

Grundbuch SchwyzBeleg Nr.

Urkundsperson:

Baurechtsvertrag

Baurechtsgeberin

Gemeinde Schwyz, Herrengasse 17, Postfach 253, 6431 Schwyz, vertreten durch den Gemeinderat, dieser vertreten durch den Gemeindepräsidenten Xaver Schuler, von Schwyz, in Schwyz, und den Gemeindeschreiber Michael Schär, von Rohrbachgraben BE, in Ibach

Eigentümerin der Liegenschaft Nr. 3066 Schwyz

Baurechtsnehmerin

Genossenschaft für Alterswohnungen Schwyz CHE-..... mit Sitz in Schwyz, Postfach 328, 6431 Schwyz, vertreten durch den Präsident Franz Zuber von, Fischingen TG, in Ibach und Kassier Stefan Schwimmer von Ingenbohl, in Schwyz

Die Parteien schliessen für sich und ihre Rechtsnachfolger unter den folgenden Bedingungen einen Baurechtsvertrag ab.

I PRAEAMBEL

Die Gemeinde Schwyz (Baurechtsgeberin) und die Genossenschaft für Alterswohnungen (Baurechtsnehmerin) bezwecken mit diesem Baurechtsvertrag partnerschaftlich qualitativ guten und preisgünstigen Wohnraum, in erster Linie für Alterswohnungen sowie Büroräumlichkeiten für Körperschaften und Institutionen aus dem Sozial- und Gesundheitsbereich zu schaffen und zu verwalten.

Als finanziell gesunde Genossenschaft und aufgrund ihrer Erfahrungen im Bau und Betrieb von Alterswohnungen ist die Genossenschaft für Alterswohnungen die ideale Partnerin zur Realisierung der Überbauung der Baurechtsparzelle.

Die Gemeinde Schwyz (Baurechtgeberin) stellt der Genossenschaft für Alterswohnungen die Landparzelle während der Baurechtsdauer als unbebautes Grundstück zur Verfügung und will damit einen Beitrag zu einem genügenden Angebot an Alterswohnungen in Schwyz leisten. Nach Ablauf der Baurechtsdauer ist die Landparzelle ohne anderslautende Vereinbarung wiederum als unbebautes Grundstück zurück zu geben, damit der Gemeinde Schwyz keine zusätzlichen „Heimfallkosten“ durch Rückbaumassnahmen anfallen.

Mit dem Heimfall gelangt das Grundstück (ohne Gebäude) wieder ins alleinige Eigentum der Gemeinde Schwyz. Damit eröffnet sich dieser die Möglichkeit, das Grundstück dannzumal wiederum einer zonenkonformen Nutzung zuzuführen. Zum Zeitpunkt der Veräusserung im selbständigen und dauernden Baurecht befindet sich das Grundstück in der „Öffentlichen Zone“ gemäss Art. 37 des Baureglements der Gemeinde Schwyz und ist entsprechend für öffentliche und für öffentliche Zwecke dienende Bauten und Anlagen bestimmt."

II BAURECHT

1. Beschreibung des belasteten Grundstückes

Liegenschaft Nr. 3066 Schwyz
Plan Nr. 31, Eigenwis
Gesamtfläche 2901 m², Strasse/Weg, übrige befestigte Fläche, Gartenanlage

Vorbehalten bleibt die Ordnung der öffentlichen Wegrechte durch den Gemeinderat Schwyz.

2. Art des Baurechts

Die Baurechtsgeberin räumt zu Gunsten der Baurechtsnehmerin auf dem baurechtsbelasteten Grundstück Nr. 3066 Schwyz ein selbstständiges und dauerndes Baurecht im Sinne von Art. 675 und Art. 779ff. ZGB auf einer Fläche von 2901 m² ein, welche sich aus der Vertragsbestandteil bildenden Mutation Nr. der , datiert , ergibt.

Dieses Baurecht wird als selbständiges Grundstück wie folgt im Grundbuch der Gemeinde Schwyz eingetragen:

[...]

Baurecht für Wohngebäude und Anlagen aller Art auf einer Fläche von 2901 m². Frist 99 Jahre ab Datum Grundbucheintrag. Auf dem baurechtsbelasteten Grundstück Nr. 3066 Schwyz ist dieses Baurecht als Last wie folgt einzutragen:

Selbständiges und dauerndes Recht: Baurecht für Wohngebäude und Anlagen aller Art auf einer Fläche von 2901 m², Frist bis 99 Jahre ab Datum Grundbucheintrag, verselbständigt als Grundstück [...].

3. Inhalt des Baurechts

Die Baurechtsnehmerin hat das Recht und die Pflicht, auf dem baurechtsbelasteten Grundstück eine Wohn- und Gewerbeüberbauung mit Nebenräumen und Autoabstellplätzen im Rahmen des Planungs- und Baurechts zu erstellen und fortbestehen zu lassen.

Der baulich nicht genutzte Teil des Grundstücks darf als Hofraum oder Grünanlage verwendet werden.

Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, die Bauten, Anlagen und Einrichtungen stets uneingeschränkt und klaglos auf eigene Kosten zu unterhalten und in gefälligem, sauberem und ordentlichem Zustand zu halten.

Eine Änderung der Zweckbestimmung der Gebäude sowie eine bewilligungspflichtige Änderung des Projekts oder der Bauten und Anlagen bedürfen der Zustimmung der Baurechtsgeberin.

4. Dauer und Beginn des Baurechtes

Das Baurecht besteht für die Dauer von 99 Jahren ab Datum des Grundbucheintrages.

5. Übertragbarkeit und Belastung des Baurechts

Die Übertragung des Baurechts auf einen Rechtsnachfolger ist grundsätzlich möglich, bedarf aber der Zustimmung der Baurechtsgeberin. Die Zustimmung darf jedoch nur verweigert werden, wenn der Rechtsnachfolger nicht alle obligatorisch wirkenden Vertragsbestimmungen übernimmt und / oder der Zweck, Alterswohnungen anzubieten, im Sinne der Präambel nicht mehr gewährleistet ist.

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich deshalb, sämtliche in diesem Vertrag begründeten Verpflichtungen – soweit sie nicht erfüllt worden sind – allfälligen Rechtsnachfolgern zu überbinden, mit der Auflage, alle späteren Rechtsnachfolger in gleicher Weise zu verpflichten.

Bei einer Übertragung des Baurechts an einen Rechtsnachfolger ohne Zustimmung der Baurechtsgeberin oder ohne vollständige Überbindung der obligatorischen Bestimmungen, behält sich die Baurechtsgeberin vor, wegen grober Verletzung der vertraglichen Verpflichtungen den vorzeitigen Heimfall herbeizuführen.

6. Baurechtszins

6.1 Grundlage und Berechnungsweise

Die Baurechtsnehmerin bezahlt der Baurechtsgeberin einen jährlichen Baurechtszins, berechnet auf der Grundlage eines ermässigten Verkehrswerts des Bodens von Fr. 300.00/m² zum bei Vertragsunterzeichnung geltenden Referenzzinssatz für Hypotheken gemäss Art. 12a der Verordnung über Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) abzüglich 1.00 %.

Die Mindestgrenze liegt bei 1.00 % die Höchstgrenze bei 5.00 % (nach Abzug von 1.00 %). Dieser Zinssatz gilt ungeachtet allfälliger Änderung für die ersten zehn Jahre fest.

6.2 Zahlungsmodalitäten

Der Baurechtszins ist in halbjährlichen Raten je am 31. Dezember und 30. Juni nachschüssig auf ein Bankkonto der Baurechtsgeberin zu überweisen.

Die Zinszahlungspflicht beginnt nach der kantonalen und kommunalen Bauabnahme, ab dem darauffolgenden Monat.

