



EINGEGANGEN 20. Feb. 2023

## Öffentliche Urkunde

Urkundsperson: RA lic. iur. Rolf Bolting, Notar-Stv. des Kreises Schwyz

GEMEINDE SCHWYZ

Baurechtsvertrag

23 - 022

für ein selbständiges und dauerndes Baurecht

HOCHBAU

**1. Die Schweizerische Eidgenossenschaft**

handelnd durch das Eidgenössische Departement für Verteidigung, Bevölkerungsschutz und Sport, VBS, armasuisse Immobilien, Blumenbergstrasse 39, 3003 Bern,

vertreten durch den Leiter armasuisse Immobilien, Vizedirektor M. Stocker, dieser mit Vollmacht vertreten durch Dario Viel, von Freiburg, in Corminboeuf

- als **Grundeigentümerin** -

und

**2. die Gemeinde Schwyz**

Herrengasse 17, 6430 Schwyz,

handelnd durch den Gemeinderat, dieser vertreten durch den Gemeindepräsidenten Xaver Schuler, von Schwyz, in Seewen und den Gemeindeschreiber Michael Schär, Rohrbach-Graben, in Auw

- als **Baurechtsberechtigter** -

erklären:

**1 Inhaltsverzeichnis**

1	Inhaltsverzeichnis	2
2	Einleitung	3
3	Grundstückbeschreibung	3
4	Begründung eines Baurechts (als Gesamtbaurecht)	5
4.1	Einräumung des Baurechts / Lage und Abgrenzung	5
4.2	Inhalt des Baurechts	6
4.3	Bestehende Bauten	7
4.4	Dauer / Übergang von Nutzen und Gefahr	7
4.5	Ordentlicher Heimfall	7
4.6	Vorzeitiger Heimfall	8
5	Finanzielle Bestimmungen	8
5.1	Entschädigung für die bestehenden Baurechtsbauten	8
5.2	Baurechtszins	9
5.3	Fälligkeit	10
5.4	Verzugszins	10
5.5	Indexierung	10
5.6	Anpassung des Baurechtszinses an veränderte Verhältnisse	10
5.7	Sicherstellung Baurechtszins / gesetzliche Grundpfandverschreibung	11
6	Übertragung / gesetzliche Vorkaufsrechte	11
6.1	Übertragung	11
6.2	Gesetzliches Vorkaufsrecht des Baurechtsberechtigten	12
7	Weitere Vertragsbestimmungen	12
7.1	Miet- und Pachtverträge	12
7.2	Serviceverträge etc.	13
7.3	Versicherungen	13
7.4	Aufhebung bzw. Beschränkung der Gewährleistung (Freizeichnung)	13
7.5	Umweltrisiken	14
7.6	Verhältnis gegenüber Dritten	15
7.7	Erschliessung / Leitungsverlegung	16
7.8	Abgaben und Steuern	16
7.9	Historische Funde	16
7.10	Marchzählige Abrechnung	17
8	Vormerkungen	17
9	Verschiedenes / Schlussbestimmungen	17
9.1	Einräumung Kaufsrecht	17
9.2	Ausserordentliche Auflösung	17
9.3	Informations- und Treupflicht / Vertraulichkeit	17
9.4	Anwendbares Recht und Gerichtsstand	18
9.5	Änderung der gesetzlichen Bestimmungen	18
9.6	Salvatorische Klausel	18
9.7	Streitigkeiten / Gerichtsstand	18
9.8	Mitteilungen	18
9.9	Kosten	19

9.10	Genehmigungsvorbehalt / aufschiebende Bedingungen	19
9.11	Eintragungsbewilligung / Grundbuchanmeldung	19
9.12	Ausfertigung	19

## **2** Einleitung

Das Areal Zeughaus „Seewen“ befindet sich laut gültiger Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Schwyz in der Bauzone „öffentliche Zone“.

Die zivilen Nutzungsmöglichkeiten der laut 4.3 abgetretenen Bauten sind bis zu einer rechtskräftigen Umzonung daher stark eingeschränkt. Diesem Umstand wird bei der Festlegung des Baurechtszinses gebührend Rechnung getragen. Zudem befindet sich das Areal im Perimeter der kNP – kantonalen Nutzungsplanung „Urmiberg“ welche vorsieht, das Areal künftig einer „Dienstleistungs- und Gewerbezone“ zu zuweisen. Dies setzt jedoch voraus, dass der Perimeter des kNP „Urmiberg“ genügend erschlossen wird. Dazu sind umfangreiche bauliche sowie verkehrstechnische Massnahmen notwendig. Vorgängig sind jedoch die für eine hinreichende Erschliessung allenfalls notwendigen Entscheide der zuständigen kantonalen und kommunalen Stellen positiv zu fällen (insbesondere betreffend die Errichtung der neuen Muotabrücke West und den Freiverlad). In der «Vereinbarung zur Arealentwicklung vom 27.02.2017» wurden zwischen dem Bund und der Gemeinde Schwyz die Eckwerte betreffend das Verfahren der Arealentwicklung und der finanziellen Beteiligung des Bundes geregelt.

## **3** Grundstückbeschreibung

Die Schweizerische Eidgenossenschaft ist Alleineigentümerin des folgenden Grundstücks:

