

ÖFFENTLICHE BEURKUNDUNG

Dienstbarkeitsvertrag

.....

I. Vertragsparteien

Konrad Schnyder, geb. 03.01.1956, männlich, von Schübelbach SZ, Luzernerstrasse 291, 6402 Merlischachen, verheiratet

Eigentümer von GS Nr. 1652

Lötscher Immobilien GmbH, UID CHE-110.232.179, mit Sitz in Meggen, Hauptstrasse 3, 6045 Meggen, handelnd durch den einzelzeichnungsberechtigten Geschäftsführer Herrn Stephan Lötscher, von Ruswil und Meggen, in Meggen

Eigentümerin von GS Nr. 3229 und 3230

Rechtsgeber

Bezirk Küssnacht, UID CHE-115.859.894, Rathaus, 6403 Küssnacht am Rigi, vertreten durch Bezirksammann Oliver Ebert, Küssnacht, und Land-schreiber Marc Sinoli, Schwyz

Rechtsnehmer

II. Ausgangslage

Im Rahmen der Gesamtrevision Nutzungsplanung haben die Eigentümer der Grundstücke Nr. 1652, 3229 und 3230 ein Umzonungsgesuch gestellt. In diesem Prozess ist mit Verweis auf die in der öffentlichen Mitwirkung publizierte Unterlagen angedacht, die vorgenannten Grundstücke von der Kurzone Unterbärgiswil / Schloss-Hotel in die Wohnzone W20 zu überführen. Im Gegenzug sind die Eigentümer bereit, den Seezugang für die Öffentlichkeit auf den vorgenannten Grundstücken zu gewährleisten. Zur dinglichen Sicherung dieses Seezuganges wird der vorliegende Dienstbarkeitsvertrag abgeschlossen.

Dem Dienstbarkeitsvertrag liegen folgende Pläne der bsp Ingenieure + Planer AG, Küssnacht zugrunde:

- Plan Nr. 392 - 14 vom 15.02.2024,
- Plan Nr. 392 - 18 vom 16.02.2024,
- Plan Nr. 392 - 19 vom 16.02.2024,
- Plan Nr. 392 - 15 vom 17.01.2024.

Diese Pläne bilden integrierender Bestandteil dieser Urkunde und werden von den Vertragsparteien unterzeichnet. Der Plan Nr. 392 - 14 wird dem Vertrag nicht beigelegt. Er wird im Original bei den Grundbuchakten aufbewahrt (Überformat).

III. Dienstbarkeitsvertrag

a) Benützungsrecht auf GS Nr. 1652

1. Der Eigentümer von GS Nr. 1652 räumt dem Bezirk Küssnacht, zur Ausübung durch die Öffentlichkeit während des Tages (08.00 – 22.00 Uhr), folgendes Recht ein:

- das Benützungsrecht für einen Aufenthalts- und Erholungsplatz mit Sitzgelegenheit am See mit einer Fläche von 80 m² mit direktem Seeanstoss in einer Breite von 10 m ab Grundstücksgrenze GS Nr. 3230 und einem Seezugang.
2. Die mit Dienstbarkeiten belasteten Flächen von GS Nr. 1652 sowie der weiteren Grundstücke sind im beiliegenden Plan Ausschnitt "Wegrecht 1:1'000" mit roter Farbe bezeichnet. Die Details zum Aufenthalts- und Erholungsplatz auf GS Nr. 1652 ergeben sich aus der Planbeilage Nr. 392 – 19, in welchem der Seezugang mit roter Farbe bezeichnet ist.
 3. Die Erstellungskosten der gesamten Anlage auf GS Nr. 1652 gehen auf der gesamten Länge / Fläche ausschliesslich zu Lasten des belasteten Grundeigentümers (Nebenabrede). Die Aufenthaltsfläche wird von den Belasteten mit natürlichen Materialien erstellt. Auf GS Nr. 1652 wird durch den jeweiligen Grundeigentümer eine standardisierte Sitzbank mit einer Breite von 2.5 Meter erstellt. Die ungefähre Lage der geplanten Anlagen ergibt sich aus den beiliegenden Plänen.
 4. Zukünftiger Unterhalt (inklusive Reinigung) und Erneuerung der Anlagen (Aufenthaltsplatz, Sitzbänke) gehen vollständig zu Lasten des Berechtigten (Bezirk Küssnacht). Dieser trägt auch die Werkhaftung (Art. 58 OR) alleine.

Die Kosten für die Erstellung und den Unterhalt des Zauns und der Hecke entlang der Grenze GS Nr. 1652 übernimmt der Eigentümer von GS Nr. 1652. Die Haftung für Vandalismusschäden an Zaun und Hecken übernimmt der Berechtigte (Bezirk Küssnacht).
 5. Die Einräumung dieser Dienstbarkeit erfolgt im Hinblick auf die Aufzoning der Parzelle GS Nr. 1652 in die Wohnzone W20.

Sollten nach rechtskräftiger Umzonung der Parzelle GS 1652 in die Wohnzone W20 mehr als 50% der Parzelle wieder ab- oder ausgezont werden, wobei von der im Plan Nr. 392-15 rot markierten seeseitigen Parzellenhälfte keinesfalls mehr als 10% ab- oder ausgezont werden dürfen und der ausschliesslich private Seezugang ab dem Tor jederzeit ungehindert gewährleistet sein muss, fällt die vorliegende Dienstbarkeit dahin (Resolutivbedingung).

6. Die Vertragsparteien (Eigentümer GS Nr. 1652 und Bezirk Küssnacht) verpflichten sich gemeinsam, bis spätestens 30 Tage nach Rechtskraft der Umzonung des GS Nr. 1652 in die Wohnzone W20, die Grundbuchanmeldung zum Vollzug dieses Vertrages im Grundbuch zu unterzeichnen.

7. Im Grundbuch ist einzutragen:

Last auf GS Nr. 1652:

- Benützungsrecht für Aufenthaltsanlage am See, öffentlich, beschränkt, Nebenabrede, gemäss Plan z.G. Bezirk Küssnacht.

b) Benützungs- und Fusswegrecht auf GS Nr. 3230

1. Der Eigentümer von GS Nr. 3230 räumt dem Bezirk Küssnacht, zur Ausübung durch die Öffentlichkeit während des Tages (08.00 – 22.00 Uhr), folgende Rechte ein:
 - das Fusswegrecht von der Luzernerstrasse (Grenze von GS Nr. 1648) zum See mit einer Breite von 2.00 m,
 - das Benützungsrecht für einen Aufenthalts- und Erholungsplatz mit Sitzgelegenheit am See mit einer Fläche von total 187 m² mit direk-

tem Seeanstoss in einer Breite von 20 m inkl. Auslauf Heilibach und einem Seezugang.

2. Die mit der Dienstbarkeit belasteten Fläche (Fussweg zum See) von GS Nr. 3230 sowie der weiteren Grundstücke sind im beiliegenden Plan Ausschnitt "Wegrecht 1:1'000" mit roter Farbe bezeichnet. Betreffend GS Nr. 3230 sind die Details zum Aufenthalts- und Erholungsplatz sowie dem Fussweg zum See auf Plan Nr. 392 - 18 mit violetter (Seezugang) und gelber (Verbindungsweg Luzernerstrasse zum See) Farbe eingezeichnet.
3. Die Erstellungskosten der gesamten Anlage auf GS Nr. 3230 geht auf der gesamten Länge / Fläche ausschliesslich zu Lasten des belasteten Grundeigentümers (Nebenabrede). Der Fussweg sowie die Aufenthaltsfläche werden vom Belasteten mit natürlichen Materialien erstellt. Auf GS Nr. 3230 wird durch den jeweiligen Grundeigentümer jeweils eine standardisierte Sitzbank mit einer Breite von 2.5 Meter erstellt. Die ungefähre Lage der geplanten Wege und Anlagen ergibt sich aus den beiliegenden Plänen.
4. Zukünftiger Unterhalt (inklusive Reinigung) und Erneuerung der Anlagen (Weg, Aufenthaltsplatz, Sitzbänke) gehen vollständig zu Lasten des Berechtigten (Bezirk Küssnacht). Dieser trägt auch die Werkhaftung (Art. 58 OR) alleine.

Die Kosten für die Erstellung und den Unterhalt eines Zauns und/oder Hecke entlang des Weges zur Abgrenzung gegenüber GS Nr. 3230 übernimmt der Eigentümer von GS Nr. 3230. Die Haftung für Vandalismusschäden an Zaun und Hecken übernimmt der Berechtigte (Bezirk Küssnacht).

5. Die Einräumung dieser Dienstbarkeit erfolgt im Hinblick auf die Aufzoning der Parzelle GS Nr. 3230 in die Wohnzone W20.

Sollten nach rechtskräftiger Umzonung der Parzelle GS 3230 in die Wohnzone W20 mehr als 50% der Parzelle wieder ab- oder ausgezont werden, wobei von der im Plan Nr. 392-15 blau markierten seeseitigen Parzellenhälfte keinesfalls mehr als 10% ab- oder ausgezont werden dürfen und der private Seezugang, exklusive des künftig vorgesehenen Seeweges, ungehindert gewährleistet sein muss, fällt die vorliegende Dienstbarkeit dahin (Resolutivbedingung).

6. Die Vertragsparteien (Eigentümer GS Nr. 3230 und Bezirk Küssnacht) verpflichten sich gemeinsam, bis spätestens 30 Tage nachdem die rechtskräftigen Umzonung des GS Nr. 3230 in die Wohnzone W20, die Grundbuchanmeldung zum Vollzug dieses Vertrages im Grundbuch zu unterzeichnen und zur Eintragung ins Grundbuch anzumelden.

7. Im Grundbuch ist einzutragen:

Last auf GS Nr. 3230:

- Fusswegrecht, öffentlich, beschränkt, Nebenabrede, gemäss Plan z.G. Bezirk Küssnacht.

Last auf GS Nr. 3230:

- Benützungsrecht für Aufenthaltsanlage am See, öffentlich, beschränkt, Nebenabrede, gemäss Plan z.G. Bezirk Küssnacht.

c) Fusswegecht auf GS Nr. 3229 und 3230

1. Die Eigentümer von GS Nr. 3229 und 3230 räumen dem Bezirk Küssnacht, zur Ausübung durch die Öffentlichkeit während des Tages (08.00 – 22.00 Uhr), folgendes Recht ein:
 - das Fusswegerecht entlang des Seeufers mit einer Breite von 2.00 m.
2. Die mit der Dienstbarkeit belastete Fläche von GS Nr. 3229 und 3230 sowie der weiteren Grundstücke sind im beiliegenden Plan Ausschnitt "Wegerecht 1:1'000" mit roter Farbe bezeichnet.
3. Die Erstellungskosten der gesamten Anlage auf GS Nr. 3229 und 3230 gehen auf der gesamten Länge / Fläche ausschliesslich zu Lasten der belasteten Grundeigentümer (Nebenabrede). Der Fussweg wird von den Belasteten mit natürlichen Materialien erstellt. Die ungefähre Lage des geplanten Weges ergibt sich aus den beiliegenden Plänen.
4. Zukünftiger Unterhalt (inklusive Reinigung) und Erneuerung der Anlagen (Weg) gehen vollständig zu Lasten des Berechtigten (Bezirk Küssnacht). Dieser trägt auch die Werkhaftung (Art. 58 OR) alleine.
5. Die Einräumung dieser Dienstbarkeiten erfolgt im Hinblick auf die Aufzoning der Parzellen GS Nr. 3230 und 3229 in die Wohnzone W20.

Sollten nach rechtskräftiger Umzoning der Parzellen GS 3229 und 3230 in die Wohnzone W20 mehr als 50% der Parzellen GS Nr. 3229 oder GS 3229 wieder ab- oder ausgezont werden, wobei von der im Plan Nr. 392-15 blau jeweils markierten seeseitigen Parzellenhälfte keinesfalls mehr als 10% ab- oder ausgezont werden dürfen und der private Seezugang, exklusive des künftig vorgesehenen Seeweges,

ungehindert gewährleistet sein muss, fällt die vorliegende Dienstbarkeit dahin (Resolutivbedingung).

6. Die Vertragsparteien (Eigentümer GS Nr. 3229, 3230 und Bezirk Küssnacht) verpflichten sich gemeinsam, bis spätestens 30 Tage nach Rechtseinräumung oder Abschluss des entsprechenden Verpflichtungsgeschäftes (öffentliches Fusswegrecht) der übrigen Grundeigentümer (GS Nr. 3228, 1653, 3227, 1654), die Grundbuchanmeldung zum Vollzug dieses Vertrages im Grundbuch zu unterzeichnen und zur Eintragung ins Grundbuch anzumelden.

Bei einer Erteilung einer Baubewilligung auf GS Nr. 3230 oder 3229 ist die Einräumung des Fusswegrechtes in Form eines Revers (Anmerkung) als Auflage vorzusehen.

7. Im Grundbuch ist einzutragen:

Last auf GS Nr. 3229 und 3230:

- Fusswegrecht, öffentlich, beschränkt, Nebenabrede, gemäss Plan z.G. Bezirk Küssnacht.

IV. Obligatorische Vereinbarungen (Verpflichtung der Parteien)

A. Hinweistafel

Die Parteien vereinbaren auf obligatorischer Basis, dass der Bezirk Küssnacht verpflichtet ist zwei Hinweistafeln anzubringen mit folgenden Verhaltensregeln als Piktogramme (nicht abschliessende Aufzählung):

Hinweistafel Standort "Strasse":

- Nutzungszeiten

- Generelles Fahrverbot
- Hundeleinenpflicht

Hinweistafel Standort "Platz":

- Nutzungszeiten
- Grillverbot
- Rauchverbot

Der Bezirk Küssnacht darf die Hinweistafeln nicht beseitigen ohne Zustimmung des Belasteten. Die Hinweistafeln sind auf Kosten des Bezirk Küssnacht zu unterhalten und zu erhalten, solange der öffentliche Seezugang gewährleistet wird. Die ungefähren Standorte sind im Plan Nr. 392 - 18 vom 23.10.2023 mit Piktogramm-Tafel bezeichnet.

Der Inhalt der Hinweistafeln wird im Vorfeld mit den Grundeigentümern abgesprochen.

B. Erstellung der Anlage

Die Grundeigentümer sind verpflichtet, die Erstellung der gesamten Anlage mit Ausnahme des Seeuferweges (Ziff. III. c vorstehend) spätestens bei der nächsten Baueingabe auf GS Nr. 3229 und/oder 3230 (mit Ausnahme von Meldeverfahren oder Bewilligungen im vereinfachten Verfahren) einzubeziehen und gleichzeitig mit dem Bauprojekt zu realisieren. Die Renaturierung samt Zugangsrecht für die Öffentlichkeit ist - wenn immer möglich – analog den bestehenden Plänen zu realisieren. Die Planung und Ausführung der Bachumlegung erfolgt durch die Eigentümer von GS Nr. 3229 und 3230. Sollte der Bezirk Küssnacht bereits vorher ein gesamtheitliches Hochwasserschutzprojekt für das Heilibächli anstossen, würde der Bezirk in Absprache mit den Grundeigentümern die Gesamtplanung samt Bachumlegung übernehmen.

C. Weiterüberbindung

Die Vertragsparteien wurden darauf hingewiesen, unter Entlastung des Notars und Grundbuchverwalters, dass diese Vereinbarung nur obligatorische Wirkung (unter den Vertragsparteien) hat.

Die Parteien sind pflichtig, diese obligatorischen Bestimmungen allfälligen Rechtsnachfolgern zu überbinden; es besteht Pflicht zur Weiterübertragung bei jeder Handänderung.

V. Weitere Bestimmungen

1. Für die Einräumung der Dienstbarkeiten ist kein Entgelt geschuldet. Die Rechtseinräumung zugunsten des Bezirkes erfolgt im Sinne einer Gegenleistung für allfällige Mehrwerte aufgrund der Aufzoning von GS Nr. 1652, 3229 und 3230 in die Zone W20. Eine Mehrwertabgabe der Grundeigentümer für die mit der vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung im Zusammenhang stehende Aufzoning ist nicht geschuldet.
2. Der Bezirksrat Küssnacht hat diesen Vertrag mit BzRB Nr. 2024/115 vom 06.03.2024 genehmigt.
3. Die Notariats- und Grundbuchgebühren dieses Dienstbarkeitsvertrages trägt der Bezirk Küssnacht.
4. Dieser Dienstbarkeitsvertrag wird vierfach ausgefertigt, je einmal für die Vertragsparteien und das Notariat und Grundbuchamt Küssnacht.

VI. Grundbuchanmeldung

Die jeweiligen belasteten Eigentümer werden gemeinsam mit dem Bezirk Küssnacht gemäss den Bestimmungen Ziff. III a/6, b/6 oder c/6 die Grundbuchanmeldung zum Vollzug dieses Vertrages im Grundbuch unterzeichnen und zur Eintragung ins Grundbuch anmelden.

Dieser Vertrag wird wie folgt zur Eintragung ins Grundbuch angemeldet:

- Eintragung der neuen Dienstbarkeiten gemäss Ziff. III.

Küssnacht, 4. April 2024

**Der Eigentümer von
GS Nr. 1652:**


.....
(Konrad Schnyder)

**Ns. der Eigentümerin von
GS Nr. 3229 und 3230:**


.....
(Stephan Lötscher)

Ns. des Bezirks Küssnacht:


BEZIRK KÜSSNACHT
Der Bezirksammann Der Notar


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.

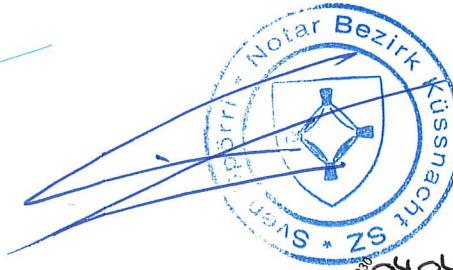
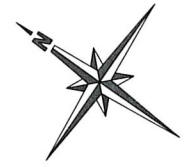
Küssnacht, 4. April 2024

NOTARIAT KÜSSNACHT

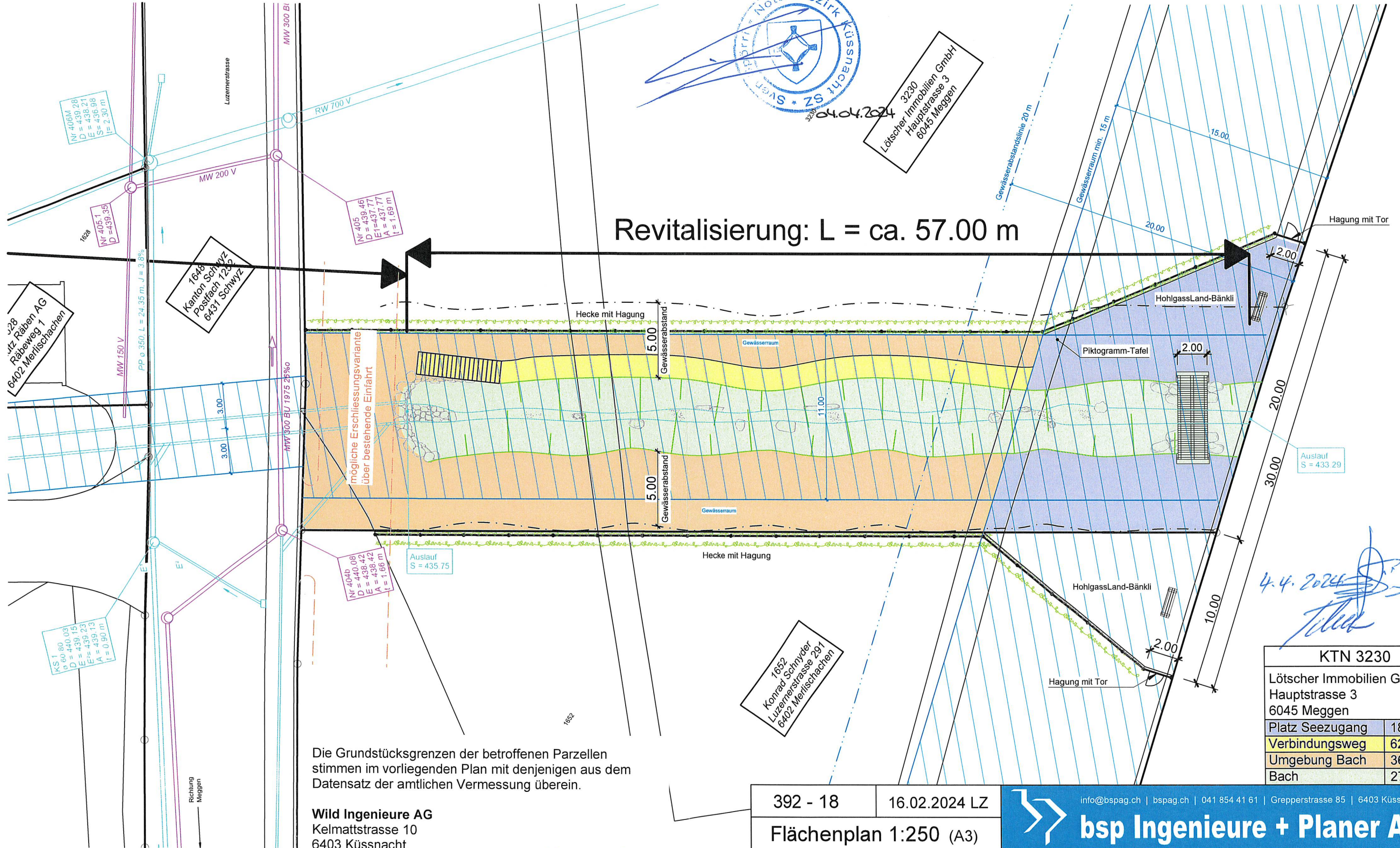


Renaturierung Heilibach

6402 Merlischachen



3230
Lötscher Immobilien GmbH
Hauptstrasse 3
6045 Meggen



Revitalisierung: L = ca. 57.00 m

Die Grundstücksgrenzen der betroffenen Parzellen stimmen im vorliegenden Plan mit denjenigen aus dem Datensatz der amtlichen Vermessung überein.

Wild Ingenieure AG
Kelmattstrasse 10
6403 Küssnacht

Datum / Unterschrift: 19.02.2024 *A. Wild*

392 - 18 16.02.2024 LZ
Flächenplan 1:250 (A3)

4.4.2024 *[Signature]*

KTN 3230	
Lötscher Immobilien GmbH Hauptstrasse 3 6045 Meggen	
Platz Seezugang	187 m ²
Verbindungsweg	62 m ²
Umgebung Bach	368 m ²
Bach	276 m ²

Renaturierung Heilibach

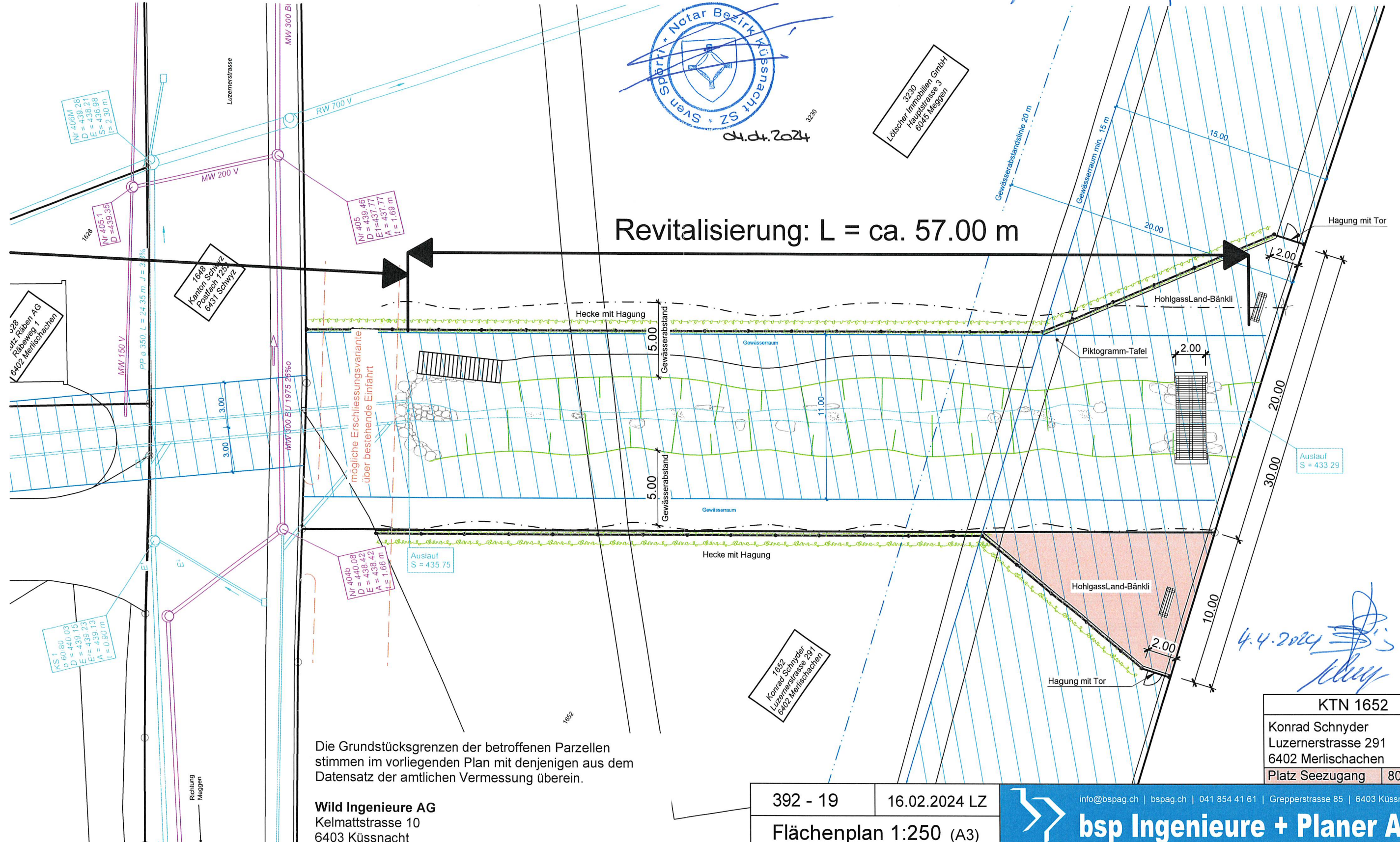
6402 Merlischachen

BEZIRK KÜSSNACHT
Der Bezirksammann Der Landschreiber



3230
Lösscher Immobilien GmbH
Hauptstrasse 3
6045 Meggen

Revitalisierung: L = ca. 57.00 m



Die Grundstücksgrenzen der betroffenen Parzellen stimmen im vorliegenden Plan mit denjenigen aus dem Datensatz der amtlichen Vermessung überein.

Wild Ingenieure AG
Kelmattstrasse 10
6403 Küssnacht

Datum / Unterschrift: 19.02.2024 *H. Wild*

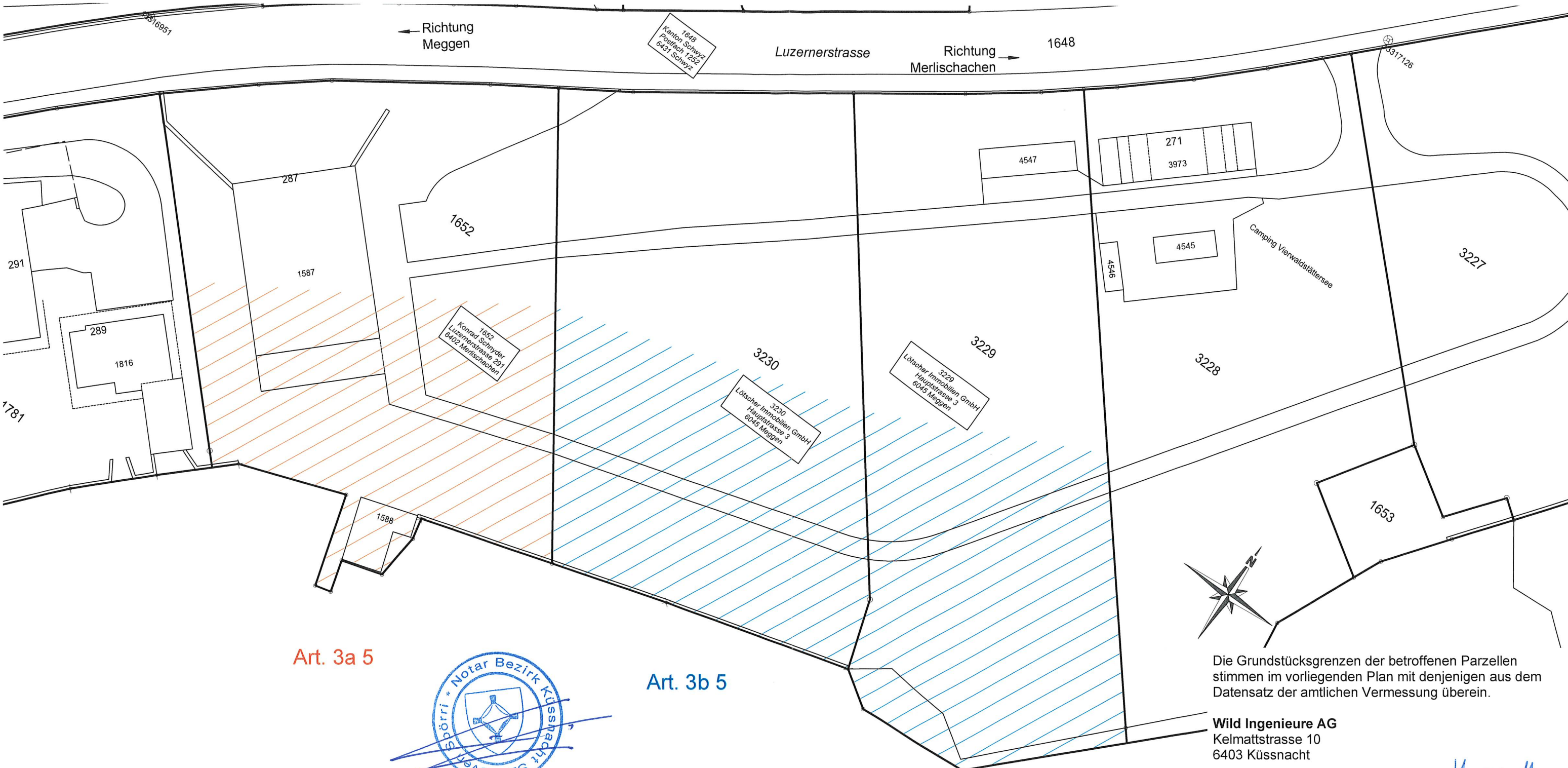
392 - 19 16.02.2024 LZ

Flächenplan 1:250 (A3)

info@bspag.ch | bspag.ch | 041 854 41 61 | Grepperstrasse 85 | 6403 Küssnacht
bsp Ingenieure + Planer AG

KTN 1652
Konrad Schnyder
Luzernerstrasse 291
6402 Merlischachen
Platz Seezugang 80 m²

4.4.2024
[Signature]



Art. 3a 5

Art. 3b 5



Die Grundstücksgrenzen der betroffenen Parzellen stimmen im vorliegenden Plan mit denjenigen aus dem Datensatz der amtlichen Vermessung überein.

Wild Ingenieure AG
Kelmattstrasse 10
6403 Küssnacht

Datum / Unterschrift: 15.02.2024 *H. Wild*



Bezirk Küssnacht

Dienstbarkeitsplan

Renaturierung Heilibach, Merlischachen Aus- und Abzonung (Wohnzone W20) Situation 1:500	MASSTAB	GEZ.	Iz	17.01.24
	1:500	GEPR.	hs	17.01.24
		REV.		
	FORMAT	REV.		
A3		REV.		



info@bspag.ch | bspag.ch | 041 854 41 61 | Grepperstrasse 85 | 6403 Küssnacht

PLAN NR. **392 - 15**

Bauherrschaft:

Bezirk Küssnacht, Rathaus, 6403 Küssnacht am Rigi

Ort, Datum: Küssnacht, 4.4.2024

Unterschrift: BEZIRK KÜSSNACHT
Der Bezirksammann Der Landwirtschafter

Grundeigentümer GS 1652:

Konrad Schnyder, Luzernerstrasse 291, 6402 Merlischachen

Ort, Datum: Küssnacht 24.4.24

Unterschrift: [Signature]

Grundeigentümer GS 3230 und 3229:

Lötscher Immobilien GmbH, Hauptstrasse 3, 6045 Meggen

Ort, Datum: Küssnacht 4.4.2024

Unterschrift: [Signature]