



# ÖFFENTLICHE URKUNDE

## KAUFVERTRAG

---

Die **Wohnbaugenossenschaft Vaz/Obervaz (WGV)**, Genossenschaft mit Sitz in Vaz/Obervaz GR, UID CHE-104.110.869,  
c/o Herr Otto Dorta, Voa Son Schon 11, 7082 Vaz/Obervaz,

verkauft hiermit an

die **Bürgergemeinde Vaz/Obervaz**, öffentlich-rechtliche Körperschaft mit Sitz in Vaz/Obervaz GR, UID CHE-115.565.808,  
p. Adr. 7078 Lenzerheide, Plam dil Roisch 2,

zu Eigentum was folgt:

## GRUNDBUCH VAZ/OBERVAZ

### **Liegenschaft Nr. 808 E-GRID CH787008007782**

Plan Nr. 152, Igl Men

Gesamtfläche: 1'414 m<sup>2</sup>

Wohnhaus mit Garage Vers.Nr. 808-A, Voa da Solis 44 (156 m<sup>2</sup>)

Gebäude (5 m<sup>2</sup>)

Wohnhaus Vers.Nr. 808 (132 m<sup>2</sup>)

Gartenanlage (931 m<sup>2</sup>), übrige befestigte Fläche (190 m<sup>2</sup>), Gebäude (293 m<sup>2</sup>)

### **Anmerkungen**

7108 Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung: Näherbaurecht für eine Wärmedämmung zugunsten Grundstück Nr. 287  
15.12.2021 Beleg 1318

### **Vormerkungen**

Keine

### **Dienstbarkeiten und Grundlasten**

1956000A.13 Recht: Zufahrtsrecht  
zulasten Grundstück Nr. 288  
14.10.1956 Beleg A/V  
07.12.2021 Beleg 1280

19830199 Recht/Last: Grenzbaurecht  
zulasten und zugunsten Grundstück Nr. 288  
10.03.1983 Beleg 199/V  
07.12.2021 Beleg 1280

### **Grundpfandrechte**

Laut Grundbuch

Das Grundstück wird jedoch pfandrechtsfrei übertragen.

Die Verkäuferschaft ist dafür besorgt, dass das Vertragsgrundstück bei der Eigentumsübertragung pfandrechtsfrei ist.

-oOo-

## KAUFPREIS

Den Kaufpreis für das vorliegende Vertragsgrundstück haben die Vertragsparteien wie folgt fest und pauschal festgesetzt:

**CHF 660'000.00 (Schweizer Franken sechshundertsechzigtausend 00/100)**

Der Kaufpreis von CHF 660'000.00 wird wie folgt getilgt:

CHF ...'..... sind zwecks Tilgung der auf dem Vertragsgrundstück lastenden Hypothekarschuld mit Valuta per Datum der Vertragsunterzeichnung mittels Banküberweisung auf das Konto Nr. **CK 343.458.300**, bei der Graubündner Kantonalbank, lautend auf die Verkäuferschaft, zu bezahlen. Allfällige Kosten aus der Tilgung der Hypothekarschuld gehen zulasten der Verkäuferschaft.

Gestützt darauf ist die Verkäuferschaft dafür besorgt, dass das bestehende Grundpfandrecht im Grundbuch gelöscht wird.

CHF ...'..... sind mit Valuta per Datum der Vertragsunterzeichnung mittels Banküberweisung auf das Konto Nr. **CK 343.458.300**, bei der Graubündner Kantonalbank, lautend auf die Verkäuferschaft, zu bezahlen.

---

CHF 660'000.00 Total Kaufpreis  
=====

### Unwiderrufliches Zahlungsversprechen

Die Käuferschaft hat vor bzw. spätestens am Tage der Vertragsunterzeichnung, für die bis zum Datum der Vertragsunterzeichnung noch nicht bezahlten Beträge, ein unwiderrufliches Zahlungsversprechen einer Schweizer Bank oder Versicherung vorzulegen.

### Mobiliar / Inventar

Im vorliegenden Kaufpreis von CHF 660'000.00 ist kein Mobiliar und / oder Inventar enthalten. Die allfällige Übergabe bzw. Übernahme von Mobiliar und / oder Inventar erfolgt in einer separaten Vereinbarung ausserhalb dieses Kaufvertrages.

### Finanzielle Abwicklung

Wird die Bank über die zu leistenden Zahlungen erst nach Clearingschluss informiert, können die Zahlungen erst mit Valuta des darauf folgenden Bankwerktages ausgeführt werden. Daraus entsteht jedoch kein Anspruch auf einen Verzugszins.

Die Festlegung und die Tilgung des Kaufpreises erfolgen ohne Zutun und Verantwortung der Notariatsperson und des Grundbuchamtes Valbella.

## **WEITERE VERTRAGSBESTIMMUNGEN**

1. Der Besitzesantritt (Antrittstag), d.h. der Übergang des Vertragsgrundstückes auf die Käuferschaft in Rechten und Pflichten, Nutzen, Lasten und Gefahren erfolgt per Datum der Vertragsunterzeichnung.
2. Die Eigentumsübertragung, d.h. die Abgabe der Grundbuchanmeldung, erfolgt Zug um Zug mit der Bezahlung bzw. Sicherstellung des vollen Kaufpreises.
3. Die Parteien werden hiermit auf den Bestand des gesetzlichen Pfandrechtes für die Wertzuwachssteuer auf Grundstücken aufmerksam gemacht, gemäss dem das Vertragsgrundstück für sämtliche nicht veranlagten Wertzuwachssteuern aus früheren zivilrechtlichen oder wirtschaftlichen Handänderungen sowie für alle innert der in Art. 131 EG zum ZGB genannten Fristen fällig gewordenen Steuern, Kosten, Beiträge und Prämien haftet. Die Parteien erklären, von der Notariatsperson über die Bedeutung der erwähnten Gesetzesartikel und über die Möglichkeit der Sicherstellung von öffentlich-rechtlichen Abgaben mit einem gesetzlichen Pfandrecht im Sinne der vorstehenden Ausführungen informiert worden zu sein. Auf eine diesbezügliche Sicherstellung wird ausdrücklich verzichtet.
4. Jede Rechts- und Sachgewährleistungspflicht wird, soweit gesetzlich zulässig, ausdrücklich wegbedungen. Das Vertragsgrundstück wird im derzeitigen, wie von den Parteien beesehen Zustand übergeben und übernommen. Die Vertragsparteien erklären, die Bedeutung und die Tragweite dieser Bestimmung zu kennen.
5. Die Vertragsparteien nehmen davon Kenntnis, dass nach Ziffer 3 des Anhanges zur Verordnung über elektrische Niederspannungsinstallationen vom 07.11.2001 (SR 734.27) die Niederspannungsinstallationen mit zehnjähriger oder zwanzigjähriger Kontrollperiode bei einer Handänderung kontrolliert werden müssen, wenn seit der letzten Kontrolle mehr als fünf Jahre vergangen sind.  
  
Die Vertragsparteien erklären, dass die vorgeschriebene Kontrolle der elektrischen Niederspannungsinstallationen bezüglich des Vertragsgrundstückes erst nach der Eigentumsübertragung durch die erwerbende Partei und auf ihre Kosten veranlasst wird. Sollten sich daraus für diese Nachteile irgendwelcher Art (namentlich Kostenfolgen für die Behebung eventueller Mängel) ergeben, wird die veräussernde Partei von jeder Gewährleistungspflicht befreit.
6. Die Käuferschaft erklärt davon Kenntnis zu haben, dass sie das Risiko der Überbaubarkeit bzw. der Umbau- und/oder Umgestaltungsmöglichkeit sowie der Nutzung des Vertragsgrundstückes, allfälliger Aus- oder Umzonungen sowie aller behördlichen Verfügungen und Massnahmen trägt. Die Käuferschaft erklärt im Weiteren davon Kenntnis zu haben, dass öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen unabhängig von einer Anmerkung im Grundbuch rechtsgültig bestehen können. Die Käuferschaft hat sich daher bei den zuständigen Amtsstellen über solche Eigentumsbeschränkungen (Nutzungsvorschriften, Nutzungsbeschränkungen, Altlasten usw.), die Zonenzugehörigkeit sowie die öffentlich-rechtlichen Bau- und sonstigen Vorschriften (Erschliessungssituation u.a.m.) zu informieren.
7. Die Notariats- und Grundbuchgebühren des Grundbuchamtes Valbella aus diesem Vertrag bezahlen die Vertragsparteien gemeinsam je zur Hälfte.

Die Bürgergemeinde Vaz/Obervaz ist von der Handänderungssteuerpflicht befreit.

8. Eine allfällige Wertzuwachssteuer (Grundstückgewinnsteuer bzw. Einkommenssteuer auf Grundstücksgewinn) aus diesem Vertrag bezahlt die Verkäuferschaft allein.
9. Alle Taxen, Steuern, Gebühren, Versicherungsprämien, Stromabrechnungen, Wasserzinsen etc., die auf das Vertragsgrundstück anfallen, werden zwischen den Vertragsparteien ausserhalb dieses Vertrages abgerechnet, Wert Besitzesantritt.
10. Die Vertragsparteien haben Kenntnis von Art. 54 des Versicherungsvertragsgesetzes (VVG), wonach allenfalls bestehende privatrechtliche Schaden- und Haftpflichtversicherungen über das Vertragsgrundstück auf die Käuferschaft übergehen, sofern diese den Versicherungsunternehmen nicht innert 30 Tagen seit der Eigentumsübertragung (Datum des Tagebucheintrages beim Grundbuchamt) schriftlich mitteilt, dass sie den Übergang ablehnt. Andererseits sind auch die Versicherungsunternehmen berechtigt, innert 14 Tagen, nachdem sie von der neuen Eigentümerschaft Kenntnis erhalten haben, den Versicherungsvertrag zu kündigen. Von Art. 54 VVG nicht erfasst ist die obligatorische Gebäudeversicherung, die von Gesetzes wegen auf die Käuferschaft übergeht. Die Verkäuferschaft händigt der Käuferschaft allfällige Policen innert nützlicher Frist aus oder macht die entsprechenden Angaben.
11. Die Parteien erklären hiermit ausdrücklich, den genauen Inhalt der Kurztexte bei den Anmerkungen, Vormerkungen, Dienstbarkeiten und Grundlasten sowie den genauen Wortlaut der Verträge, aufgrund derselben die entsprechenden Buchungen vorgenommen wurden, zu kennen.
12. Die Käuferschaft erklärt hiermit davon Kenntnis zu haben, dass das Vertragsgrundstück teilweise vermietet ist. Sie anerkennt die bestehenden Mietverhältnisse und tritt hiermit in diese Rechte und Pflichten mit Zinsgenuss ab Besitzesantritt ein. Die Bedeutung der gesetzlichen Bestimmungen in Art. 261 OR ist den Parteien bekannt.
13. *Für allfällige Streitigkeiten, die aus diesem Vertrag entstehen könnten, anerkennen die Vertragsparteien den Ort der gelegenen Sache: Vaz/Obervaz als Gerichtsstand und Erfüllungsort. Alle Rechtsbeziehungen aus diesem Vertrag unterstehen dem schweizerischen Recht.*
14. Vorliegender Vertrag wird in drei Exemplaren ausgefertigt, unterschrieben, öffentlich beurkundet und ins Grundbuch eingetragen, eines für die Verkäuferschaft, eines für die Käuferschaft und eines für das Grundbuchamt Valbella.
15. Vorliegender Vertrag wird von den Parteien anerkannt und unterschrieben. Die Verkäuferschaft verpflichtet sich im Sinne von Ziffer 2 der weiteren Vertragsbestimmungen, den vorliegenden Vertrag zur Eintragung ins Grundbuch anzumelden, sobald der Kaufpreis bezahlt oder durch eine Schweizer Bank oder Versicherung sichergestellt ist.

-oOo-

7077 Valbella, den

**Die Verkäuferschaft:**

**Wohnbaugenossenschaft  
Vaz/Obervaz (WGV)**

---

Otto Dorta, Präsident mit Kollektiv-  
unterschrift zu zweien

---

Sabine Batiste, Mitglied und Kassierin  
mit Kollektivunterschrift zu zweien

**Die Käuferschaft:**

**Bürgergemeinde Vaz/Obervaz**

---

Markus Lenz, Präsident

---

Martin Graf, Aktuar