

Öffentliche Urkunde

Nachtrag zum Baurechtsvertrag

(Art. 675 und 779 a - I ZGB)

Zwischen der

Politischen Gemeinde Andeer, Veia da Scola 6, 7440 Andeer,
heute vertreten durch Herrn Silvio Kunfermann, Gemeindepräsident, und Frau Tamara
Manuela Breitenmoser, Gemeindeganzlistin,

Eigentümerin des Grundstückes Nr. 2166 in der Gemeinde Andeer

- Baurechtsgeberin -

und der

Genossenschaft Restaurant Caltgera, mit Sitz in Andeer, (CHE-104.198.143),
c/o Johannes Mani, Veia Liorasei 6, 7443 Pignia,
heute vertreten durch _____,

Eigentümerin des Baurechts-Grundstückes Nr. 2353 in der Gemeinde Andeer

- Baurechtsnehmerin -

wird hiermit folgender Nachtrag abgeschlossen:

Mit Datum vom 25.09.1995, Beleg 139, wurde ein selbständiges und dauerndes Baurecht
bis am 01.07.2035 an einer Teilfläche des Grundstückes Nr. 2166 eingeräumt.

Dieses selbständige und dauernde Baurecht ist als Baurechts-Grundstück Nr. 2353 in das
Grundbuch aufgenommen worden.

Die heutigen Vertragsparteien sind übereingekommen, die bisher geltenden Bestimmungen
des Baurechtsvertrages aufzuheben und mit dem vorliegenden Nachtrag neu zu regeln.

Für das Baurechts-Verhältnis gelten somit neu folgende Bestimmungen:

1. Inhalt / Zweckbestimmung

Der Baurechtsnehmerin wird das Recht eingeräumt, auf der Baurechtsfläche im Rahmen der Bestimmungen der Baugesetzgebung der Gemeinde Andeer ein Restaurant mit Wohnung gemäss den von der Baubehörde am 14.06.1995 genehmigten Bauplänen zu erstellen bzw. dauernd beizubehalten. Abweichungen von den Plänen und spätere bauliche Umgestaltungen bedürfen der Zustimmung des Gemeindevorstandes.

Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, die Bauten und Anlagen während der Dauer des Baurechtsvertrages ordnungsgemäss zu unterhalten.

Der nicht überbaute Teil der Baurechtsfläche steht der Baurechtsnehmerin zur Erstellung einer Terrasse, Parkplätzen und Grünanlagen zur freien Verfügung.

2. Dauer / Verlängerung

Das Baurecht wird bis am **01.07.2106** eingeräumt bzw. verlängert. Es erlischt somit mit Ablauf dieses Datums, sofern bis dahin der vorliegende Vertrag nicht verlängert wird.

Spätestens 2 Jahre vor Ablauf der Baurechtsdauer nimmt die Baurechtsnehmerin mit der Grundeigentümerin Verhandlungen auf über eine allfällige Verlängerung des Baurechtsvertrages bzw. über die Heimfallregelung.

3. Ordentlicher Heimfall

Sofern gestützt auf Ziffer 2 dieses Vertrages dannzumal keine Verlängerung des Baurechtes vereinbart wird, fallen die Bauwerke gemäss Ziffer 1 dieses Vertrages mit Ablauf der Vertragsdauer der Baurechtsgeberin (Grundeigentümerin) heim und werden wieder Bestandteil von Grundstück Nr. 2166.

Für die übernommenen Bauten und Anlagen erhält die Baurechtsnehmerin nach Vertragsablauf eine Entschädigung in der Höhe von 80 % (achtzig Prozent) des dannzumaligen, von der amtlichen Schätzungskommission geschätzten Verkehrswertes.

Diese Entschädigung wird mit dem Ablauf des Baurechtsvertrages fällig. Sie dient in erster Linie zur Befriedigung der Hypothekargläubiger und ist der Baurechtsnehmerin nur mit deren Einwilligung auszus zahlen.

Wenn die Bauwerke und Anlagen schlecht unterhalten und vernachlässigt sind und einen Zeitwert von weniger als 50 % (fünfzig Prozent) aufweisen, so ist die Grundeigentümerin aber auch berechtigt, die vollständige oder teilweise Räumung der Baurechtsfläche zu verlangen.

4. Vorzeitiger Heimfall

Wenn die Baurechtsnehmerin in grober Weise ihr dingliches Recht überschreitet oder vertragliche Verpflichtungen verletzt, so kann die Grundeigentümerin den vorzeitigen Heimfall herbeiführen, indem sie die Übertragung des Baurechts mit allen Rechten und Lasten auf sich selber verlangt (Art. 779 f ZGB).

Beim vorzeitigen Heimfall entschädigt die Baurechtsgeberin die Baurechtsnehmerin mit 80 % (achtzig Prozent) des dannzumaligen amtlichen Verkehrswertes. Das schuldhafte Verhalten der Baurechtsnehmerin kann maximal in Höhe von 10 % als Herabsetzungsgrund berücksichtigt werden. Die Übertragung des Baurechtes auf die Grundeigentümerin kann erst erfolgen, wenn die Entschädigung bezahlt oder sichergestellt ist (Art. 779 g ZGB) und damit auch die Forderungen allfälliger Grundpfandgläubiger sichergestellt sind.

Für die Bemessung der Heimfallsentschädigung ist neben dem schuldhaften Verhalten der Baurechtsnehmerin zu berücksichtigen, dass die Baurechtsnehmerin beim vorzeitigen Heimfall nicht besser gestellt werden darf, als im Falle des ordentlichen Heimfalls.

5. Übertragbarkeit

Das Baurecht ist übertragbar und, soweit es sich um natürliche Personen handelt, vererblich. Eine Übertragung bedarf indessen der Zustimmung der Grundeigentümerin. Diese Zustimmung darf nur aus wichtigen Gründen verweigert werden, insbesondere wenn der/die Nachfolger/in nicht bereit ist, einen Restaurationsbetrieb zu den geltenden Bedingungen zu führen. Eine Übertragung ist in jedem Fall nur zulässig, wenn der Erwerber sämtliche Verpflichtungen aus dem Baurechtsvertrag und aus allfälligen mit diesem im Zusammenhang stehenden zusätzlichen Verträgen übernimmt. Der Vorbehalt der Genehmigung jeder Übertragung durch die Grundeigentümerin hat nur obligatorische Wirkung.

6. Belastung des Baurechtes

Mit Zustimmung der Baurechtsgeberin darf das Baurecht mit beschränkten dinglichen Rechten belastet werden.

7. Baurechtszins

Die Baurechtsnehmerin bezahlt der Grundeigentümerin während der ganzen Dauer des Baurechtes einen jährlichen Baurechtszins. Dieser ist jeweils auf Ende Jahr für die Zeit vom 01. Januar - 31. Dezember zu entrichten.

Der jährliche Baurechtszins beträgt **CHF 1.--** (Schweizer Franken eins).

8. Gesetzliche Vorkaufsrechte

Gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB haben der Eigentümer eines Grundstückes, das mit einem selbständigen und dauernden Baurecht belastet ist, an diesem Recht und der Inhaber dieses Rechtes am belasteten Grundstück, soweit dieses durch die Ausübung seines Rechtes in Anspruch genommen wird, ein gesetzliches Vorkaufsrecht gegenüber jedem Erwerber.

In Abänderung dieser gesetzlichen Bestimmung vereinbaren die Vertragsparteien was folgt:

Das gesetzliche Vorkaufsrecht am Baurechts-Grundstück kann von der Baurechtsgeberin zum Wert von 80 % (achtzig Prozent) des dannzumal amtlich geschätzten Verkehrswerts ausgeübt werden.

Ist der mit dem Dritten vereinbarte Kaufpreis tiefer als der vorstehend vereinbarte Preis, so kann das Vorkaufsrecht zu dem mit dem Dritten vereinbarten Kaufpreis ausgeübt werden.

Die Abänderung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes der Baurechtsgeberin ist im Grundbuch der Gemeinde Andeer auf Grundstück Nr. 2353 entsprechend **vorzumerken**.

9. Haftung

Die Haftung der Baurechtsgeberin für Schäden oder allfällige Unfälle, herrührend aus der Ausübung dieses Baurechtes, wird ausdrücklich wegbedungen. Sollte infolge zwingender gesetzlicher Bestimmungen die Haftung dennoch auf die Baurechtsgeberin fallen, so hat die Baurechtsnehmerin diese Haftung vollumfänglich zu übernehmen.

WEITERE (OBLIGATORISCHE) VERTRAGSBESTIMMUNGEN

1. Die Notariats- und Grundbuchgebühren des Grundbuchamtes Thusis werden von den Parteien gemeinsam je zur Hälfte bezahlt.
2. Die Baurechtsnehmerin bezahlt während der Dauer des Baurechtes alle auf das Grundstück und die Bauten entfallenden öffentlich-rechtlichen Abgaben. Sie verpflichtet sich ferner zum Abschluss der erforderlichen Versicherungen.
3. Die Parteien verpflichten sich, alle obligationenrechtlichen Bestimmungen dieses Vertrages allfälligen Rechtsnachfolgern zu überbinden, verbunden mit der Verpflichtung zur Weiterübertragung.

4. Salvatorische Klausel

Die Nichtigkeit oder Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen hat nicht die Ungültigkeit des gesamten Vertrages zur Folge. Die Parteien sind gehalten, anstelle der ungültigen Bestimmung eine Regelung zu treffen, die Sinn, Zweck und wirtschaftlichem Ergebnis der ungültigen Bestimmung am Nächsten kommt.

VERBINDLICHKEIT DER OBLIGATORISCHEN BESTIMMUNGEN

Die Vertragsparteien vereinbaren hiermit gestützt auf Art. 779b Abs. 2 ZGB, sämtliche obligatorischen Bestimmungen dieses Vertrages für deren Verbindlichkeit auch für Rechtsnachfolger und sonstige künftige Berechtigte am Baurechtsgrundstück oder am belasteten Grundstück im Grundbuch **vorzumerken**.

Die Vormerkung "obligatorische Bestimmungen des Baurechtsvertrages" ist entsprechend bezüglich der Grundstücke Nrn. 2166 und 2353 vorzunehmen.

GRUNDBUCHANMELDUNG

Zum Vollzug im Grundbuch wird hiermit angemeldet:

- Nachtrag zum Baurechtsvertrag
- Vormerkung der Abänderung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes
- Vormerkung der obligatorischen Bestimmungen des Baurechtsvertrages

Thuisis,

Die Grundeigentümerin:

Die Baurechtsnehmerin:

Politische Gemeinde Andeer

Genossenschaft Restaurant Caltgera

.....
Silvio Kunfermann, Gemeindepräsident

.....

.....
Tamara Manuela Breitenmoser,
Gemeindekanzlistin

.....