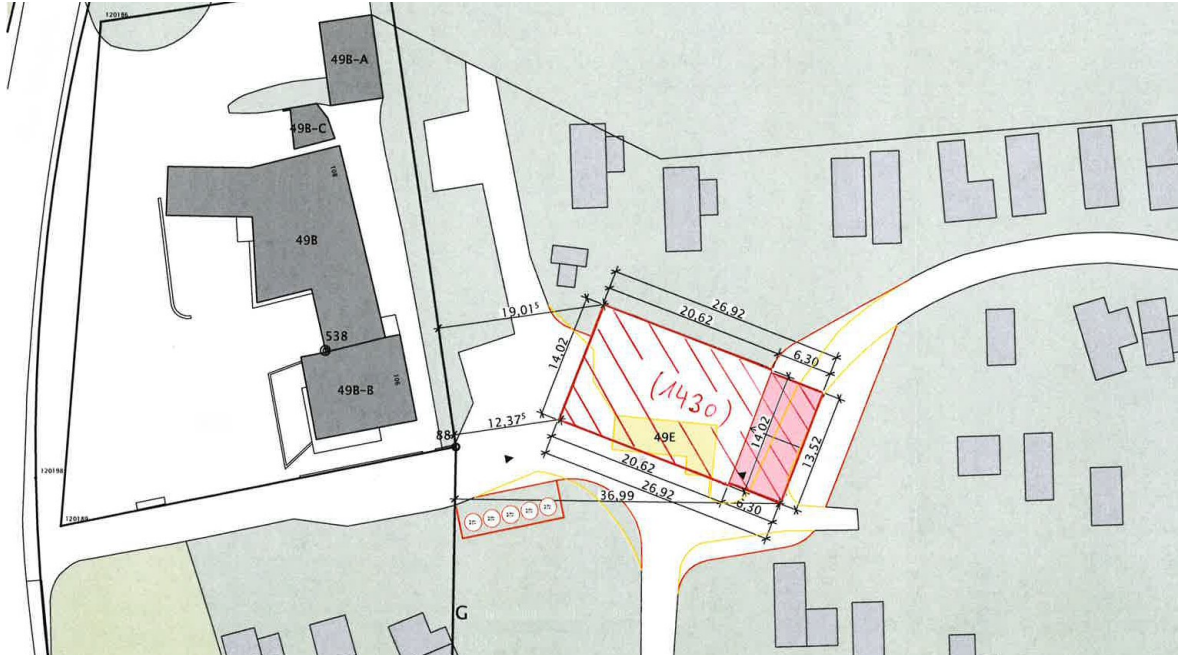


zu Lasten des Grundstücks Nr. 1401 auf einer Fläche von **xxx m²** ein Baurecht ein.
Die Begrenzung der Baurechtsfläche geht aus dem Mutationsplan Nr. **xxx** hervor.

Situationsplan (wird ersetzt durch Mutationsplan nach Vorliegen)



Beschreibung des baurechtsbelasteten Grundstückes

Grundbuch Lantsch/Lenz

Liegenschaft Nr. 1401

(kantonales Grundbuch) Plan Nr. 5163, Bova Pintga, Val Meltger

Gesamtfläche: 8'472'835 m²

Magazin Vers.-Nr. 49A

Trafostation Vers.-Nr. 49A-A

Campinggebäude Vers.-Nr. 49E

Werkhalle Vers.-Nr. 161

Kläranlage Vers.-Nr. 161A

Silogegebäude Vers.-Nr. 161B

Bürocontainer Vers.-Nr. 161c

Gebäudegrundfläche und Umschwung, Wiese, Weide, Wald, Gewässer, Strasse, Weg, unkultiviertes Gebiet

Anmerkungen

Eintrag im Kataster der belasteten Standorte (KbS) vorhanden

31.07.2014 Beleg 410, ID 1209.3513

Vormerkungen

Obligatorische Bestimmungen zum Baurecht
09.06.2016 Beleg 453, ID 324.3513

Pachtvertrag, Frist bis: 31.12.2072, zugunsten St. Cassian Camp & Gastro GmbH, mit Sitz in Lantsch/Lenz, UID CHE-109.829.755
23.12.2022 Beleg 710, ID 765.3513

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Last: Weideverbot zugunsten Kanton Graubünden
02.05.1990 Beleg 411a, ID 2096.0

Last: Selbständiges und dauerndes Recht (Baurecht für Ferienunterkunft),
Frist bis: 31.03.2076; verselbständigt als Grundstück Nr. D1408
09.06.2016 Beleg 453, ID 2872.0

Grundpfandrechte

Keine

2. Selbständiges und dauerndes Baurecht

Beim Baurecht handelt es sich um ein selbständiges und dauerndes Recht im Sinne von Art. 779 und 779a ff ZGB, welches als **Grundstück Nr. D1430** im Grundbuch der Gemeinde Lantsch/Lenz aufzunehmen ist.

3. Inhalt und Umfang

Die Bauberechtigte ist berechtigt, anstelle des bisherigen Campinggebäudes Vers-Nr. 49E auf der Baurechtsfläche eine neue Camping-Sanitäranlage zu erstellen und zu betreiben. Das Gebäude darf lediglich im Zusammenhang mit dem Betrieb des Campings St. Cassian genutzt werden. Inbegriffen sind der freie Zugang sowie die Zufahrt ab der Erschliessungsfläche gemäss der in Ziff. IV hienach zulasten von Grundstück Nr. 696 neu errichteten Dienstbarkeit.

Für die Überbauung (inkl. Abbruch) gelten die baugesetzlichen Vorschriften der Gemeinde und die weiteren Richtlinien des öffentlichen Rechts.

4. Bestehendes Gebäude

Das heute auf der Baurechtsfläche stehende Campinggebäude Vers.-Nr. 49E wurde im Sinne eines Fahrnisgebäudes von der Campingbetreiberin erstellt.

5. Dauer

Das Baurecht dauert bis 31. Dezember 2072. Über eine allfällige Verlängerung des Baurechts haben die Parteien spätestens zwei Jahre vor Vertragsablauf miteinander Verhandlungen aufzunehmen.

6. Übertragbarkeit

Das Baurecht ist übertragbar. Die Übertragung bedarf zu ihrer Gültigkeit der Genehmigung durch die Grundeigentümerin. Sie darf aus wichtigen Gründen (z.B. mangelnde Kreditwürdigkeit des Erwerbers oder Verletzung der Zweckbestimmung durch den Erwerber) verweigert werden.

7. Baurechtszins

Der Baurechtsnehmer schuldet der Baurechtsgeberin einen Baurechtszins für das selbständige und dauernde Baurecht.

Die Vertragsparteien haben über das gesamte Campingplatz-Gebiet einen Pachtvertrag abgeschlossen (welcher Bestandteil des vorliegenden Baurechtsvertrages bildet und auf Grundstücken Nr. 696 und 1401 vorgemerkt ist; Beleg 710/2022).

Von dem im Pachtvertrag über das ganze Campingplatzgebiet angegebenen jährlichen Pachtzins von CHF 57'000.— entfällt auf das Baurechtsgrundstück als Baurechtszins **jährlich CHF 1'500.—** (Schweizer Franken eintausendfünfhundert).

Betreffend Zinstermine und Indexierung des Baurechtszinses wird auf den Pachtvertrag verwiesen.

8. Belehnungsgrenze für Grundpfandrechte

Die Eintragung von grundpfandgesicherten Forderungen bezüglich des Baurechtsgrundstücks über dem Zeitwert (gemäss aktueller amtlicher Schätzungseröffnung nach dem Neubau) bedarf der Zustimmung durch die Grundeigentümerin. Solange keine neue amtliche Schätzungseröffnung der Neubauten vorliegt, anerkennt die Grundeigentümerin einen Investitionswert von CHF 2'500'000 als Belehnungsgrenze.

9. Heimfall

a) Ordentlicher Heimfall

Sollte nach Ablauf der Baurechtsdauer unter den dannzumaligen Eigentümern kein neuer Vertrag zustande kommen, so fallen die Bauten der Grundeigentümerin heim.

Sie hat dafür dem Baurechtsnehmer eine Entschädigung in der Höhe von 80 % des amtlichen geschätzten Zeitwertes zu entrichten. Liegt die letzte Schätzung mehr als zwei Jahre zurück, so ist auf hälftige Kosten beider Parteien eine Neuschätzung zu veranlassen. Über die Ausrichtung der Heimfallsentschädigung gelten die Bestimmungen von Art. 779 Lit. d ZGB.

b) Vorzeitiger Heimfall

Für den vorzeitigen Heimfall bei grober Überschreitung des dinglichen Rechtes oder bei Verletzung von vertraglichen Verpflichtungen gelten die Vorschriften von Art. 779f und 779g ZGB.

II. Weitere (obligatorisch wirksame) Bestimmungen zum Baurecht

1. Jede Gewährleistung wird seitens der Baurechtsgeberin, soweit gesetzlich zulässig, wegbedungen.
2. Die Kosten für die Mutationserstellung, die Gebühren des Grundbuchamtes Albula sowie die Handänderungssteuer der Gemeinde Lantsch/Lenz aus diesem Vertrag gehen zulasten der Baurechtsnehmerin.
3. Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, das bestehende Gebäude innert 2 Jahren nach Eintragung dieses Vertrages im Grundbuch zu ersetzen und den Ersatzbau seinem Zweck zuzuführen. Für den Fall, dass diese Frist nicht eingehalten werden sollte, kann die Grundeigentümerin die Aufhebung des Baurechtsvertrages verlangen. Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, zur Löschung des Baurechtes Hand zu bieten.
4. Die Baurechtsberechtigte ist verpflichtet, das im Baurecht erstellte Gebäude während der Dauer des Baurechts in gutem Zustand zu erhalten und zu unterhalten.
5. Wird das im Baurecht erstellte Gebäude durch höhere Gewalt zerstört, ist die Baurechtsberechtigte zum Wiederaufbau innert zwei Jahren verpflichtet. Kommt sie dieser Verpflichtung nicht nach, kann der vorzeitige Heimfall herbei geführt werden. Für den Abbruch von Bauten ist die Bewilligung der Grundeigentümerin sowie der Baubehörde notwendig. Werden Gebäude ohne Bewilligung abgebrochen, kann der vorzeitige Heimfall ausgelöst werden.
6. Die Haftung aus Bau, Betrieb und Unterhalt des Gebäudes trifft die Baurechtsberechtigte in vollem Umfang. Sie übernimmt die ganze Regresspflicht gegenüber der Grundeigentümerin, sofern diese belangt werden sollte.
7. Die Kompetenz zur Zustimmung der Übertragbarkeit des Baurechts steht der Gemeindeversammlung zu.
8. Die Baurechtsnehmerin bezahlt auf die Dauer des Vertrages alle auf das Grundstück entfallenden öffentlich-rechtlichen Abgaben und privatrechtlichen Verpflichtungen. Sie hat zudem die Anschlussgebühren gemäss der geltenden Reglemente der Gemeinde Lantsch/Lenz zu tragen.
9. Die Waldbestockung darf (abgesehen von der Rodung gemäss hier nicht Bestandteil bildenden Bewilligung vom 25.01.2023, mitgeteilt am 14.02.2023) nicht vermindert werden. Die Waldbäume sind von jeglichen Verletzungen zu schonen. Die Befestigung von Gegenständen mit Nägeln, Schrauben etc. ist verboten.
10. Den Parteien ist bekannt, dass auf Gebiet der Gemeinde Lantsch/Lenz die dinglichen Rechte sowie Vormerkungen und Anmerkungen noch nicht abschliessend bereinigt sind.

III. Verbindlichkeit der obligatorischen Bestimmungen

Die Vertragsparteien vereinbaren hiermit gestützt auf Art. 779b Abs. 2 ZGB, sämtliche obligatorischen Bestimmungen für deren Verbindlichkeit auch für Rechtsnachfolger und sonstige künftige Berechtigte am Baurechtsgrundstück oder am belasteten Grundstück im Grundbuch **vorzumerken**. Die Vormerkung ist auf Grundstück Nr. 1401 und Baurechtsgrundstück Nr. 1430 vorzunehmen.

