



ÖFFENTLICHE URKUNDE

ERRICHTET VON

JON ANDRI MODER

NOTAR DES KANTONS GRAUBÜNDEN, CHUR

BAURECHTSVERTRAG

zwischen

der **Gemeinde Fläsch**, UID: CHE-115.065.842, St. Luzi, 7306 Fläsch

- Grundeigentümerin -

und

der **Klinik Gut AG**, Aktiengesellschaft mit Sitz in St. Moritz, UID: CHE-110.623.829, Via Arona 34, 7500 St. Moritz

- Bauberechtigte -

III. BEGRÜNDUNG EINES BAURECHTES

1. Einräumung des Baurechtes

Die Grundeigentümerin räumt der Bauberechtigten an ihrem Grundstück Fläsch / 991 ein selbstständiges und dauerndes Baurecht gemäss Art. 675 und Art. 779 ff. ZGB ein.

2. Umfang und Inhalt des Baurechtes

2.1 Umfang

Das Baurecht umfasst das ganze Grundstück gemäss Mutation Nr. 483. Es wird im Grundbuch als eigenes Grundstück Fläsch / 992 aufgenommen.

2.2 Benutzung der Baurechtsfläche

Die Bauberechtigte ist befugt, im Rahmen der gesetzlichen und vertraglichen Bestimmungen über das Baurecht und den belasteten Boden zu verfügen, Bauten, Einrichtungen und Anlagen auf und unter dem Boden zu erstellen.

2.3 Zweck

Das Baurecht wird heute zum Zwecke der Erstellung und des Betriebes eines Bettenhauses für die benachbarte Klinik eingeräumt.

2.4 Baugesuch

Die Bauberechtigte hat bis spätestens am 31. Dezember 2023 ein vollständiges Baugesuch einzureichen. Wird diese Frist nicht eingehalten, so wird das Baurecht vorzeitig und entschädigungslos aufgelöst.

2.5 Projekt- und Zweckänderung

Spätere Änderungen der Bauwerke und der Gestaltung der Freiflächen sowie Nutzungsänderungen sind zulässig, soweit sie zonenkonform sind und die Bestimmungen des Baugesetzes erfüllen und die ursprüngliche Zielsetzung gemäss Präambel erhalten bleibt.

2.6 Unterhalt und Betrieb

Die Bauberechtigte hat die von ihr erstellten Bauten und Anlagen stets in gutem Zustand zu halten und die hierfür erforderlichen Unterhalts- und Instandstellungsarbeiten vorzunehmen sowie alle behördlichen Vorschriften zu erfüllen. Im Weiteren ist sie dazu verpflichtet, dafür zu sorgen, dass die Bauten und Anlagen durch sie oder

einen Dritten tatsächlich betrieben werden. Wird der Betrieb dauerhaft oder auf unabhsehbare Zeit eingestellt, so kann die Grundeigentümerin den vorzeitigen Heimfall herbeiführen.

2.7 Dauer

Das Baurecht entsteht mit dem Grundbucheintrag und dauert bis zum 31. Dezember 2073. Nutzen und Gefahr am Baurecht gehen mit dem Grundbucheintrag auf die Bauberechtigte über.

2.8 Verlängerungsanspruch

Die Grundeigentümerin räumt der Bauberechtigten einen Anspruch zur Verlängerung des Baurechts ein. Dieser Verlängerungsanspruch gibt der Bauberechtigten das Recht, von der Grundeigentümerin einmal einseitig die Verlängerung des Baurechts um weitere 30 Jahre zu verlangen, und zwar zu den in diesem Vertrag vereinbarten Bedingungen. Jeder Verlängerungsanspruch wird durch einseitige schriftliche Erklärung der Bauberechtigten ausgeübt. Die Erklärung ist der Grundeigentümerin bis spätestens fünf Jahre vor dem jeweiligen Ablauf des Baurechts zuzustellen. Die rechtzeitige Zustellung der Erklärung verpflichtet die Grundeigentümerin, Hand zur vertraglichen Verlängerung des Baurechts zu bieten.

2.9 Übertragung

Das Baurecht ist übertragbar und vererblich. Bei der Übertragung des Baurechts gehen alle dinglichen und realobligationenrechtlichen Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag samt allfälligen späteren Änderungen oder Ergänzungen auf den Erwerber über.

Für die Übertragung des Baurechts und die Einräumung von Unterbaurechten hat die Bauberechtigte die Zustimmung der Grundeigentümerin einzuholen. Die Grundeigentümerin darf ihre Zustimmung nur verweigern, wenn die Übertragung die Erfüllung aller Rechte und Pflichten aus diesem Baurechtsverhältnis gefährdet, insbesondere wenn ernsthafte Zweifel an der Kreditwürdigkeit des Erwerbers bestehen und dadurch die Zahlung des Baurechtszinses und/oder die Verpflichtung zum Rückbau im Falle des Heimfalls gefährdet wird. Sie kann die Zustimmung auch vor der Einräumung von zusätzlichen Sicherheiten für drei weitere Jahreszinsen (zusätzlich zur Sicherungshypothek gemäss Ziff. 3.3) abhängig machen. Die Zustimmung kann ausserdem verweigert werden, wenn ernsthafte Zweifel am Willen oder an der Fähigkeit des Erwerbers bestehen, die Bauten und Anlagen zu unterhalten und zu betreiben.

2.10 Gesetzliche Vorkaufsrechte

Die gesetzlichen Vorkaufsrechte der Grundeigentümerin am Baurechtsgrundstück sowie der Bauberechtigten am baurechtsbelasteten Boden werden nicht aufgehoben.

2.11 Ordentlicher Heimfall

Eine Heimfallsentschädigung ist geschuldet, sofern sich die Bauten bei Ablauf des Baurechtes in einem guten baulichen Zustand befinden und eine weitere zonenkonforme Nutzung sichergestellt ist. Sind diese kumulativ zu erfüllenden Bedingungen nicht erfüllt, so hat die Grundeigentümerin das Recht, den Rückbau sämtlicher Bauten und Anlagen zu verlangen. Sind die Bedingungen erfüllt, so bemisst sich die Heimfallsentschädigung nach dem kapitalisierten Ertragswert für die künftige Nutzung. Dieser ist nach Massgabe der dannzumal geltenden Bewertungsgrundsätze zu ermitteln.

2.12 Vorzeitiger Heimfall

Wenn die Bauberechtigte in grober Weise ihr dingliches Recht überschreitet oder vertragliche Verpflichtungen verletzt, kann die Grundeigentümerin nach Massgabe von Art. 779 ff. ZGB den vorzeitigen Heimfall verlangen. Für die Bemessung der Heimfallsentschädigung gelten die Bestimmungen für den ordentlichen Heimfall sinngemäss.

IV. FINANZIELLE VERTRAGSBESTIMMUNGEN DES BAURECHTES

3. Baurechtszins

3.1 Betrag, Fälligkeit

Der Baurechtszins basiert auf dem von den Parteien geschätzten Grundstückswert von CHF 650.00 pro m². Für die Zinsberechnung werden rund zwei Drittel des Grundstückswertes angerechnet, somit CHF 435.00 pro m². Dieser Betrag ist mit 4.25 % jährlich zu verzinsen. Dies ergibt einen jährlichen Baurechtszins von CHF 18.50 pro m², bei einer Grundstückfläche von 1'916 m² somit CHF 35'446.00.

Die Zinspflicht beginnt am ersten Tag des Monats nach Rechtskraft der Baubewilligung. Der Baurechtszins ist erstmals am 1.7. des darauffolgenden Jahres zu bezahlen und anschliessend jährlich per 1.7. (Fixtermin). Bei verspäteter Zahlung ist ein Verzugszins von 5 % p.a. geschuldet.

3.2 Anpassung des Baurechtszinses

Der Baurechtszins basiert auf dem Landesindex der Konsumentenpreise, Indexstand 1.7.2013. Er ist jährlich an den Indexstand per 31.12. im Umfange von 80 % an den Index anzupassen. Der so ermittelte indexierte Baurechtszins ist massgebend für die Berechnung des nächsten, auf den 1.7. des darauffolgenden Jahres zu bezahlenden, Baurechtszinses.

3.3 Sicherstellung des Baurechtszinses

Die Bauberechtigte sichert den Anspruch der Grundeigentümerin auf den Baurechtszins durch eine Grundpfandverschreibung in Form einer Maximal-Hypothek in der Höhe von CHF 106'338.00. Die Bauberechtigte bestellt hiermit das Baurechtsgrundstück im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen als Grundpfand.

Der Betrag von CHF 106'338.00 entspricht rund dem dreifachen Betrag des Jahreszinses. Sinkt dieser unter den zweifachen Betrag des Jahreszinses, so hat die Bauberechtigte die Grundpfandverschreibung zu Gunsten der Grundeigentümerin entsprechend zu erhöhen oder eine andere gleichwertige Sicherheit für den Erhöhungsbetrag zu stellen.

V. WEITERE VERTRAGSBESTIMMUNGEN DES BAURECHTS

4. Aufhebung bzw. Beschränkung der Gewährleistung für das Baurechtsgrundstück

Die Parteien schliessen jegliche Rechts- und Sachgewährleistungspflicht der Grundeigentümerin aus. Bezüglich Sachmängel bedeutet dies, dass die Grundeigentümerin weder für offene, noch für verdeckte Mängel haftet, auch wenn diese erheblich oder unerwartet sind. Die Parteien schliessen zudem alle weiteren Haftungsansprüche und Rechtsbehelfe der Bauberechtigten für Rechts- und Sachmängel aus. Diese Freizeichnung unterliegt den gesetzlichen Schranken. Die Parteien erklären, dass der Notar sie über die Rechtswirkungen dieser Freizeichnung orientiert hat.

5. Dienstbarkeiten und Grundlasten

Die Bauberechtigte bestätigt, dass die Urkundsperson sie über den wesentlichen Inhalt und die Bedeutung der im Grundbuch auf dem baurechtsbelasteten Grundstück eingetragenen Dienstbarkeiten und Grundlasten orientiert hat. Sie bestätigt zudem, dass ihr die Wortlaute der Dienstbarkeiten und Grundlasten ausgehändigt worden sind.

6. Erschliessungskosten und Erschliessungsbeiträge

Die Bauberechtigte kennt den Erschliessungsstand des Baurechtsgrundstückes. Sie trägt jene Erschliessungskosten und Beiträge, die gemäss den baugesetzlichen Bestimmungen von der Grundeigentümerin zu tragen sind. Diese Kostentragungspflicht gilt für sämtliche Erschliessungskomponenten, ebenso für allfällige Ersatzabgaben. Der Bauberechtigten ist bekannt, dass das Grundstück an die Fernwärmanlage anzuschliessen ist, sofern die Wirtschaftlichkeit nachgewiesen ist. Anschlussgebühren und Wärmebezugskosten werden von der Betreiberin dieser Anlage festgelegt.

7. Miet- und Pachtverträge

Für das baurechtsbelastete Grundstück bestehen zwei Pachtverträge, die durch die Gemeinde Fläsch per 31. Dezember 2023 gekündigt worden sind. Die Kündigungen sind bisher unangefochten geblieben. Die Baurechtsnehmerin hat Kenntnis von den Verträgen. Sie werden nicht zu den Beurkundungs- und Grundbuchakten genommen.

8. Verhältnis gegenüber Dritten

8.1 Haftung der Bauberechtigten

Die Bauberechtigte haftet für alle Schäden, die sich aus der Nutzung dieser Baurechtsdienstbarkeit ergeben. Sollte die Grundeigentümerin für Schäden, die durch den Bestand oder die Benutzung der Gebäude auf der Baurechtsfläche entstehen, in Anspruch genommen werden, so hat ihr die Bauberechtigte hierfür vollen Ersatz zu leisten.

8.2 Versicherungspflicht

Die Bauberechtigte schliesst die für den Betrieb der im Baurecht erstellten Bauten und Anlagen notwendigen und erforderlichen Versicherungen ab. Die Bauberechtigte ist verpflichtet, ihre im Baurecht erstellten Bauten und Anlagen ausreichend gegen Feuer- und Explosionsschaden und damit verbundene Haftpflicht gegenüber Dritten zu versichern. Die Grundeigentümerin kann jederzeit den Nachweis für diesen Versicherungsschutz verlangen.

8.3 Abgaben und Lasten

Die Bauberechtigte trägt alle auf dem Grund und Boden und den Gebäuden lastenden öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Verpflichtungen, insbesondere auch alle Kosten und Gebühren, die für die Bauten der Bauberechtigten auf dem Baurechtsgrundstück erhoben werden, soweit sie von Gesetzes wegen durch die Bauberechtigte zu tragen sind. Die übrigen Abgaben und Lasten verbleiben bei der Grundeigentümerin. Für die Erschliessungskosten und Erschliessungsbeiträge gilt

Ziff. 6 hievor. Sollte im Zuge der laufenden Einzonung des Baurechtsgrundstückes in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen eine Mehrwertabschöpfung erhoben werden, so ist der an den Kanton zu entrichtende Anteil von der Baurechtsnehmerin zu tragen. Der Gemeindeanteil ist Sache der Baurechtsgeberin.

VI. ERRICHTUNG EINER GRUNDDIENSTBARKEIT

9. Überbaurecht zu Gunsten Grundstück Fläsch / 992 und zu Lasten Grundstück Fläsch / 477

Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Fläsch / 477, heute die Gemeinde Fläsch, räumt hiermit dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Fläsch / 992 das Recht ein, einen unterirdischen Verbindungsgang zum angrenzenden Grundstück Fläsch / 956 zu erstellen und beizubehalten. Die mit dem Überbaurecht belastete Fläche ist im Vertragsplan rot bemalt. Der Vertragsplan wird von den Parteien mitunterzeichnet und zum integrierenden Bestandteil dieser Urkunde erklärt.

Dieses Recht ist als Grunddienstbarkeit zu Lasten Grundstück Fläsch / 477 und zu Gunsten Grundstück Fläsch / 992 im Grundbuch einzutragen.

Die Kosten für Erstellung, Unterhalt und Erneuerung des Verbindungsganges trägt die Dienstbarkeitsberechtigte. Sie hat insbesondere auch die Kosten für allfällige Leitungsverlegungen im Strassenkörper des belasteten Grundstücks zu tragen.

Für die Einräumung des Überbaurechtes bezahlt die Dienstbarkeitsberechtigte der Dienstbarkeitsbelasteten eine Entschädigung von CHF 435.00 pro m² beanspruchter Überbaurechtsfläche, zahlbar spätestens bei Baubeginn.

VII. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

10.1 Vormerkung der obligationenrechtlichen Bestimmungen

Die Parteien vereinbaren hiermit, die hievor vereinbarten obligatorischen Bestimmungen im Grundbuch vorzumerken, um so deren Verbindlichkeit auch für die Rechtsnachfolger und sonstige künftige Berechtigte am Baurechtsgrundstück oder an der belasteten Liegenschaft sicherzustellen. Die Vormerkung ist sowohl auf dem baurechtsbelasteten Grundstück Fläsch / 991 als auch auf dem Baurechtsgrundstück Fläsch / 992 vorzunehmen.

10.2 Salvatorische Klausel

Die Nichtigkeit oder Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen hat nicht die Ungültigkeit des gesamten Vertrages zur Folge. Die Parteien sind gehalten, anstelle der ungültigen Bestimmung eine Regelung zu treffen, die Sinn, Zweck und wirtschaftlichem Ergebnis der ungültigen Bestimmung am nächsten kommt.

10.3 Kosten

Die Kosten der Vertragserrichtung trägt die Grundeigentümerin. Die Beurkundungs- und Grundbuchgebühren tragen die Parteien je zur Hälfte. Eine Handänderungssteuer fällt nicht an.

10.4 Mutationsplan

Die Begründung des Baurechts erfolgt gemäss beiliegendem Mutationsplan vom 11. April 2022, welcher integrierenden Bestandteil dieser Urkunde bildet. Mit der Unterzeichnung der Mutation Nr. 483 durch die Vertragsparteien werden die Baurechtsfläche und der Grenzverlauf anerkannt.

10.5 Genehmigung durch die Gemeindeversammlung

Ein dieser Vertragsurkunde entsprechender Entwurf wurde am [] durch die Gemeindeversammlung Fläsch genehmigt.

10.6 Genehmigung der Ortsplanrevision durch die Regierung des Kantons Graubünden

Die Umzonung des Baurechtsgrundstückes in die ZöBA wurde durch die Regierung des Kantons Graubünden mit RB Nr. 200/2022 vom 08.03.2022 genehmigt.

VIII. GRUNDBUCHANMELDUNG

Zur Eintragung im Grundbuch angemeldet wird:

- Begründung des Baurechtes und dessen Aufnahme als Grundstück
- Vormerkung der obligatorischen Bestimmungen
- Eintragung der Maximal-Grundpfandverschreibung
- Errichtung des Überbaurechtes

Chur,

Die Grundeigentümerin:

Die Bauberechtigte:

Gemeinde Fläsch

Klinik Gut AG

René Pahud
Präsident

[]
Mitglied des Verwaltungsrates

[]
Gemeindeschreiber

[]
Mitglied des Verwaltungsrates

Entwurf vom 01.06.2022

ÖFFENTLICHE BEURKUNDUNG

Die vorstehende Urkunde wird durch die unterzeichnende Urkundsperson den Parteien, die sich ordnungsgemäss ausgewiesen haben, vorschriftsgemäss zur Kenntnis gebracht.

Die Klinik Gut AG, mit Sitz in St. Moritz, handelt durch []

Die Gemeinde Fläsch handelt durch ihren Präsidenten René Pahud und den Gemeindevorschreiber [], welche beide persönlich anwesend sind.

Die Parteien erklären übereinstimmend, die Urkunde enthalte ihren Willen und unterzeichnen sie zusammen mit der Urkundsperson.

Die Beurkundung vollzieht sich ohne Unterbrechung und in ständiger Anwesenheit aller Mitwirkenden [].

Chur,

Reg. B / 2022 / Nr.

Der Notar:

Entwurf vom 01.06.2022