



Öffentliche URKUNDE

- BETREFFEND -

BEGRÜNDUNG EINES SELBSTÄNDIGEN UND DAUERNDEN BAURECHTS

(Art. 655, 657 und 779 ZGB)

Die unterzeichnete Urkundsperson des Kantons Nidwalden, Rechtsanwalt lic. iur. Florian Grendelmeier, geb. 16. Juni 1980, von Dietikon ZH, in 6370 Stans, Buochserstrasse 36a, mit Kanzleiadresse: Dorfplatz 9, Postfach, 6371 Stans, beurkundet hiermit:

I. VERTRAGSPARTEIEN

1. Die Eigentümerin der Liegenschaft Nr. 41, Grundbuch Ennetmoos:

Röm.-kath. Kirchgemeinde Ennetmoos, 6372 Ennetmoos,

vertreten durch den Kirchenrat und dieser wiederum vertreten durch Frau **Barbara GRÜTTER**, Präsidentin, Ennetmoos, und Frau **Denise PFISTER**, Aktuarin, Ennetmoos;

2. Die Baurechtsnehmerin:

Politische Gemeinde Ennetmoos, Stanserstrasse 2, 6372 Ennetmoos,

vertreten durch den Gemeinderat und dieser wiederum vertreten durch Herrn **Roland KAISER**, Gemeindepräsident, Ennetmoos, und Herr **Klaus HESS**, Gemeindeschreiber, Stans;

vereinbaren was folgt:

II. BEGRÜNDUNG DES BAURECHTS

1. Die Röm.-kath. Kirchgemeinde Ennetmoos räumt hiermit der Politischen Gemeinde Ennetmoos mit vorliegendem Vertrag an einer Fläche von 1'370 m² der Parzelle Nr. 41, Grundbuch Ennetmoos, gemäss Mutation Nr. 1142 des Nachführungsgeometers Andreas Sidler, Stans, vom 10. März 2025 ein selbständiges und dauerndes Baurecht, beginnend am Tage der Anmeldung beim Grundbuchamt Nidwalden bis zum 06.07.2103, ein.

Das Baurecht ist gemäss Art. 675 ZGB in Form einer Dienstbarkeit einzutragen; zudem ist das selbständige und dauernde Recht gemäss Art. 779 ff. ZGB als Grundstück unter **Nr. 4000** ins Grundbuch der Gemeinde Ennetmoos aufzunehmen.

2. Die Baurechtsnehmerin ist berechtigt, die auf dem Baurechtsgrundstück Nr. 4000 bestehenden Bauten und Anlagen (Friedhofteil mit Totenkapelle) beizubehalten bzw. allenfalls weitere Bauten und Anlagen für die Bedürfnisse des Bestattungswesen zu errichten.

Die Politische Gemeinde Ennetmoos erlässt ein Reglement, das insbesondere die Organisation der Bestattungen, die Anlage der Gräber sowie die Erhebung kommunaler Gebühren regelt.

3. Die Begründung eines Unterbaurechts ist nicht gestattet.
4. Die gesamte Fläche des Baurechtsgrundstückes darf ohne Zustimmung der zuständigen Organe der Röm.-kath. Kirchgemeinde Ennetmoos ausschliesslich für die Bedürfnisse des Bestattungswesens genutzt werden.

Im Grundbuch Ennetmoos Nr. 4000 ist folgende Personaldienstbarkeit einzutragen:

- **Nutzungsbeschränkung laut Beleg zugunsten Röm.-kath. Kirchgemeinde Ennetmoos, Ennetmoos**

5. Die Zufahrt zur Kath. Kirche über den Chilenweg darf weiterhin auch von der Röm.-kath. Kirchgemeinde Ennetmoos mitbenutzt werden. Im entsprechenden Fahrwegrecht ist das Fusswegrecht enthalten. Der Unterhalt und eine allfällige Erneuerung der Fahrwegfläche geht vollumfänglich zulasten der Dienstbarkeitsbelasteten.

Im Grundbuch Ennetmoos Nr. 4000 ist folgende Personaldienstbarkeit einzutragen:

- **Fahrwegrecht mit alleiniger Unterhaltungspflicht der Belasteten laut Beleg zugunsten Röm.-kath. Kirchgemeinde Ennetmoos, Ennetmoos**

6. Die Mutation Nr. 1142 des Nachführungsgeometers Andreas Sidler, Stans, vom 10. März 2025 bildet integrierenden Bestandteil des vorliegenden Vertrages.

III. DINGLICHE BELASTUNG DER BAURECHTSPARZELLE

Grundbuch Ennetmoos

Liegenschaft Nr. 41

Mehrzweckhalle, Kath. Kirche, Friedhof, Chilenmattli, Plan Nr. 12
Gesamtfläche 7'751 m², übrige befestigte Flächen (3'038 m²), Gartenanlage (1'916 m²)
Acker/Wiese/Weide (1'840 m²), Strasse/Weg (83 m²)
Gebäude (496 m²)
Gebäude, Chilenweg 2 (361 m²)
Gebäude (17 m²)
Mutationsnr. 1105, 09.07.2019 Beleg 859

Kirche mit geschnitzter Decke, Nr. 54
Protokollierte Werte
Totenkapelle mit Einrichtung

Für den weiteren vollständigen Beschrieb des Grundstückes Nr. 41, Grundbuch Ennetmoos, (insbesondere in Bezug auf die Anmerkungen, Vormerkungen, Dienstbarkeiten, Grundlasten und Grundpfandrechte) wird auf den nachfolgend diesem Vertrag beigehefteten Grundbuchauszug des Grundbuchamtes Nidwalden vom 29. Oktober 2024 verwiesen.

Die Parteien erklären, von diesem Grundstückbeschrieb vollumfänglich Kenntnis zu haben.



Grundbuchauszug

Grundbuch Ennetmoos

Liegenschaft Nr. 41

Mehrzweckhalle, Kath. Kirche, Friedhof, Chilenmattli, Plan Nr. 12
Gesamtfläche 7'751 m², übrige befestigte Flächen (3'038 m²), Gartenanlage (1'916 m²),
Acker/Wiese/Weide (1'840 m²), Strasse/Weg (83 m²)
Gebäude (496 m²)
Gebäude, Chilenweg 2 (361 m²)
Gebäude (17 m²)
Mutationsnr. 1105, 09.07.2019 Beleg 859

Kirche mit geschnitzter Decke, Nr. 54
Protokollierte Werte
Totenkapelle mit Einrichtung

Eigentümer

Röm.-kath. Kirchgemeinde Ennetmoos, 6372 Ennetmoos

Erwerbstitel

Laut GB 01.01.1988 Beleg BH 230

Anmerkungen

ID 9272.0
Holzrecht im Uertewald
01.01.1988 Beleg BH 230

Vormerkungen

ID 7969.0
Vereinbarung über Heimfallsentschädigung
06.07.2004 Beleg 1309



Dienstbarkeiten und Grundlasten

ID 1987B230.0
Last: Fahrwegrecht
zugunsten Grundstück Nr. 40
01.01.1988 Beleg BH 230

ID 1987B230.1
Last: Fusswegrecht
zugunsten von Oeffentlichkeit Ennetmoos
01.01.1988 Beleg BH 230

ID 1987B230.2
Last: Fusswegrecht
zugunsten Grundstück Nr. 29, 840
01.01.1988 Beleg BH 141
01.01.1988 Beleg BH 230
21.10.2015 Beleg 1462

ID 19890530.0
Recht: Fahrwegrecht laut Plan
zulasten Grundstück Nr. 706
20.03.1989 Beleg 530
18.08.1993 Beleg 1298

ID 19950215.0
Last: Kabeldurchleitungsrecht
zugunsten von Kantonales Elektrizitätswerk Nidwalden,
Unternehmens-Identifikationsnummer CHE-108.953.967, Stans
08.02.1995 Beleg 215

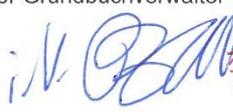
ID 20041309.0
Last: Selbständiges und dauerndes Recht Baurecht für Mehrzweckanlage; Ausmass ca. 720 m2
Frist bis: 06.07.2103
verselbständigt als Grundstück Nr. D5135
06.07.2004 Beleg 1309

Grundpfandrechte

Keine

6371 Stans, 29.10.2024/sb

Grundbuchamt Nidwalden
Der Grundbuchverwalter



GRUNDBUCHAMT
KANTON NIDWALDEN

IV. VERTRAGSBESTIMMUNGEN

1. Durch den Baurechtsvertrag gehen sämtliche auf der baurechtsbelasteten Fläche der Parzelle Nr. 41, Grundbuch Ennetmoos, erstellten Bauten und Anlagen (Friedhofteil mit Totenkapelle samt Einrichtung sowie Chilenweg) in das Eigentum der Politischen Gemeinde Ennetmoos über.

Die Bauberechtigten verpflichten sich, die Bauten und Anlagen während der ganzen Dauer des Baurechts einwandfrei zu unterhalten.

Die auf dem Baurechtsgrundstück zu erstellenden Gebäudeteile, die Anlagen und Einrichtungen sind von der Baurechtsnehmerin gegen Feuer und Elementarschäden zu versichern.

2. Der Baurechtszins beträgt jährlich CHF 6'000.00.

Die Baurechtsnehmerin vergütet der Baurechtsgeberin den jährlichen Baurechtszins von CHF 6'000.00, berechnet ab Beginn des Baurechts, zahlbar halbjährlich im Voraus, und zwar am 30. Juni und 31. Dezember je mit CHF 3'000.00.

Die Parteien verzichten auf eine Indexierung des Baurechtszinses.

Auf eine Sicherstellung des Baurechtszinses wird verzichtet.

3. Der vorliegende Vertrag kann durch die jeweils zuständigen Organe der Vertragsparteien auf eine weitere Vertragsdauer verlängert werden. Wird die Verlängerung von einer Partei gewünscht, so hat sie dies der anderen Partei spätestens zwei Jahre vor Ablauf des Baurechts schriftlich mitzuteilen.

4. Für die Bestimmung der Heimfallentschädigung bei Ablauf des Baurechtes ist der Buchwert im Zeitpunkt des Heimfalls massgebend. Die Parteien sind sich dabei bewusst, dass der Grund und Boden aufgrund der Nutzung (Bestattungswesen) allenfalls ein mit Altlasten belasteter Standort darstellt, der von der Baurechtsgeberin gewollte oder von Behörden verfügte Sanierungs- oder anderen Massnahmen in diesem Zusammenhang nach sich ziehen kann, wenn im Zeitpunkt des Heimfalls das Bestattungswesen durch die Baurechtsgeberin nicht weitergeführt wird.

Ein vorzeitiger Heimfall kann nur durch übereinstimmenden Beschluss der Gemeindeversammlungen der Politischen Gemeinde Ennetmoos und der Röm.kath. Kirchgemeinde Ennetmoos herbeigeführt werden. Im Übrigen ist ein vorzeitiger Heimfall ausgeschlossen.

Sind mit Bewilligung der zuständigen Organe der Baurechtsgeberin anderweitig verwendbare Bauten auf dem Baurechtsgrundstück erstellt worden, ist bei deren Heimfall der Politischen Gemeinde Ennetmoos der Verkehrswert, der im Zeitpunkt des Heimfalles durch die Abteilung Güterschatzung der kant. Steuerverwaltung festgelegt wird, zu bezahlen.

Soweit diese Vereinbarung von den gesetzlichen Bestimmungen von Art. 779a bis 779f ZGB über die Höhe und das Verfahren zur Festsetzung der Heimfallsentschädigung abweicht, ist sie gemäss Art. 779e ZGB auf beiden Grundbuchblättern vorzumerken:

- Vereinbarung über die Festsetzung der Heimfallsentschädigung

4. Soweit vorliegend keine abweichenden Bestimmungen aufgestellt werden, gelten die gesetzlichen Bestimmungen über das Baurecht.

Die gesetzlichen Vorkaufsrechte der Baurechtsnehmerin am Grundstück Nr. 41 und der Baurechtsgeberin am Baurechtsgrundstück Nr. 4000 bleiben bestehen.

5. Die Stimmberechtigten der Politischen Gemeinde Ennetmoos und der Röm.-kath. Kirchgemeinde Ennetmoos haben anlässlich der Gemeindeversammlungen vom 23. Mai 2025 (Politische Gemeinde Ennetmoos) und 25. Mai 2025 (Röm.-kath. Kirchgemeinde Ennetmoos) mit den Zustimmungen zu diesem Baurechtsvertrag dem Gemeinderat und dem Kirchenrat die Kompetenz erteilt, den vorliegenden Baurechtsvertrag abzuschliessen und dem Grundbuchamt Nidwalden zur Eintragung im Grundbuch unwiderrufflich anzumelden.
6. Die Parteien verpflichten sich, die Vertragsbestimmungen ihren allfälligen Rechtsnachfolgern zur Einhaltung zu überbinden mit der Auflage zur Weiterüberbindung im Verkaufsfalle.
7. Als Eigentümerin des Grundstücks Nr. 41, Grundbuch Ennetmoos, steht der Röm.-kath. Kirchgemeinde Ennetmoos das verbindliche Vorschlagsrecht für zwei Mitglieder der Friedhofkommission zu.
8. Mit Unterzeichnung und Abschluss der vorliegenden öffentlichen Urkunde fällt die Friedhofvereinbarung Ennetmoos vom 12. Juni 2017 dahin.

V. ANMELDUNG AN DAS GRUNDBUCHAMT

Aufgrund der vorliegenden öffentlichen Urkunde wird dem Grundbuchamt Nidwalden zur Eintragung in das Grundbuch Ennetmoos angemeldet:

- **die Eintragung des Baurechts als Grunddienstbarkeit zulasten der Parzelle Nr. 41;**
- **die Aufnahme des selbständigen und dauernden Baurechts im Grundbuch unter Nr. 4000;**
- **die neuen Dienstbarkeiten;**
- **die Vormerkung: Vereinbarung über die Festsetzung der Heimfallentschädigung.**

Die unterzeichnende Urkundsperson des Kantons Nidwalden wird zur Anmeldung dieses Vertrages beim Grundbuchamt Nidwalden ermächtigt und beauftragt.

VI. SCHULSSBESTIMMUNGEN

1. Die aus diesem Rechtsgeschäft entstehenden Kosten und Gebühren (Beurkundung, Grundbucheintragungen, Handänderungssteuer, Vermessung und Vermarkung) werden von der Baurechtsnehmerin alleine getragen.

Gemäss Art. 10 Grundbuchgesetz haften die Parteien für die Grundbuchgebühren und -auslagen solidarisch. Zudem besteht gemäss Art. 117 EG zum ZGB ein gesetzliches Pfandrecht.

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

3. Die vorliegende öffentliche Urkunde wird 8-fach ausgefertigt und unterzeichnet. Je ein Exemplar geht an:

- Vertragsparteien (2)
 - Grundbuchamt Nidwalden
 - Grundbuchgeometer
 - Kantonale Steuerverwaltung, Abteilung Grundstückgewinnsteuer
 - Kantonale Steuerverwaltung, Abteilung Güterschatzung
 - Nidwaldner Sachversicherung
 - Urkundsperson
-

Die unterzeichnenden Urkundsparteien erklären, dass die vorstehende öffentliche Urkunde ihren übereinstimmenden Willen enthält und ihnen von der Urkundsperson vorgelesen worden ist.

Stans, [Datum]

DIE VERTRAGSPARTEIEN:

Die Grundeigentümerin:

Röm.-kath. Kirchgemeinde Ennetmoos

Die Baurechtsnehmerin

Politische Gemeinde Ennetmoos

Barbara GRÜTTER

Roland KAISER

Denise PFISTER

Klaus HESS

BEURKUNDUNG

Die unterzeichnende Urkundsperson des Kantons Nidwalden, Rechtsanwalt lic. iur. Florian Grendelmeier, bescheinigt hiermit:

- dass sie den Text der öffentlichen Urkunde den Urkundsparteien vorgelesen hat;
- dass ihr die Urkundsparteien erklärt haben, die öffentliche Urkunde entspreche ihrem Willen;
- dass die Parteien die öffentliche Urkunde unmittelbar nach dem Vorlesen und in Gegenwart der Urkundsperson unterzeichnet haben.

Die Urkundsparteien haben sich gegenüber der Urkundsperson mittels amtlichen Ausweisen (Reisepass oder Identitätskarte) ausgewiesen. Die in der vorliegenden öffentlichen Urkunde angegebenen Personalien derselben stimmen mit den Angaben in den amtlichen Ausweisen überein.

Stans, [Datum]

Die Urkundsperson:

lic. iur. Florian Grendelmeier