

Rahmenvertrag

zwischen

Staat Thurgau, 8510 Frauenfeld
UID: CHE-114.809.244

(nachfolgend „**Kanton**“ genannt)

und

Stiftung Kartause Ittingen, 8532 Warth-Weiningen
UID: CHE-108.316.878

(nachfolgend „**Stiftung**“ genannt)

(nachfolgend Kanton und Stiftung je eine „**Partei**“ und zusammen die „**Parteien**“ genannt)

betreffend

Nutzung von Teilen der Kartause Ittingen für das Kunstmuseum Thurgau und das Ittinger Museum

1. Präambel

Seit über 40 Jahren sorgt die Stiftung Kartause Ittingen mit grossem Engagement für den Erhalt, die Wiederbelebung und die respektvolle Weiterentwicklung der ehemaligen Klosteranlage – einem Kulturgut von nationaler Bedeutung. Mit dem Betrieb des Kunst- und Ittinger Museums leistet der Kanton Thurgau einen Beitrag zum Erfolg der Kartause Ittingen.

Um den Anforderungen an einen zeitgenössischen Museumsbetrieb gerecht zu werden, sind bauliche Massnahmen zwingend notwendig. Im Hinblick auf die Sanierung und eine massvolle Erweiterung des Kunstmuseums sollen entsprechende Möglichkeiten unter architektonischen, denkmalpflegerischen und betrieblichen Gesichtspunkten geprüft werden. Mit diesem Vertragswerk wird der Rahmen für die weitere erfolgreiche Zusammenarbeit von Kanton und Stiftung geschaffen. Es basiert auf dem Grundsatz, dass die historischen Bauten im Eigentum der Stiftung bleiben und dem Kanton Thurgau gewisse Teile zur Miete und Gebrauchsleihe sowie die nach 1977 erstellten Bauten des Kunstmuseums Thurgau im unselbständigen Baurecht überlassen werden.

Der Erfolg der Kartause soll damit auch als kulturelles Zentrum und als Wahrzeichen des Thurgaus erhalten und gemeinsam gestärkt werden.

2. Bedeutung Rahmenvertrag

Die Präambel zeigt Ziel und Zweck des in diesem Rahmenvertrag zusammengefassten Vertragswerks betreffend des Betriebs des Kunstmuseums Thurgau und des Ittinger Museums auf und ist mit sämtlichen in diesem Rahmenvertrag festgehaltenen Eckdaten Bestandteil und Grundlage für die vier nachstehenden Einzelverträge:

- Vertrag unselbständiges Baurecht an Teilfläche von Liegenschaft Nr. 3, Grundbuch Warth-Weiningen
- Mietvertrag Gebäudeteile der Klosteranlage für Kunstmuseum Thurgau und Ittinger Museum
- Gebrauchsleihevertrag für Mitbenutzung von historischer Klosteranlageteilen für den Betrieb Kunstmuseum Thurgau und Ittinger Museum
- Leistungsvereinbarung betreffend gegenseitiger Betriebs- und Unterhaltsleistungen Kunstmuseum Thurgau und Ittinger Museum mit Anhang Leistungspreise

3. Zusammenhang und Abhängigkeiten der Einzelverträge

Die vorerwähnten vier Vertragswerke stellen im Lichte der Präambel ein umfassendes Vertragswerk der Parteien im Zusammenhang mit der Nutzung von Teilflächen der Kartause Ittingen zum Betrieb des Kunstmuseums Thurgau und des Ittinger Museums dar. Die Parteien stimmen darin überein, dass die Auslegung von Vertragsbestimmungen der Einzelverträge, die Ausfüllung von Vertragslücken sowie allfällig erforderliche ergänzende Vertragsregelungen immer im Lichte des ganzheitlichen Vertragskonstrukts und der in der Präambel zum Ausdruck gebrachten Zweck- und Zielrichtung für die Nutzungsregulierung der Teilflächen der Kartause Ittingen für das Kunstmuseum Thurgau und das Ittinger Museum erfolgen sollen.

Der gleiche Grundsatz gilt auch, wenn einzelne Bestimmungen des Rahmenvertrages und der Einzelverträge unwirksam sein oder werden sollten, in welchem Falle hierdurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt werden soll. Anstelle einer unwirksamen Bestimmung hat eine wirksame zu treten, welche die Parteien bei Kenntnis des Mangels zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses vereinbart hätten, um den gleichen oder zumindest ähnlichen Erfolg zu erzielen. Das gilt auch bei Vertragslücken usw. sowie für ergänzende Vertragsregelungen.

4. Vertragsdauer und Kündigung

Die Parteien streben eine unter den vier Einzelverträgen möglichst übereinstimmende Vertragsdauer inkl. Beendigung der Nutzung an, welche für jede Partei sicherstellen soll, dass die Nutzung der Räumlichkeiten und Flächen ordnungsgemäss erfolgen kann, solange das Kunstmuseum Thurgau und/oder das Ittinger Museum in der Kartause Ittingen durch den Kanton betrieben werden. Einzelheiten, wie wichtige Gründe für eine vorzeitige Vertragskündigung usw. regeln die Parteien im jeweiligen Einzelvertrag.

5. Konfliktlösung

Die Parteien vereinbaren, alle mit diesem Rahmenvertrag und den Einzelverträgen im Zusammenhang stehenden Differenzen und Streitigkeiten zuerst ausschliesslich auf dem Wege der Mediation und erst anschliessend, sollte die Mediation scheitern, durch die Einsetzung eines Schiedsgerichts zu bereinigen.

Für die Mediation wie auch für das Schiedsverfahren kommen, soweit in diesem Rahmenvertrag und den Einzelverträgen nicht anders geregelt ist, die Bestimmungen der schweizerischen Zivilprozessordnung zur Anwendung.

5.1 *Mediation*

Die Parteien verpflichten sich, vorerst eine Konfliktlösung durch Mediation anzustreben, sofern nicht eine der Parteien nicht verlängerte oder nicht verlängerbare Fristen (z.B. Verjährungsfristen) zu wahren hat.

Können sich die Parteien nicht auf einen Mediator einigen, lassen sie sich vom Präsidium des Thurgauer Obergerichts oder dem Präsidium des schweizerischen Dachverbands für Mediation einen neutralen und qualifizierten Mediator vermitteln.

Die Parteien verpflichten sich, bis zur Beendigung der Mediation auf die Beschreitung des Rechtsweges zu verzichten. Jede Partei ist berechtigt, die Mediation vorzeitig und einseitig zu beenden, sofern sie das Vertrauen in eine Konfliktlösung durch Mediation verloren hat.

Die Kosten des Mediationsverfahrens tragen beide Parteien je zur Hälfte.

5.2 *Schiedsklausel*

Scheitert die Mediation, werden Streitigkeiten unter Ausschluss der ordentlichen Gerichte durch ein Dreier-Schiedsgericht mit Sitz in Frauenfeld entschieden. Die zwingende Zuständigkeit der ordentlichen Gerichte, wie beispielsweise beim vorzeitigen Heimfall im unselbständigen Bauvertragsvertrag, bleibt vorbehalten.

Will eine Partei das Schiedsgericht anrufen, hat sie dies der Gegenpartei mit eingeschriebenem Brief mitzuteilen unter gleichzeitiger Nennung eines Schiedsrichters/einer Schiedsrichterin. Die andere Partei hat innert 60 Tagen ebenfalls einen Schiedsrichter/eine Schiedsrichterin zu bezeichnen. Die beiden SchiedsrichterInnen ernennen hierauf gemeinsam den Präsidenten/die Präsidentin des Schiedsgerichts, der/die Jurist/Juristin und die beiden SchiedsrichterInnen fachkundig sein müssen.

Im Falle, dass das Schiedsgerichtsverfahren von einer Partei zum Voraus oder spätestens innerhalb der 60-tägigen Frist zur Bestellung des eigenen Schiedsrichters abgelehnt wird, entfällt das Schiedsgerichtsverfahren und es entscheiden die ordentlichen Gerichte; Gerichtsstand ist Frauenfeld.

Kommt die Gegenpartei mit der Bezeichnung ihres Schiedsrichters in Verzug oder können sich die Schiedsrichter nicht innert 30 Tagen auf einen Präsidenten/eine Präsidentin einigen, hat das Präsidium des Thurgauer Obergerichts die notwendige Ernennung vorzunehmen.

Das Schiedsgericht entscheidet endgültig. Es bestimmt das Verfahren selbst, mit Ausnahme, dass es möglichst einfach und rasch sein soll, dass ein Schriftenwechsel stattzufinden hat und dass die Urteilsberatungen geheim erfolgen.

5.3 *Übertragung dieser Vereinbarungen zur Konfliktlösung*

Die Parteien verpflichten sich, diese Vereinbarungen zur Konfliktlösung allfälligen Rechtsnachfolgern zu überbinden, verbunden mit der Verpflichtung zur Weiterübertragung, indem sie diese Rechtsnachfolger ausdrücklich und schriftlich den Eintritt sowohl in die Mediations- wie auch in die Schiedsvereinbarung erklären lassen.

6. **Schlussbestimmungen**

Änderungen und/oder Ergänzungen dieses Vertrages oder eine Aufhebung dieses Vertrages - einschliesslich der Durchbrechung oder Aufhebung dieser Schriftformklausel - bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

Die Parteien sind sich einig, dass im Zuge einer allfälligen Erweiterung des Kunstmuseums mit der Anpassung der Baurechtsfläche im separaten unselbständigen Baurechtsvertrag gegebenenfalls auch der vorliegende Rahmenvertrag und die weiteren Einzelverträge anzupassen sind. Eine analoge Anpassungsnotwendigkeit ergibt sich, wenn der unselbständige Baurechtsvertrag vom Grossen Rat nicht genehmigt werden sollte. Führt der Kanton den Betrieb des Kunstmuseums und/oder des Ittinger Museums in der Kartause Ittingen fort, verpflichten sich die Parteien, die vom Kanton bislang genutzten Räumlichkeiten in den Bauten und Anlagen, welche vom Kanton über den unselbständigen Baurechtsvertrag übernommen werden sollten, in den Mietvertrag zu integrieren. Auf Begehren des Kantons verpflichtet sich die Stiftung, in den vorgenannten Fällen die erforderlichen Anpassungen im Rahmenvertrag und den Einzelverträgen vorzunehmen.

Die Parteien verpflichten sich, jedem Rechtsnachfolger sämtliche Bestimmungen dieses Rahmenvertrages und der Einzelverträge zu überbinden, einschliesslich dieser Überbindungsklausel.

Mit dem Abschluss dieses Rahmenvertrages und der vier Einzelverträge unselbständiger Baurechtsvertrag, Mietvertrag, Gebrauchsleihevertrag und Leistungsvereinbarung mit Anhang Leistungspreise heben die Parteien die Vereinbarung vom 29. Dezember 1998/8. Januar 1999 und ergänzende mündliche Vereinbarungen dazu auf.

7. **Zustimmungsvorbehalte**

Die Gültigkeit dieses Rahmenvertrages und der Einzelverträge steht unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Regierungsrats sowie des Stiftungsrats.

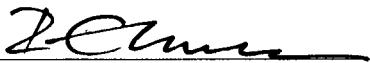
Die Gültigkeit des Baurechtsvertrages steht zusätzlich unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch den Grossen Rat des Kantons Thurgau.

Der Regierungsrat des Kantons Thurgau hat diesem Rahmenvertrag und den vier Einzelverträgen mit Beschluss vom 02. Juli 2019 zugestimmt.

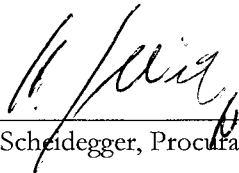
Der Stiftungsrat der Stiftung Kartause Ittingen hat diesem Rahmenvertrag und den vier Einzelverträgen mit Beschluss vom 18. Mai 2019 zugestimmt.

Warth, 22. August 2019

Stiftung Kartause Ittingen



Roland Eberle, Präsident des Stiftungsrats



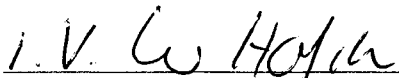
Heinz Scheidegger, Procurator

Frauenfeld, 02. Juli 2019 / 22. August 2019

Kanton Thurgau



Dr. Jakob Stark, Regierungspräsident



Dr. Rainer Gonzenbach, Staatsschreiber

Mietvertrag

zwischen

Staat Thurgau, 8510 Frauenfeld
UID: CHE-114.809.244

(nachfolgend „**Kanton**“ genannt)

und

Stiftung Kartause Ittingen, 8532 Warth-Weiningen
UID: CHE-108.316.878

(nachfolgend „**Stiftung**“ genannt)

betreffend

Gebäudeteile der Klosteranlage Kartause Ittingen für den Betrieb des Kunstmuseums Thurgau und des Ittinger Museums

I. Vorbemerkungen

Zwischen den Vertragsparteien wird im Zusammenhang mit dem Betrieb des Kunstmuseums Thurgau und des Ittinger Museums durch den Kanton in der Kartause Ittingen ein Vertragswerk bestehend aus einem Rahmenvertrag und Einzelverträgen, nämlich einem Baurechtsvertrag, einem Mietvertrag, einem Gebrauchsleihevertrag sowie einer Leistungsvereinbarung samt Anhang Leistungspreise abgeschlossen.

Mit dem vorliegenden Mietvertrag wird das Nutzungsrecht an Gebäudeteilen im historischen Bestand der Klosteranlage geregelt, welche Gebäudeteile für den Betrieb des Kunstmuseums Thurgau und des Ittinger Museums erforderlich sind.

Vor diesem Hintergrund treffen die Parteien folgende

II. Vereinbarung

1. Mietobjekt

Die Stiftung vermietet dem Kanton innerhalb des historischen Bestandes der Klosteranlage der Kartause Ittingen auf dem Grundstück Nr. 3, Grundbuch Warth-Weiningen was folgt:

1.1 Räumlichkeiten sowie Flächen

- 1.1.1 730m² Ausstellungsräume im Altbau für das Kunstmuseum Thurgau (gelbe Colorierung)
- 1.1.2 732m² Ausstellungsräume für das Ittinger Museum (grüne Colorierung)
- 1.1.3 379m² Räumlichkeiten im Altbau für den Betrieb/Administration der Museen (orange Colorierung)

Die zum alleinigen Gebrauch überlassenen Räumlichkeiten und Flächen gemäss Ziffer 1.1.1 bis 1.1.3 und ihr Umfang ergeben sich aus der Colorierung in den Grundrissplänen.

1.2 Zur Mitbenutzung mit der Stiftung und anderen Mietern

Dem Kanton und seinen Angestellten und Besuchern steht das im Mietzins mitberücksichtigte Mitbenützungrecht insbesondere an folgenden Allgemein- und Erschliessungseinrichtungen zu:

- Zugangsbereiche, Hauszugänge sowie Korridorbereiche zu den Mieträumlichkeiten
- Allgemeine WC-Anlagen
- Zu- und Wegfahrten zu den Mieträumlichkeiten
- Anlieferbereiche zu den Mieträumlichkeiten
- Parkplätze auf dem Besucher-Parkplatz
- Veloabstellplätze
- Motorradabstellplätze

Die Mitbenutzung weiterer Gebäudeteile und Allgemeinflächen im historischen Gebäudebestand der Klosteranlage Ittingen wird im separaten Gebrauchsleihevertrag zwischen den Parteien geregelt.

2. Verwendungszweck

Dem Kanton werden die Mieträumlichkeiten in Ergänzung zu den ihm gestützt auf den unselbständigen Baurechtsvertrag zur Nutzung zur Verfügung stehenden Räumlichkeiten überlassen und zwar zum Zweck des Betriebs des Kunstmuseums Thurgau sowie des Ittinger Museums, inkl. der für den Betrieb dieser beiden Museen erforderlichen Verwaltungsräumlichkeiten.

Eine Änderung im Nutzungszweck darf der Kanton nur mit schriftlicher Einverständniserklärung der Stiftung vornehmen.

3. Mietdauer

3.1 Mietbeginn

Das Mietverhältnis beginnt am 1. April 2019.

3.2 Abhängigkeit mit dem unselbständigen Baurecht

Wird der unselbständige Baurechtsvertrag im Grundbuch eingetragen, richtet sich die Mietdauer nach der Baurechtsdauer, d.h. längstens bis zum 31. Dezember 2079, an welchem Datum der Mietvertrag ohne Kündigung automatisch endet (Art. 266 Abs. 1 OR).

3.3 Vorzeitiger Heimfall des unselbständigen Baurechts

Kommt es zum vorzeitigen Heimfall des unselbständigen Baurechts, sind beide Parteien berechtigt, den vorliegenden Mietvertrag gemäss Art. 266g OR aus wichtigen Gründen unter Einhaltung der sechsmonatigen Kündigungsfrist auf den Zeitpunkt des vorzeitigen Heimfalls (Löschung des unselbständigen Baurechts im Grundbuch) zu kündigen.

3.4 Vorzeitige Kündigung des Mietvertrages durch den Kanton

Verzichtet der Kanton auf den Ablauf der 30-jährigen Basis-Baurechtsdauer auf ein oder beide Optionsrechte zur Verlängerung des Baurechts, so ist er berechtigt, den Mietvertrag jederzeit unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von zwei Jahren auf das Ende eines Kalenderjahres zu kündigen.

Ein weiteres vorzeitiges Kündigungsrecht im Mietvertragsverhältnis besteht für den Kanton im Fall einer vorzeitigen Kündigung des Baurechtsvertrages im Nachgang zu einer Ablehnung der Erweiterung des Kunstmuseums durch das Thurgauer Volk oder eines Beschlusses des Kantons, auf die Erweiterung des Kunstmuseums in der Kartause Ittingen zu verzichten. Diesfalls ist die Kündigung mit einer Kündigungsfrist von zwei Jahren, frühestens auf den Beendigungszeitpunkt 31. Dezember 2030 gültig.

3.5 Rückgabe des Mietobjektes

Nach Beendigung des Mietvertragsverhältnisses ist das Mietobjekt vom Kanton besenrein im ursprünglichen Zustand (gemäss Antrittsprotokoll mit Fotodokumentation) zurückzugeben. Mit der Übergabe des Mietobjektes hat der Kanton alle Schlüssel der Stiftung auszuhändigen.

4. Mietzins und Nebenkosten

4.1 Mietzins

Der Mietzins ist ab Mietbeginn in quartalsweisen Raten, jeweils im Voraus wie folgt zahlbar:

Mietfläche	Mietzins
Netto-Anfangsmietzins für die Ausstellungsräume Kunstmuseum pro Jahr	CHF 146'000.00
Netto-Anfangsmietzins für die Ausstellungsräume Ittinger Museum pro Jahr	CHF 14'640.00
Netto-Anfangsmietzins für die Betriebs-/Administrationsräume Museen pro Jahr	CHF 57'800.00
Pauschalmietzins Parkplatz-Mitnutzung, Allgemeinflächen pro Jahr	CHF 20'000.00
Total -Mietzins pro Jahr	CHF 238'440.00
7.7% MWSt. pro Jahr (falls optiert)	CHF 18'359.90
Total Mietzins inkl. 7.7% MWSt. pro Jahr (falls optiert)	CHF 256'799.90
Netto-Anfangsmietzins für die Ausstellungsräume Kunstmuseum pro Quartal	CHF 36'500.00
Netto-Anfangsmietzins für die Ausstellungsräume Ittinger Museum pro Quartal	CHF 3'660.00
Netto-Anfangsmietzins für die Betriebs-/Administrationsräume Museen pro Quartal	CHF 14'450.00
Pauschalmietzins Parkplatz-Mitnutzung, Allgemeinflächen pro Quartal	CHF 5'000.00
Total Mietzins pro Quartal	CHF 59'610.00
7.7% MWSt. pro Quartal (falls optiert)	CHF 4'589.95
Total Mietzins inkl. 7.7% MWSt. pro Quartal (falls optiert)	CHF 64'200.00

4.2 Mehrwertsteuer

Hat die Stiftung das Mietobjekt durch Optierung unter die Mehrwertsteuerpflicht gestellt, so wird die Mehrwertsteuer zum jeweils gültigen Satz zusätzlich zum Mietzins und den Nebenkosten erhoben.

Allfällige Änderungen des Mehrwertsteuersatzes berechtigen die Stiftung zu einer entsprechenden Anpassung des Mehrwertsteuersatzes und damit verbundener Mietzinsanpassung auf den Termin der Mehrwertsteuersatzänderung.

4.3 Indexierung

Die Stiftung ist berechtigt, den Nettomietzins auf einen beliebigen Zeitpunkt mit einer Anzeigefrist von zwei Monaten, erstmals per 31. Dezember 2021 zu 80% der Entwicklung des Landesindex der Konsumentenpreise (oder einer allfälligen Nachfolgestatistik des Bundesamtes für Statistik oder einer allfälligen Nachfolgeinstanz) anzupassen.

Formel zur Berechnung der Erhöhung in %

$$\frac{(\text{aktueller Index-Stand} - \text{bisheriger Index-Stand}) \times 80}{\text{bisheriger Index-Stand}}$$

Massgeblicher Landesindex ist der Stand vom März 2019 von 102.2 Punkten (Basis Dezember 2015). Die Stiftung ist berechtigt, Mietzinsanpassungen infolge Mehrleistungen der Stiftung sowie Einführung neuer Nebenkosten (sofern neue öffentlich-rechtliche Abgaben entstehen) unter Einhaltung einer Anzeigefrist von zwei Monaten in der gesetzlichen Form auf jeden Monatsersten geltend zu machen.

4.4 Nebenkosten

Im Mietzins nicht enthalten und vom Kanton zusätzlich zu bezahlen sind die folgenden auf das Mietobjekt direkt oder anteilig entfallenden Nebenkosten:

- Kosten für Beheizung und Warmwasseraufbereitung bestehend aus Stromkosten, Umwälzpumpen, Bedienung und Betreuung der Heizanlage inkl. Reinigung, allfälliger Service von Wärmezählern, Versicherungsprämien für Heizungsanlage, Verbrauchserfassung
- Kosten und Gebühren für Wasserverbrauch und Abwasserentsorgung
- Kosten und Gebühren für die Kehrichtabfuhr/Betriebskehricht/Grünabfuhr/Container-Reinigung, sofern diese dem Kanton nicht direkt belastet werden
- Kosten für Allgemeinstrom
- Kosten für Hauswartung und Umgebungspflege
- Serviceabonnemente der Feuer- und Brandschutzanlagen sowie Bewachungsanlagen
- Verwaltungskosten für die Abrechnung vorstehender Nebenkostenpositionen (3% der Netto-Nebenkostensumme)

Soweit die Nebenkostenleistungen nicht von unabhängigen Dritten bezogen werden, sind von der Stiftung marktübliche Durchschnittspreise bzw. ortsübliche Gebührenhöhen in Anschlag zu bringen, wie sie auch für andere Dritte zur Anwendung kämen. Die Parteien legen die entsprechenden Preise und Gebühren gemeinsam fest, die von ihnen periodisch überprüft werden.

Darüber hinaus trägt der Kanton sämtliche Gebühren, Abgaben und Kosten, die durch den Museumsbetrieb oder durch von ihm vorgenommene bauliche Einrichtungen (z.B. Klima-/Lüftungsanlagen, Brandmeldeanlagen, etc.) verursacht werden.

Die Details der Nebenkostentragung regeln die Parteien in der gleichzeitig separat abgeschlossenen Leistungsvereinbarung mit Anhang Leistungspreise.

5. **Bauliche Veränderungen während der Mietdauer**

5.1 Mieterausbauten inkl. Änderungen am Mietobjekt

Der Kanton darf Mieterausbauten, Erneuerungen und bauliche Veränderungen am Mietobjekt nur mit schriftlicher Zustimmung der Stiftung vornehmen.

Der Kanton verpflichtet sich, bei 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 Kanton auf eigene Kosten zu beheben.

5.2 Keine Mehrwertentschädigung

Alle durch den Kanton vorgenommenen Ausbauten, Erneuerungen und baulichen Veränderungen am Mietobjekt erfolgen vollumfänglich auf Kosten des Kantons. In Abweichung von Art. 260a Abs. 3 OR schuldet die Stiftung bei Beendigung des Mietverhältnisses für einen sich daraus ergebenden Mehrwert des Mietobjektes in keinem Fall eine Entschädigung.

5.3 Wiederherstellungspflicht

Soweit die Parteien keine andere Vereinbarung treffen und/oder die Stiftung in der schriftlichen Zustimmungserklärung zu den Ausbauten, Erneuerungen und baulichen Veränderungen durch den Kanton keine andere Anordnung trifft, hat der Kanton auf den Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses den ursprünglichen Zustand (Antrittsprotokoll mit Fotodokumentation) wiederherzustellen und die Ausbauten, Erneuerungen und baulichen Veränderungen fachmännisch zurückzubauen.

Die Wiederherstellungspflicht entfällt, wenn der Nachfolgemmieter die Ausbauten und die Verpflichtung, diese bei Beendigung des Nachfolgemietverhältnisses zurückzubauen, übernimmt.

Von der Wiederherstellungspflicht ausgenommen sind in jedem Fall die in Ziffer 6.1 von der Rückbaupflicht ausgenommenen Positionen.

5.4 Unterhalt der Ausbauten, Erneuerungen und baulichen Veränderungen am Mietobjekt

Der Unterhalt und Ersatz der Ausbauten, Erneuerungen und baulichen Veränderungen am Mietobjekt ist ausschliesslich Sache des Kantons, auch wenn diese mit dem Gebäude fest verbunden sind; die entsprechenden Kosten gehen zu seinen Lasten. Die Stiftung kann vom Kanton den Unterhalt der Ausbauten, Erneuerungen und baulichen Veränderungen am Mietobjekt verlangen, wenn deren Zustand die Mietsache oder andere Teile der Liegenschaft zu beschädigen droht. Bei Untätigkeit des Kantons ist die Stiftung - nach schriftlicher Mahnung mit mindestens dreimonatiger Nachfrist - zur Ersatzvornahme auf Kosten des Kantons berechtigt.

6. Wiederherstellungspflicht von bei Mietbeginn bestehenden baulichen Veränderungen

6.1 Rückgabe des Mietobjektes

Von der Wiederherstellungspflicht des ursprünglichen Zustandes durch den Kanton ausgenommen sind folgende bauliche Veränderungen, Mieterausbauten, Erneuerungen usw.:

- Museumspforte (Eingang, Kasse, Museumsshop)
- Brandmeldeanlage

Verzichtet die Stiftung generell oder bei einzelnen Positionen auf die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes, hat sie keine Entschädigung für die Mieterausbauten, Erneuerungen und baulichen Veränderungen am Mietobjekt zu bezahlen, auch wenn diese einen Mehrwert darstellen. Vorbehalten bleibt eine anderslautende Vereinbarung der Parteien im Zeitpunkt der schriftlichen Zustimmungserklärung der Stiftung zu den Ausbauten, Erneuerungen und baulichen Veränderungen (vgl. Ziffer 5.3 vorstehend).

7. Anschriften

Das Kunstmuseum Thurgau und das Ittinger Museum sind angemessen zu beschriften. Der Kanton hat Anspruch darauf, dass die Stiftung Beschriftung und Wegweisung zu den beiden Museen unter Berücksichtigung des besonderen Charakters der historisch einmaligen denkmalgeschützten Klosteranlage in Absprache mit dem Direktorium des Kunstmuseums Thurgau und des Ittinger Museums vornimmt bzw. gestattet. Der Kanton trägt die Kosten dieser Beschriftungs- und Wegweisungsanlagen selber.

8. Gewährleistung

Der Kanton nutzte das Mietobjekt bereits in der Vergangenheit aufgrund mündlicher Vereinbarung sowie auf der Basis des Vertrags vom 29. Dezember 1998/8. Januar 1999. Das Mietobjekt und dessen Zustand sind dem Kanton somit bestens bekannt.

Der Kanton tritt das Mietobjekt wie besehen an. Die Stiftung sichert dem Kanton im Hinblick auf die Benutzung des Mietobjektes als Museum (Art der Nutzung) keine speziellen Eigenschaften zu.

Die Parteien nehmen nach der Vertragsunterzeichnung aufgrund einer gemeinsamen Begehung ein schriftliches Antrittsprotokoll mit Fotodokumentation auf, insbesondere betreffend der von der Wiederherstellungspflicht betroffenen Mieterausbauten, Erneuerungen und baulichen Veränderungen am Mietobjekt.

9. Untermiete

Der Kanton kann das Mietobjekt nur mit vorgängiger schriftlicher Zustimmung der Stiftung ganz oder teilweise untervermieten.

Die Stiftung kann die Zustimmung verweigern, wenn:

- der Kanton sich weigert, der Stiftung die Bedingungen der Untermiete bekanntzugeben;
- die Bedingungen der Untermiete im Vergleich zu denjenigen des Hauptmietvertrags missbräuchlich sind;
- der Stiftung aus der Untermiete wesentliche Nachteile entstehen.

10. Vormerkung des Mietvertrages im Grundbuch

Dieser Vertrag inklusive eines allfälligen Nachtrages sowie allfälligen weiteren Zusatzverträgen kann auf Verlangen und Kosten einer Vertragspartei gemäss Art. 261b OR im Grundbuch vorgemerkt werden. Diese wird hiermit zur alleinigen Anmeldung der Vormerkung gegenüber dem Grundbuchamt ermächtigt.

Die Vormerkung ist bis zum Ablauf der Maximaldauer mit automatischem Beendigungstermin am 31. Dezember 2079 vorzunehmen. Sollte der Kanton auf seine Optionsrechte verzichten, kann die Stiftung die Löschung der Vormerkung auf ihre Kosten verlangen.

11. Versicherungen

Die Stiftung schliesst auf ihre Kosten Verträge ab betreffend Gebäudeversicherung [Feuerschäden (inkl. Rauch und Hitze, elektr. Energie, Blitzschlag mit oder ohne Zündung, Explosion und Sprengung sowie abstürzende Luftfahrzeuge und andere Flugkörper) und Elementarschäden], Gebäudesachversicherung und Gebäudehaftpflichtversicherung. Soweit die Mieterausbauten (Ziffer 5 und 6) zu einer Erhöhung der Prämien führen, ist der entsprechende Prämienanteil durch den Kanton zu übernehmen. Massgebend für die Abgrenzung zwischen Gebäude und Einrichtungen sind die jeweils gültigen Normen der Gebäudeversicherung. Bei allfälligen Unklarheiten wird auf das Schätzungsprotokoll der Gebäudeversicherung abgestellt. Im Schadenfall hat der Kanton Anspruch auf denjenigen Teil der Versicherungsleistung, der sich gemäss Abschätzungsprotokoll auf seine Mieterausbauten (Ziffer 5 und 6) bezieht. Die Stiftung tritt hiermit diesen Teil der Versicherungsleistung an den Kanton ab. Im Übrigen ist die Stiftung verpflichtet, die auf die in vorstehender Ziffer 1 erwähnte Liegenschaft bzw. die Gebäudeteile, in welchen das Mietobjekt liegt, entfallende Versicherungsleistung dazu zu verwenden, das Mietobjekt umgehend wieder vertragsgemäss herzustellen.

Der Kanton verpflichtet sich, während der Mietdauer für den Abschluss und die Aufrechterhaltung einer Betriebshaftpflichtversicherung mit einer Deckungssumme von mind. CHF 2 Mio. besorgt zu sein.

12. Vertragsbeilagen

Die nachstehenden Anhänge bilden einen integrierten Bestandteil dieses Mietvertrages:

- Grundrissplan Untergeschoss
- Grundrissplan Erdgeschoss
- Grundrissplan 1. Obergeschoss
- Grundrissplan 2. Obergeschoss
- Antrittsprotokoll mit Fotodokumentation

Die Parteien verpflichten sich, noch nicht vorhandene Vertragsbestandteile, sobald vorhanden zu unterzeichnen und diesem Vertrag mit Nachtrag beizufügen.

13. Vertragsschicksal bei Nichteintrag des unselbständigen Baurechtsvertrages im Grundbuch

13.1 Unbefristete Mietvertragsdauer mit Mindestdauer

Wird der unselbständige Baurechtsvertrag nicht bis zum 31. Dezember 2025 im Grundbuch eingetragen, gilt der vorliegende Mietvertrag als unbefristeter Mietvertrag, der von beiden Parteien unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von zwei Jahren auf das Ende eines Kalenderjahres gekündigt werden kann, frühestens jedoch auf den 31. Dezember 2030.

13.2 Optionsrechte auf Vertragsverlängerung

Die Stiftung räumt dem Kanton diesfalls für die Zeit nach Ablauf der bis 31. Dezember 2030 dauernden Mindestvertragsdauer ein zweimaliges Optionsrecht auf Fortsetzung des Mietvertragsverhältnisses für je zehn Jahre zu den Bestimmungen dieses Vertrages ein. Will der Kanton vom Optionsrecht Gebrauch machen, so muss er die Ausübung des Optionsrechtes der Stiftung spätestens bis zum 31. Dezember 2028 bzw. 31. Dezember 2038 schriftlich mitteilen.

13.3 Ergänzung des Mietobjekts

Wird der unselbständige Baurechtsvertrag nicht bis zum 31. Dezember 2025 im Grundbuch eingetragen, ergänzen die Parteien das Mietobjekt in Ziffer 1.1 dieses Mietvertrages mit den Räumlichkeiten und Flächen, welche vom Kanton bislang für den Betrieb des Kunstmuseums Thurgau und das Ittinger Museum benutzt worden waren und über den unselbständigen Baurechtsvertrag in den Zuständigkeitsbereich des Kantons hätten übernommen werden sollen. Gleichzeitig passen die Parteien den Mietzins für diese Räumlichkeiten und Flächen auf der Grundlage der Mietzinsbasis von Ziffer 4.1 dieses Mietvertrages an.

14. Allgemeine Vertragsbestimmungen

14.1 Schriftform

Änderungen und/oder Ergänzungen dieses Vertrages oder eine Aufhebung dieses Vertrages - einschliesslich der Durchbrechung oder Aufhebung dieser Schriftformklausel - bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

14.2 Anpassung des Vertrages

Die Parteien sind sich einig, dass im Zuge einer allfälligen Erweiterung des Kunstmuseums mit der Anpassung der Baurechtsfläche im separaten unselbständigen Baurechtsvertrag gegebenenfalls auch der vorliegende Mietvertrag anzupassen ist.

Die Parteien stimmen im Weiteren überein, dass eine Anpassung des Mietvertrages mit Ergänzung des Mietobjektes auch im Fall erforderlich sein kann, wenn der unselbständige Baurechtsvertrag nicht im Grundbuch eingetragen wird.

Auf Begehren des Kantons verpflichtet sich die Stiftung, in den vorgenannten Fällen sowie vergleichbaren Situationen die erforderlichen Anpassungen im Mietvertrag vorzunehmen, sodass der Betrieb des Kunstmuseums Thurgau und/oder des Ittinger Museums weiterhin in der Kartause Ittingen fortgeführt werden kann.

14.3 Vertragsausfertigungen

Der Mietvertrag mit seinen Beilagen wird in drei Exemplaren ausgefertigt (ein Exemplar für die Stiftung und zwei Exemplare für den Kanton) und erlangt erst Rechtsgültigkeit mit Unterzeichnung durch beide Parteien.

14.4 Zustimmungsvorbehalt

Die für das Jahr 2019 ab 1. April 2019 bestehende Mietzinszahlungspflicht des Kantons gemäss Ziffer 4.1 vorstehend steht unter dem Vorbehalt der Genehmigung des entsprechenden Nachtragskredits. Die Gültigkeit des Mietvertrags bleibt davon unberührt.

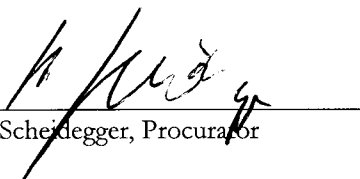
14.5 Unterschriften

Warth, 22. August 2019

Stiftung Kartause Ittingen



Roland Eberle, Präsident des Stiftungsrats



Heinz Scheidegger, Procurator

Frauenfeld, 02. Juli 2019 / 22. August 2019

Kanton Thurgau



Dr. Jakob Stark, Regierungspräsident



Dr. Rainer Gonzenbach, Staatsschreiber

Gebrauchslleihevertrag

zwischen

Staat Thurgau, 8510 Frauenfeld
UID: CHE-114.809.244

(nachfolgend „**Kanton**“ genannt)

und

Stiftung Kartause Ittingen, 8532 Warth-Weiningen
UID: CHE-108.316.878

(nachfolgend „**Stiftung**“ genannt)

betreffend

Mitbenutzung von Teilen der historischen Klosteranlage im Zusammenhang mit dem Betrieb des Kunstmuseums Thurgau und des Ittinger Museums

I. Vorbemerkung

Zwischen den Vertragsparteien wird im Zusammenhang mit dem Betrieb des Kunstmuseums Thurgau und des Ittinger Museums durch den Kanton in der Kartause Ittingen ein Vertragswerk bestehend aus einem Rahmenvertrag und Einzelverträgen, nämlich einem Baurechtsvertrag, einem Mietvertrag, einem Gebrauchslleihevertrag sowie einer Leistungsvereinbarung samt Anhang Leistungspreise abgeschlossen.

Mit dem vorliegenden Gebrauchslleihevertrag wird das Nutzungsrecht an einzelnen Gebäudeteilen im historischen Bestand der Klosteranlage geregelt, welche Gebäudeteile für den Betrieb des Kunstmuseums Thurgau und des Ittinger Museums erforderlich sind.

Vor diesem Hintergrund treffen die Vertragsparteien folgende

II. Vereinbarung

1. Gebäudeteile

Die Stiftung räumt dem Kanton an folgenden Gebäudeteilen der historischen Klosteranlage das Mitbenützungsrrecht ein:

- 1.1. Klosterkirche
- 1.2. Sakristei in Verbindung mit Kirche
- 1.3. Refektorium
- 1.4. Fehr-Zimmer (inkl. Office)
- 1.5. Grosser und Kleiner Kreuzgang
- 1.6. Grosser und Kleiner Kreuzgarten
- 1.7. Lift

Soweit die Mitnutzung der Räumlichkeiten gemäss Ziffer 1.1 bis 1.6 durch den Kanton über einen Besichtigungsbesuch der Räumlichkeiten durch Museumsbesucher im Zusammenhang eines ordentlichen Besuches des Kunstmuseums Thurgau und/oder des Ittinger Museums hinausgeht, wie beispielsweise eine Konzert- oder Veranstaltungsdurchführung, eine Ausstellung von Exponaten usw., ist dies dem Kanton nur nach vorgängiger Absprache mit der Stiftung gestattet.

2. Beschränkung des Mitbenützungsrechts

Das Mitbenützungsrecht an den Räumen gemäss Ziffer 1 ist einerseits auf den Kanton als Museumsbetreiber beschränkt und gilt andererseits nur im Zusammenhang mit dem Betrieb des Kunstmuseums Thurgau und/oder des Ittinger Museums.

Der Kanton darf dieses Mitbenützungsrecht ohne schriftliche Einwilligung der Stiftung nicht einem Dritten überlassen. Handelt er dieser Bestimmung zuwider, so haftet er auch für den Zufall, wenn er nicht beweist, dass dieser die Sache auch sonst getroffen hätte (Art. 306 OR).

3. Grundsatz der gemeinsamen Mitnutzung

Die Mitnutzung der Gebäudeteile gemäss Ziffer 1 erfolgt durch die Stiftung im Rahmen des ordentlichen Betriebs der Kartause Ittingen sowie durch den Kanton Thurgau im Rahmen des ordentlichen Betriebs des Kunstmuseums Thurgau und/oder des Ittinger Museums. Beide Parteien nehmen dabei auf die gegenseitigen Betriebe bestmögliche Rücksicht. Die Kartause Ittingen bietet eine Atmosphäre, die klösterliche Ruhe und Geborgenheit ausstrahlt. Die Parteien tragen bei ihrer Nutzung diesen Gegebenheiten angemessen Rechnung.

4. Unentgeltlichkeit der Mitnutzung

Die Mitnutzung der in Ziffer 1 erwähnten Gebäudeteile durch den Kanton erfolgt unentgeltlich.

Den Kanton trifft keine Unterhaltspflicht für die Gebäudeteile; diese verbleibt bei der Stiftung. Der Kanton trägt hingegen die Kosten der Reinigung, welche im Zusammenhang mit der Mitnutzung der Gebäudeteile gemäss Ziffer 1 im Rahmen des Betriebes des Kunstmuseums Thurgau und/oder des Ittinger Museums erforderlich ist.

5. Beginn und Dauer

Das Gebrauchsleiheverhältnis beginnt am 1. April 2019.

Der Gebrauchsleihevertrag richtet sich bezüglich seiner Dauer nach dem Mietvertrag zwischen den Parteien betreffend der Gebäudeteile der Klosteranlage für den Betrieb des Kunstmuseums Thurgau und des Ittinger Museums. Auf den Beendigungszeitpunkt des Mietvertrages endigt auch der vorliegende Gebrauchsleihevertrag automatisch ohne Kündigung.

6. Vorzeitige Kündigung

Bei Vorliegen wichtiger Gründe, wie beispielsweise das Unmöglichwerden der gemeinsamen Nutzung der Gebäudeteile gemäss Ziffer 1 vorstehend oder bei wesentlichen betrieblichen oder organisatorischen Änderungen im Bereich des Betriebes der Kartause Ittingen oder des Betriebes des Kunstmuseums Thurgau oder des Ittinger Museums steht jeder Partei das vorzeitige, vollständige oder teilweise Kündigungsrecht dieses Gebrauchsleihevertrages unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von zwei Jahren auf das Ende eines Kalenderjahres zu.

7. Ausserordentliche Kündigung durch die Stiftung

Die Stiftung kann das Mitnutzungsrecht an den Gebäudeteilen gemäss Ziffer 1.1 bis 1.6 ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist sofort ganz oder teilweise kündigen oder einschränken, wenn der Kanton die Gebäudeteile vertragswidrig oder nicht der Würde des Ortes entsprechend nutzt.

Dieses ausserordentliche Kündigungsrecht der Stiftung setzt eine förmliche Mahnung voraus und muss dem Kanton mittels eingeschriebenen Briefes mindestens vier Wochen vorher angedroht worden sein.

Vom ausserordentlichen Kündigungsrecht ausgenommen sind sämtliche notwendigen Erschliessungsflächen zu den Mieträumlichkeiten sowie Mietflächen einerseits sowie zu den zur Gebrauchsleihe weiterhin überlassenen Gebäudeteilen andererseits.

8. Vertragsbeilagen

Die Anhänge bilden einen integrierenden Bestandteil dieses Gebrauchsleihevertrages:

- Grundrissplan Erdgeschoss
- Grundrissplan 2. Obergeschoss

9. Schlussbestimmungen

Änderungen und/oder Ergänzungen dieses Vertrages oder eine Aufhebung dieses Vertrages - einschliesslich der Durchbrechung oder Aufhebung dieser Schriftformklausel - bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

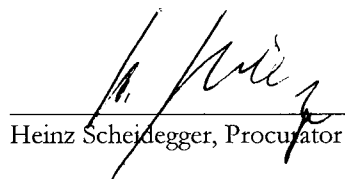
Die Parteien verpflichten sich, jedem Rechtsnachfolger sämtliche Bestimmungen dieses Gebrauchsleihevertrages zu überbinden, einschliesslich dieser Überbindungsklausel.

Warth, 22. August 2019

Stiftung Kartause Ittingen



Roland Eberle, Präsident des Stiftungsrats



Heinz Scheidegger, Procurator

Frauenfeld, 02. Juli 2019 / 22. August 2019

Kanton Thurgau



Dr. Jakob Stark, Regierungspräsident



Dr. Rainer Gonzenbach, Staatsschreiber

Leistungsvereinbarung

zwischen

Staat Thurgau, 8510 Frauenfeld
UID: CHE-114.809.244

(nachfolgend „**Kanton**“ genannt)

und

Stiftung Kartause Ittingen, 8532 Warth-Weiningen
UID: CHE-108.316.878

(nachfolgend „**Stiftung**“ genannt)

betreffend

gegenseitige Leistungen im Zusammenhang mit Betrieb und Unterhalt des Kunstmuseums Thurgau und des Ittinger Museums

I. Vorbemerkung

Zwischen den Vertragsparteien wird im Zusammenhang mit dem Betrieb des Kunstmuseums Thurgau und des Ittinger Museums durch den Kanton in der Kartause Ittingen ein Vertragswerk bestehend aus einem Rahmenvertrag mit selbständigen Einzelverträgen, nämlich einem Baurechtsvertrag, einem Mietvertrag, einem Gebrauchsleihevertrag sowie einer Leistungsvereinbarung samt Anhang Leistungspreise abgeschlossen.

Die vorliegende Leistungsvereinbarung regelt innerhalb dieses umfassenden Vertragswerks in präzisierendem und teilweise ergänzendem Sinne die gegenseitigen Leistungen der Vertragsparteien im Zusammenhang mit dem Betrieb und dem Unterhalt des Kunstmuseums Thurgau und des Ittinger Museums.

Vor diesem Hintergrund treffen die Parteien folgende:

II. Vereinbarung

1. Leistungen der Stiftung

Die Stiftung erbringt für sämtliche durch den Kanton gestützt auf den Rahmenvertrag und die Einzelverträge betreffend unselbständiges Baurecht, Miete und Gebrauchsleihe genutzte und/oder mitgenutzte Räumlichkeiten und Flächen folgende Leistungen:

1.1. *Versorgung/Entsorgung/Gebäudeversicherung*

Heizung und Warmwasser, Strom, Wasser, Abwasser, Kehricht, Gebäudeversicherung für die beiden Museen. Sofern für einzelne Kategorien dieser Nebenkostenpositionen für die Ausstellungsräume und die Betriebs-/Administrationsräume der Museumsmietobjekte separate Zähler installiert bzw. von den Drittleistern separate Rechnungen erhältlich gemacht werden können, insbesondere

für das unselbständige Baurecht, werden diese dem Kanton direkt in Rechnung gestellt bzw. vom Kanton direkt beglichen.

- 1.2. *Reinigung*
Grundreinigung und laufende Reinigung sämtlicher aufgrund des Rahmenvertrages mit Einzelverträgen dem Kanton zur ausschliesslichen und Mitnutzung überlassener Flächen inkl. derjenigen gemäss unselbständigem Baurecht.
- 1.3. *Garten- und Umgebungsarbeiten*
Unterhalt und Umgebungspflege sämtlicher Umgebungsflächen innerhalb der Klosteranlage Kartause Ittingen inkl. Reinigung und Schneeräumung der Wegenlagen usw.
- 1.4. *Hauswartdienst*
Überwachung des Öffnens und Schliessens, Organisation von Reinigung, Kleinreparaturen, technischer Unterhalt, Bauunterhalt, Lüften, Überwachung der Alarmanlagen.
- 1.5. *Sicherheit*
Überwachung von Sicherheitsanlagen, Feuerschutz und Nachtwächterdienst.
- 1.6. *Unterhaltsarbeiten*
Technischer Unterhalt, ordentlicher Bauunterhalt, Abschluss erforderlicher Service-Abonnemente, insbesondere für Brand- und Wertschutzanlagen sowie Bewachungsanlagen.
- 1.7. *Reservationen*
Entgegennahme und Koordination von Reservationen für die Museen.
- 1.8. *Telefonzentrale/Post*
Betreuung der Telefonzentrale für die Gesamtanlage Kartause Ittingen sowie des externen und internen Postverkehrs.
- 1.9. *Drucksachen*
Verkauf von Drucksachen der Museen im Klosterladen, soweit dies angezeigt ist und diese ins Ladensortiment passen.
- 1.10. *Vergünstigungen*
Gewährung von Spezialpreisen für Leistungen des Gastwirtschaftsbetriebs und für Einkäufe im Klosterladen.
- 1.11. *Leihgaben*
Leihweise Überlassung von Kunstgegenständen und historischem Material der Stiftung zu Ausstellungszwecken ausschliesslich in der Kartause Ittingen. Der Kanton haftet für allfällige Schäden.

2. Leistungen des Kantons

Der Kanton erbringt folgende Leistungen:

- 2.1. *Drucksachen*
Verkauf von Drucksachen und Artikel der Stiftung im Museumsladen, soweit dies angezeigt ist.
- 2.2. *Freie Eintritte*
Gewährung von unentgeltlichen Museumseintritten für Hotelgäste, Stiftungsorgane, Mitarbeitende der Stiftung Kartause Ittingen sowie Fachbesucher in Begleitung eines Mitglieds eines Stiftungsorgans oder der Geschäftsleitung.

- 2.3. *Bezugspflicht*
Ausschliesslicher Bezug von Speisen und Getränken für öffentliche Anlässe (Vernissagen, Führungen) von der Stiftung.

3. Entschädigung

Die unter Ziffer 1 aufgeführten Leistungen der Stiftung werden vom Kanton gemäss Anhang zu dieser Leistungsvereinbarung und nach folgenden Grundsätzen entschädigt:

- 3.1 *Verrechnung nach Aufwand*
Grundsätzlich werden alle Leistungen nach Aufwand verrechnet. Es werden die effektiv entstandenen Aufwendungen in Rechnung gestellt, wobei max. die marktüblichen Durchschnittspreise bzw. ortüblichen Gebührenhöhen in Anschlag zu bringen sind.

- 3.2 *Pauschalierte Verrechnung*
Einzelne Leistungen der Stiftung werden vom Kanton mit einer Pauschalentschädigung gemäss Anhang abgegolten.

Die pauschalierten Positionen werden jährlich einmal an die Teuerung angepasst (Basis: Landesindex der Konsumentenpreise (oder eine allfällige Nachfolgestatistik des Bundesamtes für Statistik oder einer allfälligen Nachfolgeinstanz; Stand vom März 2019 von 102.2 Punkten [Basis Dezember 2015]). Jeweils nach fünf Jahren werden die pauschalierten Positionen von den Parteien neu beurteilt. Sollte sich der Leistungsumfang der pauschalierten Positionen wesentlich verändern, werden Anpassungen unmittelbar im Anhang neu vereinbart.

- 3.3 *Direkte gegenseitige Verrechnung*
Die Stiftung verzichtet auf Verrechnung ihrer Leistungen für Reservationen, Telefon- und Postdienst gemäss Ziff. 1.8.

Der Kanton verzichtet auf die Verrechnung von Gratiseintritten gemäss Ziff. 2.2.

- 3.4 *Rechnungsperiode*
Die Rechnungsstellung erfolgt quartalsweise auf Ende des Quartals.

4. Organisation der Zusammenarbeit

- 4.1. Betriebliche Fragen wie Öffnungszeiten, Öffentlichkeitsarbeit, Organisation von Grossanlässen etc. werden vom Procurator und vom Museumsdirektor im Interesse der Gesamtanlage besprochen und gemeinsam festgelegt.
- 4.2. Der Museumsdirektor wird zu den Betriebsrapporten der Stiftung eingeladen, um mit allen Betrieben der Stiftung Informationen auszutauschen.
- 4.3. Mindestens einmal jährlich treffen sich eine Delegation der Stiftung (je ein Mitglied des Stiftungsrats und der Geschäftsleitung) und des Kantons (vertreten durch das Departement für Erziehung und Kultur sowie das Kulturstamt) zu einer Aussprache über grundsätzliche Fragen der Zusammenarbeit. Die Einladung zu dieser Aussprache erfolgt durch die Stiftung.

5. Kündigung

- 5.1. Die Leistungsvereinbarung beginnt am 1. April 2019.
- 5.2. Die Leistungsvereinbarung richtet sich bezüglich ihrer Dauer nach dem Mietvertrag zwischen den Parteien betreffend der Gebäudeteile der Klosteranlage für den Betrieb des Kunstmuseums Thur-

gau und des Ittinger Museums. Auf den Beendigungszeitpunkt des Mietvertrages endigt auch die vorliegende Leistungsvereinbarung automatisch ohne Kündigung.

- 5.3 Bei Vorliegen wichtiger Gründe, wie beispielsweise das Unmöglichwerden der gemeinsamen Nutzung der Gebäudeteile der historischen Klosteranlage, einer erheblichen Änderung des Nutzungsumfanges der Gebäudeteile, einer Übernahme wesentlicher Leistungspositionen dieser Leistungsvereinbarung durch den anderen Vertragspartner oder bei wesentlichen betrieblichen oder organisatorischen Änderungen im Bereich des Betriebes der Kartause Ittingen oder des Betriebes des Kunstmuseums Thurgau oder des Ittinger Museums steht jeder Partei das vorzeitige, vollständige oder teilweise Kündigungsrecht dieser Leistungsvereinbarung samt Anhang unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von zwei Jahren auf das Ende eines Kalenderjahres zu.

6. Anhang

Die Anhänge bilden einen integrierenden Bestandteil dieser Leistungsvereinbarung:

- Grundrissplan Untergeschoss
- Grundrissplan Erdgeschoss
- Grundrissplan 1. Obergeschoss
- Grundrissplan 2. Obergeschoss
- Anhang Leistungspreise

7. Schlussbestimmungen

- 7.1 Änderungen und/oder Ergänzungen dieses Vertrages inkl. seiner Anhänge oder eine Aufhebung dieses Vertrages inkl. seiner Anhänge - einschliesslich der Durchbrechung oder Aufhebung dieser Schriftformklausel - bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.
- 7.2 Während der Bauphase für ein neues Kunstmuseum oder der Sanierung des bestehenden Kunstmuseums werden die Leistungsvereinbarung sowie die Liste der Leistungspreise gegebenenfalls temporär angepasst. Nach dem Bezug des neuen Kunstmuseums werden die Leistungsvereinbarung sowie die Liste der Leistungspreise überprüft und gegebenenfalls angepasst.
- 7.3 Die Parteien verpflichten sich, jedem Rechtsnachfolger sämtliche Bestimmungen dieser Leistungsvereinbarung zu überbinden, einschliesslich dieser Überbindungsklausel.

Warth, 22. August 2019

Frauenfeld, 02. Juli 2019 / 22. August 2019

Stiftung Kartause Ittingen

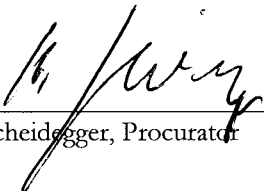
Kanton Thurgau



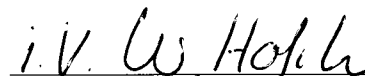
Roland Eberle, Präsident des Stiftungsrats



Dr. Jakob Stark, Regierungspräsident



Heinz Scheidegger, Procurator



Dr. Rainer Gonzenbach, Staatsschreiber

Anhang Leistungspreise

zur Leistungsvereinbarung zwischen Kanton und Stiftung
Verrechnungsregelung der Leistungen der Stiftung gegenüber dem Kanton im Rahmen des Betriebes des Kunstmuseums Thurgau und des Ittinger Museums

1. Nach Aufwand verrechnete Positionen

- | | |
|--|---|
| 1.1. Kleiner Unterhalt
Handwerkerstunden und Material | Stundenansätze der internen Verrechnung |
| 1.2. Elektrizität | effektiv (Zähler) |
| 1.3. Gebäudeversicherung
Prämien für Versicherungs-Nr. 1/60 und 1/153, davon 90% | effektiv |
| 1.4. Warenlieferungen (Drucksachen, Rechnungen für Dritte etc.) | effektiv |

2. Pauschalierte Positionen

Stand 01.04.2019

- | | |
|--|-------------|
| 2.1. Heizung und Warmwasser
für Baurechtsgrundstück und für gemietete Flächen gemäss Plan (Teuerungsanpassung im Umfang von 80%) | CHF 45'000 |
| 2.2. Hauswartung
Reinigung sämtlicher Räumlichkeiten und Fenster (inkl. Material und Maschinenbenützung), Überwachung von Sicherheitsanlagen, Feuerschutz und Nachtwächterdienst (Leistungsumfang gem. sep. Pflichtenheft) | CHF 180'000 |
| 2.3. Anteil Garten- und Umgebungsarbeiten
Anteil Umgebungspflege | CHF 10'000 |
| 2.4. Wasser, Abwasser, Entsorgung
(inkl. Kehrichtgebühr) | CHF 10'000 |

3. Vergünstigungen

- | |
|--|
| 3.1. Bankette und Apéros
Die Museumsbetriebe erhalten bei Banketten 20% Rabatt. Für den Bezug von Speisen und Getränken für selbst organisierte Anlässe der Museumsbetriebe werden 2/3 der ordentlichen Preise verrechnet. |
| 3.2. Seminar- und Tagungsräume
Bei Miete von Seminar- und Tagungsräumen erhalten die Museumsbetriebe in der Kartause Ittingen 20% Rabatt. |
| 3.3. Einkäufe im Klosterladen
Die Museumsbetriebe in der Kartause Ittingen erhalten auf Einkäufe von Produkten der Stiftung 20% Rabatt. |

3.4. Mitarbeitende der Museumsbetriebe

Mitarbeitende der Museumsbetriebe in der Kartause Ittingen haben die gleichen Vergünstigungen wie die Mitarbeitenden der Stiftung Kartause Ittingen.

4. Ansätze und Steuern

4.1. Stand pauschalierte Positionen 01.04.2019

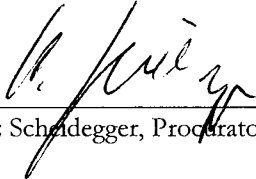
4.2. Alle Beträge zzgl. gesetzliche MWST

Warth, 22. August 2019

Stiftung Kartause Ittingen



Roland Eberle, Präsident des Stiftungsrats



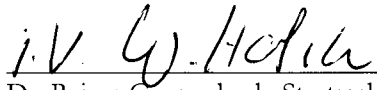
Heinz Schädleger, Procurator

Frauenfeld, 02. Juli 2019 / 22. August 2019

Kanton Thurgau

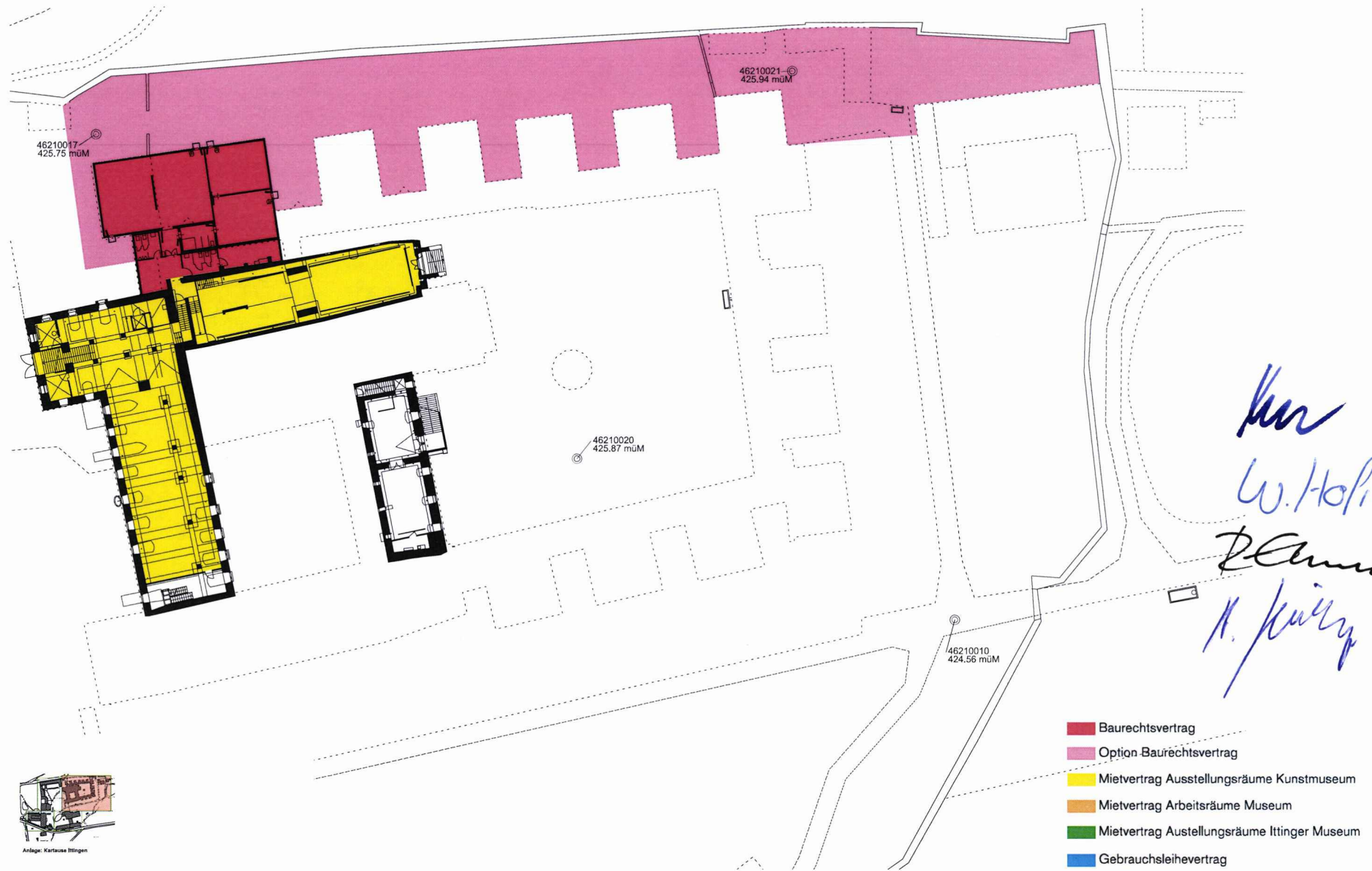


Dr. Jakob Stark, Regierungspräsident

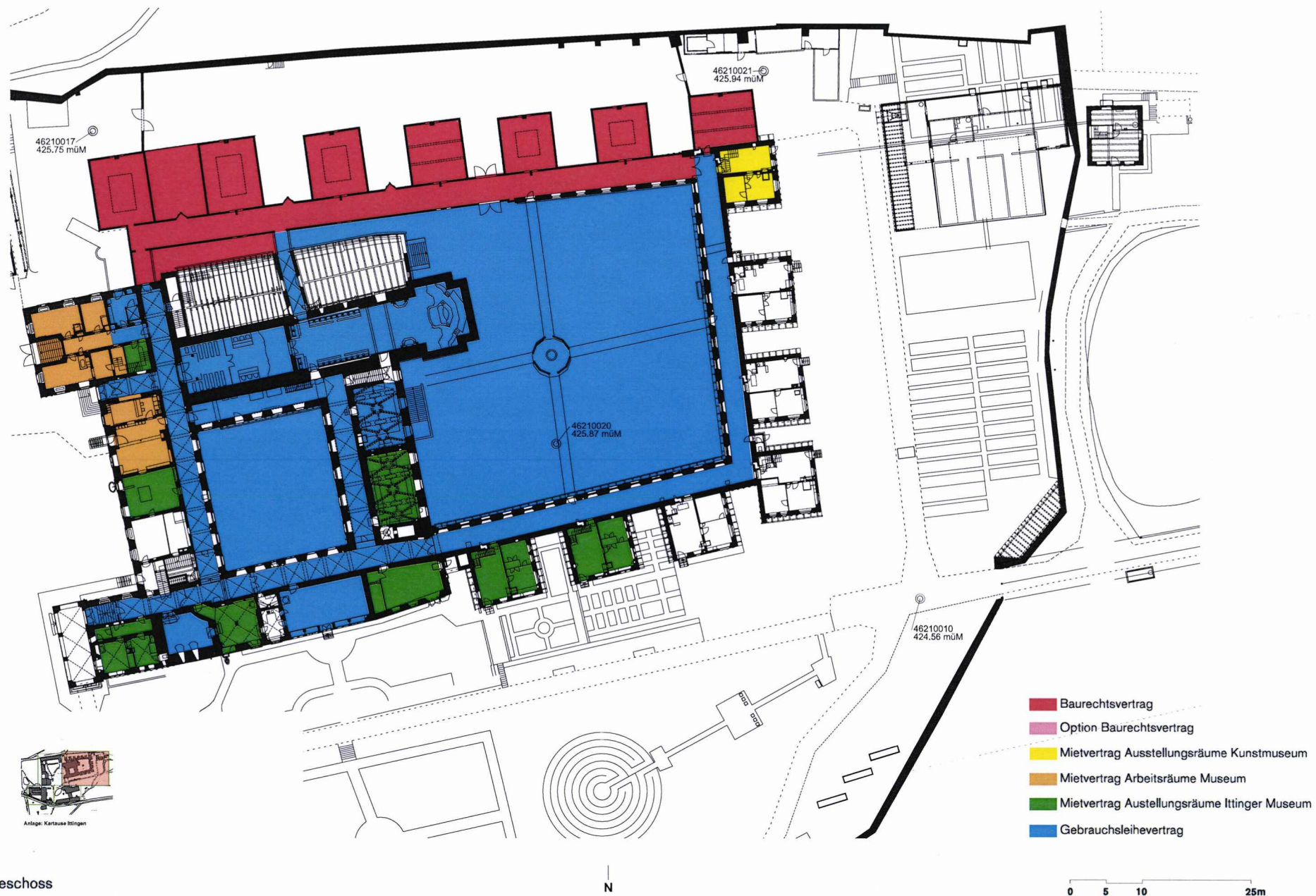


Dr. Rainer Gonzenbach, Staatsschreiber

Rahmenvertrag Nutzung von Teilen der Kartause Ittingen
für Kunstmuseum Thurgau und Ittinger Museum
Beilagepläne vom 27. Juni 2019

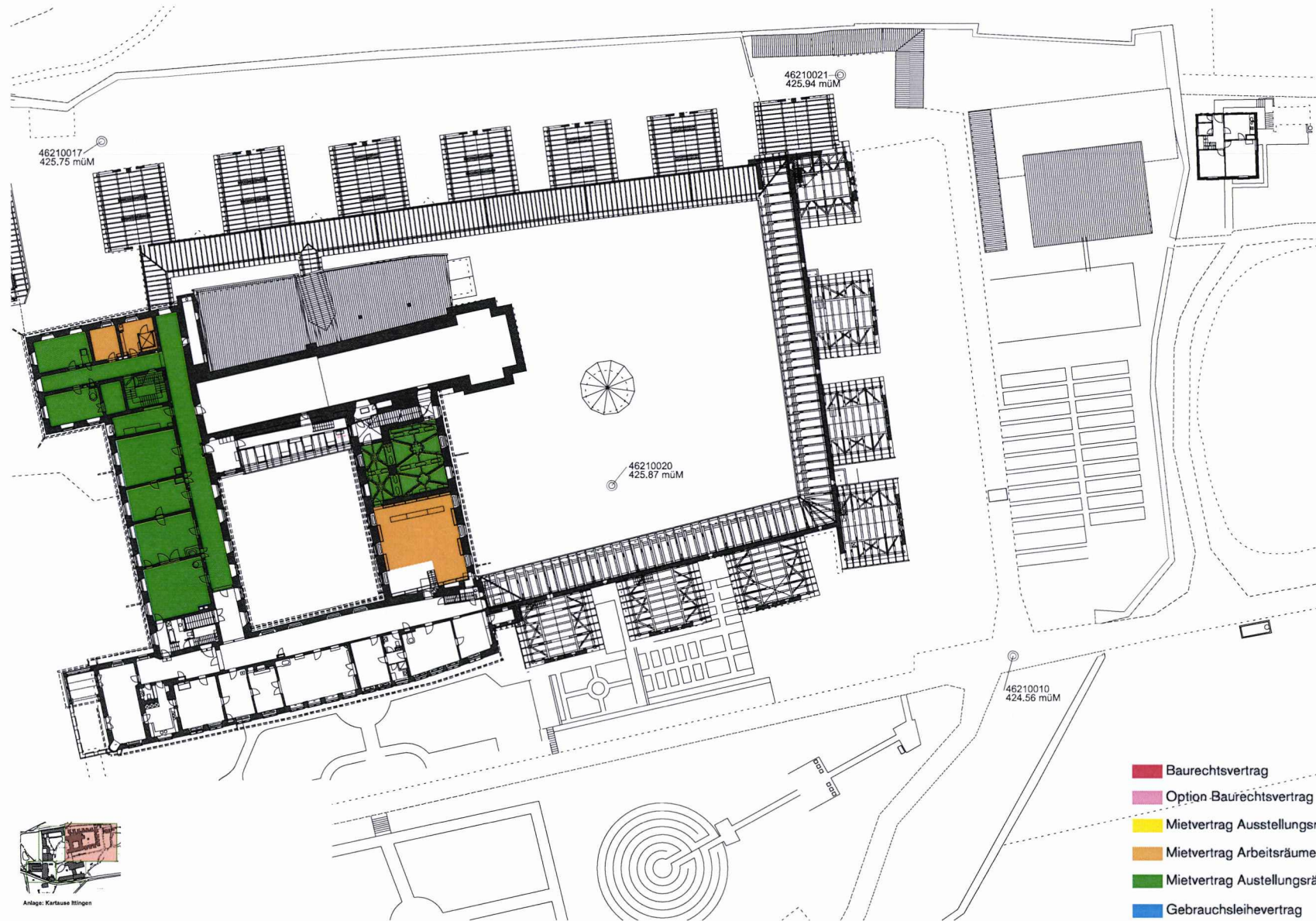


Rahmenvertrag Nutzung von Teilen der Kartause Ittingen
für Kunstmuseum Thurgau und Ittinger Museum
Beilagepläne vom 27. Juni 2019



Erdgeschoss

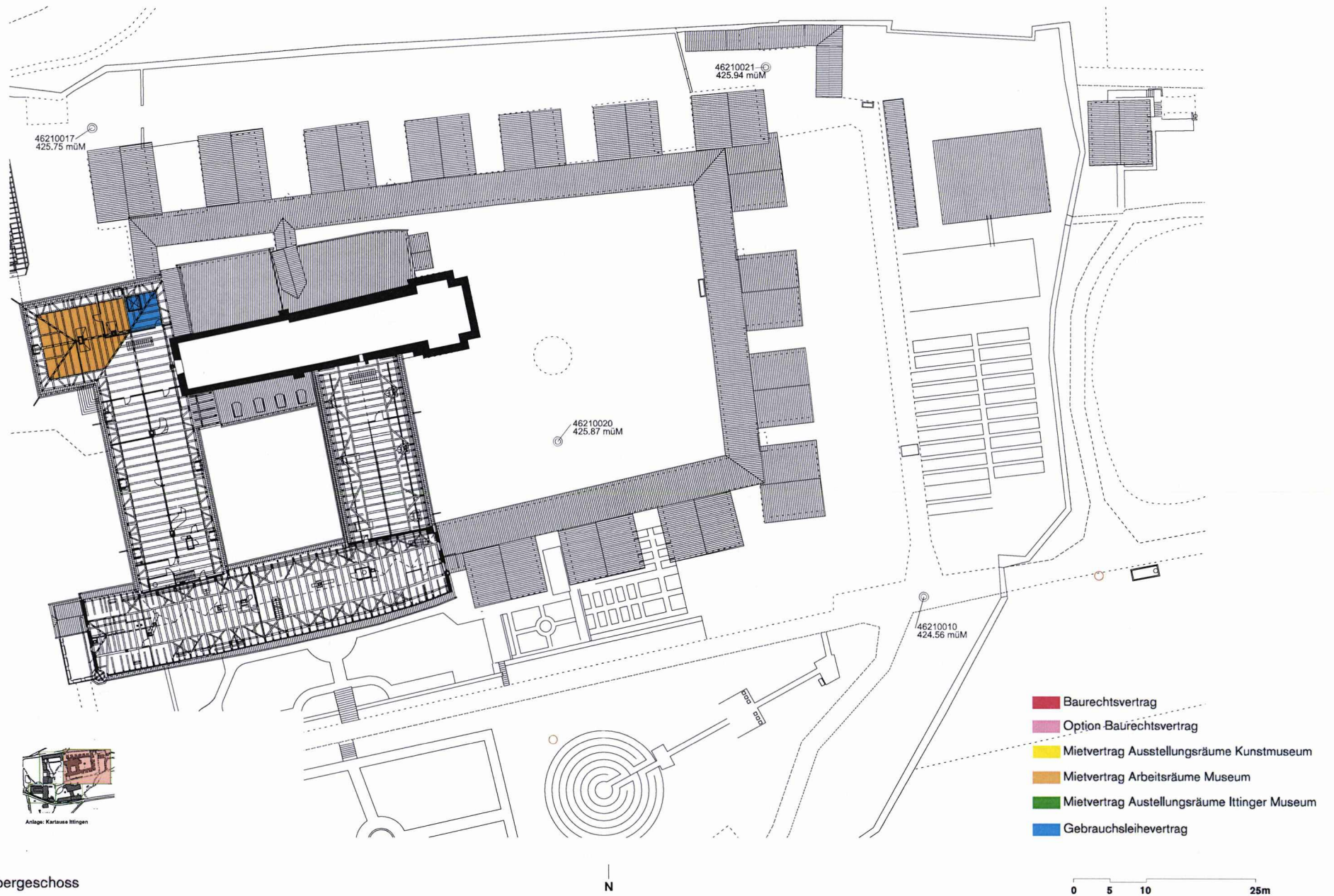
Rahmenvertrag Nutzung von Teilen der Kartause Ittingen
für Kunstmuseum Thurgau und Ittinger Museum
Beilagepläne vom 27. Juni 2019



1. Obergeschoss

Handwritten signature and initials

Rahmenvertrag Nutzung von Teilen der Kartause Ittingen
für Kunstmuseum Thurgau und Ittinger Museum
Beilagepläne vom 27. Juni 2019



2. Obergeschoss



ÖFFENTLICHE URKUNDE

über

Personaldienstbarkeit

Baurecht

zwischen

Stiftung Kartause Ittingen

und dem

Staat Thurgau

zulasten

Liegenschaft Nr. 3 Grundbuch Warth-Weiningen

Grundbuchamt Frauenfeld
8510 Frauenfeld



Baurechtsvertrag

zwischen der

Stiftung Kartause Ittingen, mit Sitz in Warth-Weiningen TG, 8532 Warth
UID: CHE-108.316.878

vertreten durch die Kollektivzeichnungsberechtigten zu zweien:

Roland Marcel Eberle, von Flums, in Weinfeldern

Präsident

und

Heinz Scheidegger, von Lützelflüh, in Warth (Warth-Weiningen)

Procurator

- als Grundeigentümerin und Baurechtsbelastete -

und dem

Staat Thurgau, 8510 Frauenfeld
UID: CHE-114.809.244

vertreten durch den Bevollmächtigten:

Urs Meierhans, Leiter Finanzverwaltung des Kantons Thurgau

- als Baurechtsberechtigter -



Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkung	4
I. Baurechtsbelastetes Grundstück	5
II. Unselbständiges Baurecht	8
1. Einräumung und Art des Baurechts	8
2. Umfang des Baurechts	8
3. Inhalt des Baurechts	8
4. Zweck der Bauwerke	9
5. Unterhaltspflichten	9
6. Beginn und Dauer des Baurechts, Übergang von Nutzen und Gefahr	9
7. Ordentlicher Heimfall	9
8. Vorzeitiger Heimfall	10
9. Erwerb bestehender Bauten und Anlagen	10
III. Baurechtszins	11
1. Zahlungsweise	11
2. Berechnung des Baurechtszinses	11
3. Anpassungen des Baurechtszinses	11
IV. Weitere Bestimmungen des Baurechtsvertrages	12
1. Optionsrecht bezüglich Baurechtsdauer und Verzicht auf Optionsrecht	12
2. Öffentliche Abgaben und Lasten	13
3. Planungsrecht	13
4. Statische Unabhängigkeit	13
5. Technische Anlagen	13
6. Baustelleninstallationsplatz	14
7. Zugangs- und Güterumschlagsrecht	14
8. Dienstbarkeiten	14
9. Entfallender Verwendungsbedarf	14
V. Weitere Vertragsbestimmungen des Erwerbs	15
1. Erwerbspreis	15
2. Gewährleistung für Bauten und Anlagen	15
3. Marchzählige Abrechnung	15
4. Versicherungsverträge	16
5. Grundstückgewinnsteuer	16
VI. Bestimmungen hinsichtlich einer möglichen Erweiterung der Baurechtsfläche für das Kunstmuseum	16
1. Verpflichtung zur Erweiterung der Baurechtsfläche	16
2. Erweiterungsperimeter Baurechtsfläche	16
3. Baurechtszins- und Vertragsmodalitäten für den Erweiterungsperimeter	17
4. Baugrund, Aushub und Altlasten	17
5. Anpassung weitere selbständige Einzelverträge	17



6.	Vorzeitige Kündigung des Baurechtsvertrages	18
VII.	Schlussbestimmungen	18
1.	Rechtsnachfolge	18
2.	Grundbuchgebühren und Handänderungssteuer	19
3.	Konfliktlösung	19
	3.1 <i>Mediation</i>	19
	3.2 <i>Schiedsklausel</i>	19
	3.3 <i>Übertragung dieser Vereinbarungen zur Konfliktlösung</i>	20
4.	Zustimmungsvorbehalte	20



Vorbemerkung

Zwischen den Vertragsparteien wird im Zusammenhang mit dem Betrieb des Kunstmuseums und des Ittinger Museums des Kantons in der Kartause Ittingen ein Vertragswerk bestehend aus einem Rahmenvertrag mit selbständigen Einzelverträgen, nämlich einem Baurechtsvertrag, einem Mietvertrag, einem Gebrauchsleihevertrag sowie einer Leistungsvereinbarung samt Anhang Leistungspreise abgeschlossen.

Innerhalb des Rahmenvertrages wird mit dem vorliegenden Baurechtsvertrag ein unselbständiges Baurecht an einer Teilfläche der Kartause Ittingen errichtet und die nach 1977 erstellten Gebäude durch den Kanton übernommen, welche für den Betrieb des Kunstmuseums und des Ittinger Museums erforderlich sind.

Die Regelung mit dem vorliegenden unselbständigen Baurecht bezüglich der nach 1977 für das Kunstmuseum erstellten Gebäudeteile hat ihre Ursache im Umstand, dass am bestehenden Kunstmuseum erhebliche bauliche Massnahmen zwingend erforderlich sind, um den heutigen Anforderungen an einen zeitgenössischen Museumsbetrieb gerecht werden zu können. Die Räumlichkeiten genügen den klimatischen und ausstellungstechnischen Anforderungen nicht mehr. Eine reine Sanierung der bestehenden Räumlichkeiten kann diesen Mangel jedoch nur teilweise beheben (Phase 1).

Ein zeitgenössischer Museumsbetrieb verlangt vielmehr zwingend nach einer Erweiterung des Kunstmuseums (Phase 2). Für eine massvolle Erweiterung des Kunstmuseums bestehen innerhalb der Umfassungsmauern der Kartause Ittingen unter Berücksichtigung der architektonischen und denkmalpflegerischen Qualitäten entsprechende Möglichkeiten.

Falls die vom Kanton beabsichtigte Erweiterung des Kunstmuseums vom Thurgauer Stimmvolk gutgeheissen wird, verpflichtet sich die Stiftung Kartause Ittingen, den Perimeter der Baurechtsfläche für eine Erweiterung des Kunstmuseums zu vergrössern und den vorliegenden Baurechtsvertrag mit dem Kanton Thurgau entsprechend anzupassen.



I. Baurechtsbelastetes Grundstück

Grundbuch Warth-Weiningen

Liegenschaft Nr. 3

Plan Nr. 1, Plan Nr. 3, Plan Nr. 4, Plan Nr. 7, Bild, Chänzeli, Halde, Kartause Ittingen, Schoore, Toorweid, Waldwis

201'131 m ²	Gebäude (nv), Kartause Ittingen [9 m ²] Gebäude (nv) [19 m ²] Gebäude (nv) [45 m ²] Fischbrutauzucht und Räuchere (nv) [14 m ²] Gebäude (nv) [34 m ²] Gebäude (nv) [20 m ²] Treibhaus (nv) [146 m ²] Kellerhaus Bankettsaal Vers.Nr. 761.148, Kartause Ittingen [471 m ²] Wandelhalle Vers.Nr. 761.150, Kartause Ittingen [107 m ²] Garten-Pavillon Vers.Nr. 761.153, Kartause Ittingen [22 m ²] Gewächshaus Vers.Nr. 761.185, Kartause Ittingen [173 m ²] Velounterstand Vers.Nr. 761.186 [24 m ²] Werkgebäude Vers.Nr. 761.187, Kartause Ittingen [489 m ²] Buswartehalle Vers.Nr. 761.192, Kartause Ittingen [16 m ²] Informationshaus Vers.Nr. 761.193, Kartause Ittingen [50 m ²] Werkschopf Vers.Nr. 761.452, Kartause Ittingen [116 m ²] Floristikgebäude Vers.Nr. 761.59, Kartause Ittingen [96 m ²] Kloster Kirche Vers.Nr. 761.60 [3'890 m ²] Restaurant Kornschütte Vers.Nr. 761.61, Kartause Ittingen [811 m ²] Gewerbebetriebe Kiosk Vers.Nr. 761.62, Kartause Ittingen [582 m ²] Verwaltungsgebäude Vers.Nr. 761.63, Kartause Ittingen [245 m ²] unteres Gästehaus/Seminar Vers.Nr. 761.64, Kartause Ittingen [790 m ²] Wohnheim (Torggel) Vers.Nr. 761.65, Kartause Ittingen [404 m ²] Wohnheim Küferhaus Vers.Nr. 761.66, Kartause Ittingen [305 m ²] Remise (Theater) Vers.Nr. 761.67, Kartause Ittingen [312 m ²] Wohnhaus Weierhaus Vers.Nr. 761.68, Kartause Ittingen [64 m ²] Schulgebäude Vers.Nr. 761.69, Kartause Ittingen [339 m ²] Gästehaus Brennerei Vers.Nr. 761.70, Kartause Ittingen [935 m ²] unterird. Gebäude (nv) (unterirdisch) [156 m ²] unterird. Gebäude (nv) (unterirdisch) [162 m ²] unterird. Gebäude (nv) (unterirdisch) [301 m ²] unterird. Gebäude (nv) (unterirdisch) [34 m ²] unterird. Gebäude (nv) (unterirdisch) [500 m ²] Acker/Wiese/Weide [55'153 m ²], Reben [43'638 m ²], Wald [27'993 m ²], Gartenanlage [20'995 m ²], übrige Intensivkultur [15'765 m ²], übrige befestigte Fläche [11'285 m ²], Strasse/Weg [7'844 m ²], übrige humusierte Fläche [3'241 m ²], übrige bestockte Fläche [2'209 m ²], stehendes Gewässer [1'939 m ²], fließendes Gewässer [389 m ²], Wasserbecken [152 m ²]
------------------------	--



Erwerbstitel

Kauf 28.06.1977 Beleg 85PUj
Abtretung 27.12.1988 Beleg 267PUj
Abtretung 28.12.1994 Beleg 182PUj
Tausch 20.06.1997 Beleg 122PUj
GZ 13.11.2000 Beleg 263PUj
Tausch 09.10.2012 Beleg 565j

Anmerkungen

- 158.j621 Privates Fischereirecht gemäss Verfügung des Justiz-, Polizei- und Fürsorgedepartementes des Kantons Thurgau vom 27.06.1978.
09.08.1979 Beleg 78PUj
- 159.j621 Bewilligung für zwei Weiher und Einräumung des privaten Fischereirechtes für den Weiher westlich des Traktes Herberge / Sozialstation
18.04.1983 Beleg 47PUj
- 160.j621 Beschränkung nach NHG und NHV zugunsten der Schweizerischen Eidgenossenschaft (Beleg)
15.09.2000 Beleg 212PUj
- 1684.j621 Bodenverbesserung Nr. 1363
- Zerstückelungsverbot
- Zweckentfremdungsverbot bis 31.03.2018
05.12.2002 Beleg 196PUj

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

- 34.j621 Last: Bauverbot und Bepflanzungsverbot zugunsten Nr. 34
16.05.1962 Beleg 62PUj
15.12.1964 Beleg 138PUj
- 35.j621 Recht: Fuss- und Fahrwegrecht zulasten Nr. 16
15.12.1964 Beleg 138PUj
13.05.1976 Beleg 40PUj
- 36.j621 Recht: Fahrwegrecht zulasten Nr. 16, 384
13.05.1976 Beleg 40PUj
28.06.1977 Beleg 84PUj



- 37.j621 Last: Durchleitungsrecht für Kabel
Frist bis: 25.05.2027
zugunsten Swisscom (Schweiz) AG, UID : CHE-101.654.423, mit
Sitz in Ittigen BE, Bern
25.05.1977 Beleg 71PUj
14.01.1998 Beleg 4PUj
- 38.j621 Recht: Fuss- und Fahrwegrecht für landwirtschaftliche Zwecke
zulasten Nr. 34
17.01.1980 Beleg 4PUj
- 39.j621 Last: Wasserbezugsrecht
zugunsten Politische Gemeinde Warth-Weiningen, UID : CHE-
295.070.365, Warth
17.01.1980 Beleg 5PUj
- 40.j621 Last: Durchleitungsrecht für Wasser
zugunsten Politische Gemeinde Warth-Weiningen, UID : CHE-
295.070.365, Warth
17.01.1980 Beleg 5PUj
- 43.j621 Last: Bauveränderungsverbot mit Nebenverpflichtungen
zugunsten Schweizerische Eidgenossenschaft, Bundesamt für
Kultur BAK, UID : CHE-133.192.355, Bern
09.06.1981 Beleg 41PUj
- 42.j621 Last: Fusswegrecht öffentlich
zugunsten Politische Gemeinde Warth-Weiningen, UID : CHE-
295.070.365, Warth
27.12.1988 Beleg 268PUj

Grundpfandrechte

Keine



II. Unselbständiges Baurecht

1. Einräumung und Art des Baurechts

Die Stiftung Kartause Ittingen als Grundeigentümerin räumt dem Staat Thurgau zu-
lasten der Liegenschaft Nr. 3 Grundbuch Warth-Weiningen ein unselbständiges
Baurecht nach Massgabe von Art. 675 und 779 ff. ZBG sowie den nachfolgenden
Bestimmungen ein.

2. Umfang des Baurechts

Der Umfang und die Begrenzung der mit dem Baurecht belasteten Teilfläche um-
fasst auf der Liegenschaft Nr. 3 im Grundbuch Warth-Weiningen 931 m².

Der Umfang der Baurechtsfläche ist in den beiliegenden Situationsplänen Unter-
und Erdgeschoss, welche einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bilden,
rot koloriert.

3. Inhalt des Baurechts

Der Baurechtsberechtigte ist befugt, über den mit dem Baurecht belasteten Boden
im Rahmen der vertraglichen und gesetzlichen Bestimmungen über das Baurecht
zu verfügen und Bauwerke, die in seinem Sondereigentum stehen, auf und unter
dem Boden zu erstellen, beizubehalten, zu erneuern und zu betreiben.

Die nicht überbaute oder nicht überbaubare Baurechtsfläche darf der Baurechtsbe-
rechtigte im Rahmen der vertraglichen und gesetzlichen Vorschriften frei nutzen.

Bei allen Bauvorhaben, sowohl im Zusammenhang mit einer Sanierung der beste-
henden Museumsbauten (Phase 1) als auch bei allfälligen Planungsarbeiten zu ei-
ner Erweiterung des Kunstmuseums (Phase 2), bedarf es auf Grund des Umstan-
des, dass die Kartause Ittingen unter Bundesschutz steht, der schriftlichen Zustim-
mung der Stiftung. Diese wird erteilt, wenn nicht zwingende denkmalpflegerische
oder stiftungsrechtliche Gründe entgegenstehen. Dem Baurechtsberechtigten ob-
liegt in diesem Zusammenhang eine aktive Informationspflicht.

Der Baurechtsberechtigte hat bei baulichen Massnahmen im Rahmen dieses Bau-
rechtsvertrags auf die betrieblichen Abläufe der Baurechtsbelasteten Rücksicht zu
nehmen und Emissionen aus den Baumassnahmen zu minimieren.

Der Baurechtsberechtigte haftet für allfällige Schäden am übrigen Baubestand
durch Ausübung des Baurechts oder infolge seiner Bauarbeiten.



4. Zweck der Bauwerke

Auf dem Baurecht dürfen nur Bauwerke und Anlagen für eine Museumsnutzung errichtet werden. Dieser Nutzungszweck gilt auch für die vom Baurechtsberechtigten übernommenen Bauten und Anlagen auf der Baurechtsfläche. Eine Umnutzung bedarf der schriftlichen Zustimmung der Baurechtsbelasteten.

5. Unterhaltspflichten

Der Baurechtsberechtigte ist verpflichtet, die in seinem Sondereigentum stehenden Bauwerke sowie das mit dem Baurecht belastete, nicht überbaute Terrain während der ganzen Baurechtsdauer gut zu unterhalten, d.h. insbesondere auch Erdverunreinigungen zu vermeiden.

6. Beginn und Dauer des Baurechts, Übergang von Nutzen und Gefahr

Das Baurecht entsteht mit dem Grundbucheintrag und dauert bis zum 31. Dezember 2079.

Die Gefahr am Baurecht geht mit dem Grundbucheintrag dieses Baurechtsvertrages auf den Baurechtsberechtigten über. Der Nutzen in Form der Nutzung der bestehenden Gebäulichkeiten geht in Anbetracht der Baurechtszinszahlungspflicht ab 1. April 2019 auf dieses Datum auf den Baurechtsberechtigten über.

Die Parteien treten fünf Jahre vor Ablauf der Baurechtsdauer in Verhandlung über eine allfällige Verlängerung des Baurechtes. Die Bedingungen des bisherigen Vertrages sollen grundsätzlich auch für die Verlängerung des Baurechts gelten.

7. Ordentlicher Heimfall

Sofern keine Verlängerung des Baurechts erfolgt, fallen die Bauwerke mit Ablauf der Vertragsdauer der Grundeigentümerin heim und werden Bestandteil des Grundstücks. Es gelten die gesetzlichen Bestimmungen gemäss Art. 779c ff. ZGB.

Die Grundeigentümerin hat dem Baurechtsberechtigten eine Entschädigung von 80% des Zustandswertes der Bauwerke zu leisten. Als Zustandswert gilt der Wert, den die Bauwerke und baulichen Anlagen im Zeitpunkt des Heimfalls aufweisen, unter Berücksichtigung der Altersentwertung, der Zeitgemässheit der Bauweise, der weiteren Verwendungsmöglichkeiten für die Grundeigentümerin und der voraussichtlichen wirtschaftlichen Lebensdauer der Bauten. Ganz spezielle benutzerspezifische Ausbauten werden nicht entschädigt.



Die Ermittlung des Zustandswerts der heimfallenden Bauwerke und der dazugehörigen Anlagen soll von den Parteien einvernehmlich erfolgen. Sollten sich die Parteien über den Zustandswert nicht einigen können, wird dieser von einer dreiköpfigen Kommission von Schätzungsfachleuten festgesetzt, wobei je ein Mitglied von jeder Partei und der Obmann von den Parteischätzungsmitgliedern ernannt werden. Ernennet eine Partei ihr Schätzungsmitglied nicht innert Monatsfrist nachdem das Begehren von der Gegenpartei gestellt wurde, wird dieses Schätzungsmitglied vom Präsidium des Thurgauer Obergerichts bestimmt. Das Gleiche gilt, wenn sich die beiden Parteischätzungsmitglieder nicht innert Monatsfrist nach ihrer Ernennung über die Bestimmung eines Obmannes einigen können.

Diese Bestimmung über die Höhe der Heimfallsentschädigung ist gemäss Art. 779a und Art. 779b Abs. 2 ZGB im Grundbuch vorzumerken.

8. Vorzeitiger Heimfall

Wenn die Baurechtsberechtigte in grober Weise ihr dingliches Recht überschreitet oder vertragliche Verpflichtungen gröblich verletzt (zum Beispiel Erstellung von unzulässigen Bauten, rechtswidrige Benutzung der Bauten und Freiflächen, Nichtbezahlung des Baurechtszinses), so kann die Grundeigentümerin den vorzeitigen Heimfall herbeiführen, indem sie die Übertragung des Baurechts mit allen Rechten und Lasten auf sich selber verlangt (Art. 779f ZGB). Dieses Begehren der Baurechtsbelasteten setzt eine förmliche Mahnung voraus und muss zudem dem Baurechtsberechtigten mittels eingeschriebenen Briefs mindestens sechs Monate vorher angedroht worden sein.

Beim vorzeitigen Heimfall des Baurechts gilt für die Heimfallentschädigung der Grundsatz von Art. 779g ZGB. Die Bezahlung der Heimfallentschädigung erfolgt Zug um Zug gegen Abgabe der Erklärung betreffend Übertragung des Baurechts auf die Grundeigentümerin zu Händen des Grundbuchamtes. Zur Ermittlung der Höhe der Heimfallentschädigung verweisen die Parteien auf die Regelung beim ordentlichen Heimfall (Ziffer II./7.), welche analog für den vorzeitigen Heimfall anzuwenden ist, wobei bei der Bemessung der vorzeitigen Heimfallentschädigung zusätzlich das schuldhafte Verhalten des Baurechtsberechtigten als Herabsetzungsgrund berücksichtigt wird.

9. Erwerb bestehender Bauten und Anlagen

Mit der Einräumung dieses Baurechts erwirbt der Baurechtsberechtigte von der Grundeigentümerin alle auf der Baurechtsfläche, welche im Beilageplan Untergeschoss und im Beilageplan Erdgeschoss rot koloriert ausgewiesen ist, bestehenden Bauten und Anlagen (vgl. Ziffer V./1.), insbesondere alle auf dieser Baurechtsfläche bestehenden unterirdischen Bauten und alle Hochbauten.



III. Baurechtszins

1. Zahlungsweise

Der Baurechtsberechtigte entrichtet der Grundeigentümerin während der ganzen Baurechtsdauer einen Baurechtszins, zahlbar im Voraus je auf den Beginn eines Kalenderquartals, erstmals nach Eintrag des Baurechts im Grundbuch pro Rata ab Beginn der Baurechtszinsszahlungspflicht am 1. April 2019.

2. Berechnung des Baurechtszinses

Der Baurechtszins wird aus der Verzinsung des Landwerts berechnet.

Der von den Parteien vereinbarte Wert der Baurechtsfläche beträgt CHF 400.00/m².

Die Verzinsung basiert auf dem vom Bundesamt für Wohnungswesen BWO publizierten hypothekarischen Referenzzinssatz bei Mietverhältnissen. Dieser Zinssatz beträgt aktuell 1.5% pro Jahr. Publiziert das BWO diesen hypothekarischen Referenzzinssatz nicht mehr, wechseln die Parteien auf den Zeitpunkt der nächsten Zinsanpassung auf einen neuen und möglichst ähnlichen, veröffentlichten Zinssatz.

Auf dieser Basis beträgt der jährliche Baurechtszins für die Baurechtsfläche von 931m² insgesamt CHF 5'586.00, der als Mindestbaurechtszins während der gesamten Baurechtsvertragsdauer nicht unterschritten werden darf.

3. Anpassungen des Baurechtszinses

Die Teuerung bemisst sich nach dem Landesindex der Konsumentenpreise (oder einer allfälligen Nachfolgestatistik des Bundesamtes für Statistik oder einer allfälligen Nachfolgeinstanz) vom März 2019 von 102.2 Punkten (Basis Dezember 2015). Wird der Index während der Dauer des Baurechtsvertrages auf eine neue Basis gestellt, ist bei der nächsten Anpassung auf den neuen Index zu wechseln.

Die Indexierung des Baurechtszinses erfolgt unter zwei verschiedenen Aspekten:

Der für die Berechnung des Baurechtszinses massgebliche Zinssatz wird alle fünf Jahre jeweils per 1. Januar, erstmals per 1. Januar 2025, entsprechend der Veränderung der massgeblichen Zinssatzbasis angepasst. Massgebend für die Anpassung ist die Zinssatzbasis am 30. Juni des vorangegangenen Jahres.

Der für die Berechnung des Baurechtszinses massgebliche Landwert wird alle fünf Jahre jeweils per 1. Januar, erstmals per 1. Januar 2025, entsprechend der Veränderung des Landesindex der Konsumentenpreise angepasst. Massgebend für die Anpassung ist der Index für den Monat Juni des vorangegangenen Jahres.



Die Baurechtsbelastete hat dem Baurechtsberechtigten diese Anpassungen des Baurechtszinses mindestens drei Monate im Voraus schriftlich anzuzeigen. Erfolgt die Anzeige verspätet, kann der Baurechtszins erst drei Monate nach effektiver Anzeige, auf den nächsten Monatsersten angepasst werden, dies gemäss den ursprünglichen Berechnungsgrundlagen.

Diese Bestimmungen über den Baurechtszins sind im Grundbuch vorzumerken (Art. 779a und Art. 779b Abs. 2 ZGB).

IV. Weitere Bestimmungen des Baurechtsvertrages

1. Optionsrecht bezüglich Baurechtsdauer und Verzicht auf Optionsrecht

Die Baurechtsdauer setzt sich aus einer Basisdauer von 30 Jahren zuzüglich der Frist zwischen Beurkundung des Baurechtsvertrages und dem 31. Dezember des Beurkundungsjahres sowie der Dauer von zwei Mal 15 Jahren aus den Verlängerungsoptionen zusammen.

Die Baurechtsbelastete räumt dem Baurechtsberechtigten für die Zeit nach Ablauf der hiervor genannten Basis-Baurechtsdauer ein zweimaliges Optionsrecht auf Fortsetzung des Baurechtsverhältnisses für je 15 weitere Jahre zu den Bestimmungen dieses Vertrages ein.

Das Optionsrecht auf Verlängerung des Baurechtes kann als solches nicht mit dinglicher Wirkung versehen im Grundbuch eingetragen werden. Deshalb sind die vorstehend eingeräumten zwei Optionsrechtsdauern von je 15 Jahren zur Basis-Baurechtsdauer addiert und somit in die feste Baurechtsdauer gemäss vorstehender Ziffer II./6. eingerechnet worden.

Der Baurechtsberechtigte kann durch einseitige schriftliche Mitteilung an das Grundbuchamt mit Orientierungskopie an die Baurechtsbelastete auf das Baurecht für eine einzelne Verlängerungsoption oder für alle Verlängerungsoptionen verzichten, womit das Baurecht nach Ablauf der durch Optionsausübung verlängerten Basisdauer oder bereits nach Ablauf der Basisdauer endet.

In diesen Fällen endet die Pflicht des Baurechtsberechtigten zur Bezahlung des Baurechtszinses für die infolge Verzichtserklärung wegfallende Optionsverlängerungsdauer. Mit Ausnahme der sich aus dem Baurechtsvertrag ergebenden Pflichten bezüglich Heimfall erlöschen auch die übrigen obligatorischen und dinglichen Verpflichtungen des Baurechtsberechtigten aus dem Baurechtsvertrag für den Zeitraum der verzichteten Optionsverlängerungsdauer.



Die Verzichtserklärung muss der Baurechtsberechtigte spätestens 12 Monate vor Ablauf der Basisdauer bzw. vor Ablauf einer Verlängerungsoptionsdauer schriftlich dem Grundbuchamt mit Orientierungskopie an die Baurechtsbelastete abgeben, wobei für die Rechtzeitigkeit der Erklärung die Aufgabe am letzten Tage vor dem 12-monatigen Fristbeginn bei einer schweizerischen Poststelle mit Einschreibebrief oder die Übergabe ans Grundbuchamt gegen schriftliche Empfangsbestätigung genügt. Die im Zusammenhang mit der Verzichtserklärung des Baurechtsberechtigten anfallenden Grundbuchkosten für die Änderung der Baurechtsdauer bzw. Löschung des Baurechtes und damit verbundener Vormerkungen trägt der Baurechtsberechtigte. Im Übrigen erfolgt der Verzicht ohne Entschädigungspflicht einer Partei; vorbehalten bleibt selbstverständlich die Regelung bezüglich ordentlichem Heimfall (Ziffer II./7.).

2. Öffentliche Abgaben und Lasten

Alle öffentlichen Abgaben und Lasten, welche mit den Bauten und Anlagen auf der Baurechtsfläche zusammenhängen, gehen zu Lasten des Baurechtsberechtigten, so insbesondere die Beiträge an die Gebäudeversicherung, allfällige Erschliessungsbeiträge und Anschlussgebühren usw. Zu Lasten der Grundeigentümerin gehen alle vermögensbezogenen Steuern, insbesondere allfällige Liegenschaftsteuern auf dem Grund und Boden sowie die Steuern auf den Einkünften aus dem Baurecht.

3. Planungsrecht

Der Baurechtsberechtigte wird ermächtigt, nach Beurkundung dieses Vertrags alle mit der Sanierung der bestehenden Museumsbauten als auch allfälligen Planungsarbeiten für eine Erweiterung des Kunstmuseums erforderlichen Planungshandlungen vorzunehmen und Verfahren einzuleiten, wie Verhandlungen mit den Behörden zu führen, Baugesuchsakten und -pläne zu unterzeichnen, Visierungen zu stellen, Baugesuche einzureichen usw.

4. Statische Unabhängigkeit

Die Parteien bestätigen, dass die Baurechtsbauten statisch unabhängig sind und sein werden von den Bauten der Grundeigentümerin ausserhalb der Baurechtsfläche.

5. Technische Anlagen

Die gemeinsame Nutzung technischer Infrastrukturen (Heizung etc.) für die Bauten auf der Baurechtsfläche regeln die Parteien in der separaten Leistungsvereinbarung.



6. Baustelleninstallationsplatz

Die Baurechtsbelastete verpflichtet sich, dem Baurechtsberechtigten während den Bauphasen gegen eine Entschädigung in üblicher Höhe, einen zweckdienlichen Installationsplatz zur Verfügung zu stellen.

7. Zugangs- und Güterumschlagsrecht

Die Grundeigentümerin räumt hiermit dem Baurechtsberechtigten für sich und seine Mitarbeitenden im Kunstmuseum und Ittinger Museum sowie deren Besucherschaft das jederzeitige Zugangsrecht über die Durchgangs-, Fussweg- und Fahrwegbereiche der Liegenschaft Nr. 3 Grundbuch Warth-Weiningen ein, um zur Baurechtsfläche und den darauf bestehenden Bauwerken zu gelangen.

Im Weiteren räumt die Grundeigentümerin hiermit dem Baurechtsberechtigten für sich und seine Mitarbeitenden im Kunstmuseum und Ittinger Museum auf den Liegenschaft Nr. 3 Grundbuch Warth-Weiningen bestehenden Fahrwegen das zu Güterumschlagszwecken beschränkte Fahrwegrecht zur Baurechtsfläche und den darauf erstellten Bauwerken ein.

8. Dienstbarkeiten

Sollten im Zusammenhang mit dem Baurecht Dienstbarkeiten oder andere Rechte nötig sein, verpflichten sich die Parteien jetzt schon, alle hierzu erforderlichen Erklärungen in gehöriger Form abzugeben und die erforderlichen Dienstbarkeiten unentgeltlich einzuräumen.

9. Entfallender Verwendungsbedarf

Hat der Baurechtsberechtigte für einzelne Bauten oder Räumlichkeiten in den gestützt auf dieses Baurecht zu Eigentum übernommenen oder errichteten Bauwerken keine Verwendung im Zusammenhang mit dem Betrieb des Kunstmuseums und des Ittinger Museums mehr, verhandeln die Parteien über eine vorzeitige Rückgabe dieser einzelnen Bauten oder die Einräumung eines Nutzungsrechts an die Baurechtsbelastete. Die Parteien streben in solchen Situationen eine für beide Parteien tragbare Lösung an.



V. Weitere Vertragsbestimmungen des Erwerbs

1. Erwerbspreis

Für die Übernahme aller bestehenden Bauten und Anlagen (Ziffer II./9.) auf der Baurechtsfläche leistet der Baurechtsberechtigte der Grundeigentümerin eine Abgeltung von **CHF 1'210'000.00** (Schweizerfranken einmillionzweihundertzehntausend).

Der Erwerbspreis ist binnen 30 Tagen seit Eintragung des Baurechts im Grundbuch auf das Konto der Grundeigentümerin IBAN CH70 0078 4152 0040 5220 3, lautend auf: Stiftung Kartause Ittingen, bei der Thurgauer Kantonalbank, Frauenfeld zu bezahlen.

Die Abgeltung erfolgt ohne Mitwirkung des Grundbuchamtes Frauenfeld.

2. Gewährleistung für Bauten und Anlagen

Angesichts der Tatsache, dass die Bauten und Anlagen vom Baurechtsberechtigten seit Jahren genutzt werden und ihm ihr Zustand damit bestens bekannt ist, schliessen die Parteien jegliche Rechts- und Sachgewährleistungspflicht der Grundeigentümerin aus. Die Parteien schliessen zudem alle weiteren Haftungsansprüche und Rechtsbehelfe des Baurechtsberechtigten für Rechtsmängel und Sachmängel an den Bauten und Anlagen aus.

Diese Freizeichnung unterliegt den gesetzlichen Schranken. Die Parteien bestätigen, dass sie diesbezüglich von der Urkundsperson über die verbleibende Haftung der Grundeigentümerin, insbesondere für arglistig verschwiegene Mängel und für erhebliche Verschlechterung des Vertragsobjektes bis zum Gefahrenübergang, orientiert worden sind.

3. Marchzählige Abrechnung

Die Parteien vereinbaren, dass sie auf den Termin des Übergangs von Nutzen und Gefahr auf eine marchzählige Abrechnung über alle sog. periodischen Leistungen, wie öffentlich-rechtliche Abgaben, Steuern, Versicherungsprämien usw. verzichten.



4. Versicherungsverträge

Die Parteien werden von der Urkundsperson darauf aufmerksam gemacht, dass allfällige die erworbenen Gebäude und Anlagen betreffende private Versicherungsverträge gemäss Art. 54 VVG auf den Baurechtsberechtigten übergehen. Der Baurechtsberechtigte kann den Übergang der Verträge bis spätestens 30 Tage nach der Eintragung des Baurechts im Grundbuch mit einer schriftlichen Erklärung beim Versicherer ablehnen. Die Grundeigentümerin hat allfällige Kopien bestehender Versicherungspolizen dem Baurechtsberechtigten spätestens bei der Eintragung dieses Baurechts im Grundbuch zu übergeben.

5. Grundstückgewinnsteuer

Eine allfällig aus diesem Verkauf resultierende Grundstückgewinnsteuer bezahlt die veräussernde Partei.

Die Vertragsparteien verzichten auf eine Sicherstellung der Grundstückgewinnsteuer. Die veräussernde Partei ist verpflichtet, die Steuererklärung für Grundstückgewinne innert 30 Tagen nach dem Grundbucheintrag der Steuerverwaltung des Kantons Thurgau einzureichen.

VI. Bestimmungen hinsichtlich einer möglichen Erweiterung der Baurechtsfläche für das Kunstmuseum

1. Verpflichtung zur Erweiterung der Baurechtsfläche

Stimmt das Thurgauer Volk einer Erweiterung des Kunstmuseums zu, verpflichtet sich die Grundeigentümerin, den Perimeter der Baurechtsfläche für eine Erweiterung des Kunstmuseums im Nordhof innerhalb der Klostermauern zu vergrössern und den vorliegenden Baurechtsvertrag mit dem Baurechtsberechtigten entsprechend anzupassen.

Der maximale Vergrösserungsperimeter der Baurechtsfläche ist im beiliegenden Situationsplan Untergeschoss, welcher einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildet, violett koloriert.

2. Erweiterungsperimeter Baurechtsfläche

Der Umfang und die Begrenzung des Erweiterungsperimeters der Baurechtsfläche wird von den Parteien auf der Grundlage des konkreten Erweiterungsprojektes des Kunstmuseums bestimmt. Den Parteien ist bekannt, dass ein ober- und unterirdisches Baurecht nur bis und mit Klausel 7 und im Bereich Floristik/Gärtnerei lediglich ein unterirdisches Baurecht möglich sind. Eine Erweiterung im Westen ist sodann ganz ausgeschlossen. Von einer Erweiterung der Baurechtsfläche werden keine weiteren Baukörper betroffen sein. Es wird folglich keine zusätzliche Abgeltung für Bauten zu entrichten sein.



Falls ein künftiges Erweiterungsprojekt ein unterirdisches Baurecht im Bereich Floristik/Gärtnerei erfordern sollte, müsste die Grundeigentümerin die danach noch zulässige Nutzung der oberirdischen Fläche über der unterirdischen Baurechtsfläche im Bereich Floristik/Gärtnerei separat regeln.

3. Baurechtszins- und Vertragsmodalitäten für den Erweiterungsperimeter

Die Parteien vereinbaren, dass die Vertragsbestimmungen dieses Baurechtsvertrages auch für die allfällige Erweiterung des Perimeters der Baurechtsfläche gelten.

Die Parteien werden den Baurechtszins für die durch den Erweiterungsperimeter vergrösserte Baurechtsfläche auf der Berechnungsgrundlage dieses Baurechtsvertrages berechnen und mittels eines Nachtrags zum Baurechtsvertrag festhalten.

4. Baugrund, Aushub und Altlasten

Die Parteien stellen übereinstimmend fest, dass die Baurechtsfläche und die Perimeterfläche für die Erweiterung der Baurechtsfläche nicht im Kataster der belasteten Standorte (KbS) als belastet verzeichnet sind. Sollten im Rahmen der Erweiterung des Kunstmuseums trotzdem Bodenverunreinigungen im Sinne der Umweltschutzgesetzgebung vorliegen, gehen alle damit zusammenhängenden Kosten zu Lasten des Baurechtsberechtigten. Das Gleiche gilt für verschmutzten Aushub (sog. Bauherrenaltlasten), welche vom Baurechtsberechtigten separat fachmännisch zu entsorgen ist.

Sind für die geplanten Erweiterungsbauten des Kunstmuseums wegen der Bodenverhältnisse Massnahmen für Geländesicherung, Erschliessung, archäologische Funde usw. notwendig, gehen die damit verbundenen Zusatzaufwendungen (inkl. Bauverzögerung) zu Lasten des Baurechtsberechtigten.

5. Anpassung weitere selbständige Einzelverträge

Die Parteien sind sich einig, dass im Zug einer allfälligen Erweiterung des Kunstmuseums mit der Anpassung der Baurechtsfläche nicht nur der vorliegende Baurechtsvertrag anzupassen ist, sondern voraussichtlich auch der Mietvertrag, der Gebrauchsleihevertrag sowie die Leistungsvereinbarung mit Anhang Leistungspreise.



6. Vorzeitige Kündigung des Baurechtsvertrages

Bis zum 31. Dezember 2028 hat der Baurechtsberechtigte das Recht zur vorzeitigen Kündigung des vorliegenden Baurechtsvertrages unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 10 Jahren per jedes Kalendermonatsende. Dieses vorzeitige Kündigungsrecht soll dem Baurechtsberechtigten den erforderlichen Handlungsspielraum verschaffen, wenn es beispielsweise nicht zur Sanierung der bestehenden Räumlichkeiten (Phase 1) kommt und/oder nicht zur Erweiterung des Kunstmuseums (Phase 2), sei es, dass das Thurgauer Volk eine Erweiterung des Kunstmuseums ablehnt, sei es, dass der Baurechtsberechtigte vor oder während der Planung der Sanierung des Kunstmuseums (Phase 1) und/oder des Erweiterungsprojekts (Phase 2) feststellt, dass das Projekt nicht im erforderlichen Sinne umsetzbar ist oder er aus anderen Gründen entscheidet, auf die Planung und/oder Umsetzung von Phase 1 und/oder Phase 2 zu verzichten. Die Parteien vereinbaren, dass eine solche vorzeitige Kündigung grundsätzlich als Anwendungsfall des ordentlichen Heimfalls (Ziffer II./7.) auf den Beendigungszeitpunkt des Baurechts nach Ablauf der zehnjährigen Kündigungsfrist gilt, wobei diesfalls von der Grundeigentümerin nur eine reduzierte Entschädigung von 50% des Zustandswertes der Bauwerke zu leisten ist.

Die Parteien sind sich einig, dass der Baurechtsberechtigte im Fall einer vorzeitigen Kündigung des Baurechtsvertrages seinen Museumsbetrieb unter Umständen an anderem Orte im Kanton Thurgau einrichten wird. Je nachdem wird der Baurechtsberechtigte auch die übrigen selbständigen Einzelverträge mit der Grundeigentümerin vorzeitig aufkündigen müssen oder mit der Grundeigentümerin den bestehenden Mietvertrag ergänzen oder einen separaten neuen Mietvertrag für die Nutzung der nach 1977 für das Kunstmuseum erstellten Gebäulichkeiten abschliessen.

VII. Schlussbestimmungen

1. Rechtsnachfolge

Die Parteien verpflichten sich, jedem Rechtsnachfolger sämtliche Bestimmungen dieses Vertrages zu überbinden, welche nicht zum Inhalt des Baurechts gemacht oder sonst nicht im Grundbuch eingetragen werden können (vgl. Art. 779b ZGB), einschliesslich dieser Überbindungsklausel.



2. Grundbuchgebühren und Handänderungssteuer

Die Vertragsparteien vereinbaren, dass die Gebühren und Auslagen des Grundbuchamtes durch den Baurechtsberechtigten zu bezahlen sind. Für Gebühren und Auslagen haften die Beteiligten solidarisch (§ 3 GGG).

Die Vertragsparteien nehmen zur Kenntnis, dass dieses Rechtsgeschäft gemäss § 75 Abs. 1 Ziffer 2 StG keine Handänderungssteuer auslöst.

3. Konfliktlösung

Die Parteien vereinbaren, alle mit diesem Baurechtsvertrag im Zusammenhang stehenden Differenzen und Streitigkeiten zuerst ausschliesslich auf dem Wege der Mediation und erst anschliessend, sollte die Mediation scheitern, durch die Einsetzung eines Schiedsgerichts zu bereinigen.

Für die Mediation wie auch für das Schiedsverfahren kommen, soweit in diesem Baurechtsvertrag nicht anders geregelt, die Bestimmungen der schweizerischen Zivilprozessordnung zur Anwendung.

3.1 Mediation

Die Parteien verpflichten sich, vorerst eine Konfliktlösung durch Mediation anzustreben, sofern nicht eine der Parteien nicht verlängerte oder nicht verlängerbare Fristen (z.B. Verjährungsfristen) zu wahren hat.

Können sich die Parteien nicht auf einen Mediator einigen, lassen sie sich vom Präsidium des Thurgauer Obergerichts oder dem Präsidium des schweizerischen Dachverbands für Mediation einen neutralen und qualifizierten Mediator vermitteln.

Die Parteien verpflichten sich, bis zur Beendigung der Mediation auf die Beschreibung des Rechtsweges zu verzichten. Jede Partei ist berechtigt, die Mediation vorzeitig und einseitig zu beenden, sofern sie das Vertrauen in eine Konfliktlösung durch Mediation verloren hat.

Die Kosten des Mediationsverfahrens tragen beide Parteien je zur Hälfte.

3.2 Schiedsklausel

Scheitert die Mediation, werden Streitigkeiten unter Ausschluss der ordentlichen Gerichte durch ein Dreier-Schiedsgericht mit Sitz in Frauenfeld entschieden. Die zwingende Zuständigkeit der ordentlichen Gerichte, wie beispielsweise beim vorzeitigen Heimfall, bleibt vorbehalten.



Will eine Partei das Schiedsgericht anrufen, hat sie dies der Gegenpartei mit eingeschriebenem Brief mitzuteilen unter gleichzeitiger Nennung eines Schiedsrichters/einer Schiedsrichterin. Die andere Partei hat innert 30 Tagen ebenfalls einen Schiedsrichter/eine Schiedsrichterin zu bezeichnen. Die beiden SchiedsrichterInnen ernennen hierauf gemeinsam den Präsidenten/die Präsidentin des Schiedsgerichts, der Jurist/die Juristin und die beiden SchiedsrichterInnen fachkundig sein müssen.

Im Falle, dass das Schiedsgerichtsverfahren von einer Partei zum Voraus oder spätestens innerhalb der 30-tägigen Frist zur Bestellung des eigenen Schiedsrichters abgelehnt wird, entfällt das Schiedsgerichtsverfahren und es entscheiden die ordentlichen Gerichte; Gerichtsstand ist Frauenfeld.

Kommt die Gegenpartei mit der Bezeichnung ihres Schiedsrichters in Verzug oder können sich die Schiedsrichter nicht innert 30 Tagen auf einen Präsidenten/eine Präsidentin einigen, hat das Präsidium des Thurgauer Obergerichts die notwendige Ernennung vorzunehmen.

Das Schiedsgericht entscheidet endgültig. Es bestimmt das Verfahren selbst, mit Ausnahme, dass es möglichst einfach und rasch sein soll, dass ein Schriftwechsel stattzufinden hat und dass die Urteilsberatungen geheim erfolgen.

3.3 Übertragung dieser Vereinbarungen zur Konfliktlösung

Die Parteien verpflichten sich, diese Vereinbarung zur Konfliktlösung allfälligen Rechtsnachfolgern zu überbinden, verbunden mit der Verpflichtung zur Weiterübertragung, indem sie diese Rechtsnachfolger ausdrücklich und schriftlich den Eintritt sowohl in die Mediations- wie auch in die Schiedsvereinbarung erklären lassen.

4. Zustimmungsvorbehalte

Die Gültigkeit dieses Baurechtsvertrages steht unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Regierungsrats und der Genehmigung durch den Grossen Rat des Kantons Thurgau.

Bei der Beurkundung des Baurechts ist dem Grundbuchamt Frauenfeld die Zustimmung des Regierungsrates durch Protokollauszug nachzuweisen. Bei der Eintragung des Baurechts im Grundbuch ist zusätzlich die Genehmigung durch den Grossen Rat durch entsprechenden Protokollauszug nachzuweisen.

Der Regierungsrat des Kantons Thurgau hat diesem Rechtsgeschäft mit Beschluss vom 2. Juli 2019 zugestimmt.

So vereinbart und abgeschlossen.



Frauenfeld, 22. August 2019

Die Grundeigentümerin:

Stiftung Kartause Ittingen

.....
Roland Eberle

Der Baurechtsberechtigte:

Staat Thurgau

.....
Urs Meierhans, Bevollmächtigter

.....
Heinz Scheidegger

Öffentliche Beurkundung Nr.

Diese Urkunde enthält den mir mitgeteilten Parteiwillen und ist von den Parteien in meiner Gegenwart selbst gelesen worden.

Die beiliegenden unterschriftlich anerkannten Situationspläne Erd- und Untergeschoss werden zum Bestandteil dieser Urkunde erklärt.

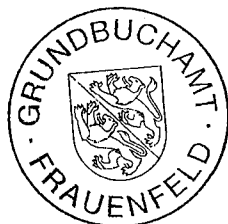
Die im EG ZGB und in der RRV über das Grundbuch- und Notariatswesen vorgeschriebenen Formen wurden eingehalten.

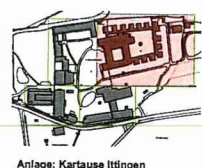
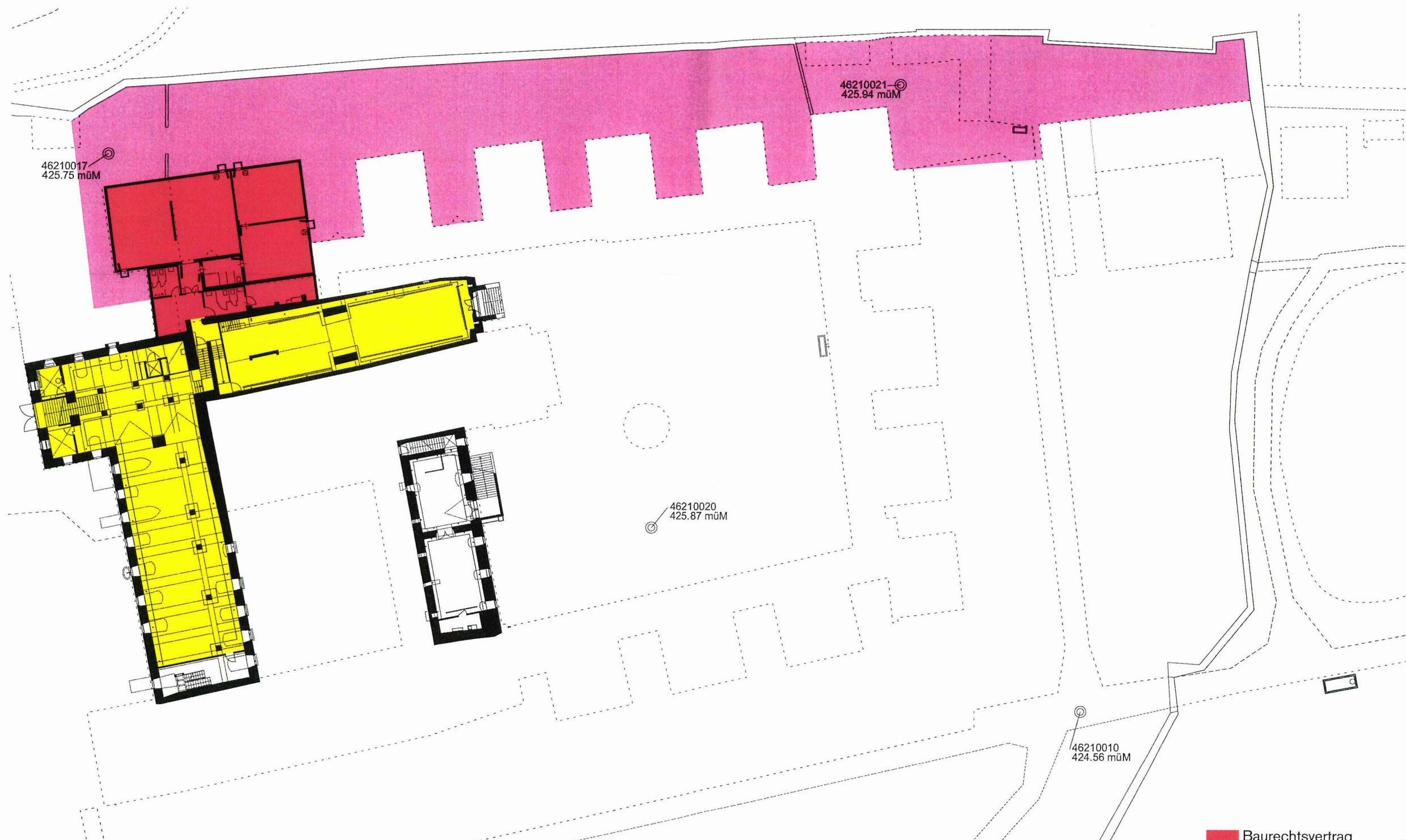
Frauenfeld, 22. August 2019

GRUNDBUCHAMT FRAUENFELD

Der Grundbuchverwalter:

Michael Lerch





Anlage: Kartause Ittingen

Trame AdA, 22. 8. 2019

Die Parteien

*Beim
K. Müller*

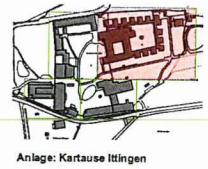
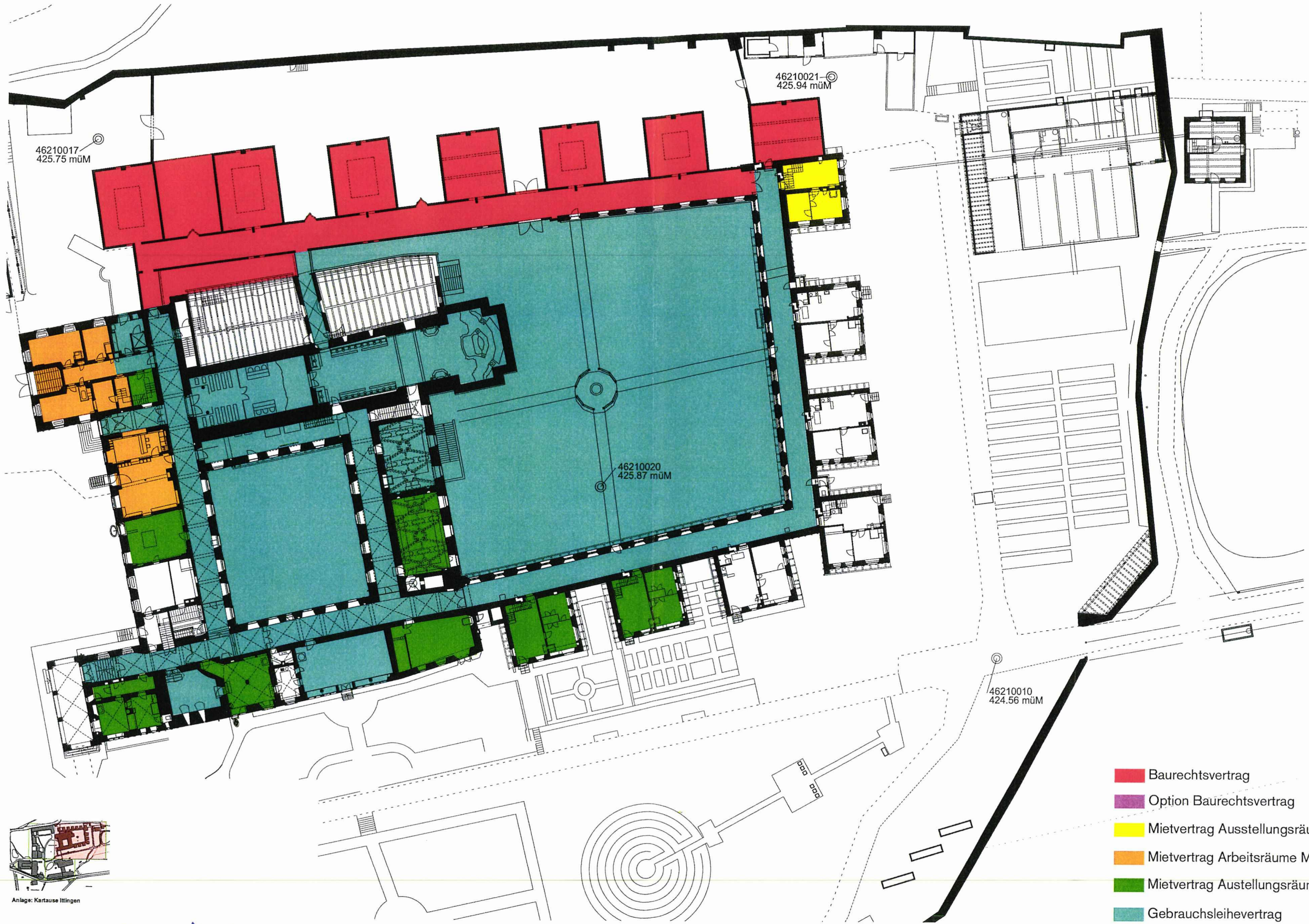
Untergeschoss

N

- Baurechtsvertrag
- Option Baurechtsvertrag
- Mietvertrag Ausstellungsräume Kunstmuseum
- Mietvertrag Arbeitsräume Museum
- Mietvertrag Ausstellungsräume Ittinger Museum
- Gebrauchsleihevertrag

0 5 10 25m

Rahmenvertrag Nutzung von Teilen der Kartause Ittingen
für Kunstmuseum Thurgau und Ittinger Museum
Beilagepläne vom 27. Juni 2019



Anlage: Kartause Ittingen

- Baurechtsvertrag
- Option Baurechtsvertrag
- Mietvertrag Ausstellungsräume Kunstmuseum
- Mietvertrag Arbeitsräume Museum
- Mietvertrag Ausstellungsräume Ittinger Museum
- Gebrauchsliefervertrag

Erdgeschoss

Frankfurt, 22.8.2019

Die Parteien

D. Müller / Müller Michael