Entwurf 24.04.2012

OEFFENTLICHE URKUNDE

Vor der öffentlichen Urkundsperson des Kantons Graubünden, [André Riesen, Grundbuchverwalter und Urkundsperson, Grundbuchamt, Promenade 43, 7270 Davos Platz], sind die nachstehenden Parteien erschienen und beantragen, folgenden Vertrag öffentlich zu beurkunden:

Begründung eines Baurechts als selbständiges und dauerndes Recht
(Mutation Nr. [])
(mit Eigentumsübertragung von Bauten)

zwischen

Gemeinde Davos, Berglistutz 1, CH-7270 Davos Platz 1, vertreten durch
[Name, Vorname], [Funktion] und [Name, Vorname], [Funktion]
oder
[Name, Vorname] gemäss Vollmacht vom []

(nachfolgend "**Baurechtsgeberin**")

und

Spital Davos AG in Gründung, Promenade 4, 7270 Davos Platz, vertreten durch
[Name, Vorname], [Funktion] und [Name, Vorname], [Funktion]
oder
[Name, Vorname] gemäss Vollmacht vom []

(nachfolgend "**Baurechtsnehmerin**")

A. Begründung eines Baurechtes als selbständiges und dauerndes Recht

Die Baurechtsgeberin, Eigentümerin des Grundstücks Nr. (33)41, Plan Nr. 8, Alberti, Promenade 4, Davos Platz, räumt hiermit der Baurechtsnehmerin das folgende selbständige und dauernde Baurecht ein. Der genaue Umfang des Baurechts ergibt sich aus dem Mutationsplan Nr. [] vom [], der Bestandteil dieses Vertrages bildet.

I. Grundstückbeschreibung

1. Beschreibung des baurechtsbelasteten Grundstücks

Grundbuch der Gemeinde Davos
Liegenschaft Nr. (33)41
Plan Nr. 8, Alberti, Promenade 4, Davos Platz
Gesamtfläche: 13'193 m²
Spitalerweiterung Pflegeheim Vers.Nr. 605
Autoeinstellhalle Vers.Nr. 605A
Personalhaus 2 Vers.Nr. 605B
Trafostation No. 4.43 (im BR) Vers.Nr. 605D
Personalhaus 4 Vers.Nr. 605E
Spital Vers.Nr. 607
Tankraum Vers.Nr. 605-A
Strasse, Trottoir, Platz, Vorplatz, Acker, Wiese, Gartenanlage, geschlossener Wald

Erwerbstitel
Übertragung 21.02.1907 Beleg 9/334, Kauf/Tausch 03.06.1910 Beleg 10/163f, Tausch 10.08.1927 Beleg 13/352, Kauf 29.03.1972 Beleg 322, Namensänderung 05.02.2010 Beleg 189

Anmerkungen
Keine

Vormerkungen
Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten
19100603
Last: Bauservitut
Zugunsten Grundstück Nr. (32)40
03.06.1910 Beleg 10/163, 31.05.1927 Beleg M121

19250330
Recht: Fahrrecht zulasten Grundstück Nr. 42, 43
30.03.1925 Beleg 1, 30.04.1925 Beleg 1, 19.11.1943 Beleg 210

19310303
Last: Teilweise Bauservitut
Zugunsten Grundstück Nr. (48)50
03.03.1931 Beleg 2, 15.04.1931 Beleg M341

19310303.2
Recht: Teilweise Bauverbot zulasten Grundstück Nr. 40
03.03.1931 Beleg 2, 15.04.1931 Beleg M341

19720329
Last: Bauliche AZ
Zugunsten Grundstück Nr. (34)42
29.03.1972 Beleg 322

19720915.5
Last: Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten Grundstück Nr. 5288, 38, 36, 5714, 5654, 5828, 6397, 6398, 6399, 6400, 6401, 6402, 6403
15.09.1972 Beleg 955, 21.09.1972 Beleg 975, 10.12.1982 Beleg 1646, 10.12.1982 Beleg 1647, 14.02.1986 Beleg 123, 25.04.1994 Beleg 611

19881117.2
Last: Fuss- und Fahrwegrecht
Zugunsten Grundstück Nr. (32)40
17.11.1988 Beleg 1537

20040220.3
Last: Baurecht
übertragbar für die "Transformatorenstation Alberti"
Zugunsten EWD Elektrizitätswerk Davos AG, mit Sitz in Davos
20.02.2004 Beleg 189

20040220.4
Last: Benützungsrecht
für die "Transformatorenstation Spital"
Zugunsten EWD Elektrizitätswerk Davos AG, mit Sitz in Davos
20.02.2004 Beleg 190

Grundpfandrechte
Keine

2. Baurecht Blatt Nr. [] gemäss Mutation Nr. [] vom []

Gesamte Fläche gemäss Mutation Nr. [] vom [].

Das Baurecht wird im Sinne von Art. 779, 779a-779l als selbständig und dauernd erklärt. Die Baurechtsnehmerin ersucht das Grundbuchamt der Gemeinde Davos, das Baurecht gemäss Mutationsurkunde Nr. [] vom [] als Grundstück in das Grundbuch aufzunehmen und hierfür das neue Blatt Nr. [], Grundbuch Davos, zu eröffnen.

II. Inhalt des Baurechts

Die Baurechtsnehmerin hat das Recht, die sich auf der Baurechtsparzelle befindenden Bauten bestehen zu lassen und zu betreiben. Die Bauten (Spitalerweiterung Pflegeheim Vers.Nr. 605, Autoeinstellhalle Vers.Nr. 605A, Personalhaus 2 Vers.Nr. 605B, Personalhaus 4 Vers.Nr. 605E, Spital Vers.Nr. 607 und Tankraum Vers.Nr. 605-A) gehen mit der Bestellung des Baurechts ins Eigentum der Baurechtsnehmerin über. Allfällige weitere neue Bauten oder Umbauten können nach vorgängiger Absprache zwischen den Parteien und gemäss den gesetzlichen Bestimmungen auf der Baurechtsparzelle errichtet werden.

Die bestehenden (und allfällige neue) Bauten, die Zugänge und die Aussenanlagen (Strasse, Trottoir, Platz, Vorplatz, Acker, Wiese, Gartenanlage, geschlossener Wald) sind von der Baurechtsnehmerin auf ihre ausschliessliche Rechnung in einem derartigen Zustand zu erhalten, dass das baurechtsbelastete Grundstück dadurch keinen Schaden erleidet.

Auf dem baurechtsbelasteten Grundstück Nr. (33)41 ist bereits ein Baurecht für eine Baute (Trafostation) zugunsten der EWD Elektrizitätswerk Davos AG mit Sitz in Davos eingetragen. Dieses Baurecht wird mit separater Urkunde (Nachtrag zum Dienstbarkeitsvertrag) auf das neue Baurechtsgrundstück verlegt

III. Dauer des Baurechts

Das selbständige und dauernde Baurecht dauert 50 (fünfzig) Jahre ab Eintrag dieses Vertrages im Grundbuch. Über eine allfällige Verlängerung des Baurechtes nach Art. 779 lit. l ZGB oder einer Erneuerung desselben haben die Parteien spätestens ein Jahr vor Vertragsablauf in Verhandlung zu treten.

IV. Baurechtszins

1. Berechnungsgrundlagen

Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, der Baurechtsgeberin während der Dauer des Baurechts einen Baurechtszins zu entrichten, der sich teuerungsbereinigt aus den Faktoren "Landwert gerundet" gemäss Schätzung der kantonalen Schätzungskommission (heute CHF 4.3 Mio.) und "aktueller hypothekarischer Referenzzinssatz" gemäss neuster Publikation des Bundesamtes für Wohnungswesen zum Stichtag 30. November vor Fälligkeit der Baurechtszinsrate berechnet.

Unter Berücksichtigung der vorliegenden Faktoren ergibt sich zur Zeit folgender Baurechtszins: CHF 107'500.00 (4.3 Mio. Landwert gerundet x 2.5% aktueller hypothekarischer Referenzzinssatz = CHF 107'500.00 pro Jahr = Basiswert).

Für eine Übergangszeit von drei Jahren, d.h. bis Ende 2014 ist kein Baurechtszins geschuldet. Danach ist der Baurechtszins in einer jährlichen Rate zum Voraus gemäss Rechnungsstellung der Gemeinde Davos, jeweils per 1. Januar, erstmals am 1. Januar 2015, zur Zahlung innert 30 Tagen fällig. Bei nicht rechtzeitiger Bezahlung schuldet die Baurechtsnehmerin vom Verfallstag an (ohne Mahnung) einen Verzugszins vom jeweilig geltenden Referenzzinssatz zuzüglich 2 Prozent.

2. Anpassung des Baurechtszinses

2.1 Jährliche Anpassung

Der Baurechtszins wird jährlich an den aktuellen hypothekarischen Referenzzinssatz gemäss neuster Publikation des Bundesamtes für Wohnungswesen zum Stichtag 30. November vor Fälligkeit der Baurechtszinsrate angepasst.

2.2 Anpassung alle drei Jahre

Der Baurechtszins ist alle drei Jahre, erstmals per 1. Januar 2015, zu 100 % der Teuerung nach der Entwicklung des Landesindexes der Konsumentenpreise anzupassen.

Eine teuerungsbedingte Anpassung des Baurechtszinses berechnet sich bei einem Indexstand im November 2011 von 99.4 Punkten auf der Basis Dezember 2010 = 100 Punkte nach folgender Formel:

$$\frac{\text{neuer Index} - \text{alter Index}}{\text{alter Index}} \times 100 = \text{Baurechtszinsanpassung in \%}$$

Erläuterung: "neuer Index" = Indexstand zum 30. November vor Fälligkeit der anzupassenden Baurechtszinsrate;
"alter Index" = Indexstand per 30. November 2011 bzw. per 30. November der letzten Baurechtszinsanpassung.

2.3 Anpassung alle zehn Jahre

Der massgebende Landwert zur Berechnung des Baurechtszinses wird erstmals im Jahre 2025, per 1. Januar und später jeweils alle 10 Jahre per 1. Januar anhand einer Schätzung durch die kantonale Schätzungskommission neu bestimmt.

Existiert die kantonale Schätzungskommission dannzumal nicht mehr, bestimmen die Parteien den Landwert einvernehmlich innert 30 Tagen nach dem Bewertungsstichtag. Können sie sich innerhalb der genannten Frist nicht einigen, wird der Landwert durch eine Treuhandgesellschaft festgelegt. Können sich die Parteien nicht auf eine Treuhandgesellschaft einigen, kann jede Partei verlangen, dass sie vom Vorsitzenden der Schweizerischen Treuhandkammer bestimmt wird. Die Kosten der Bewertung inkl. gegebenenfalls der Bestimmung der Treuhandgesellschaft werden von den Parteien [je hälftig] getragen.

2.4 Grenze der Anpassung

Eine Reduktion des Baurechtszinses unter den Basiswert von CHF 107'500.00 gemäss Ziff. IV.1 Abs. 2 vorstehend ist ausgeschlossen.

3. Sicherung des Baurechtszinses

Gemäss Art. 779i und 779k ZGB hat der Grundeigentümer gegenüber dem jeweiligen Bauberechtigten Anspruch auf Errichtung eines Pfandrechtes am Baurecht im Höchstbetrag von drei Jahresleistungen. Das Pfandrecht kann jederzeit eingetragen werden, solange das Baurecht besteht. Im jetzigen Zeitpunkt wird eine Sicherstellung nicht verlangt.

V. Übertragbarkeit

Das Baurecht ist nur mit schriftlicher Zustimmung Baurechtsgeberin übertragbar. Die Zustimmung darf jedoch nur verweigert werden, wenn wichtige Gründe vorliegen (z.B. Zweckänderung, insbesondere Nichtabschluss eines Leistungsauftrags mit der Gemeinde Davos, schlechte Kreditwürdigkeit des Erwerbers, Eigenbedarf der Baurechtsgeberin resp. einer ihr nahe stehenden Institution, usw.). Vorbehalten bleibt das Vorkaufsrecht des Grundeigentümers (vgl. nachfolgend unter Ziffer VIII.)

VI. Ordentlicher Heimfall

Sofern das Baurecht nicht verlängert wird, fallen die bestehenden Bauten und Anlagen mit dem Untergang des Baurechts dem Grundeigentümer heim und werden Bestandteil des Grundstückes. Für die übernommenen Bauten und Anlagen hat der Grundeigentümer dem dannzumaligen Baurechtsnehmer eine angemessene Entschädigung zu bezahlen (Art. 779c und d ZGB). Diese bemisst sich nach dem Realwert (Zustandswert). Als Zustandswert gilt der Wert, den die Bauten und Anlagen im Zeitpunkt des Heimfalls aufweisen, unter Berücksichtigung der Altersentwertung, der Bauweise, der weiteren Verwendungsmöglichkeiten und der voraussichtlichen wirtschaftlichen Lebensdauer der Bauten und Anlagen.

VII. Vorzeitiger Heimfall

Der vorzeitige Heimfall richtet sich nach den Bestimmungen von Art. 779f und 779g ZGB.

Grundlage der Heimfallsentschädigung bildet in diesem Fall der von der Baurechtsnehmerin bezahlte Erwerbspreis zuzüglich dem Wert allfälliger inzwischen getätigter wertvermehrender Investitionen unter Berücksichtigung einer angemessenen Abschreibung und dem schuldhaften Verhalten der Baurechtsnehmerin gemäss Art. 779g Abs. 1 ZGB.

VIII. Vorkaufsrecht

Gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB besteht sowohl für den jeweiligen Grundeigentümer am Baurecht als auch für den jeweiligen Baurechtsnehmer am baurechtsbelasteten Grundstück ein gesetzliches Vorkaufsrecht. Auf eine Änderung oder Aufhebung dieses Vorkaufsrechts wird vorläufig verzichtet.

IX. Abgaben und Steuern

Die öffentlichen Abgaben und Steuern, die mit den Bauten und Anlagen auf der Baurechtsparzelle zusammenhängen, so z.B. die Prämien der obligatorischen Gebäudeversicherung bei der Gebäudeversicherung Graubünden und sämtliche Erschliessungskosten, gehen zu Lasten der Baurechtsnehmerin. Wert und Ertrag des Bodens sind hingegen von seinem jeweiligen Eigentümer zu versteuern.

X. Vormerkung obligatorischer Bestimmungen

Die obligatorischen Bestimmungen des Baurechtsvertrages werden im Grundbuch der Gemeinde Davos sowohl auf der baurechtsbelasteten Liegenschaft wie auch auf dem Baurechtsgrundstück vorgemerkt.

XI. Gewährleistung

Entgegen der gesetzlichen Regel wird jegliche Sach- und Rechtsgewährleistung, betreffe diese nun das Ausmass des Baurechts und/oder den Zustand einer übergehenden Baute (inkl. Bestandteile und Zugehör) etc., ausgeschlossen. Dieser Ausschluss gilt insbesondere auch hinsichtlich von möglichen Altlasten und von unbekannten Mängeln. Einzig ausgenommen sind arglistig verschwiegene Mängel. Die Baurechtsnehmerin übernimmt das Baurecht und die übergehenden Bauten (inkl. Bestandteile und Zugehör) mit sämtlichen bestehenden Rechten und Pflichten. Die Vertragsparteien bestätigen mit ihrer Unterschrift, von der Urkundsperson auf die Bedeutung dieser Bestimmung hingewiesen worden zu sein. Vorbehalten bleiben speziell (schriftlich) zugesicherte Eigenschaften.

XII. Spezielle Bestimmungen betr. Erwerb der bestehenden Bauten und Anlagen

1. Erwerbspreis

Der Erwerbspreis für die Bauten (Spitalerweiterung Pflegeheim Vers.Nr. 605, Autoeinstellhalle Vers.Nr. 605A, Personalhaus 2 Vers.Nr. 605B, Personalhaus 4 Vers.Nr. 605E, Spital Vers.Nr. 607 und Tankraum Vers.Nr. 605-A) bestimmt sich nach dem Restbuchwert dieser Bauten und Anlagen bei der Baurechtsgeberin, welcher sich per 1. Januar 2012 auf CHF 33'892'772.31 beläuft, abzüglich der Verbindlichkeit aus Rückzahlung Investitionen über CHF 9'460'162.00 gemäss Übernahmebilanz per 1. Januar 2012, und beträgt somit CHF 24'432'610.31 (in Worten: vierundzwanzigmillionenvierhundertzweiunddreissigtausendsechshundertzehn Schweizer Franken und einunddreissig Rappen).

2. Auflagen

Allfällige mit den übergehenden Bauten verbundenen Auflagen (z.B. solche, die im Zusammenhang mit der Baubewilligung erteilt wurden) gehen auf die Baurechtsnehmerin über. Diese erklärt, dass sie von der Baurechtsgeberin darüber vorgängig umfassend informiert worden ist.

3. Nutzen und Gefahr

Nutzen und Gefahr an den übergehenden Bauten gehen per [1. Januar 2012] auf die Baurechtsnehmerin über. Über die mit dem Baurechtsobjekt verbundenen Gebühren und Abgaben rechnen die Parteien ausseramtlich, Wert 1. Januar 2012, ab.

4. Mietverträge

Die bestehenden Mietverträge sind der Baurechtsnehmerin bekannt. Sie verpflichtet sich, diese Mietverträge zu übernehmen. Die Mieterträgnisse stehen ab 1. Januar 2012 der Baurechtsnehmerin zu.

B. Schlussbestimmungen

1. Die Vertrags-, Beurkundungs-, Grundbuch- und Geometerkosten werden von der Baurechtsnehmerin getragen.
2. Der Genehmigungs-Beschluss des Grossen Landrats gemäss Art. 8 Abs. 2 des Landschaftsbeschlusses vom 27. November 2011 über die Ausgliederung des Spitals liegt vor.
3. Die Parteien melden hiermit Folgendes zur Eintragung in das Grundbuch der Gemeinde Davos an:
   Grundbuch Davos
   - die Eintragung des Baurechts als Dienstbarkeit auf Liegenschaft Nr. (33)41: Selbständiges und dauerndes Baurecht zu Gunsten der Spital Davos AG, Davos, Dauer: [50] Jahre ab Grundbucheintrag, verselbständigt unter Blatt Nr. []
   - die Aufnahme des Baurechts als Grundstück Blatt Nr. [] im Grundbuch
   - die Vormerkung der obligatorischen Bestimmungen gemäss Ziff. X
4. Die vorstehende Urkunde wird dreifach ausgefertigt, nämlich je ein Exemplar für die Vertragsparteien und ein Exemplare für das Grundbuchamt der Gemeinde Davos.

Davos, den [1. Juni 2012]

Für die Baurechtsgeberin:

....
[] []

Für die Baurechtsnehmerin:

....
[] []

[***Beurkundungstext, Stempel und Unterschrift der Urkundsperson***]