



# ÖFFENTLICHE URKUNDE

## BAURECHTSVERTRAG

Die **Politische Gemeinde Silvaplana**, 7513 Silvaplana, vertreten durch den Gemeindepräsidenten Daniel Bosshard und die Gemeindeschreiberin Franzisca Giovanoli

Grundeigentümerin und Baurechtsgeberin,

und

die **Einfache Gesellschaft** ....., bestehend aus

- Herr **Curdin Kees**, geb. ...., Bürger von Steinach, ledig, wohnhaft in 7513 Silvaplana, Via dal Sunteri 4
- **K + M Haustechnik AG**, UID: CHE-368.330.908, mi Sitz in Silvaplana, Via vers Mulins 40, 7513 Silvaplana, vertreten durch das einzelzeichnungsberechtigte Mitglied des Verwaltungsrates, Curdin Kees, von Steinach, in Silvaplana

Baurechtsnehmer,

vereinbaren was folgt:

## 1. Baurechtsbelastetes Grundstück

Die Politische Gemeinde Silvaplana ist Eigentümerin des folgenden Grundstückes im Grundbuch Silvaplana:

### **Grundbuch Silvaplana**

#### **Liegenschaft Nr. 1975**

Plan Nr. 34, Mulets

Gesamtfläche: 5'617 m<sup>2</sup>

Gartenanlage/Umschwung

Übrige befestigte Flächen

Gewerbehäuser mit Wohnungen, Vers. Nr. 53

Trottoir, Strasse, Weg

#### **Anmerkungen**

öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung Bewilligung für Strassenunterführung  
16.12.1977 Beleg 283.90, ID 3580

#### **Vormerkungen**

Aufhebung Vorkaufsrecht des Baurechtsberechtigten

05.07.2005 Beleg 1683, ID 6405

#### **Dienstbarkeiten und Grundlasten**

Last: Baubeschränkung

Zugunsten Vereinigung Pro Lej da Segl, CHE-102.084.563, mit Sitz in Bever

19.08.1950 Beleg KPD438, ID 19500819.1

Last: Durchleitungsrecht

Zugunsten Repower AG, CHE-103.176.251, mit Sitz in Brusio

13.04.1962 Beleg 48.90, ID 19620413.6

Last: Durchleitungsrecht

Zugunsten Repower AG, CHE-103.176.251, mit Sitz in Brusio

19.03.1963 Beleg 27.90, ID 19630319.7

Last: Durchleitungsrecht

Zugunsten Repower AG, CHE-103.176.251, mit Sitz in Brusio

21.03.1980 Beleg 126.90, ID 19800321.2

Last: Benützungsrecht für Kabeltrennstelle

Zugunsten Repower AG, CHE-103.176.251, mit Sitz in Brusio

27.07.1983 Beleg 336.90, ID 19830727.0

Verselbständigt

Last: Selbständiges und dauerndes Recht für ein zweigeschossiges Gebäude, Frist bis: 05.07.2035

zugunsten Grundstück D2106

05.07.2005 Beleg 1683, ID 20050705.0

Last: Fusswegrecht

Zugunsten Grundstück Nr. 2145

10.01.2013 Beleg 56, ID 20130110.0

### **Grundpfandrechte**

Keine

## **2. Rechtseinräumung und Inhalt**

### *2.1. Rechtseinräumung und Umfang*

Die Grundeigentümerin räumt hiermit den Baurechtsnehmern zulasten der Liegenschaft Nr. 1975 eine Fläche von ca. 628 m<sup>2</sup> des vorbeschriebenen Grundstückes für die nachstehend beschriebene Nutzung ein Baurecht ein. Das Baurechtsgrundstück ist in der Mutation Nr. .... dargestellt.

Dieses Baurecht ist ein selbstständiges und dauerndes Recht im Sinne von Art. 779 Abs. 2 Schweizerisches Zivilgesetzbuch. Es ist gemäss Art. 22 Abs. 1 lit. a Ziff. 1 Grundbuchverordnung als Grundstück Nr. D..... aufzunehmen.

### *2.2. Zulässige (beschränkte) Nutzung der Baurechtsfläche*

Die Baurechtsfläche darf für die Realisierung und den Betrieb einer Gewerbe- und Wohnüberbauung sowie als Umschwung für die besagte Überbauung genutzt werden. Der Neubau darf für die Zwecke im Rahmen der Zonenplanbestimmungen und des Baugesetzes und der Baubewilligung, durch die Baurechtsberechtigte erstellt und dauernd genutzt werden. Für die Ausführung des Bauvorhabens sind die im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen von der Baubehörde der Politischen Gemeinde Silvaplana genehmigten Pläne massgebend.

## **3. Unterhaltspflicht**

Die Baurechtsnehmer sind verpflichtet, alle im Sondereigentum stehenden Bauwerke und Anlagen sowie das mit dem Baurecht belastete, nicht überbaute Terrain während der

ganzen Baurechtsdauer nach den Regeln der Baukunst gut zu unterhalten und substanz-erhaltend zu erneuern.

Die Baurechtsgeberin ist berechtigt, die betreffenden Bauwerke auf Voranmeldung zu Kontrollzwecken zu betreten.

#### **4. Baurechtsdauer**

Das Baurecht beginnt mit der Eintragung des vorliegenden Vertrags im Grundbuch und dauert bis zum 31. Dezember 2092. Nutzen und Gefahr gehen mit dem Grundbucheintrag auf die Baurechtsnehmer über.

#### **5. Übertragung**

Das Baurecht ist übertragbar und vererblich.

Bei (a) der Übertragung des Baurechts sowie (b) bei der Einräumung von Unterbaurechten am ganzen Baurechtsgrundstück oder an Teilen davon darf kein Zins/Baurechtszins vereinbart werden, welcher den Baurechtszins des vorliegenden Vertrages übersteigt. Bei Verletzung dieser Verpflichtung steht der Baurechtsgeberin gegenüber den Baurechtsnehmern jährlich eine Konventionalstrafe in der Höhe der entsprechenden Zinsdifferenz zu.

#### **6. Baurechtszins**

Die Baurechtsnehmer verpflichten sich solidarisch, der Grundeigentümerin einen jährlichen Baurechtszins von CHF 7'850.00 zu bezahlen (Berechnungsgrundlage bei Vertragsabschluss: 628 m<sup>2</sup> ausnutzungsberechtigte Landfläche, Landpreis 250.-/m<sup>2</sup>, Verzinsung 5%).

Der Baurechtszins ist jährlich im Voraus per 31. Dezember des Vorjahres zu entrichten. Bei verspäteter Zahlung ist ab Verfalltag ohne weitere Mahnung ein Verzugszins von 5% geschuldet.

Der vorstehende Zins basiert auf einem Indexstand der Konsumentenpreise von 101.5 Punkten per Dezember 2021 (Dezember 2020 = 100 Punkte). Der Baurechtszins wird erstmals per 1. Januar 2033 und danach jährlich an den veränderten Index angepasst, und zwar gestützt auf den Teuerungsstand des Novembers des Vorjahrs. Massgeblich ist mithin folgende Formel:

$$\frac{\text{CHF 7'850.00} \times \text{neuer Index}}{101.5 \text{ Punkte}} = \text{neuer Baurechtszins}$$

Eine Anpassung des Baurechtszinses unter den Anfangszins von CHF 4'317.50 (nicht indexiert) oder an die in Absatz 1 erwähnten Berechnungsgrundlagen ist ausgeschlossen.

Im Sinne einer Starthilfe ist der vorstehende Baurechtszins für die Zeit ab Vertragsbeginn bis 31. Dezember 2032 nicht zu entrichten.

Betreffend Sicherstellung des Baurechtszinses gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

## 7. Vorkaufsrechte

Das gesetzliche Vorkaufsrecht der Baurechtsnehmer am Grundstück der Baurechtsgeberin (Art. 682 ZGB), welches mit dem Baurecht belastet ist, wird aufgehoben.

Das gesetzliche Vorkaufsrecht der Baurechtsgeberin am Grundstück beziehungsweise - nach Begründung von Stockwerkeigentum - an den Stockwerkeigentumsanteilen ist preislich limitiert. Nach Wahl der Baurechtsgeberin wird der limitierte Preis nach einer der drei nachfolgenden Varianten berechnet:

a) Verkehrswert gemäss amtlicher Schätzung.

b) Einstandspreis, d. h.

a) für die Bauherrschaft:

Effektive Baukosten (indexiert) plus Einmalentschädigung gemäss Ziff. **Fehler!**  
**Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.;**

b) für nachfolgende Eigentümer der Stockwerkeinheit:

Kaufpreis (indexiert)

+ vom Verkäufer nachzuweisende wertvermehrnde Investitionen (indexiert)

- Abschreibung besagter wertvermehrender Investitionen gemäss üblicher Lebensdauertabelle

---

= limitierter Vorkaufspreis

c) Aktueller Zeitwert des Gebäudes im Zeitpunkt des Vorkaufsfalles, welcher auf die betreffend Stockwerkeinheit (inkl. Parkplätze) entfällt, plus pauschal 20% (für Umgebung und Baunebenkosten)

Definitionen:

- Gebäude: BKP 2 gemäss Baukostenplan 2001

- Zeitwert: Der Zeitwert entspricht dem Neuwert, abzüglich der technischen Altersentwertung, die zufolge Alter, Abnutzung, Witterungseinflüssen, Bauschäden, Baumängel oder anderen Gründen eingetreten ist.

