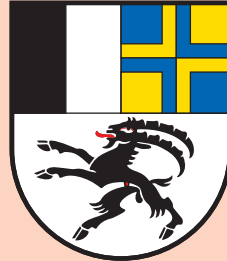


1



Öffentliche Urkunde

TAUSCHVERTRAG

Die Stadt Chur, UID CHE-115.065.316,
vertreten durch
Eigentümerin des Grundstückes Nr. 1831, Grundbuch Chur,

und

die Gesellschafterinnen der Baugesellschaft City West, nämlich:

- die strada privata sa, Aktiengesellschaft mit Sitz in Chur, UID CHE-115.263.750, Masanserstrasse 241, 7000 Chur,
- die BRUMA IMMOBILIEN CHUR AG, Aktiengesellschaft mit Sitz in Chur, UID CHE-115.283.020, c/o Schlub AG, Raschärenstrasse 35, 7000 Chur,
- die Sachs Finanz AG, Aktiengesellschaft mit Sitz in Zürich, UID CHE-100.740.623, c/o PMH Partners AG, Talstrasse 20, 8001 Zürich, und
- die domenig IMMOBILIEN AG, Aktiengesellschaft mit Sitz in Chur, UID CHE-465.134.464, Belmontstrasse 1, 7000 Chur,

vertreten durch

Gesamteigentümerinnen infolge einfacher Gesellschaft der Grundstücke Nrn. 7066 und 9391, Grundbuch Chur,

vereinbaren hiermit folgenden Tausch:

I.

Die Stadt Chur tritt hiermit folgende Liegenschaft zu Gesamteigentum an die vorerwähnten Gesellschafterinnen der Baugesellschaft City West ab:

Grundbuch Chur Grundstück Nr. 1831

Grundstückbeschreibung

Grundstücksart:	Liegenschaft
Form der Führung:	Eidgenössisch
Lagebezeichnung:	Unter Freifeld
Plan-Nr.	91
Fläche:	5204 m ²
Bodenbedeckung:	Baurechtsfläche

Anmerkungen

Datum/Beleg	Bezeichnung
27.08.2009 2009/1412	Quartierplan, ID.2009/000179

Vormerkungen, Grundlasten und Grundpfandrechte

keine

Dienstbarkeiten

Datum/Beleg	Bezeichnung
01.06.1962 485A	(L) Selbständiges und dauerndes Baurecht bis 31.12.2062, ID.1000/006926 z.G. SDR Chur/8979
02.12.1992 1649	(R) Fuss- und Fahrwegrecht, ID.1000/005881 z.L. LIG Chur/1820, LIG Chur/1823, LIG Chur/2698, LIG Chur/4967

II.

Die Gesellschafterinnen der Baugesellschaft City West treten dagegen folgende Liegenschaften zu Alleineigentum an die Stadt Chur ab:

1.

Grundbuch Chur Grundstück Nr. 7066**Grundstückbeschreibung**

Grundstücksart:	Liegenschaft
Form der Führung:	Eidgenössisch
Lagebezeichnung:	Unter Freifeld
Plan-Nr.	90
Fläche:	282 m ²
Gebäude:	Klublokal, Vers.-Nr. 2-353E
Bodenbedeckung:	Gebäudegrundfläche, Umschwung und Weg

Anmerkungen, Vormerkungen, Dienstbarkeiten, Grundlasten und Grundpfandrechte
keine

2.

Grundbuch Chur Grundstück Nr. 9391**Grundstückbeschreibung**

Grundstücksart:	Liegenschaft
Form der Führung:	Eidgenössisch
Lagebezeichnung:	Unter Freifeld
Plan-Nr.	90
Fläche:	467 m ²
Gebäude:	Einfamilienhaus, Vers.-Nr. 2-353D Raschärenstrasse 29 Garage, Vers.-Nr. 2-353D-A Sitzplatz, Vers.-Nr. 2-353D-B
Bodenbedeckung:	Gebäudegrundfläche und Umschwung

Anmerkungen, Vormerkungen, Dienstbarkeiten, Grundlasten und Grundpfandrechte
keine

III.

Tauschpreis

Die Tauschobjekte werden von den Vertragsparteien wie folgt bewertet:

- Grundstück Nr. 1831:
CHF 9 627 400.– (CHF 1 850.– pro Quadratmeter)
- Grundstück Nr. 7066 (inkl. Gebäude):
CHF 5 217 700.– (CHF 1 850.– pro Quadratmeter)
- Grundstück Nr. 9391 (inkl. Gebäude):
CHF 8 639 950.– (CHF 1 850.– pro Quadratmeter)

Die Gesellschafterinnen der Baugesellschaft City West haben für den erhaltenen Mehrwert eine Ausgleichszahlung von **CHF 8 241 750.–** (Schweizer Franken acht Millionen zweihunderteinundvierzigtausendsiebenhundertfünzig 00/100) an die Stadt Chur zu leisten.

Dieser Betrag ist am Tage der Eigentumsübertragung auf das von der Stadt Chur zu bezeichnende Konto zu überweisen.

Die Bezahlung erfolgt ohne Zutun und Verantwortung der Notariatsperson und des Grundbuchamtes Chur.

IV.

Weitere Vertragsbestimmungen

1. Der Besitzesantritt in Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahr durch die Erwerberinnen findet am Tage der Eigentumsübertragung statt.
2. Die Erwerberinnen übernehmen die Tauschobjekte im heutigen, ihnen bekannten Zustand. Jede Gewährleistung für Rechts- und Sachmängel wird – soweit gesetzlich zulässig – wegbedungen. Die Parteien bestätigen, den Sinn und die Tragweite dieser Bestimmung zu kennen.
3. Die Kosten für die Vertragsausfertigung, die Beurkundungs- und Grundbuchgebühren sowie die kommunale Handänderungssteuer werden von den Vertragsparteien je zur Hälfte bezahlt.
4. Über die mit den Tauschobjekten zusammenhängenden laufenden Kosten und Abgaben einerseits sowie die Einnahmen andererseits rechnen die Parteien intern, Wert Besitzesantritt, miteinander ab.
5. Eine allfällige Wertzuwachssteuer hat die jeweilige Veräusserin zu bezahlen, wobei die Stadt Chur von dieser Steuer befreit ist. Eine Grundstücksgewinnsteuer kann somit nur im Zusammenhang mit der Veräusserung der Grundstücke Nrn. 7066 und 9391 durch die Gesellschafterinnen der Baugesellschaft City West anfallen. Den Parteien sind die gesetzlichen Bestimmungen der Art. 130 ff EG zum ZGB bekannt, wonach zugunsten des Kantons Graubünden und der Stadt Chur für eine seitens der Veräusserinnen nicht bezahlte Wertzuwachssteuer sowie für alle in Art. 131 ff EG zum ZGB aufgezählten, innert den dort genannten Fristen fällig gewordenen Steuern und Abgaben an den Veräusserungsobjekten ein gesetzliches Pfandrecht besteht. Auf eine Sicherstellung wird hiermit seitens der Stadt Chur ausdrücklich verzichtet.

6. Die Parteien haben Kenntnis von Art. 54 des Versicherungsvertragsgesetzes (VVG), wonach die die Grundstücke Nrn. 7066 und 9391 betreffenden Schaden- und Haftpflicht- Versicherungen auf die Erwerberin übergehen, sofern diese den Versicherungsunternehmen nicht innert 30 Tagen seit der Eigentumsübertragung (Grundbucheintragung) mitteilt, dass sie den Übergang ablehnt. Die Veräussererinnen werden die Erwerberin allfällige Versicherungspolice n aushändigen. Von Art. 54 VVG nicht erfasst ist die obligatorische Gebäudeversicherung, die von Gesetzes wegen auf die Erwerberin übergeht.
7. Die Parteien haben Kenntnis von den gesetzlichen Bestimmungen über die Veräusserung von Mietgegenständen (Art. 261 OR). Die bestehenden ungekündigten Mietverhältnisse bezüglich der Grundstücke Nrn. 7066 und 9391 gehen mit der Eigentumsübertragung von Gesetzes wegen mit allen Rechten und Pflichten auf die Erwerberin über (Art. 261 Abs. 1 OR). Die entsprechenden Mietverträge samt den dazugehörenden Unterlagen sind der Erwerberin zu übergeben. Die Veräussererinnen werden die Mieter über die Handänderung informieren.
8. Die Stadt Chur hat Kenntnis von der Vereinbarung zwischen der Baugesellschaft City West und der Schlub AG vom 11. November 2021, wonach der Schlub AG während der Bauzeit des neu zu erstellenden Hochhauses auf dem Grundstück Nr. 7002 das «Areal Rahner» (Grundstücke Nrn. 7066 und 9391, Tauschobjekte Abs. II Zfn. 1 und 2 hiervor) entschädigungslos zur Verfügung gestellt wird. Das Areal sollte umzäunt und mit einem abschliessbaren Tor ausgestattet werden.
Die Stadt Chur übernimmt mit der Eintragung des vorliegenden Tausches im Grundbuch die vorgenannte Verpflichtung, der Schlub AG während der Bauzeit des Hochhauses auf dem Grundstück Nr. 7002 diese Ersatzfläche (Grundstücke Nrn. 7066 und 9391) entschädigungslos zur Verfügung zu stellen. Diese Abmachung hat Gültigkeit bis mindestens Ende Dezember 2027. Sollten aufgrund des Planungs- und Baufortschrittes im Quartierplangebiet E die Grundstücke Nrn. 7066 und 9391 nach dem 31. Dezember 2027 nicht zur Verfügung gestellt werden können (weil diese Flächen überbaut bzw. neu gestaltet werden können), kann die vorgenannte Vereinbarung von der Stadt Chur mit einer Frist von 90 Tagen gekündigt werden.
9. Dieses Rechtsgeschäft ist von den zuständigen Organen der Stadt Chur zu genehmigen.

V.

Grundbuchanmeldung

Die Eigentumsübertragungen gemäss vorliegendem Tauschvertrag werden hiermit zur Eintragung in das Grundbuch Chur angemeldet. Das Grundbuchamt Chur wird beauftragt und ermächtigt, die Eintragungen vorzunehmen.

Chur, den

Die Vertragsparteien

Für die Stadt Chur

Für die Gesellschafterinnen der
Baugesellschaft City West