



**ENTWURF
VOM
13.03.2023**

Tagebuch/Beleg Nr.: _____
Eingang: _____
Zeit: _____
Unterbelege: _____
Rechnung Nr.: _____

Personaldienstbarkeitsvertrag

Baurecht

zulasten **Grundstück Nr. 1264**, Kirchweg 6,7 und 9, 9450 Lüchingen SG

zugunsten **Primarschulgemeinde Lüchingen**, mit Sitz in Altstätten SG, öffentlich-rechtliche Körperschaft, Schulweg 21, 9450 Lüchingen SG

Die Eigentümerin des **Grundstücks Nr. 1264**, derzeit

Katholische Kirchgemeinde Lüchingen, EGBPID CH294577050390, mit Sitz in Altstätten SG, öffentlich-rechtliche Körperschaft, Hügelstrasse 14, 9450 Lüchingen, EREID CH36783171671 vertreten durch den Kirchenverwaltungsrat und dieser durch Göldi Lars, geboren 29.11.1994, männlich, von Altstätten SG, Rüthi SG, Hügelstrasse 14, 9450 Lüchingen SG, Präsident und Haltinner Marianne Judith, geboren 10.03.1968, weiblich, von Altstätten SG und Eichberg SG, Oberlehnstrasse 1, 9450 Lüchingen SG, Aktuarin

in diesem Vertrag Eigentümerin genannt

duldet gegenüber der

Primarschulgemeinde Lüchingen, EGBPID CH950645770340, mit Sitz in Altstätten, öffentl.-rechtl. Körperschaft, Schulweg 21, 9450 Lüchingen, EREID CH36782673374 vertreten durch den Schulrat und dieser durch Girardi Mattia, geboren 29.03.1966, männlich, von Gams SG, Wanne-Locherstrasse 47, 9450 Lüchingen SG, Schulratspräsident und Keel Denise, geboren 27.03.1989, weiblich, von Rebstein SG, Lachenstrasse 9, 9462 Montlingen SG, Schulsekretärin

in diesem Vertrag Bauberechtigte genannt

auf dem Grundstück Nr. 1264, Grundbuch Altstätten, das folgende selbständige und dauernde Baurecht im Sinne von Art. 675 und 779 ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs (SR 210; abgekürzt ZGB):

A. Einleitung

Die Einräumung dieses Baurechts ermöglicht der Bauberechtigten, auf der baurechtsbelasteten Fläche Schulbauten und diesen dienenden Bauwerke zu erstellen und in ihrem Eigentum zu halten. Die geplanten Bauten und Anlagen werden von der Bauberechtigten zu einem späteren Zeitpunkt im Detail projektiert und realisiert. Die Nutzungsmöglichkeiten, welche das öffentliche Recht in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) bietet, dürfen von der Bauberechtigten vollumfänglich ausgeschöpft werden.

B. Beschreibung des belasteten Grundstücks**Grundbuch Gemeinde Altstätten****Liegenschaft Nr. 1264, E-GRID CH807703084575**

Plan Nr. 60, Underlüchingen

8'479 m², Strasse/Weg (505 m²), Gartenanlage (3'220 m²), Acker/Wiese/Weide (2'048 m²), übrige befestigte Fläche (1'834 m²), Gebäude (872 m²)

Gebäude Vers.-Nr. 4763, Kirchweg 6, 9450 Lüchingen (236 m²)

Gebäude Vers.-Nr. 4449, Kirchweg 7, 9450 Lüchingen (141 m²)

Gebäude Vers.-Nr. 4448, Kirchweg 9, 9450 Lüchingen (483 m²)

Gebäude Vers.-Nr. 4664 (12 m²)

