



ÖFFENTLICHE URKUNDE

**BAURECHTSVERTRAG**

zwischen

der **Politischen Gemeinde Sufers**, 7434 Sufers

heute vertreten durch Herrn Christoph Zeitz, Gemeindepräsident, und Frau Daniela Fravi geb. Tobler

-Eigentümerin des Grundstückes Nr. 114-

-gemäss Beschluss vom -

-nachfolgend Baurechtsgeberin genannt-

mit

der **Sennereigenossenschaft Sufers**, mit Sitz in 7434 Sufers

7434 Sufers, per Adr. Martin Menn, 7434 Sufers

heute vertreten durch Herrn Martin Menn, Präsident, und

-gemäss Beschluss vom -

-nachfolgend Baurechtsnehmerin genannt-

## **A. Baurechtsbelastetes Grundstück**

### **Grundstückbeschreibung**

Die Politische Gemeinde Sufers ist alleinige Eigentümerin des nachfolgend beschriebenen Grundstückes:

In der Gemeinde Andeer  
provisorisches Liegenschafts- und Servitutenregister

### **Grundstück Nr. 114 / Plan 4**

664 m<sup>2</sup>, vermessen, Wiese "Unterm Dorf"

#### **Anmerkung:**

- Keine

#### **Vormerkungen:**

- Keine

#### **Dienstbarkeiten:**

-Last:           Landwirtschaftliches Fuss- und Fahrwegrecht  
                      zugunsten Grundstück 79

#### **Grundlasten:**

- Keine

#### **Grundpfandrechte:**

- Keine

## **B Baurecht**

### **1. Art**

Die Politische Gemeinde Sufers als Eigentümerin des Grundstückes Nr. 114 / Plan 4 räumt hiermit der Sennereigenossenschaft Sufers als Baurechtsberechtigte, am Grundstück Nr. 114 ein **selbständiges und dauerndes Baurecht nach Massgabe der Art. 675 und 779 ff. ZGB** sowie der nachfolgenden Bestimmungen ein.

Die Lage und der Umfang dieser Baurechtsfläche ist im Mutationsplan Nr.            des Geometerbüros HMQ AG, 7430 Thusis, welche einen wichtigen Bestandteil zu diesem Vertrag bildet eingezeichnet und den Parteien im Gelände bekannt.

Im beiliegenden Situationsplan, welcher einen wichtigen Bestandteil zu diesem Vertrag bildet, ist der Umfang dieses Baurechtes rot eingezeichnet.

Dieses Baurecht wird im Grundbuch der Gemeinde Sufers als selbständiges Blatt unter der Nummer            aufgenommen.

(Diese Plankopie ist verkleinert abgebildet)

### **2. Inhalt**

Die Baurechtsberechtigte hat das Recht, auf dem Baurechtsgrund im Rahmen der Bestimmungen des Baugesetzes der Gemeinde Sufers eine Sennerei zu erstellen und zu betreiben.

Die Baurechtsberechtigte darf die unüberbaut bleibenden Teile des Baurechtsgrundstückes im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften nach ihrem Belieben nutzen.

Eine andere als in dieser Bestimmung beschriebene Nutzung ist nur mit Zustimmung der Grundeigentümerin möglich.

### **3. Zweck**

Die Baurechtsberechtigte darf an den im Baurecht erstellten Gebäuden und Anlagen ohne Zustimmung der Grundeigentümerin keine Veränderungen vornehmen, die Charakter und Zweckbestimmung (wie unter Ziffer B/2 vorn beschrieben) der Anlagen ändern.

### **4. Wiederaufbau**

Werden die Gebäude und Anlagen während der Vertragsdauer aus irgend einem Grunde ganz oder teilweise zerstört, so sind sie durch die Baurechtsberechtigte nach dem Zustand, wie er vor der Zerstörung bestand, wieder aufzubauen, sofern über eine eventuelle Änderung hinsichtlich Zweck, Umfang und äussere Gestaltung der Baute zwischen der Baurechtsberechtigten und der Grundeigentümerin keine abweichende Einigung zustande kommt. Vorbehalten bleiben die baugesetzlichen Bestimmungen.

Im gegenseitigen Einvernehmen kann aber auch gänzlich auf den Wiederaufbau verzichtet werden, unter gleichzeitiger Auflösung des Baurechtsvertrages und Löschung des Baurechtes im Grundbuch.

Der Wiederaufbau muss spätestens nach Ablauf von zwei Jahren nachdem die Baurechtsberechtigte durch die Versicherung die Entschädigungssumme zur Verfügung gestellt erhalten hat, in Angriff genommen und ohne wesentlichen Unterbruch weitergeführt werden.

## **C Baurechtsdauer**

### **1. Baurechtsdauer**

Das Baurecht wird für die Dauer von 60 Jahren eingeräumt. Es beginnt mit der Aufnahme im Grundbuch und erlischt am \_\_\_\_\_ durch Zeitablauf, sofern bis dahin kein neuer Baurechtsvertrag abgeschlossen wird.

## **2. Verlängerung**

Spätestens 2 Jahre vor Ablauf der Baurechtsdauer nimmt die Baurechtsberechtigte mit der Grundeigentümerin Verhandlungen über eine allfällige Verlängerung des Baurechtsvertrages, bzw. über die Festsetzung der Heimfallentschädigung gem. Art. E/1, auf.

## **D Baurechtszins**

### **1. Baurechtszins**

Der jährliche Baurechtszins beträgt pauschal und fest **CHF 1'500.--** (Schweizer Franken eintausendfünfhundert 0/00).

Er ist jeweils Ende Dezember für das Folgejahr zur Zahlung fällig.

### **2. Zinsanpassung**

Der Baurechtszins ist alle fünf Jahre dem jeweils geltenden Index für Konsumentenpreise per 31. Dezember anzupassen (derzeitiger Stand April 2016: Punkte = 100 %).

### **3. Pfandrecht**

Zur Sicherstellung des Baurechtszinses kann jederzeit ein gesetzliches Pfandrecht gemäss Art. 779 i und k ZGB eingetragen werden.

## **E Heimfall**

### **1. Heimfall**

Geht das Baurecht unter, so fallen sämtliche auf dem Baurechtsgrundstück stehenden Gebäude und Einrichtungen der Grundeigentümerin heim, indem sie Bestandteil ihres Grundstückes werden.

Die Grundeigentümerin hat für das heimfallende Bauwerk und die dazugehörigen Anlagen der bisherigen Bauberechtigten eine Entschädigung zu leisten. Diese Entschädigung beträgt 50 % des dannzumaligen amtlichen Zeitwertes.

Diese hier getroffenen Bestimmungen über den Heimfall sind im Grundbuch der Gemeinde Sufers auf dem Baurechtsblatt                    sowie auf dem Grundstück Nr. 114 vorzumerken.

### **2. Vorzeitiger Heimfall**

Die Grundeigentümerin ist berechtigt, den vorzeitigen Heimfall gemäss Art. 779, f, g und h herbeizuführen, indem sie die Übertragung des Baurechtes mit allen Rechten und Lasten auf sich selber verlangt:

- a) Wenn die Baurechtsberechtigte in grober Weise ihr dingliches Recht überschreitet oder vertragliche Verpflichtungen verletzt und diese trotz Mahnungen nicht erfüllt;
- b) wenn der Baurechtsberechtigten der Konkurs droht, oder das Baurecht einer Zwangsverwertung unterworfen wird, sowie im Falle eines Nachlassvertrages mit Vermögensabtretung.

Das Ausmass des Verschuldens, das zur Geltendmachung des vorzeitigen Heimfalls geführt hat, ist bei der Festsetzung der Entschädigung gemäss Art. E/1 als Herabsetzungsgrund zu berücksichtigen.

### **3. Fälligkeit der Entschädigung**

Die nach Art. E/1 und E/2 zu entrichtende Entschädigung wird nach Ablauf der Vertragsdauer und bei vorzeitiger Vertragsauflösung, im Streitfalle in beiden Fällen, mit dem Entscheid des angerufenen ordentlichen Gerichtes zur Zahlung fällig.

Aus dieser Entschädigung sind in erster Linie die Pfandgläubiger durch direkte Zahlung zu befriedigen. Die Baurechtsberechtigte hat nur Anspruch auf den Überschuss.

### **4. Vorkaufsrecht**

Die Parteien kennen die gesetzlichen Vorkaufsrechte gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB. Diese Vorkaufsrechte können dannzumal zu den amtlichen Verkehrswerten ausgeübt werden. Diese Abänderung der gesetzlichen Vorkaufsrechte ist im Grundbuch vorzumerken.

## **F Weitere Bestimmungen**

### **1. Übertragbarkeit**

Das Baurecht ist übertragbar und, soweit es sich um natürliche Personen handelt, vererblich. Die Übertragung bedarf grundsätzlich der Genehmigung der Grundeigentümerin. Das gleiche gilt für die Vermietung und Weitergabe der Gebäude, Anlagen und des Bodens, oder Teilen davon zur entgeltlichen oder unentgeltlichen Nutzung. Diese Genehmigungen dürfen nur aus wichtigen Gründen, z.B. wegen mangelnder Kreditwürdigkeit verweigert werden. Sie werden auf jeden Fall an die Bedingung geknüpft, dass der Erwerber sämtliche Verpflichtungen aus dem Baurechtsvertrag und aus allfälligen Nachtragsverträgen übernimmt.

### **2. Errichtung von beschränkt dinglichen Rechten**

Das Baurecht mit den darauf errichteten Gebäulichkeiten kann mit Grundpfandrechten und anderen dinglichen Rechten belastet werden. Zur Errichtung solcher Lasten ist mit

Vorbehalt von Absatz 2 in jedem Falle die Zustimmung der Grundeigentümerin erforderlich.

In Abweichung von Abs. 1 darf die Baurechtsberechtigte das Baurecht resp. die allfällig später bestehenden Stockwerkseinheiten bis zu 80 % des amtlichen Verkehrswertes ohne Genehmigung hypothekarisch belasten. Eine höhere Belastung darf nur mit vorheriger Zustimmung der Grundeigentümerin erfolgen.

### **3. Gewährleistung**

Jede Gewährleistungspflicht der Grundeigentümerin für den Zustand des Baugrundes wird, soweit gesetzlich zulässig, ausdrücklich wegbedungen. Mit der Erteilung des Baurechtes sind keinerlei Verpflichtungen der Grundeigentümerin zur Erschliessung des Geländes verbunden.

### **4. Hinfälligkeit des Vertrages**

Der Vertrag fällt dahin und die Politische Gemeinde Sufers kann die Löschung des Baurechtes im Grundbuch verlangen;

- wenn die Baurechtsberechtigte den Betrieb der Sennerei nicht weiterführt.
- wenn die projektierte Baute nicht spätestens nach 2 Jahren seit der Eintragung des Baurechtsvertrages im Grundbuch erstellt und bezugsbereit ist;
- wenn der in Art. B/4 für den Wiederaufbau genannte Termin nicht eingehalten wird.

### **5. Steuern, Abgaben und Gebühren**

Steuern unter Einschluss der Handänderungssteuern, Abgaben, Gebühren und Beiträge an Strassen- und Kanalisationsbauten (Perimeterbeiträge), die vom Boden oder Gebäudewert berechnet werden oder die infolge der Errichtung und Benützung der Baute geschuldet werden, sind von der Baurechtsberechtigten alleine zu tragen. Das

gleiche gilt für allfällige Vermessungs- und Parzellierungskosten sowie die heutigen und zukünftigen Kosten des Baurechtsvertrages und seiner Eintragung.

#### **6. Ordnung und Unterhalt**

Die Baurechtsberechtigte ist verpflichtet, die Bauten, Anlagen und unüberbauten Teile des Grundstückes während der ganzen Vertragsdauer gut zu unterhalten und für Ordnung und Sauberkeit auf der Baurechtsparzelle besorgt zu sein. Dabei ist der Grundeigentümerin eine Kontrolle gestattet. Bei Verletzung dieser Pflicht ist die Grundeigentümerin befugt, die notwendigen Massnahmen auf Kosten der Baurechtsberechtigten selber zu treffen, oder treffen zu lassen.

#### **7. Vorzeitige Rückgabe von Teilflächen, Durchleitungsrechte**

Sollte im Verlaufe der Baurechtsdauer ein Teil der baurechtsbelasteten Liegenschaft durch die Politische Gemeinde Sufers oder den Kanton Graubünden für die Erstellung öffentlicher Strassen, die Durchleitung von Kanalisationen oder anderen Leitungen beansprucht werden, so hat der Baurechtsberechtigte das benötigte Terrain ohne Entschädigung zur Verfügung zu stellen und das Baurecht auf dem betreffenden Terrainabschnitt löschen zu lassen, bzw. die erforderlichen Durchleitungsrechte zu gewähren. Vorbehalten bleiben die gesetzlichen Ersatzansprüche.

#### **8. Vergebung von Planungs- und Bauaufträgen**

Die Baurechtsberechtigte ist bestrebt, für Planungs- und Bauaufträge zu Konkurrenzbedingungen die in der Gemeinde Sufers steuerdomizilierten Firmen zu berücksichtigen.

#### **9. Vertragsverletzung**

Wenn die Baurechtsberechtigte ihren vertraglichen Verpflichtungen trotz wiederholter Mahnung nicht nachkommt, kann die Politische Gemeinde Sufers den vorzeitigen Heimfall gemäss Art. E/2 herbeiführen.

Der vorzeitige Heimfall kann nicht herbeigeführt werden, wenn die Baurechtsberechtigte nachweist, dass die Vertragsverletzung keine wesentlichen, vertraglichen Verpflichtungen betrifft, deren Verletzung zu einer Aufhebung des Vertrages aus wichtigen Gründen berechtigen würde.

### **10. Streitigkeiten**

Für Streitigkeiten, die nicht gütlich beigelegt werden können, sind die ordentlichen Gerichte zuständig. Gerichtsstand ist **Sufers**.

-oOo-

Grundbuchanmeldung

Zur Eintragung in das Grundbuch der Gemeinde Sufers wird hiermit angemeldet:

1. Dienstbarkeit: Selbständiges und dauerndes Baurecht Sennereigebäude bis am \_\_\_\_\_, zulasten Grundstück Nr. 114 (Eigentum der Politischen Gemeinde Sufers), zugunsten der Sennereigenossenschaft Sufers, Sufers, verselbständigt auf Baurechtsblatt \_\_\_\_\_.
2. Vormerkung: Abänderung Heimfallsregelung auf Grundstück Nr. 114 und Baurechtsblatt \_\_\_\_\_.
3. Vormerkung: Abänderung gesetzliches Vorkaufsrecht auf Grundstück Nr. 114 und Baurechtsblatt \_\_\_\_\_.

Das Grundbuchamt Hinterrhein wird zu den erforderlichen Eintragungen beauftragt und ermächtigt.

7440 Andeer, den

Für die Grundeigentümerin:

Für die Baurechtsberechtigte:

.....  
Christoph Zeitz

.....  
Martin Menn

.....  
Daniela Fravi geb. Tobler

.....