

Sperrfrist für alle Medien

Veröffentlichung erst nach der Medienkonferenz zur Gemeinderatssitzung

Botschaft an den Gemeinderat**Baurechtsvertrag mit dem Ruderclub Kreuzlingen für die Nutzung der Parzelle Nr. 6408, Fischerhausstrasse, 8280 Kreuzlingen**

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat beantragt Ihnen, dem Abschluss eines Baurechtsvertrags mit dem Ruderclub Kreuzlingen für die Nutzung der Parzelle Nr. 6408 in Kreuzlingen zuzustimmen.

1 Ausgangslage

Der Ruderclub Kreuzlingen (RCK) ist ein wichtiger Bestandteil der Vereinslandschaft in Kreuzlingen. Er wurde 1988 gegründet und zählt aktuell 165 aktive Mitglieder. In der Vergangenheit konnten verschiedene Athletinnen und Athleten des RCK beachtliche Erfolge erzielen. Darunter fällt auch die zweimalige Teilnahme von Nico Stahlberg an den Olympischen Spielen. Zudem führt der RCK als einziger Ruderclub am Bodensee ein eigenes Regatta-Team. Mit Schreiben vom 14. März 2025 beantragt der RCK bei der Stadt die Verlängerung des Baurechtsvertrags (Beilage 1).

Der aktuelle Baurechtsvertrag läuft nach 35 Jahren per 31. Dezember 2025 aus (Beilage 2). Aktuell gibt es keine offenen, finanziellen Forderungen seitens Stadt gegenüber dem RCK. Unter Einbezug des RCK wurde ein neuer Baurechtsvertrag erarbeitet, der den Fortbestand und die Weiterentwicklung des Clubs ermöglicht. Des Weiteren besteht ein Mietvertrag mit dem RCK (Beilage 3).

2 Baurechtsvertrag**2.1 Baurechtsperimeter**

Das Baurechtsgrundstück besteht aus der Parzelle Nr. 6408, Flurname "Bleichiwise", und umfasst 879 m². Die Parzelle liegt an der Fischerhausstrasse (Beilage 4). Daneben befindet sich der Paddel-Club, der ebenfalls einen gültigen Baurechtsvertrag mit der Stadt hat.

2.2 Baurechtszins

Der Baurechtszins berechnet sich wie folgt:

Gesamtfläche des Baurechtsgrundstücks von 879 m² x CHF 2.– = CHF 1'758.–/Jahr, basierend auf dem Indexstand des Monats Oktober, des Jahres vor Beginn des Baurechtsvertrags, auf der Basis 2015 = 100.

Die Baurechtsgeberin verzichtet – unpräjudiziell und ohne Anerkennung einer Rechtspflicht – bis auf Weiteres auf die Geltendmachung des Baurechtszinses. Der Verzicht schliesst eine nachträgliche Rückforderung aus. Eine allfällige Aufhebung des Verzichts wird dem Baurechtsnehmer mit einer Frist von mindestens zwei Monaten auf ein Jahresende mitgeteilt. Dieser Beitrag erscheint im städtischen Budget unter den subventionierten Mieten und Baurechtszinsen im Bereich Sport, Kontogruppe 3410.

2.3 Vertragsbestimmungen

Der Baurechtsvertrag entspricht dem städtischen Standard. Es werden folgende Punkte aus dem Baurechtsvertrag (Beilage 5) hervorgehoben:

- Der vorliegende Baurechtsvertrag ersetzt den Baurechtsvertrag vom 15./17. Mai 1991, und das Baurecht Nr. D1177 ist entsprechend aufzuheben. Sämtliche Eintragungen auf dem Grundstück Nr. D1177 sind auf das neue Baurechtsgrundstück Nr. D24778 zu übertragen.
- Der Baurechtsnehmer ist grundsätzlich berechtigt, auf dem Baurechtsgrundstück im Rahmen aller einschlägigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften sowie allfälligen behördlichen Bewilligungen auf eigene Kosten folgende Bauten und Anlagen zu erstellen, beizubehalten und zu nutzen: Einstellhalle für Ruderboote und Material. Der Baurechtsnehmer ist berechtigt, die Einstellhalle für Ruderboote und Material auf dem Baurechtsgrundstück zu erweitern.
- Das Baurecht beginnt mit der Eintragung dieses Baurechtsvertrags im Grundbuch und dauert bis zum 31. Dezember 2060. Spätestens fünf Jahre vor Ablauf der Vertragsdauer treten die Parteien in Verhandlungen über eine allfällige Erneuerung des Baurechts ein. Beide Parteien ziehen eine Erneuerung des Baurechts dem Heimfall vor.
- Die Baurechtsgeberin hat dem Baurechtsnehmer für die heimfallenden Bauten und Anlagen eine Entschädigung in Höhe des dannzumaligen Zustandswerts zu leisten. Dieser Zustandswert hat dem Alter und dem Zustand der Bauten und Anlagen (ohne Boden) sowie der Zeitgemässheit der Bauweise im Zeitpunkt des Heimfalls Rechnung zu tragen. Zudem sind deren weitere Verwendungsmöglichkeiten (Rendite und Verkäuflichkeit derartiger Bauten und Anlagen) und ihre voraussichtliche wirtschaftliche Lebensdauer zu berücksichtigen. Diese Entschädigung wird auf den Tag des Erlöschens des Baurechts fällig. Aus ihr sind in erster Linie die Grundpfandgläubiger zu befriedigen. Zudem kann die Baurechtsgeberin allfällige Guthaben (Baubeiträge, Baurechtszins, Darlehen, etc.) mit dieser Entschädigung verrechnen. Der Baurechtsnehmer hat nur Anspruch auf den Überschuss. Die Parteien vereinbaren, dass die Höhe der Entschädigung durch zwei einvernehmlich zu bestimmende, unabhängige und fachkundige Liegenschaftenschätzer festgesetzt wird. Können sich die Parteien nicht auf zwei Schätzer einigen, so sind diese auf Antrag einer Partei

vom Präsidenten des Obergerichts des Kantons Thurgau (TG) zu bezeichnen. Wenn die beiden Schätzer die Höhe der Entschädigung nicht einvernehmlich festlegen können, so entscheiden die ordentlichen Gerichte. Die Kosten der Schätzungen gehen je zur Hälfte zulasten der Baurechtsgeberin und des Baurechtsnehmers.

- Die Parteien schliessen jegliche Rechts- und Sachgewährleistungspflicht der Grundeigentümerin aus. Dies gilt insbesondere, aber nicht abschliessend, für die Qualität des Baugrundes, für die Eignung des Baugrundes für die vom Baurechtsnehmer beabsichtigte Nutzung sowie für Fläche und Mass. Bezüglich Sachmängel bedeutet dies insbesondere, aber wiederum nicht abschliessend, dass die Baurechtsgeberin weder für offene noch für versteckte Baumängel oder Konstruktionsschwächen haftet, auch wenn diese erheblich oder unerwartet sind. Die Parteien schliessen zudem alle weiteren Haftungsansprüche und Rechtsbehelfe des Baurechtsnehmers für Rechts- und Sachmängel aus. Der Baurechtsnehmer erklärt, von der Urkundsperson auf die Bedeutung und Tragweite dieser Bestimmung aufmerksam gemacht worden zu sein. Den Parteien sind neben den Bestimmungen über die Rechtsgewährleistung und die Sachgewährleistung auch die Art. 32bbis und Art. 32c - e des Schweizerischen Umweltschutzgesetzes (USG) bekannt. In Kenntnis dieser Sachlage wird seitens der Baurechtsgeberin insbesondere auch die Gewährleistung für die Freiheit des Baurechtsgrundstücks (inkl. Untergrund, Boden und Gebäudesubstanz) von bekannten und unbekanntem Abfall- und Schadstoffbelastungen bzw. von gesundheitsgefährdenden Stoffen und/oder von schädlichen oder lästigen Einwirkungen derselben auf Boden, Untergrund, Grundwasser oder weitere Umweltmedien (Altlasten) und/oder von sonstigen schädlichen oder lästigen Einwirkungen im Sinne des USG (Einwirkungen) wegbedungen. Der Baurechtsnehmer verpflichtet sich unwiderruflich, sämtliche Realleistungspflichten für umweltrechtliche Massnahmen zu übernehmen und die damit verbundenen Kosten zu tragen.
- Allfällige Streitigkeiten über den ordentlichen Heimfall sowie über den vorzeitigen Heimfall unterliegen der Schiedsgerichtsbarkeit. Das Schiedsgericht entscheidet endgültig. Das Schiedsgericht besteht aus drei Schiedsrichtern. Jede Partei ernennt innert 20 Tagen nach Aufforderung durch die andere Partei einen Schiedsrichter. Kommt eine Partei ihrer Verpflichtung zu dieser Ernennung nicht nach, so ist der Schiedsrichter durch den Präsidenten des für Kreuzlingen TG zuständigen erstinstanzlichen Gerichts zu bestimmen. Den dritten Schiedsrichter, welcher zugleich Vorsitzender ist, bestimmen die beiden Schiedsrichter gemeinsam. Der dritte Schiedsrichter muss das Studium der Rechtswissenschaften abgeschlossen haben und ein kantonales Anwaltspatent besitzen. Können sich die Schiedsrichter nicht auf einen Vorsitzenden einigen, so ist der Vorsitzende durch den Präsidenten des für Kreuzlingen TG zuständigen erstinstanzlichen Gerichts zu bestimmen. Unter Vorbehalt von zwingenden Gesetzesbestimmungen legt das Schiedsgericht seine eigene Verfahrensordnung fest. Subsidiär gilt die schweizerische Zivilprozessordnung. Sitz des Schiedsgerichts ist Kreuzlingen. Über alle anderen Streitigkeiten zwischen den Parteien aus dem Baurecht und dem Vertrag entscheidet das ordentliche Gericht. Ausschliesslicher Gerichtsstand ist Kreuzlingen TG.

3 Zusammenfassung

Durch die Verlängerung des Baurechtsvertrags mit dem Ruderclub Kreuzlingen kann das weitere Bestehen dieses traditionsreichen Kreuzlinger Wassersportvereins gesichert werden. Für Kreuzlingen, eine Stadt am See, ist dieser Club eine Bereicherung im Gesamtangebot aller Wassersportaktivitäten.

**Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren**

Der Stadtrat beantragt Ihnen,

**dem Baurechtsvertrag mit dem Ruderclub Kreuzlingen für die Nutzung der Parzelle Nr. 6408,
Fischerhausstrasse, 8280 Kreuzlingen**

zuzustimmen.

Kreuzlingen, 15. April 2025

Stadtrat Kreuzlingen

Thomas Niederberger, Stadtpräsident

Michael Stahl, Stadtschreiber

Beilagen

1. Antrag Ruderclub Kreuzlingen vom 14. März 2025
2. Baurechtsvertrag Ruderclub Kreuzlingen vom Mai 1991
3. Mietvertrag Ruderclub Kreuzlingen vom Juni 2014
4. Situationsplan
5. Baurechtsvertrag Stadt – Ruderclub Kreuzlingen (neu)

Stadtverwaltung Kreuzlingen
Michael Stahl
Hauptstrasse 62
8280 Kreuzlingen

14. März 2025

Antrag auf Verlängerung des Baurechtsvertrags und der Baurechtsparzelle

Sehr geehrter Herr Stahl,

rudern begeistert Menschen aller Altersgruppen und zählt zu den gesündesten Sportarten. Der Bodensee ist ein einzigartiges Ruderrevier, das optimale Bedingungen für Breiten- und Leistungssport bietet.

Der Ruderclub Kreuzlingen (RCK) schaut auf eine lange und erfolgreiche Geschichte zurück. Gegründet im Jahre 1988 und dank des bisherigen Baurechtsvertrages bekam der Verein die Möglichkeit eine Bootshalle für die Lagerung der Boote und des Materials zu bauen.

Der RCK zählt derzeit 165 aktive Mitglieder. Mit grossem Engagement fördert der RCK den Leistungssport und konnte bereits beachtliche Erfolge erzielen – darunter zwei Teilnahmen an den Olympischen Spielen (2012 sowie 2016 durch Nico Stahlberg).

Als einziger Ruderclub am Bodensee führt der RCK ein eigenes Regatta-Team, das aktuell aus 15-20 jungen Athletinnen und Athleten besteht. Bei den Schweizer Meisterschaften 2024 auf dem Rotsee erreichte unser Regatta-Team die A-Finals. Besonders hervorzuheben ist der herausragende 7. Platz von Zoe. Trotz ihres jungen Alters von nur 17 Jahren gelang es ihr, sich für den U19-Wettbewerb beim Coupe de la Jeunesse in Racice, Tschechien, zu qualifizieren – ein toller Erfolg. Ebenso erfreulich ist, dass sich Lino nach zahlreichen Sichtungstrainings des Schweizerischen Ruderverbandes einen Platz im erweiterten U23-Nationalkader sichern konnte. Solche Erfolge sind für unseren Verein bedeutende Meilensteine.

Darüber hinaus übernimmt der Ruderclub Kreuzlingen die Koordinationsaufgaben des Sportfonds-Projekts „**Regattasport Ruder-Pool Bodensee**“ unter dem Dach der Rudervereinigung Thurgau. Dieser Zusammenschluss umfasst den Ruderclub Kreuzlingen, den Ruderclub Steckborn und den Seeclub Arbon und dient der gezielten Förderung des Regattasports in der Region.

Mit diesem Schreiben beantragen wir, der Ruderclub Kreuzlingen, bei der Stadt Kreuzlingen die **Verlängerung des Baurechtsvertrags sowie der Baurechtsparzelle**.

Für weitere Informationen oder ein persönliches Gespräch stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse
Im Namen des Vorstandes



Francisco Menayo
Vize-Präsident

AUSZUG

aus dem

Grundbuch des Kreises Kreuzlingen
BAURECHTSVERTRAG
(Personaldienstbarkeit)

KOPIE

Die Stadt Kreuzlingen

vertreten durch die Herren Josef Bieri, Stadtmann und Christian Müller,
Stadtschreiber

räumt hiermit dem

Ruderclub Kreuzlingen, Verein mit Sitz in 8280 Kreuzlingen

vertreten durch die Herren Markus Graf, Präsident und Dr. Peter Weber, Vize-
Präsident

an nachfolgend beschriebenem Grundstück ein selbständiges und dauerndes Bau-
recht im Sinne von Art. 675 und 779 ff. ZGB ein:

Im Grundbuch Kreuzlingen-Ost

E.Bl. und Parz. Nr. 1408

881 m²

Gebäudegrundfläche, Hof mit:

projektiertem Bootshaus

im Bleichewiesenareal

Grenzen laut Grundbuchplan Blatt 84 und
Mutation Nr. 861 Kreuzlingen-Ost

Pfandfrei

Baurechtsbestimmungen

1. Dauer
Das Baurecht beginnt am 1. Januar 1991. Es dauert 35 Jahre, d.h. bis 31. Dezember 2025.
2. Aufnahme als Grundstück im Grundbuch
Dieses Baurecht wird im Grundbuch verselbständigt unter E.Blatt 1177 Grundbuch Kreuzlingen-Ost. Auf E.Bl. und Parz.Nr 1408 (Stammgrundstück) ist es als Dienstbarkeit einzutragen und zwar als Last mit dem Wortlaut: Selbständiges und dauerndes Baurecht zugunsten des Ruderclubs Kreuzlingen, bis 31. Dezember 2025.
3. Umfang
Die Uebernahme des Baurechtsgrundstückes erfolgt im heutigen Zustand und ohne Gewähr.
4. Inhalt
Der Ruderclub Kreuzlingen ist berechtigt, im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen über das Baurechtsgrundstück zu verfügen und darauf insbesondere eine Einstellhalle für Ruderboote zu erstellen und gemäss Art. 675 und 779 ZGB an der Baute gesondertes Eigentum beizubehalten.

Für die Ausführung des Projektes sind die revidierten Planunterlagen des Architekturbüros Georg Felber und Mitarbeiter, Kreuzlingen, vom 25. März 1991 massgebend.

Der Baurechtsnehmer ist befugt, die Baute mit Umge- lände bestimmungsgemäss zu benutzen und gleichzeitig verpflichtet, die gesamte Anlage während der Dauer des Bestehens ordnungsgemäss zu unterhalten. Unter Vorbehalt der nachstehenden Bestimmungen, insbesondere Art. 5, darf das Baurechtsgrundstück nicht für andere als die erwähnten Zwecke benutzt werden.

Bauliche Vorkehrungen und Veränderungen dürfen nur mit Zustimmung der Baurechtsgeberin vorgenommen werden. Diese Zustimmung ist zu erteilen, sofern das Vorhaben dem Sinn und Zweck des vorliegenden Baurechts entspricht und keine anderweitigen schützenswerten Interessen der Baurechtsgeberin entgegenstehen. Die Erteilung einer Baubewilligung durch die Stadt Kreuzlingen ersetzt diese Zustimmung nicht, umgekehrt gibt diese Zustimmung keinen Rechtsanspruch auf die Erteilung einer Baubewilligung.

Die Versicherungen sind Sache des Baurechtsnehmers.

Die Aufwendungen für allfällige Gas-, Wasser-, EW- und Kanalanschlüsse gehen zu Lasten des Baurechtsnehmers.
5. Nutzung
Nutzungsänderungen bedürfen der Zustimmung der Baurechtsgeberin.

6. Heimfall

Nach Ablauf des Baurechtsvertrages gehen sämtliche auf dem Grundstück erstellten Bauten und Umbauten - in Abänderungen von Art. 779d ZGB - unentgeltlich in das Eigentum der Grundeigentümerin über, unter Vorbehalt des Abschlusses eines neuen Baurechtsvertrages. Ausgenommen sind Mobilien und Einrichtungen, welche mit dem Gebäude nicht fest verbunden sind. Allenfalls errichtete Grundpfandrechte sind bis zum Vertragsende gänzlich abzulösen.

Entschliesst sich der Baurechtsnehmer zur vorzeitigen Aufhebung der Anlage, ist ihm dies ohne eine besondere Entschädigung an die Stadt gestattet. Er ist jedoch verpflichtet, auf seine Kosten die bestehende Baute zu räumen und das Gelände in seinen ursprünglichen Zustand zu versetzen, sofern dies von der Baurechtsgeberin verlangt wird. Ohne ausdrückliches Verlangen der Baurechtsgeberin dürfen die Bauten nur mit deren Zustimmung entfernt und der ursprüngliche Zustand wieder hergestellt werden.

7. Vorzeitiger Heimfall

Für den vorzeitigen Heimfall gelten Art. 779f-h ZGB.

8. Vorkaufsrecht

Das gesetzliche Vorkaufsrecht des Baurechtsnehmers am Ursprungsgrundstück Parz. Nr. 1408 wird - gestützt auf Art. 682 Abs. 3 ZGB - ausdrücklich wegbedungen. Die Parteien verzichten auf eine Vormerkung im Grundbuch.

9. Uebertragbarkeit

Das Baurecht ist übertragbar.

Der Baurechtsnehmer ist verpflichtet vor einer allfälligen Uebertragung des Baurechtes auf einen Dritten die Zustimmung der Grundeigentümerin einzuholen.

Diese ist zu erteilen, wenn der Rechtsnachfolger ausreichend Gewähr dafür bietet, die Anlage im Sinne dieses Baurechtsvertrages weiterzuführen und keine anderweitigen schützenswerten Interessen der Baurechtsgeberin dagegensprechen.

Der Baurechtsnehmer verpflichtet sich, die von ihm übernommenen Verpflichtungen seinem Rechtsnachfolger zu überbinden.

10. Baurechtszins

Der Baurechtsnehmer hat der Grundeigentümerin einen jährlichen Baurechtszins von Fr. 1.40 pro m² Baurechtsfläche zu entrichten. Gesamtsumme : 881 m² =
Fr. 1'233.40.

Der Betrag ist jeweils auf den 30. Juni fällig, erstmals am 30. Juni 1991.

Sicherstellung:

Auf die vorsorgliche Eintragung eines Pfandrechtes wird verzichtet. Den Parteien ist Art. 779i ZGB bekannt.

11. Zinsanpassung

Der Baurechtszins wird jährlich aufgrund des Landesindex der Konsumentenpreise angepasst, und zwar jeweils auf Beginn des Kalenderjahres, gemäss dem Stand der Ende Oktober des vorangegangenen Jahres. Der Baurechtszins von Fr. 1'233.40 entspricht dem Indexstand per Ende Oktober 1990 von 123,6 Punkten (Basis Index Dezember 1982 = 100 %); die erste Anpassung erfolgt auf den 1. Januar 1992.

12. Oeffentliche Abgaben

Sämtliche Gebühren und Abgaben, welche auf der Baurechtsfläche und dem erstellten Objekt ruhen, gehen zu Lasten des Baurechtsnehmers.

13. Genehmigung

Der Ruderclub Kreuzlingen hat mit Vereinsbeschluss diesem Rechtsgeschäft die notwendige Zustimmung erteilt.

Dieser Vertrag bedarf ferner zu seiner Gültigkeit der Zustimmung durch den Gemeinderat Kreuzlingen sowie der Stimmbürgerschaft im Falle eines Referendums.

14. Grundbuchgebühren

Sämtliche Grundbuchgebühren, die für die Eintragung dieses Baurechts fällig werden, gehen zu Lasten des Baurechtsnehmers.

15. Grundbucheintrag

Der Grundbucheintrag hat zu erfolgen nach Eintritt der Gültigkeitsbedingungen gemäss Ziff. 13 und Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung. Dem Grundbuchamt sind die entsprechenden Protokollauszüge und eine Kopie der Baubewilligung zuzustellen.

16. Gerichtsstand

Gerichtsstand für sämtliche aus dem vorliegenden Vertrag sich ergebenden Streitigkeiten ist Kreuzlingen.

So vereinbart und abgeschlossen.

Kreuzlingen, 15. Mai 1991

Die Vertragsparteien

STADT KREUZLINGEN

Der Stadtmann

Hess

Der Stadtschreiber

Hess

(2)

DER BAURECHTSNEHMER
RUDERCLUB KREUZLINGEN

Der Präsident

W. Gunt

Der Vizepräsident

P. Hilt

Die erforderliche Zustimmung des Gemeinderates Kreuzlingen zu diesem Vertrag gemäss Ziffer 13 der Baurechtsbestimmungen liegt, gemäss Protokollauszug vom 13.12.1990, vor.

Die Referendumsfrist ist unbenützt verstrichen.

Die gemäss Ziffer 15 der Baurechtsbestimmungen erforderliche, rechtskräftige Baubewilligung liegt ebenfalls vor.

Anmeldung zum Grundbucheintrag

Vorstehender Baurechtsvertrag wird hiermit zum Grundbucheintrag angemeldet.

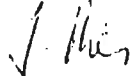
Es ist einzutragen

- Die Dienstbarkeit auf E.Blatt 1408 Grundbuch Kreuzlingen-Ost
"Selbständiges und dauerndes Baurecht für die Dauer von 35 Jahren, d.h. bis 31. Dezember 2025, zugunsten Ruderclub Kreuzlingen, Verein mit Sitz in Kreuzlingen, verselbständigt unter E.Bl. 1177 Grundbuch Kreuzlingen-Ost."
- Aufnahme dieses Baurechtes als Grundstück in das Grundbuch, unter Eröffnung des neuen E.Blattes 1177 Grundbuch Kreuzlingen.

Kreuzlingen, **15. Mai 1991**

Die Baurechtsgeberin:

STADT KREUZLINGEN
Der Stadtmann:



Der Stadtschreiber:

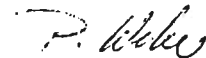


Der Baurechtsnehmer:

RUDERCLUB KREUZLINGEN
Der Präsident:



Der Vizepräsident:




Oeffentlich beurkundet und im Grundbuch eingetragen,
15. Mai 1991, Beleg 333

Für die Richtigkeit,

Kreuzlingen, 17. Mai 1991

GRUNDBUCHAMT KREUZLINGEN
Der Grundbuchverwalter





Baurechtsfläche
Ruderclub Kreuzlingen

M. 1 : 500

Kreuzlingen, 16. Februar 2009 / JN

Legende:

 Baurechtsfläche Paddelclub 879 m²

Bleichwiese

Mietvertrag für Geschäftsräume

für Institutionen mit Mietzinsförderung durch Beiträge der Stadt Kreuzlingen

Zwischen

Stadt Kreuzlingen
Departement Freizeit
Marktstrasse 4
8280 Kreuzlingen

(Vermieterin)

vertreten durch:

Dorena Raggenbass, Stadträtin, und Peter Bergsteiner, Liegenschaftsverwalter

und

Mieter 1:

Ruderclub Kreuzlingen
Promenadenstrasse 50 / Postfach 1910
8280 Kreuzlingen

(Mieter)

vertreten durch:

Ruedi Bätcher

und:

.....

Mieter 2:

.....
.....
.....

vertreten durch:

.....

(sind mehrere natürliche oder juristische Personen Mieter, so haften diese für sämtliche Verbindlichkeiten aus diesem Vertrag solidarisch)

1 Mietgegenstand

Dem Mieter werden
zum Gebrauch als
in der Liegenschaft:

Vereinsgebäude
Promenadenstrasse 50 / ehemals Werkstatt und
Wohnung des Wasserwerkes
folgende Räumlichkeiten zur Miete überlassen:

Untergeschoss:

.....
.....

Erdgeschoss:

.....
.....

Obergeschoss:

.....
.....

Dachgeschoss:

.....
.....

Gebäude:

gesamtes Gebäude, Holzschopf im Garten

.....:
Aussenparkplätze,
Garagenplätze,
(Anzahl/Nummern):

Garage im EG

.....
.....

Bei folgenden Räumlichkeiten besteht ein Mitbenutzungsrecht:

- zu Gunsten des Mieters: ---
- zu Gunsten der Vermieterin: ---
- zu Gunsten Dritten: ---

.....
.....
.....

2 Ausbaubeschreibung

Untergeschoss:

Kellerräume, nicht ausgebaut

.....
.....

Erdgeschoss:

ausgebaut

.....
.....

Obergeschoss:

Wohnung, wird umgebaut

.....
.....

Dachgeschoss:

nicht isoliert

.....
.....

Gebäude:

.....
.....

.....:
Aussenparkplätze,
Garagenplätze:

.....
.....

3 Beginn / Dauer / Beendigung des Mietverhältnisses

Mietbeginn ist am 01. Oktober 2014.

Das Mietverhältnis ist unbefristet.

Die Kündigungsfrist beträgt 12 Monate. Der Vertrag kann auf das Ende jeden Monats gekündigt werden, erstmals auf den 31. Dezember 2018.

4 Mietzins und Nebenkosten

4.1 Mietzins

Ergibt festen Nettomietzins pro Jahr (gerundet):	35'000.00 CHF	
Fester Nettomietzins pro Monat:		2'916.66 CHF
Nettomietzins für: <u>ganzes Gebäude</u> :		2'916.66 CHF
Nettomietzins für:		CHF
Nettomietzins für:		CHF
Ergibt Heiz- und Nebenkosten pro Jahr:	--- CHF	
Heiz- und Nebenkosten pro Monat (siehe 4.2):		+--- CHF

Total Nettomietzins und Heiz- und Nebenkosten pro Monat: 2'916.66 CHF

(Die einzelnen Heiz- und Nebenkostenpositionen und -beträge sind detailliert in Ziff. 4.2 festgelegt)

Die Stadt Kreuzlingen leistet einen jährlichen Beitrag in Höhe von 35'000.00 CHF zum geschuldeten Nettomietzins und in Höhe von 0.00 CHF zu den jährlichen Nebenkosten zu Lasten des Kontos 3410.363601.

Der Beitrag zur Miete und den Nebenkosten ist an die jeweils gültige Leistungsvereinbarung zwischen dem Mieter und der Stadt Kreuzlingen gekoppelt.

Das Mietverhältnis ist zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses nicht der Mehrwertsteuer unterstellt.

4.2 Heiz- und Nebenkosten

- Die unten angekreuzten Nebenkosten sind im Mietzins inbegriffen.
- Die Nebenkosten sind nicht im Mietzins inbegriffen und der Mieter trägt alle unten angekreuzten Nebenkosten direkt selbst.
- Die Nebenkosten sind nicht im Mietzins inbegriffen und werden wie unten vereinbart separat bezahlt, und zwar:
 - akonto
 - pauschal

[Zutreffendes ankreuzen, es sind nur die angekreuzten Nebenkosten geschuldet]

<input type="checkbox"/> Heiz- und Warmwasserkosten	CHF
<input checked="" type="checkbox"/> Kaltwasserbezug	CHF
<input checked="" type="checkbox"/> Abwassergebühren	CHF
<input type="checkbox"/> Allgemeinstrom	CHF
<input type="checkbox"/> Liftbetriebskosten (inkl. Strom-, Service- und Notruftelefonkosten)	CHF
<input type="checkbox"/> Kabelgebühren für Radio, TV, Internet / Antennengebühren	CHF
<input checked="" type="checkbox"/> Kehrrechtgrundgebühr	CHF
<input type="checkbox"/> Kehrrechtabfuhrgebühr	CHF
<input type="checkbox"/> Hauswartung / Reinigung Allgemeinflächen	CHF
<input type="checkbox"/> Serviceabonnemente	CHF
<input type="checkbox"/> Arbeit und Obliegenheiten des Hauswarts innerhalb und ausserhalb des Gebäudes	CHF

<input type="checkbox"/>	CHF
<input type="checkbox"/>	CHF
<input type="checkbox"/>	CHF
<input type="checkbox"/>	CHF
<hr/>	
Total Nebenkosten pro Monat (zu übertragen in Ziff. 4.1)	0.00 CHF

Ist ein Pauschalbetrag für Nebenkosten vereinbart, entspricht der Pauschalbetrag dem Durchschnittswert der letzten drei Jahre.

4.3 Abrechnung

Als Stichtag für die Nebenkostenabrechnung gilt der 30.06.

4.4 Fälligkeiten

Der Nettomietzins und die Nebenkosten sind im Voraus zahlbar bei:

- monatlicher Zahlung: im Voraus, spätestens am Monatsersten
- vierteljährlicher Zahlung: im Voraus zum 1. Januar, 1. April, 1. Juli und 1. Oktober
- halbjährlicher Zahlung: im Voraus zum 1. Januar und 1. Juli
- jährlicher Zahlung: im Voraus zum 1. Januar

auf Rechnungsstellung durch die Stadt Kreuzlingen.

Bei Abschluss des Mietvertrages wird die allfällige erste Zahlung pro rata bis zur nächsten Zahlungsperiode in Rechnung gestellt und ist zur Zahlung fällig.

5 Sicherheitsleistung

Sicherheitsleistung wird keine vereinbart

6 Bauliche Veränderungen während der Mietdauer

Der Mieter darf bauliche Veränderungen am Mietobjekt nur mit schriftlicher Zustimmung der Vermieterin vornehmen. Die Genehmigung für bauliche Veränderungen der Vermieterin ersetzt nicht eine eventuell notwendige baurechtliche Genehmigung durch die Bauverwaltung. Allfällige Baugesuche sind von dem Mieter selbst und auf seine Kosten bei der Bauverwaltung zur Genehmigung einzureichen.

Die Vermieterin genehmigt folgende bauliche Veränderungen am Mietobjekt durch den Mieter:

Aus- und Umbau im EG, OG und DG gemäss dem Baugesuch vom 10.02.2014

Der Mieter verpflichtet sich, bei der Vornahme der Bauarbeiten sämtliche gesetzliche Vorschriften sowie die einschlägigen Regeln der Baukunde einzuhalten. Schäden am Mietobjekt, welche infolge der baulichen Veränderungen entstanden sind, hat der Mieter auf eigene Kosten zu beheben.

Für folgende der obengenannten baulichen Veränderungen durch den Mieter, besteht keine Wiederherstellungspflicht:

alle Umbauten, Regelung siehe Art. 11 Besondere Vereinbarungen

Die übrigen Mieterausbauten hat der Mieter zu entfernen, ausser der Nachfolgemietler übernimmt die Ausbauten unter der Bedingung, diese bei Beendigung des Nachfolgemietverhältnisses zu entfernen.

7 Einrichtungen Vormieter

Der Mieter übernimmt folgende Einrichtungen / bauliche Veränderungen vom Vermieter:

keine

Für folgende der obengenannten Einrichtungen / baulichen Veränderungen besteht keine Wiederherstellungspflicht:

8 Mieterwerbung

Die Vermieterin genehmigt die Werbeflächen des Mieters gemäss beiliegenden Plänen. Weitergehende Benutzung von Aussenflächen des Mietobjektes sind nur nach schriftlicher Genehmigung durch die Vermieterin zulässig. Bei Rückgabe des Mietobjektes hat der Mieter den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen.

9 Inventar und Zubehör

Folgende Gegenstände werden dem Mieter zur Benützung übergeben:

keine

10 Antrittsprotokoll und abgegebene Schlüssel

Die Parteien nehmen bei Mietbeginn ein Antrittsprotokoll über den Zustand des Mietobjektes auf. Dem Mieter sind folgende Schlüssel übergeben worden:

Es wird eine neue Schlüsselliste angefertigt, Protokoll wird keines erstellt.

11 Besondere Vereinbarungen

(Vorkaufrecht, Vormerkung des Mietvertrages im Grundbuch, Möblierung, etc.)

Für die Investition in den Umbau wird eine Amortisationszeit von 10 Jahren vorgesehen. Wenn der Mieter den Vertrag vor Ablauf dieser Frist kündigt, verfällt die Investition komplett, es wird keine Vergütung für die Investitionen geleistet, auch nicht bei einem allfälligem Mehrwert der Liegenschaft. Wenn die Stadt vor Ablauf dieser Frist kündigt, erhält der Mieter den Restwert der von ihm getätigten Investition vergütet, ohne Berücksichtigung von allfälligem Mehrwert der Liegenschaft und ohne Berücksichtigung der erbrachten Eigenleistung. Bei einer Beendigung des Vertrages nach dieser 10 Jahresfrist (ab Vertragsabschluss), wird keine Entschädigung mehr ausbezahlt, auch nicht bei allfälligem Mehrwert der Liegenschaft.

