Ord.-Nr. 406/11

KANTON NIDWALDEN

Gemeinde Stans

Öffentliche URKUNDE

- betreffend -

BEGRÜNDUNG EINES SELBSTÄNDIGEN UND DAUERNDEN

B A U R E C H T E S

****

(Art. 655, 657 und 779 ZGB, GBV 7 + 19)

Die unterzeichnete Urkundsperson des Kantons Nidwalden, Notar lic. iur. Roger Näpflin, 1975, von Emmetten, Notariat Nidwalden, Stans, beurkundet hiermit:

Der **Kanton Nidwalden,**
vertreten durch die Herren Hugo Kayser, Landammann, Dallenwil und Hugo Murer, Landschreiber, Beckenried
als Eigentümer der belasteten

Parzelle Nr. 357, Ennetmooserstrasse 19, 21, 23 / Kantonsspital, Grundbuch Stans, Plan 31

räumt hiermit

Dem **Kantonsspital Nidwalden,** (selbständige Anstalt des kantonalen öffentlichen Rechts), Ennetmooserstrasse 19, 6370 Stans
vertreten durch den Spitalrat und dieser durch die Herren Pius Zängerle, Spitalratspräsident, Adligenswil und Peter Perren, Spitalratssekretär, Altdorf

LIC. IUR. ROGER NÄPFLIN AMTSNOTAR URKUNDSPERSON KANTON NIDWALDEN

ein selbständiges, dauerndes und übertragbares Baurecht
für den Bau eines Spitalgebäudes zu den nachstehenden Bedingungen ein.

I. Begründung des Baurechtes

Das Bauwerk ist als Sondereigentum gemäss Art. 675 ZGB in Form einer Dienstbarkeit zulasten der Parzelle Nr. 357 im Grundbuch Stans einzutragen;
zudem ist das s. u. d. Recht gemäss Art. 779 ff. ZGB als Grundstück unter **Nr. 7741** ins Grundbuch der Gemeinde Stans aufzunehmen.

II. Umfang und Inhalt des Baurechtes

a) Das Baurecht umfasst eine Fläche von 25'346 m^2 der Parzelle Nr. 357 im Grundbuch Stans, gemäss Mutation Nr. 2400.02 des Nachführungsgeometers Peter Abry, Stans vom 14.03.2011.

b) Der Bauberechtigten wird das Recht eingeräumt, auf dieser Fläche Spitalgebäude zu erstellen und beizubehalten, Neubauten im Zusammenhang mit der Gesundheitsversorgung zu erstellen und diese Fläche für das Spital zu nutzen.

c) Die Begründung eines Unterbaurechtes ist nicht gestattet.

III. Dauer des Baurechtes und Heimfall

Das Baurecht beginnt am 31.12.2011 und wird bis am 31.12.2061 eingeräumt.
Im beidseitigen Einverständnis kann das Baurecht verlängert werden.
Wird die Verlängerung von einer Partei gewünscht, so hat sie dies der andern Partei spätestens zwei Jahre vor Ablauf des Baurechtes schriftlich mitzuteilen.

Sofern die Bauberechtigte keine Verlängerung beantragt, so geht das im Baurecht erstellte Gebäude zum nachstehend beschriebenen Schatzungswert ins Eigentum des Grundeigentümers über.

LIC. IUR. ROGER NAEGELI
AMTSNOTAR
URKUNDSPERSON
KANTON NIDWALDEN

Wird das Baurecht vom Baurechtsgeber nicht verlängert, so hat er der Bauberechtigten den dannzumaligen Verkehrswert der Anlage zu ersetzen. Dieser Wert wird für beide Parteien verbindlich durch die Abteilung Güterschatzung des kantonalen Steueramtes festgelegt, unter Berücksichtigung der Altersentwertung, der Zeitgemässheit der Bauweise, des Gebrauchswertes für den Grundeigentümer und des verbleibenden Restes der wirtschaftlichen Lebensdauer der Bauten und Anlagen.
Geht das Baurecht unter, so fallen die bestehenden Bauwerke dem Baurechtsgeber heim, in dem sie zu Bestandteilen seines Grundstückes werden.

Andere Vereinbarungen über die Heimfallsentschädigung, wie die Aufhebung der Entschädigungspflicht und die Pflicht zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes bleiben vorbehalten.

Wenn die Baurechtsnehmerin in grober Weise ihr dingliches Recht überschreitet oder vertragliche Verpflichtungen verletzt, so kann der Baurechtsgeber den vorzeitigen Heimfall herbeiführen. Der vorzeitige Heimfall kann insbesondere herbeigeführt werden, wenn

- das erstellte Bauwerk im Verlaufe der Vertragsdauer zerstört oder durch Verletzung der Unterhaltspflicht mit Schaden bedroht wird und trotz Mahnung innert der vom Baurechtsgeber gesetzten Frist nicht wiederaufgebaut bzw. instandgestellt wird;
- sich die Baurechtsnehmerin nicht an die Beschränkungen des Baurechtes hält, namentlich wenn sie durch Umgehungsgeschäfte den Zweck des Baurechtes laut Baurechtsvertrag entfremdet.

Soweit diese Vereinbarung von den gesetzlichen Bestimmungen von Art. 779 a - 779 l ZGB über die Höhe und das Verfahren zur Festsetzung der Heimfallsentschädigung abweicht, ist sie gemäss Art. 779 e ZGB auf beiden Grundbuchblättern vorzumerken:

- **Vereinbarung über die Festsetzung der Heimfallsentschädigung**

LIC. IUR. ROGER NÄPFLIN • AMTSNOTAR • URKUNDSPERSON • KANTON NIDWALDEN

IV. Dingliche Belastung der Baurechtsparzelle

Anmerkungen

8597	Recht auf Obtossenholz (2 Teile) 01.01.1986 Beleg BH 73
13137	Öffentl.-rechtl. Eigentumsbeschränkung: Nutzung von öffentlichem Grundwasser zu Kühlzwecken laut RRB-Nr. 144/04 Frist bis: 31.12.2023 17.02.2004 Beleg 303
15329	Öffentl.-rechtl. Eigentumsbeschränkung: Nutzung von öffentlichem Grundwasser zur Wärmegewinnung laut RRB-Nr. 446/08 Frist bis: 31.12.2027 26.09.2008 Beleg 1452

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

1985B73.1	Last: Kabeldurchleitungsrecht zugunsten Swisscom (Schweiz) AG, Bern 01.01.1986 Beleg BH 73
1985B696.0	Recht: Immissionsverbot zulasten Nr. 756 01.01.1986 Beleg BH 696
1985B696.1	Recht: Verbot der Kleintierhaltung zulasten Nr. 756 01.01.1986 Beleg BH 696
20001251.0	Last: Baurecht für Transformatorenstation zugunsten Kantonales Elektrizitätswerk Nidwalden, Stans 31.07.2000 Beleg 1251
20001251.1	Last: Fahrwegrecht zugunsten Kantonales Elektrizitätswerk Nidwalden, Stans 31.07.2000 Beleg 1251
20001251.2	Last: Kabeldurchleitungsrecht zugunsten Kantonales Elektrizitätswerk Nidwalden, Stans 31.07.2000 Beleg 1251

LIC. IUR. ROGER NÄPFLIN • AMTSNOTAR • URKUNDSPERSON • KANTON NIDWALDEN •

20060373.2	Last: Fusswegrecht und Velofahrwegrecht (westlich) zugunsten Oeffentlichkeit Stans 01.03.2006 Beleg 373
20060373.3	Last: Kabeldurchleitungsrecht (westlich) zugunsten Politische Gemeinde Stans, Stans 01.03.2006 Beleg 373 13.03.2006 Beleg 461
20090236.0	Last: Fusswegrecht und Velofahrwegrecht (Nägeligasse - St. Josef / Wirzboden) zugunsten Oeffentlichkeit Stans 18.02.2009 Beleg 236
20091851.0	Last: Fahrwegrecht laut Plan mit speziell geregeltem Unterhalt zugunsten Nr. 1605 12.11.2009 Beleg 1851
20091851.1	Recht/Last: Grenzbaurecht und Anbaurecht für Ein- und Ausfahrt laut Plan zugunsten und zulasten Nr. 1605 12.11.2009 Beleg 1851
20091851.2	Last: Überbaurecht laut Plan und Beleg 1851/09 zugunsten Nr. 1605 12.11.2009 Beleg 1851

Grundpfandrechte

Keine

LIC. IUR. ROGER NÄPFLIN
AMTSNOTAR
URKUNDSPERSON
KANTON NIDWALDEN

V. Weitere Vertragsbestimmungen

1. Das Baurecht samt der erstellten Bauten darf nur mit Zustimmung des Baurechtsgebers veräussert werden. Diese Genehmigung durch den Landrat darf hingegen nur verweigert werden, wenn begründete Zweifel bestehen, dass die Spitalversorgung im Kanton Nidwalden nicht mehr gewährleistet ist.
   Gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB besteht sowohl für den Grundeigentümer am Baurecht, als auch für die Bauberechtigte am belasteten Grundstück ein gesetzliches Vorkaufsrecht.
   Das Vorkaufsrecht an der belasteten Parzelle wird hiermit aufgehoben.
   Auf dem Grundbuchblatt der Parzelle Nr. 357 ist vorzumerken:
   - **Aufhebung des Vorkaufsrechtes**

   Bei einer allfälligen Ausübung des Vorkaufsrechtes am Baurecht richtet sich der Vorkaufspreis nach einer im dannzumaligen Zeitpunkt vorzunehmenden Verkehrswertschatzung, welche für beide Parteien rechtsverbindlich durch die kantonale Steuerverwaltung, Abteilung Güterschatzung zu erstellen ist.
   Wenn der Verkaufspreis an einen Dritten tiefer ist als der nach den oben erwähnten Bedingungen errechnete Preis, gilt der tiefere Preis als Vorkaufspreis.
   Mit der Ausübung des Vorkaufsrechtes übernimmt der Grundeigentümer keine mehr als 5 Jahre dauernde Miet- und / oder Pachtverträge. Die Bauberechtigte verpflichtet sich, diese Bedingung in die Miet- und / oder Pachtverträge aufzunehmen.
   In Abweichung von der gesetzlichen Ordnung (Art. 681a Abs. 2 ZGB) beträgt die Frist zur Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes des Grundeigentümers sechs Monate.
   Dies ist im Grundbuch auf dem Baurechtsgrundstück Nr. 7741 wie folgt vorzumerken:
   - **Vereinbarung über die Vorkaufspreisfestsetzung und Ausübungsfrist**

lic. iur. ROGER NÄPFLIN • AMTSNOTAR • URKUNDSPERSON • KANTON NIDWALDEN •

2. Für die Berechnung des Baurechtszinses wird zwischen der bebauten und der unbebauten Fläche unterschieden. Als unbebaut gilt zum heutigen Zeitpunkt die humusierte Fläche gemäss dem Plan im Anhang. Der Baurechtszins berechnet sich für die unbebaute Fläche von 7'150 m^2 von einem Landpreis von Fr. 0.-- pro m^2 und von der bebauten Fläche von 18'196 m^2 von einem Landpreis von Fr. 200.-- pro m^2, was einer Basis von Fr. 3'639'200.--, gerundet Fr. 3'600'000.-- entspricht, und beträgt 3 %. Somit beläuft sich der jährliche Baurechtszins auf Fr. 108'000.--. Dieser Baurechtszins wird nie unterschritten. Der Zins ist jeweils per 31. Dezember fällig, erstmals für das Jahr 2012 per 31.12.2012. Für das Jahr 2011 wird kein Baurechtszins erhoben. Der geltende Landesindex der Konsumentenpreise des Bundesamtes für Statistik steht auf 100.0 Punkten, Stand Februar 2011 (Basis: Dezember 2010 = 100 Punkte).

3. Eine künftige Anpassung des Baurechtszinses erfolgt nach folgender Formel:

   a) Anpassung an den Landesindex der Konsumentenpreise
   Der vereinbarte Basiszins von Fr. 108'000.-- pro Jahr
   verändert sich gemäss dem Landesindex der Konsumentenpreise des Bundesamtes für Statistik nach der Formel:

   $$\frac{\text{Basiszins x neuer Index}}{\text{Basisindex}} = \text{neu geschuldeter Baurechtszins}$$

   Als Basisindex gilt für jede Anpassung der Stand des Indexes von Ende Februar 2011 von 100.0 Punkten (100 Punkte entspricht der Basis Dezember 2010).

   Liegt der neue Index zum Zeitpunkt, an welchem eine Anpassung möglich ist, unter dem Basisindex, so entfällt bei jenem Termin die vorgesehene Anpassung an den Index.

   b) Zeitliche Anpassung
   Eine Anpassung des Baurechtszinses gemäss vorstehendem Absatz a) kann auf den 1. Januar eines jeden durch zehn teilbaren Kalenderjahres vorgenommen werden, erstmals im Jahre 2020. Dabei wird der Landesindex der Konsumentenpreise am 30. Juni des der Anpassung vorangehenden Jahres berücksichtigt.

LIC. IUR. ROGER NÄPFLIN • AMTSNOTAR • URKUNDSPERSON • KANTON NIDWALDEN

Die Zinserhöhung ist der Baurechtsnehmerin spätestens bis zum 31.10. des der Anpassung vorangehenden Jahres mitzuteilen. Wird diese Frist verpasst, tritt die Zinserhöhung erst zwei Monate nach Eingang der Mitteilung bei der Baurechtsnehmerin in Kraft.

c) Unbebaute Fläche

Wenn die unbebaute Fläche durch bauliche Veränderungen verringert wird, kann der Baurechtszins auf den 1. Januar des darauf folgenden Kalenderjahres nach vorstehender Ziffer 2 neu berechnet werden. Als bauliche Veränderung gilt jede Neuerstellung von Bauten und Anlagen auf der unbebauten Fläche gemäss Plan im Anhang.

4. Zur Sicherstellung des Baurechtszinses wird auf dem Baurechtsgrundstück Nr. 7741 eine vorgangsfreie Grundpfandverschreibung im Max.-Betrage von Fr. 300'000.-- errichtet.

5. Mit der Begründung des Baurechtes gehen die auf dem Baurechtsgrundstück stehenden Gebäude und Mobilien ins Eigentum der Baurechtsnehmerin über. Der Kaufpreis beträgt **Fr. 40'000'000.--** (in Worten: Vierzig Millionen Franken) und wird durch Verrechnung mit dem Dotationskapital gemäss Beschluss des Landrats bezahlt.

6. Die Bauberechtigte verpflichtet sich, die Bauten und deren Umgebung während der Dauer des Baurechtes einwandfrei zu unterhalten. Der Bauberechtigten werden alle öffentlich- und privatrechtlichen Eigentumsbeschränkungen (z. B. aus Dienstbarkeiten und aus Nachbarrecht) zur Einhaltung überbunden.

7. Die Baurechtsnehmerin übernimmt die Steuern und Abgaben für das Bauwerk.

8. Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, sämtliche Bestimmungen dieses Baurechtsvertrages einem allfälligen Rechtsnachfolger ausdrücklich zu überbinden, mit der Verpflichtung zur Weiterüberbindung.

9. Der jeweilige Eigentümer der GB-Nr. 7741 räumt hiermit dem Kanton Nidwalden das Benutzungsrecht an den bestehenden Kulturgüterschutz-Räumen ein. Dieses Recht beinhaltet das jederzeitige Zugangsrecht. Die Unterhaltskosten für die Kulturgüterschutz-Räume werden vom Berechtigten übernommen.
   Im Grundbuch ist als Personaldienstbarkeit einzutragen:
   - **Benutzungsrecht an Kulturgüterschutz-Räumen**
     als Recht des Kantons Nidwalden
     als Last der GB-Nr. 7741

10. Der Kanton Nidwalden als Eigentümer der GB-Nr. 7646 räumt, für sich und allfällige Rechtsnachfolger, dem Kantonsspital Nidwalden an den Einstellplätzen KSN 1 - 110 die höchst persönliche Nutzniessung im Sinne von Art. 745 ff. ZGB ein. Das Kantonsspital Nidwalden erhält den vollen Genuss (Besitz, Gebrauch, Nutzung) an den vorgenannten Autoeinstellplätzen, gemäss Art. 745 Abs. 2 ZGB, und trägt die anteilmässigen Lasten und den ordentlichen Unterhalt, einschliesslich aller Kosten. Die Nutzniessung beginnt mit dem Vertragsabschluss bzw. mit deren Eintrag im Grundbuch und endet am 31.12.2061. Bei einer allfälligen Verlängerung des Baurechtes wäre auch über die Verlängerung der Nutzniessungsdauer zu verhandeln. Beim vorzeitigen Heimfall des Baurechts (vgl. Seite 3 vorstehend) wird der Eigentümer der GB-Nr. 7646 bevollmächtigt, die Löschung dieser Nutzniessung beim Grundbuchamt anzumelden.
    Die Abgeltung für die Nutzniessung ist im Kaufpreis gemäss Ziffer 5 inbegriffen. Die Vertragsparteien verzichten auf eine separate kapitalmässige Bewertung und auf eine grundpfändliche Sicherstellung dieser Nutzniessung.
    Hingegen ist im Grundbuch Stans auf der GB-Nr. 7646 folgende Personaldienstbarkeit einzutragen:
    - **Nutzniessung zG Kantonsspital Nidwalden, 6370 Stans; bis 31.12.2061**

11. Der jeweilige Eigentümer der GB-Nr. 7741 räumt hiermit dem jeweiligen Eigentümer der Parzelle Nr. 357 das Fahrwegrecht zum Asylzentrum ein. Der Unterhalt geht zu Lasten des Belasteten.
    Im Grundbuch ist als Grunddienstbarkeit einzutragen:
    - **Fahrwegrecht mit alleiniger Unterhaltspflicht des Belasteten**
      als Recht der Parz. Nr. 357
      als Last der GB-Nr. 7741

lic. iur. ROGER NOBEL AMTSNOTAR URKUNDSPERSON KANTON NIDWALDEN

12. Im Sinne des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland erklärt hiermit die Baurechtsnehmerin, dass sie das vorbeschriebene Baurecht auf ihre eigene Rechnung und ihren eigenen Namen erwirbt.
    Ferner bestätigt sie, in keiner Art und Weise finanziell von Personen im Ausland abhängig zu sein.

13. Dieser Baurechtsvertrag wird unter Vorbehalt der Genehmigung durch den Landrat abgeschlossen.

14. Die aus diesem Rechtsgeschäft entstehenden Kosten und Gebühren (Beurkundung, Grundbucheintragungen) werden von der Bauberechtigten allein übernommen. Die Handänderungssteuer fällt nach Art. 139 Ziffer 7 StG nicht an.

15. Dieser Baurechtsvertrag wird 9-fach ausgefertigt und unterzeichnet, je ein Exemplar zuhanden:
    - Grundbuchamt Nidwalden
    - Grundeigentümer (3 Ex.)
    - Bauberechtigte
    - Kant. Steueramt, Abt. Grundstückgewinnsteuer
    - Nidw. Sachversicherung
    - Kant. Steueramt, Abt. Güterschatzung
    - Grundbuchgeometer

lic. iur. ROGER NÄPFLIN
AMTSNOTAR
URKUNDSPERSON
KANTON NIDWALDEN

16. Auf Grund dieses Vertrages wird dem Grundbuchamt Nidwalden durch die unterzeichnete Urkundsperson am 31.12.2011 zur Eintragung angemeldet:
    - die Eintragung des Baurechtes als Grunddienstbarkeit zulasten der Parzelle Nr. 357
    - die Aufnahme des selbständigen und dauernden Baurechtes ins Grundbuch unter Nr. 7741
    - die Vormerkung: Vereinbarung über die Festsetzung der Heimfallsentschädigung
    - die Vormerkung: Aufhebung des Vorkaufsrechtes
    - die Vormerkung: Vereinbarung über die Vorkaufspreisfestsetzung und Ausübungsfrist
    - die Max.-Grundpfandverschreibung
    - die neuen Dienstbarkeiten, gemäss Ziffer 9 - 11

    Alle übrigen Vertragsbestimmungen sind obligatorischer Natur.

---

lic. iur. ROGER NÄPFLIN • AMTSNOTAR • URKUNDSPERSON • KANTON NIDWALDEN •

Die unterzeichneten Parteien erklären, dass der vorstehende Baurechtsvertrag ihren übereinstimmenden Willen enthält und ihnen von der Urkundsperson vorgelesen worden ist.

Stans, 31. Aug. 2011

Die Vertragsparteien:

Der Baurechtsgeber:

Kanton Nidwalden

Hugo Kayser

Hugo Murer

Die Baurechtsnehmerin:

Kantonsspital Nidwalden

Pius Zängerle

Peter Perren

BEURKUNDUNG

Die unterzeichnete Urkundsperson des Kantons Nidwalden bescheinigt, dass sie den Text der Urkunde den Parteien vorgelesen hat, dass die Parteien ihr erklärt haben, die Urkunde entspreche ihrem Willen und dass die Parteien die Urkunde unmittelbar nach dem Vorlesen und in Gegenwart der Urkundsperson unterzeichnet haben.

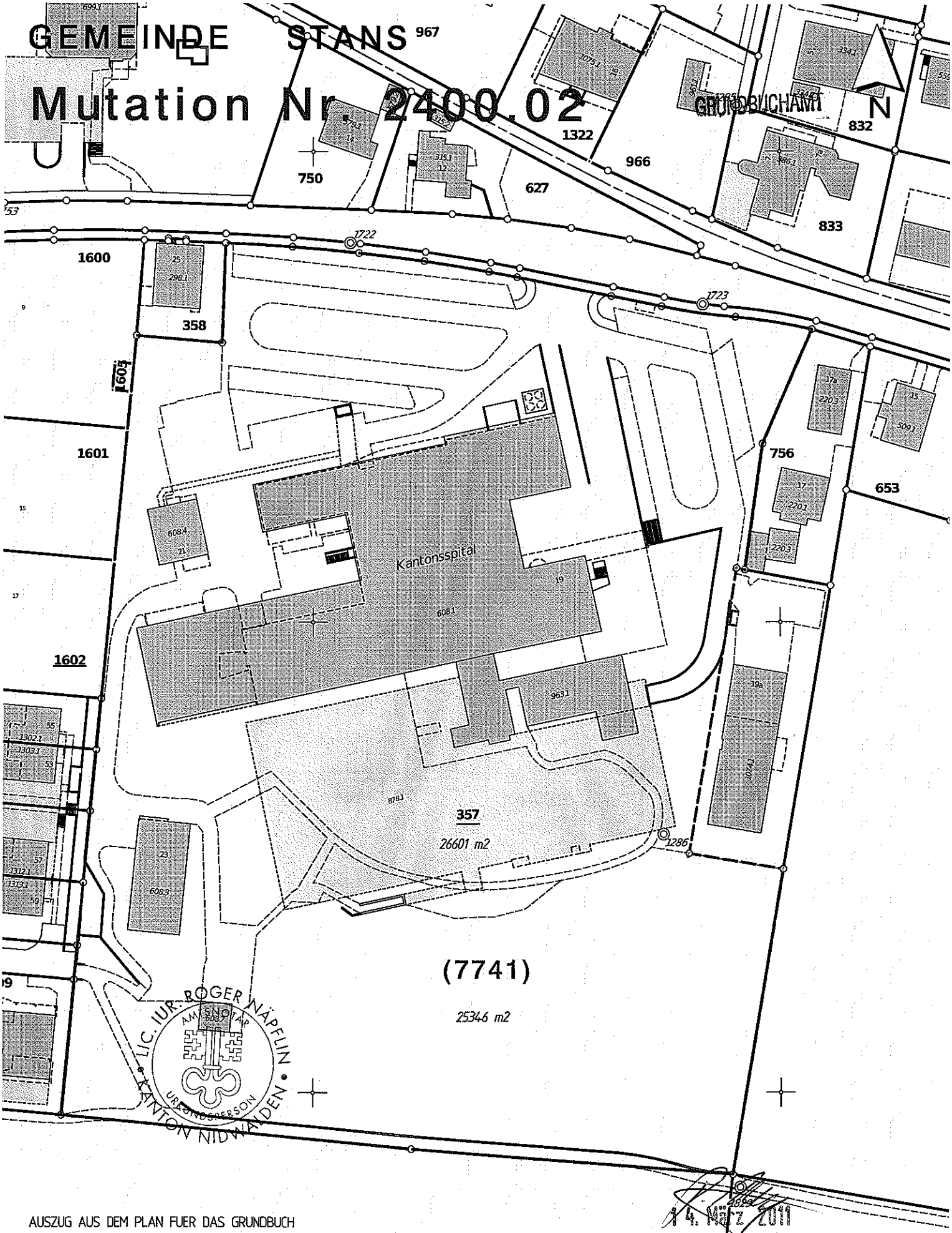
Stans, 31. Aug. 2011

LIC. IUR. ROGER NÄPFLIN AMTSNOTAR URKUNDSPERSON KANTON NIDWALDEN

Die Urkundsperson:

GEMEINDE STANS

Mutation Nr. 2400.02



AUSZUG AUS DEM PLAN FUER DAS GRUNDBUCH

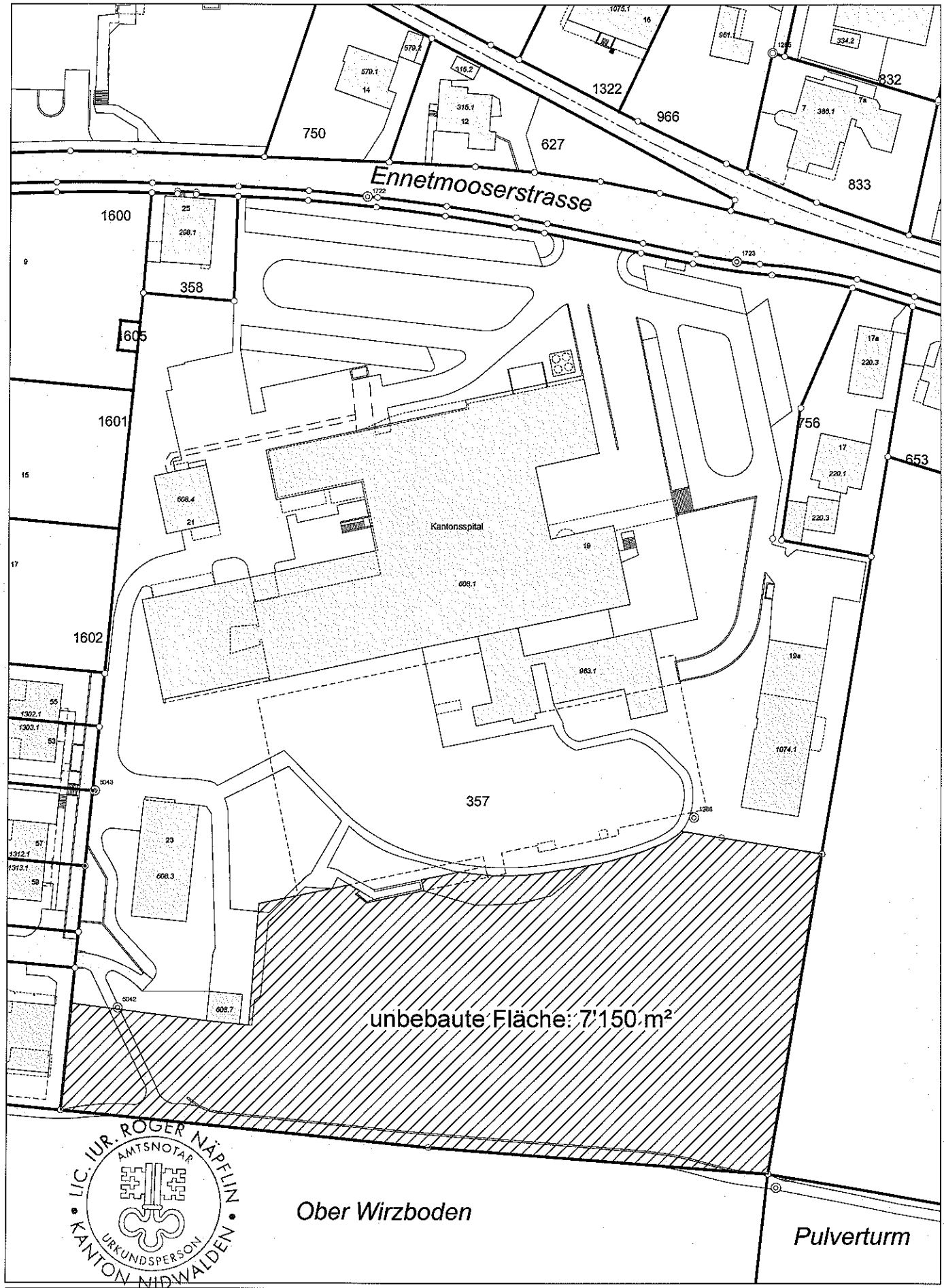
Die Benützung dieses Planes zu gewerblichen Zwecken und für Veröffentlichungen aller Art ist bewilligungspflichtig (Artikel 2 Absatz 2 des Bundesgesetzes vom [illegible] über die Erstellung neuer Landeskarten.) Widerhandlungen können strafrechtlich verfolgt werden.

1:1000

14. März 2011

Peter Abry, Nachführungsgeometer
Trigonet AG
Aemättlistrasse 2, 6370 Stans
Fon 041 618 61 10 - Fax 041 618 61 12

Grundbuch Nidwalden



Copyright (c) 2011
LIS Nidwalden AG

Technische Kopie: keine Rechtswirkung; keine Gewähr auf Massstabsangabe; Leitungen sind vor Baubeginn zu sondieren; bei Projektierungen sind die Werkleitungseigentümer zu benachrichtigen!

0 4.5 9 18 27 36 Meter

1:1'000

28. April 2011

Stans - Plan für das Grundbuch