

Vertrag über die Errichtung eines selbständigen und dauernden Baurechtes

Die Eigentümerin des Grundstückes St. Fiden Nr. 5521, Oberschachen, derzeit die

Politische Gemeinde St. Gallen, öffentlich-rechtliche Körperschaft, vertreten durch den Stadtrat und dieser durch die Direktorin Planung und Bau, Maria Pappa, geboren 31.08.1971, von St. Gallen SG, Neugasse 1, 9004 St. Gallen, Stadträtin

- Grundeigentümerin und Baurechtsbelastete -

räumt hiermit der

AF Immo AG, mit Sitz in Teufen AR, Unternehmens-Identifikationsnummer CHE-362.841.530, Schönenbühlstrasse 1, 9053 Teufen, vertreten durch Dr. Andreas Bänziger, geboren 08.03.1962, von Heiden AR, Sonnenbergstrasse 42, 9038 Rehetobel, mit Einzelunterschrift

- Bauberechtigte -

das folgende **selbständige und dauernde Baurecht** im Sinne von Art. 675 und 779 ff. ZGB ein:

A. Einleitung

Die Einräumung dieses Baurechts ermöglicht der Bauberechtigten, auf der baurechtsbelasteten Fläche Büro-, Gewerbe- und Industriebauten zu erstellen und in ihrem Eigentum zu halten.

Angestrebt wird ein städtebaulich und architektonisch gutes Bauprojekt, welches insbesondere Büro- und Produktionsflächen enthält. Weiter soll das Bauprojekt eine möglichst hohe Wertschöpfung und möglichst viele Arbeitsplätze für die Bevölkerung bieten. Die Bauberechtigte muss daher einen Nachweis für die ständige Nutzung des Neubaus von mindestens 180 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter vorbringen.

W

B. Beschreibung des baurechtsbelasteten Grundstückes

Grundbuch St. Fiden Gemeinde St. Gallen

Liegenschaft Nr. 5521, E-GRID CH780087597915

Plan Nr. 86A, Oberschachen

28'427,0 m², Gebäude (1,0 m²), Gartenanlage (41,0 m²), übrige befestigte Fläche (718,0 m²),

Acker/Wiese/Weide (27'667,0 m²)

Gebäude (1,0 m² von 23,0 m²)

Mutationsnr. LSF04443, 12.06.2020 Beleg F635

Erwerbstitel

Abtretung 28.01.1977 Beleg F87

Kauf 09.09.2005 Beleg F801

Kauf 19.02.2016 Beleg F253

Anmerkungen

Unterhaltungspflicht am Unterschachenbach

21.08.2015 Beleg F720, ID 8812, EREID CH821014683769

Perimeter Um- und Offenlegung Unterschachenbach, zugunsten Politische Gemeinde St. Gallen,

EGBPID CH807859988708, mit Sitz in St. Gallen, öffentl.-rechtl. Körperschaft

21.08.2015 Beleg F721, ID 8813, EREID CH821014683163

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Last: Durchleitungsrecht für Kabelleitung

zugunsten Politische Gemeinde St. Gallen, EGBPID CH807859988708, mit Sitz in St. Gallen, öf-

fentl.-rechtl. Körperschaft

09.07.1968 Beleg F498, ID F14/476, EREID CH82106856267

Last: Fuss- und Fahrwegrecht

zugunsten Grundstück Nr. 2498, EGRID CH938777595161

17.01.2019 Beleg F60, ID F851, EREID CH821015840866

Grundpfandrechte

Keine

C. Dingliche Bestimmungen

1. Inhalt

Die Bauberechtigte hat das Recht, im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen auf dem baurechtsbelasteten Grundstück Büro-, Gewerbe- und Industriebauten zu erstellen und als Eigentum beizubehalten und zu erneuern.

Der jeweils nicht überbaute Teil des Baurechtsgrundstückes darf von der Bauberechtigten im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen nach ihrem Belieben genutzt werden. Die jeweilige Baurechtsbaute, die Anlagen sowie der unüberbaute Boden sind von der Bauberechtigten auf ihre Kosten während der ganzen Baurechtsdauer ihrem Zweck entsprechend ordnungsgemäss zu unterhalten. Die Grundeigentümerin hat das Recht, den baulichen Zustand zu kontrollieren.

