



**Dienstbarkeitsvertrag (Baurechtsvertrag) zwischen Danja Venzin,  
Klosters Dorf, und der Gemeinde Klosters: Baurecht z. L. Liegenschaft  
Nr. 860**

---

**A) Ausgangslage**

Seit der Wintersaison 1993/94 besteht oberhalb des Parkplatzes der Madrisabahn und dem Ende der Skipiste die sogenannte „Kanonenbar“ als gewirtschaftlicher Kleinstbetrieb. Der Betrieb wird seit 2000 als Ganzjahresbetrieb geführt und hat sich inzwischen zu einem festen und beliebten Teil des gastronomischen Angebotes von Klosters entwickelt, sei es für Einheimische oder Gäste. Es ist dabei immer wieder ein wenig, aber nicht in besonders nachhaltiger Bauweise erweitert worden.

Nachdem dringende Sanierungen anstehen, was nur mit einer Fremdfinanzierung möglich sein wird, drängt sich neben der baulichen nun auch rechtlich eine sachgerechte Regelung mit Grundbucheintrag auf, um aus dem bisherigen Dauerprovisorium eine nachhaltige Lösung sicherzustellen.

Bei der Neuregelung wurde mit allen Beteiligten eine Abstimmung mit der Talabfahrt, dem Kinderspielplatz und dem geplanten Familienresort vorgenommen.

**B) Dienstbarkeits- / Baurechtsvertrag**

Zwischen Danja Venzin, Klosters Dorf, und der Gemeinde Klosters soll deshalb nachstehender Dienstbarkeitsvertrag abgeschlossen werden:

**„Dienstbarkeitsvertrag**

zwischen der

**Gemeinde Klosters**, vertreten durch den Gemeindevorstand, dieser vertreten durch die Herren Kurt Steck, Gemeindepräsident, und Michael Fischer, Gemeindegemeinderat, unter Mitwirkung der

**Bürgergemeinde Klosters**, vertreten durch den Bürgerrat, dieser vertreten durch Herr Thomas Kessler, Bürgerratspräsident, und Frau Ladina Garbald-Hew, Aktuarin  
- nachstehend auch als "Baurechtsgeberin" oder "Baurechtsbelastete" bezeichnet -

und

**Danja Venzin**, geboren 31.03.1984, weder verheiratet noch in eingetragener Partnerschaft, von Disentis/Mustér, Gulfiastrasse 5, 7252 Klosters Dorf

- nachstehend als "Baurechtsnehmerin" oder "Baurechtsberechtigte" bezeichnet -

Seit der Wintersaison 1993/94 besteht oberhalb des Parkplatzes der Madrisabahn und dem Ende der Skipiste die sogenannte „Kanonenbar“ als gastwirtschaftlicher Kleinstbetrieb mit einem ursprünglich bescheidenen Angebot an Speis und Trank. Die damals noch betriebene, aber inzwischen den einschlägigen Hygienevorschriften zum Opfer gefallene Gulaschkanone hat diesem Betrieb den Namen gegeben.

Der Betrieb wird seit 2000 als Ganzjahresbetrieb geführt und hat sich inzwischen zu einem festen und beliebten Teil des gastronomischen Angebotes von Klosters entwickelt, sei es für Einheimische oder Gäste. Es ist dabei immer wieder ein wenig, aber nicht in besonders nachhaltiger Bauweise erweitert worden.

Nachdem dringende Sanierungen anstehen, was nur mit einer Fremdfinanzierung möglich sein wird, drängt sich neben der baulichen nun auch rechtlich eine sachgerechte Regelung mit Grundbucheintrag auf, um aus dem bisherigen Dauerprovisorium eine nachhaltige Lösung zu erhalten.

Bei der Neuregelung wurde mit allen Beteiligten eine Abstimmung mit der Talabfahrt, dem Kinderspielplatz und dem geplanten Familienresort vorgenommen.

**Baurecht für Gaststätte**

**1. Rechtseinräumung**

Die Gemeinde Klosters räumt hiermit für sich selbst und ihre Rechtsnachfolger verbindlich zulasten ihrer Liegenschaft Nr. 860 ein Baurecht ein, wonach innerhalb der Baurechtsumgrenzung und gemäss den nachfolgenden sowie der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen gastwirtschaftliche Bauten jeglicher Art erhalten, erweitert, neu erstellt und betrieben werden können.

Die Erstellung von Wohnräumen sowie die Nutzung der Gewerberäume zu Wohnzwecken sind auf jeden Fall ausgeschlossen.

In diesem Baurecht eingeschlossen ist das Recht zur alleinigen Benützung der nicht durch effektive Bauten beanspruchten Restfläche als Park- und Wegflächen, Gartenterrasse, Gartenanlage, etc. Dies erfolgt auch im Einklang mit den je nach Jahreszeit unterschiedlichen Bedürfnissen Dritter.

Die im Baurecht zur Verfügung gestellte Fläche beträgt 408 m<sup>2</sup>.

**2. Dauer und Heimfall**

*Das Baurecht wird auf die Dauer von 60 Jahren ab Grundbucheintrag errichtet, d.h. es erlischt danach, falls bis dahin nicht eine Verlängerung zustande kommt.*

*Nach Ablauf dieser Frist hat die Gemeinde die Wahl, entweder das Baurechtsobjekt zu 70 % des Verkehrswertes, maximal jedoch zum vollen Zeitwert abzüglich der Abbruch und Wiederherstellungskosten (falls dieser Wert tiefer ist), zu übernehmen oder den Abbruch der Gebäude und die Wiederherstellung als eingekieste Lagerfläche zu verlangen.*

*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.*

*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, eine Übernahme oder einen Abbruch haben sich die Parteien bis 3 Jahre vor Ablauf des Rechtes abschliessend zu einigen.*

*Ein allfälliger Abbruch samt Wiederherstellung hätte bis zum ordentlichen Ablauf des Baurechtes auf Kosten der Baurechtsnehmerin zu erfolgen.*

*Auf eine Sicherstellung der Abbruch- und Wiederherstellungskosten wird verzichtet.*

**3. Verselbständigung Recht**

*Dieses Baurecht wird übertragbar und vererblich bestellt und es ist im Sinne von Art. 779 Abs. 3 ZGB als selbständiges und dauerndes Recht in das Grundbuch aufzunehmen.*

*Das Grundbuchamt wird beauftragt, unter Nr. D4886 ein eigenes Grundstück zu eröffnen.*

**4. Nutzungsaufgabe**

*Die effektive Nutzung der Bauten und Anlagen im vorliegenden Baurecht hat grundsätzlich durch einheimische Gastgewerbetreibende zu erfolgen, welche entweder selber Baurechtsnehmer oder der wirtschaftliche Berechtigte einer entsprechenden Unternehmung sind.*

*Sind diese Bedingungen nicht mehr eingehalten, ist der Baurechtgeberin ohne weiteres und sofort zusätzlich zum Baurechtszins 25 % des Erlöses (Pachtzinsen, Umsatzbeteiligungen etc.) abzuliefern.*

*In zu begründenden Fällen können durch die Baurechtsgeberin Abweichungen von dieser Regelung bewilligt werden.*

**5. Übertragbarkeit**

*Die Übertragung des Baurechtes an Dritte oder die Errichtung eines Unterbaurechtes ist nur mit Genehmigung der Gemeinde und nur an Personen möglich, deren Wohnsitz bzw. Sitz sich in der Gemeinde Klosters befindet. Die Genehmigung darf nur aus wichtigen Gründen, z.B. wegen mangelnder Kreditwürdigkeit, verweigert werden. Sie wird jedoch in jedem Falle an die Bedingung geknüpft, dass der Erwerber sämtliche Verpflichtungen aus diesem Verträge und aus allf. Nachträgen übernimmt.*

*Im Übrigen findet von Gesetzes wegen das Vorkaufsrecht gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB Anwendung.*

**6. Zuständigkeiten**

*Für die Bewilligung von Ausnahmen gemäss Ziffer 4 Absatz 3 vorstehend sowie die Genehmigung gemäss Ziffer 5 vorstehend sind der Gemeindevorstand sowie der Bürgerrat gemeinsam und abschliessend zuständig.*

*Die besonderen Regelungen betreffend Nutzung und Übertragung werden im Grundbuch vorgemerkt.*

**7. Baurechtszins**

**7.1. Baurechtsfläche**

*Der Baurechtszinsanteil aus der Baurechtsfläche beträgt **CHF 8.40** pro Jahr und Quadratmeter Baurechtsfläche. Dies ergibt bei 408 m<sup>2</sup> CHF 3'427.20 pro Jahr.*

*Basis Grundstückwert CHF 280.00/ m<sup>2</sup>, Kapitalisierungszinssatz 3.0 %, analog wie für Resort Ober Ganda gemäss Baurechtsvertrag vom 04.10.2017.*

**7.2. Erzielter Umsatz**

*Aufgrund der bisher historisch erhobenen umsatzabhängigen Abgabe (1994 bis 2019), wird bei diesem Baurechtsverhältnis auch der erzielte Umsatz in den Baurechtszins eingebaut, indem ab einem Umsatz von CHF 350'000.00 exkl. MWSt pro Jahr eine Abgabe von 3,5 % des erzielten Mehrumsatzes erhoben wird.*

*Der gesamte Baurechtszins (gemäss Punkte 7.1. und 7.2.) ist jeweils per Ende Jahr an die Gemeindekasse zu überweisen, erstmals per 31.12.2021 für die Zeit ab Grundbucheintrag bis 31.12.2021.*

*Der Baurechtszins (Wert Bodenfläche & Basis Mehrumsatz) wird erstmals per 01.01.2026 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) hiervor 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 Baurechtsnehmerin festgestellt.*

**8. Solidarische Haftung bei mehreren Baurechtsnehmern**

*Mehrere Baurechtsnehmer haften unabhängig ihrer Eigentumsform am Baurechtsgrundstück untereinander solidarisch für die Verbindlichkeiten als Baurechtsnehmer. Es ist jeweils ein Ansprechpartner zu bestimmen oder zu bevollmächtigen, der in allen Belangen des Baurechtes die Baurechtsnehmer gegenüber der Baurechtsgeberin vertritt.*

**9. Planbeilage**

*Der beiliegende Situationsplan (Kopie Plan Messurkunde) bildet einen wesentlichen Bestandteil dieses Vertrages und wird von den Beteiligten ebenfalls unterzeichnet.*

**Kosten**

*Die Notariats- und Grundbuchgebühren aus diesem Vertrage sowie alle weiteren Kosten (Geometer usw.) gehen zulasten der Baurechtsberechtigten.*

**10. Gesetzeshinweise**

*Eigentümer des Baurechtsobjektes ist aufgrund dieses Vertrages die Baurechtsnehmerin. Alle mit dem Objekt verbundenen Auslagen und Kosten inkl. öffentlicher Abgaben wie auch die Haftpflicht sind deshalb ihre Sache.*

*Die Einhaltung sämtlicher öffentlich-rechtlicher Vorschriften obliegt der Baurechtsnehmerin.*

*Vorliegender Vertrag wird seitens der Gemeinde Klosters ausdrücklich in ihrer Funktion als Grundeigentümerin abgeschlossen und hat keinerlei präjudizierende Wirkungen in Bezug auf andere Funktionen der Gemeinde wie Bau-, Forstbehörde etc.*

**11. Weiterüberbindungspflicht**

*Sämtliche obligatorischen Bestimmungen dieses Vertrages sind beiderseits auf all-fällige Rechtsnachfolger zu übertragen. Dafür wird auf den betroffenen Grundstücken eine entsprechende Vormerkung im Grundbuch eingeschrieben.*

**12. Bisherige Regelungen**

*Alle bisherigen Vereinbarungen etc. zwischen den Parteien in dieser Sache werden mit Grundbucheintrag des vorliegenden Baurechtes hinfällig.*

**13. Vorbehalte**

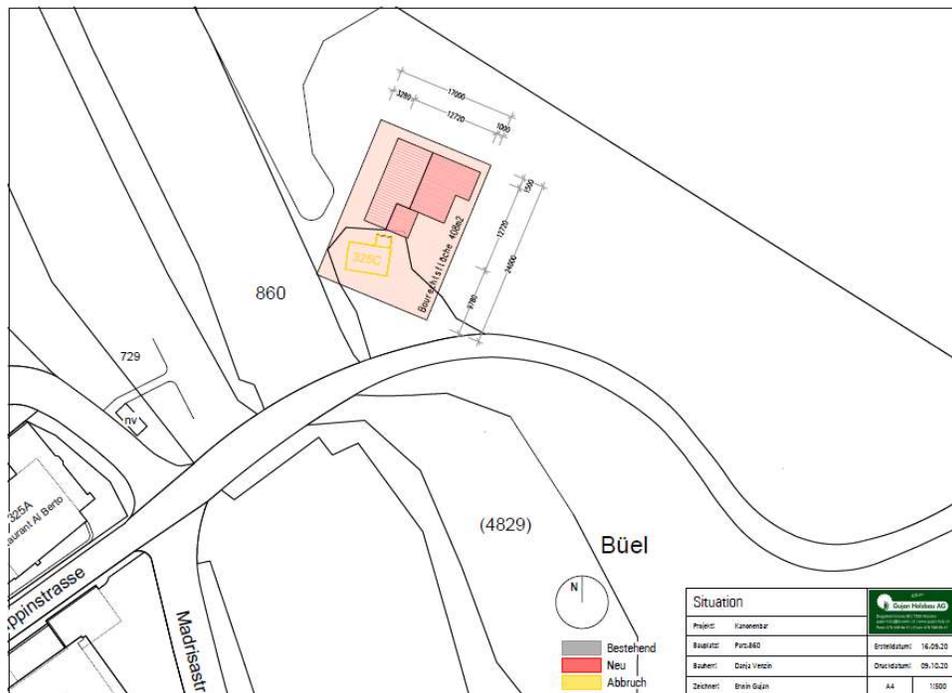
Dieser Vertrag wird ausdrücklich unter dem Vorbehalt der Zustimmung der zuständigen Organe der Gemeinde und der Bürgergemeinde Klosters abgeschlossen. Sollten diese ihre Zustimmung verweigern, so fällt er entschädigungslos dahin unter Übernahme der aufgelaufenen Notariats- und Grundbuchgebühren durch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

**14. Grundbuchanmeldung**

Das Grundbuchbuchamt der Gemeinde Klosters wird beauftragt und ermächtigt, nach Genehmigung des Geschäftes durch die Stimmbewölkerung der Gemeinde Klosters was folgt in das Grundbuch einzutragen:

- a) Baurecht für Gaststätte bis X {Tag Anmeldung ins Grundbuch plus 60 Jahre} zulasten Liegenschaft Nr. 860 und zugunsten Grundstück Nr. D4886 als selbständiges und dauerndes Recht
- b) Aufnahme des selbständigen und dauernden Baurechts für Gaststätte bis X {Tag Anmeldung ins Grundbuch plus 60 Jahre} zulasten Liegenschaft Nr. 860 mit einer Baurechtsfläche von 408 m<sup>2</sup>
- c) Vormerkung auf Liegenschaft Nr. 860 und auf Grundstück Nr. D4886: "Besondere Regelungen"

**C) Situationsplan**



**D) Erwägungen**

Die bestehende Kanonenbar steht bereits jetzt auf der Gegenstand dieses Beschlusses bildenden Baurechtsfläche. Für die benötigten und angestrebten Sanierungen und den Neubau der Gaststätte wird dringend eine Fremdfinanzierung benötigt. Die Dauer des Baurechtes hat, wie schon in anderen Fällen festgestellt, sehr grosse Bedeutung für die Fremdfinanzierung, welche im Hinblick auf den Neubau unvermeidbar ist. Damit die Fremdfinanzierung gewährt werden kann, muss rechtlich eine sachgerechte Regelung der Grundbucheinträge erfolgen.

Die Baurechtsfläche umfasst vorliegend den aktuellen als auch den geplanten Neubau. Dies hat den Vorteil, dass – wenn sich das Bauprojekt aus irgendwelchen Gründen verzögern sollte – zumindest der Altbau nach den Grundsätzen des Bundeszivilrechtes geregelt wäre. Nach dem Neubau liegt es im Interesse der Baurechtsnehmerin, die Umgebung vor der Gaststätte, insbesondere im Sommer, als Visitenkarte ihres Betriebes gestalten zu können.

Es wird deshalb z. Hd. der Stimmbürgerschaft empfohlen, den entsprechenden Baurechtsvertrag Nr. D4886 zu genehmigen, damit dem beliebten Gastgewerbebetrieb Kanonenbar eine langfristige Perspektive gewährt und ein Beitrag zur Sicherung dessen Arbeitsplätze in der Gemeinde geleistet werden kann.

**E) Finanzielles**

Wie dem Baurechtsvertrag entnommen werden kann, beträgt der Baurechtszins pro Jahr:

CHF 8.40/m<sup>2</sup>

Diese ergibt einen jährlichen Baurechtszins von total CHF 3'427.20, was über 60 Jahre einem gesamten Baurechtszins von rund CHF 206'000 entspricht.

Aufgrund der bisher historisch erhobenen umsatzabhängigen Abgabe (1994 bis 2019) wird bei diesem Baurechtsverhältnis auch der erzielte Umsatz in den Baurechtszins eingebaut, indem ab einem Umsatz von CHF 350'000.00 exkl. MWSt pro Jahr zusätzlich eine Abgabe von 3,5 % des erzielten Mehrumsatzes erhoben wird.

**F) Zeitplan**

Im Hinblick auf die abschliessende Genehmigung dieses Dienstbarkeitsvertrags ist folgender Zeitplan vorgesehen:

<b>Schritte im Hinblick auf Genehmigung</b>	<b>Zeitpunkt / -raum</b>
Verabschiedung Dienstbarkeitsvertrag durch Vorstand z. Hd. Gemeinderat	17. November bzw. 1. Dezember 2020
Verabschiedung Vertrag durch Bürgerrat z. Hd. Bürgergemeindeversammlung	17. November 2020
Genehmigung Dienstbarkeitsvertrag durch Bürgergemeindeversammlung	8. Dezember 2020
Verabschiedung Dienstbarkeitsvertrag durch Gemeinderat z. Hd. Urnengemeinde	7. Januar 2021
Urnengemeindeabstimmung	7. März 2021

Die Bürgergemeindeversammlung Klosters-Serneus hat am 8. Dezember 2020 den Baurechtsvertrag zwischen Danja Venzin, Klosters Dorf, und der politischen Gemeinde und der Bürgergemeinde Klosters-Serneus einstimmig (mit 16 : 0 Stimmen) gutgeheissen.

## **G) Rechtliches**

Beim in Frage stehenden gemeindeeigenen Grundstück handelt es sich um Nutzungsvermögen, womit für die Genehmigung des Dienstbarkeits- / Baurechtsvertrag die Zustimmung der Bürgergemeinde und der politischen Gemeinde erforderlich ist.

Gemäss Art. 21 Ziff. 7 der Gemeindeverfassung fällt dieses Geschäft in die abschliessende Kompetenz der Urnengemeinde, wonach die Urnengemeinde für die Verleihung von Sondernutzungs- und anderen Rechten verantwortlich zeichnet, sofern die finanzielle Tragweite des Geschäftes Fr. 600'000.-- übersteigt oder wenn es sich um bedeutende Tourismusanlagen und Energie- und Rohstoffgewinnungsanlagen sowie Deponien handelt, welche für eine längere Zeitdauer bestimmt sind.

Das Geschäft fällt aufgrund der Vertragsdauer über 60 Jahre in die Verantwortung der Gesamtheit der Stimmbevölkerung.

## **H) Antrag**

**Der Gemeindevorstand beantragt in Nachachtung von Art. 21 Ziff. 7 der Gemeindeverfassung, dem Gemeinderat zwecks Vorberatung z. Hd. der Urnengemeinde Folgendes:**

- 1. Der zwischen Danja Venzin und der politischen Gemeinde Klosters sowie der Bürgergemeinde Klosters über eine Dauer von 60 Jahren abzuschliessende Dienstbarkeits- / Baurechtsvertrag betreffend das Baurechtgrundstück Liegenschafts-Nr. D4886, z. L. der gemeindeeigenen Parz. Nr. 860, mit einer Fläche von total ca. 408 m<sup>2</sup>, zu einem Baurechtszins von CHF 8.40/m<sup>2</sup> pro Jahr sowie einer Umsatzbeteiligung von 3,5 % bei einem Umsatz von über CHF 350'000.-- (exkl. MWST) sei zu genehmigen.**

- 2. Der Vorstand sei mit dem Vollzug dieses Geschäftes zu beauftragen.**

Klosters, 18. Dezember 2020/MF

**GEMEINDE KLOSTERS-SERNEUS**

**Der Gemeindepräsident:**

---

Kurt Steck

**Der Gemeindeschreiber:**

---

Michael Fischer

z. K.:

Presse