

Personaldienstbarkeitsvertrag

Baurecht

zulasten Grundbuch Blatt 1995, Kataster 7446, Areal Bandwies Rüti ZH

zugunsten UBS Investment Foundation 4, Sitz in Zürich ZH,
UID-Nr. CHE-109.418.754
c/o UBS AG, Bahnhofstrasse 45, 8001 Zürich

Die Eigentümerin des Grundstücks Kataster 7446, derzeit

Die **Gemeinde Rüti** (CHE-114.878.179), mit Sitz in Rüti ZH öffentl.-rechtl. Körperschaft, Breitenhofstrasse 30, 8630 Rüti ZH, heute gemäss Protokollauszug des Gemeinderates Rüti ZH vom 03. Dezember 2024 vertreten durch:

Herr Sven Hegi, geb. 16.02.1976, Bürgerort: Rapperswil-Jona SG, Wellenstrasse 7, 8645 Jona, Leiter Abteilung Bau,

in diesem Vertrag **Eigentümerin** genannt

räumt der

UBS Investment Foundation 4, mit Sitz in Zürich ZH, UID CHE-109.418.754, c/o UBS AG, Bahnhofstrasse 45, 8001 Zürich, heute mit schriftlicher Vollmacht vertreten durch:

Herr Murat Saydam, geb. 27.06.1983, Bürgerort: Basel BS, wohnhaft in 8047 Zürich ZH
Herr Reto Kunz, geb. 26.09.1974, Bürgerort: Brittnau AG, wohnhaft in 8810 Horgen ZH

in diesem Vertrag **Berechtigte** 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:

Grundbuchamtskreis: Wald

Gemeinde Rüti

Grundbuch Blatt 1995, Liegenschaft, Kataster 7446, EGRID CH295977740684, Bandwis

Angaben der amtlichen Vermessung:

Kataster 7446, EGRID CH295977740684, Bandwis, Plan 7
7627 m², mit folgender Aufteilung:

Gebäude:

-Gebäude Wohnen, Nr. 11801799, Alpenstrasse 23 122 m²

Bodenbedeckungsarten:

-Gebäude:	122 m ²
-Strasse, Weg:	146 m ²
-Trottoir:	31 m ²
-Wasserbecken:	20 m ²
-befestigte Fläche:	874 m ²
-Acker, Wiese, Weide:	5980 m ²
-Gartenanlage:	454 m ²

Anmerkung

öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung

Minderwertsrevers

dat. 15.04.1953, Beleg 119, EREID CH7212-0000-0021-15651

Vormerkungen, Grundlasten und Grundpfandrechte

Keine Eintragungen

Dienstbarkeiten

- Last / Grunddienstbarkeit
Grenz- und Näherbaurecht
dat. 27.03.1995, Beleg 149, EREID CH7212-0000-0026-51353
- Recht / Last / Grunddienstbarkeit
Gegenseitiges Näherbaurecht
dat. 03.04.2023, Beleg 142, EREID CH7212-0000-0036-35558

1. Verselbständigungsabrede

Die Parteien vereinbaren die Verselbständigung und Aufnahme des Baurechts als Grundstück im Grundbuch der Gemeinde Rüti unter Grundbuch Blatt 51389 mit der Berechtigten als Eigentümerin.

2. Inhalt

Die Berechtigte hat das Recht, im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen, allfälligen Überbauungs- oder Gestaltungsplänen sowie allfälliger behördlicher Ausnahmegewilligungen auf dem baurechtsbelasteten Grundstück Bauten und Anlagen zu erstellen und als Eigentum beizubehalten. Die Berechtigte darf während der Dauer des Baurechts erstellte Gebäude ganz oder teilweise abbrechen.

Die Berechtigte ist befugt, An-, Um- oder Erweiterungsbauten sowie eine allfällige Neuerstellung vorzunehmen.

Der nicht überbaute Teil des baurechtsbelasteten Grundstücks darf von der Berechtigten im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen nach seinem Belieben genutzt werden.

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

Obligatorische Bestimmung

Die Berechtigte verpflichtet sich, einen Gastronomiebetrieb (insbesondere Bewirtung von Gästen, auch bspw. in Form einer Bäckerei mit Café oder Take-Away mit Sitzgelegenheit) mit Ausrichtung auf den Quartierplatz durch Dritte zu marktüblichen Konditionen zu betreiben. Sollte die Berechtigte innert einer Frist von 18 Monaten ab Bezugsdatum keinen geeigneten und solventen Mieter finden, so verpflichten sich beide Parteien, gemeinsam nach einer einvernehmlichen Lösung zu suchen.

3. Umfang

Das Baurecht umfasst unter Vorbehalt der eingetragenen Rechte die ganze Fläche des Grundstücks Kataster 7446 (7'627 m²).

Die Berechtigte hat Kenntnis vom Strassenprojekt "Alpenstrasse" gemäss Gemeinderatsbeschluss vom 29. Januar 2019, welches u.a. die Abtretung von 15 m² Land vom baurechtsbelasteten Grundstück Kataster 7446 vorsieht. Diese Abparzellierung erfolgt unentgeltlich aber nicht schenkungsweise und wurde im Rahmen der Festsetzung des Baurechtszinses bereits berücksichtigt. Die Parteien verpflichten sich gegenseitig zur Vornahme sämtlicher erforderlichen Handlungen und zur Abgabe sämtlicher notwendigen Zustimmungen im Zusammenhang mit dieser Abparzellierung.

4. Dauer

Das Baurecht wird auf die Dauer von 99 Jahren ab Eintragung des Baurechts im Grundbuch eingeräumt.

5. Eintragung Baurecht im Grundbuch, Besitzesantritt

Die Eintragung des Baurechts im Grundbuch erfolgt innert 10 Tagen nach Eintritt der Rechtskraft des Gestaltungsplanes *Bandwies Süd* und nach rechtskräftiger Genehmigung des vorliegenden Vertrags durch die Gemeindeversammlung/ Urnenabstimmung der Gemeinde Rüti ZH.

Im Zeitpunkt der Eintragung des Baurechts im Grundbuch beginnt die Pflicht zur Bezahlung des Mindest-Baurechtszinses.

Der Besitzesantritt des Baurechts mit Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahr für die Berechtigte erfolgt am Tage der Eintragung des Baurechts im Grundbuch.

6. Übertragbarkeit

Das Baurecht ist übertragbar und vererblich.

7. Gegenleistung

Die Einräumung des Baurechts erfolgt unentgeltlich.

8. Baurechtszins

a) Mindest-Baurechtszins

Die Berechtigte hat während der ganzen Dauer des Baurechts –erstmalig ab dem Zeitpunkt der Eintragung des Baurechts im Grundbuch– einen Mindest-Baurechtszins wie folgt zu bezahlen:

- **Halber** Mindest-Baurechtszins ab Eintragung des Baurechts im Grundbuch, (Tagebucheintrag) bis und mit Fertigstellung der Überbauung (d.h. bei Vorliegen der Bezugsbewilligungen),
- **Ganzer** Mindest-Baurechtszins ab Fertigstellung der Überbauung (d.h. ab dem nächstfolgenden Werktag im Zeitpunkt des Vorliegens der Bezugsbewilligungen).

Der Mindest-Baurechtszins kann während der ganzen Dauer des Baurechts nicht unterschritten werden. Die Höhe der ersten Zahlung des halben und ganzen Mindest-Baurechtszins wird pro rata temporis ermittelt.

Im Zeitpunkt der Unterzeichnung des vorliegenden Vertrags steht die Höhe des Mindest-Baurechtszinses noch nicht definitiv fest. Die Höhe des Mindest-Baurechtszinses ist abhängig davon, mit welcher Ausnützungsziffer auf dem baurechtsbelasteten Grundstück Bauten und Anlagen gestützt auf den Gestaltungsplan *Bandwies Süd* erstellt werden können und basiert auf folgenden Werten:

Ausnützungsziffer	Mindest-Baurechtszins
1.9	409'600.00 CHF/a
1.85	401'600.00 CHF/a
1.8	393'900.00 CHF/a

Die Parteien gehen im Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung davon aus, dass der Gestaltungsplan *Bandwies Süd* mit einer Ausnützungsziffer von 1.85 festgesetzt und genehmigt wird. Sollte eine Ausnützungsziffer von 1.9 oder 1.8 festgesetzt und genehmigt werden, richtet sich der Mindest-Baurechtszins nach den oben stehenden Beträgen. Sollte wider Erwarten eine andere Ausnützungsziffer als 1.8, 1.85 oder 1.9 Grundlage der Überbauung bilden, schliessen die Parteien im Anschluss an die Rechtskraft des Gestaltungsplans *Bandwies Süd* einen Nachtrag zu diesem Vertrag ab.

b) Verzögerungen im Baubewilligungsverfahren durch Rechtsmittelverfahren

Die Parteien sind sich bewusst, dass das Risiko zeitlicher Verzögerungen durch Rechtsmittelverfahren gegen die Baueingabe der Berechtigten nicht ausgeschlossen werden kann. Im Hinblick auf die Verpflichtung der Berechtigten gemäss Ziffer 8 a) hiavor dieses Vertrages, ab dem Zeitpunkt der Eintragung des Baurechts im Grundbuch, einen halben Baurechts-Mindestzins zu bezahlen, vereinbaren die Parteien was folgt:

- Im Falle allfälliger Rechtsmittelverfahren gegen die Baueingabe der Berechtigten besteht die vorgenannte Verpflichtung der Berechtigten bis zur rechtskräftigen Erledigung **sämtlicher** Rechtsmittelverfahren vor dem *Baurekursgericht des Kantons Zürich* (1. kantonale Instanz) weiter. D.h. können **sämtliche** Rechtsmittelverfahren gegen die Baueingabe der Berechtigten vor dem Baurekursgericht des Kantons Zürich rechtskräftig erledigt werden, dauert die Baurechtszinsfortzahlungspflicht der Berechtigten ungehindert fort.
- Können nicht sämtliche Rechtsmittelverfahren gegen die Baueingabe der Berechtigten vor Baurekursgericht des Kantons Zürich rechtskräftig erledigt werden und wird mindestens ein Verfahren in den höheren Instanzen, d.h. vor dem *Verwaltungsgericht des Kantons Zürich* (2. kantonale Instanz) bzw. vor dem *Bundesgericht* (oberste Instanz), anhängig gemacht, so wird die vorgenannte Verpflichtung der Berechtigten ab dem Zeitpunkt der Anhängigkeit der Beschwerde vor dem Verwaltungsgericht des Kantons Zürich bis zum Zeitpunkt der Rechtskraft der Baubewilligung einstweilig ausgesetzt.

c) Anpassung des Baurechtszinses an den Jahres-Netto-Ist-Mietzins

Die Parteien vereinbaren, dass der Baurechtszins alle fünf Jahre an die durchschnittlichen Nettojahresmietzinseinnahmen („NMZ“) der letzten fünf Jahre angepasst wird und zwar gemäss folgender Formel:

Durchschnittlicher NMZ der letzten 5 Jahre - Alte NMZ : Alte NMZ x 100 = Prozent
Erhöhung des Baurechtszinses

Rechnungsbeispiel

Aktueller Baurechtszins CHF 401'600.00 pro Jahr

Alte NMZ = CHF 3'600'000.00 pro Jahr

Durchschnittlicher NMZ der letzten 5 Jahre = CHF 3'750'000.00 pro Jahr

d.h. der Baurechtszins erhöht sich um 4.17 % auf CHF 418'350.00 pro Jahr für die nächsten fünf Jahre.]

Im Zeitpunkt der Unterzeichnung des vorliegenden Vertrags stehen die NMZ noch nicht fest; die Berechtigte geht davon aus, dass die NMZ für die Überbauung zwischen CHF 3.4 Mio. bis 3.7 Mio. betragen wird.

Die Parteien werden den NMZ erstmalig bei Vollvermietung der Überbauung bzw. spätestens zwei Jahre nach Vorliegen der Bezugsbewilligung (Stichtag) festsetzen und die notwendigen Berechnungsparameter (insbesondere den erstmaligen NMZ) in einem Nachtrag zu diesem Vertrag festhalten. Der Parameter des erstmaligen NMZ ist dabei stichtagbezogen und basiert nicht auf Durchschnittswerten.

Die Parteien sind verpflichtet, den Baurechtszins alle fünf Jahre auf den Januar des jeweils folgenden Kalenderjahrs anzupassen.

Die erstmalige Anpassung des Baurechtszinses erfolgt fünf Jahre nach erstmaliger Festsetzung des NMZ auf den Januar des folgenden Kalenderjahres.

d) Baurechtszins-Modalitäten

Der Baurechtszins wird jährlich per 01. Januar fällig. Da der 01. Januar ein staatlich anerkannter Feiertag (Neujahrstag) ist, gilt als Erfüllungstag der nächstfolgende Werktag.

Bei nicht rechtzeitiger Zahlung ist ein Verzugszins von 5 % ab Verfalltag der jeweiligen Zahlung ohne weitere Mahnung geschuldet.

e) Vormerkung

Diese Vereinbarung ist im Grundbuch wie folgt vorzumerken:
auf Grundbuch Blatt 1995 und 51389
"Vertragliche Bestimmungen zum Baurecht"

9. Sicherung des Baurechtszinses

Zur Sicherung des Baurechtszinses bestellt die Berechtigte mit einem separaten Pfandvertrag zugunsten Gemeinde Rüti ZH zulasten Baurechtsgrundstück Grundbuch Blatt 51389 einen Register-Schuldbrief im Sinne von Art. 794 Abs. 2 ZGB im Betrage von CHF 600'000.-- an 1. Pfandstelle, ohne Kapitalvorgang.

10. Ordentlicher Heimfall

Mit Ablauf der Vertragsdauer fallen die bestehenden Bauten und Anlagen mit dem Untergang des Baurechtes der Eigentümerin heim und werden Bestandteil des Grundstücks (Art. 779c ZGB).

11. Festsetzung der Heimfallentschädigung

Für die heimfallenden Bauwerke und die dazugehörenden Anlagen hat die Eigentümerin der dannzumaligen Berechtigten eine Entschädigung in der Höhe des Verkehrswerts der Bauten und Anlagen zu bezahlen. Die Entschädigung wird wie folgt errechnet:

100% des dannzumaligen Verkehrswertes, welcher mittels der DCF-Methode (Discounted Cash Flow-Methode) oder einer dannzumal bei institutionellen Investoren anerkannten Bewertungsmethode ermittelt wird.

Diese Vereinbarung ist im Grundbuch wie folgt vorzumerken:
auf Grundbuch Blatt 1995 und 51389
"Vertragliche Bestimmungen zum Baurecht"

12. Vorzeitiger Heimfall und Rücktrittrecht der Berechtigten

Der vorzeitige Heimfall richtet sich nach den Bestimmungen von Art. 779f und 779g ZGB.

Sollte wider Erwarten die Baubewilligung für das von der Berechtigten eingegebene Bauprojekt aufgrund von allfälligen Rechtsmittelverfahren nicht in Rechtskraft erwachsen, kann die Berechtigte entschädigungslos von diesem Vertrag zurücktreten.

13. Miet- / Pachtverträge

Die Parteien haben Kenntnis von den gesetzlichen Bestimmungen über die Veräusserung von Miet- (Art. 261a OR) und Pachgegenständen (Art. 290 OR).

Die Eigentümerin erklärt, dass ein Mietverhältnis für mit besteht.

Die Eigentümerin bestätigt, dass das Grundstück Kataster 7446 im Zeitpunkt der Eintragung des Baurechts im Grundbuch frei von Miet- oder Pachtverhältnissen ist.

Sollten wider Erwarten Miet- oder Pachtverhältnisse mit allen Rechten und Pflichten auf die Berechtigte übergehen, hält die Eigentümerin die Berechtigte in diesem Zusammenhang vollumfänglich schadlos.

14. Vorkaufsrecht

Gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB besteht sowohl für die jeweilige Berechtigte am baurechtbelasteten Grundstück als auch für die jeweilige Eigentümerin am Baurecht selbst ein gesetzliches Vorkaufsrecht.

Auf eine Änderung oder Aufhebung des Vorkaufsrechts der Berechtigten am baurechtsbelasteten Grundstück wird vorläufig verzichtet.

Das gesetzliche Vorkaufsrecht der Eigentümerin des baurechtsbelasteten Grundstücks Grundbuch Blatt 1995 am Baurecht, Grundstück Grundbuch Blatt 51389 wird hingegen aufgehoben.

Diese Vereinbarung ist im Grundbuch wie folgt vorzumerken:
auf Grundbuch Blatt 1995 und 51389

"Aufhebung Vorkaufsrecht der Baurechtsbelasteten (Eigentümerin)"

15. Steuern und öffentliche Abgaben

Wert und Ertrag des Landes sind von der jeweiligen Eigentümerin, jener des Baurechts von der jeweiligen Berechtigten zu versteuern.

Sämtliche öffentliche Abgaben und Erschliessungskosten im Zusammenhang mit der Erstellung der Bauten, wie z.B. Grundeigentümerbeiträge an Kanalisation und Wasser, Anschlussgebühren, Gebäudeversicherungsprämien, usw. sowie die Erschliessungskosten gehen zulasten der Berechtigten.

16. Verlegung von Leitungen

Auf dem Baurechtsgrundstück zum Vorschein kommende Leitungen Dritter sind nötigenfalls von der Berechtigten auf eigene bzw. auf Kosten der betroffenen Dritten zu verlegen.

17. Amortisationen

Die Berechtigte hat die Schulden aus den auf dem Baurecht lastenden Grundpfandrechten jederzeit durch angemessene Amortisationszahlungen auf einem Stand zu halten, der keinesfalls höher ist als die nach Ziffer 11 hiervoor zu erwartende Heimfallentschädigung.

18. Gebühren

Die mit diesem Rechtsgeschäft zusammenhängenden amtlichen Kosten und die Gebühren des Grundbuchamtes bezahlen die Parteien je zur Hälfte. Die Parteien wissen, dass sie dafür von Gesetzes wegen solidarisch haften.

19. Dienstbarkeiten

Die Berechtigte kennt den Inhalt und die Bedeutung der aufgeführten Dienstbarkeiten und verzichtet auf die Aufführung des vollständigen Wortlautes in diesem Vertrag.

20. Gewährleistung

Die Eigentümerin garantiert der Berechtigten für die Tauglichkeit des Grundstücks zum Zwecke der Überbauung respektive Nutzung im vereinbarten Sinne und schuldet für den Fall des Verstosses der Berechtigten eine Entschädigung im Umfang des daraus entstehenden Schadens.

21. Haftung

Die Berechtigte 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 sie die Berechtigte hierfür vollen Regress zu leisten.

22. Kataster der belasteten Standorte

Die Berechtigte hat Kenntnis, dass der Kataster der belasteten Standorte des Kantons Zürich (siehe <http://maps.zh.ch/> (Karten/Kataster der belasteten Standorte)) Auskunft gibt, ob im Untergrund des Baurechtsgrundstücks eine Belastung feststeht oder mit grosser Wahrscheinlichkeit vorliegt.

Die Eigentümerin erklärt, dass das baurechtsbelastete Grundstück nicht im Kataster der belasteten Standorte aufgeführt ist und es sich nicht um einen belasteten Standort handelt.

Sämtliche Kosten im Zusammenhang mit der Sanierung und Entsorgung allfälliger Abfall- und Schadstoffbelastungen im Boden des baurechtsbelasteten Grundstücks und/oder im bestehenden Gebäude an der Alpenstrasse 23 werden von der Eigentümerin übernommen. Die Berechtigte orientiert die Eigentümerin vorgängig über den Umfang der Belastungen und die mutmassliche Höhe der Sanierungs- und Entsorgungskosten.

23. Wärmeverbund ARA Rüti ZH

Die Berechtigte verpflichtet sich, sämtliche beheizten Gebäude der Überbauung an das Fernwärmenetz der belasteten Eigentümerin anzuschliessen und deren Abwärme zu nutzen, sofern der Berechtigten gegenüber konventionellen Anlagen keine technischen oder wirtschaftlichen Nachteile entstehen. Als konventionelle Anlagen gelten Heizwärmezentralen von Wärmeverbundanlagen und Wärmepumpen, allenfalls kombiniert mit Bio- oder Erdgas.

24. Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen

Die Parteien haben Kenntnis davon, dass nicht alle öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen aus dem Grundbuch hervor gehen. Ob für das Baurechtsgrundstück solche bestehen, ist insbesondere aus den entsprechenden Plänen, Verordnungen oder Verfügungen ersichtlich (wie z.B. Zonen-, Überbauungs- und Gestaltungspläne, Strassenplan, Schutzverordnungen, usw.).

25. Neue Anmerkung

Die Berechtigte erwirbt das Baurecht für die UBS AST 4 RES Residential. Im Grundbuch ist auf dem Grundstück Grundbuch Blatt 51389 folgende Anmerkung vorzunehmen:

"Zugehörigkeit zur UBS AST 4 RES Residential"

Diese Anmerkung erfolgt gestützt auf Art. 86 der Verordnung über die kollektiven Kapitalanlagen (Kollektivanlagenverordnung, KKV; SR 951.311).

26. Rechtserwerb durch Personen gemäss Bewilligungsgesetz

Die Vertragsparteien sind auf die Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) und die dazugehörige Verordnung hingewiesen worden.

Die Berechtigte bestätigt, dass sie dem Bundesgesetz vom 25. Juni 1982 über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG) unterstellt ist und somit die Bewilligungspflicht gemäss BewG entfällt.

27. Gerichtsstandsklausel

Für sämtliche Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag wird als ausschliesslicher Gerichtsstand Zürich (Kreis 1) vereinbart.

28. Dienstbarkeiten

Die Einräumung dieses Baurechts erfolgt im Rahmen einer koordinierten Erschliessung des Areales von der Bandwiesstrasse. Zu diesem Zweck verpflichten sich die Parteien deshalb gegenseitig, neue Dienstbarkeiten mit unten aufgeführten Inhalt unmittelbar nach Eintragung des Baurechts im Grundbuch zu vereinbaren und im Grundbuch einzutragen, den bereits bestehenden beschränkten dinglichen Rechten im Range nachgehend:

- Benützungsgerecht an Stationsraum für eine bedarfsgerechte Transformatorstation mit Durchleitungsrecht für Kabelleitungen, inkl. Fuss- und Fahrwegrecht (Personaldienstbarkeit zugunsten der Eigentümerin, welche eine Transformatorstation in einem von der Berechtigten zur Verfügung gestellten Raum errichten, betreiben und unterhalten wird).
- Die Eigentümerin erhält das Recht, auf der im Gestaltungsplan als „Quartierplatz“, „Bereich Begegnungszone Bandwies“ und „Infrastrukturband“ markierten Flächen Kunstobjekte in eigenem Auftrag und auf eigene Rechnung aufzustellen. Der Unterhalt (Instandhaltung, Instandstellung und Erneuerung) sowie Betrieb der Kunstobjekte liegt vollumfänglich bei der Eigentümerin. Die Wahl und Ausarbeitung der Kunstobjekte bedarf der schriftlichen Zustimmung der Berechtigten. Die Kunstobjekte dürfen die Zugänglichkeit der Nutzflächen, wie auch der Fassade nicht negativ beeinträchtigen.

Sollten im Zusammenhang mit dem Baurecht im Rahmen der Überbauung weitere Dienstbarkeiten oder andere Rechte nötig sein, verpflichten sich die Eigentümerin und die Berechtigte jetzt schon, alle erforderlichen Erklärungen in gehöriger Form abzugeben. Aus derartigen Dienstbarkeiten etc. dürfen sich für die Berechtigten nur geringfügige Betriebs- und Unterhaltskosten ergeben.

29. Rechtsnachfolger

Die Parteien verpflichten sich, die obligatorisch wirkenden Bestimmungen dieses Vertrages allfälligen Rechtsnachfolgern zu überbinden und denselben die gleiche Verpflichtung zur Weiterüberbindung aufzuerlegen.

30. Vertragsvorbehalt

Diesem Vertrag ausdrücklich vorbehalten bleibt dessen Genehmigung durch das zuständige Aufsichtsorgan der Politischen Gemeinde Rüti sowie der Eintritt der Rechtskraft des Gestaltungsplanes *Bandwies Süd*.

Die Anmeldung zur Grundbucheintragung dieses Baurechtsvertrages hat gemäss Vereinbarung in Ziffer 5 hiervor und unter der Voraussetzung eines rechtskräftigen Gestaltungsplanes zu erfolgen. Liegt die Genehmigung nicht spätestens am 31. Dezember 2031 vor, so kann die Berechtigte einseitig und entschädigungslos von diesem Baurechtsvertrag zurücktreten. Die bis dahin angefallenen amtlichen Kosten gehen in diesem Falle zulasten der belasteten Eigentümerin.

31. Weitere Vertragsbestimmungen

- a. Aus diesem Rechtsgeschäft sind von der Berechtigten keinerlei Vermittlungsprovisionen zu bezahlen.
- b. Genehmigung durch den Stiftungsrat
Gemäss Ingress vor Ziffer des Organisationsreglements der UBS Investment Foundation 4, vom Stiftungsrat genehmigt und in Kraft gesetzt per, liegt die Kompetenz zur Vermögensanlage und zu den damit verbundenen Entscheiden beim jeweiligen Product Manager (PM), sofern in Ziffer nicht explizit einem Anlagekomitee spezielle Kompetenzen im Rahmen der Vermögensanlage eingeräumt werden. Gemäss Ziffer des Organisationsreglements ist das Anlagekomitee für direkte Immobilien-Anlagegruppen mit Fokus Schweiz zuständig für die Genehmigung von Einzel- und Paketkäufen über CHF oder für den Kauf von Liegenschaften, deren Kaufpreis den Verkehrswert um mehr als 5% übersteigt. Aufgrund des vorliegenden Kaufpreises ist der Portfoliomanager für diesen Kaufentscheid zuständig. Der Portfoliomanager hat diesen Kauf für die genehmigt.
- c. Die Parteien vereinbaren, dass sie sämtliche Informationen an Dritte, insbesondere aber gegenüber den Medien, über den vorstehenden Baurechtsvertrag gemeinsam abstimmen.

Insbesondere haben sie sich darüber, ob Medienmitteilungen erfolgen und gegebenenfalls über deren Inhalt sowie Art und Weise der Vereinbarung zu einigen, wobei der erwerbenden Partei, welche bei der Handhabung dieser Sachverhalte bis auf Widerruf durch die UBS AG vertreten wird, die Führungsrolle zukommt und ihr auch das umfassende Vetorecht inkl. Kommunikationssperre zusteht. Im Falle einer gesetzlichen Pflicht zur öffentlichen Information (z.B. Pflicht zur börsenrechtlichen ad hoc Publizität oder ähnliches) hat sich das Vetorecht auf die Inhalte der Kommunikation zu beschränken.

- d. Die Parteien bestätigen, bei den Vertragsverhandlungen alles zur Willensbildung Erforderliche offengelegt zu haben. Insbesondere sichert die Eigentümerin zu, das Baurecht am Grundstück einzuräumen, welches frei von Miet- und Pachtverhältnissen ist.
- e. Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Form der öffentlichen Beurkundung.
- f. Sollten Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so wird die Gültigkeit dieses Vertrages im Übrigen davon nicht berührt. Die Parteien werden in einem solchen Fall eine Vereinbarung treffen, welche die betreffende Bestimmung durch eine wirksame, wirtschaftlich möglichst gleichwertige Bestimmung ersetzt. Dies gilt auch, wenn der Vertrag eine Lücke enthält.

8636 Wald ZH,

Die Eigentümerin

Gemeinde Rütli
mittels Protokollauszug:

Sven Hegi

Die Berechtigte

UBS Investment Foundation 4
mittels Vollmacht:

Murat Saydam

Reto Kunz

Diese Urkunde enthält den mir mitgeteilten Parteiwillen. Die in der Urkunde genannten erschienenen Personen haben die Urkunde gelesen und eingesehen, als richtig anerkannt und unterzeichnet.

8636 Wald ZH, , ____:____ Uhr

NOTARIAT WALD

Andreas Zingg, Notariatsassistent

Entwurf vom 19. Mai 2026