



12. Januar 1978/ur

V E R T R A G

für den Quartierplan "Clavenhövs suot"
in 7513 Silvaplana

- gestützt auf die Behandlung des 1. Vertrags-
entwurfes vom 5. August 1977 an der Quartier-
planversammlung vom 22. August 1977
- gestützt auf eine hierauf von 
 , ausgearbeitete
Vorlage samt neuen Plänen
- gestützt auf eine Stellungnahme von
 
- gestützt auf die Behandlung des 2. Vertrags-
entwurfes vom 21. September 1977/19. Novem-
ber 1977 an der Quartierplanversammlung vom
5. Dezember 1977

1. Vertragspartner und Grundeigentum

1.1 Vertragspartner sind folgende Grundeigentümer:

- A) [REDACTED] vertreten durch [REDACTED] und Rechtsanwalt [REDACTED] (Parzelle Nr. 139);
- B) [REDACTED] (Parzellen Nr. 20 und 2054);
- C) Gemeinde Silvaplana, vertreten durch den Gemeindepräsidenten und den Gemeindeaktuar (Parzellen Nr. 1836 und 103);
- D) [REDACTED] (Parzelle Nr. 1838).

1.2 Im weiteren ist die Gemeinde Silvaplana (vertreten durch den Gemeindepräsidenten und den Gemeindeaktuar) Vertragspartner als Trägerin der Rechte und Pflichten, die ihr als Gemeinde gemäss Verfassung und Gesetz zustehen.

1.3 Die Parzellen weisen gemäss Grundbuchauszug des Grundbuchamtes St. Moritz vom 29. Juli 1977 resp. für die Liegenschaft Nr. 139 gemäss Schreiben von [REDACTED] vom 10. Januar 1978 folgenden Inhalt auf:

Nr. 139:	ca. 2950 m2	[REDACTED]
Nr. 20:	ca. 287 m2	[REDACTED]
Nr. 1836:	ca. 967 m2	[REDACTED]
Nr. 103:	ca. 552 m2	[REDACTED]
Nr. 1838:	ca. 395 m2	[REDACTED]
Nr. 2054:	ca. 551 m2	[REDACTED]

1.4 Von der Liegenschaft Nr. 139 ist eine Fläche von 124,69 m2 bewaldet.

1.5 Gemäss Grundbuchauszug des Grundbuchamtes St. Moritz vom 29. Juli 1977 weist keine Parzelle eine Vormerkung auf. Mit Ausnahme der Parzelle Nr. 1838 sind auch keine Anmerkungen zu verzeichnen; die Parzelle Nr. 1838 enthält die Anmerkung: Bewilligung zur Zufahrt.

1.6 Gemäss Grundbuchauszug des Grundbuchamtes vom 29. Juli 1977 weist keine Parzelle eine Grundlast auf; ohne Dienstbarkeiten sind die Parzellen Nr. 1836, 103 und 1838 im Grundbuch verzeichnet. Folgendes sind die Dienstbarkeiten auf den übrigen Parzellen:

- Nr. 139: als Last Fusswegrecht zugunsten der Parzellen Nr. 19 und 269;
- Nr. 20: als Last Durchleitungsrecht für Kanalisationshauptleitung zugunsten der Gemeinde Silvaplana, und als Last Durchleitungsrecht für Erschliessungswerke, Kanalisationen, Wasser, Elektrizität etc. zugunsten der Parzelle Nr. 19;
- Nr. 2054: als Last Durchleitungsrecht zugunsten der [REDACTED]
[REDACTED]

1.7 Gemäss Grundbuchauszug des Grundbuchamtes St. Moritz vom 29. Juli 1977 lasten nur auf den Liegenschaften Nr. 1838 und 2054 Grundpfandrechte; alle andern Liegenschaften sind nicht mit Grundpfandrechten belastet. Da die Liegenschaften Nr. 1838 und 2054 in ihrem Inhalt nicht verändert werden, sind die darauf lastenden Grundpfandrechte für den vorliegenden Vertrag ohne Belang.

2. Einleitung

- 2.1 Die Vertragspartner anerkennen, dass sie ihre Liegenschaften nur mit besonderer gestalterischer Sorgfalt überbauen dürfen.
- 2.2 Die vorliegende Quartierplanung wird in erster Linie im Hinblick auf die beabsichtigte Ueberbauung der Liegenschaften Nr. 139 und 20 durchgeführt. Dies hat zur Folge:
- dass bei der Begrenzung für den Quartierplan "Clavanövs suot" die zukünftige Ueberbauung der Liegenschaften Nr. 103 und 1836 und - für den Fall des Abbruchs oder der Zerstörung der bestehenden Baute auf der Liegenschaft Nr. 2054 - auch deren neue Ueberbauung nicht hinreichend geklärt wurden; für diese drei Liegenschaften und für die Liegenschaft Nr. 1838, sofern deren Eigentümer vom Eigentümer der Liegenschaft Nr. 102 Land erworben kann, ist später mit dem Einbezug in einen weiteren Quartierplan zu rechnen, der u.a. die Liegenschaft Nr. 102 umfassen

wird; für die Liegenschaft Nr. 2054 genügt allenfalls eine Ausnahmebewilligung, was zu gegebener Zeit der Gemeindevorstand zu entscheiden hat;

- dass nur die Ueberbauung der Liegenschaften Nr. 139 und 20 eingehender geklärt wurde; für die Ueberbauung dieser Liegenschaften ist das Studienprojekt von [REDACTED] [REDACTED] wegleitend.

2.3 [REDACTED] haben am 1. Juli 1975 einen Tauschvertrag abgeschlossen. Gemäss III 4. (Vertragsbestimmungen) enthält dieser Vertrag folgende Bestimmungen:

- allfällige Verpflichtung [REDACTED], auf ihrer Parzelle Nr. 139 zugunsten der Parzelle Nr. 1638 ein Fusswegrecht einzuräumen; diese Verpflichtung wird hiermit aufgehoben;
- Verpflichtung [REDACTED] auf ihrer Parzelle Nr. 139 [REDACTED] zugunsten der Parzelle Nr. 1638 eine Autogarage oder einen Autoabstellplatz in der zu erstellenden Autoeinstellhalle einzuräumen. Diese Verpflichtung bleibt bestehen.

2.4 Die Vertragspartner schliessen diesen Vertrag ab

- unter der Voraussetzung, dass die zuständigen Behörden für das Quartier "Clavanövs suot" den Gestaltungsplan und den Erschliessungsplan für alle Grundeigentümer verbindlich innert sechs Monaten seit dem Abschluss dieses Vertrages erlassen; werden von Dritten Rechtsmittel ergriffen, so verlängert sich diese Frist um die Zeit, welche für die Erledigung von Rechtsmitteln notwendig ist;
- unter der Voraussetzung, dass die zuständigen Behörden bei Bedarf zum Gestaltungsplan die notwendigen gestalterischen Vorschriften aufstellen;
- unter der Voraussetzung, dass die zwei Quartierpläne (Gestaltungs- und Erschliessungsplan) mitsamt den allfälligen Vorschriften zum Gestaltungsplan unter Hinweis auf den vorliegenden Vertrag auf den Grundstücken der Vertragspartner angemerkt werden;

- in der Erwartung, dass das Konzept, das dem vorliegenden Quartierplanvertrag, dem Gestaltungs- und Erschliessungsplan der Gemeinde und allfälligen Vorschriften zum Gestaltungsplan zugrunde liegt, dauernd beibehalten wird, und dass selbst kleinere Aenderungen nur vorgenommen werden, wenn wenigstens die Mehrheit der Eigentümer, die davon betroffen werden, damit einverstanden sind. Jeder hier mitwirkende Vertragspartner hat dabei eine Stimme.

2.5 Grundlagen für den vorliegenden Vertrag sowie für den Gestaltungs- und Erschliessungsplan der Gemeinde und allfällige Vorschriften zum Erschliessungsplan der Gemeinde bilden folgende Zusammenstellungen und Pläne von [REDACTED]

QCS 1, 9.9.1977	Bauflächen, Baukorridore
QCS 2, 9.9.1977	Landumlegungen, Nutzungsrechte
QCS 3, 9.9.1977	Erschliessung, Versorgung
QCS 4, 9.9.1977	Schnitt A-A
QCS 5, 9.9.1977	Schnitt B-B, Schnitt C-C / Südfassade
QCS 6, 9.9.1977	Ostfassade

2.6 Soweit der Erschliessungs- und der Gestaltungsplan sowie allfällige Vorschriften zum Gestaltungsplan keine abweichenden Regelungen treffen, sind für die Ueberbauung der Parzellen der Vertragspartner das jeweils geltende Recht der Gemeinde Silvaplana, insbesondere das Baugesetz und das Quartierplangesetz, massgebend. Im weiteren sind das einschlägige kantonale und das Bundesrecht zu beachten. Bei Unvereinbarkeiten zwischen öffentlichem und privatem Recht geht das öffentliche Recht vor.

2.7 Die Vertragspartner verpflichten sich hiermit, unter Vorbehalt der in diesem Vertrag selbst vorgenommenen Einschränkungen, sämtliche Rechte und Pflichten, soweit sie vom Baugesetz abweichen und dies auch tun dürfen oder über dieses hinausgehen, durch vorliegenden Vertrag zu regeln, alle aus dem Vertrag sich ergebenden Rechte und Pflichten bei Bedarf öffentlich beurkunden und im Grundbuch eintragen und anmerken zu lassen.

- 2.8 Die Vertragspartner verpflichten sich, alle Rechte und Pflichten, die durch diesen Vertrag begründet worden sind, allfälligen Rechtsnachfolgern zu überbinden. Diese Pflicht gilt auch für die Rechtsnachfolger.
- 2.9 Die Kosten dieses Vertrages gemäss Art. 7 Abs. 2 des Quartierplan-gesetzes vom 30. März 1976 und die Vollzugskosten des Grundbuch-amtes St. Moritz trägt die Eigentümerin der Parzelle Nr. 139
[REDACTED]
- 2.10 Alle Höhenkoten sind im vorliegenden Vertrag nach dem neuen Hori-zont gemäss den Angaben von [REDACTED] aufgeführt, ohne dass eine Nachkontrolle stattgefunden hat. Unter Vorbehalt des öffentlichen Rechtes können alle Höhenkoten im Ein-vernehmen mit dem Nachbarn um 0.50 m erhöht werden.

3. Die Ueberbaubarkeit der Parzellen

- 3.1 Zurzeit sind die Parzellen Nr. 1836, 1838 und 2054 überbaut, die anderen Parzellen sind derzeit nicht überbaut. Es ist jedem Ver-tragspartner freigestellt, den Zeitpunkt zu bestimmen für die Ueberbauung noch nicht überbauter Parzellen, für die Neuüber-bauung schon bebauter Parzellen, oder für den allfälligen An- und Umbau bestehender Bauten. Der später Bauende hat alle Sicherungen zu treffen, dass Bauten der Nachbarliegenschaften nicht in Mit-leidenschaft gezogen werden; er haftet für allfällige Schäden. Vor Inangriffnahme von Sprengungen sind die bestehenden Schäden an Nachbarliegenschaften durch eine kreisamtliche Expertise fest-zustellen.
- 3.2 Bei einer (neuen) Ueberbauung der Parzellen Nr. 1836 und 183, bei einem Anbau an das bestehende Gebäude und bei einem Umbau gelten folgende Bestimmungen:
- A) Der Baukörper hat sich im Rahmen der im Situationsplan QCS 1 vom 9.9.1977 eingezeichneten, strichpunktmarkierten Linien zu halten;

- B) zur Grenze der Liegenschaft Nr. 1838 im Norden ist ein Grenzabstand von wenigstens 2.5 m einzuhalten;
- C) der First ist senkrecht zur Strasse zu stellen;
- D) die Gebäudehöhe darf anstossend an die Parzelle Nr. 1773 1814.50 m und anstossend an die Parzelle Nr. 1838 1812 m Höhe über Meer nicht übersteigen;
- E) vorbehalten bleibt der Grenzabstand zur Liegenschaft Nr. 1773.

3.3 Bei einer (neuen) Ueberbauung der Parzelle Nr. 1838 und bei einem Anbau an das bestehende Gebäude und bei einem Umbau gelten folgende Bestimmungen:

- A) Der Baukörper hat sich im Rahmen der im Situationsplan QCS 1 vom 9.9.1977 eingezeichneten strichpunktmarkierten Linie zu halten. Vorbehalten bleibt der im Baugesetz der Gemeinde vorgesehene Grenzabstand zu den Parzellen Nr. 102 und 103. Die Gemeinde erklärt hiermit ihre grundsätzliche Bereitschaft, ein Näherbaurecht zu Bedingungen zu gewähren, die in einer besonderen Vereinbarung später festzulegen sind.
- B) Das Dach der bestehenden Baute kann um ein Stockwerk, im Maximum um 3.0 m angehoben werden. (Maximale Gebäudehöhe anstossend an die Parzelle Nr. 1836 1812,30 m, anstossend an die Parzelle Nr. 139 1811,30 m Höhe über Meer.) Für die zulässige Gebäudehöhe werden die Vorschriften des Gemeinde-Baugesetzes vorbehalten.
- C) Unabhängig vom Zeitpunkt einer weiteren oder neuen Ueberbauung der Parzelle Nr. 1838 räumt deren Eigentümer der [REDACTED] das Recht ein, über seine Liegenschaft gemäss Plan QCS 3 vom 9.9.1977 von [REDACTED], Leitungen für die Elektrizität zu verlegen und dauernd beizubehalten. Durch den Leitungsbau entstehen dem Eigentümer der Parzelle Nr. 1838 keine Kosten.
- D) Der Eigentümer der Parzelle Nr. 1838 räumt der Gemeinde Silvaplana ein dauerndes, unentgeltliches Recht ein, in seiner Parzelle eine Gemeindewasserleitung gemäss Plan QCS 3 vom 9.9.1977 zu verlegen und dauernd beizubehalten. Diese Dienstbarkeit ist im Grundbuch auf Kosten der Gemeinde einzutragen. Die Gemeinde vergütet dem Eigentümer der Liegenschaft Nr. 1838 den direkten Schaden, der ihm durch die Verlegung oder allfällige Reparaturen der Leitung am Garten entsteht.

3.4 Bei einer Ueberbauung der Parzelle Nr. 139 gelten folgende Bestimmungen:

- A) Der Baukörper hat sich im Rahmen der im Plan QCS 1 vom 9.9.77 eingezeichneten strichpunktmarkierten Linie (Baukorridor 1) zu halten;
- B) für die Form des Baukörpers ist Plan QCS 1, der Schnitt A-A im Plan QCS 4 und B-B, C-C im Plan QCS 5 vom 9.9.77 massgebend;
- C) die Gebäudehöhen betragen im Maximum:
 - die Talseite (Ost) der beiden grossen Baukörper 1 + 2 (siehe Schnitt C-C gemäss Ziff. 3.4 lit. B dieses Vertrages): 10.80 m (Höhenkote Baukörper 2 an Strasse: 1809.80 m, Baukörper 1 am Hang 1813,30 m über Meer),
 - Ecke Treppenhaus zwischen Baukörper 1 und 2 an der Nordostfassade: 10,8 m,
 - für die übrigen Baukörper 3.80 m (Höhenkote des Baukörpers 3 an der Strasse: 1807,50 bis 1808,00 m über Meer (siehe Ostfassade), Baukörper 4 an der Strasse: 1807,50 m über Meer (siehe Ostfassade);
- D) die maximale Gebäudelänge längs der Strasse darf 46,70 m betragen (ohne Abzug von Rücksprüngen);
- E) der Eigentümer der Parzelle Nr. 1838 gewährt der Eigentümerin der Parzelle Nr. 139 unentgeltlich das Recht, das Erdgeschoss (Baukorridor 2 im Plan QCS 1) auf die ganze Tiefe der Parzelle Nr. 1838 von der Strasse weg an die Grenze zu bauen. Dieses Erdgeschoss muss längs der gemeinsamen Grenze auf die ganze Länge mit Humus überdeckt und bepflanzt werden. Inklusive Humus darf die Höhe des Erdgeschosses die Kote 1802,30 m über Meer nicht übersteigen. Anpassungsarbeiten und Humusierung und Begrünung auf der Parzelle Nr. 1838 gehen zu Lasten der Eigentümerin der Parzelle Nr. 139; sie werden von dieser nach Rücksprache mit dem Eigentümer der Parzelle Nr. 1838 ausgeführt.
- F) Längs der Strasse darf oberkant Decke gemessen das erste Untergeschoss (als Garage bestimmt) die Höhe von 1799,00 m über Meer erreichen. Es wird der Strasse gegenüber an die Baulinie gebaut. Dieses erste Untergeschoss wird bei der Grenze zur Liegenschaft Nr. 20 maximal 1,2 m über der Strassenlinie liegen (Strassenhöhe

- 1797,89 m über Meer). Die Anpassungsarbeiten, die Humusierung und die Begrünung, die dadurch auf der Liegenschaft Nr. 20 erforderlich werden, gehen zu Lasten der Eigentümerin der Liegenschaft Nr. 139; sie werden nach Rücksprache mit der Eigentümerin der Liegenschaft Nr. 139 vom Eigentümer der Liegenschaft Nr. 20 ausgeführt.
- G) Die Eigentümerin der Parzelle Nr. 139 hat gegenüber der Parzelle Nr. 1838 für die Garageein- und -ausfahrt einen Grenzabstand von wenigstens 9 m einzuhalten, gemessen an der Strassengrenze.
- H) Die Eigentümerin der Parzelle Nr. 139 ist berechtigt, den Tankraum auf Parzelle Nr. 1838 zu unterfangen, sofern dies zur Erstellung des 1. Untergeschosses auf der Parzelle Nr. 139 erforderlich ist. Die Kosten gehen zu Lasten der Eigentümerin der Parzelle Nr. 139.
- I) Der Eigentümer der Parzelle Nr. 20 gewährt der Eigentümerin der Parzelle Nr. 139 unentgeltlich das Recht, auf die gesamte Länge der gemeinsamen Grenze - diese wird gemäss lit. L nachfolgend zuerst verlegt - zwei Geschosse an die Grenze zu bauen, und zwar ein Untergeschoss (Baukorridor 3) für Garagen (inbegriffen das in lit. F oben erwähnte) und ein weiteres Geschoss (Baukorridor 2), das als Kellerräumlichkeit dienen wird, an die Grenze zu bauen. Das obere dieser beiden Geschosse muss humusiert und bepflanzt werden. Inklusive Humus darf die Höhe dieses oberen Geschosses die Kote von 1802,00 m über Meer nicht übersteigen. Für die Anpassungsarbeiten, die Humusierung und die Begrünung, die deswegen auf der Liegenschaft Nr. 20 nötig werden, gilt die Bestimmung von lit. F hievor.
- K) Falls der Grundeigentümer der Parzelle Nr. 20 zuerst baut, erstellt er auf der Parzelle Nr. 20 längs der gesamten Grenze die Mauer vom Fundament auf der Höhe von 1796,00 m über Meer bis oberkant 1. Untergeschoss, das gemäss lit. I hievor an die Grenze gestellt werden darf, und zwar so, dass für den später Bauenden keine Unterfangungen notwendig werden. Die Kosten dieser Mauer trägt in jedem Falle die Eigentümerin der Parzelle Nr. 139. Die Eigentümerin der Liegenschaft Nr. 139 hat - unabhängig vom Zeitpunkt, an dem sie ihre Liegenschaft überbaut - angrenzend an diese Mauer auf

ihrer Liegenschaft eine eigene Mauer mit 3 cm Styropor im Zwischenraum zu erstellen, damit zur Verhinderung der Schallübertragung eine einwandfreie Dilatationsfuge entsteht.

- L) Der Eigentümer der Liegenschaft Nr. 20 tritt der Eigentümerin der Parzelle Nr. 139 unentgeltlich ca. 54 m² Boden gemäss dem Plan QCS 2 vom 9.9.1977 ab.
- M) Die Eigentümerin der Parzelle Nr. 139 tritt dem Eigentümer der Parzelle Nr. 20 unentgeltlich ca. 54 m² Boden gemäss dem Plan QCS 2 vom 9.9.1977 ab.
- N) Der Gebäudeabstand zwischen den Bauten auf den Parzellen Nr. 20 und 139 beträgt wenigstens 2,5 m; Erker und Balkone können im Rahmen der Vorschriften des Baugesetzes der Gemeinde Silvaplana in die Abstände zwischen den Grenzen und den Gebäuden hineinragen.
- O) Auf der Liegenschaft Nr. 139 werden die Leitungen für die Elektrizität und das Telefon zulasten der [REDACTED] und der [REDACTED] neu verlegt. Die Eigentümerin der Liegenschaft Nr. 139 räumt der [REDACTED] und der [REDACTED] ein unentgeltliches, dauerndes Recht auf den Bestand dieser Leitungen in ihrer Parzelle ein.
- P) Auf der Grenze der Liegenschaft Nr. 139 wird die projektierte Wasser-Ringleitung der Gemeinde gemäss Plan QCS 3 vom 9.9.77 neu verlegt. Die Kosten der Hauptleitung vom gegenüberliegenden Strassenrand inkl. Strassendurchquerung übernimmt die Eigentümerin der Liegenschaft Nr. 139. Die Kosten für eine Mehrdimensionierung der Ringleitung gegenüber dem Bedarf der Bauten auf Parzellen Nr. 139 und 20, sowie die Kosten der Ringleitung, soweit sie nicht dem Hausanschluss dient, übernimmt die Gemeinde. Die Eigentümerin der Liegenschaft Nr. 139 räumt der Gemeinde Silvaplana ein unentgeltliches, dauerndes Recht auf den Bestand dieser Leitungen in ihrer Parzelle ein.
- Q) Auf der Liegenschaft Nr. 139 wird die Wasserhauszuleitung für die Liegenschaft Nr. 20 gemäss Plan QCS 3 vom 9.9.1977 verlegt (Ø 1 1/4"). Die Kosten für die Verlegung dieser Leitung werden vom Abgang des Hausanschlusses der Parzelle Nr. 139 weg vom

Eigentümer der Parzelle Nr. 20 übernommen.

R) Baukorridor 4 an Strasse ausserhalb Baulinie nur für Balkone und Vordächer.

