

**Hansruedi Blaser, Notariatsperson und Grundbuchverwalter
beurkundet hiermit öffentlich was folgt:**

KAUFVERTRAG^{1 2}

1. Kaufvertrag

Die **Rhätische Bahn AG (RhB)**, UID CHE-105.956.490, Bahnhofstrasse 25, 7000 Chur

- Verkäuferin und Schenkerin, nachstehend immer als Verkäuferin oder Verkäuferschaft bezeichnet -

verkauft

der **Politischen Gemeinde Bonaduz**, UID CHE-115.061.034, Hauptstrasse 25, 7402 Bonaduz

- Käuferin und Schenkungsempfängerin, nachstehend immer als Käuferin oder Käuferschaft bezeichnet -

was folgt:

Im Grundbuch Bonaduz

1.1. Ab Liegenschaft Nr. 286
1'186 m² Boden

Diese Fläche ist gemäss der nachstehenden Mutation Nr. 1285 im Grundbuch als neues Grundstück **Nr. 2554** aufzunehmen.

1.2. Ab Liegenschaft Nr. 286
3484 m² Strasse

Diese Fläche ist gemäss der nachstehenden Mutation Nr. 1285 im Grundbuch als neues Grundstück **Nr. 2553** aufzunehmen.

- nachstehend werden beide Grundstücke immer als Kaufsobjekt und dergl. bezeichnet -

¹ Alle Fussnoten des Vertrages werden selbstredend auf die Unterzeichnung (Beurkundung) des Vertrages hin entfernt.

² Beide Parteien haben das Recht, sich von der Notariatsperson vorgängig der Unterzeichnung beraten zu lassen. Diese Beratung ist in den Notariatskosten inbegriffen.

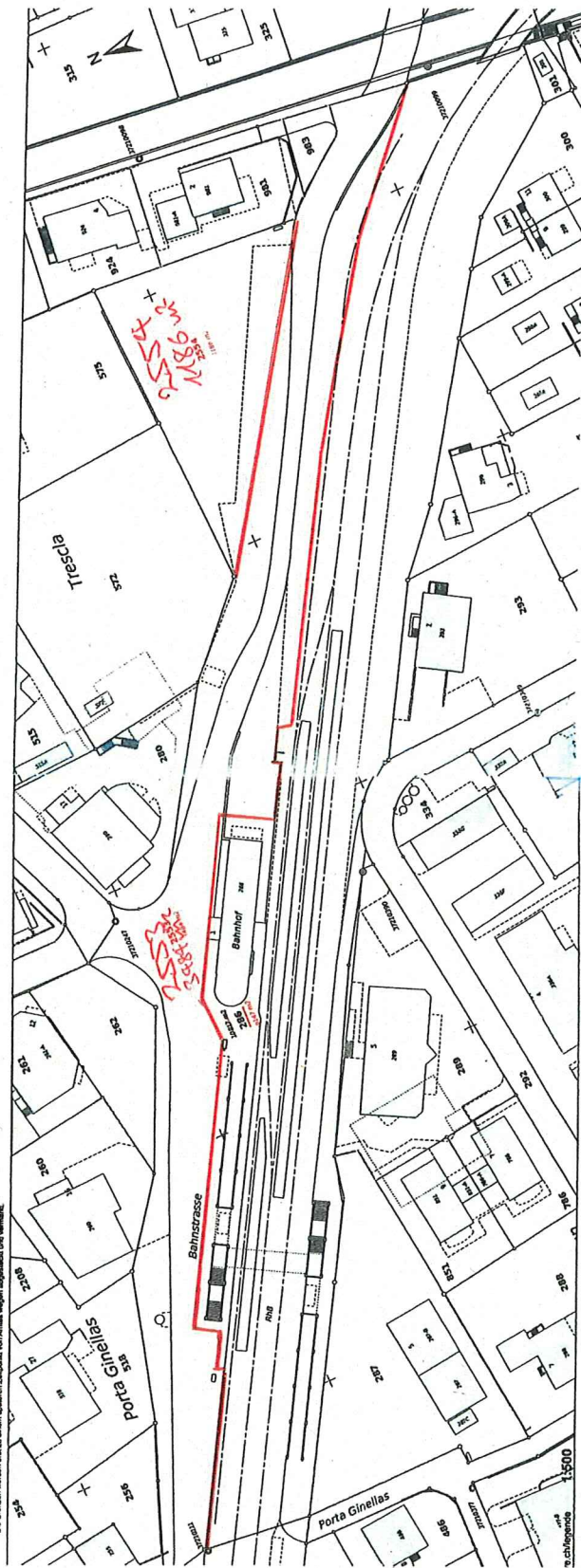
Gemeinde: Bonaduz

Domas/Enns

Mutation Nr. 1285

Projektmutation

Die Grenzen werden nur zu dem Zweck abgezeichnet, um die Lage der Mutation zu verdeutlichen.



Kanton: Graubünden

Gemeinde: Bonaduz

Mutations-Tabelle No. 1285

		Die alten Grundstück Nummern							
sind übertragen auf die neuen Nummern		286							Total der neuen Nummern
		mit Quadrat-Meter							
286	6'147								6'147
2553	3'484								3'484
2554	1'186								1'186
Total der alten Nrn.	10'817								10'817

Grundbuchplan Nr. 6 Handriss Nr. Spezialplan Nr.	1 : 500	Mutation Nr. 1285	Abgabe an: GBA Domat/Ems Domat/Ems , 13.06.2016 Der Nachführungsgeometer: <i>VLK</i>
Bemerkungen:	Unterschrift der Beteiligten:		
		Im Grundbuch eingetragen:	

2. **Bereinigung der Dienstbarkeiten, An- und Vormerkungen sowie Grundpfandrechte**

Anmerkungen

70 Eisenbahngrundstück
23.08.1993 Beleg 247/Bo

Diese Anmerkung ist auf Grundstück Nr. 286 bestehen zu lassen und auf die neuen Grundstücke Nr. 2553 und 2554 nicht zu übertragen, was seitens der RhB ausdrücklich bestätigt wird.

71 Quartierplan "Sableun"
07.10.1993 Beleg 309/Bo

Diese Anmerkung ist auf Grundstück Nr. 286 bestehen zu lassen und auf die neuen Grundstücke Nr. 2553 und 2554 nicht zu übertragen, was von der Politischen Gemeinde Bonaduz ausdrücklich bestätigt wird.

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

20080742 Last: Fuss- und Fahrwegrecht mit alleiniger Unterhalts- und Erneuerungspflicht zu Lasten der berechtigten Eigentümer
Zugunsten Grundstück Nr. 924, 981, 983
30.06.2008 Beleg 742/Bo

Diese Dienstbarkeit ist auf das neue Grundstück Nr. 2553 zu übertragen, auf Grundstück Nr. 286 zu löschen und auf das neue Grundstück Nr. 2554 nicht zu übertragen.

20141522 Last: Ausschliessliches, übertragbares Recht für bereits bestehende Unterführung, auch für die Öffentlichkeit bestimmt
Zugunsten Politische Gemeinde Bonaduz, UID CHE-115.061.034, Bonaduz
23.12.2014 Beleg 1522/Bo

20141522.1 Last: Fuss- und Fahrwegrecht auch für die Öffentlichkeit bestimmt
Zugunsten Politische Gemeinde Bonaduz, UID CHE-115.061.034, Bonaduz
23.12.2014 Beleg 1522/Bo

Diese Dienstbarkeiten sind auf Grundstück Nr. 286 bestehen zu lassen und auf die neuen Grundstücke Nr. 2553 und 2554 nicht zu übertragen.

Grundpfandrechte

Keine

Die Käuferschaft weiss, dass sich auf den Grundstücken Nr. 2553 und 2554 je eine Trafostation befindet, jedoch keine entsprechenden Dienstbarkeitsverträge eingetragen sind.

3. Kaufpreis

- 3.1. Der **Kaufpreis** beträgt für das vorn beschriebene Grundstück Nr. 2554 CHF 550.-- pro Quadratmeter, **total somit CHF 652'300.--** (Schweizer Franken sechshundertzweiundfünfzigtausenddreihundert).
- 3.2. Grundstück Nr. 2553 wird der Politischen Gemeinde Bonaduz von der Rhätischen Bahn AG (RhB) geschenkt.

Der Kaufpreis ist **Zug um Zug mit der Eigentumsübertragung** auf ein noch bekannt zu gebendes Konto der Verkäuferschaft zu überweisen.

Die Verkäuferschaft **verzichtet** nach deutlicher Rechtsbelehrung durch die Notariatsperson ausdrücklich auf **Sicherstellung** irgendwelcher Art wie beispielsweise die Aushändigung eines Zahlungsverprechens oder die **Begründung eines vertraglichen Grundpfandrechtes**. Die Verkäuferschaft weiss, dass das gesetzliche Verkäuferpfandrecht innert drei Monaten nach Eintragung des Vertrages im Grundbuch verwirkt. Die Verkäuferschaft weiss auch, dass nicht pfandgesicherte Darlehen innert zehn Jahren verjähren können.

- 3.3. Soweit für eine Änderung und/oder Erneuerung der Erschliessung auf Grundstück Nr. 2553 innerhalb von dreissig Jahren seit Unterzeichnung des vorliegenden Vertrages ein Beitragsverfahren (Art. 63 ff. KRG) durchgeführt wird, werden die auf die Grundeigentümerin von Grundstück Nr. 286 (Bahnhofareal) entfallenden Beiträge von der Politischen Gemeinde Bonaduz übernommen.

4. Weitere Bestimmungen

- 4.1. Der wirtschaftliche Antritt mit Nutzen und Lasten, Schaden und Gefahr erfolgt für die Käuferschaft am Tage der Eigentumsübertragung.
Die Eigentumsübertragung (also die Eintragung in das Grundbuch) ist nach Erfüllung der Bedingung gemäss Ziffer 4.9 dieses Vertrages zu bewerkstelligen.
- 4.2. Über allfällige Ausgaben und Einnahmen (z.B. Pachtzins) rechnen die Parteien ausseramtlich, Wert Antrittstag, ab.
- 4.3. Sämtliche Notariats- und Grundbuchgebühren des Grundbuchkreises Domat/Ems bezahlt die Käuferschaft. Die Käuferschaft bezahlt auch die Vermessungs- und Vermarktungskosten.
Die Politische Gemeinde Bonaduz ist gestützt auf Art. 11 Lit. d des Gemeinde- und Kirchensteuergesetzes (GKStG) von der Handänderungssteuer befreit.
- 4.4. Die Notariatsperson und das Grundbuchamt geben keinerlei steuerliche Zusicherung ab. Dies gilt generell für alle steuerlichen Aspekte dieses Vertrages.
- 4.5. Die Verkäuferin erklärt, gestützt auf Art. 34 des Gesetzes über den öffentlichen Verkehr bzw. Art. 78 des kant. Steuergesetzes von der Bezahlung einer Wertzuwachssteuer entbunden zu sein. Das Gleiche gelte sinngemäss für die kommunale Steuer der Gemeinde.

Der Käuferschaft ist bekannt, dass an den vorne verkauften Grundstücken zugunsten des Kantons Graubünden und der Gemeinde für spezielle im Gesetz genannte Tatbestände im Sinne von Art. 130 ff. EGzZGB ein gesetzliches Pfandrecht besteht. Ebenso besteht ein gesetzliches Pfandrecht für nichtbezahlte Kosten von Quartierplanungen und Baulandumlegungen.

In diesem hier beschriebenen Zusammenhang wird seitens der Käuferschaft auf Sicherstellung (z.B. mittels Einrichten eines Sperrkontos bei einer Bank) ausdrücklich verzichtet.

- 4.6. Die Grundstücke sind nach Angabe der Verkäuferschaft nicht im Kataster der belasteten Standorte (KbS) eingetragen. Sollten sich die Grundstücke entgegen den Annahmen der Parteien als belasteter, überwachungsbedürftiger oder gar sanierungsbedürftiger belasteter Standort (Altlast) im Sinne des Umweltschutzgesetzes (USG) erweisen oder sollten sich Bauherrenaltlasten ergeben, so verpflichtet sich die Verkäuferschaft, sämtliche damit verbundenen Kosten, aus welcher Massnahmenpflicht diese auch immer herrühren, z.B. Voruntersuchung, Detailuntersuchung, Überwachungs- und Sanierungsmassnahmen, sämtliche Kosten der Entsorgung sowie zivilrechtliche Kosten der Käuferschaft zu ersetzen. Die Kosten sind mit Belegen nachzuweisen. Diese hier vereinbarte Kostentragungspflicht gilt ausdrücklich auch, wenn eine öffentlich-rechtliche Kostenverteilungsverfügung anders ausfallen würde. Die Massnahmenpflicht obliegt der Käuferschaft. Die Verkäuferschaft ist jedoch in sämtliche Verfahren mit einzubeziehen. Es besteht eine entsprechende Mitteilungspflicht und seitens der Verkäuferschaft eine Mitwirkungspflicht und ein Mitwirkungsrecht. Die Käuferschaft verzichtet ausdrücklich darauf, diese Kosten irgendwie sicherzustellen.
Die Parteien schliessen **jegliche weitere Rechts- und Sachgewährleistungspflicht** der Verkäuferschaft, soweit gesetzlich zulässig und soweit in diesem Vertrag keine anderen Eigenschaften zugesichert worden sind, ausdrücklich aus.
- 4.7. Die Verkäuferschaft sichert der Käuferschaft Pachtfreiheit der Kaufobjekte Wert wirtschaftlichem Antritt zu.
- 4.8. Da es sich bei der Mutation Nr. 1285 um eine Projektmutation handelt, werden die Absteckung und die Versicherung der Grenzpunkte erst nach Abschluss der Bauarbeiten erfolgen. Den Parteien ist bekannt, dass Abweichungen in der Bauausführung ebenfalls Änderungen des in der Projektmutation festgelegten Grenzverlaufes nach sich ziehen können. Diese Grenzänderung bewirkt eine Zweitmutation und ein entsprechendes, im Grundbuch zu vollziehendes Rechtsgeschäft. Die Kosten für die Zweitmutation bezahlt die Käuferschaft. Ein sich daraus ergebendes Mehr- oder Mindermass wird ausdrücklich nicht ausgeglichen und führt zu keiner Veränderung des Kaufpreises.
- 4.9. Dieser Kaufvertrag ist in dem Sinne bedingt, als dass folgende Dienstbarkeit begründet wird:

Immissionsduldungspflicht des Bahnbetriebes
zu Lasten der Grundstücke Nr. 2553 und 2554.
zugunsten Grundstück Nr. 286

Mit der öffentlichen Beurkundung dieses Vertrages gilt die Bedingung als erfüllt. Erfüllt sich die Bedingung nicht, entfällt der vorliegende Vertrag für beide Parteien

als gegenstands- und schadenersatzlos; die Gebühren bezahlen diesfalls Verkäufer- und Käuferschaft je hälftig.

- 4.10. Vorvertrag:** Die Käuferin verpflichtet sich, der Verkäuferin 10 Parkplätze in Form von übertragbaren Personaldienstbarkeiten auf den Grundstücken Nr. 2554 und/oder 2553 in der Nähe des Aufnahmegebäudes Grundstück Nr. 286 zur Verfügung zu stellen. Für die Bestimmung des Standortes gilt im Übrigen Art. 72 OR. Die Rechtseinräumung hat unentgeltlich zu erfolgen. Der Erstellungskosten der Parkplätze gehen zulasten der Käuferin. Die Käuferin hat diese Verpflichtung innerhalb von sechs Jahren seit Unterzeichnung des vorliegenden Vertrages zu erfüllen.

Die Parkplätze sind mindestens mit einem einschichtigen Schwarzbelag zu erstellen. Die Kosten des späteren Unterhalts und der Erneuerung gehen alleine zulasten der jeweiligen Dienstbarkeitsbelasteten.

Übergangsregelung: Bis zur Erfüllung der vorerwähnten Verpflichtung stellt die Käuferin der Verkäuferin 10 Parkplätze auf den Grundstücken Nr. 2554 und/oder 2553 zur unentgeltlichen Nutzung zur Verfügung (obligatorische Vereinbarung).

- 4.11.** Die Parteien bestätigen, dass der hier vorliegende Vertrag den von ihnen gewünschten Willen wiedergibt. Sämtliche früheren Weisungen in Form von Korrespondenz, E-Mail usw. gelten ausdrücklich als aufgehoben.
- 4.12.** Die Verkäuferschaft bestätigt, dass **keine** auf die Käuferschaft zu übertragenden, aus dem Grundbuch und aus der vorliegenden Urkunde nicht ersichtliche, mit dem Kaufsgegenstand **zusammenhängende Rechte und Pflichten** (z.B. obligatorische Benützungsrechte, Kaufs-, Vorkaufs- und Rückkaufsrechte oder obligatorische Verpflichtungen, z.B. aus früheren Verträgen) bestehen.

5. Vertretungsverhältnis

Die Rhätische Bahn AG (RhB), Chur, ist heute mit spezieller Vollmacht vertreten durch Sandra Rüther.

Elita Florin und Daniel Naef erklären, für die Politische Gemeinde Bonaduz kollektivzeichnungsberechtigt zu sein und die Vertretungsmacht innezuhaben.

Domat/Ems, Datum *

Die Parteien:
Rhätische Bahn AG (RhB), Chur,
heute mit spezieller Vollmacht vertreten durch
Sandra Rüther

Politische Gemeinde Bonaduz
Die Kollektivzeichnungsberechtigten
Elita Florin **Daniel Naef**

ÖFFENTLICHE BEURKUNDUNG

Die unterzeichnete Notariatsperson des Grundbuchkreises Domat/Ems, beurkundet hiermit öffentlich, dass diese Urkunde den ihm mitgeteilten, übereinstimmenden Parteiwillen enthält. Sie wurde den Urkundsparteien bzw. den im Vertrag genannten Vertretern in vorgeschriebener Weise zur Kenntnis gebracht, von diesen gegenüber der Notariatsperson ausdrücklich genehmigt und anschliessend unterzeichnet. Sandra Rüther und Daniel Naef haben sich über die Identität gehörig ausgewiesen.³ Elita Florin ist dem Unterzeichneten persönlich bekannt. Die Beurkundung vollzieht sich in Anwesenheit aller Mitwirkenden und ohne Unterbrechung im Büro des Grundbuchamtes Domat/Ems, 7013 Domat/Ems.

Domat/Ems, Datum *

Die Notariatsperson

H.R. Blaser

³ Bitte zur Beurkundung einen Ausweis (Pass oder ID) mitbringen.

GRUNDBUCHANMELDUNG

Es wird zur Eintragung in das Grundbuch angemeldet:

Öffentlich beurkundeter Kaufvertrag vom Datum *

zwischen

Verkäuferschaft

Rhätische Bahn AG (RhB), UID CHE-105.956.490, Bahnhofstrasse 25, 7000 Chur

und

Käuferschaft

Politischen Gemeinde Bonaduz, UID CHE-115.061.034, Hauptstrasse 25, 7402 Bonaduz

Kaufgegenstand

Im Grundbuch Bonaduz

1. Ab Liegenschaft Nr. 286

1'186 m² Boden

Diese Fläche ist gemäss der Mutation Nr. 1285 im Grundbuch als neues Grundstück Nr. 2554 aufzunehmen.

Schenkungsgegenstand

2. Ab Liegenschaft Nr. 286

3484 m² Strasse

Diese Fläche ist gemäss der Mutation Nr. 1285 im Grundbuch als neues Grundstück Nr. 2553 aufzunehmen

Zur Anmerkung:

Projektmutation Nr. 1285 auf den Grundstücken Nr. 286, 2553 und 2554.

Die Grundbuchanmeldung wird ausdrücklich bedingungs- und vorbehaltlos erteilt. Im Besonderen werden die Notariatsperson und die Grundbuchverwaltung davon befreit, den Eingang von allfälligen Zahlungsverprechen zu überwachen.

Ort und Datum:

Die zur Abgabe der Grundbuchanmeldung Ermächtigte:

.....