

Dienstbarkeitsvertrag

Frau Esther Röthenmund geb. Fümme, geb. 01.06.1963, von Avers und Kirchdorf,
wohnhaft 3550 Langnau i.E., Kreuzstrasse 29,

als Eigentümerin der GZ-Grundstücke Nrn. 2364 und 2365 Avers

- belastete Grundeigentümerin-

und

die **Politische Gemeinde Avers**, 7447 Avers,
heute vertreten durch Herrn Kurt Patzen, Gemeindepräsident, und Herrn Martin Brütsch,
Gemeindekanzlist,

als Eigentümerin des GZ-Grundstückes Nr. 2363 Avers

- Berechtigte-

Vorwort

Die politische Gemeinde Avers ist Eigentümerin der Skiliftanlage Cavetta. Für diesen Skilift wurden bereits 1988 und 1990 Dienstbarkeiten zur Regelung des Skibetriebs begründet, jedoch für die beiden Grundstücke Nrn. 2364 und 2365 nie in das Grundbuch eingetragen.

Der vorliegende Dienstbarkeitsvertrag tritt an die Stelle des Dienstbarkeitsvertrages vom 22.06.1990, welcher auf 15 Jahre befristet war und von den Parteien auf obligatorischer Basis fortgesetzt wurde.

Dies vorausgeschickt errichten die Parteien hiermit folgende Dienstbarkeiten:

IN DER GEMEINDE AVERS

1) Baurecht und Durchleitungsrecht für Skiliftanlage bis 30.04.2050

zulasten GZ-Grundstücke Nrn. 2364 und 2365 Avers
zugunsten GZ-Grundstück Nr. 2363 Avers

Der jeweilige Eigentümer der Grundstücke Nrn. 2364 und 2365 räumt hiermit dem jeweiligen Eigentümer des Grundstückes Nr. 2363 das Bau- und Durchleitungsrecht für die Erstellung, Beibehaltung und zweckentsprechende Nutzung des Skilifts mit den dazugehörigen Anlagen und Vorrichtungen wie Stützen, Seil, Kabel und Trasse ein.

Das Recht umfasst auch das Durchleitungsrecht für die dem Bahnbetrieb dienenden Werkleitungen.

Als Nebenrecht eingeschlossen ist das für den baulichen und betrieblichen Unterhalt erforderliche Zugangs- und Zufahrtsrecht.

Aus dem beiliegenden Situationsplan ist der Verlauf des Skilifts (Anhang 2) ersichtlich.

2) Benützungsrecht der Skipisten inkl. Präparierung und künstliche Beschneigung, Bau- und Durchleitungsrecht bis 30.04.2050

zulasten GZ-Grundstück Nr. 2364 und Nr. 2365 Avers

zugunsten GZ-Grundstück Nr. 2363 Avers

Der jeweilige Eigentümer der Grundstücke Nrn. 2364 und 2365 räumt hiermit dem jeweiligen Eigentümer des Grundstückes Nr. 2363 das Benützungsrecht bis 30.04.2050 an den Skipisten (Anhang 1) ein, wie sie auch umfangmässig im heute geltenden Zonenplan der Gemeinde Avers ausgeschieden und die belasteten Grundstücke betreffen.

Dieses Recht beinhaltet, die Pisten maschinell zu präparieren und künstlich zu beschneien, sofern eine Beschneigung gemäss dem übergeordneten gesetzlichen Bestimmungen zulässig ist. Das Recht beinhaltet ferner auch das Bau und Durchleitungsrecht für die, für die künstliche Beschneigung erforderlichen Werkleitungen inkl. Erstellung von Schächten sowie das Aufstellen von mobilen Vorrichtungen im Zusammenhang mit der Skipiste und der künstlichen Beschneigung (jeweils vom 01. November bis 30. April).

Die Schächte und Werkleitungen für die Beschneiungsanlagen sind im beiliegenden Situationsplan (Anhang 3) blau eingezeichnet.

Diese Grunddienstbarkeiten sind im Grundbuch entsprechend **einzutragen**, den bereits bestehenden dinglichen Rechten im Range nachgehend.

a) Einmalige Entschädigung

Gemäss dem Dienstbarkeitsvertrag aus dem Jahre 1990 wurde die zu bezahlende einmalige Entschädigung für die Durchleitungsrechte der Skiliftführung sowie jeden Tragpfeiler des Skiliftes Cavetta bereits geleistet.

Gemäss dem vorliegenden Dienstbarkeitsvertrag kommt neu noch eine einmalige Entschädigung für die künstliche Beschneigung und der Erstellung der damit verbundenen Anlagen hinzu, und zwar wie folgt:

- CHF 15.50 pro Lfm.,
- CHF 160.00 pro Schacht,
- CHF 2500.00 Entschädigung für Umtriebe während der Bauzeit

Die Berechnung der Entschädigung wird nach Abschluss der Bauarbeiten anhand der effektiven Zahlen ermittelt.

