

Pachtvertrag

zwischen

Gemeinde Lantsch/Lenz
(nachstehend Gemeinde genannt)
als Eigentümerin und Verpächterin

und

Golfclub Lenzerheide mit Sitz in Vaz/Obervaz
(nachstehend Golfclub genannt)
als Pächter

wird folgender Vertrag abgeschlossen:

1. Die Gemeinde verpachtet dem Golfclub ein Areal im Ausmass von ca. 32 Hektaren (Golfareal und Parkplatzareal) in "Soarts Aintadem" zur Betreibung eines Golfplatzes. Die Grenzen des Areals sind im beiliegendem Plan 1:2'500 vom 11. August 2017 festgehalten. Allfällige Erweiterungen des Areals können durch separate Verträge geregelt werden ohne den vorliegenden Vertrag ändern oder erneuern zu müssen.
2. Der Golfclub hat das ausschliessliche Recht, die gepachtete Landfläche als Golfplatz zu nutzen und die erforderlichen Bauten, Anlagen und Einrichtungen zu erstellen. Der Unterhalt ist Sache des Golfclubs.
3. Für die Erstellung, den Ausbau und die Erweiterung von Bauten und Anlagen ist eine Bewilligung gemäss Baugesetz der Gemeinde und kantonalem Recht einzuholen.
4. Die Gemeinde räumt dem Golfclub während der Vertragsdauer ein selbständiges und dauerndes Baurecht im Sinne von Art. 779 ZGB für das Golfclubhaus ein. Mit Zustimmung der Gemeinde als Baurechtsgeberin kann das Baurecht mit dinglichen Rechten belastet werden. Für die Zustimmung zur Belastung mit Grundpfandrechten sind die Vorstände der politischen Gemeinde und der Bürgergemeinde zuständig.
5. Im Winter steht der Golfplatz für den Wintersport zur Verfügung. Die Gemeinde ist verantwortlich, dass nachgewiesenermassen durch die Loipen- und Wanderwegpräparation verursachte Schäden am Golfplatz vermieden resp. im Frühling behoben oder entschädigt werden.

Schäden und Ertragsausfälle werden gemäss „Reglement über die Sicherung des Wintersports“ der Gemeinde entschädigt.

6. Die Parkierungsmöglichkeit für Autos sind gemäss Parkplatzkonzept im und ausserhalb des Waldes anzulegen. Der beiliegende Plan, 1:500, bewilligt vom Amt für Wald am 16. März 2009, setzt die nutzbare Fläche und das Parkplatzkonzept im und ausserhalb des Waldes fest. Die Auflagen aus der Verfügung des Bau-, Verkehrs- und Forstdepartement Graubünden vom 16. März 2009 sind für die Pächterin verbindlich und bilden integrierender Bestandteil des vorliegenden Pachtvertrags. Die für die Parkplätze im Waldareal beanspruchte Fläche bleibt der forstlichen Gesetzgebung unterstellt und ist gemäss Art 699 ZGF als Waldgebiet für jedermann betretbar. Forstliche Eingriffe im Parkplatzareal werden durch die Pächterin durchgeführt und finanziert.
7. Zur Bewässerung des Platzes gestattet die Gemeinde den Anschluss an die Wasserversorgung. Bei allfälliger Wasserknappheit darf nicht, oder nur zu bestimmten Zeiten nach Angabe der Gemeinde, bewässert werden.
8. Die Gemeinde gestattet dem Golfclub unter Vorbehalt der gesetzlich vorgeschriebenen Bewilligungen die Erweiterung der bestehenden Bewässerungsanlage auf dem Areal. Der Golfclub verpflichtet sich, für den Fall, dass er Bodenveränderungen etc. vornimmt, alle Vorkehrungen zum Schutze der Wasserquellen sowie zur Gewährleistung der Trinkwasserqualität zu treffen.
9. Dem Golfclub wird die Bewilligung für einen Restaurationsbetrieb im Golfclubhaus erteilt, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sind. Die Gemeinde erteilt dem jeweiligen Pächter die Bewilligung nach kantonalem und kommunalem Gastwirtschaftsgesetz.
10. Soweit das Grundstück nicht erschlossen ist, hat der Golfclub für sämtliche Kosten aufzukommen. Der Unterhalt der Anlagen (Strassen, Elektrizität, Wasserleitungen, Kanalisation etc.) geht zu Lasten des Golfclubs.
11. Alle öffentlich-rechtlichen Abgaben wie Liegenschaften-Steuern und alle Gebühren wie Perimeterbeiträge, Anschlussgebühren, Kehrrichtabfuhrgebühren, laufende Wasser- und Abwassergebühren, gehen zu Lasten des Baurechtsnehmers. Soweit sie von Gesetzes wegen von der Baurechtsgeberin zu tragen sind, hat der Baurechtsnehmer sie ihr anteilmässig binnen 30 Tagen nach Aufforderung zu ersetzen.
12. Die Grundbuchgebühren gehen je zur Hälfte zu Lasten beider Parteien.
13. Die erstellten Bauten müssen ordnungsgemäss unterhalten werden und dürfen nur mit Zustimmung der Baurechtsgeberin abgebrochen werden.
14. Mit Beendigung des Baurechts gehen sämtliche auf der Baurechtsparzelle errichteten Gebäude und Anlagen in das Eigentum des dannzumaligen Grundeigentümers über. Für die übernommenen Bauten erhält der Baurechtsnehmer eine Entschädigung. Die Höhe der Entschädigung beträgt bei Weiterführung des Golfbetriebes 75% des dannzumaligen Verkehrswertes der Gebäude und Anlagen gemäss amtlicher Schätzung, bei Auflösung des Golfbetriebes 50% (Wert zur Zeit der Beendigung des

Baurechtsvertrages). Der Wert der Gebäude ist durch die amtliche Schatzkommission festzustellen. Über die Ausrichtung der Heimfallentschädigung gelten die Bestimmungen von Art. 779 lit.d ZGB.

Die übrigen, vom Baurecht nicht erfassten Bauten und Anlagen dürfen bei Ablauf des Pachtvertrages belassen werden und gehen entschädigungslos auf die Grundeigentümer über.

15. Die Erstellung der Zäune entlang der beweideten Waldflächen ist Sache des Golfclubs. In Absprache mit der Gemeinde können befestigte Zäune erstellt werden.

16. Der jährliche Pachtzins beträgt CHF 125'000 (eins-zwei-fünf-null-null-null) und ist jeweils per 1. Juli fällig.

Im Pachtzins sind unter anderem inbegriffen:

- die Entschädigung für das Areal (Fläche)
- der Baurechtszins für alle Bauten und Anlagen
- die Entschädigung für den Parkplatz
- Aufwendungen der Gemeinde für die Zupacht von Ersatzweiden, Weideverlegungen, Weideverbesserungen und dergleichen

Nicht inbegriffen sind die Verbrauchsgebühren, allfällige Anschlussgebühren sowie weitere Abgaben. Hiefür gelten die jeweils gültigen Gebührenregulative der Gemeinde.

Für die finanziellen Verpflichtungen gegenüber der Gemeinde haftet der Golfclub mit seinem ganzen Vermögen.

17. Der vereinbarte Pachtzins ist alle 5 Jahre per 1. Januar, erstmals per 1. Januar 2023 dem Landesindex der Konsumentenpreise des Bundesamtes für Statistik nach folgender Formel anzupassen.

Neue Entschädigung = $\frac{\text{bisher bez. Pachtzins} \times \text{neuer Indexstand der Konsumentenpreise}}{\text{letztmals ausgeglichener Index}}$

* (Basis Dezember 2015 = 100; Stand bei Vertragsabschluss 100.9 Punkte, Nov. 2017)

18. Die Mitgliederzahl für Einwohner der Gemeinde Lantsch/Lenz darf nicht begrenzt werden.

19. Als weitere Leistung für die Gemeinde verpflichtet sich der Golfclub, während der ganzen Vertragsdauer für sämtliche Stellen in erster Linie Einwohner der Gemeinde Lantsch/Lenz, soweit verfügbar und gleich qualifiziert wie Mitbewerber, zu berücksichtigen. Arbeiten müssen in erster Linie, zu gleichen Konditionen und ortsüblichen Ansätzen, an Firmen mit Sitz in Lantsch/Lenz vergeben werden. Die Entscheidung liegt beim Golfclub.

20. Ohne Bewilligung der Gemeinde dürfen weder Aufforstungen, Rodungen noch Bodenveränderungen vorgenommen werden.
21. Der Golfclub haftet für jeden Schaden aus dem Golfbetrieb. Er verpflichtet sich eine Betriebshaftpflichtversicherung abzuschliessen. Der Golfclub muss die notwendigen Beschilderungen für den Golfbetrieb auf eigene Kosten durchführen.
22. Die Gemeinde übernimmt keine Haftung für Unterbrüche des Golfbetriebes, verursacht durch Riefenniedergänge, Unwetter usw. Daraus entstehender Sachschaden ist durch den Golfclub zu tragen oder entsprechend zu versichern.
23. Der Vertrag wird auf die Dauer von 50 Jahren abgeschlossen und beginnt am 01.01.2018 und endet am 31.12.2068. Bei Ablauf des Vertrages verlängert sich dieser jeweils stillschweigend um 1 Jahr sofern kein Vertragspartner 1 Jahr vorher gekündigt hat.
- Das selbständige und dauernde Baurecht gemäss Ziffer 4 wird mit separatem Vertrag analog diesem Pachtvertrag verlängert.
24. Bei schwerwiegenden Vertragsverletzungen kann der Vertrag jederzeit unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 6 Monaten gekündigt werden.
25. An Sonn- und örtlichen Feiertagen in der Gemeinde Lantsch/Lenz dürfen auf dem Golfplatz keine Bauarbeiten ausgeführt werden.
26. Dieser Vertrag ist im Grundbuch der Gemeinde Lantsch/Lenz vorzumerken.
27. Dieser Vertrag ersetzt den Pachtvertrag vom 22. Februar 2008, abgeschlossen mit dem Golfclub Lenzerheide sowie alle nachträglich abgeschlossenen ergänzenden Vereinbarungen. Nebenabreden bestehen keine. Änderungen, Ergänzungen oder Nebenabreden bedürfen der Schriftform

Lantsch/Lenz, XX. Februar 2018

Politische Gemeinde Lantsch/Lenz

Golfclub Lenzerheide

.....
Der Präsident, Simon Willi

.....
Der Präsident, Nick Senn

.....
Der Gemeindeschreiber, Ursin Fravi

.....
Der Vize-Präsident, Marcel Spescha

Bürgergemeinde Lantsch/Lenz

.....
Der Präsident, Daniel Ulber

.....
Der Aktuar, Simon Willi

Beilagen zum Pachtvertrag:

- Übersicht rechtskräftige Golfplatzzone 1:2'500 vom 11. August 2017
- Situationsplan Golfparkplatz 1:500 vom 16. März 2009
- Verfügung des Bau-, Verkehrs- und Forstdepartement Graubünden vom 16. März 2009