

Der seltsame Baurechtsvertrag mit armasuisse zum Zeughaus Pfäffikon

Pfäffikon, 21. Oktober 2011

Der Vertragstext enthält widersprüchliche Passagen. Eine rechtliche Prüfung wäre aufschlussreich.

Unter Pkt. 11 wird als Vertragspartei nicht die armasuisse, bzw. die armasuisse Immobilien genannt, sondern „die Schweizerische Eidgenossenschaft“. Der unterzeichnende Bevollmächtigte der armasuisse Immobilien, Thomas Knecht, unterschreibt nicht für die armasuisse Immobilien, sondern für die „Schweizerische Eidgenossenschaft“. Dagegen wird unter Pkt. 10.9.1 für „Mitteilungen, die diesen Vertrag betreffen“, die armasuisse Immobilien als Adressatin genannt.

Gemeinde und Gemeinderat, kommunales Gemeinwesen und Behörde sind munter durcheinandergebracht. Unter Pkt. 11, „Vereinbarung“, wird die Gemeinde als „Behörde“ aufgeführt. Freienbachs Gemeindepräsident Zurbuchen tritt nicht als Vertreter des Gemeinderates auf, sondern als Vertreter der „Gemeinde“. Den notariell beglaubigten Vertrag will er jedoch gegenüber der Gemeindebürgerschaft geheim halten.

Unter Pt. 3.2.2 wird zwar die „Absicht“ geäußert, „das bestehende Gebäude für öffentliche Zwecke zu nutzen“. Gegen diese Darstellung spricht aber folgendes:

- Pkt. 6.1.1, wo es heisst: „Der jeweilige Baurechtsnehmer bezahlt der Baurechtsgeberin während der ganzen Baurechtsdauer einen Baurechtszins (...)“
- Pkt. 6.2.3, wo es sinngemäss heisst, bei Wohn- oder nicht öffentlicher Gewerbe-Nutzung werde der Baurechtszins um mehr als das 4-fache angehoben
- Pkt. 10.4; „Es steht der Baurechtsnehmerin frei, an ihrer Stelle eine Drittpartei in diesen Vertrag eintreten zu lassen“
- Pkt. 10.10 „...allfällige Aenderungen und Ergänzungen...“ finden auch nach der Beglaubigung offene Türen.
- Pkt. 11: Die „obligatorische Vereinbarung betr. Umzonung“ füllt eine ganze Seite im Vertrag und die „heutigen Vertragsparteien erklären, dass die Aufnahme dieser Vereinbarung in dieser Urkunde ausdrücklich ihr Wunsch sei, obwohl nach Ansicht der Urkundsperson die Geltendmachung der Forderung ausserhalb des Baurechtes zu erfolgen hat.“

Und:

„In diesem Sinne hat bei einer Veräusserung des Baurechtes durch die Gemeinde Freienbach ausdrücklich keine Übertragung dieser obligatorischen Vereinbarung auf den Erwerber des Baurechtes zu erfolgen. Die Baurechtsgeberin ist mit dieser Nichtübertragung einverstanden.“
(Wer wartet da schon hinter der Ecke?)

Für den/die vom Gemeinderat vorgesehenen „Erwerber“ des Baurechtes bleibt diese „obligatorische Vereinbarung“ betreffend Umzonung für eine öffentliche Nutzung unverbindlich und folgenlos.

Vorgespart **GEGEN** eine öffentliche Nutzung des Zeughauses wird u.a. mit:

- Pkt. 5.3: „Das Baurecht ist übertragbar und vererblich“ (macht denn die Gemeinde ein Testament?)
- Pkt. 9.2.1: Dort wird das Zeughaus mitsamt dem Areal als „Verkaufsobjekt“ aufgeführt
- Pkt. 10.2: „...nach Fertigstellung des Bauprojektes...“

Was alles nicht als integrierender Bestandteil gilt, aber dennoch im Vertrag steht:

- Pkt. 9.2.1, Altlasten:
 - Historische Untersuchung Friedli Partner AG vom 22. Dezember 2010
 - Korreferat magma ag vom 1. Juli 2011
 - Stellungnahme Generalsekretariat VBS vom 4. Juli 2011
- Pkt. 9.5.: Marchzählige Abrechnung (ebenfalls ausserhalb des Vertrags)
- Pkt. 10.6.2, 3 und 4: Die Schiedsgerichtbarkeit und der Ausschluss der ordentlichen Gerichte
- Pkt. 11: Die „Vereinbarung“ betr. Abzonung ist ausserhalb des übergeordneten Baurechts...

Was es bezüglich der Verweise aufs ZGB und OR inhaltlich auf sich hat:

- Art. 9.1.1 rechtliche Mängel, Gewährleistungspflicht: *„Die Gewährleistungspflicht der Baurechtsgeberin für rechtliche und körperliche Mängel wird, soweit gesetzlich zulässig, ausdrücklich aufgehoben.“*
- Art. 5.3.ff und Art. 10.4 Drittpartei: *„Es steht der Baurechtsnehmerin frei, an ihrer Stelle eine Drittpartei in diesen Vertrag eintreten zu lassen. Ziff. 5.3 ff. finden diesfalls sinngemäss Anwendung.“*
- Art. 10.6.2 Das Schiedsgericht „unter Ausschluss der ordentlichen Gerichte“...
- Ar. 10.10 „Allfällige Änderungen und Ergänzungen“ werden explizit erwähnt, sie sind daher kaum auszuschliessen. *„Die Kosten dieses Vertrages (Notariat- und Grundbuchgebühren) sowie allfälliger Änderungen und Ergänzungen desselben gehen zu Lasten der Baurechtsnehmerin.“*
- Art. 10.11.2 Klausel zur Hinfälligkeit des Vertrags: *„Dieser Vertrag wird unter Vorbehalt der Zustimmung der Stimmbürgerschaft der Gemeinde Freienbach anlässlich der Urnenabstimmung abgeschlossen. Sollte eine solche Zustimmung bis zum 30. September 2012 nicht vorliegen, fällt dieser Vertrag ohne weiteres dahin.“* Obwohl der Vertrag erst per 1.1.2013 in Kraft treten würde, legen interessanterweise beide Parteien als äussersten Termin für die Genehmigung durch die Stimmbürger den 30.9.2012 fest.

Die Vertragsparteien und der Notar



Thomas Knecht, Leiter Kompetenzbereich Einkauf und Kooperationen



Gemeindepräsident Kurt Zurbuchen



Gemeindeschreiber Albert Steinegger



Stv. Notar Eugen Hegner vom Notariat Höfe

<http://www.notariat-hoefe.ch/Notariat/Ueber-uns.aspx>

Öffentliche Beurkundung

Baurechtsvertrag

Transkription der handschriftlichen Abschrift von Irene Herzog-Feusi, Initiantin der Zeughaus-Initiative, erstellt am 19.10.2011 von 10.30h-14.00h im Gemeindehaus Schloss, Pfäffikon SZ

Im Amtlokal des Notariates Höfe in Wollerau beurkundet der Notar-Stellvertreter des Bezirkes Höfe, Eugen Hegner, wohnhaft in Schindellegi, was folgt:

1. Parteien

1.1. **Schweizerische Eidgenossenschaft** (Eidgenössisches Departement für Verteidigung, Bevölkerungsschutz und Sport VBS)

mit Vollmacht vertreten durch **Thomas Knecht**, geb. 24. Juni 1958, von Baldingen/AG, wohnhaft 5332 Baldingen/AG, c/o armasuisse Immobilien, Blumenbergstrasse 39, 3003 Bern
Büro-Adresse: Auhofweg 17, 5200 Brugg/AG

Baurechtsgeberin

1.2. **Gemeinde Freienbach**, Postfach, 8808 Pfäffikon/SZ

vertreten durch **Kurt Zurbuchen**, geb. 14. Juni 1958, von Habkern/BE, wohnhaft Seestrasse 62, 8806 Bäch/SZ, Gemeindepräsident und
Albert Steinegger, geb. 10. April 1961, von Altendorf/SZ, wohnhaft Schönenboden 19, 8852 Altendorf, Gemeindegemeinschafter

Baurechtsnehmerin

2. Baurechts-belastetes Grundstück

Die Schweizerische Eidgenossenschaft ist Eigentümerin des folgenden Grundstückes:

(Wechsel zu Seite 2)

In der Gemeinde Freienbach

Grundstück Freienbach Kat.-Nr. 1111, Plan 37

Gebäude-Assek.-Nr. 3433

Mit 4951 m² (viertausendneunhunderteinundfünfzig Quadratmeter) Gebäudegrundfläche, Hofraum und Garten, Hof Schindellegistrasse 49, Pfäffikon

Grenzen laut Grundbuchplan.

