



**GEMEINDE
CHURWALDEN**

Ausschreibungsdossier für Vergabe von Liegenschaft im Baurecht



Stall Parpan (ehemals Werkhof)

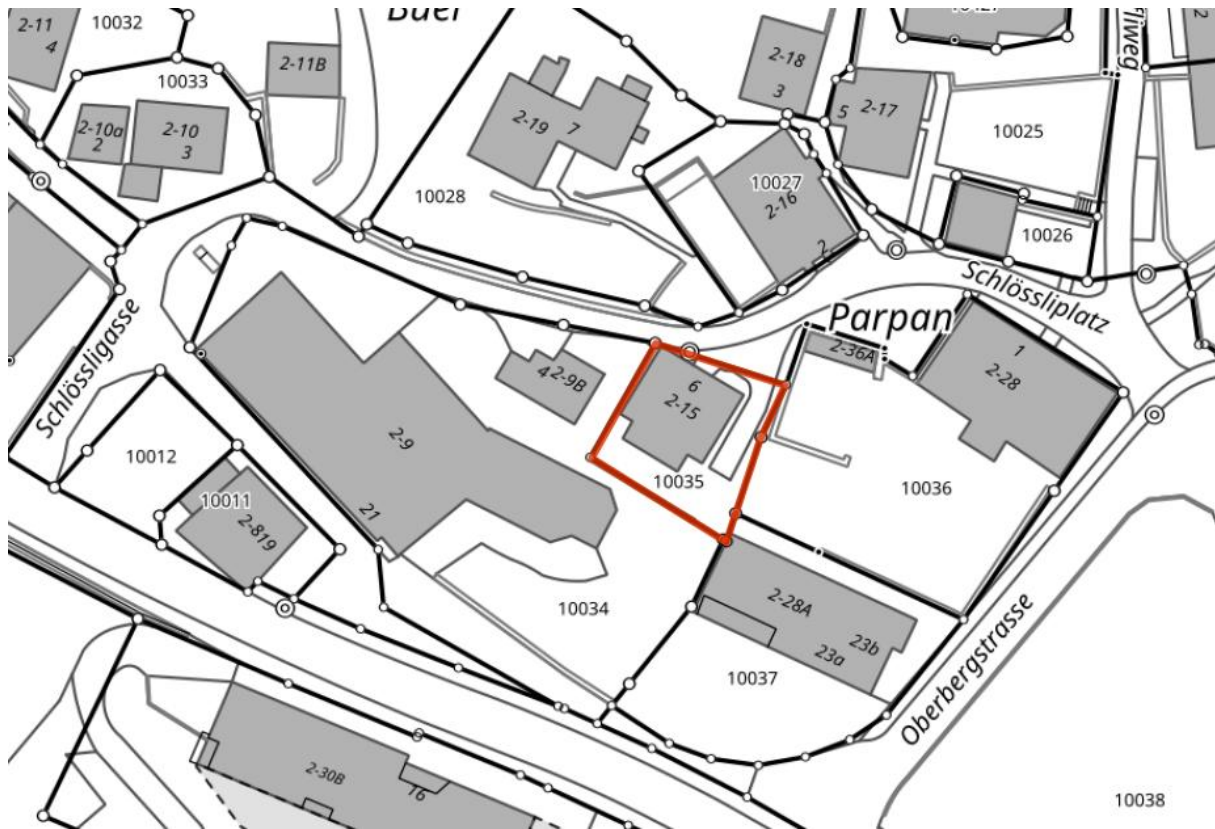
Kontakt: Gemeinde Churwalden, Rathaus, 7075 Churwalden, Dario Friedli, Tel. 081 382 00 16 oder Yvonne Bischofberger, Tel. 081 382 00 29, yvonne.bischofberger@churwalden.ch

Baurechtliche Auskünfte: Bauamt Churwalden, Patrick Podolak, Rathaus, 7075 Churwalden, 081 382 00 26, patrick.podolak@churwalden.ch

Daten zum Objekt

Standort

Parpan (Gemeinde Churwalden), Schössligasse 6



Parzelle Nr.	10035
Gebäudenummer	2-15
Zone	Kernzone A
Parzellenfläche	327 m ²
Baujahr	1886
Gebäudevolumen	1'012 m ³

Angebots-/Vergabebedingungen

Zugelassene Anbieter	Zugelassen sind natürliche und juristische Personen.
Nutzung	Die Liegenschaft muss zu Erstwohnzwecken genutzt werden. Es gelten die Bestimmungen des Baugesetzes.
Baurecht:	Das Land wird für eine Dauer von 60 Jahren im Baurecht abgegeben. Der jährliche Baurechtszins errechnet sich wie folgt: $327 \text{ m}^2 \text{ (Baurechtsfläche)} \times \text{Landwert} \times 3\% = \text{jährlicher Baurechtszins m}^2$ Der Landwert ist von den Anbietenden zu offerieren. Der Mindestlandwert beträgt total CHF 400'000.00 resp. CHF 1'223.25 pro m², woraus sich ein jährlicher Baurechtszins von mind. CHF 12'000.00/Jahr ergibt.

Gebühren und Kosten	Die Kosten des Baurechtsvertrages (Notariats- und Grundbuchkosten), die Kosten des Grundbuchgeometers für Vermessung und Vermarkung sowie eine allfällige Handänderungssteuer werden von beiden Parteien je hälftig übernommen, unter solidarischer Haftung.
Eingabeadresse	Gemeindevorstand Churwalden, Rathaus, 7075 Churwalden (Vermerk: Werkhof/Stall Parpan).
Angebotsunterlagen	Das Angebot mit Bekanntgabe des offerierten Landwertes (Basis für Baurechtszins) ist auf dem offiziellen Angebotsformular (siehe Anhang) einzureichen.
Nachweise:	Die Nachweise betr. Familie oder gemeinnützige Organisation sind dem Angebot beizulegen.
Eingabefrist	31. Mai 2025 (Poststempel)
Angebotszuschlag	1. Der Zuschlagsentscheid wird durch den Gemeindevorstand gefällt. 2. Der Zuschlag erfolgt grundsätzlich an das Angebot mit dem höchsten Landwert. Sofern das Angebot nicht mehr als 25 % unter dem Höchstwert liegt, muss der Gemeindevorstand Familien oder gemeinnützige Organisationen mit Wohnsitz oder Sitz in der Gemeinde Churwalden bevorzugt behandeln. Der Mindestlandwert von CHF 400'000.00 resp. CHF 1'223.25 pro m² darf aber auch in diesem Fall nicht unterschritten werden.
Mitteilung	Die Mitteilung erfolgt per Brief an alle Anbietenden unter Bekanntgabe des berücksichtigten Anbietenden und des Landwerts.
Weitere Bedingungen	Weitere Bedingungen ergeben sich aus dem beiliegenden Entwurf des Baurechtsvertrages.

Besichtigung / Diverses

Besichtigung ausschliesslich nach Vereinbarung.

Die Angaben im Verkaufsdossier dienen der allgemeinen Information. Sie erfolgen ohne Gewähr und bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Ebenso können keine baurechtlichen Ansprüche daraus abgeleitet werden.

Anhang

Anhang 1: Fotos

Anhang 2: Entwurf Baurechtsvertrag

Anhang 3: Angebotsformular

Churwalden, 11. April 2025

Gemeindevorstand Churwalden

Anhang 1: Fotos

Ehemaliger Werkhof/Stall Parpan, 7076 Parpan

Aussenansichten





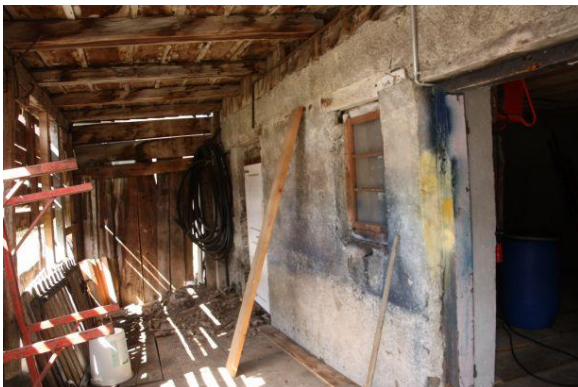
Innenansicht oben



Innenansicht oben Anbau



Innenansicht unten Anbau



Innenansicht unten vorderer Raum





Innenansicht unten hinterer Raum





ÖFFENTLICHE URKUNDE

BAURECHTSVERTRAG

zwischen

der **politischen Gemeinde Churwalden**, UID CHE-115.065.32, Rathaus, Hauptstrasse 101, 7075 Churwalden,

heute vertreten durch Frau Karin Niederberger, Gemeindepräsidentin, und Herrn Dario Friedli, Gemeindeschreiber,

- als Grundeigentümerin/Baurechtsgeberin -

und

(Name), (geb.), (Zivilstand), (Bürgerort), (Wohnadresse)

- als Baurechtsberechtigte -

wird heute folgender Vertrag über die Errichtung eines selbständigen und dauernden Baurechtes abgeschlossen:

I. BAURECHTSBELASTETES GRUNDSTÜCK

Die politische Gemeinde Churwalden ist Alleineigentümerin des folgenden Grundstücks:

Im Grundbuch der Gemeinde Churwalden

Grundstück Nr. 10035

Grundstückbeschreibung

Politische Gemeinde / BfS-Nr.	Churwalden / 3911
Grundbuchname	Churwalden
Grundstück-Nr.	10035 / - / 3911 / -
E-GRID	CH190877920089
Beschreibung	
Fläche	327 m2
Plan-Nr.	78
Lagebezeichnung	Parpan
Bodenbedeckung	Gebäudegrundfläche, Umschwung
Gebäude/Bauten	Stall, Nummer: 2-15,
Anmerkungen aus amtl. Vermessung	
Mutations-Nr aus amtl. Vermessung	

Dominierte Grundstücke

Keine

Eigentum

1/1, Alleineigentum	11.09.2001 29/P Kauf
Gemeinde Churwalden, Öffentl.-rechtl.	17.03.2010 295 Namensänderung
Körperschaft, CHE-115.065.322, EGBPID:	
CH878979460773, mit Sitz in Churwalden GR	

Anmerkungen

Keine

Dienstbarkeiten

25.01.1968	7/P 1000/7252	Last: Grenzbaurecht und Näherbaurecht für Garagebau oder Garageanbau Zugunsten Churwalden / CH110092087723 / 10037 / - / 3911 / -
25.01.1968	7/P 1000/7253	Recht: Grenzbaurecht Zulasten Churwalden / CH110092087723 / 10037 / - / 3911 / -
19.02.2013	183 1000/14590	Last: Fuss- und Fahrwegrecht Zugunsten Churwalden / CH107700920828 / 10036 / - / 3911 / -

Grundlasten, Vormerkungen, Grundpfandrechte

Keine

II. BAURECHT

1. Art des Baurechtes

Die **politische Gemeinde Churwalden**, CHE-115.065.32, Rathaus, Hauptstrasse 101, 7075 Churwalden,

als Grundeigentümerin

räumt hiermit zugunsten von

(...)

als Baurechtsberechtigte

und zulasten des Grundstückes Nr. 10035 (**327 m²** Boden) ein **selbständiges und dauerndes Baurecht** nach Massgabe von Artikel 675 und Artikel 779 und ff des Zivilgesetzbuches sowie der nachstehenden Bestimmungen ein.

Für dieses Baurecht ist im Grundbuch der Gemeinde Churwalden das selbständige und dauernde **Baurechts-Grundstück Nr. []** zu eröffnen.

2. Umfang des Baurechtes

Das Baurecht wird am ganzen vorbeschriebenen Grundstück Nr. 10035 eingeräumt.

Der für die Belastung mit dem nachstehend beschriebenen Baurecht notwendige Boden von 327 m² - Grundstück Nr. 10035 - ist in der Mutation Nr. [] des Grundbuchgeometers, **[Geometer]**, **[Ort]**, eingezeichnet.

Die Grenzen und die Lage sowohl des Grundstückes Nr. 10035 als auch des Baurechts-Grundstückes sind den Vertragsparteien bekannt und überdies aus der erwähnten Mutation ersichtlich. Eine Fotokopie des Mutationsplanes gemäss Anhang 1 wird von den Vertragsparteien anerkannt und gleichzeitig mit dem heutigen Baurechtsvertrag unterzeichnet. Diese Plankopie bildet einen wesentlichen Bestandteil des Baurechtsvertrages.

3. Zweck und Inhalt des Baurechts

Die Baurechtsberechtigte hat das Recht, auf dem mit dem Baurecht belasteten Grundstück im Rahmen der Bestimmungen des Baugesetzes und des Zonenplanes der Gemeinde Churwalden sowie der Bestimmungen des übergeordneten Rechts ein Wohnhaus zu erstellen, beizubehalten und zu unterhalten sowie die nicht überbauten Teile des Baurechts-Grundstückes als Umschwung zu benutzen.

Die Baurechtsberechtigte ist befugt, am Baurechtsgrundstück Stockwerkeigentum zu begründen, das Baurechtsgrundstück aufzuteilen, Unterbaurechte zu begründen und die Baurechte mit Grundpfandrechten zu belasten (vgl. hierzu auch nachstehend Ziff. VI/21).

Die im Baurecht erstellten Bauten sind von der Baurechtsberechtigten während der Dauer dieses Vertrages ordnungsgemäss und auf eigene Kosten zu unterhalten.

Die bestehende Baute darf durch die Baurechtsnehmerin auf eigene Kosten abgebrochen werden.

III. DAUER DES BAURECHTES

4. Baurechtsdauer

Das Baurecht wird für die Dauer von 60 (sechzig) Jahren eingeräumt. Es beginnt mit der Eintragung dieses Vertrages im Grundbuch der Gemeinde Churwalden und erlischt nach Ablauf der Baurechtsdauer, sofern bis dahin keine Vereinbarung über eine Erneuerung/Verlängerung im Sinne von Ziff. 5 zustande kommt.

5. Verlängerung

Spätestens fünf Jahre vor Ablauf der Baurechtsdauer hat die Baurechtsberechtigte mit der Grundeigentümerin Verhandlungen über eine allfällige Verlängerung des Baurechtsvertrages aufzunehmen.

6. Übertragbarkeit

Das Baurecht ist übertragbar und vererblich.

Die rechtsgeschäftliche Übertragung des Baurechtes bedarf der Zustimmung der Grundeigentümerin. Die Zustimmung darf nur aus wichtigen Gründen verweigert werden, namentlich wenn die Übertragung mit dem Zweck der Baurechtserrichtung unvereinbar ist. Sie wird jedoch in jedem Falle an die Bedingung geknüpft, dass der Erwerber sämtliche Verpflichtungen (inkl. obligatorische Verpflichtungen) aus diesem Vertrag und aus allfälligen Nachtragsverträgen übernimmt, einschliesslich der Überbindungsklausel.

IV. BAURECHTSZINS

7. Baurechtszins

Bei Vertragsabschluss beträgt der Baurechtszins

CHF [] 1.00 (Schweizer Franken [] 00/100) pro Jahr.

Der jährliche Baurechtszins errechnet sich wie folgt:

$$\begin{array}{rcccccc} \text{Baurechtsfläche} & \times & \text{Landwert/m}^2 & \times & \text{Zinssatz} & = \text{jährl. Baurechtszins} \\ 327 \text{ m}^2 & \times & \text{CHF (...)} & \times & 3.00 \% \text{ p.a.} & = \text{CHF (...)} \end{array}$$

Die Zinspflicht beginnt mit der Eintragung dieses Vertrages im Grundbuch der Gemeinde Churwalden.

Der Baurechtszins ist halbjährlich jeweils auf den 1. Januar und auf den 1. Juli im Voraus an die Grundeigentümerin zu bezahlen. Bei verspäteter Zahlung schuldet die Baurechtsberechtigte vom Verfalltag weg ohne weitere Mahnung einen Verzugszins von 5 % pro Jahr.

8. Baurechtszinsanpassungen

Der Baurechtszins wird erstmals per 1. Januar 2030 zu 100% an den aktuellen Landesindex der Konsumentenpreise angepasst. Später erfolgt die Anpassung alle 5 Jahre, jeweils per 1. Januar. Für die Festlegung des ab 1. Januar jeweils neu geltenden Baurechtszinses ist der Indexstand vom Oktober des Vorjahres massgebend. Die Anpassung erfolgt nach folgender Formel:

$$\text{Neuer Baurechtszins} = \text{Basiszins} + \text{Basiszins} \times \frac{\text{neuer Index} - \text{Basisindex}}{\text{Basisindex}} \times 100\%$$

Basiszins = Baurechtszins bei Eintragung im Grundbuch

Basisindex = 107.5 Punkte (August 2024) auf der Basis Dezember 2020 = 100 Punkte

Der Baurechtszins gemäss Ziff. 7 gilt als Minimalzinssatz und kann nicht unterschritten werden.

9. Pfandrecht

Zur Sicherstellung des Baurechtszinses kann jederzeit ein gesetzliches Pfandrecht gemäss Artikel 779 i und k ZGB eingetragen werden.

V. HEIMFALL

10. Heimfall infolge Zeitablauf oder Verzicht

Beim ordentlichen Heimfall, das heisst dem Erlöschen des Baurechtes infolge Zeitablaufes oder Vereinbarung der Beteiligten, fallen sämtliche auf dem Baurechtsgrundstück stehenden Gebäulichkeiten und Anlagen heim und gehen ins Eigentum der Baurechtsgeberin über, indem sie Bestandteil ihres Grundstückes werden.

Die Baurechtsgeberin ist verpflichtet, für die übernommenen Gebäude und Anlagen der Baurechtsberechtigten eine Entschädigung zu entrichten (siehe Ziff. 12 nachstehend).

11. Vorzeitiger Heimfall

Die Grundeigentümerin ist berechtigt, den vorzeitigen Heimfall herbeizuführen, indem sie die Übertragung des Baurechtes mit allen Rechten und Lasten auf sich selber verlangt (Artikel 779 f, g und h ZGB):

- a) wenn die Baurechtsberechtigte in grober Weise ihr dingliches Recht überschreitet, vertragliche oder gesetzliche Verpflichtungen (z.B. Erstellung von unzulässigen Bauten, rechtswidrige Benutzung der Bauten und Freiflächen, Nichtbezahlung des Baurechtszinses) verletzt und diese trotz Mahnung nicht erfüllt;
- b) wenn das Baurecht einer Zwangsverwertung unterworfen wird sowie im Falle eines Nachlassvertrages mit Vermögensabtretung;

Dieses Begehren der Baurechtsgeberin setzt eine förmliche Mahnung voraus und muss zudem der Baurechtsberechtigten mittels eingeschriebenem Brief mindestens drei Monate vorher angedroht worden sein.

Bei einem vorzeitigen Heimfall ist die Baurechtsgeberin verpflichtet, für die übernommenen Gebäude und Anlagen dem Baurechtsberechtigten eine Entschädigung zu leisten (siehe Ziff. 12 nachstehend).

12. Heimfallentschädigung

Die Grundeigentümerin hat für die heimfallenden Gebäude und Anlagen der Baurechtsberechtigten eine Entschädigung zu bezahlen. Die Heimfallentschädigung beträgt, sei es infolge Zeitablauf, Verzicht oder vorzeitigem Heimfall, 70% des dannzumaligen Verkehrswerts. Sofern der dannzumalige Zeitwert tiefer ist, beläuft sich die Entschädigung auf den vollen Zeitwert abzüglich der Abbruch- und Wiederherstellungskosten. Der Verkehrs- und der Zeitwert werden durch die jeweils zuständige kantonale Bewertungsstelle (derzeit Amt für Immobilienbewertung Graubünden) ermittelt.

13. Festsetzung und Fälligkeit der Entschädigung

Die im Falle von Ziff. 10 und 11 zu entrichtende Entschädigung wird bei Ablauf der Vertragsdauer oder bei vorzeitiger Auflösung des Baurechtsvertrages im Zeitpunkt des Erlöschens des Baurechtes oder auf den Tag der Übertragung des Baurechtes auf die Baurechtsgeberin zur Zahlung fällig. Aus dieser Entschädigung sind in erster Linie die Pfandgläubiger durch direkte Zahlung zu befriedigen. Die Baurechtsberechtigte hat nur Anspruch auf einen allfälligen Überschuss.

VI. WEITERE VERTRAGSBESTIMMUNGEN

14. Besitzesantritt

Die Übernahme des Baurechtsgrundstücks durch den Bauberechtigten in Rechten und Pflichten, mit Übergang von Nutzen, Lasten und Gefahr erfolgt am Tag der Eigentumsübertragung, sprich mit der Eintragung des vorliegenden Vertrages im Grundbuch.

15. Rechtseinräumungsentschädigung

Für die Einräumung des Baurechts ist keine Entschädigung zu entrichten. Die Rechtseinräumung wird über die Leistung des Baurechtszinses gemäss Ziff. IV hiervoor abgegolten.

16. Vorkaufsrechte

Mit Bezug auf die geltenden Vorkaufsrechte wird auf Art. 682 Abs. 2 ZGB verwiesen, wonach der Eigentümer eines Grundstücks, das mit einem selbstständigen und dauernden Baurecht belastet ist, an diesem Recht und der Inhaber dieses Rechtes am belasteten Grundstück, soweit dieses durch die Ausübung seines Rechtes in Anspruch genommen wird, gegenüber jedem Erwerber ein Vorkaufsrecht hat.

17. Gewährleistung

Die Überlassung des Baurechtsgrundstücks erfolgt im heutigen Zustand. Jede Gewährleistung der Grundeigentümerin für Rechts- und Sachmängel des

Baurechtsgrundstückes wird wegbedungen, soweit dies gesetzlich zulässig ist. Die Parteien erklären, die Bedeutung dieser Bestimmung zu kennen.

18. Hinfälligkeit des Vertrages

Der Vertrag fällt dahin und die Grundeigentümerin kann die Löschung des Baurechtes im Grundbuch verlangen:

- a) wenn die Baurechtsberechtigte nicht innert eines Jahres bei der zuständigen Baubehörde ein vollständiges Baugesuch für die Erstellung des Wohnhauses auf dem Baurechtsgrundstück einreicht;
- b) wenn die Baurechtsberechtigte mit der Erstellung des Wohnhauses nicht innert zweier Jahren ab erteilter rechtskräftiger Baubewilligung beginnt.

Allfällige Kosten und Gebühren bezahlt die Baurechtsberechtigte.

19. Erschliessung

Die Groberschliessung des Baurechtsgrundstückes ist vorhanden und wird von der Baurechtsgeberin bezahlt. Die Feinerschliessung (parzellenintern) des Baurechtsgrundstückes erfolgt durch die Baurechtsberechtigte und auf ihre Kosten.

20. Steuern, Abgaben und Gebühren

Die Baurechtsberechtigte übernimmt während der Dauer des Vertrages sämtliche auf das Baurechtsgrundstück und die Bauten entfallenden Abgaben, Gebühren, Steuern und Beiträge. Insbesondere übernimmt die Baurechtsberechtigte auch die gesetzlichen Kosten und Gebühren für Erschliessungsbeiträge der Gemeinde Churwalden (Beiträge für Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung, für Kanalisation und ARA sowie für Anschluss an die Elektrizitätsversorgung) sowie die Baubewilligungsgebühr. Siehe hierzu auch Ziff. 19 "Erschliessung".

21. Grundpfandrechte

Das Baurecht und die darauf errichteten Gebäulichkeiten und Anlagen können mit Grundpfandrechten belastet werden, wobei die Belastung höchstens 80 % des Verkehrswertes gemäss amtlicher Schätzung betragen darf. Eine allfällige höhere hypothekarische Belastung bedarf der Zustimmung der Grundeigentümerin.

Die Belastung darf nur für Werke auf dem Baurechtsgrundstück erfolgen. Andere Belastungen dürfen nur mit Zustimmung der Grundeigentümerin erfolgen.

22. Ordnung, Unterhalt und Betrieb

Die Baurechtsberechtigte ist verpflichtet, die erstellten Bauten und Anlagen stets fachgemäss und richtig zu unterhalten und für Ordnung und Sauberkeit auf dem Baurechtsgrundstück besorgt zu sein.

23. Vormerkung der obligatorischen Bestimmungen des Baurechtsvertrages

Die heutigen Vertragsparteien vereinbaren hiermit gestützt auf Art. 779b Abs. 2 ZGB, sämtliche obligatorischen Bestimmungen dieses Baurechtsvertrages für deren Verbindlichkeit auch für Rechtsnachfolger und sonstige künftige Berechtigte am Baurechtsgrundstück oder am belasteten Grundstück im Grundbuch vorzumerken.

Die Vormerkung ist auf dem Grundstück Nr. 10035 und auf dem Baurechtsgrundstück Nr. [] vorzunehmen.

24. Miet- und Pachtverhältnisse

Die Baurechtsgeberin bestätigt, dass die Baurechtsfläche weder vermietet noch verpachtet ist.

25. Kosten

Die Kosten des vorliegenden Vertrages (Notariats- und Grundbuchkosten), die Kosten des Grundbuchgeometers für Vermessung und Vermarkung sowie eine allfällige Handänderungssteuer werden von beiden Parteien je hälftig übernommen, unter solidarischer Haftung.

26. Streitigkeiten und Gerichtsstand

Für allfällige Streitigkeiten, die nicht gütlich beigelegt werden können, sind die ordentlichen Gerichte zuständig. Gerichtsstand ist Churwalden. Alle Rechtsbeziehungen aus diesem Vertrag unterstehen dem schweizerischen Recht.

27. Genehmigung des Vertrages

Mit Beschluss vom (...) hat die Gemeindeversammlung von Churwalden dem Gemeindevorstand die Kompetenz zum Abschluss des vorliegenden Baurechtsvertrages eingeräumt. Der Beschluss wird dem Grundbuchamt eingereicht.

28. Vertragsexemplare

Vorliegender Vertrag auf Errichtung eines selbständigen und dauernden Baurechtes wird in vier Exemplaren ausgefertigt; je eines für die Baurechtsgeberin, die Baurechtsberechtigte, den Notar und das Grundbuchamt Valbella.

GRUNDBUCHANMELDUNG

Zum Vollzug im Grundbuch der Gemeinde Churwalden wird hiermit angemeldet:

1. **Selbständiges und dauerndes Baurecht** für ein Wohnhaus auf einer Baurechtsfläche von 327 m² für die Dauer von 60 Jahren, unter Eröffnung des Baurechts-Grundstückes Nr. [];
2. **Vormerkung** "Obligatorische Bestimmungen des Baurechtsvertrages".

Das Grundbuchamt Valbella wird hiermit zu den entsprechenden Eintragungen und Vormerkungen im Grundbuch der Gemeinde Churwalden beauftragt und ermächtigt.

Chur, den []

Die Grundeigentümerin und Baurechtsbelastete:

Die Baurechtsberechtigte:

Für die politische Gemeinde Churwalden:

Karin Niederberger
Gemeindepräsidentin

[]

Dario Friedli
Gemeindeschreiber

Platzhalter für Mutationsplan

Öffentliche Beurkundung

Die vorstehende Urkunde samt Plan wird durch den unterzeichnenden Notar den Urkundsparteien bzw. deren Vertretern, die sich ordnungsgemäss ausgewiesen haben, vorschriftsgemäss zur Kenntnis gebracht.

Die **politische Gemeinde Churwalden**, UID CHE-115.065.322, Rathaus, Hauptstrasse 101, 7075 Churwalden, wird vertreten durch Frau Karin Niederberger, geb. [], [Zivilstand], von [Bürgerort], wohnhaft in [PLZ Ort], [Adresse], Gemeindepräsidentin, und Herrn Dario Friedli, geb. [], [Zivilstand], von [Bürgerort], wohnhaft in [PLZ Ort], [Adresse], Gemeindeschreiber. Frau Karin Niederberger und Herr Dario Friedli sind persönlich anwesend.

[]

Die Parteien bzw. deren Vertreter erklären, die Urkunde samt Plan enthalte den Ausdruck des Willens der Vertragschliessenden und unterzeichnen dieselben mit dem Notar.

Die Beurkundung vollzieht sich ohne Unterbrechung und in Anwesenheit aller Mitwirkenden im Büro des Notars, Masanserstrasse 136, 7000 Chur

Chur, den []

Reg.Bd.B/2024/Nr.

Der Notar: