

ÖFFENTLICHE URKUNDE

Urkundsperson: lic. iur. Miriam Huwyler Schelbert, Notar-Stv. in Goldau

BAURECHTSVERTRAG

(ohne Grundbucheintrag, vgl. am Schluss des Vertrages)

I. VERTRAGSPARTEIEN

1. Bezirk Schwyz

Rathaus, 6430 Schwyz

vertreten durch Bezirksammann Joe Zihlmann
und Landschreiber Sebastian Gwerder

- Eigentümer der Liegenschaften GB 581 und 588 Gemeinde Arth

- **Grundeigentümer oder Baurechtsgeber genannt**

2. Gemeinde Arth

Rathausplatz 1, 6415 Arth

vertreten durch den Gemeindepräsidenten Ruedi Beeler und
Gemeindeschreiber Franz Huser

- **Bauberechtigte oder Baurechtsnehmerin genannt**

II. EINLEITUNG

Gemeinsames Projekt

Der Bezirksrat Schwyz und der Gemeinderat Arth haben beschlossen, auf den bezirkseigenen Liegenschaften Stegweidli (GB 581) und Bifang (GB 588), Oberarth ein Schul- und Sportzentrum zu realisieren.

Projektaufteilung

Der Bezirk Schwyz erstellt das Schul- und Sportgebäude mit der nötigen Umgebungsfläche sowie die Parkierungsanlage. Die Gemeinde Arth erstellt die Aussensportanlage sowie eine frei nutzbare Fläche.

III. BAURECHTSEINRÄUMUNG

1. Umfang des Baurechts

Der Grundeigentümer räumt der Baurechtsnehmerin **auf einem Teil** seiner Liegenschaften **Grundbuchblatt (GB) 581 und 588** nach Massgabe der Art. 675 und 779 ff. ZGB und den nachfolgenden Bestimmungen ein

unselbständiges und beschränkt übertragbares umschriebenes Baurecht für den Bau und den Betrieb einer Aussensportanlage mit allen dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen, befristet bis am ... (50 Jahre ab Grundbucheintrag)

Recht	Gemeinde Arth
Last	GB 581 und 588 Arth

ein.

Der **Umfang** des unselbständigen Baurechts ist auf dem beiliegenden **Plan Nr. ... vom ... mit blauer Farbe** eingezeichnet. Dieser Plan ist ein fester Bestandteil dieses Vertrages und wird von beiden Parteien anerkannt.

Sollten bei der Unterzeichnung dieses Baurechtsvertrages noch Gebäude auf den baurechtsbelasteten Flächen von GB 581 und 588 stehen, verpflichtet sich der Baurechtsgeber, diese auf eigene Kosten abzureissen. Das Eigentum an diesen (alten) Gebäuden und Anlagen geht auf jeden Fall nicht auf die Bauberechtigte über.

2. Dauer

- a) Das unselbständige und dauernde Baurecht dauert ab dem Grundbucheintrag und ist zeitlich auf 50 Jahre befristet. Das Recht kann nicht einseitig von einer Partei gekündigt werden.
- b) Beide Parteien können im gegenseitigen Einvernehmen das Baurecht jederzeit schriftlich auflösen und im Grundbuch löschen.
- c) Im 48. Baurechtsjahr treffen die Parteien über die Weiterführung eine Neuregelung oder lassen das Baurecht ordentlich untergehen.

3. Inhalt

- a) Die Bauberechtigte hat das Recht, auf der vom Baurecht betroffenen Fläche des baurechtsbelasteten Grundstücks im Rahmen der öffentlich-rechtlichen Vorschriften eine **Aussensportanlage** mit all den dazugehörenden Anlagen und Einrichtungen wie auch den (unüberbauten Flächen) zu errichten, zu betreiben und zu unterhalten.
- b) Im Falle einer **bewilligungspflichtigen Änderung** an den Bauten und Anlagen ist die Baurechtsnehmerin verpflichtet, dem Baurechtsgeber ein Gesuch mit einem Beschrieb samt Plänen einzureichen. Eine nachgesuchte Änderung oder Erneuerung der Bauten und Anlagen darf nur dann ausgeführt werden, wenn die Baurechtsnehmerin vor Baubeginn die rechtskräftige Bewilligung der zuständigen Bewilligungsbehörde sowie die schriftliche Zustimmung des Baurechtsgebers beibringt. Der Baurechtsgeber darf seine Zustimmung nur dann verweigern, wenn die zur Bewilligung beantragten Änderungen dem vorstehenden Baurechtsdienstbarkeitsvertrag zuwiderlaufen.

4. Heimfall bei Vertragsablauf

Sofern das Baurecht gemäss Art. 779 I Abs. 2 ZGB nicht verlängert wird, fallen die dannzumal bestehenden Bauten und Anlagen mit dem Ablauf der Vertragsdauer dem Grundeigentümer heim und werden Bestandteil seiner jeweiligen Grundstücke.

Für die heimfallenden Bauten und Anlagen hat der Grundeigentümer der Baurechtsnehmerin eine **Entschädigung des Zustandswertes** zu leisten (Heimfallentschädigung).

Der Zustandswert wird durch eine Schätzung ermittelt. Die Schätzung muss

dem Alter und Zustand der Bauten und Anlagen im Zeitpunkt des Heimfalls Rechnung tragen sowie deren weitere Verwendungsmöglichkeiten und ihre voraussichtliche wirtschaftliche Lebensdauer berücksichtigen.

Können sich die Parteien über die Heimfallentschädigung nicht einigen, so legt diese die Präsidentin des Bezirksgerichtes Schwyz oder ein von ihm ernannter Einzelschiedsrichter verbindlich fest. Sitz des Schiedsgerichts ist der Ort der gelegenen Liegenschaft.

Die Heimfallentschädigung wird fällig auf den Tag des Erlöschens des Baurechts. Aus der Entschädigung sind in erster Linie die Grundpfandgläubiger zu befriedigen. Die Baurechtsnehmerin hat nur Anspruch auf den Überschuss, Art. 779d ZGB.

5. Vorzeitiger Heimfall

Wenn die Baurechtsnehmerin in grober Weise ihr dingliches Recht überschreitet oder vertragliche Verpflichtungen verletzt, so kann die Grundeigentümerin den vorzeitigen Heimfall gemäss Art. 779f ff. ZGB herbeiführen, indem er die Übertragung des Baurechts mit allen Rechten und Lasten auf sich selber verlangt. Über das Vorliegen einer den vorzeitigen Heimfall auslösenden Pflichtverletzung entscheidet im Streitfall der Zivilrichter.

Die Höhe der Heimfallentschädigung wird nach der für den ordentlichen Heimfall getroffenen Regelung ermittelt (vgl. obenstehend Ziffer III. 4). Ein schuldhaftes Verhalten der Baurechtsnehmerin kann gemäss Art. 779g Abs. 1 ZGB zu einer Herabsetzung der Entschädigung führen.

IV. GEGENLEISTUNG

Die Baurechtsfläche beträgt 19'609 m². Der ortsübliche Baurechtszins beträgt Fr. 130.00 pro m². Der Baurechtszins berechnet sich wie folgt:

$$19'609 \text{ m}^2 \times \text{Fr. } 130.00 = \text{Fr. } 2'549'170.00$$

Pro Jahr ergibt dies einen Betrag von Fr. 50'983.40 (Fr. 2'549'170.00 geteilt durch 50 Jahre).

Der Baurechtszins ist jeweils per Ende Jahr auf ein vom Baurechtgeber zu bezeichnendes Konto zu überweisen. Erstmals per Ende jenes Jahres, in welchem der Bau der Sportanlage beginnt. **(Pro memoria: Genaues Datum in Grundbuchanmeldung erwähnen).**

Der Preis pro m² nämlich von Fr. 130.00 ist an den Landesindex für Kon-

umentenpreise (LIK) gekoppelt. Der Baurechtszins basiert auf dem Stand vom 01.08.2018 mit 101.8 Punkten. Als Basis gilt Dezember 2015 mit 100.0 Punkten. Der Baurechtszins wird alle 5 Jahre dem aktuellen Punktestand vom Dezember angepasst, erstmals am 01.01.2025.

V. WEITERE BESTIMMUNGEN

1. Besitzesantritt

Der Besitzesantritt mit Übergang von Rechten und Pflichten auf die Bauberechtigte erfolgt im Zeitpunkt der Grundbuchanmeldung.

2. Gewährleistung

Soweit zulässig, wird jede Gewährleistung für Sach- und Rechtsmängel wegbedungen. Die Bauberechtigte übernimmt das Baugrundstück in dem ihr bekannten Zustand. Die Urkundsperson macht die Parteien auf die Bedeutung dieser Bestimmung aufmerksam.

3. Übertragbarkeit

Das Baurecht ist nur beschränkt übertragbar.

Vorbehalten bleibt die Übernahme des Baurechtes durch eine andere öffentlich-rechtliche Körperschaft, die sich vorgängig der Übernahme gegenüber dem Baurechtsgeber schriftlich verpflichtet, sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Baurechtsdienstbarkeitsvertrag einschliesslich diejenigen aus der dannzumal aktuellen Benutzungsordnung vorbehaltlos zu übernehmen.

4. Haftpflicht und Versicherung

Die Baurechtsnehmerin hat ihre Bauten und Anlagen gegen Feuer- und Elementarschäden (**Gebäudehaftpflichtversicherung**) genügend zu versichern. Ebenfalls hat die Baurechtsnehmerin eine angemessene **Betriebshaftpflichtversicherung** abzuschliessen.

Die Grundeigentümerin kann Kopien dieser Versicherungen verlangen.

Falls die Baurechtnehmerin in einer separaten Vereinbarung für den Unterhalt und den Betrieb den Baurechtsgeber beauftragt hat, ist dieser auch für den Abschluss der entsprechenden Versicherungen verantwortlich.

Für den Fall, dass der Baurechtsgeber in seiner Funktion als Grundeigentümer oder als Benutzer Schadenersatz zu leisten hat, verpflichtet sich die Baurechtnehmerin, im Regressverfahren für die geleisteten Zahlungen vollumfänglich aufzukommen, soweit der Schaden kausal auf den Bestand, den Betrieb und den Unterhalt der obgenannten Bauten und Anlagen zurückzuführen ist. Der Baurechtsgeber ist verpflichtet, die Baurechtnehmerin über einen allfälligen Schadenersatzprozess stets umfassend zu orientieren und diese in einem allfälligen Verfahren als Nebenpartei beizuladen. Dem Baurechtsgeber steht das Einsichtsrecht in die Akten eines allenfalls gegen die Baurechtnehmerin angestregten Schadenersatzprozess zu.

5. Vertragliche Verpflichtungen betreffend Überbauung und Betrieb

Die Parteien schliessen gleichzeitig mit diesem Dienstbarkeitsvertrag für die Überbauung und den Betrieb ausseramtlich eine **Vereinbarung** ab, die sie im gegenseitigen Einvernehmen jederzeit den gegebenen Verhältnissen anpassen können.

6. Unterhalts- und Werterhaltungspflicht

Die Bauberechtigte ist verpflichtet, die Bauten und Anlagen sowie die unüberbauten Teile des Grundstückes während der ganzen Baurechtsdauer ununterbrochen ordnungsgemäss zu unterhalten und alle erforderlichen werterhaltenden Massnahmen zu treffen, alles auf eigene Kosten.

Die Baurechtnehmerin kann die Unterhalts- und Werterhaltungspflicht mit alle den daraus resultierenden weiteren Verpflichtungen mit schriftlicher Vereinbarung dem Baurechtsgeber übertragen.

7. Durchleitungsrechte

- a) Die Bauberechtigte duldet allfällige Durchleitungsrechte für Elektro-, Telefon-, Wasser-, Kabelfernseh- sowie Schmutz- und Meteorwasserleitungen zugunsten der Werke und Unterhaltspflichtigen. Die Bauberechtigte räumt den jeweiligen Werken und Unterhaltspflichtigen das Recht ein, die unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen inklusive allfälliger Schächte und Verteilkästen auf der Baurechtsfläche zu erstellen, zu betreiben und zu erneuern. Die Werke sind berechtigt, die bau-

rechtsbelastete Fläche zur Vornahme von Bau-, Kontroll- und Unterhaltsarbeiten ungehindert zu betreten und soweit notwendig in Anspruch zu nehmen. Allfällige Verlegungskosten trägt der Leitungseigentümer. Der jeweilige Leitungseigentümer bzw. der jeweils an den Leitungen Berechtigte, ist befugt, diese Durchleitungsrechte im Grundbuch eintragen zu lassen.

- b) Die Bauberechtigte ist in Kenntnis der quer durch das Grundstück verlaufenden bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen. Die Bauberechtigte übernimmt sämtliche Kosten, sofern diese Leitungen durch irgendwelche Hoch- und Tiefbauten oder aus einem anderen Grund verlegt oder gesichert werden sollten.

8. Überbindungspflicht, Vormerkung im Grundbuch

Die Parteien haben bei einer Handänderung alle noch geltenden Vertragsbestimmungen einem Rechtsnachfolger mit der Pflicht zur Weiterüberbindung zu übertragen.

9. Kosten und Steuern

Die Notariats- und Grundbuchgebühren übernehmen die Parteien je zur Hälfte.

10. Zustimmung der Organe

Der Bezirksrat Schwyz hat diesen Vertrag am ... genehmigt. Desgleichen bestätigen die Vertreter der Gemeinde Arth, dass der Gemeinderat Arth diesen Vertrag an der Sitzung vom ... genehmigt hat.

Zudem haben die Stimmbürger der Gemeinde Arth sowie des Bezirkes Schwyz das Projekt für die Aussensportanlage anlässlich der Abstimmung vom 10.02.2019 mit grosser Mehrheit angenommen.

11. Salvatorische Klausel

Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen dieses Vertrages berührt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht. An die Stelle der unwirksamen Bestimmung tritt eine neue Bestimmung, die in ihrer wirtschaftlichen Auswirkung der unwirksamen Bestimmung möglichst nahe kommt.

12. Grundstückgewinnsteuer

Die beteiligten Parteien sind von einer Grundstückgewinnsteuer befreit

13. Ausfertigung

Notariat und Grundbuchamt Goldau ist gebeten, jeder Partei eine **Vertragsausfertigung** zuzustellen.

VI. GRUNDBUCHANMELDUNG

Die Parteien veranlassen kurz vor Baubeginn der Aussensportanlage einen Termin für die Abgabe der Grundbuchanmeldung auf dem Notariat Goldau. Als dann beantragen die Parteien, diesen Vertrag wie folgt ins Grundbuch der Gemeinde Arth einzutragen:

Neue Personaldienstbarkeit:

Unselbständiges und beschränkt übertragbares umschriebenes Baurecht für den Bau und den Betrieb einer Aussensportanlage mit allen dazugehörenden Anlagen und Einrichtungen gemäss Vertrag, befristet bis (50 Jahre ab Grundbucheintrag).

**Recht Gemeinde Arth
Last GB 581 und 588 Arth**

6410 Goldau,

Für den Bezirk Schwyz:

.....

.....

Für die Gemeinde Arth:

.....

.....