

Entwurf vom 11.06.2025

Öffentliche Beurkundung

Begründung eines selbständigen und dauernden Baurechtes

zwischen

der **Politischen Gemeinde Schiers**, Bahnhofstrasse 3, 7220 Schiers

handelnd durch die Gemeindepräsidentin Anna Margreth Holzinger und die Gemeindeschreiberin Gabriela Flütsch

*- als Grundeigentümerin (nachstehend
Grundeigentümer genannt)*

und

der **Alp- und Weidgenossenschaft Schiers**, mit Sitz in Schiers, p.Adr. Herr Hans Kessler, Pussereinerstrasse 31, 7228 Pusserein

handelnd durch den Präsident Hans Kessler und den Aktuar Manuel Wildhaber

*- als Baurechtsnehmerin
(nachstehend Baurechtsnehmer genannt)*

Beschrieb des mit dem Baurecht belasteten Grundstückes

In der Gemeinde Luzein

Grundstück Nr. 3805 Plan 4777

Wohnhütte, Vers.-Nr. 3-70

Schermen, Vers.-Nr. 3-70-A

Schermen, Vers.-Nr. 3-70-B

Heuschober, Vers.-Nr. 3-70-C

Melchstall, Vers.-Nr. 3-71A-D

Hirtenhütte, Vers.-Nr. 3-71A-E

alter Schermen, Vers.-Nr. 3-71A-F

mit

4'632'517 m² Gebäudegrundfläche, Weide, Hoch-/Flachmoor, Wald, Platz, Strasse/Weg, Gewässer, unkultiviertes Gebiet und Baurechtsfläche "Carschina"

Anmerkungen:

- Güterzusammenlegungsgrundstück
- Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung: Öffentliche Grundwasserschutzzone der Quellfassungen Carschina
- Meliorationsgrundstück (Stromversorgung Alp Partnun und Alp Carschina Untersäss)

Vormerkungen:

Keine

Dienstbarkeiten:

- Last: Selbständiges und dauerndes Baurecht für eine Clubhütte mit den notwendigen Nebenanlagen bis 31.07.2048
z.G. SDR Luzein/3808
- Last: Tränkerecht für Alpvieh
z.G. Alpgenossenschaft Meierhof (mit 90 Teilrechten), St. Antönien
- Last: Quellen- und Durchleitungsrecht (Wasser)
z.G. LIG Luzein/3810
- Last: Selbständiges und dauerndes Baurecht für Gebäulichkeiten und Anlagen, die dem Alpbetrieb dienen bis 14.02.2041
z.G. SDR Luzein/3809
- Last: Selbständiges und dauerndes Baurecht für Wochenend-Häuschen bis 31.12.2034
z.G. SDR Luzein/3807
- Last: Fuss- und beschränktes Fahrwegrecht
z.G. SDR Luzein/3806
- Last: Selbständiges und dauerndes Baurecht für Berghütte bis 02.11.2049
z.G. SDR Luzein/3806
- Last: Quellen- und Durchleitungsrecht (Wasser)
z.G. LIG Luzein/3810
- Last: Wasserbezugsrecht
z.G. Alpgenossenschaft St. Antönien, St. Antönien

Grundlasten:

Keine

Grundpfandrechte:

Keine

Hiermit wird ausdrücklich darauf aufmerksam gemacht, dass die beschränkten dinglichen Rechte in der Gemeinde Luzein noch nicht bereinigt sind und das eidgenössische Grundbuch nicht eingeführt ist.

Der Baurechtsnehmer erklärt, von den im Grundbuch eingetragenen Rechtsverhältnissen eingehend Kenntnis zu haben.

Baurechtsbegründung

Art. 1 (Rechtseinräumung)

Der Grundeigentümer räumt hiermit dem Baurechtsnehmer zulasten einer Fläche von **1'871 m²** des vorstehend beschriebenen Grundstückes Nr. 3805 ein selbständiges und dauerndes Baurecht im Sinne von Art. 779 ff ZGB ein.

Die Baurechtsfläche, deren Lage und deren Begrenzung ergeben sich aus der Kopie vom Mutationsplan Nr. 1117 des Grundbuchgeometers vom 03.06.2025, welche in diese Urkunde eingebunden wird.

Art. 2 (Aufnahme als Grundstück)

Bei dem in Art. 1 begründeten selbständigen und dauernden Baurecht, mit einer Baurechtsfläche von 1'871 m², handelt es sich um ein selbständiges und dauerndes Recht im Sinne von Art. 779 Abs. 3 ZGB. Es ist gemäss Art. 943 Abs. 1 Ziff. 2 ZGB und Art. 22 der Eidgenössischen Grundbuchverordnung als Grundstück im Grundbuch der Gemeinde Luzein auf **Baurechtsgrundstück Nr. 3790** aufzunehmen.

Art. 3 (Inhalt und Umfang)

Der Baurechtsnehmer ist befugt, die auf dem im Baurecht übernommenen Boden bestehenden und auf seine Kosten erstellten Gebäulichkeiten (Schermen Vers.-Nr. 3-70-A, Schermen Vers.-Nr. 3-70-B und Heuschober Vers.-Nr. 3-70-C) bestehen zu lassen, zweckentsprechend zu nutzen, zu unterhalten, zu erneuern und im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen aus- und umzubauen sowie den nicht überbauten Boden als Umschwung zu nutzen.

Eine Zweckänderung ist dem Grundeigentümer zur Genehmigung zu unterbreiten.

Art. 4 (Dauer und Untergang)

Das vorgenannte selbständige und dauernde Baurecht dauert bis am **xx.xx.2075**. Es beginnt mit dem Eintrag dieser Urkunde ins Grundbuch und geht am **xx.xx.2075** durch Zeitablauf unter, sofern bis dahin kein neuer Baurechtsvertrag abgeschlossen oder die Baurechtsdauer nicht durch einen öffentlich beurkundeten Zusatzvertrag verlängert worden ist.

Spätestens zwei Jahre vor Ablauf der Baurechtsdauer nimmt der Baurechtsnehmer mit dem Grundeigentümer Verhandlungen über eine allfällige Verlängerung des Baurechtes bzw. über die Festsetzung der Heimfallsentschädigung auf.

Art. 5 (Übertragung)

Das Baurecht ist übertragbar und vererblich.

Die Vertragsparteien vereinbaren hiermit, dass die Übertragung dieses Baurechtes, mit Ausnahme des aussergrundbuchlichen Erwerbes, dem Grundeigentümer mitzuteilen ist.

Die Übertragung bedarf der Zustimmung durch den Grundeigentümer.

Art. 6 (Baurechtszins)

Der Baurechtsnehmer hat dem Grundeigentümer für die gesamte Dauer dieses Baurechtes keinen Baurechtszins zu bezahlen.

Art. 7 (Öffentliche Abgaben)

Überall dort, wo die Gesetzgebung Eigentümer zur Erfüllung, zum Betrieb und zum Unterhalt gemeinsamer Anlagen verpflichtet, fällt diese Verpflichtung dem Baurechtsnehmer zu, sofern davon überhaupt der Teil des Grundstückes betroffen wird, der mit diesem Baurecht belastet ist.

Alle auf die auf der Baurechtsfläche erstellten oder noch zu erstellenden Bauten, Einrichtungen und Anlagen entfallenden öffentlichen Abgaben und Steuern sind vom Baurechtsnehmer zu bezahlen.

Art. 8 (Heimfall / - entschädigung)

Bei Untergang des Baurechtes infolge Zeitablauf fallen die bestehenden Bauwerke dem Grundeigentümer heim, in dem sie zu Bestandteilen seines Grundstückes werden. Für die so übernommenen Bauten, insbesondere aber auch immer beim vorzeitigen Heimfall, erhält der Baurechtsnehmer keine Entschädigung.

Der Grundeigentümer kann die Übertragung des Baurechtes auf seinen Namen vor Ablauf der Baurechtsdauer verlangen, wenn eine grobe Überschreitung des Baurechtes oder eine grobe Verletzung der vertraglichen Pflichten im Sinne von Art. 779 ff ZGB vorliegt. Den Vertragsparteien sind die Bestimmungen in Art. 779 f und 779 g ZGB und somit die rechtliche Wirkung der Vereinbarung in Bezug auf den vorzeitigen Heimfall bekannt.

Art. 9 (Unterhalt und Ordnung)

Der Baurechtsnehmer verpflichtet sich hiermit gegenüber dem Grundeigentümer, die im Baurecht erstellten Bauten und Anlagen ordnungsgemäss zu unterhalten und für Sauberkeit und Ordnung auf dem Baurechtsgrundstück zu sorgen. Wird diese Verpflichtung vom Baurechtsnehmer missachtet, so ist der Grundeigentümer nach erfolgloser Mahnung berechtigt, die erforderlichen Arbeiten, auf Kosten des Baurechtsnehmers, ausführen zu lassen.

Art. 10 (Gewährleistung / Haftung)

Jede Gewährleistung des Grundeigentümers wird hiermit, soweit gesetzlich zulässig, ausdrücklich wegbedungen. Die Vertragsparteien erklären, Sinn und Tragweite dieser Bestimmung zu kennen.

Der Grundeigentümer lehnt jegliche Haftung aus dem Bau und dem Betrieb der Bauten und Anlagen auf dem Baurechtsgrundstück ab.

Art. 11 (Wiederaufbau)

Werden die Bauten und Anlagen auf dem Baurechtsgrundstück durch höhere Gewalt (Brand, Naturkatastrophen) ganz oder teilweise zerstört, ist der Baurechtsnehmer zum Wiederaufbau, mindestens im alten Umfange, verpflichtet. Mit dem Wiederaufbau hat er spätestens innerhalb von zwei Jahren, ab Datum der Schadensmeldung, zu beginnen. Dieser Bestimmung vorbehalten bleiben anderslautende Bestimmungen der Gebäudeversicherung des Kantons Graubünden sowie der Baugesetzgebung.

Art. 12 (Vorkaufsrechte)

Mit Bezug auf die spielenden Vorkaufsrechte wird auf Art. 682 Abs. 2 ZGB verwiesen, wonach der Eigentümer eines Grundstückes, das mit einem selbständigen und dauernden Baurecht belastet ist, an diesem Recht und der Inhaber dieses Rechtes am belasteten Grundstück, soweit dieses durch die Ausübung seines Rechtes in Anspruch genommen wird, gegenüber jedem Erwerber ein Vorkaufsrecht hat.

Art. 13 (Grundbuchgebühren und Geometerkosten)

Die Grundbuchgebühren und Geometerkosten aus dieser Urkunde werden vom Baurechtsnehmer bezahlt.

Art. 14 (Anpassung an neue Bestimmungen)

Diese Urkunde kann allfälligen eidgenössischen und kantonalen Bestimmungen betreffend das Baurecht, welche nach Abschluss dieser Urkunde in Kraft treten, angepasst werden.

Art. 15 (Schiedsgerichtsklausel)

Alle Streitigkeiten, Meinungsverschiedenheiten oder Ansprüche aus oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag, einschliesslich über dessen Gültigkeit, Ungültigkeit, Verletzung oder Auflösung, sind durch ein Schiedsverfahren gemäss der Internationalen Schweizerischen Schiedsordnung des Swiss Arbitration Centre zu entscheiden. Es gilt die zur Zeit der Einreichung der Einleitungsanzeige in Kraft stehende Fassung der Schiedsordnung.

Das Schiedsgericht soll aus drei Mitgliedern bestehen. Jede Vertragspartei bezeichnet ein Mitglied. Die bezeichneten Mitglieder wählen gemeinsam einen Juristen als Obmann. Können sich die Vertragsparteien zur Ernennung eines Obmannes nicht einigen, so wird dieser vom dannzumal zuständigen Gericht ernannt.

Der Sitz des Schiedsverfahrens ist Luzern.

Die Sprache des Schiedsverfahrens ist deutsch.

Art. 16 (Verbindlichkeit der Obligatorischen Bestimmungen)

Die Vertragsparteien vereinbaren hiermit gestützt auf Art. 779b Abs. 2 ZGB, sämtliche obligatorischen Bestimmungen dieser Urkunde für deren Verbindlichkeit auch für Rechtsnachfolger und sonstige künftige Berechtigte am Baurechtsgrundstück oder an dem mit diesem belasteten Grundstück im Grundbuch vorzumerken. Die Vormerkung ist auf den Grundstücken Nr. 3805 und 3790 vorzunehmen.

Art. 17 (Ausfertigungen)

Diese Urkunde wird dreifach angefertigt, je ein Exemplar für die Vertragsparteien und das Grundbuchamt Prättigau.

Art. 18 (Gerichtsstand)

Ausschliesslicher Gerichtsstand und Erfüllungsort für allfällige sich aus dieser Urkunde ergebende Streitigkeiten ist Luzern. Es gilt schweizerisches Recht.

Grundbuchanmeldung

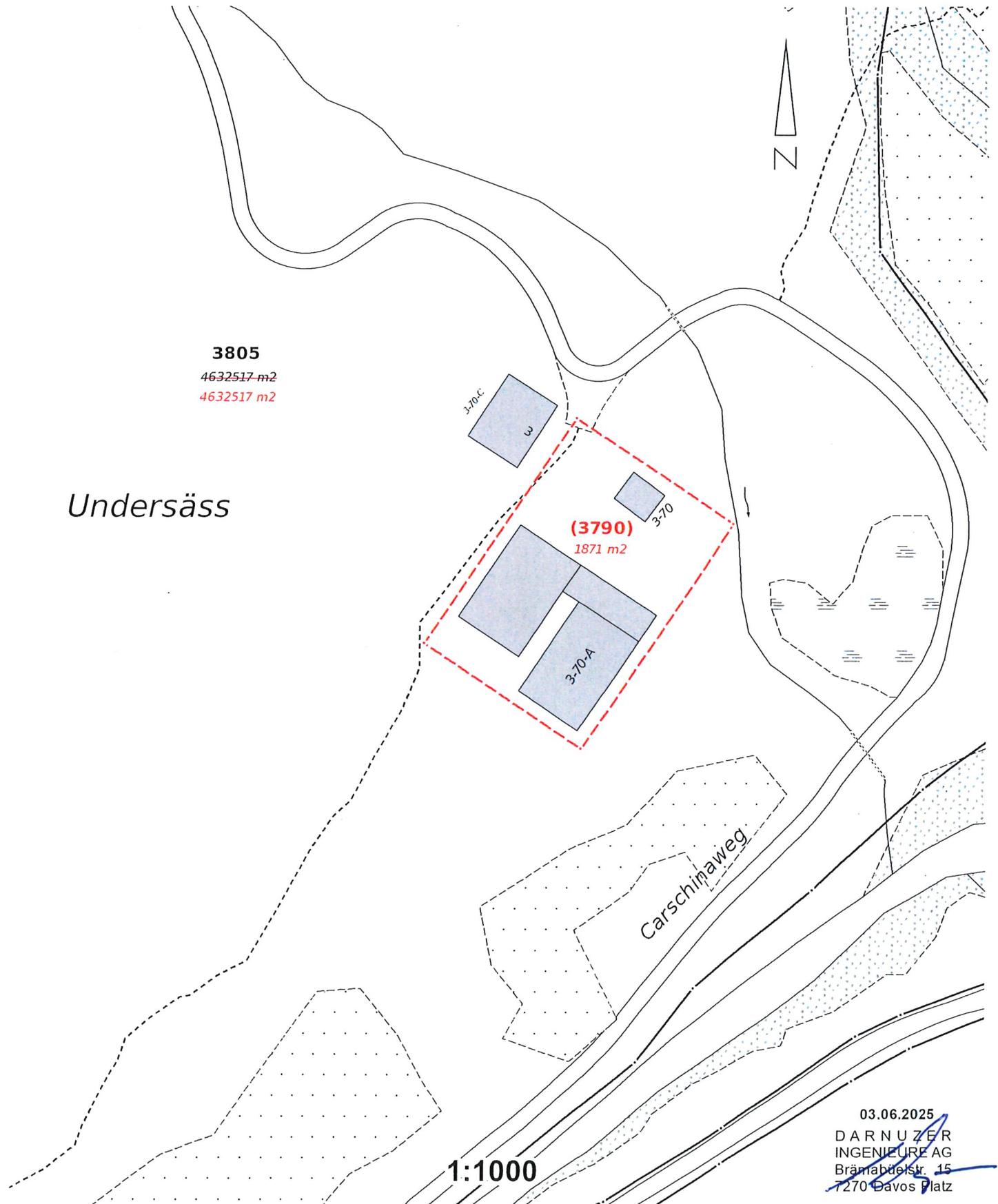
Vorstehende Urkunde wird hiermit zum Vollzug im Grundbuch der Gemeinde Luzern angemeldet. Das Grundbuchamt Prättigau wird beauftragt und ermächtigt,

- auf dem Grundstück Nr. 3805 ein selbständiges und dauerndes Baurecht für Gebäulichkeiten und Anlagen, die dem Alpbetrieb dienen, bis am xx.xx.2075 einzutragen und es als Baurechtsgrundstück Nr. 3790 zu verselbständigen, welches im Eigentum der Alp- und Weidgenossenschaft Schiers steht

und

- die obligatorischen Bestimmungen aus dieser Urkunde auf den Grundstücken Nr. 3805 und 3790 vorzumerken.

Mutation Nr. 1117



1:1000

Schiers,

Der Grundeigentümer:
Politische Gemeinde Schiers

.....
Anna Margreth Holzinger

.....
Gabriela Flütsch

Der Baurechtsnehmer:
Alp- und Weidgenossenschaft Schiers

.....
Hans Kessler

.....
Manuel Wildhaber