



Öffentliche URKUNDE

Kanton Nidwalden

Gemeinde Hergiswil

betreffend

Neuregelung eines selbständigen und dauernden Baurechts

Der unterzeichnete Rechtsanwalt Bruno Poli, 1960,
von und in 6052 Hergiswil NW, Seestrasse 40,
als Urkundsperson des Kantons Nidwalden, beurkundet hiermit:

Datum: 24. März 2015

Ord.-Nr.: 1167



I VERTRAGSPARTEIEN

1

Politische Gemeinde Hergiswil, 6052 Hergiswil (nachgenannt **Gemeinde**)

vertreten durch den Gemeindepräsidenten Remo Zberg, 24.02.1953, von Silenen UR, in Hergiswil NW, und Gemeindeschreiberin Marta Stocker, 10.08.1963, von Grosswangen LU, in Ballwil LU

Grundeigentümerin und Baurechtsgeberin

2

Tennisclub Hergiswil, Verein, 6052 Hergiswil (nachgenannt **Tennisclub**)

vertreten gemäss Statuten durch den Vorstand und dieser durch den Präsidenten Patrick Iten, 20.01.1981, von Glarus GL und Glarus Nord GL, in Hergiswil NW, und dem Mitglied Oliver Gyr, 23.10.1973, von Zürich ZH, in Hergiswil NW

Baurechtsnehmer

II VORBEMERKUNGEN

Auf dem Grundstück der Gemeinde Nr. 166, Grundbuch Hergiswil, ist zugunsten des Tennisclubs ein selbständiges und dauerndes Baurecht unter der GB Nr. D5123 eingetragen. Der Tennisclub beabsichtigt, auf der Baurechtsfläche eine neue Baute zu errichten. Mit dem vorliegenden Vertrag werden die Rechte und Pflichten der Vertragsparteien neu geregelt und die bisherigen, abweichenden Regelungen aufgehoben.

An der Baurechtsfläche ändert sich aber nichts. Das Baurecht bleibt unter der Nr. D5123 zugunsten des Tennisclubs weiter bestehen. Die Grundbuchauszüge der Grundstücke Nr. 166 und D5123, sowie der Plan aus dem Grundbuch mit der aktuellen Situation sind auf den folgenden Seiten abgedruckt; die Baurechtsfläche ist rot eingezeichnet.





Grundbuchauszug

Grundbuch Hergiswil

Selbständiges und dauerndes Recht Nr. D5123

Grossmatt
zulasten Nr. 166

Baurecht für Club-Haus,
Ausmass 222 m²,
bis 31.12.2035
22.04.1976 Beleg 468

Clubhaus, Nr. 139

Eigentümer

Verein
Tennis-Club Hergiswil, 6052 Hergiswil NW

Erwerbstitel

Begründung Baurecht 22.04.1976 Beleg 468
Nachtrag 15.01.1997 Beleg 78

Anmerkungen

Keine

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Keine

Grundpfandrechte

Fr. 5'000.-- Pfandstelle 1
Inhaber-Schuldbrief Nr. 40677
Höchstzinsfuss 4.00 %,
23.09.1977 Beleg 1253



- Fr. 5'000.-- Pfandstelle 2
Inhaber-Schuldbrief Nr. 40678
Höchstzinsfuss 4.00 %,
23.09.1977 Beleg 1253
- Fr. 5'000.-- Pfandstelle 3
Inhaber-Schuldbrief Nr. 40679
Höchstzinsfuss 4.00 %,
23.09.1977 Beleg 1253
- Fr. 5'000.-- Pfandstelle 4
Inhaber-Schuldbrief Nr. 40680
Höchstzinsfuss 4.00 %,
23.09.1977 Beleg 1253
- Fr. 5'000.-- Pfandstelle 5
Inhaber-Schuldbrief Nr. 40681
Höchstzinsfuss 4.00 %,
23.09.1977 Beleg 1253
- Fr. 5'000.-- Pfandstelle 6
Inhaber-Schuldbrief Nr. 40682
Höchstzinsfuss 4.00 %,
23.09.1977 Beleg 1253
- Fr. 5'000.-- Pfandstelle 7
Inhaber-Schuldbrief Nr. 40683
Höchstzinsfuss 4.00 %,
23.09.1977 Beleg 1253
- Fr. 5'000.-- Pfandstelle 8
Inhaber-Schuldbrief Nr. 40684
Höchstzinsfuss 4.00 %,
23.09.1977 Beleg 1253
- Fr. 5'000.-- Pfandstelle 9
Inhaber-Schuldbrief Nr. 40685
Höchstzinsfuss 4.00 %,
23.09.1977 Beleg 1253
- Fr. 5'000.-- Pfandstelle 10
Inhaber-Schuldbrief Nr. 40686
Höchstzinsfuss 4.00 %,
23.09.1977 Beleg 1253

Totalbetrag der Grundpfandrechte: 50'000.--

Stans, 13. März 2015/ns



GRUNDBUCHAMT NIDWALDEN
Der Grundbuchverwalter





Grundbuchauszug

Grundbuch Hergiswil

Liegenschaft Nr. 166

Grossmatt 12, Plan Nr. 3, 6, 24

32'907 m² Gebäude (5'586 m²), Befestigt (10'801 m²), Humusiert (15'449 m²),
Gewässer (1'071 m²)
Mutationsnr. 1, 14.08.2012 Beleg 1227

Gebäude gemäss Nidwaldner Sachversicherung

Eigentümer

Politische Gemeinde Hergiswil, 6052 Hergiswil NW, Seestrasse 54, Postfach 164

Erwerbstitel

Gesetz 09.08.2012 Beleg 1208

Anmerkungen

Keine

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

19720591.0 Last: Fahrwegrecht
zugunsten Nr. 370, 372, 1032
17.05.1972 Beleg 591

1974B165.1 Recht: Baubeschränkung
(maximum 3 Wohngeschosse)
zulasten Nr. 703
01.01.1975 Beleg BH 165

1974B165.3 Recht: Baubeschränkung
(max. 3 Wohngeschosse)
zulasten Nr. 716
01.01.1975 Beleg BH 165



- 1974B165.4 Recht: Baubeschränkung
 (max. 3 Wohngeschosse)
 zulasten Nr. 717
 01.01.1975 Beleg BH 165
- 1974B167.0 Last: Fahrwegrecht
 (via 879 - 1)
 zugunsten Nr. 167, 350, 400, 415, 462, 678, 703, 712, 716, 717, 815
 01.01.1975 Beleg BH 167
- 1974B167.1 Last: Fahrwegrecht
 zugunsten Nr. 345, 354, 403
 01.01.1975 Beleg BH 167
- 1974B167.2 Last: Baubeschränkung
 (an der südöstlichen Grenze von der Parzelle 815) nur 2 Wohngeschosse
 zugunsten Nr. 815
 01.01.1975 Beleg BH 167
- 1974B167.5 Last: Näherbaurecht
 (5 m von der Grenze)
 zugunsten Nr. 678
 01.01.1975 Beleg BH 167
- 1974B167.6 Last: Näherbaurecht
 (2.5 m)
 zugunsten Nr. 865
 01.01.1975 Beleg BH 167
 18.09.2001 Beleg 1495
- 1974B336.0 Recht: Einfriedigungspflicht
 zulasten Nr. 167
 01.01.1975 Beleg BH 336
- 1974B337.0 Recht: Einfriedigungspflicht
 zulasten Nr. 678
 01.01.1975 Beleg BH 337
- 1974B340.1 Recht: Einfriedigungspflicht
 zulasten Nr. 599
 01.01.1975 Beleg BH 340
- 1974B341.1 Recht: Einfriedigungspflicht
 zulasten Nr. 400
 01.01.1975 Beleg BH 341
- 1974B342.1 Recht: Einfriedigungspflicht
 zulasten Nr. 403
 01.01.1975 Beleg BH 342
- 19751332.0 Recht: Fahrwegrecht
 laut Plan
 zulasten Nr. 167
 19.11.1975 Beleg 1332



- 19760468.0 Last: Selbständiges und dauerndes Recht
Baurecht für Club-Haus, Ausmass ca. 222 m2
Frist bis: 31.12.2035
verselbständigt als Grundstück Nr. D5123
22.04.1976 Beleg 468
15.01.1997 Beleg 78
- 20020590.0 Last: Grenzbaurecht
und Näherbaurecht gemäss Beleg 590/02
zugunsten Nr. 167
22.04.2002 Beleg 590
- 20020590.1 Recht: Anbaurecht
gemäss Beleg 590/02
zulasten Nr. 167
22.04.2002 Beleg 590
- 20022175.0 Recht: Duldung der Immissionen (umschrieben)
zulasten Nr. 599
20.12.2002 Beleg 2175
- 20130089.0 Last: Selbständiges und dauerndes Recht
Baurecht für Clubhausbaute, Ausmass 405 m2
Frist bis: 31.12.2042
verselbständigt als Grundstück Nr. D5417
23.01.2013 Beleg 89

Grundpfandrechte

Keine

Stans, 13. März 2015/ns



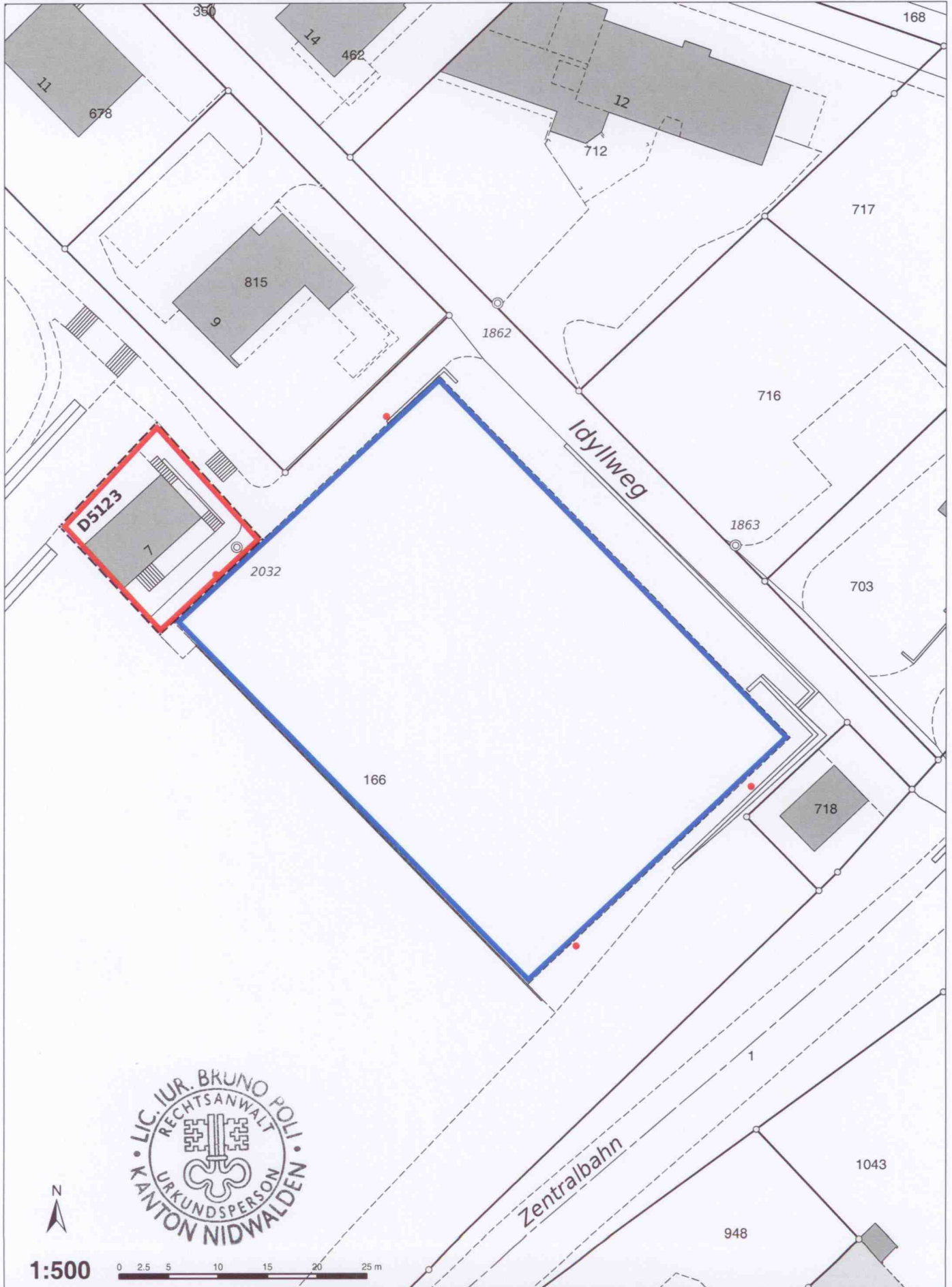
GRUNDBUCHAMT NIDWALDEN
Der Grundbuchverwalter





