

Entwurf vom 3. November 2020

Datum 03.11.2020
Reg.Nr. 28.04.00/2019-136
Person Andreas Irniger
Funktion Gemeindeplaner
E-Mail Andreas.irniger@glarus.ch
Direkt 058 611 89 96

ENTWURF BAURECHTSVERTRAG

zwischen

Gemeinde Glarus, Gemeindehausplatz 5, Postfach 367, 8750 Glarus

nachfolgend *Grundeigentümerin*

und

Baugenossenschaft Glarus, c/o Rolf Luchsinger,,

nachfolgend *Baurechtsnehmerin*

I. Präambel

Die Parteien bezwecken mit diesem Vertrag, qualitativ hochwertigen und preisgünstigen genossenschaftlichen Wohnraum zu schaffen und zu erhalten. Die Wohnungen werden nach den Grundsätzen der Kostenmiete vermietet.

Dies vorausgesetzt, vereinbaren die Parteien was folgt:

II. BAURECHT

1. Bestellung des Baurechts

Die Gemeinde Glarus bestellt mit diesem Vertrag zugunsten der Baurechtsnehmerin ein im Grundbuch auf einem eigenen Grundbuchblatt einzutragendes selbständiges und dauerndes Baurecht nach Massgabe von Art. 675 und 779 ff. ZGB und der nachfolgenden Bestimmungen am Grundstück Plan Nr. P27, Liegenschaftsnummer 1765 in der Gemeinde Glarus.

2. Baurechtsbelastetes Grundstück

Beleg 1213

2'874 m² Liegenschaft und Umgelände

Anmerkungen: keine

Vormerkungen: Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten:

20070373 *Last: Übertragbares Nutzungsrecht für den Bau und Betrieb einer Verteilkabine inkl. Kabeldurchleitungsrechte zugunsten Swisscom (Schweiz) AG, mit Sitz in Ittigen, Bern Swisscom, UID CHE-101654.423
26.02.2007 Beleg 373*

Grenzen laut Grundbuchplan.

Bemerkung zu den Anmerkungen und Dienstbarkeiten

Den Parteien ist der genaue Wortlaut der *Anmerkung und Dienstbarkeit* bekannt; auf eine vollständige Wiedergabe an dieser Stelle wird verzichtet.

3. Umfang

Das Baurecht umfasst eine Fläche von zirka 2'660 m² (Gesamtfläche der Parzelle: 2'874 m² abzüglich rund 207 m² noch abzuparzellierende Fläche für öffentliche Parkplätze [15 Parkplätze à 6.0 m x 2.30 m] abzüglich rund 8 m² noch abzuparzellierende Fläche für Verteilkästen der Technischen Betriebe Glarus bzw. der Swisscom (Schweiz) AG) der Liegenschaft Nr. 1765, welche mittels vorzunehmender Mutation noch zu bestimmen ist. Geringe Massänderungen zufolge definitiver Vermarkung und Vermessung werden von den Parteien anerkannt.

Bei ganzer oder teilweiser Enteignung eines Grundstücks hat die Baurechtsnehmerin keine Ansprüche gegenüber der Grundeigentümerin. Der Baurechtszins reduziert sich im Verhältnis zur enteigneten Landfläche und Überbaumöglichkeit der Restfläche.

4. Inhalt

Die Baurechtsberechtigte hat das Recht, auf dem baurechtsbelasteten Grundstück eine Überbauung mit Wohnräumen, Nebenräumen und Autoabstellplätzen zu erstellen und beizubehalten, dies unter Einhaltung der einschlägigen Bauvorschriften.

5. Dauer und Beginn

Das Baurecht besteht für die Dauer von 95 Jahren ab Datum des Grundbucheintrags.

Spätestens fünf Jahre vor Ablauf der Baurechtsdauer verhandeln die Parteien über eine allfällige längerfristige Baurechtsverlängerung. Im Fall der Fortsetzung sind die Vertragsbedingungen neu auszuhandeln.

