

Entwurf vom
23.09.2022

Öffentliche Urkunde

Kaufvertrag

mit Errichtung einer Dienstbarkeit

Schweizerische Eidgenossenschaft (öffentlich rechtliche Körperschaft), mit Sitz in Bern, UID: CHE-114.587.210, Eidg. Departement für Verteidigung, Bevölkerungsschutz und Sport (VBS), vertreten durch armasuisse Immobilien, Guisanplatz 1, 3003 Bern und diese mit Vollmacht vertreten durch Markus Bernet, geboren 09.05.1960, Bürger von Sirnach TG, wohnhaft Am Mattenbach 3 in 9035 Grub AR

in diesem Vertrag *veräussernde Partei* genannt

verkauft an die

Gemeinde Fläsch, St. Luzi 4, 7306 Fläsch, vertreten durch den Gemeindepräsidenten, René Pahud, und die Gemeindeschreiberin, Barbara Hunger,

zu Alleineigentum

in diesem Vertrag *erwerbende Partei* genannt

Objektbezeichnungen VBS:
- WE 36107/AF
- WE 36107/1002

I. Kauf

Grundbuch Gemeinde Fläsch

Grundstück Nr. 288 Plan 4758

Militärische Anlage
mit
365 m² Wald "Schänzli"

Anmerkungen, Vormerkungen, Grundlasten und Grundpfandrechte:

Keine

Dienstbarkeiten:

- Last: Fuss- und Fahrwegrecht
z.G. LIG Fläsch/770

Der Kaufpreis beträgt CHF 1'000.00

und wird getilgt durch Zahlung innerhalb von 30 Tagen nach der Vertragsunterzeichnung auf das Postcheck-Konto Nr. 20-667644-8 / IBAN CH78 0900 0000 2066 7644 8, lautend auf armasuisse Immobilien, 3003 Bern.

Die Regelung des Kaufpreises erfolgt ohne Zutun und Verantwortung der Urkundsperson und des Grundbuchamtes Landquart.

II. Errichtung einer Dienstbarkeit

Baurecht für eine Trafostation bis 31.12.2072

zulasten Grundstück Nr. 288
zugunsten der Schweizerischen Eidgenossenschaft

Die heutige Eigentümerin des Grundstückes Nr. 288

räumt für sich und ihre Rechtsnachfolger

der Schweizerischen Eidgenossenschaft

das Recht ein, die auf dem Grundstück Nr. 288 stehende Trafostation (VBS-Nr. 3690CA) inklusive die bestehenden unterirdischen Strom- und Kommunikationsleitungen bis 31.12.2072 stehen zu lassen und zu erneuern.

Über eine allfällige Verlängerung des Baurechts haben die Parteien spätestens 5 Jahre vor Vertragsabschluss miteinander Verhandlungen aufzunehmen.

Beim Untergang des Baurechts haben der Rückbau der Trafostation und die Renaturierung auf Kosten der Dienstbarkeitsberechtigten zu erfolgen. Die beim Untergang bestehenden Strom- und Kommunikationsleitungen müssen nicht entfernt werden. Sofern die Grundeigentümerin keinen Rückbau wünscht, muss sie dies der Baurechtsberechtigten spätestens 3 Jahre vor Vertragsabschluss mitteilen.

Die Dienstbarkeit ist übertragbar.

Die Dienstbarkeitsberechtigte hat der Grundeigentümerin weder für die Rechtseinräumung noch für die Rechtsausübung eine Entschädigung zu bezahlen.

Die Dienstbarkeitsberechtigte und ihre Beauftragten sind jederzeit berechtigt, das belastete Grundstück für die Störungsbehebung, den Bau, die Kontrolle, die Instandhaltung, den Umbau und Ersatz der Anlage sowie der darin verlegten Leitungen uneingeschränkt zu betreten, zu befahren und zeitweise mit den erforderlichen Bauinstallationen zu belegen.

Die Lage der Trafostation geht aus den beigehefteten Plänen (Anhang 1 und 2) hervor.

Weitere Bestimmungen

1. Der Besitzeserwerb mit Übergang von Nutzen, Lasten und Gefahr für die erwerbende Partei findet mit der Grundbucheintragung statt.
2. Die Abgabe der Grundbuchanmeldung für die Eigentumsübertragung und den Eintrag der neu begründeten Dienstbarkeit gemäss Ziffer II durch die Schweizerische Eidgenossenschaft hat unmittelbar nach Vertragsunterzeichnung, der Bezahlung des Kaufpreises und nach Vorliegen der Genehmigung dieses Kaufvertrages durch die zuständige Stelle des Bundes zu erfolgen. Die Gemeinde Fläsch bevollmächtigt hiermit die Schweizerische Eidgenossenschaft den Eintrag der neu begründeten Dienstbarkeit zum Eintrag ins Grundbuch anzumelden.
3. Die Vertragsparteien rechnen über die mit dem Vertragsobjekt verbundenen Einnahmen und Abgaben/Nebenkosten separat ab, Wert Antrittstag.

