

ÖFFENTLICHE BEURKUNDUNG

Abtretung / Vereinigung / Begründung einer Dienstbarkeit

.....

I. Vertragsparteien

Schloss-Hotel Swiss-Chalet AG, mit Sitz in Küssnacht SZ, UID CHE-103.169.015, Rebmattweg 23, 6402 Merlischachen handelnd durch Alois Niklaus Seeholzer, von Küssnacht SZ, in Küssnacht SZ, Präsident und Walter Josef Seeholzer, von Küssnacht SZ, in Küssnacht SZ, Mitglied, Kollektivunterschrift zu zweien

Eigentümerin von GS Nr. 1605, 1608 und 1692

Abtretungspartei

Bezirk Küssnacht, CHE-115.859.894, Rathaus, 6403 Küssnacht, vertreten durch den Bezirksrat, dieser durch Bezirksammann Oliver Ebert, Küssnacht, und Landschreiber Marc Sinoli, Schwyz

Eigentümer von GS Nr. 1607

Erwerbspartei

II. Ingress

Im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung des Bezirks Küssnacht ist angedacht, die im Eigentum der Schloss-Hotel Swiss-Chalet AG befindlichen Grundstücke 1605, 1608 und 1692 in Merlischachen von der "Kurzzone Schloss-Hotel" in die "Kernzone" umzuzonen. Diese drei Grundstücke umfassen gesamthaft 6'659 m².

In Art. 87 des aktuellen Baureglements ist zudem festgehalten, dass in der bisherigen Zone das Seeufer freizuhalten und der öffentliche Seezugang teilweise zu gewährleisten ist. Folglich würde die beantragte Umzonung in die Kernzone neben der einer flexibleren Nutzungsgestaltung auch zum Wegfall des öffentlichen Seezuganges führen. Diese Änderung stellt für die Grundeigentümerin einen planerischen und finanziellen Mehrwert dar, welcher mit einer abzutretenden Teilfläche des Grundstücks 1692 an den Bezirk kompensiert werden soll.

III. Abtretung

Abtretung ab GS Nr. 1692

Die Schloss-Hotel Swiss-Chalet AG tritt dem Bezirk Küssnacht zu Eigentum ab:

212 m ²	Fläche abzutrennen ab GS Nr. 1692, zu vereinigen mit GS Nr. 1607.
+ 1 m ²	Korrektur infolge Rundung bei GS Nr. 1607.

Grenzen:

Gemäss Plan Geoinfra Ingenieure AG, S. Schorno, vom 22.04.2024,
Mut.Nr. 6240. Der Plan bildet integrierender Vertragsbestandteil.

IV. Grundstückbeschreibung mit Bereinigungsanträgen

Grundbuch Küssnacht

A. Liegenschaft Nr. 1692

Liegenschaft Nr. 1692 (vor Mutation 6240)

Plan Nr. 38, Merlischachen
Gesamtfläche 908 m², Strasse, Weg [121 m²], fliessendes Gewässer [31
m²], Gartenanlage [756 m²]

Eigentümer

Schloss-Hotel Swiss-Chalet AG, mit Sitz in Küssnacht SZ, UID CHE-
103.169.015, Rebmatweg 23, 6402 Merlischachen

Erwerbstitel

Kauf 01.07.1982 Beleg 233
Firmaänderung 10.03.2003 Beleg 94

Anmerkungen

ID 148
Wegodel: Öffentlicher Fussweg Nr. V/11, Chappelmattweg
18.06.1980 Beleg keine1
nicht übertragen auf Nr. 1607 (bereits eingetragen)
bleibt auf Nr. 1692

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

ID 3613

Last: Fischenze

zugunsten Stift St.Leodegar, Luzern

01.01.1900 Beleg keine

nicht übertragen auf Nr. 1607 (bereits eingetragen)

bleibt auf Nr. 1692

ID 11997

Recht: Fusswegrecht

zulasten Grundstück Nr. 1605

22.10.1938 Beleg 508

nicht übertragen auf Nr. 1607

bleibt auf Nr. 1692

Der berechtigte Eigentümer verzichtet auf eine Übertragung der Dienstbarkeit auf das Grundstück Nr. 1607.

ID 11998

Last: Recht zur Verlegung des Baches

zugunsten Grundstück Nr. 1605

22.10.1938 Beleg 508

nicht übertragen auf Nr. 1607

bleibt auf Nr. 1692

Die Eigentümerin GS Nr. 1605 erteilt mit Unterzeichnung ihre Zustimmung.

ID 11999

Recht/Last: Bestimmung betr. Eindecken des Baches

zulasten und zugunsten Grundstück Nr. 1605, 1608

22.10.1938 Beleg 508

nicht übertragen auf Nr. 1607

bleibt auf Nr. 1692

Die Eigentümerin GS Nr. 1605 und 1608 erteilt mit Unterzeichnung ihre Zustimmung. Der berechtigte Eigentümer verzichtet auf eine Übertragung der Dienstbarkeit auf das Grundstück Nr. 1607.

ID 12000

Last: Recht zur Verlegung des Fussweges

zugunsten Grundstück Nr. 1605

22.10.1938 Beleg 508

nicht übertragen auf Nr. 1607

bleibt auf Nr. 1692

Die Eigentümerin GS Nr. 1605 erteilt mit Unterzeichnung ihre Zustimmung.

ID 12056

Last: Genehmigungsrecht betr. Ufergestaltung
zugunsten Grundstück Nr. 1691
18.04.1958 Beleg 255
übertragen auf Nr. 1607
bleibt auf Nr. 1692

ID 11983

Last: Baubeschränkung
zugunsten Grundstück Nr. 1614
20.04.1959 Beleg 582
übertragen auf Nr. 1607
bleibt auf Nr. 1692

ID 12057

Last: Fuss- und Fahrwegrecht
zugunsten Grundstück Nr. 1608
20.04.1959 Beleg 582
nicht übertragen auf Nr. 1607
bleibt auf Nr. 1692
Die Eigentümerin GS Nr. 1608 erteilt mit Unterzeichnung ihre Zustimmung.

ID 12058

Last: Fuss- und Fahrwegrecht
zugunsten Grundstück Nr. 1691
20.04.1959 Beleg 582
übertragen auf Nr. 1607
bleibt auf Nr. 1692

ID 12059

Last: Grundlast: Wasserleitungspflicht
zugunsten Grundstück Nr. 1608
20.04.1959 Beleg 582
nicht übertragen auf Nr. 1607
bleibt auf Nr. 1692
Die Grundlast wird nicht übertragen. Die Eigentümerin GS Nr. 1608 erteilt mit Unterzeichnung ihre Zustimmung.

ID 12024

Recht: Fuss- und Fahrwegrecht, Unterhaltsabrede
zulasten Grundstück Nr. 1605, 1612, 1978
18.11.1981 Beleg 493
nicht übertragen auf Nr. 1607
bleibt auf Nr. 1692
Der berechtigte Eigentümer verzichtet auf eine Übertragung der Dienstbarkeit auf das Grundstück Nr. 1607.

ID 12001

Last: Baubeschränkung, Ausnützungsverlagerung , 81 m2 BGF (gesamthaf auf Nr. 1608 und Nr. 1692)

zugunsten Grundstück Nr. 1605

11.11.1996 Beleg 474

nicht übertragen auf Nr. 1607

löschen auf Nr. 1692 sowie auf 1608

Die Vertragsparteien stellen fest, dass durch die Umzonung von GS Nr. 1605, 1608 und 1692 in die Kernzone die Ausnützungsziffer hinfällig wird. Die Eigentümerin von GS Nr. 1605, 1608 und 1692 beantragt die Löschung der Dienstbarkeit, der Bezirk (Baubewilligungsbehörde) hat der Löschung zugestimmt unter dem Vorbehalt der Umzonung in die Kernzone.

ID 12002

Last: Baubeschränkung, Ausnützungsverlagerung , 293 m2 BGF (gesamthaf auf Nr. 1608 und Nr. 1692)

zugunsten Grundstück Nr. 1605

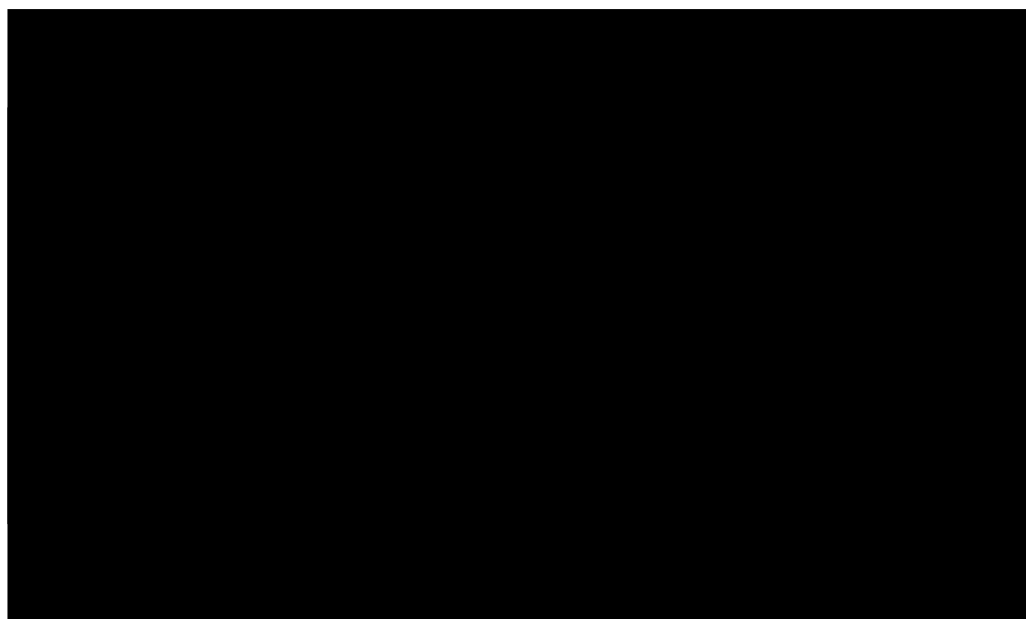
05.11.1997 Beleg 350

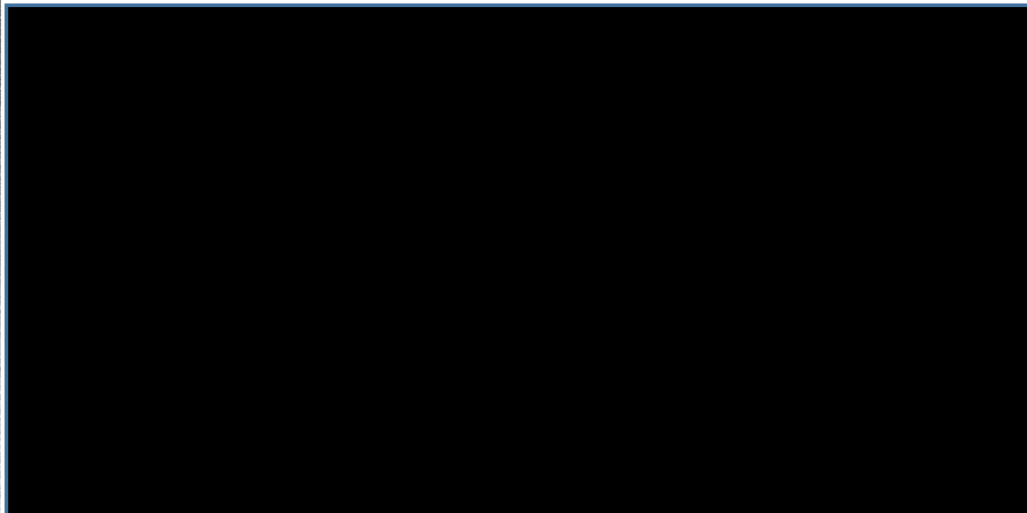
nicht übertragen auf Nr. 1607

löschen auf Nr. 1692 sowie auf 1608

Die Vertragsparteien stellen fest, dass durch die Umzonung von GS Nr. 1605, 1608 und 1692 in die Kernzone die Ausnützungsziffer hinfällig wird. Die Eigentümerin von GS Nr. 1605, 1608 und 1692 beantragt die Löschung der Dienstbarkeit, der Bezirk (Baubewilligungsbehörde) hat der Löschung zugestimmt unter dem Vorbehalt der Umzonung in die Kernzone.

Grundpfandrechte





B. Liegenschaft Nr. 1607

Liegenschaft Nr. 1607 (vor Mutation Nr. 6240)

Plan Nr. 38, Merlischachen
Gesamtfläche 3'284 m², Gebäude Assek.Nr. 4649, Seeplatzweg 10 [95 m²]
Strasse, Weg [266 m²], übrige befestigte Fläche [469 m²], Gartenanlage
[2'420 m²], fliessendes Gewässer [34 m²]

Eigentümer

Bezirk Küssnacht, UID CHE-115.859.894, Rathaus, 6403 Küssnacht am Rigi

Erwerbstitel

Urteil 02.08.1977 Beleg 282

Anmerkungen

ID 148
Wegrodel: Öffentlicher Fussweg Nr. V/11, Chappelmattweg
18.06.1980 Beleg keine1
bleibt auf Nr. 1607

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

ID 3613

Last: Fischenze

zugunsten Stift St. Leodegar, Luzern

01.01.1900 Beleg keine

bleibt auf Nr. 1607

ID 10893

Recht: Fuss- und Fahrwegrecht

zulasten Grundstück Nr. 1603

24.03.1939 Beleg 609

bleibt auf Nr. 1607

ID 10892

Last: Kanalisationsleitungsrecht , übertragbar

zugunsten Bezirk Küssnacht, UID CHE-115.859.894, Küssnacht am Rigi

12.05.1973 Beleg 134

bleibt auf Nr. 1607

ID 14972

Last: Pflanzrecht, gemäss Plan

zugunsten Grundstück Nr. 1602

04.11.2008 Beleg 548

bleibt auf Nr. 1607

Grundpfandrechte

Keine

V. Bemerkungen zur Grundbuchnachführung

1. Es sind die Anmerkungen, Vormerkungen, Dienstbarkeiten und Grundlasten gemäss Bereinigungsanträgen der Grundeigentümer zu bereinigen.
2. Es ist kein Anzeigeverfahren nach Art. 969 ZGB durchzuführen.
3. Hinsichtlich folgender Dienstbarkeit ist das Bereinigungsverfahren nach Art. 743 / 974a bzw. 976a ZGB durchzuführen, soweit die Zustimmung nicht bereits erteilt worden ist:
 - ab GS Nr. 1607: ID 10893
4. Die zu Eigentum abgetretene Fläche an GS Nr. 1607 ist bei GS Nr. 1692 aus der Pfandhaft des Register-Schuldbriefs Nr. 11123 zu entlassen. Die Zustimmung der Pfandgläubigerin Schwyzer Kantonalbank, UID CHE-108.954.429, mit Sitz in Schwyz, Schwyz zur Pfandänderung hat anlässlich der Grundbuchanmeldung vorzuliegen. Mit dem Vollzug ist das Notariat Küssnacht beauftragt.
5. Die zu Eigentum abgetretene Fläche an GS Nr. 1607 ist bei GS Nr. 1692 aus der Pfandhaft des Register-Schuldbriefs Nr. 10215 zu entlassen. Die Zustimmung der Pfandgläubigerin Schloss-Hotel Swiss-Chalet AG, UID CHE-103.169.015, mit Sitz in Küssnacht SZ, Merlischachen zur Pfandänderung wird durch Unterzeichnung dieser Urkunde erteilt.
6. Die zu Eigentum abgetretene Fläche an GS Nr. 1607 ist bei GS Nr. 1692 aus der Pfandhaft des Register-Schuldbriefs Nr. 11139 zu entlassen. Die Zustimmung des Pfandgläubigers Seeholzer-Shih Wu-hsiung (genannt Hank), geb. 10.02.1956, männlich, von Küssnacht SZ, Merlischachen zur Pfandänderung hat anlässlich der

Grundbuchanmeldung vorzuliegen. Mit dem Vollzug ist das Notariat Küssnacht beauftragt.

