



*St. Moritz*

## **Botschaft**

zuhanden der

## **Volksabstimmung**

vom 20. Oktober 2019

betreffend

**Verkauf der Liegenschaft Nr. 1755 (Chesa Brunal)**



# Inhalt

Kurzfassung für eilige Leser .....	3
Antrag .....	5
1 Die Chesa Brunal (Liegenschaft Nr. 1755) .....	6
2 Eigentumsübertragung (Vermächtnis) an die Gemeinde .....	7
3 Nutzungsabklärungen und Entscheid zum Verkauf .....	7
3.1 Einschränkungen – Quartierplan Dimlej .....	8
3.2 Nutzungsabklärungen und Marktwert .....	9
3.3 Entscheid zum Verkauf .....	10
4 Verkaufsprozess und Zuschlagsentscheid .....	11
4.1 Verkaufsprozess .....	11
4.2 Zuschlagsentscheid .....	12
5 Kaufvertrag .....	12
6 Genehmigung durch die Urnenabstimmung .....	14
Anhang: Kaufvertrag .....	16

## Kurzfassung für eilige Leser

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen, sehr geehrte Stimmbürger

Die Chesa Brunal (Liegenschaft Nr. 1755) befindet sich im Quartier God Dimlej. Das Gebäude wurde 1911 von Nicolaus Hartmann im Bündner Stil erbaut und weist gemäss den heutigen Normen eine Bruttogeschossfläche von rund 415 m<sup>2</sup> und eine Grundstücksfläche von 495 m<sup>2</sup> aus. Im Jahr 1970 wurde das Gebäude renoviert und durch einen Anbau ergänzt. Die Villa umfasst sieben Zimmer, verteilt über drei Etagen, sowie weitere Nebenräume im Untergeschoss (Personalzimmer, Waschküche und Keller). Die Gebäudehülle und die komplette Haustechnik sind stark erneuerungsbedürftig und haben kurz- bis mittelfristig entsprechend grossen Investitionsbedarf. Ein Neubau kann nur im Hofstattrecht erfolgen. Es bestehen kaum Erweiterungsmöglichkeiten.

Dr. Ludwig Gutstein vermachte die Chesa Brunal der Gemeinde St. Moritz ohne Auflagen und Bedingungen, abgesehen von einem Nutzniessungsrecht zugunsten seiner damaligen Lebensgefährtin, welches in der Zwischenzeit auf Wunsch der Berechtigten gegen eine minimale Entschädigung aufgehoben wurde. Bei der Liegenschaft handelt es sich somit heute um ein realisierbares Aktivum im Finanzvermögen der Gemeinde.

Auf Basis der Abklärungen zum Objekt selbst wie auch weiterer Abwägungen zu den gesamten gemeindeeigenen Liegenschaften mit entsprechenden Investitions-, Betriebs- und Unterhaltskosten beschloss der Gemeindevorstand, die Liegenschaft Nr. 1755 zum Verkauf auszuschreiben. Die Ausschreibung erfolgte durch die Gemeindeverwaltung mittels mehreren Inseraten.

Rund hundert Anfragen gingen bei der Gemeindekanzlei ein. 14 Interessenten unterbreiteten der Gemeinde ein konkretes und voll-

ständiges Kaufangebot. Der Gemeindevorstand legte als massgebliche Kriterien für den Verkaufszuschlag neben dem Verkaufspreis, auch die persönlichen Verhältnisse der Interessenten, ihren Bezug zu St. Moritz und zum Engadin sowie ihre Vorstellungen zum Umgang mit der Liegenschaft fest. Da mehrere Anbieter die Voraussetzungen erfüllten, beschloss der Gemeindevorstand nach einer sorgfältigen Abwägung aller Angaben und Informationen sowie der jeweiligen Gebote einstimmig, die Liegenschaft Nr. 1755 derjenigen Käuferschaft zu veräussern, welche das Höchstgebot, nämlich CHF 12 Mio. abgegeben hatte. Dies unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch die zuständigen Gemeindeorgane.

Der Käufer hat seit langem Wohnsitz im Oberengadin. Er und seine Familie sind mit der Gemeinde St. Moritz und dem Engadin eng verbunden und tragen mit ihrem Engagement in den Bereichen Kultur und Gesellschaft zur Vielfalt unserer Region bei.

Gemäss Gemeindeverfassung entscheidet die Gemeindeversammlung oder die Stimmbevölkerung an der Urne über die Veräusserung von Grundeigentum. Die Gemeindebehörden sind der Meinung, dass der Verkauf der Chesa Brunal den Rückhalt der gesamten St. Moritzer Stimmbevölkerung benötigt und darüber an der Urne abzustimmen ist.

Der Gemeindevorstand und der Gemeinderat beantragen Ihnen demzufolge, der Vorlage und damit dem Verkauf der Liegenschaft zuzustimmen.

## **Antrag**

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen, sehr geehrte Stimmbürger

Bei Anwesenheit von 16 Mitgliedern beantragt Ihnen der Gemeinderat an seiner Sitzung vom 29. August 2019 gemäss Beschluss Nr. 56 mit 14 Jastimmen und 2 Neinstimmen, der Veräusserung der Liegenschaft Nr. 1755 (Chesa Brunal) im Grundbuch der Gemeinde St. Moritz für CHF 12'000'000 (Schweizer Franken zwölf Millionen) zuzustimmen.

### **Gemeinde St. Moritz**

Der Gemeindepräsident:	Christian Jott Jenny
Der Gemeindeschreiber:	Ulrich Rechsteiner

## 1 Die Chesa Brunal (Liegenschaft Nr. 1755)

Die Chesa Brunal<sup>1</sup> (Liegenschaft Nr. 1755 im Grundbuch St. Moritz) befindet sich an einer sehr privilegierten, ruhigen und sonnigen Hanglage im Quartier God Dimlej. Die Villa ist von einem alten Baumbestand umgeben und bietet einen unverbaubaren Blick auf den St. Moritzersee sowie die umliegende Oberengadiner Bergkulisse. Die Villa ist über die Via Dimlej erreichbar und gewährleistet mitten in intakter Natur und an einzigartiger Lage Abgeschlossenheit, Ruhe und Privatsphäre.

Das Gebäude wurde 1911 von Nicolaus Hartmann im Bündner Stil erbaut und weist gemäss den heutigen Normen eine Bruttogeschossfläche von rund 415 m<sup>2</sup> und eine Grundstücksfläche von 495 m<sup>2</sup> aus. Im Jahr 1970 wurde das Gebäude renoviert und durch einen Anbau ergänzt. Die Villa umfasst sieben Zimmer, verteilt über drei Etagen, sowie weitere Nebenräume im Untergeschoss (Personalzimmer, Waschküche und Keller). Aus bautechnischer Warte wird die Grundsubstanz der Liegenschaft als intakt bezeichnet. Die Gebäudehülle und die komplette Haustechnik sind stark erneuerungsbedürftig und haben kurz- bis mittelfristig entsprechend grossen Investitionsbedarf. Das Objekt ist im Bauinventar der Gemeinde St. Moritz als «erhaltenswert mit Situationswert» eingestuft.

Bei der Chesa Brunal handelt es sich um eine «altrechtliche Wohnung» im Sinne des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen (Zweitwohnungsgesetz; ZWG). Altrechtlich bedeutet, dass die Wohnung am 11. März 2012 rechtmässig bestand oder rechtskräftig bewilligt war.

Ein Neubau kann nur im Hofstattrecht erfolgen. Hofstattrecht (auch Wiederaufbaurecht genannt) bezeichnet das Recht, ein zerstörtes

<sup>1</sup> Die Bezeichnung «Brunal» erfolgte aus der Kombination der beiden Namen «Bruno» und «Alex», welche die Namen der Hunde der vormaligen Eigentümerschaft waren.

oder abgebrochenes Gebäude im bisherigen Umfang wiederherzustellen. Es bestehen folglich kaum Erweiterungsmöglichkeiten.

## **2 Eigentumsübertragung (Vermächtnis) an die Gemeinde**

Gemäss letztwilliger Verfügung vermachte Dr. iur. Ludwig Gutstein die Chesa Brunal der Gemeinde St. Moritz ohne Auflagen und Bedingungen. Die Verfügung erhielt auch keine Zweckbestimmung. Der Erblasser räumte jedoch seiner damaligen Lebensgefährtin gleichzeitig eine lebenslange Nutzniessung an der Liegenschaft ein. Alle mit der Liegenschaft verbundenen Betriebs- und Unterhaltskosten wurden während der persönlichen Ausübung dieses Nutzniessungsrechtes von einer in gleicher Verfügung bestimmten Stiftung getragen.

Nach dem Tode von Dr. iur. Ludwig Gutstein wurde die Gemeinde St. Moritz Eigentümerin der Liegenschaft. Gleichzeitig erhielt seine Lebensgefährtin die Nutzniessung daran. Aus gesundheitlichen Gründen konnte sie von dieser Nutzniessung jedoch mit der Zeit nicht mehr selbst Gebrauch machen. Eine Vermietung der Liegenschaft kam zu diesem Zeitpunkt für sie ebenfalls nicht in Frage. In der Folge stimmte die Nutzniessungsberechtigte zu, auf ihr Recht gegen eine Entschädigung von CHF 20'000 zu verzichten. Damit steht die Liegenschaft seit 2016 im unbelasteten Eigentum der Gemeinde.

## **3 Nutzungsabklärungen und Entscheid zum Verkauf**

Seit der Löschung der Nutzniessung stellten sich für die Gemeinde die Fragen, wie die Liegenschaft in Zukunft (kurz-, mittel- und langfristig) genutzt werden könnte und ob die Liegenschaft überhaupt im Eigentum der Gemeinde bleiben sollte. Die Gemeinde hat die

verschiedenen Möglichkeiten abgeklärt und einander gegenübergestellt.

### **3.1 Einschränkungen – Quartierplan Dimlej**

Wie eingangs bereits erwähnt, bestehen baulich kaum Erweiterungsmöglichkeiten. Zusätzlich werden diese Möglichkeiten durch den Quartierplan Dimlej noch stärker eingeschränkt. Mit dem Quartierplan Dimlej wird eine möglichst weitgehende Freihaltung der Parzellen in Richtung See und damit eine Beschränkung der Überbaubarkeit der Parzellen beabsichtigt. Bei der Überbaubarkeit der einzelnen Parzellen wird eine gute Gestaltung der einzelnen Häuser angestrebt. Zufahrtsstrassen und weitere, äusserlich sichtbare Anlagen, wie Mauern, sollen sich gut in die Nachbarschaft und die Landschaft einfügen. Zudem wird eine möglichst zurückhaltende Rodung einzelner Bäume (sofern eine Rodungsbewilligung erteilt wird) angestrebt.

Die Chesa Brunal liegt raumplanerisch in der Bauzone (Villenzonen; VZ). Flächenmässig ist rund die Hälfte der Parzelle überbaut. In den Einzelbestimmungen für Parzellen und Bereinigung der beschränkten dinglichen Rechte des Quartierplans Dimlej wird festgehalten, dass die Liegenschaft baulich voll ausgenutzt ist. Gemäss Quartierplan Dimlej bleibt der Bestand bestehender Bauten auf voll ausgenutzten Parzellen gewährleistet. Solche Bauten dürfen unterhalten, im Rahmen des bestehenden Gebäudevolumens umgebaut oder bei Zerstörung durch höhere Gewalt im gleichen Charakter wiederaufgebaut werden. Des Weiteren dürfen Um- und Wiederaufbauten zu keiner Vergrösserung der Baukubatur, der Bruttogeschossfläche und der bisherigen Zahl von Herdstellen führen.



## 3.2 Nutzungsabklärungen und Marktwert

Im Rahmen der weiteren Nutzungsabklärungen sowie betreffend eine mögliche Veräusserung der Liegenschaft wurde Folgendes unternommen:

- Standardbewertung der Liegenschaft (ohne ausführlichen Standort- und Objektbeschreibung mit Lage, Baubeschrieb, technischem Beschrieb, Rechtsverhältnissen, Grundbucheintragungen, Bestimmungen Baugesetz / Zonenplan, übergeordnete regionale und kantonale Bestimmungen usw.).
- Bewertung der Liegenschaft, mit dem Ziel den Marktwert im Rahmen eines möglichen Verkaufs zu ermitteln.
- Bewertung der Liegenschaft als Renditeobjekt (Nutzung als Mietobjekt; Vermietung durch die Gemeinde selbst nach einer umfassenden Instandsetzung; sanfte Sanierung oder komplette Erneuerung).
- Erarbeitung einer Verkaufspräsentation mit allen relevanten Angaben und Nennung von Kriterien, um den Verkauf bei diversen Interessenten zu platzieren.

Für den Verkauf wurde ein Marktwert von rund CHF 11 Mio. ermittelt. Zur Nutzung als Renditeobjekt wurde ein Marktwert von rund CHF 5 Mio. geschätzt. Für die Instandsetzung der Liegenschaft wurden bei der Variante einer sanften Sanierung Investitionskosten von rund CHF 2 Mio. geschätzt. Dabei handelte es sich um erste Richtwerte. Bei der Variante einer kompletten Erneuerung ist von deutlich höheren Investitionskosten auszugehen. Diese stehen in direkter Abhängigkeit zur Tiefe des Eingriffes in die Bausubstanz.

Im Rahmen dieser Bewertungen wurde unter anderem darauf hingewiesen, dass die Differenz zwischen einer Nutzung als Renditeobjekt (Vermietung) und Besitzobjekt (Vergleichswert, Liebhaberobjekt) sehr gross sein könne. Die ermittelten möglichen Verkaufspreise basierten auf Angebots- und Transaktionsdaten von Objekten an vergleichbaren St. Moritzer Lagen wie an der Via Tinus, der Via Brattas, im Quartier Dimlej selbst wie auch im Gebiet Suvretta.

Unter anderem auch aufgrund der obigen Bewertungen und dem Investitionsbedarf in die Liegenschaft durch die Gemeinde selbst hat sich der Gemeindevorstand nach sorgfältiger Abwägung im Rahmen eines Grundsatzentscheides entschieden, im Detail keine weitere Alternativnutzungen prüfen zu lassen.

### **3.3 Entscheid zum Verkauf**

Auf Basis der Abklärungen zum Objekt selbst wie auch weiterer Abwägungen des gesamten gemeindeeigenen Liegenschafts-Portfolios mit entsprechenden Investitions-, Betriebs- und Unterhaltskosten beschloss der Gemeindevorstand, die Liegenschaft Nr. 1755 zum Verkauf auszuschreiben. Ziel war es, eine Käuferschaft zu finden, die bereit war, dafür einen angemessenen Preis zu bezahlen, die bereits einen persönlichen Bezug zu St. Moritz hatte und glaubhaft aufzeigen konnte, dass sie mit der Liegenschaft sorgfältig und respektvoll umgehen würde. Zudem musste die Käuferschaft bereit sein, die Liegenschaft unter Vorbehalt der Zustimmung zum Verkauf durch die Stimmbevölkerung zu erwerben. Der Gemeindevorstand war bei seinem Entscheid zum Verkauf klar der Meinung, dass dieses Vorhaben den Rückhalt der gesamten St. Moritzer Stimmbevölkerung benötigt und darüber an der Urne abzustimmen sei.

## **4 Verkaufsprozess und Zuschlagsentscheid**

### **4.1 Verkaufsprozess**

Die Ausschreibung zum Verkauf der Liegenschaft Nr. 1755 erfolgte durch die Gemeindeverwaltung mittels mehreren Inseraten. Interessenten konnten sich bei der Gemeinde melden. Diesen wurden – nach Unterzeichnung einer Geheimhaltungserklärung – die kompletten Verkaufsunterlagen und die Details betreffend Verkaufsabwicklung zugestellt. Die Besichtigung der Liegenschaft war für alle Interessenten nach Vereinbarung mit der Gemeindeverwaltung möglich. Den Interessenten wurden durch die Gemeinde für ihre finanziellen und rechtlichen Prüfungsabhandlungen detaillierte Objektunterlagen zur Verfügung gestellt.

Kaufinteressenten konnten ihr schriftliches und verbindliches Kaufangebot bis zum 3. September 2018 an den Gemeindevorstand einreichen. Dem Kaufangebot war ein entsprechender Finanzierungsnachweis eines Schweizer Finanzinstituts beizulegen, welcher bescheinigte, dass die Kaufinteressenten über die entsprechenden finanziellen Mittel verfügen.

Während dieser ersten Stufe des Verkaufsprozesses hat die Gemeindeverwaltung für den Kauf der Chesa Brunal termingerecht 14 Angebote erhalten, wobei vorab die detaillierten Objektunterlagen rund 50 Interessenten zugestellt wurden. Kaufinteressenten waren es von anfangs Juni 2018 bis Ende August 2018 rund 100.

Der Gemeindevorstand hat alle eingegangenen Kaufangebote im Detail geprüft, aufgrund dieser Angebote den Mindestpreis für den Kauf definiert und alle Bieter angeschrieben, ihr Erstangebot zu bestätigen bzw. im Rahmen des vorgenannten Mindestpreises nachzubessern.

## **4.2 Zuschlagsentscheid**

Anfangs November 2018 wurden die Angebote der zweiten Bieterunde geprüft. Mit den Interessenten der drei attraktivsten Kaufangebote wurden Einzelgespräche geführt. Seitens Gemeinde nahmen an diesen Gesprächen der Gemeindepräsident und der Gemeindevizepräsident wie auch der Rechtskonsulent und der Leiter Steueramt teil. Das Höchstangebot lag bei CHF 12 Mio.

Nach einer sorgfältigen Abwägung aller Angaben und Informationen zu den Käufern sowie der jeweiligen Gebote beschloss der Gemeindevorstand am 17. Dezember 2018 einstimmig, die Liegenschaft Nr. 1755 derjenigen Käuferschaft zu verkaufen, welche das Höchstgebot, nämlich CHF 12 Mio. abgegeben hatte. Dies selbstverständlich unter dem Vorbehalt einer Genehmigung durch den Gemeinderat bzw. an der Urne.

Der Käufer hat seit langem Wohnsitz im Oberengadin. Er und seine Familie sind mit der Gemeinde St. Moritz und dem Engadin eng verbunden und tragen mit ihrem Engagement in den Bereichen Kultur und Gesellschaft zur Vielfalt unserer Region bei.

## **5 Kaufvertrag**

In der Folge wurde mit der Käuferschaft der im Anhang beigefügte Kaufvertrag ausgearbeitet. Mit Schreiben vom 11. Juli 2019 bekannte sich die Käuferschaft mit dem Kaufvertrag einverstanden.

Inhaltlich sind folgende Punkte des Kaufvertrages hervorzuheben:

- Der Kaufpreis beträgt CHF 12 Mio.
- Die Notariats- und Grundbuchgebühren sowie die kommunale Handänderungssteuer werden vom Käufer bezahlt.
- Der Käufer übergibt der Verkäuferin auf erste Aufforderung hin, frühestens zehn Tage vor dem Versand der Unterlagen für die Urnenabstimmung, ein unwiderrufliches, mindestens bis zehn Tage nach der Abstimmung gültiges Zahlungsversprechen über CHF 12 Mio. seiner finanzierenden Bank.
- Gegen den Nachweis der Eigentumsübertragung im Grundbuch kann die Verkäuferin das Zahlungsversprechen einlösen.
- Die Vertragsparteien erklären ausdrücklich, dass nebst dem vereinbarten Kaufpreis vom Käufer keine weiteren Zahlungen oder Nebenleistungen irgendwelcher Art erbracht werden oder bereits erbracht worden sind und dass sie Kenntnis über die straf- und zivilrechtlichen Folgen bei falschen Kaufpreisangaben haben.
- Jede Rechts- und Sachgewährleistung wird aufgehoben, soweit gesetzlich zulässig. Das Kaufobjekt wird erworben, wie von den Parteien besichtigt.
- Genehmigungsvorbehalt: Der Kaufvertrag muss durch den Gemeindevorstand St. Moritz, den Gemeinderat und die Bevölkerung der Politischen Gemeinde St. Moritz durch Urnenabstimmung genehmigt werden. Wird der Kaufvertrag von den zuständigen Organen nicht genehmigt, so fällt er ohne jeden Entschädigungsanspruch dahin.

## 6 Genehmigung durch die Urnenabstimmung

Die Liegenschaft Nr. 1755 steht im Alleineigentum der Politischen Gemeinde St. Moritz. Die Chesa Brunal wurde der Gemeinde im Rahmen eines Vermächtnisses übertragen. Sie dient(e) als Wohnhaus und steht in ihrer Substanz nicht unmittelbar im Dienste der Gemeindeverwaltung. Es handelt sich somit um ein realisierbares Aktivum. Damit fällt die Liegenschaft ins Finanzvermögen und nicht ins Verwaltungsvermögen der Gemeinde. Im Aussenverhältnis untersteht das Finanzvermögen den Vorschriften des Privatrechts. Im Innenverhältnis gilt das öffentliche Recht, insbesondere für die Zuständigkeit zum Entscheid über das Finanzvermögen und das Verfahren.

Gemäss Art. 20 Abs. 1 Ziff. 6 Gemeindeverfassung entscheidet die Gemeindeversammlung über die Veräusserung und Verpfändung von Grundeigentum, soweit nicht die Bürgergemeinde zuständig ist. Damit liegt die Zuständigkeit im vorliegenden Fall grundsätzlich bei der Gemeindeversammlung. Gemäss Art. 20 Abs. 2 Gemeindeverfassung kann der Gemeinderat die Veräusserung von Grundeigentum aber auch der Urnenabstimmung unterbreiten. Über die Veräusserung von Grundeigentum muss demnach nicht zwingend die Gemeindeversammlung befinden.

Auf Antrag des Gemeindevorstandes vom 12. August 2019 hat der Gemeinderat an seiner Sitzung vom 29. August 2019 beschlossen, über die Veräusserung der Liegenschaft nicht an der Gemeindeversammlung zu befinden, sondern darüber an der Urne abstimmen zu lassen. Der Gemeindevorstand und der Gemeinderat beantragen Ihnen demzufolge, der Vorlage und damit dem Verkauf der Liegenschaft zuzustimmen.



# Anhang: Kaufvertrag

Öffentliche Beurkundung

## KAUFVERTRAG

Die **Politische Gemeinde St. Moritz**, UID CHE-371.630.966,  
Via Maistra 12, 7500 St. Moritz

verkauft an

*[Name, Vorname, Geburtsdatum und Bürgerort des Käufers]*

zu **Alleineigentum**

was folgt (nachgenannt „Kaufobjekt“):

**Im Grundbuch St. Moritz**

**Liegenschaft Nr. 1755** Plan Nr. 29, God Dimlej

Gesamtfläche: 495 m<sup>2</sup> Wohnhaus Vers. Nr. 325, Via Dimlej 10 Gartenanlage/Umschwung, Wald

### Anmerkungen

1960 Unterhalt der Kanalisations- und Privatwasserleitung auf 596,597,600,601 Betrag: CHF 2'000.--

30.11.1928 Beleg 1.87

1935 Quartierplan "Dimlej" 26.01.1984 Beleg 57.87

12248 Quartierplan Teilrevision Quartierplan Dimlej 07.04.2009 Beleg 874

### Vormerkungen

Keine

### Dienstbarkeiten und Grundlasten

Keine

### Grundpfandrechte

Keine

-----

Der **Kaufpreis** beträgt **CHF 12'000'000**

(Schweizer Franken zwölf Millionen)

und wird Zug um Zug mit der Eintragung des Kaufvertrages im Grundbuch auf das **Konto IBAN Nr. CH16 0077 4430 1346 1990 0**, bei der **Graubündner Kantonalbank**, lautend auf **Politische Gemeinde St. Moritz**, bezahlt.

Der Käufer übergibt der Verkäuferin auf erste Aufforderung hin, frühestens zehn Tage vor dem Versand der Unterlagen für die Urnenabstimmung, ein unwiderrufliches, mindestens bis zehn Tage nach der Abstimmung gültiges Zahlungsversprechen über CHF 12'000'000 seiner finanzierenden Bank.



Gegen den Nachweis der Eigentumsübertragung im Grundbuch kann die Verkäuferin das Zahlungsverprechen einlösen.

Die Bezahlung des Kaufpreises erfolgt ohne Mitwirkung und Verantwortung der Urkundsperson sowie des Grundbuchamtes der Region Maloja, St. Moritz.

Die Vertragsparteien erklären ausdrücklich, dass nebst dem vereinbarten Kaufpreis vom Käufer keine weiteren Zahlungen oder Nebenleistungen irgendwelcher Art erbracht werden oder bereits erbracht worden sind und dass sie Kenntnis über die straf- und zivilrechtlichen Folgen bei falschen Kaufpreisangaben haben.

-----

### **Weitere Vertragsbestimmungen**

1. Der Besitzesantritt durch den Käufer in Rechten und Pflichten, mit Nutzen und Gefahr, findet am Tage der Eigentumsübertragung statt.
2. Jede Rechts- und Sachgewährleistung wird aufgehoben, soweit gesetzlich zulässig. Das Kaufsobjekt wird erworben, wie von den Parteien besichtigt. Das Kaufsobjekt wird im Moment des Besitzesantritts unmöbliert und ohne zusätzliche Reinigung übergeben.
3. Die durch diesen Vertrag entstehenden Notariats- und Grundbuchgebühren sowie die kommunale Handänderungssteuer werden vom Käufer bezahlt.
4. Über alle laufenden mit dem Kaufsobjekt zusammenhängenden Nebenkosten rechnen die Parteien per Besitzesantritt separat ab.
5. Grundstückgewinnsteuern fallen vorliegend keine an.  
Die Parteien haben Kenntnis vom Bestehen und der Tragweite des gesetzlichen Pfandrechtes der Steuerbehörde am Kaufsobjekt im Sinne der Artikel 130 - 134 des kantonalen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch. Insbesondere ist den Parteien bekannt, dass das Grundstück für sämtliche nicht veranlagten Wertzuwachssteuern aus früheren zivilrechtlichen oder wirtschaftlichen Handänderungen sowie für alle innert der in Artikel 132 EGzZGB genannten Fristen fällig gewordenen Steuern haftet.  
Der Käufer verzichtet auf eine diesbezügliche Sicherstellung.
6. Die Verkäuferin bestätigt hiermit dem Käufer, dass es sich beim vorbeschriebenen Kaufsobjekt nicht um eine Erst-/Hauptwohnung im Sinne des kommunalen Baugesetzes handelt.
7. Die Verkäuferin erklärt, dass keine Mietverhältnisse bezüglich des Kaufsobjektes bestehen.
8. Die Parteien haben Kenntnis von Artikel 54 des Versicherungsvertragsgesetzes (VVG), wonach allenfalls bestehende privatrechtliche Schaden- und Haftpflichtversicherungen auf den neuen Eigentümer übergehen, sofern dieser der Versicherungsunternehmung nicht innert 30 Tagen seit der Eigentumsübertragung (Datum des Tagebucheintrages beim Grundbuchamt) schriftlich mitteilt, dass er den Übergang ablehnt.  
Das Versicherungsunternehmen kann den Vertrag innert 14 Tagen nach Kenntnis des neuen Eigentümers kündigen. Von Artikel 54 VVG nicht erfasst ist die obligatorische Gebäudeversicherung, die von Gesetzes wegen auf den Käufer übergeht.

9. Der Käufer kennt den Inhalt der Anmerkungen auf dem Kaufsobjekt. Auf die Wiedergabe des Wortlautes hier im Vertrag wird verzichtet.  
Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen können unabhängig von einer Anmerkung im Grundbuch rechtsgültig bestehen. Der Käufer hat sich bei den zuständigen Amtsstellen über solche Eigentumsbeschränkungen (Nutzungsvorschriften und -beschränkungen, baurechtliche Vorschriften und Auflagen, Altlasten etc.) wie auch die baurechtlichen Auswirkungen zu informieren.
10. Der Käufer bestätigt, dass sein ehelicher Güterstand ihn bezüglich des vorliegenden Rechtsgeschäftes in keiner Weise einschränkt.
11. Die Vertragsparteien nehmen davon Kenntnis, dass nach Ziffer 3 des Anhanges zur Verordnung über elektrische Niederspannungsinstallationen (NIV) die Niederspannungsinstallationen mit zehnjähriger oder zwanzigjähriger Kontrollperiode bei einer Handänderung kontrolliert werden müssen, wenn seit der letzten Kontrolle mehr als fünf Jahre vergangen sind. Allfällige Kosten dafür, auch solche zur Behebung eventueller Mängel, sind vom Käufer zu tragen.
12. Dieser Vertrag wird dreifach ausgefertigt, je ein Exemplar zuhanden der Parteien und des Grundbuchamtes der Region Maloja, St. Moritz.
13. **Genehmigungsvorbehalt**  
Der vorliegende Kaufvertrag muss durch den Gemeindevorstand St. Moritz, den Gemeinderat und die Bevölkerung der Politischen Gemeinde St. Moritz durch Volksabstimmung genehmigt werden. Wird der Kaufvertrag von den zuständigen Organen nicht genehmigt, so fällt er für beide Parteien ohne jeden Entschädigungsanspruch dahin. Die Vertrags- und Notariatsgebühren gehen zu Lasten des Käufers.
14. **Grundbuchanmeldung**  
Der vorliegende Kaufvertrag wird unter dem Vorbehalt der Genehmigung gemäss Ziff. 13 vorstehend, abgeschlossen und zum Vollzug im Grundbuch St. Moritz angemeldet. Die Eigentumsübertragung der Liegenschaft Nr. 1755 von der Politischen Gemeinde St. Moritz auf *[Name des Käufers]* ist einzutragen.

St. Moritz, den \*

Die Verkäuferin

Der Käufer



Gemeindeverwaltung St. Moritz  
Via Maistra 12  
7500 St. Moritz

[www.gemeinde-stmoritz.ch](http://www.gemeinde-stmoritz.ch)

Gammeter Media AG, St. Moritz / Scuol