4. Die erwerbende Partei übernimmt das Vertragsobjekt im heutigen Zustand. Die Vertragsparteien sind von der Urkundsperson auf die Art. 192–196 des Schweizerischen Obligationenrechtes (OR) über die Rechtsgewährleistung sowie die Art. 197 ff. und Art. 219 OR über die Sachgewährleistung (Mängelhaftung) aufmerksam gemacht worden.

Jegliche Sachgewährleistung der veräussernden Partei wird im gesetzlich zulässigen Rahmen wegbedungen. Dies beinhaltet insbesondere den Ausschluss der Haftung für die Beschaffenheit des Bodens (inkl. Abfallbelastungen), den Bauzustand des Gebäudes sowie die Überbaubarkeit nach dem öffentlichen Recht oder des privaten Nachbarrechts.

Die Parteien sind von der Urkundsperson über die Bedeutung dieser Freizeichnungsklausel orientiert worden. Insbesondere darüber, dass diese Vereinbarung ungültig ist, wenn die veräussernde Partei der erwerbenden Partei die Gewährsmängel absichtlich oder grobfahrlässig bzw. arglistig verschwiegen hat (Art. 100 Abs. 1, 192 Abs. 3 und 199 OR). Den Parteien ist die Bedeutung dieser Bestimmung bekannt.

5. Die Grundbuchgebühren aus diesem Vertrag übernimmt die erwerbende Partei.
6. Dieses Rechtsgeschäft ist von der Handänderungssteuer befreit (Art. 11 des Gesetzes über die Gemeinde- und Kirchensteuern GKStG).
7. Die erwerbende Partei hat von den Bestimmungen über das gesetzliche Pfandrecht für die Grundstückgewinnsteuer Kenntnis genommen.
Die Schweizerische Eidgenossenschaft unterliegt für einen allfälligen Gewinn aus diesem Rechtsgeschäft nicht der Gewinnsteuer. Gemäss Art. 56 Abs. 1 lit. a Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer (SR 642.11; DBG) und Art. 78 Steuergesetz Kanton Graubünden ist die Schweizerische Eidgenossenschaft von der Steuerpflicht befreit.
8. Die Parteien haben Kenntnis von Artikel 54 des Versicherungsvertragsgesetzes (VVG). Die veräussernde Partei bestätigt, dass bezüglich des Vertragsobjektes keine Gebäudeversicherung und privaten Schaden- und Haftpflichtversicherungen bestehen. Die erwerbende Partei ist deshalb dafür besorgt, dass das Vertragsobjekt rechtzeitig und adäquat versichert wird.
9. Die Käuferin nimmt zur Kenntnis, dass keine Strom- und Wasseranschlüsse bestehen.

10. Die erwerbende Partei bestätigt, den Inhalt und die Bedeutung der vorstehend aufgeführten Dienstbarkeit zu kennen. Sie verzichtet hiermit ausdrücklich auf die wörtliche Wiedergabe in diesem Beurkundungsverfahren.
11. Die Urkundsperson hat die erwerbende Partei darauf hingewiesen, dass öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen unabhängig von einer Anmerkung im Grundbuch rechtsgültig bestehen können. Die erwerbende Partei hat sich daher bei den zuständigen Amtsstellen über solche Eigentumsbeschränkungen (Nutzungsvorschriften und -beschränkungen, baurechtliche Vorschriften und Auflagen, Altlasten etc.) direkt zu informieren.
12. Die veräussernde Partei bestätigt, dass hinsichtlich des Vertragsobjektes keine Miet- oder Pachtverträge bestehen.
13. Die erwerbende Partei hat Kenntnis, dass der Kataster der belasteten Standorte das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft des Kantons Auskunft gibt, ob im Untergrund des Kaufgrundstückes eine Belastung feststeht oder mit grosser Wahrscheinlichkeit vorliegt. Der Kataster des VBS ist unter <http://www.kbs-vbs.ch/> ersichtlich.
14. Die erwerbende Partei nimmt ausdrücklich davon Kenntnis, dass die Schweizerische Eidgenossenschaft seinerzeit für die Erstellung der militärischen Baute keine Bewilligung gemäss Art. 24 Bundesgesetz über die Raumplanung benötigte. Alle sich aus diesem Umstand heute oder in Zukunft allenfalls ergebenden Forderungen, Ansprüche oder weiteren Umtriebe sind deshalb nicht Sache der Schweizerischen Eidgenossenschaft, sondern diejenige der erwerbenden Partei.
15. Die auf dem Grundstück Nr. 288 stehende militärische Anlage 36107AF ist verschweisst und der Käuferin nicht zugänglich, der Verkauf der Kaverne erfolgt zur Nicht-Nutzung. Im Fall einer nachträglichen Inbetriebnahme ist es die alleinige Sache der Käuferschaft, für das Kaufobjekt eine Umnutzungsbewilligung oder eine Feststellungsverfügung, wonach keine Bewilligung notwendig ist, einzuholen. Der Erhalt der Umnutzungsbewilligung oder der Feststellungsverfügung ist ausdrücklich nicht Bedingung für den Vollzug dieses Kaufvertrags.
16. Die beigehefteten Pläne (Anhang 1 und 2) bilden integrierende Bestandteile dieses Vertrages. Sie werden von den Parteien anerkannt und mitunterzeichnet.

