

## ENTWURF 1.0

# ÖFFENTLICHE URKUNDE

(Begründung und Übertragung Baurecht)

---

Im Jahre zweitausendachtzehn, den ..... (00.00.2018), vor mir, **Marc Wyssen**, öffentlicher Notar mit Amts- und Wohnsitz in Visp, in meinem Büro in Visp, erscheinen:  
:

**als Grundeigentümerin und Baurechtsgeberin:**

- die **Einwohnergemeinde Blatten**, vertreten durch:
  - Jean-Christoph Lehner, des ....., geboren am ....., wohnhaft in 3919 Blatten, Gemeindepräsident;
  - XY,

**als Baurechtsnehmer:**

- xy

welche Parteien bestätigen, im vollen Besitze ihrer bürgerlichen Rechte zu stehen und in voller Verfügungsberechtigung mich Notar beauftragen, öffentlich zu beurkunden was folgt:

## **1. EIGENTUMSAUSWEIS**

Die Gemeinde Blatten ist Eigentümerin des folgenden Grundstückes:

Auszug scan

EIGENTUMSBLATT

**A) BEGRÜNDUNG EINES BAURECHTS**

**2. BEGRÜNDUNG BAURECHT**

Die Gemeinde Blatten errichtet auf der vorgenannten Parzelle ein selbständiges und dauerndes Baurecht im Sinne von Art. 779 ZGB im Umfang von .... m<sup>2</sup>.

Das Baurecht ist als Dienstbarkeit auf der Parzelle Nr. xy im Grundbuch in Form eines selbständigen und dauernden Baurechts Nr. (xy) einzutragen.

Umfang und Ausgestaltung des Baurechts ergeben sich aus nachfolgendem Mutationsprotokoll mit Situationsplan vom .... des Geometers ..... Dieses Mutationsprotokoll mit Situationsplan bildet integrierender Bestandteil dieses Vertrages und hat nachfolgenden Wortlaut:

Mutationsprotokoll

**B) ÜBERTRAGUNG DES BAURECHTS**

**3. EIGENTUMSÜBERTRAGUNG**

Die Baurechtsgeberin überträgt hiermit das Eigentum an der Baurechtsparzelle Nr. (xy), gelegen auf Gebiet der Gemeinde Blatten, an xy.

**4. BAURECHTSZINS**

4.1 Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, der Grundeigentümerin, der Gemeinde Blatten, für dieses Baurecht Nr. (xy) einen jährlichen Baurechtszins von CHF xy (in Worten: ..) pro Quadratmeter, somit jährlich CHF ... (in Worten:...) zu bezahlen.

Als Baurechtszinnsatz wird der mietrechtliche Referenzzinssatz für Wohnbauten (z.Z. 1.5%) angewandt.

4.2 Der Baurechtszins ist in jährlichen Raten, jeweils 30 Tage nach Rechnungsstellung, zur Zahlung fällig. Nach Ablauf des Fälligkeitstermins ist ein Verzugszins von 5 % geschuldet. Der erste Baurechtszins ist geschuldet per...

4.3 Der Baurechtszins wird alle fünf Jahre, erstmals auf den ..., dem Landesindex für Konsumentenpreise angepasst.

4.4 Der Zins basiert auf dem Landesindex der Konsumentenpreise, Basis .... Die prozentuale Anpassung des Baurechtszinses an die Veränderung des Landesindexes der Konsumentenpreise ist mindestens 30 Tage zum voraus anzuzeigen. Massgebend für die Anpassung ist der Index des ....

4.5 Zur Sicherung des Baurechtszinses verlangt die Grundeigentümerin die Errichtung einer Grundpfandverschreibung, die als Maximalhypothek zu ihren Gunsten im ersten Rang in der Höhe zweier jährlicher Baurechtszinse, somit CHF ... (in Worten: ) auf dem Baurechtsgrundstück Nr. (xy) einzutragen ist.

## **5. RECHTE UND PFLICHTEN DER BAURECHTSNEHMERIN**

- 5.1 Die Baurechtsnehmerin ist berechtigt, im Rahmen der gesetzlichen und vertraglichen Bestimmungen über das Baurecht und den belasteten Boden zu verfügen, Bauten auf und unter dem Boden zu erstellen und diese als Sondereigentum im Grundbuch eintragen zu lassen.
- 5.2 Auf dem Baurechtsgrundstück dürfen keine lärmenden, übel riechenden oder sonst wie störende Gewerbe eingerichtet oder betrieben werden. Das Baurecht dient einzig zu Wohnzwecken.
- 5.3 Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, die in Sondereigentum stehenden Bauten, Einfriedungen und Anlagen sowie das mit dem Baurecht belastete, nicht überbaute Terrain während der ganzen Baurechtsdauer gut zu unterhalten. Die Grundeigentümerin ist berechtigt, die betreffenden Bauten und Anlagen zu Kontrollzwecken zu betreten.
- 5.4 Ohne Zustimmung der Grundeigentümerin darf das Baurechtsgrundstück nicht mit Dienstbarkeiten belastet werden, die nicht spätestens bei Ablauf der Baurechtsdauer entschädigungsfrei erlöschen. Ferner darf die Baurechtsnehmerin ohne Zustimmung der Grundeigentümerin keine baupolizeilichen Zugeständnisse machen.

## **6. BAURECHTSDAUER**

- 6.1 Das Baurecht beginnt mit Eintrag der vorliegenden Urkunde im Grundbuch und endet am xy (80 Jahre).
- 6.2 Die Parteien treten spätestens fünf Jahre vor Ablauf der Baurechtsdauer in Verhandlungen über eine Verlängerung derselben. Kommt über eine Verlängerung keine Einigung zustande, endet das Baurecht mit seinem Ablauf.
- 6.3 Beginnt die Baurechtsnehmerin nicht spätestens zwei Jahre nach Beginn des Baurechts mit den Bauarbeiten, kann das Baurecht von beiden Parteien auf einseitige Erklärung vorzeitig aufgelöst und gelöscht werden.

## **7. ORDENTLICHER HEIMFALL**

- 7.1 Sofern keine Verlängerung des Baurechtes erfolgt, fallen die Bauwerke mit Ablauf der Vertragsdauer der Grundeigentümerin heim und werden wieder Bestandteil des Grundstückes.
- 7.2 Für die heimfallenden Bauwerke und die dazugehörigen Anlagen hat die Grundeigentümerin der dannzumaligen Bauberechtigten eine Entschädigung von 75 % des Zustandswertes der Bauten und Anlagen zu leisten, falls eine Übernahme durch die Grundeigentümerin erfolgt. Als Zustandswert gilt der Wert, den die baulichen Anlagen im Zeitpunkt des Heimfalles aufweisen unter Berücksichtigung der Altersentwertung, der Zeitgemässheit der Bauweise, der weiteren Verwendungsmöglichkeiten für die Grundeigentümerin und der voraussichtlichen wirtschaftlichen Lebensdauer der Bauten. Können sich die Parteien über die Höhe der Entschädigung nicht einigen, so bestimmt das ordentliche Gericht die Höhe derselben.
- 7.3 Die Grundeigentümerin kann im Falle einer fehlenden Verwendbarkeit die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes auf Kosten der Bauberechtigten verlangen (Art. 779e ZGB).
- 7.4 Soweit diese Vereinbarung von den gesetzlichen Bestimmungen über die Höhe und das Verfahren zur Festsetzung der Heimfallentschädigung (Art. 779d ZGB) abweicht, ist sie gemäss Art. 779e ZGB im Grundbuch vorzumerken.

## **8. VORZEITIGER HEIMFALL**

- 8.1 Wenn die Bauberechtigte in grober Weise ihre dinglichen Rechte überschreitet oder vertragliche Verpflichtungen verletzt, so kann die Grundeigentümerin den vorzeitigen Heimfall herbeiführen, indem sie die Übertragung des Baurechts mit allen Rechten und Lasten auf sich selber verlangt (Art. 779f ZGB).
- 8.2 Das Heimfallrecht kann nur ausgeübt werden, wenn für die heimfallenden Bauwerke eine angemessene Entschädigung geleistet wird, bei deren Bemessung das schuldhafte Verhalten der Bauberechtigten als Herabsetzungsgrund berücksichtigt werden kann. Die Übertragung des Baurechts auf die Grundeigentümerin erfolgt erst, wenn die Entschädigung bezahlt oder sichergestellt ist (Art. 779g ZGB).
- 8.3 Streitigkeiten betreffend den vorzeitigen Heimfall dieses Baurechts werden durch die ordentliche Gerichtsbarkeit entschieden.

## **9. ÜBERTRAGBARKEIT**

- 9.1 Dieses Baurecht ist übertragbar und vererblich. Die Übertragung bedarf der Genehmigung der Grundeigentümerin. Die Genehmigung kann verweigert werden, wenn die Bestimmungen dieses Baurechtsvertrages von den Erwerbern nicht in allen Teilen übernommen werden, oder bei Vorliegen anderer wichtiger Gründe, wie beispielsweise der fehlenden Kreditwürdigung der Erwerber.
- 9.2 Für die Einräumung von Unterbaurechten und die Ausgestaltung des Baurechtes zum Stockwerkeigentum hat die Bauberechtigte die Zustimmung der Grundeigentümerin einzuholen.
- 9.3 Bei einer Verweigerung von Genehmigungen kann die Bauberechtigte das ordentliche Gericht anrufen.
- 9.4 Das gesetzliche Vorkaufsrecht der Bauberechtigten an der belasteten Parzelle Nr. xy wird aufgehoben, was im Grundbuch nach Art. 682 Abs. 3 ZGB auf dem Grundstück Nr. xy vorzumerken ist.

## **10. PLANUNGSRECHT**

Die Bauberechtigte wird ermächtigt, nach Beurkundung des Vertrages alle erforderlichen Planungshandlungen vorzunehmen und das Verfahren einzuleiten.

## **C) VERSCHIEDENES**

### **11. VERKAUFSURKUNDE IN ZUSAMMENHANG MIT EINEM GRUNDSTÜCK**

Aufgrund der Tatsache, dass es sich beim vorliegenden Vertrag um eine Übertragung eines Grundstücks handelt, bestätigen die Komparenten, dass dieser Vertrag nicht mit einem Werkvertrag zusammenhängt oder sich auf einen Kaufvertrag über einen zukünftigen Bau bezieht, der mit der Baurechtsgeberin oder einem Dritten abgeschlossen wurde (Art. 34 NotG).

## **12. LASTEN**

Der Parteien bestätigen, davon Kenntnis genommen zu haben, dass in der Gemeinde Blatten das eidgenössische Grundbuch noch nicht eingeführt ist. Dies bedeutet unter anderem, dass das unter Ziffer 1 angegebene Lastenverzeichnis keine Garantie über den Bestand oder Nichtbestand von Dienstbarkeiten und Grundlasten zu Gunsten oder zu Lasten des erworbenen Grundstücks darstellt, und dass weder der Kanton Wallis noch die Baurechtsgeberin eine Garantie betreffend Flächen und Grenzen der hiervor bezeichneten Grundstücke abgeben.

## **13. BÄUERLICHES BODENRECHT**

Die Parzelle Nr. xy befindet sich in der Bauzone, weshalb das Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 04.10.1991 vorliegend nicht zur Anwendung gelangt.

## **14. AUFKLÄRUNG DER PARTEIEN**

### **14.1 Gesetzliche Grundpfandrechte**

Der Notar bestätigt, dass er die Komparten über das Bestehen und die Auswirkungen von unmittelbaren und mittelbaren gesetzlichen Pfandrechten gemäss eidgenössischem und kantonalem Recht aufmerksam gemacht hat (Art. 33 RNotG).