~

MB
400

2. Umfang

Das Baurecht umfasst die im beiliegenden Situationsplan orange umrandet eingezeichnete Fläche des Grundstückes St. Fiden Nr. 5521. Die Fläche beträgt ca. 5'176 m². Der Plan bildet einen Bestandteil dieses Vertrages.

Verständigen sich die Parteien aufgrund des Baubewilligungsverfahrens, die Umgrenzung der Baurechtsfläche anzupassen, ist ein beurkundeter Nachtrag zu diesem Vertrag notwendig. Für die Eintragung des Baurechtes ist die definitive Baurechtsfläche durch den Geometer zu ermitteln.

3. Dauer

Das Baurecht wird auf die Dauer von 60 Jahren ab dem Datum des Grundbucheintrags eingeräumt.

4. Übertragbarkeit

Das Baurecht ist übertragbar und vererblich.

5. Eintrag im Grundbuch

Diese Personaldienstbarkeit ist im Grundbuch St. Fiden wie folgt einzutragen:

auf dem baurechtsbelasteten Grundstück

Selbständiges und dauerndes Recht, Baurecht für Büro-, Gewerbe- und Industriebauten zugunsten der AF Immo AG, Sitz in Teufen, Unternehmens-Identifikationsnummer CHE-362.841.530, für 60 Jahre ab Grundbucheintragung

6. Sicherung des Baurechtszinses

Zur Sicherstellung des Baurechtszinses lässt der Bauberechtigte gestützt auf Art. 779i und 779k ZGB hiermit zugunsten der Politischen Gemeinde St. Gallen und zulasten des Baurechtsgrundstückes ein gesetzliches Pfandrecht im Betrag von drei Jahresleistungen errichten. Das Pfandrecht wird im Grundbuch eingetragen.

D. Realobligatorische Bestimmungen (sind für Rechtsnachfolger verbindlich)

1. Übertragbarkeit

Die Übertragung des Baurechtes bedarf der Genehmigung der baurechtsbelasteten Grundeigentümerin, welche nur bei mangelnder Kreditwürdigkeit des Erwerbers oder wenn der Erwerber des Grundstücks dieses nicht als Büro, Gewerbe- und Industriebaute nutzt, verweigert werden darf. Bei einer Verweigerung der Genehmigung kann die Bauberechtigte das Schiedsgericht (vgl. Ziffer E./5. dieses Vertrages) anrufen. Keiner Genehmigung bedarf die Übertragung des Baurechtes an eine von der Bauberechtigten mehrheitlich beherrschte Tochtergesellschaft oder an eine Schwes-tergesellschaft der Bauberechtigten oder an eine die Bauberechtigte mehrheitlich beherrschende Muttergesellschaft.

Diese Vereinbarung ist gemäss Art. 779b Abs. 2 ZGB im Grundbuch St. Fiden wie folgt vorzu-merken:

auf dem baurechtsbelasteten Grundstück und dem Baurechtsgrundstück

Vereinbarung Übertragungsbeschränkung zu Dienstbarkeit Baurecht

W

M
GEP

2. Baurechtszins

Die jeweilige Bauberechtigte hat der Grundeigentümerin ab dem Datum der Grundbucheintragung dieses Vertrages während der ganzen Baurechtsdauer jährlich einen Baurechtszins auf der Grundlage eines Bodenwertes von CHF 600.00 / m² zu entrichten.

Der Baurechtszinssatz entspricht dem jeweiligen Referenzzinssatz des Bundesamtes für Wohnungswesen, derzeit 1.5 %, zuzüglich eines Zuschlags von 1 %. Der Baurechtszins ist in halbjährlichen Raten auf den 30. Juni und den 31. Dezember vorschüssig zu bezahlen. Für verspätete Zahlung ist ein Verzugszins zum jeweiligen Baurechtszinssatz, mindestens jedoch 5 %, jeweils ab 1. Juli und 1. Januar zu entrichten.

Unter Berücksichtigung der vorliegenden Faktoren ergibt sich im Moment folgender Baurechtszins: $5'176 \text{ m}^2 \times \text{CHF } 600.-- \times 2.50\% = \text{CHF } 77'640.--$ total Baurechtszins pro Jahr

Anpassung des Bodenwertes

Jeweils nach Ablauf von 5 Jahren, erstmals 5 Jahre seit der Eintragung dieses Baurechtes im Grundbuch, wird der für die Berechnung des Baurechtszinses massgebende Bodenwert der seit der letzten Festlegung eingetretenen Teuerung gemäss Landesindex der Konsumentenpreise angepasst. Als Basis für die erstmalige Anpassung gilt der Indexstand im Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung dieses Vertrages (Index alt) sowie der Indexstand des Monats November des dannzumaligen Vorjahres (Index neu). Für die folgenden Anpassungen gilt der jeweilige Indexstand des Novembers des Vorjahres. Die Anpassung erfolgt im Umfang von 100 % der Teuerung.

Der ursprüngliche Bodenwert von CHF 600.— pro m² darf nicht unterschritten werden.

Für den Fall, dass der Landesindex für Konsumentenpreise nicht mehr in der bisherigen Form geführt werden sollte (wobei eine blossige Umbenennung des Indexes unerheblich ist), tritt für die Berechnung dieser Ziffer an dessen Stelle ein anderer, verfügbarer und vom Bund geführter Index, welcher die allgemeine Teuerung in der Schweiz zuverlässig abbildet.

Diese Vereinbarung ist gemäss Art. 779b Abs. 2 ZGB im Grundbuch St. Fiden wie folgt vorzuzeichnen:

auf dem baurechtsbelasteten Grundstück und dem Baurechtsgrundstück

Vereinbarung Baurechtszins zu Dienstbarkeit Baurecht

3. Ordentlicher Heimfall

Sofern das Baurecht gemäss Art. 779f Abs. 2 ZGB nicht verlängert wird, fallen die bestehenden Bauten und Anlagen mit dem Untergang des Baurechtes der Grundeigentümerin heim und werden Bestandteil des Grundstückes (Art. 779c ZGB).

Festsetzung der Heimfallentschädigung

Für die übernommenen Gebäude und Anlagen bezahlt die Grundeigentümerin der Bauberechtigten eine Entschädigung in der Höhe von 80 % des Verkehrswertes im Zeitpunkt des Heimfalles abzüglich allfälliger Abbruchkosten (siehe nachfolgender Absatz).

Teilt die Grundeigentümerin der Bauberechtigten bis 12 Monate vor Ablauf der Baurechtsdauer mit, dass die heimfallenden Gebäude nicht weiter genutzt und abgebrochen werden, so reduziert sich die Heimfallentschädigung um den Betrag der Abbruchkosten. Der Abbruch hat innert einem Jahr nach dem Heimfall zu erfolgen und wird von der Grundeigentümerin vollzogen.

Die Heimfallentschädigung wird auf den 31. Dezember des dem Ablauf der Baurechtsdauer folgenden Jahres fällig, sofern die Parteien nichts Abweichendes schriftlich vereinbaren.

W
M
CFF

Können sich die Parteien nicht auf die Entschädigung einigen, so finden die Bestimmungen der Mediation (vgl. Ziffer E./4. dieses Vertrages) und des Schiedsgerichtes (vgl. Ziffer E./5. dieses Vertrages) Anwendung.

Diese Vereinbarung ist gemäss Art. 779b Abs. 2 ZGB im Grundbuch St. Fiden wie folgt vorzu-
merken:

auf dem baurechtsbelasteten Grundstück und dem Baurechtsgrundstück

Vereinbarung Heimfall zu Dienstbarkeit Baurecht

4. Vorkaufsrecht

Gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB besteht sowohl für den jeweiligen Grundeigentümer am Baurecht als auch für die jeweilige Bauberechtigte am baurechtsbelasteten Grundstück ein gesetzliches Vorkaufsrecht.

Das gesetzliche Vorkaufsrecht des jeweiligen Grundeigentümers am Baurechtsgrundstück wird wie folgt geändert:

Als Vorkaufspreis für das Baurecht gelten die erstmaligen Gesamtanlagekosten der Überbauung des Grundstückes entsprechend der Bauabrechnung zuzüglich allfällige spätere ausgewiesene wertvermehrende Aufwendungen für die Bauten und Anlagen aufgrund der Bauabrechnungen, abzüglich einer Wertverminderung, welche sich nach den anerkannten Grundsätzen bezüglich Abschreibungssätzen und Abschreibungsfristen richtet. Als wertvermehrende Aufwendungen gelten solche Kosten, welche vom Kantonalen Steueramt, Abteilung Grundstückgewinnsteuer, als Wertvermehrung angerechnet werden. Die Bauberechtigte hat der Baurechtsbelasteten innerhalb von sechs Monaten nach Fertigstellung der Bauten und Anlagen resp. der erfolgten wertvermehrenden Investitionen die Bauabrechnung zuzustellen.

Können sich die Parteien nicht auf einen Vorkaufspreis einigen, so finden die Bestimmungen der Mediation (vgl. Ziffer E./4. dieses Vertrages) und des Schiedsgerichtes (vgl. Ziffer E./5. dieses Vertrages) Anwendung.

Wird mit einem Dritten ein Kaufpreis vereinbart, der tiefer ist als der aufgrund des vorstehenden berechneten Vorkaufspreises, so kann das Vorkaufsrecht zu diesem tieferen Kaufpreis ausgeübt werden. Die Frist für die Ausübung des Vorkaufsrechtes beträgt drei Monate.

Überträgt die Bauberechtigte das Baurecht an eine von ihr mehrheitlich beherrschte Tochtergesellschaft oder an eine Schwestergesellschaft der Bauberechtigten oder an eine sie mehrheitlich beherrschende Muttergesellschaft, löst dies keinen Vorkaufsfall aus.

Diese Änderung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes ist im Grundbuch St. Fiden wie folgt vorzu-
merken:

auf dem baurechtsbelasteten Grundstück und dem Baurechtsgrundstück

Änderung Vorkaufsrecht der Baurechtsbelasteten

E. Obligatorische Bestimmungen ohne Eintrag im Grundbuch

1. Besitzeserwerb / Grundbucheintragung

Der Besitzeserwerb mit Übergang von Nutzen, Lasten und Gefahr für die Bauberechtigte erfolgt mit der Grundbucheintragung.

Die Eintragung des selbständigen und dauernden Baurechtes im Grundbuch hat spätestens 30 Tage nach Erfüllung der Vorbehalte gemäss nachstehender Ziffer E./15. zu erfolgen.

w
KE
GEP

2. Vorzeitiger Heimfall

Verstösst die Bauberechtigte gegen die vereinbarte Nutzung des Grundstücks, d.h. nutzt sie das Grundstück für andere Zwecke als für Büro-, Gewerbe- und Industriebauten oder nutzt die Bauberechtigte das Grundstück nicht fristgerecht gemäss Ziffer E./14. so hat die Baurechtsbelastete das Recht, den vorzeitigen Heimfall des Baurechts zu verlangen.

Der vorzeitige Heimfall richtet sich nach den Bestimmungen von Art. 779f und Art. 779g ZGB. Die Festsetzung der Höhe der Entschädigung hinsichtlich des vorzeitigen Heimfalls der Baurechtsbauten ist einer vorgängigen Parteiabrede entzogen. Die Entschädigung kann erst nach Feststehen der Pflichtverletzung durch die Parteien vorgenommen werden. Bei Uneinigkeit finden die Bestimmungen über die Mediation (vgl. Ziffer E./4. dieses Vertrages) und das Schiedsgericht (vgl. Ziffer E./5. dieses Vertrages) Anwendung.

3. Verlängerung des Baurechtes

a) Verlängerung um 40 Jahre

Die Baurechtsbelastete verpflichtet sich, auf Verlangen der Bauberechtigten dieses Baurecht einmalig zu den gleichen Bedingungen um 40 Jahre zu verlängern. Die Bauberechtigte muss dabei diesen Anspruch auf Verlängerung 3 Jahre vor Ablauf der festen Baurechtsdauer schriftlich geltend machen. Die Verlängerung des Baurechtes kommt nur durch einen öffentlich beurkundenden Vertrag, welcher vor Ablauf der festen Baurechtsdauer im Grundbuch eingetragen wird, zustande.

b) Verhandlungen über Verlängerung bei Ablauf der verlängerten Frist

Wurde das Baurecht gemäss vorstehender Litera a verlängert, haben die Parteien spätestens drei Jahre vor Ablauf der «verlängerten Baurechtsdauer» über eine allfällige weitere Verlängerung in Verhandlung zu treten. Die Verlängerung des Baurechtes kommt nur durch einen öffentlich beurkundenden Vertrag, welcher vor Ablauf der „verlängerten Baurechtsdauer“ im Grundbuch eingetragen wird, zustande.

4. Mediation

Die Parteien verpflichten sich vor dem Beschreiten des Rechtswegs eine Mediation anzustreben, ausser es seien nicht verlängerbare Fristen zu wahren. Können sich die Parteien nicht auf eine Mediatorin oder einen Mediator einigen, lassen sie sich vom Schweizerischen Dachverband für Mediation einen neutralen Mediator bestimmen.

Die Parteien verpflichten sich, bis zur Beendigung der Mediation auf die Beschreitung des Rechtswegs zu verzichten. Die Mediation kann jederzeit beendet werden, insbesondere wenn eine Partei das Vertrauen in die Mediation verloren hat. Die Kosten des Mediationsverfahrens tragen die Parteien je zur Hälfte.

5. Schiedsgericht

Scheitert die Mediation, werden Streitigkeiten unter Ausschluss der ordentlichen Gerichte durch ein dreiköpfiges Schiedsgericht endgültig entschieden (vgl. Art. 732 ff. Schweizerische Zivilprozessordnung; SR 272). Das Schiedsgericht hat den Sitz am Ort der gelegenen Sache.

Will eine Partei das Schiedsgericht anrufen, hat sie dies der Gegenpartei mitzuteilen, eine Schiedsrichterin oder einen Schiedsrichter zu bestimmen und diesen ebenfalls der Gegenpartei bekannt zu geben. Die Gegenpartei hat innert einem Monat eine Schiedsrichterin oder einen Schiedsrichter zu bezeichnen. Beide Schiedsrichter ernennen eine Präsidentin oder einen Präsidenten des Schiedsgerichts.

w

480
M

Ernennt die Gegenpartei die Schiedsrichterin oder den Schiedsrichter nicht rechtzeitig oder können sich die Schiedsrichter nicht innert einem Monat auf eine Präsidentin oder einen Präsidenten einigen, hat die Präsidentin oder der Präsident in Zivilsachen am Ort der gelegenen Sache die Person zu bestimmen.

6. Gewährleistung

Die Bauberechtigte übernimmt das Baurechtsgrundstück im heutigen Zustand. Die Vertragsparteien sind von der Urkundsperson auf die Art. 192 bis 196 des Schweizerischen Obligationenrechts (OR) über die Rechtsgewährleistung sowie die Art. 197 ff. und 219 OR über die Sachgewährleistung (Mängelhaftung) aufmerksam gemacht worden.

Jegliche Sachgewährleistung der Grundeigentümerin wird – mit Ausnahme des nachfolgenden Absatzes – im gesetzlich zulässigen Rahmen wegbedungen.

Die Parteien nehmen zur Kenntnis, dass das Baurechtsgrundstück nicht im Kataster der belasteten Standorte des Amtes für Umwelt des Kanton St. Gallen eingetragen ist. Es besteht somit weder ein Untersuchungs-, Überwachungs- noch Sanierungsbedarf nach Altlastenrecht für das Grundstück.

Sollte widererwarten belastetes Material (Abfälle, Schadstoffe und dergleichen) zum Vorschein kommen, so gehen die Mehrkosten einer allfälligen Entsorgung des belasteten Materials vollumfänglich zulasten der Baurechtsbelasteten.

Allfällige Kostenfolge aus einer möglichen öffentlich-rechtlichen Massnahme- oder Sanierungspflicht nach Art. 32c Abs. 1 Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG) hat ebenfalls die Baurechtsbelastete zu tragen.

Die Parteien sind von der Urkundsperson über die Bedeutung dieser Freizeichnungsklausel orientiert worden; insbesondere darüber, dass diese Vereinbarungen ungültig sind, wenn die Grundeigentümerin der Bauberechtigten die Gewährsmängel absichtlich bzw. arglistig oder grobfahrlässig verschwiegen hat (Art. 199 und 100 Abs. 1 OR).

Den Parteien ist die Bedeutung dieser Bestimmungen bekannt.

7. Handänderungssteuer und Grundbuchgebühren

Die Vertragsparteien vereinbaren, dass sie die Handänderungssteuer von einem Prozent des kapitalisierten Baurechtszinses gemeinsam je zur Hälfte bezahlen.

Die Parteien nehmen zur Kenntnis, dass von Gesetzes wegen ausschliesslich die Bauberechtigte handänderungssteuerpflichtig ist (Art. 242 Abs. 1 StG), die Veranlagungsverfügung deshalb der Bauberechtigten zu eröffnen ist, die Baurechtsgeberin für die Handänderungssteuer solidarisch haftet und ein gesetzliches Pfandrecht zugunsten der Politischen Gemeinde St. Gallen besteht.

Die Beurkundungs- und Grundbuchgebühren für die Begründung und Eintragung dieses Baurechtes, die Vormerkungen der Vereinbarungen gemäss diesem Vertrag, für die Aufnahme des Baurechtes als Grundstück im Grundbuch, für die Eintragung des gesetzlichen Pfandrechtes zur Sicherung des Baurechtszinses sowie die Kosten für die Geometermutation (Aufnahme des Baurechtsgrundstückes) gehen zu Lasten der Bauberechtigten.

8. Allgemeine Bestimmungen

- a) Für das Gebiet der beiden Grundstücke St. Fiden Nr. 5521 und 1935 wurde durch die Stadt St. Gallen ein Sondernutzungsplan (Überbauungsplan Martinsbrugg-Schachen) erlassen. Dieser ist die grundeigentümergebundene Vorgabe für die zukünftige Bebauung, Erschliessung und Freiraumgestaltung.

hw

MS
GFP

- b) Das Baurechtsgrundstück soll mittels einer öffentlichen Stichstrasse mit Wendepplatz erschlossen werden. Die Erstellungskosten für diese Erschliessungstrasse werden von der Baurechtsbelasteten übernommen.
Die künftigen Unterhaltskosten dieser Strasse, welche als Gemeindestrasse 2. Klasse eingeteilt wird, gehen gemäss Strassengesetz zulasten der Politischen Gemeinde St. Gallen. Die Feinerschliessung (Strasse, Ver- und Entsorgungsleitungen) des Baurechtsgrundstückes sowie die Anpassungen am übergeordneten Strassen- und Leitungsnetz gehen zu Lasten der Bauberechtigten. Anpassungen sowie Sanierungen oder Rückbauten von im Baurechtsgrundstück bereits vorhandenen Leitungen gehen ebenfalls zu Lasten der Bauberechtigten.
Im Bereich des Unterschachenbaches ist ein Fussweg vorgesehen. Die Bauberechtigte verpflichtet sich, im Umfang der baurechtsbelasteten Grundstücksfläche sich an den Unterhaltskosten des Fussweges zu beteiligen.
Den Baubeitrag an die Um- und Offenlegung des Unterschachenbaches bezahlt die Baurechtsbelastete. An den künftigen Unterhaltskosten an den Unterschachenbach hat sich die Bauberechtigte im Umfang der baurechtsbelasteten Grundstücksfläche zu beteiligen. Hierfür wird ein separater Perimeter erstellt.
- c) Die Bauberechtigte verpflichtet sich, der Politischen Gemeinde St. Gallen für die Durchführung von Werkleitungen, Kanalisationen, für die Erstellung von Kabelabtrennkästen, Hydranten und dergleichen unentgeltlich die notwendigen Dienstbarkeiten einzuräumen.
- d) Während der gesamten Dauer des Baurechtes geht zulasten der Baurechtsbelasteten lediglich die Grundsteuer für den Boden des baurechtsbelasteten Grundstückes. Alle übrigen, heutigen und allfällig neuen im Zusammenhang mit der Ausübung des Baurechtes einem Liegenschafteneigentümer anfallenden öffentlich- und privatrechtlichen Verpflichtungen gehen zulasten der Bauberechtigten.
- e) Die Bauberechtigte haftet für alle Schäden, für welche ein Grundeigentümer einzustehen hat, soweit diese in einem direkten Zusammenhang mit dem Baurecht stehen. Die Bauberechtigte ist verpflichtet, sich gegen diese Risiken angemessen zu versichern. Sollte die Baurechtsbelastete für Schäden, die durch den Bestand oder die Benützung der Gebäude entstehen, in Anspruch genommen werden, so hat ihr die Bauberechtigte dafür vollen Ersatz zu leisten.
- f) Das Baurechtsgrundstück muss der Spekulation entzogen bleiben. Sollte die Bauberechtigte das Baurecht oder Teile davon innert den nächsten 15 Jahren seit dem Eintrag im Grundbuch veräussern, hat sie der Politischen Gemeinde St. Gallen den ganzen Gewinn (Differenz Veräusserungspreis gegenüber den Anlagekosten) abzuliefern. Davon ausgenommen ist die Übertragung des Baurechtes an eine von der Bauberechtigten mehrheitlich beherrschte Tochtergesellschaft oder an eine Schwestergesellschaft der Bauberechtigten oder an eine die Bauberechtigte mehrheitlich beherrschende Muttergesellschaft.
- g) Die Bauberechtigte ist – ohne weitere Zustimmung der Grundeigentümerin – zur Vermietung der Büro-, Gewerbe- und Industriebauten an irgendwelche natürliche oder juristische Personen berechtigt.
- h) Bis zum Grundbucheintrag trägt die Baurechtsbelastete alle das Baurechtsgrundstück betreffenden Abgaben und Steuern (Entwässerungsgebühren und Grundsteuern). Soweit Zahlungen, welche Leistungen über das Datum des Grundbucheintrages hinaus abgelten, vor diesem fällig wurden, gelten sie als wohlbezahlt und geben der Baurechtsbelasteten keinen Anspruch auf anteilmässigen Ausgleich durch die Bauberechtigte.
- i) Die Bauberechtigte hat Kenntnis davon, dass nicht alle öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen aus dem Grundbuch hervorgehen. Ob für das Baurechtsgrundstück solche

bestehen, ist insbesondere aus den entsprechenden Plänen, Verordnungen oder Verfügungen ersichtlich (Zonen- und Sondernutzungspläne, Strassenplan, Schutzverordnungen, Gewässerbaulinienpläne usw.).

- j) Die Bauberechtigte kennt den Inhalt und die Bedeutung der aufgeführten Anmerkungen, Dienstbarkeiten und Grundlasten. Den Vertragsparteien ist bekannt, dass die Dienstbarkeiten nebensächliche Leistungspflichten (Art. 730 Abs. 2 ZGB i.V.m Art. 21 Abs. 2 SchIT ZGB) und/oder abweichende Vereinbarungen der Unterhaltspflichten (Art. 741 Abs. 1 und 2 ZGB) enthalten können, welche auch für die erwerbende Partei verbindlich sind.
- k) Bauliche Veränderungen und Umgestaltungen (ausgenommen ordentliche Unterhaltsarbeiten) in Abweichung der genehmigten Projektpläne, bedürfen der Einwilligung der Grundeigentümerin, vertreten durch die Dienststelle Liegenschaften der Stadt St. Gallen.
- l) Die Bauberechtigte verpflichtet sich, die Unterhalts- und Renovationsarbeiten so zu planen und zu veranschlagen, dass das erstellte Gebäude ständig in einem ordentlichen und zweckmässigen baulichen Zustand ist, sowohl bezüglich der inneren Ausstattung, wie auch des Erscheinungsbildes gegen aussen.

9. Ergänzendes Recht

Soweit dieser Vertrag keine abweichenden Bestimmungen enthält, gelten ergänzend die Art. 779 ff. ZGB über das Baurecht.

10. Gerichtsstand

Gerichtsstand für alle Streitigkeiten, die aus diesem Vertrag entstehen sollten, für welche das Schiedsgericht nicht zuständig ist, ist St. Gallen.

11. Verpflichtung für Rechtsnachfolger

Die Parteien verpflichten sich, sämtliche obligatorischen Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf allfällige Rechtsnachfolger zu überbinden und denselben diese gleiche Verpflichtung zur Weiterüberbindung aufzuerlegen. Die Parteien übernehmen ausdrücklich die Haftung für jeden anfallenden Schaden im Falle der Missachtung dieser Verpflichtung.

12. Teilungültigkeit

Sollten Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so wird die Gültigkeit dieses Vertrages im Übrigen davon nicht berührt. Die Parteien werden in einem solchen Fall eine Vereinbarung treffen, welche die betreffende Bestimmung durch eine wirksame, wirtschaftlich möglichst gleichwertige Bestimmung ersetzt. Dies gilt auch, wenn der Vertrag eine Lücke enthält.

13. Teilung des Grundstückes St. Fiden Nr. 5521

Offen ist, ob das baurechtsbelastete Grundstück St. Fiden Nr. 5521 analog der Baurechtsflächen der einzelnen Baufelder gemäss dem Überbauungsplan Martinsbrugg-Schachen parzelliert wird. Im Falle einer Parzellierung steht die definitive baurechtsbelastete Grundstücksnummer erst bei Grundbucheintragung dieses Vertrages fest.

14. Verpflichtungen der Bauberechtigten / Rücktrittsrechte vom Vertrag

Die Bauberechtigte muss innert 12 Monaten ab Beurkundung des Baurechtvertrags ein Baugesuch einreichen. Mit dem Bau muss innert zwei Jahren nach Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung begonnen werden. Die Baute muss innerhalb von vier Jahren nach Vorliegen der

mw
M
GFP

rechtskräftigen Baubewilligung vollständig erstellt sein. In ausserordentlichen Fällen wie beispielsweise höherer Gewalt erstreckt sich diese Vierjahresfrist entsprechend.

Der Baurechtsbelasteten steht bis zur Eintragung dieser Dienstbarkeit ein einseitiges Rücktrittsrecht von diesem Vertrag zu, wenn die vorgenannten Vorgaben zum Bauprojekt und eine der vorgenannten festgesetzten Fristen überschritten wird. Der Rücktritt durch die Baurechtsbelastete ist dabei innert 30 Tagen seit Eintritt des Rücktrittsgrundes gegenüber der Bauberechtigten schriftlich auszusprechen; ansonsten der Baurechtsbelasteten ihr Rücktrittsrecht verwirkt. Die aufgelaufenen amtlichen Kosten betreffend Erstellung dieses Baurechtsvertrages trägt die Bauberechtigte.

15. Vorbehalte

- Dieser Baurechtsvertrag erhält nur Gültigkeit, wenn er vom städtischen Parlament genehmigt wird. Wird die Genehmigung verweigert, fällt dieser Vertrag entschädigungslos dahin. Die aufgelaufenen amtlichen Kosten in diesem Fall trägt die Baurechtsbelastete.
- Dieses Baurecht kann im Grundbuch nur eingetragen werden, wenn die Baubewilligung gestützt auf den Überbauungsplan Martinsbrugg-Schachen rechtskräftig ist. Die Grundeigentümerin verpflichtet sich innert 30 Tagen seit Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung die Anmeldung zur Eintragung des Baurechtes dem zuständigen Grundbuchamt einzureichen.
- Vor der Eigentumsübertragung muss eine Mutationsurkunde des Geometers der Stadt St. Gallen vorliegen.

16. BewG-Erklärung

Aufgrund der summarischen Prüfung der dem Grundbuchverwalter vorgelegten Urkunden kann dieser Erwerb durch die Baurechtsnehmerin ohne Verweisung an die Bewilligungsbehörde nach dem Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) unterzeichnet werden.

Die Baurechtsnehmerin bestätigt, dass

- a) der vorliegende Rechtserwerb für die AF Immo AG, mit Sitz in Teufen AR, und auf deren Rechnung erfolgt;
- b) am Gesellschaftskapital und an der Geschäftsführung keine Personen beteiligt sind, die im Sinne von Art. 5 BewG als Personen im Ausland gelten;
- c) ihr keine Darlehen oder Kredite von einer Person im Ausland im Sinn von Art. 5 BewG gewährt worden sind oder im Zusammenhang mit der Einräumung dieses Rechtes und der Planung der Überbauung gewährt werden;
- d) die Baurechtsnehmerin auch nicht treuhänderisch für Personen im Ausland im Sinn von Art. 5 BewG handelt.

Die Baurechtsnehmerin erklärt, dass sie über die verwaltungs-, zivil- und strafrechtlichen Folgen (vgl. Art. 25 ff. BewG) einer falschen Erklärung informiert wurde.

17. Ausfertigung

Dieser Vertrag wird in einem Original ausgefertigt. Die Vertragsparteien erhalten je eine Kopie mit Eintragungsbescheinigung des Grundbuchamtes.

hw
MB
GFP

St. Gallen, 23. Juni 2020

Die Eigentümerin des Grundstückes
St. Fiden Nr. 5521:

Politische Gemeinde St.Gallen
Die Direktorin Planung und Bau:



Maria Pappa, Stadträtin

Die Bauberechtigte:

AF Immo AG



Dr. Andreas Bänziger

Öffentliche Beurkundung

Die Parteien haben den vorstehenden Vertrag über die Errichtung eines selbständigen und dauernden Baurechtes mit

- Vereinbarung Übertragungsbeschränkung;
- Vereinbarung Baurechtszins;
- Vereinbarung Heimfall;
- Änderung Vorkaufsrecht des Baurechtsbelasteten

gelesen, den Situationsplan eingesehen, den Inhalt des Vertrages und der Beilage genehmigt und diese Urkunde samt Situationsplan unterzeichnet. Sie enthält den mitgeteilten Parteiwillen.

St. Gallen, 23. Juni 2020, 16.50 Uhr

Die Grundbuchverwalterin:



Susanne Weber