

# Öffentliche Urkunde

über einen

## BAURECHTSVERTRAG

1. **KORPORATIONSGEMEINDE UNTERÄGERI**, vertreten durch

**Herrn**

und

**Herrn**

als gesetzliche Vertreter der **KORPORATIONSGEMEINDE UNTERÄGERI**

als **Baurechtsbelastete**

einerseits

und

2. **Herr**

als **Baurechtsnehmer**

andererseits

ist heute folgender Vertrag über die Errichtung eines Baurechtes abgeschlossen worden:

## **I. GEGENSTAND DES BAURECHTES**

Die Korporation Unterägeri ist Eigentümerin der Parzelle von .... m<sup>2</sup> Grösse, GS Nr. ...., ....., in der Gemeinde Unterägeri gelegen.

### **Anmerkungen**

Keine

### **Vormerkungen**

Keine

### **Dienstbarkeiten / Grundlasten**

Keine

### **Grundpfandrechte:**

Keine

Die Korporation Unterägeri räumt dem Bauberechtigten auf dem Baurechtsgrundstück Nr. XXXXXX ein selbständiges und dauerndes Baurecht im Sinne von Art. 779 ZGB lit. a - d, das im Grundbuch auf einem besonderen Blatt einzutragen ist, ein. Der flächenmässige Umfang des Baurechtes ergibt sich aus dem beiliegenden Plan der Baurechtsmutation Nr. xxyy datiert vom xx.yy.zzzz der Geozug Ingenieure AG, Obermühle 8, 6340 Baar.

## **II. INHALT UND UMFANG DES BAURECHTES**

1. Der Bauberechtigte ist berechtigt, auf dem Baurechtsgrundstück GS xxxxxxx einen ..... gemäss den von der Korporationsverwaltung genehmigten Plänen Nr. xyz zu erstellen, welches Sondereigentum des Bauberechtigten bleibt.

Allfällige Abänderungen oder Ergänzungen der Bauten, sowie die Erstellung von Fahrnisbauten auf dem Baurechtsgrundstück bedürfen der Zustimmung der Korporationsverwaltung.

2. Das Baurecht dauert bis zum 31.12.2098. Ein Gesuch um Verlängerung ist ein Jahr vor Ablauf an die Korporationsverwaltung zu stellen.
3. Die Überlassung der Baurechtsparzelle erfolgt ohne jegliche Nachwährschaft.
4. Die Hagpflicht um das Baurechtsgrundstück übernimmt der Bauberechtigte.

### III. ERSCHLIESSUNG DER BAURECHTSPARZELLE

1. Für die Trinkwasserzuleitung gelten die Bestimmungen des Wasserreglementes der Korporation Unterägeri.
2. Für die Abwasserableitung gelten die Vorschriften des Abwasserreglementes der Einwohnergemeinde Unterägeri. Der Bauberechtigte oder Rechtsnachfolger ist verpflichtet, die damit verbundenen Gebühren und Kosten zu übernehmen. Aufgebrochene Strassen und Plätze sind wieder in einwandfreien Zustand zu bringen.
3. Sämtliche mit der Versorgung von elektrischer Energie zusammenhängenden Kosten gehen zu Lasten des Bauberechtigten.
4. Die Zuführung des Telefons ist Sache des Bauberechtigten. Dachantennen sind nicht gestattet.
5. Diesel-, Öl- und Gastanks müssen kontrollierbar sein und die gesetzlichen Bestimmungen des Gewässerschutzes erfüllen.

### IV. BAURECHTSZINS

1. Der Baurechtszins beträgt für die ersten 20 Jahre CHF xx.00 pro m<sup>2</sup> und Jahr für die ganze Grundstückfläche. Alsdann wird der Baurechtszins alle 10 Jahre auf Grund der dannzumaligen Baulandpreise unter Berücksichtigung eines Abzuges von einem Drittel des Verkehrswertes neu festgesetzt. Können sich die Parteien bezüglich des neuen Baurechtszinses nicht einigen, so entscheidet ein Schiedsgericht bestehend aus je einem Vertreter der Parteien und einem sachverständigen Obmann, der von den Parteien oder dem Kantonsgerichtspräsidium zu ernennen ist, endgültig.

Fälligkeit des Baurechtszinses: jeweils 31. Dezember

Zinsbeginn: bei Vertragsabschluss

Diese Regelung des Baurechtszinses ist im **Grundbuch vorzumerken**

Die Ermässigung des Baurechtszinses für Korporationsbürger richtet sich nach den jeweils gültigen Bestimmungen des Reglementes über die Abgabe von Allmendland im Baurecht.

2. Zur Sicherung des Baurechtszinses wird auf dem Baurecht eine vorgangsfreie Grundpfandverschreibung (Maximalhypothek) im Betrage von (dreifacher Baurechtszins) errichtet.

**Das Grundbuchamt wird beauftragt**, die entsprechende Grundpfandverschreibung zu errichten und im Grundbuch einzutragen.

## V. VORKAUFRECHT

1. Das Baurecht samt den erstellten Bauten darf nur mit Zustimmung der Korporationsverwaltung veräussert werden. Die Genehmigung darf nur wegen mangelnder Kreditwürdigkeit oder schlechtem Leumund des Erwerbers verweigert werden.

Diese Übertragungsbeschränkung ist im **Grundbuch vorzumerken**.

2. Ausserdem steht der Korporation Unterägeri während der ganzen Vertragsdauer das Vorkaufsrecht gem. Art. 682 Abs. 2. ZGB zu. Bei Veräusserung des baurechtsbelasteten Grundstückes durch die Korporation Unterägeri hat der Baurechtsnehmer, sofern die Veräusserung im wesentlichen Interesse von Kanton und Gemeinde erfolgt, kein Vorkaufsrecht.

Dieser teilweise Ausschluss des Vorkaufsrechtes ist **im Grundbuch vorzumerken**.

## VI. HEIMFALLRECHT

1. Die Korporation Unterägeri behält sich das Recht vor, die vorzeitige Löschung des Baurechts zu verlangen:
  - a) wenn mit dem Bau der geplanten Gebäude nicht binnen einer Frist von drei Jahren seit Vertragsabschluss begonnen wird.
  - b) wenn die erstellten Gebäude im Laufe der Vertragsdauer zerstört oder vom Zerfall bedroht werden und trotz Mahnung innert der von der Korporationsverwaltung angesetzten Frist nicht wieder aufgebaut oder instand gestellt werden. Die Bauberechtigte hat den Baurechtsplatz auf ihre Kosten abzuräumen.

2. Wird das Baurecht nicht erneuert, so geht das Bauwerk zum Verkehrswert gemäss Schätzung der kantonalen Liegenschaftsschätzungskommission in das Eigentum der Korporation Unterägeri über.

**Vormerkung im Grundbuch:**

Vereinbarung über die Heimfallentschädigung des Baurechtsvertrages.

3. Für den vorzeitigen Heimfall gelten die gesetzlichen Bestimmungen des ZGB 779f und 779g.

**VII. WEITERE BEDINGUNGEN:**

1. Die Kosten für die Bestellung des Baurechtes sowie alle mit diesem Vertrag zusammenhängenden Grundbuchgebühren und die Kosten für die Vertragsausfertigung werden vom Bauberechtigten getragen. Die Vermarchungs- und Vermessungskosten gehen ebenfalls zu Lasten des Bauberechtigten.
2. Die Korporation entrichtet für den Grund und Boden der baurechtsbelasteten Liegenschaft die Steuern. Der Bauberechtigte übernimmt die Steuern und andern Abgaben für das Gebäude und das Baurecht.
3. Humus, der nicht selbst benötigt wird, ist der Korporation entschädigungslos zu überlassen.
4. Ändern sich die gesetzlichen Bestimmungen über das Baurecht, so bleibt die Anpassung dieses Baurechtsvertrages an das neue Recht vorbehalten.
5. Die Errichtung dieses Baurechtes fällt in die alleinige Kompetenz des Korporationsrates. Die Unterzeichnenden bestätigen mit ihrer Unterschrift, dass der Abschluss des vorliegenden Rechtsgeschäftes in ihre Kompetenz fällt.
6. Der Korporationsrat hat diesem Baurechtsvertrag mit Beschluss vom xx. yy.zzzz zugestimmt. Der entsprechende Protokollauszug liegt bei.
7. Die Parteien beauftragen die Urkundspersonen der Gemeinde Unterägeri, die für den nachfolgenden Eintrag ins Grundbuch in Betracht fallenden Geschäfte beim Grundbuchamt Zug anzumelden.

8. Diese Urkunde wird in 4 Exemplaren ausgefertigt:
- 1 Exemplar für die Baurechtsgeberin
  - 1 Exemplar für den Baurechtsnehmer
  - 1 Exemplar für die Urkundsperson
  - 1 Exemplar für das Grundbuchamt

Unterägeri,

So vereinbart und unterzeichnet:

**DIE BAURECHTSBELASTETE:**  
KORPORATION UNTERÄGERI

**DER BAUBERECHTIGTE:**

.....  
Der Präsident:

Der Schreiber:

.....

## **ÖFFENTLICHE BEURKUNDUNG**

Die Unterzeichnete, xx.yy, Urkundsperson des Kantons Zug, beurkundet hiermit öffentlich:

Die vorstehende Urkunde enthält in Verbindung mit dem beigelegten Mutationsplan den mir mitgeteilten Willen der Parteien, ist von diesen gelesen, für richtig befunden und eigenhändig unterzeichnet worden.

Unterägeri,

Die Urkundsperson:

.....

## GRUNDBUCHANMELDUNG

Auf Grund der vorliegenden Urkunde wird hiermit folgendes in der nachstehenden Rang-Reihenfolge zur Grundbucheintragung angemeldet:

1. Dienstbarkeit: Selbständiges und dauerndes Baurecht für durch die Korporation genehmigte Bauten zu Gunsten .....
2. Aufnahme des selbständigen und dauernden Baurechts Ziff. I als Grundstück in das Grundbuch unter GS Nr. xxyzzz. Der Dienstbarkeitsberechtigte ist im Grundbuch als Alleineigentümer einzutragen. Vollzug von Mutation 1000-02, Unterägeri.
3. Grundpfandrecht: Grundpfandverschreibung für Fr. .... (Maximalhypothek), zur Sicherung des Baurechtszinses zu Gunsten Korporation Unterägeri, vorgangsfrei, zu Lasten GS xxyzzz, gemäss IV. Baurechtszins, 2.
4. Vertragliche Bestimmungen zur Baurechtsdienstbarkeit:
  - Baurechtszins gemäss IV. Baurechtszins 1.
  - Übertragungsbeschränkung gemäss V. Vorkaufsrecht 1.
  - Teilweiser Ausschluss Vorkaufsrecht gemäss V. Vorkaufsrecht 2.
  - Heimfallentschädigung gemäss VI. Heimfallrecht 1.
5. Der Korporationsrat hat diesem Baurechtsvertrag zugestimmt. Der entsprechende Protokollauszug liegt bei. Weitere Bewilligungen einer Behörde oder Zustimmung eines Dritten (Art. 51 Abs. 2 GBV) sind nicht erforderlich.

Unterägeri,

Die Urkundsperson:

.....