



Dienstbarkeitsvertrag

betreffend Errichtung eines selbständigen und dauernden Baurechtes etc.

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 "Gemeinde", "Grundeigentümerin", "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 auch als "Baurechtsnehmerin" oder "Baurechtsberechtigte" bezeichnet -

Bisher waren die oberirdischen Parkierungsmöglichkeiten für die Klosters-Madrisa Bergbahnen AG im Baurecht für die Talstation Gondelbahn (Grundstück Nr. D1617) sowie in weiteren, nicht im Grundbuch eingetragenen Vereinbarungen mit der Gemeinde Klosters-Serneus geregelt.

Infolge des geplanten Ferienresorts fällt ein Teil dieser Parkplätze weg und zu deren Kompensation soll am Standort der bisherigen, verbleibenden Parkplätze ein Parkhaus realisiert werden, wofür vorliegend ein neues, separates Baurecht errichtet wird.

I. Baurechtsbelastetes Grundstück

Die Gemeinde Klosters-Serneus ist Eigentümerin der folgend beschriebenen Liegenschaft im Grundbuch der Gemeinde Klosters-Serneus:

Liegenschaft Nr. 860

27'827 m² Bodenfläche mit derzeit Parkplätzen und Strasse in Klosters Dorf, Büel, Grenzen gemäss Grundbuchplan

Die bestehenden Bauten sind grossmehrheitlich im Besitz Dritter, wofür teilweise Baurechte eingetragen sind, insbesondere für die Talstation samt Umgelände der Madrisabahn.

Dienstbarkeiten, Grundlasten, Anmerkungen, Vormerkungen und Grundpfandrechte gemäss Grundbuch.

II. Umfang

1. Die Gemeinde räumt hiermit der Klosters-Madrise Bergbahnen AG ein

Baurecht für ein Parkhaus

zulasten ihrer vorstehend beschriebenen Liegenschaft Nr. 860 ein.

2. Dieses Recht schliesst die Befugnis ein, innerhalb der Baurechtsumgrenzung auch die Kasse für die Bahn, 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 bleiben die Verkehrsflächen, welche auch der Allgemeinheit dienen; siehe auch dazu unter Ziffer VII. nachstehend.

3. Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, sämtliche Bauten und Anlagen in einem ordnungsgemässen und gebrauchsfähigen Zustand zu erhalten und bei einer allfälligen Zerstörung wieder herzustellen.

Es sind mindestens 241 Aussen- und Innenparkplätze (bisheriger Bestand) der Öffentlichkeit dauernd zur Verfügung zu stellen.

Eine Bewirtschaftung sämtlicher Parkplätze ist ausdrücklich zulässig.

4. Die Baurechtsnehmerin ist im Weiteren verpflichtet, das Parkhaus innerhalb von 5 Jahren ab Erteilung der Baubewilligung schlüsselfertig gebrauchsfertig zu erstellen.
5. Die Baurechtsfläche beträgt * m² und die Abgrenzung ergibt sich aus 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. Das Baurecht wird auf die Dauer von 80 Jahren (gleich wie das Baurecht für das benachbarte Resort) eingeräumt. Es beginnt mit der Eintragung im Grundbuch der Gemeinde Klosters-Serneus.
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 Gebäude und Anlagen 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 oder der Aufgabe des Baurechtes hat der jeweilige Grundeigentümer der jeweiligen Baurechtsberechtigten 100 % des dannzumaligen Zeitwertes der Bauten und Anlagen zu leisten.

Der Zeitwert wird 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 wird übertragbar und vererblich bestellt. Es ist im Sinne von Art. 779 Abs. 3 ZGB als selbständiges und dauerndes Recht im Grundbuch aufzunehmen.
2. Das Grundbuchamt Klosters-Serneus wird beauftragt, unter **Nr. D4846** ein eigenes Grundstück zu eröffnen.
3. Die Übertragungen des Baurechtes auf Dritte sowie die Errichtung von Unterbaurechten bedürfen der Zustimmung der Grundeigentümerin.

Die Zustimmung darf jedoch nur bei wichtigen Gründen verweigert werden, insbesondere dann, wenn der allfällige Erwerber nicht alle Bestimmungen dieses Vertrages zu übernehmen bereit sein sollte, der allfällige Erwerber als nicht ausreichend kreditwürdig erscheint oder wenn mit dem Wechsel der Baurechtsnehmerin eine rechtliche oder wirtschaftliche Schlechterstellung der Grundeigentümerin verbunden wäre.

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

VI. Baurechtszins

1. Mit der Erstellung des Parkhauses anstelle der bisherigen unbefestigten Parkplätze wird eine Infrastruktur erstellt, die im höchsten Interesse der Gemeinde Klosters-Serneus ist.
2. Nachdem das Parkhaus dauernd der Öffentlichkeit zur Verfügung zu stehen hat und die Bewirtschaftung zwar die Betriebs- aber kaum je die Erstellungskosten zu decken vermögen wird, verzichtet die Gemeinde Klosters-Serneus in diesem besonderen Fall auf einen Baurechtszins.
3. Diese besondere Regelung für den Baurechtszins wird gemäss heutiger Rechtsprechung ebenfalls im Grundbuch vorgemerkt.

VII. Fuss- und Fahrwegrecht

1. Zur Gewährleistung der direkten Anbindung der Madrisa an den öffentlichen Bus-Verkehr sind auf dem Baurechtsgrundstück entsprechend anerkannter Normen dimensionierte Verkehrsflächen (Teil Wendeplatz und Halteplatz) bereitzustellen und dauernd freizuhalten. Das Recht hat Gültigkeit für sämtliche Bedürfnisse des öffentlichen Busbetriebes.
2. Die Kosten für die Erstellung, den Unterhalt und die Erneuerung dieser Flächen (Teil Dach auf Parkhaus) übernimmt die Baurechtsnehmerin. Die Schneeräumung wird durch die Gemeinde Klosters-Serneus übernommen.
3. Diese Dienstbarkeit ist im Grundbuch als Fuss- und Fahrwegrecht zulasten Baurechtsgrundstück Nr. 4846 und zugunsten der Gemeinde Klosters-Serneus einzutragen.

VIII. Weitere Vertragsbestimmungen

1. Besitzesantritt

Der Besitzesantritt durch die Berechtigte erfolgt mit der Eintragung dieses Vertrages in das Grundbuch.

Sämtliche Steuern und Abgaben, insbesondere allfällige Perimeterleistungen für die Baurechtsfläche bzw. die Baurechtsobjekte sind ab diesem Zeitpunkt durch die Baurechtsnehmerin zu übernehmen.

2. Vertragsnebenkosten

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

Die Handänderungssteuer entfällt.

3. Integrierender Vertragsbestandteil

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

4. Gesetzliche Grundpfandrechte

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

5. Verlegungskosten

Die Baurechtsberechtigte hat grundsätzlich alle Kosten zu übernehmen, welche aus der Verlegung allfällig bestehender Leitungen auf dem Baurechtsgrundstück infolge ihrer

Neubauten anfallen sollten. Vorbehalten bleiben anders lautende allfällig bestehende Vereinbarungen oder Regelungen.

6. 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 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.

7. 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.

8. Bisherige Vereinbarungen

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

9. 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.

10. 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 abgeschlossen.

11. 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.

12. Grundbucheintragung

Nach Erfüllung der unter Ziffer 10 vorstehend aufgeführten Vorbehalte ist der Gemeindevorstand ermächtigt, den Baurechtsvertrag samt den weiteren, darin enthaltenen grundbuchrelevanten Abreden bei Baubeginn zum Vollzug ins Grundbuch der Gemeinde Klosters-Serneus anzumelden.

Klosters, *

Für die Baurechtsgeberin:

Für die Baurechtsnehmerin: