

Annexa

ÖFFENTLICHE URKUNDE

VERTRAG ÜBER DIE BEGRÜNDUNG EINES SELBSTSTÄNDIGEN UND DAUERNDEN B A U R E C H T E S

(im Sinne von Art. 675 und 779 ff ZGB)

zwischen der

Gemeinde Tujetsch, öffentlich-rechtliche Körperschaft mit Sitz in Tujetsch, 7188 Sedrun, Via Alpsu 62, UID CHE-115.067.746

handelnd durch den Gemeindevorstand Tujetsch, heute vertreten durch Herrn Martin Giusep Cavegn, geb. 08.02.1970, Bürger von Tujetsch GR, wohnhaft in 7187 Camischolas, Gemeindepräsident, und Herrn Simon Collenberg, geb. 04.12.1989, Bürger von Lumnezia GR, wohnhaft in 7188 Sedrun, Leiter Gemeindezentrum,

- *als Grundeigentümerin von Grundstück Nr. 2710, Plan 8, 20 und 22, nachfolgend Grundeigentümerin genannt -*

sowie der

Loretz SA, Interpresa da baghegiar, mit Sitz in Tujetsch, 7188 Sedrun, UID CHE-101.100.432

handelnd durch Herrn Isidor Loretz, geb. 03.08.1947, Bürger von Tujetsch GR, wohnhaft in 7188 Sedrun, Via Curtin/Niregl 15, Präsident des Verwaltungsrates, mit Einzelunterschrift zeichnend,

- *nachfolgend Baurechtsberechtigte genannt -*

I.

BAURECHTSEINRÄUMUNG

A. RECHTSEINRÄUMUNG

Die **Gemeinde Tujetsch**, 7188 Sedrun,
- als Eigentümerin von Grundstück Nr. 2710, Plan 8, 20 und 22 -

räumt hiermit der

Loretz SA, Interpresa da baghegiar, mit Sitz in Tujetsch, 7188 Sedrun,
UID CHE-101.100.432

zulasten ihres Grundstücks Nr. 2710, Plan 22, auf einer Fläche von **4'577 m²** ein
Baurecht ein.

Die Begrenzung der Baurechtsfläche geht aus der Mutation Nr. 1180.1 des
Nachführungsgeometers Cavigelli Ingenieure AG, Ilanz, vom 04.10.2021, bzw. aus dem
diesem Baurechtsvertrag beigelegten Mutationsplan hervor.

Die mit dem Baurecht belastete Liegenschaft beschreibt sich wie folgt:

Auf Gebiet der Gemeinde Tujetsch

Grundstück Nr. 2710 Plan 8, 20 und 22

Forstwerkhof, Vers.-Nr. 948

Anbau Holzschneitzsilo und Deponietrakt, Vers.-Nr. 948-A

mit

132'660 m², vermessen, Strasse, Weg, Übrige befestigte Flächen, Wiese, Weide,
Gartenanlagen, Übrige humusiert, Gewässer fliessend, Wald, Geröll, Sand, Übrige
vegetationslose Flächen, Gebäudegrundfläche, Hofraum, "Punt Baselgia, Fallun, Drun,
Tgaglias"

Anmerkungen:

- Güterzusammenlegungsgrundstück
- Eintrag im Kataster der belasteten Standorte (KbS) vorhanden

Vormerkungen:

- Vereinbarungen über die Heimfallsentschädigung und über die Wiederherstellung des
ursprünglichen Zustandes

- Vereinbarungen über die Heimfallsentschädigung und über die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes
- Vereinbarungen über die Heimfallsentschädigung und über die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes
- Vereinbarungen über die Heimfallsentschädigung und über die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes
- Einseitige Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes der Baurechtsberechtigten
- Obligatorische Bestimmungen zum Baurecht

Dienstbarkeiten:

- Last: Selbstständiges und dauerndes Baurecht für eine Werkhalle mit Deponie- und Parkplatz bis 01.08.2032 z.G. SDR Tujetsch/1999
- Last: Selbstständiges und dauerndes Baurecht für Errichtung und Betrieb einer Werkhalle mit Deponie- und Parkplatz bis 31.03.2015 z.G. SDR Tujetsch/1775
- Last: Unübertragbares Recht auf Erstellung, Betrieb und Fortbestand eines unterirdischen Kabelrohrblockes, Bau- und Pflanzungsbeschränkung z.G. energia alpina, Tujetsch z.G. Kraftwerke Vorderrhein AG (KVR), Disentis/Mustér z.G. Repower AG, Brusio (UID: CHE-103.176.251)
- Last: Selbstständiges und dauerndes Baurecht für eine Werkhalle mit Deponie- und Parkplatz bis 01.08.2027 z.G. SDR Tujetsch/1973
- Last: Selbstständiges und dauerndes Baurecht für eine Werkstatt mit Magazin bis 01.06.2029 z.G. SDR Tujetsch/1772
- Last: Selbstständiges und dauerndes Baurecht für eine Betonaufbereitungsanlage mit Umschwung bis 01.10.2029 z.G. SDR Tujetsch/1989
- Last: Selbstständiges und dauerndes Baurecht für Errichtung, Betrieb und Fortbestand einer Kiesaufbereitungsanlage samt den dazu erforderlichen Nebenanlagen sowie für Errichtung, Unterhalt und Fortbestand der für die Bauunternehmung erforderlichen Gebäulichkeiten mit Deponie- und Parkplatz bis 31.12.2041 z.G. SDR Tujetsch/1776
- Last: Benützungsrecht an einer Grundstücksfläche von ca. 43 m² bis 01.08.2032 z.G. SDR Tujetsch/1999
- Last: Benützungsrecht an einer Grundstücksfläche von ca. 20 m² bis 01.08.2032 z.G. SDR Tujetsch/1999
- Last: Überbaurecht für eine Brücke z.G. LIG Tujetsch/3055
- Last: Selbstständiges und dauerndes Baurecht an 1'455 m² Baurechtsfläche, für Industrie- und Gewerbebauten, bis 31.12.2051 z.G. SDR Tujetsch/3156
- Last: Überbaurecht für Autounterstand bis 31.12.2051 z.G. SDR Tujetsch/3156

Grundlasten:

Keine

Grundpfandrechte:

Keine

B. SELBSTÄNDIGES UND DAUERNDENDES BAURECHT

Beim Baurecht handelt es sich um ein **selbständiges und dauerndes Baurecht im Sinne von Art. 779 und 779a ff ZGB.**

Das Baurecht ist als eigenes Grundstück unter

Baurechts-Grundstück Nr. 3157, Plan 22,

in das Grundbuch der Gemeinde Tujetsch aufzunehmen.

C. INHALT UND UMFANG

Mit der Einräumung des Baurechts gehen die auf dem Baurechtsgrundstück stehenden Industrie- und Gewerbebauten,

Einstellhalle, Vers.-Nr. 909,

Werkhof, Vers.-Nr. 909A,

Magazin, Vers.-Nr. 910,

Unterstand, Vers.-Nr. 909-B,

mit allen dazugehörigen baulichen Anlagen unentgeltlich in das Eigentum der Baurechtsberechtigten über.

Die unbebaute Fläche des Baurechtsgrundstücks steht der Baurechtsberechtigten, unter Beachtung der Bauvorschriften, als Umschwung, Zugangsfläche und Parkplatz zur freien Verfügung und Nutzung zu.

Für den Umbau oder Abbruch sowie für künftige Erweiterungs- oder Neubauten sind die Vorschriften der Gemeindebaugesetzgebung und die weiteren Anordnungen des öffentlichen Rechts zu beachten.

D. DAUER

Das Baurecht dauert bis am **31. Dezember 2052.**

Die Parteien treten zwei Jahre vor Ablauf der Baurechtsdauer in Verhandlungen über die Bedingungen einer Verlängerung derselben. Können sich die Parteien über eine Vertragsverlängerung nicht einigen, so endet das Baurecht am 31. Dezember 2052.

E. BAURECHTSZINS

Die Baurechtsberechtigten verpflichten sich, der Grundeigentümerin einen jährlichen Baurechtszins zu bezahlen.

