

Öffentliche URKUNDE

- betreffend -

BEGRÜNDUNG EINES SELBSTÄNDIGEN, DAUERNDEN UND ÜBERTRAGBAREN

BAURECHTS

MIT ERWERB EINES GEBÄUDES

(Art. 655 und 779 ff. ZGB)

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

zwischen dem **Kanton Nidwalden**, vertreten durch Herrn Hans Wicki, Landammann, Hergiswil und Herrn Alfred Bossard, Finanzdirektor, Buochs

nachstehend bezeichnet als **Baurechtsgeber**

und der **Senn Values AG**, c/o PRAGER DREIFUSS AG, Mühlebachstrasse 6, 8008 Zürich, CHE-100.662.495, vertreten durch den einzelzeichnungsberechtigten Herrn Johannes Senn, Verwaltungsratsmitglied und Geschäftsführer, St. Gallen

nachstehend bezeichnet als **Baurechtsnehmerin**

der Baurechtsgeber und die Baurechtsnehmerin gemeinsam

nachstehend bezeichnet als

Vertragsparteien

wird hiermit folgender Baurechtsvertrag abgeschlossen:



1. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE UND BESCHRIEB DES BAURECHTS-BELASTETEN GRUNDSTÜCKS

Der Kanton Nidwalden, 6371 Stans, Baudirektion, ist Eigentümer des folgenden Grundstückes im Grundbuch Stans:

Liegenschaft Nr. 571

Mürgstrasse 18/Chlostermatt, Plan Nr. 16

6'527 m² Gebäude, Strasse/Weg, übrige befestigte Flächen, Gartenanlage
Mutationsnr. 2448

Beschrieb des baurechtsbelasteten Grundstückes:

Anmerkungen

9172 Öffentl.-rechtl. Eigentumsbeschränkung: Denkmalschutz
03.08.1990 Beleg 1175

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

1985B653.5 Last: Wasserdurchleitungsrecht
(Guss- und Zementrohr) und Steuerkabeldurchleitungsrecht
mit Bau- und Pflanzungsbeschränkung
zugunsten Politische Gemeinde Stans, Stans
01.01.1986 Beleg BH 653

1985B653.6 Last: Baurecht
für 8 Schächte und 3 Schiebergarnituren
zugunsten Politische Gemeinde Stans, Stans
01.01.1986 Beleg BH 653

1985B653.7 Last: Fahrwegrecht
zugunsten Oeffentlichkeit Stans
01.01.1986 Beleg BH 653



- 2.3** Mit der Begründung des Baurechts gehen die bisher auf dem unter Ziff. 1 beschriebenen Grundstück Nr. 571 stehenden Gebäude (Kloster-Trakt, Bibliothek-Trakt, Kirche) und alle dazu gehörenden Einrichtungen und Anlagen (z.B. Umfassungsmauer) (nachfolgend gesamthaft "**Gebäude**") gemäss den in Ziff. 5 festgelegten Modalitäten ins Eigentum der Baurechtsnehmerin über und sind als Sondereigentum i.S.v. Art. 675 ZGB in das Grundbuch einzutragen.

3. UMFANG UND INHALT DES BAURECHTS

3.1 Inhalt des Baurechts

Die Baurechtsnehmerin ist befugt, unter Beachtung der gesetzlichen und vertraglichen Bestimmungen sowie der denkmalpflegerischen und archäologischen Auflagen, über das Baurecht und das mit dem Baurecht belastete Terrain zu verfügen, ein Wohn- und Gewerbegebäude zu erstellen, beizubehalten und zu ändern.

3.2 Zweck des Baurechts

Das Baurecht wird der Baurechtsnehmerin zum Zweck der Realisierung des Projekts "Das kulinarische Erbe der Alpen" gemäss dem Bewerbungsdossier vom 15.01.2015 (nachfolgend "**Projekt**") eingeräumt, welchem der Regierungsrat mit RRB Nr. 303 vom 28.04.2015 den Zuschlag erteilte. Das Projekt sieht die Renovation von Teilen des Kapuzinerklosters und eine Nutzung der Gebäude und der nicht überbauten Baurechtsfläche für den Aufbau eines Kompetenzzentrums der regionalen Kulinarik vor, bei dem der regionale Schatz von Nahrungsmitteln gezeigt und weiterentwickelt werden soll. Ein vielfältiger Nutzungsmix mit Ausbildungsstätte, Produktion, Veranstaltungen, Gastronomie, Verkauf und Klosterherberge soll für die Öffentlichkeit zur Verfügung stehen. Die Gemeinde Stans, der Kanton Nidwalden und die Inner- schweiz sollen als Tourismusregion gestärkt werden. Das Projekt beinhaltet nur eine geringe Eingriffstiefe in die Bausubstanz des Gebäudes und sieht eine zeitnahe Realisierung vor.

Das geschilderte Projekt soll nicht ausschliessen, dass auf dem Baurechtsgrundstück zusätzlich und im Rahmen der öffentlich-rechtlich anwendbaren Vorschriften auch Flächen/Gebäude mit weiterer, normaler Wohn- oder Gewerbenutzung geschaffen werden.



3.3 Nutzungspflicht und Termine

- 3.3.1 Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, die Baueingabe für die Renovation des Kapuzinerklosters bis zum späteren der beiden nachfolgenden Termine bei der zuständigen Behörde einzureichen: (i) 31. Dezember 2016; (ii) binnen 12 Monaten nach der erfolgten Zustimmung durch den Landrat gemäss Ziff. 6.1.

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich weiter, binnen eines Jahres nach Erhalt der rechtskräftigen Baubewilligung mit der Bauausführung zu beginnen.

Unter Vorbehalt von Ziff. 3.3.3 nachfolgend, stellt die Nichteinhaltung dieser Fristen durch die Baurechtsnehmerin eine Verletzung des Vertrages im Sinne von Art. 779f ZGB dar und berechtigt den Baurechtsgeber, unter den Voraussetzungen von Ziff. 3.9.2 hiernach den vorzeitigen Heimfall herbeizuführen. Weitere Schadenersatzansprüche sind ausgeschlossen.

- 3.3.2 Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich zudem, das Projekt in seinen wesentlichen Zügen bis zum 31. Dezember 2020 realisiert zu haben. Wesentlich im Sinne dieser Bestimmung sind (i) die Zugänglichmachung wesentlicher Teile des neu gestalteten Projekts zur offenen Nutzung durch das Publikum und die Schaffung erster Arbeitsplätze sowie (ii) die im Wesentlichen abgeschlossene Renovation des Kapuzinerklosters unter Erhaltung der Bausubstanz der bestehenden Bauten und Anlagen. Als wesentliche Realisation des Projekts gilt, um Missverständnissen vorzubeugen, auch eine Realisation unter Berücksichtigung von allfällig vom Baurechtsgeber genehmigten Nutzungsänderungen gemäss Ziff. 3.4.

Hält die Baurechtsnehmerin diesen Termin nicht ein, schuldet sie, unter Vorbehalt von Ziff. 3.3.3 nachfolgend, dem Baurechtsgeber eine Zahlung in der Höhe von Fr. 300'000.--. Weitere Schadenersatzansprüche sind ausgeschlossen.