Die Auszahlung erfolgt spätestens 3 Monate nach Beendigung der Bauarbeiten inkl. Begrünung und Abnahme durch die Grundeigentümerin.

b) Jährliche Entschädigung

Für die Nutzung der beiden Grundstücke gemäss den mit dem vorliegenden Dienstbarkeitsvertrag eingeräumten Rechten bezahlt die Gemeinde Avers als Dienstbarkeitsberechtigte eine jährliche Entschädigung von CHF 1'400.00.

Diese Entschädigung ist alle 5 Jahre an den Landesindex der Konsumentenpreise des Bundesamtes für Statistik anzupassen, wenn sich dieser Index ab Eintrag des vorliegenden Vertrages in das Grundbuch um mehr als 10 Punkte verändert hat. Es gilt die übliche Index-Anpassungsformel, wobei die vereinbarte Entschädigung auf dem Stand des Indexes am Ende des Jahres, in welchem der vorliegende Vertrag in das Grundbuch eingetragen wird, massgebend ist.

Dauer und Erneuerung/Verlängerung

Die Rechte gemäss vorliegendem Dienstbarkeitsvertrag werden bis 30.04.2050 eingeräumt.

Die Rechtseinräumung beginnt mit der Eintragung dieses Vertrages im Grundbuch und erlischt nach Ablauf der Dauer, sofern bis dahin keine Vereinbarung über eine Erneuerung/Verlängerung zustande kommt. Sofern dannzumal keine Verlängerung dieses Rechtes vereinbart wird, sind die Anlagen mit allen dazugehörigen Vorrichtungen zu entfernen, und in Absprache mit der Grundeigentümerin, der ursprüngliche Zustand auf Kosten der Dienstbarkeitsberechtigten wiederherzustellen.

Die Dienstbarkeitsberechtigte nimmt mit der Grundeigentümerin spätestens zwei Jahre vor Ablauf der Dienstbarkeitsdauer Verhandlungen über eine allfällige Verlängerung der Dienstbarkeiten auf.

Aufgrund der Rechtseinräumung wird die Dienstbarkeit für eine feste Dauer begründet. Beim Ablauf der Dienstbarkeitsdauer erfolgt eine Löschung der Dienstbarkeit von Amtes wegen im Sinne von Art. 976 ZGB durch das Grundbuchamt.

Unterhalt, Abgaben, Haftung

1. Die Dienstbarkeitsberechtigte ist verpflichtet, die bestehenden Bauten und Anlagen sowie Flächen während der ganzen Rechtsdauer, unter Berücksichtigung der Vegetationszeit, ordnungsgemäss zu unterhalten. Die Dienstbarkeitsberechtigte verpflichtet sich, die gesamte durch diese Dienstbarkeit betroffene Bodenfläche im Frühjahr, innert 14 Tagen nach der Schneeschmelze, auf eigene Kosten von allen Abfällen wie Büchsen, Papier, Flaschen etc. zu räumen. Wird die Räumung nicht vertragsgemäss durchgeführt, so kann die Grundeigentümerin die Räumung auf Kosten der Dienstbarkeitsberechtigten selber durchführen oder durch Dritte durchführen lassen.
2. Die Berechtigte trägt alle mit dem Bestand der Bauten und Anlagen verbundenen öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Verpflichtungen und die damit verbundenen Kosten (wie z.B. Kosten und Beiträge der Erschliessung, Ersatzabgaben etc.)

3. Die Berechtigte trägt die alleinige Haftung für den Unterhalt und Betrieb der Bauten und Anlagen. Die Grundeigentümerin lehnt hiermit ausdrücklich, auch für seine Rechtsnachfolger, jegliche Haftung ab, für Schäden, welche durch Dritte oder durch Tiere an der Skipiste verursacht werden. Im Weiteren lehnt die Grundeigentümerin, auch für die Rechtsnachfolger, jegliche Haftung aus Unfällen, herrührend aus der Ausübung der Dienstbarkeit ab. Sollte infolge zwingender gesetzlicher Bestimmungen die Haftung dennoch auf die Grundeigentümerin fallen, so hat die Dienstbarkeitsberechtigte diese Haftung vollumfänglich zu übernehmen.

Kulturschaden

Die Dienstbarkeitsberechtigte hat beim Betrieb oder Unterhalt der Anlage auf die Vegetation gebührend Rücksicht zu nehmen und darauf zu achten, dass während der Ausübung des Rechtes nach Möglichkeit jeder Kulturschaden vermieden wird. Ist dies unvermeidbar, so hat die Dienstbarkeitsberechtigte diese Schäden zu beheben. Sollten sich die Parteien über die allfällige Schadenersatzpflicht nicht einigen können, so ist die Höhe des Schadenersatzes durch eine dreigliedrige Gruppe endgültig zu schätzen. Diese Schätzung ist für die Beteiligten verbindlich.

Diese dreigliedrige Gruppe setzt sich wie folgt zusammen:

- a. aus einem Vertreter der Dienstbarkeitsberechtigten,
- b. dem betreffenden Eigentümer oder an dessen Stelle und mit dessen Einverständnis der Pächter bzw. der Bewirtschafter,
- c. dem durch die Mitglieder a) und b) gemeinsam zu bezeichnenden Sachverständigen als Vorsitzender dieser Gruppe. Können sie sich nicht bis zum 20. Juni des betreffenden Jahres auf die Person des Sachverständigen einigen, so wird der Vorsitzende durch den Regionalgerichtspräsidenten der Region Viamala bezeichnet, und zwar auf Anfrage eines Mitglieds gemäss Litera a) und b).

Der einmal bezeichnete Vorsitzende amtiert als solcher bis ein neuer bezeichnet wird. Die festgelegte Entschädigung des Kulturschadens ist innert Monatsfrist der Grundeigentümerin zu bezahlen. Im Einverständnis mit der Grundeigentümerin kann der Kulturschaden auch dem Pächter bzw. Bewirtschafter bezahlt werden.

Ertragsausfall

Der Ertragsausfall, welcher durch den regulären Betrieb normalerweise verursacht wird, ist in der Entschädigung für die Rechtsausübung enthalten.

Falls ein ausserordentlicher Ertragsausfall entsteht, welcher das übliche Mass übersteigt, ist dieser der Grundeigentümerin aus dem Titel Ertragsausfall/Ertragsminderung (hernach zusammengefasst unter der Bezeichnung «Ertragsausfall») zusätzlich zu entschädigen.

Der Ertragsausfall ist jeweils bis zum 15. Juni eines jeden Jahres (für das jeweils betreffende Kalenderjahr) bei der Dienstbarkeitsberechtigten schriftlich geltend zu machen. Der Ertragsausfall ist darin glaubhaft zu machen.

Sollten sich die Parteien über den allfälligen Ertragsausfall nicht einigen können, so ist die Höhe des Ertragsausfalls durch eine dreigliedrige Gruppe endgültig zu schätzen. Diese

Schätzung ist für die Beteiligten verbindlich. Die Zusammensetzung dieser dreigliedrigen Gruppe erfolgt gestützt auf die Bestimmungen im vorgehenden Abschnitt «Kulturschaden».

Die festgelegte Entschädigung des Ertragsausfalls ist der Grundeigentümerin innert Monatsfrist zu bezahlen.

Weitere Bestimmungen

Die Dienstbarkeitsberechtigte sichert dem jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Nr. 2379, 2361, 2364 und 2365 zu, weder gegenwärtig noch zukünftig diese als Parkplätze zu beanspruchen.

Bau von technischen Beschneigungsanlagen

Vor Start der Bauarbeiten einer technischen Beschneigungsanlage erfolgt eine Begehung der beiden Parteien, an welcher der genaue Bauablauf inklusive der Zufahrt vereinbart und protokolliert wird.

Nach Beendigung der Bauarbeiten werden die Massnahmen für die Wiederbegrünung der Wiesen mit der Grundeigentümerin abgesprochen. Die Vegetation wird während den folgenden 5 Jahren verfolgt, wobei die Dienstbarkeitsberechtigte für Ertragsausfälle bei eventuellen Versamungen von Unkraut oder anderen Qualitätseinbussen der Wiesen in Absprache mit der Grundeigentümerin die weiteren Schritte zu Lasten der Gemeinde Avers einleiten wird.

Für die Umtriebe während dem Bau der Beschneigungsanlage gemäss Situationsplan wird der Grundeigentümerin die vorne festgelegte Entschädigung bezahlt.

Geländekorrekturen

Die Vornahme von Geländekorrekturen (auch schon punktueller Natur) sind in jedem Fall mit der Grundeigentümerin vorgängig abzusprechen, wobei die allenfalls zu leistende Abgeltung an die Grundeigentümerin zu vereinbaren und separat zu entschädigen ist.

Weitere obligatorische Bestimmungen

Kosten und Gebühren

Sämtliche, im Zusammenhang mit der Errichtung und dem Vollzug dieses Dienstbarkeitsvertrags anfallende Kosten und Gebühren, wie z.B. Notariats- und Grundbuchgebühren werden von der Dienstbarkeitsberechtigten Gemeinde Avers bezahlt.

Behördliche Genehmigungen

Die Transportanlagen werden gemäss den einschlägigen Vorschriften, behördlichen Bewilligungen und Konzessionen betrieben bzw. unterhalten.

Plangrundlagen

Die erwähnten Plangrundlagen (Anhang 1, 2 und 3) bilden einen wesentlichen Bestandteil dieses Dienstbarkeitsvertrages, werden in die öffentliche Beurkundung miteinbezogen und von den Vertragsparteien anerkannt und ebenfalls unterzeichnet.

Grundbuchanmeldung

Zum Vollzug im Grundbuch wird hiermit angemeldet:

- Grunddienstbarkeit betr. Baurecht und Durchleitungsrecht für Skiliftanlage
- Grunddienstbarkeit betr. Benützungsrecht der Skipisten inkl. Präparierung und künstliche Beschneigung, Bau- und Durchleitungsrecht

Thusis,

Die Vertragsparteien:

Esther Röthenmund geb. Füm

Politische Gemeinde Avers

.....
Esther Röthenmund geb. Füm

.....
Kurt Patzen, Gemeindepräsident

.....
Martin Brütsch, Gemeindeganzlist