Mutations-Nr. LS003824, 30.11.2020 Beleg 1009

Erwerbstitel

Grenzbereinigung 02.12.1971 Beleg 64/140

Abtretung 24.05.1973 Beleg 67/107

Tausch 05.07.2000 Beleg 141/48

Anmerkungen

Keine

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Recht: Näherpflanzrecht

zulasten Grundstück Nr. 6342, EGRID CH794577530367

05.07.2000 Beleg 662, ID 48/39, EREID CH3678843371

Last: Fuss- und Fahrwegrecht

zugunsten Grundstück Nr. 1284, EGRID CH807703864535

17.11.2003 Beleg 1354, ID 52/32, EREID CH3678878884

Last: Fuss- und Fahrwegrecht

zugunsten Grundstück Nr. 6317, EGRID CH407703344536

11.09.2009 Beleg 823, ID 60/32, EREID CH3678966074

Grundpfandrechte

Keine

C. Dingliche Bestimmungen

1. Verselbständigungsabrede

Die Parteien vereinbaren die Verselbständigung und Aufnahme des Baurechts als Grundstück im Grundbuch Altstätten unter der Nr. D300xx.

2. Inhalt und Zweck

Die Bauberechtigte hat das Recht, im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen sowie allfälliger behördlicher Ausnahmegewilligungen auf einer Teilfläche von xxxx m² auf dem baurechtsbelasteten Grundstück Bauten und Anlagen für Bildungszwecke mit samt notwendigen Infrastrukturen zu erstellen, zu nutzen, zu betreiben und als Eigentum beizubehalten.

Die Bauberechtigte darf während der Dauer des Baurechts erstellte Bauwerke ganz oder teilweise abbrechen sowie bis 5 Jahre vor Ablauf des Baurechts neue Bauwerke erstellen.

Der nicht überbaute Teil der baurechtsbelasteten Fläche darf von der Bauberechtigten im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen nach ihrem Belieben genutzt werden.

3. Zweckänderung

Das Baurecht wird für den Bau und den Betrieb von Bauten und Anlagen für Bildungszwecke eingeräumt. Eine Zweckänderung bedarf der Zustimmung der Eigentümerin.

4. Umfang

Die mit dem Baurecht belastete Fläche des Grundstücks Nr. 1264 im Ausmass von ca. 2'800 m² ist im Mutationsplan Nr. xxxx vom xx.xx.xxxx als Baurechtsgrundstück Nr. D 300xx dargestellt.

5. Dauer

Das Baurecht wird auf die Dauer von 100 Jahren ab Datum des Grundbucheintrags eingeräumt.

6. Übertragbarkeit

Das Baurecht ist übertragbar, wenn dies das kantonale Recht für Schulen so vorsieht, jedoch nicht vererblich.

D. Realobligatorische Bestimmungen

1. Baurechtszins

Die Bauberechtigte hat der Eigentümerin während der Dauer des Baurechts, d.h. ab Datum der Grundbucheintragung bis zum Ablauf der Baurechtsdauer, einen Baurechtszins zu bezahlen. Die Zahlung erfolgt jährlich und nachschüssig per 30.11.

a. Berechnung des Baurechtsbetrags

Der Baurechtszins pro Jahr berechnet sich aus dem Landwert des nicht überbauten Grundstücks von Fr. 350.00/m², multipliziert mit dem Zinssatz. Der Zinssatz entspricht dem um 0.50% erhöhten hypothekarischen Referenzzinssatz gemäss Bundesamt für Wohnungswesen, jedoch mindestens 2% und höchstens 4%.

Der Baurechtszins wird wie folgt berechnet:

Baurechtszins pro Jahr = Landwert des nicht überbauten Grundstücks x Zinssatz

Zinssatz = hypothekarischer Referenzzinssatz + 0.5%,
jedoch mindestens 2% und höchstens 4%

Mit den aktuellen Werten am xx.xx.xxxx ergibt dies folgenden Baurechtszins pro Jahr:

Landwert = 2'800 m² à CHF350= Fr. 980'000.--

Zinssatz = 1.25% (Referenzzinssatz) + 0.5% = 1.75%; es gilt der Mindestzinssatz von 2%

Baurechtszins pro Jahr = Fr. 980'000.-- x 2% = Fr. 19'600.--

b. Anpassung des Baurechtszinses

Jede Partei kann in zeitlichen Abständen von 15 Jahren eine Neuschätzung und Anpassung des Landwertes des nicht überbauten Grundstücks verlangen, erstmals am TT.MM.JJJJ [15 Jahre nach Vertragsunterzeichnung dieses Vertrags].

Der Baurechtszins wird jährlich dem hypothekarischen Referenzzinssatz (Basis 1.25 %) angepasst. Massgebend für das ganze Jahr ist jeweils der am 31. Dezember gültige hypothekarische Referenzzinssatz.

Der Landwert von Fr. 250.00/m² darf nie unterschritten werden, auch nicht bei Neuschätzung und Anpassung des Landwertes des nicht überbauten Grundstückes.

c. Sicherung des Baurechtszinses und gewillkürter Verzugszins

Auf die Sicherung des Baurechtszinses wird verzichtet. Die Parteien vereinbaren, dass auf sämtliche Forderungen aus diesem Vertrag (insb. Baurechtszins) im Verzugsfall Verzugszinsen zu 5 % p.a. zu leisten sind.

Diese Vereinbarung betreffend Baurechtszins (Ziff. 1 a. bis c.) ist im Grundbuch vorzumerken.

2. Unterhalt

Die Bauberechtigte verpflichtet sich, die Bauwerke sowie die nicht überbaute Fläche zu unterhalten, dass sie stets in gutem Zustand befinden.

Diese Vereinbarung ist im Grundbuch vorzumerken.

3. Vorkaufsrecht

Nach Art. 682 Abs. 2 ZGB besteht für die Eigentümerin am Baurecht und für die Bauberechtigte an der baurechtsbelasteten Bodenfläche ein gesetzliches Vorkaufsrecht.

Das Vorkaufsrecht kann durch die Bauberechtigte nicht ausgeübt werden, wenn die baurechtsbelastete Fläche an öffentlich-rechtliche Körperschaften oder Anstalten des katholischen Konfessionsteils des Kantons St. Gallen (insbesondere Katholische Kirchgemeinden) oder an Einrichtungen der römisch-katholischen Kirche mit eigener Rechtspersönlichkeit übertragen wird.

Das Vorkaufsrecht kann durch die Eigentümerin nicht ausgeübt werden im Falle der Übertragung des Baurechts an öffentlich-rechtliche Körperschaften oder Anstalten. Das Vorkaufsrecht kann durch die Eigentümerin auch nicht ausgeübt werden, wenn das Baurecht an öffentlich-rechtliche oder privatrechtliche Rechtsträger, welche Bildungszwecke verfolgen, übertragen wird.

Diese Vereinbarung ist im Grundbuch vorzumerken.

4. Heimfallentschädigung

Nach Ablauf der Baurechtsdauer fallen die Bauwerke der Eigentümerin heim und werden zu Bestandteilen der Liegenschaft Nr. 1264 (Art. 779c ZGB). Für die heimfallenden Bauwerke bezahlt die Eigentümerin der Bauberechtigten eine Entschädigung in Höhe des dannzumaligen Zeitwerts der Gebäude aufgrund der amtlichen Schätzung im Zeitpunkt des Heimfalls, welche jedoch nicht älter als fünf Jahre sein darf.

Sollte die Schule nach der Baurechtsdauer die Bauwerke nicht mehr benötigen, wird der Bauberechtigte die Bauwerke entfernen und stellt den ursprünglichen Zustand der Liegenschaft wieder her.

Diese Vereinbarung ist im Grundbuch vorzumerken

E. Grundbucheintrag

Die Parteien vereinbaren, das Folgende in das Grundbuch Altstätten eintragen zu lassen:

Dienstbarkeit auf Grundstück Nr. 1264

Last Selbständiges und dauerndes Recht, Baurecht für Schulbauten an xxxx m² auf 100 Jahre, zugunsten Primarschulgemeinde Lüchingen, mit Sitz in Altstätten SG

Aufnahme des Baurechts als Grundstück Nr. D300xx

Vormerkungen auf Grundstück Nr. 1264

Vereinbarung Baurechtszins zu Dienstbarkeit ID ...

Vereinbarung Unterhalt zu Dienstbarkeit ID ...

Vereinbarung Abänderung Vorkaufsrecht zu Dienstbarkeit ID ...

Vereinbarung Heimfallentschädigung zu Dienstbarkeit ID ...

Vormerkungen auf Grundstück Nr. D300xx

Vereinbarung Baurechtszins

Vereinbarung Unterhalt

Vereinbarung Abänderung Vorkaufsrecht

Vereinbarung Heimfallentschädigung

F. Obligatorische Bestimmungen ohne Eintrag im Grundbuch

5. Der Besitzesantritt mit Übergang von Nutzen, Lasten und Gefahr für die Bauberechtigte erfolgt mit der Grundbucheintragung.
6. Die Bauberechtigte verpflichtet sich, für die Baurechtsdienstbarkeit gleichzeitig mit deren Eintragung im Grundbuch beim Grundbuchamt die Grundstücksaufnahme anzumelden.
7. Der vorzeitige Heimfall richtet nach Art. 779f und 779g ZGB.
8. Über eine allfällige Verlängerung des Baurechts nach Art. 779I Abs. 2 ZGB haben die Eigentümerin und die Bauberechtigte spätestens fünf Jahre vor Ablauf des Baurechts in

Verhandlung zu treten.

9. Die mit diesem Baurechtsvertrag und der Grundstückaufnahme zusammenhängenden amtlichen Kosten, die Gebühren des Grundbuchamtes für die Beurkundung und die Eintragung der Baurechtsdienbarkeit und der Vormerkungen bezahlt die Bauberechtigte.
10. Die Vermessungs- und Vermarkungskosten des Geometers trägt die Bauberechtigte.
11. Dieses Rechtsgeschäft ist gemäss Art. 244 Abs. 1 lit. a Steuergesetz von der Handänderungssteuer befreit, weil dieser Vertrag unmittelbar öffentlichen Zwecken dient (Neubau Schulhaus).
12. Wert und Ertrag des Landes sind vom jeweiligen Eigentümer, jener des Baurechts vom jeweiligen Bauberechtigten zu versteuern.
13. Sämtliche öffentliche Abgaben und allfällige Erschliessungskosten im Zusammenhang mit der Erstellung von Bauten, wie z.B. Grundeigentümerbeiträge an Kanalisation und Wasser, Anschlussgebühren, Gebäudeversicherungsprämien, usw. sowie die Erschliessungskosten gehen zulasten der Bauberechtigten.
14. Die Bauberechtigte übernimmt die baurechtsbelastete Fläche im heutigen Zustand. Die Vertragsparteien sind von der Urkundsperson auf die Art. 192 bis 196 des Schweizerischen Obligationenrechts (SR 220; abgekürzt OR) über die Rechtsgewährleistung sowie die Art. 197 ff. und 219 OR über die Sachgewährleistung (Mängelhaftung) aufmerksam gemacht worden.
15. Jegliche Sachgewährleistung der Eigentümerin wird im gesetzlich zulässigen Rahmen wegbedungen. Dies beinhaltet insbesondere den Ausschluss der Haftung für die Beschaffenheit des Bodens (inkl. Abfallbelastungen) und die Überbaubarkeit nach dem öffentlichen Recht oder dem privaten Nachbarrecht.

Die Parteien sind von der Urkundsperson über die Bedeutung dieser Freizeichnungsklausel orientiert worden; insbesondere darüber, dass diese Vereinbarungen ungültig sind, wenn die Eigentümerin der Bauberechtigten die Gewährsmängel absichtlich bzw. arglistig oder grobfahrlässig verschwiegen hat (Art. 199 und 100 Abs. 1 OR).

Den Parteien ist die Bedeutung dieser Bestimmung bekannt.

