



ÖFFENTLICHE URKUNDE

ERRICHTET VON
DR.IUR.
NOTAR DES KANTONS GRAUBÜNDEN, CHUR

Baurechtsvertrag

Die **Politische Gemeinde Scuol**, ...

Unterbaurechtsgeberin

und

die **Stiftung Büvetta Tarasp**,

Unterbaurechtsnehmerin

vereinbaren was folgt:

Hinweis z.H. Gemeindeversammlung/Urnenabstimmung:
Untergeordnete Anpassungen des Vertragswortlauts sowie kleinere inhaltliche Änderungen bleiben vorbehalten.

1. Unterbaurechtsbelastetes Grundstück

Die Politische Gemeinde Scuol ist Eigentümerin des folgenden Baurechtsgrundstücks im Grundbuch Scuol:

Grundbuch Scuol

Baurechtsgrundstück 21506

SDR Baurecht für die dauernde Beibehaltung des **Carola-Gebäudes** Nr. 303 mit Anbau Nr. 303-A und Unterstand

Nr. 303-B, bis 21.11.2112

z.L. LIG Scuol/21510

Fläche: 1'298 m²

Gebäude: Carola-Gebäude Nairs, Vers.-Nr. 2-303

Anbau Nairs, Vers.-Nr. 2-303-A

Unterstand Nairs, Vers.-Nr. 2-303-B

Anmerkungen

Beschränkungen nach KNHG und KNHV

(Unterschutzstellung) (Regierungsbeschluss Nr. 196)

z.G. Kanton Graubünden, Chur (UID: CHE-114.809.356)

Vormerkungen

Obligatorische Bestimmungen des Baurechtsvertrages

Dienstbarkeiten, Grundlasten, Grundpfandrechte

keine

2. Rechtseinräumung, Inhalt

Die Unterbaurechtsgeberin räumt hiermit der Unterbaurechtsnehmerin zulasten des ganzen vorbeschriebenen Baurechtsgrundstück Nr. 21506 für die nachstehend beschriebene Nutzung ein Unterbaurecht ein.

Dieses Unterbaurecht ist ein selbstständiges und dauerndes Recht im Sinne von Art. 779 Abs. 2 ZGB. Es ist gemäss Art. 22 Abs. 1 lit. a Ziff. 1 Grundbuchverordnung als Grundstück Nr. 21322 aufzunehmen, und zwar gestützt auf die Geometer-Mutation Nr. ... vom ...

Die Unterbaurechtsnehmerin ist befugt, das sich auf dem Baurechtsgrundstück befindliche Carola-Gebäude Nairs Nr. 2-303 mit Anbau Nairs, Vers.-Nr. 2-303-A und Unterstand Nairs, Vers.-Nr. 2-303-B im Rahmen der vertraglichen Bestimmungen des Baurechtsvertrags vom 22.11.2013 inkl. Nachtrag vom sowie der jeweils anwendbaren gesetzlichen Bestimmungen zu nutzen, zu unterhalten, zu erneuern und die nicht überbaute Fläche als Umschwung zu nutzen.

3. Unterhaltungspflicht

Die Unterbaurechtsnehmerin ist verpflichtet, die im Sondereigentum stehenden Bauwerke während der ganzen Baurechtsdauer nach den Regeln der Baukunst gut zu unterhalten und substanzerhaltend zu erneuern sowie für Sauberkeit und Ordnung auf dem ganzen Baurechtsgrundstück zu sorgen.

4. **Baurechtsdauer**

Das Baurecht beginnt mit der Eintragung des vorliegenden Vertrags im Grundbuch und dauert bis **31. Dezember(60 Jahre)**. Nutzen und Gefahr gehen mit dem Grundbucheintrag auf die Unterbaurechtsnehmerin über.

5. **Übertragung, Baurechtszins**

Das Unterbaurecht ist übertragbar und vererblich.

Es ist kein Baurechtszins geschuldet.

6. **Erwerb von Gebäuden**

Mit der Einräumung dieses Unterbaurechts erwirbt die Unterbaurechtsnehmerin von der Unterbaurechtsgeberin die in Ziff. 2 erwähnten Gebäude.

7. **Vorkaufsrechte**

Das gesetzliche Vorkaufsrechte der Unterbaurechtsnehmerin (Art. 682 ZGB) am Baurechtsgrundstück 21506 wird aufgehoben. Diese teilweise Aufhebung der gesetzlichen Vorkaufsrechte ist im Grundbuch vorzumerken (Art. 681b Abs. 1 ZGB).

8. **Ordentlicher Heimfall**

Beim ordentlichen Heimfall, d. h. beim Erlöschen des Unterbaurechtes infolge Zeitablaufes, gehen sämtliche kraft Unterbaurecht im Sondereigentum stehenden Bauten und Anlagen in das Eigentum der Unterbaurechtsgeberin über. Hierfür ist abweichend von Art. 779d ZGB keine Heimfallentschädigung geschuldet.

9. **Weitere Bestimmungen**

9.1. Baurechtsgrundstück 21506

Die Unterbaurechtsnehmerin ist befugt, während der Unterbaurechtsdauer sämtliche Rechte aus dem Baurechtsvertrags vom 22.11.2013 inkl. Nachtrag vom auszuüben. Sie ist verpflichtet, sämtliche Verpflichtungen sowie sämtliche realen und/oder finanziellen Lasten aus besagtem Vertrag - auch jene, welche bloss obligatorisch vereinbart sind - an Stelle der Unterbaurechtsgeberin zu übernehmen bzw. zu tragen.

9.2. Dienstbarkeiten

Die Unterbaurechtsnehmerin ist befugt, allfällige zugunsten der baurechtsbelasteten Fläche bestehenden Dienstbarkeiten auszuüben. Sie ist verpflichtet, die Ausübung allfälliger zulasten der baurechtsbelasteten Fläche im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeiten zu dulden. Sämtliche realen und/oder finanziellen Lasten im Zusammenhang mit den besagten Dienstbarkeiten - auch jene welche bloss obligatorisch vereinbart sind - gehen zulasten der Unterbaurechtsnehmerin.

9.3. Mineralquelle Funtana Carola - Nutzung, Unterhalt, öffentliche Zugänglichkeit

Die Unterbaurechtsnehmerin ist verpflichtet, die auf dem (Unter-)Baurechtsgrundstück gefasste Mineralquelle Funtana Carola während der Baurechtsdauer zu betreiben, substanzerhaltend zu unterhalten und zu erneuern sowie für die Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

9.4. Öffentlich-rechtliche Abgaben

Während der Baurechtsdauer bezahlt die Unterbaurechtsnehmerin 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.).

9.5. Ansprüche Dritter

Die Unterbaurechtsnehmerin übernimmt - anstelle der Unterbaurechtsgeberin bzw. der Eigentümerin des Stammgrundstücks - alle mit der Erstellung, Benützung und Bewirtschaftung der in ihrem Sondereigentum befindlichen Bauten, Einrichtungen, Anlagen und Unterbaurechtsfläche zusammenhängenden Ansprüche Dritter irgendwelcher Art. Die Unterbaurechtsnehmerin hat mithin alle Prozesse über solche Ansprüche auf ihr Risiko und ihre Kosten durchzuführen. Werden Ansprüche Dritter gegen die Unterbaurechtsgeberin oder die Grundeigentümerin des Stammgrundstücks ganz oder teilweise gutgeheissen, so verpflichtet sich die Unterbaurechtsnehmerin, alle diesbezüglichen Folgen zu tragen und die Unterbaurechtsgeberin bzw. die Grundeigentümerin des Stammgrundstücks vollumfänglich schadlos zu halten.

9.6. Anwendbares Recht und Gerichtsstand

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

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

9.7.1. Gewährleistung

Die Unterbaurechtsnehmerin übernimmt das Baurechtsgrundstück im heutigen ihr bekannten Zustand. Die Baufähigkeit bzw. der hohe Sanierungsbedarf sämtlicher Bauten und Anlagen ist den Parteien bekannt. Jede Sach- und Rechtsgewährleistung wird seitens der Unterbaurechtsgeberin 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. Bestehende Miet- und Pachtverträge

Das (Unter-)Baurechtsgrundstück wird miet- und pachtfrei übertragen.

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

Die Vertragsparteien vereinbaren hiermit, sämtliche vorstehenden obligatorischen Bestimmungen dieses Vertrages für deren Verbindlichkeit auch für Rechtsnachfolger und sonstige künftige Berechtigte am (Unter-)Baurechtsgrundstück oder an der belasteten Liegenschaft im Grundbuch vorzumerken; ausgenommen hiervon sind die Bestimmungen in Ziff. 9.7. Die Vormerkung "Obligatorische Bestimmungen des Baurechtsvertrages" ist bezüglich der Grundstücke 21506 und 21322 vorzunehmen.

11. Zustimmung der Bürgergemeinde

Die Bürgergemeinde hat sich in Ziff. II des Baurechtsvertrags vom 22. November 2013 die Zustimmung zu Begründung neuer Dienstbarkeiten vorbehalten. Die Bürgergemeinde erklärt durch Mitunterzeichnung dieser Urkunde ihre diesbezügliche Zustimmung.

12. Notariats- und Grundbuchgebühren, Handänderungssteuern

Die sich im Zusammenhang mit dem vorliegenden Vertrag ergebenden Notariats- und Grundbuchgebühren sowie die Geometerkosten werden von getragen.

13. Änderungen und Ergänzungen, Ausfertigung

Sollte das Grundbuchamt die Eintragung der vorliegenden Urkunde von Änderungen oder Ergänzungen abhängig machen, sind die Parteien verpflichtet, den entsprechenden Nachtrag abzuschliessen.

Der vorliegende Vertrag wird 4-fach ausgefertigt, je ein Exemplar für die Vertragsparteien, das Grundbuchamt und den Notar.

14. Grundbuchanmeldung:

Das Grundbuchamt Thusis Engiadina Bassa / Val Müstair wird zum grundbuchlichen Vollzug mit den erforderlichen Eintragungen beauftragt und ermächtigt, insbesondere:

- Einräumung eines selbstständigen und dauernden Unterbaurechts an Grundstück Nr. 21506 mit Aufnahme des Unterbaurechtes als eigenes Grundstück Nr. 21322;
- Vormerkung der teilweisen Aufhebung der gesetzlichen Vorkaufsrechte;
- Vormerkung gemäss Art. 779b Abs. 2 ZGB.

Scuol,

Für die Politische Gemeinde Scuol:

Für die Stiftung Büvetta Tarasp

.....
Aita Zanetti, Gemeindepräsidentin

.....
(...)

.....
Karin Stecher, Gemeindeschreiberin

.....
(...)

Für die Bürgergemeinde Scuol (Zustimmung gemäss Ziff. 11):

.....
(...)

.....
(...)

Öffentliche Beurkundung