

Eingang:	Tagebuch / Beleg Nr.
Zeit:	Eingetragen (Visum):

ÖFFENTLICHE BEURKUNDUNG

KAUFVERTRAG

.....

I. Vertragsparteien

Verkaufspartei: **Luftseilbahn Obergschwend-Rigi-Burggeist AG**, mit Sitz in Gersau, UID CHE-106.901.830, c/o Thomas Camenzind, Stückistrasse 15, 6442 Gersau handelnd durch die kollektivzeichnungsberechtigten Verwaltungsräte Thomas Camenzind, geb. 01.04.1971, von Gersau, in Gersau (Präsident) und Monika Camenzind, geb. 13.04.1987, von Gersau, in Gersau (Mitglied und Sekretärin)
Eigentümerin von GS Nr. 823

Kaufspartei: **Bezirk Gersau**, UID CHE-115.859.836, vertreten durch den Bezirksrat, dieser durch Bezirksamann Sandra Häusler und Landschreiber Peter Nigg, beide von und in Gersau
zu Alleineigentum

Urkundspartei: **GASTRO LORB AG**, CHE-XXX.XXX.XXX, mit Sitz in Gersau SZ, [Domizilandresse], handelnd durch die kollektiv zu zweien Zeichnungsberechtigten
Baurechtsnehmerin

II. Kaufsobjekt

Die Luftseilbahn Obergenschwend-Rigi-Burgenstock AG verkauft dem Bezirk Gersau zu Alleineigentum die nachfolgend bezeichnete Liegenschaft:

Grundbuch Gersau

Liegenschaft Nr. 823

[Beschrieb gemäss GB, nach Parzellierung und Baurechterrichtung]

III. Kaufpreis

Der Kaufpreis für die Liegenschaft GS Nr. 823

beträgt insgesamt und pauschal **Fr. 594'000.--**
(in Worten: fünf-neun-vier-null-null 00/100).

Dieser Kaufpreis wird seitens der Kaufpartei wie folgt getilgt:

- a) Mittels Banküberweisung Fr. xx'xxx.--
auf das Steuerkonto des Grundbuchamtes Gersau
bei der Schweizer Kantonalbank, Küssnacht, IBAN
CH10 0077 7005 1572 1008 8, zur Bezahlung der
provisorisch veranlagten Grundstücksgewinnsteuer
auf Rechnung der Verkaufspartei und auf Abrech-
nung am Kaufpreis
Valuta: Beurkundung Kaufvertrag + 2 Werkstage.
- b) Die Kaufpreisrestanz von Fr. xxx'xxx.--
mittels Banküberweisung an die [Bank, Ort],
Schwyz, IBAN CHxx xxxx xxxx xxxx xx, lt. auf Luft-
seilbahn Obergenschwend-Rigi-Burgenstock AG, mit

Sitz in Gersau, UID CHE-106.901.830,

Valuta: Beurkundung Kaufvertrag + 2 Werkstage.

Ausgleich Kaufpreis

Fr. 594'000.--

Die Kaufpartei weist sich anlässlich der Beurkundung dieses Kaufvertrages über ein unwiderrufliches Zahlungsversprechen im Betrage von Fr. 594'000.-- eines anerkannten Schweizer Bankinstitutes aus, woraus hervorgeht, dass sich die Bank verpflichtet, den Kaufpreis (lit. a + b hievor) gemäss den Modalitäten dieses Kaufvertrages zu bezahlen. Das Zahlungsversprechen wird der Verkaufspartei ausgehändigt.

GS Nr. 823 ist pfandfrei.

IV. Weitere Vertragsbestimmungen

1. Der Besitzesantritt mit Übergang des Vertragsobjekts in Rechte und Pflichten, Nutzen und Gefahr, erfolgt mit der heutigen Eigentumsübertragung.
2. Die Kaufpartei erklärt, das Vertragsgegenstand bildende Grundstück zu kennen und übernimmt das Grundstück wie gesehen. Die Gebäude auf dem Grundstück gehören nicht der Verkaufspartei und bilden somit nicht Vertragsgegenstand (vgl. Ziff. 8 nachstehend).
3. Aufgrund von Art. 32 d^{bis} Abs. 3 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG) bedarf die Veräusserung oder die Teilung eines Grundstückes, welches im Kataster der belasteten Standorte (KbS) des Kantons Schwyz aufgeführt ist, der Bewilligung der Behörde (Amt

für Umweltschutz des Kantons Schwyz). Die Parteien erklären, dass das Baurechtsgrundstück im Kataster der belasteten Standorte des Kantons Schwyz nicht aufgeführt ist.

4. Die Parteien schliessen - nachdem der Notar sie auf die Rechtswirkungen dieser Bestimmung hingewiesen hat - jegliche Rechts- und Sachgewährleistungspflicht der Verkaufspartei aus (Art. 192 ff., 197 ff. und Art. 219 OR), soweit dies gesetzlich zulässig ist. Bezuglich Sachmängel bedeutet dies, dass die Verkaufspartei weder für offene, noch für verdeckte Mängel haftet, auch wenn diese erheblich oder unerwartet sind. Die Parteien schliessen zudem alle weiteren Haftungsansprüche und Rechtsbehelfe der Kaufspartei für Rechtsmängel und Sachmängel aus.

Diese Freizeichnung unterliegt den gesetzlichen Schranken. Die Parteien bestätigen, dass der Notar sie über die Rechtswirkungen der Freizeichnung und über die verbleibende Haftung der Verkaufspartei orientiert hat.

5. Die Verkaufspartei sichert zu, dass alle fälligen Steuern und öffentlich-rechtlichen Abgaben (inkl. Erschliessungs- und Anschlussgebühren sowie Grundeigentümerbeiträge) für das Vertragsobjekt bezahlt wurden. Im internen Verhältnis hält die Baurechtsnehmerin die Verkaufspartei für allfällige Steuern und Abgaben schadlos.
6. Die Verkaufspartei und die Kaufspartei rechnen über die mit dem Vertragsobjekt verbundenen Betriebs- und Nebenkosten sowie Abgaben, Versicherungsprämien usw. separat ausseramtlich ab, Wert Antrittstag. Über die den Parteien per Antrittstag pro rata zustehenden

Baurechtszinsen rechnen die Kaufpartei und die Verkaufspartei direkt untereinander ab.

7. Die Kaufpartei erklärt, von den im Grundbuch eingetragenen beschränkt dinglichen Rechten und Lasten sowie den Anmerkungen und Vormerkungen Kenntnis zu haben und vom Notar - soweit gewünscht - darüber informiert worden zu sein. Sie bestätigt, dass sie die Möglichkeit hatte, sämtliche grundstücksrelevanten Daten einzusehen.
8. Die Kaufpartei hat namentlich Kenntnis vom Baurecht (Dienstbarkeit ID xx ab GS Nr. 823), welches die gesamte Parzelle GS Nr. 823 belastet und namentlich vom Baurechtsvertrag vom [Datum] (Beleg xxx).
9. Die Vertragsparteien haben Kenntnis vom gesetzlichen Vorkaufsrecht des Baurechtnehmers (Art. 682 Abs. 2 ZGB). Die Baurechtsnehmerin verzichtet durch Mitunterzeichnung dieser Urkunde auf das ihr zustehende Vorkaufsrecht.
10. Die Urkundsperson hat die Kaufpartei darauf hingewiesen, dass öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen unabhängig von einer Anmerkung im Grundbuch rechtsgültig bestehen können. Des Weiteren bestätigt die Kaufpartei Kenntnis zu haben von den Einträgen im ÖREB-Kataster. Die Kaufpartei hat sich daher bei den entsprechenden Amtsstellen über solche Eigentumsbeschränkungen (so betreffend alle Nutzungsvorschriften und -beschränkungen wie auch baurechtliche Vorschriften und Auflagen, etc.) direkt zu informieren.
11. Dieser Kaufvertrag inkl. Baurechtsvertrag auf dem Kaufobjekt wurde in seinem substantiellen Gehalt der Bezirksgemeinde Gersau zur Beratung und der Volksabstimmung zur Genehmigung durch den

Stimmbürger unterbreitet. Der Souverän hat dem Kaufvertrag am [Datum] an der Urne zugestimmt. Das Erwahrungsprotokoll liegt bei den Akten.

12. Die Grundstückgewinnsteuer bezahlt die Verkaufspartei alleine. Die provisorisch veranlagte Steuer wird von der Kaufpartei auf Abrechnung am Kaufpreis bezahlt, sodass die subsidiäre Haftung gemäss § 197 des Steuergesetzes entfällt.
13. Die Notariats- und Grundbuchgebühren übernehmen die Vertragsparteien je zur Hälfte zur Zahlung, unter solidarischer Haftbarkeit.
14. Dieser Vertrag wird vierfach im Original ausgefertigt, je einmal für die Vertragsparteien sowie das Notariat und Grundbuchamt Gersau. Das Notariat wird ermächtigt, den beteiligten Banken auf deren Begehr eine Vertragskopie auszuhändigen.
15. Die Urkundsparteien erklären, dass dieser Vertrag ihren Willen enthält, dass er vollständig und richtig ist und dass sie die Urkunde in Gegenwart des Notars selbst gelesen haben.

V. Grundbucheintragung

Dieser Kaufvertrag wird wie folgt zur Eintragung ins Grundbuch angemeldet:

- Eigentumsübertragung von GS Nr. 823 an:

Bezirk Gersau, UID CHE-115.859.836, Gersau

Alleineigentümer, gemäss Ziff. II.

Gersau,

Ns. der Verkaufspartei:

(Thomas Camenzind)

Ns. der Kaufspartei:

(Sandra Häusler)

(Monika Camenzind)

(Peter Nigg)

Ns. der Urkundspartei:

(A)

(B)

ÖFFENTLICHE BEURKUNDUNG:

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

Gersau,

NOTARIAT GERSAU

Eingang:	Tagebuch / Beleg Nr.
Zeit:	Eingetragen (Visum):

ÖFFENTLICHE BEURKUNDUNG

Baurechtsvertrag

.....

I. Vertragsparteien

Luftseilbahn Obergenschwend-Rigi-Burgeist AG, mit Sitz in Gersau, UID CHE-106.901.830, c/o Thomas Camenzind, Stückistrasse 15, 6442 Gersau handelnd durch die kollektivzeichnungsberechtigten Verwaltungsräte Thomas Camenzind, geb. 01.04.1971, von Gersau, in Gersau (Präsident) und Monika Camenzind, geb. 13.04.1987, von Gersau, in Gersau (Mitglied und Sekretärin)

Eigentümerin von GS Nr. 823b

Baurechtsgeberin

GASTRO LORB AG, CHE-XXX.XXX.XXX, mit Sitz in Gersau SZ, [Domiciliadresse], handelnd durch die kollektiv zu zweien Zeichnungsberechtigten

Baurechtsnehmerin

II. Beschrieb des baurechtsbelasteten Grundstückes

Die Luftseilbahn Obergenschwend-Rigi-Burgeist AG ist Eigentümerin des nachfolgend beschriebenen Grundstückes:

Liegenschaft Nr. 823b

[Beschrieb gemäss GB, nach Parzellierung]

III. Begründung eines Baurechtes

1. Einräumung eines Baurechts

Die Grundeigentümerin räumt der Baurechtsnehmerin zu Lasten ihrer Liegenschaft GS Nr. 823b ein **selbständiges und dauerndes Baurecht** gemäss Art. 675 und Art. 779ff. ZGB ein.

