



Gemeinde Arosa

Botschaft des Gemeindevorstandes an das Gemeindeparlament

betreffend

Projekt Wätterweid, Genehmigung des
Baurechtsvertrages zwischen der politischen
Gemeinde Arosa und der Bürgergemeinde Chur

Antrag des Gemeindevorstandes an die Mitglieder des Gemeindeparlaments

Werte Mitglieder des Gemeindeparlaments

Der Gemeindevorstand beantragt Ihnen, im Rahmen des Projekts Wätterweid, den Baurechtsvertrag zwischen der politischen Gemeinde Arosa und der Bürgergemeinde Chur, wie er im Anhang zur Botschaft abgebildet ist, zu genehmigen.

NAMENS DES GEMEINDEVORSTANDES:

Der Gemeindepräsidentin:


Yvonne Altmann

Der Gemeindevizepräsident:


Jan Diener

Erläuternder Bericht

Sachverhalt

Die Parzelle Nr. 1941, Wätterweid Arosa befindet sich im Grundeigentum der Bürgergemeinde Chur. Es handelt sich um eine seit langem unüberbaute Baulandparzelle und ist, gemäss Totalrevision der Ortsplanung, der Wohnzone 3 zugeteilt. Mit Schreiben vom 20. Dezember 2021 teilte die Bürgergemeinde Chur der Gemeinde Arosa mit, dass die Domänenkommission und der Bürgerrat am 16. Dezember 2021 das Nachfolgende bezüglich der Parzelle Nr. 1941 beschlossen haben:

- Die Realisierung eines eigenen Projekts wird ausgeschlossen.
- Der Einräumung eines Baurechts zugunsten der Gemeinde Arosa wird grundsätzlich zugestimmt. Für die Berechnung des Baurechtszinses wird der Bodenwert von aktuell CHF 500.- nur zu 70% berücksichtigt ($3'139 \text{ m}^2 \times \text{CHF } 500.- \times 0.7 \times 3\%$). Die Reduktion wird unter folgenden Bedingungen gewährt:
 - o Die Gemeinde Arosa tritt als alleinige Bauherrin auf.
 - o Die Gemeinde Arosa realisiert preisgünstigen Wohnraum für junge Familien.
 - o Die Gemeinde Arosa versucht wann immer möglich Mietinteressenten zu berücksichtigen, die aufgrund ihrer persönlichen Situation eher auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind als andere Kandidaten.

An der Parlamentssitzung vom 10. Februar 2022 informierte der Gemeindevorstand über den Entscheid der Bürgergemeinde Chur und das weitere Vorgehen der Gemeinde Arosa mittels Durchführung eines Projektwettbewerbs Wohnüberbauung "Wätterweid" Arosa. Ziel des Projektwettbewerbs (Präqualifikationsverfahren) ist es, dass sich verschiedene Architekten bewerben können. Daraus wird eine gewisse Anzahl von Architekten anhand einer Bewertungstabelle nach festgelegten Kriterien ausgewählt, welche ein Projekt einreichen können. Eine Jury kürt das Siegerprojekt, und das entsprechende Architekturbüro erhält den Auftrag zur Umsetzung.

Wichtig ist, dass vor der Durchführung des Projektwettbewerbs ein Baurechtsvertrag zwischen der Bürgergemeinde Chur und der Gemeinde Arosa abgeschlossen wird. Die Bürgergemeinde Chur wendet Standard-Baurechtsverträge an. Sie wendet nur beim Passus "Heimfall" eine Berechnung an, die nicht dem Standard-Baurechtsvertrag entspricht. Die Bürgergemeinde Chur verwendet jedoch in ihrem Geschäftsalltag viele solcher Baurechtsverträge, welche sich bewährt haben.

Das Grundbuchamt Arosa hat auf dieser Basis einen Entwurf eines Baurechtsvertrages mit der Bürgergemeinde Chur erstellt. Bezüglich der Kompetenz zum Abschluss des Baurechtsvertrages fanden Abklärungen mit dem Grundbuchinspektorat und dem Amt für Gemeinden statt. Grundlage ist die Kompetenzregelung der Behörden gemäss Gemeindeverfassung. Daraus ergibt sich, dass der Baurechtsvertrag durch das Gemeindeparlament zu genehmigen ist:

Verfassung Art. 36 Ziff. 3 lit. d)

"Dem Gemeindeparlament stehen folgende Befugnisse zu:

Die Beschlussfassung über frei bestimmbare Ausgaben, die im Budget noch nicht vorgesehen sind, wie folgt:

Geschäfte über Kauf, Verkauf, Tausch und Verpfändung von Grundeigentum sowie Einräumung beschränkter dinglicher Rechte, wenn sie sich im Rahmen von CHF 1 Mio. bis CHF 3 Mio. bewegen."

Beim Baurecht handelt es sich um die Einräumung beschränkt dinglicher Rechte. Ausgehend von einer Dauer des Baurechtsvertrages von 60 Jahren ergibt dies bei einem jährlichen Baurechtszins von CHF 32'959.50 x 60 Jahre den Wert von CHF 1'977'570.-. Damit fällt die Zuständigkeit für die Genehmigung des Baurechtsvertrages in die Kompetenz des Gemeindeparlaments.

Um das Projekt und insbesondere den Projektwettbewerb zügig vorantreiben zu können, soll der Baurechtsvertrag dem Gemeindeparlament anlässlich dessen Sitzung vom 24. März 2022 zur Genehmigung unterbreitet werden.

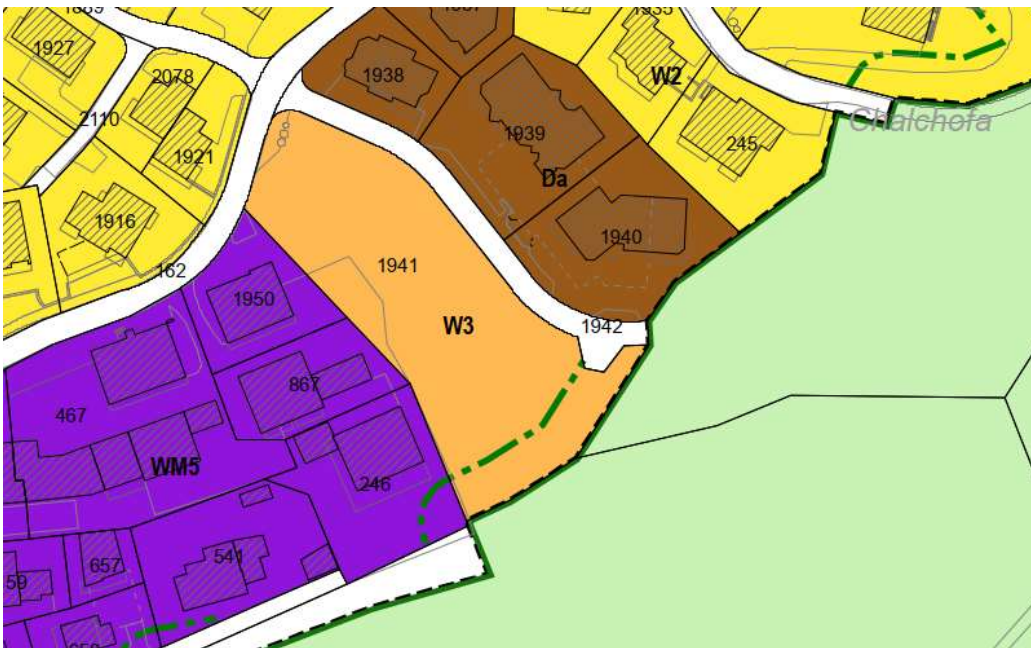
Der Entwurf des Baurechtsvertrages wurde am 18. Februar 2022 durch die Gemeinde Arosa der Bürgergemeinde Chur zur Prüfung unterbreitet. Am 22.

Februar 2022 erfolgte die Zustimmung der Bürgergemeinde Chur zum vorliegenden Vertragsentwurf.

Gemäss Art. 46 Abs. 1 Ziff. 3 obliegt dem Gemeindevorstand die Vorbereitung aller Vorlagen zuhanden des Gemeindeparlaments und der Urnengemeinde.

Der Gemeindevorstand Arosa genehmigte den Baurechtsvertrag an seiner Sitzung vom 23. Februar 2022 und verabschiedete ihn zur Behandlung zuhanden des Gemeindeparlaments.

Zonenplanausschnitt



Ausschnitt Zonenplan Totalrevision der Ortsplanung

Antrag des Gemeindevorstandes an die Mitglieder des Gemeindeparlaments

Der Gemeindevorstand beantragt den Mitgliedern des Gemeindeparlaments, den Baurechtsvertrag zwischen der politischen Gemeinde Arosa und der Bürgergemeinde Chur, wie er nachfolgend im Anhang im vollen Wortlaut aufgeführt ist, zu genehmigen.

Öffentliche Urkunde

über die Begründung

eines selbständigen und dauernden Baurechtes

zwischen

der **Bürgergemeinde Chur**, UID CHE-438.725.705, p.Adr. Bürgerratskanzlei,
Bodmerstrasse 2, 7000 Chur,

heute vertreten durch den Bürgerrat und dieser wiedervertreten durch den
Bürgermeister, Herr Andreas Brunold, von Chur und Maladers, sowie den
Bürgerratsschreiber, Herr Marco Caduff, von Chur und Lumnezia GR, beide
wohnhaft in 7000 Chur,

(nachfolgend als "Grundeigentümer" bezeichnet)

und

der **Politischen Gemeinde Arosa**, per Adr. Gemeindekanzlei, 7050 Arosa,

heute vertreten durch den Gemeindevorstand Arosa, und dieser wiedervertreten
durch Frau **Yvonne Altmann**, von Glarus Süd GL und Neuenhof AG, in 7050
Arosa, als Gemeindepräsidentin, und Herr **Jan Diener**, von und in 7050 Arosa,
als Gemeindeschreiber,

(nachfolgend als "Baurechtsnehmer" bezeichnet)

wird hiermit der nachfolgende Baurechtsvertrag abgeschlossen:

Beschrieb des mit dem Baurecht belasteten Grundstückes

In der Gemeinde Arosa

Liegenschaft Nr. 1941

Plan Nr. 17, Wätterweid

Gesamtfläche: 3'139 m²

Bushaltestelle / Kehrrechtschopf "Wetterweide" Vers.Nr. 28D

Wiese/Weide, Wald, übrige befestigte Flächen

Anmerkungen, Vormerkungen, Dienstbarkeiten, Grundlasten und Grundpfandrechte

Keine

Baurechtsbegründung

Art. 1 (Rechtseinräumung)

Der Grundeigentümer räumt hiermit dem Baurechtsnehmer, zulasten einer Fläche von 3'139 m² des vorbeschriebenen Grundstückes, ein selbständiges und dauerndes Baurecht im Sinne von Art. 779 ff ZGB ein.

Die Baurechtsfläche, deren Lage und deren Begrenzung ergeben sich aus dem Grundbuchplan Nr. 17 und der erstellten Mutation des Grundbuchgeometers (Mutation Nr. ???). Der beiliegende Situationsplan stellt die Baurechtsfläche dar und wird von den Vertragsparteien betreffend Umfang und Linienführung ausdrücklich anerkannt.

Art. 2 (Aufnahme als Grundstück)

Bei dem in Art. 1 begründeten selbständigen und dauernden Baurecht, mit einer Baurechtsfläche von 3'139 m², handelt es sich um ein selbständiges und dauerndes Recht im Sinne von Art. 779 Abs. 3 ZGB. Es ist gemäss Art. 22 Abs. 1 Ziffer a. der eidgenössischen Grundbuchverordnung als Grundstück Nr. D2117 aufzunehmen. Das Grundbuchamt Arosa wird zu den erforderlichen Eintragungen ermächtigt.

Art. 3 (Inhalt und Umfang)

Der Baurechtsnehmer ist befugt, den im Baurecht übernommenen Boden im Rahmen der Bestimmungen des öffentlichen Rechtes (Gemeindebaugesetz und kantonale Gesetzgebungen), mit preisgünstigen Wohnungen und den dazu gehörenden Anlagen zu überbauen und die nicht überbaute Fläche zweckentsprechend (z.B. Parkplätze, Spielplätze etc.), innerhalb der Schranken der Rechtsordnung, zu nutzen. Die Vertragsparteien verzichten auf eine weitere Umschreibung betr. Inhalt und Umfang des Rechts.

Art. 4 ***(Überbauungsbeginn)***

Das mit diesem Verträge begründete selbständige und dauernde Baurecht verfällt und ist im Grundbuch löschen zu lassen, sofern mit den Bauarbeiten auf dem Baurechtsgrundstück nicht innert zwei Jahren, ab dem Datum der rechtskräftigen Baubewilligung, begonnen wird. Die Vertragsparteien unternehmen alles, damit die rechtskräftige Baubewilligung möglichst rasch vorliegt. Die Vertragsparteien verzichten darauf, dieses Verfahren im Baurechtsvertrag genauer zu umschreiben.

Art. 5 ***(Dauer und Untergang)***

Das Baurecht wird für die Dauer von 60 (sechzig) Jahren eingeräumt. Es beginnt am Tage der Eintragung dieses Rechtes im Grundbuch und geht nach Ablauf dieser Dauer durch Zeitablauf unter.

Der Grundeigentümer räumt dem Baurechtsnehmer obligationär im Sinne einer Option das Recht ein, durch einseitige Willenserklärung den Baurechtsvertrag um weitere 20 Jahre zu verlängern. Zwei Jahre vor Vertragsablauf hat der Baurechtsnehmer dem Grundeigentümer mit eingeschriebenem Brief mitzuteilen, ob die Option ausgeübt wird oder nicht.

Im Fall der Ausübung der Option verpflichten sich die Vertragsparteien, einen neuen Baurechtsvertrag abzuschliessen oder die Baurechtsdauer durch einen öffentlich beurkundeten Nachtrag zu verlängern. Kommt es zu keiner Verlängerung, dann tritt die Heimfallsentschädigung gemäss Art. 10 ein.

Verzichtet der Baurechtsnehmer auf die rechtzeitige Verlängerung seines Baurechtes, erlangt der Grundeigentümer einen Anspruch auf Löschung des Baurechtes auf den Ablauf hin und es tritt die Heimfallsentschädigung gemäss Art. 10 ein. Nutzen und Gefahr am Grundstück und der sich darauf befindlichen Gebäude und Anlagen gehen mit dem Grundbucheintrag auf den Baurechtsnehmer über.

Art. 6 ***(Übertragung)***

Das Baurecht ist übertragbar und vererblich. Die Übertragung bedarf der Genehmigung des Grundeigentümers. Dieser darf die Genehmigung verweigern bei Vorliegen wichtiger Gründe, wie beispielsweise der fehlenden Kreditwürdigkeit des Erwerbers. Bei einer Verweigerung der Genehmigung kann der Baurechtsnehmer die ordentlichen Gerichte anrufen.

Bei der Übertragung des Baurechts sowie bei der Einräumung von Unterbaurechten darf kein Baurechtszins vereinbart werden, welche den Baurechtszins gemäss Art. 7 des vorliegenden Vertrages übersteigt. Bei Verletzung dieser Verpflichtung steht dem Grundeigentümer gegenüber dem Baurechtsnehmer eine Konventionalstrafe in der Höhe der entsprechenden Zinsdifferenz zu.

Art. 7 ***(Baurechtszins)***

Der Baurechtsnehmer hat dem Grundeigentümer, ab Datum der Eintragung dieses Vertrages ins Grundbuch, einen jährlichen Baurechtszins zu bezahlen. Dieser ist zahlbar im Voraus jeweils auf den 31. Dezember, erstmals innert 30 Tagen ab Erteilung der rechtskräftigen Baubewilligung für die Restdauer des Kalenderjahres. Der jährliche Baurechtszins für das Grundstück Nr. D2117 beträgt CHF 32'959.50 (Schweizer Franken zweiunddreissigtausendneuhundertneunundfünfzig 50/100). Bei verspäteter Zahlung ist ein Verzugszins von 5 % geschuldet. Der Baurechtszins wird von den Vertragsparteien aufgrund der nachfolgenden Regeln bemessen und angepasst:

Bemessungsgrundlage:

Bemessungsgrundlage für den Baurechtszins sind der Faktor 0.7 (=Reduktion um 30 %), der Bodenwert und der um 1 % erhöhte Referenzzinssatz des Bundes für Wohnbauten (=Referenzzinssatz), auf Viertelprozente auf- oder abgerundet.

Faktor: 0.7 (Reduktion um 30 %)

Bodenwert: 3'139 m² Baurechtsfläche x CHF 500.00 pro m² = CHF 1'569'500.00

Zinssatz: 1.25 % Referenzzinssatz + 1 % = 2.25 % ⇒ Minimalzinssatz 3 %

Faktor x Bodenwert x Referenzzinssatz = Baurechtszins

0.7 x CHF 1'569'500.00 x 3 % = CHF 32'959.50

Die Reduktion um 30% wird seitens der Grundeigentümer unter folgenden Bedingungen gewährt:

- Die Gemeinde Arosa tritt als alleinige Bauherrin auf;
- Die Gemeinde Arosa realisiert preisgünstigen Wohnraum und
- Die Gemeinde Arosa versucht wann immer möglich Mietinteressenten zu berücksichtigen, die aufgrund ihrer persönlichen Situation auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind.

Sollten die obigen Bedingungen im Verlauf der Baurechtsdauer vom Baurechtsnehmer nicht mehr erfüllt werden, entfällt die Ermässigung des Baurechtszinses per sofort. In diesem Fall wird der reduzierte Faktor von 0.7 bei der nächsten Rechnungstellung folglich auf 1 erhöht.

Anpassungsverfahren:

Der Baurechtszins wird alle fünf Jahre, erstmals zehn Jahre nach Eintragung des Baurechts im Grundbuch, den im Anpassungszeitpunkt geltenden Werten (Faktor, Verkehrswert des Bodens, Referenzzinssatz) angepasst. Hierfür ist der Verkehrswert des Bodens gemäss amtlicher Schätzung des kantonalen Amtes für Immobilienbewertung neu zu bestimmen. Massgebend ist der Wert, der ein Dritter für die entsprechende Landfläche in unüberbautem Zustand bezahlen würde. Die Kosten für die Schätzung gehen zulasten des Baurechtsnehmers.

Mindestbaurechtszins:

Der bei Abschluss dieses Vertrages geltende Baurechtszins gilt als Mindestzins und darf nicht unterschritten werden. Ebenso gilt ein Mindestzinssatz von 3 %, der nicht unterschritten werden darf.

Art. 8 (Erschliessungskosten)

Die für das Baurechtsgrundstück anfallenden Erschliessungskosten und öffentlichen Anschlusskosten (Baubewilligungsgebühren etc.) werden vom Baurechtsnehmer alleine bezahlt.

Art. 9 (Öffentliche Abgaben)

Überall dort, wo die Gesetzgebung Eigentümer zur Erfüllung, zum Betrieb und zum Unterhalt gemeinsamer Anlagen verpflichtet, fällt diese Verpflichtung dem Baurechtsnehmer zu.

Alle anfallenden öffentlichen Abgaben und Steuern für bereits erstellte oder noch zu erstellende Bauten, Einrichtungen und Anlagen auf der Baurechtsfläche sind vom Baurechtsnehmer zu bezahlen.

Art. 10 (Heimfall und Heimfallentschädigung)

a) Ordentlicher Heimfall

Beim ordentlichen Heimfall, d.h. beim Untergang des Baurechts infolge Zeitablaufes oder Vereinbarung der Vertragsparteien gehen sämtliche im Baurecht erstellten Gebäulichkeiten und Anlagen in das Eigentum des Grundeigentümers über. Fünf Jahre vor dem Heimfalltermin nehmen die Vertragsparteien entsprechende Verhandlungen auf.

Sind Gebäude und Anlagen im Zeitpunkt des Unterganges des Baurechts nicht vollständig wertlos, ist der Grundeigentümer bereit, für die übernommenen Gebäude und Anlagen dem Baurechtsnehmer eine Entschädigung zu entrichten. Die Heimfallentschädigung wird fällig auf den Tag des Unterganges des Baurechts bzw. auf den Tag der Übertragung des Baurechts auf den Grundeigentümer (Eintragung im Grundbuch). Die Entschädigungsansprüche des Baurechtsnehmers bleiben in erster Linie den Hypothekargläubigern verhaftet, ohne deren Einwilligung eine Auszahlung der Entschädigungssumme nicht stattfinden kann.

Bemessungsgrundlagen für die Ermittlung des dannzumaligen Marktwertes sind der dannzumalige Substanzwert der Baute und der dannzumalige absolute Verkehrswert des Bodens. Die Heimfallentschädigung entspricht jenem Anteil am Marktwert der Liegenschaft, welcher dem Anteil des Substanzwertes der Baute an der Wertsumme von Substanzwert der Baute und absolutem Verkehrswert des Bodens entspricht und mit Hilfe der nachfolgenden Formel ermittelt wird:

$$\text{Heimfallentschädigung} = a \times \text{MWL}_t \times \frac{\text{SWB}_t}{\text{SWB}_t + \text{AVB}_t}$$

Dabei ist verstanden unter

MWL_t Marktwert der Liegenschaft: der Preis, der bei einem Verkauf der Liegenschaft als Ganzes (das heisst Boden und Baute) unter normalen Verhältnissen im Heimfallzeitpunkt erzielt würde.

SWB_t Substanzwert der Baute: der um den branchenüblichen Prozentsatz für Altersentwertung und Abnutzung (Abschreibung) geminderte Preis, der für die Wiederherstellung der Bauten und Anlagen unter normalen Verhältnissen im Heimfallzeitpunkt zu zahlen wäre.

AVB_t Absoluter Verkehrswert des Bodens: der Preis, den ein Dritter für den Erwerb eines gleichen oder ähnlichen Grundstücks in unbebautem Zustand unter normalen Verhältnissen im Heimfallzeitpunkt zahlen würde.

a Faktor: Dieser beträgt 0.8.

Die Ermittlung des Marktwertes der Liegenschaft, des Substanzwertes der Baute und des absoluten Verkehrswertes des Bodens erfolgt durch das kantonale Amt für Schätzungswesen. Die Kosten für die Schätzung übernehmen die Vertragsparteien je zur Hälfte.

Alle auf dem Baurechtsgrundstück lastenden dinglichen Rechte (Grundpfandrechte, Grundlasten und Dienstbarkeiten) sind durch den Baurechtsnehmer auf Vertragsende abzulösen bzw. aufzuheben.

b) Vorzeitiger Heimfall

Beim vorzeitigen Heimfall des Baurechtes gemäss Art. 779f ZGB gilt für die Heimfallentschädigung der Grundsatz von Art. 779g ZGB. Die Bezahlung der Heimfallentschädigung erfolgt Zug um Zug gegen Abgabe der Erklärung betreffend Übertragung des Baurechtes an den Grundeigentümer zuhanden des Grundbuchamtes Arosa.

Bei Änderung des Zweckes oder des Inhalts gemäss Art. 3 dieses Vertrages ohne Zustimmung des Baurechtsgebers kann dieser den vorzeitigen Heimfall geltend machen. Für die Berechnung der Heimfallentschädigung gilt Art. 10 a) hiavor. Vorbehalten bleiben allfällige Schadenersatzansprüche.

Weitere Heimfallsgründe sind insbesondere die Verletzung von Art. 6 Abs. 1 und 2 (Übertragung), Art. 7 (Baurechtszins) und Art. 15 (Wiederaufbau / Abbruch).

Art. 11 (Unterhalt und Ordnung)

Der Baurechtsnehmer verpflichtet sich hiermit gegenüber dem Grundeigentümer, die im Baurecht erstellten Bauten und Anlagen ordnungsgemäss zu unterhalten und für Sauberkeit und Ordnung auf dem Baurechtsgrundstück zu sorgen. Wird diese Verpflichtung vom Baurechtsnehmer missachtet, so ist der Grundeigentümer nach erfolgloser Mahnung berechtigt, die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Baurechtsnehmers ausführen zu lassen.

Art. 12 (Gewährleistung / Ansprüche Dritter)

Jede Gewährleistung des Grundeigentümers wird hiermit, soweit gesetzlich zulässig, ausdrücklich wegbedungen. Die Vertragsparteien erklären, Sinn und Tragweite dieser Bestimmung zu kennen.

Der Baurechtsnehmer übernimmt - an Stelle des Grundeigentümers - alle mit der Erstellung, Benützung und Bewirtschaftung der in seinem Sondereigentum befindlichen Bauten, Einrichtungen, Anlagen und Baurechtsfläche zusammenhängenden Ansprüche Dritter irgendwelcher Art. Der Baurechtsnehmer hat mithin alle Prozesse über solche Ansprüche auf sein Risiko und seine Kosten durchzuführen. Werden Ansprüche Dritter gegen den Grundeigentümer ganz oder teilweise gutgeheissen, so verpflichtet sich der Baurechtsnehmer, alle diesbezüglichen Folgen zu tragen und den Grundeigentümer vollumfänglich schadlos zu halten.

Der Baurechtsnehmer verpflichtet sich zum Abschluss einer angemessenen Haftpflichtversicherung.

Art. 13 (Vorkaufsrechte)

Bezüglich der Vorkaufsrechte wird auf Art. 682 Abs. 2 ZGB verwiesen, wonach 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, gegenüber jedem Erwerber ein Vorkaufsrecht hat. Diese gesetzlichen Vorkaufsrechte bleiben unverändert in Kraft.

Art. 14 (Erschliessung / bestehende Leitungen)

Die volle Erschliessung des Baurechtsgrundstückes ist Sache des Baurechtsnehmers; er trägt die entsprechenden Kosten alleine. Allfällige auf dem Baurechtsgrundstück zum Vorschein kommende Leitungen hat der Baurechtsnehmer auf eigene Kosten zweckdienlich zu verlegen und die eventuell daraus entstehenden Schäden bzw. die Kosten zu übernehmen.

Art. 15 **(Wiederaufbau)**

Der Baurechtsnehmer verpflichtet sich zum Wiederaufbau der Gebäude und Anlagen bei Zerstörung durch höhere Gewalt innert zwei Jahren seit Eintritt des Ereignisses. Kommt er dieser Verpflichtung nicht nach, kann der vorzeitige Heimfall herbeigeführt werden. Für den Abbruch der Bauten ist die Bewilligung des Grundeigentümers notwendig. Werden sie ohne diese Bewilligung abgebrochen, kann der vorzeitige Heimfall ebenfalls ausgelöst werden.

Art. 16 **(Übertragung des Baurechtes / Überbindung obligatorischer Bestimmungen)**

Die Übertragung des mit diesem Verträge begründeten Baurechtes, mit Ausnahme des aussergrundbuchlichen Erwerbs, ist dem Grundeigentümer mitzuteilen und von diesem genehmigen zu lassen.

Bei Veräusserung des Baurechtes sind dem Erwerber alle Rechte und Pflichten, so insbesondere auch die obligatorischen Bestimmungen dieses Vertrages, zu überbinden. Die Vertragsparteien vereinbaren hiermit, sämtliche obligatorischen Bestimmungen dieses Vertrages für deren Verbindlichkeit auch für Rechtsnachfolger und sonstige künftige Berechtigte am Baurechtsgrundstück oder an der belasteten Liegenschaft im Grundbuch vorzumerken. Die Vormerkung ist im Grundbuch der Gemeinde Arosa auf dem Grundstück Nr. 1941 und auf dem Baurechtsgrundstück Nr. D2117 unter dem Stichwort "Obligatorische Bestimmungen des Baurechtsvertrages" vorzumerken (Art. 779b Abs. 2 ZGB).

Art. 17 **(Handänderungssteuer, Grundbuchgebühren und Geometerkosten)**

Die Notariats- und Grundbuchgebühren sowie die Geometerkosten aus diesem Verträge werden vom Baurechtsnehmer bezahlt. Bei jährlich wiederkehrenden Baurechtszinszahlungen fällt keine Handänderungssteuer an (vgl. Gemeinde- und Kirchensteuergesetz in Art. 8 Ziffer d) in Verbindung mit Art. 12 Abs. 4).

Art. 18 **(Gerichtsstand)**

Streitigkeiten aus diesem Verträge sind den ordentlichen Gerichten zu unterbreiten. Gerichtsstand für alle aus diesem Verträge entstehenden Streitigkeiten ist Arosa.

Art. 19 **(Dienstbarkeit)**

Fuss- und Fahrwegrecht

zulasten des Grundstücks Nr. 1942, Plan Nr. 17, in der Gemeinde Arosa

zugunsten der Grundstücke Nr. D2117 und 1941, Plan 17, in der Gemeinde Arosa

Rechtseinräumung:

Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Nr. 1942 (heute der **Grundeigentümer**)

räumt hiermit

dem jeweiligen Eigentümer des Grundstückes Nr. D2117 (heute der **Baurechtsnehmer**), und dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Nr. 1941 (heute der **Grundeigentümer**)

das Recht ein, wie im beiliegenden Situationsplan gelb eingezeichnet, unbeschränkt über das Grundstück Nr. 1942 zu gehen und zu fahren, um so von der öffentlichen Strasse (Neubachstrasse) zu den Grundstücken Nr. D2117 und 1941 zu gelangen und umgekehrt. Der beiliegende Situationsplan

bildet einen wesentlichen Bestandteil dieses Vertrages und wird von den Parteien anerkannt und mitunterzeichnet.

Der Unterhalt (inkl. Schneeräumung) richtet sich nach Art. 741 ZGB, welcher wie folgt lautet:

"Gehört zur Ausübung der Dienstbarkeit eine Vorrichtung, so hat sie der Berechtigte zu unterhalten. Dient die Vorrichtung auch den Interessen des Belasteten, so tragen beide die Last des Unterhalts nach Verhältnis ihrer Interessen."

Entschädigung:

Für die Rechtseinräumung der Dienstbarkeit bzw. die spätere Ausübung wird keine Entschädigung zugunsten des Dienstbarkeitsbelasteten bezahlt.

Art. 19 (Genehmigung durch die zuständigen Instanzen der Politischen Gemeinde Arosa)

Der vorliegende Baurechtsvertrag steht unter dem Vorbehalt seiner Genehmigung durch die zuständigen Instanzen der Politischen Gemeinde Arosa. Wird die Zustimmung / die Genehmigung des Baurechtsvertrages verweigert, fällt der vorliegende Vertrag entschädigungslos dahin. Die aus dem Vertrag entstandenen Gebühren und Kosten (z.B. Geometer) gehen in einem solchen Fall vollumfänglich zulasten der Politischen Gemeinde Arosa.

Die Politische Gemeinde Arosa verpflichtet sich gegenüber der Bürgergemeinde Chur, das eingeräumte selbständige und dauernde Baurecht im Grundbuch innert 30 Tagen löschen zu lassen, sofern der zu beschliessende Baukredit für die Erstellung der Wohnbauten vom Parlament oder der Urnengemeinde nicht genehmigt wird. In einem solchen Fall gehen alle entstandenen Kosten, Gebühren und Aufwendungen vollumfänglich zulasten der Baurechtsnehmerin.

Arosa, den

Grundeigentümer:

Bürgergemeinde Chur

Baurechtsnehmer:

Politische Gemeinde Arosa

.....

Andreas Brunold, als Bürgermeister

.....

Yvonne Altmann, als Gemeindepräsidentin

.....

Marco Caduff, als Bürgerratsschreiber

.....

Jan Diener, als Gemeindegeschreiber

Öffentliche Beurkundung

(Baurechtsvertrag mit Begründung einer Grunddienstbarkeit zwischen der Bürgergemeinde Chur und der **Politischen Gemeinde Arosa**, betr. der Grundstücke Nr. 1941, 1942 und D2117)

Vor Hansandrea Däscher, von Luzern GR, in Arosa, Grundbuchverwalter von Arosa, erscheinen heute die nachfolgenden Vertreter der Urkundsparteien:

- Die Grundeigentümerin, die **Bürgergemeinde Chur**, 7000 Chur, war heute vertreten durch den Bürgerrat und dieser wiedervertreten durch den Bürgermeister, Herr Andreas Brunold, von Chur und Maladers, sowie den Bürgerratsschreiber, Herr Marco Caduff, von Chur und Lumnezia GR, beide wohnhaft in 7000 Chur.
- Die Baurechtsnehmerin, die **Politische Gemeinde Arosa**, per Adr. Gemeindeganzlei, 7050 Arosa, war heute vertreten durch den Gemeindevorstand Arosa und dieser wiedervertreten durch Frau **Yvonne Altmann**, von Glarus Süd GL und Neuenhof AG, in 7050 Arosa, als Gemeindepräsidentin, und Herr **Jan Diener**, von und in 7050 Arosa, als Gemeindeganzschreiber.

Die Vertreter der Urkundsparteien sind dem Grundbuchverwalter persönlich bekannt und bzw. haben sich bezüglich ihrer Handlungsbefugnis mit Protokoll- und Handelsregisterauszügen genügend ausgewiesen.

Die Urkunde wurde von den Parteienvertretern gelesen. Sie erklärten hierauf übereinstimmend, diese enthalte den Ausdruck des Willens der Vertragsparteien und unterzeichneten dieselbe alsdann in Gegenwart der Urkundsperson. Der Situationsplan wurde als wesentlicher Bestandteil in die öffentliche Beurkundung miteinbezogen, von den Parteienvertretern anerkannt und mitunterzeichnet.

Die Beurkundung vollzieht sich ohne Unterbrechung im Sitzungszimmer des Grundbuchamtes Arosa.

Arosa, den

Grundbuchanmeldung

Das Grundbuchamt Arosa wird zum grundbuchlichen Vollzug mit den erforderlichen Eintragungen etc. beauftragt und ermächtigt, insbesondere:

- Einräumung eines selbständigen und dauernden Baurechtes am Grundstück Nr. 1941 zugunsten der **Politische Gemeinde Arosa**, bis am XX.XX.2082;
- Aufnahme des Baurechtes als eigenes Grundstück Nr. D2117;
- Vormerkung „Obligatorische Bestimmungen des Baurechtsvertrages“ auf dem Grundstück Nr. 1941 und dem Baurechtsgrundstück Nr. D2117.
- Eintragung eines Fuss- und Fahrwegrechtes zugunsten Baurechtsgrundstück Nr. D2117 und 1941 und zulasten des Grundstücks Nr. 1942;

Arosa, den

Grundeigentümer:

Bürgergemeinde Chur

Baurechtsnehmer:

Politische Gemeinde Arosa

.....

Andreas Brunold, als Bürgermeister

.....

Yvonne Altmann, als Gemeindepräsidentin

.....

Marco Caduff, als Bürgerratsschreiber

.....

Jan Diener, als Gemeindeschreiber

Eintragungs- und Vollzugsbescheinigung

Den vorstehenden Baurechtsvertrag, heute unter dem Datum vom, im Grundbuch der Gemeinde Arosa eingetragen bzw. die erwähnten Vormerkungen vollzogen zu haben, bescheinigt:

Arosa, den

Grundbuchamt Arosa

Der Grundbuchverwalter: