

Anhang 1: Muster Baurechtsvertrag

Hinweis: Dieser Mustervertrag stellt eine Vorlage dar. Ein Vertrag ist immer im Hinblick auf den konkreten Einzelfall auszugestalten. Diese Vorlage ersetzt grundsätzlich nicht eine juristische Beratung bei der konkreten Ausgestaltung eines Vertrages. Die Formulierungen in der Vorlage sind als Formulierungsvorschläge zu verstehen.

OEFFENTLICHE URKUNDE

Urkunden-Nr.

Vor der öffentlichen Urkundsperson des Kantons Glarus, Rechtsanwalt,
[Adresse], [PLZ] [Ort], sind die nachstehenden Parteien erschienen und beantragen der Urkundsperson, folgenden Vertrag öffentlich zu beurkunden:

Begründung eines Baurechts als selbständiges und dauerndes Recht (Mutation Nr. [xx] vom [xx])

Dienstbarkeitsvertrag

zwischen

Gemeinde Glarus Nord,

Schulstrasse 2, 8867 Niederurnen
vertreten durch den Gemeinderat und dieser wiederum
vertreten durch Gemeindepräsident
und Gemeindeschreiberin

Grundeigentümerin / Baurechtsgeberin

und

.....
geb..... , weiblich, männlich, verheiratet/nicht verheiratet und nicht in eingetragener Partnerschaft lebend,
von....., whft.

oder

.....(CHE.....)

Mit Sitz in, Domizil.....,
handelnd durch die kollektiv zu zweien unterzeichnungsberechtigten Verwaltungsräte,.....
....., geb..... , von....., whft.
....., geb..... , von....., whft.

Baurechtsnehmer/in

A. Begründung eines Baurechts als selbständiges und dauerndes Recht

I. Baurechtsbelastetes Grundstück

Die Gemeinde Glarus Nord ist Eigentümerin des folgenden Grundstücks, welches vollständig in derzone liegt:

Grundbuch, Gemeinde Glarus Nord

Liegenschaft Nr.

Plan Nr. P,

Gesamtflächem²

Gebäude,

.....

.....

Erwerbstitel

.....

Anmerkungen

.....

Vormerkungen

.....

Dienstbarkeiten und Grundlasten

.....

Grundpfandrechte

Pfandstelle 1

Fr.

Register-Schuldbrief Nr.

II. Baurecht Liegenschaft Nr. 20xxx gemäss Mutation Nr. xxx vom xxx

Grundbuch [xx], Gemeinde Glarus Nord

. [xx] m²

Im Baurecht

[xx] *Beschrieb der Baurechtsliegenschaft*

1 Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Liegenschaft Nr. [xx] derzeit die Alleineigentümerin Gemeinde Glarus Nord, räumt hiermit [Name] das folgende selbständige und dauernde Baurecht - für die Erstellung einer [Beschrieb des Gebäudes] und die Nutzung als [Beschrieb der Nutzung] ein.

² Das Baurecht wird im Sinne von Art. 779, 779a-779l als selbständig und dauernd erklärt. Die Baurechtsnehmerin / der Baurechtsnehmer ersucht das Grundbuchamt des Kantons Glarus das Baurecht gemäss Mutationsurkunde Nr. [xx] vom [Datum der Mutation] als Grundstück in das Grundbuch aufzunehmen und hierfür das neue Blatt Nr. [Grundbuchblattnummer des Baurechts] Grundbuch [xx], Gemeinde Glarus Nord zu eröffnen.

Falls die Liegenschaft der Gemeinde teilweise in der Landwirtschaftszone liegt.

Bewilligung Departement für Volkswirtschaft und Inneres

Die Baurechtsliegenschaft liegt vollumfänglich in der Bauzone ([Zone angeben]). Die Liegenschaft Nr. [Liegenschaftsnummer der Liegenschaft, auf welcher das Baurecht liegt] liegt aber teilweise in der Landwirtschaftszone. Daher wird eine Zustimmung des Departements Volkswirtschaft und Inneres des Kantons Glarus, Abteilung Landwirtschaft, benötigt. Die Bewilligung hat für die Eintragung dieses Vertrages im Grundbuch vorzuliegen.

