

Entwurf vom 22.12.2025

Urkundsperson: RA lic. iur. Ruth Kessler-Regli, Notar-Stv. des Kreises Schwyz.

BAURECHTSVERTRAG

Baurechtsgeberin

Gemeinde Schwyz, UID CHE-115.079.844,
Herrengasse 17, 6430 Schwyz, handelnd durch den Gemeinderat, dieser laut
GRB Nr. /2025 vom 2025 vertreten durch , Projektleiter der Ab-
teilung Tiefbau,

als Eigentümerin von Nr. 2981 Schwyz, seit 15.01.1965.

Baurechtsnehmerin

Sportclub Schwyz,
 , in Schwyz,

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

1. **Ingress**

2. **Beschreibung des baurechtsbelasteten Grundstückes**

Grundbuchauszug einfügen

Der Baurechtsnehmerin werden alle Dienstbarkeiten, Grundlasten, An- und Vormerkungen, die auf dem baurechtsbelasteten Grundstück Nr. 2981 Schwyz eingetragen sind, zur Einhaltung überbunden, sofern sie die Baurechtsfläche von 840 m² betreffen.

3. **Art des Baurechtes**

Die Baurechtsgeberin räumt der Baurechtsnehmerin auf dem baurechtsbelasteten Grundstück Nr. 2981 Schwyz ein selbständiges und dauerndes Baurecht im Sinne von Art. 675 und Art. 779ff. ZGB auf einer Fläche von 840 m² für ein Garderobengebäude mit Club-Restaurant samt Nebenräumen und Installationen, unter den nachfolgenden Vertragsbestimmungen, ein.

Dieses Baurecht ist aus der Mutation Nr. _____ der _____, vom _____, welche einen integrierenden Vertragsbestandteil dieses Baurechtsvertrages bildet, von den Parteien mitunterzeichnet und zu den Grundbuchakten gelegt wird, ersichtlich.

4. **Selbständiges Grundstück**

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

Selbständiges und dauerndes Recht Nr. _____ Schwyz

zulasten Nr. _____

Plan Nr. _____

Baurecht für Garderobengebäude mit Club-Restaurant samt Nebenräumen und Installationen, Gebäude Assek.Nr. _____, auf 840 m², Frist bis: _____.

4.2 Auf dem baurechtsbelasteten Grundstück Nr. 2981 Schwyz ist dieses Baurecht als Last wie folgt einzutragen:

Selbständiges und dauerndes Recht: Baurecht für Garderobengebäude mit Club-Restaurant samt Nebenräumen und Installationen, Gebäude Assek.Nr. _____, auf 840 m², Frist bis: _____.

verselbständigt als Grundstück Nr. _____.

5. Inhalt des Baurechtes

- 5.1 Die Baurechtsnehmerin hat das Recht, im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen ein Garderobengebäude mit Club-Restaurant samt Nebenräumen und Installationen zu erstellen, zu erneuern, zu erweitern und den notwendigen Bedürfnissen anzupassen. Für sämtliche Sanierungs- und Baumassnahmen hat sich die Baurechtsnehmerin an die gesetzlichen Bestimmungen zu halten.
- Der Baurechtsgeberin sind jeweils die Projektpläne zur Genehmigung einzureichen. Sollte auf diesem Baurechtsgrundstück eine Nutzungsänderung stattfinden, so bedarf diese Änderung zwingend der schriftlichen Zustimmung der Baurechtsgeberin.
- Nach Bauvollendung ist der Baurechtsgeberin jeweils ein bereinigter Plansatz abzugeben. Die nicht überbauten Teile des Grundstückes dürfen im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften für sportliche Aktivitäten nach Belieben genutzt werden.
- Die Regelungen in Bezug auf Unterhalt und Erneuerung der Bauten, Anlagen und Einrichtungen sowie die Benützungsmöglichkeiten erfolgen im Rahmen einer separaten Nutzungsvereinbarung betreffend Benützung der Sportanlagen im Tschaibrunden.
- 5.2 Nachträgliche Änderungen am Bauwerk und am Terrain, für die eine Baubewilligung der zuständigen Behörde nötig ist, bedürfen der ausdrücklichen Zustimmung der Baurechtsgeberin. Die Zustimmung kann nur in begründeten Fällen verweigert werden.

6. Dauer des Baurechts

- 6.1. Das Baurecht beginnt mit der Eintragung im Grundbuch und dauert bis zum (40 Jahre).
- 6.2. Spätestens fünf (5) Jahre vor Ablauf der Baurechtsdauer kann das Baurecht um jeweils zwanzig (20) Jahre verlängert werden. Die Baurechtsnehmerin kann der Baurechtsgeberin ein Gesuch um Verlängerung der Baurechtsdauer stellen.

Kommt ein neuer Vertrag zustande, sind grundsätzlich die Bestimmungen dieses Vertrages zu übernehmen.

7. **Baurechtszins**

7.1 **Grundlage und Berechnungsweise:**

Die Baurechtsnehmerin bezahlt der Baurechtsgeberin einen jährlichen Baurechtszins, berechnet auf der Grundlage eines ermässigten Verkehrswerts des Bodens von CHF 150.00/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%). Der einmal festgelegte Zinssatz gilt ungeachtet allfälliger Änderungen für die ersten zehn Jahre als fest.

Bei einem Referenzzinssatz von aktuell 1.25% (Stand September 2025) beträgt demnach bei einer Baurechtsfläche von 840 m² der jährliche Baurechtszins **CHF 1'260.00** (840 m² x CHF 150.00 x 1.00%)

7.2 **Zahlungsmodalitäten:**

Der Baurechtszins ist in jährlichen Raten jeweils am 31. Dezember nachschüssig auf ein zu bezeichnendes Konto der Baurechtsgeberin zu überweisen.

Die Zinszahlung ist erstmals nach der Bauabnahme des Garderobengebäude mit Club-Restaurant samt Nebenräumen und Installationen anteilmässig, ab dem darauffolgenden Monat, geschuldet.

Die Baurechtsgeberin verzichtet auf die Sicherstellung des Baurechtszinses mittels einer Grundpfandverschreibung.

7.3 **Anpassung des Baurechtszinses:**

Der Baurechtszins wird erstmals nach Ablauf von zehn Jahren ab Beginn der Zinszahlungspflicht angepasst. Danach werden die Anpassungen des Baurechtszinses jeweils nach Ablauf von fünf Jahren vorgenommen.

8. **Ordentlicher Heimfall**

8.1 Sofern keine Verlängerung der Baurechtsdauer erfolgt, fallen die dannzumal bestehenden Bauten, Anlagen und Einrichtungen mit Beendigung des Baurechts der Baurechtsgeberin heim (vgl. Art. 779c ZGB).

8.2 Für die heimfallenden Gebäulichkeiten, Anlagen und Einrichtungen hat die Baurechtsgeberin der Baurechtsnehmerin eine Entschädigung in der Höhe des Verkehrswertes der Gebäulichkeiten, Anlagen und

Einrichtungen im Zeitpunkt des Heimfalles zu leisten, abzüglich der geleisteten Beteiligungen der Baurechtsgeberin an den Neubaukosten.

Die Höhe des Verkehrswertes des zu entschädigenden Bauwerkes ist im Zeitpunkt des Heimfalls durch eine unabhängige Immobilienfachperson zu bestimmen, unter Berücksichtigung der Alterswertung, der Zeitgemässheit der Bauweise, der weiteren Verwendungsmöglichkeiten für die Grundeigentümerin, der voraussichtlichen Lebensdauer sowie der Lage der Bauten.

Die Baurechtsgeberin kann auf den Zeitpunkt des Ablaufs des Baurechts hin bei Abbruchobjekten (Gebäude wertlos) die unentgeltliche Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes des Baurechtsgrundstücks oder das Eigentum an den heimfallenden Bauwerken verlangen.

- 8.3 Die Heimfallentschädigung fällt in erster Linie den Gläubigern, denen das Baurecht verpfändet war, zu. Erst ein allfälliger Überschuss darf der Baurechtsnehmerin ausbezahlt werden (vgl. Art. 779d Abs. 1 ZGB).

9. Vorzeitiger Heimfall

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

- 9.2. Das Heimfallsrecht kann nur ausgeübt werden, wenn für die heimfallenden Bauwerke eine angemessene Entschädigung (Bewertung gemäss Ziffer 8.2. des vorliegenden Vertrages) geleistet wird, bei deren Bemessung das schuldhafte Verhalten der Baurechtsnehmerin als Herabsetzungsgrund berücksichtigt wird.

Die Übertragung des Baurechts auf die Baurechtsgeberin erfolgt erst, wenn die Entschädigung bezahlt oder sichergestellt ist (vgl. Art. 779g ZGB). Die Entschädigung ist der Baurechtsnehmerin nur mit Zustimmung allfälliger Grundpfandgläubiger des Grundstückes Nr. _____ auszubezahlen.

10. Übertragbarkeit und Belastung des Baurechtes

- 10.1 Das Baurecht ist übertragbar.

Die Übertragung (ausser im Erbfall) bedarf jedoch der schriftlichen Zustimmung der Baurechtsgeberin. Die Zustimmung darf nur verweigert werden, wenn der Rechtsnachfolger nicht alle obligatorisch wirkenden Vertragsbestimmungen übernimmt und / oder der Zweck, eine Sportanlage zu betreiben oÄ, nicht mehr gewährleistet ist.

Die Zustimmung darf nur aus wichtigen Gründen verweigert werden. Als wichtige Gründe gelten namentlich: fehlende Kreditwürdigkeit des Übernehmers, Nichtübernahme von Bestimmungen dieses Baurechtsvertrages durch den Übernehmer.

- 10.2 Die Baurechtsnehmerin darf das Baurechtsgrundstück mit Grundpfandrechten belasten sowie Dienstbarkeiten und Grundlasten sowie An- und Vormerkungen im Grundbuch eintragen lassen. Alle diese Rechtseinträge sind jedoch zeitlich so zu befristen (ausser die Grundpfandrechte), dass sie auf die Beendigung des Baurechts wieder dahinfallen. Vorbehalten bleibt die Zustimmung der Baurechtsgeberin sowie der Dienstbarkeitsparteien zu einer Beibehaltung dieser Dienstbarkeiten und Grundlasten, An und Vormerkungen.

11. Vorkaufsrecht

Es gilt das in Art. 682 Abs. 2 ZGB vorgesehene gesetzliche Vorkaufsrecht der Baurechtsgeberin für das Baurechtsgrundstück und der Baurechtsnehmerin am belasteten Grundstück, soweit dieses durch die Ausübung ihrer Rechte in Anspruch genommen wird.

Die jeweiligen Vorkaufsberechtigten haben innerhalb von drei Monaten nach Mitteilung des Vorkaufsfalles durch die Baurechtsnehmerin bzw. die Baurechtsgeberin mittels eingeschriebenen Briefes zu erklären, dass sie das Vorkaufsrecht ausüben wollen. Stillschweigen gilt als Verzicht auf die Ausübung des Rechts im Vorkaufsfall.

12. Vormerkung des Baurechtsvertrages

Gestützt auf Art. 779b Abs. 2 ZGB sind die vertraglichen Bestimmungen dieses Baurechtsvertrages auf den Grundstücken Nr. _____ und Nr. _____ wie folgt vorzumerken:

„Vertragliche Bestimmungen des Baurechtsvertrages i.S. Nr. D _____“.

13. Weitere Bestimmungen

- 13.1 Der **Besitzesantritt** mit Übergang von Nutzen und Gefahr findet sofort (= Antrittstag) statt.
Die Parteien rechnen über die mit dem Baurecht verbundenen Einnahmen und Abgaben ausseramtlich- Wert Antrittstag- ab.
- 13.2 Die Vertragsparteien sind von der Urkundsperson auf Art. 192 bis 196 OR über die **Rechtsgewährleitung** sowie die Artikel 197ff. und Art. 219 OR

über die **Sachgewährleistung** (Mängelhaftung) aufmerksam gemacht worden.

- 13.3 Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, während der ganzen Dauer des Baurechts, die Bauten, Anlagen und Einrichtungen gegen Elementarschäden (Wasser, Feuer etc.) zu **versichern** und eine genügende Haftpflichtversicherung zur vollen Deckung sämtlicher gesetzlicher und mit diesem Vertrag übernommenen Risiken abzuschliessen. Die Baurechtsgeber sind berechtigt, von der Baurechtsnehmerin Kopien dieser Versicherungspolice zu verlangen.

Bauten, Anlagen oder Einrichtungen, die durch Brand oder andere Elementarschadenereignisse zerstört werden, sind mindestens im Umfang der durch die Versicherung gedeckten Schadensumme wieder zu erstellen.

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

- 13.4 Sollte das baurechtbelastete Grundstück Nr. 2981 Schwyz ganz oder teilweise **enteignet** werden, entsteht dadurch kein irgendwie gearteter Anspruch der Baurechtsnehmerin gegenüber der Baurechtsgeberin. Die Enteignungsentschädigung für den Boden fällt an die Baurechtsgeberin. Vorbehalten bleiben Entschädigungsansprüche der Baurechtsnehmerin gegenüber dem Enteigner.

Sofern infolge Enteignung des Bodens oder des Baurechts die erstellten Bauten, Anlagen und Einrichtungen von der Baurechtsnehmerin nicht im bisherigen Rahmen weiter betrieben werden können, ist die Baurechtsnehmerin zur Auflösung des Baurechtsvertrages berechtigt.

Der Baurechtsgeberin und der Baurechtsnehmerin entstehen hieraus gegenseitig keine irgendwie gearteten Entschädigungsansprüche.

Die Baurechtsgeberin kann von der Baurechtsnehmerin jedoch bei Abbruchobjekten die unentgeltliche Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes des Grundstücks verlangen. Vorbehalten bleiben allfällige Entschädigungsansprüche der Baurechtsgeberin und der Baurechtsnehmerin gegenüber dem Enteigner.

- 13.5 Die Baurechtsnehmerin trägt alle mit dem Grundstück Nr. verbundenen **öffentlich-rechtlichen und privat-rechtlichen Verpflichtungen**. Werden Steuern und Abgaben, welche das Grundstück Nr. betreffen, bei der Baurechtsgeberin erhoben, so hat die Baurechtsnehmerin der Baurechtsgeberin in vollem Umfang Ersatz zu leisten.

Steuern und Abgaben, die sich auf den mit dem Baurecht belasteten Boden allein beziehen, werden von der Baurechtsgeberin alleine getragen.

- 13.6 Die Urkundsperson hat die Baurechtsnehmerin darauf hingewiesen, dass **öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen** unabhängig von einer Anmerkung im Grundbuch rechtsgültig bestehen können.

Die Baurechtsnehmerin hat sich daher bei den zuständigen Amtsstellen über solche Eigentumsbeschränkungen (Nutzungsvorschriften und -beschränkungen, baurechtliche Vorschriften und Auflagen, Naturgefahren etc.) direkt zu informieren.

- 13.7 Die Parteien haben Kenntnis von den gesetzlichen Bestimmungen über die Veräusserung von **Miet-** und **Pacht**gegenständen, insbesondere von Art. 261 OR (Wechsel des Eigentümers durch Veräusserung des Mietobjekts).

Die Baurechtsgeberin bestätigt, dass keine Miet- oder Pachtverträge das Baurecht betreffend bestehen.

- 13.8 Die bestehenden **Werkleitungen** werden nach Rücksprache mit den Werkleitungseigentümern mit der Erstellung der Neubauten durch die Bauherrschaft neu verlegt. Sämtliche Kosten (inkl. Altlastenentsorgung) gehen zulasten der Baurechtsnehmerin.

- 13.9 Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, die Bestimmungen dieses Vertrages inkl. der Pflicht zur **Weiterüberbindung** auf allfällige Rechtsnachfolger zu überbinden.

- 13.10 Gemeinderatsbeschluss bzw. positiver Ausgang der Urnenabstimmung der Stimmbürger der Gemeinde Schwyz vom liegt vor.

- 13.11 Die **Notariats-** und **Grundbuchgebühren** sowie die **Geometerkosten** bezahlt die Baurechtsgeberin.

- 13.12 Ausfertigungen: Dieser Vertrag wird dreifach ausgefertigt, wovon je einer für die Parteien und das Notariat und Grundbuchamt Schwyz bestimmt ist.

14. Grundbuchanmeldung

Die Parteien beantragen, dass dieser Vertrag wie folgt im Grundbuch der Gemeinde Schwyz eingetragen wird.

- Eröffnung des Grundbuchblattes Nr. als:
Selbständiges und dauerndes Recht Nr.
zulasten Nr.
Plan Nr. ,
Baurecht für Garderobengebäude mit Club-Restaurant, samt

Nebenräumen und Installationen, Gebäude Assek.Nr. , auf 840 m², Frist bis: .

- Neueintragung folgender Last auf Nr. :
Selbständiges und dauerndes Recht: Baurecht für Garderobengebäude mit Club-Restaurant samt Nebenräumen und Installationen
Gebäude Assek.Nr. , auf 840 m², Frist bis: ,
verselbständigt als Grundstück Nr. ;
- Neueintrag folgender Vormerkung auf den Grundstücken
Nr. und Nr. :
Vertragliche Bestimmungen des Baurechtsvertrages i.S.
Nr. ;
- Eigentumsübertragung infolge Begründung Baurecht von Nr. D
auf:
.

Schwyz,

Für die Baurechtsgeberin:

.....

Für die Baurechtsnehmerin:

.....

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,