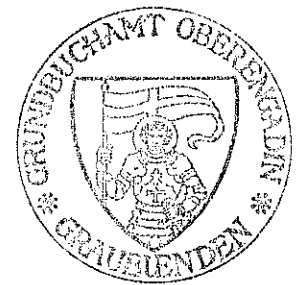




Baurechtsvertrag



ÖFFENTLICHE BEURKUNDUNG

VERTRAG

über die

Begründung eines selbständigen und dauernden Baurechtes

zwischen

der **Politischen Gemeinde Silvaplana**, in 7513 Silvaplana,
(genannt Gemeinde),

als Grundeigentümerin

und

der **K + M Haustechnik AG**, mit Sitz in Silvaplana
per Adresse: Via Vers Mulin 52, 7513 Silvaplana
(genannt K + M)

als Baurechtsberechtigte

Selbständiges und dauerndes Baurecht

Die Politische Gemeinde Silvaplana

räumt hiermit

der K + M

ein selbständiges und dauerndes Baurecht (Personaldienstbarkeit) gemäss den Bestimmungen von Artikel 675 und 779ff ZGB an einer Teilfläche der Liegenschaft Nr. 1975 und zu den nachfolgenden Bedingungen ein:



1. Baurechtsbelastetes Grundstück

Im Grundbuch Silvaplana

Liegenschaft Nr. 1975

Plan Nr. 34, Chardens

Gesamtfläche: 5'614 m²

Magazin und Garage Vers.Nr. 269.51, Via vers Mulin 19
Zivilschutzanlage und Feuerwehrdepot Vers.Nr. 269.53
Trottoir, übrige befestigte Fläche, Gartenanlage

Anmerkungen

3580

Bewilligung für Strassenunterführung

16.12.1977 Beleg 283.90

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

19500819.1

Last: Baubeschränkung

zugunsten Vereinigung Pro Lej da Segl

19.08.1950 Beleg D/438

19620413.6

Last: Durchleitungsrecht

zugunsten Rätia Energie Klosters AG, Klosters, mit Sitz
in Klosters-Serneus

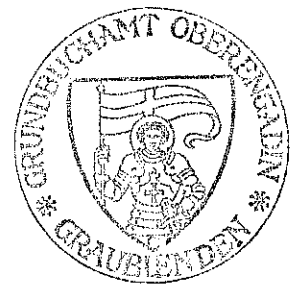
13.04.1962 Beleg 48.90

19630319.7

Last: Durchleitungsrecht

zugunsten Rätia Energie Klosters AG, Klosters, mit Sitz
in Klosters-Serneus

19.03.1963 Beleg 27.90



19800321.2

Last: Durchleitungsrecht
zugunsten Rätia Energie Klosters AG, Klosters, mit Sitz
in Klosters-Serneus
21.03.1980 Beleg 126.90

19830727

Last: Benützungsrecht für Kabeltrennstelle
zugunsten Rätia Energie Klosters AG, Klosters, mit Sitz
in Klosters-Serneus
27.07.1983 Beleg 336.90

Grundpfandrechte

Keine

2. Umfang

Der Umfang und die Begrenzung der mit dem Baurecht belasteten Fläche von **500 m²** gehen aus der **Mutation Nr. 1799** des Nachführungsgeometers, datiert vom 25.04.2005, hervor.

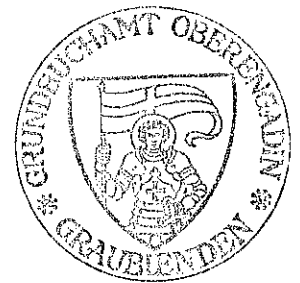
3. Inhalt

Die Gemeinde räumt hiermit der K + M das Recht ein, das bestehende Magazin und Garage Vers.Nr. 269.51, Via vers Mulin 19, durch einen zweigeschossigen Neubau zu ersetzen (ab Strasse Via vers Mulins, inkl. DG).
Das bestehende Gebäude Vers.Nr. 269.51 ist durch die K + M auf eigene Kosten abzubrechen und zu entsorgen.

Der Neubau darf für die Zwecke im Rahmen der Zonenplanbestimmungen und des Baugesetzes und der Baubewilligung, durch die Baurechtsberechtigte erstellt und dauernd genutzt werden. Für die Ausführung des Bauvorhabens sind die im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen von der Baubehörde der Politischen Gemeinde Silvaplana genehmigten Pläne massgebend.

Die Gestaltung des Innenausbaues wird der Berechtigten freigestellt.

Die Haftung aus dem Bestand und Unterhalt der Baute übernimmt in vollem Umfang die Baurechtsberechtigte.
Für alle Schäden, für welche die Grundeigentümerin im Sinne von Art. 58ff OR



haftbar gemacht werden kann, hat sie in vollem Umfang ein Rückgriffsrecht auf den jeweiligen Baurechtsberechtigten.

4. Dauer

Das Baurecht dauert 30 Jahre, vom Grundbucheintrag an gerechnet. Vom selben Tag an beginnen auch die obligatorischen Bindungen zwischen den Vertragsparteien.

Spätestens zwei Jahre vor Ablauf der Baurechtsdauer nimmt die Baurechtsberechtigte mit dem Grundeigentümer Verhandlungen auf über eine Verlängerung des Baurechtsvertrages bzw. die Festsetzung der Heimfallentschädigung.

Bei der Reihenfolge der Verhandlungen über eine Verlängerung des Baurechtsvertrages wird der heutigen Baurechtsberechtigten bzw. einem allfälligen Rechtsnachfolger der Vorrang gegenüber weiteren Interessenten zugesichert. Diese Zusicherung beinhaltet in keinem Fall auch die Zusage zu einer Verlängerung des Baurechtsverhältnisses sowie die diesbezüglichen Konditionen.

5. Verselbständigung und Übertragbarkeit

Das Baurecht wird als selbständig und dauernd im Sinne von Artikel 779ff ZGB erklärt und ist als eigenes **Grundstück D2106** (Mutation Nr. 1799) sowie in Form einer Personaldienstbarkeit als Last auf Liegenschaft Nr. 1975 zugunsten der K + M im Grundbuch der Gemeinde Silvaplana aufzunehmen bzw. einzutragen.

Die Übertragung des Baurechtes bedarf der Genehmigung der Gemeinde als Baurechtsgeberin. Diese darf die Genehmigung verweigern, wenn die Verpflichtungen des Baurechtsberechtigten aus diesem Baurechtsvertrag, auch die obligatorischen, vom Erwerber nicht in allen Teilen übernommen werden oder bei Vorliegen anderer wichtiger Gründe, wie beispielsweise fehlende Kreditwürdigkeit des Erwerbers oder Unvereinbarkeit mit den Bestimmungen des Zonenplanes und des Baugesetzes.

6. Entschädigung / Baurechtszins

Die vorliegende Rechtseinräumung und die damit verbundene Überlassung der Baurechtsfläche erfolgen entschädigungslos.



Der jährliche Baurechtszins berechnet sich bei Vertragsbeginn wie folgt:
Baurechtsfläche x Landwert x 5.0 % und beträgt bei Vertragsbeginn gerundet
Fr. 6'250.-- jährlich.

- Baurechtsfläche: gemäss Mutation Nr. 1799 misst 500 m2.
Für die Berechnung des Baurechtszins gilt die fixe Fläche von 500 m2.
- Der Landwert wird fest auf Fr. 250.--/m2 vereinbart.
- Zinssatz 5.0 %

Die Baurechtsberechtigte hat der Grundeigentümerin erstmals am 1. Januar 2006 einen jährlichen, indexgebundenen Baurechtszins von Fr. 6'250.--
(Franken sechstausendzweihundertundfünfzig-00/100)
zu entrichten.

Dieser Baurechtszins ist jährlich dem Landesindex der Konsumentenpreise
anzupassen, wobei jeweils der per Ende Dezember des Vorjahres
ausgewiesene Indexstand anzuwenden ist.

Die erste Indexanpassung erfolgt am 1. Januar 2007.

Für die Berechnung aller Indexanpassungen gilt der Indexstand von Ende Mai
2004 mit 103.8 Punkten (ausgehend von der Basis Mai 2000 = 100 Punkte).

Für die Zeit ab Vertragsunterzeichnung bis 31. Dezember 2005 ist kein
Baurechtszins zu entrichten.

Sicherstellung des Baurechtszinses

Die Parteien vereinbaren im Sinne von Artikel 779i ZGB zur Sicherstellung des
Baurechtszinses ein Sperrkonto oder ein Sperrdepot in der Höhe von drei
Baurechtszinsen, nämlich Fr. 18'750.--, zugunsten der Politischen Gemeinde
Silvaplana als Gläubigerin, zu errichten.

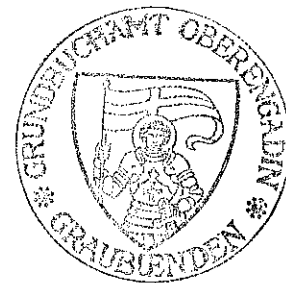
7. Heimfall

Bei Ablauf der Vertragsdauer fallen alle Bauwerke der Grundeigentümerin heim
und werden wieder Bestandteil der Liegenschaft Nr. 1975.

Die Baurechtsberechtigte ist mit 70 % des dannzumaligen Verkehrswertes der
Gebäude zu entschädigen.

Dieser Verkehrswert ist von der für Silvaplana zuständigen amtlichen
Schätzungskommission im Rahmen der gesetzlichen kantonalen Vorgaben
festzusetzen.

Dabei ist als Basis vom Wert der Erstellungskosten gemäss verbindlichem



Voranschlag der Architekten auszugehen, welcher Wert von der Schätzungskommission anlässlich der ersten Schätzung nach Erstellung der Gebäude festzulegen ist.

Die individuellen, dauernden wertvermehrenden Investitionen werden nicht speziell vergütet.

8. Vorzeitiger Heimfall

Wenn die Baurechtsberechtigte in grober Weise ihr dingliches Recht überschreitet oder Verpflichtungen dieses Baurechtsvertrages, auch nur obligatorischer Natur, verletzt, kann der baurechtsbelastete Grundeigentümer den vorzeitigen Heimfall herbeiführen, indem er die Übertragung des Baurechtes mit allen Rechten und Lasten auf sich selber verlangt.

Der vorzeitige Heimfall kann insbesondere bei grober Vernachlässigung des Gebäudeunterhaltes herbeigeführt werden.

Bei vorzeitigem Heimfall entschädigt die Baurechtsgeberin den Bauberechtigten mit 60% des dannzumaligen Zeitwertes, der im Sinne von Artikel 7 (Heimfall) dieses Vertrages festzusetzen ist.

9. Vorkaufsrechte

Die Parteien vereinbaren ausdrücklich, das Vorkaufsrecht der Baurechtsberechtigten an der belasteten Liegenschaft gemäss Art. 681b ZGB aufzuheben und dies im Grundbuch auf der Liegenschaft Nr. 1975 vorzumerken.

Das Vorkaufsrecht der Grundeigentümerin am Baurechtsgrundstück bleibt indessen bestehen.

Das gesetzliche Vorkaufsrecht kann bei Verkäufen im Sinne von Artikel 681 ZGB ausgeübt werden, also auch im Falle der Zwangsversteigerung.

Das Vorkaufsrecht der Baurechtsgeberin wird hiermit wie folgt preislich limitiert. Der Vorkaufspreis entspricht dem Erstellungspreis des Gewerbe-Neubaues zuzüglich dauernde wertvermehrende Investitionen des Veräusserers bis zum Zeitpunkt des Vorkaufsfalles. Dabei ist die Geldwertveränderung vom Zeitpunkt des Abschlusses des Baurechtsvertrages an bis zum Veräusserungsdatum zu berücksichtigen, wobei die Veränderung nach dem jeweiligen Stand des Indexes für Konsumentenpreise errechnet wird.



Bei Meinungsverschiedenheiten über die Höhe der wertvermehrenden Investitionen wird diese von der Bezirksschätzungskommission für beide Parteien verbindlich festgelegt.

Die Ausübung des Vorkaufsrechtes richtet sich nach Artikel 681 a ZGB.

10. Zusätzliche Beschränkungen des Verfügungsrechtes der Baurechtsberechtigten

- a) Der Neubau darf ausschliesslich für die im Zonenplan und im Baugesetz vorgesehenen Zwecke verwendet werden.
- b) Die Baurechtsberechtigte wird verpflichtet, die Bauten, Anlagen und unüberbauten Teile des Grundstücks während der ganzen Baurechtsdauer gut und ordnungsgemäss zu unterhalten. Die Grundeigentümerin hat das Recht, die Einhaltung dieser Auflage jederzeit zu kontrollieren, und gegebenenfalls, bei Verletzung der Unterhaltspflicht, die notwendigen Unterhaltsarbeiten auf Kosten der Baurechtsberechtigten ausführen zu lassen.
- c) Die Einräumung von Unterbaurechten durch die Baurechts-berechtigte ist untersagt.
- d) Falls die Baurechtsnehmerin die Liegenschaft teilweise oder vollumfänglich vermietet, erfolgt eine Anpassung des Baurechtszinses, dies jedoch im Verhältnis der Mehreinnahmen im Vergleich zum amtlich geschätzten Eigenmietwert.

Weitere Vertragsbestimmungen

1. Der Besitzantritt durch die K + M in Rechten und Pflichten, mit Nutzen und Gefahr, erfolgt mit Eintragung des vorliegenden Vertrages im Grundbuch.

Die Baurechtsberechtigte bezahlt während der Dauer des Vertrages alle auf das Baurechtsgrundstück und die Bauten entfallenden öffentlich-rechtlichen Abgaben.

Sie verpflichtet sich auch zum Abschluss der erforderlichen Versicherungen.



2. Jede Rechts- und Sachgewährleistung seitens der Grundeigentümerin für den zur Überbauung zur Verfügung gestellten Boden, in bezug auf dessen Bauqualität wird wegbedungen, soweit gesetzlich zulässig.
Für alle durch den Bau und den Betrieb der Bauten und Anlagen entstehenden Schäden jeder Art haftet allein die Baurechtsberechtigte.
3. Die mit diesem Vertrag entstehenden Kosten des Geometers, die Grundbuchgebühren und die kommunale Handänderungssteuer sind von der Baurechtsberechtigten allein zu bezahlen.
4. Für die Ausführung aller Bauarbeiten ist das ortsansässige Gewerbe zu berücksichtigen, sofern Leistung und Preise konkurrenzfähig sind.
5. Die Verlegung oder Versetzung aller durch die Baurechtsfläche verlaufenden öffentlichen Werkleitungen (Kanalisation, Wasser usw.) ist Sache der Politischen Gemeinde Silvaplana und geht voll zu ihren Lasten.

Die Hausanschlüsse ab den öffentlichen Leitungen gehen zulasten der Baurechtsberechtigten.

6. Sämtliche Verpflichtungen aus diesem Baurechtsvertrag sind sowohl durch die Baurechtsgeberin wie auch durch die Baurechtsberechtigte mit der Weiterüberbindungs-klausel einem allfälligen Rechtsnachfolger (Käufer, Baurechtsnehmer etc.) zu überbinden.
7. Die K+M erstellt auf ihrer Baurechtsfläche ein Kehrichthaus und einen Lagerraum für den Friedhofsunterhalt. Die Kosten für die Erstellung dieser Räume inkl. Anschlusskosten etc. werden von der K + M wie folgt der Politischen Gemeinde Silvaplana in Rechnung gestellt:
 1. Rate: Fr. 100'000.-- bei Vertragsunterzeichnung
 2. Rate: Fr. 50'000.-- bei Rohbau-Vollendung
 3. Rate: Rest (alle Rechnungen inkl. Mehrwertsteuer) nach Vorliegen der Schlussabrechnung

Diese Nutzungsrechte an den beiden Räumen werden mit der nachstehenden Personaldienstbarkeit vereinbart und zur Eintragung im Grundbuch angemeldet:

Bau- und Benützungsrecht für Kehricht- und Lagerraum

zulasten Baurechtsgrundstück D2106
zugunsten Politische Gemeinde Silvaplana
mit folgendem Wortlaut:

“Der jeweilige Eigentümer des belasteten Grundstückes gewährt der



Politischen Gemeinde Silvaplana das Recht, die beiden Räume (Kehrichtraum und Lagerraum für Friedhofunterhalt) gemäss Einzeichnung in den beiliegenden Grundrissplänen zu erstellen, ausschliesslich zu nutzen und der Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellen.

Die Politische Gemeinde Silvaplana ist für die Reinigung und den Unterhalt der beiden Räume alleine verantwortlich und wird hiermit verpflichtet, der Baurechtsnehmerin pro Jahr eine pauschale Entschädigung in der Höhe von Fr. 1'200.-- zu bezahlen, dies für die anteilmässige Beteiligung an den Kosten für die Nebenkosten, Versicherungen, Gebühren und Steuern etc.“

8. Die Baurechtsnehmerin ist auf Artikel 54 des Versicherungsvertrags-gesetzes aufmerksam gemacht worden.
Die Baurechtsbelastete erklärt, dass bezüglich des übernommenen Objektes keine Versicherungsverträge bestehen, die aufgrund der erwähnten Bestimmungen auf die K + M übergehen würden.

Grundbuchanmeldung

Der vorliegende Baurechtsvertrag mit

- Eröffnung Baurechtsgrundstück D2106
 - Eintragung Personaldienstbarkeit
 - Vormerkung Aufhebung Vorkaufsrecht der Baurechtsberechtigten
- wird hiermit zum Vollzug im Grundbuch Silvaplana angemeldet.

Silvaplana, den 5. Juli 2005

GBA/hb/db/svk+m_polgde

Für die
POLITISCHE GEMEINDE SILVAPLANA

Für die
K + M Haustechnik AG, Silvaplana

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Grundbuchkreis: Oberengadin

Gemeinde: Silvaplana

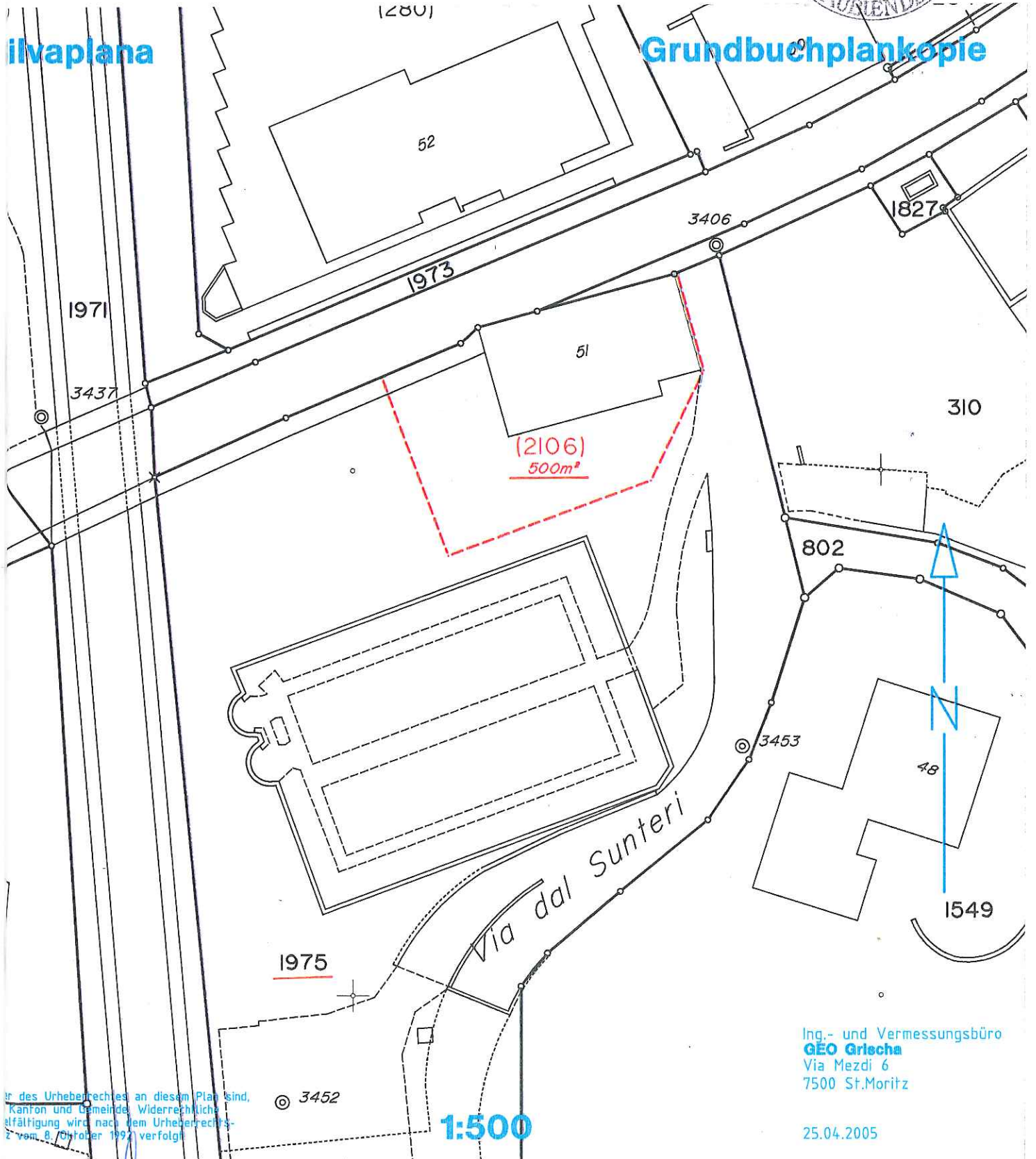
Mutation Nr. **1799**

Projektmutation



Silvaplana

Grundbuchplankopie



Alle Rechte des Urheberrechtes an diesem Plan sind, Kanton und Gemeinde, Widerrechtlichverfügung wird nach dem Urheberrechtsgesetz vom 8. Oktober 1992 verfolgt

1:500

Ing.- und Vermessungsbüro
GEO Griescha
Via Mezdi 6
7500 St.Moritz

25.04.2005

Fin au

Öffentliche Beurkundung

Es wird hiermit öffentlich beurkundet, dass der vorliegende Baurechtsvertrag die Willensäußerung der Parteien enthält.

Die Urkunde wurde von den Vertretern der Politischen Gemeinde Silvaplana, nämlich von Herrn Beat Birchler als Gemeindepräsident und Herrn Markus Christoffel als Aktuar, sowie von den kollektivzeichnungsberechtigten Vertretern der K + M Haustechnik AG, Silvaplana, nämlich von Herrn Franz Kees als Präsident und Herrn Walter Müller als Mitglied des Verwaltungsrates, vor mir zur Kenntnis genommen, genehmigt und unterzeichnet.

Die Beurkundung vollzieht sich ohne Unterbrechung und in Anwesenheit aller Mitwirkenden im Sitzungszimmer der Gemeindeverwaltung Silvaplana in 7513 Silvaplana

St. Moritz, 5. Juli 2005 08.00 h
B.Reg. Nr. 334



GRUNDBUCHAMT OBERENGADIN
Der Grundbuchverwalter

Hanspeter Brenna

Eintragungsbescheinigung

Die Eintragung im Grundbuch der Gemeinde Silvaplana auf Grundstück Nr. 1975 und 2106 wird hiermit bescheinigt.

St. Moritz, 05. Juli 2005



GRUNDBUCHAMT OBERENGADIN
Der Grundbuchverwalter