

Öffentliche Beurkundung

Dienstbarkeitsvertrag

I.

Die Müller Korbwaren AG, mit Sitz in 8405 Winterthur, Tösstalstrasse 297,

- nachstehend die "Baurechtsgeberin" genannt -

als Eigentümerin folgender Liegenschaft:

Im Stadtquartier Winterthur-Seen

Kat. Nr. 8645

Grundbuch Ebl. 2818

6420 m² (vierundsechzig Aren 20 m²) mit den Gebäuden Assek. Nrn. 341, 342 und 689, Gebäudegrundfläche, Hofraum und Garten, Tösstalstrasse 297

Grenzen laut Grundbuchplan.

Dienstbarkeit

Last: Selbständig und dauerndes Baurecht für Wohnbauten (~~mit Büro-, Praxis- und Atelierräume~~) bis zum 31.12.2088 zG der Liberalen Wohnauförderungs-Genossenschaft, 8050 Zürich.

SP 2819

Grundpfandrecht

Fr. 500'000.-- (Franken fünfhunderttausend) laut Inhaberschuldbrief, dat. 17.8.1964,

1. Pfanstelle

Maximalzinsfuss 6 %

Pfb. 5/93

eller
Notar-Str.

208

A. Sp. h.

pm

räumt hiermit der

Liberalen Wohnbauförderungs-Genossenschaft,
mit Sitz in 8050 Zürich, Thurgauerstrasse 72,

- nachstehend die "Baurechtsnehmerin" genannt -

an der vorn bezeichneten Liegenschaft

ein selbständiges und dauerndes Baurecht

im Sinne von Art. 675 und 779 ff. ZGB ein, das mit folgendem Wortlaut als Dienstbarkeit zulasten der vorn aufgeführten Liegenschaft vereinbart wird und als Grundstück (Art. 943 ZGB) in das Grundbuch aufzunehmen ist:

II.

Personaldienstbarkeit

Selbständiges und dauerndes Baurecht für Wohnbauten (mit Büro-, Praxis- und Atelierräumen)

zugunsten der Liberalen Wohnbauförderungs-Genossenschaft, mit Sitz in 8050 Zürich,

zulasten der Liegenschaft Kat. Nr. 8645 Grundbuch Ebl. 2818 an der Tösstalstrasse 297 in Seen,

Dauer bis: 31. Dezember 2088.

Redi

o. Ap. h.

pm

1.

Inhalt und Umfang

Die Baurechtsnehmerin hat das übertragbare Recht, auf einer Teilfläche von ca. 5001 m² der Liegenschaft Kat. Nr. 8645 Wohn-
bauen, Büro-, Praxis- und Atelierräume (unter Inanspruchnahme
der maximalen Ausnützung) zu erstellen und fortbestehen zu
lassen. Die Baurechtsfläche ist im Bestandteil zu diesem Vertrag
bildenden Situationsplan gelb eingezeichnet.

Der nicht überbaute Teil der belasteten Liegenschaft steht der
Baurechtsnehmerin zur Benützung von Wegen, Gärten, Spielplätzen,
ober- und unterirdischen Autoabstellplätzen, Zugängen etc. zur
Verfügung.

2.

Dauer

Das Baurecht dauert bis zum 31. Dezember 2088 (zweitausendund-
achtundachtzig).

3.

Uebertragbarkeit

Das Baurecht ist frei übertragbar.

Baurechtsbestimmungen ohne dingliche Wirkung

III.

1.

Baurechtszins

Der jährliche Baurechtszins entspricht der Verzinsung des Land-
wertes zum Zinssatz der Zürcher Kantonalbank für erste Neu-Hypo-

Hell

a. sp. h.

pm

thehen auf Wohnbauten plus 1/4 (ein Viertel) Prozent. Der massgebende Zinssatz der Zürcher Kantonalbank für Neu-Hypothekten beträgt gegenwärtig 5 3/4 %. Der Landwert beträgt Fr. 512.--/m² insgesamt somit Fr. 2'560'512.--. Der gegenwärtige Baurechtszins beträgt somit Fr. 153'630.70 (6 % von Fr. 2'560'512.--). Dieser Preis beinhaltet sämtliche Erschliessungskosten gemäss dem durchgeführten Quartierplanverfahren. Die innere Erschliessung der Liegenschaft geht zulasten der Baurechtsnehmerin. Ein Absinken des Baurechtszinses unter den Stand bei Vertragsabschluss, d.h. von insgesamt Fr. 153'630.70 (einhundertdreißigtausendsechshundertdreißig 70/100) wird ausgeschlossen.

Nach Ablauf von zehn Jahren, gerechnet ab Beginn des Baurechts, hat jede Partei das Recht, in Anpassung an eingetretene Änderungen der Bodenpreise, eine entsprechende Neufestsetzung des für die Zinsberechnung massgebenden Landwertes zu verlangen. Die Berechnungsformel für die Wertanpassung wird von den Preisadjustierungen der Stadt Winterthur für vergleichbare Baurechtsflächen analog übernommen.

Der Baurechtszins ist nachschüssig in halbjährlichen Raten je auf den 31. Dezember und 30. Juni zu bezahlen. Die Baurechtszinspflicht beginnt mit dem Vorliegen der gültigen Baubewilligung.

Der Zinsfuss richtet sich stets und ohne besondere Anzeige nach dem vornerwähnten Zinsfuss der Zürcher Kantonalbank.

2.

Sicherung des Baurechtszinses

Zur Sicherstellung des Baurechtszinses bestellt die Baurechtsnehmerin zugunsten der Baurechtsgeberin und zulasten des Grundstückes Grundbuch Ebl. 3455 (selbständiges und dauerndes Baurecht) ein Grundpfandrecht nach den Vorschriften des ZGB in Form einer

Grundpfandverschreibung (Maximalhypothek) im Betrage von Fr. 461'000.-- (Franken vierhunderteinundsechzigtausend)
(dreifache Höhe des jährlichen Baurechtszinses, aufgerundet auf die nächsten tausend Franken)
an 1. Pfandstelle.

Die Baurechtsgeberin erklärt ihr Einverständnis - und erteilt schon heute die Zustimmung - , dass dem obenerwähnten Sicherstellungspfandrecht ranglich Grundpfandrechte (mit dem üblichen Maximalzinsfuss) in der Höhe von maximal 90 (neunzig) Prozent

Hick

a. f. p. h.

pm

der Baukosten der aufgrund des Baurechts erstellten Gebäude vor-
gestellt werden können.

IV.

Heimfall

Wird das Baurecht nicht im Sinne von Art. 779 1 Abs. 2 ZGB ver-
längert, und geht es deshalb unter, fallen die bestehenden Bau-
werke im Sinne von Art. 779 c der Grundeigentümerin heim. Diese
hat die Baurechtsnehmerin für die heimfallenden Bauwerke wie
folgt zu entschädigen:

- a) Falls der Grundeigentümer innert einer Frist von 5 Jahren
nach dem Heimfall für die Bauten ein neues Baurecht für min-
destens 40 Jahre begründet oder die Liegenschaft zusammen
mit der Baute verkauft oder in einer freiwilligen öffentlichen
Versteigerung veräussert, hat der dannzumalige Baurechtsneh-
mer Anspruch auf den Nettoerlös (Bruttoerlös abzüglich Ge-
bühren, Steuern und Auslagen, die mit dem Verkauf zusammen-
hängen, sowie abzüglich Landwert bei einem Verkauf). Bei der
Neubegründung des Baurechts wird die Entschädigung für die
Bauten durch das Schiedsgericht gemäss lit. b) unten festge-
setzt.
- b) Falls eine solche Neubegründung und Veräusserung nicht statt-
findet, haben die bisherigen Baurechtsberechtigten Anspruch
auf eine Entschädigung, die, falls sich die Parteien hierüber
nicht einigen können, durch ein Schiedsgericht festgesetzt
wird. Jede Partei bestimmt einen Schiedsrichter; die beiden
Schiedsrichter ernennen einen Obmann. Ernennet eine Partei ihr
Mitglied nicht innert Monatsfrist, nachdem das Begehren von
der Gegenpartei gestellt wurde, oder können sich die von den
Parteien ernannten Schiedsrichter über den Obmann nicht ver-
ständigen, so ist der Präsident des Obergerichts des Kantons
Zürich um Ernennung zu ersuchen.

Diese Vereinbarungen über die Heimfallsentschädigung sind gleich-
zeitig mit der Eintragung und der Aufnahme des Baurechts als
Grundstück im Grundbuch vorzumerken.

Hck

A. Sp. h.

Br

V.

Weitere Bestimmungen

1. Die sich aus diesem Vertrag ergebenden notariellen und grundbuchamtlichen Gebühren und Auslagen bezahlen die Parteien gemeinsam, je zur Hälfte.
2. Die Kosten für die Verlegung bestehender Leitungen in und auf dem Land bezahlt die Baurechtsnehmerin alleine.
3. Die Baurechtsgeberin leistet keine Garantie für die Eignung der Liegenschaft für die vorgesehenen Bauten.
4. Die Baurechtsnehmerin ist berechtigt und verpflichtet, einem allfälligen Rechtsnachfolger diejenigen Bestimmungen dieses Vertrages, die nicht im Grundbuch eingetragen sind, mit der nämlichen Pflicht zu überbinden.
5. Für alle Schäden, die der jeweilige Grundeigentümer im Sinne von Art. 58 OR zu vergüten hat, hat er in vollem Umfange ein Rückgriffsrecht auf den jeweiligen Baurechtsnehmer. Sobald der Grundeigentümer diesbezüglich gerichtlich belangt wird, hat er dem jeweiligen Baurechtsnehmer den Streit zu verkünden.
6. Ueber alle Streitigkeiten unter den Parteien aus diesem Vertrag entscheidet ein Schiedsgericht im Sinne von Ziffer IV lit. b vorn.
7. Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, die Baute und die nicht überbauten Teile während der ganzen Dauer des Baurechts ordnungsgemäss und ihren Zwecken entsprechend zu unterhalten.
8. Auf der mit dem Baurecht belasteten Liegenschaft dürfen keine Gewerbe mit stark störendem Lärm betrieben werden, ebenso dürfen keine üblen Gerüche oder starke Erschütterungen erzeugt werden.

[Handwritten signature]

a. f. h.

[Handwritten signature]

9. Der Wert des Landes ist vom jeweiligen Grundeigentümer, derjenige der Gebäude von den jeweiligen Baurechtsnehmern zu versteuern. Die öffentlich-rechtlichen Abgaben gehen zulasten des jeweiligen Grundeigentümers, soweit sie auch für das unüberbaute Land zu leisten wären. Alle übrigen öffentlich-rechtlichen Abgaben gehen zulasten des jeweiligen Baurechtsnehmers. Wird eine solche Abgabe von Gesetzes wegen von der Gegenpartei erhoben, ist der gemäss dieser Bestimmung zahlungspflichtige Vertragspartner ersatzpflichtig.

10. Die Baurechtsnehmerin ist berechtigt und verpflichtet, die Projektierung der Wohnbauten sofort an die Hand zu nehmen und das Baugesuch möglichst bald einzureichen.

Zu diesem Zweck hat die Baurechtsnehmerin und die von ihr beauftragten Personen das Recht, die Grundstücke zu betreten, Bauvisiere aufzustellen und Sondierbohrungen vorzunehmen etc..

11. Im Grundbuch sind folgende neue Grunddienstbarkeiten einzutragen:

a) Fuss- und Fahrwegrecht

Der jeweilige Eigentümer der Liegenschaft

Kat. Nr. 8645 (Baurechtsgeberin) Grundbuch Ebl. 2818
Tösstalstrasse 297

hat zulasten des Grundstücks

selbständiges und dauerndes Baurecht Grundbuch Ebl. 3455
(Baurechtsnehmerin) Tösstalstrasse

ein Fuss- und Fahrwegrecht auf der im Plan zu dieser Dienstbarkeit rot schraffierten Fläche.

Die Kosten für den Unterhalt und einer allfälligen Erneuerung der dienstbarkeitsbelasteten Fläche gehen zu 40 % zL des berechtigten und zu 60 % zL des belasteten Grundeigentümers.

H.M.

a. f. h.

BM

b) Benützungsrecht an drei Autoabstellplätzen im Autounterstand

Der jeweilige Eigentümer der Liegenschaft

Kat. Nr. 8645 (Baurechtsgeberin) Grundbuch Ebl. 2818
Tösstalstrasse 297

hat zulasten des Grundstücks

selbständiges und dauerndes Baurecht Grundbuch Ebl. 3455
(Baurechtsnehmerin) Tösstalstrasse

das ausschliessliche Benützungsrecht an den im Plan zu dieser Dienstbarkeit rot-blau eingezeichneten drei Autoabstellplätzen im Autounterstand auf dem belasteten Grundstück.