Die Baurechtsnehmerin ist nach Unterzeichnung dieses Vertrages ermächtigt, das erforderliche Baugesuch einzureichen sowie ganz allgemein alle Vorkehrungen zur Erlangung der erforderlichen Baubewilligung zu treffen. Das Baugesuch ist spätestens innert zwei Jahren nach Unterzeichnung dieses Vertrags bei der zuständigen Stelle einzureichen und vor der Eingabe durch die Grundeigentümerin mitzuunterzeichnen.

Die Baurechtsnehmerin hat spätestens zwei Jahre nach Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung mit dem Bau zu beginnen. Wird innert dieser Frist nicht mit dem Bau begonnen, kommt Ziff. 9 (Abschnitt VII.) zur Anwendung.

6. Übertragbarkeit

Das Baurecht ist übertragbar und vererblich. Die Übertragung des Baurechts oder von Teilen desselben an Dritte, einschliesslich der Bestellung von Unterbaurechten, bedarf der Zustimmung der Grundeigentümerin. Die Zustimmung zur Übertragung ist zu erteilen, wenn die folgenden Bedingungen kumulativ erfüllt sind:

- Der Erwerber anerkennt die obligatorisch wirkenden Vertragsbestimmungen dieses Vertrages nach Kapitel VII ausdrücklich als für sich verbindlich.
- Der Erwerber ist kreditwürdig.
- Der Erwerber verpflichtet sich, sämtliche in diesem Vertrag begründeten Verpflichtungen, wie auch den gemeinnützigen Charakter der Überbauung im Sinne der Präambel, allfälligen Rechtsnachfolgern zu überbinden mit der Auflage, alle späteren Rechtsnachfolger in gleicher Weise zu verpflichten.

Bei einer Übertragung des Baurechtes an einen Rechtsnachfolger ohne Zustimmung der Grundeigentümerin oder ohne vollständige Überbindung der obligatorischen Bestimmungen ist die Grundeigentümerin berechtigt, wegen grober Verletzung der vertraglichen Verpflichtungen den vorzeitigen Heimfall herbeizuführen.

7. **Übersicht über die Grundbucheintragungen**

Auf dem Grundbuchblatt des belasteten Grundstückes

Baurechtsdienbarkeit (Ziff. II 1)

Vormerkung des Zustimmungsvorbehalts zur Übertragung des Baurechts (Ziff. II 6)

Vormerkung der Heimfallsbestimmungen (Ziff. III 2 und 3 sowie IV 2)

Vormerkung der Abänderung der gesetzlichen Vorkaufsrechte (Ziff. VI 2)

Auf dem Grundbuchblatt des Baurechts

Vormerkung des Zustimmungsvorbehalts zur Übertragung des Baurechts (Ziff. II 6)

Vormerkung der Heimfallsbestimmungen (Ziff. III 2 und 3 sowie IV 2)

Vormerkung der Abänderung der gesetzlichen Vorkaufsrechte (Ziff. VI 3)

Vormerkung der Bestimmungen betreffend Baurechtszins (Ziff. V 1-4)

Grundpfandverschreibung (Ziff. V 4)

III. **ORDENTLICHER HEIMFALL**

1. **Voraussetzung**

Sofern das Baurecht gemäss Art. 779I Abs. 2 ZGB nicht verlängert wird, fallen die dazumal bestehenden Bauten und Anlagen mit dem Ablauf der Vertragsdauer der Grundeigentümerin heim und werden Bestandteil des Grundstückes.

2. **Heimfallentschädigung**

Auf den Zeitpunkt des Ablaufs des Baurechts gehen die durch die Baurechtsnehmerin erstellten Bauten und Anlagen in das Eigentum der Grundeigentümerin über. Die Parteien treten fünf Jahre vor Ablauf des Baurechts in Verhandlungen und setzen den Verkehrswert im gegenseitigen Einvernehmen fest. Können sich die Parteien nicht einigen, ist der Verkehrswert durch die kantonale Schätzungskommission zu ermitteln. Der von ihr ermittelte Wert ist für die Parteien massgebend und verbindlich.

Die Grundeigentümerin bezahlt der Baurechtsnehmerin eine Heimfallentschädigung von 90 % des dazumaligen Verkehrswertes der Bauten.