Dieser Baurechtszins wird aus der Verzinsung des Landwerts berechnet. Grundlagen für die Berechnung des Baurechtszinses bei Vertragsbeginn sind:

Fläche

Die Baurechtsfläche beträgt 4'577 m².

Basiswert

Der Basiswert entspricht einem Landwert von CHF 70.00 pro m² und ergibt somit für 4'577 m² Bodenfläche einen Gesamtwert von CHF 320'390.00.

Kapitalzinssatz

Als Kapitalzinssatz vereinbaren die Vertragsparteien einen festen Zinssatz von 1.25 Prozent (aktueller Referenzzinssatz).

Der Baurechtszins beträgt demnach CHF 4'004.90 pro Jahr.

Der Baurechtszins ist ohne Aufforderung jährlich im Voraus, jeweils per 30. November zu bezahlen, erstmals per 30. November 2022 für das Jahr 2022. Verspätete Zahlungen unterliegen dem gesetzlichen Verzugszins.

Indexierung des Baurechtszinses

Der Baurechtszins basiert auf dem Landesindex der Konsumentenpreise vom Februar 2022, 102.4 Punkte (Basis Dezember 2020 = 100 Punkte).

Bei einer Veränderung des Landesindex um 5 Punkte ist der jährlich zu bezahlende Baurechtszins auf den folgenden 1. Januar anzupassen.

Wird der Landesindex der Konsumentenpreise während der Dauer des Baurechtsvertrages auf eine neue Basis gestellt, so ist bei der nächsten Index-Anpassung des Baurechtszinses auf den neuen Basisindex zu wechseln.

F. ÜBERTRAGBARKEIT

1. Das Baurecht ist übertragbar und soweit es einer natürlichen Person zusteht auch vererblich.

2. Bei der Übertragung des Baurechtes gehen alle Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag (mit allfälligen späteren Änderungen oder Ergänzungen) auf den Erwerber über.
3. Jede Übertragung bedarf zu ihrer Gültigkeit der Genehmigung durch die Grundeigentümerin. Die Übertragung kann aus wichtigen Gründen verweigert werden (z.B. eine Veräusserung mit Zweckänderung).

G. HEIMFALL

a) Ordentlicher Heimfall

Bei Vertragsablauf oder vorzeitiger Vertragsaufhebung ist der ursprüngliche Zustand des Baurechtsgrundstückes für die Grundeigentümern kostenlos wiederherzustellen. Für die Wiederherstellung wird den Baurechtsberechtigten eine Frist von einem Jahr seit Aufhebung oder Ablauf des Baurechtes eingeräumt.

Wir die Grundeigentümerin jedoch die auf dem Baurechtsgrundstück stehenden Bauten und Anlagen übernehmen, so ist sie hiefür entschädigungspflichtig.

Die Entschädigung beträgt 75 % des dannzumaligen Verkehrswertes der Gebäulichkeiten. Der Verkehrswert ist auf Kosten der Baurechtsberechtigten durch das zuständige kantonale Amt für Immobilienbewertung ermitteln zu lassen.

Diese Entschädigung haftet für die bestehenden Forderungen der Gläubiger, denen das Baurecht verpfändet war, und darf nur mit Zustimmung der Grundpfandgläubiger ausbezahlt werden.

b) Vorzeitiger Heimfall

Wenn die Baurechtsberechtigten in grober Weise ihr dingliches Recht überschreiten oder die auf diesem Vertrag beruhenden Verpflichtungen verletzen, kann die Grundeigentümerin den vorzeitigen Heimfall gemäss Art. 779 f und 779 g ZGB herbeiführen.

Dieses Begehren der Grundeigentümerin setzt eine förmliche Mahnung voraus und muss zudem der Baurechtsberechtigten mittels eingeschriebenen Briefs mindestens drei Monate vorher angedroht werden.

Wird die Vertragsverletzung oder die Überschreitung des dinglichen Rechts innert der von der Grundeigentümerin angesetzten Frist behoben bzw. rückgängig gemacht, fällt das Recht der Grundeigentümerin zur Ausübung des vorzeitigen Heimfalls für den abgemahnten Sachverhalt dahin.

Bei einem vorzeitigen Heimfall sind Gebäude und Anlagen durch die Grundeigentümerin mit einem angemessenen Zeitwert zu entschädigen, entsprechend der unter Abschnitt G a) Absatz 2, des ordentlichen Heimfalls hiervor festgelegten Regelung. Bei der Bemessung dieser Entschädigung kann das schuld-hafte Verhalten der Baurechtsnehmerin als Herabsetzungsgrund berücksichtigt werden (Art. 779g ZGB). Können sich die Parteien über die Heimfallsentschädigung nicht einigen, so wird diese durch das unter Abschnitt II Litera K hiernach vereinbarte Schiedsgericht endgültig festgelegt.

Die Übertragung des Baurechtes auf die Grundeigentümerin erfolgt erst, wenn die Entschädigung bezahlt oder sichergestellt ist (Art. 779 f und g).

H. ABÄNDERUNG DES GESETZLICHEN VORKAUFRECHTES

Gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB besteht sowohl für die Grundeigentümerin am Baurecht wie auch für die Baurechtsberechtigten am belasteten Grundstück ein gesetzliches Vorkaufsrecht.

Das Vorkaufsrecht der Baurechtsberechtigten an der mit dem Baurecht belasteten Bodenfläche des Grundstücks Nr. 2710 wird hiermit aufgehoben.

Hingegen wird das gesetzliche Vorkaufsrecht der Grundeigentümerin am selbständigen und dauernden Baurecht im Sinne von Art. 682 Abs. 2 ZGB beibehalten.

Diese Änderung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes ist im Grundbuch der Gemeinde Tujetsch unter dem folgenden Stichwort vorzumerken:

**auf Grundstück Nr. 2710, Plan 8, 20, 22 und
auf Baurecht-Grundstück Nr. 3157, Plan 22**

Einseitige Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes der Baurechtsberechtigten

II.

OBLIGATORISCHE BESTIMMUNGEN ZUM BAURECHT

A. UNTERHALT

Die Baurechtsberechtigten sind verpflichtet, die im Baurecht stehenden Bauten, Anlagen und Einfriedungen sowie das mit dem Baurecht belastete nicht überbaute Terrain während der ganzen Dauer des Baurechts in gutem Zustand zu erhalten und zu unterhalten.

B. HAFTUNG / VERSICHERUNG

Die Haftung aus Bau, Betrieb und Unterhalt der Gebäude und der Anlagen trifft die Baurechtsberechtigten in vollem Umfang. Sie übernehmen die ganze Regresspflicht gegenüber der Grundeigentümerin, sofern diese belangt werden sollte.

Die Baurechtsberechtigten sind verpflichtet, die sich auf dem Baurechtsgrundstück befindenden Bauten und Anlagen samt Zugehör und Nebenanlagen gegen Elementarschäden zu versichern und während der ganzen Laufzeit des Baurechtes versichert zu halten.

Zudem sind die Baurechtsberechtigten verpflichtet, eine ausreichende Haftpflichtversicherung abzuschliessen.

C. KOSTEN, STEUERN UND ABGABEN

Sämtliche Nebenkosten der aufgrund dieses Vertrages ermöglichten Erweiterung mit Neubauten, wie namentlich Anschlüsse an Elektrizität, Wasser, Kanalisation, etc., die Kosten der internen Erschliessung und alle sich aus dem Betrieb der Anlage ergebenden Kosten, Steuern und Abgaben gehen zulasten der Baurechtsberechtigten.

D. WIEDERAUFBAU / ABBRUCH

Werden die auf dem Baurechtsgrundstück erstellten Gebäude und die Anlagen durch höhere Gewalt zerstört, sind die Baurechtsberechtigten zum Wiederaufbau innert zwei Jahren verpflichtet. Kommen sie dieser Verpflichtung nicht nach, kann der vorzeitige Heimfall herbeigeführt werden.

Für den Abbruch der Bauten und Anlagen ist die Zustimmung der Grundeigentümerin notwendig. Werden sie ohne diese Bewilligung abgebrochen, kann der vorzeitige Heimfall ausgelöst werden.

E. ERSCHLIESSUNG

Hinsichtlich der Erschliessung des Baurechtsgrundstücks wird auf die Erschliessungsvorschriften der Gemeinde und die dazugehörenden Generellen Erschliessungspläne (Verkehr sowie Ver- und Entsorgung) verwiesen.

F. DULDUNG VON WERKLEITUNGEN

Soweit das Baurecht für die Verlegung von Leitungen, welche der Ver- und Entsorgung der einzelnen Grundstücke im Industrie- und Gewerbegebiet Drun dienen, beansprucht werden muss, erklären sich die Baurechtsberechtigten bereit, solche Erschliessungsleitungen auch ohne Einräumung von Dienstbarkeiten unentgeltlich zu gestatten.

Sollte allerdings die Errichtung von Dienstbarkeiten erforderlich werden, verpflichten sich die Baurechtsberechtigten, die erforderlichen Dienstbarkeiten unentgeltlich einzuräumen.

G. DIENSTBARKEITEN

Die zulasten des mit dem Baurecht belasteten Grundstücks Nr. 2710 eingetragenen Dienstbarkeiten (Lasten) gehen dem Baurecht im Range vor und sind somit durch die Baurechtsberechtigten zu dulden.

H. SCHIEDSGERICHT

Streitigkeiten zwischen den Parteien über die Auslegung oder einzelne Bestimmungen dieses Vertrages entscheidet endgültig ein Dreier-Schiedsgericht in Tujetsch.

Jede Partei (Grundeigentümerin und Baurechtsberechtigte) ernennt einen Schiedsrichter; diese bezeichnen gemeinsam einen weiteren Schiedsrichter als Obmann, der Jurist sein muss.

Das Schiedsgericht bestimmt das Verfahren selbst, mit Ausnahme, dass ein Schriftenwechsel stattzufinden hat und dass die Urteilsberatungen geheim erfolgen.

Im Übrigen kommen die Vorschriften der Zivilprozessordnung des Kantons Graubünden zur Anwendung.

III.

VERBINDLICHKEIT DER OBLIGATORISCHEN BESTIMMUNGEN

Die Vertragsparteien vereinbaren hiermit gestützt auf Art. 779b Abs. 2 ZGB, sämtliche obligatorischen Bestimmungen gemäss Abschnitt I und II dieses Vertrages für deren Verbindlichkeit auch für Rechtsnachfolger und sonstige künftige Berechtigte am Baurechts-Grundstück oder an der belasteten Liegenschaft im Grundbuch **vorzumerken**. Die Vormerkung ist entsprechend auf Grundstück Nr. 2710 sowie auf Baurechts-Grundstück Nr. 3157 vorzunehmen.

IV.

WEITERE VERTRAGSBESTIMMUNGEN

1. Der Besitzesantritt am Baurechts-Grundstück mit Übergang von Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahr auf die Baurechtsberechtigte erfolgt am Tage der Eintragung des vorliegenden Vertrages in das Grundbuch.
2. Jede Gewährleistungspflicht für Sach- oder Rechtsmängel am Baurechtsgrundstück und an den darauf bestehenden Gebäulichkeiten wird seitens der Grundeigentümerin, soweit gesetzlich zulässig, wegbedungen. Das Baurechts-Grundstück wird im derzeitigen Zustand übernommen.
3. Der Baurechtsvertrag entbindet die Baurechtsberechtigten nicht von der Pflicht, für das Bauvorhaben die Baubehörde der Gemeinde Tujetsch im Sinne des kommunalen Baugesetzes um Baubewilligungen zu ersuchen und deren Auflagen zu beachten.
4. Die aus diesem Vertrag entstehenden Grundbuchgebühren und die Geometerkosten für die Erstellung der Messurkunde bezahlt die Gemeinde Tujetsch. Die Gemeinde Tujetsch verzichtet auf die Erhebung einer Handänderungssteuer im Zusammenhang mit dem vorliegenden Rechtsgeschäft. Eine allfällige Grundstücksgewinn- oder Wertzuwachssteuer aus diesem Vertrag geht zulasten der Grundeigentümerin.

