



BÜRGERGEMEINDE
OBERÄGERI

URKUNDE NR.

ÖFFENTLICHE URKUNDE

Baurechtsvertrag (mit Erwerb eines Gebäudes)

zwischen

Bürgergemeinde Oberägeri, Mitteldorfstrasse 2, 6315 Oberägeri

....

- Eigentümerin GS 1589, Grundbuch Oberägeri -

Baurechtsgeberin

und der

Pflegezentrum Oberägeri AG in Gründung,

vertreten durch: Einwohnergemeinde Oberägeri, Alosenstrasse 2, 6315 Oberägeri

.....

Baurechtsnehmerin

wird folgender Vertrag zur **Begründung eines Baurechts** abgeschlossen:

A. VORBEMERKUNGEN

1. Die Bürgergemeinde Oberägeri ist Eigentümerin der Liegenschaft GS 1589, GB Oberägeri. Auf diesem Grundstück besteht das Alters- und Pflegezentrum Breiten (AZB). Die Bürgergemeinde Oberägeri betreibt das AZB basierend auf der zwischen der Einwohnergemeinde Oberägeri und der Bürgergemeinde Oberägeri am 17.12.2018 / 22.01.2019 abgeschlossenen Leistungsvereinbarung.
2. Die Einwohnergemeinde Oberägeri beabsichtigt die Realisierung eines eigenen, neuen Alters- und Pflegezentrums an einem neuen Standort in der Gemeinde Oberägeri. Der Betrieb des Alters- und Pflegezentrums soll künftig durch die Einwohnergemeinde Oberägeri selber bzw. die von der Einwohnergemeinde Oberägeri zu gründenden Aktiengesellschaft "Pflegezentrum Oberägeri AG" erfolgen.
3. Die Einwohnergemeinde Oberägeri beziehungsweise die zu gründende Aktiengesellschaft soll bereits vor der Inbetriebnahme des neuen Alters- und Pflegezentrums den Betrieb des heute bestehenden AZB von der Bürgergemeinde Oberägeri übernehmen. Zu diesem Zweck überträgt die Bürgergemeinde Oberägeri der Pflegezentrum Oberägeri AG das für den Betrieb erforderliche Gebäude sowie sämtliche dazugehörigen Infrastrukturanlagen. Ausgenommen hiervon ist die Heizanlage, welche sich auf dem benachbarten Grundstück GS 1935 befindet und weiterhin von der Baurechtsgeberin betrieben wird.
4. Damit die Pflegezentrum Oberägeri AG den Betrieb des AZB soweit als nur möglich autonom betreiben kann, wird an GS 1589, Oberägeri, ein Baurecht zu Gunsten der Pflegezentrum Oberägeri AG begründet. Dies gemäss den nachfolgenden Bestimmungen.
5. Die Übertragung des eigentlichen Betriebes des AZB mit Mobilien, Arbeitsverträgen, Dienstleistungsverträgen mit Dritten, usw. erfolgt gleichzeitig mit Abschluss dieses Vertrages durch einen separat abzuschliessenden "Vertrag zur Übertragung des Betriebs AZB" ausserhalb dieses Vertrages.

B. VERTRAGSBESTIMMUNGEN

1. Begründung Baurecht

Zu Lasten GS 1589

Zu Gunsten Pflegezentrum Oberägeri AG

Die Bürgergemeinde Oberägeri als Eigentümerin der Liegenschaft GS 1589, Grundbuch Oberägeri, räumt der Pflegezentrum Oberägeri AG am bestehenden Gebäude Breiten 6, 6315 Oberägeri, ein Baurecht im Sinne von Art. 675 und 779 ff. ZGB ein.

Die mit dem Baurecht belastete Fläche entspricht dem Fussabdruck des bestehenden Gebäudes gemäss beiliegendem Dienstbarkeitsplan. Dieses Baurecht ist als Personaldienstbarkeit in das Grundbuch aufzunehmen.