Liegenschaft Nr. 577 Schwyz

Plan Nr. 17, Eidg. Zeughaus Gesamtfläche 43'673 m<sup>2</sup>,

Gebäude Assek.Nr. 633, Franzosenstrasse 36.9

Gebäude Assek.Nr. 4279

Gebäude Assek.Nr. 884, Franzosenstrasse 36.8

Gebäude Assek.Nr. 636, Franzosenstrasse 36.10

Gebäude Assek.Nr. 628, Franzosenstrasse 36.6

Gebäude Assek.Nr. 629, Franzosenstrasse 36.5

Gebäude Assek.Nr. 630, Franzosenstrasse 36.4

Gebäude Assek.Nr. 883, Franzosenstrasse 36.3

Gebäude Assek.Nr. 5874

Gebäude Assek.Nr. 631, Franzosenstrasse 36.2

Gebäude Assek.Nr. 637

Gebäude Assek.Nr. 635, Franzosenstrasse 36.7

Gebäude Assek.Nr. 632, Franzosenstrasse 36.1

Militär Gebäude Assek.Nr. 665 Militär Gebäude Assek.Nr. 666

Militär Gebäude Assek.Nr. 667

Militär Gebäude Assek.Nr. 668

Militär Gebäude Assek.Nr. 675

Kleingebäude Assek.Nr. 676

Kleingebäude Assek.Nr. 4817

Strasse/Weg, Bahnareal, übrige befestigte Fläche, Gartenanlage

### **Anmerkungen**

1396 Nietenbach-Perimeter  
21.09.1959, Beleg AB40

### **Vormerkungen**

Keine

### **Dienstbarkeiten und Grundlasten**

- 8552 Recht: Grenzbaurecht z.L. Nr. 605  
11.08.1888, Beleg TM86Sz
- 7101 Recht: Kanalisationsleitungsrecht zulasten Nr. 561, 739  
21.02.1902, Beleg TQ282Sz
- 5242 Recht: Fusswegrecht  
zulasten Nr. 584  
09.09.1926, Beleg CB192Sz
- 8541 Recht: Fuss- und Fahrwegrecht z.L. Nr. 605  
20.08.1929, Beleg B577Sz
- 8822 Recht: Fuss- und Fahrwegrecht z.L. 611  
20.08.1929, Beleg B577Sz
- 5231 Recht: Kanalisationsleitungsrecht  
zulasten Nr. 555  
22.02.1932, Beleg CE228Sz
- 4465 Recht: Fusswegrecht  
zulasten Nr. 599, 4820  
04.06.1934, Beleg CF301Sz
- 13191 Last: Baurecht für Trafostation und Kabelleitungen mit freiem Zugangs- und  
Zufahrtsrecht und Recht für Entwässerungsanschluss  
zugunsten Elektrizitätswerk des Bezirks Schwyz AG, UID CHE-105.979.887,  
mit Sitz in Schwyz, Schwyz  
12.05.2009, Beleg 304Sz
- 5209 Recht: Fuss- und Fahrwegrecht zulasten Nr. 605, 611  
14.08.1903, Beleg AB33
- 5203 Recht: Kanalisationsleitungsrecht zulasten Nr. 605  
25.07.1930, Beleg B604Sz
- 9218 Recht: Kanalisationsleitungsrecht zulasten Nr. 604  
25.07.1930, Beleg B604Sz
- 5232 Last: Kanalisationsleitungsrecht mit Schächten zugunsten Gemeinde Schwyz,  
UID CHE-115.079.844, Schwyz  
01.12.1961, Beleg 463Sz
- 5230 Last: Duldung von Immissionen zugunsten Nr. 605  
17.05.1979, Beleg 164Sz

12621 Last: Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten Nr. 4756  
15.12.2008, Beleg 759Sz

### Grundpfandrechte

Keine

Im bundeseigenen ERP-Softwaresystem SAP handelt es sich dabei um die Objekte mit folgender Bezeichnung:

### Grundstück Parzelle-Nr. 577

3672/TS	Trafostation
3672/ZU	Umgebung Allgemein
3673/AC	Materialmagazin 33
3673/AI	Material Schuppen mit Garage
3672/GD	Zeughaus 6
3673/AA	Materialmagazin 31
3673/AD	Materialmagazin.34
3672/GB	Zeughaus 4
3672/HB	Hydrantenmagazin
3672/SW	Schreinerei
3672/WG	Werkstattgebäude 22
3673/AB	Materialmagazin 32
3673/AF	Traktorenschuppen
3672/FW	Ged.Feuerweiher
3672/GC	Zeughaus 5
3672/MG	Magazin 17
3672/ZU	Umgebung Allgemein
3672/GA	Zeughaus 1/ 2/ 3
3672/ST	Schutzraum
3672/US	Rollerunterstand
3672/WC	Abortgebäude

## 4 Begründung eines Baurechts

### 4.1 Einräumung des Baurechts / Lage und Abgrenzung

Die Grundeigentümerin räumt dem Baurechtsberechtigten an seinem Grundstück Nr. 577 Schwyz ein selbständiges und dauerndes Baurecht gemäss Art. 675 und 779 ff. ZGB ein.

Dieses Baurecht ist aus der Mutation Nr. 9165 der HSK Ingenieur AG, 6440 Brunnen, datiert 03.04.2017, welche einen integrierenden Vertragsbestandteil dieses Baurechtsvertrages bildet, von den Parteien mitunterzeichnet und zu den Grundbuchakten gelegt wird, ersichtlich.

Dieses Baurecht zu Gunsten der Baurechtsberechtigten ist im Grundbuch als Dienstbarkeitslast auf dem Grundstück Nr. 577 Schwyz einzutragen.

Das Baurecht ist als Grundstück ins Grundbuch aufzunehmen und hierfür das neue Grundbuchblatt Nr. D50005 Schwyz zu eröffnen.

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

### **Selbständiges und dauerndes Recht Nr. D50005 Schwyz**

Baurecht für Gebäude und Anlagen aller Art mit einem Flächeninhalt von 43'673 m<sup>2</sup>, bis 31.12.2106 zulasten Nr. 577 Schwyz.

Auf dem baurechtsbelasteten Grundstück Nr. 577 Schwyz ist dieses Baurecht als Last wie folgt einzutragen:

Selbständiges und dauerndes Baurecht für Gebäude und Anlagen aller Art mit einem Flächeninhalt von 43'673 m<sup>2</sup> bis 31.12.2106 zugunsten Nr. D50005 Schwyz.

Als solches darf das Baurecht mit Grundpfandrechten belastet werden. Ferner darf die Baurechtsberechtigte für die Dauer des Baurechtes auf demselben weitere Dienstbarkeiten, namentlich Unterbaurechte wie auch Grundlasten begründen, sofern bei Belastungen die Baurechtsbelastete ihm hiefür die schriftliche Genehmigung erteilt. Die Baurechtsbelastete kann die Genehmigung nur aus wichtigen Gründen verweigern.

#### **4.2 Inhalt des Baurechts**

Der Baurechtsberechtigte ist berechtigt, auf dem Baurechtsgrundstück Nr. D50005 Schwyz bestehende Bauten fortbestehen, abbrechen oder erneuern zu lassen und sämtliche Bauten und Anlagen zu erstellen, welche gemäss aktueller oder zukünftig gültiger Zonenordnung der Gemeinde Schwyz zulässig sind.

Der Baurechtsberechtigte beabsichtigt, auf dem Baurechtsgrundstück Nr. 577 Schwyz Unterbaurechte zu errichten und die Bauten und Anlagen durch Unterbaurechtsberechtigte erstellen zu lassen.

Der Baurechtsberechtigte ist befugt, im Rahmen der gesetzlichen und vertraglichen Bestimmungen über das Baurecht und den damit belasteten Boden zu verfügen und Bauwerke (wie Bauten, Einrichtungen und Anlagen) auf und unter dem Boden zu erstellen, die in seinem Sondereigentum stehen.

Dem Baurechtsberechtigten werden die gesetzlichen Eigentumsbeschränkungen gemäss Art. 667 - 680 ZGB zur Einhaltung überbunden.

Soweit das Baurecht betreffend übernimmt der Baurechtsberechtigte die auf den baurechtsbelasteten Grundstück Nr. 577 Schwyz eingetragenen Dienstbarkeiten sowie sämtliche obligatorischen Verpflichtungen, die sich aus den Grundbuchbelegen ergeben, zur Ausübung bzw. Erfüllung, unter vollständiger Entlassung der Grundeigentümerin aus Rechten und Pflichten. Auf die Wiedergabe der Wortlaute in diesem Vertrag wird verzichtet. Der Baurechtsberechtigte erklärt, den Wortlaut zu kennen.

Der Baurechtsberechtigte verpflichtet sich sicherzustellen, dass die im Sondereigentum stehenden Bauten und Anlagen sowie das mit dem Baurecht belastete, nicht überbaute Terrain bis zum Heimfall gut unterhalten und bei Bedarf instand gestellt werden, so dass diese stets in ordentlichem, gebrauchstauglichen bzw. betriebsfähigem Zustand sind. Eine Ausnahme besteht für einen mit den Unterbaurechtsberechtigten vereinbarten Rückbau bestehender oder neu errichteter Bauten und Anlagen. Die Grundeigentümerin bzw. die von ihr bezeichneten Vertreter sind – nach Voranmeldung – berechtigt, die betreffenden Bauten und Anlagen zu Kontrollzwecken zu betreten.

#### 4.3 Bestehende Bauten

Mit der Einräumung des Baurechts gehen sämtliche auf der Baurechtsfläche befindlichen Bauten gemäss Grundstückbeschreibung mit allen dazugehörenden baulichen Anlagen ins Eigentum des Baurechtsberechtigten über.

