

# **Urnenabstimmung vom 27. September 2020**

## **Botschaft**

**betr. Kaufvertrag zwischen der Gemeinde Flims und  
der Post Immobilien AG**

## ***Kurzfassung***

Die Gemeinde Flims möchte von der Post Immobilien AG die Parzelle Nr. 1934 (Postgebäude und Platz Flims Waldhaus) zum Gesamtbetrag von *CHF 2'360'000.-* erwerben. Die Grundstücksfläche beträgt 1'915 m<sup>2</sup>. Das gesamte Areal liegt in der Kernzone II. Der Kauf dient der Sicherung der Parzelle für künftige öffentliche Zwecke, gilt sie doch als Tor zum Caumasee und ist von kurortshistorischer Bedeutung. Der Gemeindevorstand möchte dann zusammen mit der Bevölkerung und Fachexperten die weitere Nutzung entwickeln und das betroffene Gebiet in seinem touristischen Potential stärken. Ohne die käufliche Übernahme durch die Gemeinde wäre eine öffentliche Entwicklung nicht mehr möglich und die Parzelle könnte, da sie in der Kernzone II liegt, massivst überbaut werden.

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

## 1. Ausgangslage

Wer kennt den Postplatz im Waldhaus nicht? Er hatte zwar in früheren Zeiten eine noch grössere Bedeutung. War er doch der erste touristische Fixpunkt bei der Ankunft der Flimser Gäste. Von dort aus ging es in die verschiedenen Hotels, Pensionen und später in die Ferienwohnungen. Er war der Ausgangspunkt für die wöchentlichen "Arrivés" und "Départs" der Gäste sowie Treffpunkt vieler Gäste und Einheimischen am Abend, beim Einkaufen oder für einen Apéro in den nahen Hotels. Seit vielen Jahren ist der Postplatz Waldhaus ohne Zweifel *das* Tor zum Caumasee und lädt ein für kurze oder längere Spaziergänge im Grosswald. Die Parzelle bietet sich für eine erweiterte touristische Nutzung an. Der Gemeindevorstand möchte daher die Parzelle Nr. 1934, im Sinne einer Landsicherung, käuflich erwerben und somit für die Öffentlichkeit erhalten. Detaillierte Nutzungspläne für die Parzelle liegen noch keine vor. Zusammen mit der Bevölkerung soll nach einem positiven Kaufentscheid das Grundstück entwickelt und einer attraktiven öffentlichen und touristischen Nutzung zugeführt werden. In einer ersten Phase gilt es nun die Parzelle käuflich zu erwerben. Die Parzelle liegt in der Kernzone II und könnte stark bebaut werden, ohne dass die Öffentlichkeit direkten Einfluss nehmen könnte. Aufgrund dieser Ausgangslage darf man das vorliegende Kaufangebot als gerechtfertigt und fair für die Gemeinde taxieren. Die angebotene Parzelle eignet sich bestens für eine langfristige, strategische Landsicherung für Flims als Tourismusort. Der Gemeindevorstand ist daher überzeugt, dass mit dem Erwerb der Parzelle durch die Öffentlichkeit Flims als attraktiver Ort für Einheimische und Gäste entscheidend gewinnt. Die genaue Lage der Parzelle und den Kaufvertrag sehen Sie im Anhang dieser Botschaft.

## 2. Kosten / Finanzierung

Der Kaufpreis setzt sich wie folgt zusammen:

Kaufpreis Parzelle Nr. 1934 (Entspricht in etwa dem Neuwert gemäss Kantonalen Schätzungseröffnung)	Fr. 2'100'000.-
*Inkonvenienzentschädigung	<u>Fr. 260'000.-</u>
<b>Kaufpreis gesamt für 1'915 m2</b>	<b>Fr. 2'360'000.-</b> =====

\*Im Grundsatz müsste die Post den Standort Flims Waldhaus nicht aufgeben und könnte in diesem weiterhin das Verteilzentrum betreiben bzw. die Liegenschaft auch einem Dritten verkaufen. Für die Umtriebe der Post im Zusammenhang mit der Anmiete des Ersatzstandortes im Neubau "Pardanal" in Laax sowie für den Verkauf an die Gemeinde verlangt die Post, nebst dem Verkaufspreis, eine Inkonvenienzentschädigung für ihr Entgegenkommen und für ihre ausserordentlichen Aufwendungen.

Die gesamte Finanzierung erfolgt durch Aufnahme eines entsprechenden Kredites. Die Parzelle wird dem Finanzvermögen gutgeschrieben, d.h. sie wird in der Bilanz auf der Aktivseite verbucht.

## 3. Antrag

Der Gemeindevorstand beantragt Ihnen, den Kaufvertrag zwischen der Politischen Gemeinde Flims und der Post Immobilien AG, gemäss den vorliegenden Ausführungen, zu genehmigen.

Flims, 23. Juni 2020

Im Namen des Gemeindevorstandes

Adrian Steiger

Gemeindepräsident

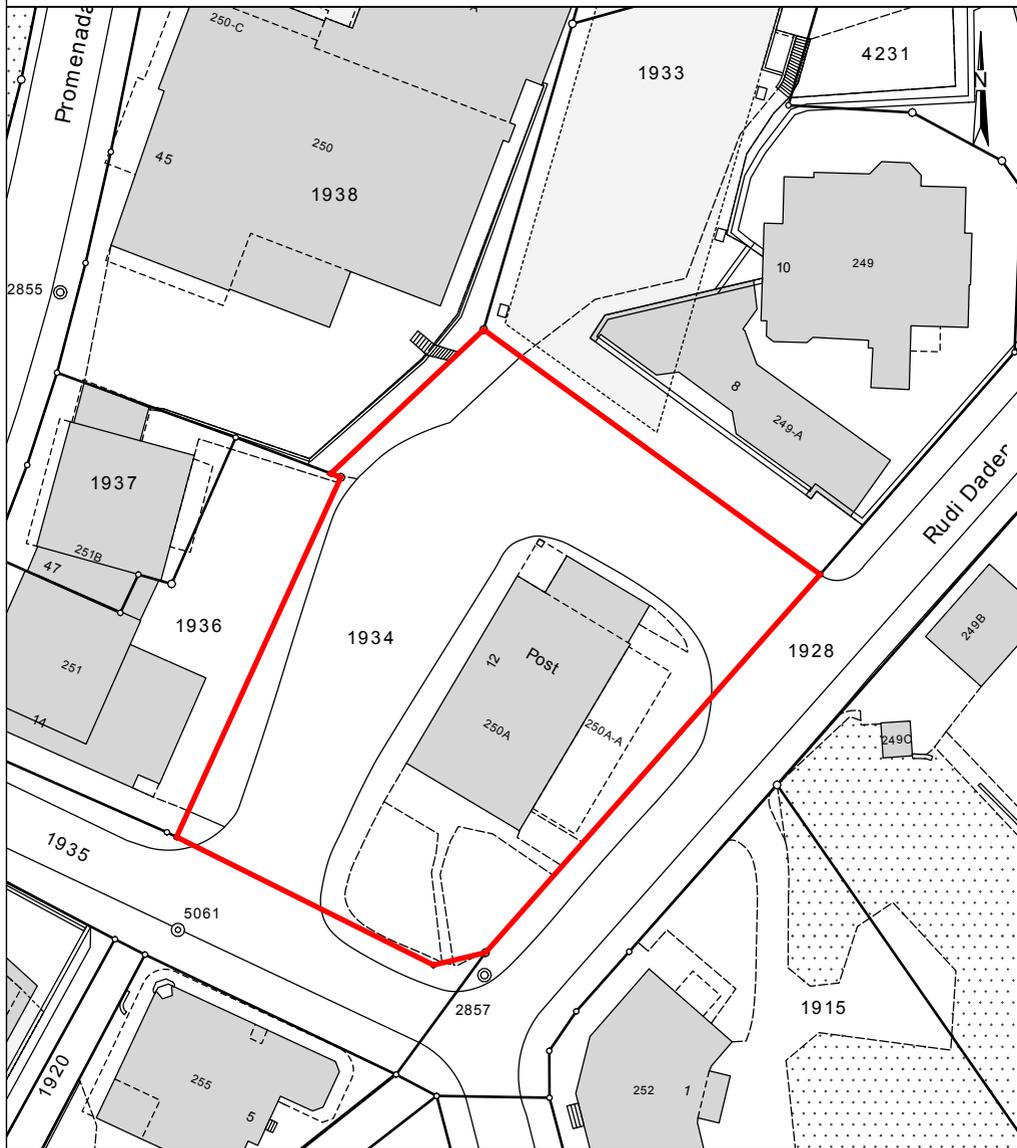
Martin Kuratli

Gemeindeschreiber

Anhang

- Situationsplan

- Kaufvertrag



**Legende:**  
- siehe [www.cadastre.ch/legende](http://www.cadastre.ch/legende)  
-  projektierte Baute  
- **17** Parzelle in Mutation

Das Urheberrecht an diesem Plan steht dem Bund, dem Kanton und der Gemeinde zu. Widerrechtliche Vervielfältigung wird nach dem Urheberrechtsgesetz vom 9. Oktober 1992 verfolgt.

Mit der Beglaubigung durch den Nachführungsgeometer wird bestätigt, dass die im Plan dargestellten Liegenschaften mit dem Zustand der Liegenschaften auf dem Plan für das Grundbuch übereinstimmen. Allfällige zusätzliche Planeinträge, wie z.B. Bauprojekte und Masse, werden ausdrücklich nicht kontrolliert und beglaubigt.

Der Nachführungsgeometer

Flims, 28.07.2020

Öffentliche Beurkundung

## Kaufvertrag

Die **Post Immobilien AG**, UID CHE-464.507.309, Wankdorfallee 4, 3030 Bern, heute vertreten durch die kollektivzeichnungsberechtigten Christian Verasani, von Guttet-Feschel VS, Rötzelstrasse 7, 8006 Zürich und Daniel Bühler, von Bannwil BE, Rankmattweg 21, 4900 Langenthal, diese vertreten laut Vollmacht vom 29.07.2020 durch Lukas Löffel, von Hasle bei Burgdorf BE, wohnhaft Chapfstrasse 74, 8625 Gossau ZH  
-nachfolgend Verkäuferschaft oder Verkäuferin genannt -

verkauft an die

**Politische Gemeinde Flims**, Via dil Casti 2, 7017 Flims Dorf, heute vertreten durch den Gemeindepäsidenten, Adrian Steiger, von Wigoltingen TG und den Gemeindeschreiber, Martin Kuratli, von Nesslau SG, beide wohnhaft in 7017 Flims Dorf  
- nachfolgend Käuferschaft oder Käuferin genannt -

zu **Alleineigentum**, was folgt:

### Grundbuch Flims

#### Liegenschaft Nr. 1934

Plan Nr. 46, Waldhaus  
Gesamtfläche: 1'915 m<sup>2</sup>  
Postgebäude Vers.Nr. 250A  
Autounterstand Vers.Nr. 250A-A  
Gebäudegrundfläche, Umschwung

#### Erwerbstitel

Sacheinlage/Sachübernahme 26.08.2013 Beleg 562

#### Anmerkungen

2395  
Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung Grenzbaurecht für Autounterstand, zulasten Grundstück Nr. 1928  
09.10.2007 Beleg 676

#### Vormerkungen

Keine

**Dienstbarkeiten und Grundlasten**

1967F298

Last: Kabeldurchleitungsrecht

zugunsten Flims Electric AG, UID CHE-109.565.964 Aktiengesellschaft, mit Sitz in Flims GR, Flims Dorf

15.11.1967 Beleg 298 F, 29.04.2002 Beleg 243 F

2007F677

Last: Bauverbot für oberirdische Bauten auf Teilfläche

zugunsten Politische Gemeinde Flims, Flims Dorf

09.10.2007 Beleg 677

**Grundpfandrechte**

Keine

**Kaufpreis****Der Kaufpreis beträgt CHF 2'100'000.00**

(Schweizer Franken zwei eins null null null null 00/100)

Der Kaufpreis von CHF 2'100'000.00 ist Zug um Zug mit der Eigentumsübertragung zu bezahlen.

Die Kaufpreiszahlung erfolgt auf das Postkonto, IBAN Nr. CH55 0900 0000 3048 4173 5, lautend auf Post Immobilien AG, 3030 Bern. Die Käuferschaft hat die Zahlung anlässlich der Eigentumsübertragung mittels Beleg nachzuweisen.

Wird die Bank über die erfolgte Eigentumsübertragung erst nach Clearingschluss informiert, kann die Zahlung erst mit Valuta des darauffolgenden Bankwerktages ausgeführt werden. Die Verkäuferschaft hat daraus gegenüber der Käuferschaft keinen Anspruch auf Verzugszins.

Die Bezahlung des Kaufpreises erfolgt ohne Mitwirkung und Verantwortung der Notariatsperson und des Grundbuchkreises Flims/Trin.

**Mehrwertsteuer**

Der vorgenannte Kaufpreis enthält keine Mehrwertsteuer. Die Verkäuferin bestätigt, dass bezüglich des Vertragsobjektes keine Unterstellung unter die Mehrwertsteuerpflicht beantragt und bewilligt worden ist, weshalb der Käuferin für das Vertragsobjekt keine Mehrwertsteuer in Rechnung gestellt wird. Die Eigenverbrauchsteuer, die im Zusammenhang mit diesem Vertrag bei der Verkäuferin möglicherweise anfällt, trägt diese selber.

**Weitere Vertragsbestimmungen**

1. Der **Besitzeserwerb** mit Übergang von Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahr auf die Käuferin erfolgt am Tage der Eintragung dieses Kaufvertrages ins Grundbuch (Eigentumsübertragung).

**Eigentumsübergang**

Der Eigentumsübergang hat innert 30 Tagen nach Inbetriebnahme der neuen Zustellstelle zu erfolgen, die die Verkäuferin für ihren Geschäftsbereich PostMail im Neubau „Via Pardanal“ bei der Politischen Gemeinde Laax anmieten wird. Die Inbetriebnahme ist im 4. Quartal 2021 geplant.

Bei Verzug der Verkäuferin als auch bei Verzug der Käuferin ist der säumigen Partei eine Nachfrist im Sinne von Art. 107 OR anzusetzen. Art. 214 OR über den Käuferverzug findet keine Anwendung.

2. Die Käuferin erklärt, das Kaufobjekt zu kennen und eingehend besichtigt und geprüft zu haben. Die Parteien erklären, bei der Festsetzung des Kaufpreises den Zustand des Kaufobjekts berücksichtigt zu haben. Die Käuferin bestätigt, die bestehenden und allenfalls geplanten öffentlich-rechtlichen Bestimmungen und die für die Nutzung des Kaufobjekts erforderlichen Bewilligungen und Auflagen zu kennen.

Die Käuferin übernimmt das Vertragsobjekt in dem ihr bekannten, gegenwärtigen Zustand. Die Verkäuferin hat keine Reparatur und Unterhaltsarbeiten vorzunehmen. Mängel, welche vor der Eigentumsübertragung neu entstehen, hat die Verkäuferin auf ihre Kosten zu reparieren.

Jegliche **Rechts- und Sachgewährleistung** der Verkäuferin wird, soweit gesetzlich zulässig, wegbedungen. Diese Wegbedingung gilt auch für den Fall allfälliger künftiger Gesetzes- oder Ordnungsänderungen. Die Verkäuferin hat auch ausserhalb dieses Vertrages keine Zusicherung für das Kaufobjekt abgegeben.

Aufgrund dieses Gewährleistungsausschlusses kann die Käuferin gegenüber der Verkäuferin insbesondere keine Ansprüche geltend machen:

- a) aus dem baulichen Zustand des Kaufobjekts, wie beispielsweise offenen und verdeckten Baumängeln, Konstruktionsschwächen, Abnutzungs- und Alterserscheinungen oder Modernisierungsbedürfnissen;
- b) aus allfälligen Abfall- und Schadstoffbelastungen und/oder für schädliche oder lästige Einwirkungen derselben auf Boden, Untergrund, Grundwasser, andere Umweltmedien oder Personen;
- c) aus anlässlich einer Neuüberbauung anfallenden allfälligen Mehrkosten der Entsorgung für auf dem Kaufobjekt eingelagerte Abfälle, die nicht unverschmutzten Aushub darstellen und deshalb gesondert verwertet oder einer speziellen Deponie zugeführt werden müssen (sog. Bauherrenaltlasten);
- d) aus allfälligen weiteren Baugrundrisiken wie archäologischen Entdeckungen usw.;
- e) aus Bewilligungen und Auflagen, die das Kaufobjekt betreffen;
- f) aus allfälligen vollständigen oder teilweisen Entwehungen, beispielsweise infolge gesetzlicher Grundpfandrechte;
- g) aus im Zusammenhang mit dem Kaufobjekt übernommenen Miet- und Pachtverträgen.

Der Gewährleistungsausschluss gilt auch für den Fall, dass nach Unterzeichnung dieses Vertrages (beispielsweise im Rahmen einer Kostenverteilungsverfügung im Sinne von Art. 32d Abs. 4 USG) durch eine Behörde eine andere Kostenverteilung zwischen den Parteien verfügt werden sollte. In diesem Fall ist die Verkäuferin berechtigt, für die ihr von der Behörde überbundenen Kosten bei der Käuferin Regress zu nehmen.

Die Parteien erklären, dass der Kaufpreis der Wegbedingung jeglicher Rechts- und Sachgewährleistung Rechnung trägt und sie von der Urkundsperson auf die Bedeutung des Rechts- und Sachgewährleistungsausschlusses aufmerksam gemacht worden sind.

3. Den Parteien sind die gesetzlichen Bestimmungen über die Veräusserung von **Miet- und Pachtobjekten** bekannt, wonach bestehende Miet- und Pachtverhältnisse mit der Eigentumsübertragung auf die Erwerberin übergehen (Art. 261 bzw. 290 OR).

Die Käuferin erklärt, dass ihr die bestehenden Mietverhältnisse bekannt sind. Auf eine genauere Spezifikation in diesem Vertrag wird verzichtet. Diese Mietverhältnisse gehen mit der Eigentumsübertragung von Gesetzes wegen auf die Käuferin über (Art. 261 Abs. 1 OR) und wird von dieser gemäss Inhalt der schriftlichen Mietverträge übernommen. Die Käuferin übernimmt sämtliche Schadenersatzansprüche, die aus einer vorzeitigen Kündigung der Mietverträge an die Verkäuferin gestellt werden.

4. Die Notariatsperson hat die Käuferschaft darauf hingewiesen, dass **öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen** unabhängig von einer Anmerkung im Grundbuch rechtsgültig bestehen können. Die Käuferschaft hat sich daher bei den zuständigen Amtsstellen über solche Eigentumsbeschränkungen (Nutzungsvorschriften und -beschränkungen, baurechtliche Vorschriften und Auflagen, Altlasten, Lenkungsabgaben, Zweitwohnungsgesetz usw.) direkt zu informieren.

5. Gemäss Verordnung über die **elektrischen Niederspannungsinstallationen** (SR 734.27) müssen elektrische Installationen mit zehnjähriger (Gewerbe und Landwirtschaft) oder zwanzigjähriger (Wohnbauten) Kontrollperiode bei jeder Handänderung nach Ablauf von fünf Jahren seit der letzten Kontrolle überprüft werden.

Falls mehr als fünf Jahre seit der letzten Kontrolle vergangen sind, vereinbaren die Parteien, dass die Käuferschaft eine akkreditierte Kontrollfirma umgehend mit der Überprüfung der elektrischen Installationen beauftragt und die Kosten der Kontrolle sowie der Behebung allfälliger Mängel bezahlt.

6. Die Parteien kennen die Art. 130 - 134 EG zum ZGB betr. das **gesetzliche Pfandrecht**, insbesondere die Tatsache, dass das Kaufobjekt für sämtliche nicht veranlagten Wertzuwachssteuern aus früheren zivilrechtlichen oder wirtschaftlichen Handänderungen sowie für alle innert der in Art. 132 EG zum ZGB genannten Fristen fällig gewordenen Steuern von Kanton, Gemeinde oder öffentlich-rechtlichen Körperschaften haften.

Die Parteien erklären, von der Notariatsperson auf die Bedeutung der erwähnten Gesetzesartikel hingewiesen worden zu sein. Auf eine Sicherstellung seitens der Käuferschaft wird ausdrücklich **verzichtet**.

7. Im Kaufpreis ist weder **Mobiliar** noch **Inventar** enthalten. Die Kosten für den Rückbau und die Entsorgung von nicht mehr benötigten festverbauten postspezifischen Anlagen und Einrichtungen (z.B. Postfachanlage usw.) gehen vollumfänglich zulasten der Käuferin. Mit Ausnahme der vermieteten Räumlichkeiten wird das Kaufobjekt in geräumten Zustand an die Käuferschaft übergeben. Auf eine spezielle Reinigung wird seitens der Käuferschaft ausdrücklich verzichtet.

8. Die **Notariats- und Grundbuchgebühren** aus vorliegendem Vertrag werden je hälftig auf die Verkäufer- und die Käuferschaft aufgeteilt. Die kommunale **Handänderungssteuer** ist jedoch alleinige Sache der Käuferschaft.

Eine allfällige **Wertzuchssteuer** (z.B. Grundstückgewinnsteuer, Einkommenssteuer, Gewinnsteuer) von Kanton und Gemeinde bezahlt die Verkäuferschaft.

9. Die Vertragsparteien rechnen über alle sogenannten **periodischen Leistungen** wie öffentlich-rechtliche Abgaben, Steuern, Energiekosten, Versicherungsprämien, Heizungs- und Betriebskostenanteile, Energievorrat (zum Einstandspreis) usw., die mit dem Vertragsobjekt zusammenhängen, auf den letzten Tag des Monats vor Eigentumsübertragung separat und ausserhalb dieses Vertrages pro rata temporis ab.

Die Abrechnung ist durch die Verkäuferin innert 90 Tagen seit Übergang von Nutzen und Gefahr zu erstellen und der Käuferin kostenlos zu übermitteln. Die Abrechnung gilt als anerkannt, wenn sie nicht innert 30 Tagen seit Vorlage schriftlich bestritten wird. Ein Saldo wird innert 15 Tage nach Vorliegen der gegenseitig anerkannten Abrechnung zur Zahlung fällig.

10. Die **Schaden- und Haftpflichtversicherungen** bezüglich des Vertragsobjekts sind Gegenstand von Vereinbarungen zwischen Versicherungsgesellschaften und der Verkäuferin über deren gesamten Immobilienbestand. Die Verkäuferin weist die Käuferin ausdrücklich darauf hin, dass der aufgrund der Rahmenvereinbarungen bestehende Versicherungsschutz für das Vertragsobjekt auf den Zeitpunkt des Eigentumsübergangs (Grundbucheintragung) aufgehoben wird. Es ist Sache der Käuferin, ab dem Eigentumsübergang für den notwendigen Versicherungsschutz zu sorgen. Dies gilt insbesondere auch dann, wenn Nutzen und Gefahr erst nach dem Eigentumsübergang auf die Käuferin übergehen.

Die **obligatorische Versicherung** bei der kantonalen Gebäudeversicherung für Feuer- und Elementarschäden geht von Gesetzes wegen auf die Käuferschaft über.

Die Käuferin übernimmt von der Verkäuferin sämtliche **obligatorischen Verpflichtungen**, die sich aus dem vorliegenden Vertrag, den der Käuferin im Rahmen der Kaufverhandlung offengelegten Unterlagen, sowie aus den bestehenden, das Kaufobjekt betreffenden Grundbuchbelegen ergeben, unter Entlassung der Verkäuferin aus Rechten und Pflichten. Die Käuferin verpflichtet sich zudem, diese Verpflichtungen allfälligen Rechtsnachfolgern zu überbinden.

11. Die Parteien erklären, die **Bedeutung** der Kurztexte bei den Anmerkungen, Dienstbarkeiten und Grundlasten zu kennen. Auf die Wiedergabe des Wortlautes hier im Vertrag wird verzichtet.

12. **Inkonvenienzentschädigung:** Die Inkonvenienzentschädigung für die Umtriebe der Verkäuferin im Zusammenhang mit der Anmiete des Ersatzstandortes im Neubau "Pardana" in der Gemeinde Laax beträgt -zusätzlich zum Kaufpreis- pauschal **CHF 260'000.00** (Schweizer Franken zwei sechs null null null 00/100) inkl. MWST. Diese wird der Käuferschaft von der Verkäuferschaft separat in Rechnung gestellt und ist gleichzeitig fällig wie der Kaufpreis.

13. Dieser Vertrag bedarf der **Zustimmung der Urnengemeinde Flims** und erlangt mit dem rechtskräftigen Beschluss der Urnengemeinde Flims Gültigkeit. Die Eigentumsübertragung erfolgt gemäss Ziffer 1 vorstehend. Auf diesen Zeitpunkt hin ist die Verkäuferschaft verpflichtet, den vorliegenden Kaufvertrag mit separater Anmeldung zum Grundbucheintrag anzumelden. Mit der Abgabe der Grundbuchanmeldung an das Grundbuchamt gelten sämtliche Bedingungen dieses Kaufvertrages als erfüllt und das Grundbuchamt hat diesbezüglich keine weiteren Abklärungen mehr vorzunehmen.

Lehnt die Urnengemeinde Flims die Genehmigung des Vertrages ab, so fällt dieser Kaufvertrag für beide Parteien entschädigungslos dahin, wobei jede Partei unwiderruflich darauf verzichtet, im Zusammenhang dem vorliegenden Vertrag gegen die andere Partei Schadenersatzansprüche geltend zu machen. Die Inkonvenienzentschädigung ist in diesem Fall ausdrücklich nicht geschuldet. Hiervon ausgenommen sind die Gebühren für die Errichtung und öffentliche Beurkundung des Vertrages, welche im Falle einer Nicht-Genehmigung durch die Urnengemeinde Flims zu Lasten der Käuferschaft gehen (Risiko der Käuferin).

14. Gerichtsstand für allfällige sich aus diesem Vertrag ergebenden Streitigkeiten ist **Flims GR**. Anwendbar ist schweizerisches Recht.

7017 Flims Dorf, 11. August 2020

Die Verkäuferschaft:

**Post Immobilien AG**

sig. Lukas Löffel, mit Vollmacht

Die Käuferschaft:

**Politische Gemeinde Flims**

sig. Adrian Steiger, Gemeindepräsident

sig. Martin Kuratli, Gemeindeschreiber

## Öffentliche Beurkundung

Vor dem Grundbuchverwalter des Grundbuchkreises Flims/Trin, Sandro Oswald, Notariatsperson des Kantons Graubünden, erscheinen heute die sich zur Person ausweisenden

- ❖ **Lukas Löffel**, von Hasle bei Burgdorf BE, in 8625 Gossau ZH, welcher nicht für sich selbst sondern mit Vollmacht vom 29.07.2020 handelt für die **Post Immobilien AG**, UID CHE-464.507.309, mit Sitz in Bern, in 3030 Bern
- ❖ **Adrian Steiger**, von Wigoltingen TG, in Flims Dorf, und **Martin Kuratli**, von Nesslau SG, in Flims Dorf, welche nicht für sich selbst, sondern gemeinsam handeln für die **Politische Gemeinde Flims**

Die Anwesenden lesen die Urkunde vor der Notariatsperson. Sie erklären, dass die Urkunde dem Willen der Vertragsparteien entspricht und unterzeichnen diese vor der Notariatsperson.

Die Beurkundung erfolgt ohne Unterbrechung im Sitzungszimmer des Grundbuchamtes Flims.

Dreifache Ausfertigung, je ein Exemplar für die Vertragsparteien und das Grundbuchamt Flims.

7017 Flims Dorf, 11. August 2020  
(Reg. B / 2020 / Nr. 174)

Die Notariatsperson:

sig. Sandro Oswald

