

# ÖFFENTLICHE URKUNDE VERTRAG AUF ERRICHTUNG EINES BAURECHTS

---

AUF GEBIET DER GEMEINDE TRIMMIS

zwischen

der **Gemeinde Trimmis**, UID CHE-115.065.807, Galbutz 2, 7203 Trimmis,  
vertreten durch [...],

- *Grundeigentümerin/Baurechtsgeberin* -

und

der **Repower AG**, Aktiengesellschaft mit Sitz in Brusio GR, UID CHE-103.176.251, Via da Clalt  
12, 7742 Poschiavo,  
vertreten durch [...],

- *Baurechtsberechtigte* -

Grundeigentümerin/Baurechtsgeberin und Baurechtsberechtigte gemeinsam

- *Vertragsparteien* -

wird heute was folgt vereinbart:

## **Präambel**

Die Repower AG plant im Prättigau/Bündner Rheintal den Bau eines Wasserkraftwerkes, welches die bestehende Kraftwerkskaskade Davos-Klosters/Schlappin-Küblis um eine weitere Stufe ergänzen soll. Das Projekt Chlus sieht vor, das Gefälle zwischen Küblis und dem Rhein zur Stromproduktion zu nutzen. Dabei wird das turbinierete Wasser aus dem bestehenden Kraftwerk in Küblis gefasst und über einen Druckstollen und eine Druckleitung talauswärts zur neuen Kraftwerkszentrale in Trimmis geführt. Weiteres Wasser kommt aus der Landquart bei Küblis sowie den drei Seitenbächen Ariesch-, Furner- und Schranggabach dazu. Die 12 Konzessionsgemeinden (d.h. die politischen Gemeinden Küblis, Luzein, Fideris, Jenaz, Furna, Schiers, Grösch, Seewis, Landquart, Malans, Zizers und die Stadt Maienfeld) haben der Repower AG die Konzessionen für das Projekt Chlus zur Nutzung der Wasserkraft erteilt.

Zwecks eigentumsrechtlicher Sicherung sämtlicher für den Bau und Betrieb der Kraftwerkszentrale, der Schaltanlage (Transformatoren, Schalter, etc.) und von weiteren Bauten, Anlagen, Zu- und Ableitungen (Druckleitung, Unterwasserkanal, Auslaufbauwerk, Energieableitung, etc.) und Betriebseinrichtungen schliessen die Vertragsparteien vorliegenden Baurechtsvertrag ab.

Im Zeitpunkt des Vertragsschlusses ist die Repower AG Konzessionärin der Chlus-Konzession und Baurechtsberechtigte. Sollte die Chlus-Konzession in einem späteren Zeitpunkt auf eine neue Konzessionärin übertragen werden (was der Zustimmung der Konzessionsgemeinden und der Genehmigung der Regierung bedarf, vgl. Art. 42 Bundesgesetz über die Nutzbarmachung der Wasserkräfte [Wasserrechtsgesetz, WRG] sowie Art. 10 Abs. 2, Art. 11, Art. 50 und Art. 52 Wasserrechtsgesetz des Kantons Graubünden [BWRG-1995]), ist auch der vorliegende Baurechtsvertrag bzw. das Baurecht auf die neue Konzessionärin zu übertragen, sodass die jeweilige Konzessionärin der Chlus-Konzession jederzeit mit der jeweiligen Baurechtsberechtigten übereinstimmt. Dasselbe gilt auch für den Fall, dass die Konzessionsgemeinden und der Kanton Graubünden den wasserrechtlichen Heimfall (vgl. Art. 67 WRG und Art. 42 BWRG-1995) ausüben und die Konzession an eine neue Konzessionärin erteilt wird.

Gestützt darauf vereinbaren die Vertragsparteien was folgt:

## **A. BEGRÜNDUNG EINES UNSELBSTÄNDIGEN BAURECHTES**

### **I. PERSONALDIENSTBARKEIT / RECHTSBEGRÜNDUNG**

#### **Artikel 1 Baurechtsbelastetes Grundstück**

Die Gemeinde Trimmis ist Alleineigentümerin folgender Liegenschaft:

Politische Gemeinde / BfS-Nr.:	Trimmis / 3945
Grundbuchname:	Trimmis
Grundstück-Nr.:	710
E-GRID	CH838977004332
Fläche:	78864 m <sup>2</sup>
Plan-Nr.:	14
Lagebezeichnung:	Rhein
Bodenbedeckung:	Gebäudefläche und Umschwung, 0 m <sup>2</sup> Wiese, Wald, 0 m <sup>2</sup> Strasse, 0 m <sup>2</sup> offenes Gewässer, 0 m <sup>2</sup>

Gebäude / Bauten: Geleiseanlagen, 0 m<sup>2</sup>  
 Pumpwerk, Nummer: 657  
 Materialsilo, Nummer: 657-B, Anteil auf Grundstück: 0 m<sup>2</sup>  
 Pumpbecken-Auffangbecken, Nummer: 657-C, Anteil auf Grundstück: 0 m<sup>2</sup>  
 Überlaufbecken, Nummer: 657-D, Anteil auf Grundstück: 0 m<sup>2</sup>  
 Rechenschacht, Nummer: 657-E, Anteil auf Grundstück: 0 m<sup>2</sup>

Anmerkungen: Keine

Vormerkungen: Keine

Grundlasten: Keine

Rangverschiebungen: Keine  
 [...]

**Dienstbarkeiten:**

01.12.1948	3/759 1996/2903	Last: Durchleitungsrecht für militärische Werkleitungen Zugunsten Schweizerische Eidgenossenschaft (VBS), EGBPID: CH731174675051, mit Sitz in Bern
19.04.2000	2000/480/0 2000/2307	Last: Baurecht für eine Verladehalle und Geleiseanlagen, Frist bis: 31.12.2050 16.04.2021, 2021/633/0 Zugunsten GEVAG, Institut des öffentlichen Rechts, CHE-195.369.102, EGBPID: CH846711806009, mit Sitz in Trimmis
20.12.2001	2001/1901/0 2001/758	Last: Grenzanbaurecht für eine Werk- und Lagerhalle Zugunsten Trimmis / CH727958890073 / 862 / - / 3945 / -
03.04.2003	2003/524/0 2003/148	Last: Überbaurecht für eine Ofenlinie Zugunsten Trimmis / CH182089007734 / 720 / - / 3945 / -
05.01.2005	2005/11/0 2005/13	Last: Recht zur Erstellung und zum Betrieb von unterirdischen Kabelleitungen Zugunsten Stadt Zürich, EGBPID: CH176774201154, mit Sitz in Zürich
30.08.2005	2005/1380/0 2005/631	Last: Durchleitungsrecht für eine Abwasserpumpleitung Zugunsten Politische Gemeinde Zizers, EGBPID: CH331174670142, mit Sitz in Zizers

- 20.10.2009 2009/1799/0 Last: Durchleitungsrecht für Erdgasleitung  
2009/758 Zugunsten Industrielle Betriebe der Stadt Chur, EGBPID:  
CH231174672849, mit Sitz in Chur
- 22.02.2011 2011/328/0 Last: Durchleitungsrecht für Fernwärmeleitung und  
2011/97 Datenübertragungsanlage mit Bau- und  
Bepflanzungsbeschränkung  
Zugunsten Fernwärme Chur AG, Aktiengesellschaft, EGBPID:  
CH107467981167, mit Sitz in Chur
- 13.12.2012 2012/2076/0 Last: Durchleitungsrecht für Fernwärme  
2012/1291 (beschränkt übertragbar)  
16.04.2021, 2021/633/0  
Zugunsten GEVAG, Institut des öffentlichen Rechts,  
CHE-195.369.102, EGBPID: CH328068116765, mit Sitz  
in Trimmis
- 19.12.2019 2019/1945/0 Last: Überbaurecht für einen Verbundschacht,  
2019/808 Frist bis: 19.12.2069  
Zugunsten Trimmis / CH998977200077 / 711 / - / 3945 / -
- 19.12.2019 2019/1945/0 Last: Baurecht für einen Steuerungskasten und  
2019/809 Durchleitungsrecht für Kabel, Frist bis: 19.12.2069  
Zugunsten Politische Gemeinde Zizers, EGBPID:  
CH180811678080, mit Sitz in Zizers

## II. EINRÄUMUNG EINES UNSELBSTÄNDIGEN BAURECHTES

### Artikel 2 Art des Baurechtes

Die jeweilige Grundeigentümerin/Baurechtsgeberin (derzeit Gemeinde Trimmis) räumt hiermit zugunsten der Repower AG (Baurechtsberechtigte) und zulasten ihrer Liegenschaft Nr. 710 an einer Teilfläche von 4'719 m<sup>2</sup> ein unselbständiges Baurecht nach Massgabe von Art. 779 des Zivilgesetzbuches (ZGB) sowie der nachstehenden Bestimmungen ein.

Der für die Belastung mit dem nachstehend beschriebenen Baurecht notwendige Boden von 4'719 m<sup>2</sup> ab Liegenschaft Nr. 710 ist gemäss beiliegendem Situationsplan eingezeichnet (Beilage 1, roter Bereich).