6.3 Anpassung des Baurechtszinses

Der Baurechtszins wird erstmals nach Ablauf von 10 Jahren ab Beginn der Zinszahlungspflicht angepasst. Danach werden die Anpassungen jeweils nach Ablauf von 5 Jahren vorgenommen.

7. Ordentlicher Heimfall

7.1 Grundlage

Die Baurechtsgeberin gewährt der Baurechtsnehmerin ein Baurecht mit einer Dauer von 99 Jahren bis zum 31. Dezember 2122.

Die Baurechtsnehmerin gewährt der Baurechtsgeberin die Option, das Baurecht nach 66 Jahren – am 31. Dezember 2089 - vorzeitig zu beenden. Die Kündigung des Baurechts muss von der Baurechtsgeberin mindestens 10 Jahre vor Ablauf der 66-jährigen Dauer bis am 31. Dezember 2079 angezeigt werden.

7.2 Heimfallentschädigung

Der Heimfall nach 66 Jahren am 31. Dezember 2089

Der Heimfall nach 66 Jahren erfolgt mit Heimfallentschädigung. Zur Berechnung der Heimfallentschädigung ist der Verkehrswert der Bauten ohne Berücksichtigung des Landwerts zu ermitteln. Der Verkehrswert wird gemäss den allgemeinen Grundsätzen der Schätzungslehre

ermittelt und entspricht dem unter normalen Verhältnissen auf dem freien Markt erzielbaren Preis. Die Parteien setzen in gegenseitigem Einverständnis den Verkehrswert bis zum 30. Juni 2089 fest. Ohne Einigung wird der Verkehrswert durch eine unabhängige, von beiden Seiten anerkannte Stelle bis zum 31. Dezember 2080 ermittelt (1. Priorität). Wenn keine Einigung erzielt wird, kann mit 2. Priorität eine kantonale Instanz beigezogen werden. Bei der Verkehrswertschätzung wird eine Wertverminderung der heimzufallenden Baute bis zum Baurechtsende berücksichtigt.

Der Heimfall nach 99 Jahren am 31. Dezember 2122.

Der Heimfall nach 99 Jahren erfolgt ohne Gebäude (keine Heimfallentschädigung). Der Abbruch der Baute erfolgt durch die Baurechtsnehmerin auf deren Kosten bis zum 31. Dezember 2122.

Auf Antrag der Baurechtgeberin kann der Heimfall der Baute mit Heimfallentschädigung erfolgen. Der Antrag der Baurechtgeberin hat spätestens bis zum 31. Dezember 2112 - 10 Jahre vor Beendigung des 99-jährigen Baurechtsvertrages zu erfolgen. Zur Berechnung der Heimfallentschädigung ist der Verkehrswert der Bauten ohne Berücksichtigung des Landwerts zu ermitteln. Der Verkehrswert wird gemäss den allgemeinen Grundsätzen der Schätzungslehre ermittelt und entspricht dem unter normalen Verhältnissen auf dem freien Markt erzielbaren Preis. Die Parteien setzen in gegenseitigem Einverständnis den Verkehrswert bis zum 30. Juni 2111 fest. Ohne Einigung wird der Verkehrswert durch eine unabhängige, von beiden Seiten anerkannte Stelle bis zum 31. Dezember 2111 ermittelt (1. Priorität). Wenn keine Einigung erzielt wird, kann mit 2. Priorität eine kantonale Instanz beigezogen werden. Bei der Verkehrswertschätzung wird eine Wertverminderung der heimzufallenden Baute bis zum Baurechtsende berücksichtigt.

7.3 Fälligkeit

Die Entschädigung beim Heimfall nach 66 Jahren wird fällig auf den Tag des Erlöschens des Baurechts. Aus der Entschädigung sind in erster Linie die Grundpfandgläubiger zu befriedigen.

Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, die Bauten, Anlagen und Einrichtungen gegen Elementarschäden (Wasser, Feuer etc.) zu versichern und eine genügende Haftpflichtversicherung zur vollen Deckung sämtlicher gesetzlichen und mit diesem Vertrag übernommenen Risiken abzuschliessen. Die Baurechtsgeberin ist berechtigt, von der Baurechtsnehmerin Kopien dieser Versicherungspolice zu verlangen.