#### 4.4 Dauer / Übergang von Nutzen und Gefahr

Das Baurecht beginnt mit Wirkung ab Grundbucheintrag und dauert bis zum 31. Dezember 2106.

Der Besitzesantritt des Baurechtsgrundstücks in Rechten, Pflichten, Nutzen und Gefahr erfolgt mit Eintrag des Baurechts im Grundbuch.

Die Parteien treten spätestens 10 Jahre vor Ablauf der Baurechtsdauer in Verhandlungen über die Bedingungen einer Verlängerung derselben. Den Parteien steht es jederzeit frei vor Ablauf des Baurechtsvertrages in Verhandlungen über die Verlängerung zu treten, z. B. bei bevorstehenden Grossinvestitionen. Können sich die Parteien über eine Vertragsverlängerung nicht einigen, so endet das Baurecht am 31. Dezember 2106.

#### 4.5 Ordentlicher Heimfall

Nach Ablauf der ordentlichen Baurechtsdauer gehen die auf dem Baurecht erstellten Bauwerke in das Eigentum der Grundeigentümerin über (ordentlicher Heimfall).

Alle auf dem Baurechtsgrundstück lastenden beschränkten dinglichen Rechte (Grundpfandrechte, Grundlasten und Dienstbarkeiten) sind durch den Baurechtsberechtigten auf Ablauf der Baurechtsdauer abzulösen.

Der Baurechtsberechtigte verpflichtet sich, das Baurecht sowie allfällige weitere im Zusammenhang zu seinen Gunsten bestehende Dienstbarkeiten nach Ablauf der Baurechtsdauer auf seine Kosten sofort im Grundbuch löschen zu lassen.

Die Grundeigentümerin hat dem Baurechtsberechtigten für die heimfallenden Bauwerke eine Entschädigung zu leisten. Diese beträgt für:

- Bauten: 80% des dannzumaligen Verkehrswerts,
- Pärke, Plätze, Grün- und Freiflächen: 0% des dannzumaligen Verkehrswerts,
- Erschliessungsanlagen (Strassen/Wege): 0% des dannzumaligen Verkehrswerts.

Können sich die Parteien über die Heimfallsentschädigung nicht einigen, so bestellen sie gemeinsam ein Schiedsgutachten bei zwei in der Sachfrage qualifizierten Sachverständigen. Diese legen die Heimfallsentschädigung in einem gemeinsam verfassten Gutachten endgültig fest. Die Bestellung erfolgt durch die Parteien mittels Abschluss eines Schiedsgutachtervertrages mit den Sachverständigen. Sämtliche daraus entstehenden Kosten tragen die Parteien je zur Hälfte.

Die Baurechtsbauten sind grundsätzlich *nicht zurückzubauen*. Durch den Untergang der Baurechtsdienstbarkeit gehen sie ins Eigentum der Grundeigentümerin über und werden zu Bestandteilen ihrer Grundstücke.

Bei Produktions- und Gewerbeflächen sind sämtliche Gebäudeteile zurückzubauen, welche im Rahmen einer Rohbaumiete für eine vergleichbare Baute üblicherweise als Mieterausbau zu qualifizieren wären, insbesondere nichttragende Trennwände und

die Betriebseinrichtungen gemäss BKP 3. Die konkrete Bestimmung erfolgt anlässlich eines vor dem Rückbau durchzuführenden Augenscheins der Parteien, zu welcher der Baurechtsberechtigte und damit zum Rückbau verpflichtete frühzeitig einlädt. Dagegen sind Installationen für die Grundversorgung mit Licht, Telekommunikation, Wasser und Strom sowie Heizungs-, Lüftungs-, Feuerschutz- und Schliessungsanlagen unabhängig davon, ob es sich um Betriebseinrichtungen gemäss BKP 3 handelt, in funktionstüchtigem Zustand zu übergeben.

Auf den Zeitpunkt des Heimfalls hat der Baurechtsberechtigte das Baurechtsareal unverzüglich zu verlassen, auch wenn die Frage einer allfälligen Entschädigung noch nicht entschieden ist.

Sämtliche Einrichtungen und Mobilien, welche nicht Bestandteil der Baurechtsbauten sind, verbleiben im Eigentum des Baurechtsberechtigten. Er ist verpflichtet, diese auf den Zeitpunkt des ordentlichen Heimfalls auf eigene Kosten zu entfernen und die handändernden Baurechtsbauten besenrein zu übergeben.

Im Übrigen wird auf die gesetzlichen Bestimmungen über den ordentlichen Heimfall verwiesen (Art. 779c - d ZGB).

#### **4.6 Vorzeitiger Heimfall**

Wenn der Baurechtsberechtigte in grober Weise sein dingliches Recht überschreitet oder die auf diesem Vertrag beruhenden Verpflichtungen verletzt, kann die Grundeigentümerin den vorzeitigen Heimfall herbeiführen.

Bei der Festsetzung der Heimfallsentschädigung beim vorzeitigen Heimfall kann ein schuldhaftes Verhalten des Baurechtsberechtigten im Sinne von Art. 779g ZGB als Herabsetzungsgrund berücksichtigt werden. Allfällige Schadenersatzforderungen der Grundeigentümerin bleiben in allen Fällen vorbehalten, auch wenn das Heimfallsrecht nicht geltend gemacht wird.

Bevor die Grundeigentümerin den vorzeitigen Heimfall erklärt, hat sie dem Baurechtsberechtigten mit eingeschriebenem Brief eine angemessene Frist, mindestens jedoch 90 Kalendertage, zur Behebung des vertragswidrigen Zustands anzusetzen.

Sämtliche Einrichtungen und Mobilien, welche nicht Bestandteil der Baurechtsbauten sind, verbleiben im Eigentum des Baurechtsberechtigten. Er ist verpflichtet, diese auf den Zeitpunkt des vorzeitigen Heimfalls auf eigene Kosten zu entfernen.

Im Übrigen wird auf die gesetzlichen Bestimmungen über den vorzeitigen Heimfall verwiesen (Art. 779f - h ZGB).

### **5 Finanzielle Bestimmungen**

#### **5.1 Entschädigung für die bestehenden Baurechtsbauten**

Im Rahmen der geplanten Arealentwicklung sollen sämtliche bestehenden Gebäude dem Abbruch zugeführt werden, weshalb diese **unentgeltlich** ins Eigentum des Baurechtsberechtigten übergehen.

Für Gebäude, die im Rahmen der Realisierung bestehen bleiben, wird der Wert des baurechtsbelasteten Grundstücksteils und der Gebäude überprüft und bei der Festsetzung des Baurechtszinses berücksichtigt.

## 5.2 Baurechtszins

Für die Ausübung des Baurechtes ist der Baurechtsberechtigte verpflichtet, der Grundeigentümerin einen Baurechtszins zu bezahlen.

### 5.2.1 Der geschuldete Baurechtszins berechnet sich für den Zeitraum ab Begründung Baurecht bis zum 31.12.2035 wie folgt:

- aus den tatsächlich vereinnahmten Baurechtszinsen (Landwert x BR-Zinssatz) aus Unterbaurechten (abzüglich der Management Fee gemäss Ziffer 5.2)
- sowie dem hälftigen Anteil der Grundeigentümerin am Gewinn aus der Abrechnung der zwischengenutzten Flächen gemäss Ziffer 5.2.

Der für die Berechnung der Baurechtszinsen massgebliche Landwert wird jeweils gestützt auf eine von den Parteien gemeinsam zu hälftigen Kosten in Auftrag gegebene Verkehrswertschätzung des Bodens für den unterbaurechtsbelasteten Grundstücksteil festgelegt.

