



20. Sitzung vom 26. September 2022, Geschäft Nr. 305 im Protokoll
des Gemeinderates

305 **28.03** **Einzelne Liegenschaften und Grundstücke**
Kat. Nr. 3297 / Erstellung Trainingshalle / Baurecht, Darlehens- und
Pfandvertrag / Genehmigung

Ausgangslage

Mit Beschluss Nr. 3 vom 21. März 2022 hatte die Gemeindeversammlung der Einräumung eines kostenlosen Baurechts auf Teil-Kat. Nr. 3297 zu Gunsten des Trägervereins Trainingshalle Schürwies sowie der Gewährung eines zinslosen Darlehens über Fr. 1 Mio. zu Gunsten des Vereins Trägervereins Trainingshalle Schürwies wird zugestimmt. Inzwischen hat der Gemeinderat mit Beschluss Nr. 278 vom 29. August 2022 die Baubewilligung erteilt.

Verträge

Inzwischen liegen die bereinigten Verträge zur Genehmigung vor. Diese sind vom Notariat Uster vorgeprüft worden.

Baurechtsvertrag

Die Gemeinde Egg räumt dem Verein „Trainingshalle Schürwies“ zulasten einer Fläche von x m² des Grundstückes Kat. Nr. 3297 mit diesem Baurechtsvertrag ein selbständiges und dauerndes Baurecht für die Dauer von 50 Jahren ein.

Der Baurechtsberechtigte hat das selbständige und dauernde Recht für die Erstellung, den Fortbestand und die Erneuerung einer Trainingshalle samt den dazugehörigen Nebenanlagen auf dem belasteten Grundstück.

Der Baurechtsberechtigte darf die Trainingshalle nur als solche nutzen bzw. von Dritten nutzen zu lassen. Eine dauerhafte anderweitige Nutzung der Baute ist ihm untersagt. Allfällige Nutzungs- bzw. Zweckänderungen sind von der Grundeigentümerin schriftlich zu genehmigen. Der Baurechtsberechtigte nimmt zur Kenntnis, dass eine dauerhafte Nutzungs- bzw. Zweckänderung ohne Zustimmung der Grundeigentümerin ein Grund zur Herbeiführung des vorzeitigen Heimfalls durch die Grundeigentümerin ist.

Die Übertragung des Baurechtes bedarf der Zustimmung der Grundeigentümerin, welche aber nur bei mangelnder Kreditwürdigkeit des Erwerbers oder aus anderen wichtigen Gründen verweigert werden darf, insbesondere, wenn der Erwerber nicht alle Rechte und Pflichten des Baurechtsvertrages übernehmen will.

Für diese Baurechtseinräumung sind keine Gegenleistung und auch kein Baurechtszins geschuldet.

Das gesetzliche Vorkaufsrecht der Grundeigentümerin gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB wird wie folgt abgeändert:

Bei Ausübung des Vorkaufsrechtes am selbständigen und dauernden Baurecht durch die Grundeigentümerin bestimmt sich der Kaufpreis wie folgt: Die Grundeigentümerin und der Baurechtsberechtigte bestimmen je einen Schätzer. Bestimmt eine der Parteien keinen Schätzer, ist der Schätzer vom



Gerichtspräsidenten des Bezirksgerichtes Uster zu bestimmen. Der Mittelwert dieser beiden Schätzungen abzüglich einem Abschlag von 10 % bildet den Kaufpreis.

Darlehensvertrag

Die Gemeinde Egg gewährt dem Verein Trainingshalle Schürwies ein Darlehen in der Höhe von Fr. 1 Mio. Das Darlehen ist nicht zu verzinsen.

Zur Sicherheit für Kapital und Kosten bestellt der Darlehensnehmer zugunsten der Darlehensgeberin mit separatem Pfandvertrag ein Grundpfandrecht als Register-Schuldbrief für Fr. 1 Mio. an 1. Pfandstelle am Baurechtsgrundstück.

Die Laufzeit des Darlehens richtet sich nach der Dauer des selbständigen und dauernden Baurechtes, welches für eine Dauer von maximal 50 Jahren vereinbart wird. Das Darlehen wird somit längstens bis am **.xx.2072 gewährt (Maximaldauer).

Für den Fall, dass die Darlehensgeberin den vorzeitigen Heimfall (Art. 779f-h ZGB) der Baute gemäss separatem Baurechtsvertrag oder das gesetzliche Vorkaufsrecht geltend macht, wird das gesamte dannzumal bestehende Restdarlehen mit der Geltendmachung des vorzeitigen Heimfalls bzw. der Ausübung des Vorkaufsrechtes (jeweiliger Zeitpunkt der Abgabe der schriftlichen Erklärung durch die Grundeigentümerin massgebend) umgehend zur Zahlung fällig und der Darlehensgeberin steht das Recht zu, das Restdarlehen vollumfänglich mit der allfällig geschuldeten Heimfallsentschädigung bzw. dem Kaufpreis zu verrechnen.

Das Darlehen ist mit jährlichen Amortisationszahlungen von Fr. 20'000 zurückzuzahlen, erstmals per 31.12.2023.

Pfandvertrag über die Errichtung eines Register-Schuldbriefes

Der Schuldner und Pfandeigentümer errichtet zugunsten der Gläubigerin einen Register-Schuldbrief für Fr. 1 Mio. Zur Sicherheit für Kapital und Kosten bestellt der Schuldner und Pfandeigentümer zugunsten der Gläubigerin ein Grundpfandrecht an 1. Pfandstelle am Teilgrundstück Kat. 3297.

Erwägungen

Die genauen Angaben des Teilgrundstücks Kat. 3297 müssen noch definiert werden. Je nach dem Zeitpunkt der Unterzeichnung der Verträge ändern sich noch gewisse Daten. Diese Angaben und die derzeit noch fehlenden genauen Bezeichnungen sind von untergeordneter Bedeutung und können vom Gemeindeschreiber bzw. dessen Stellvertreter in eigener Kompetenz ergänzt werden.

Der Gemeinderat beschliesst:

1. Der Baurechts-, Pfand- und Darlehensvertrag zwischen der Gemeinde Egg und dem Verein Trainingshalle Schürwies wird genehmigt.
2. Die Ergänzungen gemäss obenstehenden Erwägungen können vom Gemeindeschreiber bzw. dessen Stellvertreter in eigener Kompetenz vorgenommen werden.
3. Für die Unterzeichnung der Verträge auf dem Notariat Uster werden der Gemeindeschreiber bzw. dessen Stellvertreter (beide mit Generalvollmacht) ermächtigt.



4. Dieser Beschluss ist öffentlich.
5. Mitteilung an:
Präsidiales
- Notariat Uster, Zürichstrasse 1, 8610 Uster
- Gemeindeschreiber
- 28.03

tze

8132 Egg

Gemeinderat Egg

Der Präsident:

Tobias Bolliger

Der Schreiber:

Tobias Zerobin

Versand: 29. SEP. 2022