- 3.3.3 Kann die Baurechtsnehmerin aus Gründen, die sie nicht zu vertreten hat, die ihr in diesem Vertrag auferlegten Termine nicht einhalten, hat der Baurechtsgeber der Baurechtsnehmerin eine angemessene Verlängerung dieser Fristen zu gewähren, sofern die Baurechtsnehmerin alles ihr Zumutbare für die rechtzeitige Verwirklichung vorgekehrt hat.

Nicht von der Baurechtsnehmerin zu vertreten sind insbesondere Verzögerungen durch Einsprachen, Rechtsmittelentscheide, Auflagen des Denkmalschutzes, archäologische Funde oder Vorkehrungen im Zusammenhang mit dem Erhalt möglicher archäologischer Fundstellen (Absperrungen, Notgrabungen, etc.), verspätete Entscheide des Baurechtsgebers oder der Behörden, nicht voraussehbare Schwierigkeiten im Baugrund, Vandalismus sowie Fälle höherer Gewalt (wie z.B. kriegerische Ereignisse, innere Unruhen, Streiks, terroristische Anschläge und dagegen ergriffene Massnahmen, Naturkatastrophen, Erdbeben, Brandfälle oder Veränderungen in der Nuklearstruktur).

3.3.4 Die Baurechtsnehmerin übergibt dem Baurechtgeber beim Vertragsabschluss

- eine Bankgarantie einer erstklassigen Schweizerischen Gross- oder Kantonalbank oder Versicherung über den Betrag von Fr. 300'000.-- für eine Zahlung, welche infolge einer Pflichtverletzung der Baurechtsnehmerin gemäss Ziff. 3.3.2 fällig wird, sowie
- den Finanzierungsnachweis für Investitionen in das Projekt gemäss Anhang 1.

3.4 Genehmigungspflicht

3.4.1 Vor Errichtung neuer Bauten oder Anlagen sind die Pläne dem Baurechtsgeber zur Genehmigung vorzulegen. Dies gilt auch für jede bauliche Änderung (Erweiterung, Renovation oder Umbau) der bestehenden Bauten oder Anlagen. Die Genehmigung ist vor Einreichung des Baugesuchs einzuholen und muss vor der Vornahme der Änderungen vorliegen.

3.4.2 Ebenfalls der Genehmigung des Baurechtsgebers bedarf sodann jede wesentliche Änderung des Nutzungskonzeptes "Das kulinarische Erbe der Alpen" gemäss dem Bewerbungsdossier vom 15.01.2015. Wesentlich im Sinne dieser Bestimmung sind (i) eine für das Publikum offene, lebendige und vielfältige Nutzung im Zusammenhang mit der lokalen Kulinarik, (ii) die Schaffung von Arbeitsplätzen, sowie (iii) der sorgfältige Umgang mit dem Bestand (Erhaltung der bestehenden Bausubstanz) und dem Charakter (Würde und Vergangenheit der Klosteranlage) der bestehenden Struktur.

3.4.3 Der Baurechtsgeber kann seine Genehmigung gemäss Ziff. 3.4.1 oder 3.4.2 nur verweigern, wenn (i) die angebehrte Änderung nicht mit der Würde und Vergangenheit der Klosteranlage vereinbar ist oder wenn (ii) eine Abweichung vom ursprünglichen Konzept in die beiden anderen unter Ziff. 3.4.2 vorge-



nannten Punkte eingreifen würde, und diese in ihrer Schwere und ihrer zeitlichen Nähe zum Vertragsschluss derart ist, dass davon auszugehen ist, dass der Baurechtsgeber diesen Vertrag mit der Baurechtsnehmerin bereits im *heutigen* Zeitpunkt nicht abgeschlossen hätte, wenn er von der angebotenen Änderung Kenntnis gehabt hätte. Dabei ist den aufgrund der langen Laufzeit dieses Vertrages in Zukunft möglichen Veränderungen im Reise-, Transport-, Tourismus- und Ernährungsverhalten sowie der allenfalls veränderten Bevölkerungsstruktur (Bildungsstand, Religion, etc.) gebührend Rechnung zu tragen. Die Baurechtsnehmerin kann nicht auf ein Festhalten am derzeitigen Konzept verpflichtet werden, soweit derartige Veränderungen im Verlaufe der Zeit eine Anpassung erforderlich machen, oder wenn sich das ursprüngliche Konzept trotz intensiver Bemühungen der Baurechtsnehmerin als wirtschaftlich untragbar erweist.

- 3.4.4 Ersucht die Baurechtsnehmerin um eine Genehmigung gemäss Ziff. 3.4.1 oder Ziff. 3.4.2, ist der Baurechtsgeber zur beförderlichen Behandlung des Genehmigungsersuchens verpflichtet. Im Falle einer Ablehnung einer Genehmigung gemäss Ziff. 3.4.1, erstreckt sich, soweit anwendbar, die Frist gemäss Ziff. 3.3.1 in angemessener Weise, mindestens jedoch um die Behandlungsdauer des entsprechenden Gesuchs.

3.5 Unterhaltungspflichten

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, die im Sondereigentum stehenden Bauten, Einrichtungen und Anlagen sowie das mit dem Baurecht belastete Terrain während der ganzen Baurechtsdauer ordnungsgemäss und ihrem Zweck entsprechend zu unterhalten. Für denkmalpflegerische oder archäologische Anforderungen gilt Ziff. 3.11, welche dieser allgemeinen Bestimmung vorgeht.

3.6 Beginn und Dauer

- 3.6.1 Das Baurecht beginnt dinglich mit der Anmeldung beim Grundbuchamt und dauert bis zum 31. Dezember 2075, sofern die Parteien sich nicht auf eine Verlängerung des Baurechts gemäss Ziff. 3.6.2 einigen.

Obligatorisch beginnt das Baurecht entweder (i) am 1. Januar 2016 oder (ii) mit der Rechtskraft seiner Genehmigung durch den Landrat. Der spätere der beiden vorgenannten Termine gilt. An diesem Termin gehen auch Nutzen und Gefahr am Baurecht auf die Baurechtsnehmerin über.



Für den Beginn der Zinszahlungspflicht durch die Baurechtsnehmerin gilt allein Ziff. 3.10.1.

- 3.6.2 Im beidseitigen Einverständnis kann das Baurecht verlängert werden. Wird die Verlängerung von einer Partei gewünscht, so hat sie dies der anderen Partei spätestens zwei Jahre vor Ablauf der Baurechtsdauer schriftlich mitzuteilen. Spätestens ein Jahr vor Ablauf der Baurechtsdauer verständigen sich die Parteien, ob und unter welchen Bedingungen das Baurecht weitergeführt werden soll. Einigen sich die Parteien bis zu diesem Zeitpunkt nicht über eine Verlängerung des Baurechts, so endet das Baurecht am 31. Dezember 2075 gemäss den in Ziff. 3.9.1 definierten Modalitäten.

3.7 Übertragung und Unterbaurechte

- 3.7.1 Das Baurecht ist übertragbar und vererblich. Die Übertragung des Baurechts oder von Teilen desselben an Dritte bedarf der schriftlichen Zustimmung des Baurechtsgebers.

Der Baurechtsgeber erteilt die Zustimmung zur Übertragung des Baurechts schriftlich und binnen einer angemessenen Frist, wenn es sich beim Erwerber um eine kreditwürdige, bonitätsmässig einwandfreie Institution/Person handelt und keine Nutzungen absehbar sind, welche mit der Würde und Vergangenheit der Klosteranlage nicht vereinbar sind. Bei Ausbleiben einer schriftlichen Zustimmung innert einer angemessenen Frist, gilt die Zustimmung des Baurechtsgebers als erteilt.

Keine zustimmungsbedürftige Übertragung an Dritte liegt vor, wenn die Baurechtsnehmerin das Baurecht ganz oder teilweise in eine Gesellschaft (juristische Person) einbringt, auf welche sie direkt oder indirekt einen beherrschenden Einfluss ausübt oder welche direkt oder indirekt auf die Baurechtsnehmerin einen beherrschenden Einfluss ausübt (Konzernmitglieder).

- 3.7.2 Die Begründung eines Unterbaurechts ist der Baurechtsnehmerin nicht gestattet.

3.7.3 Beteiligung der Baurechtsgeberin am Verkaufserlös

Sofern eine Übertragung an einen Dritten stattfindet, ist die Baurechtsnehmerin verpflichtet, der Baurechtsgeberin den Betrag von Fr. 6'925'000.--, indiziert nach dem Zürcher Baukostenindex auf den Zeitpunkt der Grundbucheintragung des Dritten als Baurechtsnehmer zu bezahlen. Übt die Baurechtsgeberin ihr Vorkaufsrecht aus und wird zur Käuferin, so reduziert sich der von ihr effektiv zu bezahlende Drittkaufpreis im entsprechenden Umfang (Verrechnung).

Diese Pflicht der Baurechtsnehmerin besteht nur ein Mal. Sie geht, im Gegensatz zu den anderen Pflichten unter diesem Vertrag nicht auf den Dritterwerber über, sondern erlischt mit der entsprechenden einmaligen Zahlung. Der Dritterwerber und seine Rechtsnachfolger sind in der Folge frei, das Baurecht weiter zu veräussern, gemäss den Bestimmungen dieses Vertrages und unter Vorbehalt des Vorkaufsrechts des Baurechtsgebers, und entsprechende allfällige Mehrerlöse einzubehalten.

Nicht als Übertragung im Sinne dieser Ziff. 3.7.3 gilt es, wenn die Baurechtsnehmerin das Baurecht ganz oder teilweise in eine Gesellschaft (juristische Person) einbringt, auf welche sie direkt oder indirekt einen beherrschenden Einfluss ausübt oder welche direkt oder indirekt auf die Baurechtsnehmerin einen beherrschenden Einfluss ausübt (Konzernmitglieder). Das entsprechende Konzernmitglied übernimmt dann das Baurecht mit der hier festgelegten Ablieferungspflicht im Falle einer Drittveräusserung.

3.8 Vorkaufsrechte

3.8.1 Vorkaufsrecht des Baurechtsgebers am Baurecht

Dem Baurechtsgeber steht ein Vorkaufsrecht am Baurecht gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB zu.

Die Parteien sind sich einig, dass kein Vorkaufsfall im Sinne von Art. 682 Abs. 2 ZGB bzw. Art. 216c OR vorliegen soll, wenn die Baurechtsnehmerin das Baurecht ganz oder teilweise in eine Gesellschaft (juristische Person) einbringt, auf welche sie direkt oder indirekt einen beherrschenden Einfluss ausübt oder welche direkt oder indirekt auf die Baurechtsnehmerin einen beherrschenden Einfluss ausübt (Konzernmitglieder).



Bei der Ausübung des Vorkaufsrechts richtet sich der Vorkaufspreis nach dem von der Baurechtsnehmerin mit dem Dritten vereinbarten Verkaufspreis.

Die Fälligkeit des Vorkaufspreises richtet sich nach Ziff. 3.9.1.3.

In Abweichung von der gesetzlichen Ordnung beträgt die Frist zur Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes des Baurechtsgebers drei Monate. Die Ausübungserklärung hat binnen dieser Frist mittels eingeschriebenen Briefs an die Baurechtsnehmerin zu erfolgen.

Die Vereinbarung über die Vorkaufspreisfestsetzung sowie die Ausübungsfrist ist im Grundbuch auf dem Baurechtsgrundstück vorzumerken.

Übt der Baurechtsgeber das Vorkaufsrecht aus, tritt er mit der Rückübertragung des Baurechts vorbehaltlos in sämtliche Gebrauchsüberlassungsverträge ein, welche im Übertragungszeitpunkt an der Baurechtsfläche oder an den sich darauf befindlichen Bauten bestehen. Der Baurechtsgeber verpflichtet sich zur Schadloshaltung der Baurechtsnehmerin, wenn diese im Falle einer vorzeitigen Kündigung eines Gebrauchsüberlassungsvertrages durch den Baurechtsgeber gestützt auf Art. 261 Abs. 3 bzw. Art. 290 OR oder eine analog anwendbare Regel in Anspruch genommen wird.

3.8.2 Vorkaufsrecht der Baurechtsnehmerin

Das gesetzliche Vorkaufsrecht der Baurechtsnehmerin am belasteten Grundstück gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB wird hiermit aufgehoben. Diese Aufhebung des Vorkaufsrechts ist auf dem Grundbuchblatt der Parzelle Nr. 571 vorzumerken.

3.9 Beendigung des Baurechts

3.9.1 Ordentlicher Heimfall

- 3.9.1.1 Erlöscht das Baurecht infolge Zeitablaufs oder Vereinbarung der Beteiligten (ordentlicher Heimfall) gehen, sämtliche auf dem Baurecht stehenden Bauwerke, Anlagen und Einrichtungen nach Massgabe der gesetzlichen Bestimmungen über die Folgen beim Ablauf der Baurechtsdauer (Art. 779c bis Art. 779e ZGB) in das Eigentum des Baurechtsgebers über. Vorbehalten bleiben die von den gesetzlichen Bestimmungen abweichenden Regelungen gemäss Ziff. 3.9.1.2 nachfolgend.



3.9.1.2 Für die Höhe der Heimfallsentschädigung gilt folgendes:

(a) Sofern im Zeitpunkt des Heimfalles bereits eine Drittübertragung gemäss Ziff. 3.7.3 stattgefunden hat, und der entsprechende Betrag an den Baurechtsgeber abgeführt wurde, hat der Baurechtsgeber der dannzumaligen Baurechtsnehmerin den Substanzwert der heimfallenden Bauwerke, Anlagen und Einrichtungen (ohne Land) im Zeitpunkt des Heimfalles zu vergüten.

(b) Sofern im Zeitpunkt des Heimfalles keine Drittübertragung gemäss Ziff. 3.7.3. stattgefunden hat, hat der Baurechtsgeber der dannzumaligen Baurechtsnehmerin eine Heimfallsentschädigung zu entrichten, welche dem dannzumaligen Substanzwert der heimfallenden Bauwerke, Anlagen und Einrichtungen (ohne Land) entspricht, abzüglich deren heutigem Substanzwert, indexiert gemäss dem Zürcher Baukostenindex auf den Zeitpunkt des Heimfalls.

Im Rahmen der Anwendung dieser Szenarien (a) und (b) gilt (für beide Szenarien) was folgt:

Die Baurechtsnehmerin schuldet dem Baurechtsgeber in keinem Fall eine Heimfallentschädigung.

Der heutige Substanzwert der Bauwerke, Anlagen und Einrichtungen (ohne Land) wird für Zwecke dieser Klausel für die Parteien verbindlich mit Fr. 6'925'000.-- eingesetzt.

Der Substanzwert im Zeitpunkt des Heimfalls wird für beide Parteien verbindlich durch einen im Zeitpunkt des Heimfalles bestimmten Schiedsgutachter festgelegt. Können sich die Parteien nicht binnen 90 Tagen nach Fälligkeit der Heimfallsentschädigung auf einen Schiedsgutachter einigen, so kann jede Partei um die Einsetzung eines Schiedsgutachters durch den Präsidenten der Zürcher Handelskammer (oder ihrer Nachfolgeorganisation) ersuchen.

Der Schiedsgutachter soll sich bei der Festsetzung von folgendem Gedanken leiten lassen: Unter "Substanzwert im Zeitpunkt des Heimfalles" soll der Wert verstanden werden, der sich aus den mutmasslichen Erstellungskosten der in jenem Zeitpunkt bestehenden Bauten, Anlagen und Einrichtungen (der heute bestehenden und zukünftig hinzukommenden) abzüglich ihrer Abschreibung ergibt.



Die Kosten des Schiedsgutachters und der Einsetzungsinstanz (falls sich die Parteien nicht auf einen gemeinsamen Gutachter einigen können) werden von den Parteien je hälftig getragen.

Dem Schiedsgutachter obliegt lediglich die für die Parteien verbindliche Festsetzung des "Substanzwertes im Zeitpunkt des Heimfalls" gemäss den oben stehenden Ausführungen. Er hat darüber hinaus keine schiedsrichterliche Funktion. Die Höhe der Heimfallentschädigung, welche sich unter anderem aus den zusätzlichen Parametern "heutiger Substanzwert" und dessen Indizierung nach dem Zürcher Baukostenindex ergibt, und alle weiteren damit zusammenhängen Fragen obliegen im Streitfall der ordentlichen Gerichtsbarkeit.

3.9.1.3 Die Heimfallentschädigung wird fällig auf den Tag des Erlöschens des Baurechts oder auf den Tag der Übertragung des Baurechts auf den Baurechtsgeber.

3.9.1.4 Diese Vereinbarungen über die Bemessung und das Verfahren zur Festsetzung der Heimfallentschädigung sind im Grundbuch auf dem Grundbuchblatt des Baurechtsgrundstückes und auf der Liegenschaftsparzelle vorzumerken.

3.9.2 Vorzeitiger Heimfall

Der Baurechtsgeber ist berechtigt, die Übertragung des Baurechts mit allen Rechten und Pflichten auf sich selber zu verlangen (vorzeitiger Heimfall), wenn die Baurechtsnehmerin das ihr eingeräumte Baurecht in grober Weise überschreitet oder die Verpflichtungen aus diesem Vertrag grob verletzt. Die Frist zur Geltendmachung einer groben Vertragsverletzung mittels eingeschriebenem Brief an die Baurechtsnehmerin beträgt drei Monate nachdem der Baurechtsgeber von der groben Pflichtverletzung Kenntnis hat oder bei gebotener Sorgfalt haben könnte ("Rügefrist"). Mit der entsprechenden Rüge hat der Baurechtsgeber der Baurechtsnehmerin eine Frist von mindestens sechs Monaten zur Behebung des vertragswidrigen Zustands anzusetzen ("Nachfrist"). Falls die grobe Vertragsverletzung binnen dieser Frist nicht beseitigt wird, hat der Baurechtsgeber binnen weiterer drei Monate ("Kündigungsfrist") das Recht, mit eingeschriebenem Brief an die Baurechtsnehmerin den Heimfall auszulösen. Bei Verpassen der Rügefrist oder der Kündigungsfrist erlischt das Recht auf Heimfall, es sei denn es handle sich bei der gerügten groben Vertragsverletzung um einen schuldhaft andauernden Zustand, in welchem Falle der Baurechtsgeber berechtigt ist, den Beendigungsprozess



wieder von vorne, durch Einleitung einer Rüge, zu starten. Im letzteren Fall läuft die entsprechende dreimonatige Rügefrist ab dem letzten Tag der vorangehenden Kündigungsfrist.

Der vorzeitige Heimfall kann, gemäss den vorstehenden Modalitäten, durch den Baurechtsgeber insbesondere herbeigeführt werden, wenn

- (i) die Gebäude im Verlaufe der Vertragsdauer vollständig zerstört werden und die Baurechtsnehmerin nicht innert einer vom Baurechtsgeber gesetzten, angemessenen Frist mit deren Wiederaufbau beginnt;
- (ii) Durch schuldhafte Verletzung der Unterhaltspflicht der Baurechtsnehmerin die Erhaltung der Bausubstanz der Gebäude schwerwiegend gefährdet ist;
- (iii) sich die Baurechtsnehmerin nicht an die Beschränkungen des Baurechtes hält, namentlich wenn sie durch Umgehungsgeschäfte den Zweck des Baurechtes gemäss Ziff. 3.2 vorstehend entfremdet;
- (iv) die Baurechtsnehmerin in schuldhafter Weise die Fristen gemäss Ziff. 3.3.1 (unter Einrechnung allfälliger Fristverlängerungen gemäss Ziff. 3.3.3 oder Ziff. 3.4.4) nicht einhält.

Die Bezahlung der Heimfallentschädigung erfolgt Zug um Zug gegen Abgabe der Erklärung betreffend Übertragung des Baurechts auf den Baurechtsgeber zu Händen des Grundbuchamtes.

Zur Ermittlung der Höhe der angemessenen Heimfallentschädigung verweisen die Parteien als Ausgangsgrösse auf die Regelung beim ordentlichen Heimfall (Ziff. 3.9.1 vorstehend), welche sinngemäss für den vorzeitigen Heimfall anzuwenden ist. Soweit der vorzeitige Heimfall auf ein schuldhaftes Verhalten der Baurechtsnehmerin zurückgeht, kann diese Ausgangsgrösse unter den Voraussetzungen von Artikel 779g ZGB angemessen reduziert werden.

3.9.3 Übergang von Gebrauchsüberlassungsverträgen bei Heimfall

Sowohl beim ordentlichen als auch beim ausserordentlichen Heimfall tritt der Baurechtsgeber mit der Rückübertragung des Baurechts und der Gebäude vorbehaltlos in sämtliche Gebrauchsüberlassungsverträge ein, welche im Zeitpunkt der Rückübertragung an der Baurechtsfläche oder an den sich darauf befindlichen Bauten bestehen. Der Baurechtsgeber verpflichtet sich zur



Schadloshaltung der Baurechtsnehmerin, wenn diese im Falle einer vorzeitigen Kündigung eines Gebrauchsüberlassungsvertrages durch den Baurechtsgeber gestützt auf Art. 261 Abs. 3 bzw. Art. 290 OR oder eine analog anwendbare Regel in Anspruch genommen wird.

3.10 Baurechtszins

3.10.1 Fälligkeit des Baurechtszinses

Für die Einräumung des Baurechts entrichtet die Baurechtsnehmerin dem Baurechtsgeber jeweils zum Voraus auf den 31. Januar eines jeden Kalenderjahres (Fälligkeitsdaten), für das betreffende Kalenderjahr einen jährlichen Baurechtszins gemäss Ziff. 3.10.2 bis Ziff. 3.10.4 nachfolgend.

Der Baurechtszins wird erstmalig mit Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung (pro rata temporis für das angefangene Jahr 2016), spätestens jedoch per 31. Januar 2017 für das Kalenderjahr 2017 fällig.

3.10.2 Anfänglicher Baurechtszins

Der jährliche Baurechtszins beträgt bis zum 31. Dezember 2020 Fr. 50'000.-- (Franken fünfzigtausend).

3.10.3 Anpassung des Baurechtszinses

Eine Anpassung des Baurechtszinses erfolgt entsprechend der prozentualen Veränderung des Landesindex der Konsumentenpreise. Als Basisindex gilt für jede Anpassung der Stand des Indexes per Ende Dezember 2020 (100 Punkte entspricht dem Stand Dezember 2010).

Eine indexbedingte Anpassung des Baurechtszinses kann alle fünf Jahre ("Anpassungsjahr") auf den 1. Januar, erstmalig auf den 1. Januar 2021 vorgenommen werden, sofern der massgebende Index zum Zeitpunkt, an welchem eine Anpassung möglich ist über dem Basisindex liegt. Andernfalls entfällt bei jenem Termin eine Anpassung des Baurechtszinses an den Index. Massgebend für die Beurteilung einer Anpassung ist der Stand des Landesindex der Konsumentenpreise per 30. November des einem Anpassungsjahr vorangehenden Jahres.

Die Zinserhöhung ist der Baurechtsnehmerin spätestens bis zum 31. Dezember des der Anpassung vorangehenden Jahres schriftlich mitzuteilen. Eine



nach Ablauf dieser Frist angezeigte Anpassung entfaltet ihre Wirkung erst auf den ersten Kalendertag desjenigen Monats, welcher nach Ablauf von zwei Monaten nach Eingang der Anpassungsanzeige beginnt.

3.10.4 Maximaler Baurechtszins

Der jährliche Baurechtszins zuzüglich der teuerungsbedingten Anpassungen beträgt maximal 15 % der im entsprechenden Jahr tatsächlich erzielten Brutto-Mietzinseinnahmen (jedoch stets mindestens den Ausgangswert von Fr. 50'000.-- gemäss Ziff. 3.10.2). Zu den Brutto-Mietzinseinnahmen werden die möglichen Mietzinseinnahmen hinzugerechnet, welche die Baurechtsnehmerin hätte erzielen können, dies aber absichtlich unterlassen hat. Dies gilt sowohl während der ursprünglichen, festen Vertragsdauer wie auch während der allfälligen Verlängerungsperiode des Baurechts gemäss Ziff. 3.6.2.

3.10.5 Sicherung des Baurechtszinses

Die Vertragsparteien vereinbaren, mit der Eintragung des Baurechtes im Grundbuch auf dem Grundbuchblatt des Baurechtsgrundstückes eine Maximal-Grundpfandverschreibung zur Sicherung des Baurechtszinses im Umfang von maximal Fr. 150'000.-- zu errichten.

Dieses Pfandrecht steht auf dem Grundbuchblatt des Baurechtsgrundstückes im ersten Rang. Es dürfen ihm keine anderen Pfandrechte im Range vorgehen.

3.11 Renovation, Archäologie und Schutzbestimmungen sowie -auflagen

3.11.1 Begriff und Umfang der Renovation der bestehenden Substanz

Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, die heute bestehende Bausubstanz soweit zu unterhalten, dass der Fortbestand des ehemaligen Kapuzinerklosters gesichert ist.

Soweit in diesem Vertrag von der "Renovation" des Kapuzinerklosters die Rede ist, meinen die Parteien was folgt: Investitionen in die heute bestehende Bausubstanz, soweit dies zum zerfallsfreien Erhalt der bestehenden, heute sicht- und erkennbaren Strukturen (Schutzmassnahmen vor Witterung und anderen Einflüssen und allgemeinem Zerfall) notwendig ist, mit minimalen Eingriffen in die vorhandene Bausubstanz.



Es besteht dabei ein Recht, aber keine Pflicht der Baurechtsnehmerin, vorhandene Bausubstanz über den Erhalt des heutigen Zustandes hinaus fachgerecht instand zu setzen.

Es besteht aus diesem Vertrag keine Verpflichtung der Baurechtsnehmerin, im Rahmen der Projektrealisation allenfalls sichtbar werdende kunst- oder bauhistorisch bedeutsame Teile der vorhandenen Gebäude zu restaurieren oder konservatorisch zu behandeln oder Strukturen freizulegen (z.B. Freilegung oder Restauration von Fresken und Inschriften, Restauration von Gemälden, Skulpturen und Schriften, dauerhafte Sicht- und Zugänglichmachung von archäologischen Fundstellen, etc.).

3.11.2 Anforderungen und Auflagen von Denkmalpflege und Archäologie

Der Baurechtsgeber sichert zu und garantiert, im Sinne eines selbständigen Garantieversprechens, dass gegenüber Bund, Kanton und Gemeinde keine nicht erfüllten Auflagen bestehen und dass der heutige Zustand des Baurechtsgrundstücks und der sich darauf befindlichen Bauten und Anlagen allen heutigen archäologischen und/oder denkmalpflegerischen Vorgaben genügt. Sofern der Baurechtsnehmerin aus der Verletzung dieses Garantieverprechens ein Schaden entstehen sollte, ist der Baurechtsgeber schadenersatzpflichtig.

Der Baurechtsgeber sichert zu, die Kosten für archäologische Massnahmen vollumfänglich zu übernehmen.

Falls während der gesamten Laufzeit dieses Vertrages aufgrund zukünftiger Gesetzes- und Praxisänderungen Mehrkosten entstehen, welche kumuliert den Betrag von insgesamt Fr. 1'000'000.-- überstiegen oder übersteigen würden, hat die Baurechtsnehmerin das Recht, diesen Baurechtsvertrag zu kündigen. Für den Fall der Kündigung schuldet die Baurechtsnehmerin dem Baurechtsgeber ein Reuegeld in der Höhe von Fr. 300'000.--.

Für die Höhe der Heimfallsentschädigung gilt Ziff. 3.9.1.2.

Die vorliegende Vertragsbestimmung geht im internen Verhältnis zwischen Baurechtsgeber und Baurechtsnehmerin den jeweils anwendbaren öffentlich-rechtlichen Vorgaben vor.



3.11.3 Rechtsnatur des Vertragsverhältnisses und des Baurechtsobjekts

Der Baurechtsgeber sichert der Baurechtsnehmerin zu, dass dieser Baurechtsvertrag ein privatrechtliches Verhältnis zwischen dem Kanton und der Baurechtsnehmerin begründet, und dass das Baurechtsobjekt nicht aus seinem Verwaltungsvermögen stammt oder entsprechenden zwingenden Bestimmungen unterliegt.

4. WEITERE VERTRAGSBESTIMMUNGEN ZUM BAURECHT

- 4.1 Die Baurechtsnehmerin ist darauf aufmerksam gemacht worden, dass die Parzelle Nr. 571 in der Dorfzone gemäss der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Stans liegt. Die Baurechtsnehmerin kennt den Inhalt und die Bedeutung der entsprechenden Vorschriften.
- 4.2 Der Baurechtsnehmerin werden alle öffentlich- und privatrechtlichen Eigentumsbeschränkungen (z.B. aus Dienstbarkeiten und aus Nachbarrecht) am baurechtsbelasteten Grundstück, welche im Zeitpunkt des Übergangs von Nutzen und Gefahr gemäss Ziff. 3.6.1 bestehen, zur Einhaltung überbunden. Sie kennt den Inhalt und die Bedeutung der im Grundbuchauszug der Parzelle Nr. 571 aufgeführten Anmerkungen, Vormerkungen, Dienstbarkeiten und Grundpfandrechte sowie die Auflagen betreffend Denkmalschutz und Archäologie.
- 4.3 Die Baurechtsnehmerin räumt hiermit dem Baurechtsgeber das Benutzungsrecht an den Kirchenräumlichkeiten, gemäss Plan (Anhang 2) rot gekennzeichnet, (Kirchenschiff inkl. Orgelempore und Grabkapelle; äusserer Chor inkl. Fideliskapelle, innerer Chor und Sakristei) und an WC-Anlagen nach Zuweisung durch die Baurechtsnehmerin ein. Das Benutzungsrecht beschränkt sich auf 18 Stunden pro Woche im Jahresdurchschnitt, gemäss einem Jahresplan, der jeweils im Voraus der Baurechtsnehmerin mitgeteilt wird. Der Kanton ist berechtigt, mit einem Dritten diesbezüglich einen Miet- oder Gebrauchsleihevertrag abzuschliessen, den er der Baurechtsnehmerin zur Genehmigung vorzulegen hat. Die Genehmigung darf nur aus wichtigen Gründen, oder wenn Art und Umfang der Benutzung mit dem vorgesehenen Benutzungskonzept der Baurechtsnehmerin nicht vereinbar sind, verweigert werden. Die Kosten für den durch diese Benutzung verursachten Unterhalt (Heizung, normale Reinigung, Kleinreparaturen im Sinne des kleinen Unterhalts) werden mit jährlich pauschal Fr. 5'000.-- abgegolten. Weitere Kosten (grösse-



re, durch Beschädigungen oder anderweitig schuldhaftes Verhalten der Benutzer verursachte Reparaturen, ausserordentliche Reinigungskosten bei starker Verschmutzung, bauliche Vorkehrungen für Behinderte, falls solche erforderlich werden oder gewünscht sind, etc.) werden jährlich separat abgerechnet, sofern solche anfallen. Alle weiteren Modalitäten des Benutzungsrechts werden in einem separaten Vertrag zwischen der Baurechtsnehmerin und dem Baurechtsgeber geregelt.

Das Benutzungsrecht ist im Grundbuch als Personaldienstbarkeit zugunsten des Baurechtsgebers zulasten des Baurechtsgrundstücks einzutragen.

4.4 Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, den Friedhof im heutigen Umfang bis 2030 zu belassen und zu unterhalten.

4.5 Die Baurechtsnehmerin unternimmt alles ihr Zumutbare, dass auf dem Baurechtsgrundstück keine Bauhandwerkerpfandrechte eingetragen werden und verpflichtet sich gleichzeitig, die definitive Eintragung allfälliger Bauhandwerkerpfandrechte im Grundbuch, ungeachtet der Frage, ob sie berechtigt sind oder nicht, durch Sicherstellung des entsprechenden Betrages zu verhindern und eine allfällige Auseinandersetzung über solche Ansprüche im eigenen Namen, auf eigene Rechnung und auf eigenes Risiko sowie unter vollständiger Entlastung des Baurechtsgebers zu führen.

4.6 Die Baurechtsnehmerin wird ermächtigt, nach Beurkundung dieses Vertrags (d.h. bereits vor Übergang von Nutzen und Gefahr) alle mit dem Projekt im Zusammenhang stehenden Planungshandlungen vorzunehmen (wie Verhandlungen mit den Behörden und Nachbarn zu führen, alle Baugesuchsakten und -pläne zu unterzeichnen, Bauvoranfragen und Baugesuche einzureichen sowie geologische und andere Sondierungen vorzunehmen, soweit sie keine Erdbebewegungen oder grösseren Nutzungseinschränkungen nach sich ziehen). Die Baurechtsnehmerin darf zu diesem Zweck das Grundstück und die Gebäude betreten.

4.7 Gewährleistung für das Baurechtsgrundstück und die Gebäude

Das Baurechtsgrundstück und die Gebäude gemäss Ziff. 2.3 vorstehend werden wie gesehen und besichtigt, im derzeitigen der Baurechtsnehmerin bekannten Zustand übernommen. Jede Gewährleistungspflicht seitens des Baurechtsgebers für Sach- oder Rechtsmängel wird, soweit gesetzlich zulässig, ausdrücklich wegbedungen, soweit dieser Vertrag nicht (wie z.B. in Ziff.



3.11.2, 3.11.3, 4.8. und 5.4 Abs. 3) etwas anderes bestimmt, oder der Baurechtsgeber der Baurechtsnehmerin Mängel arglistig verschwiegen hat.

Das Baurechtsgrundstück ist im Kataster der belasteten Standorte nicht verzeichnet.

Die Vertragsparteien bestätigen, von der Urkundsperson über die Bedeutung dieser Vertragsbestimmung orientiert worden zu sein.

4.8 Pachtverträge

Die mit dem Baurecht belastete Fläche des unbebauten Bodengrundstücks (d.h. ohne die Gebäude) ist frei von Pachtverhältnissen oder sonstigen rechtlichen oder faktischen Benutzungsverhältnissen, welche sich nicht aus dem Grundbuch ergeben.

5. MODALITÄTEN ZUM ERWERB DER GEBÄUDE

5.1 Erwerbspreis

Der Erwerbspreis für die Gebäude
gemäss Ziff. 2.3 vorstehend beträgt
(einen Franken)

Fr. 1.--

und wird bei Vertragsunterzeichnung bar bezahlt.

5.2 Nutzen und Gefahr

Nutzen und Gefahr an den Gebäuden gemäss Ziff. 2.3 vorstehend, gehen am selben Datum über wie am Baurecht (Ziff. 3.6.1. Abs. 2).

5.3 Abrechnung

Die Parteien vereinbaren, über wiederkehrende Unterhalts- und Betriebskostenbeiträge sowie die periodischen Leistungen (Brandmeldeanlage, Heizkosten, Marchzins, Versicherungsprämien, Gebühren für ARA und Kehrriechtabfuhr usw.) ausserhalb dieses Vertrags auf den Termin des Übergangs von Nutzen und Gefahr gemäss Ziff. 5.2 separat abzurechnen.

Der Baurechtsgeber legt der Baurechtsnehmerin diese Abrechnung innert sechzig Tagen seit Übergang von Nutzen und Gefahr gemäss Ziff. 5.2 zur Anerkennung vor.



5.4 Verträge

Im Zeitpunkt der Anmeldung dieses Vertrages beim Grundbuchamt bestehen für das Gebäude gemäss Ziff. 2.3 ausschliesslich die folgenden Verträge:

- Gebrauchsüberlassungsvertrag zwischen dem Kanton Nidwalden und dem Verein Kapuzinerkirche über die Benützung der Kirchenräumlichkeiten und der WC-Anlagen während 18 Stunden pro Woche in Jahresdurchschnitt (der "Gebrauchsüberlassungsvertrag Verein Kapuzinerkirche").
- Vertrag für Wärmelieferung ab Schnitzelfeuerung Mittelschule NW Parzelle Nr. 570 für die Beheizung Parzelle Nr. 571 vom 19. August 2008 (der "Vertrag für Wärmelieferung").

Der Vertrag für Wärmelieferung geht im Zeitpunkt der Anmeldung dieses Vertrages beim Grundbuchamt auf die Baurechtsnehmerin über.

Der Gebrauchsüberlassungsvertrag Verein Kapuzinerkirche wird von der Baurechtsnehmerin nicht übernommen, sondern verbleibt beim Kanton als Nutzungsberechtigtem gemäss Ziff. 4.3 dieses Vertrages. Der Kanton verleiht die ihm zustehenden Benutzungsrechte unter dem Gebrauchsüberlassungsvertrag Verein Kapuzinerkirche und gemäss der in Ziff. 4.3 dieser Vereinbarung vorgesehenen Detailvereinbarung weiter an den Verein Kapuzinerkirche. Der Verein Kapuzinerkirche hat dazu schriftlich sein Einverständnis erklärt.

Der Baurechtsgeber sichert der Baurechtsnehmerin zu, dass keine weiteren Dauerschuldverhältnisse in Bezug auf das Baurechtsgrundstück bestehen, mit Ausnahme jener Verpflichtungen, welche aus dem Grundbuch ersichtlich sind.

5.5 Versicherungen

Für die Gebäude gemäss Ziff. 2.3 bestehen – zusätzlich zur obligatorischen Gebäudeversicherung – keine Versicherungsverträge, welche die Baurechtsnehmerin zu übernehmen hätte.

5.6 Anschlussgebühren, Grundeigentümerbeiträge

Der Baurechtsgeber sichert zu, dass für die Gebäude gemäss Ziff. 2.3 im heutigen Zustand und für den Zeitpunkt des Überganges von Nutzen und Gefahr keine Forderungen der Gemeinde Stans oder Dritter für irgendwelche Anschlussgebühren oder Grundeigentümerbeiträge bestehen.



5.7 Gesetzliche Pfandrechte

Der Baurechtsgeber bestätigt, dass er bezahlt hat bzw. bezahlen wird:

- Alle allfälligen Steuern und öffentlich-rechtlichen Abgaben für das Baurechtsgrundstück und für die Gebäude gemäss Ziff. 2.3 bezogen auf die Zeit bis zum Übergang von Nutzen und Gefahr gemäss Ziff. 3.6.1;
- alle Rechnungen von Handwerkern, die im Auftrag des Baurechtsgebers für das Baurechtsgrundstück oder die Gebäude gemäss Ziff. 2.3 Arbeit geleistet oder Material geliefert haben bzw. bis zum Zeitpunkt des Überganges von Nutzen und Gefahr noch Arbeit leisten oder Material liefern werden;
- derzeit keine Handwerker beauftragt sind oder noch werden, um auf dem Baurechtsgrundstück oder für die Gebäude gemäss Ziff. 2.3 nach dem Zeitpunkt des Überganges von Nutzen und Gefahr Arbeiten auszuführen oder Material zu liefern.

Werden für solche Forderungen dennoch gesetzliche Pfandrechte geltend gemacht, so verpflichtet sich der Baurechtsgeber zur nachträglichen Bezahlung oder Sicherstellung der Forderungen.

5.8 Elektrische Hausinstallationen

Die Vertragsparteien haben Kenntnis davon, dass bei jeder Eigentumsänderung an Gewerbe- oder Wohnliegenschaften eine Kontrolle der elektrischen Hausinstallationen durchgeführt werden muss, falls nicht ein höchstens fünf Jahre alter Sicherheitsnachweis vorliegt (vgl. Verordnung über elektrische Niederspannungsinstallationen).

Der Baurechtsgeber erklärt, dass kein solcher Nachweis vorliegt. Die Kosten für den von der Baurechtsnehmerin einzuholenden Sicherheitsnachweis sowie alle Kosten für Sanierungsmassnahmen, welche für die Ausstellung des Sicherheitsnachweises erforderlich sind, gehen zu Lasten der Baurechtsnehmerin.

5.9 Steuern und Abgaben

Die Baurechtsnehmerin übernimmt die laufenden Steuern und Abgaben für die Gebäude und das Baurechtsgrundstück, welche ab Übergang von Nutzen und



Gefahr gemäss Ziff. 5.2 vorstehend anfallen. Für die Grundstückgewinn- und Handänderungssteuer gilt Ziff. 6.4, welche dieser Ziffer vorgeht.

6. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

6.1 Bedingung

Der Abschluss dieses Vertrages erfolgt unter Vorbehalt der Genehmigung durch den Landrat.

Sollte diese Bedingung bis 12 Monate nach Abschluss (d.h. Beurkundung) des vorliegenden Baurechtsvertrages nicht eingetreten sein, so entfaltet der vorliegende Baurechtsvertrag keine Rechtswirkung. Den Parteien stehen diesfalls keinerlei gegenseitige Entschädigungsforderungen zu.

6.2 Auflösung des Baurechtsvertrags durch die Baurechtsnehmerin

Der vorliegende Baurechtsvertrag kann durch die Baurechtsnehmerin binnen 60 Tagen entschädigungslos mit sofortiger Wirkung ex nunc und ohne jede weitere Entschädigungspflicht aufgelöst werden, wenn bis zum 31. Dezember 2019 gestützt auf ein eingereichtes Baugesuch, welches den formalen baugesetzlichen Vorschriften sowie den zum Zeitpunkt der Einreichung bekannten Auflagen des Denkmalschutzes entspricht, keine rechtskräftige Baubewilligung betreffend den Umbau des Gebäudes auf dem Baurechtsgrundstück vorliegt. Der Baurechtszins ist für die Zeit bis zur vorzeitigen Auflösung geschuldet.

6.3 Übertragung von Bestimmungen

Die Parteien verpflichten sich, sämtliche Bestimmungen dieses Vertrags allfälligen Rechtsnachfolgern zu überbinden, verbunden mit der Verpflichtung zur Weiterübertragung, soweit die Verpflichtungen im dannzumaligen Zeitpunkt nicht bereits erfüllt, durch Zeitablauf dahingefallen oder aus einem anderen Grund gegenstandslos geworden sind.

6.4 Kosten, Gebühren, Grundstückgewinnsteuer

Die aus diesem Rechtsgeschäft entstehenden Kosten und Gebühren (Beurkundung, Grundbucheintragen, Handänderungssteuer) werden von den Parteien je zur Hälfte getragen.

Die Grundstückgewinnsteuer geht zu Lasten des Baurechtsgebers.



Gemäss Art. 10 des Grundbuchgesetzes haften die Parteien für die Grundbuchgebühren und –auslagen solidarisch. Zudem besteht zur Sicherstellung der Handänderungs- und Grundstückgewinnsteuer sowie der Grundbuchgebühren und –auslagen, gemäss Art. 117 des EG zum ZGB, ein gesetzliches Pfandrecht. Die Vertragsparteien verzichten gegenseitig auf entsprechende Sicherstellungen.

6.5 Erklärung betreffend Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland

Im Sinne des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland erklärt hiermit die Baurechtsnehmerin, dass sie das vorbeschriebene Baurecht sowie die Gebäude gemäss Ziff. 2.3. auf ihre eigene Rechnung und ihren eigenen Namen erwirbt. Ferner bestätigt sie, in keiner Weise finanziell von Personen im Ausland abhängig zu sein.

Gemäss dem Aktienbuch der Baurechtsnehmerin liegt keine ausländische Beherrschung der Käuferschaft vor.

6.6 Formelle Änderungen

Die Urkundsperson wird ermächtigt und beauftragt, Änderungen an dieser Urkunde von sich aus anzubringen, sofern diese lediglich formeller Natur sind und registerrechtlich notwendig sind.

6.7 Ausfertigungen

Der Vertrag wird 7-fach ausgefertigt und unterzeichnet, je ein Exemplar zuhanden:

- Grundbuchamt Nidwalden
- Baurechtsgeber
- Baurechtsnehmerin
- Kant. Steuerverwaltung, Abt. Grundstückgewinnsteuer
- Kant. Steuerverwaltung, Abt. Güterschatzung
- Nidw. Sachversicherung
- Grundbuchgeometer



6.8 Anwendbares Recht / Gerichtsstand

Dieser Vertrag untersteht ausschliesslich schweizerischem Recht.

Ausschliesslicher Gerichtsstand für alle sich aus diesem Baurechtsvertrag ergebenden Streitigkeiten ist Stans.

6.9 Eintragungen im Grundbuch Stans

Auf Grund dieses Vertrages wird dem Grundbuchamt Nidwalden durch die unterzeichnende Urkundsperson – binnen 10 Tagen nach der rechtskräftigen Genehmigung durch den Landrat – zur Eintragung angemeldet:

- die Eintragung des Baurechts als Grunddienstbarkeit zulasten der Parzelle Nr. 571 gemäss Ziff. 2.2 vorstehend;
- die Aufnahme des selbständigen und dauernden Baurechts als eigenes Grundstück im Grundbuch gemäss Ziff. 2.2 vorstehend;
- die Vormerkung: Vereinbarung über die Vorkaufspreisfestsetzung und Ausübungsfrist gemäss Ziff. 3.8.1 vorstehend;
- die Vormerkung: Aufhebung des Vorkaufsrechts gemäss Ziff. 3.8.2 vorstehend;
- die Vormerkung: Vereinbarung über Heimfallentschädigung Ziff. 3.9.1.4
- die Maximal-Grundpfandverschreibung gemäss Ziff. 3.10.5 vorstehend
- die Personaldienstbarkeit (Benutzungsrecht) gemäss Ziff. 4.3 vorstehend

Alle übrigen Vertragsbestimmungen sind obligatorischer Natur.

7. ANHANG

1. Finanzierungsnachweis
2. Gebäudeplan



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

Stans, den 08.10.2015

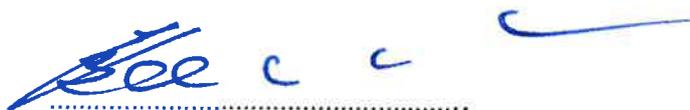
Der Baurechtsgeber:

Kanton Nidwalden:



.....

Hans Wicki, Landammann

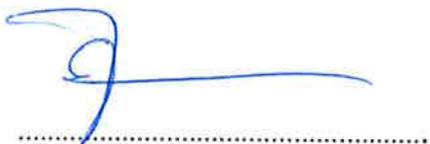


.....

Alfred Bossard, Finanzdirektor

Die Baurechtsnehmerin:

Senn Values AG:



.....

Johannes Senn



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, den 08.10.2015



Die Urkundsperson:



UBS Switzerland AG
Postfach 1964
9001 St. Gallen
Tel. +41-71-225 25 25

Bau & Immobilien

Armando Fehr
Am Bahnhofplatz
9001 St. Gallen
Tel. +41-71-221 83 11
Fax +41-71-225 27 17
armando.fehr@ubs.com

www.ubs.com

Kanton Nidwalden
Herr Hans Wicki, Landammann und
Herr Hugo Murer, Landschreiber
6371 Stans

16. September 2015

Neues Baurecht auf Liegenschaft Nr. 571, Mürigstrasse 18/Chlostermatt, Stans Finanzierungsnachweis

Sehr geehrter Herr Landammann Wicki
Sehr geehrter Herr Murer

Sie beabsichtigen, der Firma Senn Values AG, Zürich, ein Baurecht auf Parzelle Nr. 571 einzuräumen. Im Baurechtsvertrag ist unter anderem vorgesehen, dass die Baurechtsnehmerin einen Finanzierungsnachweis über CHF 6'000'000.-- erbringt.

Gerne bestätigen wir Ihnen hiermit, dass wir sehr daran interessiert sind, diese Finanzierung, welche von einem Investitionsvolumen von mindestens CHF 6'000'000.-- ausgeht, für die Senn Values AG tätigen zu dürfen.

Aufgrund der heute bekannten Eckdaten des Projekts und der Senn Values AG sind wir davon überzeugt, dass die Finanzierung in der vorgesehenen Art erfolgen kann, und dass die Senn Values AG einen Investitionsbetrag von 50% des vorgesehenen Volumens (entsprechend CHF 3'000'000.--) falls erforderlich auch aus eigenen Mitteln decken könnte.

Sobald uns die für die Finanzierung notwendigen Detailunterlagen vorliegen, werden wir den definitiven Finanzierungsvorschlag ausarbeiten.

In der Vergangenheit durften wir mit Gesellschaften der Senn-Gruppe verschiedene Projekte finanziell begleiten, die allesamt erfolgreich realisiert werden konnten. Aufgrund unserer bisherigen Erfahrungen sind wir sicher, dass die Senn Values AG in der Lage ist, dieses Projekt erfolgreich zu entwickeln.

Dieses Schreiben ist keine Zahlungsverpflichtung und beinhaltet keinerlei Verpflichtung unsererseits.



Wir hoffen, Ihnen mit diesen Angaben dienen zu können und stehen Ihnen für weitere Auskünfte gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

UBS Switzerland AG



Armando Fehr
Stellvertretender Direktor



Marcel Gerig
Vize-Direktor