12 Vertragsbestandteile

Bestandteil dieses Vertrages sind die Allgemeinen Vertragsbestimmungen (Ausgabe Dezember 2011) sowie die folgenden, der Mieterin übergebenen Beilagen:

keine

13 Schlussbestimmungen

13.1 Konkurs der Mieterin

Fällt der Mieter nach Übernahme der Mietsache in Konkurs, kann die Vermieterin für allfällige künftige Mietzinse Sicherheit verlangen. Sie muss dafür dem Mieter und der Konkursverwaltung schriftlich eine angemessene Frist setzen. Erhält die Vermieterin innert dieser Frist keine Sicherheit, kann sie fristlos kündigen.

13.2 Gerichtsstand

Für Klagen aus diesem Vertrag sind die Schlichtungsbehörde und das Gericht am Ort der Mietsache zuständig.

13.3 Salvatorische Klausel / Anwendbares Recht

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein, berührt dies die Gültigkeit und Durchsetzbarkeit der übrigen Vertragsbestimmungen nicht. Die unwirksame Bestimmung ist durch eine rechtmässige Bestimmung zu ersetzen, die dem von den Parteien verfolgten wirtschaftlichen Zweck möglichst nahe kommt.

Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts (OR) über die Miete, der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) sowie aller anderen einschlägigen Erlasse.

13.4 Schriftform

Dieser Vertrag erlangt erst Gültigkeit, wenn er von allen Vertragsparteien unterzeichnet worden ist.

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sowie allfällige Zusatzvereinbarungen bedürfen zu ihrer Gültigkeit ebenfalls der Unterzeichnung der Parteien.

14 Unterschriften

Dieser Vertrag liegt in 3 - facher Ausfertigung vor.

Kreuzlingen 16.6.14
.....
(Ort und Datum)

Kreuzlingen 17.6.14
.....
(Ort und Datum)

Die Vermieterin:
Stadt Kreuzlingen

[Signature]
.....
(Dorena Raggenbass)

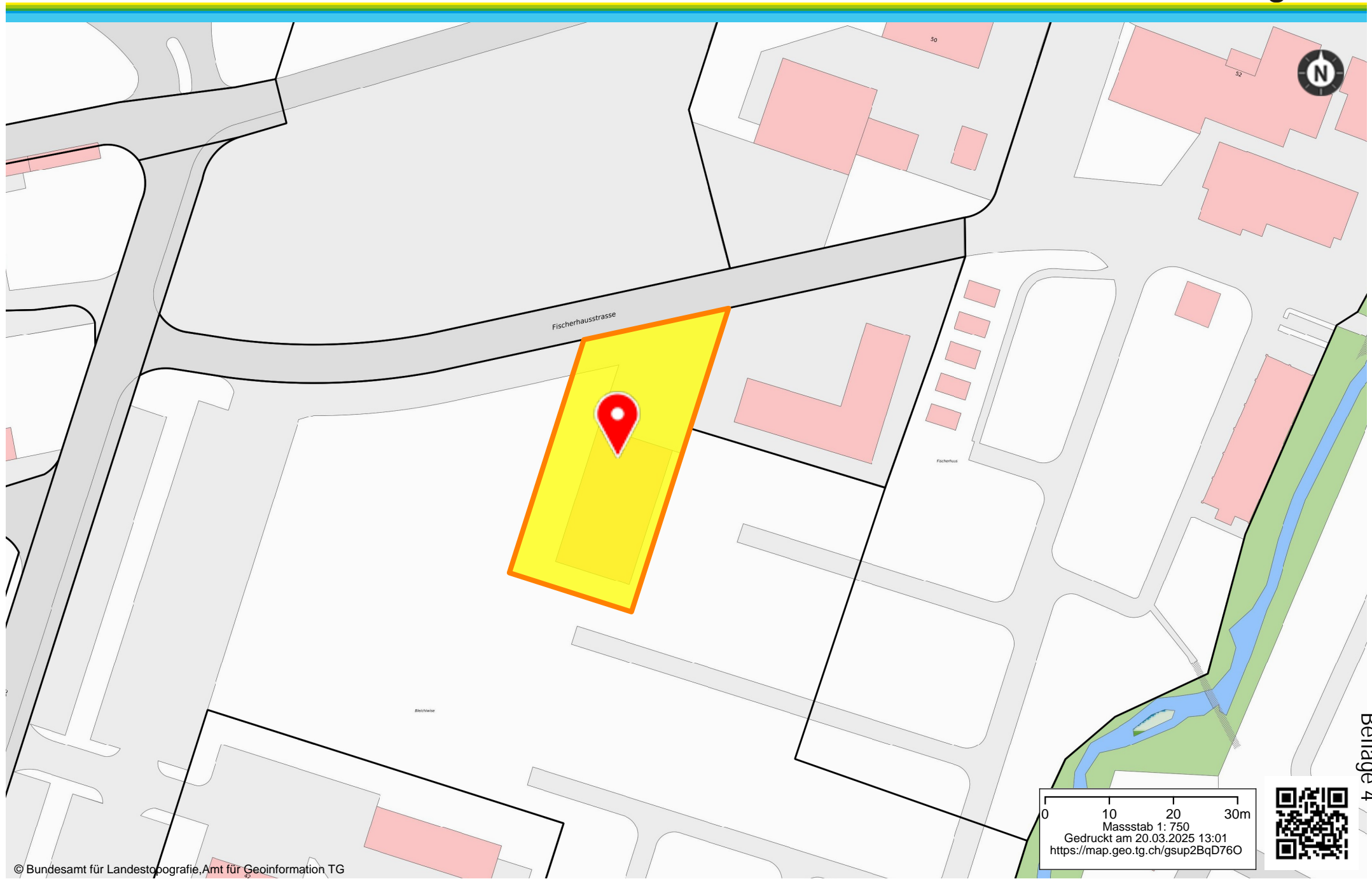
Der Mieter:
Ruderclub Kreuzlingen

[Signature]
.....
(Ruedi Bättscher)

[Signature]
.....
(Peter Bergsteiner)

Beilage:

Vertrag erstellt am: 16.6.14/PBER



0 10 20 30m
Massstab 1: 750
Gedruckt am 20.03.2025 13:01
<https://map.geo.tg.ch/gsup2BqD76O>





ÖFFENTLICHE URKUNDE

über

Baurechtsvertrag

zwischen

Stadt Kreuzlingen

und

Ruderclub Kreuzlingen

Grundbuchamt Kreuzlingen
8280 Kreuzlingen



Baurechtsvertrag

Zwischen

Stadt Kreuzlingen, Hauptstrasse 62, 8280 Kreuzlingen (UID CHE-115.083.550)

vertreten durch Thomas Niederberger, Stadtpräsident und Michael Stahl, Stadtschreiber

- nachstehend "Grundeigentümerin und Baurechtsgeberin" genannt -

und dem

Ruderclub Kreuzlingen, Bleichestr. 55, 8280 Kreuzlingen

vertreten durch Francisco Menayo, Vize-Präsident, und Regina Sczepek, Finanzen,

- nachstehend "Baurechtsnehmer" genannt -

wird folgender Baurechtsvertrag abgeschlossen:

I. Baurechtsvertrag vom 15. Mai 1991 (Baurecht Nr. D1177)

Der vorliegende Baurechtsvertrag ersetzt den Baurechtsvertrag vom 15.05.1991 und das Baurecht Nr. D1177 ist entsprechend aufzuheben. Sämtliche Eintragungen auf dem Grundstück Nr. D1177 sind auf das neue Baurechtsgrundstück Nr. D24778 zu übertragen. Es ist somit die Pfandentlassung des Grundstücks Nr. D1177 gegen Pfandzusatz des neuen Baurechtsgrundstücks Nr. D24778 bezüglich des Papier-Inhaber-Schuldbriefes Nr. 12136.0671 (Gläubiger: Ruderclub Kreuzlingen) vorzunehmen. Zudem ist der Papier-Inhaber-Schuldbrief in einen Register-Schuldbrief umzuwandeln.

II. Baurechtsbelastetes Grundstück

Grundbuch Kreuzlingen

Liegenschaft Nr. 6408

Plan Nr. 84, Bleichwiese

Gesamtfläche 879 m², Bootshaus Vers.Nr. 396.761 [266 m²]

übrige befestigte Fläche [306 m²], Gartenanlage [307 m²]



Erwerbstitel

Kauf 25.02.1949 Beleg 57o
Grundstückvereinigung 15.01.1969 Beleg 21o
Grenzänderung 20.02.1989 Beleg 175o

Anmerkungen

Keine

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

ID 7318.o671

Last: Selbständiges und dauerndes Baurecht für eine Einstellhalle für Ruderboote

Frist bis: 31.12.2025

verselbständigt als Grundstück Nr. D1177

15.05.1991 Beleg 333o

Diese Dienstbarkeit ID 7318.o671 ist beim Grundbucheintrag zu löschen.

Grundpfandrechte

Keine



III. Bestimmungen des Baurechts

1. Art des Baurechts

Die Stadt Kreuzlingen als Grundeigentümerin und Baurechtsgeberin räumt zugunsten des Baurechtsnehmers und zulasten des vorstehend erwähnten Grundstücks ein selbständiges und dauerndes Baurecht nach Massgabe der Art. 675 sowie Art. 779 ff. ZGB sowie der nachfolgenden Bestimmungen ein.

Dieses Baurecht ist übertragbar und vererblich. Bei der Übertragung des Baurechts gehen alle dinglichen und realobligationenrechtlichen Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag (mit allfälligen späteren Änderungen oder Ergänzungen) auf den Erwerber über. Die ganze oder teilweise Übertragung bedarf der vorgängigen schriftlichen Genehmigung der Baurechtsgeberin. Diese Genehmigung darf jedoch nur verweigert werden, wenn der Erwerber des Baurechts nicht sämtliche Verpflichtungen des bisherigen Baurechtsnehmers zu übernehmen bereit oder in der Lage ist, wenn er nicht kreditwürdig ist oder wenn andere, wichtige Interessen der Baurechtsgeberin entgegenstehen, insbesondere ein professioneller Vereinsbetrieb nicht gewährleistet ist.

Diese Übertragungsbeschränkung ist im Grundbuch vorzumerken (Art. 779a und 779b Abs. 2 ZGB).

Dieses Baurecht ist entsprechend als Einstellhalle für Ruderboote und Material ins Grundbuch Kreuzlingen aufzunehmen. Auf dem baurechtsbelasteten Grundstück ist es als Dienstbarkeit wie folgt einzutragen: (Last) Selbständiges und dauerndes Baurecht zugunsten des Ruderclub Kreuzlingen bis 31.12.2060.

2. Umfang des Baurechts

Das Baurecht betrifft die gesamte Fläche von 879 m² des belasteten Grundstücks (nachstehend «Baurechtsgrundstück» genannt).

3. Inhalt und Zweck des Baurechts

Der Baurechtsnehmer ist berechtigt, auf dem Baurechtsgrundstück im Rahmen aller einschlägigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften sowie allfälligen behördlichen Bewilligungen auf eigene Kosten folgende Bauten und Anlagen zu erstellen, beizubehalten und zu nutzen:

- Einstellhalle für Ruderboote und Material

Der Baurechtsnehmer ist berechtigt, die Einstellhalle für Ruderboote und Material auf dem Baurechtsgrundstück zu erweitern.



Der Baurechtsnehmer ist verpflichtet, das Baurechtsgrundstück sowie alle darauf befindlichen Bauten und Anlagen während der gesamten Vertragsdauer stets ordnungsgemäss zu unterhalten und alle behördlichen Verpflichtungen zu erfüllen.

Die Errichtung von Bauten und Anlagen wie auch alle späteren baulichen Vorkehrungen oder Veränderungen dieser Bauten und Anlagen (inklusive Nutzungsänderungen) dürfen während der gesamten Vertragsdauer nur mit vorgängiger schriftlicher Genehmigung der Baurechtsgeberin vorgenommen werden. Diese Genehmigung ist zu erteilen, sofern die Vorkehrungen oder Veränderungen dem Sinn und Zweck des vorliegenden Baurechts entsprechen und keine überwiegenden schützenswerten Interessen der Baurechtsgeberin entgegenstehen.

Die Erteilung einer Baubewilligung im Sinne des Planungs- und Baugesetzes durch die Stadt Kreuzlingen ersetzt diese Genehmigung nicht, umgekehrt vermittelt die erteilte Genehmigung keinen Rechtsanspruch auf die Erteilung einer Baubewilligung.

Bauten auf Baurechtsgrundstücken haben möglichst die gleichen energetischen Anforderungen zu erfüllen, wie sie auch für Bauten der Stadt gelten.

Der Baurechtsnehmer darf ohne vorgängige schriftliche Zustimmung der Baurechtsgeberin keine baupolizeilichen Zugeständnisse machen, die über die Dauer des Baurechtsvertrags hinaus Geltung haben.

Das Baurecht darf ohne vorgängige schriftliche Zustimmung der Baurechtsgeberin nicht mit Dienstbarkeiten und Grundpfandrechten belastet werden, die über die Dauer des Baurechtsvertrags hinaus Geltung haben.

Diese Bestimmungen über den Zweck und den Inhalt des Baurechts sind im Grundbuch vorzumerken (Art. 779a und 779b Abs. 2 ZGB).

4. Beginn und Dauer des Baurechts

Das Baurecht beginnt mit der Eintragung dieses Baurechtsvertrags im Grundbuch und dauert bis zum 31.12.2060.

Spätestens fünf Jahre vor Ablauf der Vertragsdauer treten die Parteien in Verhandlungen über eine allfällige Erneuerung des Baurechts ein. Beide Parteien ziehen eine Erneuerung des Baurechts dem Heimfall vor. Dieser Erklärung kommt im Sinne von Art. 779 I ZGB keine verbindliche Wirkung zu; ein Rechtsanspruch auf die Erneuerung kann aus dieser Erklärung nicht abgeleitet werden.

5. Heimfall

Das Baurecht kann durch Zeitablauf (Art. 779c ZGB; vgl. Ziffer III.4) oder durch vorzeitigen Heimfall (Art. 779f ZGB) untergehen.



5.1 Ordentlicher Heimfall

Sofern keine Verlängerung des Baurechts erfolgt, gehen nach Ablauf der Vertragsdauer sämtliche auf dem Baurechtsgrundstück vorhandenen Bauten und Anlagen ins Eigentum der Baurechtsgeberin über. Ausgenommen sind Mobilien und Einrichtungen, die mit den Bauten und Anlagen nicht fest verbunden sind.

Die Baurechtsgeberin hat dem Baurechtsnehmer für die heimfallenden Bauten und Anlagen eine Entschädigung in Höhe des dannzumaligen Zustandswerts zu leisten. Dieser Zustandswert hat dem Alter und dem Zustand der Bauten und Anlagen (ohne Boden) sowie der Zeitgemässheit der Bauweise im Zeitpunkt des Heimfalls Rechnung zu tragen. Zudem sind deren weitere Verwendungsmöglichkeiten (Rendite und Verkäuflichkeit derartiger Bauten und Anlagen) und ihre voraussichtliche wirtschaftliche Lebensdauer zu berücksichtigen.

Diese Entschädigung wird auf den Tag des Erlöschens des Baurechts fällig. Aus ihr sind in erster Linie die Grundpfandgläubiger zu befriedigen. Zudem kann die Baurechtsgeberin allfällige Guthaben (Baubeiträge, Baurechtszins, Darlehen, etc.) mit dieser Entschädigung verrechnen. Der Baurechtsnehmer hat nur Anspruch auf den Überschuss.

Die Parteien vereinbaren, dass die Höhe der Entschädigung durch zwei einvernehmlich zu bestimmende, unabhängige und fachkundige Liegenschaftenschätzer festgesetzt wird. Können sich die Parteien nicht auf zwei Schätzer einigen, so sind diese auf Antrag einer Partei vom Präsidenten des Obergerichts des Kantons Thurgau zu bezeichnen. Wenn die beiden Schätzer die Höhe der Entschädigung nicht einvernehmlich festlegen können, so entscheiden die ordentlichen Gerichte. Die Kosten der Schätzungen gehen je zur Hälfte zulasten der Baurechtsgeberin und des Baurechtsnehmers.

Diese Vereinbarung über die Höhe der Heimfallsentschädigung ist im Grundbuch vorzumerken (Art. 779a und 779b Abs. 2 ZGB).

5.2 Vorzeitiger Heimfall

Falls der Baurechtsnehmer das Baurecht in grober Weise überschreitet oder seine vertraglichen Verpflichtungen verletzt, insbesondere den Zweck und den Inhalt des Baurechts missachtet oder die Unterhaltspflicht verletzt, kann die Baurechtsgeberin den vorzeitigen Heimfall durch Übertragung des Baurechtes an sie verlangen, wenn sie den Baurechtsnehmer vorgängig schriftlich (per Einschreiben) mahnt und ihm dabei den vorzeitigen Heimfall androht und ihm eine angemessene Frist (mindestens 60 Tage) für die Wiederherstellung des vertragsgemässen Zustands ansetzt. Kommt der Baurechtsnehmer dieser Aufforderung nicht nach und verlangt die Baurechtsgeberin den vorzeitigen Heimfall (durch schriftliche Erklärung) ist dieser längstens innert 12 Monaten zu vollziehen.



Die Baurechtsgeberin hat dem Baurechtsnehmer diesfalls eine Entschädigung zu leisten. Diese berechnet sich gemäss Ziffer III.5.1. Zudem wird zur Bemessung der angemessenen Entschädigung das schuldhafte Verhalten des Baurechtsnehmers berücksichtigt (Art. 779g Abs. 1 ZGB).

Aus dieser beim vorzeitigen Heimfall geschuldeten Entschädigung sind in erster Linie die Grundpfandgläubiger zu befriedigen. Zudem kann die Baurechtsgeberin allfällige Guthaben (Baubeiträge, Baurechtszins, Darlehen, etc.) mit dieser Entschädigung verrechnen. Der Baurechtsnehmer hat nur Anspruch auf den Überschuss.

Diese Vereinbarungen über vorzeitigen Heimfall sind im Grundbuch vorzumerken (Art. 779a und 779b Abs. 2 ZGB).

6. Baurechtszins

Der Baurechtsnehmer bezahlt der Baurechtsgeberin, beginnend ab Eintragung dieses Baurechtsvertrags im Grundbuch und während der gesamten Dauer des Baurechts, einen jährlichen Baurechtszins wie folgt:

Der Baurechtszins beträgt zur Zeit des Vertragsabschlusses CHF 2.00 pro m² Baurechtsfläche, also CHF 1'758.00 pro Jahr.

Der Baurechtszins wird im Zeitablauf wie folgt angepasst:

Der festgesetzte Baurechtszins wird jährlich auf der Basis des schweizerischen Landesindex für Konsumentenpreise im Umfang von 80 % an die Teuerung angepasst. Die Anpassung erfolgt jeweils auf Beginn des Kalenderjahres. Massgebend ist der Indexstand des Monats Oktober des vorangegangenen Jahres. Die erste Anpassung erfolgt auf den übernächsten 1. Januar, nachdem der Baurechtsvertrag im Grundbuch eingetragen wurde, auf der Basis des zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gültigen Indexstandes (Basisindex: Dezember 2015 = 100 Punkte). Der Anfangszinssatz gilt als Minimalbaurechtszins, der nicht unterschritten werden kann.

Die Baurechtsgeberin verzichtet - unpräjudiziell und ohne Anerkennung einer Rechtspflicht - bis auf weiteres auf die Geltendmachung des Baurechtszinses. Der Verzicht schliesst eine nachträgliche Rückforderung aus. Eine allfällige Aufhebung des Verzichts wird dem Baurechtsnehmer mit einer Frist von mindestens zwei Monaten auf ein Jahresende mitgeteilt.

Im Übrigen sind ab Beginn des Baurechts sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Gebühren, Beiträge und Steuern, die Grund- und Hauseigentümern auferlegt werden, vom Baurechtsnehmer zu bezahlen. Dies betrifft insbesondere, aber nicht abschliessend, die Liegenschaftssteuer für die Bauten, Beiträge und Gebühren an Erschliessungsanlagen wie Strassen, Kanalisation etc., nicht aber Einkommens-, Vermögens- und Liegenschaftssteuern für das Grundstück selbst.



7. Sicherstellung

Die Grundeigentümerin hat Anspruch auf Errichtung eines Pfandrechts an dem in das Grundbuch aufgenommene Baurecht im Höchstbetrag von drei jährlichen Baurechtszinsen.

Die Grundeigentümerin verzichtet vorläufig auf die Eintragung eines Pfandrechts. Gemäss Art. 779k ZGB kann das Pfandrecht allerdings jederzeit eingetragen werden, solange das Baurecht besteht.

8. Vorkaufsrecht

Es gilt die gesetzliche Regelung gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB (gegenseitiges Vorkaufsrecht). Die Frist zur Geltendmachung des Vorkaufsrechts beträgt in Abweichung von

Art. 216e OR sechs Monate. Die Frist beginnt mit Kenntnis von Abschluss und Inhalt des Kaufvertrages. Diese Änderung ist im Grundbuch vorzumerken.

9. Unterbaurecht

Die Einräumung von Unterbaurechten an Dritte sowie die Begründung von Miteigentumsanteilen (inklusive Begründung von Stockwerkeigentum) bedarf der vorgängigen schriftlichen Zustimmung der Grundeigentümerin, die hierfür Bedingungen aufstellen kann oder die Zustimmung ohne Angabe von Gründen verweigern kann.

IV. Weitere Bestimmungen

1. Gewährleistung für das Baurechtsgrundstück

Die Übernahme des Baurechtsgrundstücks inklusive der bestehenden Bauten und Anlagen erfolgt im heutigen Zustand. Der Baurechtsnehmer bestätigt, das Grundstück und die bestehenden Bauten und Anlagen eingehend besichtigt und geprüft zu haben und von der Baurechtsgeberin keinerlei Zusicherungen über den Zustand des Baurechtsgrundstücks erhalten zu haben. Die Parteien schliessen jegliche Rechts- und Sachgewährleistungspflicht der Grundeigentümerin aus. Dies gilt insbesondere, aber nicht abschliessend, für die Qualität des Baugrundes, für die Eignung des Baugrundes für die vom Baurechtsnehmer beabsichtigte Nutzung sowie für Fläche und Mass. Bezüglich Sachmängel bedeutet dies insbesondere, aber wiederum nicht abschliessend, dass die Baurechtsgeberin weder für offene noch für versteckte Baumängel oder Konstruktionsschwächen haftet, auch wenn diese erheblich oder unerwartet sind.



Die Parteien schliessen zudem alle weiteren Haftungsansprüche und Rechtsbehelfe des Baurechtsnehmers für Rechts- und Sachmängel aus. Der Baurechtsnehmer erklärt, von der Urkundsperson auf die Bedeutung und Tragweite dieser Bestimmung aufmerksam gemacht worden zu sein.

Den Parteien sind neben den Bestimmungen über die Rechtsgewährleistung und die Sachgewährleistung auch die Art. 32bbis und Art. 32c - e des Schweizerischen Umweltschutzgesetzes (USG) bekannt. In Kenntnis dieser Sachlage wird seitens der Baurechtsgeberin insbesondere auch die Gewährleistung für die Freiheit des Baurechtsgrundstücks (inkl. Untergrund, Boden und Gebäudesubstanz) von bekannten und unbekanntem Abfall- und Schadstoffbelastungen bzw. von gesundheitsgefährdenden Stoffen und/oder von schädlichen oder lästigen Einwirkungen derselben auf Boden, Untergrund, Grundwasser oder weitere Umweltmedien (Altlasten) und/oder von sonstigen schädlichen oder lästigen Einwirkungen im Sinne des USG (Einwirkungen) wegbedungen. Der Baurechtsnehmer verpflichtet sich unwiderruflich, sämtliche Realleistungspflichten für umweltrechtliche Massnahmen zu übernehmen und die damit verbundenen Kosten zu tragen.

Wird die Baurechtsgeberin wegen etwaiger Abfall- oder Schadstoffbelastungen öffentlich-rechtlich oder privatrechtlich belangt, so verpflichtet sich der Baurechtsnehmer, die Baurechtsgeberin von den Kosten dieser Inanspruchnahme unbefristet, unbeschränkt, unwiderruflich und auf ersten Abruf freizustellen. Der Baurechtsnehmer verpflichtet sich überdies, in einen etwaigen Prozess gegen die Baurechtsgeberin über solche Ansprüche einzutreten und diesen auf eigene Kosten zu führen.

Diese Regelung gilt unter den Parteien insbesondere auch für den Fall, dass in einem späteren Zeitpunkt im Rahmen einer Kostenverteilerverfügung im Sinne von Art. 32d Abs. 4 USG oder aufgrund einer ähnlichen Bestimmung eine andere Kostenverteilung verfügt werden sollte. In diesem Fall ist die Baurechtsgeberin berechtigt, für diese Kosten beim Baurechtsnehmer Regress zu nehmen.

Für den Fall, dass der Baurechtsnehmer das Baurechtsgrundstück ganz oder in Teilen veräussert, verpflichtet sie sich, ihre Verpflichtungen gemäss den vorstehenden Absätzen allfälligen Rechtsnachfolgern mit der Pflicht zur Weiterüberbindung zu überbinden.

2. Kostentragung sowie Haftung während der Dauer des Baurechts

Der Baurechtsnehmer hat alle aus dem Bestand der Bauten und Anlagen sowie des Baurechtsgrundstücks sich ergebenden öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Verpflichtungen, insbesondere aus Art. 684 ZGB und Art. 58 OR, zu übernehmen und haftet für alle Schäden, die mit der Ausübung des Baurechts in Zusammenhang stehen. Sollte die Baurechtsgeberin für Verpflichtungen des Baurechtsnehmers direkt belangt oder für Schäden, die durch die Ausübung des Baurechts entstehen, in Anspruch genommen werden, so hat der Baurechtsnehmer die Baurechtsgeberin dafür auf erste Aufforderung hin schadlos zu halten.



Der Baurechtsnehmer ist verpflichtet, sich gegen alle Haftungsrisiken stets angemessen zu versichern. Der Baurechtsnehmer hat der Baurechtsgeberin auf Verlangen jederzeit eine Kopie der entsprechenden Versicherungsunterlagen inklusive Nachweis der Prämienzahlung zu übergeben.

3. Überbindungsklausel

Der Baurechtsnehmer verpflichtet sich, sämtliche von ihm übernommenen Verpflichtungen allfälligen Rechtsnachfolgern zu überbinden (inklusive dieser Überbindungsklausel). Er haftet der Baurechtsgeberin gegenüber für alle Schäden aus der Missachtung dieser Verpflichtung.

Diese Bestimmungen über die Übertragung des Baurechts ist im Grundbuch vorzumerken (Art. 779a und 779b Abs. 2 ZGB).

V. Rechtspflege / Übergangs- und Schlussbestimmungen

1. Vermittlung

Sollten sich aus Anwendung und Vollzug dieses Baurechtsvertrags und damit im Zusammenhang stehender Zusatzvereinbarungen zwischen den Parteien irgendwelche Uneinigkeiten ergeben, so ist vor Betretung des Rechtswegs ein neutraler und fachkundiger Vermittler zur einvernehmlichen Bereinigung beizuziehen. Die Parteien verpflichten sich, an einer solchen Vermittlung teilzunehmen. Können sich die Parteien nicht innert 60 Tagen auf einen Vermittler einigen oder scheitert eine solche Vermittlung, ist jede Partei frei, den Rechtsweg zu beschreiten.

2. Gültigkeitsvorbehalte

Der Stadtrat der Politischen Gemeinde Kreuzlingen hat dem vorliegenden Vertrag anlässlich seiner Sitzung vom [...] zugestimmt. Dieser Vertrag tritt nach Genehmigung durch den Gemeinderat der Politischen Gemeinde Kreuzlingen und nach Zustimmung der Mitglieder des Ruderclubs Kreuzlingen in Kraft.

Die Genehmigung durch den Gemeinderat der Politischen Gemeinde Kreuzlingen vom [...] liegt vor und die Frist nach Art. 14 der Gemeindeordnung ist unbenutzt abgelaufen.

Die Mitglieder des Ruderclubs Kreuzlingen haben diesem Rechtsgeschäft mit Beschluss vom [...] zugestimmt.



3. Kostentragung

Sämtliche Grundbuch- und weitere Gebühren sowie Kosten (inklusive Vermessungskosten, Eintragungskosten usw.), die für die Errichtung und Eintragung dieses Baurechts anfallen, tragen die Vertragsparteien gemeinsam je zur Hälfte.

4. Streitigkeiten / Anwendbares Recht

4.1 Schiedsgerichtsbarkeit

Allfällige Streitigkeiten über den ordentlichen Heimfall (Ziffer III.5.1) sowie über den vorzeitigen Heimfall (Ziffer III.5.2) unterliegen der Schiedsgerichtsbarkeit. Das Schiedsgericht entscheidet endgültig.

Das Schiedsgericht besteht aus drei Schiedsrichtern. Jede Partei ernennt innert 20 Tagen nach Aufforderung durch die andere Partei einen Schiedsrichter. Kommt eine Partei ihrer Verpflichtung zu dieser Ernennung nicht nach, so ist der Schiedsrichter durch den Präsidenten des für Kreuzlingen TG zuständigen erstinstanzlichen Gerichts zu bestimmen. Den dritten Schiedsrichter, welcher zugleich Vorsitzender ist, bestimmen die beiden Schiedsrichter gemeinsam. Der dritte Schiedsrichter muss das Studium der Rechtswissenschaften abgeschlossen haben und ein kantonales Anwaltspatent besitzen. Können sich die Schiedsrichter nicht auf einen Vorsitzenden einigen, so ist der Vorsitzende durch den Präsidenten des für Kreuzlingen TG zuständigen erstinstanzlichen Gerichts zu bestimmen. Unter Vorbehalt von zwingenden Gesetzesbestimmungen legt das Schiedsgericht seine eigene Verfahrensordnung fest. Subsidiär gilt die schweizerische Zivilprozessordnung.

Sitz des Schiedsgerichts ist Kreuzlingen.

4.2 Ordentliche Gerichtsbarkeit

Über alle anderen Streitigkeiten zwischen den Parteien aus dem Baurecht und dem Vertrag entscheidet das ordentliche Gericht. Ausschliesslicher Gerichtsstand ist Kreuzlingen TG.

4.3 Anwendbares Recht

Anwendbar ist ausschliesslich schweizerisches Recht.



So vereinbart und abgeschlossen:

Kreuzlingen,

Die Grundeigentümerin und
Baurechtsgeberin:

Stadt Kreuzlingen

Der Baurechtsnehmer:

Ruderclub Kreuzlingen

.....
Thomas Niederberger

.....
Francisco Menayo

.....
Michael Stahl

.....
Regina Sczepek

Öffentliche Beurkundung Nr.

Diese Urkunde enthält den mir mitgeteilten Parteiwillen und ist von den Vertragsparteien in meiner Gegenwart selbst gelesen worden.
Die im Gesetz und in der Verordnung vorgeschriebenen Formen wurden eingehalten.

Kreuzlingen,

Grundbuchamt Kreuzlingen
Der Grundbuchverwalter

M. Heidegger



Anmeldung

Gestützt auf den vorstehenden Baurechtsvertrag wird zur Eintragung in das Grundbuch Kreuzlingen angemeldet:

- Personaldienstbarkeit
Selbständiges und dauerndes Baurecht für Einstellhalle für Ruderboote und Material
Last: Grundstück Nr. 6408
Recht: Grundstück Nr. D24778
Frist: 31.12.2060
- Aufnahme des selbständigen und dauernden Baurechtes Nr. D24778 gemäss Mutation **Nr. ***
- Eintragung von **Ruderclub Kreuzlingen**, Promenadenstrasse 50, 8280 Kreuzlingen als Alleineigentümer des Grundstücks Nr. D24778
- Pfandentlassung des Grundstücks Nr. D1177 gegen Pfandzusatz des neuen Baurechtsgrundstücks Nr. D24778 bezüglich des Papier-Inhaber-Schuldbriefes Nr. 12136.o671.
- Gläubigerwechsel bezüglich des Papier-Inhaber-Schuldbriefes Nr. 12136.o671 auf neu: Ruderclub Kreuzlingen, Kreuzlingen.
- Umwandlung des Papier-Inhaber-Schuldbriefes Nr. 12136.o671 in einen Register-Schuldbrief.
- Löschung der Dienstbarkeit ID-Nr. 7318.o671 auf der Liegenschaft Nr. 6408 mit gleichzeitiger Schliessung des Grundstücks Nr. D1177.
- Vormerkung auf Grundstücken Nr. 6408 und D24778:
Vertragliche Bestimmungen gemäss Baurechtsvertrag
 - Vereinbarung betreffend Übertragungsbeschränkung
 - Vereinbarung betreffend Zweck und Inhalt
 - Vereinbarung betreffend Höhe bzw. Bestimmung der Heimfallsentschädigung
 - Vereinbarung betreffend vorzeitiger Heimfall
 - Vereinbarung betreffend Änderung gesetzliches Vorkaufsrecht
 - Vereinbarung betreffend Überbindungspflicht

Kreuzlingen,

Die Grundeigentümerin und
Baurechtsgeberin:

Stadt Kreuzlingen

.....
Thomas Niederberger

.....
Michael Stahl

Der Baurechtsnehmer:

Ruderclub Kreuzlingen

.....
Francisco Menayo

.....
Regina Sczepek