Anmerkungen und Vormerkungen

keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Ziff. 1 Recht: Kanalisationsleitungsrecht in Kat.-Nr. 959, 2553, 2616, 2617. 1945, Oktober 30. UP 421

Ziff. 2 Recht: Wasserzuleitungsrecht in Kat.-Nr. 959, 2553, 2616, 2617. 1945, Oktober 30. UP 421

Ziff. 3 Recht: Stromleitungsrecht in 959, 2553, 2616, 2617. 1945, Oktober 30. UP 421

(eine Ziff. 4 fehlt !)

Ziff. 5 Recht: zu Böschung auf 959, 2553, 2614, 2615, 2616, 1946, Mai 23. UP 81 / C 177

Ziff. 6 Last: Recht für Wasserleitung a/50 Jahre zu Gunsten Korporation Pfäffikon, 1975, März 3. UP 107/1975

Ziff. 7 Last: Durchleitungsrecht für Kanalisationsanlagen, Bau- und Pflanzenbeschränkung zu Gunsten Gemeinde Freienbach, 2006, März 23.

Grundpfandrechte

keine

koll ni (handschriftliche Anmerkung)

Die Baurechtsnehmerin bestätigt, den Inhalt und die Bedeutung der hievon aufgeführten Grundbucheintragungen zu kennen.

(Wechsel zu Seite 3)

3. Baurecht

3.1. Einräumung des Baurechtes

- 3.1.1 Die Schweizerische Eidgenossenschaft als Eigentümerin räumt zu Lasten ihres Grundstückes Grundbuch Freienbach Kat.-Nr. 1111 und zu Gunsten der Gemeinde Freienbach als Baurechtsnehmerin ein selbständiges und dauerndes Baurecht nach Massgabe der Art. 675 und 779 ff. ZGB sowie der nachfolgenden Bestimmungen ein.
- 3.1.2 Das Baurecht erstreckt sich auf die ganze Fläche des baurechts-belasteten Grundstückes Grundbuch Freienbach Kat.-Nr. 1111, Liegenschaft Schindellegistrasse 49, Pfäffikon/SZ.
- 3.1.3 Mit der Einräumung dieses Baurechtes überträgt die Baurechtsgeberin der Baurechtsnehmerin das Eigentum am bestehenden Gebäude Assek.-Nr. 3433 und an den bestehenden Anlagen.
Der Übernahmepreis für das Gebäude und die Anlagen beträgt Fr. 1'980'000.– (Franken eine Million neunhundertachtzigtausend). Er wird per 1. Januar 2013 zur Zahlung an die Baurechtsgeberin fällig.

3.2. Inhalt des Baurechtes

- 3.2.1 Die Baurechtsnehmerin ist befugt, im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen (Art. 657 und 779 ff. ZGB) auf dem Baurecht die bestehende Baute beizubehalten, zu ersetzen und neue Bauten auf und unter dem Boden zu erstellen.
- 3.2.2 Die Baurechtsnehmerin beabsichtigt, das bestehende Gebäude für öffentliche Zwecke zu nutzen.
- 3.2.3 Den unüberbauten Teil des Baurechtsgrundstückes darf die Baurechtsnehmerin im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften grundsätzlich frei nutzen.

(Wechsel zu Seite 4)

- 3.2.4 Der Baurechtsnehmerin werden die gesetzlichen Eigentumsbeschränkungen gemäss Art. 680 ZGB zur Einhaltung überbunden.
- 3.2.5 Die Baurechtsnehmerin übernimmt die auf dem baurechts-belasteten Grundstück eingetragenen Dienstbarkeiten, soweit das Baurecht betreffend, mit Rechten und Pflichten zur Erfüllung.
- 3.2.6 Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, die Bauten, Einfriedungen und Anlagen sowie das unüberbaute Terrain während der Baurechtsdauer zu unterhalten. Die Baurechtsgeberin, bzw. die von ihr bezeichneten Vertreter sind – nach Voranmeldung – berechtigt, die betreffenden Bauten und Anlagen zu Kontrollzwecken zu betreten.

4. Dauer / Verlängerung

- 4.1. Das Baurecht beginnt mit dem Eintrag im Grundbuch und endet am 31. Dezember 2082.
- 4.2. In obligatorischer Weise wird der Beginn des Baurechts und somit der Übergang von Nutzen und Gefahr auf den 1. Januar 2013 festgesetzt.
- 4.3. Spätestens fünf Jahre vor Ablauf der Baurechtsdauer werden die Parteien in Verhandlungen über eine allfällige Verlängerung des Baurechtes treten. Die Parteien haben jedoch keinen rechtlichen Anspruch auf eine Verlängerung des Baurechtes.

5. Aufnahme als Grundstück

- 5.1. Das Baurecht wird anlässlich des grundbuchlichen Vollzugs dieses Baurechtsvertrages als eigenes Grundstück mit eigener Grundbuch-Nummer in das Grundbuch aufgenommen.
- 5.2. Als solches darf das Baurecht mit Anmerkungen, Vormerkungen, Dienstbarkeiten und Grundlasten sowie Grundpfandrechten belastet werden (bezüglich Löschung siehe Ziff. 7.1.5).

(Wechsel zu Seite 5)

5.3. Das Baurecht ist übertragbar und vererblich.

Bei der Übertragung gehen sämtliche dinglichen und realobligationen-rechtlichen Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag (mit allfälligen späteren Änderungen und Ergänzungen) auf den Erwerber über.

5.4. Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, die Rechte und Pflichten dieses Vertrages, soweit sie nicht schon von Gesetzes wegen übergehen, auf den jeweiligen Erwerber des Baurechtes zu überbinden, mit der Verpflichtung zur Weiterüberbindung, unter Schadenersatzfolgen im Unterlassungsfall. Unterbaurechtsnehmern oder Stockwerkseigentümern ist der Inhalt dieses Baurechtsvertrages zur Kenntnis zu bringen.

5.5. In obligatorischer Weise wird festgesetzt, dass:

- die Übertragung des Baurechtes durch die Baurechtsnehmerin der Genehmigung der Baurechtsgeberin und Grundeigentümerin bedarf. Die Genehmigung darf nur wegen mangelnder Kreditwürdigkeit des Erwerbers oder aus anderen wichtigen Gründen in dessen Person verweigert werden, ferner auch, wenn der Erwerber nicht sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag übernimmt.

- (?) Einräumung von Unterbaurechten und die Ausgestaltung des Baurechtes zu Stockwerkseigentum hat die Baurechtsnehmerin vorgängig die Zustimmung der Baurechtsgeberin und Grundeigentümerin einzuholen. Diese darf ihre Zustimmung nur verweigern, wenn durch diese Massnahme die Erfüllung der Verpflichtungen der Baurechtsnehmerin, insbesondere die Pflicht zur Bezahlung des Baurechtszinses, ernsthaft gefährdet wird.

Mehrere Baurechtsnehmer und Stockwerkseigentümer haften solidarisch für die Erfüllung des Baurechtsvertrages.

(Wechsel zu Seite 6)

5.6. Die Vermietung des Baurechtsareals und der darauf befindlichen Gebäude oder Teilen davon ist ohne Zustimmung der Baurechtsgeberin gestattet.

6. Baurechtszins

6.1. Baurechtszins und Fälligkeit

6.1.1 Der jeweilige Baurechtsnehmer bezahlt der Baurechtsgeberin während der ganzen Baurechtsdauer einen Baurechtszins, zahlbar im Voraus, je auf den 1. Januar des Jahres, erstmals per Datum des Baurechtsbeginnes (1. Januar 2013).

6.1.2 Der jährliche Baurechtszins beträgt heute Fr. 51'985.50 (Franken einundfünfzigtausend neuhundertfünfundachtzig 50/100).

Dieser Baurechtszins ist heute festgelegt worden aufgrund des Landwertes (Zone öffentliche Bauten und Anlagen) von Fr. 300.–/m² und einer Verzinsung von 3½%.

6.1.3 Verzugszins

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

6.2. Indexierung und Anpassung des Baurechtszinses an veränderte Verhältnisse

6.2.1 Der unter Ziff. 6.1.2 vereinbarte Baurechtszins basiert auf dem Schweizerischen Landesindex der Konsumentenpreise des Bundesamtes für Statistik per Januar 2013 (Basis Dezember 2010 = 100 Punkte).

6.2.2 Der Baurechtszins kann von der Baurechtsgeberin in Zeitabständen von fünf Jahren jeweils auf den 1. Januar, erstmals per 1. Januar 2018, unter Berücksichtigung der Veränderungen des Landesindex der Konsumentenpreise angepasst werden. Dabei wird die Veränderung des Landesindex der Konsumentenpreise vom 1. Januar 2013 bis 30. Juni 2017 berücksichtigt. Die Anpassung des ab 1. Januar 2023 gültigen Baurechtszinses berücksichtigt die Veränderungen des Landesindex der Konsumentenpreise vom 30. Juni 2017 bis zum 30. Juni 2022, usw. Erfolgt eine Anpassung des Baurechtszinses für eine Dauer von mehr als fünf Jahren, ist eine rückwirkende Geltendmachung möglich.

Die Anpassung des Baurechtszinses wird der Baurechtsnehmerin durch die Baurechtsgeberin schriftlich angezeigt.

6.2.3 Eine Anpassung des Baurechtszinses kann ferner vorgenommen werden, wenn während der Baurechtsdauer durch die Realisierung von Wohnnutzung oder nicht öffentlicher Gewerbenutzung für die Baurechtsparzelle ein Mehrwert entsteht. Die entsprechende Anpassung wird aufgrund einer Verkehrswertschätzung der Güterschätzungskommission des Kantons Schwyz festgelegt (Basis: Stand 2011: Landwert Nutzung WG4 Fr. 1'300.–/m²). Die Anwendung des Zinssatzes von 3½% bleibt unverändert.

6.2.4 Der jährlich zu bezahlende Baurechtszins beträgt jedoch unbeschrieben der Indexentwicklung in jedem Fall mindestens den in Ziff. 6.1.2 festgelegten Baurechtszins.

6.3. Sicherungspfandrecht

Bezüglich der Haftung für den Baurechtszins gelten die gesetzlichen Regeln, Art. 779 i und 779 k ZGB.

(Wechsel zu Seite 7)

7. Heimfall

7.1. Ordentlicher Heimfall

- 7.1.1 Sofern keine Verlängerung des Baurechts erfolgt, fallen die Bauwerke mit Ablauf der Baurechtsdauer der Baurechtsgeberin heim und werden wieder Bestandteil des Grundstückes.

(Wechsel zu Seite 8)

- 7.1.2 Die Baurechtsgeberin hat der Baurechtsnehmerin für die heimfallenden Bauwerte eine angemessene Entschädigung zu leisten, die jedoch den allfälligen Gläubigern, denen das Baurecht verpfändet war, für ihre noch bestehenden Forderungen haftet und ohne ihre Zustimmung der Baurechtsnehmerin nicht ausbezahlt werden darf (Art. 779 d Abs.1 ZGB).
- 7.1.3 (kein Zwischentitel...)
- 7.1.3.1 Im Sinne von Art. 779 e ZGB vereinbaren die Parteien als Entschädigung für die heimfallenden Bauwerte einen Übernahmepreis von 70% (siebzig Prozent) des dann zumaligen Verkehrswertes.
Können sich die Parteien über die Heimfallentschädigung nicht einigen, so entscheidet darüber das Schiedsgericht (Ziff. 10.6) endgültig.
- 7.1.3.2 Diese Vereinbarungen über die Entschädigungen und das Verfahren zu ihrer Fortsetzung sind im Grundbuch vorzumerken (Vereinbarung über die Heimfallentschädigung).
- 7.1.4 Im übrigen wird auf die gesetzlichen Bestimmungen verwiesen.
- 7.1.5 Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, alle auf dem Baurechtsgrundstück lastenden beschränkten dinglichen Rechte (Grundpfandrechte, Dienstbarkeiten und Grundlasten) auf den Ablauf der Baurechtsdauer abzulösen und im Grundbuch löschen zu lassen.
Das Baurecht selbst ist nach Ablauf der Baurechtsdauer auf Kosten der Baurechtsnehmerin im Grundbuch zu löschen.

7.2. Vorzeitiger Heimfall

- 7.2.1 Die Parteien anerkennen die gesetzliche Regelung, wonach, wenn die Baurechtsnehmerin in grober Weise ihr dingliches Recht überschreitet oder vertragliche Verpflichtungen verletzt, die Baurechtsgeberin den vorzeitigen Heimfall herbeiführen kann, indem sie die Übertragung des Baurechtes mit allen Rechten und Lasten auf sich selber verlangt (Art. 779 ff. ZGB).

(Wechsel zu Seite 9)

- 7.2.2 Das Heimfallrecht kann nur ausgeübt werden, wenn für die heimfallenden Bauwerte eine angemessene Entschädigung geleistet wird, bei deren Bemessung das schuldhafte Verhalten der Baurechtsnehmerin als Herabsetzungsgrund berücksichtigt werden kann.
Können sich die Parteien über die Heimfallsentschädigung nicht einigen, so entscheidet darüber das Schiedsgericht (Ziff. 10.6) endgültig.
Die Übertragung des Baurechts auf die Baurechtsgeberin erfolgt erst, wenn die Entschädigung bezahlt oder sichergestellt ist (Art. 779 g ZGB).

7.3. Gemeinsame Bestimmungen

- 7.3.1 Auf den Zeitpunkt des Heimfalls hat die Baurechtsnehmerin das Baurechtsareal der Baurechtsgeberin zu übergeben, auch wenn die Frage der allfälligen Entschädigung noch nicht entschieden ist.
- 7.3.2 Sämtliche Einrichtungen und Mobilien, welche nicht Bestandteil der Baurechtsbauten sind, verbleiben im Eigentum der Baurechtsnehmerin. Sie ist verpflichtet, diese auf den Zeitpunkt des Heimfalls in eigenen Kosten zu entfernen.
- 7.3.3 Die Baurechtsgeberin ist befugt, die Heimfallentschädigung mit im Zusammenhang mit dem Baurechtsverhältnis stehenden Ansprüchen gegen die Baurechtsnehmerin zu verrechnen.

8. Vorkaufsrecht

8.1. Die gesetzlichen Verkaufsrechte:

- der Baurechtsgeberin am Baurecht (inkl. Miteigentumsanteilen und Stockwerkseinheiten) und
- der Baurechtsnehmerin am baurechts-belasteten Grundstück bleiben bestehen.

(Wechsel zu Seite 10)

8.2. Der Übernahmepreis im Falle der Ausübung des Verkaufsrechtes durch die Baurechtsnehmerin am baurechts-belasteten Grundstück beträgt den mit dem Dritten vereinbarten Kaufpreis.

8.3. Der Übernahmepreis im Falle der Ausübung des Verkaufsrechtes durch die Baurechtsgeberin am Baurecht beträgt den mit dem Dritten (U. F.) vereinbarten Kaufpreis.

9. Weitere Vertragsbestimmungen

9.1. Gewährleistung

- 9.1.1 Die Gewährleistungspflicht der Baurechtsgeberin für rechtliche und körperliche Mängel wird, soweit gesetzlich zulässig, ausdrücklich aufgehoben.

Die Parteien erklären hiermit, die Tragweite und Bedeutung dieser Vereinbarung zu kennen, nachdem die Urkundsperson sie auf die Rechtswirkungen derselben hingewiesen hat.

Die Überlassung des baurechts-belasteten Grundstückes erfolgt in dem den Parteien bekannten, heutigen Zustand und ohne jegliche Gewähr für die Eignung als Baugrund.

- 9.1.2 Die Baurechtsgeberin sichert der Baurechtsnehmerin zu, dass ihr keine verdeckten Mängel betreffend die baurechts-belasteten Grundstückes bekannt sind und dass dieses Grundstück nicht im Kataster der belasteten Standorte im Kanton Schwyz eingetragen ist.

9.2. Umweltrisiken

9.2.1 Altlasten

Die Baurechtsgeberin sichert der Baurechtsnehmerin im Sinne von Art. 197 OR zu, dass ihr bezüglich des Verkaufsobjektes keine belasteten Standorte, insbesondere keine Altlasten im Sinne der Umweltschutzgesetzgebung bekannt sind. Der Standort ist nicht im Kataster der belasteten Standorte des VBS verzeichnet.

(Wechsel zu Seite 11)

Die Belastungssituation auf dem baurechts-belasteten Grundstück wurde durch die Friedli Partner AG mit der Historischen Untersuchung im Bericht vom 22. Dezember 2010 dokumentiert.

Die Baurechtsnehmerin bestätigt, dass sie von der Baurechtsgeberin über die Belastungssituation auf dem baurechts-belasteten Grundstück informiert worden und im Besitz der folgenden Berichte ist:

- Historische Untersuchung Friedli Partner AG vom 22. Dezember 2010
- Korreferat magma ag vom 1. Juli 2011
- Stellungnahme Generalsekretariat VBS vom 4. Juli 2011

Diese Unterlagen bilden nicht Bestandteil dieses Baurechtsvertrages.

Gemäss diesen Unterlagen handelt es sich beim baurechts-belasteten Grundstück im heutigen Zustand um einen nicht belasteten Standort.

Vor der Arealrückgabe hat die Baurechtsnehmerin auf Verlangen der Baurechtsgeberin und Grundeigentümerin auf eigene Kosten den Nachweis zu erbringen, dass das baurechts-belastete Grundstück nicht belastet ist, bzw. von diesem keine Belastungen auf andere Grundstücke ausgehen.

Für Schäden und Wertminderungen wegen Verunreinigungen jeglicher Art, die während der Dauer des Baurechtes entstanden sind, haftet im internen Verhältnis ausschliesslich die Baurechtsnehmerin, auch nach Ablauf der Baurechtsdauer.

9.2.2 Radon

Das baurechts-belastete Grundstück befindet sich in einer Gemeinde mit geringem Radonrisiko. Es bestehen jedoch keine Messungen bezüglich des baurechts-belasteten Grundstückes. Die Baurechtsnehmerin verzichtet auf weitere vertragliche Rege-

lungen und erklärt sich bereit, sämtliche Kosten für allfällige Massnahmen bezüglich Radon selbst zu tragen.

9.3. Verhältnis gegenüber Dritten

- 9.3.1 Die Baurechtsnehmerin übernimmt mit Übergang von Nutzen und Gefahr in Vertretung der Baurechtsgeberin und Grundeigentümern alle mit der Erstellung, Benützung und Bewirtschaftung zusammenhängenden Ansprüche Dritter irgendwelcher Art. Insbesondere hat sie für die Grundeigentümerin gemäss den Bestimmungen der eidgenössischen Zivilprozessordnung über die Streitverkündung und Intervention sämtliche allfälligen Prozesse über derartige Ansprüche auf ihr Risiko und ihre 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.

(Wechsel zu Seite 12)

Beide Parteien haben sämtliche Prozesse, Administrativverfahren und dergleichen, die gegen sie angehoben werden oder die sie selber anheben und die das Baurecht oder das baurechts-belastete Grundstück betreffen, der anderen Partei anzuzeigen. Diese Anzeige soll der Grundeigentümerin die Möglichkeit zur Intervention, der Baurechtsnehmerin die Möglichkeit zur Übernahme des Prozesses, bzw. Verfahrens verschaffen.

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

9.4. Abgabe und Steuern

- 9.4.1 Die Baurechtsnehmerin trägt alle mit dem Baurecht und den Baurechtsbauten sowie mit deren Betrieb verbundenen Abgaben, Steuern, sowie die übrigen öffentlich-rechtlichen oder privat-rechtlichen Verpflichtungen.
- 9.4.2 Die Beitragspflicht für die Baurechtsbauten an öffentlichen Strassen sowie die Anschluss- und Einkaufspflicht in die Kanalisation und die Abwasserreinigungsanlagen werden von der Baurechtsnehmerin bezahlt.
- 9.4.3 Steuern und Abgaben, die sich allein auf den baurechts-belasteten Boden beziehen, trägt die Grundeigentümerin. Der Bund ist von der Liegenschafts-Steuerpflicht befreit.

9.5. Marchzählige Abrechnung

Die Parteien behalten sich vor, über Einnahmen und Ausgaben im Zusammenhang mit dem Vertragsobjekt auf den Tag des Überganges von Nutzen und Gefahr ausserhalb dieses Vertrages eine marchzählige Abrechnung zu erstellen. Die Abrechnung ist der Baurechtsnehmerin zur Prüfung vorzulegen und gilt als anerkannt, wenn sie nicht innert dreissig Tagen nach Zugang schriftlich bestritten wird. Der Saldo der Abrechnung ist innert zehn Tagen nach erfolgter Anerkennung zur Zahlung fällig.

(Wechsel zu Seite 13)

10. Verschiedenes / Schlussbestimmungen

10.1. Änderungen der gesetzlichen Bestimmungen

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

10.2. Vertragsanpassungen

Die Parteien verpflichten sich, nach Fertigstellung des Bauprojektes zu einer Bereinigung von geringfügig dienstbarkeitsflächen Hand zu bieten.

10.3. Baubewilligungen

Die Baurechtsgeberin und Grundeigentümerin bietet Hand, die Baurechtsnehmerin zu unterstützen, sowie diese bezüglich dem gemäss diesem Vertrag zu realisierenden Einrichtungen Bewilligungen benötigt und keine Ausnahmebewilligungen erforderlich sind.

10.4. Zessionsklausel

Es steht der Baurechtsnehmerin frei, an ihrer Stelle eine Drittpartei in diesen Vertrag eintreten zu lassen. Ziff. 5.3 ff. finden diesfalls sinngemäss Anwendung.

10.5. Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrags unwirksam sein oder werden, so wird die Gültigkeit dieses Vertrages im übrigen davon nicht berührt. Die Vertragsparteien 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.

10.6. Schiedsklausel

10.6.1 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 Vertrages, oder sich aus diesem Vertrag direkt oder indirekt ergebenden Rechtsverhältnisse oder Rechtswirkungen wie auch über die Kostentragung im Falle eines Schiedsverfahrens durch das Schiedsgericht der Schweizerischen Immobilienwirtschaft (SVI-Schiedsgericht), bzw. dessen Nachfolgeorganisation entschieden werden.

(Wechsel zu Seite 14)

10.6.2 Unter Ausschluss der ordentlichen Gerichte wendet das Schiedsgericht zur Beurteilung der Auseinandersetzung die Schiedsgerichtsordnung der Schweizerischen Immobilienwirtschaft vom 01.01.2011 an.
Die Parteien erklären ausdrücklich, dass ihnen diese Schiedsgerichtsordnung im Detail bekannt ist. Sie bildet nicht integrierender Bestandteil dieser Urkunde.

10.6.3 Vorbehältlich einer anderen Parteivereinbarung ist bis zum Streitwert von Fr. 100'000.- ein Einerschiedsgericht, bei höherem Streitwert ein Dreierschiedsgericht zuständig.

10.6.4 Das Schiedsgericht entscheidet endgültig.

10.7. Versicherungen

Die Baurechtsnehmerin hat die Bauten und Anlagen auf eigene Kosten angemessen zu versichern, zudem hat die Baurechtsnehmerin eine angemessene Haftpflichtversicherung als Werkeigentümerin abzuschliessen.

10.8. Miet- und Pachtverträge

Die Baurechtsgeberin bestätigt hiermit, dass das baurechts-belastete Grundstück inkl. Bauten miet- und pachtvertrags-frei auf die Baurechtsnehmerin übertragen wird. Die Baurechtsnehmerin hat in dessen Kenntnis davon, dass allfällige über das baurechts-belastete Grundstück bestehende Miet- und Pachtverhältnisse von Gesetzes wegen mit Zinsgenuss ab Antrittstag auf sie übergehen würden (Art. 261 Abs.1 OR, bzw. Art. 290 OR).

10.9. Mitteilungen

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

Baurechtsgeberin und Grundeigentümerin:
armasuisse Immobilien, Blumenbergstrasse 39, 3003 Bern

Baurechtsnehmerin:
Gemeinde Freienbach, Unterdorfstrasse 9, 8808 Pfäffikon

(Wechsel zu Seite 15)

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

10.10. Kosten

Die Kosten dieses Vertrages (Notariat- und Grundbuchgebühren) sowie allfälliger Änderungen und Ergänzungen desselben gehen zu Lasten der Baurechtsnehmerin.

10.11. Genehmigungsvorbehalt

10.11.1 Dieser Vertrag wird unter Vorbehalt der Genehmigung durch die zuständige Stelle der Schweizerischen Eidgenossenschaft abgeschlossen.

10.11.2 Dieser Vertrag wird unter Vorbehalt der Zustimmung der Stimmbürgerschaft der Gemeinde Freienbach anlässlich der Urnenabstimmung abgeschlossen. Sollte eine solche Zustimmung bis zum 30. September 2012 nicht vorliegen, fällt dieser Vertrag ohne weiteres dahin.

10.12. Überbindung von obligatorischen Verpflichtungen

Die in dieser Urkunde begründeten obligatorischen Verpflichtungen sind von den Parteien – mit Schadensersatzpflicht im Unterlassungsfalle – einem allfälligen Rechtsnachfolger zu überbinden, zusammen mit der Pflicht zur Weiterüberbindung an sämtliche Rechtsnachfolger.

11. Obligatorische Vereinbarung betr. Umzonung des baurechts-belasteten Grundstückes Grundbuch Freienbach Kat.-Nr. 1111

Die Schweizerische Eidgenossenschaft und die Gemeinde Freienbach als heutige Vertragsparteien vereinbaren folgende obligatorische Vereinbarung im Hinblick auf eine eventuelle Umzonung des baurechts-belasteten Grundstückes:

Die heutigen Vertragsparteien erklären, dass die Aufnahme dieser Vereinbarung in dieser Urkunde ausdrücklich ihr Wunsch sei, obwohl nach Ansicht der Urkundsperson die Geltendmachung der Forderung ausserhalb des Baurechtes zu erfolgen hat.

(Wechsel zu Seite 16)

In diesem Sinne hat bei einer Veräusserung des Baurechtes durch die Gemeinde Freienbach ausdrücklich keine Übertragung dieser obligatorischen Vereinbarung auf den Erwerber des Baurechtes zu erfolgen. Die Baurechtsgeberin ist mit dieser Nichtübertragung einverstanden.

Vereinbarung

- Das Grundstück Grundbuch Freienbach Kat.-Nr.1111 liegt heute gemäss Zonenplan der Gemeinde Freienbach in der Bauzone „Wohn- und Gewerbezone 4 Geschosse (WG4)“. Die Parteien legen für die Berechnung des Landwertes in dieser Bauzone den Betrag von Fr. 1'300.-/m² fest.
- Für den Fall, dass das Grundstück Kat.-Nr.1111 in eine andere Zone eingeteilt wird, so hat die Gemeinde Freienbach als für die Umzonung zuständige Behörde den Minderwert ohne Anforderung der Grundeigentümerin zu überweisen. Der Minderwert berechnet sich bei einer Umzonung in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen aus dem aktuellen Landwert WG4

abzüglich Landwert Zone öffentliche Bauten und Anlagen, multipliziert mit den Flächen (Fr. 1'300.- / Fr. 300.- x 4'951 m²).

- Zum Zeitpunkt der Rückzonung kann der Landwert auf Verlangen eines Vertragspartners aufgrund einer Verkehrswertschätzung der Güterschätzungskommission des Kantons Schwyz überprüft und allenfalls neu festgelegt werden.

Wollerau, 18. Oktober 2011

Schweizerische Eidgenossenschaft (kein Stempel)
(der Bevollmächtigte)

Gemeinderat Freienbach (Stempel)
(der Präsident) (der Gemeindeschreiber)

Oeffentliche Beurkundung
BAURECHTSVERTRAG

①

Im Amtslokal des Notariates Höfe in Wollerau beurkundet der
Notar-Stellvertreter des Bezirkes Höfe, Eugen Hfner, wohnhaft in
Schindlallee, was folgt:

A. Parteien

A.1. Schweizerische Eidgenossenschaft (fidy. Dep. f. Verteidigung, Bevölkerung-
schutz u. Sport VBS),

mit Vollmacht vertreten durch Thomas Knecht, geb. 24. Juni 1958,
von Baldingen AG, wohnhaft 5330 Baldingen AG, do armen-
suisse Immobilien, Blumenbeustr. 39, 3003 Bern, Büro-
adresse: Aufweg 17, 5200 Brugg AG

- Baurechtsgeberin -

A.2. Gemeinde Freienbad, Postfach, 8808 Pfäfers SE,
vertreten durch Kurt Zurbruggen, geb. 14. Juni 1958, von
Halleren BE, wohnhaft Seestraum 62, 8806 Ried, Gemeinde-
präsident, und Albert Steinger, geb. 10. April 1961,
von Altdorf SE, wohnhaft Schönenboden 19, 8852 Altdorf,
Gemeindevorsteher

- Baurechtsnehmerin -

2. Baurechtbelastetes Grundstück

Die Schweizerische Eidgenossenschaft ist Eigentümerin des folgenden Grundstückes:

→ Seite 2

Im der Gemeinde Freienbach

Grundbuch Freienbach Kat.-Nr. 1111, Plan 37

Gebäude Assch. - Nr. 3433 mit

4951 m² (viertausendneunhundert einundfünfzig Quadratmeter)

Gebäudegrundfläche, Hofraum und Jaster, Hof / Schindellegittrarre
49, Häffiker.

Freizug laut Grundbuchplan

Anmerkung und Vormerkungen
keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Ziff. 1 Recht: Kanalisationsleitungsrecht in Kat.-Nr. 959, 2553, 2616, 2617. 1945, Oktober 30. UP 421

Ziff. 2 Recht: Dampfleitungsrecht in Kat.-Nr. 959, 2553, 2616, 2617. 1945, Oktober 30. UP 421

Ziff. 3 Recht: Stromleitungsrecht in Kat.-Nr. 959, 2553, 2616, 2617. 1945, Oktober 30. UP 421

→ eine Ziff 4 fehlt!

Ziff. 5 Recht: zu Besehung auf Kat.-Nr. 959, 2553, 2614, 2615, 2616. 1946, Mai 23. UP 81 / C 177

Zif. 6 Last: Recht für Kanalisation ab 50 Jahre zu funsten
Korporation Pfäfers. 1975, März 3. UP 107/1975

Zif. 7 Last: Durchleitungsrecht für Kanalisationsanlagen, Bau-
und Pflanzbeschränkung zu funsten Gemeinde Freienbach.
2006, März 23.

Grundpfandrechte

keine

„Koll.ni“
(→ handschriftl. Bemerkung)

Die Baurechtnehmerin bestätigt, den Inhalt und die Bedeutung
des hier vor aufgeführten Grundbucheintrages zu kennen.

→ Seite 3

3. Baurecht

3.1 Einräumung des Baurechtes

3.1.1 Die Schweizerische Eidgenossenschaft als Eigentümerin räumt
zu Lasten ihres Grundstückes Grundbuch Freienbach Kat. Nr. 1111
und zu funsten der

Gemeinde Freienbach

als Baurechtnehmerin ein selbständiges und dauerndes
Baurecht nach Massgabe der Art. 675 und 779ff. ZGB
sowie der nachfolgenden Bestimmungen ein.

3.1.2 Das Baurecht erstreckt sich auf die ganze Fläche
des belasteten Grundstückes Grundbuch Freienbach Kat.-Nr.
1111, Lieg. Schindelllystrasse 49, Pfäfers SZ.

3.1.3 Mit der Einräumung dieses Baurechtes überträgt die Baurechtsgeberin der Baurechtsnehmerin das Eigentum an bestehenden Gebäude Arch.-Nr. 3433 und an den bestehenden Anlagen.

Der Übernahmepreis für das Gebäude und die Anlagen beträgt pauschal Fr. 1'980'000.- (Franken eine Million neunhundertachtzigtausend). Er wird per 1. Januar 2013 zur Zahlung an die Baurechtsgeberin fällig.

3.2 Inhalt des Baurechtes

3.2.1 Die Baurechtsnehmerin ist befugt, im Rahmen der jeweiligen Bestimmungen (Art. 675 und 779ff. ZGB) auf dem Baurecht die bestehende Bante zu erhalten, zu ersetzen und neue Banten auf und unter dem Boden zu erstellen.

3.2.2 Die Baurechtsnehmerin beabsichtigt, das bestehende Gebäude für öffentliche Zwecke zu nutzen.

3.2.3 Der unüberbante Teil des Baurechtsgrundstückes darf die Baurechtsnehmerin im Rahmen der jeweiligen Vorschriften grundsätzlich frei nutzen.

→ Seite 4

3.2.4 Der Baurechtsnehmerin werden die jeweiligen Eigentumsbeschränkungen gemäß Art. 680 ZGB zur Einhaltung überbunden.

3.2.5 Die Baurechtsnehmerin übernimmt die auf dem baurechtsbelasteten Grundstück eingetragenen Dienstbarkeiten, soweit das Baurecht betreffend, mit Rechten und Pflichten zur Erfüllung.

3.2.6 Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, die Bauten, Einfriedungen und Anlagen sowie das unüberbaute Terrain während der Baurechtsdauer zu unterhalten.

Die Baurechtsgeberin bzw. die von ihr bezeichneten Vertreter sind - nach Voranmeldung - berechtigt, die betreffenden Bauten und Anlagen zu Kontrollzwecken zu betreten.

4. Dauer / Verlängerung

4.1 Das Baurecht beginnt mit dem Eintrag im Grundbuch und endet am 31. Dezember 2082.

4.2 In obligatorischer Weise wird der Beginn des Baurechts und somit der Übergang von Nutzen und Gefahr auf den 1. Januar 2013 festgesetzt.

4.3 Spätestens fünf Jahre vor Ablauf der Baurechtsdauer werden die Parteien in Verhandlungen über eine allfällige Verlängerung des Baurechts treten. Die Parteien haben jedoch keinen rechtlichen Anspruch auf eine Verlängerung des Baurechts.

5. Aufnahme als Grundstück

- 5.1 Das Baurecht wird antizipativ der grundbuchlichen Vollzüge dieses Baurechtvertrages als eigenes Grundstück mit eigener Grundbuch-Nummer in das Grundbuch aufgenommen.
- 5.2 Als solches darf das Baurecht mit Annestellungen, Vormerkungen, Dienstbarkeiten und Grundlasten sowie Grundpfandrechten belastet werden (bezüglich Löschung siehe Ziff. 7.1.5).
- 5.3 Das Baurecht ist übertragbar und vererblich.
Bei der Übertragung gehen sämtliche dinglichen und realobligatorischen rechtlichen Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag (mit allfälligen späteren Änderungen und Ergänzungen) auf den Erwerber über.
- 5.4 Die Baurechtnehmerin verpflichtet sich, die Rechte und Pflichten dieses Vertrages soweit sie nicht schon von Jenseitigen übergeben, auf den jeweiligen Erwerber des Baurechtes zu übertragen, mit der Verpflichtung zur Weiterübertragung, unter Schadenersatzfolge im Unterlassungsfall.
Unterbaurechtnehmerin oder Stadwohneigentümerin ist der Inhalt dieses Baurechtvertrages zu kennen zu bringen.
- 5.5 In obligatorischer Weise wird festgelegt, dass:
- die Übertragung des Baurechtes durch die Baurechtnehmerin der Genehmigung der Baurechtgeberin und Grundeigentümerin bedarf. Die Genehmigung darf nur wegen mangelnder Kreditwürdigkeit des Erwerbers oder aus anderen wichtigen

gründer in dieser Person vereinigt werden; fernr auch, wenn der Erwerber nicht sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag übernimmt.

- die Einräumung von Unterverrechten und die Ausgestaltung des Baurechtes zu Stockwerkeigentum hat die Baurechtsnehmerin vorgängig die Zustimmung der Baurechtsgeberin und Grundeigentümerin einzuholen. Diese darf ihre Zustimmung nur verweigern, wenn durch diese Massnahme die Erfüllung der Verpflichtungen der Baurechtsnehmerin, insbesondere die Pflicht zur Bezahlung des Baurechtszinses, ernsthaft gefährdet ist, wird.

Mehrere Baurechtsnehmer und Stockwerkeigentümer haften solidarisch für die Erfüllung des Baurechtvertrages.

→ Seite 6

5.6 Die Vermietung des Baurechtsareals und des darauf befindlichen Gebäudes oder Teilen davon ist ohne Zustimmung der Baurechtsgeberin gestattet.

6. Baurechtszins

6.1 Baurechtszins und Fälligkeit

6.1.1 Der jeweilige Baurechtsnehmer zahlt der Baurechtsgeberin während der ganzen Baurechtsdauer einen Baurechtszins, zahlbar im Voraus, je auf den 1. Januar jedes Jahres, erstmalig per Datum des Baurechtsbeginnes (1. Januar 2013).

6.1.2 Das jährliche Baurechtzins beträgt heute Fr. 51' 985.50 (Franken einundfünfzigtausendneunhundertfünfund-achtzig 50/100).

Dieses Baurechtzins ist heute festgelegt worden aufgrund des Landwertes (Zum öffentliche Bauten und Anlagen) von Fr. 300.--/m² und einer Verzinsung von 3 1/2 %.

6.1.3 Verzugszins

Wird eine Zahlung gemäss diesem Vertrag nicht innerhalb von dreissig Kalendertagen seit Eintritt der Fälligkeit auf ein von der Baurechtgeberin bezeichnetes Konto geleistet, so ist ohne vorangehende Mahnung ab dem Fälligkeits-tag ein Verzugszins von 5% p.a. geschuldet.

6.2 Indexierung u. Anpassung des Baurechtzinses an veränderte Verhältnisse

6.2.1 Der in der Ziff. 6.1.2 vereinbarte Baurechtzins basiert auf dem Schweizerischen Landesindex der Konsumentenpreise des Bundesamtes für Statistik per Januar 2013 (Basis Dezember 2010 = 100 Punkte).

6.2.2 Der Baurechtzins kann von der Baurechtgeberin in Zeitabständen von fünf Jahren jeweils auf den 1. Januar, erstmals per 1. Januar 2018, unter Berücksichtigung der Veränderungen des Landesindex der Konsumentenpreise angepasst werden. Dabei wird die Veränderung des Landesindex der Konsumentenpreise vom 1. Januar 2013 bis zum

30. Juni 2017 berücksichtigt. Die Anpassung des ab 1. Januar 2023 gültigen Baurechtszinses berücksichtigt die Veränderungen des L.L.K. von 30. Juni 2017 bis zum 30. Juni 2022 usw. Erfolgt eine Anpassung des Baurechtszinses für eine Dauer von mehr als fünf Jahren, ist eine rückwirkende Giltendmachung möglich.

Die Anpassung des Baurechtszinses wird der Baurechtsnehmerin durch die Baurechtsgeberin schriftlich angezeigt.

6.2.3 Eine Anpassung des Baurechtszinses kann fernmündlich vorgenommen werden, wenn während des Baurechtsbaus durch die Realisierung von Wohnungen oder nicht öffentlichen Gewerben für die Baurechtsparzelle ein Mehrwert entsteht.

Die entsprechende Anpassung wird aufgrund einer Verkehrswertschätzung der Jäterschätzungskommission des Kantons Schwyz festgelegt (Basis: Stand 2011: Landwirtschaft KG4 Fr. 1'300.--/m², Landwirtschaft Zone öffentliche Bauten und Anlagen Fr. 300.--/m²). Die Anwendung des Zinssatzes von 3 1/2 % bleibt unverändert.

6.2.4 Der jährlich zu bezahlende Baurechtszins beträgt jedoch unbeschadet der Indexverknüpfung in jedem Falle mindestens den in Ziff. 6.1.2 festgelegten Baurechtszins.

6.3 Sicherungspfandrecht

Bezüglich der Haftung für den Baurechtszins gelten die gesetzlichen Regeln, Art. 779 i und 779 k ZGB.

7. Heimfall

7.1 Ordentliches Heimfall

7.1.1 Sofern keine Verlängerung des Baurechts erfolgt, fallen die Bauwerke mit Ablauf des Baurechtslaufs der Baurechtgeberin heim und werden wieder Bestandteil des Grundstückes.

→ Seite 8

7.1.2 Die Baurechtgeberin hat der Baurechtsnehmerin für die heimfallenden Bauwerke eine angemessene Entschädigung zu leisten, die jedoch den allfälligen Flächenwert, dessen das Baurecht verpfändet war, für ihre noch bestehenden Forderungen haftet und ohne ihre Zustimmung die Baurechtsnehmerin nicht ausbezahlt werden darf. (Art. 779 d Abs. 1 ZGB).

7.1.3 kein Zwischentitel!

7.1.3.1 Im Sinne von Art. 779 e ZGB vereinbaren die Parteien als Entschädigung für die heimfallenden Bauwerke einen Übernahmepreis von 70% (siebzig Prozent) des dann zum üblichen Verkehrswertes.

Können sich die Parteien über die Heimfallentschädigung nicht einigen, so entscheidet darüber das Schiedsgericht (Ziff. 10.6) endgültig.

7.1.3.2 Diese Vereinbarungen über die Entkündigung und das Verfahren zu ihrer Festsetzung, sind im Grundbuch vorzuwerfen (Vorvertrag über die Heimfallentkündigung).

7.1.4 Im übrigen wird auf die gesetzlichen Bestimmungen verwiesen.

7.1.5 Die Bäuerdbnehmerin verpflichtet sich, alle auf dem Bäuerdbgrundstück lastenden beschränkten dinglichen Rechte (Grundpfandrechte, Dienstbarkeiten und Grundlasten) auf den Ablauf des Bäuerdbzins abzurufen und im Grundbuch löschen zu lassen.

Das Bäuerdb selbst ist nach Ablauf des Bäuerdbzins auf Kosten der Bäuerdbnehmerin im Grundbuch zu löschen.

7.2. Vorzeitiger Heimfall

7.2.1 Die Parteien anerkennen die gesetzliche Regelung, wonach, wenn die Bäuerdbnehmerin in jeder Weise ihr dingliches Recht überschreitet oder vertragliche Verpflichtungen verletzt, die Bäuerdbgeberin den vorzeitigen Heimfall herbeiführen kann, indem sie die Übertragung des Bäuerdbrechts mit allen Rechten und Lasten auf sich selbst verlangt (Art. 779ff. ZGB).

7.2.2 Das Heimfallrecht kann nur ausgeübt werden, wenn für die heimfallenden Bauwerke eine angemessene Entschädigung geleistet wird, bei deren Bemessung das schuldhaftige Verhalten der Baurechtsnehmerin als Hausbesitzungsgrund berücksichtigt werden kann.

Können sich die Parteien über die Heimfallsentschädigung nicht einigen, so entscheidet darüber das Schiedsgericht (Ziff. 10.6) endgültig.

Die Übertragung des Bauwerks auf die Baurechtsgeberin erfolgt erst, wenn die Entschädigung bezahlt oder sicher gestellt ist (Art. 779 g ZGB).

7.3 gemeinsame Bestimmungen

7.3.1 Auf den Zeitpunkt des Heimfalls hat die Dauerechtsnehmerin den Bauerechtsvertrag der Baurechtsgeberin zu überprüfen, auch wenn die Frage der allfälligen Entschädigung noch nicht entschieden ist.

7.3.2 Sämtliche Einrichtungen und Mobilien, welche nicht Bestandteil des Bauerechtsvertrages sind, verbleiben im Eigentum der Baurechtsnehmerin. Sie ist verpflichtet, diese auf den Zeitpunkt des Heimfalls in eigenen Kosten zu entfernen.

7.3.3 Die Baurechtsgeberin ist befreit, die Heimfallsentschädigung mit im Zusammenhang mit dem Bauerechtsverhältnis stehenden Ansprüchen gegen die Dauerechtsnehmerin zu verrechnen.

8. Vorkaufrecht

8.1 Die gesetzlichen Vorkaufrechte:

- der Baurechtgeberin am Bauwerk (inkl. Miteigentumsanteilen und Störberechtigungen) und
- der Baurechtnehmerin am baurechtsbelasteten Grundstück bleiben bestehen.

→ Satz 10

8.2 Der Übernahmepreis im Falle der Ausübung des Vorkaufrechtes durch die Baurechtnehmerin am baurechtsbelasteten Grundstück beträgt den mit dem Dritten vereinbarten Kaufpreis.

8.3 Der Übernahmepreis im Falle der Ausübung des Vorkaufrechtes durch die Baurechtgeberin am Bauwerk beträgt den mit dem Dritten vereinbarten Kaufpreis.

9. Leitere Vertragsbestimmungen

9.1 Garantieleistung

9.1.1 Die Garantieleistungspflicht der Baurechtgeberin für rechtliche und körperliche Mängel wird, soweit gesetzlich zulässig, ausdrücklich aufgehoben.

Die Parteien erklären hiermit, die Tragweite und Bedeutung dieser Vereinbarung zu kennen, nach dem die Urkundspersonen sie auf die Rechtswirkungen derselben hinweisen hat.

Die Überlassung des baurechtsbelasteten Grundstückes erfolgt

in dem den Parteien bekannt, heutzigen Zustand und ohne jegliche Gewähr für die Ejung als Baupunkt.

9.1.2 Die Baurechtsgeberin sichert der Baurechtsnehmerin zu, dass ihr keine verdeckten Mängel betreffend die baurechtsbelasteten Grundstücke bekannt sind und dass dieses Grundstück nicht im Kataster der belasteten Standorte der Kantone Schweiz eingetragen ist.

9.2 Umweltfragen

9.2.1 Altlasten

Die Baurechtsgeberin sichert der Baurechtsnehmerin im Sinne von Art. 197 OR zu, dass ihr bezüglich des Verlaufsobjektes keine belasteten Standorte, insbesondere keine Altlasten im Sinne der Umweltschutzgesetzgebung, bekannt sind. Der Standort ist nicht im Kataster der belasteten Standorte des VBS verzeichnet.

→ Seite 11

Die Belastungssituation auf dem baurechtsbelasteten Grundstück wurde durch die Friedli Partner AG mit der Historischen Untersuchung im Bericht vom 22. Dezember 2010 dokumentiert.

Die Baurechtsnehmerin bestätigt, dass sie von der Baurechtsgeberin über die Belastungssituation auf dem baurechtsbelasteten Grundstück informiert worden und im Besig der folgenden Berichte ist:

- Historische Untersuchung Friedli Partner AG vom 22. Dez. 2010;

- Korreferat majna aj vom 1. Juli 2011
 - Stellungnahme gewaltsekretariat VBS vom 4. Juli 2011
- Diese Unterlagen bilden nicht Bestandteil dieses Bauvertrages.

Jeweils diesen Unterlagen handelt es sich kein bauvertragsbelastetes Grundstück im heutigen Zustand um einen nicht belasteten Standort.

Vor der Arealübergabe hat die Bauvertragsnehmerin auf Verlangen der Bauvertragsgeberin und Grundstückseigentümerin auf eigene Kosten den Nachweis zu erbringen, dass das bauvertragsbelastete Grundstück nicht belastet ist bzw. von diesem keine Belastungen auf andere Grundstücke ausgehen.

Für Schäden und Wertminderungen wegen Verunreinigungen jeglicher Art, die während der Dauer des Bauvertrages entstanden sind, haftet im inneren Verhältnis ausschließlich die Bauvertragsnehmerin, auch nach Ablauf der Bauvertragsdauer.

9.2.2 Raden

Das bauvertragsbelastete Grundstück befindet sich in der eine Gemeinde mit jährlichem Radonrisiko. Es bestehen jedoch keine Messungen bezüglich des bauvertragsbelasteten Grundstückes. Die Bauvertragsnehmerin verpflichtet auf weitere vertragliche Regelungen und erklärt sich bereit, sämtliche Kosten für allfällige Massnahmen bezüglich Radon selbst zu tragen.

9.3 Verhältnis gegenüber Dritten

9.3.1 Die Bauvertragsnehmerin übernimmt mit Übergang von Nutzen

und führt in Vertretung der Baurechtgeberin und Grundeigentümerin alle mit der Erstellung, Benutzung und Bewirtschaftung zusammenhängende Angelegenheiten Dritter einzelner Art. Insbesondere hat sie für die Grundeigentümerin gemäß den Bestimmungen der eidgenössischen Zivilprozessordnung, über die Streitverkündung und Intervention sämtliche allfälligen Prozess über obartige Ansprüche auf ihr Risiko und ihre Kosten durchzuführen und, sofern solche Ansprüche gegen die Grundeigentümerin ganz oder teilweise gutgeheissen werden, alle dierichtiglichen Folgen zu tragen, damit die Grundeigentümerin durch solche Prozess in keiner Weise bedeuert wird.

→ Seite 72

Beide Parteien haben sämtliche Prozesse, Administrativverfahren und dergleichen, die gegen sie angehoben werden oder die sie selber anheben und die das Baurecht oder das baurechtsbelastete Grundstück betreffen, der andern Partei anzuzeigen. Diese Anzeige soll der Grundeigentümerin die Möglichkeit zur Intervention, der Baurechtnehmerin die Möglichkeit zur Übernahme des Prozesses bzw. Verfahrens verschaffen.

9.3.2 Im Falle der Expropriation ist die Baurechtgeberin und Grundeigentümerin zu keiner anderen Entscheidung für die vorzeitige Auflösung des Bauvertrages verpflichtet, als zum Erlaß der Baurechtgeberin für dasjenige Jahr, in welchem die Besitzübergabe der Expropriation erfolgt. Seitens der Baurechtnehmerin selbständige Ansprüche hat die Baurechtnehmerin selbstständig.

gegenüber dem Exproprianten geltend zu machen. Bei teilweiser Expropriation wird der Baurechtspreis im Verhältnis der expropriierten Bodenfläche reduziert.

9.4. Abgabe und Steuer

9.4.1 Die Baurechtsnehmerin trägt alle mit dem Baurecht und den Baurechtsbanken sowie mit deren Betrieb verbundenen Abgaben, Steuer sowie die übrigen öffentlich-rechtlichen oder privatrechtlichen Verpflichtungen.

9.4.2 Die Beitragspflicht für die Baurechtsbanken an öffentlichen Straßen sowie die Anschluss- und Einbaupflicht an die Kanalisation und die Abwasserreinigungsanlagen werden von der Baurechtsnehmerin bezahlt.

9.4.3 Steuern und Abgaben, die sich allein auf den baurechtsbelasteten Boden beziehen, trägt die Grundstückseigentümerin. Der Grund ist von der Liegenschaftskennpflicht befreit.

9.5 Maßstäbliche Abrechnung

Die Parteien behalten sich vor, über Einnahmen und Ausgaben im Zusammenhang mit dem Vertragsobjekt auf den Tag des Übergangs von Nutzen und Gefahr ausserhalb dieses Vertrags eine maßstäbliche Abrechnung zu erstellen. Die Abrechnung ist der Baurechtsnehmerin zur Prüfung vorzulegen und gilt als anerkannt, wenn sie nicht innerhalb dreier Tage nach Zugang schriftlich bestritten wird. Der Saldo der Abrechnung ist binnen zehn Tagen nach erfolgter Anerkennung

zur Zahlung fällig.

18

→ Seite 13 |

10. Verschiedene / Schlussbestimmungen

10.1 Änderungen der gesetzlichen Bestimmungen

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

10.2 Vertragsanpassung

Die Parteien verpflichten sich, nach Fertigstellung des Bauprojektes zu einer Vereinbarung von geringfügig abweichenden Dienstbarkeitsflächen Hand zu bieten.

10.3 Baubewilligungen

Die Baurechtsgebin und Grundeigentümerin bietet Hand, die Baurechtsnehmerin zu unterstützen, soweit diese bezüglich den gemäss diesem Vertrag zu realisierenden Einrichtungen Bewilligungen benötigt und keine Ausnahmebewilligungen erforderlich sind.

10.4 Zessionsklausel

Es steht der Baurechtsnehmerin frei, an ihrer Stelle eine Drittpartei in diesen Vertrag eintreten zu lassen. Ziff. 5.3 ff. finden diesfalls sinngemäss Anwendung.

10.5 Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein,

oder werden, so wird die Gültigkeit dieses Vertrages im übrigen davon nicht berührt. Die Vertragsparteien werden in einem solchen Fall eine Vereinbarung treffen, welche die betreffende Bestimmung durch eine wirksame, wirtschaftlich möglichst gleichwertige Bestimmung ersetzt. Dies gilt sinngemäß, wenn der Vertrag eine Lücke enthält.

10.6 Schiedsklausel

10.6.1 Die Parteien vereinbaren hiermit, dass sämtliche sich aus oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag ergebende Auseinandersetzungen, einschließlich Streitigkeiten über die Gültigkeit, Rechtswirksamkeit, Änderung oder Auflösung dieses Vertrages oder sich aus diesem Vertrag direkt oder indirekt ergebenden Rechtsverhältnisse oder Rechtswirkungen wie auch über die Kostenbegrenzung im Falle eines Schiedsverfahrens durch das Schiedsgericht der Schweizer Immobilienwirtschaft (SVI - Schiedsgericht) bzw. dessen Nachfolgeorganisation entschieden werden.

10.6.2 Unter Ausschluss der ordentlichen Gerichte versteht das Schiedsgericht zur Deutlichkeit der Auseinandersetzungen die Schiedsgerichtsordnung der Schweizerischen Immobilienwirtschaft vom 01.01.2011 an.
Die Parteien erklären ausdrücklich, dass ihnen diese Schiedsgerichtsordnung im Detail bekannt ist. Sie bildet nicht integrierenden Bestandteil dieser Urkunde.

10.6.3 Vorbehaltlich einer anderen Parteivereinbarung ist bis zum Streitwert von Fr. 100'000.-- ein Einschiedsgericht, bei höherem Streitwert ein Preischiedsgericht zuständig.

10.6.4 Das Schiedsgericht entscheidet endgültig.

10.7. Versicherungen

Die Bauwerknehmerin hat die Bauten und Anlagen auf eigene Kosten angemessen zu versichern; zudem hat die Bauwerknehmerin eine angemessene Haftpflichtversicherung als Nebeneigentümerin abzuschliessen.

10.8. Miet- und Pachtverträge

Die Bauwerkgeberin bestätigt hiermit, dass das baurecht-belastete Grundstück inkl. Bauten miet- und pachtvertraglos auf die Bauwerknehmerin übertragen wird.

Die Bauwerkgeberinnehmerin hat in diesem Kenntnis davon, dass allfällige über das baurecht-belastete Grundstück bestehende Miet- und Pachtverhältnisse von jenen wegen, mit Einigen ab Austrittsaj, auf sie übertragen werden (Art. 261 Abs 1 OR bzw. Art. 290 OR).

10.7. Mitteilungen

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

Bauwerkgeberin und Grundstücknehmerin: archaisuisse Immobilien
Blumenbergstrasse 59, 7007 Bessn

Bauwerknehmerin: Gemeinde Freienbach, Unterdorfstrasse 9
8808 Pfäfers

→ Seite 15 |

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

10.10 Kosten

Die Kosten dieses Vertrags (Notariat- und Grundbuchgebühren) sowie allfälliger Anträge und Ergänzungen desselben gehen zu Lasten der Bauwerknehmerin.

10.11 Genehmigungserhalt

10.11.1 Dieser Vertrag wird unter Vorbehalt der Genehmigung durch die zuständige Stelle der Schweizerischen Eidgenossenschaft abgeschlossen.

10.11.2 Dieser Vertrag wird unter Vorbehalt der Zustimmung der Stimmbürgerschaft der Gemeinde Freienbach antizipatorisch der Urnenabstimmung abgeschlossen. Sollte eine solche Zustimmung bis zum ^{September} 30. 9. 2012 nicht vorliegen, fällt dieser Vertrag ohne weiteres dahin.

10.12 Überwindung von obligatorischen Verpflichtungen

Da es dieses Urkunde begründeten obligatorischen Verpflichtungen sind von den Parteien - mit Schadenersatzpflicht

im Umkehrungsfall - einem allfälligen Rechtsnachfolger zu überbinden, zusammen mit der Pflicht zur Weiterüberbindung an sämtliche Rechtsnachfolger.

M. Obligatorische Vereinbarung betr. Umzonung des baurechtsbelasteten Grundstückes Grundstück Freienbad Kat.-Nr. 111

Die Schweizerische Eidgenossenschaft und die Gemeinde Freienbad als heutige Vertragsparteien vereinbaren folgende obligatorische Vereinbarung im Hinblick auf eine eventuelle Umzonung des baurechtsbelasteten Grundstückes.

Die heutige Vertragsparteien erklären, dass die Aufnahme dieser Vereinbarung in dieser Urkunde ausdrückliche ihr Wunsch sei, obwohl nach Ansicht der Urkundsperson die Forderung der Forderung ausserhalb des Baurechtes zu erfolgen hat.

→ Seite 16

In diesem Sinne hat bei einer Veräußerung des Baurechtes durch die Gemeinde Freienbad ausdrücklich keine Übertragung dieser obligatorischen Vereinbarung auf den Erwerber des Baurechtes zu erfolgen. Die Baurechtsgeberin ist mit dieser Nichtübertragung einverstanden.

Vereinbarung

- Das Grundstück Grundbuch Freibach Kat. - Nr. 1111 liegt heute gemäss Zonenplan der Gemeinde Freibach in der Bauzone „Wohn- und Gewerbezone 4 Jedliche (WG4)“
Die Parteien legen für die Berechnung des Landwertes in dieser Bauzone den Betrag von Fr. 1'300.--/m² fest.
- Für den Fall, dass das Grundstück Kat. - Nr. 1111 in eine andere Zone eingeteilt wird, so hat die Gemeinde Freibach als für die Umzoning zuständige Behörde den Mindestwert ohne Aufforderung der Grundstückseigentümer zu übernehmen. Der Mindestwert berechnet sich bei einer Umzoning in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen aus dem aktuellen Landwert WG4 abzüglich Landwert Zone öffentliche Bauten und Anlagen, multipliziert mit der Fläche ((Fr. 1'300.-- - Fr. 300.--) x 4'951 m²).
- Zum Zeitpunkt der Rückzahlung kann der Landwert auf Vorlangen eines Vertragspartners aufgrund eines Verkehrswertschätzung oder Gutachterschätzungskommission des Kantons Solothurn unterzeichnet und allenfalls neu festgelegt werden.

Wollerau, 18. Oktober 2011

Schweizerische Eidgenossenschaft
Der Bevollmächtigte
V. Müller

-Stempel
Gemeinderat Freibach
Dr. Pröschel
K. Zurbuch
Der Gemeindevorsteher