III. Baurechtsvertrag

1. Umfang und Inhalt des Baurechts

1.1. Umfang

Das Baurecht umfasst [xxx] m² der Liegenschaft Nr. [xxx], Grundbuch [xxx], Gemeinde Glarus Nord. Der genaue Umfang des Baurechts ergibt sich aus dem Mutationsplan Nr.[xxx] vom [xxx] (rot bezeichnet), der einen ergänzenden Bestandteil dieses Vertrages bildet.

1.2. Inhalt

¹ Das Baurecht beinhaltet das Recht, auf der Baurechtsparzelle im Rahmen der gesetzlichen und der nachfolgenden vertraglichen Bestimmungen, Bauten und Anlagen, wie nachstehend beschrieben, zu erstellen und beizubehalten. Die Baurechtsnehmerin / der Baurechtsnehmer hat das Recht, auf der Baurechtsparzelle eine [Gebäude/Büros/Wohnung] zu erstellen, bestehen zu lassen und zu nutzen.

² Die nicht überbauten Teile der Baurechtsparzelle stehen der Baurechtsnehmerin / dem Baurechtsnehmer für jegliche Zwecke, die im Zusammenhang mit der Nutzung der zu erstellenden Bauten und Anlagen stehen, zur Benützung zur Verfügung.

³ Die Baurechtsnehmerin / der Baurechtsnehmer ist verpflichtet, die im Baurecht erstellten Bauten und Anlagen und die unbebauten Teile der belasteten Liegenschaft während der ganzen Dauer des Baurechts ordnungsgemäss und ihren Zwecken entsprechend zu unterhalten. Für Erstellung, Reparaturen und Umbauten sind nur solide Materialien zu verwenden. Immissionsvorschriften (Schutz, Lärm) sind im Rahmen der einschlägigen Gesetze zu befolgen.

⁴ Unter vorhergehender Zustimmung der Baurechtsgeberin darf die Baurechtsnehmerin / der Baurechtsnehmer Änderungen, Erweiterungen an den auf der Baurechtsparzelle vorhandenen Bauten vornehmen sofern diese gemäss Bauverordnung und Zonenplan konform sind.

[Die wesentlichen Zuschlagskriterien sind vertraglich zu sichern.]

[Weitere Vereinbarungen sind vertraglich zu sichern: z.B. Zulässigkeit des Erstellens von Wohnungen in der Arbeitszone, z.B. ob Liegenschaft erschlossen oder nicht erschlossen abgegeben wird]

⁵ Der Bauberechtigte ist nicht berechtigt, Wohnungen auf der Baurechtsparzelle zu erstellen. Will der Bauberechtigte Wohnungen auf der Baurechtsparzelle bauen, sind Verhandlungen über einen entsprechenden neuen Baurechtsvertrag mit der Baurechtsgeberin zu führen. Insbesondere hätte dies zur Folge, dass der Bodenpreis und damit der Baurechtszins neu zu berechnen wäre.

⁶ Das Grundstück ist in Bezug auf Strasse und Werkleitungen im Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung [erschlossen / nicht erschlossen].

⁷ Humus, der auf der baurechtsbelasteten Liegenschaft nicht benötigt wird, verbleibt im Eigentum der Grundeigentümerin und ist nach deren Weisung (derzeit gemäss dem Ressort Liegenschaften, Gemeinde Glarus Nord) zu behandeln.

2. Dauer / Verlängerung und Untergang

¹ Das selbständige und dauernde Baurecht dauert [mind. 30 - max. 100] Jahre ab Eintrag dieses Vertrages im Grundbuch.

² Das Baurecht kann im gegenseitigen Einverständnis verlängert werden. Mindestens 3 Jahre vor Ablauf der Baurechtsdauer haben die dannzumaligen Vertragsparteien die Verhandlungen bezüglich Verlängerung bzw. Neubegründung des Baurechts aufzuneh-

men. Können sich die Parteien über eine Vertragsverlängerung bzw. Neubegründung nicht einigen, so endet das Baurecht nach Ablauf der vereinbarten Dauer. Kommt eine Verlängerung zustande, ist ein neuer Vertrag abzuschliessen.

³ Die Baurechtsgeberin ist zur sofortigen Vertragsauflösung berechtigt, wenn die Baurechtsnehmerin / der Baurechtsnehmer in Konkurs gerät, eine Nachlassstundung bewilligt oder wenn das Baurechtsgrundstück gepfändet oder verarrestiert wird sowie wenn ein Verlustschein auf die Baurechtsnehmerin / den Baurechtsnehmer ausgestellt worden ist.

