

Öffentliche Beurkundung

Dienstbarkeitsvertrag

zwischen der

Stadt Illnau-Effretikon, besondere Rechtsformen, UID CHE-114.884.702, Märtplatz 29, 8307 Effretikon, heute vertreten durch Peter Wettstein, Stadtschreiber;

- als zukünftige Alleineigentümerin des selbständigen und dauernden Baurechtes für einen oberirdischen, eingeschossigen und überdachten Bushof, zulasten von
 - ca. 547 m² von alt Kataster IE175, aus Blatt IE4460 (die betreffende Fläche ist im Situationsplan Nr. 1 hellblau eingezeichnet), und von
 - ca. 903 m² von alt Kataster IE7771, aus Blatt IE5144 (die betreffende Fläche ist im Situationsplan Nr. 1 lila eingezeichnet),sowie als Dienstbarkeitsberechtigte;

und der

Mettler2Invest AG, Aktiengesellschaft (AG), mit Sitz in St. Gallen, UID CHE-110.290.892, Schönbüelpark 10, 9016 St. Gallen, heute mit Vollmacht vertreten durch Martin Margadant, geb. 08.07.1964, von Chur/GR, wohnhaft Altschlosstr. 21, 8805 Richterswil;

- als Alleineigentümerin des Grundstückes Grundregister Illnau-Effretikon, Blatt IE8204 (Kataster IE7653) sowie als Dienstbarkeitsbelastete.

I. Dienstbarkeit

Die Parteien begründen die folgende neue Grunddienstbarkeit in der Stadt Illnau-Effretikon/ZH:

EREID _____

„Überbaurecht für oberirdischen, eingeschossigen und überdachten Bushof sowie Benützungsrecht an nicht bebauter Fläche (Umgebung/Erschliessung)

Weiteres: Gültigkeit bis 31.12.2098

zulasten
Kataster IE7653

Blatt IE8204

zugunsten
Blatt _____ (= selbständiges und dauerndes Baurecht der Stadt Illnau-Effretikon [siehe oben])



Der berechnigte Eigentümer hat auf dem belasteten Grundstück das Überbaurecht für die Erstellung und den Fortbestand eines oberirdischen, eingeschossigen und überdachten Bushofes (ohne Aufbauten). Der berechnigte Eigentümer ist befugt, An-, Um- oder Erweiterungsbauten sowie eine allfällige Neuerstellung vorzunehmen.

Der berechnigte Eigentümer darf auf der dienstbarkeitsbelasteten Fläche baumas- senrelevante Nebengebäude zum Bushof, wie z.B. einen Warteraum mit Toiletten, errichten (der überdachte Bushof als solcher beansprucht keine Baumasse). Solche Bauten dürfen aber nicht zur Reduktion der durch den Grundeigentümer konsumier- baren Baumasse führen.

Der Grundeigentümer bleibt berechnigt, die dienstbarkeitsbelastete Fläche unterir- disch im Rahmen der öffentlichen-rechtlichen Vorschriften und soweit dies mit dem Bau und Betrieb des Bushofes möglich ist, uneingeschränkt zu nutzen (insbesonde- re auch zu bebauen). Er bleibt zudem berechnigt, den Luftraum der dienstbarkeits- belasteten Fläche über dem eingeschossigen Bushof im Rahmen der öffentlichen- rechtlichen Vorschriften und soweit dies mit dem Bau und Betrieb des Bushofes möglich ist, zu nutzen (z.B. für überragende Bauten oder andere sachenrechtlich zulässige Baukörper). Solche Bauwerke unter und über dem Bushof verbleiben im Eigentum des Grundeigentümers.

Im Situationsplan Nr. 2 ist die mit dem Überbaurecht für den Bushof belastete Flä- che rot und blau eingezeichnet. Im blau eingezeichneten Bereich darf die lichte Hö- he des Bushofes maximal 5 Meter betragen.

Der berechnigte Eigentümer ist überdies befugt, den nicht überbauten Teil der für den Bushof belasteten Fläche als Umgebung und zur Erschliessung zu gestalten und zu benützen. Der Grundeigentümer bleibt berechnigt, diese Fläche in Absprache mit der Dienstbarkeitsberechtigten mitzubenenützen. Die Mitbenützung durch den Grundeigentümer darf den Bau und Betrieb des Bushofes nicht einschränken.

Der berechnigte Eigentümer trägt die Kosten für den Betrieb, den Unterhalt und die Erneuerung der durch die Dienstbarkeit beanspruchten (bebauten und nicht bebau- ten) Fläche alleine.

Zudem trägt der berechnigte Eigentümer die Kosten für die aufgrund der im Über- baurecht erstellten Bauten allenfalls notwendigen zusätzlichen Abdichtungen und Verstärkungen auf der dienstbarkeitsbelasteten Fläche.

Diese Dienstbarkeit dauert bis am 31.12.2098.“

II. Entschädigung

Für die Einräumung der Grunddienstbarkeit gemäss Ziff. I hievon hat die Dienstbar- keitsberechnigte der Dienstbarkeitsbelasteten anlässlich des Vollzuges dieses Dienstbarkeitsvertrages eine einmalige Entschädigung von CHF 20'000.00 (Franken zwanzigtausend) zu bezahlen, ohne Mitwirkung des Notariates und Grundbucham- tes Illnau sowie gegen separate Quittung.

Eine allenfalls daraus sich ergebende Grundstückgewinnsteuer hat die Dienstbar- keitsbelastete zu bezahlen.

III. Weitere Bestimmungen

1. Eintrag im Grundregister

Der Vollzug dieses Dienstbarkeitsvertrages hat innert 60 Tagen nach Eintritt sämtlicher Bedingungen gemäss Ziff. III.2 hiernach zu erfolgen.

Nach Ablauf dieses Zeitraumes ist die säumige Partei in Verzug.

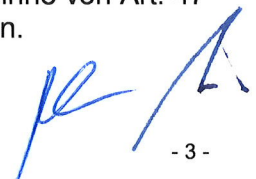
Bei Verzug einer Partei ist der säumigen Partei eine Nachfrist im Sinne von Art. 107 des Schweizerischen Obligationenrechts (OR) anzusetzen.

Die Eintragung hat den dazumal bestehenden beschränkten dinglichen Rechten und Vormerkungen im Range nachgehend zu erfolgen. Die Dienstbarkeitsbelastete verpflichtet sich jedoch, die dienstbarkeitsbelastete Fläche ab heute nur mit schriftlicher Zustimmung der Dienstbarkeitsberechtigten mit weiteren beschränkten dinglichen Rechten (Grundpfandrechte, Dienstbarkeiten, Grundlasten) und Vormerkungen zu belasten. Die Parteien sind von der Urkundsperson darauf aufmerksam gemacht worden, dass diese Vereinbarung nur obligatorisch zwischen den Parteien Wirkung entfaltet und für den Grundbuchverwalter unbeachtlich ist.

2. Bedingungen

Dieser Dienstbarkeitsvertrag wird unter den (kumulativen) Bedingungen abgeschlossen, dass

- ein rechtskräftiger Gestaltungsplan für das Grundstück Kataster IE7653 und die dienstbarkeitsbelastete Fläche gemäss nachstehend genanntem Baurechtsvertrag festgesetzt wird, welcher der Dienstbarkeitsbelasteten auf ihrem Grundstück den Bau eines Hochhauses mit einer baumassenzifferrelevanten Kubatur von 37'015 m³ oberirdisch umbauten Raumes ermöglicht;
- die notwendige Zustimmung aufgrund des u.a. bei den Grundstücken Kataster IE175 (Grundregister Blatt IE4460) und IE7653 im Grundregister angemerkten Quartierplanbannes gemäss § 150 PBG (dat. 14.01.2015, Beleg 8, EREID CH5884-0000-0030-71565) vorliegt;
- diesem Dienstbarkeitsvertrag seitens der Stadt Illnau-Effretikon durch das zuständige Organ rechtskräftig zugestimmt wird;
- eine rechtskräftige Baubewilligung für einen oberirdischen, eingeschossigen und überdachten Bushof auf dem Grundstück Kataster IE7653 und auf der dienstbarkeitsbelasteten Fläche gemäss nachstehend genanntem Baurechtsvertrag erteilt wird;
- der Dienstbarkeitsbelasteten eine rechtskräftige Baubewilligung für ein Hochhaus mit einer baumassenzifferrelevanten Kubatur von 37'015 m³ oberirdisch umbauten Raumes (auf weitere diesbezügliche Details an dieser Stelle wird verzichtet) auf dem dienstbarkeitsbelasteten Grundstück erteilt wird;
- die (übrigen) Bedingungen des heute öffentlich beurkundeten, der Dienstbarkeitsbelasteten vollumfänglich bekannten Baurechtsvertrages zwischen der Schweizerische Bundesbahnen SBB, besondere Rechtsformen, mit Sitz in Bern, UID CHE-102.909.703, als Grundeigentümer, und der Stadt Illnau-Effretikon, als Baurechtsberechtigter, vollständig eingetreten sind. Die Anmeldung dieses Baurechtsvertrages in das Grundregister hat unmittelbar vor dem vorliegenden Dienstbarkeitsvertrag, jedoch im Sinne von Art. 47 Abs. 4 der Grundbuchverordnung [GBV] für diese beiden Anmeldungen zu erfolgen. Die Anmeldung des vorliegenden Dienstbarkeitsvertrages in das Grundregister hat ebenfalls im Sinne von Art. 47 Abs. 4 GBV für diese beiden Anmeldungen zu erfolgen.



Sofern für den Eintritt einer Bedingung die Mitwirkung der anderen Partei erforderlich ist, hat diese auf erstmalige Aufforderung der anderen Partei die notwendigen Schritte einzuleiten.

Sofern eine Partei keine Kenntnis vom Eintritt einer Bedingung erhält, ist ihr dies durch die andere Partei durch eine empfangsbedürftige Mitteilung (z.B. durch einen eingeschriebenen Brief) anzuzeigen.

Sollten bis am 31. Dezember 2026 die Bedingungen gemäss Abs. 1 hievon nicht vollständig eingetreten sein, so hat jede Partei -bis zum Eintritt dieser Bedingungen- das Recht, jederzeit von diesem Dienstbarkeitsvertrag zurückzutreten. Der Rücktritt ist durch eine empfangsbedürftige Mitteilung (z.B. durch einen eingeschriebenen Brief) an die andere Partei zu erklären.

Im Falle eines solchen Rücktritts durch eine Partei fällt der vorliegende Dienstbarkeitsvertrag vollumfänglich und gegenseitig entschädigungslos dahin.

3. Situationspläne

Die beiden beigehefteten Situationspläne bilden integrierende Bestandteile dieses Dienstbarkeitsvertrages.

4. Kosten des Notariates und Grundbuchamtes Illnau

Die Gebühren und Auslagen des Notariates und Grundbuchamtes Illnau werden von den Parteien je hälftig bezahlt. Sie wissen, dass sie dafür von Gesetzes wegen solidarisch haften.

5. Bauprojekt / Vorbereitungsmaßnahmen

Als Grundlage dieses Dienstbarkeitsvertrages dient ein noch auszuarbeitendes Bauprojekt, welches von der Schweizerische Bundesbahnen SBB gemäss Art. 18m des Eisenbahngesetzes (EBG) bewilligt werden muss.

Die Dienstbarkeitsberechtigte ist ab sofort berechtigt, bezüglich der dienstbarkeitsbelasteten Fläche des Grundstückes Kataster IE7653 sämtliche Handlungen vorzunehmen, um eine rechtskräftige Baubewilligung für zonen- und baubauordnungskonforme Bauten auf der dienstbarkeitsbelasteten Fläche zu erhalten. Sie kann zur Erreichung dieses Ziels in Absprache mit der Dienstbarkeitsbelasteten auf der dienstbarkeitsbelastete Fläche Baugespanne aufstellen, Sondierungen und Probebohrungen vornehmen, Vermessungen durchführen lassen und überhaupt alles unternehmen, was für eine ordentliche Projektierung des Bauprojektes notwendig ist. Ebenso darf die Dienstbarkeitsberechtigte alle Verhandlungen mit den Behörden führen, die mit der Überbauung der dienstbarkeitsbelasteten Fläche im Zusammenhang stehen. Die Dienstbarkeitsbelastete hat die Dienstbarkeitsberechtigte in dieser Hinsicht zu unterstützen, soweit es hierzu der Hilfe des Grundeigentümers bedarf. Die Dienstbarkeitsbelastete hat insbesondere Baugesuche der Dienstbarkeitsberechtigten und allfällige Änderungseingaben dazu zu unterzeichnen.

6. Bestehende Bauten auf der dienstbarkeitsbelasteten Fläche

Bestehende Bauten inkl. Foundationen auf der dienstbarkeitsbelasteten Fläche des Grundstückes Kataster IE7653 sind nach der Eintragung der Dienstbarkeit gemäss Ziff. I.1 vorne im Grundregister auf erstes Verlangen der Dienstbarkeitsberechtigten innert 18 Monaten durch die Dienstbarkeitsbelastete und auf deren Kosten (inkl. allfällige abfallrechtliche Belastungen) zu entfernen und zu entsorgen.



7. Koordination der Bauten sowie Kosten für die Planung und Erstellung des Bushofes / Gestaltungsplan
Die Parteien haben den Bau des Bushofes untereinander zu koordinieren und verpflichten sich, diesbezüglich eine separate Vereinbarung untereinander abzuschliessen.
- Sämtliche Kosten für die Planung und Erstellung (Architektenhonorar, Baukosten, Gebühren etc.) des Bushofes sind durch die Dienstbarkeitsberechtigte zu tragen.
- Ebenso verpflichten sich die Parteien, gemeinsam die Festsetzung eines Gestaltungsplanes für das dienstbarkeitsbelastete Grundstück (inkl. dienstbarkeitsbelastete Fläche) voranzutreiben.
- Das Bauprojekt für den Bushof der Dienstbarkeitsberechtigten darf die Überbauung des dienstbarkeitsbelasteten Grundstückes auf der nicht dienstbarkeitsbelasteten Fläche nicht behindern. Sofern im Zeitpunkt der Rechtskraft des Bauprojektes für das Hochhaus der Dienstbarkeitsbelasteten mit dem Bau des Bushofes nicht begonnen wird, kann die Dienstbarkeitsbelastete ihr Projekt gleichwohl realisieren.
8. Erschliessung / Altlasten
Die Dienstbarkeitsbelastete übergibt der Dienstbarkeitsberechtigten das betroffene Land im heutigen Erschliessungszustand. Sollten bei der Überbauung auf dem Grundstück Kataster IE7653 wider Erwarten Mehrkosten für eine allfällige Sanierung von Altlasten entstehen, würden diese Mehrkosten von der Dienstbarkeitsbelasteten zur Bezahlung übernommen.
9. Schadenersatzansprüche / Versicherungen
Für Schadenersatzansprüche, die aus Erstellung, Bestand und Betrieb des Bushofes geltend gemacht werden, haftet für die Dauer des Überbaurechtes gemäss Ziff. I.1 vorne allein die Dienstbarkeitsberechtigte. Sofern die Dienstbarkeitsbelastete dafür belangt wird, hat diese in vollem Umfange ein Rückgriffsrecht auf die Dienstbarkeitsberechtigte. Die Dienstbarkeitsberechtigte verpflichtet sich, entsprechende Versicherungen abzuschliessen.
- Der Dienstbarkeitsbelasteten ist auf Verlangen eine Kopie der Versicherungspolice zuzustellen.
10. Öffentlich-rechtliche Abgaben
Sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben (wie Steuern, Grundeigentümerbeiträge, Erschliessungskosten [vgl. Ziff. III.8 vorne]) für die dienstbarkeitsbelastete Fläche und den darauf zu erstellenden Bushof gehen zulasten der Dienstbarkeitsberechtigten.
11. Rückbau
Bei Ablauf der Dienstbarkeit gemäss Ziff. I.1 vorne hat die Dienstbarkeitsberechtigte, ohne dannzumalige andere Vereinbarung zwischen den Parteien, den Bushof auf ihre Kosten vollständig zurückzubauen und keinen Anspruch auf eine Entschädigung durch die Dienstbarkeitsbelastete.



12. Weiterüberbindungspflicht

Die Parteien verpflichten sich, sämtliche obligatorischen Bestimmungen dieses Dienstbarkeitsvertrages (soweit sie noch aktuell sind) einem allfälligen Rechtsnachfolger im Eigentum zu überbinden, mit fortlaufender Weiterüberbindungspflicht und Schadenersatzpflicht im Unterlassungsfalle.

Illnau, 25. Januar 2021

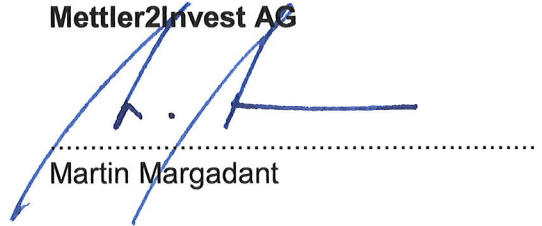
Die Parteien:

Stadt Illnau-Effretikon

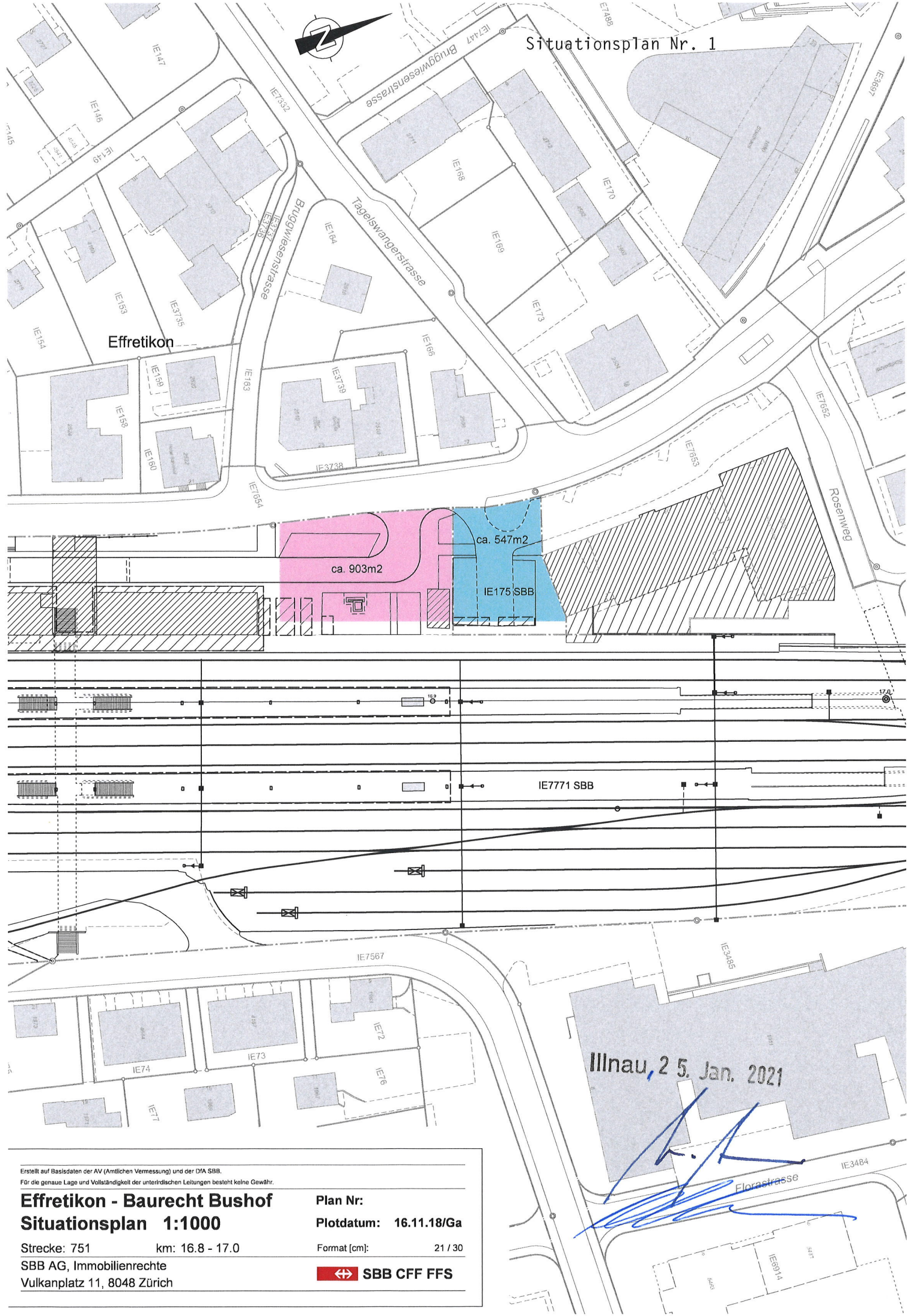


Petter Wettstein, Stadtschreiber

Mettler2Invest AG



Martin Margadant



Erstellt auf Basisdaten der AV (Amtlichen Vermessung) und der DFA SBB.
Für die genaue Lage und Vollständigkeit der unterirdischen Leitungen besteht keine Gewähr.

Effretikon - Baurecht Bushof Situationsplan 1:1000

Strecke: 751 km: 16.8 - 17.0

SBB AG, Immobilienrechte
Vulkanplatz 11, 8048 Zürich

Plan Nr:

Plotdatum: 16.11.18/Ga

Format [cm]: 21 / 30



Diese Urkunde mit den beiden angehefteten Situationsplänen enthält den mir mitgeteilten Parteiwillen. Sie ist von den in der Urkunde genannten erschienenen Personen gelesen bzw. eingesehen (Situationspläne), als richtig anerkannt und unterzeichnet worden.

Illnau, 25. Januar 2021, 09:42 Uhr



NOTARIAT ILLNAU

Markus Bütler, Notar