

# REETZ SOHM RECHTSANWÄLTE

PD Dr. Peter Reetz, Rechtsanwalt,  
Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht

lic. iur. Martin Sohm, Rechtsanwalt,  
Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht

Dr. iur. Daniele Alderisio, Rechtsanwalt

MLaw Jessica Blankenbyl, Rechtsanwältin

MLaw Guillemette de Weck, Rechtsanwältin

MLaw Mirco Egenter, Rechtsanwalt

MLaw Carmen Honegger, Rechtsanwältin

MLaw David Koch, Rechtsanwalt

lic. iur. Catherine Kristol, Rechtsanwältin

lic. iur. Michael Niederer, Rechtsanwalt

MLaw Silvan Schnyder, Rechtsanwalt

MLaw Katrin Tschalèr, Rechtsanwältin

Ass. jur. Aména Waldspurger, Rechtsanwältin

MLaw Leandro Lampert, juristischer Mitarbeiter\*

MLaw Isabelle Vogt, juristische Mitarbeiterin\*

MLaw Merlin Zehnder, juristischer Mitarbeiter\*

BLaw Chiara Ardin, juristische Mitarbeiterin\*

BLaw Almira Bytyci, juristische Mitarbeiterin

BLaw Raphael Frei, juristischer Mitarbeiter\*

BLaw Bennet Grobauer, juristischer Mitarbeiter\*

BLaw Caroline Henschke, juristische Mitarbeiterin\*

BLaw Fiona Illi, juristische Mitarbeiterin\*

BLaw Alessandra Lomax, juristische Mitarbeiterin\*

BLaw Sévérine Alina Nisu, juristische Mitarbeiterin\*

BLaw Ramona Rindlisbacher, juristische Mitarbeiterin\*

BLaw Sophie Schiesser, juristische Mitarbeiterin\*

BLaw Philipp Wildi, juristischer Mitarbeiter\*

\*juristische Mitarbeiter/Innen ohne Anwaltspatent

# Öffentliche Beurkundung

## Baurechtsvertrag

zwischen der

[Name]  
[UID-Nr. CHE-...]  
[Strasse]  
[PLZ Ort]

vertreten durch

[•]  
[•]

nachstehend bezeichnet als

**Grundeigentümerin**

und der

[Name]  
[UID-Nr. CHE-...]  
[Strasse]  
[PLZ Ort]

vertreten durch

[•]  
[•]

nachstehend bezeichnet als

**Baurechtsnehmerin**

<b>1. VORBEMERKUNGEN</b>	<b>4</b>
<b>2. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE UND BESCHRIEB DER BAURECHTSBELASTETEN PARZELLE</b>	<b>4</b>
2.1 Grundeigentümerin	4
2.2 Beschrieb der baurechtsbelasteten Liegenschaft	4
<b>3. BAURECHT</b>	<b>4</b>
3.1 Rechtseinräumung	4
3.2 Dauer	5
3.3 Inhalt	5
3.4 Unterbaurechte und Begründung von Stockwerkeigentum	5
3.5 Beginn und Dauer	6
3.6 Übertragbarkeit	6
3.7 Unterhalt	6
<b>4. WEITERE BESTIMMUNGEN ZUM BAURECHT</b>	<b>6</b>
4.1 Baurechtszins	6
4.1.1 Festsetzung	6
4.1.2 Anpassung Baurechtszins	7
4.1.3 Fälligkeit des Baurechtszinses	7
4.1.4 Sicherung des Baurechtszinses	7
4.1.5 Mehrwertsteuer	7
4.2 Vorkaufsrecht	8
4.3 Heimfall von Bauten und Anlagen	8
4.3.1 Ordentlicher Heimfall	8
4.3.2 Vorzeitiger Heimfall	8
4.3.3 Auszahlung der Heimfallentschädigung	8
4.4 Gewährleistung	9
4.5 Bodenkontaminationen	9
4.6 Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse	9
4.7 Untergang und Wiederaufbau	9
4.8 Rechte und Lasten des baurechtsbelasteten Grundstückes	10
4.9 Rechte und Lasten des baurechtsberechtigten Grundstückes	10
4.10 Haftpflicht	10
4.11 Versicherungen	10
4.12 Rechtseinräumungen zu Gunsten der Baurechtsnehmerin	11
4.13 Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland	11
4.14 Pflichtenübertragung	11
4.15 Vertragskosten	11
4.16 Vertraulichkeit	11

<b>4.17 Vormerkung der vertraglichen Bestimmungen des Baurechtsvertrags</b>	<b>12</b>
<b>4.18 Ungültige oder undurchführbare Bestimmungen / Lücken</b>	<b>12</b>
<b>4.19 Anwendbares Recht/Gerichtsstand</b>	<b>12</b>
<b>5. UNTERSCHRIFTEN</b>	<b>12</b>
<b>6. ANHÄNGE</b>	<b>12</b>

ENTWURF

## 1. VORBEMERKUNGEN

[•]

## 2. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE UND BESCHRIEB DER BAURECHTSBELASTETEN PARZELLE

### 2.1 Grundeigentümerin

[•]

### 2.2 Beschrieb der baurechtsbelasteten Liegenschaft

In der Gemeinde [•]

Grundbuch Blatt [•], Liegenschaft, Kataster Nr. [•]

#### **Angaben der amtlichen Vermessung:**

[•]

Anmerkungen

[•]

Vormerkungen

[•]

Dienstbarkeiten

[•]

Die baurechtsbelastete Liegenschaft ist pfandrechtsfrei.

#### Bemerkungen und Vereinbarungen zur baurechtsbelasteten Liegenschaft

1. Grenzen der baurechtsbelasteten Liegenschaft sowie des Baurechtsperimeters gemäss Mutationsplan Nr. [•].
2. Der vollständige Wortlaut der in diesem Vertrag nur stichwortartig aufgeführten Anmerkungen, Vormerkungen und Dienstbarkeiten ist den Parteien bekannt. Sie verzichten daher auf die Wiedergabe der vollständigen Texte in diesem Vertrag.

## 3. BAURECHT

### 3.1 Rechtseinräumung

Die Grundeigentümerin räumt hiermit der Baurechtsnehmerin an dem in ihrem Eigentum stehenden Grundstück Kat.-Nr. [•] im Umfang einer Fläche von [•] m<sup>2</sup> (Kat.-Nr. SR [•] gemäss Nachführungs-Tabelle Nr. [•] des Grundbuchgeometers vom [•], nachfolgend «Baurechtsperimeter») ein Baurecht gemäss den nachstehenden Bestimmungen ein:

selbständiges und dauerndes Baurecht

im Sinne von Art. 675 und 779 ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB), welches als Personaldienstbarkeit im Grundbuch einzutragen und im Sinne von Art. 943 ZGB und Art. 22 der Eidgenössischen Grundbuchverordnung (GBV) als selbständiges Grundstück im Grundbuch aufzunehmen ist.

Die Grundeigentümerin wird vor Vollzug des vorliegenden Vertrages basierend auf den Dienstbarkeitsgrenzen gemäss der Nachführungs-Tabelle Nr. [•] des Grundbuchgeometers vom [•] den Baurechtsperimeter gemäss vorstehender Regelung abparzellieren. Die dannzumal in diesem Zusammenhang vorzunehmende Nachführung der bestehenden Grundbucheinträge in Bezug auf die neuen Liegenschaften hat vor dem grundbuchlichen Vollzug dieses Vertrages zu erfolgen.

### **3.2 Dauer**

Selbständiges und dauerndes Baurecht für [•] Jahre

zugunsten der Baurechtsnehmerin

zulasten Kat.-Nr. [•], GB-Blatt [•].

### **3.3 Inhalt**

Die Grundeigentümerin des belasteten Grundstückes gestattet der Baurechtsnehmerin, auf dem Baurechtsperimeter im Rahmen der öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften Bauten und Anlagen zu errichten und fortbestehen zu lassen. Indes hat die Baurechtsnehmerin beim Bau und späteren Betrieb der Bauten folgende Vorgaben einzuhalten: [•].

Sämtliche Projektierungs-, Baubewilligungs- und Baukosten im Bereich des Baurechtsperimeters inkl. diejenigen für Werkanschlüsse, die Verlegung und Anpassung von Leitungen sowie für die Erschliessung etc. gehen zulasten der Baurechtsnehmerin.

Allfällig bestehende Bauwerke auf dem Vertragsobjekt gehen mit der Eintragung dieses Baurechts im Grundbuch entschädigungslos ins Eigentum der Baurechtsnehmerin über.

### **3.4 Unterbaurechte und Begründung von Stockwerkeigentum**

Die Übertragung des Baurechts oder von Teilen desselben an Dritte, einschliesslich die Bestellung von Unterbaurechten, bedarf der Zustimmung der Grundeigentümerin.

Die Zustimmung zur Übertragung des Baurechts darf nicht verweigert werden, wenn der Erwerber sämtliche obligatorischen Verpflichtungen dieses Vertrages übernimmt. Keiner Zustimmung der Bedarf der Erwerb des Baurechtes bei Zwangsvollstreckung sowie Erbfolge und Erbteilung.

Die Begründung von Stockwerkeigentum ist zulässig.

### **3.5 Beginn und Dauer**

Das Baurecht beginnt mit der Eintragung im Grundbuch und dauert [•] Jahre.

Das Baurechtsverhältnis kann im beidseitigen Einvernehmen weitergeführt werden. Spätestens drei Jahre vor Ablauf verständigen sich die Parteien, ob und unter welchen Bedingungen das Baurecht weitergeführt werden soll.

### **3.6 Übertragbarkeit**

Das Baurecht ist mit Zustimmung der Grundeigentümerin an beliebige natürliche oder juristische Personen übertragbar. Bei der Übertragung des Baurechts sind die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag, soweit sie nicht von Gesetzes wegen übergehen (Art. 779 ZGB), dem Rechtsnachfolger mit der Pflicht zur Weiterübertragung zu überbinden.

### **3.7 Unterhalt**

Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, die in ihrem Eigentum stehenden Bauten, Einfriedungen und Anlagen sowie die nicht überbauten Flächen einwandfrei und auf eigene Kosten zu unterhalten.

## **4. WEITERE BESTIMMUNGEN ZUM BAURECHT**

### **4.1 Baurechtszins**

#### **4.1.1 Festsetzung**

Für die erstmalige Festsetzung des Baurechtszinses sind massgebend:

- der Landwert von CHF [•];
- der im Zeitpunkt des Vertragsvollzugs geltende Zinssatz (auf 0,25 % gerundeter Durchschnitt des mietrechtlichen Referenzzinssatzes in den vergangenen fünf Kalenderjahren) von [•] %.

Der anfängliche jährliche Baurechtszins beläuft sich damit auf CHF [•].

Der anfängliche Baurechtszins gilt erstmals für die Dauer von fünf Jahren ab Grundbucheintragung. Danach wird er alle fünf Jahre aufgrund der nachstehenden Regelungen gemäss Ziff. 4.1.2 angepasst. Indes darf der Baurechtszins in jedem Fall im Jahresdurchschnitt maximal um 2% erhöht werden.

#### **4.1.2 Anpassung Baurechtszins**

##### a) Anpassung an die Teuerung

Der für die erstmalige Baurechtszinsberechnung ermittelte Landwert entspricht dem Punktestand des Schweizerischen Landesindexes der Konsumentenpreise (LIK) im Zeitpunkt der Eintragung des Baurechts im Grundbuch.

Dieser Landwert erhöht bzw. vermindert sich bei einer Anpassung des Baurechtszinses um [•] % der Steigerung/Senkung des LIK seit der erstmaligen Festsetzung bzw. letztmaligen Anpassung. Eine allfällige Verminderung des Landesindexes wird nur berücksichtigt, wenn damit der ursprüngliche Landwert nicht unterschritten wird.

##### b) Anpassung Zinssatz

Der neu anwendbare Zinssatz ermittelt sich aufgrund des auf 0,25 % gerundeten Durchschnitts des mietrechtlichen Referenzzinssatzes der vergangenen fünf Jahre. Bei einer Zinsneuberechnung im Jahre [•] wäre beispielsweise der Durchschnittszinssatz der Kalenderjahre [•] bis [•] massgebend. Der neu anwendbare Zinssatz darf indes [•] % (Höchstzinssatz) nicht übersteigen.

Für den Fall, dass der erwähnte Referenzzinssatz für Hypotheken im Mietrecht aufgegeben werden sollte, vereinbaren die Parteien einen neuen Zinssatz, der mit den bisher verwendeten Zinssätzen vergleichbar ist.

#### **4.1.3 Fälligkeit des Baurechtszinses**

Der Baurechtszins ist im Voraus in halbjährlichen Raten je am 1. Januar und 1. Juli zu bezahlen. Die Zinspflicht beginnt bei Bezugsbereitschaft des von der Baurechtsnehmerin geplanten Bauprojekts, umfassend [•].

#### **4.1.4 Sicherung des Baurechtszinses**

Zur Sicherstellung der Zinsverpflichtung ist auf dem Baurechtsgrundstück zugunsten der Grundeigentümerin ein Grundpfandrecht für den dreifachen Jahreszins von Franken [•] als Maximalhypothek im 1. Rang einzutragen.

Die Kosten für die Errichtung des Grundpfandrechtes trägt die Baurechtsnehmerin.

#### **4.1.5 Mehrwertsteuer**

Die Einräumung des vorliegenden Baurechts ist nach Art. 21 Abs. 2 Ziff. 20 MWSTG von der Mehrwertsteuer ausgenommen.

## 4.2 Vorkaufsrecht

Gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB besteht sowohl für den jeweiligen Eigentümer am Baurechtsgrundstück, als auch für die Baurechtsnehmerin an der baurechtsbelasteten Liegenschaft ein gesetzliches Vorkaufsrecht.

## 4.3 Heimfall von Bauten und Anlagen

### 4.3.1 Ordentlicher Heimfall

Erlischt das Baurecht infolge Ablauf der Baurechtsdauer, fallen die bestehenden Bauten und Anlagen der Grundeigentümerin zu (Art. 779 c ZGB).

Die Grundeigentümerin hat der Baurechtsnehmerin für die heimfallenden Bauten und Anlagen eine angemessene Heimfallentschädigung zu leisten (Art. 779 d ZGB). Diese Heimfallentschädigung entspricht [•] % des dannzumaligen Verkehrswertes der Bauten und Anlagen.

Können sich die Parteien über die Heimfallentschädigung nicht innert drei Monaten einigen, ist diese mittels eines gleichlautenden Schätzungsauftrags durch zwei gemeinsam zu bestimmende Fachpersonen/-institutionen definitiv festzulegen. Jede hat eine eigene Bewertung vorzunehmen; massgebend ist das arithmetische Mittel.

Sollte innert drei Monaten keine Verständigung möglich sein bzw. liegt innert sechs Monaten seit der Auftragserteilung kein Resultat vor, wird die Festlegung der Heimfallentschädigung auf Verlangen einer Partei dem zuständigen Gericht übertragen.

### 4.3.2 Vorzeitiger Heimfall

Wenn die Baurechtsnehmerin in grober Weise ihr dingliches Recht überschreitet oder in grober Weise vertragliche Verpflichtungen verletzt, 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). Der vorzeitigen Übertragung wird eine förmliche Mahnung vorausgesetzt, die der Baurechtsnehmerin mittels eingeschriebenen Briefs mindestens sechs Monate zuvor angedroht worden sein muss.

Für die Festsetzung der Entschädigung gilt sinngemäss die Regelung des ordentlichen Heimfalls (Ziffer 4.3.1). Vorbehalten bleibt eine zusätzliche Reduktion durch den Richter bei schuldhaftem Verhalten der Baurechtsnehmerin (Art. 779g ZGB).

### 4.3.3 Auszahlung der Heimfallentschädigung

Die Bezahlung oder Sicherstellung der Heimfallentschädigung erfolgt beim vorzeitigen Heimfall Zug um Zug gegen Abgabe der Erklärung betreffend die Übertragung des Baurechts auf die Grundeigentümerin und beim ordentlichen Heimfall Zug um Zug gegen Abgabe der Löschungsbewilligung zuhanden des Grundbuchamtes.

In jedem Falle jedoch haftet die Heimfallentschädigung den Gläubigern, denen das Baurecht verpfändet war, und darf ohne deren Zustimmung der bisherigen Baurechtsnehmerin nicht ausbezahlt werden (Art. 779d Absatz 1 ZGB).

#### **4.4 Gewährleistung**

Die Gewährleistungspflicht der Grundeigentümerin für rechtliche und körperliche Mängel des Vertragsgegenstandes wird, soweit gesetzlich zulässig, ausdrücklich aufgehoben. Vorbehalten bleiben alle im vorliegenden Vertrag enthaltenen oder sonst der Baurechtsnehmerin schriftlich abgegebenen Zusicherungen der Grundeigentümerin.

Die Aufhebung der Gewährleistung ist ungültig für Mängel, welche die Grundeigentümerin der Baurechtsnehmerin arglistig verschwiegen hat.

Der Notar hat die Parteien auf die Bedeutung dieser Bestimmungen aufmerksam gemacht.

#### **4.5 Bodenkontaminationen**

Die Grundeigentümerin übernimmt die Kosten für die Untersuchung, Überwachung, Sanierung, Entsorgung und Verwertung von allfälligen Bodenkontaminationen (unter Einschluss von Abfällen und Altlasten etc.) im Baurechtsperimeter.

Die Grundeigentümerin hält die Baurechtsnehmerin insbesondere auch klag- und schadlos, soweit der Baurechtsnehmerin im Rahmen einer Kostenteilungsverfügung gemäss Art. 32d Abs. 4 USG Kosten auferlegt werden.

#### **4.6 Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse**

Die Grundeigentümerin sichert der Baurechtsnehmerin zu, dass der Baurechtsperimeter frei von Miet-, Pacht- und sonstigen Nutzungsverträgen ist.

#### **4.7 Untergang und Wiederaufbau**

Bei einem Untergang von wesentlichen Gebäudeteilen und Einrichtungen, die den Betrieb der im Baurecht erstellten Bauwerke objektiv und vollständig verunmöglichen, bleibt die Baurechtsnehmerin zur Zahlung des Baurechtszinses verpflichtet. Die Baurechtsnehmerin ist jedoch berechtigt, den Baurechtsvertrag ausserordentlich unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten zu kündigen, sofern der Untergang nicht von der Baurechtsnehmerin verschuldet ist.

#### **4.8 Rechte und Lasten des baurechtsbelasteten Grundstückes**

Die Grundeigentümerin trägt allein sämtliche durch das Gesetz auferlegten öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Pflichten und Verantwortlichkeiten, welche im Zusammenhang mit der Erstellung, dem Fortbestand und dem Betrieb der nicht im Baurecht erstellten Bauten und Anlagen entstehen.

In diesem Sinne hat die Grundeigentümerin sämtliche während der Dauer des Baurechtes anfallenden Gebühren, Abgaben und allfällige Steuern des baurechtsbelasteten Grundstückes und der nicht im Baurecht erstellten Bauten und Anlagen, wie Gebühren für Wasser, Abwasser, Elektrizität, Werkleitungsanschlüsse, Telefon, Kehrriechtabfuhr, Gebäudeversicherungsprämien, Vermessung, Vermarkung, etc. zu übernehmen.

#### **4.9 Rechte und Lasten des baurechtsberechtigten Grundstückes**

Die Baurechtsnehmerin trägt allein sämtliche durch das Gesetz auferlegten öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Pflichten und Verantwortlichkeiten, welche im Zusammenhang mit der Erstellung, dem Fortbestand und dem Betrieb der im Baurecht erstellten Bauten und Anlagen entstehen.

In diesem Sinne hat die Baurechtsnehmerin sämtliche während der Dauer des Baurechtes anfallenden Gebühren, Abgaben und allfällige Steuern der Baurechtsfläche und ihrer Gebäulichkeiten, wie Gebühren für Wasser, Abwasser, Elektrizität, Werkleitungsanschlüsse, Telefon, Kehrriechtabfuhr, Gebäudeversicherungsprämien, Vermessung, Vermarkung, etc. zu übernehmen.

#### **4.10 Haftpflicht**

Die Baurechtsnehmerin hält die Grundeigentümerin schadlos für Schäden aller Art, die aus der Errichtung, dem Bestand und dem Betrieb der Bauten und Anlagen entstehen können.

Wird die Grundeigentümerin von Dritten aus der Errichtung der Bauten und Anlagen oder der Benützung und Bewirtschaftung des Baurechtsgrundstückes in Anspruch genommen, so können diese in vollem Umfang, inbegriffen ihrer Kosten, auf die Baurechtsnehmerin Rückgriff nehmen.

#### **4.11 Versicherungen**

Die Vertragsparteien haben Kenntnis von Art. 54 des Versicherungsvertragsgesetzes (VVG). Private Schaden- und Haftpflichtversicherungen gehen auf die erwerbende Partei über, sofern sie nicht innert 30 Tagen, von der Eigentumsübertragung an gerechnet, den Versicherungsgesellschaften schriftlich mitteilt, sie lehne den Übergang ab.

Die Grundeigentümerin erklärt, dass keine privaten Schaden- und Haftpflichtversicherungen bestehen.

#### **4.12 Rechtseinräumungen zu Gunsten der Baurechtsnehmerin**

Sofern die von der Baurechtsnehmerin beabsichtigten Bauvorhaben Grundbucheintragungen zulasten des baurechtsbelasteten Grundstücks erfordern (z. B. öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, Fuss- und Fahrwegrechte, Näherbau-, Grenzbau-, Durchleitungs- und Anschlussrechte etc.), ist die Grundeigentümerin bereit, die entsprechenden Eintragungen im Grundbuch entschädigungslos vorzunehmen und zu dulden.

#### **4.13 Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland**

Die Parteien sind von der Urkundsperson auf die Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) vom 16. Dezember 1983 und auf die Verordnung über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewV) vom 1. Oktober 1984 (mit seitherigen Änderungen) aufmerksam gemacht worden. Die Parteien bestätigen, die Sanktionen (Art. 25 ff. BewG) betreffend die zivilrechtlichen und strafrechtlichen Folgen bei Umgehung der Bewilligungspflicht zu kennen.

Die Baurechtsnehmerin erklärt hiermit ausdrücklich, dass der Erwerb nicht für Rechnung von Personen im Ausland erfolgt und dass sie nicht von Personen im Ausland beherrscht wird (Art. 6 BewG) und sie demnach ihrer Ansicht nach dem BewG nicht untersteht.

Die Baurechtsnehmerin trägt alle zivilrechtlichen und strafrechtlichen Folgen, die sich aus unwahren oder unvollständigen Angaben ergeben können, unter Entlastung der Urkundsperson, des Notariates und Grundbuchamtes [•] sowie des Kantons [•] von jeder Verantwortlichkeit.

#### **4.14 Pflichtenübertragung**

Die Parteien verpflichten sich, die von ihnen übernommenen obligatorischen Verpflichtungen einem allfälligen Rechtsnachfolger zu überbinden, mit der Pflicht zur Weiterübertragung bei späteren Handänderungen.

#### **4.15 Vertragskosten**

Alle mit diesem Vertrag verbundenen Kosten (Notariat, Grundbuch, Geometer), Abgaben und Gebühren werden durch die Parteien je zur Hälfte übernommen.

#### **4.16 Vertraulichkeit**

Die Parteien verpflichten sich, diesen Baurechtsvertrag vertraulich zu behandeln und Dritten, insbesondere der Presse und Behörden, nur offenzulegen, soweit dies zwischen den Parteien abgesprochen ist oder soweit dies gesetzliche Bestimmungen erfordern.

#### 4.17 Vormerkung der vertraglichen Bestimmungen des Baurechtsvertrags

Die Parteien vereinbaren, dass der ganze obligatorisch wirkende Teil dieses Baurechtsvertrags anlässlich des Vertragsvollzugs (Eintragung des Baurechts im Grundbuch) sowohl beim belasteten Grundstück als auch beim Baurechtsgrundstück im Grundbuch vorgemerkt wird und somit für die Rechtsnachfolgenden der Parteien ebenfalls verbindlich ist.

#### 4.18 Ungültige oder undurchführbare Bestimmungen / Lücken

Sollte eine Bestimmung dieses Baurechtsvertrages ungültig oder undurchführbar sein oder dieser Baurechtsvertrag eine Lücke enthalten, so bleiben die übrigen Bestimmungen davon unberührt. Die Parteien werden ungültige oder undurchführbare Bestimmungen durch gültige und durchführbare Bestimmungen ersetzen, die den Absichten und den Interessen der Parteien möglichst nahekommen. Gleiches gilt auch im Falle einer Lücke in diesem Baurechtsvertrag.

#### 4.19 Anwendbares Recht/Gerichtsstand

Dieser Vertrag untersteht schweizerischem Recht. **Für allfällige Streitigkeiten sind die ordentlichen Gerichte in [●] zuständig.**

### 5. UNTERSCHRIFTEN

Es folgen die Unterschriften mit jeweiliger Angabe von Ort und Datum der Unterschrift:

Ort, Datum

Die Grundeigentümerin:

Die Baurechtsnehmerin:

[●]

[●]

.....

.....

.....

### 6. ANHÄNGE

Die folgenden Anhänge bilden einen integrierenden Bestandteil des vorliegenden Baurechtsvertrages:

i) [•]

ii) [•]

ENTWURF

Diese Urkunde enthält in Verbindung mit [Pläne usw.] den mir mitgeteilten Parteiwillen. Die in der Urkunde genannten und erschienenen Personen haben die Urkunde mit [Pläne usw.] gelesen und eingesehen, als richtig anerkannt und unterzeichnet.

[Ort], [Datum], [Uhr]

**NOTARIAT [•]**

ENTWURF