

B2) Baurechtsvertrag (Mustervertrag)

Wie unter vorstehender Ziff. B1) dargelegt, sollen die Bauparzellen im Baurecht abgegeben werden. In diesem Zusammenhang wurde in Zusammenarbeit mit dem bzw. vom Grundbuchamt Klosters nachstehender Muster-Baurechtsvertrag ausgearbeitet:

„Öffentliche Urkunde

Dienstbarkeitsvertrag

zwischen der

Gemeinde Klosters, vertreten durch den Gemeindevorstand, dieser vertreten durch die Herren Hans Ulrich Roth, Gemeindepräsident, und Michael Fischer, Gemeindegemeinschafter, unter Mitwirkung der **Bürgergemeinde Klosters**, vertreten durch den Bürgerrat, dieser vertreten durch Herr Thomas Kessler, Bürger-ratspräsident, und Frau Ladina Garbald-Hew, Aktuarin,

- nachstehend auch als "Grundeigentümerin" bezeichnet -

und

*

- nachstehend als "Baurechtsnehmer*in" bezeichnet -

Begründung selbständiges und dauerndes Baurecht für Wohnhaus

1. Belastetes Grundstück

Liegenschaft Nr. *

Der Baurechtsnehmer*in bestätigt, die Grenzen der belasteten Liegenschaft gemäss Grundbuchplan sowie den Inhalt der Anmerkungen, Vormerkungen, Dienstbarkeiten und Grundlasten zu kennen.

2. Rechtseinräumung und Umfang des Baurechtes

Die Grundeigentümerin räumt hiermit dem*r Baurechtsnehmer*in ein selbständiges und dauerndes Baurecht gemäss Art. 675 und 779 ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) ein.

*Das Baurecht erstreckt sich gemäss Mutation Nr. * der Darnuzer Ingenieure AG vom *, die einen Bestandteil dieser Urkunde bildet, *auf die gesamte Grundstücksfläche der belasteten Liegenschaft Nr. * (Baurechtsgrundstück).

oder *Die gesamte Baurechtsfläche beträgt gemäss Mutation Nr. * der Darnuzer Ingenieure AG, vom *, * m² (Baurechtsgrundstück).

3. Inhalt sowie Unterhaltspflicht

Der*Die Baurechtsnehmer*in hat das Recht, auf dem Baurechtsgrundstück ein Einfamilienhaus (zur Nutzung als Erstwohnung) mit einer Einliegerwohnung zu erstellen und beizubehalten.

Der*Die Baurechtsnehmer*in ist überdies berechtigt, den nicht überbauten Teil der Liegenschaft beliebig als Umgebung zum Gebäude sowie für dessen Erschliessung und Entsorgung zu gestalten und zu benützen.

Der*Die Baurechtsnehmer*in ist verpflichtet, die auf Grund dieser Dienstbarkeit erstellten Bauten und Anlagen während der Dauer des Baurechtes ordnungsgemäss zu pflegen, zu unterhalten und nötigenfalls zu erneuern.

*? Für die Bebauung ist der Quartierplan vom * verbindlich.

Die Parteien bestätigen, diese Unterlagen zu kennen und zu wissen, dass die Bestimmungen des Quartierplans bereits vom öffentlichen Recht her Geltung haben, aber hiermit auch vertraglich als Grundlage des Baurechtes vereinbart werden.

*? Das Baurechtsgrundstück ist erschlossen.

4. Dauer

Das Baurecht wird auf die Dauer von *70 Jahren errichtet, d.h. es erlischt danach automatisch, falls bis dahin nicht eine Verlängerung zu Stande kommt.

Über eine allfällige Neuregelung des Baurechtes haben die Parteien spätestens fünf Jahre vor Ablauf miteinander Verhandlungen aufzunehmen und innerhalb von 2 Jahren einen Entscheid zu fällen.

Über eine Verlängerung oder den Heimfall haben sich die Parteien bis 3 Jahre vor Ablauf des Rechtes abschliessend zu einigen.

5. Nutzung

Das Einfamilienhaus ist während der ganzen Baurechtsdauer als Erst- bzw. Hauptwohnung zu nutzen. Die Bewohner und/oder Mieter müssen somit in der Gemeinde Klosters bzw. im Einfamilienhaus ihren Lebensmittelpunkt mit der Absicht des dauernden Verbleibens und somit auch ihren zivilrechtlichen Wohnsitz haben.

6. Bauverpflichtung

Der*Die Baurechtsnehmer*in verpflichtet sich, mit dem entsprechenden Bau innert zwei Jahren ab Vertragsunterzeichnung zu beginnen.

7. Öffentlich-rechtliche Abgaben und Betriebskosten

Sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben und Betriebskosten wie Steuern, Abgaben, Gebühren, Beiträge an Strassen- und Kanalisationsbauten, Wasser- und Abwassergebühren, Energiekosten, Kehrrichtabfuhrgebühren, usw. gehen zulasten des*der Baurechtsnehmers*in.

8. Übertragbarkeit

Das Baurecht ist übertragbar.

Die Übertragung bedarf jedoch der Genehmigung der Grundeigentümerin. Diese darf die Genehmigung verweigern, wenn die Bestimmungen des Baurechtsvertrages vom Erwerber nicht in allen Teilen übernommen werden (insbesondere, wenn das Objekt nicht als Erstwohnung genutzt wird), oder bei Vorliegen anderer wichtiger Gründe.

Bei einer Verweigerung der Genehmigung kann der*die Baurechtsnehmer*in die ordentlichen Gerichte anrufen.

9. Aufnahme als Grundstück ins Grundbuch

Das selbständige und dauernde Baurecht ist als Baurechtsgrundstück Nr. * im Eigentum des*der Baurechtsnehmers*in im Grundbuch aufzunehmen.

Die Gewährung von Unterbaurechten sowie die Begründung von Stockwerkeigentum sind beim Baurechtsgrundstück ausdrücklich nicht gestattet.

10. Entgelt für die Einräumung des Baurechtes sowie Baurechtszins

Der Baurechtszins beträgt CHF *'.— pro m² und Jahr (bei * m² Baurechtsfläche CHF *.—) und ist jeweils per Ende Jahr an die Gemeindekasse zu überweisen, erstmals per * für die Zeit vom * bis *.

Der Baurechtszins wird erstmals per * und in der Folge alle 5 Jahre den veränderten Geld- und Bodenwertverhältnissen angepasst. Massgebend sind:

- a) die Veränderungen des Landesindex der Konsumentenpreise innerhalb der letzten fünf Jahren (in %)
- b) die hälftige Veränderung des Bodenwertes innerhalb der letzten fünf Jahre (in %)

Das Mittel aus den prozentualen Veränderungen seit der letzten Anpassung gemäss lit. a) und b) hiervoor ergibt den Korrekturfaktor für den Baurechtszins für die folgenden fünf Jahre.

Der Bodenwert in der Umgebung des Baurechtsobjektes wird jeweils durch die jeweils zuständige kantonale Bewertungsstelle auf Kosten der Baurechtsnehmer*in

festgestellt. Gemäss amtlicher Schätzung vom * für Liegenschaft Nr. * beträgt er zurzeit CHF *.-- pro m².

Wird das Einfamilienhaus entgegen Ziffer 5 nicht als Erstwohnung genutzt, erhöht sich der Wert des Bodens nach 6 Monaten um das Dreifache. Zum heutigen Zeitpunkt würde dies eine Erhöhung von CHF *.— auf CHF *.— bedeuten.

In einem begründeten Härtefall kann der Vorstand und Bürgerrat von einer Erhöhung des Baurechtszinses ganz oder teilweise absehen.

11. Ordentlicher Heimfall und Heimfallsentschädigung

Auf den Zeitpunkt des Ablaufes des Baurechtes gehen die dannzumal im Eigentum des*der Baurechtsnehmers*in und auf dem Baurechtsgrundstück stehenden Bauten und Anlagen in das Eigentum der Grundeigentümerin über.

Nach Ablauf dieser Frist kann die Gemeinde das Baurechtsobjekt zu 70 % des Verkehrswertes oder, wenn dieser tiefer ist, zum vollen Zeitwert abzüglich der Abbruch und Wiederherstellungskosten übernehmen. Der Verkehrs- und der Zeitwert werden durch die jeweils zuständige kantonale Bewertungsstelle (derzeit Amt für Immobilienbewertung Graubünden) oder die allenfalls an deren Stelle tretende Instanz ermittelt.

Diese Heimfallbestimmungen sind im Grundbuch **vorzumerken** (Art. 779e ZGB).

12. Vorzeitiger Heimfall

Der*Die Baurechtsnehmer*in hat Kenntnis davon, dass die Grundeigentümerin den vorzeitigen Heimfall herbeiführen kann, wenn der*die Baurechtsnehmer*in in grober Weise sein dingliches Recht überschreitet oder vertragliche Verpflichtungen verletzt (Art. 779f ZGB).

Dies gilt insbesondere, wenn das Einfamilienhaus nicht als Erst- bzw. Hauptwohnung dient, die Bauverpflichtung gemäss Ziffer 6 vorstehend nicht erfüllt oder ein Unterbaurecht oder Stockwerkeigentum begründet wurde.

Die Bestimmungen über die Berechnung der Entschädigung beim Ablauf des Baurechtes gelten sinngemäss auch für den vorzeitigen Heimfall, wobei gemäss Art. 779g ZGB bei der Bemessung der Entschädigung das schuldhafte Verhalten des Baurechtsnehmer*ins als Herabsetzungsgrund berücksichtigt werden kann.

Auf begründetes Gesuch des*der Baurechtsnehmers*in kann der Vorstand und Bürgerrat in Härtefällen den vorzeitigen Heimfall für eine bestimmte Zeit aufschieben.

13. Vorkaufsrecht

Das gesetzliche Vorkaufsrecht des*der Baurechtsnehmer*in gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB wird aufgehoben und ist im Grundbuch auf dem belasteten Grundstück **vorzumerken**.

*Hinsichtlich des der Grundeigentümerin gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB zustehenden gesetzlichen Vorkaufsrechtes wird Folgendes vereinbart und ist im Grundbuch als Änderung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes auf dem Baurechtsgrundstück **vorzumerken**:*

Die Grundeigentümerin ist berechtigt, im Vorkaufsfall bei Geltendmachung des Vorkaufsrechtes das Baurechtsgrundstück zum Verkehrswert gemäss aktueller Schätzung der jeweils zuständige kantonale Bewertungsstelle zu erwerben. Falls der mit dem Dritten vereinbarte Kaufpreis unter dem Verkehrswert liegt, so kann die Grundeigentümerin das Baurechtsgrundstück zu dem mit dem Dritten vereinbarten niedrigeren Kaufpreis erwerben. Für die Ausübung des Vorkaufsrechtes steht der Grundeigentümerin eine Frist von sechs Monaten seit der schriftlichen Unterbreitung des Angebotes des Dritten zu.

14. Gewährleistung

Jede Gewährleistung wird von Seiten der Grundeigentümerin ausgeschlossen.

15. Obligatorische Bestimmungen / Vormerkung

Sämtliche obligatorischen Bestimmungen dieses Baurechtsvertrages sind während der ganzen Baurechtsdauer auch für allfällige Rechtsnachfolger und/oder sonstige Berechtigte am Baurechtsgrundstück und der belasteten Liegenschaft verbindlich.

Sie sind im Grundbuch als „Obligatorische Bestimmungen zum Baurechtsvertrag“ auf dem Baurechtsgrundstück sowie der belasteten Liegenschaft vorzumerken.

Weitere Bestimmungen

1. Antritt

*Die Übernahme des Baurechtsgrundstückes durch den*die Baurechtsnehmer*in in Rechten und Pflichten, mit Übergang von Nutzen, Lasten und Gefahr erfolgt mit dem Grundbucheintrag (= Antrittstag).*

2. Gebühren

*Die Gebühren und Auslagen, welche im Zusammenhang mit der Ausfertigung, der öffentlichen Beurkundung, der Grundbucheintragung dieses Vertrages sowie der Vermessung (inkl. Kosten des Geometers) entstehen, bezahlt der*die Baurechtsnehmer*in allein.*

3. Miet-/Nutzungsverhältnisse

Es bestehen keine Miet- oder andere Nutzungsverhältnisse auf der Baurechtsfläche mit Dritten.

4. Überbindungspflicht

Die Parteien verpflichten sich, ihren Rechtsnachfolgern diejenigen Bestimmungen dieses Vertrages, die nicht im Grundbuch vorgemerkt oder eingetragen werden können, samt dieser Überbindungspflicht, zu überbinden mit der Pflicht zur Weiterüberbindung.

5. Vorbehalt

Dieser Vertrag wird ausdrücklich unter dem Vorbehalt der Zustimmung der zuständigen Organe der Gemeinde und der Bürgergemeinde Klosters abgeschlossen. Sollten diese ihre Zustimmung verweigern, so fällt er entschädigungslos dahin unter Übernahme der aufgelaufenen Notariats- und Grundbuchgebühren durch den*die Baurechtsbewerber*in.

6. Grundbuchanmeldung

Nach Vorliegen der Zustimmungen gemäss Ziffer * hiervor ist dieser Dienstbarkeitsvertrag auf Anmeldung der Gemeinde Klosters in das Grundbuch einzutragen, und zwar wie folgt:

1. Selbständiges und dauerndes Baurecht für Wohnhaus bis *zulasten Liegenschaft Nr. * und zugunsten Baurechtsgrundstück Nr. D*
2. Aufnahme des Baurechtes als selbständiges Baurechtsgrundstück Nr. D*
3. Vormerkung Vereinbarung betr. Heimfallentschädigung auf Liegenschaft Nr. * und Baurechtsgrundstück Nr. D*
4. Vormerkung Aufhebung Vorkaufsrecht des Baurechtsberechtigten auf Liegenschaft Nr. * und Baurechtsgrundstück Nr. D*
5. Vormerkung Änderung Vorkaufsrecht des Baurechtsbelasteten auf Liegenschaft Nr. * und Baurechtsgrundstück Nr. D*

Klosters, *

Für die Belastete:

Der*Die Baurechtsberechtigte*n:

Gemeinde Klosters

*

Der Präsident:

Der Gemeindeschreiber:

*

Bürgergemeinde Klosters

Der Präsident:

Die Aktuarin:"