2. Aufnahme im Grundbuch

Dieses Baurecht zugunsten der Baurechtsnehmerin ist im Grundbuch als **Dienstbarkeitslast auf GS Nr. 823b Gersau einzutragen.**

Das Grundbuchamt Gersau wird ersucht, das Baurecht als Grundstück in das Grundbuch aufzunehmen und hiefür das **neue Grundbuchblatt GS Nr. DZZZZ (z.L. GS Nr. 823b) zu eröffnen.**

Als Eigentümerin von GS Nr. DZZZZ ist die Baurechtsnehmerin, **GASTRO LORB AG**, CHE-XXX.XXX.XXX, mit Sitz in Gersau SZ, [Domiziladresse], einzutragen.

Das Baurechtsgrundstück DZZZZ mit den darauf zu erstellenden Gebäuden und Anlagen wird aus der Pfandhaft des auf GS Nr. 823b haftenden Register-Schuldbrief Nr. 2021 von nominal CHF 700'000.-- entlassen. Der Gläubiger Bezirk Gersau, UID CHE-115.859.836, Gersau, hat mit separater

schriftlicher Zustimmung der Pfandentlassung zugestimmt. **Die GS Nr. 823 ist pfandrei.**

3. Umfang

Das Baurecht umfasst das ganze Grundstück Nr. 823b mit einer Fläche von **1'395 m², Gebäude Assek.Nr. 884, Rigi Burggeist 1 [201 m²]** **übrige befestigte Fläche [xx m²], Acker/Wiese/Weide [xxx m²]** gemäss Mutationsplan Nr. **[Mutations Nr.]** vom **[Datum]**. Dieser Plan bildet einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages und wird von den Parteien als richtig anerkannt und unterzeichnet.

Es wird festgestellt, dass sich aus der Mutation Nr. **[Mutations Nr.]** folgender Beschrieb ergibt:

GS Nr. DZZZZ

Plan Nr. 21, Burggeist

Gesamtfäche 1'395 m², Gebäude Assek.Nr. 884, Rigi Burggeist 1 [201 m²]
übrige befestigte Fläche [xx m²], Acker/Wiese/Weide [xxx m²]

4. Erwerb der Gebäude

Mit der Einräumung dieses Baurechts erwirbt die Baurechtsnehmerin von der Baurechtsgeberin

- a. das bisher auf dem Grundstück Nr. 823b stehende Gebäude Nr. 884,
- b. alle zum Gebäude gehörenden Erschliessungs- und Umgebungsanlagen (insbesondere Werkleitungen, Zäune und Abschrankungen) und alle übrigen, zum Gebäude gehörenden Bauwerke, soweit es sich dabei nicht um blosse Umgestaltungen des Bodens handelt.

Gemäss Schätzungsbericht der [Firma, Person] vom [Datum] wurde für das Gebäude nachstehender Verkehrswert festgelegt:

Gebäude Assek.Nr.	Verkehrswert	
884	Fr.	xxx'xxx.--
Total	Fr.	xxx'xxx.--

Bei den übrigen Anlagen handelt sich um sanierungs- oder renovationsbedürftige Objekte, denen wird aktuellen kein Wert beigemessen, die Übertragung der Gebäulichkeiten und Bauwerke erfolgt entschädigungslos. Im Übrigen wurden sie durch den Mieter (Baurechtsnehmer) erstellt.

ODER (alternativ)

Da es sich beim Gebäude Assek Nr. 884 um eine sanierungs- und renovationsbedürftige Gaststätte handelt, wird der aktuellen Substanz des Gebäudes kein Wert beigemessen, daher erfolgt die Übertragung der Gebäulichkeiten und Bauwerke entschädigungslos.

5. Finanzielle Bestimmungen zum Erwerb der Gebäude

a. Übernahmepreis

Der Übernahmepreis für das Gebäude Nr. 884 beträgt

somit insgesamt und pauschal

Fr. xxx'000.--

(in Worten: -null-null-null 00/100).

Dieser Übernahmepreis wird seitens der Erwerbspartei

wie folgt getilgt:

a) Mittels Banküberweisung von	Fr. xx'000.--
an die Schwyzer Kantonalbank, Schwyz, IBAN	
CH....., lt. auf Luftseilbahn Oberg-	
schwend-Rigi-Burggeist AG,	
Valuta: Beurkundung Baurechtsvertrag + 2 Werkstage.	
b) Mittels Darlehen von	Fr. xxx'000.--
seitens Luftseilbahn Obergenschwend-Rigi-Burggeist	
AG an die GASTRO LORB AG, gemäss Ziff. c	
hienach.	
Ausgleich Übernahmepreis	Fr. xxx'000.--

b. Sicherheit

Die Erwerbspartei weist sich anlässlich der Beurkundung dieses Baurechtsvertrages über ein unwiderrufliches Zahlungsversprechen im Betrage von Fr. xxx'000.-- (Übernahmepreis) eines anerkannten Schweizer Bankinstitutes aus, woraus hervorgeht, dass sich die Bank verpflichtet, den Übernahmepreis (lit. a und b hievor) gemäss den Modalitäten dieses Vertrages zu bezahlen.

c. Darlehen

Der Rest-Kaufpreis für das Gebäude von Fr. xxx'000.-- wird als Darlehen stehen gelassen und in diesem Betrag von der Erwerbspartei als Schuld anerkannt.

Für das Darlehen von Fr. xxx'000.-- gelten folgende Zins- und Zahlungsbestimmungen:

Dauer: 10 Jahre fest.

Zins: keiner.

Amortisation: Fr. xx'000.-- pro Jahr, zahlbar in jährlichen Raten von Fr. xx'000.-- nachschüssig, erstmals per 01.01.2026. Das Darlehen kann jederzeit ganz oder teilweise zurückbezahlt werden, ohne Vorfälligkeitsentschädigung.

Sicherheiten: keine.

Auf eine grundpfandrechtliche Sicherstellung dieses Darlehens verzichten die Vertragsparteien ausdrücklich, unter vollständiger Entlastung des Notars und Grundbuchverwalters

6. Benutzung der Baurechtsfläche, Zweck

- a) Die Baurechtsnehmerin ist berechtigt, im Rahmen der gesetzlichen und vertraglichen Bestimmungen auf dem Baurechtsgrundstück bestehende Bauten fortbestehen, abbrechen oder erneuern zu lassen und weitere Bauten, Einrichtungen und Anlagen auf und unter dem Boden zu erstellen, die in ihrem Sondereigentum stehen.
- b) Die Baurechtsnehmerin hat insbesondere das Recht, im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen, einen Dienstleistungsbetrieb zu erstellen, zu unterhalten und zu erneuern.

Als Zweck ist im Grundbuch einzutragen:
für Dienstleistungsbetrieb

- c) Die Baurechtsnehmerin hat ferner das Recht, diese Bauten und Anlagen jederzeit im Rahmen der jeweils geltenden gesetzlichen Bestimmungen zweckmäßig um- und auszubauen.

- d) Das Baurecht schliesst alle für die Erstellung der Gewerbebauten notwendigen Zufahrten und technischen Erschliessungen (Zuleitung und Durchleitung von Wasser, Energie, Kanalisation, etc.) mit ein.

7. Unterhaltspflichten

- a) Die Baurechtsnehmerin 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, gebrauchstauglichem bzw. betriebsfähigem Zustand sind.
- b) Die Baurechtsgeberin ist berechtigt, die Baurechtsobjekte auf ihren baulichen Zustand hin periodisch zu prüfen und zu diesem Zweck die Bauten und Anlagen unter angemessener Vorankündigung zu betreten.

IV. Beginn und Dauer des Baurechtes, Heimfall

1. Beginn und Dauer des Baurechtes

- a) Das Baurecht beginnt mit dem Grundbucheintrag und dauert 50 Jahre.
- b) Nutzen und Gefahr am Baurechtsgrundstück gehen mit dem Grundbucheintrag auf die Baurechtsnehmerin über.
- c) Vor grösseren Investitionen der Baurechtsnehmerin, jedoch spätestens fünf Jahre vor Ablauf der Baurechtsdauer, haben sich die Parteien über die Zukunft der Gebäulichkeiten und einer allfälligen Baurechtsverlängerung zu verstündigen.

2. Ordentlicher Heimfall

- a) Am Ende der Baurechtsdauer fallen sämtliche auf dem baurechtsbelasteten Grundstück erstellten Bauwerke heim und werden wieder Bestandteil des baurechtsbelasteten Grundstücks.
- b) Die Baurechtsgeberin hat der Baurechtsnehmerin für die heimfallenden Bauwerke eine Entschädigung zu leisten, die jedoch den Gläubigern, denen das Baurecht verpfändet war, für ihre noch bestehenden Forderungen haftet und ohne deren Zustimmung der Baurechtsnehmerin nicht ausbezahlt werden darf (Art. 779d Abs. 1 ZGB).
- c) Die Heimfallsentschädigung entspricht dem dannzumaligen Verkehrswert. Dieser Verkehrswert ist nach den anerkannten Regeln der Schätzungspraxis zu ermitteln, unter Berücksichtigung der Altersentwertung, der Zeitgemässheit der Bauweise und der weiteren Verwendbarkeit.
- d) Ein Jahr vor Ablauf der Baurechtsdauer beauftragen die Parteien gemeinsam einen Experten, welcher die Höhe der Heimfallsentschädigung binnen sechs Monaten zu bestimmen hat. Die Parteien verpflichten sich, das Ergebnis dieses Experten als verbindlich anzuerkennen.
- e) Sollte innert dreier Monate keine Verständigung über die Fachpersonen/-institutionen möglich sein bzw. liegt innert eines halben Jahres seit der Auftragerteilung kein Resultat vor, so entscheiden hierüber die zuständigen ordentlichen Gerichte.
- f) Im Übrigen wird auf die gesetzlichen Bestimmungen über die Folgen beim Ablauf der Baurechtsdauer verwiesen (Art. 779c bis 779e ZGB).

3. **Vorzeitiger Heimfall**

- a) 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 selbst verlangt (Art. 779f ZGB). Die Parteien wissen, dass die gesetzlichen Bestimmungen über den vorzeitigen Heimfall zwingendes Recht sind und nicht dem freien Parteiwillen unterliegen.
- b) Die Baurechtsgeberin hat die Baurechtsnehmerin im Hinblick auf die Geltendmachung des vorzeitigen Heimfalls mit eingeschriebenem Brief zu mahnen und unter Fristansetzung zur Behebung des vertragswidrigen Zustandes aufzufordern.
- c) Sind sich die Parteien nicht einig, ob eine Vertragsverletzung der Baurechtsnehmerin den vorzeitigen Heimfall des Baurechtes zu rechtfertigen vermag oder wie hoch die Entschädigung für die heimfallenden Bauwerke sich bemessen soll, so entscheiden hierüber die zuständigen ordentlichen Gerichte. Die Parteien sind sich bewusst, dass das Gericht in freier Würdigung aller Umstände und nach objektiven Massstäben zu beurteilen hat, ob die Voraussetzungen gemäss Art. 779f ZGB gegeben sind.

V. Übertragung des Baurechtes und Übertragungsbeschränkungen

1. Übertragung

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

2. Zustimmungsvorbehalt

- a) Die Übertragung des Baurechts bedarf der Zustimmung der Baurechtsgeberin. Die Zustimmung darf nur verweigert werden, wenn die Erfüllung der Verpflichtungen der Baurechtsnehmerin, insbesondere der Zweck, nicht mehr gewährleistet ist oder bei fehlender Kreditwürdigkeit.
- b) Für die Einräumung von Unterbaurechten und die Ausgestaltung des Baurechts zu Stockwerkeigentum hat die Baurechtsnehmerin die Zustimmung der Grundeigentümerin einzuholen.

3. Gesetzliche Vorkaufsrechte

- a) Es gilt das in Art. 682 Abs. 2 ZGB vorgesehene gesetzliche Vorkaufsrecht der Baurechtsgeberin für das Baurechtsgrundstück bzw. der Baurechtsnehmerin für das belastete Grundstück.
- b) Die vorkaufsberechtigte Partei hat innerhalb von drei Monaten nach Mitteilung des Vorkaufsfalles durch die vorkaufsbelastete Partei mittels eingeschriebenen Briefs zu erklären, dass sie ihr Vorkaufsrecht ausüben will. Stillschweigen gilt als Verzicht auf die Ausübung des Rechts im Vorkaufsfall.

VI. Baurechtszins

1. Grundsatz

Die Baurechtsnehmerin entrichtet den Grundeigentümern einen Baurechtszins, zahlbar quartalsweise im Voraus, jeweils auf den 1. Januar, 1. April, 1. Juli und 1. Oktober. Die erste Zahlung erfolgt pro rata temporis. Der Baurechtszins beträgt bis zur erstmaligen Anpassung (Ziff. 3 hienach) Fr. 15'000.-- pro Jahr.

2. Besondere Vereinbarung

Das Baurecht für Dienstleistungsbetrieb wird von der Luftseilbahn Oberg schwend-Rigi-Burggeist AG, mit Sitz in Gersau **der GASTRO LORB AG**, mit Sitz in Gersau SZ für die ersten 10 Jahre kostenlos erteilt. Danach beträgt der Baurechtszins indexiert (vgl. Ziff. 3 hienach) Fr. 15'000.-- pro Jahr.

Der Baurechtsgeber kann beschliessen, weiter auf den Baurechtszins zu verzichten, ohne Rechtsanspruch der Baurechtsnehmerin.

3. Anpassungen des Baurechtszinses

Der Baurechtszins ist im Sinne eines Ausgleichs der Teuerung zu 100 Prozent an den Landesindex der Konsumentenpreise [LIK] (oder einer allfälligen Nachfolgestatistik, allenfalls auch auf europäischer Ebene) des Bundesamtes für Statistik (oder einer allfälligen Nachfolgeinstanz, allenfalls auch auf europäischer Ebene) gebunden. Der Baurechtszins wird jährlich auf den 1. Januar, der Veränderung des Indexes angepasst, d.h. erhöht oder gesenkt, jedoch nur, sofern die Veränderung des Indexes seit Beginn des Baurechts bzw. seit der letzten Anpassung mehr als fünf Indexpunkte beträgt. Der neue Baurechtszins darf den mit diesem Vertrag vereinbarten

Anfangsbaurechtszins nicht unterschreiten. Folgende Berechnungsformel ist anwendbar:

Neuer Baurechtszins = Anfangsbaurechtszins x [Bezugsindex / Basisindex x 1.0] + Anfangsbaurechtszins x 0.2

Basisindex ist der Stand des Landesindexes der Konsumentenpreise bei Abschluss dieses Vertrages (Basis Dezember 2020 = 100 Punkte). Bezugssindex ist der Stand des Landesindexes der Konsumentenpreise [LIK] per Oktober vor dem Anpassungstermin.

4. Sicherung des Baurechtszinses

Die Baurechtsgeberin verzichtet ausdrücklich auf eine Sicherstellung des Baurechtszinses durch eine Grundpfandverschreibung, unter vollständiger Entlastung des Notars und Grundbuchverwalters.

VII. Weitere Bestimmungen

1. Jegliche Gewährleistungspflicht der Grundeigentümerin für rechtliche und körperliche Mängel des Vertragsgegenstandes (Boden und bestehende Bauten) wird, soweit gesetzlich zulässig, ausdrücklich aufgehoben. Vorbehalten bleiben lediglich die im vorliegenden Vertrag enthaltenen Zusicherungen der Grundeigentümerin.
2. Der Besitzesantritt mit Übergang des Vertragsgegenstandes in Rechte und Pflichten, Nutzen und Gefahr, erfolgt mit heutigem Datum.
3. Die Überlassung des Vertragsgegenstand bildenden Grundstücks sowie der Bauten erfolgt im heutigen Zustand. Für die Tauglichkeit des Terrains als Baugrund leistet die Baurechtsgeberin keine Gewähr. Die

Baurechtsnehmerin bestätigt, vom Zustand und der Beschaffenheit des Baurechtsgrundstücks Kenntnis zu haben.

Die Baurechtsnehmerin erklärt, dass sie über die Orts- und Zonenlage des Vertragsobjekts (Wohnzone Rigi-Scheidegg / Burggeist) und seiner Verwendungsmöglichkeiten orientiert ist. Über baupolizeiliche Vorschriften und öffentlich-rechtliche Beschränkungen muss sich die Bauberechtigte bei der zuständigen Baupolizeibehörde selber informieren.

Die Bauberechtigte übernimmt sämtliche Kosten, die sich aus gegenwärtigen und zukünftigen raumplanerischen, baupolizeilichen oder anderen gesetzlichen Auflagen ergeben.

4. Für den Fall, dass in den letzten 5 Jahren vor der Errichtung des Baurechtes Bauarbeiten am Vertragsgegenstand vorgenommen worden sind, tritt die Grundeigentümerin ab Datum des Überganges von Nutzen und Gefahr sämtliche ihm zustehenden Garantieansprüche aus Architekten-, Ingenieur-, Werk- oder anderen Verträgen, im Umfang der geltenden SIA-Normen und soweit sie im heutigen Zeitpunkt noch bestehen, an die Baurechtsnehmerin ab.

Es wird festgehalten, dass gemäss Art. 371 Abs. 2 OR die Gewährleistungsansprüche des Bestellers wegen Mängeln des Werkes innert 5 Jahren nach Abnahme des Werkes verjähren.

5. Die Parteien schliessen – nachdem der Notar sie auf die Rechtswirkungen dieser Bestimmung hingewiesen hat – jegliche Rechts- und Sachgewährleistungspflicht der Grundeigentümerin aus (Art. 192 ff., 197 ff. und Art. 219 OR), soweit dies gesetzlich zulässig ist. Bezuglich Sachmängel bedeutet dies, dass die Grundeigentümerin weder für offene, noch für verdeckte Mängel haftet, auch wenn diese erheblich oder unerwartet sind. Die Parteien schliessen zudem alle weiteren

Haftungsansprüche und Rechtsbehelfe der Baurechtsnehmerin für Rechtsmängel und Sachmängel aus.

Diese Freizeichnung unterliegt den gesetzlichen Schranken. Die Parteien bestätigen, dass der Notar sie über die Rechtswirkungen der Freizeichnung und über die verbleibende Haftung der Grundeigentümerin, insbesondere für arglistig verschwiegene Mängel orientiert hat.

6. Aufgrund von Art. 32 d^{bis} Abs. 3 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG) bedarf die Veräusserung oder die Teilung eines Grundstückes, welches im Kataster der belasteten Standorte (KbS) des Kantons Schwyz aufgeführt ist, der Bewilligung der zuständigen Behörde (Amt für Umweltschutz des Kantons Schwyz). Aufgrund von Art. 32 d^{bis} Abs. 3 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG) bedarf die Veräusserung oder die Teilung eines Grundstückes, welches im Kataster der belasteten Standorte (KbS) des Kantons Schwyz aufgeführt ist, der Bewilligung der Behörde (Amt für Umweltschutz des Kantons Schwyz). Die Parteien erklären, dass das Baurechtsgrundstück im Kataster der belasteten Standorte des Kantons Schwyz nicht aufgeführt ist.

Die Baurechtsgeberin erklärt weiter, dass kein Verdacht auf verborgene Mängel besteht und ihr insbesondere keine Abfall- oder Schadstoffbelastungen bekannt sind, welche zu einer Qualifikation des Baurechtsgrundstücks als überwachungs- oder sanierungsbedürftiger Standort i.S. der Umweltschutzgesetzgebung (USG) führen würden.

7. Mit Ausnahme der Liegenschaftssteuer für den Boden gehen alle auf dem Grund und Boden und den Gebäuden lastenden öffentlich- und privatrechtlichen Verpflichtungen zulasten der Baurechtsnehmerin.

Die Baurechtsnehmerin trägt namentlich sämtliche mit den Bauwerken resp. dem Dienstleistungsbetrieb und dem Baurecht verbundenen öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Verpflichtungen. Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, während der ganzen Dauer des Baurechtes zur Deckung der gesetzlichen Haftungsfälle der Gebäudeeigentümerin sowie zur Versicherung des Gebäudewertes im Schadensfall für ausreichenden Versicherungsschutz zu sorgen. Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, auf Verlangen der Baurechtsgeberin die Versicherungspolicen vorzulegen und die Zahlung der Versicherungsprämien nachzuweisen. Die Werkeigentümerhaftung obliegt der Baurechtsnehmerin.

8. Die Vertragsparteien haben Kenntnis von Art. 54 des Versicherungsvertragsgesetzes (VVG). Wechselt der Gegenstand des Versicherungsvertrages den Eigentümer, so gehen die Rechte und Pflichten aus dem Versicherungsvertrag auf den neuen Eigentümer über. Der neue Eigentümer kann den Übergang durch eine schriftliche Erklärung bis spätestens 30 Tage nach der Handänderung (Eigentumsübertragung) ablehnen.

Das Versicherungsunternehmen kann seinerseits den Vertrag innert 14 Tagen nach Kenntnis des neuen Eigentümers kündigen. Der Vertrag endet in diesem Falle frühestens 30 Tage nach der Kündigung. Es obliegt der Baurechtsnehmerin, das Versicherungsunternehmen über die erfolgte Handänderung zu informieren.

Die Versicherungspolicen sind der Baurechtsnehmerin spätestens bei der Eigentumsübertragung zu übergeben.

9. Das Vertragsobjekt wird frei von Miet- und Pachtverträgen übertragen.

10. Die Baurechtsnehmerin haftet für jegliche Belastung des bauberechtigten Grundstückes.

Die Baurechtsnehmerin übernimmt in Vertretung der Grundeigentümerin alle mit der Errichtung, Benützung und Bewirtschaftung der in ihrem Eigentum befindlichen Bauwerke und Anlagen zusammenhängenden Ansprüche Dritter jedwelcher Art, namentlich auch auf Grund von Art. 684 ZGB und Art. 58 OR. Sie hat solche Ansprüche abzuwehren und, soweit die Grundeigentümerin durch solche belastet werden sollte, auf ihr Risiko und ihre Kosten vollauflich zu übernehmen. 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 gutgehissen werden, alle diesbezüglichen Folgen zu tragen, damit die Grundeigentümerin während der Vertragsdauer durch solche Prozesse in keiner Weise belastet wird.

Jedwelche Erhebung von Ansprüchen im Zusammenhang mit dem Baurecht ist der Grundeigentümerin schriftlich und umgehend anzuzeigen. Sollte die Baurechtsnehmerin von einem Dritten belastet werden, steht ihr kein Regress gegen die Baurechtsgeberin zu.

11. Die folgenden vertraglichen Bestimmungen sind im Grundbuch bei GS Nr. 823b und DZZZZ vorzumerken mit nachstehenden Stichworten:

- Vereinbarung betr. Bebauung, Änderungen etc., gem. Ziff. III
- Vereinbarung über die Heimfallsentschädigung, Ziff. IV/2 + 3

- Vereinbarung betr. Zustimmungspflicht zu Übertragungen, gem. Ziff. V/2
 - Vereinbarung betr. Baurechtszins, gem. Ziff. VI.
12. Die Baurechtsnehmerin erklärt, den Inhalt und die Bedeutung der auf der baurechtsbelasteten Liegenschaft eingetragenen Dienstbarkeiten zu kennen und vom Notar - soweit gewünscht - darüber informiert worden zu sein. Sie bestätigt, dass sie die Möglichkeit hatte, sämtliche grundstücksrelevanten Daten einzusehen.
- Die Baurechtsnehmerin ist befugt, die zugunsten des Grundstücks GS Nr. 823b bestehenden Dienstbarkeiten auszuüben; sie ist verpflichtet, die zulasten dieser Liegenschaft im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeiten zu befolgen. Sie verpflichtet sich, die zur Erfüllung der Dienstbarkeitsverpflichtungen notwendigen Massnahmen auf eigene Kosten zu treffen, wie z.B. Leitungsverlegungen aufgrund Dienstbarkeitsverpflichtung und deren Kostentragung.
- Die Baurechtsnehmerin darf ohne Zustimmung der Grundeigentümerin keine baupolizeilichen Zugeständnisse machen.
13. Die Urkundsperson hat die Baurechtsnehmerin darauf hingewiesen, dass öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen unabhängig von einer Anmerkung im Grundbuch rechtsgültig bestehen können. Des Weiteren bestätigt die Kaufspartei Kenntnis zu haben von den Einträgen im ÖREB-Kataster. Die Kaufspartei hat sich daher bei den entsprechenden Amtsstellen über solche Eigentumsbeschränkungen (so betreffend alle Nutzungsvorschriften und -beschränkungen wie auch baurechtliche Vorschriften und Auflagen, etc.) direkt zu informieren.

14. Die Vertragsparteien sind auf die Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) und die dazugehörende Verordnung (BewV) aufmerksam gemacht worden.

Die Baurechtsnehmerin erklärt, dass

- der vorliegende Grundstückserwerb für die GASTRO LORB AG, Aktiengesellschaft mit Sitz in Gersau und auf deren Rechnung erfolgt;
- der Kaufpreis des Grundstückes ausschliesslich aus Mitteln finanziert wird, die nicht von Personen im Ausland gemäss BewG stammen;
- ihr keine Darlehen oder Kredite von einer Person im Ausland im Sinne von Art. 5 BewG gewährt worden sind oder demnächst gewährt werden, welche eine finanzielle, wirtschaftliche Beherrschung der Gesellschaft zur Folge haben;
- die Kaufpartei auch nicht treuhänderisch für Personen mit Wohnsitz oder Sitz im Ausland handelt;
- sich sämtliche Aktien im Besitz von Personen befinden, die nicht als Personen im Ausland gemäss Art. 5 BewG gelten,
- sie über die zivil- und strafrechtlichen Folgen einer falschen Erklärung informiert wurde.

Gestützt auf diese Erklärungen und die Feststellungsurkunde vom [Datum] von [Name RA], Urkundsperson des Kantons Schwyz, mit Erklärung, dass sich seither keine Änderungen ergeben haben, stellt die Urkundsperson fest, dass es sich bei der Kaufpartei nicht um eine Person im Ausland im Sinne des BewG handelt.

15. Sämtliche mit diesem Baurechtsvertrag zusammenhängenden Kosten und Gebühren wie insbesondere die Geometer-, Notariats- und Grundbuchkosten bezahlt die Baurechtsnehmerin.

16. Eine allfällige Grundstücksgewinnsteuer bezahlt die Baurechtsgeberin.

Der Grundbuchverwalter macht die Baurechtsnehmerin auf die von der Baurechtsgeberin zu leistende Grundstücksgewinnsteuer aufmerksam. Der mutmassliche Steuerbetrag ist im Zuge der Eigentumsübertragung in bar oder Barersatz zu bezahlen oder mittels Bankgarantie oder Bürgschaftserklärung sicherzustellen. Sofern der Steuerpflichtige zahlungsunfähig wird oder in der Schweiz nicht belangt werden kann, haf tet die Baurechtsnehmerin für den voraussichtlichen Steuerbetrag, so weit die veranlagte Sicherstellung nicht geleistet wurde, oder für den Steuerbetrag, sofern die Veräusserung der Veranlagungsbehörde nicht gemeldet wurde und keine Sicherstellung verlangt werden konnte (vgl. § 197 Abs. 2 StG).

17. Dieser Vertrag wird dreifach im Original ausgefertigt, je einmal für die Vertragsparteien sowie das Notariat und Grundbuchamt Gersau.

18. Die Vertragsparteien erklären, dass dieser Vertrag ihren Willen enthält, dass er vollständig und richtig ist und dass sie die Urkunde in Gegenwart des Notars selbst gelesen haben.

VIII. Grundbuchanmeldung

Dieser Dienstbarkeitsvertrag wird wie folgt zur Eintragung ins Grundbuch angemeldet:

- Dienstbarkeitslast auf GS Nr. 823b:
Selbständiges und dauerndes Baurecht für Dienstleistungsbetrieb im Umfang von 1'395 m² z.G. GS Nr. DZZZZ, bis xx.xx.2075
- Aufnahme als Grundstück GS Nr. DZZZZ:
Selbständiges und dauerndes Baurecht für Dienstleistungsbetrieb im Umfang von 1'395 m² z.L. GS Nr. 823b, bis xx.xx.2075
Eigentümerin: GASTRO LORB AG, CHE-XXX.XXX.XXX, mit Sitz in Gersau SZ
- Vormerkungen auf GS Nr. 823b und DZZZZ,
gem. Ziff. VII/11.
- Pfändentlassung Pfandrecht Nr. 2021, auf GS Nr. 823b, gem. Ziff.
III/2.

Gersau,

Ns. der Baurechtsgeberin:

.....
(Thomas Camenzind)

Ns. der Baurechtsnehmerin:

.....
(A)

.....
(Monika Camenzind)

.....
(B)

ÖFFENTLICHE BEURKUNDUNG:

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

Gersau,

NOTARIAT GERSAU



Von Rotz & Wiedemar AG

Bestätigung der Plausibilität von Wiederverkaufswerten

Sehr geehrte Damen und Herren

Im Zusammenhang mit dem Projekt „**Gesamtsanierung Luftseilbahn Oberg Schwend – Rigi Burggeist**“ haben wir die von der LORB AG ausgewiesenen Wiederverkaufswerte der **Komponenten** geprüft.

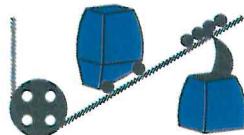
Grundlage unserer Beurteilung bildet unsere Offerte Nr. OF-25-3293 vom 15. April 2025.

Wir bestätigen, dass die in der nachfolgenden **Tabelle** aufgeführten Werte aus heutiger Sicht **realistisch und marktgerecht** sind.

Die Nachfrage muss jedoch unter Vorbehalt gestellt werden.

Auch ein Rückkauf durch den Lieferanten sehen wir als unwahrscheinlich.

Komponente/ Material	Währung	Anschaffungswert	Wertminderung durch Einbau / Montage / Anpassungsbedarf	realistischer Wiederverkaufswert
oberes Zugseil 6*7 Seal, 1960m	CHF	35'000	25%	26'250
Spiralseil mit integriertem Glasfaserkabel 6x7 Seal, 1960m	CHF	53'400	25%	40'050
Antriebseinheit Vmax 6m/s inkl. Getriebe, Asynchronmotor ABB	CHF	75'700	25%	56'775
Bremshydraulikaggregat	CHF	16'500	25%	12'375
Notstromgenerator mobil GBW22Y	CHF	13'600	25%	10'200
2 Kabinen inkl. - aut. Türantrieb Siemens - Beleuchtung - Ski-/Bikehalter	CHF	164'800	25%	123'600
Laufwerke und Gehänge	CHF	86'800	50%	43'400
mech. Einrichtungen in den Stationen - Puffer - Überwachungen - Rollenkäfige - Umlenkscheiben - Zugseilrollen	CHF	80'000	25%	60'000
mech. Einrichtungen der Streckenbauwerke - Tragschuhe - Rollenbatterien	CHF	146'100	50%	73'050



Von Rotz & Wiedemar AG

Infrastruktur Stützen - Stützenköpfe - Stützenfüsse	CHF	147'390	75%	36'848
Komplette Steuerung inkl. FU, TP, FUA etc.	CHF	350'000	15%	297'500
Ersatzteile Steuerung und Mechanik	CHF	35'000	0%	<u>35'000</u>
Total, realistischer Wiederverkaufswert			CHF 815'048	

Für Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Von Rotz & Wiedemar AG


Patrick Enz

von Rotz & Wiedemar AG
Personen- und Werkseilbahnen
Industriestrasse 19
CH-6064 Kerns
Tel. 041 661 27 71