



ORTSGEMEINDE
SCHMERIKON



Traktanden:

1. Gutachten und Antrag:
Erteilung eines Baurechtes an die einfache Gesellschaft Müller AG, Sanitär und Spenglerei und Burlet-Bau GmbH über 2'669 m² Land ab Parzelle 1249 im Industriegebiet Härti
2. Informationen des Verwaltungsrates
 - Altlastensanierung Parzelle 487, Neugestaltung Seeanlage
 - Studienwettbewerb Projekt „Wohnen am See“
3. Allgemeine Umfrage

Je ein Exemplar dieser Einladung wird jeder Haushaltung mit stimmberechtigten OrtsbürgerInnen zugestellt. Weitere Exemplare sowie fehlende Stimmausweise können im Büro an der Hauptstrasse 2 bezogen werden.

DER VERWALTUNGSRAT

Ausserordentliche Bürgerversammlung

Donnerstag, 27. Juni 2013, 20.00 Uhr
Hotel Seehof, Schmerikon

Gutachten und Antrag

des Verwaltungsrates der Ortsgemeinde Schmerikon an die ausserordentliche
Bürgerversammlung vom 27. Juni 2013 betreffend

Erteilung eines Baurechtes an die einfache Gesellschaft Müller AG, Sanitär und Spenglerei und Burlet-Bau GmbH über 2'669 m² Land ab Parzelle 1249 im Industriegebiet Härti

Ausgangslage

Nach dem Abschluss des Baurechtsvertrages mit der Firma Wespe Transport AG vom November 2011, verblieb in der Härti eine Restparzelle entlang des Auenwaldes beim Aabach von rund 3'000 m² Fläche. Dies, weil der Korridor im Hinblick auf eine künftige Verbindungsstrasse A53-Gaster trotz ablehnendem Entscheid der Schmerkner zum Strassenprojekt Entlastung Industriegebiet Härti freigehalten werden muss.

Nachdem die Baurechtsflächen Wespe Bau und Wespe Transport mit einer Stichstrasse zu erschliessen sind, erschien es dem Verwaltungsrat sinnvoll, die südliche Restfläche ebenfalls zu parzellieren und bei einer geeigneten Anfrage im Baurecht abzugeben.

Ende 2012 beschlossen die beiden Schmerkner Firmen Müller AG und Burlet-Bau GmbH, welche derzeit im Dorfzentrum (Müller), respektive unter einengenden Bedingungen an der alten Eschenbacherstrasse (Burlet) domiziliert sind, eine gemeinsame Lösung für die Weiterentwicklung ihrer Firmen zu suchen. Sie kamen überein, Synergien zu nutzen und zusammen eine Doppelhalle im Industriegebiet zu planen. Dies mündete in einer Anfrage an die Ortsgemeinde für den Abschluss eines Baurechtsvertrages.

Die Baurechtsnehmer

2010 übernahmen Christian Müller und seine Frau Tamara die **Müller AG, Sanitär und Spenglerei** von seinen Eltern Jakob und Marlies Müller und führen nun die bestens bekannte Firma bereits in dritter Generation. Die Unternehmung mit 3 Mitarbeitern ist vorwiegend im Bereich sanitäre Installationen, Spenglerei, Blitzschutzanlagen und Sonnenkollektoren tätig und hat sich in der Region als leistungsfähiger und zuverlässiger Partner bei Neu- und Umbauten etabliert.

Die Burlet-Bau GmbH wurde am 9. Februar 2011 von Sven Burlet gegründet und ist derzeit an der alten Eschenbacherstrasse domiziliert, sie beschäftigt insgesamt 4 Mitarbeiter. Sie ist auf vorgehängte und hinterlüftete Fassaden für Neubauten und Renovationen spezialisiert und bietet Keramik- Naturstein-, Eternit- und Solarfassaden an. Seit Mai 2011 gehört das Unternehmen auch den „Solar-Profis“ von Swiss-Solar an und offeriert damit ihrer Kundschaft eine genaue Berechnung sowie die Montage von Photovoltaikanlagen und unterstützt die Bauherren von der Planung bis zur Installation und Ertragsanalyse von Solaranlagen.

Als eine der wenigen Firmen, welche solche Produkte beziehen können, bietet die Firma Burlet Solar-Module an, welche in der Fassade oder an einem Balkongeländer installiert werden können. Eine solche Montage bringt gegenüber herkömmlichen Modulen einen Mehrertrag von rund 20%.

Bei den Gesuchstellern handelt es sich um junge und innovative Geschäftsleute, welche ihre Betriebe für kommende Herausforderungen vorbereiten und sich für ihre Produktions- und Lagerstätten die entsprechenden Flächen sichern möchten.

Erwägungen des Verwaltungsrates

Die beiden Firmen Müller AG und Bulet-Bau GmbH werden von engagierten Geschäftsführern geleitet und wollen sich die Optionen für eine kontinuierliche Weiterentwicklung offenhalten. Sie arbeiten bereits jetzt oftmals zusammen und sehen in einem gemeinsamen Standort ein beträchtliches Synergiepotenzial.

Der Verwaltungsrat begrüsst das Vorhaben der Gesuchsteller, ihre Firmendomizile ins Industriegebiet zu verlegen. Sie erhalten so die Möglichkeit einer kontinuierlichen Entwicklung und schaffen grundsätzlich die Voraussetzungen, die freiwerdenden Flächen im Dorfzentrum sinnvoller für Wohnraum zu nutzen. Er empfiehlt Ihnen deshalb, dem vorliegenden Baurechtsvertrag zuzustimmen.

Baurechtsvertrag (Der ganze Text findet sich im Anhang zu diesem Geschäft).

Folgende wichtige Punkte seien kurz erläutert:

1. Inhalt

Im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen kann der Baurechtsnehmer Bauten und Anlagen erstellen und als Eigentum beibehalten.

2. Umfang

2'669 m² ab Parzelle 1249 (Ausmass 27'721 m²).

3. Dauer

Das Baurecht erstreckt sich über 50 Jahre ab Datum Grundbucheintrag.

5. Baurechtszins

Fr. 9.00 pro m², bei 2'669 m² also Franken 24'021.00 pro Jahr. Berechnungsbasis: 4.5% des Landwertes (Fr. 200.00 pro m²).

7. Heimfall

Wird das Baurecht nicht verlängert, fallen die Bauten und Anlagen dem Eigentümer heim. Die Entschädigung beträgt 80% des Verkehrswertes. Falls der Eigentümer keine Verwendung für die Bauten und Anlagen hat, kann er die Wiederherstellung des Originalzustandes auf Kosten des Baurechtsnehmers verlangen.

10 a) Besitzesantritt

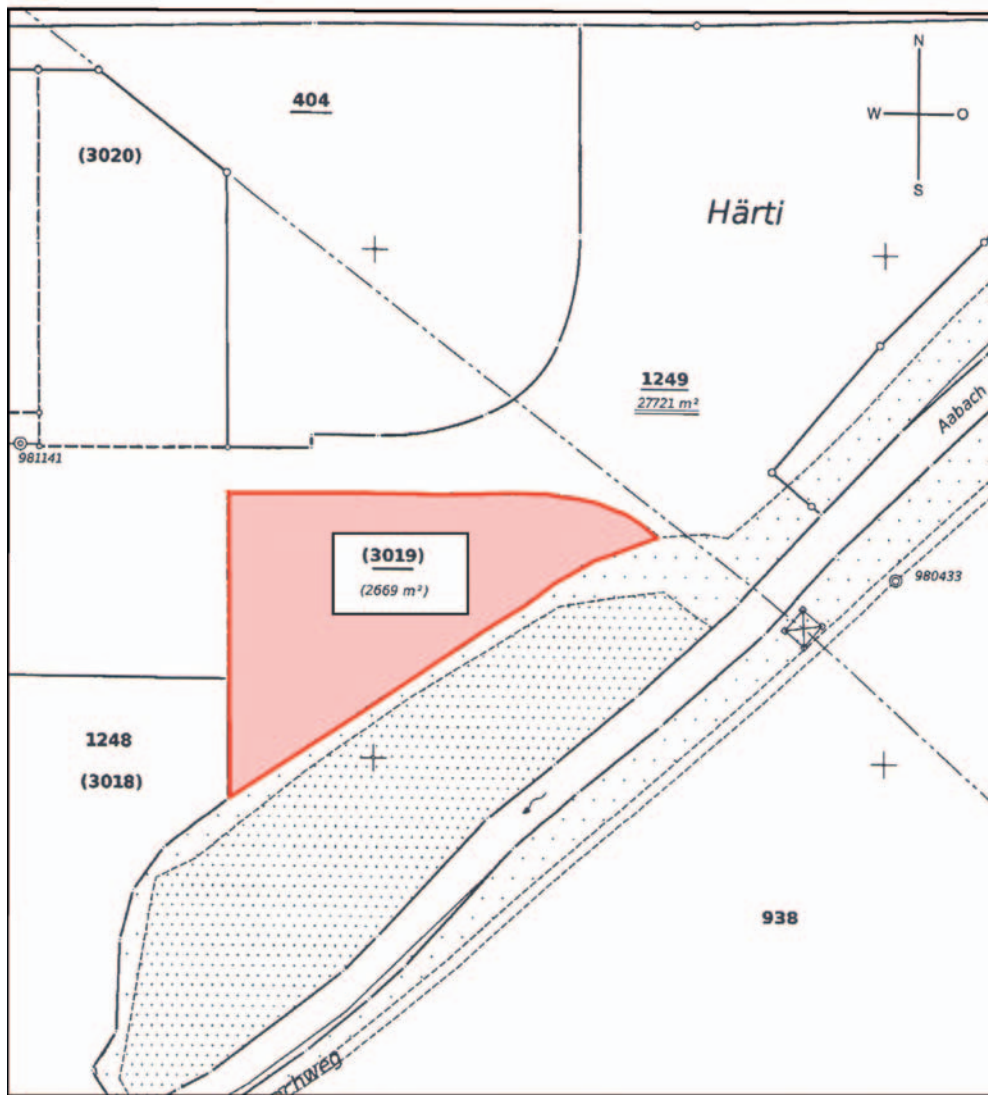
Dieser erfolgt mit dem Grundbucheintrag. Die Abgabe der Grundbuchanmeldung durch den Eigentümer hat bis spätestens 30. Juni 2014 zu erfolgen.

10 j) Erschliessungskosten/Perimeterbeiträge

Für den „Perimeter zum Aabach“ sind die Kosten pro rata temporis per Grundbucheintrag des Baurechtes fällig.

10 o) Zustimmungsvorbehalte

Kann bis zum 30. Juni 2014 keine rechtsgültige Baubewilligung eingeholt werden, so kann der Baurechtsnehmer den Vertrag trotzdem per 01. Juli 2014 erfüllen, oder ohne Kostenfolge davon zurücktreten.



Antrag

Im Sinne der vorstehenden Ausführungen stellt Ihnen der Verwaltungsrat der Ortsgemeinde folgenden Antrag:

1. Dem Baurechtsvertrag mit der einfachen Gesellschaft Müller AG, Sanitär und Spenglerei und Burlet-Bau GmbH über 2'669 m² Land ab Parzelle 1249 im Industriegebiet Härti sei zuzustimmen.

Schmerikon, 27. Juni 2013

NAMENS DES VERWALTUNGSRATES DER
ORTSGEMEINDE SCHMERIKON

Der Präsident: Thomas Kuster

Die Ratsschreiberin: Evi Wenk

Baurechtsvertrag

Selbständiges und dauerndes Baurecht

zulasten	Grundstück Nr. 1249
zugunsten	Einfache Gesellschaft, Gesamteigentum, bestehend aus 1. Müller AG, Sanitär und Spenglerei, mit Sitz in Schmerikon SG 2. Burlet-Bau GmbH, mit Sitz in Schmerikon SG

Der Eigentümer des Grundstücks Nr. 1249, derzeit

Ortsgemeinde Schmerikon, mit Sitz in Schmerikon/SG (öffentlich rechtliche Körperschaft), Unternehmensidentifikations-Nummer CHE-116.332.435, Hauptstrasse 2, 8716 Schmerikon, vertreten durch den Verwaltungsrat und dieser durch den Präsidenten Kuster Thomas, männlich, geboren 03.01.1946, von Schmerikon SG, Zürcherstrasse 22b, 8716 Schmerikon und die Ratsschreiberin Wenk-Fischer Eva, weiblich, geboren 10.05.1961, von Schmerikon SG, Lanzenmoosstrasse 8, 8716 Schmerikon

(in diesem Vertrag Eigentümer/Baurechtsgeber genannt)

räumt der

Einfachen Gesellschaft, Gesamteigentum, bestehend aus

1. **Müller AG, Sanitär und Spenglerei**, mit Sitz in Schmerikon SG, Unternehmensidentifikations-Nummer CHE-107.293.387, Hauptstrasse 77, 8716 Schmerikon, vertreten durch den Einzelzeichnungsberechtigten Müller Christian, männlich, geboren 17.04.1980, von Schmerikon SG, Speerstrasse 3, 8716 Schmerikon
2. **Burlet-Bau GmbH**, mit Sitz in Schmerikon SG, Unternehmensidentifikations-Nummer CHE-461-928.502, Alte Eschenbacherstrasse 2, 8716 Schmerikon, vertreten durch den Einzelzeichnungsberechtigten Burlet Sven, männlich, geboren 13.10.1980, von Glarus und Glarus Nord, Egg 1, 8734 Ermenswil (Polit. Gemeinde Rapperswil-Jona)

(in diesem Vertrag Berechtigter/Baurechtsnehmer genannt)

das folgende **selbständige und dauernde Baurecht** für Bauten und Anlagen im Sinne von Art. 675 und 779 ff. ZGB ein:

Beschreibung des baurechtsbelasteten Grundstücks

Grundbuch Schmerikon, Gemeinde Schmerikon

Liegenschaft Nr. 1249

Plan Nr. 13, Plan Nr. 14, Härti, 8716 Schmerikon

27'721 m², Gartenanlagen, Gebäude, offene Bestockung, Weidwald, geschlossene Bestockung, fliessendes Gewässer, übrige humusierete Flächen, Acker, Wiese, übrige befestigte Fläche (Plätze etc.), Strasse Dreifamilienhaus Vers.-Nr. 54

Restaurant/Schopf Vers.-Nr. 55

Metallbauwerkstatt im Baurecht, s. SP 08/0055 Vers.-Nr. 1493

Mutationsnr. 972, 13.02.2013 Beleg 44

Erwerbstitel

Unvordenklicher Besitz 14.08.1956 Beleg J/0298

Tausch 17.12.1974 Beleg L/0418

Tausch 26.05.1989 Beleg 73

Tausch 26.05.1989 Beleg 77

Anmerkungen

Perimeter zum Aabach
25.06.1998 Beleg 117, ID 183
Unterhaltungspflicht gemäss Strassenplan
12.11.2001 Beleg 160, ID 184

Vormerkungen

Vereinbarung betreffend Heimfallentschädigung
15.07.2009 Beleg 217, ID 210

Vereinbarung betreffend Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes
15.07.2009 Beleg 217, ID 211

Kaufrecht an Teilfläche bis 15.07.2019, zugunsten Robert Wälti ROWA AG, mit Sitz in Rapperswil-Jona SG
15.07.2009 Beleg 217, ID 212

Vereinbarung Heimfallentschädigung zu Dienstbarkeit ID 09/0020.1
08.10.2012 Beleg 200, ID 269

Vereinbarung Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes zu Dienstbarkeit ID 09/0020.1
08.10.2012 Beleg 200, ID 270

Vereinbarung Baurechtszins zu Dienstbarkeit ID 09/0020.1
08.10.2012 Beleg 200, ID 271

Kaufrecht an Teilfläche bis 06.03.2022, zugunsten Wespe Bau AG, mit Sitz in Schmerikon/SG
08.10.2012 Beleg 200, ID 272

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Last: Fuss- und Fahrwegrecht
zugunsten Grundstück Nr. D3016
17.08.2004 Beleg 183
13.02.2013 Beleg 45, ID 07/0121

Last: Selbständiges und dauerndes Recht für Bauten und Anlagen an 2'359 m2 bis 15.07.2059
verselbständigt als Grundstück Nr. D3017
15.07.2009 Beleg 217, ID 08/0055

Last: Selbständiges und dauerndes Recht für Bauten und Anlagen an 2'496 m2 bis 08.10.2062
verselbständigt als Grundstück Nr. D3020
08.10.2012 Beleg 200, ID 09/0020.1

Grundpfandrechte

Keine

1. Inhalt

Der Berechtigte hat das Recht, im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen sowie allfälliger behördlicher Ausnahmegewilligungen auf dem baurechtsbelasteten Grundstück Nr. 1249 im Umfang des Baurechtes (siehe Ziffer 2), Bauten und Anlagen zu erstellen und als Eigentum beizubehalten. Der Berechtigte darf während der Dauer des Baurechtes erstellte Gebäude ganz oder teilweise abbauen sowie bis 3 Jahre vor Ablauf des Baurechtes neue Gebäude erstellen. Art und Umfang der Ueberbauung und Nutzung dürfen die jeweils gültigen Bauvorschriften (einschliesslich behördliche Ausnahmegewilligungen) ausschöpfen.

Der nicht überbaute Teil der baurechtsbelasteten Grundstücksfläche darf vom Berechtigten im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen nach seinem Belieben genutzt werden.

Die Baurechtsbauten, die Anlagen sowie der unüberbaute Boden der Baurechtsfläche sind vom Berechtigten auf seine Kosten während der ganzen Baurechtsdauer ihrem Zweck entsprechend ordnungsgemäss zu unterhalten.

2. **Umfang**

Der Umfang und die Begrenzung der mit dem Baurecht belasteten Fläche des Grundstücks Nr. 1249 im Ausmass von 2'669 m², ist aus dem beiliegenden Mutationsplan Nr. 976, der einen Bestandteil dieses Vertrages bildet, ersichtlich.

Das Baurecht ist als selbständiges und dauerndes Recht gemäss Art. 779 Abs. 3 ZGB als Grundstück Nr. D3019 in das Grundbuch der Gemeinde Schmerikon aufzunehmen.

3. **Dauer**

Das Baurecht wird auf die Dauer von 50 Jahren ab dem Datum des Grundbucheintrages eingeräumt.

4. **Übertragbarkeit**

Das Baurecht ist übertragbar. Die Übertragung des Baurechtes bedarf der Genehmigung des Eigentümers, welche aber nur bei mangelnder Kreditwürdigkeit des Erwerbers oder aus anderen wichtigen Gründen verweigert werden darf. Bei einer Verweigerung der Genehmigung kann der Berechtigte das Schiedsgericht (vgl. Ziff. 10 Bst. n) dieses Vertrages anrufen. Keiner Genehmigung des Eigentümers unterliegt der Erwerb des Baurechtes bei einer Zwangsvollstreckung.

5. **Baurechtszins**

Der Berechtigte hat während der ganzen Dauer des Baurechtes einen Baurechtszins von jährlich CHF 9.00 pro m², also bei 2'669 m² somit CHF 24'021.00 zu bezahlen.

Der Baurechtszins berechnet sich in Prozenten des vom Baurechtsgeber festgelegten Landwerts. Als Berechnungsbasis gelten als Landwert bei Vertragsabschluss CHF 200.00 pro m² und ein Satz von 4.5 %.

Die Entschädigung wird alle fünf Jahre dem Landesindex der Konsumentenpreise angepasst, erstmals nach 5 Jahren ab Datum des Grundbucheintrages. Massgebend für die Anpassung ist der am 31. Dezember des Vorjahres geltende Index. Als Basis gilt der Indexstand vom 30.04.2013 mit 99.1 Punkten (Basis Dezember 2010 mit 100 Punkten).

Die Höhe von CHF 9.00 pro m² darf nicht unterschritten werden.

Zahlungstermine

Der Baurechtszins ist ab Datum des Grundbucheintrages bis zum Ende des laufenden Jahres innert 30 Tagen anteilmässig zu bezahlen. Alsdann ist der Baurechtszins halbjährlich im Voraus jeweils per 1. Januar und 1. Juli zu leisten.

Diese Vereinbarung über den Baurechtszins ist im Grundbuch wie folgt vorzumerken:

Auf Nr. 1249 und Nr. D3019

Vereinbarung Baurechtszins zu Dienstbarkeit ID

6. **Sicherung des Baurechtszinses**

Gemäss Art. 779i und 779k steht dem Baurechtsgeber für die Sicherstellung des Baurechtszinses ein gesetzliches Pfandrecht im Höchstbetrag von drei Jahresleistungen zu. Gestützt hierauf wird folgende Pfandrechtersicherung vereinbart:

Die Einfache Gesellschaft, bestehend aus der Müller AG, Sanitär und Spenglerei und Burllet-Bau GmbH, errichtet zugunsten der Ortsgemeinde Schmerikon und zulasten des Baurechtsgrundstückes Nr. D3019 ein gesetzliches Pfandrecht im Betrag von Fr. 60'000.--.

Dieses Baurechtszinsenpfandrecht ist ohne Angabe einer Pfandstelle und ohne Höchstzinsfuss im Grundbuch einzutragen (Art. 118 Abs. 1 GBV, Art. 120 Bst. b GBV)

7. **Ordentlicher Heimfall**

Sofern das Baurecht gemäss Art. 779I Abs. 2 ZGB nicht verlängert wird, fallen die bestehenden Bauten und Anlagen mit dem Untergang des Baurechtes dem Eigentümer heim und werden Bestandteil des Grundstücks (Art. 779c ZGB).

Sofern der Eigentümer für die Bauten und Anlagen keine Verwendung hat, kann er die Wiederherstellung des Originalzustands auf Kosten der Berechtigten verlangen.

Diese Vereinbarung ist im Grundbuch wie folgt vorzumerken:

Auf Nr. 1249 und Nr. D3019

Vereinbarung betreffend Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes zu Dienstbarkeit ID

Sofern der Eigentümer keine Wiederherstellung des Originalzustandes auf Kosten des Berechtigten verlangt, gilt folgendes:

Für die heimfallenden Bauwerke und die dazugehörenden Anlagen ist der Berechtigte mit jenem Betrag zu entschädigen, der 80% des Verkehrswerts des Baurechts entspricht. Bei der Bemessung des Verkehrswerts bleiben nutzungsspezifische Einbauten und technische Installationen, die für den künftigen Nutzer voraussichtlich nicht verwendbar sind, unberücksichtigt. Die Berechnung erfolgt nach den im Heimfallzeitpunkt anerkannten Regeln der Bewertung.

Die Parteien vereinbaren die Heimfallentschädigung im gegenseitigen Einvernehmen. Können sich die Parteien innerhalb von drei Monaten seit dem ersten schriftlichen Begehren über die Entschädigung nicht einigen, erfolgt deren Ermittlung wie folgt:

Der Wert wird auf den Zeitpunkt des Heimfalls auf der Grundlage von zwei von den Parteien je hälftig zu finanzierenden Fachgutachten ermittelt. Differenzen der Fachgutachten von mehr als 10% verlangen nach einem Drittgutachten. Massgebend ist der durchschnittliche Wert der aus den Gutachten resultiert.

Können sich die Parteien betreffend der Schätzer nicht einigen, werden diese auf Begehren einer Partei vom Präsidenten des Kantonsgerichts St. Gallen bestimmt.

Diese Vereinbarung ist im Grundbuch wie folgt vorzumerken:

Auf Nr. 1249 und Nr. D3019

Vereinbarung betreffend Heimfallentschädigung zu Dienstbarkeit ID

8. Vorzeitiger Heimfall

Der vorzeitige Heimfall richtet sich nach den Bestimmungen von Art. 779f und 779g ZGB. Die Berechnung der Entschädigung hat, sofern sich die Vertragsparteien nicht einigen können, durch ein Schiedsgericht zu erfolgen.

9. Vorkaufsrecht

Gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB besteht sowohl für den jeweiligen Eigentümer am Baurecht als auch für den jeweiligen Berechtigten an der baurechtsbelasteten Grundstückfläche ein gesetzliches Vorkaufsrecht.

Auf eine Änderung oder Aufhebung dieser Vorkaufsrechte wird vorläufig verzichtet.

10. Weitere Bestimmungen

a) Besitzesantritt

Der Besitzantritt des Baurechtsgrundstückes mit Uebergang von Nutzen, Lasten und Gefahr für den Baurechtsnehmer, findet mit dem Datum der Grundbucheintragung statt.

b) Grundbucheintrag

Die Abgabe der Grundbuchanmeldung durch den Eigentümer und Baurechtsgeber hat bis spätestens 30.06.2014 zu erfolgen, vorbehältlich der Erfüllung sämtlicher Vertragsvorbehalte (siehe Ziffer 10 Bst. o und t).

c) Gebühren und Handänderungssteuer

Die Parteien vereinbaren, dass die mit dieser Begründung des Baurechtes zusammenhängenden amtlichen Kosten und die Gebühren des Grundbuchamtes für die Beurkundung und die Eintragung im Grundbuch (0.4 %) sowie die Handänderungssteuer (1 %), die Parteien je zur Hälfte bezahlen.

Sie nehmen zur Kenntnis, dass von Gesetzes wegen ausschliesslich der Baurechtsnehmer steuerpflichtig ist (Art. 242 Abs. 1 StG), die Veranlagungsverfügung deshalb allein und vollumfänglich dem Baurechtsnehmer zu eröffnen ist, der Baurechtsgeber für die Handänderungssteuer solidarisch haftet und ein gesetzliches Pfandrecht zugunsten der Politischen Gemeinde Schmerikon besteht (Art. 242 Abs. 2 i.V. mit Art. 231 StG).

- d) Vermessungs- und Vermarktungskosten
Die Vermessungs- und Vermarktungskosten tragen die Parteien je zur Hälfte.
- e) Gewährleistung
Jede Gewährleistungspflicht des Eigentümers für Rechts- und Sachmängel des dienstbarkeitsbelasteten Grundstückes wird wegbedungen, soweit dies gesetzlich zulässig ist. Insbesondere leistet der Eigentümer keine Gewähr für die Bodenbeschaffenheit des dienstbarkeitsbelasteten Grundstückes. Die Aufhebung der Gewährleistung ist ungültig für Mängel, die der Eigentümer dem Berechtigten arglistig verschweigt.
- Die Parteien erklären, die Bedeutung dieser Bestimmung zu kennen und von der Urkundsperson gehörig über die Rechtswirkungen dieser Freizeichnung belehrt worden zu sein.
- f) Dienstbarkeiten und Grundlasten
Der Berechtigte kennt den Inhalt und die Bedeutung der aufgeführten Dienstbarkeiten auf dem baurechtsbelasteten Grundstück.
- g) Einfache Gesellschaft
Der Berechtigte erklärt, dass er zum Zwecke des Erwerbs und der Ueberbauung des Baurechtsgrundstückes, der Nutzung und der Haltung der Baurechtsgebäude, eine einfache Gesellschaft gemäss Art. 533ff OR gebildet hat.
- h) Altlasten
Die Kosten für Untersuchungen und allfällige Entsorgung von Altlasten auf dem baurechtsbelasteten Grundstück richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen. Dies sind auf Stufe Bund:
 - Altlastenverordnung (SR 814.680, abgek. AltIV)
 - Umweltschutzgesetz (SR 814.01, abgek. USG)
und auf Stufe Kanton
 - Vollzugsgesetz zur eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung (sGS 752.2, abgek. GschVG)
 - Verordnung zum Vollzugsgesetz zur eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung (sGS 752.21, abgek. VG zur GschG)
- i) Steuern
Wert und Ertrag des Landes sind vom jeweiligen Eigentümer, jener des Baurechts vom jeweiligen Berechtigten zu versteuern.
Werden bei dem Eigentümer Steuern oder Abgaben erhoben, die das Baurecht betreffen, hat der Berechtigte dem Eigentümer vollen Ersatz zu leisten.
- j) Erschliessungskosten/Perimeterbeiträge
Sämtliche Erschliessungskosten für Strassen, Kanalisation, Elektrisch, Wasserzinsen, Kehrriechtabfuhrgebühren, Versicherungsprämien usw. sowie sämtliche Anschlussgebühren und Perimeterbeiträge für die im Zusammenhang stehenden Baurechtsbauten bezahlt der Berechtigte. Die Zufahrt zum Baurechtsgrundstück ist gewährleistet.
Die Parteien erklären, die Bedeutung der Anmerkung „Perimeter zum Aabach“ zu kennen. Die entsprechenden Kosten sind pro rata temporis ab Datum des Grundbucheintrages vom Baurechtsnehmer zu bezahlen.
- Die Erschliessungskosten des Elektrizitätswerkes übernimmt der Berechtigte.
- k) Durchleitungsrechte
Der Berechtigte hat bestehende sowie auch neu entstehende Durchleitungsrechte wie z.B. für Meteor- und Abwasserleitungen sowie die Platzierung von Verteilkästen für Elektrisch, Tel./TV etc. entschädigungslos zu dulden.
- l) Nutzung des baurechtsbelasteten Grundstückes
Der Eigentümer hat das Recht, bis zur Inangriffnahme der Bauarbeiten das Baurechtsgrundstück unentgeltlich zu nutzen. Allfällige aus der Nutzung anfallende Zinsen gehen an den Eigentümer.

m) Haftung

Der Berechtigte haftet für alle Schäden, für welche der Eigentümer einzustehen hat, sofern sie mit der Ausübung des Baurechtes unmittelbar im Zusammenhang stehen. Der Berechtigte ist verpflichtet, sich gegen die Risiken angemessen zu versichern und eine Haftpflichtversicherung abzuschliessen. Dieser soll für alle aus dem Bestehen und dem Betrieb der Baurechtsanlage sich ergebenden Schadenfälle (insbesondere Umweltverschmutzungen z.B. Grundwasser etc.) genügend Deckung bieten. Der Baurechtsnehmer gewährt dem Baurechtsgeber jederzeitiges Ueberprüfungsrecht beim Versicherer.

Wird der Eigentümer in Haftpflichtfällen von einem Dritten belangt, so hat ihn der Baurechtsnehmer in vollem Umfang schadlos zu halten.

n) Schiedsgericht

In den Fällen, da gemäss diesem Vertrag die Anrufung des Schiedsgerichtes vorgesehen ist, entscheidet dieses endgültig.

Jede Partei ernennt einen Schiedsrichter. Die beiden Parteivertreter bezeichnen den Obmann. Kommt eine Vertragspartei der Aufforderung, einen Schiedsrichter zu wählen, nicht nach, oder können sich die beiden Parteivertreter nicht auf einen Obmann einigen, so werden diese durch den Präsidenten des Kantonsgerichtes St. Gallen bestimmt.

o) Zustimmungsvorbehalte

Dieser Vertrag erlangt nur Rechtsgültigkeit, wenn er von der Bürgerschaft der Ortsgemeinde genehmigt wird. Die Zustimmung der Bürgerschaft zu diesem Vertrag über die Errichtung eines selbständigen und dauernden Baurechtes gemäss Art. 6 Bst. d bzw. gemäss Anhang Ziffer 4.2 der Gemeindeordnung bleibt vorbehalten. Wird die Zustimmung verweigert, so fällt dieser Baurechtsvertrag für beide Parteien entschädigungslos dahin. Die angefallenen amtlichen Kosten hat in diesem Fall der Baurechtsgeber zu bezahlen.

Der Baurechtsnehmer beabsichtigt, auf dem Baurechtsgrundstück eine neue Produktions- und Lagerhalle zu erstellen. Kann bis zum 30. Juni 2014 seitens der Behörde keine rechtskräftige Baubewilligung erteilt werden, so kann der Baurechtsnehmer den Vertrag trotzdem erfüllen oder ohne Kostenfolge davon zurücktreten. Die angefallenen amtlichen Kosten hat in diesem Falle der Baurechtsnehmer zu bezahlen. Sofern eine Baubewilligung erteilt werden kann, hat die Grundbuchanmeldung nach Rechtskraft der Baubewilligung zu erfolgen.

p) Salvatorische Klausel

Sollten eine oder einzelne Bestimmungen dieses Vertrags unwirksam sein oder nach Vertragsabschluss unwirksam werden, wird dadurch die Wirksamkeit des Vertrags im Übrigen nicht berührt. Die Parteien ersetzen eine unwirksame Bestimmung durch eine wirksame Ersatzbestimmung, die dem Sinn und Zweck der unwirksamen Bestimmung möglichst nahe kommt.

q) Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland

Der Baurechtsnehmer erklärt hiermit ausdrücklich, dass die baurechtsbelastete Grundstücksfläche Nr. 1249 zum Zweck der Ausübung einer wirtschaftlichen Tätigkeit eines Unternehmens, im Sinne von Art. 2 Abs. 2 lit. a Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG), dient und zu mindestens zwei Dritteln für die Ausübung der wirtschaftlichen Tätigkeit dieses Unternehmens genutzt wird. Der Baurechtsnehmer verfügt noch nicht über eine rechtskräftige Baubewilligung der Gemeinde Schmerikon.

Dem Baurechtsnehmer ist bekannt, dass das Horten von Bauland, auch wenn es nicht in einer Wohnzone, sondern in einer Gewerbe-, Dienstleistungs- oder Industriezone liegt, als verbotene Kapitalanlage gilt.

Der Baurechtsgeber räumt dem Baurechtsnehmer das Recht ein, auf der Liegenschaft Nr. 1249 ein dem Baureglement und den örtlichen Bauvorschriften entsprechendes Baugesuch dem Bausekretariat Schmerikon einzureichen.

Nach Art. 29 BeWG gelten unter anderem folgende Strafbestimmungen:

Wer vorsätzlich einer zuständigen Behörde, dem Grundbuchverwalter oder dem Handelsregisterführer über Tatsachen, die für die Bewilligungspflicht oder für die Bewilligung von Bedeutung sind, unrichtige oder unvollständige Angaben macht oder einen Irrtum dieser Behörden arglistig benutzt, wird mit Freiheitsstrafe bis zu drei Jahren oder Geldstrafe bestraft.

Wer fahrlässig unrichtige oder unvollständige Angaben macht, wird mit Busse bis zu Franken 50 000.-- bestraft.

r) Überbindungsklausel

Die Vertragsparteien verpflichten sich, sämtliche in diesem Vertrag vereinbarten Rechte und Pflichten auf einen allfälligen Rechtsnachfolger zu überbinden und diesen zur Weiterüberbindung zu verpflichten. Für den Fall der Verletzung dieser Überbindungspflicht durch den Berechtigten behält sich der Eigentümer Schadenersatzforderungen und die Ausübung des vorzeitigen Heimfalles vor.

s) Vertragsausfertigung

Dieser Vertrag wird in einem Original ausgefertigt. Die Vertragsparteien erhalten je eine Kopie mit Eintragungsbescheinigung des Grundbuchamtes.

t) Vorbehalte

In Bezug auf die Eintragung dieses Rechtsgeschäftes im Grundbuch bleiben vorbehalten:

1. Die Zustimmung der Bürger der Ortsgemeinde Schmerikon gemäss Ziffer 10 Bst. o Abs. 1
2. Rechtskräftige Baubewilligung sofern diese bis 30.06.2014 erteilt werden kann gemäss Ziffer 10 Bst. o Abs. 2
3. Die Aufnahme des Baurechtsgrundstückes im Grundbuch gemäss Ziffer 2

8716 Schmerikon,

Der Eigentümer des baurechts-
belasteten Grundstückes Nr. 1249

Ortsgemeinde Schmerikon
Namens des Verwaltungsrates
Der Präsident

Thomas Kuster

Die Ratsschreiberin

Eva Wenk

Der Baurechtsnehmer

Einfache Gesellschaft

1. Müller AG, Sanitär und Spenglerei

Müller Christian

2. Burlet-Bau GmbH

Burlet Sven

Angaben der jur. Personen mit EDV-
Handelsregisterauszug überprüft.

Oeffentliche Beurkundung

Die Vertragsparteien haben das vorstehende Rechtsgeschäft betreffend

Personaldienstbarkeit:

- Selbständiges und dauerndes Baurecht

Vormerkungen:

- Vereinbarung Baurechtszins
- Vereinbarung betreffend Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes
- Vereinbarung betreffend Heimfallentschädigung

Gesetzliches Pfandrecht:

Gesetzliches Baurechtszinsenpfandrecht für Fr. 60'000.—

im Verfahren gemäss Art. 20/23 EGzZGB gelesen und den Mutationsplan eingesehen, den Inhalt genehmigt sowie das Rechtsgeschäft samt Mutationsplan unterzeichnet. Sie enthalten den mitgeteilten Parteiwillen.

8716 Schmerikon,

Die Grundbuchverwalterin

Franziska Arnold