16. Die Eigentümerin sichert zu, dass keine Rechte von Drittpersonen an der baurechtsbelasteten Fläche mehr bestehen, welche einer Überbauung entstehen könnten. Dies gilt namentlich für folgende Rechte:
 - Quani Tosuni, Kirchweg 2, 9450 Lüchingen: Nutzungsrechte im Umfang von 2m² gemäss Vertrag vom 6. März 2016, bez. «Pachtvertrag landwirtschaftliche Grundstücke»
 - Marie Zimmermann/Hermann Zimmermann und Rechtsnachfolger (Restaurant Rebstock): Nutzungsrechte, insb. gemäss Vertrag vom 14. Juli 1972 und vom 2. Oktober 1982
 - Durchleitungsrechte zu Gunsten Grundstück Nr. 6317

Sollten Drittpersonen Rechte an der baurechtsbelasteten Fläche geltend machen, welche die Überbauung behindern, kann die Bauberechtigte von der Eigentümerin die Vornahme sämtlicher notwendiger Handlungen und insb. die Abgabe von Willenserklärungen verlangen, um die Berechtigungen Dritter zum Erlöschen bringen. Die Eigentümerin trägt die hierbei anfallenden Kosten und hält die Bauberechtigte vollumfänglich schadlos.

17. Mit der Unterzeichnung des vorliegenden Baurechtsvertrags wird die Bauberechtigte ermächtigt, sämtliche für die Realisierung der geplanten Überbauung der baurechtsbelasteten Fläche erforderlichen Verfahren einzuleiten und sämtliche dafür nötigen Vorkehrungen zu treffen. Die Eigentümerin verpflichtet sich, nach der Unterzeichnung und Genehmigung dieses Vertrags unentgeltlich sämtliche für die Planung und Erstellung des Neubauprojekts erforderlichen Zustimmungen zu erteilen.
18. Die Bauberechtigte erklärt, sämtliche Bauwerke bautechnisch und funktional unabhängig von Bauwerken, die nicht Gegenstand dieses Vertrages sind, zu erstellen, sodass diese baulich und funktional eigenständig sind.

19. Die Bauberechtigte haftet für alle Schäden, für die der Grund- oder Werkeigentümer einzustehen hat. Sie ist verpflichtet, sich gegen diese Risiken angemessen zu versichern. Sollte die Eigentümerin für Schäden, die durch den Bestand oder die Benutzung der Gebäude entstehen, in Anspruch genommen werden, so hat ihr die Bauberechtigte hierfür vollen Regress zu leisten.
20. Die Parteien haben Kenntnis von den mittelbaren und unmittelbaren gesetzlichen Grundpfandrechten. Die Parteien bestätigen, dass sie durch die Urkundsperson umfassend über die Tragweite der gesetzlichen Pfandrechte orientiert worden sind und dass sie einen Auszug aus den einschlägigen Gesetzesbestimmungen für die gesetzliche Grundpfandrechte erhalten haben.
21. Die Parteien haben Kenntnis davon, dass nicht alle öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen aus dem Grundbuch hervor gehen. Ob für das Baugrundstück solche bestehen, ist insbesondere aus den entsprechenden Plänen, Verordnungen oder Verfügungen ersichtlich (wie z.B. Zonen-, Überbauungs- und Gestaltungspläne, Strassenplan, Schutzverordnungen, usw.).
22. Die Beibringung der Wahlprotokolle der Zeichnungsberechtigten und der Nachweis der Zeichnungsberechtigungen bleibt der Grundbucheintragung ausdrücklich **vorbehalten**.
23. Die Genehmigung dieses Rechtsgeschäftes durch die Kirchbürgerversammlung der Katholischen Kirchgemeinde Lüchingen bleibt der Grundbucheintragung **vorbehalten**.
24. Die Genehmigung dieses Rechtsgeschäftes durch den Administrationsrat des Katholischen Konfessionsteils des Kantons St.Gallen sowie durch den Bischof bleibt der Grundbucheintragung **vorbehalten**.
25. Die Genehmigung dieses Rechtsgeschäftes durch die Schulbürgerversammlung Lüchingen bleibt der Grundbucheintragung ausdrücklich **vorbehalten**.
26. Die rechtskräftige Baubewilligung der Primarschulgemeinde Lüchingen für den Neubau des Schulungsgebäudes bleibt der Grundbucheintragung ausdrücklich **vorbehalten**.
27. Die rechtskräftige Baubewilligung der Katholischen Kirchgemeinde Lüchingen für den Neubau des Pfarreiheimes ausserhalb der baurechtsbelasteten Fläche bleibt der Grundbucheintragung ausdrücklich **vorbehalten**.
28. Die Bezugsbereitschaft eines neuen Pfarreiheimes im Eigentum der katholischen Kirchgemeinde Lüchingen ausserhalb der baurechtsbelasteten Fläche durch die katholische Kirchgemeinde Lüchingen bleibt der Grundbucheintragung ausdrücklich **vorbehalten**.
29. Die Grundbucheintragung hat innert 30 Tagen nach Eintritt sämtlicher Vorbehalte zu erfolgen. Nach Ablauf dieses Termins ist die säumige Vertragspartei in Verzug und es ist ihr eine angemessene Frist zur nachträglichen Vertragserfüllung gemäss Art. 107 OR anzusetzen. Treten sämtliche Vorbehalte nicht spätestens bis zum 1. Januar 2032 ein, so haben beide Parteien das Recht, einseitig und entschädigungslos von diesem Baurechtsvertrag zurückzutreten. Die bisherigen Kosten für die öffentliche Beurkundung und die weiteren grundbuchamtlichen Kosten sowie die Geometerkosten trägt jene Partei, welche den Nichteintritt der Vorbehalte zu vertreten hat; hat keine Partei den Nichteintritt der Vorbehalte zu vertreten, trägt die Bauberechtigte die Kosten.

30. Die Bauberechtigte hat der Eigentümerin (insb. ihrer Organe, Vereinigungen, Beauftragten und Angestellten), den Besuchern ihrer Gottesdienste oder Veranstaltungen, den Besuchern des Friedhofs und den Mietern von Räumlichkeiten im Pfarreiheim auf der baurechtsbelasteten Fläche an Wochenenden mindestens 10 Parkplätze für Personenkraftwagen unentgeltlich oder maximal gegen moderate, das Marktübliche nicht übersteigende Benutzungsgebühren zur Verfügung zu stellen. An sämtlichen anderen Tagen dürfen die Eigentümerin (insb. ihre Organe, Vereinigungen, Beauftragten und Angestellten), die Besucher ihrer Gottesdienste oder Veranstaltungen, die Besucher des Friedhofs und die Mieter von Räumlichkeiten im Pfarreiheim die auf der baurechtsbelasteten Fläche zur Verfügung stehenden Parkplätze unentgeltlich oder maximal gegen moderate, das Marktübliche nicht übersteigende Benutzungsgebühren nutzen, sofern diese nicht von den Lehrpersonen der Schule oder Besuchern ihrer Veranstaltungen genutzt werden.
Die Parteien verpflichten sich gegenseitig, innerhalb von sechs Monaten nach Eintragung dieses Dienstbarkeitsvertrages (Baurecht) einen entsprechenden Dienstbarkeitsvertrag abzuschliessen.
31. Die Parteien verpflichten sich, die obligatorischen Bestimmungen dieses Vertrages allfälligen Rechtsnachfolgern zu überbinden und denselben die gleiche Verpflichtung zur Weiterüberbindung aufzuerlegen.
32. Dieser Vertrag wird in einem Original ausgefertigt. Die Vertragsparteien erhalten je eine Kopie mit Eintragungsbescheinigung des Grundbuchamtes.

9450 Altstätten,

9450 Altstätten,

Die belastete Eigentümerin:
Katholische Kirchgemeinde Lüchingen

Die Bauberechtigte:
Primarschulgemeinde Lüchingen

Lars Göldi, Präsident

Mattia Girardi, Schulratspräsident

Marianne Judith Haltinner, Aktuarin

Denise Keel, Schulsekretärin

Öffentliche Beurkundung

Die Vertragsparteien haben diesen Personaldienstbarkeitsvertrag mit den Vereinbarungen betreffend Baurechtszins, Unterhalt und Heimfallentschädigung, samt Mutationsplan Nr. xxx gelesen, den Inhalt genehmigt sowie diese Urkunde samt Mutationsplan unterzeichnet. Sie enthalten den mitgeteilten Parteiwillen.

9450 Altstätten SG, Uhr

Grundbuchverwalterin

Fabienne Niederer