⁴ Bei vorzeitiger Vertragsauflösung gelten automatisch die Regeln über den vorzeitigen Heimfall (Art. 779h ZGB). Im Übrigen hat die Baurechtsgeberin Anspruch auf vollen Schadenersatz (positives Vertragsinteresse).

3. Übertragung

¹ Das Baurecht ist übertragbar. Bei der Übertragung des Baurechts gehen alle dinglichen und realobligatorischen Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag (mit allfälligen späteren Änderungen oder Ergänzungen) auf den Erwerber über.

² Für die Übertragung des Baurechts und die Einräumung von Unterbaurechten hat die Baurechtsnehmerin / der Baurechtsnehmer die Zustimmung der Grundeigentümerin einzuholen. Die Grundeigentümerin darf die Zustimmung nur aus wichtigen Gründen (z.B. mangelnde Kreditwürdigkeit der Erwerberin oder Verletzung der Zweckbestimmung durch die Erwerberin, Umgehung von relevanten Zuschlagskriterien) verweigern.

[Variante: ¹ Das Baurecht ist nicht übertragbar (Art. 779 Abs. 2 ZGB).]

4. Baurechtszins

4.1. Grundsatz

¹ Die Baurechtsnehmerin / der Baurechtsnehmer verpflichtet sich während der ganzen Dauer des Baurechts der Grundeigentümerin einen jährlichen Baurechtszins zu bezahlen.

² Der Baurechtszins berechnet sich auf der Basis von Fr. [xx].-- pro m² in der Mutationsurkunde festgestellter Baurechtsfläche. Als weitere Berechnungsgrundlage kommt der jeweils geltende Zinssatz der 1. Hypothek, variabel, Wohnbauten, Glarner Kantonalbank (derzeit [xx] %) zur Anwendung.

³ Unter Berücksichtigung der vorliegenden Faktoren ergibt sich bei Vertragsabschluss folgender Baurechtszins: $(\text{Fr. [xx].--} \times \text{[xx] m}^2) \times \text{[xx] \%} = \underline{\text{Fr. [xx].-- pro Jahr.}}$

4.2. Anpassung des Baurechtszinses an die veränderten Verhältnisse

Dieser Baurechtszins basiert auf dem Landesindex der Konsumentenpreise vom [Monat, Jahr, xxx Punkte] (Basis [Monat, Jahr] = 100 Punkte). Er ist für die ersten [Anzahl] Jahre fest, in der Folge aber den Veränderungen des Landesindexes und des Zinssatzes gemäss Ziff. 4.1. Abs. 2 vorstehend anzupassen, wobei der bei Vertragsabschluss festgesetzte Wert als Minimalwert gilt.

4.3. Zahlungsmodalitäten

¹ Der Baurechtszins wird jährlich von der Grundeigentümerin ermittelt und der Baurechtsnehmerin / dem Baurechtsnehmer für die Periode vom 1. Januar bis 31. Dezember des folgenden / laufenden Jahres, erstmals am [Datum] für das Jahr [Jahr] in Rechnung gestellt. Bei angebrochenen Jahren ist der Baurechtszins pro rata temporis (aufgerundet auf einen vollen Monat) zu berechnen.

² Der Baurechtszins ist jährlich per 31. Dezember zur Zahlung fällig. Bei nicht rechtzeitiger Bezahlung schuldet die Baurechtsnehmerin / der Baurechtsnehmer vom Verfalltag an, ohne weitere Mahnung, einen Verzugszins in der Höhe von [5] %.

4.4. Sicherung des Baurechtszinses

Zur Sicherung des Baurechtszinses und allfälliger weiterer Ansprüche der Grundeigentümerin (insbesondere Steuern, Beiträge und Gebühren) gegenüber der Baurechtsnehmerin kann zugunsten der Grundeigentümerin jederzeit ein Grundpfandrecht zulasten des Baurechtsgrundstückes im Grundbuch eingetragen werden, und zwar als Grundpfandverschreibung im Maximalbetrage von drei Jahreszinsen, haftend im 1. Rang, gemäss Art. 779i und Art. 779k ZGB.

5. Heimfall

5.1. Ordentlicher Heimfall

¹ Sofern das Baurecht gemäss Art. 779l Abs. 2 ZGB nicht verlängert wird, geht das Baurecht unter und die bestehenden Bauwerke fallen der Grundeigentümerin zu, indem sie zu Bestandteilen ihres Grundstückes werden (Art. 779c ZGB).

² Für die Übernahme der heimfallenden Bauwerke durch die Grundeigentümerin steht der Baurechtsnehmerin / dem Baurechtsnehmer eine Entschädigung in der Höhe von [80]% des dannzumaligen Verkehrswertes (unter Abzug des Bodenwertes) zu. Die Parteien versuchen im Rahmen der Auflösungsverhandlungen den Verkehrswert gemeinsam festzulegen. Gelingt dies nicht, so wird der Verkehrswert als Mittelwert aus dem Resultat eines Schatzgutachtens durch die Glarner Kantonalbank oder deren beauftragten Experten sowie einem von beiden Parteien bestimmten unabhängigen Bewertungsexperten berechnet.

Der sich ergebende Mittelwert zwischen den Resultaten der beiden Schatzgutachten ist für beide Parteien verbindlich und unanfechtbar. Die Parteien, welche die Kosten dieser Schatzgutachten je zur Hälfte zu tragen haben, verpflichten sich so zusammenzuarbeiten, dass der massgebende Verkehrswert innerhalb von 60 Tagen festgelegt ist.

³ Falls die Bauwerke auf dem Baurechtsgrundstück im Zeitpunkt des Heimfalles als baufällig zu qualifizieren sind, kann die Grundeigentümerin auf Ablauf der Baurechtsdauer hin die unentgeltliche Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes des Grundstückes, also den Abbruch und die Entsorgung der bestehenden Bauwerke, verlangen. Dies gilt nicht für eine allenfalls notwendige Pfählung sowie für weitere, die Bebaubarkeit des Grundstückes fördernde Teilbauten wie Erschliessungsleitungen etc. Diese können belassen werden. Über die Baufähigkeit des Bauwerks auf dem Baurechtsgrundstück entscheidet der dannzumalige Gebäudeversicherer.

⁴ Allfällige Mietverträge für Bauwerke auf dem Baurechtsgrundstück müssen auf den Termin des Ablaufs des Baurechts rechtskräftig aufgelöst worden sein. Sollte die Baurechtsnehmerin / der Baurechtsnehmer dieser Pflicht nicht nachkommen, wird sie gegenüber der Grundeigentümerin schadenersatzpflichtig.

⁵ Diese Vereinbarung über die Entschädigungspflicht für heimfallende Bauten bzw. über die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes ist im Grundbuch vorzumerken.

5.2. Vorzeitiger Heimfall

¹ Wenn die Baurechtsnehmerin / der Baurechtsnehmer in grober Weise ihr dingliches Recht überschreitet oder die auf diesem Vertrag beruhenden Verpflichtungen verletzt, insbesondere Ziff. II.2. Baupflicht, kann die Grundeigentümerin gemäss Art. 779f – 779h ZGB den vorzeitigen Heimfall herbeiführen. Die Heimfallsentschädigung ist wie beim ordentlichen Heimfall zu ermitteln, wobei das schuldhafte Verhalten der Baurechtsnehmerin / des Baurechtsnehmers im Sinne von Art. 779g Abs. 1 ZGB als Herabsetzungsgrund berücksichtigt werden kann.

² Heimfallsgründe sind insbesondere die Verletzung von Ziff. [Zahl] (Inhalt bzw. Zweckbestimmung), Ziff. [Zahl] (Gründe für eine vorzeitige Vertragsauflösung) Ziff. [Zahl] (Übertragbarkeit), Ziff. [Zahl] (Belehnungsgrenze), Ziff. [Zahl] (Baupflicht), Ziff. [Zahl] (Unterhaltspflicht), Ziff. [Zahl] (Wiederaufbau).

³ In diesem Fall kann die Gemeinde die Rückübertragung des Baurechts auf die Gemeinde Glarus Nord verlangen. Der schuldhafte Baurechtsnehmer hat der Gemeinde Glarus Nord eine Konventionalstrafe von 10% des für den Baurechtszins massgebenden Kaufpreises zu entrichten. Ist eine Entschädigung zu zahlen, so ist dieser Betrag von der Entschädigungszahlung in Abzug zu bringen. Die Vertrags- und Grundbuchkosten sind vom schuldhaften Baurechtsnehmer zu zahlen.

6. Vorkaufsrechte

¹ Gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB besteht sowohl für die jeweilige Grundeigentümerin am Baurecht als auch für die jeweilige Baurechtsnehmerin / den Baurechtsnehmer an der baurechtsbelasteten Grundstückfläche ein gesetzliches Vorkaufrecht.

² Die Grundeigentümerin ist bei Geltendmachung des Vorkaufsrechtes berechtigt, die Gebäude samt Anlagen zu dem von dritter Seite angebotenen Preise zu erwerben. Das Vorkaufrecht muss innert 3 Monaten seit Kenntnis von Abschluss und Inhalt des Vertrages geltend gemacht werden (Art. 681a Abs. 2 ZGB).

³ Die Baurechtsnehmerin / der Baurechtsnehmer ist berechtigt, das Vorkaufrecht zu dem von dritter Seite angebotenen Preis auszuüben. Ein Vorkaufsfall ist nicht gegeben, wenn dem Dritten ein Enteignungsrecht zusteht. Das Vorkaufrecht muss innert 3 Monaten seit Kenntnis von Abschluss und Inhalt des Vertrages geltend gemacht werden (Art. 681a Abs. 2 ZGB).

IV. Weitere Vertragsbestimmungen

1. Gewährleistung

¹ Entgegen der gesetzlichen Regel schliessen die Parteien jegliche Sach- und Rechtsgewährleistung, der Grundeigentümerin aus. Dieser Ausschluss gilt insbesondere auch hinsichtlich von möglichen Altlasten und von unbekanntem Mängeln. Einzig ausgenommen sind arglistig verschwiegene Mängel.

² Die Vertragsparteien bestätigen mit ihrer Unterschrift, von der Urkundsperson auf die Bedeutung dieser Bestimmung hingewiesen worden zu sein.

³ Allfällige Rodungsarbeiten gehen zulasten der Baurechtsnehmerin.

2. Baupflicht

¹ Die Baurechtsnehmerin / der Baurechtsnehmer verpflichtet sich, das Baurechtsgrundstück innert einer Frist von zwei Jahren nach Eintragung dieses Vertrages im Grundbuch bestimmungsgemäss zu überbauen.

² Überbaut im Sinne dieser Bauverpflichtung bedeutet, dass das maximal zulässige Mass der Nutzung innert Frist zu mindestens 80% ausgeschöpft wird, ausgenommen wenn dies aufgrund von Grenz-, Gebäude- und Strassenabständen oder anderen öffentlich-rechtlichen Einschränkungen nicht möglich ist.

³ Massgebend für die Einhaltung der Frist der Bauverpflichtung ist der Baubeginn. Die Fristen stehen still, solange sich der Baubeginn aus Gründen verzögert, welche die Bauherrschaft nicht zu vertreten hat, insbesondere wegen Rechtsmittelverfahren in Sondernutzungsplan-, Überbauungsplan- oder Baubewilligungsverfahren.

⁴ Für den Fall, dass diese Fristen nicht eingehalten werden sollten, kann die Grundeigentümerin die Aufhebung des Baurechtsvertrages verlangen. Die Baurechtsnehmerin / der Baurechtsnehmer verpflichtet sich, zur Löschung des Baurechtes Hand zu bieten.

⁵ Sollte die Baurechtsnehmerin / der Baurechtsnehmer die Frist aufgrund bau- bzw. verwaltungsrechtlichen Einsprache- oder Beschwerdeverfahren nicht einhalten können, so wird die Frist neu berechnet bzw. steht von Beginn bis Abschluss eines solchen Verfahrens entsprechend still.

3. Wiederaufbau

Werden die Bauten und Anlagen auf dem Baurechtsgrundstück durch höhere Gewalt (Brand, Naturkatastrophen) ganz oder teilweise zerstört, ist die Baurechtsnehmerin / der Baurechtsnehmer zum Wiederaufbau, mindestens im alten Umfang, berechtigt. Mit dem Wiederaufbau hat sie spätestens innerhalb von fünf Jahren ab Datum der Schadensmeldung zu beginnen. Dieser Bestimmung vorbehalten bleiben anderslautende Bestimmungen der Gebäudeversicherung.

4. Haftung

Die Haftung aus Bau, Betrieb und Unterhalt der zu erstellenden Gebäude und Anlagen trifft die Baurechtsnehmerin / der Baurechtsnehmer in vollem Umfang. Sie übernimmt die ganze Regresspflicht gegenüber der Grundeigentümerin, sofern diese belangt werden sollte. Allfällige Prozesse Dritter gegen die Gemeinde Glarus Nord sind in deren Namen, jedoch auf Rechnung der Baurechtsnehmerin / des Baurechtsnehmers zu führen.

