



ÖFFENTLICHE URKUNDE

ERRICHTET VON
DR.IUR. ...
NOTAR DES KANTONS GRAUBÜNDEN, CHUR

Baurechtsvertrag

Die **Politische Gemeinde Sils im Engadin / Segl**, 7514 Sils/Segl, Via da Marias 93, UID CHE-115.064.630, Baurechtsgeberin,

und

die **Nicol. Hartmann Holding AG**, 7500 St. Moritz, Via Surpunt 56, UID CHE-105.767.316, Baurechtsnehmerin,

vereinbaren was folgt:

1. Baurechtsbelastetes Grundstück

Die Politische Gemeinde Sils i.E./Segl ist Eigentümerin des folgenden Grundstücks im Grundbuch Sils i.E. / Segl:

Grundbuch Sils i.E. / Segl

Liegenschaft Nr. 2888

Lagebezeichnung: Seglias
 Fläche: 676 m²
 Kulturart: Gartenanlage, 676 m²

Dienstbarkeiten

01.07.2008 1579 (L) Kabeldurchleitungsrecht
 z.G. Repower AG, Brusio (UID: CHE 103.176.251)

Anmerkungen

24.06.1977 50.89 Quartierplan Seglias
 09.02.2009 323 revidierte Quartierplanvorschriften Seglias
 subjektiv-dingliches Eigentum an 611/28001 Miteigentum an Grundstück Nr. 2903
 subjektiv-dingliches Eigentum an Grundstück Nr. M.....(Parkplatz auf Parzelle 2905)
 subjektiv-dingliches Eigentum an Grundstück Nr. M.....(Parkplatz auf Parzelle 2905)
 subjektiv-dingliches Eigentum an Grundstück Nr. M.....(Parkplatz auf Parzelle 2905)
 subjektiv-dingliches Eigentum an Grundstück Nr. M.....(Parkplatz auf Parzelle 2905)
 subjektiv-dingliches Eigentum an Grundstück Nr. M.....(Parkplatz auf Parzelle 2905)
 subjektiv-dingliches Eigentum an Grundstück Nr. M.....(Parkplatz auf Parzelle 2905)
 subjektiv-dingliches Eigentum an Grundstück Nr. M.....(Parkplatz auf Parzelle 2905)
 subjektiv-dingliches Eigentum an Grundstück Nr. M.....(Parkplatz auf Parzelle 2905)
 subjektiv-dingliches Eigentum an Grundstück Nr. M.....(Parkplatz auf Parzelle 2905)

Grundlasten, Vormerkungen, Grundpfandrechte

keine

2. Rechtseinräumung, Inhalt

Die Baurechtsgeberin räumt hiermit der Baurechtsnehmerin zulasten des ganzen vorbezeichneten Grundstückes Nr. 2888 für die nachstehend beschriebene Nutzung ein Baurecht ein.

Dieses Baurecht ist ein selbstständiges und dauerndes Recht im Sinne von Art. 779 Abs. 2 ZGB. Es ist gemäss Art. 22 Abs. 1 lit. a Ziff. 1 Grundbuchverordnung als Grundstück Nr. 3064 aufzunehmen, und zwar gestützt auf die Geometer-Mutation Nr. vom 2026.

Für die erstmalige Projektrealisierung ist das den Parteien bekannte Projekt gemäss Projektdossier der Baurechtsnehmerin vom 23. Januar 2026 (welches nicht integrierender Bestandteil dieses Vertrages bildet) mit 7 Mietwohnungen (1 x Studio, 1 x 2.5 Zimmerwohnung, 3 x 3.5 Zimmerwohnung und 2 x 4.5 Zimmerwohnung) in konzeptioneller Hinsicht verbindlich. Ist das Projekt realisiert, ist die Baurechtsnehmerin in der Folge frei, die Baurechtsfläche im Rahmen (a) der jeweiligen baugesetzlichen Bestimmungen sowie (b) der nachstehenden vertraglichen Regelung betreffend «Sicherstellung von preisgünstigen Mietwohnungen» (nachstehend Ziff. 9.2) zu bebauen und zu nutzen.

3. **Unterhaltungspflicht**

Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, die im Sondereigentum stehenden Bauwerke während der ganzen Baurechtsdauer nach den Regeln der Baukunst gut zu unterhalten und substanzerhaltend zu erneuern sowie für Sauberkeit und Ordnung auf dem ganzen Baurechtsgrundstück zu sorgen.

4. **Baurechtsdauer**

Das Baurecht beginnt mit der Eintragung des vorliegenden Vertrages im Grundbuch und dauert bis 31. Dezember 2096. Nutzen und Gefahr gehen mit dem Grundbucheintrag auf die Baurechtsnehmerin über.

5. **Übertragung**

Das Baurecht ist übertragbar und vererblich.

Bei (a) der Übertragung des Baurechts sowie (b) bei der Einräumung von Unterbaurechten am ganzen Baurechtsgrundstück oder an Teilen davon darf kein Baurechtszins vereinbart werden, welcher den Baurechtszins des vorliegenden Vertrages übersteigt. Bei Verletzung dieser Verpflichtung steht der Baurechtsgeberin gegenüber der Baurechtsnehmerin jährlich eine Konventionalstrafe in der Höhe der entsprechenden Zinsdifferenz zu.

6. **Baurechtszins**

Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, der Baurechtsgeberin pro Jahr einen Baurechtszins von CHF 4'225.-- zu bezahlen (676 m² x CHF 500.--/m² x 1.25%; Abrechnungsjahr jeweils 1. Oktober bis 30. September).

Der vorerwähnte Baurechtszins basiert auf einem Stand des Landesindex der Konsumentenpreise von 100.8 Punkten per März 2026 (Dezember 2025 = 100 Punkte). Er wird erstmals per 1. Oktober 2028 und danach jährlich jeweils auf den 1. Oktober entsprechend dem Indexstand des vorangehenden Aprils angepasst. Massgebend ist folgende Formel:

$$\frac{\text{CHF 4'225.--} \times \text{April-Index vor Anpassung}}{100.8 \text{ Punkte}} = \text{neuer Baurechtszins per 1. Oktober}$$

Der Baurechtszins ist jährlich jeweils per 1. April zu entrichten. Bei verspäteter Zahlung ist ein Verzugszins von 5% geschuldet.

Der erste Baurechtszins (pro rata) ist mit Bezugsbereitschaft und Mietbeginn der ersten Wohnung zahlbar.

Betreffend Sicherstellung des Baurechtszinses gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

7. Vorkaufsrechte

Das gesetzliche Vorkaufsrecht der Baurechtsgeberin wird limitiert. Letztere ist berechtigt, das Grundstück zu dem mit dem Dritten vereinbarten Kaufpreis oder - sofern dieser geringer ist - zum Verkehrswert gemäss dannzumal aktueller amtlicher Schätzung zu erwerben.

Das Vorkaufsrecht der Baurechtsnehmerin wird für Eigentumsübertragungen, bei welchen die Stammparzelle mehrheitlich im wirtschaftlichen Eigentum eines Gemeinwesens verbleibt, ausgeschlossen.

Diese teilweise Abänderung der gesetzlichen Vorkaufsrechte ist im Grundbuch vorzumerken (Art. 681b Abs. 1 ZGB).

8. Heimfall

8.1. Ordentlicher Heimfall

Beim ordentlichen Heimfall, d. h. beim Erlöschen des Baurechtes infolge Zeitablaufes, gehen sämtliche kraft Baurechts im Sondereigentum stehenden Bauten und Anlagen in das Eigentum der Baurechtsgeberin über. Als Entschädigung für den ordentlichen Heimfall hat die Baurechtsgeberin der Baurechtsnehmerin 90% des dannzumaligen Verkehrswerts (Gebäude inkl. subj. dinglich verbundene Parkplätze; vgl. Ziff. 1 und Ziff. 9.4) zu entrichten. Massgebend ist die aktuelle amtliche Verkehrswertschätzung, sofern diese den Verkehrswert nicht nachweislich klar unrichtig wiedergibt.

Falls die heimfallenden Gebäude (ohne. subj. dinglich verbundene Parkplätze) nicht mindestens einen Zeitwert (=Neuwert abzüglich Wertverminderungen, die seit der Erstellung des Gebäudes zufolge Alters, Abnutzung oder anderer Gründe eingetreten sind) von 60% des dannzumaligen Neuwertes (=Kostenaufwand, der für die Erstellung eines Gebäudes gleicher Art, gleicher Grösse und gleichen Ausbaus erforderlich ist) aufweisen, entfällt (1) die Entschädigungspflicht gänzlich und (2) kann die Baurechtsgeberin den Abbruch und die Entsorgung der Gebäude auf Kosten der Baurechtsnehmerin verlangen.

8.2. Vorzeitiger Heimfall

Bezüglich des vorzeitigen Heimfalls gelten die (zwingenden) gesetzlichen Bestimmungen (Art. 779f - 779h ZGB).

9. Weitere Bestimmungen

9.1. Vorhandrecht

9.1.1. Vorhandrecht bei erstmaliger Bezugsbereitschaft

Der Baurechtsgeberin steht ein Vorhandrecht an sämtlichen zu erstellenden Wohnungen zu (je einzeln). Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, der Baurechtsgeberin für sämtliche Wohnungen spätestens 6 Monate vor Bezugsbereitschaft und Mietbeginn je eine verbindliche, schriftliche Mietofferte für einen unbefristeten Mietvertrag (mit üblichen Mietkonditionen und einem Mietzins gemäss Ziff. 9.2.5) zu unterbreiten. Für jene Wohnungen, für welche die Baurechtsgeberin die jeweilige Offerte nicht innert 2 Monaten annimmt, fällt sie dahin.

9.1.2. Vorhandrecht nach erstmaliger Bezugsbereitschaft

Die Baurechtsgeberin kann während der gesamten Baurechtsdauer jederzeit und beliebig – für alle oder einzelne Wohnungen - ein Vorhandrecht geltend machen, darauf verzichten und dieses Recht anschliessend wieder geltend machen.

Während jenen Zeitspannen, während welchen die Baurechtsgeberin ein Vorhandrecht beansprucht, hat die Baurechtsnehmerin umgehend nach Kündigung einer Wohnung der Baurechtsgeberin eine verbindliche, schriftliche Mietofferte für einen Mietvertrag (mit üblichen Mietkonditionen und einem Mietzins gemäss Ziff. 9.2.5) zu unterbreiten. Die Offerte wird hinfällig, wenn sie von der Baurechtsgeberin nicht innert 20 Tagen angenommen wird.

9.1.3. Untermiete

Die Baurechtsnehmerin erteilt hiermit ihre Zustimmung zur Untervermietung sämtlicher von der Baurechtsgeberin während der Baurechtsdauer gemieteter Wohnungen.

9.1.4. Resolutivbedingung

Alle Vereinbarungen gemäss dieser Ziff. 9.1 erlöschen, sobald die Stammparzelle wirtschaftlich nicht mehr im Eigentum eines Gemeinwesens steht.

9.2. Sicherstellung von preisgünstigen Mietwohnungen etc.

9.2.1. Verbot der Stockwerkeigentumsbegründung etc.

Während der gesamten Baurechtsdauer darf - vorbehältlich der ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung der Baurechtsgeberin - kein Stockwerkeigentum sowie kein mit exklusiven Nutzungsrechten an einzelnen Flächen verbundenes Miteigentum begründet werden. Unzulässig ist auch jede andere rechtsgeschäftliche Aufteilung des/der Gebäude auf dem Baurechtsgrundstück, mit welcher eine vergleichbare wirtschaftliche Zielsetzung verfolgt wird.

9.2.2. Wohnungsgrössen

Die Grösse der einzelnen (Miet-)Wohnungen darf eine Fläche von 120 m² HNF nicht überschreiten.

9.2.3. Wohnsitz

Vorbehältlich der Vermietung an die Baurechtsgeberin dürfen alle Wohnungen ausschliesslich an Personen vermietet werden, welche in der Gemeinde Sils i.E./Segl Wohnsitz (Art. 23 ZGB) haben oder nehmen. Wird dieser Wohnsitz während der Dauer des Mietverhältnisses aufgegeben, ist das Mietverhältnis von der Baurechtsnehmerin/Vermieterin mit angemessener Frist zu kündigen.

