

Endversion vom 28.07.2017

Öffentliche Beurkundung

Baurechtsvertrag

I. Baurechtseinräumung

Schweizerische Eidgenossenschaft, Bundesplatz, 3011 Bern, UID CHE-114.587.210, vertreten durch das Eidgenössische Departement für Verteidigung, Bevölkerungsschutz und Sport (VBS), handelnd durch armasuisse Immobilien, Blumenbergstrasse 39, 3003 Bern, heute wiederum mit Vollmacht vom 05.01.2015 vertreten durch Eros Hürlimann, von Altikon ZH, in Prato Leventina,

- als Baurechtsgeberin -

begründet zugunsten

Politische Gemeinde Ilanz/Glion, Rathaus, Piazza Cumin 9, 7130 Ilanz, UID CHE-137.165.920, handelnd gemäss Art. 42 Gemeindeverfassung durch den Gemeindepräsidenten Aurelio Casanova sowie Michael Spescha, Mitglied der Geschäftsleitung/Leiter Kanzlei,

- als Baurechtsnehmerin -

und zulasten ihrer Liegenschaften Nrn. 10044 und 10042 ein selbständiges und dauerndes Baurecht im Sinne von Art. 779 ff. ZGB für **Gewerbe- und Industriebauten** im Sinne des Baugesetzes. Das baurechtsbelastete Grundstück beschreibt sich wie folgt:

Grundbuch Ilanz/Glion GR

1. **Liegenschaft Nr. 10044**

Plan Nr. 107, Rueun, Sorts Sura

Gesamtfläche: 18'913 m²

Militäranlage mit diversen Gebäuden

Trafostation Nr. 116 Vers.Nr. 9-138

Gebäudegrundfläche, Umschwung, Wiese, Wald, Strasse, Vorplatz

Anmerkungen

6900 Güterzusammenlegungsgrundstück
15.01.1992 Beleg 5-Rn, 14.07.2016 Beleg 1159

9743 Nichtlandwirtschaftliches Grundstück
30.06.2017 Beleg 1044

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

20090916 Recht: Wasserdurchleitungsrecht zulasten Grundstück Nr. 10046
02.07.1992 Beleg 48-Rn, 02.07.1992 Beleg 49-Rn, 02.07.1992 Beleg 50-Rn,
02.07.1992 Beleg 51-Rn, 02.07.1992 Beleg 52-Rn, 14.07.2016 Beleg 1159

20090917 Recht: Wasserdurchleitungsrecht zulasten Grundstück Nr. 10047
02.07.1992 Beleg 53-Rn, 14.07.2016 Beleg 1159

20090919 Recht: Wasserdurchleitungsrecht zulasten Grundstück Nr. 10049
15.06.1994 Beleg 25-Rn, 14.07.2016 Beleg 1159

20091983 Recht: Wasserdurchleitungsrecht zulasten Grundstück Nr. 10481
19.10.2012 Beleg 1769, 14.07.2016 Beleg 1159

20090927 Last: Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten Grundstück Nr. 10046, 10047, 10048,
10049
14.07.2016 Beleg 1159

20091002 Recht: Beschränktes Wasserableitungsrecht zulasten Grundstück Nr. 10025
14.07.2016 Beleg 1159, 14.07.2016 Beleg 1159.51

20091925 Recht: Abwasserdurchleitungsrecht zulasten Grundstück Nr. 10050, 10069,
10071, 10073
14.07.2016 Beleg 1159

Grundpfandrechte

Keine

2. Liegenschaft Nr. 10042

Plan Nr. 107, Rueun, Sorts Sura

Gesamtfläche: 356 m²

Wald, Ausstellplatz, Lüftungsgebäude

Erwerbstitel

Güterzusammenlegung 14.07.2016 Beleg 1159

Anmerkungen

6900 Güterzusammenlegungsgrundstück
15.01.1992 Beleg 5-Rn, 14.07.2016 Beleg 1159

9743 Nichtlandwirtschaftliches Grundstück
30.06.2017 Beleg 1044

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Keine

Grundpfandrechte

Keine

Bezüglich dieses Gebietes ist das eidgenössische Grundbuch noch nicht eingeführt. Somit sind die dinglichen Rechte sowie die Vor- und Anmerkungen noch nicht abschliessend bereinigt.

