

ÖFFENTLICHE URKUNDE

PERSONALDIENSTBARKEITSVERTRAG

Auf Gebiet der Gemeinde Tujetsch

Zwischen dem

Forum cultural Tujetsch, Verein nach Art. 60ff. ZGB mit Sitz in Tujetsch, 7188 Sedrun,

handend durch den Vereinsvorstand, heute vertreten durch Herrn André Schmid, geb. 30.06.1966, Bürger von Tujetsch GR, wohnhaft in 7188 Sedrun, Präsident, und Herrn Tarzisius Hendry, geb. 17.02.1952, Bürger von Tujetsch GR, wohnhaft in 7188 Sedrun, Aktuar,

- als Personaldienstbarkeitsberechtigter -

und

der jeweiligen Eigentümerin von Grundstück Nr. 810, Plan 8, derzeit die

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 7189 Rueras, Leiter Gemeindezentrum,

- als dienstbarkeitsbelastete Grundeigentümerin -

betreffend:

Baurecht für Neubau «Archiv cultural Tujetsch»

zugunsten Forum cultural Tujetsch, mit Sitz in Tujetsch
zulasten Grundstück Nr. 810, Plan 8

Die jeweilige Eigentümerin von Grundstück Nr. 810, Plan 8, heute die
Gemeinde Tujetsch, öffentlich-rechtliche Körperschaft mit Sitz in Tujetsch,
7188 Sedrun, Via Alpsu 62, UID CHE-115.067.746

räumt hiermit dem

Forum cultural Tujetsch, Verein nach Art. 60ff. ZGB mit Sitz in Tujetsch, 7188 Sedrun,

ein **Baurecht** im Sinne von Art. 675 und 779 ZGB für das neugeplante Gebäude «Archiv cultural Tujetsch» auf Grundstück Nr. 810, Plan 8, ein. Dieses Baurecht umfasst das Recht auf die Erstellung, den Betrieb, den Unterhalt sowie die Beibehaltung des Gebäudes samt dazugehörenden Anlagen.

Im beiliegenden Situationsplan ist die mit dem Baurecht belastete Fläche von Grundstück Nr. 810 mit blauer Farbe gekennzeichnet. Über die genaue Höhe und Ausdehnung der Baute geben zudem die beiliegenden Grundriss-, Fassaden- und Schnittpläne genaue Auskunft.

Das Gebäude steht während der ganzen Dauer des Baurechtes im Eigentum des Dienstbarkeitsberechtigten.

Unübertragbarkeit und Dauer

Die vorgenannte Personaldienstbarkeit ist unübertragbar. Das Baurecht wird auf die Dauer **bis zum 31. Dezember 2032** eingeräumt.

Erstellungs-, Betriebs-, Unterhalts- und Erneuerungskosten

Sämtliche Kosten für die Erstellung, den Betrieb, den Unterhalt und die Erneuerung der Baute und Anlagen gehen zulasten des Dienstbarkeitsberechtigten.

Zugangs- und Zufahrtsrecht

Im Zusammenhang mit dem Bau, dem Betrieb, dem Unterhalt und der Erneuerung der Baute steht dem Dienstbarkeitsberechtigten jederzeit das Zugangs- und Zufahrtsrecht über das dienstbarkeitsbelastete Grundstück zu. Dies erfolgt von Süden her über das Grundstück Nr. 810.

Haftung

Der Dienstbarkeitsberechtigte haftet nach Massgabe der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen für alle Schäden, die durch den Bau, Betrieb und Unterhalt der Baute und Anlagen oder infolge von Mängeln derselben entstehen.

Wahrung von Zustand und Ordnung

Der Dienstbarkeitsberechtigte ist stets dafür besorgt, dass im und um das Gebäude Ordnung und Sauberkeit herrschen. Er unterzieht sich dieser Verantwortung. Bei wiederholter Vernachlässigung von Ordnung und Sauberkeit ist die belastete Grundeigentümerin berechtigt, auf Nichterfüllung des Vertragsinhaltes zu klagen.

Baurechtszins

Für die ersten 10 Jahre, beginnend ab Grundbucheintrag, ist die Baurechtsberechtigte von der Bezahlung eines Baurechtszinses befreit. Nach Ablauf dieser 10 Jahre ist die Baurechtsberechtigte verpflichtet, 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

Es werden 240 m² als baurechtsbelastete Bodenfläche bestimmt.

Basiswert

Der Basiswert entspricht einem Landwert von CHF 320.00 pro m² und ergibt somit für 240 m² Bodenfläche einen Gesamtwert von CHF 76'890.00.

Kapitalzinssatz

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

Der Baurechtszins beträgt demnach CHF 960.00 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.

Heimfall

Die Parteien halten fest, dass der Neubau des Archiv cultural Tujetsch durch private und öffentliche Beiträge finanziert wird. Die Gesamtkosten belaufen sich gemäss Kostenvoranschlag auf CHF 1'627'000.00.

Bei Vertragsablauf oder vorzeitiger Vertragsaufhebung fallen die auf der baurechts-belasteten Fläche bestehende Baute und Anlagen der Grundeigentümerin heim, indem sie Bestandteil ihrer Liegenschaft werden.

Die Grundeigentümerin hat der Baurechtsberechtigten für die heimfallenden Bauten und Anlagen **ausdrücklich keinerlei Heimfallentschädigungen** zu leisten.

Die Grundeigentümerin übernimmt jedoch mit dem Heimfall allfällige, im Zuge der Beitragszusicherung durch private und öffentliche Geldgeber dem Baurechtsberechtigten auferlegte Auflagen und Verpflichtungen zur alleinigen und vollständigen Erfüllung.

Diese Personaldienstbarkeit ist wie folgt im Grundbuch der Gemeinde Tujetsch einzutragen:

auf Grundstück Nr. 2488, Plan 36

Last: Unübertragbares Baurecht für Archiv cultural Tujetsch bis 31.12.2032
z.G. Forum cultural Tujetsch, Tujetsch

WEITERE OBLIGATORISCHE VERTRAGSBESTIMMUNGEN

1. Der beiliegende Situationsplan sowie die übrigen, diesem Vertrag beigehefteten Pläne bilden wesentliche Bestandteile dieses Vertrages und werden von den Vertragsparteien mitunterzeichnet.
2. Die aus diesem Vertrag entstehenden Grundbuchgebühren übernimmt der Dienstbarkeitsberechtigte.
3. Die Vertragsparteien vereinbaren im Sinne einer rein obligatorisch-rechtlichen Vertragsbestimmung, dass bei Vertragsablauf im gegenseitigen Einvernehmen über die Möglichkeit einer allfälligen Verlängerung desselben neu verhandelt wird.
4. Die Vertreter des Forum cultural Tujetsch sind anlässlich der Generalversammlung vom 14. Januar 2022 gewählt worden. Sie vollziehen den Beschluss der Mitgliederversammlung vom xx. xxxx 2022 gestützt auf Art. 6 und 7 der Vereinsstatuten.
5. Der Eintragung dieses Vertrages in das Grundbuch bleibt ein Protokollauszug über den Beschluss zur Genehmigung des vorliegenden Vertrages seitens des dafür zuständigen Organs der Gemeinde Tujetsch vorbehalten.
6. Für allfällige, aus diesem Vertrag entstehenden Streitigkeiten anerkennen die Parteien den Ort der gelegenen Sache als Gerichtsstand und Erfüllungsort.

GRUNDBUCHANMELDUNG

Vorliegender Vertrag wird hiermit zum grundbuchlichen Vollzug angemeldet.

Das Grundbuchamt Cadi wird hiermit beauftragt und ermächtigt, diese Personaldienstbarkeit mit dem Stichwort wie auf Seite 5 hievor aufgeführt, in das Grundbuch der Gemeinde Tujetsch einzutragen.

7180 Disentis/Mustér,

Die Grundeigentümerin:

Gemeinde Tujetsch

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

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

Der Baurechtsberechtigte:

Forum cultural Tujetsch

.....
André Schmid, *Präsident*

.....
Tarzisius Hendry, *Aktuar*