



ÖFFENTLICHE URKUNDE

über

Personaldienstbarkeit

Baurecht

zwischen

Stiftung Kartause Ittingen

und dem

Staat Thurgau

zulasten

Liegenschaft Nr. 3 Grundbuch Warth-Weiningen

Grundbuchamt Frauenfeld
8510 Frauenfeld



Baurechtsvertrag

zwischen der

Stiftung Kartause Ittingen, mit Sitz in Warth-Weiningen TG, 8532 Warth
UID: CHE-108.316.878

vertreten durch die Kollektivzeichnungsberechtigten zu zweien:

Roland Marcel Eberle, von Flums, in Weinfelden
und

Präsident

Heinz Scheidegger, von Lützelflüh, in Warth (Warth-Weiningen)

Procurator

- als Grundeigentümerin und Baurechtsbelastete -

und dem

Staat Thurgau, 8510 Frauenfeld
UID: CHE-114.809.244

vertreten durch den Bevollmächtigten:

Urs Meierhans, Leiter Finanzverwaltung des Kantons Thurgau

- als Baurechtsberechtigter -



Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkung	4
I. Baurechtsbelastetes Grundstück	5
II. Unselbstständiges Baurecht	8
1. Einräumung und Art des Baurechts	8
2. Umfang des Baurechts	8
3. Inhalt des Baurechts	8
4. Zweck der Bauwerke	9
5. Unterhaltungspflichten	9
6. Beginn und Dauer des Baurechts, Übergang von Nutzen und Gefahr	9
7. Ordentlicher Heimfall	9
8. Vorzeitiger Heimfall	10
9. Erwerb bestehender Bauten und Anlagen	10
III. Baurechtszins	11
1. Zahlungsweise	11
2. Berechnung des Baurechtszinses	11
3. Anpassungen des Baurechtszinses	11
IV. Weitere Bestimmungen des Baurechtsvertrages	12
1. Optionsrecht bezüglich Baurechtsdauer und Verzicht auf Optionsrecht	12
2. Öffentliche Abgaben und Lasten	13
3. Planungsrecht	13
4. Statische Unabhängigkeit	13
5. Technische Anlagen	13
6. Baustelleninstallationsplatz	14
7. Zugangs- und Güterumschlagsrecht	14
8. Dienstbarkeiten	14
9. Entfallender Verwendungsbedarf	14
V. Weitere Vertragsbestimmungen des Erwerbs	15
1. Erwerbspreis	15
2. Gewährleistung für Bauten und Anlagen	15
3. Marchzählige Abrechnung	15
4. Versicherungsverträge	16
5. Grundstückgewinnsteuer	16
VI. Bestimmungen hinsichtlich einer möglichen Erweiterung der Baurechtsfläche für das Kunstmuseum	16
1. Verpflichtung zur Erweiterung der Baurechtsfläche	16
2. Erweiterungsperimeter Baurechtsfläche	16
3. Baurechtszins- und Vertragsmodalitäten für den Erweiterungsperimeter	17
4. Baugrund, Aushub und Altlasten	17
5. Anpassung weitere selbständige Einzelverträge	17



6.	Vorzeitige Kündigung des Baurechtsvertrages	18
VII.	Schlussbestimmungen	18
1.	Rechtsnachfolge	18
2.	Grundbuchgebühren und Handänderungssteuer	19
3.	Konfliktlösung	19
3.1	<i>Mediation</i>	19
3.2	<i>Schiedsklausel</i>	19
3.3	<i>Übertragung dieser Vereinbarungen zur Konfliktlösung</i>	20
4.	Zustimmungsvorbehalte	20



Vorbemerkung

Zwischen den Vertragsparteien wird im Zusammenhang mit dem Betrieb des Kunstmuseums und des Ittinger Museums des Kantons in der Kartause Ittingen ein Vertragswerk bestehend aus einem Rahmenvertrag mit selbständigen Einzelverträgen, nämlich einem Baurechtsvertrag, einem Mietvertrag, einem Gebrauchsleihevertrag sowie einer Leistungsvereinbarung samt Anhang Leistungspreise abgeschlossen.

Innerhalb des Rahmenvertrages wird mit dem vorliegenden Baurechtsvertrag ein unselbständiges Baurecht an einer Teilfläche der Kartause Ittingen errichtet und die nach 1977 erstellten Gebäude durch den Kanton übernommen, welche für den Betrieb des Kunstmuseums und des Ittinger Museums erforderlich sind.

Die Regelung mit dem vorliegenden unselbständigen Baurecht bezüglich der nach 1977 für das Kunstmuseum erstellten Gebäudeteile hat ihre Ursache im Umstand, dass am bestehenden Kunstmuseum erhebliche bauliche Massnahmen zwingend erforderlich sind, um den heutigen Anforderungen an einen zeitgenössischen Museumsbetrieb gerecht werden zu können. Die Räumlichkeiten genügen den klimatischen und ausstellungstechnischen Anforderungen nicht mehr. Eine reine Sanierung der bestehenden Räumlichkeiten kann diesen Mangel jedoch nur teilweise beheben (Phase 1).

Ein zeitgenössischer Museumsbetrieb verlangt vielmehr zwingend nach einer Erweiterung des Kunstmuseums (Phase 2). Für eine massvolle Erweiterung des Kunstmuseums bestehen innerhalb der Umfassungsmauern der Kartause Ittingen unter Berücksichtigung der architektonischen und denkmalpflegerischen Qualitäten entsprechende Möglichkeiten.

Falls die vom Kanton beabsichtigte Erweiterung des Kunstmuseums vom Thurgauer Stimmvolk gutgeheissen wird, verpflichtet sich die Stiftung Kartause Ittingen, den Perimeter der Baurechtsfläche für eine Erweiterung des Kunstmuseums zu vergrössern und den vorliegenden Baurechtsvertrag mit dem Kanton Thurgau entsprechend anzupassen.



I. Baurechtsbelastetes Grundstück

Grundbuch Warth-Weiningen

Liegenschaft Nr. 3

Plan Nr. 1, Plan Nr. 3, Plan Nr. 4, Plan Nr. 7, Bild, Chänzeli, Halde, Kartause Ittingen, Schoore, Toorweid, Waldwis

201'131 m ²	Gebäude (nv), Kartause Ittingen [9 m ²] Gebäude (nv) [19 m ²] Gebäude (nv) [45 m ²] Fischbrutauzucht und Räucherei (nv) [14 m ²] Gebäude (nv) [34 m ²] Gebäude (nv) [20 m ²] Treibhaus (nv) [146 m ²] Kellerhaus Bankettsaal Vers.Nr. 761.148, Kartause Ittingen [471 m ²] Wandelhalle Vers.Nr. 761.150, Kartause Ittingen [107 m ²] Garten-Pavillon Vers.Nr. 761.153, Kartause Ittingen [22 m ²] Gewächshaus Vers.Nr. 761.185, Kartause Ittingen [173 m ²] Velounterstand Vers.Nr. 761.186 [24 m ²] Werkgebäude Vers.Nr. 761.187, Kartause Ittingen [489 m ²] Buswartehalle Vers.Nr. 761.192, Kartause Ittingen [16 m ²] Informationshaus Vers.Nr. 761.193, Kartause Ittingen [50 m ²] Werkschopf Vers.Nr. 761.452, Kartause Ittingen [116 m ²] Floristikgebäude Vers.Nr. 761.59, Kartause Ittingen [96 m ²] Kloster Kirche Vers.Nr. 761.60 [3'890 m ²] Restaurant Kornschütte Vers.Nr. 761.61, Kartause Ittingen [811 m ²] Gewerbebetriebe Kiosk Vers.Nr. 761.62, Kartause Ittingen [582 m ²] Verwaltungsgebäude Vers.Nr. 761.63, Kartause Ittingen [245 m ²] unteres Gästehaus/Seminar Vers.Nr. 761.64, Kartause Ittingen [790 m ²] Wohnheim (Torggel) Vers.Nr. 761.65, Kartause Ittingen [404 m ²] Wohnheim Küferhaus Vers.Nr. 761.66, Kartause Ittingen [305 m ²] Remise (Theater) Vers.Nr. 761.67, Kartause Ittingen [312 m ²] Wohnhaus Weierhaus Vers.Nr. 761.68, Kartause Ittingen [64 m ²] Schulgebäude Vers.Nr. 761.69, Kartause Ittingen [339 m ²] Gästehaus Brennerei Vers.Nr. 761.70, Kartause Ittingen [935 m ²] unterird. Gebäude (nv) (unterirdisch) [156 m ²] unterird. Gebäude (nv) (unterirdisch) [162 m ²] unterird. Gebäude (nv) (unterirdisch) [301 m ²] unterird. Gebäude (nv) (unterirdisch) [34 m ²] unterird. Gebäude (nv) (unterirdisch) [500 m ²] Acker/Wiese/Weide [55'153 m ²], Reben [43'638 m ²], Wald [27'993 m ²], Gartenanlage [20'995 m ²], übrige Intensivkultur [15'765 m ²], übrige befestigte Fläche [11'285 m ²], Strasse/Weg [7'844 m ²], übrige humusierte Fläche [3'241 m ²], übrige bestockte Fläche [2'209 m ²], stehendes Gewässer [1'939 m ²], fliessendes Gewässer [389 m ²], Wasserbecken [152 m ²]
------------------------	--



Erwerbstitel

Kauf 28.06.1977 Beleg 85PUj
Abtretung 27.12.1988 Beleg 267PUj
Abtretung 28.12.1994 Beleg 182PUj
Tausch 20.06.1997 Beleg 122PUj
GZ 13.11.2000 Beleg 263PUj
Tausch 09.10.2012 Beleg 565j

Anmerkungen

- 158.j621 Privates Fischereirecht gemäss Verfügung des Justiz-, Polizei- und Fürsorgedepartementes des Kantons Thurgau vom 27.06.1978.
09.08.1979 Beleg 78PUj
- 159.j621 Bewilligung für zwei Weiher und Einräumung des privaten Fischereirechtes für den Weiher westlich des Traktes Herberge / Sozialstation
18.04.1983 Beleg 47PUj
- 160.j621 Beschränkung nach NHG und NHV zugunsten der Schweizerischen Eidgenossenschaft (Beleg)
15.09.2000 Beleg 212PUj
- 1684.j621 Bodenverbesserung Nr. 1363
- Zerstückelungsverbot
- Zweckentfremdungsverbot bis 31.03.2018
05.12.2002 Beleg 196PUj

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

- 34.j621 Last: Bauverbot und Bepflanzungsverbot zugunsten Nr. 34
16.05.1962 Beleg 62PUj
15.12.1964 Beleg 138PUj
- 35.j621 Recht: Fuss- und Fahrwegrecht zulasten Nr. 16
15.12.1964 Beleg 138PUj
13.05.1976 Beleg 40PUj
- 36.j621 Recht: Fahrwegrecht zulasten Nr. 16, 384
13.05.1976 Beleg 40PUj
28.06.1977 Beleg 84PUj



- 37.j621 Last: Durchleitungsrecht für Kabel
Frist bis: 25.05.2027
zugunsten Swisscom (Schweiz) AG, UID : CHE-101.654.423, mit
Sitz in Ittigen BE, Bern
25.05.1977 Beleg 71PUj
14.01.1998 Beleg 4PUj
- 38.j621 Recht: Fuss- und Fahrwegrecht für landwirtschaftliche Zwecke
zulasten Nr. 34
17.01.1980 Beleg 4PUj
- 39.j621 Last: Wasserbezugsrecht
zugunsten Politische Gemeinde Warth-Weiningen, UID : CHE-
295.070.365, Warth
17.01.1980 Beleg 5PUj
- 40.j621 Last: Durchleitungsrecht für Wasser
zugunsten Politische Gemeinde Warth-Weiningen, UID : CHE-
295.070.365, Warth
17.01.1980 Beleg 5PUj
- 43.j621 Last: Bauveränderungsverbot mit Nebenverpflichtungen
zugunsten Schweizerische Eidgenossenschaft, Bundesamt für
Kultur BAK, UID : CHE-133.192.355, Bern
09.06.1981 Beleg 41PUj
- 42.j621 Last: Fusswegrecht öffentlich
zugunsten Politische Gemeinde Warth-Weiningen, UID : CHE-
295.070.365, Warth
27.12.1988 Beleg 268PUj

Grundpfandrechte

Keine



II. Unselbständiges Baurecht

1. Einräumung und Art des Baurechts

Die Stiftung Kartause Ittingen als Grundeigentümerin räumt dem Staat Thurgau zu-
lasten der Liegenschaft Nr. 3 Grundbuch Warth-Weiningen ein unselbständiges
Baurecht nach Massgabe von Art. 675 und 779 ff. ZBG sowie den nachfolgenden
Bestimmungen ein.

2. Umfang des Baurechts

Der Umfang und die Begrenzung der mit dem Baurecht belasteten Teilfläche um-
fasst auf der Liegenschaft Nr. 3 im Grundbuch Warth-Weiningen 931 m².

Der Umfang der Baurechtsfläche ist in den beiliegenden Situationsplänen Unter-
und Erdgeschoss, welche einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bilden,
rot koloriert.

3. Inhalt des Baurechts

Der Baurechtsberechtigte ist befugt, über den mit dem Baurecht belasteten Boden
im Rahmen der vertraglichen und gesetzlichen Bestimmungen über das Baurecht
zu verfügen und Bauwerke, die in seinem Sondereigentum stehen, auf und unter
dem Boden zu erstellen, beizubehalten, zu erneuern und zu betreiben.

Die nicht überbaute oder nicht überbaubare Baurechtsfläche darf der Baurechtsbe-
rechtigte im Rahmen der vertraglichen und gesetzlichen Vorschriften frei nutzen.

Bei allen Bauvorhaben, sowohl im Zusammenhang mit einer Sanierung der beste-
henden Museumsbauten (Phase 1) als auch bei allfälligen Planungsarbeiten zu ei-
ner Erweiterung des Kunstmuseums (Phase 2), bedarf es auf Grund des Umstan-
des, dass die Kartause Ittingen unter Bundesschutz steht, der schriftlichen Zustim-
mung der Stiftung. Diese wird erteilt, wenn nicht zwingende denkmalpflegerische
oder stiftungsrechtliche Gründe entgegenstehen. Dem Baurechtsberechtigten ob-
liegt in diesem Zusammenhang eine aktive Informationspflicht.

Der Baurechtsberechtigte hat bei baulichen Massnahmen im Rahmen dieses Bau-
rechtsvertrags auf die betrieblichen Abläufe der Baurechtsbelasteten Rücksicht zu
nehmen und Emissionen aus den Baumassnahmen zu minimieren.

Der Baurechtsberechtigte haftet für allfällige Schäden am übrigen Baubestand
durch Ausübung des Baurechts oder infolge seiner Bauarbeiten.



4. Zweck der Bauwerke

Auf dem Baurecht dürfen nur Bauwerke und Anlagen für eine Museumsnutzung errichtet werden. Dieser Nutzungszweck gilt auch für die vom Baurechtsberechtigten übernommenen Bauten und Anlagen auf der Baurechtsfläche. Eine Umnutzung bedarf der schriftlichen Zustimmung der Baurechtsbelasteten.

5. Unterhaltspflichten

Der Baurechtsberechtigte ist verpflichtet, die in seinem Sondereigentum stehenden Bauwerke sowie das mit dem Baurecht belastete, nicht überbaute Terrain während der ganzen Baurechtsdauer gut zu unterhalten, d.h. insbesondere auch Erdverunreinigungen zu vermeiden.

6. Beginn und Dauer des Baurechts, Übergang von Nutzen und Gefahr

Das Baurecht entsteht mit dem Grundbucheintrag und dauert bis zum 31. Dezember 2079.

Die Gefahr am Baurecht geht mit dem Grundbucheintrag dieses Baurechtsvertrages auf den Baurechtsberechtigten über. Der Nutzen in Form der Nutzung der bestehenden Gebäulichkeiten geht in Anbetracht der Baurechtszinszahlungspflicht ab 1. April 2019 auf dieses Datum auf den Baurechtsberechtigten über.

Die Parteien treten fünf Jahre vor Ablauf der Baurechtsdauer in Verhandlung über eine allfällige Verlängerung des Baurechtes. Die Bedingungen des bisherigen Vertrages sollen grundsätzlich auch für die Verlängerung des Baurechts gelten.

7. Ordentlicher Heimfall

Sofern keine Verlängerung des Baurechts erfolgt, fallen die Bauwerke mit Ablauf der Vertragsdauer der Grundeigentümerin heim und werden Bestandteil des Grundstücks. Es gelten die gesetzlichen Bestimmungen gemäss Art. 779c ff. ZGB.

Die Grundeigentümerin hat dem Baurechtsberechtigten eine Entschädigung von 80% des Zustandswertes der Bauwerke zu leisten. Als Zustandswert gilt der Wert, den die Bauwerke und baulichen Anlagen im Zeitpunkt des Heimfalls aufweisen, unter Berücksichtigung der Altersentwertung, der Zeitgemässheit der Bauweise, der weiteren Verwendungsmöglichkeiten für die Grundeigentümerin und der voraussichtlichen wirtschaftlichen Lebensdauer der Bauten. Ganz spezielle benutzerspezifische Ausbauten werden nicht entschädigt.



Die Ermittlung des Zustandswerts der heimfallenden Bauwerke und der dazugehörigen Anlagen soll von den Parteien einvernehmlich erfolgen. Sollten sich die Parteien über den Zustandswert nicht einigen können, wird dieser von einer dreiköpfigen Kommission von Schätzungsfachleuten festgesetzt, wobei je ein Mitglied von jeder Partei und der Obmann von den Parteischätzungsmitgliedern ernannt werden. Ernennet eine Partei ihr Schätzungsmitglied nicht innert Monatsfrist nachdem das Begehren von der Gegenpartei gestellt wurde, wird dieses Schätzungsmitglied vom Präsidium des Thurgauer Obergerichts bestimmt. Das Gleiche gilt, wenn sich die beiden Parteischätzungsmitglieder nicht innert Monatsfrist nach ihrer Ernennung über die Bestimmung eines Obmannes einigen können.

Diese Bestimmung über die Höhe der Heimfallsentschädigung ist gemäss Art. 779a und Art. 779b Abs. 2 ZGB im Grundbuch vorzumerken.

8. Vorzeitiger Heimfall

Wenn die Baurechtsberechtigte in grober Weise ihr dingliches Recht überschreitet oder vertragliche Verpflichtungen gröblich verletzt (zum Beispiel Erstellung von unzulässigen Bauten, rechtswidrige Benutzung der Bauten und Freiflächen, Nichtbezahlung des Baurechtszinses), so kann die Grundeigentümerin den vorzeitigen Heimfall herbeiführen, indem sie die Übertragung des Baurechts mit allen Rechten und Lasten auf sich selber verlangt (Art. 779f ZGB). Dieses Begehren der Baurechtsbelasteten setzt eine förmliche Mahnung voraus und muss zudem dem Baurechtsberechtigten mittels eingeschriebenen Briefs mindestens sechs Monate vorher angedroht worden sein.

Beim vorzeitigen Heimfall des Baurechts gilt für die Heimfallentschädigung der Grundsatz von Art. 779g ZGB. Die Bezahlung der Heimfallentschädigung erfolgt Zug um Zug gegen Abgabe der Erklärung betreffend Übertragung des Baurechts auf die Grundeigentümerin zu Händen des Grundbuchamtes. Zur Ermittlung der Höhe der Heimfallentschädigung verweisen die Parteien auf die Regelung beim ordentlichen Heimfall (Ziffer II./7.), welche analog für den vorzeitigen Heimfall anzuwenden ist, wobei bei der Bemessung der vorzeitigen Heimfallentschädigung zusätzlich das schuldhafte Verhalten des Baurechtsberechtigten als Herabsetzungsgrund berücksichtigt wird.

9. Erwerb bestehender Bauten und Anlagen

Mit der Einräumung dieses Baurechts erwirbt der Baurechtsberechtigte von der Grundeigentümerin alle auf der Baurechtsfläche, welche im Beilageplan Untergeschoss und im Beilageplan Erdgeschoss rot koloriert ausgewiesen ist, bestehenden Bauten und Anlagen (vgl. Ziffer V./1.), insbesondere alle auf dieser Baurechtsfläche bestehenden unterirdischen Bauten und alle Hochbauten.



III. Baurechtszins

1. Zahlungsweise

Der Baurechtsberechtigte entrichtet der Grundeigentümerin während der ganzen Baurechtsdauer einen Baurechtszins, zahlbar im Voraus je auf den Beginn eines Kalenderquartals, erstmals nach Eintrag des Baurechts im Grundbuch pro Rata ab Beginn der Baurechtszinsszahlungspflicht am 1. April 2019.

2. Berechnung des Baurechtszinses

Der Baurechtszins wird aus der Verzinsung des Landwerts berechnet.

Der von den Parteien vereinbarte Wert der Baurechtsfläche beträgt CHF 400.00/m².

Die Verzinsung basiert auf dem vom Bundesamt für Wohnungswesen BWO publizierten hypothekarischen Referenzzinssatz bei Mietverhältnissen. Dieser Zinssatz beträgt aktuell 1.5% pro Jahr. Publiziert das BWO diesen hypothekarischen Referenzzinssatz nicht mehr, wechseln die Parteien auf den Zeitpunkt der nächsten Zinsanpassung auf einen neuen und möglichst ähnlichen, veröffentlichten Zinssatz.

Auf dieser Basis beträgt der jährliche Baurechtszins für die Baurechtsfläche von 931m² insgesamt CHF 5'586.00, der als Mindestbaurechtszins während der gesamten Baurechtsvertragsdauer nicht unterschritten werden darf.

3. Anpassungen des Baurechtszinses

Die Teuerung bemisst sich nach dem Landesindex der Konsumentenpreise (oder einer allfälligen Nachfolgestatistik des Bundesamtes für Statistik oder einer allfälligen Nachfolgeinstanz) vom März 2019 von 102.2 Punkten (Basis Dezember 2015). Wird der Index während der Dauer des Baurechtsvertrages auf eine neue Basis gestellt, ist bei der nächsten Anpassung auf den neuen Index zu wechseln.

Die Indexierung des Baurechtszinses erfolgt unter zwei verschiedenen Aspekten:

Der für die Berechnung des Baurechtszinses massgebliche Zinssatz wird alle fünf Jahre jeweils per 1. Januar, erstmals per 1. Januar 2025, entsprechend der Veränderung der massgeblichen Zinssatzbasis angepasst. Massgebend für die Anpassung ist die Zinssatzbasis am 30. Juni des vorangegangenen Jahres.

Der für die Berechnung des Baurechtszinses massgebliche Landwert wird alle fünf Jahre jeweils per 1. Januar, erstmals per 1. Januar 2025, entsprechend der Veränderung des Landesindexes der Konsumentenpreise angepasst. Massgebend für die Anpassung ist der Index für den Monat Juni des vorangegangenen Jahres.



Die Baurechtsbelastete hat dem Baurechtsberechtigten diese Anpassungen des Baurechtszinses mindestens drei Monate im Voraus schriftlich anzuzeigen. Erfolgt die Anzeige verspätet, kann der Baurechtszins erst drei Monate nach effektiver Anzeige, auf den nächsten Monatsersten angepasst werden, dies gemäss den ursprünglichen Berechnungsgrundlagen.

Diese Bestimmungen über den Baurechtszins sind im Grundbuch vorzumerken (Art. 779a und Art. 779b Abs. 2 ZGB).

IV. Weitere Bestimmungen des Baurechtsvertrages

1. Optionsrecht bezüglich Baurechtsdauer und Verzicht auf Optionsrecht

Die Baurechtsdauer setzt sich aus einer Basisdauer von 30 Jahren zuzüglich der Frist zwischen Beurkundung des Baurechtsvertrages und dem 31. Dezember des Beurkundungsjahres sowie der Dauer von zwei Mal 15 Jahren aus den Verlängerungsoptionen zusammen.

Die Baurechtsbelastete räumt dem Baurechtsberechtigten für die Zeit nach Ablauf der hiervor genannten Basis-Baurechtsdauer ein zweimaliges Optionsrecht auf Fortsetzung des Baurechtsverhältnisses für je 15 weitere Jahre zu den Bestimmungen dieses Vertrages ein.

Das Optionsrecht auf Verlängerung des Baurechtes kann als solches nicht mit dinglicher Wirkung versehen im Grundbuch eingetragen werden. Deshalb sind die vorstehend eingeräumten zwei Optionsrechtsdauern von je 15 Jahren zur Basis-Baurechtsdauer addiert und somit in die feste Baurechtsdauer gemäss vorstehender Ziffer II./6. eingerechnet worden.

Der Baurechtsberechtigte kann durch einseitige schriftliche Mitteilung an das Grundbuchamt mit Orientierungskopie an die Baurechtsbelastete auf das Baurecht für eine einzelne Verlängerungsoption oder für alle Verlängerungsoptionen verzichten, womit das Baurecht nach Ablauf der durch Optionsausübung verlängerten Basisdauer oder bereits nach Ablauf der Basisdauer endet.

In diesen Fällen endet die Pflicht des Baurechtsberechtigten zur Bezahlung des Baurechtszinses für die infolge Verzichtserklärung wegfallende Optionsverlängerungsdauer. Mit Ausnahme der sich aus dem Baurechtsvertrag ergebenden Pflichten bezüglich Heimfall erlöschen auch die übrigen obligatorischen und dinglichen Verpflichtungen des Baurechtsberechtigten aus dem Baurechtsvertrag für den Zeitraum der verzichteten Optionsverlängerungsdauer.



Die Verzichtserklärung muss der Baurechtsberechtigte spätestens 12 Monate vor Ablauf der Basisdauer bzw. vor Ablauf einer Verlängerungsoptionsdauer schriftlich dem Grundbuchamt mit Orientierungskopie an die Baurechtsbelastete abgeben, wobei für die Rechtzeitigkeit der Erklärung die Aufgabe am letzten Tage vor dem 12-monatigen Fristbeginn bei einer schweizerischen Poststelle mit Einschreibebrief oder die Übergabe ans Grundbuchamt gegen schriftliche Empfangsbestätigung genügt. Die im Zusammenhang mit der Verzichtserklärung des Baurechtsberechtigten anfallenden Grundbuchkosten für die Änderung der Baurechtsdauer bzw. Löschung des Baurechtes und damit verbundener Vormerkungen trägt der Baurechtsberechtigte. Im Übrigen erfolgt der Verzicht ohne Entschädigungspflicht einer Partei; vorbehalten bleibt selbstverständlich die Regelung bezüglich ordentlichem Heimfall (Ziffer II./7.).

2. Öffentliche Abgaben und Lasten

Alle öffentlichen Abgaben und Lasten, welche mit den Bauten und Anlagen auf der Baurechtsfläche zusammenhängen, gehen zu Lasten des Baurechtsberechtigten, so insbesondere die Beiträge an die Gebäudeversicherung, allfällige Erschliessungsbeiträge und Anschlussgebühren usw. Zu Lasten der Grundeigentümerin gehen alle vermögensbezogenen Steuern, insbesondere allfällige Liegenschaftsteuern auf dem Grund und Boden sowie die Steuern auf den Einkünften aus dem Baurecht.

3. Planungsrecht

Der Baurechtsberechtigte wird ermächtigt, nach Beurkundung dieses Vertrags alle mit der Sanierung der bestehenden Museumsbauten als auch allfälligen Planungsarbeiten für eine Erweiterung des Kunstmuseums erforderlichen Planungshandlungen vorzunehmen und Verfahren einzuleiten, wie Verhandlungen mit den Behörden zu führen, Baugesuchsakten und -pläne zu unterzeichnen, Visierungen zu stellen, Baugesuche einzureichen usw.

4. Statische Unabhängigkeit

Die Parteien bestätigen, dass die Baurechtsbauten statisch unabhängig sind und sein werden von den Bauten der Grundeigentümerin ausserhalb der Baurechtsfläche.

5. Technische Anlagen

Die gemeinsame Nutzung technischer Infrastrukturen (Heizung etc.) für die Bauten auf der Baurechtsfläche regeln die Parteien in der separaten Leistungvereinbarung.



6. Baustelleninstallationsplatz

Die Baurechtsbelastete verpflichtet sich, dem Baurechtsberechtigten während den Bauphasen gegen eine Entschädigung in üblicher Höhe, einen zweckdienlichen Installationsplatz zur Verfügung zu stellen.

7. Zugangs- und Güterumschlagsrecht

Die Grundeigentümerin räumt hiermit dem Baurechtsberechtigten für sich und seine Mitarbeitenden im Kunstmuseum und Ittinger Museum sowie deren Besucherschaft das jederzeitige Zugangsrecht über die Durchgangs-, Fussweg- und Fahrwegbereiche der Liegenschaft Nr. 3 Grundbuch Warth-Weiningen ein, um zur Baurechtsfläche und den darauf bestehenden Bauwerken zu gelangen.

Im Weiteren räumt die Grundeigentümerin hiermit dem Baurechtsberechtigten für sich und seine Mitarbeitenden im Kunstmuseum und Ittinger Museum auf den Liegenschaft Nr. 3 Grundbuch Warth-Weiningen bestehenden Fahrwegen das zu Güterumschlagszwecken beschränkte Fahrwegrecht zur Baurechtsfläche und den darauf erstellten Bauwerken ein.

8. Dienstbarkeiten

Sollten im Zusammenhang mit dem Baurecht Dienstbarkeiten oder andere Rechte nötig sein, verpflichten sich die Parteien jetzt schon, alle hierzu erforderlichen Erklärungen in gehöriger Form abzugeben und die erforderlichen Dienstbarkeiten unentgeltlich einzuräumen.

9. Entfallender Verwendungsbedarf

Hat der Baurechtsberechtigte für einzelne Bauten oder Räumlichkeiten in den gestützt auf dieses Baurecht zu Eigentum übernommenen oder errichteten Bauwerken keine Verwendung im Zusammenhang mit dem Betrieb des Kunstmuseums und des Ittinger Museums mehr, verhandeln die Parteien über eine vorzeitige Rückgabe dieser einzelnen Bauten oder die Einräumung eines Nutzungsrechts an die Baurechtsbelastete. Die Parteien streben in solchen Situationen eine für beide Parteien tragbare Lösung an.



V. Weitere Vertragsbestimmungen des Erwerbs

1. Erwerbspreis

Für die Übernahme aller bestehenden Bauten und Anlagen (Ziffer II./9.) auf der Baurechtsfläche leistet der Baurechtsberechtigte der Grundeigentümerin eine Abgeltung von **CHF 1'210'000.00** (Schweizerfranken einmillionzweihundertzehntausend).

Der Erwerbspreis ist binnen 30 Tagen seit Eintragung des Baurechts im Grundbuch auf das Konto der Grundeigentümerin IBAN CH70 0078 4152 0040 5220 3, lautend auf: Stiftung Kartause Ittingen, bei der Thurgauer Kantonalbank, Frauenfeld zu bezahlen.

Die Abgeltung erfolgt ohne Mitwirkung des Grundbuchamtes Frauenfeld.

2. Gewährleistung für Bauten und Anlagen

Angesichts der Tatsache, dass die Bauten und Anlagen vom Baurechtsberechtigten seit Jahren genutzt werden und ihm ihr Zustand damit bestens bekannt ist, schliessen die Parteien jegliche Rechts- und Sachgewährleistungspflicht der Grundeigentümerin aus. Die Parteien schliessen zudem alle weiteren Haftungsansprüche und Rechtsbehelfe des Baurechtsberechtigten für Rechtsmängel und Sachmängel an den Bauten und Anlagen aus.

Diese Freizeichnung unterliegt den gesetzlichen Schranken. Die Parteien bestätigen, dass sie diesbezüglich von der Urkundsperson über die verbleibende Haftung der Grundeigentümerin, insbesondere für arglistig verschwiegene Mängel und für erhebliche Verschlechterung des Vertragsobjektes bis zum Gefahrenübergang, orientiert worden sind.

3. Marchzählige Abrechnung

Die Parteien vereinbaren, dass sie auf den Termin des Übergangs von Nutzen und Gefahr auf eine marchzählige Abrechnung über alle sog. periodischen Leistungen, wie öffentlich-rechtliche Abgaben, Steuern, Versicherungsprämien usw. verzichten.



4. Versicherungsverträge

Die Parteien werden von der Urkundsperson darauf aufmerksam gemacht, dass allfällige die erworbenen Gebäude und Anlagen betreffende private Versicherungsverträge gemäss Art. 54 VVG auf den Baurechtsberechtigten übergehen. Der Baurechtsberechtigte kann den Übergang der Verträge bis spätestens 30 Tage nach der Eintragung des Baurechts im Grundbuch mit einer schriftlichen Erklärung beim Versicherer ablehnen. Die Grundeigentümerin hat allfällige Kopien bestehender Versicherungspolicen dem Baurechtsberechtigten spätestens bei der Eintragung dieses Baurechts im Grundbuch zu übergeben.

5. Grundstückgewinnsteuer

Eine allfällig aus diesem Verkauf resultierende Grundstückgewinnsteuer bezahlt die veräussernde Partei.

Die Vertragsparteien verzichten auf eine Sicherstellung der Grundstückgewinnsteuer. Die veräussernde Partei ist verpflichtet, die Steuererklärung für Grundstückgewinne innert 30 Tagen nach dem Grundbucheintrag der Steuerverwaltung des Kantons Thurgau einzureichen.

VI. Bestimmungen hinsichtlich einer möglichen Erweiterung der Baurechtsfläche für das Kunstmuseum

1. Verpflichtung zur Erweiterung der Baurechtsfläche

Stimmt das Thurgauer Volk einer Erweiterung des Kunstmuseums zu, verpflichtet sich die Grundeigentümerin, den Perimeter der Baurechtsfläche für eine Erweiterung des Kunstmuseums im Nordhof innerhalb der Klostermauern zu vergrössern und den vorliegenden Baurechtsvertrag mit dem Baurechtsberechtigten entsprechend anzupassen.

Der maximale Vergrösserungsperimeter der Baurechtsfläche ist im beiliegenden Situationsplan Untergeschoss, welcher einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildet, violett koloriert.

2. Erweiterungsperimeter Baurechtsfläche

Der Umfang und die Begrenzung des Erweiterungsperimeters der Baurechtsfläche wird von den Parteien auf der Grundlage des konkreten Erweiterungsprojektes des Kunstmuseums bestimmt. Den Parteien ist bekannt, dass ein ober- und unterirdisches Baurecht nur bis und mit Klausel 7 und im Bereich Floristik/Gärtnerei lediglich ein unterirdisches Baurecht möglich sind. Eine Erweiterung im Westen ist sodann ganz ausgeschlossen. Von einer Erweiterung der Baurechtsfläche werden keine weiteren Baukörper betroffen sein. Es wird folglich keine zusätzliche Abgeltung für Bauten zu entrichten sein.



Falls ein künftiges Erweiterungsprojekt ein unterirdisches Baurecht im Bereich Floristik/Gärtnerei erfordern sollte, müsste die Grundeigentümerin die danach noch zulässige Nutzung der oberirdischen Fläche über der unterirdischen Baurechtsfläche im Bereich Floristik/Gärtnerei separat regeln.

3. Baurechtszins- und Vertragsmodalitäten für den Erweiterungsperimeter

Die Parteien vereinbaren, dass die Vertragsbestimmungen dieses Baurechtsvertrages auch für die allfällige Erweiterung des Perimeters der Baurechtsfläche gelten.

Die Parteien werden den Baurechtszins für die durch den Erweiterungsperimeter vergrösserte Baurechtsfläche auf der Berechnungsgrundlage dieses Baurechtsvertrages berechnen und mittels eines Nachtrags zum Baurechtsvertrag festhalten.

4. Baugrund, Aushub und Altlasten

Die Parteien stellen übereinstimmend fest, dass die Baurechtsfläche und die Perimeterfläche für die Erweiterung der Baurechtsfläche nicht im Kataster der belasteten Standorte (KbS) als belastet verzeichnet sind. Sollten im Rahmen der Erweiterung des Kunstmuseums trotzdem Bodenverunreinigungen im Sinne der Umweltschutzgesetzgebung vorliegen, gehen alle damit zusammenhängenden Kosten zu Lasten des Baurechtsberechtigten. Das Gleiche gilt für verschmutzten Aushub (sog. Bauherrenaltlasten), welche vom Baurechtsberechtigten separat fachmännisch zu entsorgen ist.

Sind für die geplanten Erweiterungsbauten des Kunstmuseums wegen der Bodenverhältnisse Massnahmen für Geländesicherung, Erschliessung, archäologische Funde usw. notwendig, gehen die damit verbundenen Zusatzaufwendungen (inkl. Bauverzögerung) zu Lasten des Baurechtsberechtigten.

5. Anpassung weitere selbständige Einzelverträge

Die Parteien sind sich einig, dass im Zug einer allfälligen Erweiterung des Kunstmuseums mit der Anpassung der Baurechtsfläche nicht nur der vorliegende Baurechtsvertrag anzupassen ist, sondern voraussichtlich auch der Mietvertrag, der Gebrauchsleihevertrag sowie die Leistungsvereinbarung mit Anhang Leistungspreise.



6. Vorzeitige Kündigung des Baurechtsvertrages

Bis zum 31. Dezember 2028 hat der Baurechtsberechtigte das Recht zur vorzeitigen Kündigung des vorliegenden Baurechtsvertrages unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 10 Jahren per jedes Kalendermonatsende. Dieses vorzeitige Kündigungsrecht soll dem Baurechtsberechtigten den erforderlichen Handlungsspielraum verschaffen, wenn es beispielsweise nicht zur Sanierung der bestehenden Räumlichkeiten (Phase 1) kommt und/oder nicht zur Erweiterung des Kunstmuseums (Phase 2), sei es, dass das Thurgauer Volk eine Erweiterung des Kunstmuseums ablehnt, sei es, dass der Baurechtsberechtigte vor oder während der Planung der Sanierung des Kunstmuseums (Phase 1) und/oder des Erweiterungsprojekts (Phase 2) feststellt, dass das Projekt nicht im erforderlichen Sinne umsetzbar ist oder er aus anderen Gründen entscheidet, auf die Planung und/oder Umsetzung von Phase 1 und/oder Phase 2 zu verzichten. Die Parteien vereinbaren, dass eine solche vorzeitige Kündigung grundsätzlich als Anwendungsfall des ordentlichen Heimfalls (Ziffer II./7.) auf den Beendigungszeitpunkt des Baurechts nach Ablauf der zehnjährigen Kündigungsfrist gilt, wobei diesfalls von der Grundeigentümerin nur eine reduzierte Entschädigung von 50% des Zustandswertes der Bauwerke zu leisten ist.

Die Parteien sind sich einig, dass der Baurechtsberechtigte im Fall einer vorzeitigen Kündigung des Baurechtsvertrages seinen Museumsbetrieb unter Umständen an anderem Orte im Kanton Thurgau einrichten wird. Je nachdem wird der Baurechtsberechtigte auch die übrigen selbständigen Einzelverträge mit der Grundeigentümerin vorzeitig aufkündigen müssen oder mit der Grundeigentümerin den bestehenden Mietvertrag ergänzen oder einen separaten neuen Mietvertrag für die Nutzung der nach 1977 für das Kunstmuseum erstellten Gebäulichkeiten abschliessen.

VII. Schlussbestimmungen

1. Rechtsnachfolge

Die Parteien verpflichten sich, jedem Rechtsnachfolger sämtliche Bestimmungen dieses Vertrages zu überbinden, welche nicht zum Inhalt des Baurechts gemacht oder sonst nicht im Grundbuch eingetragen werden können (vgl. Art. 779b ZGB), einschliesslich dieser Überbindungsklausel.



2. Grundbuchgebühren und Handänderungssteuer

Die Vertragsparteien vereinbaren, dass die Gebühren und Auslagen des Grundbuchamtes durch den Baurechtsberechtigten zu bezahlen sind. Für Gebühren und Auslagen haften die Beteiligten solidarisch (§ 3 GGG).

Die Vertragsparteien nehmen zur Kenntnis, dass dieses Rechtsgeschäft gemäss § 75 Abs. 1 Ziffer 2 StG keine Handänderungssteuer auslöst.

3. Konfliktlösung

Die Parteien vereinbaren, alle mit diesem Baurechtsvertrag im Zusammenhang stehenden Differenzen und Streitigkeiten zuerst ausschliesslich auf dem Wege der Mediation und erst anschliessend, sollte die Mediation scheitern, durch die Einsetzung eines Schiedsgerichts zu bereinigen.

Für die Mediation wie auch für das Schiedsverfahren kommen, soweit in diesem Baurechtsvertrag nicht anders geregelt, die Bestimmungen der schweizerischen Zivilprozessordnung zur Anwendung.

3.1 Mediation

Die Parteien verpflichten sich, vorerst eine Konfliktlösung durch Mediation anzustreben, sofern nicht eine der Parteien nicht verlängerte oder nicht verlängerbare Fristen (z.B. Verjährungsfristen) zu wahren hat.

Können sich die Parteien nicht auf einen Mediator einigen, lassen sie sich vom Präsidium des Thurgauer Obergerichts oder dem Präsidium des schweizerischen Dachverbands für Mediation einen neutralen und qualifizierten Mediator vermitteln.

Die Parteien verpflichten sich, bis zur Beendigung der Mediation auf die Beschreibung des Rechtsweges zu verzichten. Jede Partei ist berechtigt, die Mediation vorzeitig und einseitig zu beenden, sofern sie das Vertrauen in eine Konfliktlösung durch Mediation verloren hat.

Die Kosten des Mediationsverfahrens tragen beide Parteien je zur Hälfte.

3.2 Schiedsklausel

Scheitert die Mediation, werden Streitigkeiten unter Ausschluss der ordentlichen Gerichte durch ein Dreier-Schiedsgericht mit Sitz in Frauenfeld entschieden. Die zwingende Zuständigkeit der ordentlichen Gerichte, wie beispielsweise beim vorzeitigen Heimfall, bleibt vorbehalten.



Will eine Partei das Schiedsgericht anrufen, hat sie dies der Gegenpartei mit eingeschriebenem Brief mitzuteilen unter gleichzeitiger Nennung eines Schiedsrichters/einer Schiedsrichterin. Die andere Partei hat innert 30 Tagen ebenfalls einen Schiedsrichter/eine Schiedsrichterin zu bezeichnen. Die beiden SchiedsrichterInnen ernennen hierauf gemeinsam den Präsidenten/die Präsidentin des Schiedsgerichts, der Jurist/die Juristin und die beiden SchiedsrichterInnen fachkundig sein müssen.

Im Falle, dass das Schiedsgerichtsverfahren von einer Partei zum Voraus oder spätestens innerhalb der 30-tägigen Frist zur Bestellung des eigenen Schiedsrichters abgelehnt wird, entfällt das Schiedsgerichtsverfahren und es entscheiden die ordentlichen Gerichte; Gerichtsstand ist Frauenfeld.

Kommt die Gegenpartei mit der Bezeichnung ihres Schiedsrichters in Verzug oder können sich die Schiedsrichter nicht innert 30 Tagen auf einen Präsidenten/eine Präsidentin einigen, hat das Präsidium des Thurgauer Obergerichts die notwendige Ernennung vorzunehmen.

Das Schiedsgericht entscheidet endgültig. Es bestimmt das Verfahren selbst, mit Ausnahme, dass es möglichst einfach und rasch sein soll, dass ein Schriftenwechsel stattzufinden hat und dass die Urteilsberatungen geheim erfolgen.

3.3 Übertragung dieser Vereinbarungen zur Konfliktlösung

Die Parteien verpflichten sich, diese Vereinbarung zur Konfliktlösung allfälligen Rechtsnachfolgern zu überbinden, verbunden mit der Verpflichtung zur Weiterübertragung, indem sie diese Rechtsnachfolger ausdrücklich und schriftlich den Eintritt sowohl in die Mediations- wie auch in die Schiedsvereinbarung erklären lassen.

4. Zustimmungsvorbehalte

Die Gültigkeit dieses Baurechtsvertrages steht unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Regierungsrats und der Genehmigung durch den Grossen Rat des Kantons Thurgau.

Bei der Beurkundung des Baurechts ist dem Grundbuchamt Frauenfeld die Zustimmung des Regierungsrates durch Protokollauszug nachzuweisen. Bei der Eintragung des Baurechts im Grundbuch ist zusätzlich die Genehmigung durch den Grossen Rat durch entsprechenden Protokollauszug nachzuweisen.

Der Regierungsrat des Kantons Thurgau hat diesem Rechtsgeschäft mit Beschluss vom 2. Juli 2019 zugestimmt.

So vereinbart und abgeschlossen.



Frauenfeld, 22. August 2019

Die Grundeigentümerin:

Stiftung Kartause Ittingen

.....
Roland Eberle

Der Baurechtsberechtigte:

Staat Thurgau

.....
Urs Meierhans, Bevollmächtigter

.....
Heinz Scheidegger

Öffentliche Beurkundung Nr.

Diese Urkunde enthält den mir mitgeteilten Parteiwillen und ist von den Parteien in meiner Gegenwart selbst gelesen worden.

Die beiliegenden unterschriftlich anerkannten Situationspläne Erd- und Untergeschoss werden zum Bestandteil dieser Urkunde erklärt.

Die im EG ZGB und in der RRV über das Grundbuch- und Notariatswesen vorgeschriebenen Formen wurden eingehalten.

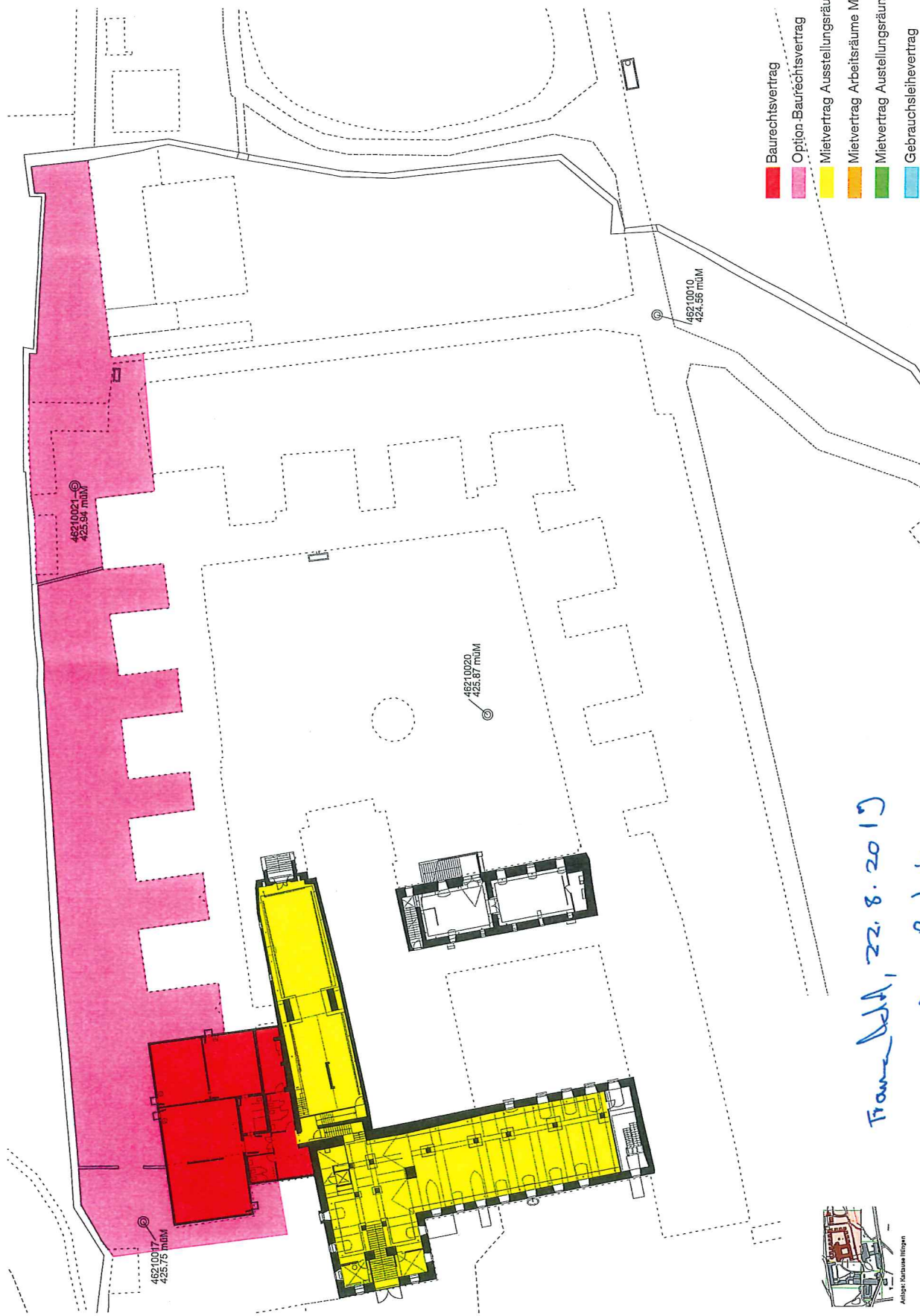
Frauenfeld, 22. August 2019

GRUNDBUCHAMT FRAUENFELD

Der Grundbuchverwalter:

Michael Lerch





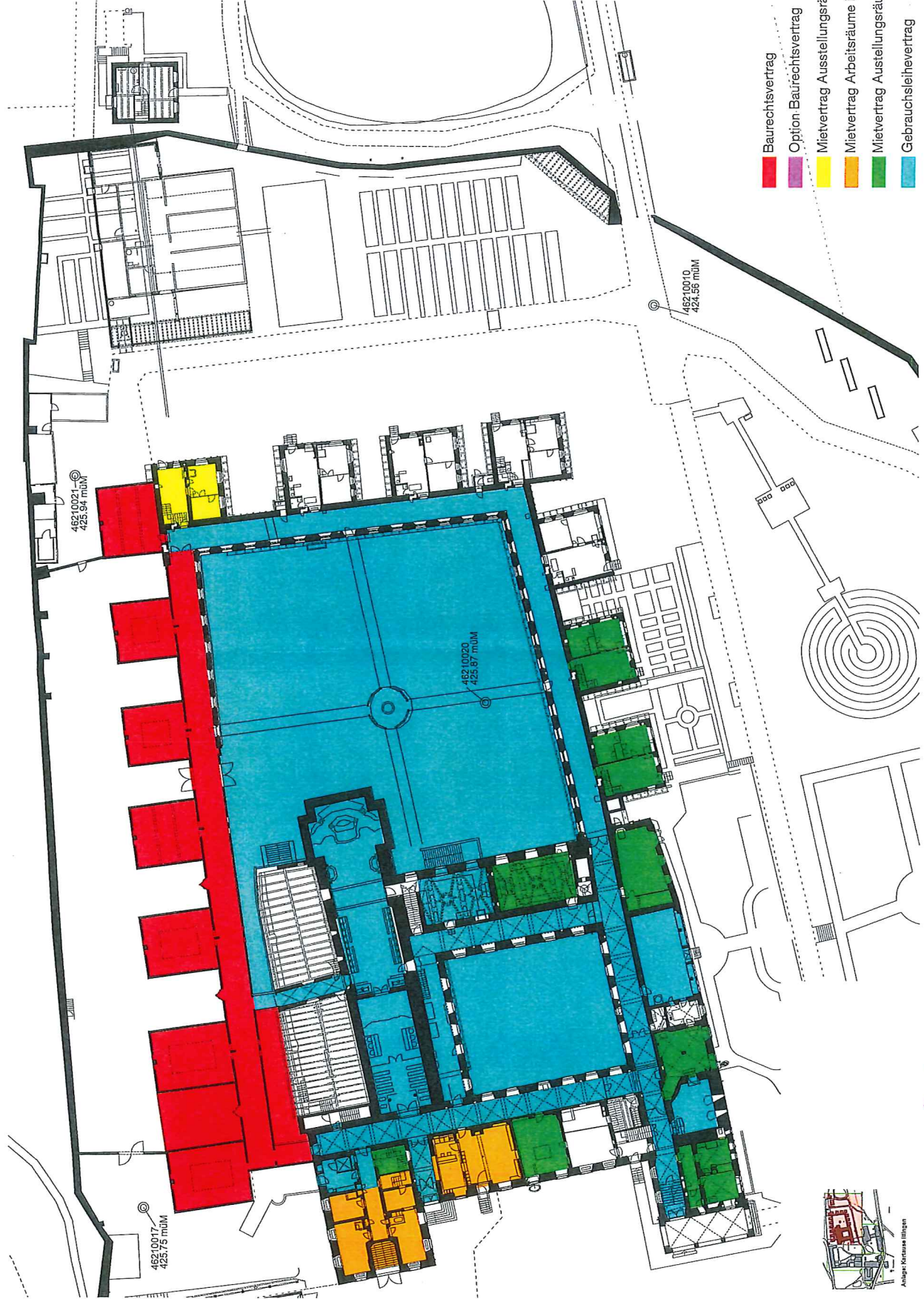
Untergeschoss

Tramabahn, 22. 8. 2019

Die Parteien

Zeichner: Michael





- Baurechtsvertrag
- Option Baurechtsvertrag
- Mietvertrag Ausstellungsräume Kunstmuseum
- Mietvertrag Arbeitsräume Museum
- Mietvertrag Ausstellungsräume Ittinger Museum
- Gebrauchsleihevertrag

Erdgeschoss

Franziska, 22.8.2019
Die Parteien
K. Müller
M. Müller