

20. September 1975

V E R T R A G

für den Quartierplan Sella in Silvaplana

Vertragspartner sind:

<u>Parzelle Nr.</u>	<u>Eigentümer</u>	<u>Inhalt der Parzelle</u>
8	zu je 1/2 Miteigentum: [REDACTED]	2337 m2
236	[REDACTED]	1911 m2
518	[REDACTED]	3000 m2
519	[REDACTED]	1951 m2
521	[REDACTED]	1792 m2
-	[REDACTED]	-

1. Einleitung

- 1.1. Die Vertragspartner anerkennen hiermit ihren Willen zu einer endgültigen Regelung der gegenseitigen Rechte und Pflichten inklusive Landabtausch und Grenzbereinigung und der Ueberbauung ihrer Parzellen.
- 1.2. Die Vertragspartner verpflichten sich, die im folgenden umschriebenen Rechte und Pflichten durch vorliegenden Vertrag zu regeln, alle aus dem Vertrag sich ergebenden Rechte und Pflichten (Eigentumsbereinigungen und beschränkte dringliche Rechte) - soweit gesetzlich notwendig - öffentlich beurkunden und im Grundbuch eintragen resp. anmerken zu lassen, sowie alle Kosten zu tragen, die für den Abschluss oder den Vollzug dieses Vertrages entstehen, und zwar im Verhältnis zur Fläche, die ihr Eigentum ist. Vorbehalten bleiben Einzelregelungen, die im folgenden festgehalten werden.
- 1.3. Die Gemeinde Silvaplana verpflichtet sich:
 - A) auf Parzelle Nr. 8 keine Baute zuzulassen;
 - B) auf den Parzellen Nr. 521, 520, 2088 und 518 keine weiteren Bauten zu bewilligen;
 - C) auf den Parzellen Nr. 519 und 236 nur jene Bauten zu bewilligen, die im Plan Nr. 20 vorgesehen sind, der in der nachfolgenden Ziff. 4 näher umschrieben wird.
- 1.4. Soweit nicht die gegenseitigen Rechte durch den vorliegenden Vertrag geregelt werden, und der Gemeindevorstand von Silvaplana der Unterschreitung von Grenz- und Gebäudeabständen als Ausnahme zum voraus seine generelle Zustimmung erteilt, ist die im Zeitpunkt der Baubewilligung gültige Bauordnung der Gemeinde Silvaplana zu beachten. Stellung und Form der Häuser richten sich nach dem Plan Nr. 20, QP Sella, Variante 3, vom 5.11.1974/1.07.1975 der [REDACTED] (in Zukunft Plan Nr. 20, Variante 3 genannt).

- 1.5. Die Eigentümer der Parzellen Nr. 8, 236 und 519 beabsichtigen, ihre Parzellen zu einer einzigen neuen Parzelle zusammenzulegen und ihre Rechte an dieser neu zu bildenden Parzelle untereinander vertraglich zu regeln. Dem vorliegenden Quartierplanvertrag steht nichts entgegen, auch wenn diese Absicht verwirklicht wird. Bei der vertraglichen Regelung der einzelnen Rechte an der neu zu bildenden Parzelle ist hingegen auf den vorliegenden Quartierplanvertrag Rücksicht zu nehmen.
- 1.6. Für den Fall, dass die Parzelle Nr. 519 überbaut wird, bevor die Parzellen Nr. 8, 236 und 519 allenfalls zusammengelegt werden, wird z.G. der Eigentümer der Liegenschaft Nr. 519 und zulasten der Eigentümer der Liegenschaften Nr. 8 und 236 gemäss Plan Nr. 20 Variante 3 eine bis zur Vollendung der Ueberbauung der Liegenschaft Nr. 519 befristete Bauzufahrt gewährt. Diese ist nicht ins Grundbuch einzutragen und erlischt nach der Ueberbauung der Liegenschaft Nr. 519.

2. Grenzbereinigungen

- 2.1. Die Grenze zwischen den Liegenschaften Nr. 521 und 518 wird bereinigt, indem ein flächengleicher Landabtausch von ca. 59.5 m² vorgenommen wird.
- 2.2. Die so bereinigte Grenze wird für die Parzelle Nr. 521 der genannten Grenze entlang gleichmässig nach Westen verschoben; das dieser Grenze entlang von der Parzelle Nr. 518 an die Parzelle Nr. 521 abzutretende Rechteck misst 59.5 m².
- 2.3. Von der Liegenschaft Nr. 521 wird der südlichen Grenze entlang eine Parzelle von 59.5 m² abgetrennt und mit der Liegenschaft Nr. 518 vereinigt.
- 2.4. Die Grenze zwischen den Liegenschaften Nr. 518 und 519 wird bereinigt, indem ein flächengleicher Abtausch von ca. 137.5 m² vorgenommen wird.

- 2.5. Grundlage für die Grenzbereinigungen und Flächenabtausche bildet der Plan Nr. 20 Variante 3.
- 2.6. Die Grenzbereinigungen und Flächenabtausche erfolgen unter den beteiligten Vertragspartnern ohne Entschädigung. Für die daraus entstehenden Kosten der öffentlichen Beurkundung, der Vermessung und Vermarkung sowie des Grundbuchamtes werden aber nur die beteiligten Vertragspartner belastet, und zwar zu gleichen Teilen.

3. Bauverbot und Grundstücksteilungen

- 3.1. Die Liegenschaft Nr. 8 wird zugunsten aller Vertragspartner und zugunsten der Gemeinde Silvaplana (gemäss Art. 781 ZGB) mit einem Bauverbot belastet. Die jeweiligen Grundeigentümer der Liegenschaft Nr. 8 verpflichten sich daher gegenüber den jeweiligen Eigentümern der Liegenschaft Nr. 236, 519, 518 und 521, sowie gegenüber der Gemeinde Silvaplana, es dauernd zu unterlassen, diese Liegenschaft zu überbauen oder auf ihr Abstellplätze oder ähnliche Anlagen anzulegen.
- 3.2. Die Liegenschaft Nr. 8 wird in zwei gleich grosse Teile geteilt. Massgebend für die Grenzziehung zwischen den Liegenschaften ist Plan Nr. 520 der Planpartner AG vom 3. September 1975. Die eine Hälfte (A) der Liegenschaft verbleibt im Eigentum von [REDACTED] die andere Hälfte (B) geht ins Eigentum von [REDACTED] über.
- 3.3. Die Liegenschaft Nr. 519 wird in zwei gleich grosse Teile geteilt. Massgebend für die Grenzziehung zwischen den Liegenschaften ist Plan Nr. 520 der Planpartner AG vom 3. September 1975.

3.4. Es werden also neu gebildet:

- Liegenschaft A im Eigentum von [REDACTED]
- Liegenschaft B im Eigentum von [REDACTED]
beide Liegenschaften mit einer Fläche von je 1'168,5 m².

- Liegenschaft C im Eigentum von [REDACTED],
- Liegenschaft D im Eigentum von [REDACTED],
beide Liegenschaften mit einer Fläche von je 975,5 m².

3.5. Diese Liegenschaftsteilungen erfolgen unter den beteiligten Vertragspartnern unentgeltlich. Für die daraus entstehenden Kosten der öffentlichen Beurkundung, der Vermessung und Vermarkung sowie des Grundbuchamtes werden aber nur die beteiligten Vertragspartner belastet.

3.6. Obligatorisch wird festgelegt, dass die Grundeigentümer der Liegenschaft Nr. 519, resp. der neu gebildeten Liegenschaften C und D die Baugesuche für ihre Bauten bis Ende 1975 der Gemeinde einzureichen haben. Sie stellen vorher oder gleichzeitig einen Plansatz des Baugesuches dem Eigentümer der Liegenschaft Nr. 518 zur Einsicht zu.

4. Ausnützungsumlagerung

4.1. Die Gemeinde Silvaplana sichert mit der Genehmigung des vorliegenden Vertrages zu, dass [REDACTED] seine Liegenschaft C baulich so ausnutzen darf, wie wenn er weiterhin Eigentümer der Liegenschaft Nr. 519 wäre. Bei der Berechnung der Ausnützung für die Ueberbauung der Liegenschaft C wird also eine anrechenbare Landfläche von 1951 m² zugrunde gelegt.

4.2. Die Gemeinde Silvaplana sichert mit der Genehmigung des vorliegenden Vertrages zu, dass [REDACTED], ihre Liegenschaft D baulich so ausnutzen darf, wie wenn sie weiterhin Eigentümerin der Liegenschaft Nr. 8 wäre. Bei der Berechnung der Ausnützung für die Ueberbauung der Liegenschaft D wird also eine anrechenbare Landfläche von 2337 m² zugrunde gelegt.

- 4.3. Diese Zusicherungen der Gemeinde Silvaplana gelten für die jeweiligen Eigentümer der Parzellen C und D.

5. Aufhebung einer Dienstbarkeit (Wegrecht)

- 5.1. Gemäss Kauf- und Dienstbarkeitsvertrag vom 5. Juni 1974 wurde zugunsten der Parzellen Nr. 518 und 519 und zulasten der Parzelle Nr. 521 ein Fuss- und Fahrwegrecht begründet. Diese Dienstbarkeit wird aufgehoben.
- 5.2. Für die Aufhebung dieser Dienstbarkeit bezahlen die Eigentümer der Liegenschaft Nr. 521 dem Eigentümer der Liegenschaft Nr. 518 einen Betrag von Fr. 6'000.--, der zweckgebunden für die Kosten der Erstellung eines unterirdischen Zufahrtstunnels zu verwenden ist, für den nachfolgend ein Baurecht begründet wird. Der Betrag von Fr. 6'000.-- ist zahlbar im Zeitpunkt, in dem der unterirdische Zufahrtstunnel erstellt und das Erdreich darüber wieder einwandfrei instandgestellt und begrünt ist, also im Frühsommer 1976 (siehe Ziff. 8.3 lit. E). Da den Eigentümern der Liegenschaften Nr. 519 und 236 ein Benützungrecht an dieser unterirdischen Zufahrt nachfolgend eingeräumt wird, partizipieren diese indirekt an der Entschädigung von Fr. 6'000.--. Wenn und soweit ihnen Forderungen gegenüber den Eigentümern der Parzelle Nr. 521 zustehen sollten, erklären sie hiermit, dass diese mit der vorliegenden Regelung im vollen Umfang erfüllt sind; sie haben keine weiteren Forderungen zu stellen.
- 5.3. Die Kosten der Aufhebung des Wegrechts (Grundbuchkosten) tragen die Eigentümer der Liegenschaft Nr. 521.
- 5.4. Das gemäss Kauf- und Dienstbarkeitsvertrag vom 5. Juni 1974 zugunsten der Parzellen Nr. 518 und 519 und zulasten der Liegenschaft Nr. 521 begründete Anschluss- und Durchleitungsrecht bleibt unverändert bestehen.

6. Begründung von Dienstbarkeiten (Wegrechte)

- 6.1. Die Eigentümer der Liegenschaft Nr. 518 gewähren auf dem gemäss diesem Vertrag erworbenen Landstück von 59.5 m² (siehe Ziff. 2.1 und 2.2) und teilweise darüber hinaus gemäss Plan Nr. 20, Variante 3, den Eigentümern der Liegenschaften Nr. 519 (resp. der neu gebildeten Liegenschaften C und D) und 236 unentgeltlich ein unbeschränktes Fusswegrecht von ca. 1.5 m Breite.
- 6.2. Die Kosten für die Eintragung dieses Fusswegrechts im Grundbuch bezahlen die Eigentümer der Liegenschaften Nr. 519 und 236 zu gleichen Teilen.
- 6.3. Die Eigentümer der Liegenschaft Nr. 519 (resp. nur der Eigentümer der neu gebildeten Liegenschaft D) gewähren (gewährt) dem Eigentümer der Liegenschaft Nr. 236 unentgeltlich ein Fusswegrecht von ca. 1.5 m Breite (mit Ausbuchtungen) gemäss Plan Nr. 20 Variante 3.
- 6.4. Die Kosten für die Eintragung dieses Fusswegrechts im Grundbuch bezahlt der Eigentümer der Liegenschaft Nr. 236.
- 6.5. Der Eigentümer der neu gebildeten Liegenschaft D gewährt dem Eigentümer der neu gebildeten Liegenschaft C unentgeltlich ein Fusswegrecht von ca. 1.5 m Breite (mit Ausbuchtungen) gemäss Plan Nr. 20 Variante 3.
- 6.6. Die Kosten für die Eintragung des Fusswegrechts gemäss Ziff. 5 hievore tragen die Eigentümer der Liegenschaften C und D je zur Hälfte.
- 6.7. Vor der Ausführung der Fusswege vereinbaren die Vertragspartner deren genaue Lage und Breite. Sie lassen hernach von der Planpartner AG einen Plan über Lage und Breite der Fusswege anfertigen.

gen, unterzeichnen diesen und übergeben ihn dem Grundbuchamt zur Präzisierung der Fusswegrechte. Die Kosten der Erstellung und des Unterhalts der Fusswege tragen die Berechtigten im Verhältnis zur Bruttogeschossfläche der Bauten auf ihren Parzellen.

7. Begründung von Dienstbarkeiten (Näherbaurechte)

- 7.1. Die Grundeigentümer der Liegenschaften 236 und 519 (resp. nur der Eigentümer der neu gebildeten Liegenschaft C) gewähren sich gegenseitig unentgeltlich das Recht (Näherbaurecht), bei der Ueberbauung ihre Gebäude gemäss Plan Nr. 20 Variante 3 bis auf 2.5 m an die gemeinsame Grenze zu stellen.
- 7.2. Die Grundeigentümer der neu gebildeten Liegenschaften C und D gewähren sich gegenseitig unentgeltlich das Recht (Näherbaurecht), bei der Ueberbauung ihre Gebäude gemäss Plan Nr. 20 Variante 3 näher an die Grenze zu stellen.
- 7.3. Die Grundeigentümer der Liegenschaften Nr. 236 und 519, resp. der neu gebildeten Parzellen C und D verpflichten sich obligatorisch, sich ihr Bauprojekt zum voraus zur Stellungnahme zu unterbreiten. Entstehen über ein Bauprojekt Meinungsdivergenzen, die sich nicht beheben lassen, so entscheidet darüber ein Schiedsgericht (siehe Ziff. 11.7).
- 7.4. Nach der Ueberbauung der Liegenschaften C und D, resp. Nr. 236, werden die Näherbaurechte zu ihrer Präzisierung in einem Plan festgehalten, den die Planpartner AG zu erstellen haben. Die beteiligten Vertragspartner verpflichten sich, diesen Plan zu unterzeichnen und dem Grundbuchamt zu übergeben.

8. Begründung von Dienstbarkeiten (Baurechte)

- 8.1. Die Eigentümer der Liegenschaft Nr. 518 erstellen gemäss Plan Nr. 20 Variante 3 einen unterirdischen Zufahrtstunnel zu den Unterflurgaragen im eigenen Gebäude, und zwar noch dieses Jahr. Dieser unterirdische Tunnel wird 1976 oder 1977 vom Eigentümer der neu gebildeten Liegenschaft D bis zu seiner eigenen Unterflurgarage weitergeführt.
- 8.2. Zur Erstellung und Benützung des unterirdischen Zufahrtstunnels werden folgende unselbständige und dauernde Baurechte im Sinne von Art. 675 und der Art. 730 ff. sowie von Art. 779 Abs. 1 und 2 ZGB begründet, wobei der Plan Nr. 20 Variante 3 als massgebende Grundlage dient:
- A) Zugunsten der Liegenschaften Nr. 518, 519 (und zwar der neu gebildeten Parzellen C und D) sowie 236, zulasten der Liegenschaft Nr. 521.
 - B) Zugunsten der Liegenschaft Nr. 519 (und zwar der neu gebildeten Liegenschaften C und D) und 236, zulasten der Liegenschaft Nr. 518; diese Dienstbarkeit bezieht sich aber nicht auf den westlichen Teil des unterirdischen Zufahrtstunnels, soweit dieser ein kurzes Stück nur direkt zur Unterflurgarage auf der Liegenschaft Nr. 518 führt.
 - C) Zugunsten der neu gebildeten Parzelle C und der Liegenschaft Nr. 236 und zulasten der neu gebildeten Liegenschaft D.
- 8.3 Der Inhalt dieser Baurechtsdienstbarkeit wird wie folgt präzisiert:
- A) Der unterirdische Zufahrtstunnel und die vorgelagerte offene Zufahrt dürfen ausschliesslich als Zufahrt zu den Unterflurgaragen auf den Liegenschaften Nr. 518 und der Liegenschaft D (diese Garage ist noch nicht erstellt) dienen.

- B) Der Unterhalt der baulichen Anlage ist Sache der Dienstbarkeitsberechtigten.
- C) Die Unterhaltskosten werden zwischen den Dienstbarkeitsberechtigten im Verhältnis zur Anzahl der Parkplätze, die ihnen in den Unterflurgaragen zur Verfügung stehen, aufgeteilt.
- D) Es werden keine Baurechtszinse erhoben.
- E) Die unterirdischen Tunnels dürfen im Tagbau erstellt werden. Nach Fertigstellung der Tunnels ist der ursprüngliche Zustand auf den belasteten Parzellen unverzüglich wiederherzustellen, und zwar vor Ende 1975 für den Tunnel, der zur Liegenschaft Nr. 518 führt. Die Oberfläche dieses Tunnels ist im Frühsommer 1975 zu begrünen. Bei Verletzung dieser Pflichten können die belasteten Grundeigentümer an das in Ziff. 11.7 vorgesehene Schiedsgericht gelangen.

8.4. Die Kosten für die Eintragung dieses Baurechts im Grundbuch bezahlen die Eigentümer der berechtigten drei Parzellen zu gleichen Teilen.

8.5. Obligatorisch wird zu dieser Dienstbarkeit weiter vereinbart:

- A) Der Aushub des Tunnels ist sofort abzuführen. Zwischenlagerungen auf einer der belasteten Parzellen sind nicht möglich.
- B) Die Ausführungspläne der Tunnels sind den Eigentümern der belasteten Liegenschaften zum voraus zur Prüfung vorzulegen. Berechtigten Wünschen der Eigentümer der mit der Dienstbarkeit belasteten Liegenschaft (en) über die Gestaltung der Tunnels, insbesondere der Einfahrt und der Anbringung von Entlüftungsvorrichtungen, ist Rechnung zu tragen. Entstehen darüber Meinungsverschiedenheiten, so entscheidet darüber das in Ziff. 11.7 vorgesehene Schiedsgericht.

8.6. Für die Ausführung und die Kostentragung der Erstellung des unterirdischen Zufahrtstunnels, soweit er vom Grundeigentümer der Liegenschaft Nr. 518 erstellt wird, wird folgendes vereinbart:

- A) Die Kosten trägt vorerst der Ersteller.
- B) Der Grundeigentümer der Liegenschaft Nr. 518, der diesen unterirdischen Zufahrtstunnel erstellt, unterbreitet Projekt und Kostenvoranschläge den Grundeigentümern der Liegenschaft Nr. 519 (und zwar der neu gebildeten Parzellen C und D) und 236. Entstehen Meinungsverschiedenheiten über Projekt und/oder Kostenvoranschlag, so entscheidet darüber das in Ziff. 11.7 vorgesehene Schiedsgericht.
- 8.7. Auf den Zeitpunkt hin, in dem die Eigentümer der Liegenschaft Nr. 521 dem Eigentümer der Liegenschaft Nr. 518 Fr. 6'000.-- zu zahlen haben (gemäss Ziff. 5.2), erstellt der Eigentümer der Liegenschaft Nr. 518 die Abrechnung über die Kosten des Tunnelbaues und stellt diese den Grundeigentümern der Liegenschaften Nr. 519 (und zwar der neu gebildeten Liegenschaften C und D) und Nr. 236 zu. Von den gesamten Kosten ist der Betrag von Fr. 6'000.-- abzuziehen.
- 8.8. An die nach dem Abzug von Fr. 6'000.-- verbleibenden Restkosten haben sich die Eigentümer der Liegenschaften Nr. 519 (und zwar der neu gebildeten Liegenschaften C und D) und Nr. 236 im Verhältnis der unterirdischen Parkplätze in der Unterflurgarage Nr. 519 (und zwar nur auf der neu gebildeten Liegenschaft D) einzukaufen, und zwar im Zeitpunkt der Fertigstellung der Unterflurgarage auf der Liegenschaft D. Bis zu diesem Zeitpunkt verzinsen sie ihre Schuld halbjährlich zu 7 %. Dabei wird davon ausgegangen, dass auf der Liegenschaft Nr. 518 unterirdische Parkplätze bestehen, während auf der neu gebildeten Liegenschaft D Parkplätze zu erstellen sind (siehe Ziff. 10.1).

9. Begründung von Dienstbarkeiten (Bauverbote und
----- Baubeschränkungen)

- 9.1. Die Eigentümer der Liegenschaften Nr. 521 und 518 verpflichten sich gegenseitig sowie zugunsten der Liegenschaften Nr. 519 (und zwar der neu gebildeten Parzellen C und D), 236 und 8 (und zwar der neu gebildeten Parzellen A und B) sowie der Gemeinde Silvaplana, ihre Liegenschaften zu den bestehenden Gebäuden nicht zusätzlich zu überbauen und auch auf ihren Liegenschaften keine zusätzlichen oberirdischen Abstellplätze für Motorfahrzeuge anzulegen.
- 9.2. Die Eigentümer der Liegenschaften Nr. 236 und 519 (und zwar der neu gebildeten Liegenschaften C und D) verpflichten sich gegenseitig sowie zugunsten der Liegenschaften Nr. 518, 521 und 8 (und zwar der neu gebildeten Liegenschaften A und B), ihre Liegenschaften grundsätzlich nicht anders als nach Plan Nr. 20 Variante 3 zu überbauen, und den übrigen Teil ihrer Liegenschaften nicht zu überbauen und darauf auch keine oberirdischen Abstellplätze für Motorfahrzeuge anzulegen.
- 9.3. Im weiteren wurde für die Liegenschaft Nr. 8 in Ziff. 3.1 ein Bauverbot begründet.
- 9.4. Die Eigentümer der Liegenschaften Nr. 519 (und zwar der neu gebildeten Parzellen C und D) und 236 sichern sich gegenseitig zu, ihre Liegenschaften nicht höher zu überbauen als im Plan Nr. 521 der Planpartner vom 3. September 1975 vorgesehen ist.
- 9.5. Die Eigentümer aller beteiligten Liegenschaften sichern sich gegenseitig zu, die überbaubaren Liegenschaften (mit Ausnahme der Liegenschaft Nr. 8) nicht anders als mit Steinplattendächern einzudecken. Für das auf der Liegenschaft Nr. 236 schon bestehende Gebäude gilt diese Verpflichtung nur, wenn es jemals abgebrochen und neu erstellt werden sollte.

