettiger, geb. 05.04.1953, von Eschenbach SG, wohnhaft Spitalstrasse 36, 8620 Wetzikon, und durch den Abteilungsleiter Immobilien Bruno Odermatt, geb. 29.09.1962, von Dallenwil NW, wohnhaft Aemättlistrasse 16, 6360 Stans, als Alleineigentümerin der Liegenschaft Grundregister Blatt 383, Kataster Nr. 9221, Färberwisen, Wetzikon ZH,

– nachfolgend «Grundeigentümerin» genannt –

und

2. **Genossenschaft Migros Ostschweiz**, Genossenschaft, mit Sitz in Gossau (SG), CHE-105.784.711, Industriestrasse 47, 9201 Gossau, heute mit schriftlicher Vollmacht vom 25.07.2017 vertreten durch Herrn Nicolas Martin Grob, geb. 01.01.1970, von Mosnang SG, wohnhaft Haldenstrasse 7, 9524 Zuzwil

– nachfolgend «Baurechtsberechtigte» genannt –

vereinbaren folgenden Baurechtsvertrag:

I. Rechtseinräumung

Die **Politische Gemeinde Wetzikon**

räumt der

Genossenschaft Migros Ostschweiz

an einer **Teilfläche von ca. 13'880.00 m²** (zirka dreizehntausendachthundertachtzig Quadratmeter) des in Ziffer III beschriebenen Grundstückes Grundregister Blatt 383, Kataster Nr. 9221, Wetzikon, (nachfolgend «baurechtsbelastete Grundstücksfläche oder Vertragsobjekt» genannt) ein

Baurecht für ein Migros Einkaufszentrum als Personaldienstbarkeit

im Sinne von Art. 675 und 779 ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) und gemäss den nachstehenden dinglichen und obligatorischen Bestimmungen ein.

Die baurechtsbelastete Grundstücksfläche ist im Situationsplan 1:500, datiert 14.06.2017, vom Grundbuchamt ad acta dieser Urkunde aufbewahrt, rot eingezeichnet. Dieser Plan bildet einen integrierenden Bestandteil dieses Baurechtsvertrages.

II. Baurechtsdienstbarkeit

Baurecht an Teilfläche von ca. 13'880.00 m² gemäss beiliegendem Plan für ein Migros Einkaufszentrum mit Restaurant, befristet bis ... (8 Jahre ab Grundbucheintrag)

zugunsten

Genossenschaft Migros Ostschweiz, Gossau SG, CHE-105.784.711,

zulasten

Kataster Nr. 9221

Blatt 383

Die Baurechtsberechtigte hat das Recht, auf der Teilfläche von ca. 13'880.00 m² des belasteten Grundstückes, wie im beiliegenden Situationsplan 1:500, datiert 14.06.2017, rot eingezeichnet, ein komplettes Migros Einkaufszentrum mit Detailhandels-, Dienstleistungs-, Gastronomie- (insbesondere Migros

Restaurant), Büro- und Lagerflächen sowie Anlieferungsbereich, Aussenparkplätzen, Zufahrts- und Umgebungsflächen mit Lärmschutzwänden für die Baurechtsberechtigte und ihre Partnermieter gemäss beiliegender Projektskizze Provisorium Oberland Märt vom 04.04.2017 (nachfolgend als „Baurechtsbauten“ bezeichnet) zu erstellen, beizubehalten und zu betreiben bzw. betreiben zu lassen.

Die Baurechtsberechtigte ist ohne Zustimmung der belasteten Grundeigentümerin befugt, baurechtlich bewilligte An-, Um- oder Erweiterungsbauten, Umnutzungen sowie Neuerstellung der Baurechtsbauten vorzunehmen.

Die Baurechtsberechtigte ist überdies befugt, den nicht überbauten Teil der baurechtsbelasteten Grundstücksfläche beliebig als Umgebung und zur Erschliessung zu gestalten und zu benützen.

Die Baurechtsberechtigte ist verpflichtet, die aufgrund dieser Dienstbarkeit erstellten Baurechtsbauten sowie die nicht überbauten Baurechtsflächen während der Dauer des Baurechtes stets in gutem Zustand zu halten und auf eigene Kosten ordnungsgemäss zu betreiben, zu pflegen, zu unterhalten und nötigenfalls zu erneuern.

Dieses Baurecht ist weder übertragbar noch vererblich.

Das Baurecht dauert 8 (acht) Jahre ab seiner Eintragung im Grundbuch.

III. Baurechtsbelastetes Grundstück

Die Grundeigentümerin ist heute im Grundregister Wetzikon als Alleineigentümerin des folgenden Grundstückes eingetragen:

– nachfolgend «baurechtsbelastetes Grundstück» genannt –

Grundbuchamtskreis: Wetzikon

Gemeinde: Wetzikon

Grundregister Blatt 383, Liegenschaft, Kataster Nr. 9221, Färberwisen

Angaben der amtlichen Vermessung:

Kataster Nr. 9221, Färberwisen, Plan Nr. 34, 40
22264 m², mit folgender Aufteilung:

Gebäude:

- | | |
|---|-------------------|
| - Nebengebäude, Nr. 12101863 | 64 m ² |
| - Gebäude Wohnen, Nr. 12101819, Strandbadstrasse 15 | 58 m ² |

Bodenbedeckungsarten:

- | | |
|-----------------------|----------------------|
| - Gebäude | 122 m ² |
| - Strasse, Weg | 741 m ² |
| - Trottoir | 1 m ² |
| - befestigte Fläche | 535 m ² |
| - Acker, Wiese, Weide | 20463 m ² |
| - humusierte Fläche | 402 m ² |

Anmerkungen

- Andere: Revers bzgl. alt Kat. Nr. 1742: betreffend Wasserzuleitungen in den Eisenbahngraben (SBB)
dat. 07.01.1952, Beleg 2001/596
- Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Planungs- und Baugesetzgebung: Pflicht zur Duldung von Bereinigungsmutationen nach Bau der Erschliessungsanlagen laut § 162 Abs. 2 PBG
dat. 19.11.2004, Beleg 761

Vormerkungen

Keine Eintragungen

Dienstbarkeiten

1. Last:
Fusswegrecht, zg. Politische Gemeinde Wetzikon (Öffentlichkeit)
Dat. 19.11.2004, SP Art. 3925
2. Last:
Leitungsbaurecht für Kanalisation und Werkleitungen, zg. Politische Gemeinde Wetzikon
Dat. 19.11.2004, SP Art. 3931
3. Last:
Leitungsbaurecht für Werkleitungen, zg. Politische Gemeinde Wetzikon
Dat. 19.11.2004, SP Art. 3940

Grundpfandrechte

Keine Eintragungen

Grenzen / Bemerkungen

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

IV. Dauer, Rechtsverzicht und Rücktrittsrecht

1. Das Baurecht wird für eine Dauer von 8 (acht) Jahren eingeräumt, gerechnet ab dem Datum der Eintragung des Baurechts als Personaldienstbarkeit im Grundbuch.
2. Die Baurechtsberechtigte hat das Recht, auf das Baurecht nach Ablauf von 4 (vier) Jahren seit seiner Eintragung im Grundbuch halbjährlich unter Einhaltung einer Frist von 6 Monaten zu verzichten. Der Rechtsverzicht hat durch eingeschriebenen Brief (Datum des Poststempels ist massgebend) gegenüber dem jeweiligen Eigentümer des baurechtsbelasteten Grundstückes zu erfolgen. Der Rechtsverzicht führt zum ordentlichen Heimfall gemäss Ziffer VI/2 und nach dessen Umsetzung zur Auflösung des Vertrages. Die Vertragsparteien verpflichten sich, nach Umsetzung des Heimfalls, das Baurecht umgehend zur Löschung im Grundbuch anzumelden.
3. Die Baurechtsberechtigte kann von diesem Vertrag unter Einhaltung einer Frist von 90 Tagen jederzeit zurücktreten, für den Fall, dass ihr die Bau- und/oder Betriebsbewilligung für ein oder mehrere ihrer folgenden Projekte nicht erteilt wird:
 - Migros Provisorium, Färberwisen, Wetzikon, gemäss diesem Baurechtsvertrag,
 - Migros Projekt auf Kataster Nr. 4203, an der Hofstrasse, Wetzikon. Dieses Projekt setzt zudem ein bewilligtes Strassenbauprojekt (Kreisel Grüninger-, Hof- und Guyer-Zeller-Strasse) voraus.
 - Migros Projekt Oberland Märt auf Kataster Nr. 9026, Bahnhofstrasse 151, Wetzikon.

In diesem Fall verbleibt die geleistete einmalige Zahlung gemäss Ziffer V/1 sowie der allenfalls geschuldete Baurechtszins gemäss Ziffer V/2 bei der Grundeigentümerin.

Die Baurechtsberechtigte kann zudem gemäss den obenstehenden Bestimmungen vom Vertrag zurücktreten, wenn zwar die Bau- und/oder Betriebsbewilligungen für die oben aufgeführten Projekte rechtskräftig erteilt werden, darin jedoch unzumutbare Auflagen für Projektänderungen oder Änderungen für die Betriebsführung auferlegt werden, und so die Realisierung der einzelnen Projekte bzw. des Gesamtprojektes ausgeschlossen oder wirtschaftlich erheblich beeinträchtigt ist (Präzisierung zu unzumutbaren Auflagen: Dazu gehören Auflagen, welche die Funktionalität des Gebäudes für eine Detailhandelsnutzung mit Gütern des täglichen Bedarfs in einer Weise beeinträchtigen, welche einen üblichen Betrieb eines Migros Einkaufszentrums zu stark einschränken. Notwendig sind eine ausreichende Anzahl an Kundenparkplätzen mit entsprechender Zufahrt, eine funktionierende Anlieferung für LKW's der Baurechtsberechtigten – Anhängerzüge und Sattelschlepper mit einer Länge bis 18.75m –, Verkaufsflächen in Grösse, Form und Lage entsprechend der geplanten Ladenkonzeptionen. Weiter umfasst dies Auflagen, welche einen wirtschaftlichen Betrieb als Migros Verkaufsstelle erheblich beeinträchtigen (u.a. Finanzierung von Strassenverkehrsinfrastrukturen, Einschränkung von Öffnungszeiten, wettbewerbsverzerrende Erhöhung der Parkingtarife etc.).

Sodann sind für das Migros Provisorium in diesem Zusammenhang mindestens 120 ebenerdige Parkplätze, mindestens 3'000m² Verkaufsfläche sowie eine für LKW's der Baurechtsberechtigten (Anhängerzüge und Sattelschlepper mit einer Länge bis 18.75m) funktionierende Anlieferung zu den vorgesehenen Rampen unabdingbar.

Der Vertragsrücktritt erfolgt durch eingeschriebenen Brief (Datum des Poststempels ist massgebend) an den jeweiligen Eigentümer des baurechtsbelasteten Grundstückes. Der Baurechtsberechtigten steht dieses Rücktrittsrecht bis 31.12.2020, längstens jedoch bis zum Baubeginn der Baurechtsbauten zu.



V. Baurechtszins

1. Die Einräumung des Baurechtes erfolgt gegen eine einmalige Zahlung in der Höhe von CHF 70'000.00, fällig innerhalb von 30 Tagen nach Vorliegen der Genehmigungen gemäss Ziffer VIII/10. Für den Fall eines Rücktritts gemäss Ziffer IV/3 verbleibt dieser Betrag bei der Grundeigentümerin.
2. Die Baurechtsberechtigte hat der Grundeigentümerin ab Datum der Rechtskraft der Baubewilligung für die Baurechtsbauten bis zur Rückgabe der baurechtsbelasteten Grundstücksfläche nach Beendigung des Baurechtsverhältnisses einen Baurechtszins gemäss den nachstehenden Bestimmungen zu bezahlen:
 - 2.1 Der Baurechtszins beträgt pauschal CHF 280'000.00 (Schweizer Franken zweihundertachtzigtausend) im Jahr. Der Baurechtszins bleibt bis zum Ende des Baurechts unverändert.
 - 2.2 Der Baurechtszins ist halbjährlich im Voraus, jeweils per 31. Dezember und 30. Juni zur Zahlung fällig, erstmals pro rata für das Halbjahr ab Datum der Rechtskraft der Baubewilligung für die Baurechtsbauten.
 - 2.3 Der für die Zeit von der Rechtskraft der Baubewilligung bis zum Baubeginn (minus 1 Tag) bzw. bis zum vorher ausgesprochenen Vertragsrücktritt gemäss Ziffer IV/3 pro rata geschuldete Baurechtszins beträgt 50 % des in Ziffer V/2.1 vereinbarten Baurechtszinses. Ab Baubeginn ist der volle Baurechtszins gemäss Ziffer V/2.1 geschuldet.
3. Die Grundeigentümerin verzichtet auf eine Sicherstellung des Baurechtszinses.



VI. Beendigung des Baurechtsverhältnisses

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

Bevor die Grundeigentümerin den vorzeitigen Heimfall durch Übertragung des Baurechtes an sie verlangen kann, hat sie die Baurechtsberechtigte schriftlich zu mahnen und ihr dabei den vorzeitigen Heimfall anzudrohen.

2. Für den ordentlichen Heimfall nach Ablauf des Baurechtes treffen die Vertragsparteien folgende Vereinbarungen:

- 2.1 Die Baurechtsberechtigte ist verpflichtet, die aufgrund des Baurechtes erstellten Baurechtsbauten auf das Ende des Baurechtes auf ihre Kosten zurückzubauen und die baurechtsbelastete Grundstücksfläche geräumt und gesäubert sowie frei von Belastungen und Altlasten gemäss Ziffer VI/2.2 an die Grundeigentümerin zurückzugeben.

- 2.2 Die baurechtsbelastete Grundstücksfläche ist frei von schädlichen oder lästigen Einwirkungen und von konkreten Gefahren, dass solche Einwirkungen entstehen wie Gewässerverschmutzungen und Bodenbelastungen im Sinne des Umweltschutzgesetzes (USG) und der Altlasten-Verordnung (AltIV), welche während der Dauer des Baurechtes und/oder bei einem allfälligen Rückbau entstanden sind, an die Grundeigentümerin zurückzugeben. Für die gesetzeskonforme Beseitigung und Sanierung solcher Belastungen und Altlasten sowie die damit verbundenen Kosten ist vollumfänglich die Baurechtsberechtigte verantwortlich. Die Baurechtsberechtigte haftet auch nach Beendigung des Baurechtes für Schäden, die aus solchen Belastungen und Altlasten entstehen.

Vor Rückgabe der baurechtsbelasteten Grundstücksfläche hat die Baurechtsberechtigte, auf Verlangen der Grundeigentümerin den Nachweis zu erbringen, dass es sich bei der baurechtsbelasteten Grundstücksfläche nicht um einen belasteten Standort und/oder einen sanierungsbedürftigen belasteten Standort (Altlast) im Sinne des USG und der AltIV handelt. Falls von der Grundeigentümerin ein Gutachten gefordert wird, sind die Kosten hälftig zu teilen.



VII. Weitere Bestimmungen zum Baurecht

1. Die Baurechtsberechtigte hat sich für alle aus der Erstellung, dem Bestand, dem Betrieb und Abbruch von Baurechtsbauten ergebenden Schadenfälle und Risiken (insbesondere gegen Feuer, Wasser und auch Boden-, Grundwasser- und Luftverschmutzungen) genügend zu versichern. Der Grundeigentümerin ist auf Verlangen eine Kopie der jeweils aktuellen Versicherungspolice zu übergeben. Die Baurechtsberechtigte haftet für alle Schäden, die direkt oder indirekt auf die Baurechtsbauten zurückzuführen sind. Sollte die Grundeigentümerin aus solchen Schäden belangt werden, so ist sie durch die Baurechtsberechtigte in vollem Umfang zu entlasten und schadlos zu halten.
2. Die mit dem Baurecht sowie mit dem Bau, Betrieb und Unterhalt der Baurechtsbauten verbundenen öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Verpflichtungen, Gebäudeversicherungsprämien, Steuern und Abgaben und die auf die baurechtsbelastete Grundstücksfläche entfallenden Anschlussgebühren für Elektrizität, Wasser, Kanalisation, Trottoir- und Strassenbeiträge etc. gehen zulasten der Baurechtsberechtigten.
3. Streitigkeiten aus diesem Vertrag sind den ordentlichen Gerichten zu unterbreiten. Gerichtsstand für alle aus diesem Vertrag entstehenden Streitigkeiten ist Wetzikon ZH.

VIII. Weitere Bestimmungen zum Baurechtsvertrag

1. Die Baurechtsdienstbarkeit ist innert 20 Tagen nach Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung für die Baurechtsbauten zur Eintragung ins Grundbuch anzumelden, und zwar den allfällig bestehenden Grundpfandrechten im Range vorgehend und den übrigen beschränkten dinglichen Rechten im Range nachgehend.

Nach unbenütztem Ablauf dieser Frist ist die säumige Vertragspartei in Verzug. Bei Verzug der Grundeigentümerin als auch bei Verzug der Baurechtsberechtigten ist der säumigen Partei eine angemessene Nachfrist anzusetzen (Art. 107 OR).



2. Die Grundeigentümerin übergibt der Baurechtsberechtigten die baurechtsbelastete Grundstücksfläche planungsrechtlich erschlossen (§ 236 PBG). Die Vertragsparteien vereinbaren, die baurechtsbelastete Grundstücksfläche und die bestehenden Gebäude Vers.Nrn. 12101819 und 12101863 auf allfällige Kontaminierung (Altlasten) zu untersuchen.

Die Vertragsparteien stellen fest, dass zum Zeitpunkt der Beurkundung auf der baurechtsbelasteten Grundstücksfläche kein im Kataster der belasteten Standorte (KbS) verzeichneter Standort liegt.

Sollten Abfall- und/oder Schadstoffbelastungen bzw. schädliche oder lästige Einwirkungen derselben auf Luft, Boden, Untergrund und Gewässer bezüglich der baurechtsbelasteten Grundstücksfläche (inkl. bestehende Gebäude Vers.Nrn. 12101819 und 12101863) festgestellt werden, verpflichtet sich die Grundeigentümerin der Baurechtsberechtigten sämtliche Mehrkosten, die sich aus den erwähnten Belastungen ergeben (u.a. Überwachungs-, Sanierungs- und Entsorgungskosten), zu ersetzen. Die Grundeigentümerin entlastet die Baurechtsberechtigte vollumfänglich, falls die Baurechtsberechtigte aus solchen Belastungen durch die zuständige Behörde oder zivilrechtlich in Anspruch genommen werden sollte. An den Untersuchungskosten hat sich die Grundeigentümerin mit maximal CHF 10'000.00 (Schweizer Franken zehntausend) zu beteiligen. Die Baurechtsberechtigte verzichtet auf eine diesbezügliche Sicherstellung. Die Baurechtsberechtigte tritt der Grundeigentümerin allfällige Ansprüche gegenüber Dritten, die eine Abfall- und/oder Schadstoffbelastung verursacht haben, ab. Die Vertragsparteien sind auf die Verjährungsfristen des Obligationenrechtes zur Durchsetzung privatrechtlicher Ansprüche hingewiesen worden (Art. 219 Abs. 3 OR).

Falls die Behörde der Baurechtsberechtigten eine entsprechende Verfügung zustellen oder in Aussicht stellen sollte, hat diese der Grundeigentümerin ohne Verzug Mitteilung zu machen.

Im Übrigen richtet sich die Gewährleistung nach Art. 192 ff. sowie Art. 197 ff. OR.

3. Die Baurechtsberechtigte ist ab sofort berechtigt, nach vorgängiger Absprache mit der Grundeigentümerin sämtliche Handlungen vorzunehmen, welche notwendig sind, um eine rechtskräftige Baubewilligung für die



Baurechtsbauten auf dem Vertragsobjekt zu erhalten. Sie kann zur Erreichung dieses Ziels auf dem Vertragsobjekt Baugespanne aufstellen, Sondierungen und Probebohrungen vornehmen, Vermessungen durchführen lassen und überhaupt alles unternehmen, was zu einer ordentlichen Projektierung notwendig ist. Darin enthalten ist das dazu notwendige Zugangsrecht zum Vertragsobjekt. Sollten dadurch Schäden oder Folgekosten entstehen, gehen diese zu Lasten der Baurechtsberechtigten. Ebenso darf die Baurechtsberechtigte alle Verhandlungen mit den Behörden führen, die mit der Überbauung des Vertragsobjektes im Zusammenhang stehen. Die Grundeigentümerin unterstützt die Baurechtsberechtigte in dieser Hinsicht, soweit es hiezu ihrer Hilfe bedarf und unterzeichnet insbesondere Baugesuche der Baurechtsberechtigten und allfällige Änderungseingaben dazu.

4. Sämtliche Kosten im Zusammenhang mit der Projektierung, dem Baubewilligungsverfahren und dem Bau inkl. der Erschliessungskosten wie Werkanschlüsse, Verlegung und Anpassung von Leitungen, Erstellen von Zufahrtsstrassen etc., allfällige Strassen- und Trottoirbeiträge und Auflagen im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben der Baurechtsberechtigten, auch ausserhalb des baurechtsbelasteten Grundstückes gehen zu Lasten der Baurechtsberechtigten.
5. Die Baurechtsberechtigte ist ab Anmeldung der Baurechtsdienstbarkeit im Grundbuch gemäss Ziffer VIII/1 und Zahlung des ersten Baurechtszinses gemäss Ziffer V/2 berechtigt, mit dem Baubeginn der Baurechtsbauten die bestehenden Gebäude Vers.Nrn. 12101819 und 12101863 abzubrechen. Die mit dem Abbruch verbundenen Kosten gehen unter Vorbehalt der auf die Grundeigentümerin entfallenden Untersuchungskosten und allfälligen Mehrkosten aus Abfall- und/oder Schadstoffbelastungen gemäss Ziffer VIII/2 zulasten der Baurechtsberechtigten.
6. Die baurechtsbelastete Grundstücksfläche ist der Baurechtsberechtigten frei von Miet- und Pachtverträgen sowie anderen Nutzungsverhältnissen zu übergeben.
7. Die Gebühren und Auslagen des Notariates und Grundbuchamtes sowie allfällige Geometerkosten werden von den Vertragsparteien gemeinsam, je zur Hälfte, bezahlt; sie haften dafür von Gesetzes wegen solidarisch.

8. Die Urkundsperson hat die Baurechtsberechtigte darauf hingewiesen, dass öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen unabhängig von einer Anmerkung im Grundbuch rechtsgültig bestehen können. Die Baurechtsberechtigte hat sich daher bei den entsprechenden Amtsstellen über solche Eigentumsbeschränkungen (Nutzungsvorschriften und -beschränkungen, baurechtliche Vorschriften und Auflagen, Altlasten etc.) direkt zu informieren.
9. Die Vertragsparteien nehmen davon Kenntnis, dass nach Ziffer 3 des Anhangs zur Verordnung über die elektrische Niederspannungsinstallatio-
nen vom 7. November 2001 (SR 734.27) die Niederspannungsinstallatio-
nen mit zehn- oder zwanzigjähriger Kontrollperiode bei einer Handände-
rung kontrolliert werden müssen, wenn seit der letzten Kontrolle mehr als
fünf Jahre vergangen sind. Die Baurechtsberechtigte wird das Vertragsob-
jekt neu überbauen und die bestehenden Gebäude abbrechen. Die Ver-
tragsparteien verzichten deshalb auf einen Sicherheitsnachweis bezüglich
der bestehenden Gebäude, und die Grundeigentümerin wird von jeder
Gewährleistungspflicht befreit, sollten sich daraus Nachteile irgendwel-
cher Art (namentlich Kostenfolgen) für die Baurechtsberechtigte ergeben.
10. Der Stadtrat Wetzikon hat mit Beschluss vom 12. Juli 2017 diesen Bau-
rechtsvertrag genehmigt. Der vorliegende Vertrag steht jedoch unter dem
Vorbehalt der Genehmigung durch den Grossen Gemeinderat von Wet-
zikon und der Zustimmung der Stimmberechtigten von Wetzikon bei einem
allfälligen fakultativen Referendum sowie unter dem Vorbehalt der Ge-
nehmigung durch die Verwaltung der Baurechtsberechtigten. Die Anmel-
dung zur Eintragung des Baurechtes kann erst nach Vorliegen dieser Ge-
nehmigungen erfolgen. Sollte einer dieser Genehmigungen nicht erteilt
werden, fällt dieser Baurechtsvertrag entschädigungslos dahin.
11. Die Vertragsparteien wurden darauf aufmerksam gemacht,
 - dass für die Gemeinde Wetzikon das eidgenössische Grundbuch noch
nicht eingeführt ist und demzufolge noch Rechte und Lasten aus der
Zeit vor 1912 ohne Eintragung im kantonalen Grundprotokoll/-register
bestehen können;

- dass unter dem System des Grundprotokolls/-registers die Grundbuchwirkung zugunsten des gutgläubigen Dritterwerbers nach Art. 973 ZGB nicht besteht.

Die Baurechtsberechtigte hat jedoch Kenntnis von der Zirkularbefragung vom 25.11.2004 gegenüber dem Grundbuchamt, wonach keine solchen noch nicht eingetragenen Rechte und Lasten bestehen und die vorhandenen Einträge bei der Grundbucheinführung unverändert in das Grundbuch übernommen werden können.

12. Mit der Eintragung des Baurechtes im Grundbuch sind beim baurechtsbelasteten Grundstück folgende weiteren vertraglichen Bestimmungen zum Baurecht gemäss Art. 779b Abs. 2 ZGB vorzumerken:
 - a. Vereinbarung ordnungsgemässer Unterhalt gemäss Ziffer II
 - b. Vereinbarung Rechtsverzicht gemäss Ziffer IV/2
 - c. Vereinbarung Baurechtszins gemäss Ziffer V
 - d. Vereinbarung über den Heimfall gemäss Ziffer VI.
13. Die Vereinbarungen dieses Vertrages sind, soweit sie nicht ohnehin aufgrund der Eintragung der Baurechtsdienstbarkeit im Grundbuch übergehen, in Rechten und Pflichten an einen Rechtsnachfolger zu überbinden, mit der Pflicht zur fortlaufenden Weiterüberbindung, mit Schadenersatzpflicht im Unterlassungsfalle.

Wetzikon, 16. August 2017

Die Grundeigentümerin:

Politische Gemeinde Wetzikon


Heinrich Vettiger


Bruno Odermatt

Für die Baurechtsberechtigte:

Genossenschaft Migros Ostschweiz


Nicolas Martin Grob

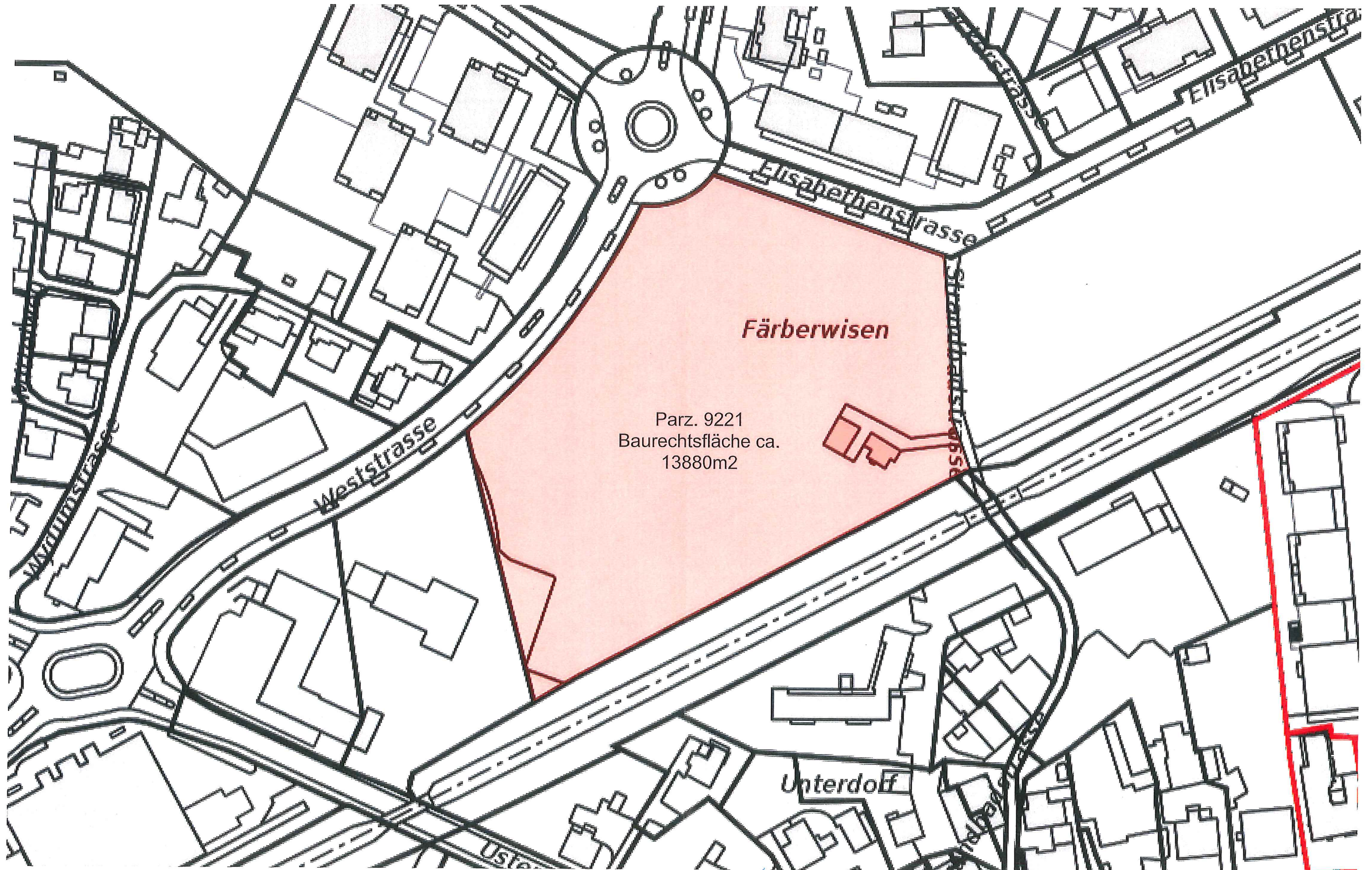
Diese Urkunde mit 2 Plänen enthält den mir mitgeteilten Parteiwillen. Sie ist von den in der Urkunde genannten erschienenen Personen gelesen und eingesehen, als richtig anerkannt und unterzeichnet worden.

Wetzikon, 16. August 2017, 16³⁵ Uhr



NOTARIAT WETZIKON

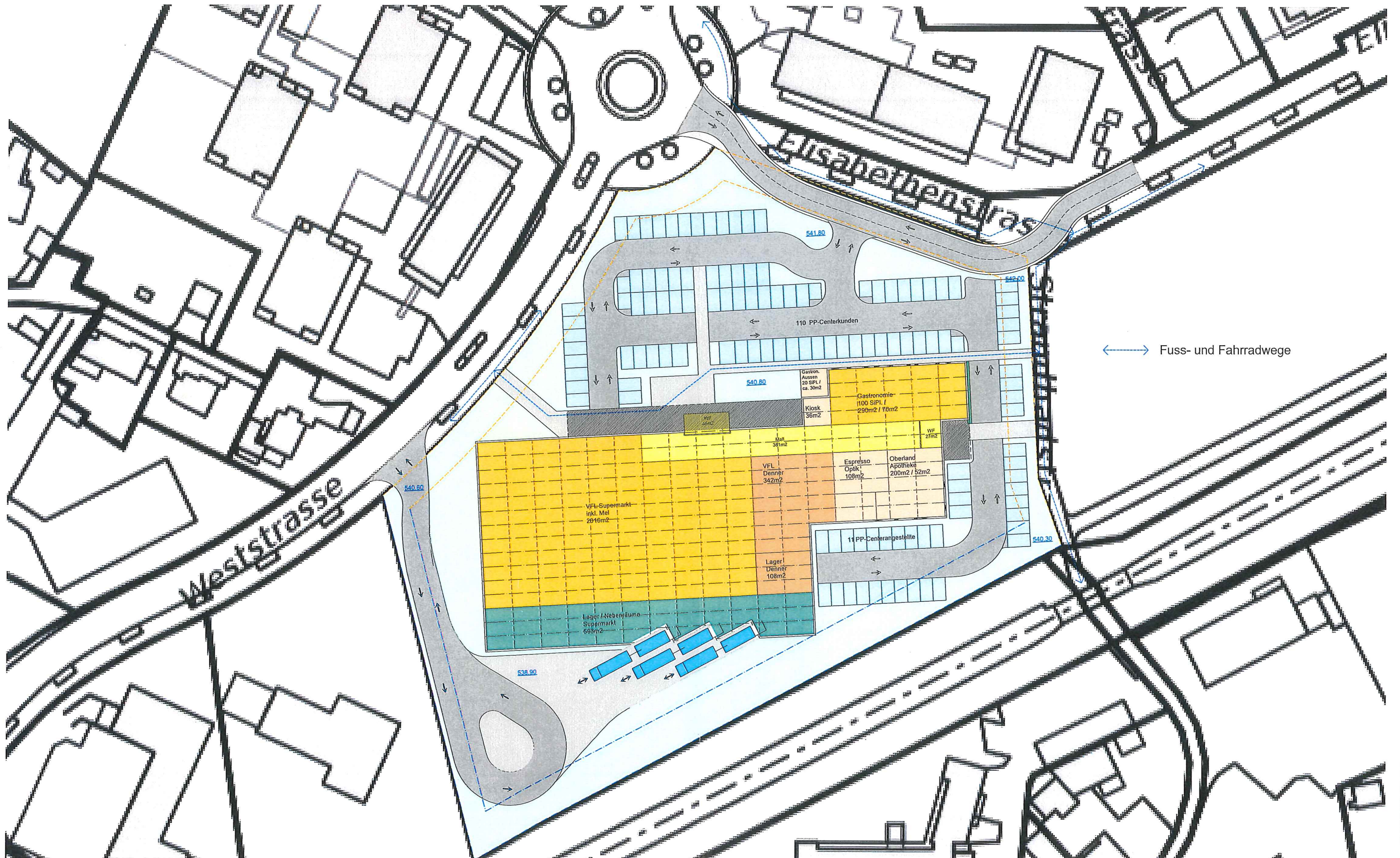
Thomas Glanzmann, Notar



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



↔ Fuss- und Fahrradwege

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Notariat Wetzikon
[Handwritten signature]
Thomas Glanzmann

Der vorstehende Vertrag wurde heute öffentlich beurkundet.

Wetzikon, 16. August 2017



NOTARIAT WETZIKON

Thomas Glanzmann, Notar