5. Dienstbarkeiten und Grundlasten

¹ Die Baurechtsnehmerin / der Baurechtsnehmer bestätigt, dass ihr der wesentliche Inhalt und die Bedeutung der im Grundbuch auf dem baurechtsbelasteten Grundstück eingetragenen Dienstbarkeiten und Grundlasten bekannt sind. Sie bestätigt zudem, dass ihr die diesbezüglichen Grundbuchbelege ausgehändigt worden sind.

² Die Baurechtsnehmerin / der Baurechtsnehmer ist befugt, die zu Gunsten des baurechtsbelasteten Grundstücks bestehenden Dienstbarkeiten und Grundlasten auszuüben. Sie ist verpflichtet, die zulasten dieses Grundstücks im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeiten und Grundlasten einzuhalten.

6. Miet- und Pachtverträge

Die Baurechtsgeberin bestätigt, dass der baurechtsbelastete Boden frei von Miet- und Pacht- sowie von sonstigen Benutzungsverhältnissen ist.

7. Steuern und Abgaben

Die Baurechtsnehmerin / der Baurechtsnehmer trägt alle mit den Bauten, Anlagen und Einrichtungen und mit dem Baurecht verbundenen öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Verpflichtungen. Werden Steuern und Abgaben (insbesondere Anschlussgebühren für Wasser- und Abwasser, Gebäudeversicherungsprämien, etc.) erhoben, welche die Bauten, Anlagen und Einrichtungen oder das Baurecht betreffen, gehen diese zulasten der Baurechtsnehmerin, bzw. hat die Baurechtsnehmerin / der Baurechtsnehmer der Baurechtsgeberin dafür in vollem Umfang Ersatz zu leisten. Die Baurechtsgeberin trägt nur die Steuern und Abgaben (Wert und Ertrag des Landes), welche sich ausschliesslich auf den mit dem Baurecht belasteten Boden beziehen.

8. Erschliessungsabgaben

8.1 Erschliessungsbeiträge

Das Bauland wird erschlossen/nicht erschlossen abgegeben. Soweit nach den geltenden Verordnungen und Reglementen der Gemeinde Glarus Nord Perimeterbeiträge an die Erschliessungskosten zu leisten waren/sind, trägt diese die Baurechtsgeberin. Im Baurechtszins auf der Basis von [xxx] pro m² ist der Erschliessungskostenanteil bereits enthalten / nicht enthalten. Nicht im Erschliessungskostenanteil enthalten ist die Erschliessung z.B. für die Fernwärme und die Feinerschliessung, diese gehen zu Lasten der Baurechtsnehmerin.

8.2 Anschlussgebühren

Die Anschlussgebühren basierend auf den einschlägigen Verordnungen und Reglementen der Gemeinde Glarus Nord werden in der Baubewilligung festgelegt. Diese sind durch die Baurechtsnehmerin / den Baurechtsnehmer zu zahlen. Soweit gemäss den einschlägigen Reglementen die Grundeigentümerin für die Zahlung der Gebühren (insbesondere sämtliche einmaligen Anschlussgebühren für Wasser- und Abwasser, Strom etc.) zahlungspflichtig ist, vereinbaren die Parteien ausdrücklich, dass die Baurechtsnehmerin / der Baurechtsnehmer diese zahlt bzw. der Baurechtsgeberin hierfür vollumfänglich Ersatz leistet.

8.3. Sicherung

Sollten die Erschliessungskosten (*bei Vertragsabschluss*) nicht vollständig durch die Baurechtsnehmerin / den Baurechtsnehmer bezahlt werden, behält sich die Gemeinde Glarus Nord vor, zur Sicherung des Erschliessungskostenanteils ein Grundpfandrecht zulasten des Baurechtsgrundstückes im Grundbuch einzutragen, und zwar als Grundpfandverschreibung im Maximalbetrag des Erschliessungskostenanteils, haftend im 1. Rang, gemäss Art. 779i und Art. 779k ZGB.

9. Fernwärme

¹ Die Baurechtsnehmerin / der Baurechtsnehmer verpflichtet sich, für die Heizung aller erstellten Gebäude Fernwärme der Kehrlichtverbrennungsanlage (KVA) Niederurnen zu nutzen. Diese Verpflichtung gilt für solange, als der Bezug der Fernwärme unter Berücksichtigung der Erstellungskosten des Anschlusses nicht mehr als 30% teurer ist als das Heizen mit Öl unter Berücksichtigung der Erstellungskosten für eine entsprechende Heizanlage.

² Die Baurechtsnehmerin / der Baurechtsnehmer erstellt sowohl die Erschliessungsleitung von der Grundstücksgrenze bis zum nächstmöglichen Anschlusspunkt an die Fernwärmehauptleitung ausserhalb des Baurechtsgrundstückes als auch die Feinerschliessung im Grundstück auf eigene Kosten.

10. Zufahrt

Soweit keine andere Zufahrt möglich ist, gewährleistet die Gemeinde Glarus Nord über ihr Areal den Zugang sowie die Zufahrt bis zum Baurechtsgrundstück. Die Baurechtsnehmerin / der Baurechtsnehmer trägt die anteilmässigen Kosten für die Instandhaltung, Instandsetzung und die Erneuerung der Strassen. Soweit nötig, ist auf Kosten der Baurechtsnehmerin / des Baurechtsnehmers eine entsprechende Dienstbarkeit im Grundbuch einzutragen.

11. Durchleitungsrecht für Kabel-, Wasser und Abwasserleitungen

¹ Die Baurechtsnehmerin / der Baurechtsnehmer gewährt der Baurechtsgeberin das freie und unentgeltliche Durchleitungsrecht für Werkleitungen aller Art durch das baurechtsbelastete Grundstück und ermöglicht nach vorgängiger Absprache mit der Baurechtsnehmerin den freien Zugang für Unterhaltsarbeiten. Bei der erstmaligen Verlegung ist Rücksicht auf die bestehenden Bauten zu nehmen. Durch Bauten und Vorrichtungen auf der Baurechtsparzelle verursachte Verlegungen und Anpassungen von öffentlichen Werkleitungen gehen vollumfänglich zu Lasten der Baurechtsnehmerin.

² Die Baurechtsnehmerin / der Baurechtsnehmer ist verpflichtet, all die Lasten betreffend Durchleitungsrechte sowie Verlegungen/Anpassungen einem allfälligen Rechtsnachfolger bzw. einer allfälligen Rechtsnachfolgerin zu überbinden, mit der jeweiligen Pflicht zur Weiterüberbindung.

12. Friedpflicht

Die Friedpflicht ist vollumfänglich Sache der Baurechtsnehmerin. Wird ein Fried erstellt, ist dieser auf dem Terrain des Baurechtsgrundstücks zu platzieren. Die Ausführung des Frieds ist vorgängig mit der Gemeinde festzulegen.

13. Einspracheverzicht benachbarte Bauvorhaben

Die Baurechtsnehmerin / der Baurechtsnehmer verzichtet hiermit auf Einsprachen, Klagen und dergleichen (kurz Einspracheverzicht genannt), haben dieselben ihre Grundlage nun im öffentlichen oder im privaten Recht, gegen Bauvorhaben der Baurechtsgeberin, insbesondere auch betreffend Erschliessungsanlagen, welche in der Nähe des Bau-

rechtsgrundstücks ausgeführt werden oder durch das Baurechtsgrundstück hindurchführen. Der Einspracheverzicht gilt, sofern die Baurechtsgeberin im Zeitpunkt der Realisierung des Bauvorhabens die geltenden öffentlich- und privatrechtlichen Vorschriften des Bundes, des Kantons und der Gemeinde einhält und auf die bestehenden Gebäude der Baurechtsnehmerin Rücksicht nimmt.

14. Geschäfts- bzw. Steuersitz

Die Baurechtsnehmerin / der Baurechtsnehmer verpflichtet sich, ihren / seinen Steuersitz in der Gemeinde Glarus Nord zu haben, solange er / sie die Baurechtsliegenschaft für eigene Zwecke nutzt. Im Weiteren verpflichtet er / sie sich, im Falle der Vermietung der auf der Baurechtsliegenschaft zu erstellenden Gebäude, nur dann einen Mietvertrag abzuschliessen, wenn der Mieter seinen Steuersitz, bzw. Wohnsitz in Glarus Nord hat.