Tennisclub Hergiswil, Baurecht und Tennisplatz

Aufnahme Situation vom 12.01.2015



III

BESTÄTIGUNG DES SELBSTÄNDIGEN UND DAUERNDEN BAURECHTS

Die Gemeinde als Grundeigentümerin und Baurechtsgeberin hat dem Tennisclub an der Fläche von 222 m² gemäss Plan des Grundbuchgeometers auf Seite 8 ein selbständiges und dauerndes Baurecht für eine Clubhausbaute eingeräumt, und zwar an Grundstück Nr. 166, Grossmatt, Grundbuch Hergiswil. Das selbständige und dauernde Baurecht wurde gemäss Art. 779 ff. ZGB als Grundstück unter Nr. D5123 in das Grundbuch der Gemeinde Hergiswil aufgenommen. Zudem wurde das Baurecht als Dienstbarkeit zulasten Grundstück Nr. 166 im Grundbuch eingetragen.

Neu gelten im Sinne eines Nachtrages die folgenden:

IV

VERTRAGSBESTIMMUNGEN

1 Umfang und Inhalt des Baurechts

Der Tennisclub hat das Recht, auf der Baurechtsfläche ein Clubhaus zu erstellen und beizubehalten. Er hat sich dabei grundsätzlich an das Bauprojekt gemäss Bauplänen vom 11.12.2014 der Niederberger Architekten AG, Hergiswil NW, eine entsprechende Baubewilligung und die weiteren öffentlich-rechtlichen Vorschriften zu halten. Veränderungen - auch zukünftige - an der Baute, Neu-, An- und Umbauten sowie der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen sind innerhalb der Baurechtsfläche grundsätzlich zulässig, dürfen aber nur mit Zustimmung des Gemeinderates und - sofern überhaupt notwendig - aufgrund einer Baubewilligung erfolgen. Das Mitunterzeichnen eines Baugesuches durch den Gemeinderat gilt als Zustimmung. Eine Zustimmung kann sodann nur verweigert werden, wenn das Bauvorhaben dem öffentlichen Interesse widerspricht.

Der Tennisclub ist verpflichtet, die im Sondereigentum stehenden Bauten, Einrichtungen und Anlagen sowie das mit dem Baurecht belastete, nicht überbaute Terrain während der ganzen Baurechtsdauer gut zu unterhalten.



Der Tennisclub darf die im Sondereigentum stehenden Bauten, Einrichtungen und Anlagen sowie das mit dem Baurecht belastete, nicht überbaute Terrain während der ganzen Baurechtsdauer nur zu Vereinszwecken nutzen. Verboten sind insbesondere Nutzungen zu Wohnzwecken.

Der Gemeinderat und der Tennisclub erlassen gemeinsam ein Betriebskonzept. Dieses regelt insbesondere den Betrieb auf der Baurechtsfläche, die laufenden Kosten, den Unterhalt und die Reinigung, sowie weitere Punkte, die in diesem Baurechtsvertrag nicht geregelt sind. Sollte keine Einigung erzielt werden, gilt Ziffer 15 hiernach.

Der Tennisclub hat zudem eine Hausordnung zu erlassen, die dem Gemeinderat zur Genehmigung vorzulegen ist.

2 Dauer des Baurechts

Das Baurecht existiert bereits und wird hiermit verlängert bis zum 31.12.2046. Es kann mit Zustimmung beider Parteien verlängert werden. In diesem Sinne verpflichten sich die Parteien, spätestens 5 Jahre vor Ablauf des Baurechts Gespräche über eine Verlängerung zu führen.

3 Übertragung des Baurechts

Das Baurecht ist nicht vererblich.

Das Baurecht ist nur mit Zustimmung der Gemeinde übertragbar. Diese Zustimmung darf aber nur verweigert werden, wenn die obligatorischen Verpflichtungen des Tennisclubs vom Erwerber nicht übernommen werden, oder bei mangelnder Kreditwürdigkeit des Erwerbers oder aus anderen wichtigen Gründen, welche der Grundeigentümerin die Zustimmung zur Übertragung unzumutbar machen.

Bei der Übertragung des Baurechts gehen alle dinglichen und realobligationenrechtlichen Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag, inklusive allfällige spätere Ergänzungen und Änderungen, auf den Erwerber über.



4 Unterbaurechte und Stockwerkeigentum

Die Bestellung von Unterbaurechten und die Aufteilung des Baurechtes in Stockwerkeigentum sind untersagt.

5 Baurechtszins

Es wird kein Baurechtszins vereinbart.

Hingegen sind allfällige öffentlich-rechtliche Abgaben, soweit diese die Bauten auf der Baurechtsfläche oder die Baurechtsfläche selber betreffen, vom Tennisclub zu tragen, unabhängig davon, ob die Abgaben direkt beim Tennisclub oder bei der Gemeinde eingezogen werden.

6 Versicherungsverträge

Der Tennisclub ist verpflichtet, die Bauten und Anlagen ausreichend gegen allfällige Schadenfälle zu versichern.

7 Periodische Leistungen

Über sämtliche das Baurechtsobjekt betreffende periodischen Leistungen, wie Versicherungsprämien, öffentlich-rechtliche Abgaben und dergleichen, rechnen die Vertragsparteien - sofern überhaupt notwendig - intern ab, unter Entlastung der Urkundsperson.

8 Dienstbarkeiten und Leitungen

Der Tennisclub ist befugt, allfällige zugunsten des baurechtsbelasteten Grundstückes Nr. 166 bestehende Dienstbarkeiten auszuüben. Er ist verpflichtet, die zulasten dieses Grundstückes im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeiten einzuhalten und die damit zusammenhängenden Kosten zu tragen.



Der Tennisclub nimmt Kenntnis davon, dass er ohne die Zustimmung der Gemeinde das Baurecht nicht mit Dienstbarkeiten belasten darf, welche nicht spätestens bei Ablauf der Baurechtsdauer entschädigungsfrei erlöschen. Ferner darf der Tennisclub ohne Zustimmung der Gemeinde keine baupolizeilichen Zugeständnisse machen.

Allfällig bei Grabarbeiten zum Vorschein kommende Leitungen Dritter sind vom Tennisclub auf eigene Kosten entsprechend ihrem Zweck zu verlegen.

9 Vorkaufsrecht

Den Parteien steht von Gesetzes wegen ein Vorkaufsrecht am Baurechtsgrundstück zu (Art. 682 Abs. 2 ZGB).

10 Heimfall

Geht das Baurecht am 31.12.2046 durch Zeitablauf unter, so fallen die dannzumal bestehenden Bauwerke und Anlagen ohne Heimfallsentschädigung und pfandfrei in das Eigentum der Gemeinde, indem sie zu Bestandteilen ihres Grundstücks werden. Dies gilt auch, falls der Heimfall infolge Verlängerung des Baurechts später eintreffen sollte, falls der Tennisclub insolvent wird oder sich auflösen sollte, und insbesondere auch bei einem vorzeitigen Heimfall gemäss Ziffer 11.

Endet das Baurecht durch Zeitablauf, hat der Tennisclub aber das Recht, die Bauten auf eigene Kosten innert sechs Monaten seit Ablauf des Baurechts zu eigenem Gebrauch zu entfernen. Diesfalls ist auf der Baurechtsfläche der ursprüngliche Zustand wieder herzustellen.

11 Vorzeitiger Heimfall

Wenn der Tennisclub in grober Weise sein dingliches Recht überschreitet, vertragliche Verpflichtungen verletzt, wenn über ihn der Konkurs oder ein anderes Zwangsliquidationsverfahren eröffnet wird, wenn er seine Auflösung beschliesst oder seine Auflösung richterlich verfügt wird, oder wenn andere wichtige Gründe vorliegen, welche der Gemeinde die Fortsetzung des Baurechtsverhältnisses unzumutbar machen, kann die Gemeinde den vorzeitigen Heimfall herbeiführen, indem sie die Übertragung des Baurechts mit allen Rechten und Lasten auf sich selber verlangt.



Der Heimfall kann insbesondere, aber nicht ausschliesslich, in folgenden Fällen herbeigeführt werden:

- wenn die erstellten Bauwerke im Verlauf der Vertragsdauer zerstört oder durch Verletzung der Unterhaltspflicht von Schaden bedroht werden und trotz Mahnung innert der von der Gemeinde gesetzten Frist nicht wieder aufgebaut bzw. instand gesetzt werden;
- wenn sich der Tennisclub trotz Mahnung nicht an die Beschränkung des Baurechts hält;
- sowie im Fall der Auflösung des Tennisclubs.

12 Leihevertrag

Neben dem Baurecht besteht zwischen Gemeinde und Tennisclub auch ein Leihevertrag. Dieser wird hiermit wie folgt neu abgeschlossen:

12.1

Die Gemeinde überlässt dem Tennisclub auf Grundstück Nr. 166 entschädigungslos ca. 2'150 m² zur Einrichtung und zum Betrieb von drei Tennisplätzen gemäss nachstehenden Bedingungen. Die Fläche ist auf dem Plan auf Seite 8 blau eingezeichnet. Die Tennisplätze und die zugehörige Infrastruktur sind bereits erstellt. Die Benutzung darf nur in Übereinstimmung mit den Statuten des Tennisclubs erfolgen. Eine Unterleihe ist nur mit Zustimmung der Gemeinde erlaubt.

12.2

Grundsätzlich gilt: Die Gemeinde erstellt und unterhält den umschliessenden Zaun und das Fundament des Zaunes rings um die geliehene Fläche. Der Tennisclub erstellt und unterhält den Unterbau und die Plätze selbst sowie die zugehörigen Einrichtungen wie Netze, Beregnungsanlage, Beleuchtung etc.

12.3

Jegliche Haftung im Zusammenhang mit der Benutzung der geliehenen Fläche, insbesondere auch die Werkeigentümerhaftung trägt der Tennisclub. Werden trotzdem gegenüber der Gemeinde Forderungen gestellt und durchgesetzt, hat der Tennisclub die Gemeinde schadlos zu halten. Er hat sich hierfür ausreichend zu versichern; für Personenschäden mindestens für eine Schadenssumme von CHF 5'000'000.00.



12.4

Der Tennisclub gibt den Schulklassen (Kinder und mindestens eine Lehrperson) unentgeltlich und nach Absprache die Möglichkeit, Tennisplätze während der Schulzeit zu benutzen.

12.5

Den gesamten Unterhalt der geliehenen Fläche und der zugehörigen Infrastruktur besorgt der Tennisclub; dies gilt auch für Erneuerungen und Sanierungen; vorbehalten bleibt Ziffer 12.2.

12.6

Der vorliegende Leihevertrag ersetzt alle bisherigen und dauert fest bis zum 31.12.2046. Er verlängert sich automatisch und identisch, wenn auch das Baurecht D5123 verlängert wird. Sollte das Grundstück Nr. 166 oder Teile davon, welche die geliehene Fläche betreffen, verkauft werden, sind die Rechte und Pflichten aus dem Leihevertrag auf den Rechtsnachfolger zu überbinden.

V

SCHLUSSBESTIMMUNGEN

13 Überbindungspflicht

Beide Vertragsparteien verpflichten sich, sämtliche in diesem Baurechtsvertrag enthaltenen Verpflichtungen auf allfällige Rechtsnachfolger zu überbinden mit der Verpflichtung zur Weiterüberbindung. Verletzt eine Vertragspartei diese Überbindungspflicht, hat sie sämtlichen daraus entstehenden Schaden zu ersetzen.

14 Kosten

Sämtliche im Zusammenhang mit diesem Rechtsgeschäft entstehenden Kosten und Gebühren für Vermessung, Vertrag, Beurkundung, Genehmigungen und Grundbuch bezahlt die Gemeinde.



15 Schiedsgericht

Streitigkeiten zwischen den Parteien aus diesem Vertrag, die nicht gütlich beigelegt werden können, sind einem Schiedsgericht zur endgültigen Entscheidung vorzulegen. Es gelten die Bestimmungen der Art. 353 ff. ZPO.

16 ZGB

Ergänzend zu diesem Vertrag gelten die Bestimmung über das Baurecht in den Art. 779a ff. ZGB.

17 Vollmacht Tennisclub

Der Vorstand des Tennisclubs erklärt, zum Abschluss des vorliegenden Vertrages bevollmächtigt zu sein, erstens aufgrund der Statuten und zweitens indem ihm von der Generalversammlung des Tennisclubs vom 04.09.2014 die entsprechenden Kompetenzen übertragen wurden. Dieser GV-Beschluss liegt an der Beurkundung vor.

18 Genehmigung durch die Gemeindeversammlung

An der Frühjahrsgemeindeversammlung 2015 der Politischen Gemeinde Hergiswil soll das vorliegende Rechtsgeschäft genehmigt und dem vorliegenden Vertrag zugestimmt werden. Der Anmeldung wird der entsprechende Auszug aus dem Protokoll der Gemeindeversammlung beigelegt.

19 Formelle Änderungen

Die Urkundsperson wird ermächtigt und beauftragt, Änderungen an dieser Urkunde von sich aus anzubringen, sofern diese lediglich formeller Natur sind und vom Grundbuchamt Nidwalden verlangt werden.



20 Ausfertigung

Dieser Vertrag wird siebenfach ausgefertigt und unterzeichnet. Je ein Exemplar an:

- Baurechtsgeberin
- Baurechtsnehmer
- Grundbuchamt Nidwalden
- Kantonales Steueramt, Abteilung Grundstückgewinnsteuer
- Kantonales Steueramt, Abteilung Güterschatzung
- Nidwaldner Sachversicherung
- Urkundsperson

21 Anmeldung

Aufgrund des vorliegenden Vertrages werden dem Grundbuchamt Nidwalden nach Vorliegen der Zustimmung der Gemeindeversammlung zur Eintragung angemeldet:

- Nachtrag zur Dienstbarkeit ID-Nr. 19760468.0 bei Grundstück Nr. 166:
Änderung der Frist bis 31.12.2046
- Nachtrag beim Erwerb und Beschrieb auf Grundstück Nr. D5123:
Änderung der Frist bis 31.12.2046

Alle übrigen Vertragsbestimmungen sind obligatorischer Natur, treten mit der Genehmigung durch die Gemeindeversammlung gemäss Ziffer 18 in Kraft und gelten sinngemäss indessen auch für die Rechtsnachfolger der heutigen Vertragsparteien.



Die unterzeichneten Vertragsparteien erklären, dass die vorstehende Urkunde ihrem Willen entspricht und ihnen von der Urkundsperson vorgelesen worden ist.

Hergiswil NW, den 24. März 2015

Für die Baurechtsgeberin:
GEMEINDERAT HERGISWIL


Remo Zberg, Gemeindepräsident


Marta Stocker, Gemeindeschreiberin

Für den Baurechtsnehmer:
TENNISCLUB HERGISWIL


Patrick Iten, Präsident


Oliver Gyr, Vorstandsmitglied



Beurkundung

Die unterzeichnete Urkundsperson des Kantons Nidwalden bescheinigt, dass sie den Text dieser Urkunde den Urkundsparteien vorgelesen hat, dass die Urkundsparteien ihr erklärt haben, diese Urkunde entspreche ihrem Willen, und dass die Urkundsparteien diese Urkunde unmittelbar nach dem Vorlesen und in Gegenwart der Urkundsperson eigenhändig unterzeichnet haben.

Hergiswil NW, den 24. März 2015



Die Urkundsperson (Notar):


Rechtsanwalt Bruno Poli