Die Grenzen und die Lage des Baurechts sind den Vertragsparteien und überdies aus dem erwähnten Situationsplan bekannt. Der vorliegende Situationsplan (Beilage 1) bildet einen wesentlichen Bestandteil dieser Urkunde und wird von den Vertragsparteien anerkannt und mitunterzeichnet.

### **Artikel 3 Begründung der Baurechtsdienstbarkeit**

Dieses Baurecht wird wie folgt als Personaldienstbarkeit begründet und ist im Grundbuch einzutragen:

**Beschränkt übertragbares Baurecht sowie Recht auf Erstellung, Fortbestand, Entfernung und Erneuerung sämtlicher für den Betrieb der Kraftwerkzentrale sowie der Schaltanlage dienenden Bauten und Anlagen (Transformatoren, Schalter, etc.) sowie von weiteren Bauten, Anlagen, Zu- und Ableitungen (Druckleitung, Unterwasserkanal, Auslaufbauwerk, Energieableitung, etc.) und Betriebseinrichtungen**

zugunsten der Repower AG

zulasten Grundstück Trimmis Grundbuch Blatt 710

Die genaue Lage und Abgrenzung des Baurechtsperimeters sind in Beilage 1 mit roter Farbe eingezeichnet.

### **Artikel 4 Inhalt und Umfang des Baurechtes**

Die Baurechtsberechtigte ist berechtigt, auf und unter der mit dem Baurecht belasteten Bodenfläche im Rahmen der gesetzlichen und vertraglichen Bestimmungen sämtliche für den Betrieb der Kraftwerkzentrale sowie der Schaltanlage dienende Bauten und Anlagen (Transformatoren, Schalter, etc.) sowie weitere Bauten, Anlagen, Zu- und Ableitungen (Druckleitung, Unterwasserkanal, Auslaufbauwerk, Energieableitung, etc.) und Betriebseinrichtungen zu erstellen, beizubehalten, zu unterhalten, zu betreiben und gegebenenfalls zu entfernen und zu erneuern.

Mit dem Baurecht verbunden sind alle notwendigen Rechte für die Erstellung, den Betrieb, den Unterhalt und die Erneuerung sämtlicher für den Betrieb der Kraftwerkzentrale sowie der Schaltanlage dienenden Bauten und Anlagen (Transformatoren, Schalter, etc.) sowie weiterer Bauten, Anlagen, Zu- und Ableitungen (Druckleitung, Unterwasserkanal, Auslaufbauwerk, Energieableitung, etc.) und Betriebseinrichtungen, namentlich auf Durchleitung, Fortbestand und Unterhalt sowie auf jederzeitigen, ungehinderten Zugang/Zufahrt zu diesen Örtlichkeiten (vgl. nachfolgend Art. 5). Damit hat die Baurechtsberechtigte das Recht, die auf und unter der Baurechtsfläche zu erstellenden Bauten und Anlagen für den Betrieb der Kraftwerkzentrale, der Schaltanlage (Transformatoren, Schalter, etc.) und von weiteren Bauten, Anlagen, Zu- und Ableitungen (Druckleitung, Unterwasserkanal, Auslaufbauwerk, Energieableitung, etc.) und Betriebseinrichtungen zu erstellen, zu erhalten, umzubauen und zu erweitern, zu renovieren und / oder auch abzubauen.

Die Kraftwerkzentrale, die Schaltanlage (Transformatoren, Schalter, etc.) und die weiteren ober- und unterirdischen Bauten, Anlagen, Zu- und Ableitungen (Druckleitung, Unterwasserkanal, Auslaufbauwerk, Energieableitung, etc.) und Betriebseinrichtungen stehen im Eigentum der Baurechtsberechtigten. Entsprechend trägt die Baurechtsberechtigte alle damit verbundenen Kosten.

Weiter befinden sich zur Zeit der Begründung des Baurechts auf und unter der baurechtsbelasteten Fläche verschiedene Infrastrukturbauten und -anlagen inkl. Werkleitungen usw., welche im Eigentum der Grundeigentümerin/Baurechtsgeberin oder Dritten stehen (vgl. Beilage 1). Die Grundeigentümerin/Baurechtsgeberin oder die jeweiligen Dritten sind für den Betrieb, Unterhalt und Erneuerung der in ihrem Eigentum stehen Infrastrukturbauten und -anlagen inkl. Werkleitungen usw. selbst verantwortlich. Die Baurechtsberechtigte hat damit auf der

Baurechtsfläche den Betrieb, den Unterhalt und die Erneuerung sowie den jederzeitigen, ungehinderten Zugang zu diesen Örtlichkeiten durch die jeweiligen Eigentümer (und von diesen beauftragte Dritte) zu dulden. Die Ausübung dieser Zutrittsrechte hat unter Beachtung der auf der Baurechtsfläche geltenden Sicherheitsbestimmungen der Baurechtsberechtigten zu erfolgen. Sodann gehen sämtliche Kosten für eine allfällige, projektbedingte Verlegung (Projekt Chlus) von solchen Infrastrukturbauten und -anlagen inkl. Werkleitungen usw. sowie für allfällige Provisorien vollumfänglich zu Lasten der Baurechtsberechtigten, sofern nicht anderslautende vertragliche Vereinbarungen bestehen. Sämtliche Planungsrisiken werden seitens der Grundeigentümerin/Baurechtsgeberin wegbedungen.

Bestehende Miet- und Pachtverhältnisse sind für die betroffene Teilfläche durch die Grundeigentümerin/Baurechtsgeberin rechtzeitig auf den Zeitpunkt des Vollzugs des Baurechtsvertrages im Grundbuch aufzulösen.

Die Baurechtsberechtigte kennt den Inhalt und die Bedeutung der auf dem Grundstück Nr. 710 Trimmis, eingetragenen Dienstbarkeiten, soweit diese die Baurechtsfläche betreffen.

#### **Artikel 5            Zugangs- und Zufahrtsrecht**

Die Baurechtsberechtigte ist zuständig für Unterhalt, Reparatur und Erneuerung/Ersatz der Zufahrt auf der Baurechtsfläche.

Sollte die Zufahrt auf der Baurechtsfläche auch von der Grundeigentümerin/Baurechtsgeberin sowie von Dritten benutzt werden, tragen die Benutzer der Zufahrt alle damit verbundene Kosten im Verhältnis ihrer Nutzung. Die Vertragsparteien verständigen sich zusammen mit allfälligen Dritten jährlich über das Verhältnis der entsprechenden Nutzung.

### **III.                    DAUER DES BAURECHTES**

#### **Artikel 6            Baurechtsdauer**

Das Baurecht wird auf die Dauer des Bestandes der Kraftwerkzentrale, der Schaltanlage (Transformatoren, Schalter, etc.) und von weiteren Bauten, Anlagen, Zu- und Ableitungen (Druckleitung, Unterwasserkanal, Auslaufbauwerk, Energieableitung, etc.) und Betriebseinrichtungen eingeräumt.

Die Grundeigentümerin/Baurechtsgeberin hat das Recht, die Aufhebung des Baurechts und die entsprechende Löschung der Baurechtsdienstbarkeit zu verlangen, wenn die auf dem Grundstück befindende Kraftwerkzentrale, Schaltanlage (Transformatoren, Schalter, etc.) und weiteren Bauten, Anlagen, Zu- und Ableitungen (Druckleitung, Unterwasserkanal, Auslaufbauwerk, Energieableitung, etc.) und Betriebseinrichtungen von der jeweiligen Baurechtsberechtigten nicht mehr für den Kraftwerksbetrieb benötigt werden.

## IV. ÜBERTRAGBARKEIT DES BAURECHTES

### Artikel 7 Übertragbarkeit

Im Zeitpunkt des Vertragsschlusses ist die Repower AG Konzessionärin der Chlus-Konzession und Baurechtsberechtigte.

Die jeweilige Konzessionärin der Chlus-Konzession muss jederzeit mit der jeweiligen Baurechtsberechtigten übereinstimmen.

Die Übertragung des Baurechts ist daher ausschliesslich auf eine neue Konzessionärin der Chlus-Konzession und/oder im Falle der Ausübung des wasserrechtlichen Heimfalls durch die Konzessionsgemeinden des Projekts Chlus und den Kanton Graubünden, auf die Berechtigten des wasserrechtlichen Heimfalls möglich. Die jeweilige Baurechtsberechtigte hat alle obligatorisch bzw. nicht dinglich wirkenden Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag sowie aus allfälligen späteren Änderungen oder Ergänzungen auf die neue Konzessionärin der Chlus-Konzession und/oder im Falle der Ausübung des wasserrechtlichen Heimfalls durch die Konzessionsgemeinden des Projekts Chlus und den Kanton Graubünden, auf die Berechtigten des wasserrechtlichen Heimfalls zu überbinden (vgl. nachfolgend Art. 19).

Die jeweilige Baurechtsberechtigte erteilt hiermit für die Übertragung im Falle der Ausübung des wasserrechtlichen Heimfalls Vollmacht an die Berechtigten des wasserrechtlichen Heimfalls (jeweils zuständige Behörde).

## V. BAURECHTSENTSCHÄDIGUNG

### Artikel 8 Baurechtsentschädigung

Für die Einräumung des unselbständigen Baurechts entrichtet die jeweilige Baurechtsberechtigte der jeweiligen Grundeigentümerin/Baurechtsgeberin nach Vollzug des Baurechtsvertrages im Grundbuch eine jährliche, energiepreisabhängige Baurechtsentschädigung, wobei als Minimalzahlung eine landwertabhängige Mindestentschädigung vereinbart wird. Als Entschädigung geschuldet ist entweder die energiepreisabhängige Baurechtsentschädigung oder die landwertabhängige Mindestentschädigung (keine Kumulation). Ist die energiepreisabhängige Baurechtsentschädigung im jeweiligen Kalenderjahr höher als die landwertabhängige Mindestentschädigung, wird die energiepreisabhängige Baurechtsentschädigung ausbezahlt. Führt die Berechnung der energiepreisabhängigen Baurechtsentschädigung im jeweiligen Kalenderjahr zu einer tieferen Entschädigung als die landwertabhängige Mindestentschädigung, wird die landwertabhängige Mindestentschädigung ausbezahlt.

a) Energiepreis abhängige Baurechtsentschädigung: Die jährliche energiepreisabhängige Baurechtsentschädigung berechnet sich wie folgt:

**300 MWh/a (fix) x Marktpreis (in CHF) = Baurechtsentschädigung**

- Marktpreis: Jahresmittelwert aus stündlichem Marktpreis für die Regelzone Schweiz gemäss Strombörse EPEX spot (Swissix), resp. Preis der für die Schweiz preisbestimmenden Strombörse.
- Umrechnung EURO/CHF: Monatlicher, durchschnittlicher Wechselkurs CHF/EUR gemäss SNB (Schweizerische Nationalbank).

b) Landwertabhängige Mindestentschädigung: Die jährliche landwertabhängige Mindestentschädigung berechnet sich wie folgt:

Der Baurechtszins p.a. beträgt 3.5% vom Landwert gemäss nachstehender Aufstellung:

<u>Fläche</u>	<u>Wert pro m<sup>2</sup></u>	<u>Zins von 3.5% p.a./m<sup>2</sup></u>	<u>Zins total (Minimalzahlung)</u>
4'719 m <sup>2</sup>	CHF 180.00	CHF 3.5/m <sup>2</sup>	CHF 29'729.70

Die vorstehenden Werte gelten für die gesamte Baurechtsdauer. Die daraus resultierende Minimalzahlung von CHF 29'729.70 basiert auf einem Indexstand der Konsumentenpreise von 106.2 Punkten per Dezember 2023 (Dezember 2020 = 100 Punkte); sie wird alle fünf Jahre, erstmals per 1. Januar 2028, an den veränderten Index angepasst, und zwar gestützt auf den Teuerungsstand des Dezembers des Vorjahrs. Massgeblich ist mithin folgende Formel:

$$\frac{\text{CHF } 29'729.70 \times \text{neuer Index}}{106.2 \text{ Punkte}} = \text{neue Minimalzahlung}$$

Im Jahr des Vollzugs des Baurechtsvertrages im Grundbuch und bis zur ordentlichen Inbetriebnahme der Kraftwerkszentrale Chlus erfolgt die Entschädigung in Form der Minimalzahlung (im Vollzugsjahr erfolgt die volle Entschädigung der Minimalzahlung).

Die Entschädigung für das jeweilige Kalenderjahr wird bis Ende Januar des darauffolgenden Jahres bezahlt.

#### **Artikel 9 Abgeltung bis zur Grundbuchanmeldung**

Die Baurechtsberechtigte hat der Grundeigentümerin/Baurechtsgeberin für die Zeit ab der öffentlichen Beurkundung bis zur Grundbuchanmeldung durch die Baurechtsberechtigte eine Abgeltung zu bezahlen. Die Abgeltung beträgt pauschal CHF 3'000.00 pro Jahr und endet mit dem Vollzug des Vertrages beim Grundbuchamt.

Die Abgeltung für das entsprechende Jahr wird jeweils bis Ende Januar des darauffolgenden Jahres bezahlt.

Die Baurechtsberechtigte kann den Vertrag zum Vollzug im Grundbuch frühestens bei Vorliegen ihres Bauentscheids zum Projekt Chlus, spätestens aber innert 10 Jahren seit öffentlicher Beurkundung beim Grundbuchamt anmelden (vgl. nachfolgend lit. B). Sollte vor Ablauf der 10-Jahresfrist feststehen, dass das Projekt Chlus nicht realisiert werden kann, wird der vorliegende Vertrag ohne Entschädigungsansprüche hinfällig. Die von der Baurechtsberechtigten bereits bezahlte Abgeltung seit öffentlicher Beurkundung bleibt bei der jeweiligen Grundeigentümerin/Baurechtsgeberin der Parzelle Nr. 710.

## **VI. BAURECHTLICHER HEIMFALL**

#### **Artikel 10 Ordentlicher Heimfall**

Beim ordentlichen Heimfall, das heisst beim Erlöschen des Baurechtes infolge Verzichts der/des jeweils Baurechtsberechtigten, gegenseitige Vereinbarung oder, weil die sich auf dem Grundstück befindenden Kraftwerkzentrale, Schaltanlage (Transformatoren, Schalter,



etc.) und weitere Bauten, Anlagen, Zu- und Ableitungen (Druckleitung, Unterwasserkanal, Auslaufbauwerk, Energieableitung, etc.) und Betriebseinrichtungen von der jeweiligen Baurechtsberechtigten nicht mehr für den Kraftwerksbetrieb benötigt werden (vgl. vorstehend Art. 6), ist die Baurechtsberechtigte grundsätzlich verpflichtet, innert Jahresfrist sämtliche Bauten und Anlagen, welche nicht mehr für den Betrieb des KW Chlus benötigt werden, auf der Baurechtsfläche auf eigene Kosten zu entfernen, sofern nicht bereits erfolgt und sofern die Vertragsparteien zu gegebener Zeit keine andere Regelung treffen.

## **VII. WASSERRECHTLICHER HEIMFALL**

### **Artikel 11 Eigentum der Bauten und Anlagen beim wasserrechtlichen Heimfall**

Falls der wasserrechtliche Heimfall (betreffend die bei Vertragsunterzeichnung aktuelle Rechtslage vgl. Art. 42 BWRG-1995) eintritt, wird er dergestalt vollzogen, dass der vorliegende Baurechtsvertrag unverändert und mit allen Rechten und Pflichten auf die heimfallsberechtigten Parteien - gemäss derzeit aktueller Rechtslage Kanton und Verleihungsgemeinden zu je 50% - übertragen wird. Die Vertragsparteien verpflichten sich, hierzu Hand zu bieten und die hierfür notwendigen Dokumente zu unterzeichnen.

Die Vertragsparteien nehmen zur Kenntnis, dass - falls diese Regelung allfälligen im Zeitpunkt des Heimfalls geltenden zwingenden öffentlichrechtlichen Bestimmungen widersprechen sollte - letztere vorgehen.

## **VIII. WEITERE VERTRAGSBESTIMMUNGEN**

### **Artikel 12 Dienstbarkeiten und obligatorische Vereinbarungen**

Die Baurechtsberechtigte ist befugt, die zugunsten der baurechtsbelasteten Fläche bestehenden Dienstbarkeiten auszuüben. Sie ist verpflichtet, die Ausübung der zulasten der baurechtsbelasteten Fläche im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeiten zu dulden. Sämtliche realen und/oder finanziellen Verpflichtungen/Lasten im Zusammenhang mit den besagten Dienstbarkeiten und der Baurechtsfläche - auch jene, welche bloss obligatorisch vereinbart sind - gehen zulasten der (jeweiligen) Baurechtsberechtigten.

Die Baurechtsberechtigte hat Kenntnis von folgenden rein obligatorischen Vereinbarungen betreffend die Baurechtsfläche:

1. Vereinbarung Ferndampfleitung Papierfabrik Landquart, 22.5.1989
2. Vertrag Anschluss an die ewz-10 kV-Leitung GEVAG, 26.06.2003/12.01.2004
3. Mietvertrag Lagerplatz für leere ACTS-Container auf Parzelle 710, 13.08.2015
4. Fernwärme Chur AG, Einräumung einer nachteiligen Nutzung (Niederhalteservitut) für den Betrieb eines Fernwärme-Trassee betr. die darüber liegenden Vegetation, 31./19.06.2018
5. Departementsverfügung BVFD, Einräumung Niederhalteservitut vom 28.11.2018, Nr. 08/18
6. Temporäre Benützung öffentlicher Grund Teilbereich Parzelle 710 als Installationsfläche für Bau Schlackenaustrag, 05.04.2022
7. Entwurf Vereinbarung Durchleitungsrecht für die Fernwärmeleitung zugunsten GEVAG, noch nicht abgeschlossen

Die Baurechtsberechtigte verpflichtet sich, alle sich aus den in Absatz 2 erwähnten Verträgen ergebenden realen und/oder finanziellen Lasten - welche die Baurechtsfläche betreffen - zu dulden beziehungsweise anstelle der Baurechtsgeberin zu übernehmen.

### **Artikel 13      Gewährleistung**

Die Überlassung der Baurechtsfläche erfolgt im heutigen Zustand. Im Übrigen wird jede Gewährleistung der Grundeigentümerin/Baurechtsgeberin für Rechts- und Sachmängel der Baurechtsfläche - soweit gesetzlich zulässig - ausdrücklich wegbedungen. Die Vertragsparteien erklären, die Bedeutung dieser Bestimmung zu kennen.

### **Artikel 14      Nutzungs- und Verfügungsbeschränkung**

Mit Unterzeichnung und öffentlicher Beurkundung entfaltet der Baurechtsvertrag obligatorische Wirkung. Die Grundeigentümerin/Baurechtsgeberin sichert zu, dass bis zum Vollzug des Vertrages beim Grundbuchamt durch die Baurechtsberechtigte auf und unter der Baurechtsfläche keine anderen Nutzungen als die heute bekannten stattfinden. Insbesondere sichert die Grundeigentümerin/Baurechtsgeberin zu, dass im Bereich der Baurechtsfläche keine Kaufrechts-, Vorkaufrechts-, Kauf-, Vorverträge, andere Verträge (z.B. Miet- oder Pachtverträge) oder dingliche und/oder obligatorische Belastungen abgeschlossen und vollzogen werden. Allfällige Änderungen der bestehenden Infrastruktur der Grundeigentümerin/Baurechtsgeberin und von Dritten, welche die Baurechtsfläche betreffen, werden der Baurechtsberechtigten durch die Grundeigentümerin/Baurechtsgeberin angezeigt.

### **Artikel 15      Erschliessung**

Die gesamte Erschliessung der Baurechtsfläche über die Parzelle 710 für Wasser, Kanalisation und Elektrizität, sowie die erstmalige Erstellung der Zufahrt, wird von der Baurechtsberechtigten vorgenommen und bezahlt.

Unterhalt, Reparatur und Erneuerung/Ersatz der Zufahrt teilen sich allfällig weitere Benutzer im Verhältnis ihrer jeweiligen Nutzung (vgl. vorstehend Art. 5).

### **Artikel 16      Steuern, Abgaben und Gebühren**

Die Baurechtsberechtigte übernimmt während der Dauer des Baurechtes sämtliche auf ihre Bauten und Anlagen entfallenden Abgaben, Gebühren, Steuern und Beiträge. Insbesondere übernimmt die Baurechtsberechtigte auch die gesetzlichen Kosten und Gebühren für die Erschliessungsbeiträge der Gemeinde Trimmis (Beiträge für den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung, für die Kanalisation und ARA sowie für den Anschluss an die Elektrizitätsversorgung) sowie die Baubewilligungsgebühr.

### **Artikel 17      Ordnung, Unterhalt und Betrieb**

Die Baurechtsberechtigte ist verpflichtet, die auf und unter der Baurechtsfläche erstellten Bauten und Anlagen stets fachgemäss und richtig zu unterhalten und zu betreiben sowie für Ordnung und Sauberkeit auf der Baurechtsfläche besorgt zu sein. Ebenfalls sind die erstellten

Bauten und Anlagen im Rahmen der gesetzlichen und ortsüblichen Bestimmungen zu versichern.

Für Ordnung, Unterhalt, Betrieb und Versicherung der Bauten und Anlagen im Eigentum der Grundeigentümerin/Baurechtsgeberin und von Dritten (vgl. Beilage 1) sind diese jeweils selbst verantwortlich.

Die Kosten für Betrieb, Unterhalt und gegebenenfalls Erneuerung von gemeinsam genutzten Bauten und Anlagen tragen die Vertragsparteien im Verhältnis ihrer Nutzung.

#### **Artikel 18 Haftung**

Die Baurechtsberechtigte haftet im Rahmen des Baurechts und ihres Anlageneigentums für alle Schäden, für die ein Grund- und Werkeigentümer einzustehen hat (insbes. Betriebs- und Werkeigentümerhaftpflicht). Im Übrigen richtet sich die Haftung nach den zwingenden haftpflichtrechtlichen Bestimmungen.

Die Grundeigentümerin/Baurechtsgeberin sowie Dritte haften selbst für ihr Anlageneigentum (insbes. Betriebs- und Werkeigentümerhaftpflicht) auf und unter sowie ausserhalb der Baurechtsfläche (z.B. Pumpwerk etc.).

#### **Artikel 19 Überbindungsklausel betreffend obligatorische Bestimmungen**

Die Vertragsparteien verpflichten sich gegenseitig, sämtliche in diesem Baurechtsvertrag enthaltenen obligatorischen Bestimmungen einem allfälligen Rechtsnachfolger mit der nämlichen Pflicht zur Weiterüberbindung zu überbinden, im Unterlassungsfall unter Schadenersatzpflicht.

#### **Artikel 20 Verbindlichkeit/ Vormerkung der obligatorischen Bestimmungen**

Die Vertragsparteien vereinbaren hiermit gestützt auf Art. 779b Abs. 2 ZGB, sämtliche obligatorischen Bestimmungen dieses Vertrages für deren Verbindlichkeit auch für Rechtsnachfolger und/oder sonstige künftige Berechtigte an der Baurechtsfläche oder an der belasteten Liegenschaft im Grundbuch vorzumerken, und zwar als eine einzige Vormerkung. Die Vormerkung ist entsprechend bezüglich des Grundstücks Nr. 710 im Grundbuch einzuschreiben.

#### **Artikel 21 Kosten**

Die Kosten dieses Vertrages und seiner grundbuchlichen Behandlung gehen zu Lasten der Baurechtsberechtigten.

#### **Artikel 22 Salvatorische Klausel**

Sollten sich einzelne Bestimmungen dieses Vertrages als ganz oder teilweise ungültig erweisen, beeinträchtigt dies die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht. Die ungültigen Bestimmungen sind durch rechtlich zulässige Regelungen zu ersetzen, die sachlich und wirtschaftlich den ungültigen Bestimmungen möglichst nahe kommen. Falls sich Vertragslücken ergeben sollten, ist der Vertrag seinem Sinn und Zweck entsprechend zu ergänzen.

### **Artikel 23      Gerichtsstand und anwendbares Recht**

Für allfällige Streitigkeiten, die aus diesem Vertrag entstehen könnten, anerkennen die Vertragsparteien den Ort der gelegenen Sache, d.h. Trimmis, als Gerichtsstand und Erfüllungsort. Alle Rechtsbeziehungen aus diesem Vertrag unterstehen dem schweizerischen Recht.

### **Artikel 24      Anzahl Vertragsexemplare**

Vorliegender Vertrag wird in drei Exemplaren ausgefertigt, je ein Exemplar für die Vertragsparteien und das Grundbuchamt Landquart.

## **B. GRUNDBUCHANMELDUNG**

1. Die Grundbuchanmeldung des vorliegenden Vertrags erfolgt durch die Baurechtsberechtigte, wofür die Grundeigentümerin/Baurechtsgeberin hiermit Vollmacht erteilt.  
  
Zum Eintrag ins Grundbuch wird angemeldet:
  - a) Baurechtsdienstbarkeit
  - b) Vormerkung der obligatorischen Vertragsbestimmungen
2. Die Baurechtsberechtigte kann den Vertrag zum Vollzug im Grundbuch frühestens bei Vorliegen ihres Bauentscheids zum Projekt Chlus, spätestens aber innert 10 Jahren seit öffentlicher Beurkundung beim Grundbuchamt anmelden.
3. Meldet die Baurechtsberechtigte innert dieser Frist den Vertrag beim Grundbuchamt nicht an, so wird dieser Vertrag ohne Entschädigungsansprüche hinfällig. Dasselbe gilt, falls vor Ablauf der 10-Jahresfrist feststehen sollte, dass das Projekt Chlus nicht realisiert werden kann.
4. Die von der Baurechtsberechtigten bereits bezahlte Abgeltung seit öffentlicher Beurkundung bleibt in jedem Fall bei der jeweiligen Grundeigentümerin/Baurechtsgeberin der Parzelle Nr. 710.

Landquart, [...]

**Die Grundeigentümerin/Baurechtsgeberin:**

**Gemeinde Trimmis**

**Die Baurechtsberechtigte:**

**Repower AG**

---

[...]

---

[...]

---

[...]

---

[...]

### **Öffentliche Beurkundung**

Die Grundbuchverwalterin des Grundbuchamtes Landquart beurkundet hiermit öffentlich:

Diese Urkunde samt Situationsplan enthält den mir mitgeteilten Willen der Vertragsparteien, sie wurde von diesen bzw. deren Vertretern (nach entsprechender Legitimation) selbst gelesen, als richtig anerkannt und vor mir unterzeichnet.

Landquart, [...]

Beilage 1: Situationsplan

