

Grundbuchliche Behandlung des Quartierplanes „Sonne“ in der Gemeinde Jenins

Landumlegung und Bereinigung der Rechte im Sinne von Art. 65 ff. des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG, BR 801.100)

I. Quartierplangebiet

Der Quartierplan „Sonne“ erstreckt sich über folgende Grundstücke:

1. Teilfläche des Grundstückes Nr. 167

Eigentümer:

[REDACTED]

2. Teilfläche des Grundstückes Nr. 176

Eigentümer:

[REDACTED]

3. Teilfläche des Grundstückes Nr. 714

Eigentümer:

[REDACTED]

4. Grundstück Nr. 1125

Eigentümer:

[REDACTED]

Von der Landumlegung selber sind allerdings nur die Grundstücke Nrn. 176, 714 und 1125 betroffen.

Die Grenzänderungen mit der Parzelle Nr. 166 (Kantonsstrasse) erfolgen nicht im Rahmen des Quartierplanverfahrens. Diese erfolgen im Anschluss auf privatrechtlicher Basis.

II. Alter Bestand

Die von der Landumlegung betroffenen Grundstücke beschreiben sich wie folgt:

1. Grundstück Nr. 176 Plan 15

Wohnhaus, Vers.-Nr. 37 E

mit

5371 m2 Gebäudefläche, Umschwung und Wiese "zur Sonne"

Anmerkung:

- Güterzusammenlegungsgrundstück

Vormerkung:

- Rückkaufsrecht bis 29.12.2031
z.G. [REDACTED]

Dienstbarkeiten:

- Last: Durchleitungsrecht für Wasser und Kabel
z.G. Gemeinde Jenins

Grundlasten:

Keine

Grundpfandrechte:

gemäss Grundbuch.

2. Grundstück Nr. 714 Plan 3

Wohnhaus Vers.-Nr. 37
Torkel mit Magazin Vers.-Nr. 37-A
Weinkeller mit Remise Vers.-Nr. 37-B
Stall Vers.-Nr. 37-C
Weinkeller Vers.-Nr. 37-D
Maschinenhalle Vers.-Nr. 37-E
mit
2268 m2 Gebäudefläche, Umschwung und Wiese "zur Sonne"

Anmerkungen:

- Zugehör sämtliche dem Weinbehandlungs- und Verkaufsbetrieb zu dienenden Maschinen und Einrichtungen im Gesamtwert von Fr. 45'000.--
- Mehrwertklausel zugunsten des Kantons Graubünden

Vormerkungen:

- Nachrückungsrecht für Pfandrecht im 2. Rang
- Rückkaufsrecht bis 29.12.2031
z.G. [REDACTED]

Dienstbarkeiten und Grundlasten:

Keine

Grundpfandrechte:

gemäss Grundbuch.

3. Grundstück Nr. 1125 Plan 3

1535 m2 Wiese "Zur Sonne"

Anmerkungen, Dienstbarkeiten, Grundlasten und Grundpfandrechte:

Keine

Vormerkungen:

- Kaufsrecht bis 29.12.2016
z.G. [REDACTED]
- Vorkaufsrecht preislich limitiert bis 29.12.2031
z.G. [REDACTED]

III. Neuer Bestand

Die Grenze des Grundstückes Nr. 167 erfährt im neuen Bestand keine Änderung. Ebenso bleibt das Eigentumsverhältnis an diesem Grundstück unverändert.

Die neuen Grenzverläufe der Parzellen Nrn. 176, 714, 1125 und der bei Landumlegung neu gebildeten Parzelle Nr. 1128 sind im beiliegenden Neuzuteilungsplan ersichtlich. Die definitiven Flächenmasse ergeben sich aus der vorzunehmenden Mutation des Nachführungsgeometers. Diese Mutation wird im Anschluss an die Inkraftsetzung beim Nachführungsgeometer in Auftrag gegeben und ist dem Grundbuchamt gleichzeitig mit den übrigen Quartierplanunterlagen für den grundbuchlichen Vollzug des Quartierplanes einzureichen.

Die von der Landumlegung betroffenen Grundstücke beschreiben sich nach dem neuen Bestand wie folgt:

1. Grundstück Nr. 176 Plan 15

ca. 5594 m2 Wiese "zur Sonne"

2. Grundstück Nr. 714 Plan 3

Wohnhaus Vers.-Nr. 37

Torkel mit Magazin Vers.-Nr. 37-A

Weinkeller mit Remise Vers.-Nr. 37-B

Stall Vers.-Nr. 37-C

Weinkeller Vers.-Nr. 37-D

Maschinenhalle Vers.-Nr. 37-E

Wohnhaus Vers.-Nr. 37-E

mit

ca. 2045 m2 Gebäudefläche, Umschwung und Wiese "zur Sonne"

3. Grundstück Nr. 1125 Plan 3

ca. 480 m2 Wiese "Zur Sonne"

4. Grundstück Nr. 1128 Plan 3

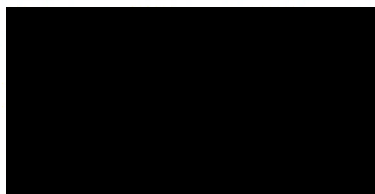
ca. 1'055 m2 Wiese „Zur Sonne“

Eigentumsverhältnis aufgrund des neuen Bestandes:

Grundstück Nr.

Eigentümer

- 176
- 714
- 1125
- 1128



IV. Bereinigung der auf den Grundstücken Nrn. 176, 714 und 1125 gemäss alter Bestand lastenden Anmerkungen, Vormerkungen und beschränkten dinglichen Rechten

Anmerkungen

Grundstück Nr. 176

- Güterzusammenlegungsgrundstück

Diese Anmerkung bleibt auf dem Grundstück Nr. 176 angemerkt.

Grundstück Nr. 714

- Zugehör sämtliche dem Weinbehandlungs- und Verkaufsbetrieb zu dienenden Maschinen und Einrichtungen im Gesamtwert von Fr. 45'000.--
- Mehrwertklausel zugunsten des Kantons Graubünden

Diese Anmerkungen bleiben auf dem Grundstück Nr. 714 angemerkt.

Vormerkungen

Grundstück Nr. 176

- Rückkaufsrecht bis 29.12.2031
z.G.

Diese Vormerkung bleibt auf dem Grundstück Nr. 176 vorgemerkt. Zudem ist die auf dem Grundstück Nr. 176 lastende Vormerkung auf die neu dazugekommenen Teilstücke auszu-dehnen, weil die neu mit dem Grundstück 176 zu vereinigenden Teilstücke materiell mit diesem Rückkaufsrecht ebenfalls belastet sind.

Grundstück Nr. 714

- Nachrückungsrecht für Pfandrecht im 2. Rang

Diese Vormerkung bleibt auf dem Grundstück Nr. 714 vorgemerkt. Zudem ist die Vormerkung auf die neu dazugekommenen Teilstücke auszudehnen.

- Rückkaufsrecht bis 29.12.2031

z.G. [REDACTED]

Diese Vormerkung bleibt auf dem Grundstück Nr. 714 vorgemerkt. Zudem ist die auf dem Grundstück Nr. 714 lastende Vormerkung auf die neu dazugekommenen Teilstücke auszu-dehnen, weil die neu mit dem Grundstück 714 zu vereinigenden Teilstücke materiell mit diesem Rückkaufsrecht ebenfalls belastet sind.

Grundstück Nr. 1125

- Kaufsrecht bis 29.12.2016

z.G. [REDACTED]

Dieses Kaufsrecht bleibt auf dem Grundstück Nr. 1125 vorgemerkt. Zudem ist diese Vormerkung auf das neu gebildete Grundstück Nr. 1128 zu übertragen.

- Vorkaufsrecht preislich limitiert bis 29.12.2031

z.G. [REDACTED]

Dieses Vorkaufsrecht bleibt auf dem Grundstück Nr. 1125 vorgemerkt. Zudem ist diese Vormerkung auf das neu gebildete Grundstück Nr. 1128 zu übertragen.

Dienstbarkeiten

Grundstück Nr. 176

- Last: Durchleitungsrecht für Wasser und Kabel

z.G. Gemeinde Jenins

Diese Dienstbarkeit betrifft materiell nur das Grundstück Nr. 176 und bleibt daher auf diesem Grundstück eingetragen.

Grundpfandrechte

Grundstück Nr. 176

Das auf dem Grundstück Nr. 176 des alten Bestandes eingetragene Grundpfandrecht wird im Sinne von Art. 802 ZGB auf den neuen Umfang des Grundstückes Nr. 176 gemäss Neuzuteilung gelegt. Die Pfandstelle bleibt unverändert.

Grundstück Nr. 714

Die auf dem Grundstück Nr. 714 des alten Bestandes eingetragenen Grundpfandrechte werden im Sinne von Art. 802 ZGB auf den neuen Umfang des Grundstückes Nr. 714 gemäss Neuzuteilung gelegt. Die Pfandstellen bleiben unverändert.

V. Dienstbarkeitsbegründungen

Im Zusammenhang mit dem Quartierplan werden die folgenden Dienstbarkeiten begründet:

1.

Fuss- und Fahrwegrecht

zulasten des Grundstückes Nr. 714

zugunsten der Grundstücke Nrn. 1125 und 1128

Den jeweiligen Eigentümern der Grundstücke Nrn. 1125 und 1128 wird das Recht eingeräumt, über die im Erschliessungsplan der Quartierplanung entsprechend gekennzeichnete Fläche des Grundstückes Nr. 714 unbeschränkt zu gehen und zu fahren.

Die Regelung des Unterhaltes der dienstbarkeitsbelasteten Bodenfläche richtet sich nach Art. 741 ZGB, der wie folgt lautet:

„Gehört zur Ausübung der Dienstbarkeit eine Vorrichtung, so hat sie der Berechtigte zu unterhalten. Dient die Vorrichtung auf den Interessen des Belasteten, so tragen beide die Last des Unterhalts nach Verhältnis ihrer Interessen.“

2.

Fuss- und Fahrwegrecht

zulasten des Grundstückes Nr. 176

zugunsten der Grundstücke Nrn. 1125 und 1128

Den jeweiligen Eigentümern der Grundstücke Nrn. 1125 und 1128 wird das Recht eingeräumt, über die im Erschliessungsplan der Quartierplanung entsprechend gekennzeichnete Fläche des Grundstückes Nr. 176 unbeschränkt zu gehen und zu fahren.

Die Regelung des Unterhaltes der dienstbarkeitsbelasteten Bodenfläche richtet sich nach Art. 741 ZGB, der wie folgt lautet:

„Gehört zur Ausübung der Dienstbarkeit eine Vorrichtung, so hat sie der Berechtigte zu unterhalten. Dient die Vorrichtung auf den Interessen des Belasteten, so tragen beide die Last des Unterhalts nach Verhältnis ihrer Interessen.“

3.

Fuss- und Fahrwegrecht

zulasten des Grundstückes Nr. 1128

zugunsten des Grundstückes Nr. 1125

Dem jeweiligen Eigentümern des Grundstückes Nr. 1125 wird das Recht eingeräumt, über die im Erschliessungsplan der Quartierplanung entsprechend gekennzeichnete Fläche des Grundstückes Nr. 1128 unbeschränkt zu gehen und zu fahren.

Die Regelung des Unterhaltes der dienstbarkeitsbelasteten Bodenfläche richtet sich nach Art. 741 ZGB, der wie folgt lautet:

„Gehört zur Ausübung der Dienstbarkeit eine Vorrichtung, so hat sie der Berechtigte zu unterhalten. Dient die Vorrichtung auf den Interessen des Belasteten, so tragen beide die Last des Unterhalts nach Verhältnis ihrer Interessen.“

4.

Durchleitungsrecht für öffentliche Werkleitungen

zulasten des Grundstückes Nr. 714

zugunsten der Gemeinde Jenins

Der Gemeinde Jenins wird das Recht eingeräumt, öffentliche Werkleitungen, wie im Erschliessungsplan der Quartierplanung dargestellt, durch das Grundstück Nr. 714 zu leiten.

5.

Durchleitungsrecht für öffentliche Werkleitungen

zulasten des Grundstückes Nr. 176

zugunsten der Gemeinde Jenins

Der Gemeinde Jenins wird das Recht eingeräumt, öffentliche Werkleitungen, wie im Erschliessungsplan der Quartierplanung dargestellt, durch das Grundstück Nr. 176 zu leiten.

6.

Durchleitungsrecht für öffentliche Werkleitungen

zulasten des Grundstückes Nr. 1128

zugunsten der Gemeinde Jenins

Der Gemeinde Jenins wird das Recht eingeräumt, öffentliche Werkleitungen, wie im Erschliessungsplan der Quartierplanung dargestellt, durch das Grundstück Nr. 1128 zu leiten.

7.

Durchleitungsrecht für öffentliche Werkleitungen

zulasten des Grundstückes Nr. 1125

zugunsten der Gemeinde Jenins

Der Gemeinde Jenins wird das Recht eingeräumt, öffentliche Werkleitungen, wie im Erschliessungsplan der Quartierplanung dargestellt, durch das Grundstück Nr. 1125 zu leiten.

8.

Baurecht für einen Hydranten und einen Verteilkasten für elektrische Leitungen

zulasten des Grundstückes Nr. 1125

zugunsten der Gemeinde Jenins

Der Gemeinde Jenins wird das Recht eingeräumt, in der Nordecke des Grundstückes Nr. 1125 einen Hydranten und einen Verteilkasten für elektrische Leitungen, wie im Erschliessungsplan der Quartierplanung dargestellt, zu erstellen und dauernd beizubehalten.

VI. Anmerkung Quartierplan „Sonne“

Die allgemeinen Quartierplanvorschriften und -bestimmungen sind als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch der Gemeinde Jenins bezüglich der Grundstücke Nrn. 167, 176, 714, 1125 und 1128 unter dem Stichwort „Quartierplan Sonne“ anzumerken.

VII. Weitere Bestimmungen

1. Die Aufteilung der Kosten ist in den allgemeinen Bestimmungen des Quartierplanes geregelt. Die Rechnungsstellung des grundbuchlichen Vollzuges erfolgt an die Gemeinde Jenins, welche anschliessend die Kostenverteilung auf die einzelnen Eigentümer vornimmt.
2. Der Quartierplan „Sonne“ umfasst die folgenden Bestandteile:
 - Quartierplanvorschriften
 - Bestandesplan A
 - Gestaltungsplan B
 - Erschliessungsplan C
 - Neuzuteilungsplan D
 - Richtplan E
 - Bericht
 - vorliegende grundbuchliche Behandlung des Quartierplanes

VIII. Grundbuchanmeldung

Die Gemeinde Jenins bestätigt, dass der Quartierplan „Sonne in Rechtskraft erwachsen ist. Demzufolge meldet sie den Quartierplan zum grundbuchlichen Vollzug an. Das Grundbuchamt Landquart wird beauftragt und ermächtigt,

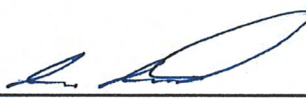
- a) den neuen Bestand und die Eigentumsverhältnisse gemäss Ziffer III.;
- b) die Bereinigungen der Anmerkungen, Vormerkungen und beschränkten dinglichen Rechte gemäss Ziffer IV.;
- c) die Eintragungen der neu begründeten Dienstbarkeiten gemäss Ziffer V. / 1. - 8.;
- d) die Anmerkungen gemäss Ziffer VI.;

im Grundbuch der Gemeinde Jenins zu vollziehen.

Jenins, 31.08.2009



Gemeinde Jenins

(Mathis Störi, Gemeindepräsident)

(Rita Bucher, Gemeindeschreiberin)

Vollzugsbescheinigung

Die in der Grundbuchanmeldung aufgelisteten Anträge wurden heute unter dem Datum vom
- 3. Sep. 2009 im Grundbuch der Gemeinde Jenins vollzogen.

Landquart, **22. Sep. 2009**



Grundbuchamt Landquart
Der Grundbuchverwalter