3.5 Bei der Ueberbauung der Liegenschaft Nr. 20 gelten zusätzlich zu den Regelungen gemäss Ziff. 3.4 lit. F, I, K, L und Q folgende Bestimmungen:

- A) Der Baukörper hat sich im Rahmen der im Situationsplan QCS 1 vom 9.9.1977 eingezeichneten, strichpunktmarkierten Linien zu halten.
- B) Für die Form und Stellung des Baukörpers ist der Plan QCS 1 und der Schnitt A-A im Plan QCS 4 vom 9.9.1977 massgebend.
- C) Die Gebäudehöhen betragen im Maximum:
 - gegenüber der Parzelle Nr. 139: 1807,50 m,
 - gegenüber der Parzelle Nr. 2054: 1804,00 - 1804,50 m über Meer.
- D) Die Dachneigung eines Neubaues hat wenigstens 33⅓ g n.T. zu betragen.
- E) Der Eigentümer der Parzelle Nr. 20 hat das Recht, gemäss Plan QCS 1 vom 9.9.1977 im Süden und im Westen an die Grenze der Parzelle Nr. 139 zu bauen.
- F) Die Eigentümerin der Liegenschaft Nr. 139 gewährt dem Eigentümer der Liegenschaft Nr. 20 unentgeltlich und dauernd das Recht, die im Plan QCS 2 vom 9.9.1977 waagrecht schraffierte Fläche von ca. 100 m² Ausmass dauernd als seinen Garten zu benutzen.
- G) Die bestehende Kanalisation auf der Parzelle Nr. 20 wird neu verlegt; die Kosten dieser Verlegung tragen die Gemeinde und der Eigentümer der Liegenschaft Nr. 20 je zur Hälfte. Für die gemäss Plan QCS 3 vom 9.9.1977 von [REDACTED] zu verlegende neue Leitung gewährt der Eigen-

tümer der Liegenschaft Nr. 20 der Gemeinde Silvaplana ein unentgeltliches, dauerndes Recht auf den Bestand dieser Leitung in seiner Parzelle.

- H) Auf der Liegenschaft Nr. 20 werden die Leitungen für die Elektrizität und für das Telefon zulasten der [REDACTED] und der [REDACTED] gemäss Plan QCS 3 vom 9.9.1977 neu verlegt. Der Eigentümer der Parzelle Nr. 20 räumt der [REDACTED] und der [REDACTED] ein unentgeltliches, dauerndes Recht auf den Bestand dieser Leitungen in seiner Parzelle ein.

3.6 Für die Liegenschaft Nr. 2054 wird neu folgendes bestimmt:

- A) Der Eigentümer der Parzelle Nr. 20 räumt dem Eigentümer der Parzelle Nr. 2054 unentgeltlich und dauernd ein Fuss- und Fahrwegrecht über seine Parzelle ein, und zwar die im Plan QCS 2 vom 9.9.1977 senkrecht schraffierte Fläche von ca. 85 m².
- B) Der Eigentümer der Parzelle Nr. 20 räumt dem Eigentümer der Parzelle Nr. 2054 unentgeltlich und dauernd das Recht ein, auf der Parzelle Nr. 20 auf der im Situationsplan QCS 3 vom 9.9.77 mit P bezeichneten Fläche auf Kosten des Berechtigten Parkplätze zu schaffen und dauernd zu benützen.

4. Eintragungen im Grundbuch

- 4.1 Soweit der vorliegende Vertrag in der nachfolgenden Ziff. 4.2 keine andere Regelung enthält, sollen die Vorschriften der gesamten Ziff. 3 (die Ueberbaubarkeit der Parzellen) öffentlich-rechtlichen Charakter erhalten; sie werden als solche von der Gemeinde in den Gestaltungsplan gemäss Art. 5 des Quartierplangesetzes oder in Vorschriften dazu aufgenommen.
- 4.2 Nicht öffentlich-rechtlicher Art, sondern privat-rechtlicher Art sind die gegenseitigen Vereinbarungen in den Ziff. 3.3 lit. C, 3.4 lit. E, F, G, H, I, K, L, M, N, O, P und Q, 3.5 lit. E, F, G und H sowie 3.6 lit. A und B. Der in Ziff. 3.4 lit. L und M festgelegte Landabtausch ist im Grundbuch einzutragen; alle übr-

gen hier erwähnten Vereinbarungen werden unentgeltlich als Rechte und Lasten im Grundbuch als Dienstbarkeiten aufgenommen, diejenigen der [REDACTED] und der [REDACTED] nur, wenn diese die Eintragung im Grundbuch auf Anfrage hin verlangen.

5. Schlussbestimmungen

- 5.1 Die Vertragspartner beauftragen hiermit auf den Zeitpunkt hin, in dem die Gemeinde Silveplana den in diesem Vertrag vorgesehenen Gestaltungs- und Quartierplan mitsamt allfälligen Vorschriften zum Gestaltungsplan rechtskräftig erlassen hat, das Grundbuchamt St. Moritz und [REDACTED] und eine von der Gemeinde zu bezeichnende Urkundsperson, alle nötigen Vorkehren, Vermessungen, Neuparzellierungen, Vermarkungen usw. vorzunehmen, damit der Abtausch von Boden und die Dienstbarkeiten, wie sie im vorliegenden Vertrag vorgesehen werden, möglichst rasch rechtskräftig und die Anmerkungen im Grundbuch eingetragen werden.
- 5.2 Die Vertragspartner verpflichten sich, auf erste Einladung hin die Dokumente für den Bodenabtausch und die Dienstbarkeiten öffentlich-rechtlich beurkunden und damit im Grundbuch eintragen zu lassen.
- 5.3 Die Vertragspartner verpflichten sich für sich und ihre allfälligen Rechtsnachfolger, diesen Vertrag mit allen Rechten und Pflichten Rechtsnachfolgern zu überbinden und den Rechtsnachfolgern dieselbe Pflicht aufzuerlegen. Bei einem Eigentumswechsel hat der bisherige Vertragspartner innert 60 Tagen der Gemeinde schriftlich den Eigentumswechsel und den Uebergang dieses Vertrages mitzuteilen. Unterlässt ein Vertragspartner die Pflicht, diesen Vertrag dem Rechtsnachfolger zu überbinden, so hat er allen dadurch entstehenden Schaden zu ersetzen.
- 5.4 Entstehen aus diesem Vertrag Streitigkeiten oder enthält er Lücken, die geschlossen werden müssen, so entscheidet darüber unter

den Vertragspartnern als erste und letzte Instanz ein Schiedsgericht. Bestimmt dieses kein anderes Verfahren, so gilt dasjenige über Verwaltungsstreitigkeiten im Kanton Graubünden. Das Schiedsgericht besteht aus drei Personen. Jede Partei bestimmt einen Schiedsrichter. Die beiden Schiedsrichter erküren den Obmann; können sie sich darüber nicht einigen, so wird der Obmann vom Kantonsgerichtsausschuss bestimmt. Stehen auf der einen oder anderen Seite mehrere Personen, und können sie sich auf keinen Schiedsrichter einigen, so wird dieser gewählt. Im ersten Wahlgang gilt das absolute Mehr; ist ein zweiter Wahlgang nötig, so gilt das relative Mehr.

- 5.5 Jeder Vertragspartner erhält zwei Exemplare dieses Vertrages. Er stellt das eine, von ihm unterzeichnete Exemplar des Vertrages samt den unterschriebenen Plänen innert 20 Tagen der Gemeinde Silvaplana zu. Die Gemeinde gibt den Vertragspartnern die Unterzeichnung des Vertrages durch alle Vertragspartner schriftlich bekannt. Der Vertrag tritt am Tage in Kraft, an dem die Gemeinde Silvaplana die Grundeigentümer davon in Kenntnis setzt. Die Gemeinde Silvaplana wird hierauf mit dessen Vollzug beauftragt, soweit es sich nicht um die Erstellung von Infrastrukturanlagen handelt.

Die unterzeichneten Grundeigentümer und Vertragspartner bezeugen mit Ihrer Unterschrift die Zustimmung zu diesem Vertrag.

Ort:

Datum:

Unterschrift:

Silvaplana 6.4.78

Ch. Rösch A. Rösch