Grundbucheintrag

2. Inhalt des Baurechts

- 2.1. Das Baurecht beinhaltet das Recht, auf dem belasteten Grundstück GS 1589 im Rahmen der öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften das bestehende Gebäude Breiten 6, Oberägeri, mit sämtlichen dazugehörenden Infrastrukturanlagen, Einrichtungen und Installationen zu nutzen, beizubehalten, zu unterhalten, und zu erneuern.

Das bestehende Gebäude ist für den Betrieb eines Alters- und Pflegezentrums zu nutzen. Mit Zustimmung der Bürgergemeinde kann das Gebäude von der Pflegezentrum Oberägeri AG für eine gleichartige Nutzung betrieben werden.

- 2.2. Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, das bestehende Gebäude und die ihr gemäss Ziff.9.3 nachfolgend zur Nutzung zugewiesenen, nicht überbauten Flächen mit allen Einrichtungen während der ganzen Dauer des Baurechts ordnungsgemäss und ihrem Zweck entsprechend zu unterhalten. Die Baurechtsgeberin ist berechtigt zu kontrollieren, ob die Baurechtsnehmerin diese Verpflichtung einhält. Der Baurechtsgeberin ist hierfür auf Voranzeige hin unbeschränkt Zutritt zu gewähren.
- 2.3. Die Baurechtsgeberin übernimmt keine Gewähr für den Zustand des bestehenden Gebäudes (vgl. hierzu auch Ziff. 5.4 nachfolgend) und für die Durchführbarkeit von Bauvorhaben, welche die Baurechtsnehmerin ggf. plant oder in Zukunft planen wird.

2.4 Auf dem Gegenstand des Baurechts bildenden Gebäude darf keine 5G Antenne realisiert werden oder entsprechende Rechte an Dritte begründet werden.

3. Dauer des Baurechts

3.1. Das Baurecht wird bis zum **31. Dezember 2056** eingeräumt. Das Baurecht entsteht mit der Eintragung in das Grundbuch und dessen Entstehung wird auf die Einschreibung im Tagebuch zurückbezogen. Der Antritt des Baurechts mit Nutzen und Schaden sowie Rechten und Pflichten erfolgt per 01. Januar 2027.

3.2. Die Einwohnergemeinde hat jederzeit das Recht, diesen Vertrag per 31.12. eines Jahres unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten zu kündigen und die Löschung der Dienstbarkeit zu verlangen. Spätestens per 31.12.2056 erlischt die Dienstbarkeit ohne weiteres.

4. Baurechtszins

4.1 Der Baurechtsnehmer verpflichtet sich, dem Baurechtsgeber einen jährlichen Baurechtszins in Höhe von CHF 26'218.75 (839 m² Gebäudegrundfläche x CHF 31.25) zu bezahlen. Der Zins ist jeweils jährlich im Voraus am 1. Januar zur Zahlung fällig.

Der Baurechtszins basiert auf:

- a) Dem hypothekarischen Referenzzinssatz von 1.50% (Stand: Juni/2025) (nachfolgend 'Basis-Referenzzinssatz') zuzüglich 1 % und
- b) einem Stand des Landesindex der Konsumentenpreise (nachfolgend 'LIK') von 107.8 Punkten (Stand: Juni/2025; Basis: Dezember 2020 = 100) (nachfolgend 'Basis-LIK').

4.2 Anpassungskriterien

Zur Sicherstellung der realen Werterhaltung des Baurechtszinses und unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wird der Baurechtszins regelmässig angepasst. Grundlage dafür bilden:

- a) die Entwicklung des LIK, herausgegeben vom Bundesamt für Statistik; und

- b) die Entwicklung des hypothekarischen Referenzzinssatzes gemäss Art. 12a VMWG (Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen).

4.3 Anpassungsturnus

Die Überprüfung erfolgt alle fünf Jahre, erstmals im Jahr 2031, jeweils per Stichtag 31.10. und mit Wirkung ab dem folgenden Kalenderjahr.

4.4 Berechnung und Anpassungsformel

Der neue Baurechtszins wird wie folgt berechnet:

$$\text{Neuer Baurechtszins} = \text{Ausgangszins} \times (\text{LIK-Faktor} \times \text{Referenzzins-Faktor})^{0.5}$$

$$\text{LIK-Faktor} = \text{neuer LIK} / \text{Ausgangs-LIK}$$

$$\text{Referenzzins-Faktor} = \text{neuer Referenzzinssatz} / \text{Ausgangs-Referenzzinssatz}$$

4.5 Deckelung / Begrenzung

Unabhängig vom Ergebnis der Formel darf der Baurechtszins innerhalb eines Anpassungsintervalls (5 Jahre) nicht um mehr als 15 % steigen oder nicht mehr als 10 % sinken.

4.6 Toleranzgrenze (Bagatellgrenze)

Eine Anpassung erfolgt nur, wenn sich der Baurechtszins nach obiger Formel um mehr als 5 % gegenüber dem zuletzt gültigen Betrag verändert. Andernfalls bleibt der Baurechtszins unverändert.

4.7 Indexunterbruch

Fällt der LIK weg oder wird grundlegend geändert, gilt ein möglichst vergleichbarer Index des Bundesamtes für Statistik.

4.8 Änderung des Referenzzinssatzes als Berechnungsgrundlage

Sollte dereinst der hypothekarische Referenzzinssatz durch einen analogen Zinssatz/Richtwert abgelöst oder ersatzlos gestrichen werden, gilt ein in der Funktion gleichgestellte Bezugsgrösse.

4.9 Berechnungsbeispiel

Anpassungsformel Baurechtszins	
LIK-Ausgangswert	105.2
LIK Neu	112.0
Faktor	1.065
Anpassung in Prozent	6%
Faktor geglättet	1.032
Anpassung in Prozent geglättet	3%
Referenzzinssatz Ausgangswert	1.50%
Referenzzinssatz neu	1.75%
Faktor	1.167
Anpassung in Prozent	17%
Faktor geglättet	1.080
Anpassung in Prozent geglättet	8%
Produkt aus den Faktoren	1.24
Glättungspotenz (0.5 = Wurzel)	0.5
Geglättete Anpassung	1.114

4.10 Auf eine Sicherstellung des Baurechtszinses wird verzichtet.

5. Übertragung der bestehenden Bauten und Anlagen

5.1 Entschädigung

Die bestehenden Bauten und Anlagen, auf GS 1589, namentlich das Hauptgebäude Breiten 6, werden der Baurechtsnehmerin im bestehenden Zustand zum Buchwert zuzüglich Investitionen gemäss Bilanz der Bürgergemeinde per 31.12.2026 (lineare Abschreibung ab 01.01.2024 über 10 Jahre) übertragen.

5.2 Besitzantritt

Der Antritt der bestehenden Bauten und Anlagen mit Nutzen und Schaden sowie Rechten und Pflichten erfolgt per 01. Januar 2027. Dieser Dienstbarkeitsvertrag wird dem Amt für Grundbuch und Geoinformation des Kantons Zug per Datum des Vollzuges des Betriebsübernahmevertrages zur Eintragung angemeldet.

5.3 Abrechnung

Die Abrechnung der laufenden Kosten und Einnahmen (Ölvorrat, Versicherungen, Serviceabos, usw.) erfolgt ohne Mitwirkung des Notars per 01. Januar 2027 ausserhalb dieses Vertrages im Vertrag betreffend die "Vertrag zur Übertragung des Betriebes Alters- und Pflegezentrums Breiten, Oberägeri", welcher Vertrag gleichzeitig mit dem vorliegenden Baurechtsvertrag abgeschlossen wird.

5.4 Gewährleistung

Die Parteien sind von der Notarin auf die Art. 192 - 196 OR über die Rechtsgewährleistung sowie die Art. 197 ff. und Art. 219 OR über die Sachgewährleistung aufmerksam gemacht worden.

Sämtliche Rechts- und Sachgewährleistungen der Baurechtsgeberin werden umfassend wegbedungen, sofern und soweit dies gesetzlich zulässig ist. Art. 192 Abs. 3 und Art. 199 OR bleiben vorbehalten.

Die Baurechtsnehmerin übernimmt die bestehenden Bauten und Anlagen in dem ihr bekannten, gegenwärtigen Zustand. Die Baurechtsnehmerin hatte Gelegenheit, die Bauten und Anlagen eingehend zu besichtigen und zu prüfen. Die Baurechtsgeberin hat keine Reparatur- und Unterhaltsarbeiten vorzunehmen. Im Übrigen gelten die Bestimmungen unter Ziff. 8.1 nachfolgend.

5.5. Mietverträge

Im Sinne von Mietverträgen bestehen Beherbergungsverträge mit den Bewohnerinnen und Bewohnern des AZB. Die Baurechtsnehmerin hat Kenntnis von diesen Verträgen und verpflichtet sich, diese zu übernehmen. Die Details der Übernahme der Verträge ergeben sich aus dem "Vertrag zur Übertragung des Betriebs AZB". Im Übrigen bestehen keine Miet- und Pachtverträge.

5.6 Versicherungen

Die Parteien haben Kenntnis von Art. 54 Versicherungsvertragsgesetz, wonach die für die Gebäude bestehenden privatrechtlichen Schaden- und Haftpflichtversicherungen per Datum der Handänderung ohne weiteres auf die Baurechtsnehmerin übergehen. Die Baurechtsnehmerin kann durch schriftliche Erklärung innert 30 Tagen den Übergang ablehnen.

Die Baurechtsgeberin hat der Baurechtsnehmerin sämtliche bestehende Policen spätestens anlässlich der Eigentumsübertragung zu übergeben.

5.7 Verwaltung

Es besteht kein Verwaltungsvertrag.

5.8 Niederspannungsinstallationen

Die Parteien nehmen davon Kenntnis, dass nach Ziff. 3 des Anhangs zur Verordnung über elektrische Niederspannungsinstallationen vom 07. November 2001 mit Änderungen vom 23. August 2017 (SR 734.27) die Niederspannungsinstallationen mit zehn- oder zwanzigjähriger Kontrollperiode bei einer Handänderung kontrolliert werden müssen, wenn seit der letzten Kontrolle mehr als fünf Jahre vergangen sind.

Die Parteien erklären, dass die vorgeschriebene Kontrolle der elektrischen Niederspannungsinstallation im Vertragsobjekt im Dezember 2024 von der Baurechtsgeberin durchgeführt wurde.

6. Heimfall

- 6.1. Wird das Baurecht durch die Baurechtsnehmerin gekündigt und die Dienstbarkeit im Grundbuch gelöscht oder endet die Dienstbarkeit durch Zeitablauf, so gehen die dannzumal bestehenden Bauten und Anlagen ohne weiteres zurück in das Eigentum der Grundeigentümerschaft.

Für die Heimfallsentschädigung gilt folgendes:

- (1) Wird das bestehende Gebäude bzw. die dannzumal bestehenden Bauten und Anlagen von der Baurechtsgeberin nach dem Heimfall weiterhin genutzt, ohne dass diese

Nutzung wesentliche bauliche Veränderungen erfordert, so ist die Baurechtsgeberin verpflichtet, der Baurechtsnehmerin die werterhaltenden und wertvermehrenden Investitionen, welche die Baurechtsnehmerin während der Dauer des Baurechts vorgenommen hat und welche für den Betrieb erforderlich waren, zum dannzumaligen Restwert zu entschädigen. Der Restwert dieser Investitionen – und damit die Heimfallsentschädigung - wird gemäss den allgemeinen Grundsätzen der dannzumaligen Schätzungslehre ermittelt. Können sich die Parteien über die Entschädigung nicht einigen, so ist die Höhe der Entschädigung durch die Schätzungskommission des Kantons Zug (oder eine vergleichbare Nachfolgeorganisation) zu ermitteln.

Die Entschädigung wird fällig rückwirkend auf den Tag des Erlöschens des Baurechts.

- (2) Wird das bestehende Gebäude bzw. die dannzumal bestehenden Bauten und Anlagen von der Baurechtsgeberin nach dem Heimfall nicht weiter genutzt, ist keine Heimfallsentschädigung geschuldet.

- 6.2. Ein vorzeitiger Heimfall kann herbeigeführt werden, wenn die Baurechtsnehmerin trotz vorgängiger Mahnung in grober Weise vertragliche Verpflichtungen nicht erfüllt oder andere wichtige Gründe vorliegen, die der Baurechtsgeberin eine Fortsetzung des Baurechtsverhältnisses unzumutbar machen. Eine vertragliche Verpflichtung wird insbesondere dann in grober Weise verletzt, wenn die Baurechtsnehmerin die Baurechtszinsen trotz Mahnung nicht leistet oder den ordentlichen Unterhalt trotz Mahnung in der Weise unterlässt, dass dadurch eine erhebliche Wertverminderung an der Liegenschaft entsteht.

Fällt das Baurecht vorzeitig dahin, ist eine Entschädigung für die zu Eigentum an die Baurechtsgeberin heimfallenden Bauten und Anlagen im Sinne der vorstehenden Regelung geschuldet.

7. Übertragbarkeit des Baurechts

- 7.1. Das Baurecht ist als Dienstbarkeit übertragbar. Jede Übertragung bedarf der Genehmigung der Baurechtsgeberin. Diese Genehmigung kann nur aus wichtigen Gründen verweigert werden. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn der Erwerber nicht alle Rechte und Pflichten aus dem Baurechtsvertrag übernimmt. Eine Zustimmung ist nicht erforderlich, wenn das Baurecht von der Pflegezentrum Oberägeri AG an die Einwohnergemeinde Oberägeri übertragen wird.

8. Weitere Vertragsbestimmungen

8.1 Die Anmeldung dieses Baurechtsvertrages zur Eintragung im Grundbuch hat im Zuge des Vollzugs des Betriebsübernahmevertrages rückwirkend per 1. Januar 2027 zu erfolgen. Die Parteien werden beim Vollzug des Betriebsübernahmevertrages gemeinsam einen Anmeldeauftrag an das Notariat Oberägeri unterzeichnen.

8.2 Die Parteien stellen übereinstimmend fest, dass das Grundstück nicht im Kataster der belasteten Standorte eingetragen ist.

Es wurde weder eine Schadstoffuntersuchung noch eine Untersuchung des Baugrunds durchgeführt. Die Baurechtsgeberin versichert, dass sie keine Kenntnis von Schadstoffen im Gebäude oder im Grundstück oder Altlasten hat. Sie bestätigt, dass es sich beim Grundstück weder um einen belasteten Standort im Sinne von Art. 32 ff. USG (Bauherrenaltlast) noch um einen sanierungspflichtigen belasteten Standort im Sinne von Art. 32 c ff. USG (Altlast) handelt.

Sollte sich im Rahmen von Erneuerungen am bestehenden Gebäude herausstellen, dass entgegen den Annahmen der Parteien Mehrkosten für den Rückbau und die Entsorgung von Gebäudeschadstoffen oder Kosten für die Untersuchung, die Überwachung, die Abfuhr und die Lagerung/Entsorgung von kontaminiertem Baustoffen entstehen, so beteiligt sich die Baurechtsgeberin mit 50% an den dabei anfallenden Kosten.

8.3 Sämtliche Kosten für die Vorabklärungen, die Instandhaltung und die Instandsetzung des bestehenden Gebäudes gehen zulasten der Baurechtsnehmerin.

8.4. Sämtliche Kosten für die Instandsetzung oder Erneuerung von Werkleitungen oder Hausanschlüssen gehen ab Eintragung dieses Vertrages im Grundbuch zulasten der Baurechtsnehmerin.

8.5. Die Baurechtsnehmerin trägt alle mit dem Baurecht verbundenen öffentlich- rechtlichen und privatrechtlichen Verpflichtungen. Werden bei der Baurechtsgeberin Steuern und Abgaben, inkl. Mehrwertabgaben erhoben, welche die Gebäulichkeiten oder das Baurecht betreffen, so hat die Baurechtsnehmerin der Baurechtsgeberin vollen Ersatz zu leisten. Steuern und Abgaben, die sich allein auf das mit dem Baurecht belastete Grundstück beziehen, trägt die Baurechtsgeberin.

8.6. Wird die Baurechtsgeberin in Haftpflichtfällen, die sich aus dem Bau, dem Betrieb und der Nutzung des aufgrund dieses Vertrages übernommenen Gebäudes ergeben, von einem Dritten belangt (z.B. gestützt auf Art. 679 und 684 ZGB oder Art. 58 OR), so steht ihr in vollem Umfang der Rückgriff auf die Baurechtsnehmerin zu. Sofern die Baurechtsgeberin dies verlangt, ist die Baurechtsnehmerin verpflichtet, einen gegen die Baurechtsgeberin angehobenen Prozess auf eigene Kosten zu führen.

8.7. Die Parteien sind verpflichtet, alle obligatorisch vereinbarten Verpflichtungen aus diesem Vertrag (v.a. die Pflicht der Baurechtsnehmerin zur Bezahlung des Baurechtszinses) allfälligen Rechtsnachfolgern zu überbinden, inkl. dieser Überbindungsklausel.

Vorbehalten bleiben Verpflichtungen, welche zum Zeitpunkt des Übertrags bereits erfüllt, durch Zeitablauf dahingefallen oder aus einem anderen Grund gegenstandslos geworden sind.

Die Baurechtsgeberin ist ihrerseits verpflichtet, bis zur Eintragung dieses Vertrages keine Verfügungen über das Grundstück zu treffen, welche den Vollzug dieses Baurechtsvertrages künftig behindern.

8.8. Die Parteien haben Kenntnis von den §§ 187 ff. (insbesondere § 202) des Steuergesetzes des Kantons Zug vom 25. Mai 2000, wonach die Parteien solidarisch für die Bezahlung der Grundstückgewinnsteuern haften.

Gemäss Bestätigung der Grundstückgewinnsteuerabteilung der Einwohnergemeinde Oberägeri ist die Begründung eines Baurechts als Dienstbarkeit nicht grundstückgewinnsteuerpflichtig.

8.9. Die Belastung des Grundstücks mit einem Baurecht bedarf keiner Bewilligung einer Behörde oder der Zustimmung eines Dritten im Sinne von Art. 51 Abs. 2 Grundbuchverordnung.

8.10. Die Kosten und Gebühren welche mit der Ausfertigung, mit der Beurkundung und mit der Eintragung dieses Vertrages ins Grundbuch verbunden sind, werden von der Baurechtsgeberin und der Baurechtsnehmerin je zur Hälfte übernommen. Die Parteien nehmen zur Kenntnis, dass sie gemäss § 4 Abs. 2 des Grundbuchgebührentarifs vom 27. September 2007 für die Gebühren solidarisch haften.

Dieser Vertrag wird in fünf Exemplaren ausgefertigt, die wie folgt zu verteilen sind: je ein Exemplar für die Parteien, ein Exemplar zu den Urkundsakten der Gemeinde Oberägeri, ein

Exemplar für das Amt für Grundbuch und Geoinformation des Kantons Zug und eine Kopie für das Grundstückgewinnsteueramt der Gemeinde Oberägeri.

9. Nachbarliche Beziehungen

9.1 Heizanlage

Die Heizanlage für die Gesamtüberbauung Breiten und damit auch für das AZB befindet sich im Haus Breiten 3 auf GS 1935. Diese Heizanlage verbleibt im Eigentum der Baurechtsgeberin. Die Baurechtsgeberin wird die Heizanlage weiterhin selber betreiben und das AZB mit der erforderlichen Energie versorgen. Es wird hierfür ausserhalb dieses Baurechtsvertrages mit der Baurechtsnehmerin ein Energieliefervertrag abgeschlossen. Für die Festsetzung der Kosten gilt das Kostendeckungsprinzip.

9.2 Neues Durchleitungsrecht für Anschluss an Fernwärme

Sollte das Gebäude der Baurechtsnehmerin dereinst an ein Fernwärmenetz angeschlossen werden, so ist die Baurechtsgeberin bereit und verpflichtet sich hiermit, die erforderlichen Durchleitungsrechte zu gewähren und eine entsprechende Dienstbarkeit zu begründen und im Grundbuch eintragen zu lassen.

9.3 Fuss- und Fahrwegrecht, insb. Zufahrt über GS 567 (Begründung einer Dienstbarkeit)

Zu Lasten GS 567 und 1589

Zu Gunsten Pflegezentrum Oberägeri AG

Zur Sicherstellung der Erschliessung der Baurechtsbaute räumt die Baurechtsgeberin als Eigentümerin GS 567 und GS 1589 der Baurechtsnehmerin für die Dauer des Baurechts ein unbeschränktes Fuss- und Fahrwegrecht ein. Die mit dem Wegrecht belastete Fläche ist im beigeschlossenen Dienstbarkeitsplan mit blauer Farbe markiert. An den Kosten des Unterhaltes und der Erneuerung der Wegflächen beteiligt sich die Baurechtsnehmerin nach Massgabe ihres Interesses. Für die Festsetzung der Kosten gilt das Kostendeckungsprinzip.

Grundbucheintrag

Die Dienstbarkeitsberechtigte verpflichtet sich hiermit obligatorisch, das Fuss- und Fahrwegrecht innert 10 Tagen nach Beendigung des Baurechts durch Kündigung, Zeitablauf oder vorzeitigem Heimfall im Grundbuch zu löschen.

Die Weganlagen im östlichen Bereich (im Plan grün markiert) müssen unter Umständen als Folge des Bauvorhabens der Baurechtsgeberin (Alterswohnungen) zurückgebaut werden. Die Baurechtsgeberin hat in diesem Fall Anspruch darauf, dass die Wegrechte in diesem Bereich verlegt oder gelöscht werden. Für den im grünen Bereich befindlichen Garten schliessen die Parteien ausserhalb dieses Baurechtsvertrages einen Mietvertrag ab.

9.4 Miete Parkplätze

Die Baurechtsnehmerin hat das Recht, bis maximal 17 Parkplätze auf GS 1589, GS 567 und GS 1935 für Besucher- und/oder Angestelltenparkplätze zu mieten. Die Lage der Parkplätze, an welchen ein Mietrecht besteht, ist im Situationsplan "Parkplätze" blau markiert. Der Mietzins richtet sich nach den jeweiligen Marktverhältnissen (gleicher Mietzins wie Bewohner der Überbauung Breiten 3).

9.5 Bauvorhaben Bürgergemeinde

Die Baurechtsnehmerin hat Kenntnis davon, dass die Baurechtsgeberin auf einem Teil des östlich angrenzenden GS 1937 ein Bauvorhaben für die Realisierung von Alterswohnungen plant. Sie hat Kenntnis vom Vorprojekt Stand 15.07.2025.

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, soweit für die Realisierung eines solchen Projektes nötig, Hand zu bieten. Zudem ist zu Gunsten der Liegenschaft Breiten 3 ein Durchgangsrecht zu begründen, damit die Bewohner Breiten 3 die neuen Erschliessungsanlagen mitbenützen können. Das Durchgangsrecht ist gemäss Situationsplan von Punkts A nach Punkt B zu begründen, wobei die Baurechtsnehmerin die Lage im Haus selber definieren kann; die Erschliessung muss in jedem Fall behindertengerecht sein.

Generell darf die neue Überbauung nicht durch die Begründung des Baurechts erschwert oder behindert werden.

So vereinbart und unterzeichnet:

Oberägeri,

Oberägeri,

Bürgergemeinde Oberägeri

Einwohnergemeinde Oberägeri

Yvonne Kraft-Rogenmoser, Bürgerpräsidentin

Marcel Güntert, Gemeindepräsident

Matthias Meier, Bürgerschreiber

Alexander Klauz, Gemeindeschreiber