



Baurechtsvertrag

Zwischen der

Evangelischen Landeskirche des Kantons Thurgau, öffentlich-rechtliche Körperschaft,
Bankplatz 5, 8500 Frauenfeld, UID: CHE-108.952.169

vertreten durch

Christina aus der Au, Kirchenratspräsidentin

und

Bernhard Rieder, Aktuar

- nachstehend "Grundeigentümerin" genannt -

und dem Verein

Chinderhuus Sunnehof, mit Sitz in Romanshorn TG, Sonnenhofstrasse 2, 8590 Romanshorn
UID: CHE- 114.300.087

vertreten durch die Kollektivzeichnungsberechtigten zu zweien:

Hélène Lanter, von XXX, in Rorschach

und

Daniel Trochsler, von Nesslau, in Mörschwil

- nachstehend "Baurechtsberechtigte" genannt -

wird folgender Baurechtsvertrag abgeschlossen:

Präambel

Im Hinblick auf seine bevorstehende Auflösung übertrug der Verein Thurgauische Evangelische Frauen- und Familienhilfe tef die Liegenschaft Nr. 1'796 an die Evangelische Landeskirche des Kantons Thurgau als neue Eigentümerin. Auf der Liegenschaft und im darauf bestehenden Gebäude betreibt der Verein Chinderhuus Sunnehof eine Kinderkrippe zur Frühförderung und Betreuung von Kindern. Die Parteien sind sich einig, dass die Liegenschaft samt Gebäude weiterhin diesem gemeinnützigen Zweck dienen soll. Die Parteien sind deshalb übereingekommen, dass die Evangelische Landeskirche dem Verein Chinderhuus Sunnehof ein Baurecht auf der Liegenschaft einräumt. Die Eigentumsübertragung am Baurechtsgrundstück erfolgt gegen Entrichtung eines Kaufpreises (Übernahme Grundpfandschuld sowie Entschädigung) für das bestehende Gebäude auf dem Baurechtsgrundstück. Der Baurechtszins orientiert sich nur am Landwert (und nicht am Wert der gesamten Liegenschaft).

Vor diesem Hintergrund soll auch die Rückübertragung des Eigentums am Baurechtsgrundstück (Heimfall oder Vorkaufsfall) grundsätzlich zum entrichteten Kaufpreis erfolgen, unter Ausgleich von wertvermehrenden Aufwendungen und/oder verminderten Passiven.



A. Baurechtsbelastetes Grundstück

Grundbuch Romanshorn

Liegenschaft Nr. 1'796

Plan Nr. 24, Huebzälg

Gesamtfläche 4'025 m², Chinderhuus Krippe Vers.Nr. 520.1381, Sonnenhofstrasse 2 [157 m²]
Wohnhaus Vers.Nr. 520.1381, Sonnenhofstrasse 4 [295 m²] Gartenanlage [2'616 m²], übrige
befestigte Fläche [957 m²]

Erwerbstitel

Gemischte Schenkung 01.11.2026

Anmerkungen

Keine

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Keine

Grundpfandrechte

Pfandstelle 1

CHF 1'400'000.-- Franken eins vier null null null null 00/100

Papier-Namenschuldbrief Nr. 1955.s436

Gläubiger: Thurgauer Kantonalbank, UID CHE-108.954.458, mit Sitz in Weinfelden TG,
vertreten durch Thurgauer Kantonalbank, Fachzentrum Finanzieren, Weinfelden

Höchstzinsfuss 10.00 %

04.11.1930 Beleg 12/433s

Pfandstelle 2

CHF 135'000.-- Franken eins drei fünf null null null 00/100

Papier-Inhaberschuldbrief Nr. 4772.s436

Gläubiger neu: Evangelische Landeskirche des Kantons Thurgau, Frauenfeld

Höchstzinsfuss 10.00 %

18.07.2003 Beleg 588s

22.07.2003 Beleg 595s



Hinweis auf Artikel 103 Grundbuchverordnung:

Ausser beim Register-Schuldbrief entfaltet die Bezeichnung einer eingetragenen berechtigten Person keine Grundbuchwirkungen.

Gemäss den Angaben der veräussernden Partei ist der Schuldbrief an Pfandstelle 2 nicht mehr belehnt. Der Schuldbrief ist anlässlich des Grundbucheintrages von der veräussernden Partei der erwerbenden Partei oder der finanzierenden Bank auszuhändigen.

Pfandwechsel

Das selbständige und dauernde Baurecht Grundstück Nr. XXXX ist in die Pfandhaft der bestehenden Schuldbriefe an Pfandstelle 1 und 2 einzusetzen und gleichzeitig ist die Liegenschaft Nr. 1'796 aus der Pfandhaft dieser Schuldbriefe zu entlassen. Die Bewilligung der Grundpfandgläubigerin hat beim Grundbucheintrag vorzuliegen.

Belehnung

Der vorgenannte Schuldbrief an Pfandstelle 1 ist bei der Thurgauer Kantonalbank per 01.11.2026 mit Fr. 905'000.-- belehnt.

Rangverschiebungen

Keine

B. Dingliche Bestimmungen des Baurechts

1. Dienstbarkeit

Die Evangelische Landeskirche des Kantons Thurgau als Grundeigentümerin räumt zulasten der Liegenschaft Nr. 1'796 im Grundbuch Arbon und zugunsten des Vereins Chinderhuus Sunnehof als Baurechtsberechtigte ein **selbständiges und dauerndes Baurecht** gemäss Art. 675 und 779 ff. ZGB sowie der nachfolgenden Bestimmungen ein.

2. Umfang

Das Baurecht betrifft die gesamte Fläche von 4'025 m² der belasteten Liegenschaft Nr. 1'796 (nachstehend "Baurechtsfläche" genannt).

3. Inhalt

Die Baurechtsberechtigte hat das Recht, auf dem belasteten Grundstück eine

Kinderkrippe

beizubehalten, zu erstellen und zu erweitern:

Die Baurechtsberechtigte darf den nicht überbauten Teil des belasteten Grundstücks beliebig als Umgebung und zur Erschliessung gestalten und benützen.



Betreffend die Regelungen der Eigentumsübertragung der bestehenden Gebäude wird auf die Vereinbarungen gemäss den Ziffern 7 ff. im Abschnitt D verwiesen.

Der Baurechtsberechtigten ist es im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen sowie allfälliger behördlicher Ausnahmegewilligungen erlaubt, die Kinderkrippe umzubauen. Der Abbruch der Kinderkrippe, Erweiterungsbauten oder Neubauten sind der Baurechtsberechtigten nur mit der Zustimmung der Grundeigentümerin erlaubt.

4. **Dauer**

Das Baurecht wird mit Beginn 01.11.2026 für die Dauer von 50 Jahren vereinbart.

Im Weiteren wird auf die Vereinbarung gemäss Ziffer 3 im Abschnitt D betreffend die Verhandlung über die Weiterführung des Baurechts verwiesen.

5. **Übertragbarkeit und Vererblichkeit**

Das Baurecht ist übertragbar und vererblich.

Im Weiteren wird auf die Vereinbarung gemäss Ziffer 2 im Abschnitt D betreffend die Beschränkung der Übertragbarkeit verwiesen.

6. **Aufnahme als Grundstück ins Grundbuch**

Dieses Baurecht ist als selbständiges und dauerndes Baurecht im Sinne von Art. 675 und 779 ZGB sowie Art. 943 Abs. 1 Ziffer 2 ZGB gestützt auf die **Mutation Nr. 8 Romanshorn**, welche von den Parteien anerkannt wird, unter **der Grundstück Nr. XXXX** (nachstehend "Baurechtsgrundstück" genannt) in das Grundbuch aufzunehmen.

Als solches darf das Baurechtsgrundstück mit Dienstbarkeiten, insbesondere auch Unterbaurechten, und Grundpfandrechten belastet werden.

Der Verein Chinderhuus Sunnehof ist als Alleineigentümerin des Baurechtsgrundstücks einzutragen.

7. **Vorkaufsrecht**

Bezüglich des gesetzlichen Vorkaufsrechts gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB wird auf die Ziffer 2 im Abschnitt C verwiesen.

8. **Vorzeitiger Heimfall**

Wenn die Baurechtsberechtigte in grober Weise ihr dingliches Recht überschreitet oder vertragliche Verpflichtungen verletzt, so kann die Grundeigentümerin den vorzeitigen Heimfall herbeiführen, indem sie die Übertragung des Baurechts mit allen Rechten und Lasten auf sich selbst verlangt (Art. 779f ZGB).

Das Heimfallsrecht kann nur ausgeübt werden, wenn für die heimfallenden Bauwerke eine angemessene Entschädigung geleistet wird, bei deren Bemessung das schuldhafte Verhalten der Baurechtsberechtigten als Herabsetzungsgrund berücksichtigt werden kann. Die Übertragung des Baurechts auf die Grundeigentümerin erfolgt erst, wenn die Entschädigung bezahlt oder sichergestellt ist (Art. 779g ZGB).

Streitigkeiten betreffend den vorzeitigen Heimfall des Baurechts werden vor den ordentlichen staatlichen Gerichten ausgetragen.



C. Obligatorische Bestimmungen mit Vormerkung im Grundbuch

1. Baurechtszins

Die Baurechtsberechtigte ist verpflichtet, der Grundeigentümerin während der Dauer des Baurechts einen Baurechtszins wie folgt zu bezahlen:

a) Der Baurechtszins berechnet sich wie folgt:

$$\frac{(\text{Baurechtsfläche in m}^2 \times \text{Bodenwert pro m}^2)^{(1)} \times \text{massgeblicher Zinssatz}^{(2)}}{100}$$

⁽¹⁾ Basis für die Berechnung des Baurechtszinses ist der Bodenwert der ganzen Baurechtsfläche von 4'025 m².

Der Bodenwert der belasteten Liegenschaft wird mit CHF 464.- pro Quadratmeter auf insgesamt CHF 1'867'600.- festgesetzt.

Eine Anpassung des Bodenwerts erfolgt erstmals 3 Jahre nach der Fälligkeit des ersten Baurechtszinses, d.h. am 01.11.2029. Danach wird der Bodenwert alle 3 Jahre angepasst. Für die Anpassung ist die seit der letzten Anpassung eingetretene Teuerung gemäss dem Landesindex der Konsumentenpreise massgebend. Als Ausgangsindex gilt der Stand des Landesindex der Konsumentenpreise im Zeitpunkt der Fälligkeit des ersten Baurechtszinses, d.h. am 01.11.2026. Basis bildet der letzte davor festgelegte 100 Punkte-Basiswert. Der neue Bodenwert wird damit wie folgt berechnet:

$$\text{Bodenwert}_{\text{neu}} = \text{Bodenwert}_{\text{alt}} \times \left(1 + \frac{(\text{Index}_{\text{neu}} - \text{Index}_{\text{alt}})}{\text{Index}_{\text{alt}}} \right)$$

⁽²⁾ Der massgebliche Zinssatz beträgt anfänglich 1.75%. Eine Anpassung des massgeblichen Zinssatzes erfolgt erstmals 3 Jahre nach der Fälligkeit des ersten Baurechtszinses, d.h. am 01.11.2029. Danach wird der massgebliche Zinssatz alle 3 Jahre angepasst. Für die Anpassung ist die seit der letzten Anpassung eingetretene Teuerung gemäss dem Landesindex der Konsumentenpreise massgebend. Als Ausgangsindex gilt der Stand des Landesindex der Konsumentenpreise im Zeitpunkt der Fälligkeit des ersten Baurechtszinses, d.h. am 01.11.2026. Basis bildet der letzte davor festgelegte 100 Punkte-Basiswert. Der neue massgebliche Zinssatz wird damit wie folgt berechnet:

$$\text{Zinssatz}_{\text{neu}} = \text{Zinssatz}_{\text{alt}} \times \left(1 + \frac{(\text{Index}_{\text{neu}} - \text{Index}_{\text{alt}})}{\text{Index}_{\text{alt}}} \right)$$

b) Der jährliche Anfangsbaurechtszins beträgt somit

$$\frac{(4'025 \text{ m}^2 \times \text{CHF } 464.00) \times 1.75}{100} = \text{CHF } 32'683.00$$

c) Der Baurechtszins ist in halbjährlichen Raten im Voraus jeweils per 1. Januar und 1. Juli zu bezahlen, erstmals am 01.11.2026.



Sollte die Zahlung des Baurechtszinses nicht fristgerecht erfolgen, ist die Baurechtsberechtigte schriftlich zu mahnen. Zahlt die Baurechtsberechtigte trotz Mahnung nicht innert angemessener Frist, ist zusätzlich der gesetzliche Verzugszins (aktuell 5% per annum) zu entrichten.

- c) Diese Vereinbarung ist im Grundbuch auf dem belasteten Grundstück und dem Baurechtsgrundstück wie folgt vorzumerken:

"Vereinbarung betreffend Baurechtszins"

- d) Auf eine Sicherung des Baurechtszinses gemäss Art. 779i und 779k ZGB wird von Seiten der Grundeigentümerin zurzeit verzichtet.

2. Vorkaufsrecht

Gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB besteht sowohl für den jeweiligen Eigentümer des belasteten Grundstücks am Baurecht, als auch für den jeweiligen Eigentümer des Baurechtsgrundstücks an der Baurechtsfläche, ein gesetzliches Vorkaufsrecht.

Das Vorkaufsrecht der Eigentümerin des Baurechtsgrundstücks an der Baurechtsfläche bleibt unverändert bestehen.

Das Vorkaufsrecht der Eigentümerin des belasteten Grundstücks am Baurecht wird wie folgt abgeändert: Der Vorkaufspreis für das Baurecht beträgt:

CHF 905'000.--; dieser Betrag wird getilgt durch Übernahme der bestehenden Grundpfandschuld (Register-Schuldbrief an Pfandstelle 1) im Umfang von CHF 905'000.— abzüglich allfälliger Amortisationen. Sollte die Übernahme aus irgendwelchen Gründen nicht möglich sein, kann der entsprechende Betrag anderweitig getilgt werden;

sowie

CHF 684'800.--; im Sinne einer Rückabwicklung der zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung geleisteten Entschädigung gemäss Ziffer 7 im Abschnitt D

- zuzüglich Zeitwert (unter Berücksichtigung der Teuerung gemäss Baukostenindex sowie der technischen Entwertung je ab Erstellungsdatum) von ausgewiesenen wertvermehrten Bauinvestitionen seit Einräumung des Baurechts;
- zuzüglich allfälliger ausgewiesener Amortisationen der Grundpfandschuld (Register-Schuldbrief an Pfandstelle 1) seit der Einräumung des Baurechts;
- abzüglich von der Grundeigentümerin über den heute bestehenden Betrag von CHF 905'000.- hinaus übernommener Grundpfandschulden oder entsprechender, Grundpfandschulden gleichkommender Belastungen gegenüber Dritten.

= Vorkaufspreis

Streitigkeiten betreffend das Vorkaufsrecht und den Vorkaufspreis werden vor den ordentlichen staatlichen Gerichten ausgetragen.

Die Frist für die Ausübung des Vorkaufsrechts beträgt drei Monate ab Kenntnisnahme vom Abschluss und Inhalt des Vertrages durch den Vorkaufsberechtigten. Nach Ablauf der Frist ist das Vorkaufsrecht verwirkt.

Diese Vereinbarung ist im Grundbuch auf dem belasteten Grundstück und dem Baurechtsgrundstück wie folgt vorzumerken:

"Änderung Vorkaufsrecht Baurechtsgeberin"



3. Ordentlicher Heimfall

Durch Vereinbarung der Vertragsparteien oder mit Ablauf der Vertragsdauer sofern keine Verlängerung des Baurechts erfolgt, fallen sämtliche Bauwerke und Anlagen der Grundeigentümerin heim und werden Bestandteil des belasteten Grundstücks.

Für die heimfallenden Bauwerke und die dazugehörigen Anlagen hat die Grundeigentümerin der Baurechtsberechtigten die folgende Entschädigung zu leisten:

CHF 905'000.—; dieser Betrag wird getilgt durch Übernahme der bestehenden Grundpfandschuld (Register-Schuldbrief an Pfandstelle 1) im Umfang von CHF 905'000.— abzüglich allfälliger Amortisationen. Sollte die Übernahme aus irgendwelchen Gründen nicht möglich sein, kann der entsprechende Betrag anderweitig getilgt werden;

sowie

CHF 684'800.--; im Sinne einer Rückabwicklung der zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung geleisteten Entschädigung gemäss Ziffer 7 im Abschnitt D.

- zuzüglich Zeitwert (unter Berücksichtigung der Teuerung gemäss Baukostenindex sowie der technischen Entwertung je ab Erstellungsdatum) von ausgewiesenen wertvermehrenden Bauinvestitionen seit der Einräumung des Baurechts;
- zuzüglich allfälliger ausgewiesener Amortisationen der Grundpfandschuld (Register-Schuldbrief an Pfandstelle 1) seit der Einräumung des Baurechts;
- abzüglich von der Grundeigentümerin über den heute bestehenden Betrag von CHF 905'000.- hinaus übernommener Grundpfandschulden oder entsprechender, Grundpfandschulden gleichkommender Belastungen gegenüber Dritten;

= Heimfallentschädigung

Streitigkeiten betreffend die Heimfallentschädigung werden vor den ordentlichen staatlichen Gerichten ausgetragen.

Diese Vereinbarung ist im Grundbuch auf dem belasteten Grundstück und dem Baurechtsgrundstück wie folgt vorzumerken:

"Vereinbarung betreffend Heimfallentschädigung"

- - - - -

D. Obligatorische Bestimmungen

1. Regelung zur Nutzung

Die Baurechtsbauten müssen den Zielsetzungen der Baurechtsberechtigten entsprechend, grundsätzlich gemeinnützig und nicht renditeorientiert, genutzt werden.

2. Beschränkung der Übertragbarkeit

Die Übertragung des Baurechts bedarf der Genehmigung der Grundeigentümerin. Diese darf die Genehmigung verweigern, wenn die Bestimmungen dieses Baurechtsvertrages vom Erwerber nicht in allen Teilen übernommen werden, oder bei Vorliegen anderer wichtiger Gründe, wie beispielsweise der fehlenden Kreditwürdigkeit des Erwerbers.

Die Vertragsparteien vereinbaren, dass ein weiterer wichtiger Grund für die Ablehnung des



Erwerbers vorliegt, wenn der Erwerber einen Geschäftszweck verfolgt, welcher nicht gemeinnützig und sozial orientiert ist.

Bei einer Verweigerung der Genehmigung kann die Baurechtsberechtigte die staatlichen Gerichte gemäss Ziffer 22 im Abschnitt D anrufen.

3. **Weiterführung des Baurechts**

Spätestens 2 Jahre vor Ablauf der Baurechtsdauer treten die Parteien in Verhandlung über eine allfällige Weiterführung des Baurechtes. Dabei ist der Baurechtszins neu festzulegen.

4. **Unterhaltungspflicht**

Die Baurechtsbauten, die Anlagen und das nicht überbaute Land sind durch die Baurechtsberechtigte während der ganzen Baurechtsdauer ordnungsgemäss zu unterhalten.

5. **Steuern und Abgaben**

Die Grundsteuer für den Boden des baurechtsbelasteten Grundstückes geht zulasten der Grundeigentümerin. Dagegen trägt die Baurechtsberechtigte alle Steuern und Abgaben für die Bauten. Sie trägt auch alle übrigen auf dem Grund und Boden sowie den Bauten lastenden öffentlich-rechtlichen und die einem Liegenschaftseigentümer nach Obligationenrecht und Zivilgesetzbuch auferlegten privatrechtlichen Verpflichtungen. Werden solche Abgaben von der Grundeigentümerin erhoben, ist die Baurechtsberechtigte ersatzpflichtig.

6. **Haftung**

Die Baurechtsberechtigte haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit der Ausübung des Baurechts und den auf dem belasteten Grundstück erstellten Bauten und Anlagen stehen, insbesondere auch solche für die ein Grund- oder Werkeigentümer einzustehen hat. Für den Fall, dass die Grundeigentümerin von einem Dritten belangt wird, steht ihm in vollem Umfang der Rückgriff auf die Baurechtsberechtigte zu und, sofern dies die Grundeigentümerin verlangt, ist die Baurechtsberechtigte verpflichtet, einen gegen die Grundeigentümerin erhobenen Prozess auf eigene Kosten zu führen.

7. **Eigentumsübertragung bestehender Bauten**

Mit der Begründung und Eintragung der Baurechtsdienstbarkeit erwirbt die Baurechtsberechtigte von der Grundeigentümerin das Eigentum an dem Gegenstand des Baurechts bildenden Gebäude Vers.Nr. 52/00/01381.

Für die Ermittlung des Werts des Gebäudes stützten sich die Parteien auf die Ertragswertmethode gemäss Immobilienbewertung (Kaufpreis = Ertragswert abzüglich technischer Entwertung). Aufgrund der begrenzten finanziellen Mittel der Baurechtsberechtigten ist eine Totalsanierung, die eine Erhöhung der Mieteinnahmen ermöglichen würde, in den nächsten Jahren nicht möglich. Deshalb wird für die Ermittlung des Ertragswertes die aktuelle Sollmiete von CHF 91'080.00 und der vorgeschlagene Kapitalisierungssatz von 3.75% eingesetzt. Dies ergibt einen Ertragswert von CHF 2'428'800.00. Der Kaufpreis wird so auf CHF 1'589'800.00 berechnet (CHF 2'428'800.00 abzüglich CHF -839'000.00 technischer Entwertung).

Die Baurechtsberechtigte erbringt folgende **Gegenleistung**:

CHF 905'000.-- Franken neun null fünf null null null 00/100

übernimmt die Baurechtsberechtigte an bestehenden Grundpfandschulden zur Verzinsung und Rückzahlung, mit Schuld- und Zinspflicht ab 01.11.2026.



Die bis zu diesem Zeitpunkt aufgelaufenen Zinsen bezahlt die Grundeigentümerin der Gläubigerin direkt und ausseramtlich. Der Baurechtsberechtigten sind die Zins- und Zahlungsbestimmungen bekannt. Die Parteien haben mit der Gläubigerin die Übernahme der Grundpfandschulden zu den bisherigen Bedingungen vereinbart.

CHF 684'800.-- Franken sechs acht vier acht null null 00/100

bezahlt die Bauberechtigte als Entschädigung an die Grundeigentümerin.

8. Besitzesantritt und Grundbucheintrag

Der Antritt der Gebäude und der Baurechtsfläche durch die Baurechtsberechtigte, mit Übergang von Nutzen und Gefahr, findet per 01.11.2026 statt.

Der Grundbucheintrag erfolgt unmittelbar im Anschluss an die öffentliche Beurkundung dieses Vertrages.

9. Grundbuchgebühren und Auslagen

Die Vertragsparteien vereinbaren, dass die Grundeigentümerin und die Baurechtsberechtigte die Gebühren und Auslagen des Grundbuchamtes je hälftig bezahlen.

Die Vermessungs- und Vermarkungskosten bezahlt die Baurechtsberechtigte.

10. Grundstückgewinnsteuer

Die Vertragsparteien nehmen zur Kenntnis, dass dieses Rechtsgeschäft gemäss § 75 Abs. 1 Ziff. 3 StG keine Grundstückgewinnsteuer auslöst.

11. Handänderungssteuer/Schenkungssteuer

Die Baurechtsberechtigte ist gemäss § 75 Abs. 1 Ziffer 7 StG steuerbefreit. Somit fällt keine Handänderungssteuer bzw. Schenkungssteuer an.

12. Gesetzliche Pfandrechte

Den Vertragsparteien ist bekannt, dass gemäss § 68 EG ZGB für die vom Grundeigentum zu entrichtenden Steuern, die Grundbuchgebühren sowie weitere öffentliche Abgaben ein gesetzliches Grundpfandrecht ohne Eintragung in das Grundbuch auf dem Vertragsobjekt besteht.

Die Grundeigentümerin bestätigt, dass ihr im heutigen Zeitpunkt mit Ausnahme der mit dieser Handänderung anfallenden Abgaben keine Forderungen bekannt sind, für welche ein gesetzliches Pfandrecht besteht.

Die Vertragsparteien verzichten auf eine Sicherstellung möglicher Forderungen.

13. Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen

Die Baurechtsberechtigte wird darauf hingewiesen, dass öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen (Nutzungsvorschriften und -beschränkungen, Bau- und Strassenlinienpläne, baurechtliche Vorschriften und Auflagen, Altlasten, usw.) unabhängig von einer Eintragung oder Anmerkung im Grundbuch rechtsgültig bestehen können. Die Baurechtsberechtigte hat sich über solche Beschränkungen bei den zuständigen Amtsstellen direkt zu informieren.



14. **Miet- und Pachtverhältnisse**

Die Baurechtsberechtigte hat Kenntnis von den bestehenden Mietverhältnissen bezüglich des Vertragsobjektes. Diese gehen mit der Eigentumsübertragung auf die Baurechtsberechtigte über (Art. 261 Abs. 1 i.V.m. Art. 261a OR), mit Mietzinsgenuss ab Antrittstag. Der Mietvertrag ist der Baurechtsberechtigten ausseramtlich zu übergeben. Die Baurechtsberechtigte übernimmt sämtliche Schadenersatzansprüche, die aus einer vorzeitigen Kündigung dieses Mietvertrages an die Grundeigentümerin gestellt werden könnten.

Die Baurechtsberechtigte darf ohne Zustimmung der Grundeigentümerin keine Miet-, Pacht- oder andere obligatorischen Verträge mit Dritten bezüglich des Vertragsobjekts **über** die Dauer des Baurechtes hinaus abschliessen. Sie hat der Grundeigentümerin den Abschluss entsprechender Verträge zur Kenntnis zu bringen und diese Verträge – vorbehaltlich anderer Absprache mit der Grundeigentümerin – rechtzeitig auf das Ende der Baurechtsdauer hin zu kündigen bzw. entsprechend zu befristen. Entsteht der Grundeigentümerin durch Missachtung dieser Bestimmung ein Schaden, ist ihr die Baurechtsberechtigte dafür ersatzpflichtig.

15. **Aufhebung der Gewährleistung (Freizeichnung)**

Die Vertragsparteien haben Kenntnis von folgenden gesetzlichen Bestimmungen:

- Art. 221 i.V.m. Art. 192 ff. OR über die Rechtsgewährleistung

- Art. 219 und Art. 221 i.V.m. Art. 197 ff. OR über die Sachgewährleistung.

Die Baurechtsberechtigte übernimmt die Baurechtsfläche und die Gebäude Vers.Nr. 246.308 und 246.1018 in dem ihr bekannten, heutigen Zustand.

Jede Gewährspflicht (Haftung) der Grundeigentümerin für Rechts- und Sachmängel wird im gesetzlich zulässigen Rahmen aufgehoben. Davon ausgenommen sind anderslautende Vereinbarungen in diesem Vertrag.

Die Parteien sind von der Urkundsperson über die Bedeutung dieser Freizeichnung orientiert worden, auch darüber, dass diese Vereinbarung ungültig ist, wenn die Grundeigentümerin der Baurechtsberechtigten die Gewährsmängel absichtlich oder grobfahrlässig bzw. arglistig verschwiegen hat (Art. 100 Abs. 1, 192 Abs. 3 und 199 OR).

16. **Niederspannungsinstallationen**

Die Vertragsparteien nehmen davon Kenntnis, dass nach Ziffer 3 des Anhanges zur Verordnung über elektrische Niederspannungsinstallationen vom 7. November 2001 (NIV, SR 734.27) die elektrischen Niederspannungsinstallationen mit zehn- oder zwanzigjähriger Kontrollperiode bei jeder Handänderung kontrolliert werden müssen, wenn seit der letzten Kontrolle mehr als fünf Jahre vergangen sind.

Die Vertragsparteien erklären, dass die vorgeschriebene Kontrolle der elektrischen Installationen erst nach dem Grundbucheintrag durch die Baurechtsberechtigte veranlasst wird. Sämtliche anfallenden Kosten, auch solche zur Behebung allfälliger Mängel, sind von der Baurechtsberechtigten zu bezahlen. Die Grundeigentümerin ist diesbezüglich von jeder Gewährleistungspflicht befreit.

17. **Versicherungsverträge**

Die Vertragsparteien werden darauf aufmerksam gemacht, dass allfällige das Vertragsobjekt betreffende private Sachversicherungen gemäss Art. 54 VVG auf die Baurechtsberechtigte übergehen. Die Versicherungspolice werden ihr direkt und ausseramtlich übergeben. Die Baurechtsberechtigte kann den Übergang der Verträge bis spätestens 30 Tage nach der Handänderung mit einer Erklärung schriftlich oder in einer anderen Form, die den Nachweis durch Text ermöglicht, beim Versicherer ablehnen.



Rechte und Pflichten aus Vermögensversicherungen (Grundeigentümerhaftpflichtversicherung, Mietertragsausfallversicherung usw.) gehen nicht von Gesetzes wegen auf die Baurechtsberechtigte über. Der Abschluss solcher Versicherungen für die Vertragsobjekte liegt in der Verantwortung der Baurechtsberechtigten.

Die obligatorische Versicherung bei der kantonalen Gebäudeversicherung besteht unverändert weiter.

18. Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland

Die Vertreter der Baurechtsberechtigten bestätigen:

- Im Verein Chinderhuus Sunnehof haben Personen im Ausland gemäss Art. 5 BewG keine beherrschende Stellung nach Art. 6 BewG, weil keine Mitglieder des Vereinsvorstands als Personen im Ausland gelten;
- Sämtliches in die Baurechtsbauten zu investierendes Kapital stammt nicht von Personen im Ausland gemäss Art. 5 BewG.

Auf ein Bewilligungsverfahren kann verzichtet werden.

Der Baurechtsberechtigten sind die Straf- und Widerrufsbestimmungen gemäss Art. 25 ff. BewG bekannt.

19. Zustimmung Vereinsvorstand

Der Vorstand des Vereins Chinderhuus Sunnehof hat diesem Rechtsgeschäft zugestimmt. Der entsprechende Protokollauszug liegt vor.

20. Genehmigungen / Vertretung der Evangelischen Landeskirche des Kantons Thurgau

Die Vertreter der Evangelischen Landeskirche des Kantons Thurgau bestätigen:

- Wir sind die rechtmässigen Zeichnungsberechtigten laut Verfassung.
- Der Kirchenrat hat dieses Rechtsgeschäft an der Kirchenratssitzung vom [] genehmigt.
- Als zuständiges Organ hat die Synode der Evangelischen Landeskirche des Kantons Thurgau an ihrer Versammlung vom [] diesem Rechtsgeschäft zugestimmt.

Die entsprechenden Protokolle liegen vor.

21. Streiterledigung

Die Parteien werden sich bemühen, Meinungsverschiedenheiten, die sich aus der Durchführung dieses Vertrages ergeben, auf gütlichem Wege und unter Beachtung des Ziels der Zusammenarbeit und des Zweckes des vorliegenden Vertrages beizulegen. Wenn nötig, wird auf Verlangen einer Vertragspartei ein Schlichter beauftragt, wofür die Kosten von beiden Parteien je zur Hälfte übernommen werden.

Über sämtliche Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag entscheiden die staatlichen Gerichte.

22. Ergänzendes Recht / Anwendbares Recht

Soweit dieser Vertrag keine abweichenden Bestimmungen enthält, gelten ergänzend die Art. 779 ff. ZGB über das Baurecht. Auf das vorliegende Rechtsverhältnis ist ausschliesslich materielles Schweizer Recht anwendbar, unter Ausschluss sämtlicher Kollisionsnormen.

23. Gerichtsstand

Der ausschliessliche Gerichtsstand für alle Streitigkeiten, die aus diesem Vertrag entstehen, ist Romanshorn.



24. Wirkung bei ungültigen Bestimmungen

Ist oder wird eine der Bestimmungen dieser Urkunde ungültig, so wird dadurch die Gültigkeit der gesamten Urkunde insgesamt nicht berührt, es sei denn, die Bestimmung sei von grundlegender Bedeutung. In einem solchen Fall wird die ungültige Bestimmung durch eine rechtlich zulässige Handhabung ersetzt, die dem mit der ungültigen Bestimmung verfolgten Zweck am nächsten kommt.

25. Überbindung obligatorischer Bestimmungen

Die Parteien sind verpflichtet, sämtliche Bestimmungen dieses Vertrages allfälligen Rechtsnachfolgern zu überbinden und denselben diese gleiche Verpflichtung zur Weiterüberbindung aufzuerlegen. Die Parteien übernehmen ausdrücklich die Haftung für jeden einem Vertragspartner im Falle der Missachtung dieser Verpflichtung entstehenden Schaden.

26. Vormerkungen

Auf die Vormerkung dieser weiteren obligatorischen Bestimmungen im Grundbuch gemäss Art. 779b Abs. 2 ZGB wird verzichtet.

So vereinbart und abgeschlossen:

Frauenfeld,

Die Grundeigentümerin:

**Evangelische Landeskirche
des Kantons Thurgau**

.....
Christina aus der Au

.....
Bernhard Rieder

die Baurechtsberechtigte:

Verein Chinderhuus Sunnehof

.....
Hélène Lanter

.....
Daniel Trochsler



Öffentliche Beurkundung Nr.

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

Die im Gesetz und in der Verordnung vorgeschriebenen Formen wurden eingehalten.

Arbon,

Grundbuchamt Arbon
Der Grundbuchverwalter

Sacha Lenz