Der Verkehrswert wird gemäss den zum Zeitpunkt der Schätzung anerkannten Grundsätzen der Schätzungslehre bestimmt.

Die Kosten für die Bemessung der Heimfallentschädigung (z.B. Kosten der Schätzungskommission, usw.) tragen die Grundeigentümerin und die Baurechtsnehmerin je zur Hälfte.

Falls die heimfallenden Gebäude nicht mindestens einen Zeitwert (=Neuwert abzüglich Wertverminderungen, die seit der Erstellung des Gebäudes zufolge Alters, Abnutzung oder anderer Gründe eingetreten sind) von 60% des dazumaligen Neuwertes (=Kostenaufwand, der für die Erstellung eines Gebäudes gleicher Art, gleicher Grösse und gleichen Ausbaus erforderlich ist) aufweisen, entfällt erstens die Entschädigungspflicht gänzlich und kann zweitens die Gemeinde den Abbruch der Bauwerke und die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes verlangen.

3. Fälligkeit

Die Entschädigung wird fällig auf den Tag des Erlöschens des Baurechts. Aus der Entschädigung sind in erster Linie die Grundpfandgläubiger zu befriedigen. Die Baurechtsnehmerin hat nur Anspruch auf den Überschuss.

IV. VORZEITIGER HEIMFALL

1. Voraussetzungen

Der vorzeitige Heimfall des Baurechts richtet sich nach den Bestimmungen von Art. 779f und 779g ZGB. Bei Konkurs oder fruchtloser Pfändung der Baurechtsnehmerin sowie bei Grundpfandverwertung kann die Grundeigentümerin ebenfalls den sofortigen Heimfall herbeiführen.

Bevor die Grundeigentümerin die Rückübertragung des Baurechts verlangt, hat sie die Baurechtsnehmerin in Ansetzung einer angemessenen Frist schriftlich zu mahnen und den vorzeitigen Heimfall anzudrohen.

Über das Vorliegen eines den vorzeitigen Heimfall auslösenden Tatbestandes entscheidet im Streitfall das Schiedsgericht gemäss Ziff. VIII.4.

2. Entschädigung

Die Höhe der Heimfallentschädigung wird nach der für den ordentlichen Heimfall getroffenen Regelung ermittelt. Ein schuldhaftes Verhalten der Baurechtsnehmerin kann gemäss Art. 779g Abs. 1 ZGB zu einer Herabsetzung der Entschädigung führen.

Die beim Heimfall des Baurechts geschuldete Entschädigung ist von der Baurechtsnehmerin in erster Linie für die Rückzahlung von Grundpfandschulden zu verwenden.

Die Grundeigentümerin ist berechtigt, allfällige Guthaben bei der Baurechtsnehmerin mit der Heimfallentschädigung zu verrechnen.

V. BAURECHTSZINS

1. Erstmalige Festsetzung

Ab Beginn der Zinspflicht bezahlt die Baurechtsnehmerin der Grundeigentümerin einen jährlichen Baurechtszins in der Höhe von CHF 8.00 pro m² im Jahr. Dies bedeutet einen jährlichen Baurechtszins von rund CHF 21'300.-- (Gesamtfläche der Parzelle: 2'874 m² abzüglich rund 207 m² noch abzuparzellierende Fläche für öffentliche Parkplätze [15 Parkplätze à 6.0 m x 2.30 m] abzüglich rund 8 m² noch abzuparzellierende Fläche für Verteilkästen der Technischen Betriebe Glarus bzw. der Swisscom (Schweiz) AG; siehe vorne, Ziff. II.3.). Basis bildet ein Preis von CHF 320.-- pro m². Dieser Basiswert wird zu einem Zinssatz von 2.5% verzinst.

2. Zahlungsmodalitäten

Der Baurechtszins für das ganze Jahr ist nachschüssig am 30. Juni zu bezahlen. Die Grundeigentümerin stellt der Baurechtsnehmerin entsprechend Rechnung.

Die Zinspflicht beginnt pro rata ab dem Tag der Eintragung des Baurechts im Grundbuch.

3. Anpassung des Baurechtszinses

Der Baurechtszins wird erstmals nach Ablauf von 10 Jahren ab Beginn der Zinszahlungspflicht angepasst. Danach werden die Anpassungen jeweils nach Ablauf von 5 Jahren vorgenommen.

Der für die erstmalige definitive Baurechtszinsberechnung ermittelte Basislandwert entspricht dem Punktestand des Schweizerischen Landesindex der Konsumentenpreise im Zeitpunkt des Vertragsvollzuges (Eintragung des Baurechtes im Grundbuch).

Dieser Basislandwert passt sich bei einer Neufestsetzung des Baurechtszinses um 50 % (fünfzig Prozent) der Veränderung des Landesindexes seit der anfänglichen (bzw. letztmaligen) Festsetzung an. Der ursprünglich festgelegte Landwert bildet das Minimum.

Als Basisindex zur Berechnung des Veränderungsbetrags gilt der Index des Monats November des Vorjahres vor dem Anpassungsjahr (Basis 100 = Dezember 2015).

Die Anpassung berechnet sich nach der folgenden Formel:

$$\text{Anpassungsfaktor in \%} = \frac{(\text{Neuer Index} - \text{Basisindex}) \times 100}{\text{Basisindex}}$$

Landwertanpassung = Anfänglicher Landwert x Anpassungsfaktor in % davon 50%

Angepasster Landwert = Anfänglicher Landwert + Landwertanpassung

4. Sicherstellung

Zur Sicherstellung des Baurechtszinses und den übrigen aus dem Baurechtsvertrag entstehenden Verpflichtungen bestellt die Baurechtsnehmerin zugunsten der Grundeigentümerin und zulasten des Baurechtsgrundstückes eine Grundpfandverschreibung (Maximalhypothek) in der Höhe des dreifachen jährlichen Baurechtszinses. Beim jetzigen Baurechtszins ergibt dies einen Betrag von CHF 60'813.–.

Dieses Pfand haftet vorläufig im ausschliesslichen ersten Rang. Die Grundeigentümerin erklärt sich jedoch bereit, die Grundpfandverschreibung auf Begehren der Baurechtsnehmerin in einen nachfolgenden Rang zurückzusetzen und einen Kapitalvorgang bis zu maximal CHF 1'000'000.00 mit einem Maximalzinsfuss von 10 % voranstellen zu lassen, um die von einem vertrauenswürdigen Kreditgeber gewünschte Sicherheit für Baukredit- oder Hypothekarschulden der Baurechtsnehmerin zu gewährleisten.

5. Besitzesantritt

Der Antritt des Baurechtsgrundstückes durch die Baurechtsnehmerin in Rechten und Pflichten, Nutzen, Lasten und Gefahr erfolgt mit der Eintragung des Baurechtes im Grundbuch. Der grundbuchliche Vollzug des vorliegenden Vertrags erfolgt unmittelbar im Anschluss an die heutige öffentliche Beurkundung.

6. Gewährleistung / Baugrund und Altlasten

Die Überlassung des baurechtsbelasteten Grundstückes erfolgt in dem den Parteien bekannten heutigen Zustand und ohne Gewähr für Rechts- und Sachmängel, insbesondere hinsichtlich der Eignung als Baugrund. Vorbehalten bleiben Art. 192 Abs. 3 und Art. 199 OR. Die Parteien kennen die Bedeutung dieser Bestimmungen.

7. Versicherungsverträge

Versicherungsverträge bezüglich des belasteten Grundstückes bestehen gemäss Angaben der Parteien keine (Art. 54 VVG).

VI. KAUF- UND VORKAUFSRECHTE

1. Grundsatz und Umfang

Gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB besteht sowohl für den jeweiligen Grundeigentümer am Baurecht als auch für den jeweiligen Baurechtsnehmer am belasteten Grundstück ein gesetzliches Vorkaufsrecht.

2. Vorkaufsrecht der Grundeigentümerin

Das Vorkaufsrecht der Grundeigentümerin gilt bei der Veräusserung des gesamten Baurechts oder wesentlicher Teile davon. Vorbehalten bleibt das gesetzliche Kaufs- und Vorkaufsrecht des Bundes, des Kantons oder der Gemeinde bei Inanspruchnahme von öffentlicher Hilfe durch die Baurechtsnehmerin.

Beim Eintreten eines Vorkaufsfalles gilt die Heimfallentschädigung gemäss Ziff. III. 2 als Vorkaufspreis.

Für die Ausübung des Vorkaufsrechtes wird der Grundeigentümerin eine Frist von zwölf Monaten, gerechnet vom Empfang der nach Art. 681a ZGB zu erlassenden Mitteilung an, eingeräumt.

3. Vorkaufsrecht der Baurechtsnehmerin

Die Baurechtsnehmerin kann das Vorkaufsrecht zu dem von dritter Seite angebotenen Preis im Sinne von Art. 681 ZGB ausüben. Für die Ausübung steht ihr eine Frist von zwölf Monaten zu.

VII. WEITERE BESTIMMUNGEN

1. Verpflichtung/Richtlinien zur Überbauung

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, auf dem Baurechtsgrundstück eine Wohnüberbauung zu erstellen, die folgende Eigenschaften aufweist:

- die Anliegen des Mehr-Generationenwohnens sind berücksichtigt;
- für die Bedürfnisse der Anwohner werden zusätzliche Tiefgaragenplätze erstellt;
- die öffentlichen Parkierungsbedürfnisse (Friedhof) sind berücksichtigt.

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, die Wohnüberbauung so erstellen, dass sie die Vorgaben, welche die Baugenossenschaft Zurlinden beim in Horgen realisierten Projekt Zentrum Tödi machte und die sich an den Vorgaben der 2000-Watt-Gesellschaft orientieren, erfüllt.

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, zur Sicherstellung einer qualitativ hochwertigen Überbauung zum Start des Planungsverfahrens einen Studienauftrag nach SIA 143 mit mindestens drei interdisziplinären Planungsteams (Disziplinen: mindestens Architektur und Landschaftsarchitektur, nach Möglichkeit auch Verkehrsplanung) durchzuführen. Bauherrschaft und Gemeinde bezeichnen je die Hälfte der Jury-Mitglieder.

Eine Abänderung der in dieser Vertragsziffer festgehaltenen Verpflichtungen bedarf der Genehmigung durch den Gemeinderat.

2. Vermietung

Die Wohnungen sind im Rahmen der Bestimmungen des gemeinnützigen Wohnungsbaues zu vermieten.

Die Mietzinse basieren auf den Selbstkosten. Die Festlegung der Mietzinse – soweit die Wohnungen gefördert und kontrolliert werden – erfolgt nach den Bestimmungen der eidgenössischen, kantonalen bzw. kommunalen Wohnbauförderungs-erlasse.

3. Unterhalt / wertvermehrende Investitionen

Die Baurechtsbauten, die Anlagen, die Einrichtungen und das nicht überbaute Land sind durch die Baurechtsnehmerin während der ganzen Baurechtsdauer ordnungsgemäss zu unterhalten.

4. Leitungen

Rein obligatorisch und ohne Grundbucheintrag wird Folgendes vereinbart:

Die Baurechtsnehmerin räumt der Grundeigentümerin und ihren öffentlichen Werken das freie und unentgeltliche Durchleitungsrecht für alle heutigen und künftigen Werkleitungen aller Art (Kanalisation, Gas, Wasser, Elektrizität, Telefon, Radio/TV-Kabel, Fernwärme, usw.) durch das im Baurecht zur Verfügung gestellte Land ein und ermöglicht der Grundeigentümerin und ihren öffentlichen Werken den freien Zugang für Unterhaltsarbeiten.

Soweit durch Bauten auf der Baurechtsparzelle Werkleitungen verlegt werden müssen, hat die Baurechtsnehmerin sämtliche dadurch anfallenden Kosten allein zu tragen. Allfällige zum Vorschein kommende Leitungen hat die Baurechtsnehmerin auf eigene Kosten zu verlegen.

Die Baurechtsberechtigte ist verpflichtet, alle Lasten betreffend dieser Durchleitungsrechte und Leitungsverlegungen/-anpassungen einem allfälligen Rechtsnachfolger zu überbinden, mit der jeweiligen Pflicht zur Weiterüberbindung.

Die Durchleitungsberechtigten (Grundeigentümerin und öffentliche Werke) trifft eine Pflicht zur schonenden Rechtsausübung. Wo möglich, ist bei künftigen Werkleitungen auf die Bedürfnisse der Baurechtsnehmerin Rücksicht zu nehmen.

5. Dienstbarkeiten

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, der Grundeigentümerin und ihren öffentlichen Werken für die Durchführung von Werkleitungen, Kanalisation, für die Erstellung von Kabelabtrennkästen, Hydranten und dergleichen unentgeltlich Dienstbarkeiten einzuräumen.

6. Öffentlich-rechtliche Lasten und privatrechtliche Verpflichtungen

Eine allfällige Grundsteuer für den Boden des baurechtsbelasteten Grundstückes sowie die Perimeterbeiträge, soweit sie ausschliesslich den mit dem Baurecht belasteten Boden betreffen, gehen zulasten der Grundeigentümerin. Dagegen trägt die Baurechtsnehmerin alle anderen Steuern und Abgaben für die Bauten sowie jene, die durch die Erschliessung und Überbauung des Grundstückes entstehen, wie z.B. Anschlussgebühren für Wasser, Abwasser, Strom, Gas usw., und Gewässerschutzbeiträge und -gebühren. Die Baurechtsnehmerin trägt auch alle übrigen auf dem Grund und Boden sowie auf den Bauten lastenden öffentlich-rechtlichen und die einem Liegenschaftseigentümer nach Obligationenrecht und Zivilgesetzbuch anfallenden privatrechtlichen Verpflichtungen.

7. Amortisationspflicht

Die Baurechtsnehmerin hat die Grundpfandschulden nach einem Plan zu amortisieren, der die Dauer des Baurechts berücksichtigt. Bei Inanspruchnahme von öffentlicher Hilfe richtet sich die Amortisation nach den Vorschriften des Bundes, Kantons oder der Gemeinde.

8. Haftung

Die Baurechtsnehmerin haftet für alle Schäden, für welche die Grundeigentümerin einzustehen hat, sofern sie mit der Ausübung des Baurechts in unmittelbarem Zusammenhang stehen. Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, sich gegen die Risiken angemessen zu versichern. Sollte die Grundeigentümerin für Schäden, die durch den Bestand oder die Benützung der Gebäude, Einrichtungen und Anlagen entstehen, in Anspruch genommen werden, so hat die Baurechtsnehmerin dafür vollen Ersatz zu leisten. Sofern die Grundeigentümerin dies verlangt, ist die Baurechtsnehmerin verpflichtet, einen gegen die Grundeigentümerin angehobenen Prozess auf eigene Kosten zu führen.

9. Rücktrittsrechte

Sollte die Baurechtsnehmerin mit der Ausführung des Bauvorhabens innert zwei Jahren nach Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung – gleichgültig aus welchen Gründen – nicht beginnen, so kann die Grundeigentümerin ohne weitere Mahnung mit eingeschriebenem Brief an die Baurechtsnehmerin vom Baurechtsvertrag zurücktreten. Die Baurechtsnehmerin hat keinerlei Schadenersatzansprüche oder sonstige Ansprüche gegenüber der Grundeigentümerin.

Sollte der Baubeginn aus irgendwelchen Gründen innert sechs Jahren seit der Vertragsbeurkundung nicht erfolgt sein, kann jede Partei vom Baurechtsvertrag zurücktreten. Hat die Baurechtsnehmerin die Gründe hierfür zu vertreten, trägt diese alle ihr erwachsenden Kosten sowie jene im Zusammenhang mit der Vertragsauflösung.

Sollte ein vertragsgemässes und nach den anerkannten Regeln der Baukunde geplantes Bauvorhaben (vgl. Ziff. VII.1) der Baurechtsnehmerin aus rechtlichen Gründen nicht möglich sein (raumplanerische bzw. baurechtliche Hindernisse, Gewässerschutz, Naturgefahren etc.), so ist die Baurechtsnehmerin berechtigt, bei Vorliegen der rechtskräftigen Verweigerung der Baubewilligung vom Baurechtsvertrag unverzüglich zurückzutreten. Die Baurechtsnehmerin trägt die für die Vertragsauflösung entstandenen Kosten. Die Baurechtsnehmerin hat keinerlei Schadenersatzansprüche oder sonstige Ansprüche gegenüber der Grundeigentümerin.

VIII. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

1. **Salvatorische Klausel**

Sollten einzelne Vertragsmodalitäten unwirksam oder unvollständig oder deren Erfüllung unmöglich werden, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen des Vertrages nicht beeinträchtigt.

Die Vertragsparteien verpflichten sich, die unwirksame Bestimmung durch eine zulässige Bestimmung zu ersetzen, die nach ihrem Inhalt der ursprünglichen Absicht am nächsten kommt.

2. **Ergänzendes Recht**

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

3. **Gerichtsstand**

Gerichtsstand für alle Streitigkeiten, die aus diesem Vertrag entstehen, ist Glarus.

4. **Schiedsgericht**

Über sämtliche Streitigkeiten aus dieser Vereinbarung entscheidet unter Ausschluss der ordentlichen Gerichte ein nach der eidg. Zivilprozessordnung zu bestimmender Einzelschiedsrichter. Jedes ordentliche Rechtsmittel ist ausgeschlossen. Einzig zulässig sind die Rechtsbehelfe der Berichtigung, Erläuterung oder Ergänzung des Schiedsspruchs nach Art. 388 ZPO sowie die ausserordentlichen Rechtsmittel der Beschwerde an das Bundesgericht nach Art. 389 ZPO und der Revision nach Art. 396 ZPO. Das Schiedsgericht wird im Sinne Art. 381 Abs. 1 lit. b ZPO ermächtigt, nach Billigkeit zu urteilen. Das Verfahren richtet sich im Übrigen nach Art. 353 bis 399 ZPO. Sitz des Schiedsgerichts ist Glarus.

5. **Begründungs- und Eintragungskosten**

Alle mit diesem Baurechtsvertrag entstandenen Kosten für Vermessung, Vertragsausfertigung, Beurkundung und Grundbucheintrag werden von den Parteien, unter solidarischer Haftung, je zur Hälfte bezahlt.

6. **Verpflichtung der Rechtsnachfolger**

Die Parteien sind verpflichtet, die Verpflichtungen aus diesem Vertrag, soweit sie nicht durch Eintragung oder Vormerkung im Grundbuch von Gesetzes wegen übergehen, allfälligen Rechtsnachfolgern zu überbinden, mit der Pflicht zur laufenden Weiterüberbindung. Sie sorgen insbesondere dafür, dass die auf dem Baurechtsgrundstück errichteten Bauten der Spekulation entzogen und ständig im Sinne des gemeinnützigen Wohnungsbaus genutzt werden.

Bei Verletzung der Überbindungspflicht behält sich die Grundeigentümerin vor, den vorzeitigen Heimfall herbeizuführen.

7. **Vorbehalt der Genehmigung**

Der Abschluss dieses Baurechtsvertrags erfolgt unter dem Vorbehalt der Zustimmung durch die Gemeindeversammlung sowie unter dem Vorbehalt der Zustimmung durch die Genossenschaftsversammlung.

Falls die Abgabe des Baurechtsgrundstücks im Baurecht an die Baurechtsnehmerin (Gemeindeversammlung) oder der Baurechtsvertrag (Genossenschaftsversammlung) nicht genehmigt werden, können beide Parteien entschädigungslos vom Vertrag zurücktreten.

ÖFFENTLICHE BEURKUNDUNG
Beurkundungsformel
Datum

Glarus

Datum: _____

Datum: _____

Grundeigentümerin:

Baurechtsnehmerin:

ENTWURF