Der Baurechtszinssatz besteht aus dem Referenzzinssatz für Hypotheken gemäss Statistik des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO) (von zur Zeit 1.75%) sowie einem Zuschlag von 1.25%.

Bei Begründung von Unterbaurechten verbleiben jeweils 0.75% des tatsächlich angewendeten Zinssatzes dem Baurechtsberechtigten im Sinne einer Management Fee.

Der Baurechtszins an Unterbaurechten ist jeweils alle 5 Jahre an die Kostensteigerung des Landesindex für Konsumentenpreise anzupassen (Ausgangsbasis bildet der Indexstand bei Beginn der jeweiligen Unterbaurechte).

Für zwischengenutzte (d.h. noch nicht in Unterbaurechte überführte) Flächen ist der Baurechtsberechtigte bis zum 31.12.2035 verpflichtet, über Einnahmen und Ausgaben betreffend das Areal „Eidg. Zeughaus Seewen-Schwyz“ über eine Periode von jeweils vier Jahren Buch zu führen, erstmals für die Periode (Beginn Baurecht – 31.12.2021), danach jeweils für die weiteren vier Kalenderjahre.

Die Abrechnung ist der Grundeigentümerin jeweils spätestens per 31. März des Folgejahres zwecks Kenntnisnahme und Genehmigung zuzustellen. Kann die Genehmigung nicht erteilt werden, so gelten die Bestimmungen nach Art. 9.6.

Erweist sich das Betriebsergebnis als positiv, so hat der Baurechtsberechtigte der Grundeigentümerin 50% des Gewinns als Baurechtsentschädigung auszubehalten. Dieser Betrag ist den durch den Bund laut «Vereinbarung zur Arealentwicklung vom 27.02.2017» geschuldeten Beiträgen an die Arealerschliessungskosten anzurechnen. Erweist sich das Betriebsergebnis als negativ, so beteiligt sich die Grundeigentümerin am Verlust mit maximal CHF 100'000.-- pro Vier-Jahresperiode.

### 5.2.2 Der geschuldete Baurechtszins ab 1. Januar 2036 berechnet sich wie folgt

- Landwert x BR-Zinssatz wobei
- der anzuwendende Landwert auf einer von den Parteien gemeinsam zu hälftigen Kosten auf den 1.1.2036 durchzuführenden Neueinschätzung des Baurechtes beruht; der Landwert ist dabei aufgrund der auf der Baurechtsfläche tatsächlich vorhandenen Nutzungen festzulegen, wobei allfällige Risiken des Baurechtsberechtigten (z.B. Leerstände) sowie dessen Aufwand für Administration und Organisation angemessen zu berücksichtigen sind;

- der Baurechtzinssatz besteht aus dem Referenzzinssatz für Hypotheken gemäss Statistik des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO) sowie einem angemessenen, branchenüblichen und durch die Parteien festzulegenden Zuschlag, wobei ein Mindestbaurechtzinssatz von 3% anzuwenden ist.

### **5.3 Fälligkeit**

Die Zahlungen sind mittig für das jeweilige Kalenderjahr jeweils bis spätestens 30. Juni des Kalenderjahres auf das von der Grundeigentümerin bekanntzugebende Konto zu leisten. Solange das Konto der Grundeigentümerin für die laut «Vereinbarung zur Arealentwicklung vom 27.02.2017» geschuldeten Beiträge an die Arealerschliessungskosten noch nicht vollständig getilgt ist (Saldo zu Gunsten Baurechtsberechtigter, Gemeinde Schwyz), erfolgt die Tilgung der Baurechtzinsen durch Verrechnung mit den Guthaben des Baurechtsberechtigten.

### **5.4 Verzugszins**

Wird eine Zahlung gemäss diesem Vertrag nicht innerhalb von 30 Kalendertagen seit Eintritt der Fälligkeit auf ein vom Gläubiger bezeichnetes Konto geleistet, so ist ohne vorangehende Mahnung ab dem Fälligkeitstag einen Verzugszins von 5% p.a. geschuldet.

Indexierung

Der per 1.1.2036 festgesetzte Baurechtzins soll jeweils in Zeitabständen von 5 Jahren, jeweils auf den 1. Januar, erstmals per 1. Januar 2041 an die Veränderung des Landesindex für Konsumentenpreise angepasst werden (Ausgangsbasis bildet der Indexstand per 1. Januar 2036).

### **5.5 Anpassung des Baurechtzinses an veränderte Verhältnisse**

In folgenden Fällen kann der Baurechtzins von jeder der Parteien – unabhängig von den übrigen Anpassungsmöglichkeiten– mit mindestens einmonatiger Ankündigungsfrist auf den nächsten 1. Januar den neuen Verhältnissen angepasst werden:

- wenn neue Unterbaurechte begründet werden;
- wenn an den Unterbaurechten Unterbaurechte 2. Grades begründet werden;
- bei Ausübung des Kaufrechts gemäss Ziff. 9.1.

Der per 01.01.2036 festgesetzte Landwert soll jeweils in Zeitabständen von 20 Jahren, jeweils auf den 1. Januar, erstmals per 1. Januar 2056 gestützt auf eine von den Parteien gemeinsam zu hälftigen Kosten in Auftrag gegebene Verkehrswertschätzung des Bodens für den baurechtsbelasteten Grundstücksteil angepasst werden.

Von diesem Datum an gelten dann wiederum die Anpassungsklauseln gemäss Ziffer 5.2.2 hievore.

Im Zusammenhang mit der Baurechtzinsberechnung ist die Grundeigentümerin berechtigt, die dafür notwendigen Informationen zu den Unterbaurechtsverträgen sowie allfälligen Miet- und Pachtverhältnissen zu erhalten.

## **5.6 Sicherstellung Baurechtszins / gesetzliche Grundpfandverschreibung**

Auf eine Sicherstellung des Baurechtszinses wird bis auf weiteres verzichtet. Der Baurechtsberechtigte verpflichtet sich jedoch, vor einer allfälligen Übertragung des Grundstücks D50005 Schwyz zur Sicherstellung im konkurrenzlosen 1. Rang im Umfang der gesetzlichen Grundpfandverschreibung Hand zu bieten oder alternativ in diesem Umfang als Sicherheit eine Bankgarantie oder Solidarbürgschaft zu stellen.

Die Höhe der Sicherheit darf in der Folge nicht unter den doppelten Betrag des jährlichen Baurechtszinses sinken; ist dies der Fall, hat der Baurechtsberechtigte die Grundpfandsicherheit oder die Bankgarantie/Solidarbürgschaft auf eigene Kosten wiederum auf den dreifachen Betrag des jährlichen Baurechtszinses zu erhöhen.

Der Baurechtsberechtigte verpflichtet sich, in den Unterbaurechtsverträgen mit den Unterbaurechtsberechtigten eine Sicherstellung des Unterbaurechtszinses zu vereinbaren, welche analog der in vorstehenden beiden Absätzen beschriebenen Sicherstellung ausgestaltet wird.

## **5.7 Gesetzliche Pfandrechte / Forderungen mit Bezug zum Grundstück**

Die Grundeigentümerin sichert zu, dass sie für das Vertragsobjekt (mit dem Baurecht belastetes Bodengrundstück und Gebäude) bezahlt hat bzw. bezahlen wird:

- Alle bis zum Übergang von Nutzen und Gefahr entstandenen oder noch entstehenden ausserperiodischen öffentlich- oder privatrechtlichen, von der jeweiligen Grundeigentümerin zu bezahlenden Forderungen (wie Anschlussgebühren oder Grundeigentümerbeiträge).
- Alle Steuern und weiteren periodisch zu entrichtenden öffentlich- oder privatrechtlichen Leistungen, bezogen auf die Zeit bis zum Übergang von Nutzen und Gefahr.
- Alle Forderungen von Handwerkern und Unternehmern, die (im Auftrag der Grundeigentümerin) für das mit dem Baurecht belastete Bodengrundstück, für das Baurechtsgrundstück und die Gebäude Arbeit geleistet oder Material geliefert haben bzw. noch Arbeit leisten oder Material liefern werden.
- Alle übrigen, mit gesetzlichen Grundpfandrechten gesicherten privatrechtlichen Forderungen, die nicht der Baurechtsberechtigte verursacht hat.

Sollten entgegen dieser Zusicherung derartige Forderungen geltend gemacht bzw. gesetzliche Pfandrechte im Grundbuch eingeschrieben werden, hat die Grundeigentümerin diese Forderungen bzw. Pfandrechte nachträglich zu bezahlen oder sicherzustellen und alle bereits im Grundbuch eingeschriebenen gesetzlichen Grundpfandrechte auf ihre Kosten löschen zu lassen. Auf eine Sicherstellung wird verzichtet.

## **6 Übertragung / gesetzliche Vorkaufsrechte**

### **6.1 Übertragung**

Das Baurecht ist übertragbar und vererblich. Bei der Übertragung gehen sämtliche dinglichen und realobligationenrechtlichen Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag (mit allfälligen späteren Änderungen oder Ergänzungen) auf den Erwerber über. Mit

der Übertragung des Baurechts werden die bestehenden Bewilligungen des Betreibers nicht automatisch mitübertragen.

Der Baurechtsberechtigte verpflichtet sich, die Rechte und Pflichten dieses Vertrags, soweit sie nicht schon von Gesetzes wegen übergehen, auf den jeweiligen Erwerber des Baurechts und die Unterbaurechtsnehmer zu überbinden, mit der Verpflichtung zur Weiterübertragung, unter Schadenersatzfolge im Unterlassungsfall.

Die Übertragung des Baurechts oder eines Anteils daran bedarf der Genehmigung der Grundeigentümerin. Die Genehmigung kann nur verweigert werden:

- wenn der Übernehmer nicht alle Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag übernimmt,
- wegen fehlender Kreditwürdigkeit des Übernehmers.

Das gesetzliche Vorkaufsrecht der Grundeigentümerin bleibt vorbehalten.

Im Falle der Begründung von gemeinschaftlichem Eigentum am Baurecht darf die Genehmigung zudem davon abhängig gemacht werden, dass dauerhaft eine andere Ordnung vereinbart wird, die sicherstellt, dass eine Anpassung des Baurechtsvertrages mit Beschluss von 2/3 der Eigentümer, die zusammen über mindestens 2/3 der Anteile verfügen, erfolgen kann (vgl. Art. 648 Abs. 2 ZGB).

Für die Einräumung von Unterbaurechten hat der Baurechtsberechtigte vorgängig die Zustimmung der Grundeigentümerin einzuholen. Diese darf ihre Zustimmung nur verweigern, wenn durch diese Massnahme die Erfüllung der Verpflichtungen des Baurechtsberechtigten gemäss diesem Vertrag ernsthaft gefährdet wird.

Der Baurechtsberechtigte verpflichtet sich, die Unterbaurechtsverträge so auszugestalten, dass sie den Bestimmungen dieses Vertrages nicht entgegenstehen und der Grundeigentümerin daraus auch sonst keine Nachteile erwachsen, insbesondere nicht im Zusammenhang mit einem vorzeitigen Heimfall. Der Baurechtsberechtigte verpflichtet sich zur Weiterübertragung sämtlicher entsprechenden Verpflichtungen aus diesem Vertrag auf die Unterbaurechtsberechtigten, unter Schadenersatzfolge im Unterlassungsfall.

## **6.2 Gesetzliches Vorkaufsrecht des Baurechtsberechtigten**

Das gesetzliche Vorkaufsrecht des Baurechtsberechtigten am belasteten Boden wird nicht aufgehoben. Bei Ausübung des Vorkaufsrechtes sind allenfalls offene Forderungen der Baurechtsberechtigten aus der «Vereinbarung zur Arealentwicklung vom 27.02.2017» an den Kaufpreis anzurechnen.

Bei Veräusserung des Baurechts D50005 Schwyz geht das gesetzliche Vorkaufsrecht der Grundeigentümerin demjenigen der Unterbaurechtsberechtigten im Range vor.

## **7 Weitere Vertragsbestimmungen**

### **7.1 Miet- und Pachtverträge**

Auf den Baurechtsberechtigten gehen folgende Verträge über.

- a) Mietvertrag vom 17.09.2014 mit Nachtrag vom 08.07.2015 zwischen Bund und Herrn Jakob Schuler, Franzosenstrasse 16, 6423 Seewen

- b) Gebrauchsleihevertrag vom 30.09.2015 zwischen Bund und Erwin Lagler-Schuler, Staldenstrasse 22, 6423 Seewen.

Die Grundeigentümerin garantiert dem Baurechtsberechtigten, dass mit den Mietern und Pächtern über die Vertragsdokumente hinaus keine schriftlichen oder mündlichen Nebenabreden bestehen und dass sie bis zur Unterzeichnung des Vertrags keine Kündigungen bestehender Miet- und Pachtverhältnisse erhalten hat.

Die Grundeigentümerin erklärt, dass die Miet- und Pachtverträge und die Zinserhöhungen rechtsgültig sind. Im Weiteren bestätigt die Grundeigentümerin, dass zum Zeitpunkt der Beurkundung keine Rechtsstreitigkeiten und Verfahren (bestehende, angedrohte oder hängige) in Zusammenhang mit den Miet- und Pachtverhältnissen (wie Erstreckung, Zinssenkung etc.) bestehen.

Die Parteien haben Kenntnis von den gesetzlichen Bestimmungen über die Veräusserung von Miet- (Art. 261 OR) und Pachtgegenständen (Art. 290 OR). Die bestehenden Miet- und Pachtverhältnisse werden vom Baurechtsberechtigten mit allen Rechten und Pflichten übernommen. Der Baurechtsberechtigte übernimmt sämtliche Schadenersatzansprüche, die aus einer vorzeitigen Kündigung der Verträge an die Grundeigentümerin gestellt werden könnten.

Die Grundeigentümerin hat dem Baurechtsberechtigten sämtliche bestehenden Miet- und Pachtverträge samt dazugehörigen Dokumenten bereits im Vorfeld des Abschlusses dieses Vertrages übergeben.

Die Grundeigentümerin wird die Mieter und Pächter über die vorliegende Vertragsübernahme direkt orientieren.

## **7.2 Serviceverträge etc.**

Die Grundeigentümerin verpflichtet sich, dem Baurechtsberechtigten innert 60 Tagen seit der Verurkundung sämtliche die Baurechtsfläche betreffenden Verträge bezüglich Heizungsservice etc. auszuhändigen soweit dies nicht bereits vor Abschlusses dieses Vertrages erfolgt ist.

Die Verträge werden vom Baurechtsberechtigten per Datum des Übergangs von Nutzen und Gefahr übernommen.

## **7.3 Versicherungen**

Es gehen keine Versicherungen auf den Baurechtsberechtigten über. Ihm obliegt der Abschluss von Versicherungsverträgen.

## **7.4 Aufhebung bzw. Beschränkung der Gewährleistung (Freizeichnung)**

Die Parteien schliessen, nachdem die Urkundsperson sie auf die Rechtswirkungen dieser Bestimmung hingewiesen hat, jegliche Rechts- und Sachgewährleistungspflicht der Grundeigentümerin (Art. 192 ff. OR und Art. 197 ff. OR) aus, soweit dies gesetzlich zulässig ist.

Die Grundeigentümerin sichert keine anderen Eigenschaften zu als die in diesem Vertrag vereinbarten oder sonst dem Baurechtsberechtigten schriftlich abgegebenen Zusicherungen.

Die Aufhebung der Gewährleistung ist ungültig für Mängel, die die Grundeigentümerin dem Baurechtsberechtigten arglistig verschweigt und für Mängel,

die gänzlich ausserhalb dessen liegen, womit der Baurechtsberechtigte vernünftigerweise zu rechnen hat.

Die handändernden Bauten werden im heutigen rechtlichen, wirtschaftlichen und tatsächlichen Zustand und wie besichtigt übernommen. Die Grundeigentümerin gibt keine Instandstellungsarbeiten in Auftrag.

Die Grundeigentümerin sichert zu, dass ihr keine verdeckten Mängel betreffend Baurechtsfläche und handändernden Baurechtsbauten (Absenkungen, archäologische Funde etc.) bekannt sind.

Für die Zusicherungen der Grundeigentümerin im vorliegenden Vertrag hat eine allfällige Mängelrüge der Baurechtsberechtigten innert drei Monaten nach Übergang von Nutzen und Gefahr mit eingeschriebenem Brief an die Grundeigentümerin zu erfolgen. Verdeckte Mängel (betreffend den Zusicherungen der Grundeigentümerin im vorliegenden Vertrag), die später entdeckt werden, sind innerhalb einer Frist von 1 Monat nach der Entdeckung zu rügen.

Die Grundeigentümerin tritt auf den Tag des Übergangs von Nutzen und Gefahr alle ihre bezüglich der Baurechtsfläche und den handändernden Baurechtsbauten bestehenden Verantwortlichkeits- bzw. Haftungsansprüche sowie Garantieansprüche (Mängelrechte) an den Baurechtsberechtigten ab, der diese mit Rechten und Pflichten übernimmt.

## 7.5 Umweltrisiken

Dem Baurechtsberechtigten ist bekannt, dass er wegen Altlasten als neuer Eigentümer öffentlich-rechtlich verantwortlich gemacht werden kann. Die Vertragsparteien sind auf die Bewilligungspflicht gemäss Art. 32dbis Abs. 3 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG) hingewiesen worden.

Betreffend die Baurechtsfläche bestehen Eintragungen im Kataster der belasteten Standorte (KbS) VBS – als belasteter, jedoch weder überwachungs- noch sanierungsbedürftiger Betriebsstandort. Mit Allgemeinverfügung vom 9. Dezember 2014 erteilte das Eidgenössische Departement für Verteidigung, Bevölkerungsschutz und Sport (VBS) die Bewilligung zur Veräusserung oder Teilung von Grundstücken nach Art. 32dbis Abs. 3 USG (s. Beilage). Im kantonalen Kataster der belasteten Standorte bestehen keine Eintragungen.

Der Baurechtsberechtigten wurden folgende Unterlagen bereits ausgehändigt [mit Datum 15.04.2016 1CD enthaltend die Auszüge KbS VBS, die einschlägigen Berichte und Korreferate].

Den Parteien ist bekannt, dass die übertragenen Gebäude durch Polychlorierte Biphenyle (PCB) und Asbest belastet sind.

Dem Baurechtsberechtigten wurden die Untersuchungsergebnisse vor Abschluss vorliegenden Vertrages ausgehändigt. Es handelt sich dabei im Speziellen um:

- Untersuchung Carbotech AG vom 15. Oktober 2009
- Bericht/Nachuntersuchung Carbotech AG vom 09. Mai 2016.

Den Berichten ist zu entnehmen, dass in den Bauwerken umwelt- und/oder gesundheitsgefährdende Stoffe enthalten sind. Die Auflistung der Objekte und die in den Berichten gefundenen Bauschadstoffe respektive verdächtigen Bauteile und -materialien erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Weitere Gebäudesubstanz

mit umwelt- und/oder gesundheitsgefährdenden Stoffen kann nicht ausgeschlossen werden.

Der Baurechtsberechtigte nimmt zur Kenntnis, dass die Baurechtsgeberin diese Schadstoffe nicht entfernt hat und die Immobilien im heutigen Zustand im Baurecht abgibt.

Da der Baurechtsberechtigte in einer 1. Phase plant, diverse Gebäude einer beschränkten, zivilen Nachnutzung zuzuführen, ist dieser Problematik besonders Rechnung zu tragen. Der Baurechtsberechtigte hat deshalb – vor Belegung durch Zivilpersonen – die Notwendigkeit von Sanierungsmassnahmen mit einem Spezialisten zu prüfen und festzulegen. Betreffend Kosten für die Prüfung, Festlegung und Umsetzung von Sanierungsmassnahmen gilt Ziff. 14 der «Vereinbarung zur Arealentwicklung vom 27.02.2017».

Die Grundeigentümerin bestätigt gegenüber dem Baurechtsberechtigten, dass ihr bezüglich der Baurechtsfläche und handändernden Baurechtsbauten mit Ausnahme der im Gutachten dokumentierten Belastungen keine weiteren Belastungen von umweltrechtlicher Relevanz und keine Verwendung nicht zugelassener Baustoffe oder -materialien bekannt sind. Sollte dies nicht der Fall sein, gilt für die Kosten allfällig erforderlicher Massnahmen Ziff. 14 der «Vereinbarung zur Arealentwicklung vom 27.02.2017».

Für Schäden wegen Verunreinigungen, die während der Dauer des Baurechts entstanden sind, haftet im internen Verhältnis ausschliesslich der Baurechtsberechtigte, auch nach Beendigung des Baurechts. Vor der Arealrückgabe hat der Baurechtsberechtigte auf Verlangen der Grundeigentümerin auf eigene Kosten den Nachweis zu erbringen, dass das Baurechtsgrundstück bzw. die baurechtsbelastete Bodenfläche nicht stärker belastet ist, als im genannten Gutachten festgehalten, bzw. vom Baurechtsgrundstück keine Belastung anderer Terrains ausgegangen ist.

Die Baurechtsfläche befindet sich in einer Gemeinde mit geringem **Radonrisiko** (gering = tiefst mögliche Risikostufe). Es bestehen jedoch keine Messungen bezüglich der Baurechtsfläche. Der Baurechtsberechtigte verzichtet auf weitere vertragliche Regelungen. Er erklärt, die Gesetzgebung, Problematik und rechtlichen Möglichkeiten zu kennen und sich unter [www.ch-radon.ch](http://www.ch-radon.ch) informiert zu haben.

## 7.6 Verhältnis gegenüber Dritten

Der Baurechtsberechtigte übernimmt in eigenem Namen und auf eigene Rechnung mit Übergang von Nutzen und Gefahr in Vertretung der Grundeigentümerin alle mit der Erstellung, Benützung und Bewirtschaftung zusammenhängenden Ansprüche Dritter irgendwelcher Art. Insbesondere hat er für die Grundeigentümerin gemäss den Bestimmungen der eidgenössischen Zivilprozessordnung über die Streitverkündung und Intervention sämtliche allfälligen Prozesse über derartige Ansprüche auf sein Risiko und seine Kosten durchzuführen und, sofern solche Ansprüche gegen die Grundeigentümerin ganz oder teilweise gutgeheissen werden, alle diesbezüglichen Folgen zu tragen, damit die Grundeigentümerin durch solche Prozesse in keiner Weise beschwert wird.

Beide Parteien haben sämtliche Prozesse, Administrativverfahren und dergleichen, die gegen sie angehoben werden oder die sie selber anheben und die das Baurecht oder das Bodengrundstück betreffen, der anderen Partei anzuzeigen. Diese Anzeige soll der Grundeigentümerin die Möglichkeit zur Intervention, dem

Baurechtsberechtigten die Möglichkeit zur Übernahme des Prozesses bzw. Verfahrens verschaffen.

Im Falle einer Expropriation ist die Grundeigentümerin zu keiner anderen Entschädigung für die vorzeitige Auflösung des Baurechtsvertrags verpflichtet, als zum Erlass des Baurechtszinses für dasjenige Jahr, in welchem die Besitzeseinweisung des Exproprianten erfolgt. Weitergehende Ansprüche hat der Baurechtsberechtigte selbständig gegenüber dem Exproprianten geltend zu machen. Bei teilweiser Expropriation wird der Baurechtszins im Verhältnis der exproprierten Bodenfläche reduziert.

Der Baurechtsberechtigte nimmt zur Kenntnis, dass er ohne Zustimmung der Grundeigentümerin das Baurecht nicht mit Dienstbarkeiten belasten darf, die nicht spätestens bei Ablauf der Baurechtsdauer entschädigungsfrei erlöschen.

Ferner darf der Baurechtsberechtigte ohne Zustimmung der Grundeigentümerin keine baupolizeilichen Zugeständnisse machen.

### **7.7 Erschliessung / Leitungsverlegung**

Der Baurechtsberechtigte hat bei Grabarbeiten zum Vorschein kommende Leitungen (wie Kanalisation und Leitungen für Wasser, Gas, elektrische Energie, Telefon, usw.) in eigenen Kosten zweckdienlich zu verlegen und der Baurechtsfläche zufließendes Wasser zu fassen und abzuleiten.

Die Grundeigentümerin sichert dem Baurechtsberechtigten zu, dass für bestehende öffentliche Strassen sowie weitere Infrastrukturanlagen keine Anschlussbeiträge mehr geschuldet werden.

### **7.8 Abgaben und Steuern**

Der Baurechtsberechtigte trägt alle mit dem Baurecht und den Baurechtsbauten sowie mit deren Betrieb verbundenen Abgaben, Steuern sowie übrigen öffentlich-rechtlichen oder privatrechtlichen Verpflichtungen.

Die Beitragspflicht für die Baurechtsbauten an öffentliche Strassen sowie die Anschluss- und Einkaufspflicht in die Kanalisation und die Abwasserreinigungsanlagen werden vom Baurechtsberechtigten bezahlt.

Steuern und Abgaben, die sich allein auf den mit dem Baurecht belasteten Boden beziehen, trägt die Grundeigentümerin.

Die Eidgenossenschaft ist von jeder Besteuerung durch die Kantone und Gemeinden befreit; ausgenommen sind Liegenschaften, die nicht unmittelbar öffentlichen Zwecken dienen (Art. 62d RVOG). Der vorliegende Vertrag löst keine Grundstückgewinnsteuer aus.

### **7.9 Historische Funde**

Bezüglich historisch wertvoller Funde gelten die Bestimmungen des kantonalen Rechts. Die Kosten (inklusive Bauverzögerung) gehen zu Lasten des Baurechtsberechtigten, vorbehältlich einer anders lautenden Regelung in der «Vereinbarung zur Arealentwicklung vom 27.02.2017».

### **7.10 Marchzählige Abrechnung**

Die Parteien vereinbaren, ausserhalb dieses Vertrags auf den Termin des Übergangs von Nutzen und Gefahr marchzählig abzurechnen:

- über die öffentlichen Abgaben (wie Gebühren für die Ver- und Entsorgung usw.),
- über den Heizölvorrat zum Preis gemäss letzter Lieferung.

Die Abrechnung ist dem Baurechtsberechtigten zur Prüfung vorzulegen und gilt als anerkannt, wenn sie nicht innert 30 Tagen nach Zugang schriftlich bestritten wird. Der Saldo der Abrechnung ist innert 10 Tagen nach erfolgter Anerkennung zur Zahlung fällig.

## **8 Vormerkungen**

Die Parteien vereinbaren, gestützt auf Art. 779b Abs. 2 ZGB den Baurechtsvertrag als gesamtes vorzumerken:

Gemäss Art. 779b Abs. 2 ZGB:

- Vertragliche Bestimmungen des Baurechtsvertrages

Die Vormerkungen sind auf dem Grundstück Nr. 577 sowie D50005 Schwyz vorzunehmen.

## **9 Verschiedenes / Schlussbestimmungen**

### **9.1 Einräumung Kaufsrecht**

Der Bund räumt dem Baurechtsberechtigten in obligatorischer Weise ein Kaufsrecht an den Teilflächen des Baurechtes ein, welche nach erfolgter Ein-/Umzonung (Umsetzung kNP Urmiberg) in der Zone für öffentliche Nutzung verbleiben. Dieses Kaufrecht wird der Baurechtsnehmerin für die Dauer von 10 Jahren ab Unterzeichnung des vorliegenden Vertrages eingeräumt. Das Kaufsrecht kann durch Parteiabrede um weitere 10 Jahre verlängert werden. Der Kaufpreis wird gestützt auf eine Schätzung der kantonalen Schätzungskommission festgelegt.

### **9.2 Ausserordentliche Auflösung**

Sofern eine hinreichende Arealerschliessung (Parz.-Nr. 577 Schwyz) im Sinne der «Vereinbarung zur Arealentwicklung vom 27.02.2017» (Umsetzung der Ziffern 6 und 7) bis ins Jahr 2025 nicht erfolgen kann, so kann die Baurechtsnehmerin vorzeitig auf den 31.12.2025 den vorliegenden Vertrag auflösen. Die Auflösung hat schriftlich und mit einer Voranzeigefrist von 3 Monaten zu erfolgen.

Die Baurechtsbauten gehen in diesem Fall unentgeltlich zurück ins Eigentum der Grundeigentümerin.

### **9.3 Informations- und Treupflicht / Vertraulichkeit**

Die Parteien informieren sich gegenseitig vollumfänglich und stets rechtzeitig über alle wesentlichen Belange, die diese Vereinbarung betreffen und betreffen können, und verpflichten sich zu gegenseitigem loyalem Verhalten.

Die Parteien verpflichten sich, vertrauliche Kenntnisse und Informationen, deren Verbreitung in irgendeiner Weise die Interessen einer Partei schädigen könnten, vertraulich zu behandeln und Dritten ohne zwingenden Grund nicht zu offenbaren.

Die Parteien haben demnach das gesamte Vertragswerk, insbesondere die kommerziellen Bedingungen, und alle wesentlichen, nicht allgemein bekannten Informationen im Zusammenhang mit dieser Vereinbarung und ihren Bestandteilen mit der im Geschäftsleben üblichen Diskretion zu behandeln. Ausdrücklich verpflichten sich die Parteien, alle ihnen im Zusammenhang mit der Erfüllung dieser Vereinbarung zur Kenntnis gelangten zu wahren Geheimnissen der anderen Partei sowohl während der Vertragsdauer als auch nach Beendigung der Vereinbarung hinaus vertraulich zu behandeln soweit dies rechtlich zulässig ist. Zudem haben die Parteien diese Vereinbarung diskret und unter Ausschluss der Öffentlichkeit zu erfüllen. Pressemitteilungen und öffentliche Bekanntmachungen dürfen nur publiziert werden, wenn sich die Parteien vorab auf den Inhalt dieser Publikationen und Bekanntmachungen geeinigt haben.

Die in dieser Ziffer 9.1 vereinbarten Verpflichtungen bleiben auch nach Beendigung des Vertragsverhältnisses bestehen.

Gesetzliche Offenlegungspflichten der Grundeigentümerin sowie der Baurechtsberechtigten, insbesondere im Zusammenhang mit Volksabstimmungen, bleiben vorbehalten.

#### **9.4 Anwendbares Recht und Gerichtsstand**

Auf diese Vereinbarung ist ausschliesslich Schweizerisches Recht anwendbar, unter Ausschluss allfälliger Verweisungsnormen auf andere Rechtsordnungen.

#### **9.5 Änderung der gesetzlichen Bestimmungen**

Werden die gesetzlichen Bestimmungen über das Baurecht während der Dauer des Baurechtsvertrags abgeändert, ist dieser Vertrag den neuen Vorschriften soweit notwendig sinngemäss anzupassen.

#### **9.6 Salvatorische Klausel**

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrags unwirksam sein oder werden, so wird die Gültigkeit dieses Vertrags im Übrigen davon nicht berührt. Die Parteien werden in einem solchen Fall eine Vereinbarung treffen, welche die betreffenden Bestimmungen durch eine wirksame, wirtschaftlich möglichst gleichwertige Bestimmung ersetzt. Dies gilt sinngemäss, wenn der Vertrag eine Lücke enthält.

#### **9.7 Streitigkeiten / Gerichtsstand**

Die Parteien vereinbaren hiermit, dass sämtliche sich aus oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag ergebenden Auseinandersetzungen, einschliesslich Streitigkeiten über die Gültigkeit, Rechtswirksamkeit, Abänderung oder Auflösung dieses Vertrags oder sich aus diesem Vertrag direkt oder indirekt ergebenden Rechtsverhältnissen oder Rechtswirkungen wie auch über die Kostentragung grundsätzlich innerhalb von 6 Monaten in direkten Gesprächen / Verhandlungen bereinigt werden.

Kommt zwischen den Parteien keine Einigung zustande, werden die ordentlichen Gerichte angehört. Gerichtsstand ist in diesem Falle Schwyz.

#### **9.8 Mitteilungen**

Mitteilungen, welche diesen Vertrag betreffen, sind schriftlich per Post und/oder Fax an die nachstehenden Adressen zu richten:

Grundeigentümerin:

armasuisse Immobilien  
Blumenbergstrasse 39  
3003 Bern

Baurechtsberechtigter:

Gemeinde Schwyz  
Herrengasse 17  
Postfach 253  
6431 Schwyz

Im Falle einer Adressänderung erfolgen Mitteilungen an die bisherige Adresse solange gültig, bis der anderen Partei die neue Adresse schriftlich per Post und/oder Telefax mitgeteilt worden ist.

**9.9 Kosten**

Die Kosten dieses Vertrags (Grundbuchamt, Geometer und Notariat) sowie allfälliger Änderungen und Ergänzungen desselben gehen zulasten des Baurechtsberechtigten.

**9.10 Genehmigungsvorbehalt / aufschiebende Bedingungen**

Dieser Vertrag wird unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch die zuständige Stelle der Schweizerischen Eidgenossenschaft und des Ergebnisses der kommunalen Volksabstimmung zum nächst möglichen Termin abgeschlossen.

**9.11 Eintragungsbewilligung / Grundbuchanmeldung**

Die Parteien erteilen ihre Einwilligung, sämtliche sich aus dieser Urkunde ergebenden Einschreibungen im Grundbuch vorzunehmen.

Sämtliche in diesem Vertrag enthaltenen Bedingungen gelten mit dessen Abgabe beim Grundbuchamt als erfüllt.

Die Grundbuchanmeldung hat innert Monatsfrist nach Erledigung der Bedingungen zu erfolgen.

**9.12 Ausfertigung**

Diese Urschrift ist für das Grundbuchamt und die Parteien dreifach in Papierform auszufertigen.

\*\*\*\*\*

Schwyz, 07. April 2017

**Die Grundeigentümerin:**  
**Schweizerische Eidgenossenschaft**  
Der Bevollmächtigte



Dario Viel

**Der Baurechtsberechtigte:**  
**Gemeinde Schwyz**  
Die Bevollmächtigten



Xaver Schuler, Gemeindepräsident



Michael Schär, Gemeindeschreiber

Genehmigt 30.06.2017  
Bern  
**armasuisse** Immobilien  
  
Martin Stöcker  
Der Leiter

**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, 07. April 2017

**NOTARIAT**  
Grundbuchamt  
Schwyz  
Notar-Stellvertreter:



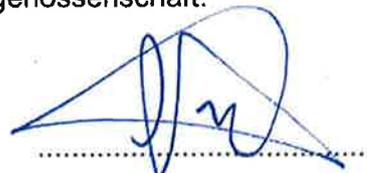
### Grundbucheintragung

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

- Eröffnung des Grundbuchblattes Nr. D50005 als selbständiges und dauerndes Baurecht für Gebäude und Anlagen aller Art mit einem Flächeninhalt von 43'673 m<sup>2</sup>, bis 31.12.2106 zulasten Nr. 577.
- Ergänzung / Abänderung des Liegenschaftsbeschriebs von Nr. 577: Fläche von 43'673 m<sup>2</sup>, Gebäude und Anlagen aller Art (Baurecht Nr. D50005).
- Neueintragung einer Last auf Nr. 577: Selbständiges und dauerndes Baurecht für Gebäude und Anlagen aller Art mit einem Flächeninhalt von 43'673 m<sup>2</sup>, bis 31.12.2106, verselbständigt als Grundstück Nr. D50005.
- Vormerkung auf Nr. 577 und D50005: Vertragliche Bestimmungen des Baurechtsvertrages i.S. Nr. D50005.
- Eigentumsübertragung infolge Baurechtsvertrages von Nr. D50005 auf: Gemeinde Schwyz, mit Sitz in Schwyz,

Für die Grundeigentümer, Schweizerische Eidgenossenschaft:

Bern, 30.06.2017  
Ort, Datum

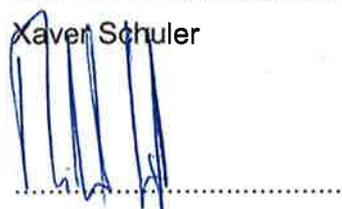
  
Dario Viel

Für Baurechtsberechtigte, Gemeinde Schwyz:

Schwyz, 5.7.2017  
Ort, Datum

  
Xaver Schuler

Schwyz, 5.7.17  
Ort, Datum

  
Michael Schär

Grundeigentümerin: Schweizerische Eidgenossenschaft  
Baurechtsberechtigter: Gemeinde Schwyz

---

Zur Eintragung im Grundbuch angemeldet.

Schwyz, 05. Juli 2017, *ASB*

Der Grundbuchverwalter:

*V. A. J. M.*



Im Grundbuch  
eingetragen  
Schwyz, - 5. Juli 2017