7. GS Nr. 1607 ist pfandfrei.
8. Es wird festgestellt, dass sich aus dieser Parzellierung folgende neue Masse ergeben:
GS Nr.: 1692 Gesamtfläche 696 m², Strasse, Weg [121 m²], Gartenanlage [575 m²]
GS Nr.: 1607 Gesamtfläche 3'497 m², Gebäude Assek.Nr. 4649, Seeplatzweg 10 [95 m²] Strasse, Weg [266 m²], übrige befestigte Fläche [469 m²], Gartenanlage [2'602 m²], fliessendes Gewässer [65 m²]

VI. Dienstbarkeitsbegründung

A. Näherbaurecht für Hauptbauten

1. Gemäss Art. 62 Abs. 2 BauR Küssnacht²⁰⁰⁶ (Ziff. 3.1. Entwurf Neue Fassung Baureglement Küssnacht) werden in der Kernzone I (neu Kernzone) die Grenz- und Gebäudeabstände gegenüber den benachbarten Grundstücken durch den Bezirksrat im Einzelfall festgelegt. Er berücksichtigt dabei u.a. auch die Interessen der Nachbarschaft namentlich hinsichtlich Stellung, Lage und Volumen des zu realisierenden Gebäudes.
2. Da der gesetzliche Gebäudeabstand nach Massgabe von § 60 PBG in der Kernzone nicht eingehalten und der fehlende Grenzabstand von den benachbarten Grundstücken (u.a. GS Nr. 1607) nicht übernommen werden kann, wird beim Bezirksrat eine Ausnahmegewilligung im Sinne von § 73 PBG resp. eine Interessenabwägung mit Zustimmung der Nachbarschaft im Sinne von Art. 62 Abs. 2 BauR (Ziff. 3.1. Entwurf Neue Fassung Baureglement Küssnacht) beantragt. Die jeweiligen

Eigentümer von GS Nr. 1607 stimmen einem allfälligen Bauvorhaben durch Einräumung eines Näherbaurechts zu, ohne jedoch den fehlenden Grenzabstand zu übernehmen.

3. Der Eigentümer von GS Nr. 1607 räumt dem jeweiligen Eigentümer von 1692 das dauernde und unentziehbare Recht ein, ein Gebäude ohne Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstandes mit einem minimalen Grenzabstand von 2 Meter zu erstellen und dauernd im Bestand zu erhalten.
4. Die zulässige Gebäudehöhe entspricht der maximalen öffentlich-rechtlich bewilligten Gebäudehöhe.
5. Der Umfang dieses Näherbaurechts (in einem Abstand von minimal 2 Meter) erfolgt auf der ganzen gemeinsamen Grenz 1607/1692 (vgl. Mutationsplan 6240).
6. Die Vertragsparteien stellen fest und vereinbaren, dass der belastete Grundeigentümer von GS Nr. 1607 den fehlenden Grenzabstand für die Bauten nicht übernimmt. § 62 PBG findet ausdrücklich keine Anwendung.
7. Mit der Einräumung dieser Dienstbarkeit erteilt der Grundeigentümer von GS Nr. 1607 die Zustimmung zur Bewilligung nach Massgabe des öffentlichen Rechts. Das öffentliche Recht bleibt zwangsweise vorbehalten.
8. Im Grundbuch ist einzutragen:
 - Last auf GS Nr. 1607:
Näherbaurecht, gemäss Plan
z.G. GS Nr. 1692

B. Grenzbaurecht für Einfriedung z.L. 1607

1. Der jeweilige Eigentümer von GS Nr. 1692 hat das dauernde und unentziehbare Recht, entlang der Grenze zu GS Nr. 1607 eine Einfriedung (Lebendhecke, Maschendrahtzaun etc.) mit einer maximalen Höhe von 2.00 m ohne Einhaltung des Grenzabstandes zu erstellen und im Bestand zu erhalten. Die Einfriedung ist vollständig auf GS Nr. 1692 auszuführen. Der Umfang des Grenzbaurechts ergibt sich aus dem Mutationsplan Nr. 6240.
2. Der Unterhalt der Einfriedung geht zu Lasten des berechtigten Grundeigentümers.
3. Der jeweilige Eigentümer von GS Nr. 1692 ist berechtigt, das Grundstück GS Nr. 1607 gegen angemessene Vorankündigung zur Ausführung von Bau-, Kontroll-, Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten zu betreten und – soweit notwendig – in Anspruch zu nehmen. Er ist andererseits verpflichtet, die bei Vornahme dieser Arbeiten entstandenen Schäden auf eigene Rechnung zu beheben und das in Anspruch genommene Terrain wieder sorgfältig instandzustellen.
4. Im Grundbuch ist einzutragen:
 - Last auf GS Nr. 1607:
Grenzbaurecht für Einfriedung, gemäss Plan
z.G. Nr. 1692.

C. Grenzbaurecht für Einfriedung z.L. 1692

1. Der jeweilige Eigentümer von GS Nr. 1607 hat das dauernde und unentziehbare Recht, entlang der Grenze zu GS Nr. 1692 eine Einfriedung (Lebendhecke, Maschendrahtzaun etc.) mit einer maximalen Höhe von 2.00 m ohne Einhaltung des Grenzabstandes zu erstellen und im Bestand zu erhalten. Die Einfriedung ist vollständig auf GS Nr.

1607 auszuführen. Der Umfang des Grenzbaurechts ergibt sich aus dem Mutationsplan Nr. 6240.

2. Der Unterhalt der Einfriedung geht zu Lasten des berechtigten Grundeigentümers.
3. Der jeweilige Eigentümer von GS Nr. 1607 ist berechtigt, das Grundstück GS Nr. 1692 gegen angemessene Vorankündigung zur Ausführung von Bau-, Kontroll-, Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten zu betreten und – soweit notwendig – in Anspruch zu nehmen. Er ist andererseits verpflichtet, die bei Vornahme dieser Arbeiten entstandenen Schäden auf eigene Rechnung zu beheben und das in Anspruch genommene Terrain wieder sorgfältig instandzustellen.
4. Der Bezirk verpflichtet sich (obligatorische Vereinbarung), nach Eintritt der Rechtskraft der Gesamtrevision Nutzungsplanung an der neuen Grundstücksgrenze die Einfriedung zu erstellen und zu unterhalten. Die Art der Einfriedung ist im Vorfeld der Erstellung mit den Grundeigentümern von GS Nr. 1692 abzusprechen.
5. Im Grundbuch ist einzutragen:
 - Last auf GS Nr. 1692:
Grenzbaurecht für Einfriedung, gemäss Plan
z.G. Nr. 1607.

VII. Finanzielle Bestimmungen

Die Abtretung der Fläche von 212 m² an GS Nr. 1607 erfolgt entschädigungslos, aber nicht schenkungshalber.

VIII. Weitere Vertragsbestimmungen

1. Der Besitzesantritt mit Übergang des Vertragsobjektes in Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahr, erfolgt mit der Eigentumsübertragung.
2. Jegliche Nachwährschaft im Zusammenhang mit der Eigentumsübertragung wird wegbedungen; die Fläche wird mit der derzeitigen Beschaffenheit und der derzeitigen Lage abgetreten und erworben.
3. Eine marchzählige Abrechnung über allfällige mit dem Vertragsobjekt verbundene Nebenkosten hat nicht zu erfolgen.
4. Die Parteien schliessen - nachdem der Notar sie auf die Rechtswirkungen dieser Bestimmung hingewiesen hat - jegliche Rechts- und Sachgewährleistungspflicht der Verkaufspartei aus (Art. 192 ff. und Art. 197 ff. OR), soweit dies gesetzlich zulässig ist.
5. Die Erwerbspartei erklärt, von den im Grundbuch eingetragenen beschränkten dinglichen Rechten und Lasten sowie den Anmerkungen und Vormerkungen Kenntnis zu haben und vom Notar - soweit gewünscht - darüber informiert worden zu sein. Sie bestätigt, dass sie die Möglichkeit hatte, sämtliche grundstücksrelevanten Daten einzusehen.
6. Aufgrund von Art. 32 d^{bis} Abs. 3 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG) bedarf die Veräusserung oder die Teilung eines Grundstückes, welches im Kataster der belasteten Standorte (KbS) des Kantons Schwyz aufgeführt ist, der Bewilligung der Behörde (Amt für Umweltschutz des Kantons Schwyz). Die Grundeigentümerin erklärt, dass das die abgetretene Teilfläche im Kataster der belasteten Standorte des Kantons Schwyz nicht aufgeführt ist.

7. Diese Mutation erfolgt im Hinblick auf die Umzonung der Parzellen GS Nr. 1605, 1608 und 1692 in die Kernzone mit Ausnahme der Abtretungsfläche (Zone für Sport- und Erholungsanlagen). Sollte die Umzonung bis 31.12.2026 nicht rechtskräftig erfolgen, fällt der vorliegende Vertrag entschädigungslos dahin.
8. Eine allfällige Grundstückgewinnsteuer wird von den Vertragsparteien nach Gesetz getragen.
9. Die entstehenden Notariats- und Grundbuchgebühren trägt die Schloss-Hotel Swiss-Chalet AG. Die aus der Mutation Nr. 6240 resultierenden Vermessungs- und Vermarchungskosten trägt der Bezirk Küssnacht.
10. Der Bezirksrat hat diesen Vertrag mit Beschluss Nr. 2024/423 vom 04.09.2024 genehmigt.
11. Dieser Vertrag wird dreifach ausgefertigt, je einmal für die Vertragsparteien sowie das Notariat und Grundbuchamt Küssnacht.
12. Die Urkundsparteien erklären, dass dieser Vertrag ihren übereinstimmenden Willen enthält, dass er vollständig und richtig ist und dass sie die Urkunde in Gegenwart des Notars selbst gelesen haben.

IX. Grundbuchanmeldung

Die Grundeigentümer beauftragen und bevollmächtigen das Notariat Küssnacht, diese Parzellierung ohne weitere Mitwirkung ihrerseits zur Eintragung ins Grundbuch anzumelden, sobald die Umzonung gemäss Ziff. VII./7 rechtskräftig erfolgt ist und die Voraussetzungen zur Eintragung erfüllt sind (Pfandentlassungen etc.)

- Abtretung / Vereinigung gemäss Ziff. III;
- Bereinigung der An- und Vormerkungen, Dienstbarkeiten und Grundlasten gemäss Ziff. IV;
- Durchführung des Bereinigungsverfahrens gemäss Ziff. V;
- Bereinigung der Grundpfandrechte, gemäss Ziff. V;
- Eintragung der neuen Dienstbarkeiten, gemäss Ziff. VI;

Küssnacht, 11. September 2024

**Ns. der Eigentümerin von
GS Nr. 1605, 1608 und 1692:**

.....

(Alois Seeholzer)

.....

(Walter Seeholzer)

Ns. des Bezirk Küssnacht:

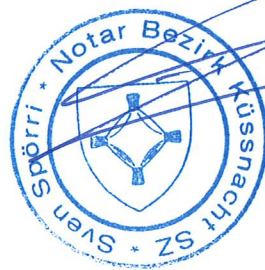

BEZIRK KÜSSNACHT
Der Bezirksammann Der Landtschreiber


ÖFFENTLICHE BEURKUNDUNG:

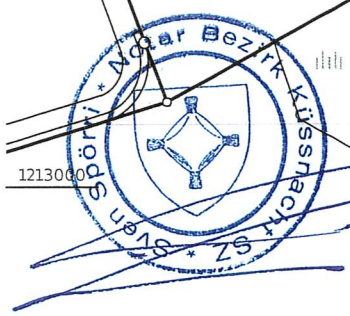
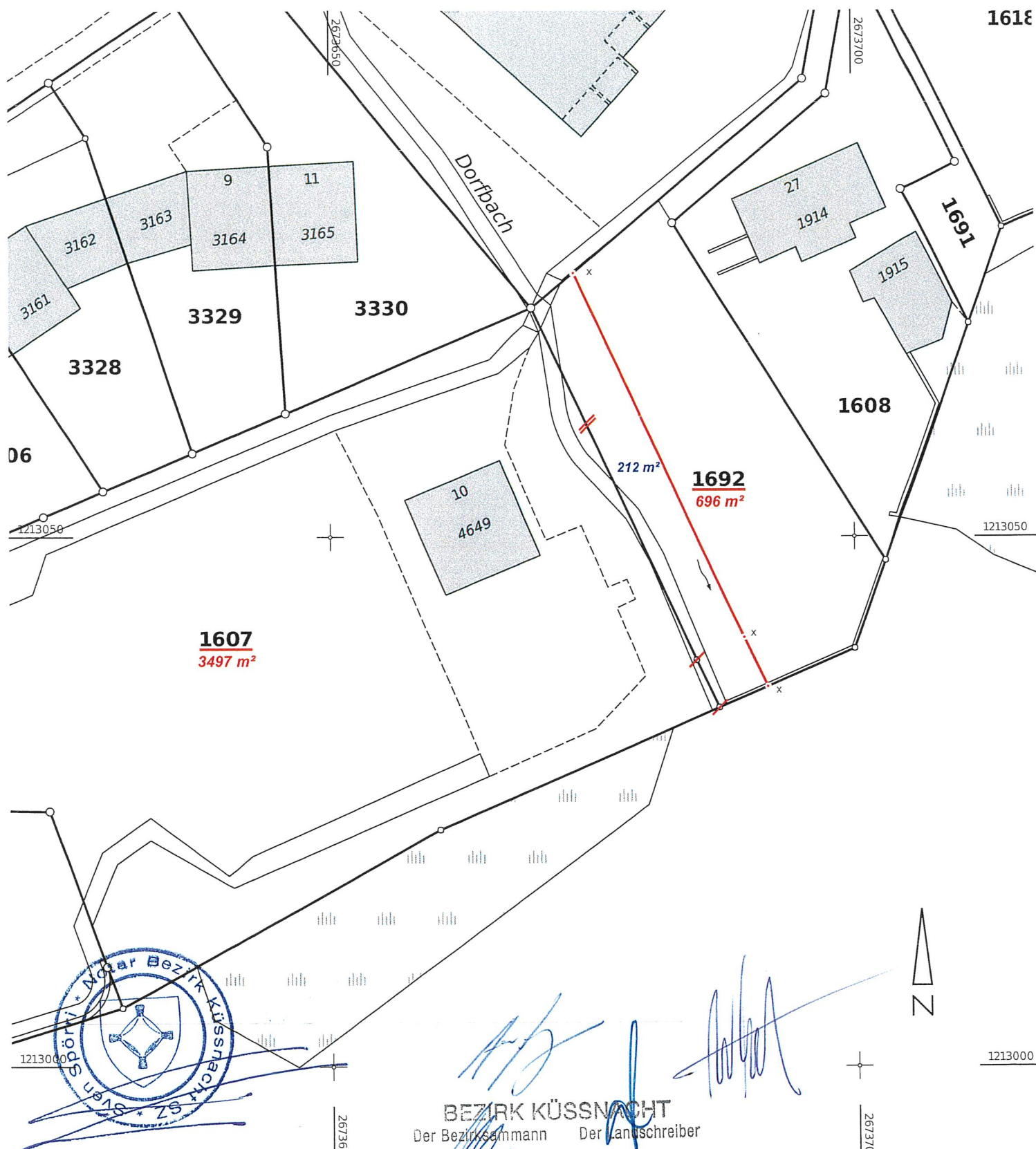
Die vorstehende Urkunde enthält den mir mitgeteilten, übereinstimmenden Parteiwillen. Sie ist von den Anwesenden in meiner Gegenwart gelesen, als vollständig und richtig anerkannt und alsdann eigenhändig unterzeichnet worden.

Küssnacht, 11. September 2024

NOTARIAT KÜSSNACHT



Mutationsplan Nr. 6240



11. SEP. 2024

1:500

BEZIRK KÜSSNACHT
 Der Bezirkschmann Der Landeschreiber

Falls Grundstücks-Nummern unterstrichen sind, haben diese infolge pender Mutation zum Teil Grenzen, die noch nicht rechtskräftig sind. Der Auftraggeber ist verpflichtet nach Bauvollendung die definitive Vermarkung der mit x bezeichneten Grenzpunkte in Auftrag zu geben.

Diese Mutation wird rechtsgültig mit der grundbuchlichen Erledigung. Erfolgt diese nicht innert 12 Monaten, wird die Mutation nach einer Mahnung des Grundbuchamtes durch den Geometer wieder aufgehoben. Der Auftraggeber der Mutation trägt sämtliche Kosten der Rückmutation.

Oberarth, 22.4.2024
 Der Geometer:



S. Schorno
 Patentierte(r) Ingenieur-Geometer(in)