- 9.6. Die Eigentümer aller beteiligten Liegenschaften sichern sich zu, auf sämtlichen Liegenschaften die Erstellung von Zäunen oder anderen Abschränkungen zu unterlassen. Sie sind aber berechtigt, die Zugänge zu den Garagen durch Ketten zu sichern. Ueberdies darf der Eigentümer der Liegenschaft Nr. 236 den bestehenden kleinen Zaun stehen lassen.
- 9.7. Sämtliche beteiligten Grundeigentümer sichern sich und der Gemeinde Silvaplana zu, ihre Liegenschaften - abgesehen von einer Gartengestaltung, die sich in die Umgebung einzufügen hat - während der Vegetationsperiode dauernd grün zu erhalten.

10. Pflicht für Garagebau und -benützung

- 10.1. Der Eigentümer der neu gebildeten Parzelle D verpflichtet sich, auf seiner Liegenschaft 1976 oder spätestens 1977 eine Unterflurgarage zu erstellen, die den Parkplatzbedarf für die zulässigen Bauten auf den Liegenschaften 236 und 519 (und zwar der neu gebildeten Liegenschaften C und D) im vollen Masse deckt.
- 10.2. Der Eigentümer der neu gebildeten Liegenschaft D verpflichtet sich, gegen entsprechende Entschädigung den Eigentümern der Liegenschaften Nr. 236 und C in einem ihrem Bedarf entsprechenden Ausmass Benützungsrechte einzuräumen, die solange nicht aufgehoben oder verkleinert werden können, als diese Parzellen wie vorgesehen überbaut werden und sind.
- 10.3. Ueber die Ausgestaltung des Benützungsrechts und über die Entschädigung, die für die Benützung zu bezahlen ist, schliessen die Eigentümer der Liegenschaften Nr. 236, C und D vor der Einreichung des Baugesuches für diese Unterflurgarage einen besonderen Vertrag ab. Ein Exemplar dieses Vertrages ist dem Baugesuch zuhanden der Gemeinde Silvaplana beizulegen.

- 10.4. Können sich die beteiligten Grundeigentümer über die Gestaltung der Benützungsrechte und über deren Entschädigung nicht einigen, so ermächtigen sie hiermit das in Ziff. 11.7 erwähnte Schiedsgericht, dies für alle Beteiligten verbindlich festzulegen.
- 10.5. Die Eigentümer der Liegenschaften C und D und, für den noch nicht überbauten Teil der Eigentümer der Liegenschaft Nr. 236, nehmen zur Kenntnis, dass die Gemeinde Silvaplana Bewilligungen zur Ueberbauung ihrer Grundstücke erst erteilt, wenn die Benützung der Unterflurgarage auf der Liegenschaft D sichergestellt ist, und diese Garage bei Abschluss des Bauvorhabens auch wirklich benutzt werden kann.

11. Schlussbestimmungen

- 11.1. Mit ihrer Unterschrift unter diesen Vertrag stimmt die Gemeinde Silvaplana dessen Inhalt zu, auch soweit dieser öffentlich-rechtliche Auswirkungen hat (Näherbaurechte).
- 11.2. Falls die Eigentümer die Liegenschaften Nr. 519, resp. die neu zu bildenden Liegenschaften A und B nicht wie im Plan Nr. 20 Variante 3 vorgesehen überbauen können, indem ihr Baugesuch infolge von Baueinsprachen Dritter oder aus anderen, von ihnen nicht zu vertretenden Gründen letztinstanzlich abgelehnt werden sollte, so können sie gemeinsam oder jeder einzeln innert 30 Tagen nach der Rechtskraft des Urteils der Gemeinde Silvaplana und den übrigen Vertragspartnern schriftlich mitteilen, dass sie den vorliegenden Quartierplanvertrag aufheben, soweit dieser die Ueberbauung der Parzelle Nr. 519 und die Freihaltung der Parzelle Nr. 8 regelt. Die übrigen Bestimmungen des Vertrages werden dadurch nicht betroffen.
- 11.3. Die Vertragspartner beauftragen hiermit das Grundbuchamt St. Moritz, in Zusammenarbeit mit einer von der Gemeinde zu

bezeichnenden Urkundsperson sowie der [REDACTED] und [REDACTED], alle nötigen Vorkehren wie öffentliche Beurkundungen, Vermessungen, Vermarkungen, allfälliger Uebertrag von Pfandrechten usw. vorzunehmen. Jeder einzelne Vertragspartner erklärt sich jederzeit bereit zu öffentlichen Beurkundungen, soweit diese nötig sind. Zeitlich ist auf die Bestimmung von Ziff. 2 hievor Rücksicht zu nehmen.

- 11.4. Die Gemeinde Silvaplana honoriert die [REDACTED] und [REDACTED] für ihre Mitarbeit zulasten der Vertragspartner, die Eigentümer von Liegenschaften sind. Auf die beteiligten Grundeigentümer werden diese Kosten im Verhältnis zur Landfläche, die ihnen gehört, aufgeteilt. Die Gemeinde Silvaplana prüft aber, ob und in welchem Masse sie einen Beitrag an diese Kosten leisten kann.
- 11.5. Kosten für den Eintrag von Dienstbarkeiten und für andere Vorkehren zum Vollzug dieses Vertrages werden, sofern einzelne Vertragsbestimmungen keine andere Regelung enthalten, ebenfalls von der Gemeinde zulasten der Vertragspartner, die Grundeigentümer sind, bezahlt. Die Aufteilung dieser Kosten erfolgt ebenfalls nach der Fläche.
- 11.6. Die Vertragspartner beauftragen das Grundbuchamt St. Moritz, den vorliegenden Quartierplanvertrag auf allen Liegenschaften der Vertragspartner anzumerken. Integrierender Bestandteil des Vertrages bilden folgende Pläne der [REDACTED]
- Plan Nr. 20, Variante 3 Grenzregulierung
 - Plan Nr. 520 vom 3. September 1975, bestehend aus Parzellen-Abtausch
 - Plan Nr. 521 vom 3. September 1975
- 11.7. Entstehen aus diesem Vertrag Streitigkeiten oder enthält er Lücken, die geschlossen werden müssen, so entscheidet darüber als erste und letzte Instanz für alle Vertragspartner

verbindlich 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 des Kantons Graubünden bestimmt.

Stehen auf der einen oder anderen Seite mehrere Eigentümer 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. Entstehen Divergenzen, weil der Vertragstext mit einem Plan nicht übereinstimmt, so ist auf den Plan abzustellen.

- 11.8. Für die Deckung der in Ziff. 11.4 und 11.5 vorgesehenen Kosten bezahlt jeder Vertragspartner, der Eigentümer einer Liegenschaft ist, der Gemeinde Silvaplana innert 15 Tagen pro Quadratmeter Fläche einen Betrag von Fr. 3.--. Die Gemeinde rechnet nach Bezahlung der von ihr zu begleichenden Rechnung mit den Grundeigentümern ab. Ein Ueberschuss wird innert 14 Tagen zurückvergütet; ein allfälliger Auslagenüberschuss der Gemeinde ist innert der gleichen Zeit von den Vertragspartnern, die Grundeigentümer sind, auszugleichen.
- 11.9. Dem vorliegenden Quartierplan haben am 4. September sämtliche Vertragspartner ausdrücklich zugestimmt. Sie bezeugen dies mit der nachfolgenden Unterschrift und der Unterschrift der in Ziff. 11.6 genannten Pläne.