- Wertermittlung: Amtliche Schätzung. Falls eine amtliche Schätzung der-einst nicht mehr möglich sein sollte, ist besagter Wert durch einen Schiedsgutachter zu ermitteln.

Diese Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechts der Baurechtsnehmer und diese Abänderung des gesetzlichen Vorkaufsrechts der Baurechtsgeberin sind im Grundbuch vorzumerken (Art. 681b Abs. 1 ZGB).

## **8. Heimfall**

### **8.1. Ordentlicher Heimfall**

Nach Ablauf der Baurechtsdauer gehen die auf dem Baurechtsgrundstück erstellten Bauwerke in das Eigentum der Grundeigentümerin nach Massgabe der gesetzlichen Bestimmungen über, sofern keine Verlängerung des Baurechts erfolgt.

Als Entschädigung für den ordentlichen Heimfall hat die Grundeigentümerin den Baurechtsnehmern 70% des dannzumaligen Verkehrswertes zu entrichten. Massgebend ist die aktuelle amtliche Verkehrswertschätzung, sofern diese den Verkehrswert nicht nachweislich klar unrichtig wiedergibt.

Falls die heimfallenden Gebäude nicht mindestens einen Zeitwert (=Neuwert abzüglich Wertverminderungen, die seit der Erstellung des Gebäudes zufolge Alters, Abnutzung oder anderer Gründe eingetreten sind) von 60% des dannzumaligen Neuwertes (=Kostenaufwand, der für die Erstellung eines Gebäudes gleicher Art, gleicher Grösse und gleichen Ausbaus erforderlich ist) aufweisen, entfällt (1) die Entschädigungspflicht gänzlich und (2) kann die Baurechtsgeberin den Abbruch der Bauwerke und die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes verlangen.

### **8.2. Vorzeitiger Heimfall**

Wenn die Baurechtsnehmer in grober Weise ihr dingliches Recht überschreiten oder vertragliche Verpflichtungen verletzen, kann die Grundeigentümerin gemäss Art. 779f - 779h ZGB den vorzeitigen Heimfall herbeiführen.

## **9. Weitere Bestimmungen**

### **9.1. Bauverpflichtung**

Die Baurechtsnehmer verpflichten sich, ein Gewerbe- und Wohnhaus gemäss Ziff. 2.2 innert 48 Monaten seit grundbuchlichem Vollzug des vorliegenden Vertrages zu realisieren.  
- Die Nichteinhaltung dieser Bauverpflichtung qualifizieren die Parteien als grobe Verletzung einer vertraglichen Verpflichtung im Sinne von Art. 779f ZGB.

Die vorerwähnte Frist erstreckt sich um jenen Zeitraum, um den die Verzögerung nicht den Baurechtsnehmern und ihren Hilfspersonen zuzuschreiben ist, sofern die Baurechts-

nehmer alles daran gesetzt haben, die entsprechenden Hindernisse möglichst rasch zu beseitigen.

#### 9.2. Dienstbarkeiten

Die Baurechtsnehmer sind befugt, allfällige zugunsten der baurechtsbelasteten Fläche bestehenden Dienstbarkeiten auszuüben. Sie sind verpflichtet, die Ausübung der zulasten der baurechtsbelasteten Fläche im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeiten zu dulden. Sämtliche realen und/oder finanziellen Lasten im Zusammenhang mit den besagten Dienstbarkeiten gehen zulasten der Baurechtsnehmer.

#### 9.3. Öffentlichrechtliche Abgaben

Während der Baurechtsdauer bezahlen die Baurechtsnehmer alle auf den Grund und Boden und die darauf zu erstellenden bzw. erstellten Bauten entfallenden öffentlich-rechtlichen Abgaben (Vorzugslasten, einmalige und wiederkehrende Gebühren, Ersatzabgaben, Steuern etc.).

#### 9.4. Ansprüche Dritter

Die Baurechtsnehmer übernehmen - anstelle der Grundeigentümerin - alle mit der Erstellung, Benützung und Bewirtschaftung der in ihrem Sondereigentum befindlichen Bauten (inkl. Anmerkungsgrundstücke), Einrichtungen, Anlagen und Baurechtsfläche zusammenhängenden Ansprüche Dritter irgendwelcher Art. Die Baurechtsnehmer haben mithin alle Prozesse über solche Ansprüche auf ihr Risiko und ihre Kosten durchzuführen. Werden Ansprüche Dritter gegen den Grundeigentümer ganz oder teilweise gutgeheissen, so verpflichten sich die Baurechtsnehmer, alle diesbezüglichen Folgen zu tragen und die Grundeigentümerin vollumfänglich schadlos zu halten.

Die Baurechtsnehmer verpflichten sich zum Abschluss einer angemessenen Haftpflichtversicherung.

#### 9.5. Verlegung von Leitungen

Müssen zufolge Grabarbeiten auf der Baurechtsparzelle Leitungen der Grundeigentümerin oder Dritter verlegt werden, so haben die Baurechtsnehmer jene Verlegungskosten - welche zulasten der Grundeigentümerin fallen - zu übernehmen.

#### 9.6. Anwendbares Recht und Gerichtsstand

Gerichtsstand für allfällige sich aus diesem Vertrag ergebende Streitigkeiten ist ausschliesslich Silvaplana; anwendbar ist schweizerisches Recht.

## 9.7. Von der Vormerkungsabrede (Ziff. 10) nicht erfasste weitere Bestimmungen

### 9.7.1. Gewährleistung

Die Baurechtsnehmer übernehmen das Baurechtsgrundstück mit allen Bauten und Anlagen im heutigen ihnen bekannten Zustand. Jede Sach- und Rechtsgewährleistung wird seitens der Grundeigentümerin ausdrücklich wegbedungen, soweit dies gesetzlich zulässig ist. Beide Parteien werden vom Notar über die Tragweite dieser Vertragsklausel aufgeklärt und erklären ausdrücklich, dass dieser Gewährleistungsausschluss ihrem Willen entspricht.

### 9.7.2. Notariats- und Grundbuchgebühren, Handänderungssteuern

Die sich im Zusammenhang mit dem vorliegenden Vertrag ergebenden Notariats- und Grundbuchgebühren, die Geometerkosten sowie eine allfällige Handänderungssteuer werden von den Baurechtsnehmern getragen.

## 10. **Vormerkungsabrede (Art. 779b Abs. 2 ZGB)**

Die Vertragsparteien vereinbaren hiermit, sämtliche obligatorischen Bestimmungen dieses Vertrages für deren Verbindlichkeit auch für Rechtsnachfolger und sonstige künftige Berechtigte am Baurechtsgrundstück oder an der belasteten Liegenschaft im Grundbuch vorzumerken; ausgenommen hiervon sind die Bestimmungen in Ziff. 9.7. Die Vormerkung ist bezüglich der Grundstücke 1975 und D vorzunehmen.

## 11. **Grundbuchanmeldung**

Das Grundbuchamt der Region Maloja wird zum grundbuchlichen Vollzug mit den erforderlichen Eintragungen beauftragt und ermächtigt, insbesondere:

- Einräumung eines selbstständigen und dauernden Baurechtes bis 31.12.2092 an Grundstück Nr. 1975 mit Aufnahme des Baurechtes als eigenes Grundstück Nr. D;
- Vormerkung der teilweisen Aufhebung bzw. teilweisen Änderung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes (vorstehend Ziff. 7);
- Vormerkung gemäss Art. 779b Abs. 2 ZGB (vorstehend Ziff. 10);



St.Moritz,

Für die Einfache Gesellschaft .....

Für die Politische Gemeinde Silvaplana:

.....  
Curdin Kees

.....  
Daniel Bosshard

K + M Haustechnik AG

.....  
Curdin Kees

.....  
Franzisca Giovanoli

**Öffentliche Beurkundung**

Die vorliegende Urkunde wird durch den unterzeichneten Notar die ihm persönlich bekannten, bzw. den sich vorschrittgemäss ausweisenden handlungs- und verfügungsfähigen Vertragsparteien zur Kenntnis gebracht. Diese erklären hierauf übereinstimmend, die Urkunde enthalte den Ausdruck ihres Willens und unterzeichnen dieselbe mit dem Notar.

Die Beurkundung vollzieht sich ohne Unterbrechung und in Anwesenheit aller Mitwirkenden im Sitzungszimmer des Gemeindehauses in St.Moritz.

St.Moritz,

Reg. B/ 2020

Nr.

Der Notar: