

# Botschaft

zuhanden der

## **Volksabstimmung**

vom 12. Februar 2017

betreffend

**Einräumung eines Baurechtes für den Wohnungsbau  
zugunsten der einheimischen Bevölkerung auf  
Parzelle Nr. 2460**



## **2 Inhaltsverzeichnis**

2	Kurzfassung für eilige Leser	4
3	Antrag	5
4	Ausgangslage	6
5	Das Baurechtsgrundstück	6
	5.1 Standort	6
	5.2 Grundstück	7
	5.3 Nutzungsmass und -weise	7
	5.4 Anforderungen an die Überbauung	7
6	Vorinvestitionen der Gemeinde	8
7	Bauherrschaft	8
8	Angaben zum Baurechtsvertrag	9
	8.1 Dauer	9
	8.2 Baurechtszins	9
	8.3 Kompetenzen	9
9	Anhang (Baurechtsvertrag)	10

## 2 Kurzfassung für eilige Leser

Die Gemeinde hat im Dezember 2015 das Baurecht für die Parzelle Nr. 2460 öffentlich ausgeschrieben. Das Baurecht ist für den Wohnungsbau zugunsten der einheimischen Bevölkerung vorgesehen.

Mit der Zustimmung zu dieser Vorlage ermöglichen Sie der Gemeinde St. Moritz mit der einfachen Gesellschaft X einen Baurechtsvertrag abzuschliessen, damit diese an der Via Aruons auf der Parzelle Nr. 2460 ein Mehrfamilienhaus erstellen kann.

Die Überbauung und Erschliessung der Parzelle erfolgt gestützt auf den Quartierplan „Via dal Bagn“.

Der Inhalt des Baurechtsvertrages entspricht im Wesentlichen denjenigen Verträgen, welche die Gemeinde bereits mit anderen Baugesellschaften und Stockwerkeigentümergeinschaften abgeschlossen hat.

### 3 Antrag

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen, sehr geehrte Stimmbürger

Bei Anwesenheit von 17 Mitgliedern beantragt Ihnen der Gemeinderat einstimmig, dem Baurechtsvertragsentwurf im Anhang zuzustimmen und den Vorstand zu ermächtigen, den Vertragsentwurf bei Bedarf in untergeordnetem Umfang noch anzupassen.

St. Moritz, 16.12.2016

Gemeinde St. Moritz

Der Gemeindepräsident:  
Sigi Asprion

Der Gemeindeschreiber:  
Ulrich Rechsteiner

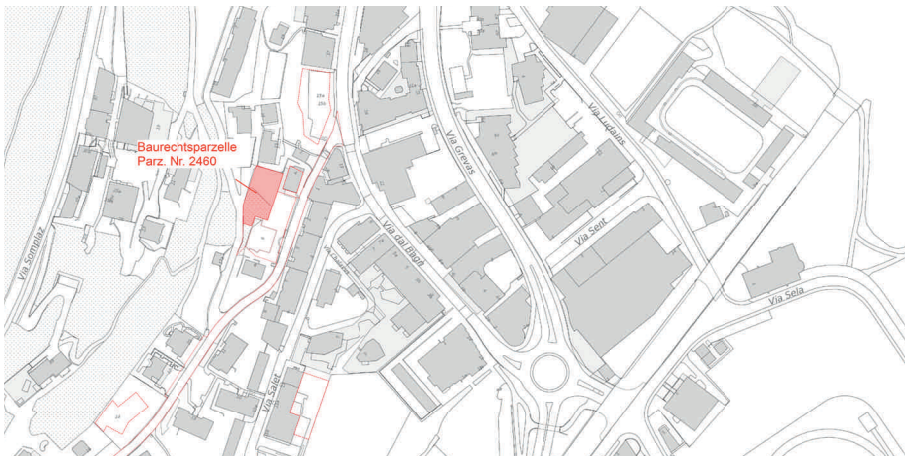
## 4 Ausgangslage

Die politische Gemeinde setzt sich seit Jahren dafür ein, Bauland zur Schaffung von attraktivem Wohnraum für Einheimische bereit zu stellen. Zur Förderung des Wohnungsbaus für Einheimische wurde im Quartierplan „Via dal Bagn“ die Gemeindeparzelle Nr. 2460 zur Abgabe im Baurecht ausgeschrieben.

Am 17. Dezember 2015 und 7. Januar 2016 schrieb die Gemeinde das Baurecht in der Engadiner Post öffentlich aus. Interessenten konnten sich bis Ende Februar 2016 schriftlich für das Baurecht bewerben. Aus den Bewerbungen ergaben sich schlussendlich vier Gruppen, welche sich bei einer Delegation des Gemeindevorstandes vorstellen konnten. Da nach diesen Gesprächen noch alle vier Gruppen die Kriterien erfüllten, erfolgte der Zuschlag an die Baurechtsnehmer im Beisein der Interessenten per Losentscheid.

## 5 Das Baurechtsgrundstück

### 5.1 Standort



Rot: Baurechtsparzelle Nr. 2460

## **5.2 Grundstück**

Das Baurechtsgrundstück liegt im Gebiet Aruons und unterliegt den Quartierplanbestimmungen des Quartierplans „Via dal Bagn“. Die Baurechtsparzelle Nr. 2460 umfasst eine Gesamtfläche von 556m<sup>2</sup>, wovon 545m<sup>2</sup> ausnutzungsberechtigt sind.

## **5.3 Nutzungsmass und -weise**

Gemäss Baugesetz kann eine Bruttogeschossfläche von 381.5m<sup>2</sup> gebaut werden. Die Bruttogeschossfläche kann gemäss Quartierplanvorschriften bei guter Gestaltung und unter Vorbehalt der geltenden Gesetzgebung um max. 10% erhöht werden.

Die Parzelle darf ausschliesslich für Wohnungen genutzt werden. Es kann ein Mehrfamilienhaus für Einheimische mit mindestens drei Wohnungen gebaut werden.

## **5.4 Anforderungen an die Überbauung**

Die Überbauung hat sich nach den Bestimmungen des Quartierplans „Via dal Bagn“ zu richten.

Spezifische Vorgaben der Gemeinde als Baurechtsgeber:

- Beschränkung der BGF einer einzelnen Wohnung auf 140m<sup>2</sup>
- Es sind mindestens drei Wohneinheiten zu realisieren
- Anschluss der Überbauung an die im Quartierplan „Via dal Bagn“ festgelegte Sammelgarage mit definiertem Zugangsbereich

## **6 Vorinvestitionen der Gemeinde**

Für die Bebauung der Parzelle Nr. 2460 wurden Vorleistungen erbracht. Die Gemeinde hat den Quartierplan „Via dal Bagn“ erarbeitet, welcher am 3. April 2012 in Rechtskraft erwachsen ist und am 20. Juni 2013 bereinigt wurde. Gemäss diesem Quartierplan ist die zur Parzelle Nr. 2460 gehörende Sammelgarage A von den jeweils Bauwilligen zu erstellen und zu finanzieren. Kostenanteile von Grundeigentümern, welche keine Bauabsichten hegen, sind zu bevorschussen. Als Bauherrschaft der Neubaute auf der Parzelle Nr. 1122 hat die Miteigentümergeinschaft (MEG) Piz San Gian die Sammelgarage A erstellt und damit Vorleistungen zugunsten Parzelle Nr. 2460 erbracht. Zusätzlich zu den Pflichtparkplätzen wurden statische Verstärkungen der Sammelgarage A im Überbauungsbereich der Parzelle Nr. 2460 getätigt, der direkte Zugang ab Sammelgarage A auf die Parzelle Nr. 2460 mit einer Sollbruchstelle gesichert und die Werkleitungen koordiniert und wo sinnvoll bereits ausgeführt.

Die Gemeinde hat diese Aufwendungen als Eigentümerin der Parzelle Nr. 2460 von der MEG Piz San Gian übernommen. Entsprechende Kosten wurden dafür im Budget 2016 eingestellt. Gemäss Baurechtsvertrag Ziff. 10.9.2. werden die angefallenen Kosten von der Gemeinde an die Baurechtsnehmer überwält.

## **7 Bauherrschaft**

Das Bauprojekt wird vollständig von der einfachen Gesellschaft X erstellt.

Das Grundstück darf nur für den ausgewiesenen Eigenbedarf von Personen mit festem Wohnsitz in der Gemeinde St. Moritz genutzt werden.

Pro Baurechtsnehmer darf nicht mehr als eine Wohneinheit erworben und genutzt werden.

Die Finanzierung erfolgt vollumfänglich auf privater Basis. Die Gemeinde sieht keine Beteiligung an den Erstellungskosten für die Bauten und Anlagen vor.



## **8 Angaben zum Baurechtsvertrag**

### **8.1 Dauer**

Das Baurecht wird für siebenzig Jahre eingeräumt. Sofern bei Ablauf dieser Frist keine Vertragsverlängerung erfolgt, fallen alle Bauwerke alsdann der Gemeinde heim (ordentlicher Heimfall), wobei die Gemeinde zu jenem Zeitpunkt für diese Bauwerke eine Entschädigung zu zahlen hat. Wie diese Entschädigung zu berechnen ist, geht aus dem Baurechtsvertrag hervor.

### **8.2 Baurechtszins**

Für die Dauer von zehn Jahren ab Vertragsbeginn ist kein Baurechtszins zu entrichten. Bei dieser Terminierung handelt es sich um eine Gleichstellung mit allen übrigen, in der letzten Zeit von der Gemeinde abgeschlossenen Baurechtsverträgen für einheimische Wohnbauten. Diese Regelung dient als Starthilfe für die Finanzierung des Wohneigentums.

Die Baurechtsnehmer verpflichten sich solidarisch, der Baurechtsgeberin einen jährlichen Baurechtszins zu bezahlen.

Die Gestaltung des Baurechtszinses geht aus dem Baurechtsvertrag hervor.

### **8.3 Kompetenzen**

Die Einräumung von Baurechten für die Dauer von mehr als 30 Jahren fällt in die Kompetenz des Soveräns (Art. 20 Ziff. 7 Gemeindeverfassung). Der nachstehende Baurechtsvertrag ist mit den Baurechtsnehmern bereinigt worden. Der Vertrag wird - nach Zustimmung durch das Stimmvolk - vom Gemeindevorstand abgeschlossen. Dieser wird ermächtigt, sich allenfalls aufräugende untergeordnete Anpassungen am Baurechtsvertrag vorzunehmen.



# ÖFFENTLICHE URKUNDE

.....  
.....  
.....

## Baurechtsvertrag

Die **Politische Gemeinde St. Moritz**, 7500 St. Moritz,  
Grundeigentümerin und Baurechtsgeberin,

und

die **einfache Gesellschaft X**, bestehend aus

- ...  
- ...  
- ...

Baurechtsnehmer,

vereinbaren was folgt:

## 1. Baurechtsbelastetes Grundstück

Die Politische Gemeinde St. Moritz ist Eigentümerin des folgenden Grundstückes im Grundbuch St. Moritz:

### **Grundbuch St. Moritz**

#### **Liegenschaft Nr. 2460,**

Plan Nr. 16, Aruons

Gesamtfläche: 556 m<sup>2</sup>

Strasse, Weg

übrige best. Flächen, Gartenanlage/Umschwung

#### **Anmerkungen**

13948

Projektmutation

02.06.2014 Beleg 1072

13949

Quartierplan Via dal Bagn / Revision

02.06.2014 Beleg 1072

14326

Projektmutation

08.07.2015 Beleg 1286

subjektiv-dingliches Eigentum an Grundstück Nr. M103421

subjektiv-dingliches Eigentum an Grundstück Nr. M103419

subjektiv-dingliches Eigentum an Grundstück Nr. M103445

subjektiv-dingliches Eigentum an Grundstück Nr. M103443

subjektiv-dingliches Eigentum an Grundstück Nr. M103444

subjektiv-dingliches Eigentum an Grundstück Nr. M103420

#### **Vormerkungen, Dienstbarkeiten und Grundlasten, Grundpfandrechte**

Keine

subjektiv dinglich verbunden mit Grundstück Nr. 2460

Miteigentumsanteil Nr. M103419  
 1/27 Miteigentum an Grundstück Nr. S55345  
 Benützungsrecht am Autoeinstellplatz Nr. 1

Miteigentumsanteil Nr. M103420  
 1/27 Miteigentum an Grundstück Nr. S55345  
 Benützungsrecht am Autoeinstellplatz Nr. 2

Miteigentumsanteil Nr. M103421  
 1/27 Miteigentum an Grundstück Nr. S55345  
 Benützungsrecht am Autoeinstellplatz Nr. 3

Miteigentumsanteil Nr. M103443  
 1/27 Miteigentum an Grundstück Nr. S55345  
 Benützungsrecht am Autoeinstellplatz Nr. 25

Miteigentumsanteil Nr. M103444  
 1/27 Miteigentum an Grundstück Nr. S55345  
 Benützungsrecht am Autoeinstellplatz Nr. 26

Miteigentumsanteil Nr. M103445  
 1/27 Miteigentum an Grundstück Nr. S55345  
 Benützungsrecht am Autoeinstellplatz Nr. 27

## **2. Rechtseinräumung und Inhalt**

### **2.1. Rechtseinräumung und Umfang**

Die Grundeigentümerin räumt hiermit den Baurechtsnehmern zulasten der gesamten Fläche von 556 m<sup>2</sup> 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. 22 Abs. 1 lit. a Ziff. 1 Grundbuchverordnung als Grundstück Nr. D2480 aufzunehmen.

### **2.2. Zulässige (beschränkte) Nutzung der Baurechtsfläche**

Die Baurechtsfläche darf für die Realisierung und den Betrieb einer Wohnüberbauung sowie als Umschwung für die besagte Überbauung genutzt werden.

Betreffend realobligatorische Nutzungsbeschränkungen (Art. 779b Abs. 2 ZGB) vgl. Ziff. 10.1 nachstehend.

## **3. Unterhaltspflicht**

Die Baurechtsnehmer sind verpflichtet, alle im Sondereigentum stehenden Bauwerke und Anlagen sowie das mit dem Baurecht belastete, nicht überbaute Terrain während der ganzen Baurechtsdauer nach den Regeln der Baukunst gut zu unterhalten und substanz-erhaltend zu erneuern.

Die Baurechtsgeberin ist berechtigt, die betreffenden Bauwerke auf Voranmeldung zu Kontrollzwecken zu betreten.

#### 4. Baurechtsdauer

Das Baurecht beginnt mit der Eintragung des vorliegenden Vertrags im Grundbuch und dauert bis zum 31. Dezember 2087. Nutzen und Gefahr gehen mit dem Grundbucheintrag auf die Baurechtsnehmer 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 Zins/Baurechtszins vereinbart werden, welcher den Baurechtszins des vorliegenden Vertrages übersteigt. Bei Verletzung dieser Verpflichtung steht der Baurechtsgeberin gegenüber den Baurechtsnehmern jährlich eine Konventionalstrafe in der Höhe der entsprechenden Zinsdifferenz zu.

#### 6. Baurechtszins

Die Baurechtsnehmer verpflichten sich solidarisch, der Grundeigentümerin einen jährlichen Baurechtszins von CHF 6'812.-- zu bezahlen (Berechnungsgrundlage bei Vertragsabschluss: 545 m<sup>2</sup> ausnutzungsberechtigte Landfläche gemäss Quartierplan „Via dal Bagn“, Landpreis 250.-/m<sup>2</sup>, Verzinsung 5%).

Der Baurechtszins ist jährlich im Voraus per 31. Dezember des Vorjahres zu entrichten. Bei verspäteter Zahlung ist ab Verfalltag ohne weitere Mahnung ein Verzugszins von 5% geschuldet.

Der vorstehende Zins basiert auf einem Indexstand der Konsumentenpreise von 100.2 Punkten per August 2016 (Dezember 2015 = 100 Punkte). Der Baurechtszins wird erstmals per 1. Januar 2026 und danach jährlich an den veränderten Index angepasst, und zwar gestützt auf den Teuerungsstand des Novembers des Vorjahrs. Massgeblich ist mit-hin folgende Formell:

$$\frac{\text{CHF 6'812.--} \times \text{neuer Index}}{100.2 \text{ Punkte}} = \text{neuer Baurechtszins}$$

Eine Anpassung des Baurechtszinses unter den Anfangszins von CHF 6'812.-- (nicht indexiert) oder an die in Absatz 1 erwähnten Berechnungsgrundlagen ist ausgeschlossen.

Im Sinne einer Starthilfe ist der vorstehende Baurechtszins für die Zeit ab Vertragsbeginn bis 31. Dezember 2026 nicht zu entrichten.

Betreffend Sicherstellung des Baurechtszinses gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

#### 7. Vorkaufsrechte

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

Das gesetzliche Vorkaufsrecht der Baurechtsgeberin am Grundstück beziehungsweise - nach Begründung von Stockwerkeigentum - an den Stockwerkeigentumsanteilen ist preislich limitiert. Nach Wahl der Baurechtsgeberin wird der limitierte Preis nach einer der drei nachfolgenden Varianten berechnet:

- a) Verkehrswert gemäss amtlicher Schätzung.
- b) Einstandspreis, d. h.
- a) für die Bauherrschaft:  
Effektive Baukosten (indexiert) plus Einmalentschädigung gemäss Ziff. 10.9.2;
- b) für nachfolgende Eigentümer der Stockwerkeinheit:  
Kaufpreis (indexiert)  
+ vom Verkäufer nachzuweisende wertvermehrnde Investitionen (indexiert)  
- Abschreibung besagter wertvermehrender Investitionen gemäss üblicher Lebensdauertabelle
- 
- = limitierter Vorkaufspreis
- c) Aktueller Zeitwert des Gebäudes im Zeitpunkt des Vorkaufsfalles, welcher auf die betreffend Stockwerkeinheit (inkl. Parkplätze) entfällt, plus pauschal 20% (für Umgebung und Baunebenkosten) plus auf die StW-Einheit entfallender Anteil der Einmalentschädigung gemäss Ziff. 10.9.2 nachstehend (nicht indexiert; ohne Entschädigung für die Parkplätze).
- Definitionen:
- Gebäude: BKP 2 gemäss Baukostenplan 2001
  - Zeitwert: Der Zeitwert entspricht dem Neuwert, abzüglich der technischen Altersentwertung, die zufolge Alter, Abnutzung, Witterungseinflüssen, Bauschäden, Baumängel oder anderen Gründen eingetreten ist.
  - Wertermittlung: Amtliche Schätzung. Falls eine amtliche Schätzung dereinst nicht mehr möglich sein sollte, ist besagter Wert durch einen Schiedsgutachter zu ermitteln.

Diese Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechts der Baurechtsnehmer und diese Abänderung des gesetzlichen Vorkaufsrechts der Baurechtsgeberin sind im Grundbuch vorzumerken (Art. 681b Abs. 1 ZGB). - Das der Baurechtsgeberin zustehende, vorstehend abgeänderte gesetzliche Vorkaufsrecht ist anlässlich der Begründung von Stockwerkeigentum auf sämtlichen Stockwerkeigentumsanteilen vorzumerken.

## 8. Heimfall

### 8.1. Ordentlicher Heimfall

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

Als Entschädigung für den ordentlichen Heimfall hat die Grundeigentümerin den Baurechtsnehmern 70% des dannzumaligen Verkehrswertes (Gebäude inkl. subj. dinglich verbundene Parkplätze; vgl. Ziff. 1 und Ziff. 10.3) 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 der Bauwerke und die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes verlangen.

## 8.2. Vorzeitiger Heimfall

Wenn die Baurechtsnehmer in grober Weise ihr dingliches Recht überschreiten oder vertragliche Verpflichtungen verletzen, kann die Grundeigentümerin gemäss Art. 779f - 779h ZGB den vorzeitigen Heimfall herbeiführen.

## 9. **Bestehende Bauten/Anlagen**

Die Baurechtsnehmer haben Kenntnis vom bestehenden Tiefgaragenüberbau, welcher Kraft Quartierplan "Via dal Bagn" vom 22.8.2011/2.4.2012 besteht.

## 10. **Weitere Bestimmungen**

### 10.1. Nutzungsbeschränkungen

Auf der Baurechtsfläche darf nur ein Bauprojekt mit mindestens drei Erstwohnungen (Stockwerkeinheiten) mit einer BGF von maximal je 140 m2 realisiert werden.

Die einzelnen Erstwohnungen (Stockwerkeinheiten) auf der Baurechtsfläche dürfen ausschliesslich von den jeweiligen Eigentümern (zusammen mit den Mitgliedern ihrer Familie oder ihrer Lebensgemeinschaft) für den Eigenbedarf als Wohnfläche genutzt werden, wobei diese Eigentümer in St. Moritz Wohnsitz haben müssen. Vermietung (Renditeobjekte), gewerbliche Nutzungen und Zweitwohnungsnutzungen sind mithin ausgeschlossen.

Einzelpersonen, Mitglieder von Familien oder anderen Lebensgemeinschaften (Konkubinatspaare, eingetragene Partnerschaften) dürfen maximal eine einzige Wohnung (Stockwerkeinheit) nutzen.

### 10.2. Bauverpflichtung

Die Baurechtsnehmer verpflichten sich, ein Mehrfamilienhaus gemäss Ziff. 2.2 und Ziff. 10.1 innert 24 Monaten seit grundbuchlichem Vollzug des vorliegenden Vertrages zu realisieren. - 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 die Verzögerung nicht den Baurechtsnehmern und ihren Hilfspersonen zuzuschreiben ist, sofern die Baurechts-

nehmer alles daran gesetzt haben, die entsprechenden Hindernisse möglichst rasch zu beseitigen.

#### 10.3. Dienstbarkeiten, subjektiv dinglich verbundene Parkplätze (Anmerkungsgrundstücke)

Die Baurechtsnehmer sind befugt, allfällige zugunsten der baurechtsbelasteten Fläche bestehenden Dienstbarkeiten auszuüben. Sie sind verpflichtet, die Ausübung der zulasten der baurechtsbelasteten Fläche im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeiten zu dulden. Sämtliche realen und/oder finanziellen Lasten im Zusammenhang mit den besagten Dienstbarkeiten gehen zulasten der Baurechtsnehmer.

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

#### 10.4. Quartierplan Via dal Bagn

Sämtliche im Quartierplan Via dal Bagn definierten Rechte und Pflichten zugunsten bzw. zulasten der baurechtsbelasteten Fläche stehen den Baurechtsnehmern zu bzw. sind von ihnen einzuhalten, es sei denn, das entsprechende Recht bzw. die entsprechende Pflicht betrifft zwingend die Eigentümerin des baurechtsbelasteten Grundstücks.

#### 10.5. Öffentlichrechtliche Abgaben

Während der Baurechtsdauer bezahlen die Baurechtsnehmer alle auf den Grund und Boden und die darauf zu erstellenden bzw. erstellten Bauten entfallenden öffentlichrechtlichen Abgaben (Vorzugslasten, einmalige und wiederkehrende Gebühren, Ersatzabgaben, Steuern etc.).

#### 10.6. Ansprüche Dritter

Die Baurechtsnehmer übernehmen - anstelle der Grundeigentümerin - alle mit der Erstellung, Benützung und Bewirtschaftung der in ihrem Sondereigentum befindlichen Bauten (inkl. Anmerkungsgrundstücke), Einrichtungen, Anlagen und Baurechtsfläche zusammenhängenden Ansprüche Dritter irgendwelcher Art. Die Baurechtsnehmer haben mithin alle Prozesse über solche Ansprüche auf ihr Risiko und ihre Kosten durchzuführen. Werden Ansprüche Dritter gegen den Grundeigentümer ganz oder teilweise gutgeheissen, so verpflichten sich die Baurechtsnehmer, alle diesbezüglichen Folgen zu tragen und die Grundeigentümerin vollumfänglich schadlos zu halten.

Die Baurechtsnehmer verpflichten sich zum Abschluss einer angemessenen Haftpflichtversicherung.

#### 10.7. Verlegung von Leitungen

Müssen zufolge Grabarbeiten auf der Baurechtsparzelle Leitungen der Grundeigentümerin oder Dritter verlegt werden, so haben die Baurechtsnehmer jene Verlegungskosten - welche zulasten der Grundeigentümerin fallen - zu übernehmen. Für allfällige Verlegungsansprüche Dritter betreffend Leitungen, welche dem Baurechtsgrundstück dienen, gilt Ziff. 10.6 vorstehend.



### 10.8. Anwendbares Recht und Gerichtsstand

Gerichtsstand für allfällige sich aus diesem Vertrag ergebende Streitigkeiten ist ausschliesslich St. Moritz; anwendbar ist schweizerisches Recht.

### 10.9. Von der Vormerkungsabrede (Ziff. 11) nicht erfasste weitere Bestimmungen

#### 10.9.1. Projektmutation

Die Baurechtseinräumung basiert auf der Projektmutation Nr. .... Die neuen Grenzen des Baurechtsgrundstücks werden erst zu einem späteren Zeitpunkt durch den Grundbuchgeometer abgesteckt und vermarkt. Im Sinne von Art. 126 der eidgenössischen Grundbuchverordnung (GBV) ist die Projektmutation Nr. ....im Grundbuch St. Moritz auf den davon betroffenen Grundstücken Nr. 2460 und D2480 anzumerken.

#### 10.9.2. Einmalentschädigung

Mit Einräumung des Baurechts leisten die Baurechtsnehmer an die Baurechtsgeberin folgende Einmalentschädigung:

- Für 6 Parkplätze in Form von Anmerkungsgrundstücken (vgl. Ziff. 1 und Ziff. 10.3) in der Parkierungsanlage Grundstück 1122 je CHF 77'500.--, total	CHF 465'000.--
- Für die baulich zugunsten der Baurechtsnehmer bereits realisierte Verstärkung der Garagendecke, welche ausschliesslich der Überbauung von Baurechtsparzelle D2480 dient (Einstandspreis):	CHF 20'331.--
- Für den zugunsten der Baurechtsnehmer baulich bereits realisierten Zugang aus der Parkierungsanlage auf die Baurechtsparzelle D2480, welcher ausschliesslich besagter Baurechtsparzelle dient (Einstandspreis):	CHF 77'500.--
<b>Total</b>	<b>CHF 562'831.--</b>

Die Einmalentschädigung wird mit grundbuchlichem Vollzug des vorliegenden Baurechtsvertrages fällig.

#### 10.9.3. Gewährleistung

Die Baurechtsnehmer übernehmen das Baurechtsgrundstück mit allen Bauten und Anlagen im heutigen ihnen 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.

Soweit der Gemeinde betreffend die 6 Parkplätze (Anmerkungsgrundstücke) Gewährleistungsansprüche gegenüber der MEG Piz San Gian zustehen, werden diese hiermit an die Baurechtsnehmer abgetreten. Im Übrigen gilt für die Gemeinde auch diesbezüglich der Gewährleistungsausschluss gemäss Absatz 1.

10.9.4. Notariats- und Grundbuchgebühren, Handänderungssteuern

Die sich im Zusammenhang mit dem vorliegenden Vertrag ergebenden Notariats- und Grundbuchgebühren, die Geometerkosten sowie eine allfällige Handänderungssteuer werden von den Baurechtsnehmern getragen.

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

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; ausgenommen hiervon sind die Bestimmungen in Ziff. 10.9. Die Vormerkung ist bezüglich der Grundstücke 2460 und D2480 vorzunehmen.

**12. Grundbuchanmeldung**

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

- Einräumung eines selbstständigen und dauernden Baurechtes an Grundstück Nr. 2460 mit Aufnahme des Baurechtes als eigenes Grundstück Nr. D2480;
- Anmerkung der Projektmutation (vorstehend Ziff. 10.9.1);
- Vormerkung der teilweisen Aufhebung bzw. teilweisen Änderung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes (vorstehend Ziff. 7);
- Vormerkung gemäss Art. 779b Abs. 2 ZGB (vorstehend Ziff. 11);

Chur, .....

Für die einfache Gesellschaft X:

Für die Politische Gemeinde St. Moritz:

.....  
(...)

.....  
(...)

.....  
(...)

.....  
(...)

Öffentliche Beurkundung

...

Gemeindeverwaltung St. Moritz  
Via Maistra 12  
7500 St. Moritz  
[www.gemeinde-stmoritz.ch](http://www.gemeinde-stmoritz.ch)