9.2.4. Motivation zum Wohnungswechsel bei verringertem Flächenbedarf

Soweit die Baurechtsnehmerin betreffend grösserer Wohnungen - welche nicht von der Baurechtsgeberin gemietet sind - Kenntnis davon hat, dass Mieter/innen neu - namentlich zufolge Änderung der persönlichen/familiären Verhältnisse - einen reduzierten Wohnflächenbedarf aufweisen, verpflichtet sie sich, diese über allfällige Leerstände kleinerer Wohnungen zu orientieren beziehungsweise diese zu motivieren, neu eine solche leerstehende kleinere Wohnung zu mieten.

9.2.5. Kostenmiete - Kontrolle der Mietzinsgestaltung

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich gegenüber der Baurechtsgeberin, während der ganzen Baurechtsdauer die Mietzinsen so festzusetzen und während der Mietverhältnisse gegebenenfalls so anzupassen, dass kein übersetzter Ertrag im Sinne von Art. 269 OR bzw. einer entsprechenden Nachfolgeregelung erzielt wird (Kostenmiete).

Massgeblich betreffend Begriff und Höhe der Kostenmiete gemäss Art. 269 OR - also Deckung der effektiven/konkreten Kosten und Erzielung eines angemessenen, nicht übersetzten Ertrags auf den Eigenmitteln - ist die jeweils aktuelle gesetzliche Regelung und die diesbezügliche Rechtsprechung.

Die Baurechtsnehmerin ist überdies verpflichtet, der Baurechtsgeberin die Einhaltung der vorstehenden Vorgaben jährlich nachvollziehbar nachzuweisen (insbesondere durch Kopien der jeweils aktuellen Mietverträge sowie detaillierter, nachvollziehbarer Berechnungen der Kostenmiete).

9.3. Vorvertrag betreffend Parkplatztausch

Die 9 dinglich zugeordneten Parkplätze (Anmerkungsgrundstücke auf der Stammparzelle; vgl. Ziff. 1 und Ziff. 9.4) sind im Zeitpunkt der Unterzeichnung des vorliegenden Baurechtsvertrags baubewilligt aber noch nicht gebaut. Den Parteien ist bewusst, dass der Baubeginn dieser Parkplätze Voraussetzung für den Baubeginn des Bauprojekts gemäss Ziff. 2 dieses Baurechtsvertrages bildet.

Falls bis Ende Juni 2028 - aus welchen Gründen auch immer - mit dem Bau der erwähnten 9 Parkplätze noch nicht begonnen worden ist und dies zu jenem Zeitpunkt das einzige Hindernis für die Erteilung der Baufreigabe für das in Ziff. 2 beschriebene Bauprojekt darstellt, verpflichtet sich die Baurechtsgeberin, auf erstes Verlangen der Baurechtsnehmerin einem Parkplatztausch zuzustimmen bzw. an allen hierfür erforderlichen vertraglichen Vereinbarungen mitzuwirken. Dieser Tausch erfolgt dergestalt, dass die Baurechtsnehmerin anstelle der in Ziff. 1 (und Ziff. 9.4) erwähnten 9 Parkplätze 7 Parkplätze in der Tiefgarage auf Baurechtsparzelle 2911 sowie 2 Parkplätze in der Tiefgarage auf Parzelle 2525 in Form von Grunddienstbarkeiten zugunsten der Stammparzelle 2888 'erhält'. Überdies reduziert sich der Betrag der Einmalentschädigung gemäss Ziff. 9.9.1 auf CHF 45'000.-- pro Parkplatz, mithin auf total CHF 405'000.-- (Fixbetrag, keine Anpassung gemäss Ziff. 9.9.1 Abs. 2), und diese Entschädigung wird mit Baubeginn des geplanten Projekts (vgl. Ziff. 2) fällig.

9.4. Dienstbarkeiten, subjektiv dinglich verbundene Parkplätze (Anmerkungsgrundstücke)

Die Baurechtsnehmerin ist befugt, allfällige zugunsten der baurechtsbelasteten Fläche bestehende Dienstbarkeiten auszuüben. Sie ist verpflichtet, die Ausübung allfälliger zulasten der baurechtsbelasteten Fläche im Grundbuch eingetragene Dienstbarkeiten zu dulden. Sämtliche realen und/oder finanziellen Lasten im Zusammenhang mit den besagten Dienstbarkeiten - auch jene welche bloss obligatorisch vereinbart sind - gehen zulasten der Baurechtsnehmerin.

Die Baurechtsnehmerin ist befugt, die der Grundeigentümerin im Zusammenhang mit den Anmerkungsgrundstücken (subjektiv dinglich verbundene Parkplätze; vgl. Ziff. 1) zustehenden Rechte auszuüben. Sämtliche damit zusammenhängenden Pflichten sowie realen und/oder finanziellen Lasten gehen zulasten der Baurechtsnehmerin.

9.5. Öffentlich-rechtliche Abgaben

Während der Baurechtsdauer bezahlt die Baurechtsnehmerin alle auf den Grund und Boden und die darauf zu erstellenden bzw. erstellten Bauten entfallenden öffentlich-rechtlichen Abgaben (Vorzugslasten, einmalige und wiederkehrende Gebühren, Ersatzabgaben, Steuern, etc.). Dasselbe gilt sinngemäss betreffend die Anmerkungsgrundstücke.

9.6. Ansprüche Dritter

Die Baurechtsnehmerin übernimmt - anstelle der Grundeigentümerin - alle mit der Erstellung, Benützung und Bewirtschaftung der in ihrem Sondereigentum befindlichen Bauten, Einrichtungen, Anlagen und Baurechtsflächen zusammenhängenden Ansprüche Dritter irgendwelcher Art. Die Baurechtsnehmerin hat mithin alle Prozesse über solche Ansprüche auf ihr Risiko und ihre Kosten durchzuführen. Werden Ansprüche Dritter gegen die Grundeigentümerin ganz oder teilweise gutgeheissen, so verpflichtet sich die Baurechtsnehmerin, alle diesbezüglichen Folgen zu tragen und die Grundeigentümerin vollumfänglich schadlos zu halten. Dasselbe gilt sinngemäss betreffend die Anmerkungsgrundstücke.

9.7. Bauverpflichtung

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, mit dem Bau des geplanten Projekts (vgl. Ziff. 2) innert spätestens 12 Monaten seit Rechtskraft der Baubewilligung zu beginnen und das Bauvorhaben anschliessend innert angemessener Zeitspanne zu vollenden. Die Nichteinhaltung dieser Bauverpflichtung qualifizieren die Parteien als grobe Verletzung einer vertraglichen Verpflichtung im Sinne von Art. 779f ZGB.

Die vorerwähnte Frist erstreckt sich um jenen Zeitraum, um den eine allfällige Verzögerung (z.B. privatrechtlich oder öffentlich-rechtlich erwirkter Baustopp), welche nicht der Baurechtsnehmerin und ihren Hilfspersonen zuzuschreiben ist, sofern die Baurechtsnehmerin alles darangesetzt hat, die entsprechenden Hindernisse möglichst rasch zu beseitigen.

9.8. Anwendbares Recht und Gerichtsstand

Gerichtsstand für allfällige sich aus diesem Vertrag ergebende Streitigkeiten ist ausschliesslich Sils i.E./Segl; anwendbar ist schweizerisches Recht.

9.9. Von der Vormerkungsabrede (Ziff. 10) nicht erfasste weitere Bestimmungen

9.9.1. Einmalentschädigung (Parkplätze)

Mit Einräumung des Baurechts leistet die Baurechtsnehmerin an die Baurechtsgeberin für 9 Parkplätze (Anmerkungsgrundstücke vgl. Ziff. 1 und Ziff. 9.4) in der Parkierungsanlage auf Grundstück 2905 je CHF 70'000.--, total CHF 630'000.--, in Form einer Einmalentschädigung, fällig mit Baubeginn des geplanten Projekts (vgl. Ziff. 2) oder Baubeginn der Pflichtparkplätze, je nachdem welches Fälligkeitsergebnis als erstes eintritt.

Soweit der (heute noch nicht bekannte) von der Gemeinde tatsächlich bezahlte Einstandspreis für die vorerwähnten 9 Parkplätze CHF 70'000.-- je Parkplatz unterschreitet, verpflichtet sich die Gemeinde, der Baurechtsnehmerin die Differenz zu erstatten; Gläubigerin ist die Baurechtsnehmerin im Zeitpunkt der effektiven Zahlung.

9.9.2. Berücksichtigung des einheimischen Gewerbes bei Realisierung des Gebäudes

Soweit vorhanden wird die Baurechtsnehmerin ortsansässige Anbieter/innen - entsprechend einer ihr von der Baurechtsgeberin auszuhändigen Liste - für sämtliche Arbeitsgattungen zur Offertstellung einladen. Sie beabsichtigt - ohne Begründung einer rechtlichen Verpflichtung -, diese Anbieter/innen zu berücksichtigen, sofern Leistung, Qualität und Preis konkurrenzfähig sind.

9.9.3. Gewährleistung

Vorbehältlich der zwingenden Bestimmung in Art. 219a Abs. 2 OR (Nachbesserungsanspruch bei noch zu errichtenden oder weniger als zwei Jahre vor dem Verkauf errichteten Bauten) übernimmt die Baurechtsnehmerin das Baurechtsgrundstück sowie die Parkplätze (Anmerkungsgrundstücke) im heutigen ihr bekannten Zustand. Jede Sach- und Rechtsgewährleistung wird seitens der Grundeigentümerin ausdrücklich wegbedungen, soweit dies gesetzlich zulässig ist. Beide Parteien werden vom Notar über die Tragweite dieser Vertragsklausel aufgeklärt und erklären ausdrücklich, dass dieser Gewährleistungsausschluss ihrem Willen entspricht.

9.9.4. Bestehende Miet- und Pachtverträge

Das Baurechtsgrundstück wird miet- und pachtfrei übertragen.

9.9.5. Verlegung von Leitungen

Müssen zufolge Grabarbeiten auf der Baurechtsparzelle Leitungen der Grundeigentümerin oder Dritter verlegt werden, so hat die Baurechtsnehmerin jene Verlegungskosten - welche zulasten der Grundeigentümerin fallen - zu übernehmen. Für allfällige Verlegungsansprüche Dritter betreffend Leitungen, welche dem Baurechtsgrundstück dienen, gilt Ziff. 9.6 vorstehend.

10. **Vormerkungsabrede (Art. 779b Abs. 2 ZGB)**

Die Vertragsparteien vereinbaren hiermit, sämtliche vorstehenden obligatorischen Bestimmungen dieses Vertrages für deren Verbindlichkeit auch für Rechtsnachfolger und sonstige künftige Berechtigte am Baurechtsgrundstück oder an der belasteten Liegenschaft im Grundbuch vorzumerken; ausgenommen hiervon sind die Bestimmungen in Ziff. 9.9. Die Vormerkung "Obligatorische Bestimmungen des Baurechtsvertrages" ist bezüglich der Grundstücke 2888 und 3064.vorzunehmen.

11. **Suspensivbedingung und Rücktrittsmöglichkeit bis zum grundbuchlichen Vollzug**

Mit Ausnahme von Ziff. 9.8 (Gerichtsstand), Ziff. 12 (Notariats- und Grundbuchgebühren, Steuern) sowie dieser Ziff. 11 ist der vorliegende Vertrag suspensiv bedingt. Er tritt in Kraft, sobald (a) die Gemeindeversammlung diesen Vertrag genehmigt hat und (b) die Baurechtsnehmerin über eine rechtskräftige Baubewilligung und eine rechtskräftige, mit Ausnahme der Pflicht-PP bedingungslose Baufreigabe für das in Ziff. 2 erwähnte Projekt verfügt.

Falls die Gemeindeversammlung diesen Vertrag nicht genehmigt oder falls die Bedingungen gemäss lit. (b) bis Ende 2031 nicht erfüllt sind, sind beide Parteien berechtigt, mittels schriftlicher Erklärung vom vorliegenden Vertrag zurückzutreten. Den Vertragsparteien stehen diesfalls gegenseitig keinerlei Ansprüche irgendwelcher Art zu.

Vorbehältlich eines zulässigen Vertragsrücktritts gemäss Absatz 2 verpflichten sich die Parteien, umgehend nach Eintritt der Bedingung gemäss Absatz 1 den vorliegenden Vertrag zum grundbuchlichen Vollzug anzumelden, wobei der Bedingungseintritt gegenüber dem Grundbuchamt durch gemeinsame Unterzeichnung der Grundbuchanmeldung zu bestätigen ist.

12. Notariats- und Grundbuchgebühren, Handänderungssteuern

Die sich im Zusammenhang mit dem vorliegenden Vertrag ergebenden Notariats- und Grundbuchgebühren sowie die Geometerkosten werden von den Vertragsparteien je zur Hälfte getragen.

13. Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland BewG

Dieser Vertrag wird unter der Voraussetzung abgeschlossen, dass der Baurechtsberechtigten die Erwerbsbewilligung bzw. die Feststellungsverfügung über die Nichtbewilligungspflicht erteilt wird. Die Baurechtsberechtigte verpflichtet sich, innert 20 Tagen nach der Unterzeichnung dieses Vertrages das Bewilligungsverfahren gemäss dem Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) beim Grundbuchinspektorat Graubünden, Chur, einzuleiten.

Sollte die diesbezügliche Bewilligung aus irgendwelchen Gründen nicht erteilt werden, fällt der vorliegende Vertrag für beide Parteien entschädigungslos dahin. Die Kosten für die Individualbewilligung bezahlt die Baurechtsberechtigte.

14. Änderungen und Ergänzungen, Ausfertigung

Sollte das Grundbuchamt die Eintragung der vorliegenden Urkunde von Änderungen oder Ergänzungen abhängig machen, sind die Parteien verpflichtet, den entsprechenden Nachtrag abzuschliessen.

Der vorliegende Vertrag wird 4-fach ausgefertigt, je ein Exemplar für die Vertragsparteien, das Grundbuchamt und den Notar.

15. Grundbuchanmeldung

Betreffend Grundbuchanmeldung vgl. Ziff. 11 Abs. 3 vorstehend.

Sils i.E. / Segl,

Für die Politische Gemeinde Sils i.E./Segl:

.....
Barbara Aeschbacher
Gemeindepräsidentin

.....
Jörg Meyer
Gemeindeschreiber

Für die Nicol. Hartmann Holding AG:

.....
...

.....
...

Öffentliche Beurkundung

...

Grundbuchanmeldung

(Wird unterzeichnet, wenn alle Bedingungen erfüllt sind)

Die Politische Sils im Engadin / Segl, 7514 Sils/Segl, Via da Marias 93, UID CHE-115.064.630, Baurechtsgeberin,

und

die Nicol. Hartmann Holding AG, 7500 St. Moritz, Via Surpunt 56, UID CHE-105.767.316, Baurechtsnehmerin,

bestätigen durch Unterzeichnung des vorliegenden Dokuments,

- dass die Suspensivbedingungen für die Wirksamkeit des «Baurechtsvertrags» vom (B. Reg. 2026 / Nr.) betreffend Liegenschaft Nr. 2888, Grundbuch Sils i.E./Segl, gemäss Ziff. 11 Abs. 1 derselben erfüllt sind und dass dieser Vertrag damit voll wirksam geworden ist, sowie
- dass keine Partei das in Ziff. 11 Abs. 2 vorgesehene Rücktrittsrecht ausgeübt hat und sie hiermit auf dessen Ausübung definitiv verzichten.

Der besagte «Baurechtsvertrag» vom wird hiermit zum grundbuchlichen Vollzug angemeldet. Das Grundbuchamt der Region Maloja wird zum grundbuchlichen Vollzug mit den erforderlichen Eintragungen beauftragt und ermächtigt, insbesondere:

- Einräumung eines selbstständigen und dauernden Baurechtes an Grundstück Nr. 2888 mit Aufnahme des Baurechtes als eigenes Grundstück Nr 3064;
- Die Vormerkung gemäss Art. 681b der Abänderung der gesetzlichen Vorkaufsrechte der Baurechtsbelasteten und der Baurechtsberechtigten auf den Grundstücken Nrn. 2888 bzw. 3064(Vertrag Ziff. 7);
- Vormerkung gemäss Art. 779b Abs. 2 ZGB auf den Grundstücken Nrn. 2888 und 3064 (Vertrag Ziff. 10)

Sils i.E. / Segl,

Für die Politische Gemeinde Sils i.E./Segl:

.....
Barbara Aeschbacher
Gemeindepräsidentin

.....
Jörg Meyer
Gemeindeschreiber

Für die Nicol. Hartmann Holding AG:

.....
...

.....
...