



2. Nachtrag zum Baurechtsvertrag

vom 30.03.1965 (Beleg Nr. 90) und dem 1. Nachtrag dazu vom 24.06.1991 (Beleg Nr. 295)

zwischen der

Gemeinde Klosters-Serneus, vertreten durch den Vorstand, dieser vertreten durch die Herren Kurt Steck, Gemeindepräsident, und Michael Fischer, Gemeindeschreiber,

gemäss gemeindeinterner Satzung unter Mitwirkung der

Bürgergemeinde Klosters-Serneus, vertreten durch den Bürgerrat, dieser vertreten durch Herr Thomas Kessler, Bürgerratspräsident, und Frau Ladina Garbald-Hew, Aktuarin,

- nachstehend auch als "Baurechtsgeberin" oder "Baurechtsbelastete" bezeichnet -

und der

Klosters-Madrisa Bergbahnen AG, mit Sitz in Klosters-Serneus, Talstation, Postfach, 7252 Klosters Dorf, vertreten durch *(zwei noch zu bestimmende zeichnungsberechtigte Vertreter der Unternehmung)

- nachstehend als "Baurechtsnehmerin" oder "Baurechtsberechtigte" bezeichnet -

Im Grundbuch der Gemeinde Klosters-Serneus ist auf Liegenschaft Nr. 860 der Gemeinde Klosters-Serneus ein Baurecht für Talstation Gondelbahn (Vers.Nr. 323D), Zufahrtsstrasse und Parkplätze, befristet bis 31.12.2044, zugunsten der Klosters-Madrisa Bergbahnen AG als selbständiges und dauerndes Recht Nr. D1617 eingetragen.

Die rechtlichen und tatsächlichen Verhältnisse haben sich seit der Errichtung dieses Baurechtes im Jahre 1965 zum Teil erheblich verändert und selbst im Nachtrag von 1991 sind diese nur unwesentlich angepasst worden. Da mit der geplanten Erstellung eines Parkhauses eine weitere Veränderung ansteht, besteht weiterer Anpassungsbedarf.

Zur Wahrung der Übersichtlichkeit soll das bestehende Recht vorliegend eine vollständige Neufassung erhalten, welche auch den heutigen Gepflogenheiten und rechtlichen Anforderungen zu genügen vermag.

I. Baurechtsbelastetes Grundstück

Das Baurecht lastet nach wie vor auf einem Teil der Liegenschaft Nr. 860 der Gemeinde Klosters-Serneus, Beschrieb gemäss Grundbuch.

II. Umfang

1. Der Umfang des Baurechtes lautet neu wie folgt:

Baurecht für Talstation Gondelbahn

2. Dieses Recht schliesst die Befugnis ein, innerhalb der Baurechtsumgrenzung Zufahrten, Wege, Parkplätze, Gartenanlagen etc. zu erstellen sowie zu erhalten und die Baurechtsfläche samt entsprechenden Bepflanzungen im Rahmen der öffentlich-rechtlichen Vorschriften beliebig zu gestalten.

Vorbehalten bleibt aber die Gewährleistung der Zu- und Wegfahrt zu den Liegenschaften im Olis. Siehe auch dazu unter Ziffer VIII. nachstehend.

Für das neue Parkhaus wird neu ein separates Baurecht errichtet.

3. Die Zufahrtsstrasse (Madrisastrasse) wird hiermit auch noch formal der Gemeinde Klosters-Serneus übertragen, nachdem dies in der Praxis schon sehr lange so gehandhabt wurde.
4. Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, sämtliche Bauten und Anlagen in einem ordnungsgemässen und gebrauchsfähigen Zustand zu erhalten.
5. Die Baurechtsfläche beträgt * m² und die **Abgrenzung** ergibt sich nun aus der Mutation Nr. XYZ des Nachführungsgeometers.
6. Wesentliche Änderungen des Zweckes und der Nutzung der Baute oder bezüglich des Umschwunges bedürfen der Zustimmung der Gemeinde und der Bürgergemeinde Klosters-Serneus.

III. Dauer

1. Der zeitliche Ablauf des Baurechtes per 31.12.2044 wird belassen, nachdem die separate Regelung für die Bergstation auf Territorium vormals Gemeinde Saas i.Pr. ebenfalls bis dann befristet ist.

2. Über eine Verlängerung oder Erneuerung des Baurechtes haben die dannzumaligen Parteien 10 Jahre vor Ablauf der Baurechtsdauer Verhandlungen aufzunehmen und bis 2 Jahre vor Ablauf ist der Entscheid zu fällen.

IV. Heimfall

1. Nach Ablauf der Vertragsdauer oder der Aufgabe des Baurechtes hat die Baurechtsgeberin die Wahl, den Abbruch und Entfernung der Gebäude und Anlagen auf Kosten der Baurechtsnehmerin zu verlangen oder diese zu Eigentum zu übernehmen, sofern kein Heimfallverzicht mit Erneuerung des Baurechtes erfolgt.

Auch über diesen Entscheid sind 10 Jahre vor Ablauf des Baurechtes Verhandlungen aufzunehmen und bis 2 Jahre vor Ablauf ist der Entscheid zu fällen.

Auf eine Sicherstellung der Wiederherstellungskosten wird verzichtet.

Im Falle des Heimfalles wird die Entschädigung auf den Tag des Erlöschens des Baurechtes oder auf den Tag der Übertragung des Baurechtes auf die Baurechtsgeberin fällig.

Die Entschädigungsansprüche der Baurechtsnehmerin bleiben in erster Linie allfälligen Hypothekargläubigern verhaftet; ohne deren Einwilligung kann eine Auszahlung der Entschädigungssumme nicht stattfinden.

Die Bezahlung der Heimfallentschädigung erfolgt Zug um Zug gegen Abgabe der Erklärung betreffend Übertragung des Baurechtes auf die Baurechtsgeberin zuhanden des Grundbuchamtes.

2. Als Entschädigung für den ordentlichen Heimfall hat der jeweilige Grundeigentümer der jeweiligen Baurechtsberechtigten 100 % des dannzumaligen Zeitwertes der Bauten und Anlagen abzüglich der mutmasslichen Abbruch- und Wiederherstellungskosten zu leisten.

Der Zeitwert und die mutmasslichen Abbruch- und Wiederherstellungskosten werden durch die kantonale Bewertungsstelle oder die allenfalls an deren Stelle tretende Instanz ermittelt.

Sollte eine solche Institution und/oder die gesetzlichen Grundlagen dafür zum dannzumaligen Zeitpunkt nicht mehr vorhanden sein, bestellen die Parteien gemeinsam drei dafür fachlich befähigte und unabhängige Personen, welche eine solche Schätzung auf Grund der zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltenden gesetzlich festgelegten Kriterien durchführen.

3. Im Übrigen gelten für den Heimfall die gesetzlichen Bestimmungen gemäss Art. 779 lic. c bis e ZGB.
4. Die besondere Regelung für den ordentlichen Heimfall wird im Grundbuch vorgemerkt.

5. Für den vorzeitigen Heimfall gemäss Art. 779 lic. f bis h ZGB kommt allein die gesetzliche Regelung zur Anwendung, insbesondere für die Entschädigung.

V. Verselbständigung und Übertragbarkeit

1. Dieses Baurecht ist bereits als Nr. D1617 als eigenes Grundstück im Grundbuch der Gemeinde Klosters-Serneus eingetragen.
2. Die Übertragung des Baurechtes an Dritte oder die Errichtung eines Unterbaurechtes ist nur mit Genehmigung der Gemeinde und der Bürgergemeinde Klosters-Serneus möglich. Die Genehmigung darf nur aus wichtigen Gründen, z.B. wegen mangelnder Kreditwürdigkeit, verweigert werden.

Sie wird jedoch in jedem Falle an die Bedingung geknüpft, dass der Erwerber sämtliche Verpflichtungen übernimmt.

Für die Erteilung oder Verweigerung dieser Zustimmung sind der Bürgerrat und der Gemeindevorstand gemeinsam und abschliessend zuständig.

3. Im Übrigen findet von Gesetzes wegen das Vorkaufsrecht gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB Anwendung.

VI. Baurechtszins

1. Die Baurechtsberechtigte verpflichtet sich, der Baurechtsgeberin ab Eintrag des vorliegenden Nachtrages einen jährlichen Baurechtszins von **Fr. 15'000.—** (2/3 der aktuellen Entschädigung Bahn & Parkplätze infolge erheblicher Reduzierung der ursprünglichen Baurechtsfläche) zu zahlen. Darin sind die nachstehenden separaten Dienstbarkeitseinzäumungen mitberücksichtigt.

Er ist alljährlich per 31. Dezember nachschüssig zahlbar.

