



Stadtverwaltung

Grundbuchamt

Bahnhofstrasse 25

9201 Gossau

Beilage zu Bericht und Antrag an das Stadtparlament vom 2. Juli 2008

Baurecht für Alters- und Pflegeheim

Öffentliche Urkunde

zulasten Nr. 3333

zugunsten Senevita AG, Sitz in Köniz

Der Eigentümer des Grundstückes

Nr. 3333

derzeit der **Zweckverband Regionales Pflegeheim Gossau** (öffentlich-rechtliche Körperschaft), 9200 Gossau, vertreten durch den Präsidenten (Name, Vorname, Geburtsdatum, Bürgerort, Wohnadresse) und den Aktuar (Name, Vorname, Geburtsdatum, Bürgerort, Wohnadresse)

duldet hiermit gegenüber der

Senevita AG, Sitz in Köniz, Seftigenstrasse 364, 3084 Wabern (Firma Nr. CH-035.3.012.177-3), vertreten durch den einzelzeichnungsberechtigten Philipp M. Zemp, geb., von Entlebuch LU, wohnhaft in 3084 Wabern, Alpenstrasse 30

auf dem Grundstück Nr. 3333 Schwalbenstrasse 3 ein **Baurecht für ein Alters- und Pflegeheim** im Sinne von Art. 675 und 779 ff ZGB gemäss nachfolgenden Bestimmungen:

1. Beschreibung des baurechtsbelasteten Grundstückes

Grundbuch Gossau Liegenschaft Nr. 3333

Plan Nr. 206, Schwalbenstrasse 3, 9200 Gossau SG

Gesamtfläche 5'189 m², Gebäude, Gartenanlagen, übrige befestigte Flächen

Alters-/Pflegeheim Vers.-Nr. 3810

Erwerbstitel

Kauf 22.06.1977 Beleg 17671

Tausch 21.04.1983 Beleg 259

Anmerkungen

Keine

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Last: Grenzhag

zugunsten Grundstück Nr. 610

22.11.1966 Beleg 689, SP 04/1810

Last: Brunnenleitungsrecht

zugunsten Grundstück Nr. 554, 606, 610

03.12.1966 Beleg 769, SP 04/1816.1

Recht: Durchleitungsrecht für Kanal

zulasten Grundstück Nr. 3390

28.04.1967 Beleg 289, SP 04/1832

Grundpfandrechte

Keine

2. Inhalt

Die Baurechtsberechtigte hat das Recht, im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen und der zwischen den Parteien bestehenden Leistungsvereinbarung "Seniorenwohnen mit Betreuung und Pflege Region Gossau", welche Bestandteil dieses Vertrages bildet, das auf dem belasteten Grundstück Nr. 3333 sich befindliche Alters- und Pflegeheim Nr. 3810 zu Eigentum zu nehmen und dauernd beizubehalten. Die Baurechtsberechtigte darf das Gebäude ganz oder teilweise abbrechen sowie bis 10 Jahre vor Ablauf des Baurechtes Um- oder Anbauten daran ausführen sowie neue Gebäude erstellen, sofern die Bauarbeiten für den Betrieb des Alters- und Pflegeheimes sinnvoll sind.

Das Baurechtsgrundstück dient ausschliesslich für die Realisierung von Seniorenwohnen mit Pflege oder mit Betreuung sowie damit in Zusammenhang stehenden Dienstleistungen.

Der nicht überbaute Teil des baurechtsbelasteten Grundstückes darf von der Baurechtsberechtigten im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen nach ihrem Belieben genutzt werden.

Die Baurechtsbauten, die Anlagen sowie der unüberbaute Boden sind von der Baurechtsberechtigten während der ganzen Baurechtsdauer ihrem Zweck entsprechend ordnungsgemäss zu unterhalten.

Die Leistungsvereinbarung "Seniorenwohnen mit Betreuung und Pflege Region Gossau" kann durch die Parteien jederzeit in der Form der einfachen Schriftlichkeit abgeändert oder ersetzt werden. Bis zur rechtsgültigen Unterzeichnung und Genehmigung einer neuen Leistungsvereinbarung bleibt jeweils die alte in Kraft.

3. Umfang

Das Baurecht umfasst unter Vorbehalt der eingetragenen Rechte die ganze Fläche des Grundstückes Nr. 3333 Schwalbenstrasse 3. Insbesondere hat die Baurechtsberechtigte Kenntnis vom Inhalt und Bedeutung der aufgeführten Dienstbarkeiten, die diesem Baurecht im Range vorgehen.

Das Baurechtsgrundstück wurde vom Geometer mit Mutationsplan Nr. vom in die amtliche Vermessung aufgenommen. Der Mutationsplan bildet Bestandteil dieses Dienstbarkeitsvertrages.

4. Dauer

Das Baurecht wird ab 1. Juli 2009 für die Dauer von 30.5 Jahren bis 31. Dezember 2039 eingeräumt. Der baurechtsbelastete Grundeigentümer räumt der Baurechtsberechtigten hiermit eine Option auf zweimalige Verlängerung um je weitere 10 Jahre ein. Die Option auf Verlängerung muss von der Baurechtsberechtigten jeweils mindestens 36 Monate vor Vertragsablauf schriftlich ausgeübt werden.

5. Übertragbarkeit

Das Baurecht ist übertragbar. Die Übertragung des Baurechtes bedarf der Genehmigung des baurechtsbelasteten Grundeigentümers, welche verweigert werden darf, wenn

- die Kreditwürdigkeit des Erwerber als mangelhaft eingeschätzt würde;
- der Erwerber nicht ausdrücklich erklärt, die obligatorischen Bestimmungen dieses Baurechtsvertrages vollumfänglich zu übernehmen;
- der Erwerber die dazumal aktuelle Leistungsvereinbarung nicht zu erfüllen bereit wäre und damit der Fortbestand des Alters- und Pflegeheimes nicht mehr gewährleistet wäre;
- andere wichtige Gründe gegen eine Übertragung sprächen.

Keiner Genehmigung des Grundeigentümers unterliegt der Erwerb des Baurechtes bei Zwangsvollstreckung.

6. Übernahme des Alters- und Pflegeheimes Nr. 3810

Die Grundeigentümerin tritt hiermit der Baurechtsberechtigten das bestehende Alters- und Pflegeheim im Wert von Fr. 2'000'000.-- (Franken zwei Millionen 00/100) unentgeltlich ab. Der Kaufpreis von Fr. 2'000'000.-- wird der Baurechtsberechtigten als Grundverbilligung für das Seniorenwohnen erlassen.

7. Baurechtszins

Die Baurechtsberechtigte hat während der ganzen Dauer des Baurechtes einen Baurechtszins zu bezahlen. Dieser wird wie folgt berechnet:

Als Basis gilt ein heute gültiger Landwert von Fr. 2'600'000.--. Er ist ab 1. Juli 2009 zum fixen Zinssatz von 5 % zu verzinsen.

Unter Berücksichtigung der vorliegenden Faktoren ergibt sich im Moment folgender Baurechtszins:
Fr. 2'600'000.-- * 5 % = Fr. 130'000.-- Baurechtszins pro Jahr

Der Baurechtszins ist quartalsweise nachschüssig, erstmals per 30. September 2009, zur Zahlung fällig.

8. Anpassung des Baurechtszinses

Der Landwert wird dem Landesindex der Konsumentenpreise (Basis Dezember 2005, Stand Februar 2008 = 102.5 Punkte) angepasst, sofern sich dieser seit der letzten Anpassung um mehr als 5% verändert hat. Eine Reduktion unter den Basiswert von Fr. 2'600'000.-- ist jedoch ausgeschlossen.

9. Sicherung des Baurechtszinses

Zur Sicherung des Baurechtszinses bestellt die Baurechtsberechtigte zugunsten des Grundeigentümers und zu Lasten des Baurechtsgrundstückes Nr. eine Grundpfandverschreibung als Maximalpfandrecht im Sinne von Art. 794 Abs. 2 ZGB im Betrage von Fr. 390'000.-- (Franken dreihundertneunzigtausend 00/100) an 1. Pfandstelle, ohne Kapitalvorgang.

10. Ordentlicher Heimfall

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

Festsetzung der Heimfallentschädigung

Für die heimfallenden Bauwerke und die dazugehörenden Anlagen hat der Grundeigentümer der dannzumaligen Baurechtsberechtigten eine angemessene Entschädigung zu bezahlen. Entschädigt wird der Zeitwert der getätigten wertvermehrenden Investitionen seit Errichtung des Baurechtes. Der bei Errichtung des Baurechtes vorhandene Wert von Fr. 2'000'000.-- für die bestehenden Bauten wird nicht entschädigt, weil der Kaufpreis als Grundverbilligung für das Seniorenwohnen erlassen wurde.

Sollten sich die Parteien über die Entschädigung nicht einigen können, wird diese von einer dreiköpfigen Kommission von Schätzungsfachleuten festgesetzt, wobei je ein Mitglied von den Parteien und der Obmann von den Parteivertretern ernannt werden. Ernennet eine Partei ihr Mitglied nicht innert Monatsfrist, nachdem das Begehren der Gegenpartei gestellt wurde, wird dieses Mitglied vom Präsidenten der Verwaltungsrekurskommission des Kantons St. Gallen bestimmt. Das Gleiche gilt, wenn sich die beiden Parteivertreter nicht innert Monatsfrist nach ihrer Ernennung über die Bestimmung eines Obmannes einigen können.

Diese Vereinbarung ist im Grundbuch wie folgt vorzumerken:

auf Nr. 3333 und

Vereinbarung betr. Heimfallentschädigung

11. Vorzeitiger Heimfall

Der vorzeitige Heimfall richtet sich nach den Bestimmungen von Art. 779f und 779g ZGB, welche wie folgt lauten:

Art. 779f ZGB

Wenn der Bauberechtigte in grober Weise sein dingliches Recht überschreitet oder vertragliche Verpflichtungen verletzt, so kann der Grundeigentümer den vorzeitigen Heimfall herbeiführen, indem er die Übertragung des Baurechtes mit allen Rechten und Lasten auf sich selber verlangt.

Art. 779g ZGB

Das Heimfallsrecht kann nur ausgeübt werden, wenn für die heimfallenden Bauwerke eine angemessene Entschädigung geleistet wird, bei deren Bemessung das schuldhafte Verhalten des Bauberechtigten als Herabsetzungsgrund berücksichtigt werden kann.

Die Übertragung des Baurechtes auf den Grundeigentümer erfolgt erst, wenn die Entschädigung bezahlt oder sichergestellt ist.

12. Vorkaufsrecht

Gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB besteht sowohl für den jeweiligen Grundeigentümer am Baurecht als auch für den jeweiligen Baurechtsberechtigten an der baurechtsbelasteten Grundstücksfläche ein gesetzliches Vorkaufsrecht.

Das gesetzliche Vorkaufsrecht des baurechtsbelasteten Grundeigentümers wird hiermit wie folgt geändert:

Limitierung des Vorkaufspreises auf Fr. 1.-- (Franken einen 00/100), zuzüglich Zeitwert der getätigten wertvermehrenden Investitionen seit Errichtung des Baurechtes.

Diese Änderung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes ist im Grundbuch wie folgt vorzumerken:

auf Nr. 3333 und

Änderung Vorkaufsrecht des Baurechtsbelasteten

Das gesetzliche Vorkaufsrecht des jeweiligen Baurechtsberechtigten an der baurechtsbelasteten Grundstücksfläche wird hiermit gemäss Art. 681b Abs. 1 ZGB aufgehoben und ist im Grundbuch wie folgt vorzumerken:

auf Nr. 3333 und

Aufhebung Vorkaufsrecht des Baurechtsberechtigten

13. Kosten

Diese Handänderung erfolgt gemäss Art. 244 Litera a Steuergesetz handänderungssteuerfrei.

Die Beurkundungs- und Grundbuchgebühren für die Begründung und Eintragung dieses Baurechtes, die Vormerkungen der Vereinbarungen betr. Heimfallentschädigung und betr. Änderung bzw. Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes, für die Aufnahme des Baurechtes als Grundstück im Grundbuch und die Eintragung der Grundpfandverschreibung zur Sicherung des Baurechtszinses sowie die Kosten des Geometers zur Aufnahme des Baurechtsgrundstückes im Vermessungswerk trägt die Baurechtsberechtigte.

14. Steuern

Wert und Ertrag des Landes sind von seinem jeweiligen Grundeigentümer, jener des Baurechtes vom jeweiligen Baurechtsberechtigten zu versteuern.

15. Mediationsklausel

Alle aus oder in in Verbindung mit der vorliegenden Vereinbarung sich ergebenden Differenzen sind durch Mediation nach den Regeln der Schweizerischen Kammer für Wirtschaftsmediation beizulegen. Bis zur Beendigung der Mediation wird auf das Einleiten ordentlicher Klagen verzichtet.

16. Überbindung

Die Parteien verpflichten sich, die obligatorischen Bestimmungen dieses Vertrages allfälligen Rechtsnachfolgern zu überbinden und denselben die gleiche Verpflichtung zur Weiterüberbindung aufzuerlegen.

17. Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG)

Die Käuferin erklärt, dass das zu erwerbende Grundstück Nr. ausschliesslich für die Ausübung einer wirtschaftlichen Tätigkeit eines Unternehmens im Sinne von Art. 2 Abs. 2 lit. a BewG dient und keine Wohnungen miterworben werden.

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

18. Rangregelung

Die Rechtsgeschäfte aus diesem Baurechtsvertrag sind mit folgender Rangfolge bezüglich des Baurechtsgrundstückes Nr. einzutragen bzw. vorzumerken:

1. Maximal-Grundpfandverschreibung zur Sicherung des Baurechtszinses
2. Vereinbarung betr. Heimfallentschädigung, Aufhebung bzw. Änderung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes

19. Ausfertigung

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

20. Vorbehalt

Der Grundbucheintragung weiter vorbehalten bleibt die Zustimmung der Delegiertenversammlung des Zweckverbandes Regionales Pflegeheim Gossau zu diesem Vertrag.

9200 Gossau,

Der Grundeigentümer von Nr. 3333
Zweckverband Regionales Pflegeheim Gossau
Der Präsident Der Aktuar

Die Baurechtsberechtigte
Senevita AG
Der Einzelzeichnungsberechtigte

Öffentliche Beurkundung

Dieser Baurechtsvertrag mit Errichtung einer Grundpfandverschreibung, Vereinbarung der Heimfallentschädigung, Änderung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes des Grundeigentümers und Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes des Baurechtsberechtigten und die Leistungsvereinbarung sind von den Parteien selbst gelesen worden und sie haben den Mutationsplan eingesehen. Sie haben den Inhalt der Urkunden genehmigt und diese unterzeichnet. Die Urkunden enthalten den mitgeteilten Parteiwillen.

9200 Gossau,

Der Grundbuchverwalter

Martin Kuster