



ORTSGEMEINDE  
SCHMERIKON



**Traktanden:**

1. Gutachten und Antrag  
Nachtrag zum Baurechtsvertrag mit der Einfachen Gesellschaft Müller AG, Sanitär und Spenglerei und Burlet-Bau GmbH über 2'669 m<sup>2</sup> Land ab Parzelle 1249 im Industriegebiet Härti
2. Informationen des Verwaltungsrates
  - Neugestaltung Seeanlage
  - Teilzonenplan „Wohnen am See“
  - Alte Zementi
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

Freitag, 13. Juni 2014, 20.00 Uhr  
Hotel Seehof, Schmerikon

# Gutachten und Antrag

des Verwaltungsrates der Ortsgemeinde Schmerikon an die ausserordentliche Bürgerversammlung vom 13. Juni 2014 betreffend

---

## Nachtrag zum Baurechtsvertrag mit der Einfachen Gesellschaft Müller AG, Sanitär und Spenglerei und Burlet-Bau GmbH über 2'669 m<sup>2</sup> Land ab Parzelle 1249 im Industriegebiet Härti.

---

### Ausgangslage

Am 27. Juni 2013 stimmte die Bürgerschaft grossmehrheitlich einem Baurechtsvertrag mit der Einfachen Gesellschaft Müller AG und Burlet Bau GmbH zu.

Der Vertrag wurde am 11.09.2013 beurkundet. Falls bis zum 30. Juni 2014 keine rechtskräftige Baubewilligung erteilt wird, so kann der Baurechtsnehmer den Vertrag trotzdem erfüllen, oder ohne Kostenfolge davon zurücktreten (Ziff. 12.o).

Inzwischen ist das Baugesuch eingereicht worden. Es beinhaltet eine Doppelhalle mit zwei Wohnungen für die Privatpersonen Christian Müller und Sven Burlet.

### Gesuch der Baurechtsnehmer

Ende März gelangten die Baurechtsnehmer an den Verwaltungsrat mit dem Ersuchen –neben den beiden Unternehmungen– auch die Privatpersonen Christian Müller und Sven Burlet als Mitglieder der Einfachen Gesellschaft in den Vertrag aufzunehmen.

Die Baurechtsnehmer möchten eine Aufteilung der Geschäfts- und Privatbereiche vornehmen. Somit könnten für den Hallenbau Vorsteuerabzüge geltend gemacht und für die Wohnungen Pensionskassengelder als Eigenkapital zur Finanzierung eingesetzt werden.

Es soll eine Stockwerkeigentümergeinschaft, bestehend aus der Müller AG, der Burlet Bau GmbH sowie den Privatpersonen Christian Müller und Sven Burlet, gegründet werden.

Die Stockwerkeinheiten sollen anschliessend an die beiden Firmen und die zwei Einzelpersonen übertragen werden.

### Rechtliche Situation

- Ein Eintritt zusätzlicher Gesellschafter **vor** Eintragung im Grundbuch erfordert einen zu beurkundenden Nachtrag zum Baurechtsvertrag, da der Beschluss der Bürgerschaft ausdrücklich die Berechtigten nennt. Dies bedeutet, dass die Bürgerschaft über einen solchen Nachtrag zu befinden hat.
- **Nach** Grundbucheintrag können zusätzliche Gesellschafter aufgenommen werden, ohne dass eine Genehmigung durch die Bürgerschaft vorliegen muss.
- Die Begründung von Stockwerkeigentum könnte ebenfalls ohne Beschluss der Bürgerschaft durch die Einfache Gesellschaft vollzogen werden. Hingegen kommt die Übertragung einer Stockwerkeinheit auf eine Drittperson (auch wenn diese bereits Gesellschafter ist) einem Verkauf gleich und müsste beurkundet werden. Für einen solchen Verkauf hätte der Baurechtsgeber (also die Ortsgemeinde) ein Vorkaufsrecht. Die Kompetenzen des Verwaltungsrates für einen Kauf belaufen sich gemäss Gemeindeordnung Anhang 4.1 auf maximal 200'000.— Franken. Dies hätte mit grosser Wahrscheinlichkeit das Einholen eines Bürgerbeschlusses zur Folge.
- Das Amt für Gemeinden als Aufsichtsbehörde hält dazu folgendes fest:  
*Der Umstand, dass der gesamte Vertrag der Bürgerschaft vorgelegt wird, kann nicht bedeuten, dass alle Änderungen des Vertrages nach der Begründung des Baurechtes ebenfalls einer Zustimmung der Bürgerschaft bedürfen. Solche weitergehenden Kompetenzen müssten im Gesetz oder der Gemeindeordnung vorgesehen sein.*

### **Situation für die Ortsgemeinde**

Der bestehende Vertrag könnte im Grundbuch eingetragen werden. Anschliessend könnten zusätzliche Mitglieder eintreten, Anteilsübertragungen vorgenommen und Stockwerkeigentum begründet werden.

Wenn dann Stockwerkeinheiten auf Dritte übertragen werden, auch wenn diese bereits Gesellschafter sind, kommt dies einem Verkauf gleich, welcher beurkundet werden muss. Die Ortsgemeinde hat in diesem Fall ein gesetzliches Vorkaufsrecht und die Bürgerschaft muss entscheiden, ob dieses ausgeübt werden soll.

### **Erwägungen des Verwaltungsrates**

Bei Vorlagen zu Grundstücksgeschäften kann der Verwaltungsrat der Bürgerschaft entweder den gesamten Vertrag vorlegen, oder pauschal die Ermächtigung zum Abschluss einholen.

Bis anhin wurden Baurechtsverträge als Gesamtes vorgelegt, damit der Bürger detailliert weiss, über was er entscheidet. Rechtlich ist nicht klar geregelt, welche Änderungen an einem Vertrag in die Kompetenz des Verwaltungsrates fallen und welche durch die Bürgerschaft zu genehmigen sind. Weder das Gemeindegesetz noch die Gemeindeordnung der Ortsgemeinde machen dazu verbindliche Aussagen.

Die gewünschten Anpassungen des Vertrages beinhalten nun folgende Änderungen:

- Die Einfache Gesellschaft wird um zwei Mitglieder erweitert.
- Aufteilung der Privat- und Geschäftsbereiche
- Bildung einer Stockwerkeigentümergeinschaft
- Übertragung von Stockwerkeigentum

Gemäss unserer bisherigen Praxis, Baurechtsverträge mit transparenter Information im Detail zu präsentieren, ist der Verwaltungsrat der Meinung, dass dieser Nachtrag der Bürgerschaft jetzt vorzulegen und ein Entscheid über alle geplanten Änderungen einzuholen sei.

### **Im Nachtrag geänderte Bestimmungen (Ganzer Text im Anhang).**

#### *0. Baurechtsnehmer*

Die Einfache Gesellschaft Müller Sanitär AG und Burlet Bau GmbH wird um die Privatpersonen Christian Müller und Sven Burlet erweitert.

#### *4. Übertragbarkeit*

Dem Baurechtsnehmer wird das Recht eingeräumt, Stockwerkeigentum zu begründen, beizubehalten oder zu verkaufen. Baurechtsnehmer wird in diesem Fall die Stockwerkeigentümergeinschaft.

#### *6. Sicherung des Baurechtszinses*

Der jeweilige Baurechtsnehmer errichtet zugunsten des Baurechtsgebers und zulasten des Baurechtsgrundstückes D3019 ein gesetzliches Pfandrecht im Betrag von Fr. 60'000. —.

#### *9. Vorkaufsrecht*

Bei einem erstmaligen Verkauf von Stockwerkeinheiten von der Einfachen Gesellschaft an ein derzeitiges Mitglied, verzichtet der Eigentümer am Baurecht auf sein gesetzliches Vorkaufsrecht.

#### *10. Weitere Bestimmungen*

##### *b) Grundbucheintrag*

Die Abgabe der Grundbuchanmeldung durch den Eigentümer und Baurechtsgeber hat bis spätestens 30.09.2014 zu erfolgen, vorbehältlich der Erfüllung sämtlicher Vertragsvorbehalte (siehe Ziffer 10 Bst. o und t).

*c) Gebühren und Handänderungssteuer*

Die amtlichen Kosten und Gebühren des Grundbuchamtes für diesen Nachtrag sind durch den Baurechtsnehmer zu bezahlen.

*o) Zustimmungsvorbehalte*

Der Baurechtsnehmer beabsichtigt, auf dem Baurechtsgrundstück eine neue Produktions- und Lagerhalle sowie 2 Wohnungen zu erstellen. Kann bis zum 30. September 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.

*t) Vorbehalte*

Rechtskräftige Baubewilligung sofern diese bis 30.09.2014 erteilt werden kann gemäss Ziffer 10 Bst. o Abs. 2.

**Empfehlungen des Verwaltungsrates**

Der Verwaltungsrat hat Verständnis für die Anliegen der beiden Jungunternehmer:

Sie möchten ihre Firmensitze in das Industriegebiet verlegen und mit dem Bau einer Doppelhalle Synergien nutzen sowie die Gewerbe- und Wohnbauten kostenoptimiert erstellen.

Es erscheint sinnvoll, geplante Änderungen am Vertrag bereits vor Eintrag im Grundbuch vorzunehmen und damit Aufwand und Kosten für spätere Beurkundungen, Anmeldungen und Bürgerbeschlüsse zu sparen.

Für die Ortsgemeinde ändert sich dabei wenig:

Der Einfachen Gesellschaft gehören neu vier statt zwei Mitglieder an und bei der Begründung von Stockwerkeigentum wird die Stockwerkeigentümergeinschaft Baurechtsnehmer. Der Bau von zwei Wohnungen ist sinnvoll und deren Übertragung auf die beiden Firmeninhaber ist im Sinne des ursprünglichen Vertragswerkes.

Der Verwaltungsrat empfiehlt Ihnen deshalb, dem vorliegenden Nachtrag zum Baurechtsvertrag vom 11.09.2013 zuzustimmen.

**Antrag**

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

**Dem Nachtrag zum Baurechtsvertrag vom 11. September 2013 mit der Einfachen Gesellschaft Müller AG, Sanitär und Spenglerei und Burlet-Bau GmbH über 2'669 m<sup>2</sup> Land ab Parzelle 1249 im Industriegebiet Härti sei zuzustimmen.**

Schmerikon, 13. Juni 2014

NAMENS DES VERWALTUNGSRATES DER  
ORTSGEMEINDE SCHMERIKON

Der Präsident: Thomas Kuster

Die Ratsschreiberin: Evi Wenk

# Nachtrag zum Baurechtsvertrag vom 11. September 2013

(Selbständiges und dauerndes Baurecht)

Der Eigentümer des baurechtsbelasteten 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

und die

**Einfache 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, Alte Eschenbacherstrasse 2, 8716 Schmerikon

haben am 11. September 2013 den Baurechtsvertrag für ein selbständig und dauerndes Baurecht für Bauten und Anlagen im Ausmass von 2'669 m<sup>2</sup> am nachfolgend beschriebenen Grundstück unterzeichnet.

## Liegenschaft Nr. 1249

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

27'721 m<sup>2</sup>, Gartenanlagen, Gebäude, offene Bestockung, Weidwald, geschlossene Bestockung, fliessendes Gewässer, übrige humusierte 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, Unternehmens-  
Identifikationsnummer CHE-107.293.393, 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> bis 08.10.2062  
verselbständigt als Grundstück Nr. D3020  
08.10.2012 Beleg 200, ID 09/0020.1

### **Grundpfandrechte**

Keine

### **Hinweis**

Heimatort und Staatsangehörigkeit können vom Grundbucheintrag abweichen.

o - o - o - o - o

Die Vertragsparteien vereinbaren folgende Nachträge zum öffentlich beurkundeten Baurechtsvertrag vom 11.09.2013:

#### **Baurechtsnehmer:**

##### Bisher:

**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 GL und Glarus Nord GL, Alte Eschenbacherstrasse 2, 8716 Schmerikon

##### Neu

**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 GL und Glarus Nord GL, Alte Eschenbacherstrasse 2, 8716 Schmerikon

**3. Müller Christian**, männlich, geboren 17.04.1980, verheiratet, von Schmerikon SG, Speerstrasse 3, 8716 Schmerikon

**4. Burlet Sven**, männlich, geboren 13.10.1980, verheiratet, von Glarus GL und Glarus Nord GL, Alte Eschenbacherstrasse 2, 8716 Schmerikon

#### **4. Übertragbarkeit**

##### Bisherige Bestimmungen Seite 3 Ziff. 4

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.

##### Neue Bestimmungen

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.

Dem Baurechtsnehmer wird das Recht eingeräumt, Stockwerkeigentum zu begründen, beizubehalten oder zu verkaufen. Baurechtsnehmer wird anschliessend die Stockwerkeigentümergeinschaft.

## 6. Sicherung des Baurechtszinses

### Bisherige Bestimmungen Seite 4, Ziff. 6

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 Pfandrechtersrichtung vereinbart:

Die Einfache Gesellschaft, bestehend aus der Müller AG, Sanitär und Spenglerei und Bulet-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).

## 9. Vorkaufsrecht

### Bisherige Bestimmungen Seite 5, Ziff. 9

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

### Alte Bestimmungen Seiten 5 bis 9

#### b) Grundbucheintrag

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

### Neue Bestimmungen

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 Pfandrechtersrichtung vereinbart:

Der jeweilige Baurechtsnehmer errichtet zugunsten des Baurechtsgebers 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).

### Neue Bestimmungen

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.

Das Vorkaufsrecht wird wie folgt geändert:  
Der Baurechtsgeber verzichtet auf sein gesetzliches Vorkaufsrecht bei der Begründung von Stockwerkeigentum. Zudem verzichtet er auf das gesetzliche Vorkaufsrecht bei einer erstmaligen Zuweisung/Verkauf von Stockwerkeinheiten der obgenannten Einfachen Gesellschaft an ein derzeitiges Mitglied der Einfachen Gesellschaft.

Diese Vereinbarung ist im Grundbuch wie folgt vorzumerken:

#### **Auf Nr. 1249 und Nr. D3019**

Vereinbarung betreffend Änderung des Vorkaufsrechts zu Dienstbarkeit ID.

### Neue Bestimmungen

#### b) Grundbucheintrag

Die Abgabe der Grundbuchanmeldung durch den Eigentümer und Baurechtsgeber hat bis spätestens 30.09.2014 zu erfolgen, vorbehaltlich 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).

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 Bauvertragsvertrag 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.

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).

Die Gebühren des Nachtrages gehen zulasten des Baurechtsnehmers.

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 Bauvertragsvertrag 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 sowie 2 Wohnungen zu erstellen. Kann bis zum 30. September 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.

g) 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.

q) Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland

Aufgrund der summarischen Prüfung der dem Grundbuchverwalter vorgelegten Urkunden des Erwerbers kann dieses Rechtsgeschäft ohne Verweisung an die Bewilligungsbehörde nach dem Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) im Grundbuch eingetragen werden.

Der Erwerber bestätigt, dass

- a) der vorliegende Grundstückserwerb für die Müller AG, Sanitär und Spenglerei, mit Sitz in Schmerikon SG und Burlet-Bau GmbH, mit Sitz in Schmerikon SG als Mitglieder der Einfachen Gesellschaft, und auf deren Rechnung erfolgt;
- b) der Kaufpreis und die allfällige Überbauung ausschliesslich aus Mitteln und durch Personen finanziert werden, die für eine solche Finanzierung nicht unter die Bewilligungspflicht nach BewG fallen;
- c) am Gesellschaftskapital keine Personen beteiligt sind, die im Sinne von Art. 5 BewG als Personen im Ausland gelten;
- d) ihr keine Darlehen oder Kredite von einer Person im Ausland im Sinne von Art. 5 BewG gewährt worden sind oder demnächst gewährt werden;
- e) der Erwerber auch nicht treuhänderisch für Personen im Ausland im Sinne von Art. 5 BewG handelt;
- f) sie über die verwaltungs-, zivil- und strafrechtlichen Folgen einer falschen Erklärung informiert wurde.

Es gelten u.a. folgende Strafbestimmungen:

Art. 29 BewG

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 Fr. 50'000.-- bestraft.

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.

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.

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 30.09.2014 erteilt werden kann gemäss Ziffer 10 Bst. o Abs. 2;
3. Die Aufnahme des Baurechtsgrundstückes im Grundbuch gemäss Ziffer 2.

Die obgenannten bisherigen Bestimmungen werden durch die obgenannten neuen Bestimmungen ersetzt. Die übrigen Bestimmungen des Baurechtsvertrages vom 11. September 2013 gelten unverändert weiter.

Dieser Nachtrag bedarf der Zustimmung der Bürger der Ortsgemeinde Schmerikon. Der Protokollauszug der ausserordentlichen Bürgerversammlung vom 13.06.2014 liegt vor.

8716 Schmerikon,

Der Eigentümer des baurechtsbelasteten 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

3. Müller Christian

\_\_\_\_\_  
Müller Christian

4. Burlet Sven

\_\_\_\_\_  
Burlet Sven

Angaben der jur. Personen mit EDV-  
Handelsregisterauszug überprüft

**Öffentliche Beurkundung**

Dieser Nachtrag zum Baurechtsvertrag ist von den Vertragsparteien unter Verzicht auf das Vorlesen gelesen worden. Sie haben den Inhalt der Urkunde genehmigt und die Urkunde unterzeichnet. Die Urkunde enthält den mitgeteilten Parteiwillen.

8716 Schmerikon,  
Der Grundbuchverwalter  
Christoph Romer