17. Es wird festgestellt, dass das Vertragsobjekt nicht den Bestimmungen des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) unterliegt; das Kaufobjekt ist kleiner als 2'500 m² und gehört nicht zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe.
18. Bei der Unterzeichnung dieses Kaufvertrages ist die Genehmigung dieses Eigentumserwerbs durch den Behördenbeschluss der Gemeinde Fläsch vorzulegen.
19. Dieser Vertrag bedarf zu seiner Gültigkeit der Genehmigung durch die zuständige Stelle des Bundes.

Landquart,

Gemeinde Fläsch

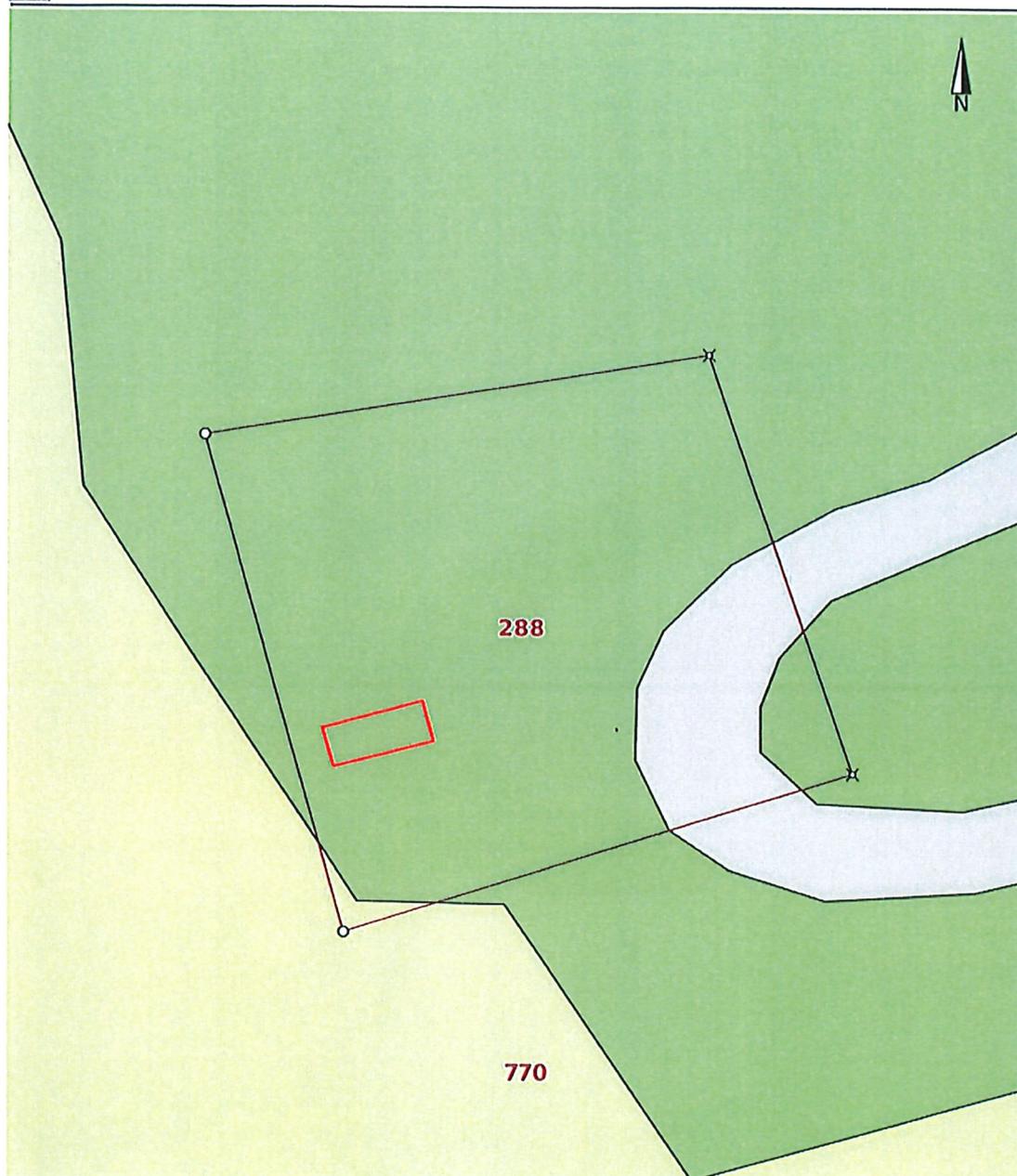
Schweizerische Eidgenossenschaft

René Pahud, Gemeindepräsident

Markus Bernet, mit Vollmacht

Barbara Hunger, Gemeindeschreiberin

Anhang 1



Als Bestandteil anerkannt:

Landquart,

Gemeinde Fläsch

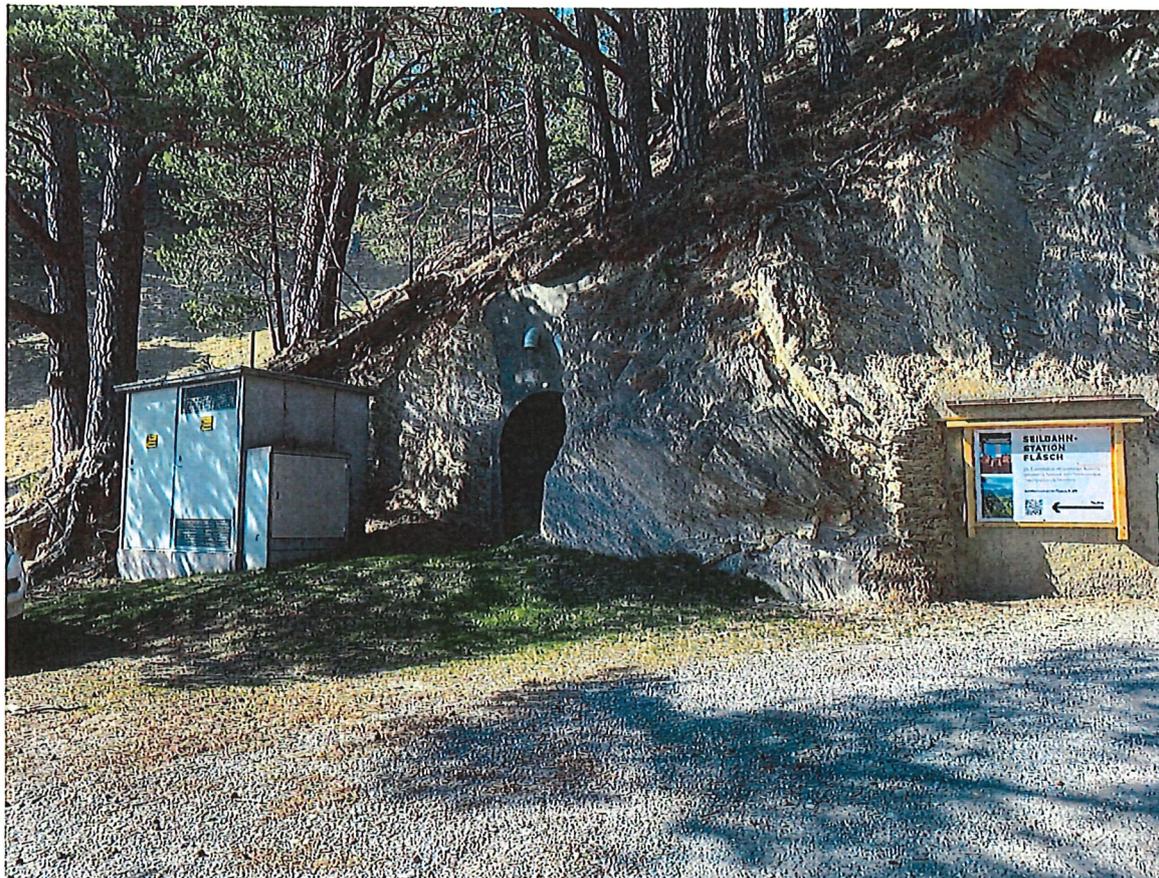
Schweizerische Eidgenossenschaft

René Pahud, Gemeindepräsident

Markus Bernet, mit Vollmacht

Barbara Hunger, Gemeindegemeinschafterin

Anhang 2



Als Bestandteil anerkannt,

Landquart,

Gemeinde Fläsch

Schweizerische Eidgenossenschaft

René Pahud, Gemeindepräsident

Markus Bernet, mit Vollmacht

Barbara Hunger, Gemeindeschreiberin