5. Die Parteien werden hiermit auf den Bestand des gesetzlichen Pfandrechtes für die Wertzuwachssteuer auf Grundstücken aufmerksam gemacht, gemäss dem das Baurechts-Grundstück für sämtliche nicht veranlagten Wertzuwachssteuern aus früheren zivilrechtlichen oder wirtschaftlichen Handänderungen im Sinne von Art. 130 ff EG zum ZGB sowie für alle innert der im Art. 132 EG zum ZGB genannten Fristen fällig gewordenen Steuern, Kosten, Beiträge und Prämien haftet. Auf eine diesbezügliche Sicherstellung wird verzichtet.
6. Auf eine Sicherstellung des Baurechtszinses wird hiermit ausdrücklich verzichtet.
7. Die Baurechtsberechtigten tragen alle mit den Gebäulichkeiten und dem Baurecht verbundenen öffentlich- und privatrechtlichen Verpflichtungen. Werden Steuern und Abgaben, welche die Gebäulichkeiten und das Baurecht betreffen, bei der Grundeigentümerin erhoben, so haben die Baurechtsberechtigten hierfür der Grundeigentümerin in vollem Umfang Ersatz zu leisten. Steuern und Abgaben, die sich auf dem mit dem Baurecht belasteten Boden allein beziehen, werden von der Grundeigentümerin getragen. Sofern diese bei der Baurechtsberechtigten erhoben werden, sind diese von der Grundeigentümerin zurückzuerstatten.
8. Der beiliegende Mutationsplan Nr. 1180.1 bildet einen wesentlichen Bestandteil des vorliegenden Vertrages. Er wird von den Parteien anerkannt und unterzeichnet.
9. Der Eintragung dieses Vertrages in das Grundbuch bleibt ein Protokollauszug über den Beschluss des zuständigen Organs der Gemeinde Tujetsch zum Abschluss des vorliegenden Vertrages und zur Genehmigung desselben vorbehalten.
10. Für allfällige, aus diesem Vertrag entstehenden Streitigkeiten anerkennen die Parteien den Ort der gelegenen Sache als Gerichtsstand und Erfüllungsort.

V.

GRUNDBUCHANMELDUNG

Vorliegender Baurechtsvertrag wird hiermit zum grundbuchlichen Vollzug angemeldet.

Das Grundbuchamt Cadi wird beauftragt und ermächtigt folgende Eintragungen im Grundbuch der Gemeinde Tujetsch vorzunehmen:

- die Eintragung des Baurechtes als Dienstbarkeit auf Grundstück Nr. 2710, Plan 22;
Last: *Selbständiges und dauerndes Baurecht an 4'577 m2 Baurechtsfläche, für Industrie- und Gewerbebauten“, bis 31.12.2052, verselbständigt auf Baurechts-Grundstück Nr. 3157*
- und die Aufnahme des Baurechts-Grundstücks Nr. 3157, Plan 22;
Selbständiges und dauerndes Baurecht an 4'577 m2 Baurechtsfläche, für Industrie- und Gewerbebauten bis 31.12.2052, zulasten Grundstück Nr. 2710
- die Vormerkung der einseitigen Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes der Baurechtsberechtigten gemäss Abschnitt I Litera H auf Grundstück Nr. 2710 und auf Baurechts-Grundstück Nr. 3157;
- die Vormerkung der obligatorischen Bestimmungen gemäss Abschnitt III auf Grundstück Nr. 2710 und auf Baurechts-Grundstück Nr. 3157;

7180 Disentis/Mustér,

Die Grundeigentümerin:

**Für die
Gemeinde Tujetsch:**

.....
Martin G. Cavegn, *Gemeindepräsident*

.....
Simon Collenberg, *Leiter Gemeindezentrum*

Die Baurechtsberechtigte:

**Für die Loretz SA,
Interpresa da baghegiar:**

.....
Isidor Loretz,
VR-Präsident mit Einzelunterschrift

Mutation Nr. 1180.1