8. Vorzeitiger Heimfall

8.1 Voraussetzungen

Der vorzeitige Heimfall des Baurechts richtet sich nach den Bestimmungen von Art. 779f und 779g ZGB. Bevor die Baurechtsgeberin die Rückübertragung des Baurechts verlangt, hat

sie die Baurechtsnehmerin schriftlich zu mahnen und den vorzeitigen Heimfall anzudrohen.

Über das Vorliegen einer den vorzeitigen Heimfall auslösenden Pflichtverletzung entscheidet im Streitfall der Zivilrichter.

8.2 Heimfallentschädigung

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

Die beim Heimfall des Baurechts geschuldete Entschädigung ist von der Baurechtsnehmerin in erster Linie für die Rückzahlung von Grundpfandschulden zu verwenden.

Die Grundeigentümerin ist berechtigt, allfällige Guthaben bei der Baurechtsnehmerin mit der Heimfallentschädigung zu verrechnen.

9. Vorkaufsrecht

9.1 Grundsatz und Umfang

Gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB besteht sowohl für den jeweiligen Grundeigentümer am Baurecht als auch für den jeweiligen Baurechtsnehmer am belasteten Grundstück ein gesetzliches Vorkaufsrecht.

9.2 Vorkaufsrecht der Baurechtsgeberin

Das Vorkaufsrecht der Baurechtsgeberin gilt bei der Veräusserung des gesamten Baurechts oder wesentlicher Teile davon. Vorbehalten bleibt das gesetzliche Kaufs- und Vorkaufsrecht des Bundes, des Kantons oder der Gemeinde bei Inanspruchnahme von öffentlicher Hilfe durch die Baurechtsnehmerin. Fusion und die Vergabe von Unterbaurechten der Baurechtsnehmerin lösen keinen Vorkaufsfall aus.

Bei Eintreten eines Vorkaufsfalls gilt die Heimfallentschädigung gemäss Ziffer 8.2 vorstehend als Vorkaufspreis.

Für die Ausübung des Vorkaufsrechts wird der Baurechtsgeberin eine Frist von zwölf Monaten, gerechnet vom Empfang der nach Art. 681a ZGB zu erlassenden Mitteilung an, eingeräumt.

9.3 Vorkaufsrecht der Baurechtsnehmerin

Die Baurechtsnehmerin kann das Vorkaufsrecht zu dem von dritter Seite angebotenen Preis im Sinne von Art. 681 ZGB ausüben. Für die Ausübung steht ihr eine Frist von zwölf Monaten ab Mitteilung zu.

10. Vormerkung des Baurechtsvertrages im Grundbuch

Gestützt auf Art. 779b Abs. 2 ZGB sind die vertraglichen Bestimmungen dieses Baurechtsvertrages sowie gestützt auf Art. 681b ZGB die Abänderung des gesetzlichen Vorkaufrechtes auf der Liegenschaft Nr. 3066 und auf dem Baurechtsgrundstück [...] vorzumerken.

III. Weitere Bestimmungen

1. Der Besitzesantritt mit Übergang von Nutzen und Gefahr erfolgt heute, im Zeitpunkt der öffentlichen Beurkundung dieses Baurechtsvertrages.
2. Die Baurechtsnehmerin übernimmt das Baurechtsgrundstück in dem ihr bekannten und besichtigten Zustand.

Die Gewährleistung für Rechts- oder Sachmängel, insbesondere in Bezug auf die Bodenbeschaffenheit, wird wegbedungen, soweit dies gesetzlich zulässig ist. Die Haftung der Baurechtsgeberin bleibt vorbehalten

- die Kosten der Sanierung von Altlasten gemäss vorstehend Absatz 1
- für die in diesem Vertrag oder vor Vertragsabschluss schriftlich zugesicherten Eigenschaften des Baurechtsgrundstückes,
- für Mängel, die arglistig verschwiegen werden,
- für Mängel, die gänzlich ausserhalb dessen liegen, womit vernünftigerweise zu rechnen ist.

Die Parteien erklären, die Tragweite und Bedeutung dieser Vereinbarung zu kennen, nachdem die Urkundsperson sie auf die Rechtswirkungen aufmerksam gemacht hat.

3. Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, während der ganzen Dauer des Baurechts zur Deckung der gesetzlichen Haftungsfälle des Gebäudeeigentümers sowie zur Deckung des Wertes der Bauten und Anlagen im Schadenfall für ausreichenden Versicherungsschutz zu sorgen. Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, auf Verlangen der Baurechtsgeberin die Versicherungspolice vorzulegen.

Werden die Baurechtsgeber von einem Dritten belangt (z.B. gestützt auf Art. 679 oder 684 ZGB oder Art. 58 OR), so hat die Baurechtsgeberin das Rücktrittsrecht auf die Baurechtsnehmerin. Sofern die Baurechtsgeber in einem solchen Fall in ein gerichtliches Verfahren involviert werden und der Baurechtsnehmerin den Streit verkünden, ist die Baurechtsnehmerin verpflichtet, als Nebeninterventin in den Prozess einzutreten und diesen auf eigene Kosten zu führen, wenn dies von den Baurechtsgebern verlangt wird.

4. Die Baurechtsgeberin bestätigt, dass keine Miet- und Pachtverträge die Liegenschaft Nr. 3066 Schwyz betreffend bestehen.

5. Verpflichtung zur Übertragung

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, auf dem Baurechtsgrundstück Alterswohnungen sowie Büroräumlichkeiten zu planen, zu erstellen und zu nutzen. Die Vorgaben, die dabei in der Zone für öffentliche Bauten gelten, sind dabei zu berücksichtigen.

6. Dienstbarkeiten

Der Baurechtsnehmerin werden alle Dienstbarkeiten, Grundlasten, An- und Vormerkungen, die auf dem baurechtsbelasteten Grundstück [...] eingetragen sind, zur Einhaltung überbunden.

7. Aufheben des Baurechtsvertrages

Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, innert zwei Jahren ab dem grundbuchrechtlichen Vollzug ein Baugesuch einzureichen.

Sofern die Baurechtsnehmerin mit der Ausführung des Bauvorhabens innert zweier Jahre nach Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung nicht begonnen haben sollte, kann der Baurechtsvertrag auf Verlangen der Baurechtsgeberin aufgehoben werden. Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, zur Löschung des im Grundbuch eingetragenen Baurechts Hand zu bieten und für die nötigen Bewilligungen besorgt zu sein.

Sollte der Baubeginn aus irgendwelchen Gründen innert acht Jahren seit der Vertragsbeurkundung nicht erfolgt sein, kann jede Partei die Aufhebung des Baurechtsvertrags verlangen.

Liegt ein Verschulden einer der Parteien vor, so sind die Umtriebe der anderen Partei zu entschädigen, insbesondere die Grundbuch- und Notariatskosten.

8. Garantie Kostenübernahme / Rücktritt

Sollte die Baubewilligung für das eingegebene Bauprojekt aufgrund von Einsprachen nicht erfolgen, kann die Baurechtsnehmerin entschädigungslos vom Vertrag zurücktreten. Die bereits erfolgten Notariats- und Grundbuchgebühren gehen dannzumal zu gleichen Teilen an beide Parteien. Die Baurechtsnehmerin kann dieses Rücktrittsrecht auch wahrnehmen, wenn sie sich gegen die Einsprachen nicht wehren will. Das Rücktrittsrecht gilt nicht, wenn die Gemeinde die Baurechtsnehmerin für die ihr entstandenen Verfahrenskosten schadlos hält.

9. Die Baurechtsnehmerin trägt alle mit dem Baurechtsgrundstück verbundenen öffentlich- und privatrechtlichen Verpflichtungen. Werden Steuern und Abgaben, welche das Baurechtsgrundstück [...] betreffen, bei der Baurechtsgeberin erhoben, so hat die Baurechtsnehmerin den Baurechtsgebern in vollem Umfang Ersatz zu leisten.

Steuern und Abgaben, die sich auf den mit dem Baurecht belasteten Boden allein beziehen, werden von den Baurechtsgebern alleine

getragen.

10. Die Vertragsparteien sind auf die Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) und die dazugehörige Verordnung (BewV) hingewiesen worden. Die Baurechtsnehmerin bestätigt, dass ihr das Baurechtsgrundstück Nr. [...] als ständige Betriebsstätte eine nach kaufmännischer Art geführten Gewerbes dient (vgl. Art. 2 Abs. 2 lit. A BewG).
14. Gemäss Auszug aus dem Protokoll vom 29. April 2022 hat der Gemeinderat Schwyz der Errichtung des Baurechtes und der Übertragung an die Genossenschaft für Alterswohnungen zugestimmt. An der Urnenabstimmung vom 12. März 2023 hat das Stimmvolk der Gemeinde Schwyz dieser Vorlage zugestimmt.
15. Gemäss Auszug aus dem Protokoll vom 18. Mai 2022 hat die Versammlung der Genossenschafter der Errichtung des Baurechtes und der Übertragung an die Genossenschaft für Alterswohnungen zugestimmt.
16. Die Notariats- und Grundbuchgebühren bezahlen die Parteien je zur Hälfte. Die Geometerkosten werden von der Baurechtsgeberin übernommen.
17. Die Gemeinde Schwyz ist von der Grundstückgewinnsteuer befreit (§112 lit. c StG).
18. Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Vertragsmodalitäten unwirksam oder unvollständig oder deren Erfüllung unmöglich werden, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen des Vertrags nicht beeinträchtigt.

Die Vertragsparteien verpflichten sich, die unwirksame Bestimmung durch eine zulässige Bestimmung zu ersetzen, die nach ihrem Inhalt der ursprünglichen Absicht am nächsten kommt.

19. Ergänzendes Recht

Soweit dieser Vertrag keine abweichenden Bestimmungen enthält, gelten die Bestimmungen der Art. 779 ff. ZGB über das Baurecht.

20. Gerichtsstand

Gerichtsstand für alle Streitigkeiten, die aus diesem Vertrag entstehen, ist Schwyz.

21. Verpflichtung der Rechtsnachfolger

Die Parteien sind verpflichtet, die Verpflichtungen aus diesem Vertrag, soweit sie nicht durch Eintragung oder Vormerkung im Grundbuch von Gesetzes wegen übergehen, allfälligen Rechtsnachfolgern zu überbinden, mit der Pflicht zur laufenden Weiterüberbindung. Sie sorgen insbesondere dafür, dass die auf dem

Baurechtsgrundstück errichteten Bauten der Spekulation entzogen und ständig im Sinne des genossenschaftlichen Zweck gemäss § 3 (Statuten der Genossenschaft für Alterswohnungen vom März 1998) genutzt werden.

Bei Verletzung der Überbindungspflicht behält sich die Grundeigentümerin vor, den vorzeitigen Heimfall herbeizuführen.

IV. GRUNDBUCHANMELDUNG

Die Parteien beantragen folgende Eintragungen im Grundbuch der Gemeinde Schwyz:

[...]

Schwyz, [...]

Für die Baurechtsgeberin:

.....
Xaver Schuler

.....
Michael Schär

Für die Baurechtsnehmerin:

.....
Franz Zuber

.....
Stefan Schwimmer

Öffentliche Beurkundung

Die vorstehende Urkunde enthält den mir mitgeteilten und übereinstimmenden Parteiwillen. Sie ist von den Anwesenden in meiner Gegenwart gelesen, als vollständig und richtig anerkannt sowie unterzeichnet worden.

Schwyz,

Entwurf