

B Begründung der Abweichungen (Ausnahmen) von der Grundordnung

1. Erhöhung der Ausnützungsziffer um 0.1

Gemäss Art. 115 Abs.2 lit. a) BauR darf die Ausnützungsziffer um 0.05 erhöht werden. Gemäss Art. 113 BauR kann die Ausnützungsziffer bei Gestaltungsplänen zusätzlich zum Bonus von 0.05 gemäss Art. 115 Abs.2 lit. a) BauR um weitere 0.05 erhöht werden, wenn ein Anteil von mindestens 20% der zu Wohnzwecken bestimmten Bruttogeschossfläche für den preisgünstigen Wohnungsbau reserviert wird.

Die Bauten nehmen auf die gebaute Umgebung insofern Rücksicht, dass die Ausnützung auf zwei Volumina aufgeteilt wird. Die Wohnüberbauung gliedert sich dadurch bezüglich Masstäblichkeit und Einzelbauweise optimal und harmonisch in den bestehenden Kontext ein.

Ein grosser Teil der Anlage wird - entsprechend der Wohnnutzung für Familien - für Fei-, Spiel- und Abstellflächen vorgesehen.

Die Parkierung der Wohnanlage wird in der Einstellhalle zentralisiert - die Umgebung der Wohnbauten werden von den Verkehrsanlagen freigehalten.

Es wird vornehmlich preisgünstiger Wohnraum für Familien geschaffen.

Es wird ein dem aktuellen Stand der Technik entsprechendes Energiekonzept realisiert werden.

2. Unterschreitung der internen Grenz- und Gebäudeabstände

Innerhalb des Gestaltungsplangebietes kann eine Reduktion der internen Grenz- und Gebäudeabstände vorgenommen werden.

Die Unterschreitungen führen zu keinen Nachteilen gegenüber der Regelbauweise, da die Bauvolumen gut verteilt und je einzeln gut besonnt und über genügend Luft und Freisicht verfügen. Die Wohnhygiene genügt in jedem Fall hohen Ansprüchen.

3. Erhöhung der Anzahl Vollgeschosse um 1 Geschoss

Gemäss Art. 115 Abs.2 lit. b) BauR darf die Geschossezahl in der vorliegenden Zone (W3) im Rahmen eines Gestaltungsplans vergrössert werden.

Das ebene und gut proportionierte Grundstück ist über die ganze Fläche ideal bebaubar. Die Voraussetzungen für eine viergeschossige Bauweise sind gegeben. Selbstverständlich werden die Grenzabstände zu den benachbarten Wohnbauten (insbesondere die Reihenhaussiedlung östlich des Gestaltungsplangebietes eingehalten. Mehr noch wird durch das Abdrehen der Volumen von der Grenze der Abstand zur Grenze deutlich vergrössert, so dass die Besonnung der Reihenhäuser nicht gefährdet ist.

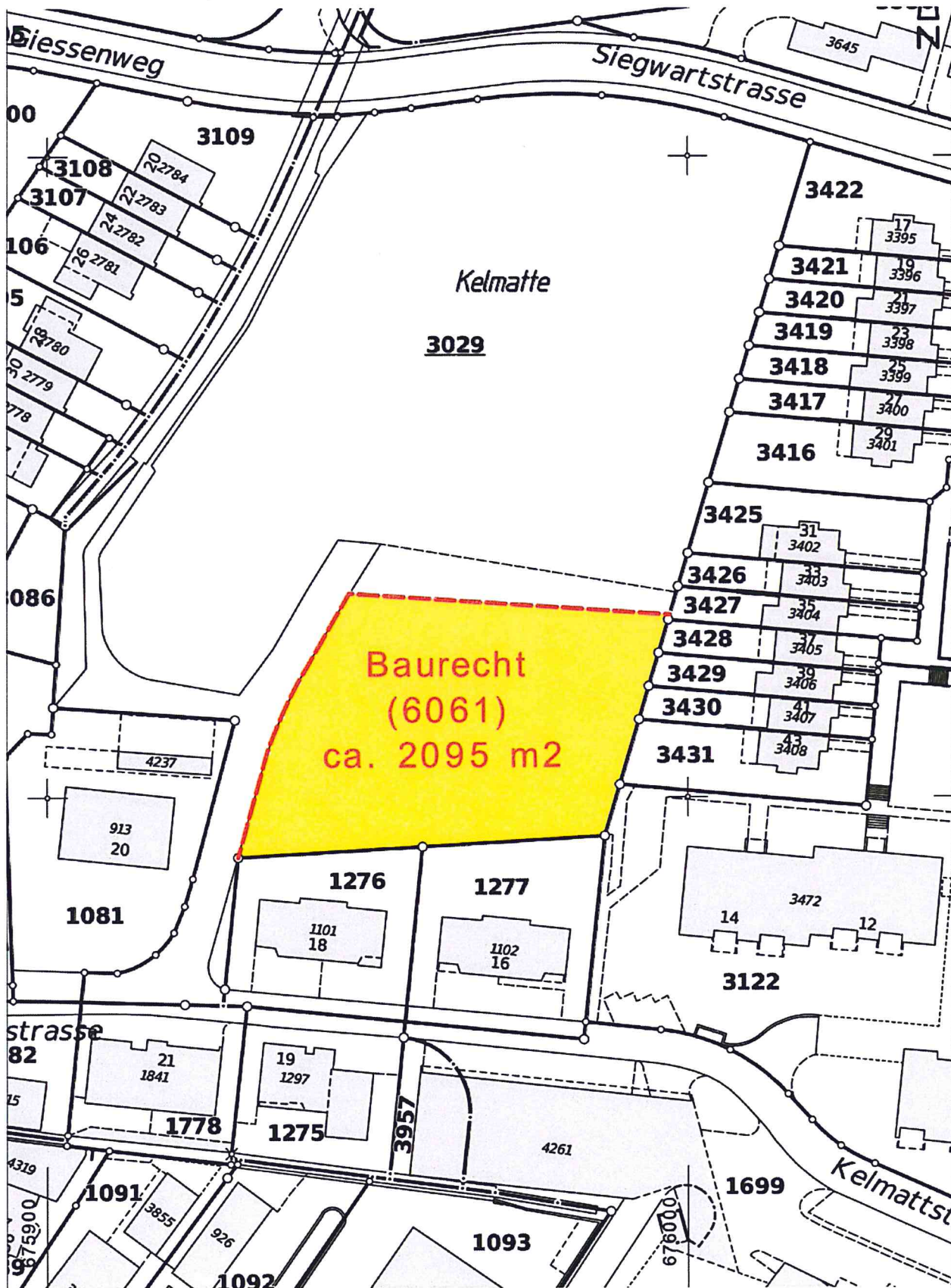
Die Gebäudehöhe wird durch die Erhöhung der Anzahl Vollgeschosse um 1 Geschoss nicht merklich grösser. Gemäss Art. 37 Abs.3 BauR gilt ein Geschoss dann als sichtbares Untergeschoss, wenn es zu mehr als einem Drittel seines Volumens unterhalb des gewachsenen Terrains liegt. Durch die Erhöhung der Anzahl Vollgeschosse wird die Gebäudehöhe gegenüber der Regelbauweise (3 Vollgeschosse + 1 sichtbares Untergeschoss) um ca. 1.00m erhöht. **siehe auch Erläuterungsbericht, Seite 6**

Der Nutzen für die beabsichtigte Nutzung indes ist sehr gross - durch das Anheben kann der Aushub minimiert werden, was sich wiederum in den Baukosten niederschlägt. Die Wohnbaugenossenschaft Küssnacht als Bauherrschaft tut alles dafür, um den künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern gute Mietkonditionen zu ermöglichen.

C Anhang

1. Baurechtsvertrag Wohnbaugenossenschaft Küssnacht - Bezirk Küssnacht

Baurechtsfläche (Massstab 1:1000)



ÖFFENTLICHE BEURKUNDUNG

Baurechtsvertrag

.....

zwischen dem

Bezirk Küssnacht,

vertreten durch den Bezirksrat Küssnacht

als Baurechtsgeber

und der

Wohnbaugenossenschaft Küssnacht am Rigi,
mit Sitz in Küssnacht SZ

als Baurechtsnehmerin

1. Einräumung eines Baurechts

1.1 Der Baurechtsgeber räumt als Grundeigentümer der Baurechtsnehmerin zu Lasten seiner Liegenschaft GS Nr. 3029 an einer Teilfläche von 2 095 m² ein **selbständiges und dauerndes Baurecht** gemäss Art. 675 und Art. 779ff. ZGB ein.

Die genaue Abgrenzung des Baurechtes ist aus dem Plan Ueli Klausener vom 06. November 2009, Mut.-Nr. 5113, ersichtlich. Dieser Plan bildet integrierender Bestandteil dieses Vertrages und wird von den Parteien als richtig anerkannt und unterzeichnet.

1.2 Dieses Baurecht zugunsten der Baurechtsnehmerin ist im Grundbuch als Dienstbarkeitslast auf GS Nr. 3029 Küssnacht einzutragen. Das Grundbuchamt Küssnacht wird ersucht, das Baurecht als Grundstück in das Grundbuch aufzunehmen und hierfür die neue GS Nr. 6061 (z.L. GS Nr. 3029) zu eröffnen.

1.3 Auf dem Baurecht dürfen nur Wohnbauten im Rahmen des gemeinnützigen resp. kostengünstigen Wohnungsbaus nach Massgabe des Wohnraumförderungsgesetzes (WFG) sowie der kantonalen Ausführungserlasse errichtet werden. Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, die Wohnungen zu günstigen Mieten nach Massgabe eines Vermieterreglementes zu vermieten. Als Zweck ist im Grundbuch einzutragen: – gemeinnütziger und kostengünstiger Wohnungsbau.

1.4 Die Baurechtsnehmerin ist befugt, im Rahmen der gesetzlichen und vertraglichen Bestimmungen über das Baurecht und den belasteten Boden zu verfügen, Bauten, Einrichtungen und Anlagen auf und unter dem Boden zu erstellen und diese als Sondereigentum im Grundbuch eintragen zu lassen. Vorbehalten bleibt die Genehmigung des Baurechtsgebers gemäss Ziff. 3.6 hienach.

1.5 Die Baurechtsnehmerin darf das Projekt im Verlaufe der Ausführung abändern. Die Zustimmung des Baurechtsgebers ist für alle Projektänderungen erforderlich, welche nach aussen sichtbar sind oder Wirkung nach aussen haben, sowie Projektänderungen, die wesentliche Auswirkungen auf die Erstellungskosten und damit auf den preisgünstigen Wohnungsbau haben (vgl. Ziff. 3.6).

Eine Änderung des Nutzungszwecks ist nicht zulässig.

1.6 Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, innert 12 Monaten nach Eintragung dieses Baurechtsvertrages im Grundbuch ein Baugesuch für das Baurechtsobjekt einzureichen und innert 12 Monaten ab Rechtskraft der Baubewilligung mit dem Bau des Mehrfamilienhauses zu beginnen. Dabei sind die vertraglichen Bestimmungen sowie alle Auflagen und Bedingungen der Baubewilligungsbehörde zu berücksichtigen.

Sofern die Baurechtsnehmerin aus Gründen, die sie selbst zu vertreten hat, nicht fristgerecht mit der Ausführung der baulichen Massnahmen begonnen haben sollte, ist der Baurechtsvertrag auf Verlangen des Baurechtsgebers mit Wirkung ex nunc aufzuheben. Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, zur Löschung des im Grundbuch eingetragenen Baurechts Hand zu bieten und für die nötigen Bewilligungen besorgt zu sein.

2. Beschreibung des baurechtsbelasteten Grundstückes

(Eigentum des Baurechtsgebers)

Grundbuch Küssnacht

Liegenschaft Nr. 3029

Plan Nr. 26, Kelmatt, Küssnacht

Gesamtfläche 10 746 m², Hofraum und Garten, Acker, Wiese, Weide, Strasse, Weg, Gewässer

Anmerkungen, Vormerkungen, Dienstbarkeiten und Grundlasten, Grundpfandrechte

Gemäss Grundbuch

3. Inhalt und Umfang des Baurechts

3.1. Der Baurechtsgeber räumt das selbständige und dauernde Baurecht nach Massgabe der Art. 675 und 779 ff ZGB für die unter Ziff. 1.3 bezeichneten Bauten einschliesslich der dazu notwendigen Zufahrten und technischen Erschliessungen (Zuleitung und Durchleitung von Wasser, Energie, Kanalisation, etc.) ein.

Es ist Sache der Baurechtsnehmerin, die erforderlichen Anschlussleitungen und Anschlussinstallationen an die nächst gelegenen Anschlusspunkte für Wasser-, Abwasser- und Elektrizitätsnetz zu erstellen. Soweit solche Anschlussleitungen durch Eigentum des Baurechtsgebers führen und/oder an Leitungen in seinem Besitz anzuschliessen sind, wird seitens des Grundeigentümers der Anschluss gestattet. Die Baurechtsnehmerin hat die gemäss den einschlägigen Reglementen festzusetzenden Anschlussgebühren und die laufenden Betriebsgebühren zu entrichten.

Die verkehrsmässige Erschliessung erfolgt über die Keltmattstrasse. Die Erstellung von Zufahrtsstrassen und aller anderen Ver- und Entsorgungsleitungen wie deren Unterhalt gehen zu Lasten der Baurechtsnehmerin.

- 3.2 Jegliche Sachgewährleistung des Baurechtsgebers bezüglich des Grundstücks wird, soweit rechtlich zulässig, ausdrücklich wegbedungen. Die Überlassung des Vertragsgegenstand bildenden Grundstücks erfolgt im heutigen Zustand. Für die Tauglichkeit des Terrains als Baugrund leistet der Baurechtsgeber keine Gewähr. Die Parzelle ist jedoch vollständig erschlossen und die Bauzone ist für den beabsichtigten Zweck tauglich.
- 3.3 Das Baurechtsgrundstück ist in dem vom Amt für Umweltschutz am 16.02.2007 veröffentlichten Kataster über die belasteten Standorte (KbS) nicht aufgeführt. Der Baurechtsgeber erklärt weiter, dass kein Verdacht auf verborgene Mängel besteht und ihm insbesondere keine Abfall- oder Schadstoffbelastungen bekannt sind, welche zu einer Qualifikation des Baurechtsgrundstücks als überwachungs- oder sanierungsbedürftiger Standort i.S. der Umweltschutzgesetzgebung (USG) führen würden.
- 3.4 Die Überbauung sowie der Unterhalt der gesamten Baurechtspartelle obliegt allein der Baurechtsnehmerin. Sie verpflichtet sich, die massgeblichen Bauvorschriften sowie das bewilligte Bauprojekt einzuhalten. Ferner ist sie zum ordnungsgemässen Unterhalt und Gebrauch sämtlicher Gebäulichkeiten und Nebenanlagen (Zu-/Wegfahrten; Zugänge; Entlüftungen etc.) inkl. nicht überbautes Umgelände sowie zur Beseitigung allfälliger Schädigungen verpflichtet. Der Baurechtsgeber ist berechtigt, die Baurechtsobjekte auf ihren baulichen Zustand hin periodisch zu prüfen und zu diesem Zweck die Bauten und Anlagen unter angemessener Vorankündigung zu betreten.
- 3.5 Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich als Erstellerin und Betreiberin der Wohnbauten, sämtliche notwendigen behördlichen und gesetzlichen Bewilligungen einzuholen, rechtskräftig verlangte bauliche oder andere Massnahmen rechtzeitig und auf eigene Kosten auszuführen und sämtliche Auflagen, Sicherheits- und Umweltvorschriften etc. einzuhalten.
- 3.6 Die Gestaltung der Bauten und Anlagen wie auch allfällige spätere Änderungen am Bauwerk oder Ergänzungen des Bauwerkes, welche nach aussen sichtbar sind oder Wirkung nach aussen haben, bedürfen nebst der Bewilligung durch die Baubewilligungsbehörde auch der schriftlichen Zustimmung des Baurechtsgebers. Die Zustimmung kann nur in begründeten Fällen verweigert werden. Die Projektierung von baulichen Massnahmen hat im Einvernehmen mit dem Baurechtsgeber zu erfolgen.

4. Dauer des Baurechts

- 4.1 Das Baurecht beginnt mit dem Grundbucheintrag und dauert bis zum 31. Dezember 2109.
- 4.2 Nutzen und Gefahr am Baurechtsgrundstück gehen mit dem Grundbucheintrag auf die Baurechtsnehmerin über.
- 4.3 Vor grösseren Investitionen der Baurechtsnehmerin, jedoch spätestens zehn Jahre vor Ablauf der Baurechtsdauer, haben sich die Parteien über die Zukunft der Wohngebäude und einer allfälligen Baurechtsverlängerung zu verständigen.

5. Übertragung

- 5.1 Das Baurecht ist nicht übertragbar.
- 5.2 Die Einräumung von Unterbaurechten und die Ausgestaltung des Baurechtes zu Stockwerkeigentum ist nicht zulässig.

6. Ausnützungstransfer

- 6.1 Der Bezirk Küssnacht stellt der Baurechtsnehmerin weiter die in der Bauzone gelegene, vom Baurecht jedoch nicht erfasste Fläche von 693 m² ab GS Nr. 3029 zur baulichen Ausnützung zur Verfügung (Art. 35 BauR). Der jeweilige Eigentümer von GS Nr. 6061 verfügt somit – unter Vorbehalt von Art. 34 Abs. 2 BauR – über eine anrechenbare Fläche von 2 788 m² mit einer maximalen Bruttogeschossfläche von 1 951,6 m² (W3/AZ.0.7).
- 6.2 Dieser Ausnützungstransfer ist als Grunddienstbarkeit im Grundbuch einzutragen:
Last auf GS Nr. 3029:
 – Baubeschränkung, Ausnützungsverlagerung von 693 m² Land z.G. Nr. 6061.

7. Baurechtszins und Sicherstellung

7.1 Grundsatz

Die Baurechtsnehmerin entrichtet dem Grundeigentümer einen Baurechtszins, zahlbar jährlich nachschüssig auf den 31. Dezember. Der jährliche Baurechtszins beträgt Fr. 30 000.– und ist erstmals ab dem Bezug der ersten Wohnung des Baurechtsobjektes zu bezahlen.

7.2 Berechnungsgrundlagen

Der Baurechtszins berechnet sich wie folgt:
 Als massgebender Bodenwert zur Berechnung des Baurechtszinses wird ein Marktpreis von Fr. 1 200.–/m² (Franken eintausendzweihundert je Quadratmeter) eingesetzt. Dieser Bodenwert wird im Umfange des Baurechts um 50% und im Umfange des Ausnützungstransfers um 75% reduziert, woraus sich folgender relativer Landwert ergibt:

Baurechtsfläche	2 095 m ² à Fr. 600.–	Fr. 1 257 000.–
Baurechtliche Ausnützung	693 m ² à Fr. 300.–	Fr. 207 900.–
Basislandwert		Fr. 1 464 900.–

(Franken eins-vier-sechs-vier-neun-null-null 0/00).

Der Zinssatz entspricht dem vom Eidgenössischen Volkswirtschaftsdepartement (EVD) publizierten Referenzzinssatz für Hypotheken gemäss Art. 12a VO über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) von derzeit 3 %, reduziert um einen Drittel, somit 2 %.

Berechnung Baurechtszins: Fr. 1 464 900.– x 2% = Fr. 29 298.–
Baurechtszins gerundet: Fr. 30 000.–.

7.3 Anpassungen des Baurechtszinses

Der Baurechtszins wird erstmals auf den 01.01.2030 und danach alle 20 Jahre der jeweiligen Marktlage angepasst. Dem neuen Baurechtszins ist der dannzumalige Verkehrswert für vergleichbares Land (Wohnzone) und der dannzumal geltende Referenzzinssatz zugrunde zu legen, reduziert um die Abzüge von 50% resp. 75% beim Landwert und von einem Drittel beim Referenzzinssatz analog der Berechnung unter Ziff. 7.2 hievor. Der anwendbare Zinssatz wird ermittelt aus dem Mittel des Referenzzinssatzes der letzten fünf Jahre vor der Anpassung. Bei Fehlen dieses Referenzzinssatzes ist der Zinssatz der Schwyzer Kantonalbank für erstrangige Althypotheken auf Wohnliegenschaften und bei dessen Fehlen ein möglichst analoger Zinssatz zugrunde zu legen.

7.4 Sicherung des Baurechtszinses

Die Baurechtsnehmerin sichert den Anspruch des Baurechtsgebers auf den Baurechtszins gemäss Art. 779i ZGB durch eine Grundpfandverschreibung in der Form der Maximalhypothek im Umfang von drei Jahreszinsen, lastend im 1. Rang auf dem Baurechtsgrundstück GS Nr. 6061. Sinkt die Höhe der Pfandsicherheit unter den zweifachen Betrag des Jahreszinses, so hat die Baurechtsnehmerin von sich aus eine Grundpfandverschreibung zugunsten des Baurechtsgebers im nächsten freistehenden Rang zu errichten, sodass wieder drei jährliche Baurechtszinse von der Grundpfandsicherheit erfasst werden. Dieses Sicherungspfandrecht ist wie folgt im Grundbuch einzutragen:
– Grundpfandverschreibung auf GS Nr. 6061: Fr. 90 000.–
(Bemerkung: Baurechtszins).

8. Ordentlicher Heimfall

8.1 Am Ende der Baurechtsdauer fallen sämtliche auf dem baurechtsbelasteten Grundstück erstellten Bauwerke heim und werden wieder Bestandteil des baurechtsbelasteten Grundstücks.

8.2 Der Baurechtsgeber hat der Baurechtsnehmerin für die heimfallenden Bauwerke eine Entschädigung zu leisten, die jedoch den Gläubigern, denen das Baurecht verpfändet war, für ihre noch bestehenden Forderungen haftet und ohne deren Zustimmung der Baurechtsnehmerin nicht ausbezahlt werden darf (Art. 779d Abs. 1 ZGB).

8.3 Die Heimfallsentschädigung beträgt zwei Drittel des dannzumaligen Verkehrswertes. Dieser Verkehrswert ist nach den anerkannten Regeln der Schätzungspraxis zu ermitteln, unter Berücksichtigung der Altersentwertung, der Zeitgemässheit der Bauweise und der weiteren Verwendbarkeit. Können sich die Parteien über die Heimfallsentschädigung nicht innert dreier Monate einigen, ist diese durch zwei gemeinsam zu bestimmende Fachpersonen/-institutionen definitiv und für die Parteien verbindlich festzulegen. Jede hat eine eigene Bewertung vorzunehmen; massgebend ist das arithmetische Mittel.

Sollte innert dreier Monate keine Verständigung über die Fachpersonen/-institutionen möglich sein bzw. liegt innert eines halben Jahres seit der Auftragserteilung kein Resultat vor, wird die Angelegenheit auf Verlangen einer Partei im Sinne von Ziff. 14 dem Schiedsgericht zum Entscheid unterbreitet.

8.4 Diese von den gesetzlichen Bestimmungen abweichende Vereinbarung ist gestützt auf Art. 779e ZGB auf den Grundstücken GS Nr. 3029 und Nr. 6061 vorzumerken wie folgt:
– Vereinbarung über die Heimfallsentschädigung.

8.5 Im übrigen wird auf die gesetzlichen Bestimmungen über die Folgen beim Ablauf der Baurechtsdauer verwiesen (Art. 779c bis 779e ZGB).

9. Vorzeitiger Heimfall

9.1 Die Parteien anerkennen die gesetzliche Regelung, wonach, wenn der Baurechtsnehmer in grober Weise sein dingliches Recht überschreitet oder vertragliche Verpflichtungen verletzt, der Baurechtsgeber den vorzeitigen Heimfall herbeiführen kann, indem er die Übertragung des Baurechtes mit allen Rechten und Lasten auf sich selber verlangt (Art. 779f ZGB). Die Parteien wissen, dass die gesetzlichen Bestimmungen über den vorzeitigen Heimfall zwingendes Recht sind und nicht dem freien Parteivillen unterliegen.

9.2 Der Baurechtsgeber hat die Baurechtsnehmerin im Hinblick auf die Geltendmachung des vorzeitigen Heimfalls mit eingeschriebenem Brief zu mahnen und unter Fristansetzung zur Behebung des vertragswidrigen Zustandes aufzufordern.

9.3 Sind sich die Parteien nicht einig, ob eine Vertragsverletzung der Baurechtsnehmerin den vorzeitigen Heimfall des Baurechtes zu rechtfertigen vermag oder wie hoch die Entschädigung für die heimfallenden Bauwerke sich bemessen soll, so entscheiden hierüber die zuständigen ordentlichen Gerichte. Die Parteien sind sich bewusst, dass das Gericht in freier Würdigung aller Umstände und nach objektiven Massstäben zu beurteilen hat, ob die Voraussetzungen gemäss Art. 779f ZGB gegeben sind.

10. Haftung gegenüber Dritten

10.1 Die Baurechtsnehmerin haftet für jegliche Belastung des bauberechtigten Grundstücks.

10.2 Die Baurechtsnehmerin übernimmt in Vertretung des Grundeigentümers alle mit der Errichtung, Benützung und Bewirtschaftung der in ihrem Eigentum befindlichen Bauwerke und Anlagen zusammenhängenden Ansprüche Dritter jedwelcher Art, namentlich auch auf Grund von Art. 684 ZGB und Art. 58 OR. Sie hat solche Ansprüche abzuwehren und, soweit der Grundeigentümer durch solche beschwert werden sollte, auf ihr Risiko und ihre Kosten vollumfänglich zu übernehmen. Insbesondere hat sie für den Grundeigentümer gemäss den Bestimmungen der Zivilprozessordnung des Kantons Schwyz über die Streitverkündung und Intervention sämtliche allfälligen Prozesse über derartige Ansprüche auf ihr Risiko und ihre Kosten durchzuführen und, sofern solche Ansprüche gegen den Grundeigentümer ganz oder teilweise gutgeheissen werden, alle diesbezüglichen Folgen zu tragen, damit der Grundeigentümer während der Vertragsdauer durch solche Prozesse in keiner Weise beschwert wird.

10.3 Jedwelche Erhebung von Ansprüchen im Zusammenhang mit dem Baurecht ist dem Grundeigentümer schriftlich und umgehend anzuzeigen. Sollte die Baurechtsnehmerin von einem Dritten belangt werden, steht ihr kein Regress gegen den Baurechtsgeber zu.

11. Vorkaufsrecht

11.1 Die Parteien vereinbaren, dass das gesetzliche Vorkaufsrecht nur dem Baurechtsgeber gegenüber der Baurechtsnehmerin zusteht. Das Vorkaufsrecht der Baurechtsnehmerin gegenüber dem Baurechtsgeber wird aufgehoben.

11.2 Diese Änderung des gesetzlichen Vorkaufsrechts ist sowohl auf dem baurechtsbelasteten Grundstück als auch beim Baurechtsgrundstück (GS Nr. 3029 und Nr. 6061) wie folgt vorzumerken:
– Änderung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes.

12. Bestehende und neu einzuräumende Dienstbarkeiten

12.1 Die Baurechtsnehmerin erklärt, den Inhalt und die Bedeutung der auf der baurechtsbelasteten Liegenschaft eingetragenen Dienstbarkeiten zu kennen und vom Notar – soweit gewünscht – darüber informiert worden zu sein. Sie bestätigt, dass sie die Möglichkeit hatte, sämtliche grundstücksrelevanten Daten einzusehen.

12.2 Die Baurechtsnehmerin ist befugt, die zugunsten des Grundstücks GS Nr. 3029 bestehenden Dienstbarkeiten auszuüben; sie ist verpflichtet, die zulasten dieser Liegenschaften im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeiten zu befolgen. Sie verpflichtet sich, die zur Erfüllung der Dienstbarkeitsverpflichtungen notwendigen Massnahmen auf eigene Kosten zu treffen, wie z.B. Leitungsverlegungen aufgrund Dienstbarkeitsverpflichtung und deren Kostentragung. Der Bau-

rechtsgeber wird die Baurechtsnehmerin über allfällige neue Dienstbarkeitsverpflichtungen rechtzeitig orientieren und der Baurechtsnehmerin Gelegenheit geben, gegen allfällige ihr nicht akzeptable Lasten auf eigene Kosten, aber gegebenenfalls als Vertreterin des Baurechtsgebers rechtliche Schritte einzuleiten.

12.3 Die Baurechtsnehmerin nimmt Kenntnis davon, dass sie ohne Zustimmung des Grundeigentümers das Baurecht nicht mit Dienstbarkeiten belasten darf, die nicht spätestens bei Ablauf der Baurechtsdauer entschädigungsfrei erlöschen.

13. Bestehende Grundpfandrechte

13.1 Bei Errichtung des Baurechts ist die baurechtsbelastete Liegenschaft pfandfrei. Allfällige später errichtete Inhaberschuldbriefe auf GS Nr. 3029 gehen dem Baurecht im Range nach.

14. Weitere Bestimmungen

14.1 Die Baurechtsnehmerin bestätigt, vom Zustand und der Beschaffenheit des Baurechtsgrundstücks Kenntnis zu haben. Die Gewährleistungspflicht des Grundeigentümers für rechtliche und körperliche Mängel des Vertragsgegenstandes wird, soweit gesetzlich zulässig, ausdrücklich aufgehoben. Vorbehalten bleiben lediglich die im vorliegenden Vertrag enthaltenen Zusicherungen des Grundeigentümers.

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

14.3 Die Baurechtsnehmerin trägt namentlich sämtliche mit den Bauwerken resp. dem Wohnhaus und dem Baurecht verbundenen öffentlichrechtlichen und privatrechtlichen Verpflichtungen. Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, während der ganzen Dauer des Baurechtes zur Deckung der gesetzlichen Haftungsfälle des Gebäudeeigentümers sowie zur Versicherung des Gebäudewertes im Schadenfall für ausreichenden Versicherungsschutz zu sorgen. Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, auf Verlangen des Baurechtsgebers die Versicherungspolicen vorzulegen und die Zahlung der Versicherungsprämien nachzuweisen. Die Werkeigentümerhaftung obliegt der Baurechtsnehmerin.

14.4 Sämtliche mit diesem Baurechtsvertrag zusammenhängenden Kosten und Gebühren wie insbesondere die Geometer-, Notariats- und Grundbuchkosten gehen ausschliesslich zu Lasten des Baurechtsgebers.

14.5 Dem Bezirksrat Küsnacht nimmt mit einem Vertreter zwingend Einsitz in der Verwaltung der Baurechtsnehmerin. Diese ist verpflichtet dafür zu sorgen, dass dieser Anspruch statutarisch sichergestellt ist.

15. Schiedsgericht

15.1 Allfällige Streitigkeiten der Parteien oder ihrer Rechtsnachfolger aus diesem Vertrag werden, soweit gesetzlich zugelassen, einem Schiedsgericht zum endgültigen Entscheid übertragen. Streitigkeiten bis zu einem Streitwert von Fr. 100 000.– werden einem Einzelschiedsrichter, der durch die Parteien gemeinsam bestellt wird, zum Entscheid überlassen. Gleiches gilt bei Streitigkeiten ohne bestimmbaren Streitwert. Bei einem Streitwert von über Fr. 100 000.– besteht das Schiedsgericht aus drei Mitgliedern, ausser die Parteien können sich einvernehmlich auf einen Einzelschiedsrichter einigen. Im Falle, dass das Schiedsgericht aus drei Mitgliedern besteht, bestellt jede Partei einen Schiedsrichter. Die so bestellten Schiedsrichter wählen einstimmig einen weiteren Schiedsrichter als Obmann.

15.2 Das Schiedsgericht bestimmt das Verfahren selbst, mit Ausnahme, dass mindestens ein Schriftenwechsel stattzufinden hat und dass die Urteilsberatungen geheim erfolgen. Im Übrigen kommen die Vorschriften der schwyzerischen Zivilprozessordnung und des Konkordates über die Schiedsgerichtsbarkeit vom 27. März 1969 zur Anwendung, soweit diese per Analogie auf ein Schiedsverfahren angewendet werden können.

15.3 Der Sitz des Schiedsgerichts ist in Küssnacht.

17.3 *Dienstbarkeitslast auf GS Nr. 3029:*

Baubeschränkung, Ausnutzungsverlagerung von 693 m² Land z.G. Nr. 6061.

17.4 *Eintragung auf GS Nr. 6061:*

Grundpfandverschreibung für Fr. 30 000.– zugunsten Bezirk Küssnacht, 1. Pfandrechtsrang
Maximalhypothek
Bemerkung: Baurechtszins

17.5 *Vormerkung auf GS Nr. 3029 und 6061:*

– Vereinbarung über die Heimfallsentschädigung
– Änderung des gesetzlichen Vorkaufsrechts.

Küssnacht,

Ns. Baurechtsgeber:

Ns. Baurechtsnehmerin:

.....

.....

Dieser Baurechtsvertrag wurde vom Bezirksrat mit Beschluss Nr. 483/2009 genehmigt.

16. Genehmigungen

16.1 Die Stimmbürger des Bezirks Küssnacht haben anlässlich der Volksabstimmung vom der Einräumung des Baurechts GS Nr. 6061 an die Wohnbaugenossenschaft Küssnacht am Rigi, mit Sitz in Küssnacht, zugestimmt. Das Erwahrungsprotokoll liegt bei den Akten.

16.2 Der Bezirksrat Küssnacht hat diesen Vertrag mit Beschluss Nr. vom genehmigt.

17. Grundbuchanmeldung

Die unterzeichnenden Parteien melden hiermit den vorliegenden Vertrag wie folgt zur Eintragung im Grundbuch an:

17.1 *Dienstbarkeitslast auf GS Nr. 3029:*

Selbständiges und dauerndes Baurecht für gemeinnützigen und kostengünstigen Wohnungsbau z.G. GS Nr. 6061, bis 31.12.2109;

17.2 *Aufnahme als Grundstück GS Nr. 6061:*

Selbständiges und dauerndes Baurecht für gemeinnützigen und kostengünstigen Wohnungsbau z.L. GS Nr. 3029, bis 31.12.2109;

Eigentümer: Wohnbaugenossenschaft Küssnacht am Rigi, mit Sitz in Küssnacht SZ.