Bei Erwerb des Baurechts durch eine Gesellschaft

15. Erklärung gemäss BewG

¹ Die Parteien sind auf die Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) und die dazugehörige Verordnung (BewV) hingewiesen worden. Die Parteien stellen übereinstimmend fest, dass es sich bei dem auf dem Baurechtsgrundstück zu erstellenden Gebäude um eine sogenannte Betriebsstätte nach Art. 2 Abs. 2 lit. a BewG handelt, welche keiner Bewilligung bedarf. Die Parteien erklären weiter, dass auf dem Baurechtsgrundstück keine Wohnungen vorgesehen sind. Eine andere Nutzung als die vorgenannte bedingt, dass danzumal die entsprechende Erklärung gemäss BewG der Baubewilligungsbehörde abgegeben wird.

² Die Parteien erklären, dass sie durch die Urkundsperson über die zivil- und strafrechtlichen Folgen einer falschen Erklärung informiert wurden.

16. Inkrafttreten

Der Baurechtsvertrag tritt mit Eintragung im Grundbuch in Kraft.

17. Obligatorische Vereinbarungen

Sämtliche obligatorischen Verpflichtungen beginnen ab Unterzeichnung des vorliegenden Vertrages.

18. Verpflichtung der Rechtsnachfolger

Die Parteien sind verpflichtet, die Verpflichtungen aus diesem Vertrag, soweit sie nicht durch Eintragung oder Vormerkung im Grundbuch von Gesetzes wegen übergehen, all-

fälligen Rechtsnachfolgern zu überbinden mit der Pflicht zur laufenden Weiterüberbindung.

B. Neue Dienstbarkeiten

Folgende Dienstbarkeiten sind im Grundbuch einzutragen:

.....

[z.B. dass der Öffentlichkeit eine noch zu definierende Anzahl Parkplätze zur freien Verfügung steht; z.B. weitere Durchleitungsrechte, welche speziell zu regeln sind etc. zur Ver- und Entsorgung zugunsten und zulasten der benachbarten Parzellen etc.. Zugunsten der Gemeinde Glarus Nord respektive der Technischen Betriebe sind sämtliche Dienstbarkeiten unentgeltlich und grundbuchlich auf dem erworbenen Grundstück einzuräumen, soweit die Gemeinde Glarus Nord dies wünscht. Die Kostentragung im Falle einer Verlegung z.B. der Leitungen ist im Dienstbarkeitsvertrag zu regeln. Sollten die Gemeinde Glarus Nord respektive die Technischen Betriebe für öffentliche Zwecke Boden für Verteilkabinen, Hydranten, etc. benötigen, sind die entsprechenden Dienstbarkeiten unentgeltlich grundbuchlich einzuräumen.]

Pläne für die Dienstbarkeiten sind aus dem Geoviewer auszudrucken. Nur diese werden vom Grundbuchamt akzeptiert.

C. Schlussbestimmungen

1. Die mit diesem Rechtsgeschäft verbundenen Kosten der Mutation, der Vertragserrichtung, der öffentlichen Beurkundung, [der Bewilligung der Abteilung Landwirtschaft] für die Mutation und der Eintragung im Grundbuch gehen vollumfänglich zu Lasten des Baurechtsnehmers / der Baurechtsnehmerin.
2. Die unterzeichnende Urkundsperson wird beauftragt und ermächtigt, diesen Vertrag zur Eintragung im Grundbuch des Kantons Glarus anzumelden und vom Grundbuchamt gewünschte Änderungen formeller Natur an diesem Vertrag vorzunehmen. [Die Anmeldung im Grundbuch des Kantons Glarus erfolgt jedoch erst nach Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung. Mit der Anmeldung des Vertrages im Grundbuchamt gilt diese Bedingung als erfüllt.]
3. Die vorstehende Urkunde wird vierfach / fünffach ausgefertigt, nämlich ein Exemplar für die Baurechtsgeberin, ein Exemplar für die Baurechtsnehmerin, ein Exemplar für das

Grundbuchamt des Kantons Glarus, [ein Exemplar für die Abteilung Landwirtschaft] und ein Exemplar für die Urkundsperson.

Glarus, den.....

Für die Baurechtsgeberin:

.....

Der Baurechtsnehmer:

.....

Es folgt die öffentliche Beurkundung

Beilagen:

- Mutation
- Dienstbarkeitspläne
- AHV oder Krankenkassen Ausweise
- Personalausweise

Version September 2024 / sjw