

Quartierplanung Unterdorf / Gemeinde Cazis

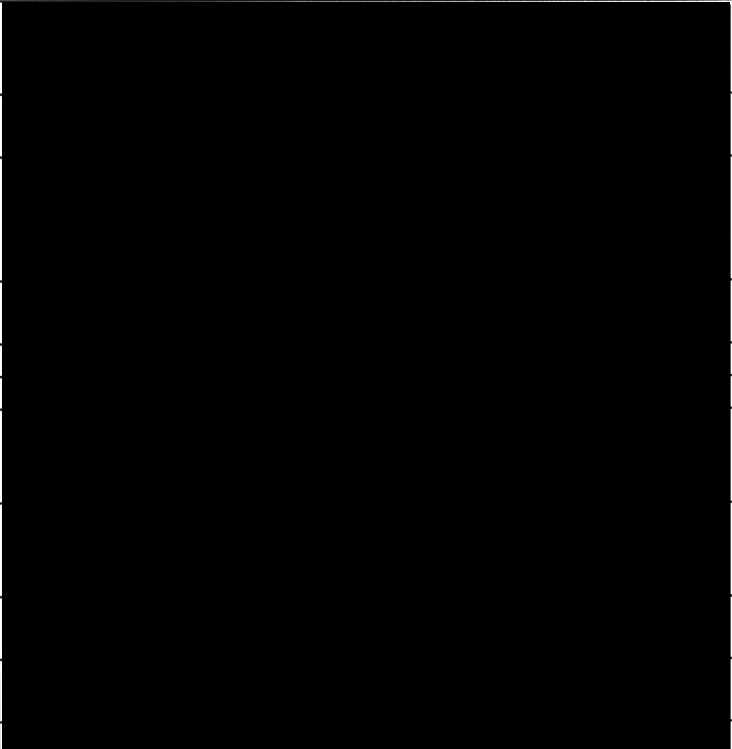
Bericht und Behandlung des Grundbuches

Dieser Bericht regelt die Landumlegung und Grenzbereinigung sowie die Rechtstatbestände der Quartierplanung "Unterdorf", welche mit dem Vollzug im Grundbuch behandelt werden müssen.

Alter Bestand

Die räumliche Darstellung des alten Bestandes geht aus dem Situationsplan "Alter Bestand" und der Bestandestabelle des Ingenieur- und Vermessungsbüros Grünenfelder und Partner AG, Domat/ Ems, hervor.

Gemäss Grundbuch sind folgende Grundstücke und Eigentümer von der Landumlegung und den Grenzänderungen betroffen:

Parzelle	Eigentümer
46	
47	
48	
50	
51	
68	
69	
743	
979	
1020	
2	

Neuer Bestand

Die räumliche Darstellung sowie die Flächen der aus der Landumlegung neugebildeten Grundstücke ergeben sich aus dem Situationsplan "Neuer Besitzstand" sowie aus der Bestandestabelle des Ingenieur- und Vermessungsbüros Grünenfelder und Partner AG, Domat/Ems.

Die in der Landumlegung zur Quartierplanung gebildeten Grundstücke werden den Eigentümern wie folgt zugewiesen:

Parzelle	Eigentümer
46	
47	
48	
50	
51	
68	
69	
743	
979	
1020	
2	

Die definitiven Grenzverläufe und Flächenmasse sind vom Nachführungsgeometer in einer Messurkunde festzuhalten und spätestens bis zur Abgabe der Grundbuchanmeldung dem Grundbuchamt Thuis zusammen mit dem Quartierplan zum grundbuchlichen Vollzug einzureichen.

Anmerkungen

Vor der grundbuchlichen Behandlung des Quartierplanes "Unterdorf" sind auf den einzelnen Grundstücken nachfolgende Anmerkungen eingeschrieben:

Auf Parzelle/Hauptbuchblatt Nr. 743

1) Zugehör: Betriebseinrichtung im Betrage von Fr. 30'000.--; dat. 28.11.1966, Beleg 103

Diese Anmerkung bleibt unverändert bestehen.

Neu sind aufgrund dieser Quartierplanung mit Landumlegung folgende Anmerkungen vorzunehmen:

Das Quartierplanverfahren und die Bestimmungen daraus sind im Grundbuch auf den Hauptbuchblättern Nrn. 46, 47, 48, 50, 51, 68, 69, 743, 979, 1020 und 2 wie folgt anzumerken:

Quartierplan "Unterdorf"

Diese Anmerkung stützt sich auf Art. 88 des Baugesetzes der Gemeinde Cazis.

Vormerkungen

Vor der grundbuchlichen Behandlung des Quartierplanes "Unterdorf" sind auf den einzelnen Grundstücken nachfolgende Vormerkungen eingeschrieben:

Auf Parzelle/Hauptbuchblatt Nr. 48

- 1) Vorkaufsrecht auf 25 Jahre zugunsten von Elsbeth Colombi-Capeder, 29.04.1925, und Markus Anton Colombi, 06.07.1966, lastend auf dem Miteigentumsanteil von Johann Christof Colombi; dat. 06.09.1996, Beleg 94

Auf Parzelle/Hauptbuchblatt Nr. 1020

- 1) Nachrückungsrecht zugunsten der Kapital-Grundpfandverschreibung an 2. Pfandstelle; dat. 16.08.1994, Beleg 97

Diese Vormerkungen bleiben unverändert bestehen. Im Quartierplanverfahren werden keine neuen Vormerkungstatbestände begründet.

Dienstbarkeiten

Vor der grundbuchlichen Behandlung des Quartierplanes "Unterdorf" sind auf den einzelnen Grundstücken nachfolgende Dienstbarkeiten eingetragen:

Auf Parzelle/Hauptbuchblatt Nr. 46

- a) Recht: Fahrwegrecht zulasten Parzelle Nr. 47; dat. 15.12.1953, Anlage
- b) Last: Fahrwegrecht zugunsten Parzelle Nr. 47; dat. 25.10.1967, Beleg 63

Auf Parzelle/Hauptbuchblatt Nr. 47

- a) Recht und Last: Fahrwegrecht zulasten Parzellen Nrn. 45 und 50 und zugunsten Parzellen Nrn. 46 und 48; dat. 15.12.1953, Anlage
- b) Recht: Fahrwegrecht zulasten Parzelle Nr. 46; dat. 25.10.1967, Beleg 63

Auf Parzelle/Hauptbuchblatt Nr. 48

- a) Recht: Fahrwegrecht zulasten Parzellen Nrn. 47, 50 und 51; dat. 15.12.1953, Anlage
- b) Last: Beschränktes Fahrwegrecht zugunsten Parzelle Nr. 50; dat. 15.12.1953, Anlage

Auf Parzelle/Hauptbuchblatt Nr. 50

- a) Last: Fahrwegrecht zugunsten Parzellen Nrn. 47, 48 und 51; dat. 15.12.1953, Anlage
- b) Recht: Beschränktes Fahrwegrecht zulasten Parzelle Nr. 48; dat. 15.12.1953, Anlage
- c) Recht: Grenzbaurecht zulasten Parzelle Nr. 51; dat. 28.01.1955, Beleg 6

Auf Parzelle/Hauptbuchblatt Nr. 51

- a) Last: Fahrwegrecht zugunsten Parzelle Nr. 48; dat. 15.12.1953, Anlage
- b) Recht: Fahrwegrecht zulasten Parzelle Nr. 50; dat. 15.12.1953, Anlage
- c) Last: Grenzbaurecht zugunsten Parzelle Nr. 50; dat. 28.01.1955, Beleg 6

Auf Parzelle/Hauptbuchblatt Nr. 68

- a) Recht und Last: Fahrwegrecht zulasten und zugunsten Parzellen Nrn. 69, 743 und 1020; dat. 15.12.1953, Anlage / 29.01.1993, Beleg 7

Auf Parzelle/Hauptbuchblatt Nr. 69

- a) Recht und Last: Fahrwegrecht zulasten Parzellen Nrn. 68, 71, 743, 1020 und zugunsten Parzellen Nrn. 68, 71, 743 und 1020; dat. 15.12.1953, Anlage / 29.01.1993, Beleg 7
- b) Recht: Fuss- und Fahrwegrecht zulasten Parzelle Nr. 743; dat. 30.05.1973, Beleg 41
- c) Recht: Fuss- und Fahrwegrecht zulasten Parzelle Nr. 979; dat. 20.05.1988, Beleg 34

Auf Parzelle/Hauptbuchblatt Nr. 743

- a) Recht und Last: Fahrwegrecht zulasten und zugunsten Parzellen Nrn. 68 und 69; dat. 21.05.1943, Kaufprotokoll Band D / Nr. 2
- b) Recht: Gratiswasserbezugsrecht zulasten der Politischen Gemeinde Cazis; dat. 15.12.1953, Anlage
- c) Last: Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten Parzellen Nrn. 69 und 979; dat. 30.05.1973, Beleg 41 / 20.05.1988, Beleg 34
- d) Recht und Last: Gegenseitiges Grenzbaurecht mit Parzelle Nr. 1020; dat. 29.01.1993, Beleg 7
- e) Last: Fusswegrecht zugunsten Parzelle Nr. 1020; dat. 29.01.1993, Beleg 7
- f) Recht und Last: Gegenseitiges Durchleitungs- und Anschlussrecht für Werkleitungen mit Parzelle Nr. 1020; dat. 29.01.1993, Beleg 7
- g) Recht: Überbaurecht für Räume im Erd- und Untergeschoss zulasten Parzelle Nr. 1020; dat. 29.01.1993, Beleg 7
- h) Recht: Fusswegrecht und Mitbenützungsrecht an Treppe zulasten Parzelle Nr. 1020; dat. 29.01.1993, Beleg 7
- i) Last: Benützungsrecht an zwei Parkplätzen zugunsten Parzelle Nr. 1020; dat. 29.01.1993, Beleg 7

Auf Parzelle/Hauptbuchblatt Nr. 979

- a) Recht: Fuss- und Fahrwegrecht zulasten Parzelle Nr. 743; dat. 30.05.1973, Beleg 41 / 20.05.1988, Beleg 34
- b) Last: Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten Parzelle Nr. 69; dat. 20.05.1988, Beleg 34
- c) Last: Leitungsbaurecht zugunsten Elektrizitätswerk der Stadt Zürich (EWZ), Zürich; dat. 01.02.1994, Beleg 10

Auf Parzelle/Hauptbuchblatt Nr. 1020

- a) Recht und Last: Fahrwegrecht mit Parzellen Nrn. 68 und 69; dat. 21.05.1943, Kaufprotokoll Band D Nr. 2 / 29.01.1993, Beleg 7
- b) Recht und Last: Gegenseitiges Grenzbaurecht mit Parzelle Nr. 743; dat. 29.01.1993, Beleg 7
- c) Recht: Fusswegrecht zulasten Parzelle Nr. 743; dat. 29.01.1993, Beleg 7
- d) Recht und Last: Gegenseitiges Durchleitungs- und Anschlussrecht für Werkleitungen mit Parzelle Nr. 743; dat. 29.01.1993, Beleg 7
- e) Last: Überbaurecht für Räume im Erd- und Untergeschoss zugunsten Parzelle Nr. 743; dat. 29.01.1993, Beleg 7
- f) Last: Fusswegrecht und Mitbenützungsrecht an Treppe zugunsten Parzelle Nr. 743; dat. 29.01.1993, Beleg 7
- g) Recht: Benützungsrecht an zwei Parkplätzen zulasten Parzelle Nr. 743; dat. 29.01.1993, Beleg 7

Auf Parzelle/Hauptbuchblatt Nr. 2

- a) Last: Näherbaurecht zugunsten Parzelle Nr. 3; dat. 15.11.1973, Beleg 73
- b) Last: Grenzbaurecht zugunsten Parzelle Nr. 36; dat. 13.06.1978, Beleg 33

Die auf Hauptbuchblatt Nr. 743 unter Litra d bis i bestehenden Dienstbarkeiten und die entsprechenden Gegenbuchungen auf Hauptbuchblatt Nr. 1020 bleiben von dieser Landumlegung unberührt und somit unverändert bestehen.

Die auf Hauptbuchblatt Nr. 2 eingetragenen Dienstbarkeiten betreffen das Quartierplangebiet nicht und bleiben ebenfalls unverändert bestehen.

Die Fuss- und Fahrwegrechte zwischen den jeweiligen Eigentümern der Grundstücke Parzellen Nrn. 68, 69 und 743 werden gelöscht und aufgrund der neuen Verhältnisse nachfolgend neu begründet.

Die übrigen Dienstbarkeiten werden einerseits durch die Neuzuteilung und andererseits durch die Bestimmungen der Quartierplanung (insbesondere der Erschliessungsbestimmungen) hinfällig und können im Grundbuch gelöscht werden. Von dem bei der Dienstbarkeit Litra a auf Parzelle Nr. 69 tangierten Berechtigten ausserhalb des Quartierplangebietes hat Zug um Zug mit diesem grundbuchlichen Vollzug ein separater Dienstbarkeitsvertrag mit Löschantrag vorzuliegen.

Es werden somit folgende Dienstbarkeiten des alten Bestandes gelöscht:

- auf Hauptbuchblatt Nr. 46 Litra a und b
- auf Hauptbuchblatt Nr. 47 Litra a und b
- auf Hauptbuchblatt Nr. 48 Litra a und b
- auf Hauptbuchblatt Nr. 50 Litra a, b und c
- auf Hauptbuchblatt Nr. 51 Litra a, b und c
- auf Hauptbuchblatt Nr. 68 Litra a
- auf Hauptbuchblatt Nr. 69 Litra a, b und c
- auf Hauptbuchblatt Nr. 743 Litra a, b und c
- auf Hauptbuchblatt Nr. 979 Litra a, b und c
- auf Hauptbuchblatt Nr. 1020 Litra a

Neu werden im Quartierplanverfahren "Unterdorf" folgende Grunddienstbarkeiten begründet:

1) Fuss- und Fahrwegrecht

zugunsten und zulasten der Parzellen Nrn. 68 und 743

Durch das Quartierplanverfahren erhalten die jeweiligen Eigentümer der Parzellen Nrn. 743 und 68 das Recht, entlang der gemeinsamen Grenze, zwischen den bestehenden Gebäuden, für ihre jeweiligen Bedürfnisse zu gehen und zu fahren.

Die aus diesem Servitut belasteten Bodenflächen der Parzellen Nrn. 68 und 743 sind aus dem Situationsplan "Neuer Besitzstand" ersichtlich.

Die Einräumung dieser Grunddienstbarkeit erfolgt im Zuge der Quartierplanung Unterdorf und ist im Kostenverteiler entsprechend berücksichtigt. Die Regelung der Unterhaltskosten richtet sich nach Massgabe des Art. 741 ZGB.

Diese Grunddienstbarkeit ist im Grundbuch der Gemeinde Cazis wie folgt einzutragen:

Auf Hauptbuchblatt Nr. 68

Recht und Last: Fuss- und Fahrwegrecht mit Parzelle Nr. 743

Auf Hauptbuchblatt Nr. 743

Recht und Last: Fuss- und Fahrwegrecht mit Parzelle Nr. 68

2) Fuss- und Fahrwegrecht

zugunsten der Parzelle Nr. 69

zulasten der Parzelle Nr. 68

Durch das Quartierplanverfahren erhält der jeweilige Eigentümer der Parzelle Nr. 69 für die beiden Gebäude Stall/Remise Vers.Nr. 48-A und Ställi/Remise Vers.Nr. 48-B das Fuss- und Fahrwegrecht über die Parzelle Nr. 68 eingeräumt.

Die aus diesem Servitut belastete Bodenfläche der Parzelle Nr. 68 ist aus der Planbeilage zum Einspracheprotokoll ersichtlich.

Die Einräumung dieser Grunddienstbarkeit erfolgt im Zuge der Quartierplanung Unterdorf und ist im Kostenverteiler entsprechend berücksichtigt. Die Regelung der Unterhaltskosten richtet sich nach Massgabe des Art. 741 ZGB.

Diese Grunddienstbarkeit ist im Grundbuch der Gemeinde Cazis wie folgt einzutragen:

Auf Hauptbuchblatt Nr. 69

Recht: Fuss- und Fahrwegrecht zulasten Parzelle Nr. 68

Auf Hauptbuchblatt Nr. 68

Last: Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten Parzelle Nr. 69

Grundlasten

Vor der grundbuchlichen Behandlung des Quartierplanes "Unterdorf" sind auf den einzelnen Grundstücken keine Grundlasten eingetragen. Ebenso werden durch das Quartierplanverfahren keine solchen Rechtstatbestände neu begründet.

Grundpfandrechte

Auf den von der Quartierplanung betroffenen Grundstücken sind vor der grundbuchlichen Behandlung verschiedene Grundpfandrechte eingetragen. Diese werden nun im Sinne von Art. 802 ZGB im bisherigen Rang auf die im Quartierplanverfahren (neuer Bestand) zugewiesenen Grundstücke von Amtes wegen übertragen.

Das Grundbuchamt Thusis wird den einzelnen Grundpfandgläubigern im Sinne von Art. 969 ZGB anzeigen, was sich an der Pfandhaft geändert hat.

Eröffnung/Schliessung von Hauptbuchblättern

Die von der Landumlegung betroffenen Grundstücke behalten ihre bisherigen Bezeichnungen und Beschreibungen bei. Es sind keine Hauptbuchblätter zu eröffnen oder zu schliessen.

Weitere Bestimmungen und Auflagen

1. Der Besitzesantritt an den Neuzuteilungsgrundstücken im Quartierplan "Unterdorf" erfolgt für die einzelnen Grundeigentümer am Tage der Inkrafttretung des Quartierplanes.
2. Die Akten des Ingenieur- und Vermessungsbüros Grünenfelder und Partner AG, Domat/Ems, nämlich:

- Plan Alter Besitzstand / Perimetergrenzen Situation 1:500
- Plan Neuzuteilung Situation 1:500
- Plan Erschliessung Situation 1:500
- Quartierplanvorschriften
- Einspracheprotokoll (Fotokopie)

bilden integrierende Bestandteile zum vorliegenden grundbuchlichen Vollzug des Quartierplanes "Unterdorf". Dem Grundbuchamt ist beim grundbuchlichen Vollzug des Quartierplanes ein vollständiger Satz der rechtskräftigen Auflagedokumente einzureichen.

4. Nachdem das genehmigte Quartierplanverfahren in Rechtskraft erwachsen ist, meldet der Gemeindevorstand Cazis die Landumlegung und die daraus resultierenden Rechtstatbestände mittels einer separaten Grundbuchanmeldung zum grundbuchlichen Vollzug an.

Thusis, 07.05.2007/gba