### **14.2 Falschbeurkundung**

Die Komparten wurden vom Notar gemäss Art. 38 Abs. 3 NotG auf die straf- und steuerrechtlichen Folgen einer allfälligen Falschbeurkundung, auch bei unrichtiger Angabe des Erwerbspreises, aufmerksam gemacht. Insbesondere kann eine solche Falschbeurkundung den Straftatbestand von Art. 253 StGB erfüllen oder eine Steuerhinterziehung/einen Steuerbetrug darstellen. Zudem kann eine Falschbeurkundung auch die nachträgliche Ungültigkeit des vorliegenden Rechtsgeschäfts nach sich ziehen.

### **14.3 Steuern/Grundstückgewinnsteuer**

Die Komparten bestätigen, vom Notar darauf hingewiesen worden zu sein, dass das vorliegende Rechtsgeschäft steuerliche Konsequenzen nach sich ziehen kann (Grundstücks- bzw. Liquidationsgewinnsteuer, etc.). Sie halten fest, dass sie den Notar nicht beauftragt haben, diesbezügliche Abklärungen zu treffen.

### **14.4 Mitteilung an die Steuerbehörden**

Die Komparten nehmen zur Kenntnis, dass der stipulierende Notar gemäss Verordnung des Walliser Staatsrates vom 20.12.2000 verpflichtet ist, mittels eines



entsprechenden Formulars die kantonale Steuerbehörde über jeden von ihm verkündeten Erwerb von Eigentum an Grundstücken zu informieren.

### **15. GENEHMIGUNGSVORBEHALT**

Der Gültigkeit dieses Vertrages vorbehalten bleiben die Zustimmung der Urversammlung (Art. 17 lit. g Gemeindegesetz) und des Gemeinderates.

### **16. STIPULATIONSWERT**

Der Stipulationswert dieser Urkunde beträgt CHF ..... (20 x der jährliche Baurechtszins von CHF .....) und CHF .... für die Maximalhypothek.

### **17. KOSTEN**

Sämtliche Kosten im Zusammenhang mit diesem Vertrag und dessen Grundbucheintragung (insbesondere Notariatsgebühren und –auslagen, Grundbuchgebühren und Stempelabgaben, Handänderungskosten sowie Gebühren und Kosten für einzuholende Bewilligungen und die Kosten des Grundbuchgeometers) werden vom Baurechtsnehmer übernommen.

### **18. ANTRÄGE**

Der stipulierende Notar hat gemäss Art. 41 NotG von Amtes wegen für die Vornahme der Handlungen, Eintragungen, Genehmigungen und Zustimmungen zu sorgen, welche die von ihm beurkundeten Verträge mit sich bringen oder notwendig machen, um volle Rechtswirkung zu erlangen. Diese Berechtigung gilt drei Jahre ab Verkündung. Der Notar kann überdies Korrekturen vornehmen, sofern dadurch keine Änderung des Parteiwillens bewirkt wird (Art. 83 NotG). Die Kompargenten ermächtigen den Notar, nötigenfalls auch den Stipulationswert zu präzisieren.

Die Parteien erteilen überdies Vollmacht mit Mehrfachvertretungsbefugnis an Frau Bettina Zimmermann-Stoffel, des Erich, geboren am 18.07.1962, heimatberechtigt in Visperterminen, wohnhaft in 3930 Visp, Brückenweg 1, in ihrem Namen allfällige Zusatzurkunden zu unterzeichnen, welche aus formellen Gründen vom Grundbuchamt für den Grundbucheintrag noch verlangt werden könnten.

**SCHLUSSVERBAL**

Diese Urkunde wird von mir Notar den Kompargenten vorgelesen und jede Seite von ihnen und mir Notar paraphiert. Anschliessend erklären die Kompargenten mir Notar, die Urkunde enthalte richtig den Ausdruck ihres Willens. Unmittelbar nach diesen Erklärungen unterzeichnen die Kompargenten mit mir Notar die Urkunde.

.....

.....

.....

Marc Wyssen / Notar