Die Kosten für den Unterhalt ist alleinige Sache des berechtigten Grundeigentümers.

c) Mitbenützungsrecht an Hauseingang und am Treppenhaus

Der jeweilige Eigentümer der Liegenschaft

Kat. Nr. 8645 (Baurechtsgeberin) Grundbuch Ebl. 2818
Tösstalstrasse 297

hat zulasten des Grundstücks

selbständiges und dauerndes Baurecht Grundbuch Ebl. 3455
(Baurechtsnehmerin) Tösstalstrasse

das Mitbenützungsrecht an dem im Plan zu dieser Dienstbarkeit rot schraffierten Hauseingang und am Treppenhaus bis zum Dachgeschoss.

Die Kosten des Unterhaltes und einer allfälligen Erneuerung des Hauseinganges/Treppenhauses gehen zu 40 % zL des berechtigten und zu 60 % zL des belasteten Grundeigentümers.

d) Mitbenützungsrecht am Garten

Der jeweilige Eigentümer der Liegenschaft

H. H.

a. Sp. h.

Jan

Kat. Nr. 8645 (Baurechtsgeberin) Grundbuch Ebl. 2818
Tösstalstrasse 297

hat zulasten des Grundstücks

selbständiges und dauerndes Baurecht Grundbuch Ebl. 3455
(Baurechtsnehmerin) Tösstalstrasse

das Mitbenützungsrecht an der im Plan zu dieser Dienstbarkeit grün eingezeichneten Gartenanlage.

Die Kosten für den Unterhalt und einer allfälligen Erneuerung des Gartens gehen zu 40 % zL des berechtigten und zu 60 % zL des belasteten Grundeigentümers.

12. Die heute auf dem Grundstück stehenden Bauten, die ins Eigentum der Bauberechtigten übergehen, stellen Abbruchobjekte dar und sind daher wertlos.

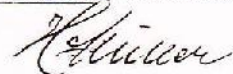
13. Es sind heute vertreten:

- die Müller Korbwaren AG durch Herrn Heinrich Müller-Heeb, von und in Winterthur, einziger und zugleich einzelzeichnungsberechtigter Verwaltungsrat, und Herrn Peter Müller, von und in Winterthur, Prokurist.
- die Liberale Wohnbauförderungs-Genossenschaft durch die kollektivzeichnungsberechtigten Herren, Albert Spörri, von und in Weisslingen, Präsident der Verwaltung, und Walter Witsch, von Herisau und Pfäffikon ZH, in Baden, Aktuar und Kassier der Verwaltung.

14. Die Parteien sind auf die Bestimmungen über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG; "Lex Friedrich") aufmerksam gemacht worden.
Die Baurechtsnehmerin erklärt, dass es sich bei der Genossenschaft um ein rein schweizerisches Unternehmen handelt, auf welches die genannten Bestimmungen keine Anwendung finden.

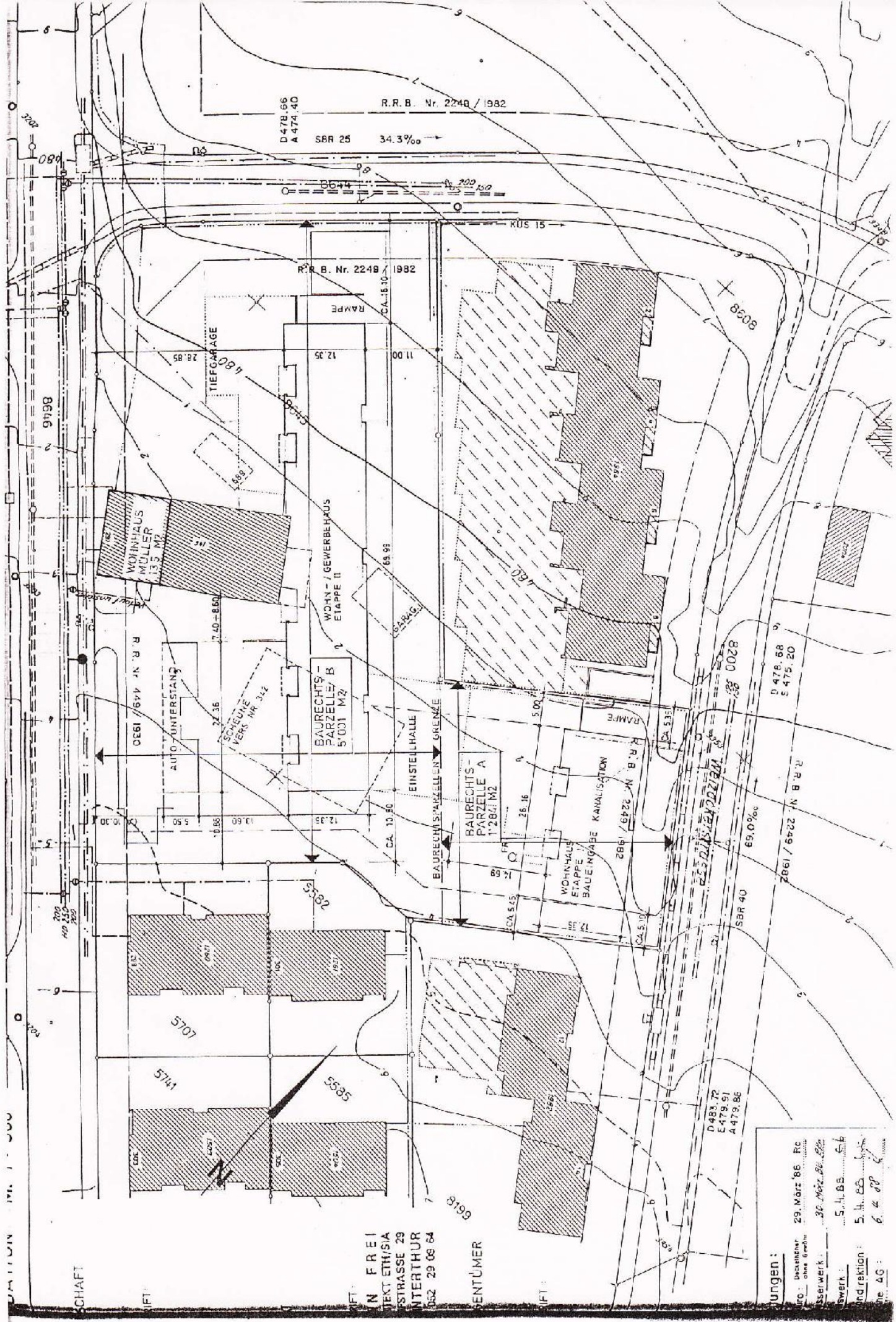
Winterthur, - 6. Juni 1989

Müller Korbwaren AG:



Liberale Wohnbauförderungs-
Genossenschaft:





R.R.B. Nr. 2248 / 1982
 SBR 25 34.3% →

R.R.B. Nr. 2248 / 1982

WOHNHAUS
 MÜLLER
 135 M²

WOHN- / GEWERBEHAUS
 ETAPPE II

BAURECHTS-
 PARZELLE B
 5'001 M²

BAURECHTS-
 PARZELLE A
 1'287 M²

WOHNHAUS
 ETAPPE I
 BAURECHTS-
 KANALISATION

9998

R.R. Nr. 449 / 1980

SCHLEUPE
 VERB. NR. 342

BAURECHTSPARZELLE
 GRENZLIE

R.R.B. Nr. 2248 / 1982

D 478.68
 A 475.20

R.R. Nr. 2248 / 1982

SBR 40 69.0%

5701

5741

5585

8199

D 483.72
 E 479.91
 A 479.86

SCHAFT

IFT

IFT
 N. FREI
 TEXT ETW/SIA
 STRASSE 29
 WERTHUR
 052 29 06 64

SENTÜMER

IFT

Ungen:
 Unterscher 29. März '86, EC
 UTO: ohne Gewähr
 Esserwerk: 30. März '86, BZ
 Sberk: 5.4.85
 Indirektion: 5.4.85
 Sie AG: 6.4.88

▨ GEMEINSAME NUTZUNG

DGESCHOSS 1:100

1.OBERGESCHOSS 1:100

DACHGESCHOSS 1:100

