

Entwurf Kaufsvertrag

Die

Gemeinde Zollikon, besondere Rechtsform,
UID CHE-114.884.642, Bergstrasse 20, Postfach 280, 8702 Zollikon,
als Alleineigentümerin,

handelnd durch den Gemeinderat Zollikon, dieser heute wiederum mit schriftlicher Vollmacht vertreten durch Pierfrancesco Zanella, geb. 06.02.1967, von St. Moritz GR, Winterthurerstrasse 52, 8303 Bassersdorf,

Verkäuferin

verkauft

vorbehältlich des nachfolgend in Ziff. 3 der weiteren Bestimmungen statuierten bedingten beidseitigen Rücktrittsrechts

an die

domenig IMMOBILIEN AG, Aktiengesellschaft (AG),
UID CHE-465.134.464, Belmontstrasse 1, 7000 Chur,
als Alleineigentümerin,

handelnd durch Jon Domenig, Mitglied des Verwaltungsrates, mit Einzelunterschrift, Geboren am 27.10.1966, von Chur GR, Tschuggenstrasse 51, 7000 Chur.

Käuferin

Grundbuchkreis Valbella

Das **Ferienheim Sanaspans**, konkret **ca. 14'000 m²** Land (inkl. der sich darauf befindlichen Gebäude) auf den hierzu teilweise noch umzuzonenden (Ein- und Umzonung) und allenfalls auch neu zu parzellierenden und sich heute im Grundbuch wie folgt präsentierenden Parzellen:

[Hier folgt der Beschrieb der Parzellen Kat. Nrn. 3556, 3686, 4637 und 4638 von Grundbuchamt Valbella:]

Hinweis: Die Käuferin erwirbt von der Verkäuferin alle Parzellen umfassend das Ferienheim Sanaspans und Umgebung im Besitz der Verkäuferin, die in eine Hotel- Wohnzone gemäss nachstehender Ziff. 1 umgezont werden und Bestandteil des Hotelprojekts der Käuferin bilden, Stand heute zusätzlich namentlich eine Teilfläche von Parzelle 3686 [der genaue Flächenbedarf Parzelle 3686 ergibt sich aus der aktuellen Fassung der Machbarkeitsstudie, Beilage 1, welche die frühere Machbarkeitsstudie gemäss Protokoll mit dem Beschluss der Gemeindeversammlung Zollikon vom 15. Juni 2023 (S. 24, Abbildung 1) aktualisiert].

Liegenschaft Nr.

Plan Nr.,

Gesamtfläche: m²

Ferienheim Vers. Nr.

Gebäudegrundfläche, Umschwung

Anmerkungen

.....

Vormerkungen

.....

Dienstbarkeiten

.....

Grundpfandrechte

.....

Grenzen/Bemerkungen

1. Grenzen laut vorgelegtem Plan.

2. Der Wortlaut der aufgeführten Dienstbarkeiten ist den Parteien bekannt; sie verzichten auf die wörtliche Wiedergabe in diesem Vertrag.

Der Kaufpreis beträgt CHF 505.00 pro m², d.h. bei z.B.

14'000 m²CHF 7'070'000.00 (Schweizerfranken siebenmillionensiebzigttausend), bei weniger Fläche sowohl hiavor als auch hiernach jeweils entsprechend weniger (oder bei mehr Fläche entsprechend mehr), und ist zahlbar und fällig wie folgt:

CHF 5'656'000.00 (Schweizerfranken fünfmillionensechshundertsechsfünzigtausend) bzw. 80 % des Kaufpreiseses sind 60 Tage nach der der rechtskräftigen Umzonung der Gemeinde Vaz/Obervaz (inkl. Zustimmung der erforderlichen Behörden) der für das Hotelprojekt der Käuferin erforderlichen Flächen auf das Konto IBAN CH57 0900 0000 8000 0991 8, lautend auf Politische Gemeinde Zollikon, bei der Postfinance AG, Minterstrasse 20, 3030 Bern, zu bezahlen (**erste Teilzahlung**).

CHF 1'141'000.00 (Schweizerfranken einmillioneneinhunderteinundvierzigtausend) bzw. 20 % des Kaufpreiseses sind 60 Tage nach der Rechtskraft der Baubewilligung für das Hotelprojekt der Käuferin, spätestens (auch ohne Erhalt der Baubewilligung) jedoch bis zum 31. Dezember 2029, auf das Konto IBAN CH57 0900 0000 8000 0991 8, lautend auf Politische Gemeinde Zollikon, bei der PostFinance AG, Minterstrasse 20, 3030 Bern, zu bezahlen (**zweite Teilzahlung**).

Diese zweite Teilzahlung hat die Käuferin parallel zur Fälligkeit der ersten Teilzahlung mittels Bankgarantie bzw. unwiderruflichen Zahlungsversprechens einer erstklassigen Schweizer Bank **sicherzustellen** durch Übergabe der Originalurkunde an die Verkäuferin.

CHF 7'070'000.00 total Kaufpreis

[Die Bezahlung des Kaufpreises erfolgt ohne Mitwirkung der Urkundsperson bzw. des Grundbuchamtes Valbella.]

Weitere Bestimmungen

1. Die Käuferin entwickelt das von ihr auf dem Vertragsgegenstand bzw. dem Kaufobjekt geplante **Hotel- und Wohnprojekt** auf der Basis des heute beiden Parteien bekannten Standes (revidiertes Kaufangebot der Käuferin vom 17. März 2022 und Beschluss Gemeindeversammlung Zollikon vom 15. Juni 2022) vollständig auf eigene Kosten und eigenes Risiko weiter. Das revidierte Kaufangebot der Käuferin vom 17. März 2022 und das Protokoll mit dem Beschluss der Gemeindeversammlung Zollikon vom 15. Juni 2022 bilden integrierender Bestandteil dieses Kaufrechtsvertrags (vgl. Beilagen 2 und 3). Dies zunächst bis zur **Annahme durch die Gemeinde Vaz/Observaz** und die für das Projekt vorab erforderliche rechtskräftige **Umzonung und Einzonung**. Beides wird aus heutiger Sicht im Zeitraum 2024/2025 erwartet und löst die erste Teilzahlung und die Sicherstellung der zweiten Teilzahlung aus (s.o.) sowie den Eigentumsübergang (s.u., Ziff. 5). Danach erfolgen die Planung und Umsetzung des Projektes weiterhin auf alleinige Kosten und Risiko der Käuferin. Dies gilt insbesondere auch dann, wenn die **Baubewilligung** schlussendlich nicht erteilt werden sollte. Der Verkauf bzw. der vorliegende Kaufrechtsvertrag erfolgt somit unter der Bedingung, dass das vorerwähnte Land des Ferienheims Sanaspans in eine Hotel- Wohnzone umgezont und von der Käuferin erworben werden kann (vgl. Beschluss der Gemeindeversammlung Zollikon, Beilage 3).
2. Die Käuferin bezahlt der Verkäuferin ab 1. Januar 2023 und bis zur Eigentumsübertragung, längstens aber bis 31. Dezember 2027 für max. 5 Jahre (2023 – 2027) einen **Reservationszins** von 1 % des Kaufpreises, d.h. - ausgehend vom vorstehend angenommenen Kaufpreis CHF 70'700.00 pro Jahr, fällig jeweils am 31. Dezember jedes Jahres, erstmals am 31. Dezember 2023, letztmals per Eigentumsübertragung resp. erste Teilzahlung. (bei angebrochenem Jahr pro rata temporis). Der Reservationszins entfällt (mit umgehender Rückerstattungspflicht der Verkäuferin), (1) wenn die geplante Umzonung scheitert (2) und/oder die Baubewilligung nicht erteilt wird (3) und/oder der Rücktritt gemäss nachstehender Ziff. 3 erklärt wird.
3. Liegt bis zum 31. Dezember 2027 kein rechtskräftiger, der Teilrevision der Ortsplanung zustimmender Bevölkerungsentscheid der Gemeinde Vaz/Observaz und/oder keine rechtskräftige Ein-/Umzonung der für das

Projekt der Käuferin erforderlichen Flächen vor oder erfolgt zuvor ein abschlägiger Entscheid bezüglich Projekt bzw. Ein-/Umzonung, sind beide Parteien berechtigt, ohne Weiteres vom vorliegenden Vertrag **zurückzutreten**, ohne dass dadurch irgendwelche gegenseitige Forderungen entstehen würden. Nach Eintritt der Rechtskraft der Ein-/Umzonung ist kein Rücktritt mehr möglich.

4. Soweit der Satz der von der Verkäuferin geschuldeten **Mehrwertabgabe** die im Kaufangebot vom 17. März 2022 vermerkten und gemäss Gemeindeversammlungsbeschluss vom 15. Juni 2022 angenommenen CHF 629'634.00 für die Fläche des von der Käuferin erworbenen, umgezonten Landwirtschaftslands für das Hotelprojekt übersteigt, übernehmen die Parteien die Differenz zur effektiv erhobenen, rechtskräftig veranlagten Mehrwertabgabe je zur Hälfte. Ausgehend von der Einschätzung der Mehrwertabgabe bei 20 % in der Höhe von CHF 1'323'394.00 durch das Amt für Immobilienbewertung des Kantons Graubünden vom 23. Dezember 2022 und der sich daraus ergebenden Differenz von CHF 693'760.00 übernehmen die Parteien somit je CHF 346'880.00 (bei anderen Zahlen analog).
5. Die **Eigentumsübertragung** (d.h. die Ausübung des Kaufsrechts) sowie der **Besitzesantritt**, d.h. der Übergang des Vertragsobjektes in Rechte und Pflichten, Nutzen und Gefahr, erfolgen unmittelbar nach dem Eingang der ersten, geschuldeten Teilzahlung sowie der Bankgarantie bzw. des unwiderruflichen Zahlungsverprechens für die zweite, geschuldete Teilzahlung bei der Verkäuferin (bei eintragungsfähigem Kaufobjekt); die Käuferin wird Eigentümerin bei Grundbucheintrag. Die Kaufrechtsberechtigte (Käuferin) ist verpflichtet, das Kaufsrecht diesfalls auszuüben (durch schriftliche Erklärung an die Verkäuferin, mit Hinweis auf die effektiv erworbene Fläche gemäss Umzonungsplan). Die Verkäuferin ist ihrerseits verpflichtet, bei Ausübung des Kaufsrechts die erforderliche Bewilligung für den Grundbucheintrag zu erteilen. Soweit kein Grundbucheintrag erfolgt bzw. möglich ist, ist die Verkäuferin zur umgehenden Rückerstattung der geleisteten Zahlungen an die Käuferin verpflichtet. Das vorliegende Kaufsrecht beginnt mit dem Abschluss des vorliegenden Kaufsrechtsvertrags und dauert 10 Jahre (vgl. Art. 216a OR). Das Kaufsrecht ist im Grundbuch vorzumerken.
6. Die Vertragsparteien rechnen über die mit dem Vertragsobjekt verbundenen **Einnahmen und Abgaben** (wie z.B. Mietzinse, Kehrrechtgebühren,

Wasser/Abwasserkosten, Gebäudeversicherungsprämien und Energievorrat etc.) separat ab, Wert Antrittstag.

7. Die Vertragsparteien sind von der Urkundsperson auf die Art. 192-196 des Schweizerischen Obligationenrechtes (OR) über die **Rechtsgewährleistung** sowie die Art. 197 ff. und Art. 219 OR über die **Sachgewährleistung** (Mängelhaftung) aufmerksam gemacht worden.

Die Käuferin übernimmt das Vertragsobjekt im ihr bekannten, gegenwärtigen Zustand und besenrein. Die Verkäuferin hat keine Reparatur- und Unterhaltsarbeiten vorzunehmen.

Jede **Gewährspflicht** (Haftung) der Verkäuferin für Rechts- und Sachmängel am Vertragsobjekt im Sinne des OR wird **aufgehoben**, soweit in diesem Vertrag nichts anderes vereinbart ist. Die Parteien sind von der Urkundsperson über die Bedeutung dieser Freizeichnungsklausel orientiert worden. Insbesondere darüber, dass diese Vereinbarung ungültig ist, wenn die Verkäuferin der Käuferin die Gewährsmängel absichtlich oder grobfahrlässig bzw. arglistig verschwiegen haben (Art. 100 Abs. 1, 192 Abs. 3 und 199 OR).

8. Die Parteien übernehmen die **Handänderungssteuer** und sämtliche weiteren **Gebühren und Auslagen** des Notariates bzw. Grundbuchamtes gemeinsam **je zur Hälfte** unter solidarischer Haftung.
9. Die Käuferin hat von den Bestimmungen über das **gesetzliche Pfandrecht für die Grundstückgewinnsteuer** Kenntnis genommen. Die Käuferin verzichtet auf eine Sicherstellung der von der **Verkäuferin** zu bezahlenden Grundstückgewinnsteuer.

Falls und soweit die Grundstückgewinnsteuer tiefer als die dem Gemeindeversammlungsbeschluss der Verkäuferin vom 15. Juni 2022 zugrundeliegenden CHF 1'060'500.00 ausfallen sollte, vergütet die Verkäuferin der Käuferin die Hälfte der Differenz. Bei einer Grundstückgewinnsteuer von z.B. CHF 800'000.00 betrüge die Vergütung somit CHF 130'250.00 (bei anderen Zahlen analog).

10. Die Vertragsparteien haben Kenntnis von Art. 54 des Versicherungsvertragsgesetzes (VVG). Nach dieser Bestimmung enden Verträge über

private Schaden- und Haftpflichtversicherungen für das Grundstück im Zeitpunkt der Handänderung (Eigentumsübertragung). Die Versicherung des Objektes gegen die Folgen solcher Risiken vom Tage der Handänderung an ist Sache der Käuferin. Die obligatorische Versicherung bei der Gebäudeversicherung Graubünden für Feuer und Elementarschäden gehen von Gesetzes wegen auf die Käuferin über.

Die Parteien haben Kenntnis über den bis 30. April 2025 laufenden, allenfalls noch verlängerbaren **Mietvertrag** mit folgender Mieterin:

- Juhui Ferien AG, Kilchbühlstrasse 1, 6390 Engelberg, betreffend Ferienhaus Sanaspans gemäss Vertrag vom 10. Dezember 2015, lautend auf Rechtsvorgängerin Juhui Ferienlagerhäuser AG (recte Einzelfirma Juhui Ferienlagerhäuser Herbert Räss)

Die Parteien haben weiter Kenntnis über die unbefristeten **Gebrauchsleiheverträge** (kostenlose Überlassung zur landwirtschaftlichen Nutzung/Bewirtschaftung der nachfolgenden landwirtschaftlichen Flächen mit folgenden Bewirtschaftern bzw. deren Rechtsnachfolgern:

- Kilian Bergmann, Voa Principala 4, 7078 Lenzerheide, betreffend Kat. Nrn. 3686, 4637 und 4638 gemäss Vertrag vom 25. Juli 2012
- Lucas Margreth (-Pelizatti), Voa Principala 44, 7078 Lenzerheide, betreffend südwestlichen Teil von Kat. Nr. 3556 gemäss Vertrag vom 12. Januar 2000
- Benjamin Sigron, Voa Stretscha 6, 7082 Vaz/Obervaz, betreffend östlichen Teil von Kat. Nr. 3556 gemäss Vertrag vom 12. Januar 2000

Die Käuferin übernimmt diese Verträge, soweit sie dannzumal noch bestehen (Ferienheim/Ferienlager) und soweit sie die Fläche des Kaufobjektes betreffen (landwirtschaftliche Flächen), mit der Eigentumsübertragung und ist auf eigenes Risiko um deren rechtzeitige Beendigung besorgt. Die Verkäuferin sichert der Käuferin zu, dass alle Verträge, welche das Ferienhaus Sanaspans bzw. das zu erwerbende Land betreffen, innerhalb von 18 Monaten kündbar sind. Ferner sichert die Verkäuferin der Käuferin zu, dass im Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung alle wesentlichen Informationen betreffend den Vertragsgegenstand offen gelegt sind.

11. Die Urkundsperson hat die Käuferin darauf hingewiesen, dass **öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen** unabhängig von einer Anmerkung im Grundbuch rechtsgültig bestehen können. Die Käuferin hat sich

daher bei den zuständigen Amtsstellen über solche Eigentumsbeschränkungen (Nutzungsvorschriften und -beschränkungen, baurechtliche Vorschriften und Auflagen, Altlasten etc.) direkt zu informieren.

12. Die Vertragsparteien nehmen davon Kenntnis, dass nach Ziffer 3 des Anhanges zur Verordnung über elektrische **Niederspannungsinstallationen** vom 7. November 2001 (SR 734.27) die Niederspannungsinstallationen mit 10- oder 20-jähriger Kontrollperiode bei einer Handänderung kontrolliert werden müssen, wenn seit der letzten Kontrolle mehr als 5 Jahre vergangen sind.

Die Vertragsparteien erklären, dass die vorgeschriebene **Kontrolle** der elektrischen Niederspannungsinstallation im Vertragsobjekt erst **nach der Eigentumsübertragung** durch die Käuferin veranlasst wird. Sollten sich daraus Nachteile irgendwelcher Art (namentlich Kostenfolgen) ergeben, wird die Verkäuferin von ihrer Gewährleistungspflicht befreit.

13. Vorbehalten bleibt die Bewilligung des Grundbuchinspektorates des Kantons Graubünden zum **Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland**. Die Kosten dieses Verfahrens trägt die Käuferin.
14. Die Parteien sichern sich gegenseitig zu, nach ihren Möglichkeiten auf eine erfolgreiche Realisierung des Hotelprojekts Sanaspans hinzuwirken («best effort») und namentlich die für die Erfüllung des vorliegenden Kaufrechtsvertrags erforderlichen Erklärungen abzugeben. Als **Gerichtsstand** für allfällige sich aus diesem Vertrag ergebende Streitigkeiten wird Zollikon vereinbart.
15. Der Entwurf Kaufrechtsvertrag wird **dreifach ausgefertigt**, je ein Exemplar für die Vertragsparteien und eine für das Grundbuchamt Valbella.

Bemerkung:

Formale Änderungen seitens des örtlich zuständigen Grundbuchamts Valbella im Hinblick auf den Grundbucheintrag sind vorbehalten.

Grundbuchanmeldung

Die Verkäuferin meldet den vorliegenden Kaufsvertrag zum Eintrag im Grundbuch der Gemeinde Vaz/Obervaz an, sobald die erste Teilzahlung sowie die Bankgarantie für die zweite Teilzahlung bei ihr eingegangen ist.

Das Grundbuchamt Valbella wird hiermit ausdrücklich beauftragt und ermächtigt, die notwendigen Eintragungen im genannten Grundbuch vorzunehmen.

Valbella, den

Die Verkäuferin:
Gemeinde Zollikon

Die Käuferin:
domenig Immobilien AG

.....
Pierfrancesco Zanella

.....
Jon Domenig

Beilagen:

- Beilage 1: Aktuelle Machbarkeitsstudie zum Projekt der Käuferin
- Beilage 2: revidiertes Kaufangebot der Käuferin vom 17. März 2022
- Beilage 3: Protokoll mit dem Beschluss der Gemeindeversammlung Zollikon vom 15. Juni 2022
- Beilage 4: Protokoll mit dem Beschluss der Gemeindeversammlung Zollikon vom 14. Juni 2023