1. Inhalt und Umfang des Baurechtes

Die Baurechtsgeberin räumt zulasten ihrer Liegenschaften Nr. 10042 und 10044 der Baurechtsnehmerin das Recht ein, den Boden und die bestehenden Bauten und Anlagen im Rahmen der jeweils geltenden Bestimmungen des öffentlichen Rechts beliebig zu nutzen und baulich zu verändern (bebauen, umnutzen, abbrechen, umbauen etc.) sowie die nicht überbauten Flächen im besagten Rahmen beliebig zu nutzen.

Das Baurecht erstreckt sich ebenfalls auf die unterirdischen Bauten und Anlagen, welche mittels separatem Grenzüberbaurecht zulasten der Liegenschaften Nrn. 10041 und 10043 sachenrechtlich geregelt werden (unterirdische Magazine inkl. Eingänge, Vorräume, Schleusen, Verbindungsstollen und Lüftungsgebäude). Die Baurechtsnehmerin ist generell befugt, alle zu Gunsten und zu Lasten des baurechtsbelasteten Grundstücks bestehenden Dienstbarkeiten auszuüben.

Die Baurechtsfläche umfasst die gesamten Liegenschaften Nrn. 10044 und 10042. Sie ist aus der beiliegenden Mutation des zuständigen Nachführungsgeometers ersichtlich. Die Planbeilage bildet einen integrierenden Bestandteil und wird von den Vertragsparteien anerkannt und mitunterzeichnet.

Die Dienstbarkeit schliesst alle für Bau, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung der Bauten und Anlagen erforderlichen Werkleitungen inkl. Wege und Bahngeleise ein.

2. Dauer des Baurechtes

Das Baurecht dauert **bis 31.12.2067**. Es beginnt mit dinglicher Wirkung mit der Eintragung in das Grundbuch.

3. Verselbständigung und Übertragbarkeit

Das Baurecht ist übertragbar und vererblich. Es wird weder zugunsten eines herrschenden Grundstückes noch ausschliesslich zugunsten einer bestimmten Person errichtet und ist im Grundbuch als eigenes Grundstück unter der **Nummer D15034** aufzunehmen.

4. Baurechtsentschädigung / Baurechtszins

4.1 Baurechtsentschädigung

Für die heute bereits bestehenden Gebäulichkeiten und unterirdischen Anlagen (interne Bezeichnung 1006/AA Materialanlage Rueun, 1006/BA Betriebsmittelmagazin, 1006/GA Gleisanlage, 3852/AA Wohnhaus, 3852/AB Magazinanbau, 3852/AC Holzschopf, 3852/AD Lagerhalle 1, 3852/AE Lagerhalle 2, 3852/AH Druckflaschendepot, 3852/TA Tankanlage und 3852/TB Tankstelle) bezahlt die Baurechtsnehmerin eine einmalige Entschädigung von **pauschal CHF 900'000.00 (Schweizer Franken neun null null null null null 00/100)**.

Diese Entschädigungssumme wurde durch das Gutachten "Verkehrswert Militärareal Rueun" des Amtes für Schätzungswesen, Abteilung besondere Schätzobjekte, Chur, vom 27.02.2015 ermittelt und setzt sich wie folgt zusammen:

für die oberirdischen Bauten (Liegenschaft Nr. 10044)	CHF	1'333'000.00
./. abzüglich Anteil Rückbau RhB-Anschluss Rueun gemäss Kostenschätzung Gemeinde Ilanz/Glion	CHF	280'000.00
./. abzüglich Kostenbeteiligung VBS an Zufahrt Zeughaus Areal	CHF	110'000.00
./. abzüglich Minderwert Wohnhaus aufgrund von geschützten Fledermäuse	CHF	<u>43'000.00</u>
Total	CHF	<u>900'000.00</u>

Auf Rechnungsstellung durch die Baurechtsgeberin überweist die Baurechtsnehmerin innert 30 Tagen nach Beurkundung des vorliegenden Vertrages die Entschädigung auf das PC 20-667644-8 (PostFinance) lautend auf armasuisse Immobilien, GE Immobilien. Auf eine Sicherstellung wird seitens der Baurechtsgeberin verzichtet.

4.2 Baurechtszins und Anpassung des Baurechtszinses

a) Grundsatz und Anpassung an den Landesindex

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, der Baurechtsgeberin **einen jährlichen Baurechtszins von CHF 29'000.00** (= Basiszins/Mindestbaurechtszins) zu bezahlen. Dieser berechnet sich wie folgt:

$$13'825 \text{ m}^2 \text{ [Teil in rechtskräftiger Bauzone]} \times \text{CHF } 90.00/\text{m}^2 \text{ [Grundstückswert]} \times 0.666 \text{ [Korrekturfaktor Feinerschliessung BR-Nehmerin]} \times 0.035 \text{ [Zins]; vgl. nachstehend lit. b).}$$

Der Baurechtszins kann nicht unter diesen **Mindestbaurechtszins** fallen

Der Baurechtszins ist Mitte Jahr - jeweils per 1. Juli - zu entrichten.

Die erste Zahlung wird pro rata frühestens auf dem 01.07.2017 nach erfolgtem Grundbucheintrag fällig.

Der vorstehende Zins basiert auf einem Indexstand der Konsumentenpreise von 100.1 Punkten (= Basisindex) per März 2016 (Dezember 2015 = 100 Punkte). Der Baurechtszins wird erstmals per 01.01.2020 und in der Folge alle fünf Jahre (01.01.2025, 01.01.2030 etc.) an den veränderten Index angepasst, und zwar gestützt auf den Teuerungsstand des Dezembers des Vorjahres (Dezember 2019, Dezember 2024, Dezember 2029 etc.). Massgeblich ist mithin folgende Formel:

Basiszins x neuer Dezember-Index	= neuer Baurechtszins
Basisindex	

Bis 01.01.2030 (vgl. nachstehend lit. b) gilt mithin folgende Formel:

Fr. 29'000.-- x neuer Dezember-Index	= neuer Baurechtszins
100.1 Punkte	

b) Anpassung an den Bodenwert

Beide Vertragsparteien können per 01.01.2030 sowie per 01.01.2045 eine Anpassung des Baurechtszinses an den dazumal aktuellen Bodenwert verlangen, und zwar gemäss folgenden Modalitäten:

Bodenwert: Der massgebende (neue) Bodenwert entspricht dem dazumal aktuellen Verkehrswert des in der Bauzone liegenden Bodens der Baurechtsfläche in unüberbautem Zustand bei vorhandener Feinerschliessung. Massgebend ist die amtliche Verkehrswertschätzung 6 Monate vor dem Anpassungstermin (also Juli 2029 bzw. Juli 2044), sofern diese den Verkehrswert nicht nachweislich und klar unrichtig wiedergibt. Jede Partei ist berechtigt, auf den vorerwähnten Zeitpunkt eine Neuschätzung zu verlangen.

neuer Basisindex: Teuerungsstand Dezember vor dem Anpassungstermin (also Dezember 2029 bzw. Dezember 2044)

neuer Basiszins = Bodenwert x Korrekturfaktor 0.666 x 0.035 (Zins)

Neue Anpassungsformel: Für die nachfolgend alle 5 Jahre stattfindenden Index-Anpassungen gemäss lit. a ist mithin folgende neue Formel massgebend:

$\frac{\text{neuer Basiszins}^{*)} \times \text{neuer Dezember-Index}^{**})}{\text{neuer Basisindex}^{***})} = \text{neuer Baurechtszins}$
--

*) Basiszins per 01.01.2030 bzw. per 01.01.2045

***) Index Dezember 2034 für Anpassung per 01.01.2035; Index Dezember 2039 für Anpassung per 01.01.2040 etc.

****) Index Dezember 2029 beziehungsweise Index Dezember 2044..

Korrekturfaktor K: Der Korrekturfaktor beträgt 0.666. Mit diesem Korrekturfaktor wird berücksichtigt, dass Teile der Feinerschliessung von der Baurechtsnehmerin finanziert werden.

Anpassungsverfahren: Jede Partei kann auf die jeweiligen Anpassungstermine 2030 und 2045 mit einer 6-monatigen Anzeigefrist schriftlich die Anpassung des Baurechtszinses entsprechend der vorerwähnten Modalitäten verlangen. Verlangt keine Partei innert dieser Frist eine Anpassung, so gilt der bisherige Baurechtszins (mit den bisherigen Index-Anpassungsmodalitäten) fort.

Wurde der Baurechtszins auf den ersten oder den zweiten vereinbarten Anpassungstermin (2030, 2045) nicht angepasst, kann die Anpassung danach unter Einhaltung einer 6-monatigen Anzeigefrist auch auf jedes Jahresende zwischen den Anpassungsterminen verlangt werden. Für die Bestimmung der massgeblichen Werte sind aber in jedem Fall die Modalitäten massgebend, welche für den letzten vertraglich vereinbarten Anpassungstermin (also per 2030 bzw. per 2045) gegolten hätten.

5. Gesetzliches Pfandrecht für Baurechtszinsen

Die Vertragsparteien nehmen zur Kenntnis, dass gemäss Art. 779i ZGB zugunsten der Grundeigentümerin ein Anspruch auf Errichtung eines Pfandrechtes für drei Jahresleistungen besteht.

Auf eine Eintragung im Grundbuch wird vorläufig verzichtet.

6. Abänderung des gesetzlichen Vorkaufsrechts im Baurechtsverhältnis

Das gesetzliche Vorkaufsrecht der Baurechtsnehmerin an den baurechtsbelasteten Grundstücken wird aufgehoben, sofern der Verkauf an eine juristische Person des öffentlichen Rechts erfolgt.

Diese Abänderung des gesetzlichen Vorkaufsrechts der Baurechtsnehmerin ist im Grundbuch Ilanz/Glion GR, auf den Liegenschaften Nrn. 10042 und 10044 sowie Baurechtsgrundstück Nr. D15034 vorzumerken (Art. 681 ZGB).

Das gesetzliche Vorkaufsrecht der Grundeigentümerin am Baurechtsgrundstück bleibt unverändert bestehen.

7. Heimfall

a) Ordentlicher Heimfall

Beim ordentlichen Heimfall, d.h. beim Erlöschen des Baurechtes infolge Zeitablaufes, gehen sämtliche kraft Baurecht im Sondereigentum stehenden Bauten und Anlagen in das Eigentum der Baurechtsgeberin über. Als Entschädigung für den ordentlichen Heimfall hat die Baurechtsgeberin der Baurechtsnehmerin **70 % des dazumal amtlich geschätzten Verkehrswertes** (der Bauten und Anlagen) zu entrichten. Die unterirdische Anlage wird **unentgeltlich** abgetreten.

Können sich die Parteien über den Verkehrswert nicht einigen so wird dieser durch die kantonale Schätzungskommission für beide Parteien (im Sinne eines Schiedsgutachten) verbindlich festgelegt.

Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet dafür zu sorgen, dass im Zeitpunkt des Ablaufes der Baurechtsdauer die Grundpfandrechte und die übrigen Belastungen des Baurechtes den Übernahmepreis nicht übersteigen.

Sämtliche von der Baurechtsnehmerin getätigten Investitionen im Bereich Betriebseinrichtungen (BKP3) müssen auf Ende der Baurechtsdauer abgeschrieben sein. Die Baurechtsgeberin entschädigt keine derartigen Investitionen.

Alle auf dem Baurechtsgrundstück lastenden dinglichen Rechte (Grundpfandrechte, Grundlasten und Dienstbarkeiten) sind durch die Baurechtsberechtigte auf Ablauf der Baurechtsdauer abzulösen. Die Baurechtsberechtigte verpflichtet sich, das Baurecht sowie allfällige weitere im Zusammenhang damit zu ihren Gunsten bestehende Dienstbarkeiten nach Ablauf der Baurechtsdauer auf ihre Kosten sofort im Grundbuch löschen zu lassen.

b) Vorzeitiger Heimfall

Wenn die Baurechtsnehmerin in grober Weise ihr dingliches Recht überschreitet oder vertragliche Verpflichtungen verletzt, kann die Grundeigentümerin gemäss den zwingenden Bestimmungen in Art. 779f - 779h ZGB den vorzeitigen Heimfall herbeiführen.

8. Schiedsgericht

Alle Streitigkeiten im Zusammenhang mit diesem Vertrag werden unter Ausschluss der ordentlichen Gerichte durch ein Dreier-Schiedsgericht mit Sitz am Wohnsitz seines Präsidenten entschieden. Vorbehalten bleibt eine allenfalls zwingende Zuständigkeit der ordentlichen Gerichte.

Will eine Partei das Schiedsgericht anrufen, so hat sie dies der Gegenpartei mit eingeschriebenem Brief mitzuteilen, unter gleichzeitiger Nennung eines Schiedsrichters. Die andere Partei hat innert 30 Tagen ebenfalls einen Schiedsrichter zu bezeichnen. Die beiden Schiedsrichter ernennen hierauf gemeinsam den Obmann des Schiedsgerichts, der Jurist sein muss.

Kommt die Gegenpartei mit der Bezeichnung ihres Schiedsrichters in Verzug oder können sich die Schiedsrichter nicht innert 30 Tagen auf einen Präsidenten einigen, so hat das zuständige staatliche Gericht am Ort der gelegenen Sache die notwendige Ernennung vorzunehmen.

Das Schiedsgericht bestimmt das Verfahren selbst, mit Ausnahme, dass es möglichst einfach und rasch sein soll, dass ein Schriftenwechsel stattzufinden hat und dass die Urteilsberatungen geheim erfolgen.

II. Verbindlichkeit der obligatorischen Bestimmungen

Die Vertragsparteien vereinbaren hiermit gestützt auf Art. 779b Abs. 2 ZGB, sämtliche obligatorischen Bestimmungen dieses Vertrages (insbesondere Berechnung/Anpassung Baurechtszins, Heimfallregelung) für deren Verbindlichkeit auch für Rechtsnachfolger und sonstige künftige Berechtigte am Baurechtsgrundstück und an der belasteten Liegenschaft im Grundbuch **vorzumerken**. Die Vormerkung ist entsprechend bezüglich der Grundstücke Nrn. 10042, 10044 und D15034 vorzunehmen.

III. Weitere Vertragsbestimmungen

1. Rechts- und Sachgewährleistung

Das Baurechtsgrundstück wird im derzeitigen Zustand abgetreten. Die Baurechtsnehmerin hat das Vertragsobjekt besichtigt. Sie hat Kenntnis vom genauen Erschliessungsgrad des Grundstückes. Zurzeit befindet sich die Liegenschaft Nr. 10044 noch in der Landwirtschaftszone. Mit Volksabstimmung vom 12.02.2017 hat die Bevölkerung von Ilanz/Glion die Teilrevision der Ortsplanung Ilanz/Glion angenommen. Nach Rechtsgültige Inkrafttreten befindet sich das Areal Zeughaus Rueun in der Bau- und Gewerbezone. Sollte die Baurechtsnehmerin eine Nutzung der Gebäude vorsehen, so hat sie die entsprechenden Bewilligungen zu Ihren Lasten einzuholen.

Die **rechtskräftige Umzonung** bleibt der Eintragung des vorliegenden Baurechtsvertrages im Grundbuch Ilanz/Glion ausdrücklich vorbehalten.

Altlasten

Die Parteien stellen fest, dass auf der Liegenschaft Nr. 10044 im KbS-VBS mit den Standorten ZCH 043 und ZCH 128 als weder überwachungs-, noch sanierungsbedürftig eingetragen ist.

Die Belastungssituation wurde im Rahmen eine historische Untersuchung abgeklärt. Der Baurechtsnehmerin wurde der Bericht "Historische Untersuchung OKK Tankanlage Rueun" vom 15.07.2015 des Instituts für nachhaltige Abfallwirtschaft INA GmbH Zürich abgegeben.

Altlastrechtlich sind gestützt auf diesen Bericht keine weiteren Massnahmen notwendig (Stellungnahme Generalsekretariat VBS).

Die Tankanlage wird im stillgelegten Zustand abgegeben. Sollte die Anlage zu einem späteren Zeitpunkt rückgebaut werden, müssen die abfallrechtlichen Abklärungen auf Kosten der Baurechtsnehmerin durchgeführt werden.

Gebäudeschadstoffe

Die Baurechtsnehmerin ist bekannt, dass die Gebäudesubstanz mit umwelt- und/oder gesundheitsgefährdenden Stoffen belastet ist. Die Baurechtsnehmerin hat zudem Kenntnis von folgenden Unterlagen:

- Bericht Schadstoffscreening Zeughaus Rueun, Stollas, 7156 Rueun, ETI Umwelttechnik AG vom 30.06.2015
- Radonmessungen Kompetenzzentrum Strahlenschutz VBS vom 12.11.2015

Die Auflistung der in den Berichten gefundenen Bauschadstoffe, respektive verdächtigen Bauteile und -materialien, erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Weitere Gebäudesubstanz mit umwelt- und/oder gesundheitsgefährdenden Stoffen können nicht ausgeschlossen werden.

Weiter ist der Baurechtsnehmerin bekannt, dass sich die Gemeinde Ilanz/Glion in einem Gebiet mit hohem Radonrisiko befindet.

Die Baurechtsgeberin übernimmt keine Kosten die im Zusammenhang mit Gebäudeschadstoffen und Radon entstehen.

Gewährleistung

Die Vertragsparteien sind von der Notariatsperson auf die Art. 192 – 196 OR betr. Rechtsgewährleistung sowie Art. 197 ff. und 219 OR betr. Sachgewährleistung (Mängelhaftung) aufmerksam gemacht worden.

Jede darüber hinausgehende Gewährleistung seitens der Grundeigentümerin für Rechts- und Sachmängel wird hiermit aufgehoben, soweit in diesem Vertrag nichts anderes vereinbart ist.

2. Gleisanschluss

Die Baurechtsnehmerin hat Kenntnis vom Vertrag zwischen der Schweizerischen Eidgenossenschaft und der Rhätischen Bahn AG betr. Anschlussgeleise auf der Station Rueun aus dem Jahre 1944. Sie bestätigt, ein Exemplar dieser Dokumente und Pläne erhalten zu haben und hat Kenntnis vom Inhalt um Umfang des Vertragsinhalts. Sie bestätigt den Inhalt und übernimmt sämtliche daraus entstehenden Rechte und Pflichten.

Die Baurechtsnehmerin bestätigt, dass sie den Gleisanschluss nicht weiter nutzen wird und dieser Gleisanschluss (auf eigene Kosten) zurückbaut. Mit der Berücksichtigung von CHF 280'000.00 für den Rückbau "RhB Anschluss Rueun" (Punkt 4.1. Baurechtsentschädigung) wird die Baurechtsgeberin von jeglichen weiteren Verpflichtungen entbunden. Mit der Unterzeichnung dieser Urkunde werden die daraus entstehenden Verpflichtungen der Baurechtsnehmerin übertragen. Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, diesen Rückbau innert der Dauer des Baurechtes (31.12.2067) zu vollziehen.

3. Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen

Die Notariatsperson hat die Baurechtsberechtigte darauf hingewiesen, dass öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen unabhängig von einer Anmerkung im Grundbuch rechtsgültig bestehen können. Die Baurechtsberechtigte hat sich daher bei den zuständigen Amtsstellen über solche Eigentumsbeschränkungen (Nutzungsvorschriften und -beschränkungen, baurechtliche Vorschriften und Auflagen, Altlasten, Lenkungs-abgabe etc.) direkt zu informieren.

4. Elektrische Niederspannungsinstallationen (NIV)

Gemäss Verordnung über die elektrische Niederspannungsinstallationen (SR 734.27) müssen elektrische Installationen mit zehn- (Gewerbe und Landwirtschaft) oder zwanzigjähriger (Wohnbauten) Kontrollperiode bei jeder Handänderung nach Ablauf von fünf Jahren seit der letzten Kontrolle überprüft werden.

Die Baurechtsbelastete händigt der Baurechtsberechtigten den Sicherheitsnachweis aus. Falls mehr als fünf Jahre seit der letzten Kontrolle vergangen sind, vereinbaren die Parteien, dass die Baurechtsbelastete eine akkreditierte Kontrollfirma umgehend mit der Überprüfung der elektrischen Installationen beauftragt und die Kosten der Kontrolle sowie der Behebung allfälliger Mängel bezahlt.

5. Haftung

Die Baurechtsnehmerin haftet für alle Schäden, für die der Grund- und Werkeigentümer einzustehen hat. Die Baurechtsnehmerin hat sich gegen solche Risiken zu versichern. Sollte allenfalls die Baurechtsgeberin für Schäden, welche durch den Bestand oder die Ausübung/ Benützung des Baurechtsgrundstücks entstehen, belangt werden, so hat sie Regress auf die Baurechtsnehmerin.

6. Abgaben (Steuern und Kausalabgaben)

Alle öffentlichen Abgaben, wie Steuern, Gebühren, Anschlussgebühren für Wasser und Kanalisation, welche vom Boden- oder Gebäudewert berechnet werden oder die infolge der Errichtung und Benützung der Bauten geschuldet werden, sind von der Bauberechtigten alleine zu tragen.

Über die mit dem Eigentum am Baurechtsgrundstück verbundenen, laufenden **öffentlich-rechtlichen Abgaben** (Versicherungen, Strom, Abwassertaxe etc.) **und Nebenkosten** rechnen die Parteien - Wert Besitzesantritt - ausseramtlich ab

7. Miet-/Pachtverhältnisse

Die Baurechtsgeberin sichert der Baurechtsnehmerin zu, dass bezüglich des Vertragsobjekts keine Miet- und/oder Pachtverhältnisse oder Gebrauchsleihen bestehen.

8. Versicherungsvertragsgesetz (VVG)

Der Baurechtsnehmerin ist bekannt, dass das Vertragsobjekt weder gebäude- noch haftpflichtversichert ist. Eine Aushändigung von privatrechtlichen Versicherungspolice an die Baurechtsnehmerin fällt deshalb weg. Der Abschluss von Schaden- und Haftpflichtversicherungen ab Zeitpunkt des Übergangs von Nutzen und Gefahr hat durch die Baurechtsnehmerin zu erfolgen

9. Notariats- / Grundbuchgebühren

Die Notariats- und Grundbuchgebühren aus vorliegendem Vertrag bezahlt die Baurechtsnehmerin.

10. Geometerkosten

Die Kosten des Nachführungsgeometers für die Mutation und Gebäudeaufnahme gehen zulasten der Baurechtsnehmerin.

11. Vollzugsvorbehalte

Dem grundbuchlichen Vollzug des vorliegenden Rechtsgeschäfts vorbehalten bleiben:

- a) die **rechtskräftige Umzonung** der Liegenschaft Nr. 10044 in die Bau-/Gewerbezone,
- b) der **Protokollauszug** seitens der zuständigen Gemeindeinstanz Ilanz/Glion,
- c) die **Genehmigung** durch die zuständige Instanz des Bundes.

12. Fledermauskolonie

Der Baurechtsnehmerin ist bekannt, dass im Wohnhaus (Dachgeschoss) (Objekt 3852/AA) eine Kolonie von Kleinen Hufeisennase (*Rhinolophus hipposideros*) einquartiert ist. Diese kleine Kolonie von Fledermäusen gehört gemäss der Roten Liste der Fledermäuse zu den stark gefährdeten Fledermausarten. Diese Kolonie wurde in das kantonale Inventar der gebäudebewohnenden Fledermausarten aufgenommen.

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich in diesem Rahmen und bei einer zukünftigen Umnutzung dieses Objektes auf dieser Kolonie Rücksicht zu nehmen und sie zu erhalten. Eine entsprechende Entschädigung für die Nutzungseinschränkung wurde im Kaufpreis berücksichtigt.

13. Unterirdische Anlage

Gemäss Stellungnahme vom Kanton Graubünden (Amt für Raumentwicklung) vom 28.10.2016 kann die unterirdische Anlage (Stollen) aufgrund der roten Gefahrenzone (Steinschlag) zivil nicht genutzt werden. Ebenso wurde die Baurechtsnehmerin über den offiziellen Radon-Messbericht in Kenntnis gesetzt. Die gemessene Radonkonzentration erlaubt nur eine eingeschränkte Nutzung im Sinne der Aufenthaltszeit. Der Baurechtsnehmerin wurde eine Kopie dieses Radonmessberichts abgegeben. Aus diesen Gründen werden die Anlagen unentgeltlich abgetreten.

14. Grundbuchanmeldung

Der vorliegende Vertrag wird heute durch die Vertragsparteien unterzeichnet und nach erfolgter Genehmigung durch die zuständige Instanz des Bundes zum grundbuchlichen Vollzug angemeldet (siehe Vollzugsvorbehalte gemäss Ziff. 11).

Ilanz, *

Die Baurechtsgeberin,
Schweizerische Eidgenossenschaft (VBS)

Die Baurechtsnehmerin,
Politische Gemeinde Ilanz/Glion

Eros Hürlimann, mit Vollmacht

Aurelio Casanova, Gemeindepräsident

Michael Spescha, Mitglied Geschäftsleitung

Öffentliche Beurkundung

Vor Grundbuchverwalter David Huonder, Notariatsperson des Kantons Graubünden, erscheinen heute die ihm persönlich bekannten

- a) Eros Hürlimann, welcher sich mit schriftlicher Vollmacht des Eidg. Departements für Verteidigung, Bevölkerungsschutz und Sport (VBS) als Vertreter der Schweizerischen Eidgenossenschaft ausweist,
- b) Aurelio Casanova (Gemeindepräsident) und Michael Spescha (Mitglied Geschäftsleitung), welche für die Politische Gemeinde Ilanz/Glion zeichnen.

Die Anwesenden lesen die Urkunde vor der Notariatsperson. Sie erklären, dass die Urkunde dem Parteiwillen entspricht und unterzeichnen diese vor der Notariatsperson.

Die Beurkundung erfolgt ohne Unterbrechung im Sitzungszimmer der Geschäftsstelle des Grundbuchkreises Ilanz - Lumnezia, Glennerstrasse 9, in Ilanz.

Vierfache Ausfertigung, je ein Exemplar für die Vertragsparteien und den Grundbuchkreis.

Ilanz, *
(Reg. B / 2017 / Nr.)

Die Notariatsperson:

.....

Vollzugsbescheinigung

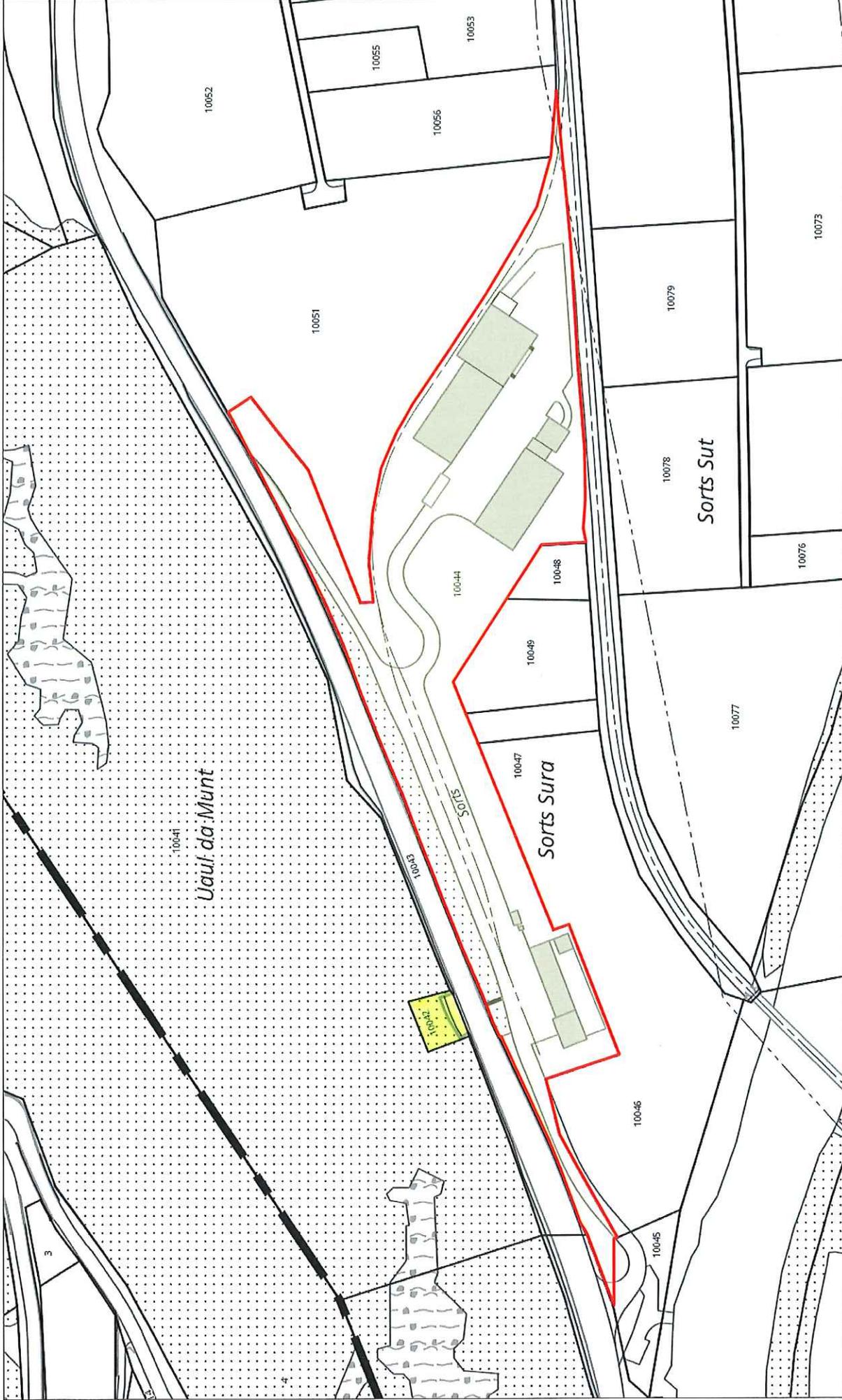
Der grundbuchliche Vollzug gemäss Anmeldung wird hiermit bescheinigt.

Ilanz,

Grundbuchkreis Ilanz - Lumnezia

Der Grundbuchverwalter:

.....



<p>Das Urheberrecht an diesem Plan und den dargestellten Daten gehört der GeoGR und den Dateneigentümern. Die Darstellung basiert auf den der GeoGR gelieferten Daten. Die Daten haben keine rechtliche Gültigkeit. Verbindliche Auskünfte erteilen ausschliesslich die zuständigen Dienststellen des Dateneigentümers. Angaben zum Dateneigentümer und zum Nachführungsstand sind unter www.geo.gr.ch nachzulesen.</p>	<p>Masstab 1:2000</p>	
<p>Druckdatum: 28.07.2017</p>		