

Ord.-Nr. \_\_\_\_\_



Gemeinde Oberdorf

Entwurf vom  
25.09.2015

# Öffentliche URKUNDE

- betreffend -

## BEGRÜNDUNG VON KAUFRECHTEN AN GRUNDEIGENTUM

(Art. 959 ZGB, Art. 216 OR, Art. 78 GBV)

## K A U F R E C H T S V E R T R A G

---

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

zwischen

der Politischen Gemeinde Oberdorf, 6370 Oberdorf/NW  
vertreten durch den Gemeinderat und dieser durch Frau Judith Odermatt-Fallegger,  
Gemeindepräsidentin, Oberdorf und Frau Andrea Somaini, Gemeindeschreiberin, Fürigen

Eigentümerin der Parzelle Nr. 153, Grundbuch Oberdorf

und

dem Kanton Nidwalden, 6371 Stans  
vertreten durch den Regierungsrat und dieser durch Herrn Hans Wicki, Landammann,  
Hergiswil und Herrn Hugo Murer, Landschreiber, Beckenried

Eigentümer der Parzelle Nr. 877, Grundbuch Oberdorf

Gestützt auf

die Absichtserklärung vom 2. Februar 2015 wird folgender Kaufrechtsvertrag abgeschlossen:

**I.**

Kaufrechtsgrundstück A:

Der Kanton Nidwalden räumt der Politischen Gemeinde Oberdorf das höchst persönliche, nicht übertragbare Kaufrecht am nachfolgenden Grundstück Nr. 877, Grundbuch Oberdorf ein:

**Liegenschaft Nr. 877  
Landsgmeindsplatz, Plan Nr. 4**

2'600 m<sup>2</sup>; Strasse/Weg (367 m<sup>2</sup>), Trottoir (81 m<sup>2</sup>), übrige befestigte Flächen (2'120 m<sup>2</sup>), Gartenanlage (32 m<sup>2</sup>)

Mutationsnr. 999, 26.06.2015 Beleg 945

**Eigentümer**

**Kanton Nidwalden**, 6371 Stans, Baudirektion

**Erwerbstitel**

Laut GB 01.01.2001 Beleg BH 1

Tausch 30.04.2001 Beleg 689

**Anmerkungen**

13037                    Oeffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung: Gestaltungsplan  
26.11.2003 Beleg 2059  
26.06.2015 Beleg 945

**Vormerkungen**

Keine

## Dienstbarkeiten und Grundlasten

- 2000B093.9 Last: Wasserdurchleitungsrecht  
(gemeinsam mit 106, 108, 151, 781)  
zugunsten Nr. 781  
01.01.2001 Beleg BH 93  
26.06.2015 Beleg 945
- 20032170.0 Last: Fahrwegrecht  
laut Plan und Beleg Nr. 2170/03  
zugunsten Nr. 151, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827  
11.12.2003 Beleg 2170  
26.06.2015 Beleg 945
- 20032170.1 Recht: Überbaurecht  
und Anbaurecht an Tiefgarageabfahrt  
zulasten Nr. 818  
11.12.2003 Beleg 2170  
26.06.2015 Beleg 945
- 20032170.2 Recht: Mitbenutzungsrecht  
an Tiefgaragenabfahrt laut Plan und Beleg Nr. 2170/03  
zulasten Nr. 817, 818  
11.12.2003 Beleg 2170  
26.06.2015 Beleg 945
- 20032170.3 Recht/Last: Fahrwegrecht  
laut Beleg 2170/03  
zugunsten und zulasten Nr. 818  
11.12.2003 Beleg 2170  
26.06.2015 Beleg 945
- 20032170.4 Recht/Last: Grenzbaurecht  
laut Beleg 2170/03  
zugunsten und zulasten Nr. 818  
11.12.2003 Beleg 2170  
26.06.2015 Beleg 945
- 20032171.0 Last: Grenzabstandserweiterung  
laut Beleg 2171/03  
zugunsten Nr. 131  
11.12.2003 Beleg 2171  
26.06.2015 Beleg 945
- 20032171.1 Last: Fahrwegrecht  
laut Plan  
zugunsten Nr. 131  
11.12.2003 Beleg 2171  
26.06.2015 Beleg 945

- 20032171.2 Last: Einfriedigungspflicht  
(umschrieben)  
zugunsten Nr. 131  
11.12.2003 Beleg 2171  
26.06.2015 Beleg 945
- 20040790.0 Last: Fahrwegrecht  
zugunsten Nr. 781  
29.04.2004 Beleg 790  
26.06.2015 Beleg 945
- 20041519.0 Last: Kabeldurchleitungsrecht  
zugunsten Kantonales Elektrizitätswerk Nidwalden, UID: CHE-  
108.953.967, Stans  
03.08.2004 Beleg 1519

### **Grundpfandrechte**

Keine

**II.**

Kaufrechtsgrundstück B:

Die Politische Gemeinde Oberdorf räumt dagegen dem Kanton Nidwalden das höchst persönliche, nicht übertragbare Kaufrecht am nachfolgenden Grundstück Nr. 153, Grundbuch Oberdorf ein:

**Liegenschaft Nr. 153,  
Kasernenstrasse 2, Mittler Allmend, Grundbuch Oberdorf, Plan 4**

454 m<sup>2</sup> Gebäude (124 m<sup>2</sup>), Befestigt (314 m<sup>2</sup>), Humusiert (16 m<sup>2</sup>)  
Mutationsnr. 1, 04.07.2008 Beleg 1063

Schreinerei, Sammelstelle Altglas und Altoel, Nr. 57

**Eigentümer**

**Politische Gemeinde Oberdorf**, 6370 Oberdorf NW, Schulhausstrasse 19

**Erwerbstitel**

Kauf 12.10.1927 Beleg 409

**Anmerkungen**

Keine

**Vormerkungen**

Keine

**Dienstbarkeiten und Grundlasten**

19270409.3      Last: Baurecht  
                    für ein Feldkreuz  
                    zugunsten Genossenkorporation Stans, Stans  
                    12.10.1927 Beleg 409

19771247.1      Last: Kabeldurchleitungsrecht  
                    laut Beleg 577/59  
                    zugunsten Nr. 427 Stans  
                    21.09.1977 Beleg 1247

**Grundpfandrechte**

Keine

III.

Vertragsbestimmungen:

1. Diesem Vertrag erteilt die Stimmberechtigten der Politischen Gemeinde Oberdorf sowie der Landrat des Kantons Nidwalden die Zustimmung wie folgt:
  - Kommunale Volksabstimmung der Politischen Gemeinde Oberdorf vom Sonntag, 18. Oktober 2015
  - Beschluss des Landrates des Kantons Nidwalden vom ..... 2015
2. Die Kaufrechte werden je auf die Maximaldauer von zehn Jahren entschädigungslos eingeräumt. Sie können nur gleichzeitig und mit beidseitiger Zustimmung ausgeübt werden. Bevor die Ausübung der Kaufrechte erfolgen kann, muss für die heute auf Parzelle Nr. 877 bestehenden Parkplätze eine Ersatzlösung realisiert sein.
3. Nutzen und Schaden beginnen für die Kaufrechtsnehmer am Tage der Ausübung der Kaufrechte.
4. Jede Gewährleistungspflicht seitens der Abtretenden für Sach- oder Rechtsmängel wird, soweit gesetzlich zulässig, ausdrücklich wegbedungen (Art. 219 OR). Die Vertragsparteien bestätigen, von der Urkundsperson über die Bedeutung dieser Vertragsbestimmung orientiert worden zu sein.
5. Die Parzellen Nr. 153 und 877, beide Grundbuch Oberdorf sind im Kataster der belasteten Standorte nicht verzeichnet.
6. Der Kaufpreis wird wie folgt vereinbart:

- Landpreis Parzelle Nr. 877: 2'600 m <sup>2</sup>	CHF 1'120.--/m <sup>2</sup>		CHF 2'912'000.--	
- Erschliessungskosten (im Rahmen Gestaltungsplan):			CHF 270'506.--	
- <b>Total Landwert Teil:</b>			<b>CHF 3'182'506.--</b>	
- ./ Landpreis Parzelle Nr. 153: 454 m <sup>2</sup>	CHF 300.--/m <sup>2</sup>		CHF -136'200.--	
- ./ Gebäude auf Parzelle Nr. 153 (Sachversicherungswert):			CHF -143'000.--	
- ./ Rundung			CHF -3'306.--	
- <b>Total Tauschwerte und Rundung</b>			<b>CHF -282'506.--</b>	
<b><u>Zu leistende Restzahlung als Kompensationszahlung</u></b>			<b>CHF 2'900'000.--</b>	
(in Worten: Zweimillionenneunhunderttausend Franken)				

Der Mehrwert der Parzelle Nr. 877 wird durch die Politische Gemeinde Oberdorf innert 30 Tagen nach dem Eintrag der Urkunde betreffend die Ausübung der Kaufrechte bzw. des späteren Tauschvertrages im Grundbuch Oberdorf mittels der Kompensationszahlung von CHF 2'900'000.-- (in Worten: Zweimillionenneunhunderttausend Franken) an den Kanton Nidwalden entschädigt.

Diese Summe wird weder verzinst noch der Teuerung angepasst; sie bleibt fest bis zur Ausübung der Kaufrechte. Nach dem unbenutzten Ablauf der Kaufrechte nach zehn Jahren wäre die Summe neu zu verhandeln.

Auf eine Sicherstellung der Kompensationszahlung wird gegenseitig ausdrücklich verzichtet.

7. Mit Dienstbarkeitsvertrag vom 11. Dezember 2003 (Beleg 2170/03) wurde zwischen den Grundeigentümern der Parzellen Nr. 91 (Landsgemeindeplatz) und Nr. 151 (Schützenhaus/Wilmatt), beide Grundbuch Oberdorf in Ziffer 1 die Erschliessung der Überbauung „Gestaltungsplan Wil“ geregelt. Neben den Fahrwegrechten über die Parzelle Nr. 91 wurden die entsprechenden Kostenanteile der Erschliessungsstrasse inkl. Linksabbieger definiert. Im weiteren wurde vereinbart, dass derjenige Eigentümer, welcher die Strasse zuerst benötigt, diese auf seine Kosten erstellen kann. Die anteilmässige Beteiligung wird fällig, sobald eine rechtskräftige Baubewilligung des anderen Eigentümers vorliegt.

Diese Dienstbarkeit wurde mit Parzellierungsgesuch vom 26. Juni 2015 auf die Parzelle Nr. 877, Grundbuch Oberdorf, übertragen.

In der Zwischenzeit wurde die Überbauung „Wil“ sowie die Erschliessungsstrasse und der Linksabbieger realisiert.

Das bedeutet, dass der Kanton Nidwalden per Datum der in Rechtskraft erwachsenden Baubewilligung auf Baufeld A Entschädigungen aus diesem Dienstbarkeitsvertrag zu leisten haben wird. Die Höhe der entsprechenden Entschädigung ist dem Kanton Nidwalden bekannt.

Der Kanton Nidwalden verpflichtet sich, die im Dienstbarkeitsvertrag vom 11. Dezember 2003 (Beleg 2170/03) unter Ziff. 1 festgehaltene Kostenbeteiligung für die Erschliessung der Überbauung „Gestaltungsplan Wil“ zu übernehmen und die Politische Gemeinde Oberdorf diesbezüglich schadlos zu halten.“

8. Die Kaufrechtsnehmer werden ermächtigt, auf den Kaufrechtsgrundstücken auf eigene Rechnung zu planen. Bauliche Veränderungen dürfen, auch wenn sie keiner Baubewilligungspflicht unterliegen, nicht ohne schriftliche Zustimmung der Kaufrechtsgeber vorgenommen werden.
9. Die Kaufrechtsgeber verpflichten sich, die Kaufrechtsgrundstücke während der Dauer der Kaufrechte nicht ohne schriftliche Zustimmung der Kaufrechtsnehmer zu belasten.
10. Die Politische Gemeinde Oberdorf hat das Kaufobjekt (Parzelle Nr. 153, Grundbuch Oberdorf) wie folgt vermietet:
  - Mietvertrag mit Thomas Odermatt vom 16.09.2009Der entsprechende Mietvertrag ist dem Kanton Nidwalden bekannt. Der Kanton Nidwalden bestätigt, den entsprechenden Mietvertrag erhalten zu haben. Der Mietvertrag geht von Gesetzes wegen auf den Käufer über (Art. 261 Abs. 1 OR). Der Kanton Nidwalden übernimmt allfällige Schadenersatzansprüche, die aus einer vorzeitigen Kündigung des Mietvertrages gestellt werden.  
Die Politische Gemeinde Oberdorf informiert den Mieter rechtzeitig schriftlich über die Ausübung des Kaufrechtes (Handänderung).
11. Auf eine Abrechnung der periodischen Leistungen per Übergang von Nutzen und Schaden wird verzichtet. Der Mietzins ist ab dem Beginn des auf die Vertragsunterzeichnung nachfolgenden Monats der Käuferin geschuldet. Vom Mieter wurde kein Mietzinsdepot einverlangt.
12. Die aus diesem Kaufrechtsvertrag und aus der späteren Kaufrechtsausübung entstehenden Vertrags-, Grundbuch- und Handänderungskosten werden je hälftig durch die Vertragsparteien getragen.

13. Der Kanton Nidwalden sowie die Politische Gemeinde Oberdorf sind für dieses Geschäft von allfälligen Handänderungs- und Grundstückgewinnsteuern befreit (gemäss Art. 139, Ziff. 7 und Art. 146, Ziff. 1 Kantonales Steuergesetz NG 521.1).
14. Der gegenwärtige Kaufrechtsvertrag wird 5-fach ausgefertigt und unterzeichnet, je ein Exemplar zuhanden:
  - Grundbuchamt Nidwalden (2)
  - Politische Gemeinde Oberdorf
  - Kanton Nidwalden
  - Baudirektion Nidwalden

#### IV.

#### Anmeldung

Aufgrund des vorliegenden Kaufrechtsvertrages wird dem Grundbuchamt Nidwalden zur Eintragung angemeldet:

- Die Vormerkung der Kaufrechte gemäss Ziffern I und II auf 10 Jahre.

Alle übrigen Bestimmungen sind obligatorischer Natur.

---

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

Stans, den \_\_\_\_\_

**Die Vertragsparteien:**

**Eigentümer Parzelle Nr. 877  
Kanton Nidwalden**

**Eigentümerin Parzelle Nr. 153  
Politische Gemeinde Oberdorf**

\_\_\_\_\_  
Hans Wicki  
Landammann

\_\_\_\_\_  
Judith Odermatt-Fallegger  
Gemeindepräsidentin

\_\_\_\_\_  
Hugo Murer  
Landschreiber

\_\_\_\_\_  
Andrea Somaini  
Gemeindeschreiberin

**Beurkundung:**

Die unterzeichnete Urkundsperson bescheinigt, dass sie den Text dieser 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 \_\_\_\_\_

Die Urkundsperson: