



Gemeinderat

Auszug aus dem 3. Protokoll vom 14. Februar 2019

.....

- 52 6.4.27 GEMEINDESTRASSEN**
Wilenstrasse
Landerwerb Wilenstrasse Ost
Abtretungsvertrag mit Grundeigentümer KTN 1532

Ausgangslage

- A. Für das Strassenprojekt „Wilenstrasse Ost“ ist eine Verbreiterung der Fahrbahn von 5.40 m auf durchgehend 6.00 m Breite, ein durchgehendes Trottoir auf der Nordseite mit einer Breite von 2.50/2.00 m für den gemischten Langsamverkehr (Velo und Fussgänger) sowie ein Trottoir auf der Südseite zwischen Konradshalde und Eulenweg von 1.80 m vorgesehen.
- B. Solche Verbreiterungen des Strassenraumes sind nicht ohne Beeinflussung der angrenzenden Grundstücke möglich. Es ist vorgesehen, dass die Gemeinde Land im Fahrbahnbereich käuflich erwirbt (mit Ausnutzungstransfer) und für Land im Trottoirbereich Dienstbarkeiten aushandelt.

Erwägungen

1. Das Tiefbauamt hat zusammen mit dem Notariat Höfe die Abtretungs- bzw. Dienstbarkeitsverträge als Entwurf erarbeitet. Diese liegen nun für alle betroffenen Grundstücke vor und können den Grundeigentümern zur Unterzeichnung zugestellt werden.

Beschluss

1. Der Entwurf vom 5. Februar 2019 Abtretungsvertrag mit Grundeigentümer von KTN 1532 wird genehmigt.
2. Gemeindepräsident und Gemeindeschreiber werden ermächtigt, nach Vorliegen der definitiven Mutation / Plangrundlagen den Vertrag im Grundbuch eintragen zu lassen.
3. Die Vertragspartei wird eingeladen, diesen GRB, den Vertragsentwurf sowie den Landerwerbsplan als Zeichen der Zustimmung gegenzuzeichnen und je ein Exemplar zu retournieren.
4. Zufertigung durch Protokollauszug an:
- a) SUMIC Immobilien AG, Schöfflistrasse 5a, 8832 Wilen, mit Beilage eines zweiten Gemeinderatsbeschlusses sowie Vertragsentwurf und Landerwerbsplan im Doppel zur Gegenzeichnung
 - b) Notariat Höfe, Roosstrasse 3, 8832 Wollerau
 - c) @ Ressort Tiefbau und Verkehr
 - d) @ Publikation

Zustimmung Grundeigentümer KTN 1532

.....

Gemeinderat Freienbach

Daniel Landolt
Gemeindepräsident

Albert Steinegger
Gemeindeschreiber

Entwurf vom 5. Februar 2019

Öffentliche Beurkundung

ABTRETUNGSVERTRAG

Im Amtslokal des Notariates Höfe in Wollerau beurkundet die Notar-Stellvertreterin des Bezirkes Höfe, Sara Maiolo, wohnhaft in Einsiedeln, was folgt:

1. Parteien

SUMIC Immobilien AG
Schlöfflistrasse 5a
8832 Wilen

**- Veräusserer / Eigentümer von Grundbuch Freienbach
Liegenschaft Nr. 1532**

Gemeinde Freienbach, Etzelstrasse 13, Postfach, 8808 Pfäffikon SZ

vertreten durch Daniel Landolt, geb. 2. Juli 1966, von Glarus Nord GL, Rebmatli 88, 8832 Wilen, Gemeindepräsident, und Albert Steinegger, geb. 10. April 1961, von Altendorf SZ, Schönenboden 19, 8852 Altendorf, Gemeindeschreiber

**- Erwerberin / Eigentümerin von Grundbuch Freienbach
Liegenschaft Nr. 180**

2. Abtretungsobjekt

SUMIC Immobilien AG, Schlöfflistrasse 5a, 8832 Wilen
tritt an die

Gemeinde Freienbach

was folgt ab:

In der Gemeinde Freienbach

ab Liegenschaft Nr. 1532

gemäss Vermessungsmutation Freienbach Nr. xxx vom xxx, welche einen integrierenden Vertragsbestandteil bildet und heute ebenfalls unterzeichnet wird,

zur Vereinigung mit der Liegenschaft Nr. 180, Plan 72/74/76/58/56/5

Plan Nr. 72/74/76/58/56/5,

5 m² (fünf Quadratmeter), übrige humusierte Fläche, Verkehrsinsel, Strasse, Weg, übrige befestigte Fläche, Gartenanlage, Reben, Trottoir, Acker, Wiese, Weide, Chrummen, Eulen, Leutschen, Obereulen, Wilen, Freienbach, Wilen b. Wollerau. Grenzen laut Mutationsplan.

Das Grundstück Grundbuch Freienbach Liegenschaft Nr. 1532 beschreibt sich neu wie folgt:

Grundbuch Freienbach

Liegenschaft Nr. 1532

.....

Das Grundstück Grundbuch Freienbach Liegenschaft Nr. 180 beschreibt sich neu wie folgt:

Liegenschaft Nr. 180

.....

3. Bereinigung der An- und Vormerkungen, Dienstbarkeiten und Grundlasten auf Liegenschaft Nr. 180

Anmerkungen

Antrag:

Vormerkungen

Antrag:

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Antrag:

Die Erwerberin bestätigt, den Inhalt und die Bedeutung der hievor aufgeführten Grundbucheintragungen zu kennen.

Die Parteien nehmen zur Kenntnis, dass für die Eigentümer von dienstbarkeitsbeteiligten Drittgrundstücken die Einsprache- und Klagemöglichkeit gemäss Art. 976a und 976b ZGB besteht.

Die in Grundbuch Freienbach Liegenschaft Nr. 180 eingetragenen An- und Vormerkungen, Dienstbarkeiten und Grundlasten werden, soweit sie sich auf die Vertragsfläche beziehen, auf dieselbe ausgedehnt.

3.1

Baubeschränkung (Ausnützungsverlagerung), Löschung nur mit Zustimmung der Bewilligungsbehörde

zu Lasten	Grundbuch Freienbach Liegenschaft Nr. 180
zu Gunsten	Grundbuch Freienbach Liegenschaft Nr. 1532

Der jeweilige Eigentümer des belasteten Grundstückes verzichtet zugunsten des Eigentümers des berechtigten Grundstückes auf die bauliche Nutzung von insgesamt **5 m² Bodenfläche**.

Dieser Verzicht beinhaltet die Nichtausschöpfung der baupolizeilich möglichen Ausnützung in der Weise, dass für die Berechnung der maximal zulässigen Bruttogeschossfläche **5 m² Bodenfläche** des belasteten Grundstückes nicht herangezogen werden dürfen. Für die Berechnungen sind die heute geltenden kantonalen und kommunalen Bauvorschriften massgebend.

Die aufgrund dieser Baubeschränkung beim belasteten Grundstück nicht mehr zur Verfügung stehende Bodenfläche von **5 m²** steht dem jeweiligen Eigentümer des berechtigten Grundstückes zur baulichen Nutzung seines eigenen Grundstückes zur Verfügung.

Diese Dienstbarkeit kann nur mit Zustimmung der Baubewilligungsbehörde gelöscht werden.

4. Gegenleistung

4.1

Die Gemeinde Freienbach bezahlt dem Veräusserer für die gesamte Abtretungsfläche einen Preis von Fr. 840.00 pro m² (Franken achthundertvierzig pro Quadratmeter), somit für 5 m² **total Fr. 4'200.00** (Franken viertausendzweihundert).

Dieser Betrag wird innert 30 Tagen nach Unterzeichnung des vorliegenden heute beurkundeten Abtretungsvertrages zur Zahlung fällig.

5. Weitere Bestimmungen

5.1

Der Besitzesantritt mit Bezug auf die zu erwerbende Vertragsfläche erfolgt mit der grundbuchlichen Eigentumsübertragung.

5.2

Das Abtretungsobjekt wird der Erwerberin im ihr bekannten Zustand (wie beschichtet) zu Eigentum übertragen.

Die Parteien schliessen jegliche Rechts- und Sachgewährleistungspflicht des Veräusserers aus (Art. 192 ff. und Art. 197 ff. OR), soweit dies gesetzlich zulässig ist. Dies bedeutet, dass der Veräusserer weder für offene noch für verdeckte Mängel haftet.

Die Parteien erklären hiermit, die Tragweite und Bedeutung dieser Vereinbarung zu kennen, nachdem die Urkundsperson sie auf die Rechtswirkungen derselben hingewiesen hat.

Die Aufhebung der Gewährleistung ist ungültig für Mängel, welche der Veräusserer der Erwerberin arglistig verschweigt.

5.3

Die Notariats- und Grundbuchgebühren sowie die Vermessungs- und Vermarkungskosten des Geometers übernimmt die Gemeinde Freienbach alleine zur Zahlung.

5.4

Eine allfällige Grundstückgewinnsteuer bezahlt der Veräusserer alleine.

Die Erwerberin nimmt von der subsidiären Haftung gemäss § 197 des Steuergesetzes Kenntnis, der lautet:

¹ Der von der kantonalen Steuerverwaltung errechnete voraussichtliche Steuerbetrag ist spätestens im Zeitpunkt der Veräusserung zu hinterlegen oder durch unwiderrufliche und unbefristete Bankgarantie oder ebensolche solidarische Bankbürgschaft sicherzustellen.

² Sofern die steuerpflichtige Person zahlungsunfähig wird oder in der Schweiz nicht belangt werden kann, haftet die erwerbende Person:

a) für den voraussichtlichen Steuerbetrag, soweit die verlangte Sicherstellung

- nicht geleistet wurde;
- b) für den Steuerbetrag, sofern die Veräusserung der Veranlagungsbehörde nicht gemeldet wurde und keine Sicherstellung verlangt werden konnte."

Der zu hinterlegende/sicherzustellende Betrag gemäss provisorischer Grundstückgewinnsteuer-Veranlagung ist bereits geleistet worden.

5.5

Die Vertragsfläche wird pfandrechtsfrei übertragen. Die Pfandentlassungsbewilligung der Gläubigerin liegt vor.

5.6

Der Veräusserer bestätigt hiermit, dass die Abtretungsfläche miet- und pachtvertragsfrei übertragen wird.

Die Erwerberin hat indessen Kenntnis davon, dass allfällige über die Abtretungsfläche bestehende Miet- und Pachtverhältnisse von Gesetzes wegen, mit Zinsgenuss ab Antrittstag, auf sie übergehen würden (Art. 261 Abs. 1 OR bzw. Art. 290 OR).

5.7

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 Parteien erklären, dass das Vertragsobjekt Grundbuch Freienbach Liegenschaft Nr. 1532 im Kataster der belasteten Standorte des Kantons Schwyz nicht aufgeführt ist.

5.8

Die Parteien verpflichten sich, die in diesem Vertrag übernommenen obligatorischen Vereinbarungen ihren Rechtsnachfolgern - mit Schadenersatzpflicht im Unterlassungsfalle - zu überbinden.

5.9

Die vorne aufgeführten Vertreter des Gemeinderates Freienbach sind aufgrund von GRB Nr. xxxx vom xxxx zum Abschluss des heutigen Vertrages ermächtigt.

5.10

Der grundbuchliche Vollzug samt Eigentumsübertragung erfolgt heute.

6. Grundbuchanmeldung

Zur Eintragung in das Grundbuch Freienbach wird hiermit angemeldet:

6.1

Pfandentlassung von 5 m² aus dem auf Grundbuch Freienbach Liegenschaft Nr. 1532 haftenden Grundpfandrecht.

6.2

Eigentumsübertragung seitens Liegenschaft Nr. 1532, SUMIC Immobilien AG, Schöfflistrasse 5a, 8832 Wilen, auf die Gemeinde Freienbach bezüglich 5 m² ab Grundbuch Freienbach Liegenschaft Nr. 1532 zur Vereinigung mit Grundbuch Freienbach Liegenschaft Nr. 180.

6.3

Bereinigung gem. Ziff. 3 vorne

6.4

Baubeschränkung (Ausnützungsverlagerung), Löschung nur mit Zustimmung der Bewilligungsbehörde

zu Lasten	Grundbuch Freienbach Liegenschaft Nr. 180
zu Gunsten	Grundbuch Freienbach Liegenschaft Nr. 1532

Wollerau,

Der Veräusserer:

SUMIC Immobilien AG
Schöfflistrasse 5a
8832 Wilen

.....
Liegenschaft Nr. 1532

Die Erwerberin Gemeinde Freienbach:

.....
Daniel Landolt

.....
Albert Steinegger

Öffentliche Beurkundung

Die vorstehende Urkunde (Abtretungsvertrag zwischen Liegenschaft Nr. 1532, SUMIC Immobilien AG, Schlöfflistrasse 5a, 8832 Wilen, und Gemeinde Freienbach) enthält, zusammen mit der Vermessungsmutation und dem Plan, den mir mitgeteilten, übereinstimmenden Willen der Vertragschliessenden. Sie ist von denselben, bzw. deren Vertreter, auf Verlangen selbst gelesen, als vollständig und richtig anerkannt und vor mir eigenhändig unterzeichnet worden.

Wollerau,
sm

NOTARIAT HÖFE

Sara Maiolo, Einsiedeln
Notar-Stellvertreterin