

BAURECHTSVERTRAG

Die **Politische Gemeinde Sils i.E. / Segl**, 7514 Sils Maria, Baurechtsgeberin (nachstehend Gemeinde genannt),

und

X, geb., von, (Zivilstand), wohnhaft in, Baurechtnehmerin,
die **X AG**, mit Sitz in, (Adresse), Firmennummer CH-, Baurechtsnehmerin

vereinbaren was folgt:

1. Baurechtsbelastetes Grundstück

Die Gemeinde ist Eigentümerin des folgenden Grundstückes im Grundbuch der Gemeinde Sils i.E. / Segl:

Parzelle 2099

Beschrieb gemäss Grundbuch

2. Rechtseinräumung und Inhalt

a) Rechtseinräumung und Umfang

Die Gemeinde räumt hiermit dem Baurechtsnehmer zulasten einer Fläche von 700 ¹ m² des vorbeschriebenen Grundstückes für die nachstehend beschriebene Nutzung ein Baurecht ein. Das Baurechtsgrundstück ist in der Mutation Nr. dargestellt.

Dieses Baurecht ist ein selbstständiges und dauerndes Recht im Sinne von Art. 779 Abs. 2 Schweizerisches Zivilgesetzbuch. Es ist gemäss Art. 7 Grundbuchverordnung als Grundstück Nr. aufzunehmen.

b) Zulässige Nutzung der Baurechtsfläche

Der Baurechtsberechtigte ist befugt, den im Baurecht übernommenen Boden im Rahmen der Bestimmungen des öffentlichen Rechtes zu überbauen und die nicht überbaute Fläche zu nutzen.

Unzulässig sind Busdepots für regionalen öffentlichen Verkehr oder entsprechende Betriebe.

¹ Als Beispiel, wird den definitiven Verhältnissen angepasst

3. Unterhaltungspflicht

Der Baurechtsnehmer verpflichtet sich hiermit gegenüber der Gemeinde, die im Baurecht erstellten Bauten und Anlagen gut zu unterhalten und für Sauberkeit und Ordnung auf dem Baurechtsgrundstück zu sorgen.

4. Dauer

Das Baurecht beginnt mit der Eintragung des vorliegenden Vertrags im Grundbuch und dauert bis zum Nutzen und Gefahr gehen mit dem Grundbucheintrag auf den Baurechtsnehmer über.

Bemerkung: Minimaldauer 30 Jahre.- Andernfalls kann das Baurechtsgrundstück nicht als eigenes Grundstück ins Grundbuch aufgenommen werden, was die Errichtung von Hypotheken ausschliessen würde. Der Gemeindevorstand sieht eine Maximaldauer von 50 Jahren.

5. Übertragung, Unterbaurechte

Das Baurecht ist übertragbar und vererblich.

Bei der Übertragung des Baurechts sowie bei der Einräumung von Unterbaurechten am ganzen Baurechtsgrundstück oder an Teilen davon darf kein Baurechtszins vereinbart werden, welche den Baurechtszins des vorliegenden Vertrages übersteigt. Bei Verletzung dieser Verpflichtung steht der Gemeinde gegenüber dem Baurechtsnehmer jährlich eine Konventionalstrafe in der Höhe der entsprechenden Zinsdifferenz zu.

Für die Übertragung des Baurechts und die Einräumung von Unterbaurechten hat die Bauberechtigte die Zustimmung der Gemeinde einzuholen. Die Gemeinde kann ihre Zustimmung namentlich dann verweigern, wenn der neue Baurechtsnehmer gegenüber der Gemeinde nicht die Übernahme sämtlicher obligatorischer Verpflichtungen aus diesem Vertrag bestätigt (vgl. BSK ZGB II-Isler, 2007, Art. 779c N 9).

*Bemerkung:
Das Baurecht muss als übertragbare und vererbliche Personaldienstbarkeit ausgestaltet werden. Die Begründung von Unterbaurechten darf nicht ausgeschlossen werden (Isler, Basler Kommentar, Art. 779 N 28).*

6. Baurechtszins

a) Grundsatz

Der Baurechtsnehmer verpflichtet sich, der Gemeinde einen jährlichen Baurechtszins zu bezahlen, welcher wie folgt bestimmt wird:

Baurechtszins = Bodenwert x Zinssatz² x Korrekturfaktor

² durchschnittlicher Zinssatz der 10-jährigen Bundesobligationen der letzten 5 Jahre

b) Anpassung des Baurechtszinses

Der Baurechtszins kann alle 5 Jahre (erstmal Ende Dezember 2017) an den durchschnittlichen Zinssatz der 10-jährigen Bundesobligationen der Eidgenossenschaft und alle 10 Jahre (erstmal Ende Dezember 2021) zusätzlich an den aktuellen Bodenwert angepasst werden.

Im Übrigen erfolgt die Festlegung beziehungsweise Anpassung nach Massgabe folgender Kriterien:

Bodenwert:

Die Parteien gehen bei Vertragsabschluss von einem Verkehrswert für erschlossenes Gewebebauland von Fr. 700.--/m² aus.

Der Baurechtsnehmer bezahlt der Gemeinde bei Einräumung des Baurechts für die Strassenerschliessung und die Lawinenschutzmauer sowie die Umfassungswand im Bereich der Baurechtsparzelle einen Betrag von Fr. 182.-- pro m², was bei einer Baurechtsfläche von 700 m² Fr. 127'400.-- entspricht. Während der ersten 18 Jahre seit Abschluss des vorliegenden Vertrages ist bei Anpassungen des Baurechtszinses an den aktuellen Bodenwert dieser Betrag (angepasst an den Landesindex der Konsumentenpreise; aktueller Stand 99.8 Punkte; Basis Dezember 2010) vom aktuellen Verkehrswert gemäss Absatz 1 in Abzug zu bringen.

Daraus resultiert bis zum ersten vertraglich vereinbarten Anpassungstermin für die 700 m² Land ein massgebender Bodenwert von Fr. 362'950.-- (Verkehrswert Fr. 700.--/m² minus Erschliessungsbeitrag Fr. 182.--/m² an die Gemeinde gemäss Absatz 2).

Durchschnittlicher Zinssatz der 10-jährigen Bundesobligationen

Massgebend sind die Zinssätze der Eidgenossenschaft für 10-jährige Bundesobligationen der letzten 5 Jahre oder - sofern diese Zinssätze einst nicht mehr existieren sollten - ein vergleichbarer Zinssatz. Der Durchschnittswert wird basierend auf den letzten 5 Jahren vor der Anpassung ermittelt (also Anpassung im Jahr x aufgrund der Durchschnitte in den Jahren x-1 bis x-5).

Unabhängig vom vorerwähnten Wert gilt jedenfalls ein Mindestzinssatz von 2.5%.

Aktuell ist von einem Zinssatz von 2.10 % auszugehen (Ø Mai 2007 - April 2012).

Korrekturfaktor:

Der Korrekturfaktor ist abhängig von der Laufzeit des Baurechtes und beträgt bei 30 Jahren 0,50 und erhöht sich pro weiteres Jahr um 0,01 bis zum Maximum von 0,70 bei einer Vertragslaufzeit von 50 Jahren.

c) Anpassungsverfahren

Jede Partei kann auf die jeweiligen Anpassungstermine Ende Jahr mit einer 3-monatigen Anzeigefrist schriftlich die Anpassung des Baurechtszinses entsprechend der vorerwähnten Modalitäten verlangen.

Verlangt keine Partei innert dieser Frist eine Anpassung, so gilt der bisherige Baurechtszins jedenfalls für ein weiteres Jahr.

Wurde der Baurechtszins auf den ersten oder einen späteren vertraglich vereinbarten Anpassungstermin nicht oder nicht an alle variablen Faktoren angepasst, kann die Anpassung unter Einhaltung einer 3-monatigen Anzeigefrist auch auf jedes Jahresende zwischen den Anpassungsterminen verlangt werden. Für die Bestimmung der variablen Faktoren sind aber in jedem Fall die Modalitäten massgebend, welche für den letzten vertraglich vereinbarten Anpassungstermin (vorstehend lit. b) gegolten hätten.

d) Baurechtszins zu Beginn des Baurechts

Der Baurechtszins zu Beginn des Baurechts berechnet sich somit wie folgt:

$$\begin{aligned} \text{Baurechtszins} &= (700 \text{ m}^2 \times \text{Fr. } 519.--/\text{m}^2) \times 2.50\% \times 0.60.^3 \\ &= \text{Fr. } 5'444.-- \end{aligned}$$

e) Zahlungsmodalitäten und "Zinsnachlass"

Der Baurechtszins ist jeweils per 1. Juli zu bezahlen, erstmals per 1. Juli 2016. Für die Zeit vor 2016 ist kein Baurechtszins geschuldet.

Bei verspäteter Zahlung ist ein Verzugszins von 5% p.a. geschuldet.

Die Baurechtsgeberin erhebt vom jeweiligen Baurechtsnehmer einen Zuschlag von 100% auf dem vorerwähnten Baurechtszins, falls letzterer (sowie allfällige Unterbaurechtsnehmer) nicht während des ganzen jeweiligen Kalenderjahres Sitz (juristische Person) bzw. Wohnsitz (natürliche Person) in der Gemeinde Sils i.E. / Segl hatten.

7. Vorkaufsrechte

Das gesetzliche Vorkaufsrecht des Baurechtsnehmers am Grundstück der Gemeinde (Art. 682 ZGB), welches mit dem Baurecht belastet ist, wird aufgehoben.

Das gesetzliche Vorkaufsrecht der Gemeinde (Art. 682 ZGB) wird wie folgt abgeändert (Art. 681b ZGB): Die vorkaufsberechtigte Gemeinde kann das Baurechtsgrundstück im Vorkaufsfall zum Verkehrswert gemäss aktueller amtlicher Verkehrswertschätzung (Gebäude ohne Boden) erwerben. Falls der mit dem Dritten vereinbarte Kaufpreis unter diesem Wert liegt, so kann die Vorkaufsberechtigte das Baurechtsgrundstück zu dem mit dem Dritten vereinbarten niedrigeren Kaufpreis erwerben.

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

Bemerkung

Die Begründung von Unterbaurechten stellt keinen Vorkaufsfall dar (BGE 85 II 474, 92 I 539). Diese "Umgehungsmöglichkeit" wird durch die Konventionalstrafe in Ziff. 5 vorstehend erschwert (Abschöpfung einer allfälligen Zinsdifferenz).

³ Annahme: Laufzeit Baurecht 40 Jahre

8. Heimfall

a) Ordentlicher Heimfall

Nach Ablauf der Baurechtsdauer gehen die auf dem Baurechtsgrundstück erstellten Bauwerke in das Eigentum der Gemeinde nach Massgabe der gesetzlichen Bestimmungen über, sofern keine Verlängerung des Baurechts erfolgt.

Als Entschädigung für den ordentlichen Heimfall hat die Gemeinde dem Baurechtsnehmer 70% des dannzumaligen Verkehrswertes (Gebäude) zu entrichten. Massgebend ist die aktuelle amtliche Verkehrswertschätzung, sofern diese den Verkehrswert nicht nachweislich klar unrichtig wiedergibt.

Falls die heimfallenden Gebäude 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 Gemeinde den Abbruch der Bauwerke und die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes verlangen.

Diese Vereinbarung ist im Grundbuch auf Parzelle 2099 und auf Baurechtsparzelle vorzumerken (Art. 779e ZGB).

Bemerkung:

Mit Absatz 3 soll sichergestellt, dass die Gemeinde keine Abbruchliegenschaft übernehmen und auch noch entschädigen muss.

b) Vorzeitiger Heimfall

Wenn der Baurechtsnehmer in grober Weise sein dingliches Recht überschreitet oder vertragliche Verpflichtungen verletzt, kann die Gemeinde gemäss Art. 779f - 779h ZGB den vorzeitigen Heimfall herbeiführen.

Bemerkung:

Die gesetzliche Regelung ist zwingend und kann vertraglich nicht angepasst werden.

9. Weitere Bestimmungen

a) Gewährleistung

Das Baurechtsgrundstück wird vom Baurechtsnehmer im heutigen ihm bekannten Zustand übernommen. Jede Gewährleistung des Grundeigentümers wird hiermit, soweit gesetzlich zulässig, ausdrücklich wegbedungen. Die Parteien erklären, Sinn und Tragweite dieser Bestimmung zu kennen.

b) Beitrag an Erschliessungsstrasse, Lawinenschutzmauer und Umfassungswand

Lawinenschutzmauer, Palisaden, Strasse und Wendeplatz werden von der Gemeinde realisiert. Der Baurechtsnehmer verpflichtet sich, der Gemeinde für diese Erschliessung den vorstehend in Ziff. 6 (vgl. "Bodenwert") erwähnten Betrag zu bezahlen, und zwar innert 30 Tagen seit grundbuchlichem Vollzug des vorliegenden Vertrages.

c) Bauverpflichtung

Der Baurechtsnehmer erklärt, das Baurechtsgrundstück wie folgt überbauen zu wollen:

(Genauer Beschrieb bezüglich Nutzung und Ausgestaltung der Räumlichkeiten und der Umgebung)

Bemerkung: Der genaue Beschrieb des Projektes muss zwingend beim Abschluss des Baurechtsvertrages feststehen.

Der Baurechtsnehmer verpflichtet sich, dieses Bauvorhaben innert 3 Jahren seit Abschluss des vorliegenden Baurechtsvertrags zu realisieren (Bauvollendung).

d) Vermietung/Verpachtung

Eine Vermietung oder Verpachtung der Baurechtsfläche bzw. des darauf erstellten Gebäudes ist nur an juristische und natürliche Personen mit Hauptsitz bzw. Wohnsitz in der Gemeinde Sils i.E. / Segl zulässig. Es darf höchstens 10% der Nutzfläche vermietet werden. Der Gemeindevorstand kann Abweichungen von diesen Vorgaben bewilligen.

Bei Verletzung dieser Verpflichtung steht der Gemeinde gegenüber dem Baurechtsnehmer jährlich eine Konventionalstrafe in der Höhe des Nettomietzinses aus dem Mietvertrag zu.

*Bemerkung:
Anders als bei der Übertragung ist bei der Vermietung/Verpachtung eine solche Einschränkung zulässig, weil damit die Übertragung (und der Eigengebrauch des Erwerbers) nicht eingeschränkt wird.*

e) Öffentlichrechtliche Abgaben

Während der Baurechtsdauer bezahlt der Baurechtsnehmer alle auf den Grund und Boden und die darauf zu erstellenden Bauten entfallenden öffentlich-rechtlichen Abgaben (Vorzugslasten, einmalige [insbesondere Anschlussgebühren] und wiederkehrende Gebühren, Ersatzabgaben, Steuern).

f) Ansprüche Dritter

Der Baurechtsnehmer übernimmt - an Stelle der Gemeinde - alle mit der Erstellung, Benützung und Bewirtschaftung der in ihrem 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 die Gemeinde ganz oder teilweise gutgeheissen, so verpflichtet sich der Baurechtsnehmer, alle diesbezüglichen Folgen zu tragen und die Gemeinde vollumfänglich schadlos zu halten.

Der Baurechtsnehmer verpflichtet sich zum Abschluss einer angemessenen Haftpflichtversicherung.

g) Notariats- und Grundbuchgebühren, Handänderungssteuern

Die sich im Zusammenhang mit dem vorliegenden Vertrag ergebenden Notariats- und Grundbuchgebühren, Geometerkosten und Handänderungssteuern werden je hälftig bezahlt.

h) Überbindungsklausel

Die Parteien verpflichten sich, alle obligatorischen Bestimmungen dieses Vertrages allfälligen Rechtsnachfolgern zu überbinden, verbunden mit der Verpflichtung zur Weiterüberbindung

i) Anwendbares Recht und Gerichtsstand

Über allfällige Streitigkeiten unter den Parteien entscheidet das ordentliche Gericht. Gerichtsstand ist ausschliesslich Sils i.E. / Segl.

10. Verlängerung des Baurechts

Zwei Jahre vor Ablauf des Baurechts nehmen die Parteien Verhandlungen über eine allfällige Verlängerung auf.

11. Grundbuchanmeldung

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

- Einräumung eines selbstständigen und dauernden Baurechtes an Grundstück Nr. bis mit Aufnahme des Baurechtes als eigenes Grundstück Nr.
- Vormerkung der Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes des Baurechtsnehmers
- Vormerkung der Abänderung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes der Gemeinde (limitiertes Vorkaufsrecht)
- Vormerkung Vereinbarung betreffend Heimfallentschädigung auf Grundstück 2099 und Baurechtsgrundstück

Sils i.E. / Segl,

Die Gemeinde:

Der Baurechtsnehmer:

Politische Gemeinde Sils i.E. / Segl

.....
(...)

.....
(...)

Allgemeine Bemerkung betreffend Nutzung nur durch Ortsansässige:

- Eine obligatorische Pflicht des Baurechtsnehmers, in Sils Sitz bzw. Wohnsitz beizubehalten, ist m.E. nicht sinnvoll und vermutlich unzulässig. Wie soll eine solche Pflicht bei Verletzung durchgesetzt werden? Ob bei einer Verletzung der vorzeitige Heimfall herbeigeführt werden könnte, ist unsicher (=teurer Zivilprozess mit unsicherem Ausgang) und kann vertraglich nicht geregelt werden. Schliesslich ist eine solche Regelung betreffend Selbstständigkeit des Baurechts vermutlich unzulässig (vgl. nächster Absatz). → Indirekte Absicherung über Zinsverdoppelung für Auswärtige in Ziff. 6e
- Eine Verpflichtung, wonach ein Verkauf nur an Ortsansässige zulässig ist, ist in Städten (mit grossem Nachfragekreis) zulässig (Isler, Basler Kommentar, Art. 779 N 29); in einer sehr viel kleineren Gemeinde erscheint mir dies aufgrund des zu geringen Nachfragekreises nicht zulässig zu sein. Ist aber der Kreis potenzieller Käufer zu gering, verliert das Baurecht seine "Selbstständigkeit" (Folge: kein Grundstück, Errichtung von Hypotheken nicht möglich). Im Weiteren ist nicht ersichtlich, wie eine entsprechende Regelung bei Missachtung durchgesetzt werden könnte. - M.E. ist eine solche (kritische) Regelung auch nicht nötig, zumal die Gemeinde mit dem limitierten Vorkaufsrecht (Ziff. 7) einen Verkauf an Auswärtige verlässlich verhindern kann.
- Vermietung an Auswärtige → Verbot mit Konventionalstrafe Ziff. 9j