IV. Neue Grunddienstbarkeit

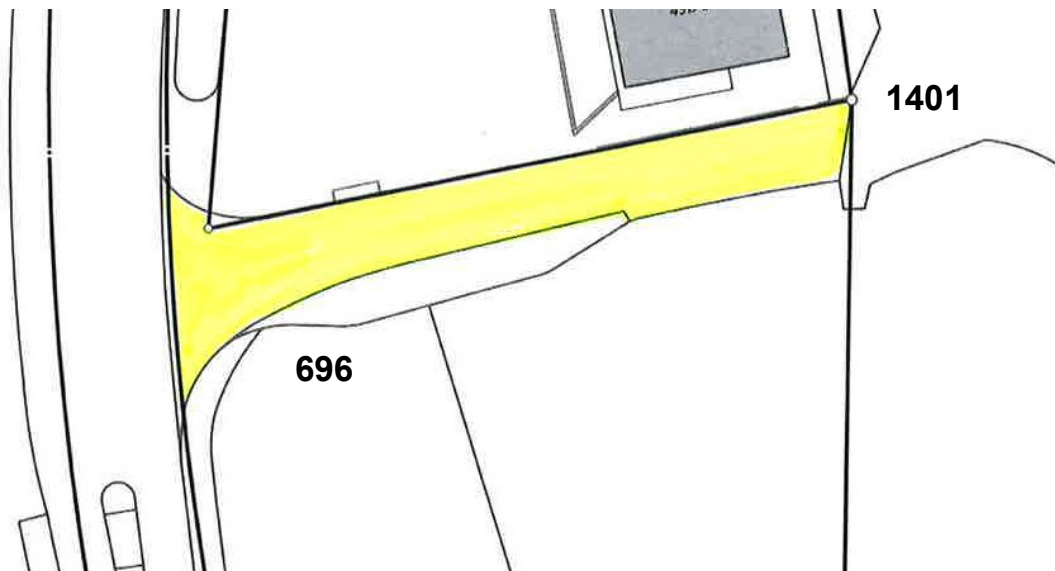
Fuss- und Fahrwegrecht

zG Baurechts-Grundstück Nr. D1430

zL Grundstück Nr. 696

Der jeweilige Eigentümer des Baurechts-Grundstücks Nr. D1430 hat zulasten des Grundstücks Nr. 696 das Fuss- und Fahrwegrecht auf der von der Kantonsstrasse bis zum baurechtsbelasteten Grundstück Nr. 1401 bestehenden Zufahrtsstrasse (nachfolgend gelb bemalt).

Die Kosten der Reinigung und Schneeräumung gehen zulasten des Baurechtsberechtigten. Allgemeine Unterhalts- und Erneuerungskosten werden jedoch von der belasteten Grundeigentümerin getragen.



Grundbuchanmeldung

Zur Eintragung in das Grundbuch der Gemeinde Lantsch/Lenz werden hiermit angemeldet:

1. **Selbständiges und dauerndes Recht**

Baurecht für Camping-Sanitärgebäude

Fläche: xxx m² (Mutation Nr. xxx)

Frist: bis 31.12.2072

zulasten Grundstück Nr. 1401

Eröffnung von Grundstück Nr. D1430 und Eintragung der St. Cassian Camp & Gastro GmbH, mit Sitz in Lantsch/Lenz, UID CHE-109.829.755, als Eigentümerin.

2. **Vormerkung** auf Grundstück Nr. 1401 und Baurechtsgrundstück Nr. 1430:
Obligatorische Bestimmungen zum Baurecht

3. **Dienstbarkeit:**

Fuss- und Fahrwegrecht zG Baurechts-Grundstück Nr. D1430

zL Grundstück Nr. 696

Das Grundbuchamt Albula wird zu den erforderlichen Eintragungen beauftragt und ermächtigt.

Tiefencastel,

Die Grundeigentümerin und
Baurechtsgeberin:

Politische Gemeinde Lantsch/Lenz

Die Baurechtsnehmerin:

St. Cassian Camp & Gastro GmbH

.....
Simon Willi, Gemeindepräsident

.....
Alexander Nadig, Gesellschafter/Geschäftsführer

.....
Ursin Fravi, Gemeindeganzlist

.....
Christoph Nadig, Gesellschafter/Geschäftsführer