2. Der Baurechtszins wird erstmals per 2024 und in der Folge alle 5 Jahre den veränderten Geld- und Bodenwertverhältnissen angepasst. Massgebend sind:
 - a) die Veränderungen des Landesindex der Konsumentenpreise innerhalb der letzten fünf Jahren (in %)
 - b) die Veränderungen des Bodenwertes innerhalb der letzten fünf Jahre (in %)

Das Mittel aus den prozentualen Veränderungen seit der letzten Anpassung gemäss lit. a) und b) hiervor ergibt den Korrekturfaktor für den Baurechtszins für die folgenden fünf Jahre.

Der Bodenwert in der Umgebung des Baurechtsobjektes wird durch die jeweils zuständige kantonale Bewertungsstelle auf Kosten der Baurechtsnehmerin festgestellt. Das Mittel aus den prozentualen Veränderungen gemäss lit. a und b hiervor ergibt den Korrekturfaktor für den Baurechtszins. Ist eine kantonale Bewertungsstelle nicht mehr vorhanden, ist analog Ziffer IV./2. Abs. 3 zu verfahren.

3. Treten erhebliche, nicht vorhersehbare Veränderungen mit längerfristiger Wirkung auf, welche den Baurechtszins für eine der Parteien als nicht mehr zumutbar werden lassen, sind die Parteien angehalten, eine den neuen Umständen gerecht werdende Lösung zu finden und zu vereinbaren.
4. Diese ausführliche und besondere Regelung für den Baurechtszins wird gemäss heutiger Rechtsprechung ebenfalls im Grundbuch vorgemerkt.

VII. Durchleitungsrechte

1. Bisher war die Inanspruchnahme von weiterem Gemeindeeigentum (Liegenschaft Nr. 1326, Querung Schlappinbach, und Liegenschaft Nr. 747 im Gebiet Rufenen / Schwanzmäder) für das Trasse/Masten der Gondelbahn Bestandteil des ursprünglichen Baurechtes. Neu sind dafür (analog wie bei den privaten Grundeigentümern bereits früher) separate Dienstbarkeiten zu errichten.
2. Die Gemeinde Klosters-Serneus errichtet für sich und ihre Rechtsnachfolger verbindlich zulasten ihrer Liegenschaften Nr. 1326 und 747 und zugunsten von Baurechtsgrundstück Nr. D1617 ein Durchleitungsrecht zur Erstellung und zum Betrieb einer Gondelbahn. Darin eingeschlossen sind das Errichten von Masten und die Verlegung von ober- und unterirdischen Leitungen. Bezüglich des Niederhaltens des Waldes einigen sich die Parteien separat.
3. Die Klosters-Madrisa Bergbahnen AG verpflichtet sich, den von den Benützern der Anlage in unmittelbarer Nähe der überfahrenen Strecke deponierte Unrat jährlich nach der Schneeschmelze auf eigene Kosten wegzuräumen.
4. Diese Dienstbarkeit ist im Grundbuch als Durchleitungsrecht zugunsten Baurechtsgrundstück Nr. D1617 und zulasten der Liegenschaften Nr. 1326 und 747 einzutragen.

VIII. Fuss- und Fahrwegrecht

1. Zur Gewährleistung der Zu- und Wegfahrt der Liegenschaften im Olis und für den Unterhalt und die Erneuerung der Verbauungen des Schlappinbaches sind auf dem Baurechtsgrundstück entsprechende Verkehrsflächen bereitzustellen und dauernd freizuhalten. Das Recht hat Gültigkeit für sämtliche Bedürfnisse der betroffenen Anwohner und der Gemeinde.

2. Soweit das Recht im Sinne eines Notrechtes durch Anlieger beanspruchbar wäre, ist es durch die Gemeinde Klosters-Serneus einseitig abtretbar und dabei in eine entsprechende Grunddienstbarkeit umzuwandeln.
3. Die Kosten für den Unterhalt, die Erneuerung sowie die Schneeräumung dieser Flächen übernimmt die Baurechtsnehmerin.
4. Diese Dienstbarkeit ist im Grundbuch als Fuss- und Fahrwegrecht zulasten Baurechtsgrundstück Nr. 1617 und zugunsten der Gemeinde Klosters-Serneus einzutragen.

IX. Weitere Vertragsbestimmungen

1. Vertragsnebenkosten

Die Grundbuchgebühren aus diesem Verträge sowie die Geometerkosten gehen zulasten der Baurechtsberechtigten.

Die Handänderungssteuer entfällt.

2. Integrierender Vertragsbestandteil

Der beiliegenden Plan (Kopie Mutationsplan) bildet einen wesentlichen Bestandteil dieses Vertrages und wird von den Parteien ebenfalls unterzeichnet.

3. Gesetzliche Grundpfandrechte

Die Parteien haben Kenntnis von den gesetzlichen Grundpfandrechten im Baurechtsverhältnis (Baurechtszinsen und Heimfallentschädigung).

4. Gewährleistung und Haftung

Jede Sach- und Rechtsgewährleistung seitens der Grundeigentümerin wird ausgeschlossen, soweit dies gesetzlich zulässig ist.

Die Baurechtsfläche wird der Berechtigten im aktuellen, der Baurechtsnehmerin bekannten Zustand weiterhin zur Verfügung gestellt.

Die Baurechtsnehmerin verzichtet vollumfänglich auf Schadenersatzansprüche im Zusammenhang mit allfälligen Altlasten auf dem Baurechtsobjekt.

Die Haftpflicht für sämtliche im Baurecht stehenden Bauten und Anlagen sowie für sämtliche auf diesem Grundstück stattfindenden Aktivitäten obliegt der Baurechtsnehmerin.

Für den Fall, dass die Grundeigentümerin für sämtliche Schäden und Immissionen, die von der Benützung der Baurechtsparzelle herrühren, belangt werden sollte, ist sie von der Baurechtsnehmerin vollumfänglich schadlos zu halten.

5. **Vergünstigungen**

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, im Rahmen ihrer wirtschaftlichen Möglichkeiten den örtlichen Schulen vergünstigte Tarife zur Benützung der Transportanlagen anzubieten.

6. **Schiedsgericht und Gerichtsstand**

Soweit vorstehend nichts Gegenteiliges vereinbart wurde, sind die jeweils gesetzlich vorgesehenen Gerichte anzurufen.

Gerichtsstand ist für sämtliche allenfalls aus diesem Vertrag entstehenden Rechtsstreitigkeiten der Ort der gelegenen Sache, Klosters-Serneus. Es ist allein Schweizer Recht anwendbar.

7. **Bisherige Vereinbarungen**

Sämtliche bisherigen Vereinbarungen zwischen den Parteien in dieser Sache werden, soweit in vorliegendem Vertrag nicht ausdrücklich erwähnt, aufgehoben.

8. **Weiterüberbindungspflicht**

Die Parteien verpflichten sich, sämtliche Bestimmungen dieses Vertrages auf allfällige Rechtsnachfolger mit der Pflicht zur Weiterüberbindung zu übertragen.

Die Nichtbeachtung dieser Bestimmung zieht ohne weiteres Schadenersatzansprüche nach sich.

9. **Vorbehalte**

Dieser Vertrag wird ausdrücklich unter dem Vorbehalt der Zustimmung aller zuständigen Organe der Bürgergemeinde Klosters-Serneus und der Gemeinde Klosters-Serneus zu vorliegendem Vertragswerk und der Erteilung der rechtskräftigen Baubewilligung für das neue Parkhaus abgeschlossen.

10. **Salvatorische Klausel**

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages nichtig oder unwirksam sein, so hat dies nicht die Ungültigkeit des gesamten Vertrages zur Folge. Die Parteien sind gehalten, anstelle der ungültigen Bestimmungen eine Regelung zu treffen, die Sinn und Zweck und wirtschaftlichem Ergebnis der ungültigen Bestimmung am nächsten kommt.

Für den Fall, dass bis zum Eintrag des vorliegenden Nachtrages die beabsichtigte, noch weiter gehende Anpassung des ursprünglichen Baurechtes für die Talstation Madrisabahn (Dauer, Vereinigung Baurechte Berg- und Talstation etc.) spruchreif wird, kann vorliegender Vertrag unter der Bedingung ersetzt werden, dass das neue separate Baurecht für das Parkhaus immer noch unbeschränkt umsetzbar bleibt.

11. Grundbucheintragung

Nach Erfüllung der unter Ziffer 9 vorstehend aufgeführten Vorbehalte ist der Gemeindevorstand ermächtigt, den vorliegenden Nachtrag zum Baurechtsvertrag samt den weiteren, darin enthaltenen grundbuchrelevanten Abreden bei Baubeginn des Parkhauses zum Vollzug ins Grundbuch der Gemeinde Klosters-Serneus anzumelden.

Klosters, *

Für die Baurechtsgeberin:

Für die Baurechtsberechtigte: