



ÖFFENTLICHE URKUNDE

KAUFVERTRAG

Die **Politische Gemeinde Vaz/Obervaz**, öffentlich-rechtliche Körperschaft mit Sitz in Vaz/Obervaz GR, UID CHE-115.056.240,
p. Adr. 7078 Lenzerheide, Plam dil Roisch 2,

verkauft hiermit an

Herrn **Bruno Hassler**, geb. 08.11.1973, Bürger von Chur GR, geschieden, wohnhaft in 7082 Vaz/Obervaz, Voa Son Duno 3,

zu Eigentum was folgt:

GRUNDBUCH VAZ/OBERVAZ

Grundstück Nr. 252 Plan 153

Remise, Vers.-Nr. 252-A

Stall, Vers.-Nr. 252

Schopf, Vers.-Nr. 252-B

mit

4'563 m², Gebäudegrundfläche, Platz, Wiese, Garten, Umschwung, "Zorten"

Anmerkungen:

- Güterzusammenlegungsgrundstück
- Für Verfügungen, Verfahren nach Ausscheidungsverfahren erforderlich
- Meliorationsgrundstück (befristete Pflichten bis zum

Die Anmerkung "Für Verfügungen, Verfahren nach Ausscheidungsverfahren erforderlich" wird mit dem Abschluss dieses Vertrages hinfällig und ist gleichzeitig mit dem grundbuchlichen Vollzug der Eigentumsübertragung im Grundbuch der Gemeinde Vaz/Obervez auf dem Grundstück Nr. 252 zu löschen.

Vormerkungen:

Keine

Dienstbarkeiten:

Keine

Grundlasten:

Keine

Grundpfandrechte:

Keine

KAUFPREIS

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

CHF 85'000.00 (Schweizer Franken fünfundachtzigtausend 00/100)

Der Kaufpreis ist mit Valuta per Datum der Eigentumsübertragung mittels Banküberweisung auf das Bankkonto IBAN Nr. CH21 0077 4130 1350 9270 0, bei der Graubündner Kantonalbank, lautend auf die Verkäuferschaft, zu bezahlen.

Die Käuferschaft hat für diesen Betrag vor bzw. spätestens am Tage der Vertragsunterzeichnung ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen einer Schweizer Bank oder Versicherung vorzulegen.

Im vorliegenden Kaufpreis von CHF 85'000.00 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.

Wird die Bank über die zu leistende Zahlung erst nach Clearingschluss informiert, kann die Zahlung 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.

BEGRÜNDUNG EINES VORKAUFRECHTES

Es wird das folgende Recht begründet:

Vorkaufsrecht (beschränkt ausübbar) für die Dauer von 25 Jahren

zulasten Grundstück Nr. 252

zugunsten der Politische Gemeinde Vaz/Obervaz, öffentlich-rechtliche Körperschaft mit Sitz in Vaz/Obervaz GR, UID CHE-115.056.240

Dauer und Vormerkungsabrede

Das Vorkaufsrecht wird für die Dauer von 25 (fünfundzwanzig) Jahren ab dem Datum der Unterzeichnung dieses Vertrages vereinbart und ist ebenfalls für diese Dauer auf dem Grundstück Nr. 252 im Grundbuch der Gemeinde Vaz/Obervaz vorzumerken.

Vererblichkeit und Übertragbarkeit

Das Vorkaufsrecht ist weder vererblich noch übertragbar.

Besondere Ausübungsbestimmungen

Nach Art. 216c OR kann das Vorkaufsrecht geltend gemacht werden, wenn das Grundstück verkauft wird, sowie bei jedem andern Rechtsgeschäft, das wirtschaftlich einem Verkauf gleichkommt (Vorkaufsfall). Die Verkäuferschaft ist verpflichtet, die Berechtigten über den Abschluss und den Inhalt des Kaufvertrages im Sinne von Art. 216d Abs. 1 OR und Art. 681a Abs. 1 ZGB in Kenntnis zu setzen. Die Ausübung des Vorkaufsrechtes erfolgt mit einem eingeschriebenen Brief der Berechtigten an den im Grundbuch eingetragenen Eigentümer. Der Eigentümer ist verpflichtet, unmittelbar nach Eingang der Ausübungserklärung und nach Vorliegen eines Nachweises über die Bezahlung bzw. Sicherstellung des gesamten Kaufpreises dem Grundbuchamt Valbella gegenüber die schriftliche Grundbuchanmeldung abzugeben.

Das Vorkaufsrecht kann nicht ausgeübt werden, sofern der jeweilige Eigentümer sein Grundstück gänzlich oder Teile davon an seinen Ehepartner oder an seine gesetzlichen Nachkommen bzw. Erben veräussert (Erbvorbezug, Schenkung, Verkauf, usw.).

Wird das Vorkaufsrecht im ersten Vorkaufsfalle nicht ausgeübt, so erlischt es.

Kaufpreis

Der bei der Ausübung des Vorkaufsrechtes zu bezahlende Kaufpreis entspricht dem dannzumaligen, mit einem Dritten vereinbarten Kaufpreis.

Weitere Regelungen

Die Kostenregelung betreffend Grundbuchgebühren, Handänderungssteuer und weitere Kosten im Zusammenhang mit der Ausübung dieses Vorkaufsrechtes richtet sich nach dem dannzumaligen mit dem Dritten abgeschlossenen Kaufvertrag.

Die Bestimmungen des Obligationenrechtes gemäss Art. 216a ff finden im Übrigen Anwendung, sofern in diesem Vertrag nichts anderes vereinbart worden ist. Die Vertragsparteien erklären, diese Gesetzesbestimmungen zu kennen.

Vormerkung

Das Vorkaufsrecht ist im Grundbuch der Gemeinde Vaz/Obervaz wie folgt vorzumerken:

Auf dem Grundstück Nr. 252

Vorkaufsrecht (beschränkt ausübbar), für die Dauer von 25 Jahren zugunsten Politische Gemeinde Vaz/Obervaz, Vaz/Obervaz GR (UID: CHE-115.056.240)

Rechtseinräumungsentschädigung

Die Rechtseinräumung dieses Vorkaufsrechtes erfolgt entschädigungslos.

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 Eigentumsübertragung.
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. Das Vertragsgrundstück wird im derzeitigen, wie von den Parteien besehenen Zustand übergeben und übernommen. Jede Nachwährschaft für Rechts- und/oder Sachmängel wird, soweit gesetzlich zulässig, ausdrücklich wegbedungen. Wegbedungen sind insbesondere alle Mängel, die die Käuferschaft kennt sowie diejenigen Mängel, welche sie bei vernunftgemässem Handeln erkennen sollte. Diese Freizeichnung ist ungültig, wenn die Verkäuferschaft Gewährsmängel absichtlich oder arglistig verschwiegen hat. 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 zehn- 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 Käuferschaft erklärt zudem vom Art. 9a des kommunalen Baugesetzes, beinhaltend die Regelung der Mehrwertabgabe, Kenntnis zu haben.
8. Die Notariats- und Grundbuchgebühren des Grundbuchamtes Valbella bezahlen die Vertragsparteien gemeinsam je zur Hälfte. Die Handänderungssteuer der Gemeinde Vaz/Obervaz aus diesem Vertrag bezahlt die Käuferschaft allein.
9. Eine allfällige Wertzuwachssteuer (Grundstückgewinnsteuer bzw. Einkommenssteuer auf Grundstückgewinn) aus diesem Vertrag bezahlt die Verkäuferschaft allein.

Die Politische Gemeinde Vaz/Obervaz ist jedoch von der Steuerpflicht befreit.

10. Alle Taxen, Steuern, Gebühren, Versicherungsprämien, Stromabrechnungen, Wasserzinsen etc., die auf das Vertragsgrundstück anfallen, werden zwischen den Vertragsparteien ausserhalb dieses Vertrages abgerechnet, Wert Besitzesantritt.
11. Die Vertragsparteien haben Kenntnis von Art. 54 des Versicherungsvertragsgesetzes (VVG), wonach allenfalls bestehende privatrechtliche Schaden- und Haftpflichtversicherungen über das Vertragsgrundstück auf die Käuferschaft übergehen. Die neue Eigentümerschaft kann jedoch den Versicherungsunternehmen innert 30 Tagen seit der Eigentumsübertragung (Grundbucheintragung) schriftlich oder in einer anderen Form, die den Nachweis durch Text ermöglicht (zum Beispiel E-Mail), mitteilen, 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 in gleicher Weise zu kündigen.
Die Verkäuferschaft händigt der Käuferschaft allfällige Policen innert nützlicher Frist aus oder macht die entsprechenden Angaben.
Von Art. 54 VVG nicht erfasst ist die obligatorische Gebäudeversicherung, die von Gesetzes wegen auf die Käuferschaft übergeht.
12. Die Parteien erklären hiermit ausdrücklich, den genauen Inhalt der Kurztexpte bei den Anmerkungen, Vormerkungen, Dienstbarkeiten und Grundlasten sowie den genauen Wortlaut der Verträge, aufgrund derselben die entsprechenden Buchungen vorgenommen wurden, zu kennen.
13. Die heutige Käuferschaft ist Pächterin des Vertragsgrundstückes. Der bestehende Pachtvertrag wird per Datum des Besitzesantrittes aufgehoben. Das Vertragsgrundstück wird der Käuferschaft somit frei von Miet- und Pachtverhältnissen zu Eigentum übertragen. Die Bedeutung der gesetzlichen Bestimmungen in Art. 261/290 OR ist den Parteien bekannt.
14. Die Verkäuferschaft erklärt hiermit, nicht Eigentümerin oder Pächterin eines landwirtschaftlichen Gewerbes im Sinne des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) zu sein; somit kommt ein Realteilungsverbot nicht zur Anwendung.
15. Für das vorliegende Rechtsgeschäft bedarf es einer Erwerbsbewilligung im Sinne des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB). Die rechtskräftige Bewilligung liegt entsprechend vor.
16. *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.*
17. 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.
18. 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.

7077 Valbella, den

Die Verkäuferschaft:

Politische Gemeinde Vaz/Observaz

Maurin Malär, Gemeindepräsident

Die Käuferschaft:

Bruno Hassler

Alessandro della Vedova, Gemeindegemeinschreiber