

## Öffentliche Beurkundung

### Baurechtsvertrag

Dies ist eine Mustervorlage für die Einräumung von Baurechten der Einheimischenbauzone "Stuz". Im vorliegenden Vertrag wird ein Baurecht für Parzelle Nr. 1 formuliert. Diesem Baurechtsvertrag vorangeht die erforderliche Parzellierung der fünf Hausparzellen und des Strassengrundstückes mit Begründung aller notwendigen Rechte in Bezug auf Ver- und Entsorgung sowie Erschliessung des Quartiers. Die in diesem Zusammenhang begründeten Rechte sind im nachfolgenden Grundstücksbeschrieb nicht berücksichtigt.

#### I. Baurechtseinräumung

Die **Politische Gemeinde Flims**, c/o Gemeindeverwaltung, Via dil Casti 2, 7017 Flims Dorf, UID CHE-115.061.175,

begründet zugunsten von

**A.B.**, geb. ???, männlich, von ???, verheiratet, wohnhaft in ???,

- ½ Miteigentum -

**C.D.**, geb. ???, weiblich, von ???, verheiratet, wohnhaft in ???,

- ½ Miteigentum -

und zulasten ihrer Liegenschaft L1862 ein selbständiges und dauerndes Baurecht im Sinne von Art. 779 ff. ZGB für die Erstellung von Wohnraum für den Eigenbedarf (Erstwohnung).

Das baurechtsbelastete Grundstück beschreibt sich wie folgt:

#### Grundbuch Flims GR

**Liegenschaft L1862**, Plan Nr. 42, Gutveina Sut

1'347 m<sup>2</sup> Wiese

**Erwerbstitel**

Kauf 07.03.2016 Beleg 181

**Anmerkungen und Vormerkungen**

Keine

**Dienstbarkeiten und Grundlasten**

1970F234.1

Last: Wasserdurchleitungsrecht zugunsten Politische Gemeinde Flims, Flims Dorf

28.04.1970 Beleg 234 F

1993F554

Recht: Fuss- und Fahrwegrecht zulasten Grundstück Nr. 1861, 1863, 4002

21.10.1993 Beleg 554 F

1995F089

Last: Kanalisationsdurchleitungsrecht zugunsten Grundstück Nr. 1863

02.03.1995 Beleg 89 F

**Grundpfandrechte**

Keine

**1. Inhalt und Umfang des Baurechtes**

Die Baurechtsgeberin räumt zulasten ihrer Liegenschaft L1862 den Baurechtsnehmern das Recht ein, das Baurechtsgrundstück im Rahmen des kommunalen Baugesetzes zu überbauen.

Die Einräumung des Baurechts dient der Erstellung von Wohnraum für den Eigenbedarf (Erst- oder Hauptwohnung). Bis max. 30 % der realisierten Hauptnutzfläche (HNF) der Hauptwohnung darf für eine (1) touristisch bewirtschaftete Zweitwohnung (Art. 7 Abs. 2 Lit. a ZWG) oder eine (1) Erstwohnung verwendet werden. Vorbehalten bleibt das übergeordnete öffentliche Recht. Die Baurechtsnehmer/Bewohner müssen somit in der Gemeinde bzw. im errichteten Wohngebäude ihren Lebensmittelpunkt mit der Absicht des dauernden Verbleibens und somit auch ihren zivilrechtlichen Wohnsitz haben.

Die maximale anrechenbare Geschossfläche (aGF) gemäss Baugesetz der Gemeinde Flims beträgt 290 m<sup>2</sup>. Es müssen mindestens 66 % (191 m<sup>2</sup>) der maximalen aGF erstellt werden.

Gewerblich genutzte Räume sind zulässig, wenn sie in eine Wohnbaute integriert sind und dem Wesen nach in eine Wohnzone passen und kein zusätzliches Verkehrsaufkommen verursachen. Ansonsten gelten die Bestimmungen der Grundordnung.

Die Einräumung von Unterbaurechte ist grundsätzlich nicht zulässig. Die Begründung von Stockwerkeigentum bedarf der Zustimmung des Gemeindevorstandes.

Der nicht überbaute Teil der Baurechtsfläche darf als Garten, Parkplatz und Umschwung genutzt werden.

Die Baurechtsfläche beträgt **518 m<sup>2</sup>** der Liegenschaft L1862 und ist aus der beiliegenden Kopie der Mutation Nr. ???, der HMQ AG, Flims, ersichtlich.

Die Planbeilage bildet einen integrierenden Bestandteil des vorliegenden Rechtsgeschäftes und wird von den Vertragsparteien anerkannt und mitunterzeichnet.

## **2. Dauer des Baurechtes**

Das Baurecht wird für die Dauer von 70 (siebzig) Jahren begründet, gerechnet ab Datum der öffentlichen Beurkundung. Es beginnt mit dinglicher Wirkung mit der Eintragung in das Grundbuch.

## **3. Verselbständigung und Übertragbarkeit**

Das Baurecht ist übertragbar und vererblich. Es wird weder zugunsten eines herrschenden Grundstückes noch ausschliesslich zugunsten einer bestimmten Person errichtet und ist im Grundbuch als eigenes Grundstück unter der Nummer D??? aufzunehmen.

## **4. Zustimmung der Baurechtsgeberin**

Die Veräusserung des Baurechtsgrundstückes bedarf der Zustimmung der Baurechtsgeberin. Die Zustimmung kann nur bei Vorliegen wichtiger Gründe, insbesondere der nachfolgend erwähnten, verweigert werden,

- a) wenn die Nutzung als Erstwohnung gefährdet ist;
- b) wenn die obligatorischen Verpflichtungen gemäss vorliegendem Vertrag vom Erwerber nicht übernommen werden;
- c) im Falle mangelnder Kreditwürdigkeit des Erwerbers;
- d) wenn der Verkaufserlös für die Bauten und Anlagen mehr als 10 % über dem amtlichen Verkehrswert liegt.

Bei einer Verweigerung der Genehmigung kann der Baurechtsnehmer die ordentlichen Gerichte anrufen.

## 5. Baurechtszins

Die Grundlagen für die Berechnung des Baurechtszinses sind folgende:

➤ Baurechtsfläche .....	518 m <sup>2</sup>
➤ Bodenwert .....	CHF 750.--/m <sup>2</sup> bzw. CHF 388'500.--
➤ Zinssatz .....	2.50 %
<b>aktueller Baurechtszins p.a. ....</b>	<b><u>CHF 9'712.50</u></b>

Der Baurechtszins ist jeweils im Voraus, auf den 30.06. und 31.12. bzw. folgenden Bankwerktag, erstmals pro rata temporis ab Datum des Vertragsabschlusses (öffentliche Beurkundung) zu bezahlen. Bei verspäteter Zahlung ist der Verzugszins gemäss kommunalen Festlegungen für Steuerschulden zu entrichten.

Im Übrigen erfolgt die Regelung und Anpassung des Baurechtszinses ausseramtlich, ohne Zutun und Verantwortung der Notariatsperson oder des Grundbuchamtes Flims/Trin.

Der Bodenwert wird indexiert. Basis: Landesindex der Konsumentenpreise Mai 2016, Stand: 100.6 Punkte auf der Basis Dezember 2015. Sie werden alle 10 Jahre überprüft und angepasst, sofern sich eine Veränderung von mindestens 10 % eingestellt hat.

Der Zinssatz bleibt während der gesamten Vertragsdauer unverändert bei minimal 2.5 %.

Sollte der hypothekarische Referenzzinssatz bei Mietverhältnissen sich über den Wert von 2.5 % entwickeln (siehe <http://www.bwo.admin.ch/themen/mietrecht/00282/>, zuletzt abgerufen am 13.August 2016), so wird der Baurechtszins jeweils auf den 01.07. bzw. 1.1. dem veränderten Referenzzinssatz angepasst.

## 6. Gesetzliches Pfandrecht für Baurechtszinsen

Die Vertragsparteien nehmen zur Kenntnis, dass gemäss Art. 779i ZGB zugunsten der Grundeigentümerin ein Anspruch auf Errichtung eines Pfandrechtes für drei Jahresleistungen besteht.

In diesem Sinne vereinbaren die Parteien, dass eine Sicherungshypothek für die Baurechtszinsen in Form einer Maximal-Grundpfandverschreibung über CHF 30'000.-- (Schweizer Franken drei null null null null 00/100) zG. der Grundeigentümerin, lastend alleine an 1. Pfandstelle auf Baurechtsgrundstück Nr. D??, Vermerk: Sicherstellung Baurechtszins (Art. 779i ZGB), errichtet und im Grundbuch eingetragen wird.

## 7. Gesetzliches Vorkaufsrecht im Baurechtsverhältnis

Das gesetzliche Vorkaufsrecht im Baurechtsverhältnis wird wie folgt geändert (Art. 682 Abs. 2 ZGB):

- a) Das Vorkaufsrecht des Baurechtsberechtigten am baurechtsbelasteten Grundstück wird teilweise aufgehoben. Es ist nur wirksam, wenn das zuständige Organ der Gemeinde Flims entscheidet, dass das mit dem Baurecht belastete Grundstück im freien Handel verkauft wird.

Die Abänderung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes ist im Grundbuch Flims GR, auf Liegenschaft L1862 sowie Baurechtsgrundstück Nr. D??? wie folgt vorzumerken:

*"Abänderung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes des Baurechtsberechtigten (Teilweise Aufhebung)"*

- b) Das Vorkaufsrecht der Baurechtsbelasteten am Baurechtsgrundstück wird für die gesamte Baurechtsdauer wie folgt im Preis limitiert:

Das Vorkaufsrecht kann zu den gleichen Bedingungen ausgeübt werden, wie sie mit dem Dritten vereinbart werden. Der Kaufpreis wird jedoch auf **maximal 80 % des amtlichen Verkehrswertes** im Zeitpunkt des Vorkaufsfalles festgelegt. Die Kosten für die entsprechende amtliche Schätzungseröffnung trägt der Baurechtsberechtigte.

Die Abänderung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes ist im Grundbuch Flims GR, auf Liegenschaft L1862 sowie Baurechtsgrundstück Nr. D??? wie folgt vorzumerken:

*"Abänderung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes des Baurechtsbelasteten (Vorkaufsrecht für max. 80 % des amtlichen Verkehrswertes)"*

## 8. Heimfall

### a) **Ordentlicher Heimfall (Art. 779c ZGB)**

Die Baurechtsberechtigten können eine Verlängerung des Baurechts um weitere 30 Jahre beantragen, wobei die Grundlagen für die Bemessung des Baurechtszinses neu verhandelt werden. Eine entsprechende Verlängerung bedeutet den Abschluss eines neuen Baurechtsvertrages. Das Gesuch ist ein Jahr vor Ablauf des Baurechts schriftlich einzureichen.

Wird der Baurechtsvertrag nicht verlängert, geht das Baurecht nach Ablauf der Vertragsdauer unter und die bestehenden Bauwerke fallen an die Grundeigentümerin heim, indem sie zu Bestandteilen ihres Grundstückes werden. Die Baurechtsbelastete hat den Baurechtsnehmern für die heimfallenden Bauten und Anlagen eine Entschädigung von **80 % des dannzumaligen Zeitwertes** zu leisten.

Der Zeitwert wird aus der amtlichen Schätzungseröffnung im Zeitpunkt des Heimfalls ermittelt. Die Kosten für die amtliche Schätzungseröffnung sind von den Baurechtsberechtigten zu tragen.

### b) **Vorzeitiger Heimfall (Art. 779f ZGB)**

Wenn die Baurechtsberechtigten in grober Weise ihr dingliches Recht überschreiten oder vertragliche Verpflichtungen verletzen, so kann die Grundeigentümerin den vorzeitigen Heimfall herbeiführen, indem sie die Übertragung des Baurechtes mit allen Rechten und Lasten auf sich verlangt. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn das Gebäude nicht als Erst- oder Hauptwohnung dient.

Das Heimfallsrecht kann in diesem Falle nur ausgeübt werden, wenn für die heimfallenden Bauwerke eine angemessene Entschädigung geleistet wird, bei deren Bemessung das schuldhafte Verhalten der Baurechtsberechtigten als Herabsetzungsgrund berücksichtigt werden kann. Die Übertragung des Baurechtes auf die Grundeigentümerin erfolgt erst, wenn die Entschädigung bezahlt oder sichergestellt ist.

## II. Obligatorische Bestimmungen

1. Die Baurechtsberechtigten bzw. ihre allfälligen Rechtsnachfolger **verpflichten** sich, innert 2 Jahren ab Vertragsabschluss mit dem Bau eines Wohnhauses zu beginnen.

Wird mit dem Bau des Wohnhauses nicht innert 2 Jahren ab Vertragsabschluss begonnen, kann die Baurechtsgeberin die Aufhebung des Baurechtsvertrages verlangen. Sie hat dies den Baurechtsberechtigten schriftlich bis spätestens einem Jahr ab Eintritt des Grundes, der die Baurechtsgeberin zur Aufhebung berechtigt, mitzuteilen. Ansonsten verwirkt das Recht der Baurechtsgeberin auf Aufhebung des Baurechtsvertrages aus diesem Grunde.

Die Fristen gemäss dieser Ziffer verlängern sich um ein allfälliges Einsprache- oder Beschwerdeverfahren, das durch Einsprachen ausgelöst und weitergeführt wird.

2. Die Baurechtsnehmer verpflichten sich, die Bauaufträge, insbesondere Bauhaupt- und Baunebengewerbe, mehrheitlich und vorrangig an das ortsansässige Gewerbe zu Konkurrenzpreisen zu vergeben, sofern er bzw. sie die Arbeiten nicht selber ausführen. Firmen von Verwandten oder Freunden zu berücksichtigen, gilt nicht als Selbstaussführung.
3. Mit der Erteilung der Baubewilligung durch die zuständige Instanz sind die Baurechtsberechtigten verpflichtet, mit dem Bau eine Werterhaltung der Anlagekosten zu gewährleisten. Die Baurechtsberechtigten haben das Bauwerk und das unüberbaute Land einwandfrei zu unterhalten sowie für Ordnung und Sauberkeit besorgt zu sein. Der Grundeigentümerin steht allenfalls ein Kontrollrecht zu.
4. Die Baurechtsberechtigte ist verpflichtet, die obligatorischen Bestimmungen dieses Vertrages allfälligen Rechtsnachfolgern zu überbinden und denselben diese gleiche Verpflichtung zur Weiterüberbindung aufzuerlegen. Die Baurechtsberechtigte übernimmt ausdrücklich die Haftung für jeden der Baurechtsbelasteten entstehenden Schaden im Falle der Missachtung dieser Verpflichtung.

### **III. Verbindlichkeit der obligatorischen Bestimmungen**

Die Vertragsparteien vereinbaren hiermit gestützt auf Art. 779b Abs. 2 ZGB, sämtliche obligatorischen Bestimmungen dieses Vertrages (insbesondere: Zustimmung der Grundeigentümerin zur Übertragung des Baurechtsgrundstückes, Berechnung und Anpassung Baurechtszins, Vereinbarung betr. Heimfallentschädigung) für deren Verbindlichkeit auch für Rechtsnachfolger und sonstige künftige Berechtigte am Baurechtsgrundstück oder an der belasteten Liegenschaft im Grundbuch **vorzumerken**. Die Vormerkung ist entsprechend bezüglich der Grundstücke L1862 und D??? vorzunehmen.

## **IV. Weitere Vertragsbestimmungen**

### **1. Kosten, Steuern und Abgaben**

Sämtliche Nebenkosten der aufgrund dieses Rechtsgeschäftes ermöglichten Überbauung, wie namentlich Anschlüsse an Elektrizität, Wasser, Kanalisation, Telekommunikation etc., Strassenbeiträge, die Kosten der internen Erschliessung sowie alle sich aus dem Betrieb der Anlage ergebenden Kosten, Steuern und Abgaben gehen zulasten der Baurechtsberechtigten.

### **2. Rechts- und Sachgewährleistung**

Das Baurechtsgrundstück wird im derzeitigen Zustand abgetreten. Die Baurechtsnehmer haben das Vertragsobjekt besichtigt und in den Zonenplan eingesehen. Sie haben Kenntnis vom genauen Erschliessungsgrad des Grundstückes.

Die Baurechtsgeberin hat keine Zusicherungen bezüglich der Qualität des Bodens gemacht (Bodenbeschaffenheit, Überbaubarkeit etc.).

Die Vertragsparteien sind von der Notariatsperson auf die Art. 192 – 196 OR betr. Rechtsgewährleistung sowie Art. 197 ff. und 219 OR betr. Sachgewährleistung (Mängelhaftung) aufmerksam gemacht worden.

Jede Gewährleistung seitens der Grundeigentümerin für Rechts- und Sachmängel wird hiermit aufgehoben, soweit in diesem Vertrag nichts Anderes vereinbart ist. Die Vereinbarung ist ungültig, wenn die Grundeigentümerin Gewährsmängel absichtlich oder arglistig verschwiegen hat.

### **3. Notariats- / Grundbuchgebühren und Handänderungssteuer**

Die Notariats- und Grundbuchgebühren aus vorliegendem Vertrag bezahlen die Baurechtsberechtigten.

Die Parteien berufen sich bezüglich der kommunalen Handänderungssteuer aus diesem Vertrag auf Steuerbefreiung (Art. 8 Abs. 2 lit. d GKStG e contrario).

### **4. Geometerkosten**

Die Kosten des Nachführungsgeometers für die Mutation und Gebäudeaufnahme tragen die Baurechtsberechtigten.



5. **Genehmigung**

Die Genehmigung dieses Rechtsgeschäftes durch die zuständige Gemeindeinstanz bleibt ausdrücklich vorbehalten und ist mit einem Protokollauszug dem Grundbuchamt nachzuweisen.

6. **Haftung**

Die Baurechtsnehmer haften für alle Schäden, für die der Grund- und Werkeigentümer einzustehen hat. Die Baurechtsnehmer haben sich gegen solche Risiken zu versichern. Sollte allenfalls die Baurechtsgeberin für Schäden, welche durch den Bestand oder die Ausübung/Benützung des Baurechtsgrundstückes entstehen, belangt werden, so hat sie Regress auf die Baurechtsnehmer.

7. **Erschliessung und Erschliessungskosten**

Die Parzellen Nr. 1, 2 und 3 werden von einer durch die Gemeinde zu erstellende Quartierstrasse erschlossen. Die Kosten für die Erstellung dieser Strasse werden von den Baurechtsnehmern der Parzellen Nr. 1, 2 und 3 zu je einem Drittel übernommen. Diese Kosten sind zum Zeitpunkt der Bauabrechnung der Strasse fällig.

Die Parzellen Nr. 4 und 5 werden direkt von der bestehenden Gemeindestrasse L1860 her erschlossen. Es fallen hier keine zusätzlichen Kosten an.

Alle Parzellen werden von der Gemeinde bis an die Baurechtsgrenze erschlossen. Allfällige Anpassungen sind bewilligungspflichtig und vom Baurechtsnehmer zu bezahlen.

8. **Ausnahmen von der Selbstnutzung (Sistierung: Art. 14 ZWG i.V. mit Art. 8 + 9 ZWV)**

Bei ausserordentlichen Verhältnissen kann der Gemeindevorstand die Nutzung einer überbauten Liegenschaft durch nicht in Flims wohnhafte Personen zulassen (lit. a und lit. b auf fünf Jahre beschränkt)

- a) infolge Ablebens des Eigentümers, durch nicht ortsansässige Familienmitglieder (Erbenerben);
- b) infolge gezwungenen Wegzuges des Baurechtsberechtigten aus persönlichen und beruflichen Gründen;
- c) beim vorzeitigen Heimfall oder Rückübertragung, falls sich innert einem Jahr keine Interessenten finden. Zulässig sind nur Mietverträge; die auf drei Monate kündbar sind; die Kündigung muss ausgesprochen werden, sobald eine geeignete Person sich um das Objekt bewirbt.

9. Die Parteien erklären, die Bedeutung der Kurztexte bei den Vor- und Anmerkungen, Dienstbarkeiten und Grundlasten zu kennen. Auf die Wiedergabe des Wortlautes hier im Vertrag wird verzichtet.
10. **Gerichtsstand**  
Alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag sind durch die ordentlichen Gerichte zu entscheiden. Gerichtsstand ist **Flims GR**. Anwendbar ist schweizerisches Recht.

## V. Grundbuchanmeldung

Zum Vollzug im Grundbuch Flims GR wird angemeldet:

- Eintragung der Personaldienstbarkeit zL. Liegenschaft L1862;
- Verselbständigung der Personaldienstbarkeit als Grundstück Nr. ???;
- Eintragung der Maximal-Grundpfandverschreibung (Sicherstellung Baurechtszins);
- Vormerkung bezüglich der Abänderung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes des Baurechtsberechtigten;
- Vormerkung bezüglich der Abänderung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes des Baurechtsbelasteten;
- Vormerkung der obligatorischen Bestimmungen des Baurechtsvertrages;

7017 Flims Dorf,

Für die Baurechtsgeberin,

Die Baurechtsberechtigten,

**Politische Gemeinde Flims**

.....  
**Adrian Steiger**, Gemeindepräsident

.....  
**Martin Kuratli**, Gemeindeschreiber