



☎ 081-864 14 22

Fax 081-864 97 61

Verfügung

in Sachen

_____ beide vertreten durch RA lic. iur.
Thomas J. Meile, 7500 St. Moritz,

sowie

_____, vertreten durch lic.iur. D. Gross, Advokaturbüro Saratz,
7504 Pontresina,

betr.

Quartierplan "Motta Pitschna"

I. Sachverhalt und Erwägungen

1. Am 29. Juli 1974 genehmigte der Gemeindevorstand Scuol einen privaten Quartierplan zum Zwecke der Erschliessung namentlich der Parzellen _____
_____ Einziger Bestandteil des Quartierplanes bildet ein vom Architekturbüro Werner von Hoven + U. Brogt, Guarda, gefertigter Plan im Massstab 1 : 100. Der Quartierplan enthält nicht detaillierte Bestimmungen über die strassenmässige Erschliessung, über die in diesem Zusammenhang notwendigen, privatrechtlichen Regelungen und über den Kostenverteiler im Zusammenhang mit der Erschliessung.
2. Die strassenmässige Erschliessung der Hinterlieger _____ und _____ erfolgte in Abweichung zum Linienverlauf gemäss Quartierplan vorerst in Form eines Provisoriums welches noch heute besteht. Auch wurden nach erfolgter Genehmigung des Quartierplanes gewisse Veränderungen am Gelände vorgenommen.

3. Weil sich die einbezogenen Grundeigentümer auf privatrechtlicher Ebene nicht darauf einigen konnten, die strassenmässige Erschliessung gemäss Quartierplan zu realisieren, wurde der Antrag gestellt, dass die Gemeinde auf amtlichem Weg den genehmigten Quartierplan dahingehend ergänze, dass die Strasse umgehend realisiert werden könne.
4. Unter Mitwirkung der Baubehörde konnte am 10. Juni 1992 eine partielle Einigung erzielt werden, welche mit Datum vom 17. / 24. Juni 1992 in Form einer von allen Parteien unterzeichneten öffentlichrechtlichen Vereinbarung bestätigt worden ist. Keine Einigung wurde in den folgenden Punkten erzielt:
- Breite der Quartierstrasse (3 m mit oder ohne Stützmauer?)
 - Entschädigungspflicht und Entschädigungshöhe der Hinterlieger [REDACTED] und [REDACTED] für die eingeräumten Dienstbarkeiten.
 - Kostenverteiler für den Unterhalt der Mauer entlang der Quartierstrasse.

Weil diesbezüglich keine Regelung getroffen worden ist, sind die umstrittenen Punkte auf dem Verfügungswege zu bereinigen.

Am 30. März 1992 räumte die Eigentümerschaft der nördlich angrenzenden Parzelle Nr. 1789 zugunsten des Eigentümers von Parzelle Nr. 1791, gegenwärtig [REDACTED], das Recht ein, auf Parzelle Nr. 1789 die fragliche Mauer nördlich der Quartierstrasse zu erstellen, wobei sowohl die Erstellungs- als auch die Unterhaltskosten nicht zu Lasten der Eigentümer von Parzelle Nr. 1789 gehen dürfen.

5. Hinsichtlich der Strassenbreite ist davon auszugehen, dass der Quartierplan aus dem Jahre 1974 nur schematisch die Strasse aufführt und nicht abschliessend Auskunft über die Strassenbreite gibt. Aufgrund der Tatsache, dass die fragliche Quartierstrasse als Zufahrt für zwei ständig bewohnte Häuser dient und angesichts des Umstandes, dass insbesondere in Winter die Strasse u.U. zeitweise durch Schneemauern usw. nicht auf der vollen Breite befahren werden kann, rechtfertigt sich die Festlegung einer Strassenbreite von 3 m (ohne angrenzende Mauer), zumal sich auf der Strasse auch fusswegberechtigte Fussgänger aufhalten können.

6. Bezüglich der Unterhaltskosten für die Stützmauer entlang der Quartierstrasse auf der Nordseite sieht der Gemeindevorstand keine Veranlassung, vom Kostenverteiler für die Strassenunterhaltskosten abzuweichen (vgl. Ziff. II. 3. der öffentlichrechtlichen Vereinbarung), zumal die Mauer einen notwendigen Bestandteil der strassenmässigen Erschliessung bildet.
7. Eine Entschädigung für die Einräumung der notwendigen Fuss- und Fahrrechte nach Massgabe von Ziff. II. 2 der Vereinbarung vom 17. / 26.06.1992 für die dienstbarkeitsbelasteten Grundeigentümer ist festzusetzen, weil infolge der einzutragenden Dienstbarkeiten die belasteten Grundstücke eine Wertminderung erfahren habe. Eine Entschädigung von Fr. 150.-- pro m2 des beanspruchten Bodens erweist sich als angemessen. Demnach schulden [REDACTED] und [REDACTED] je Fr. 75.-- pro m2 Strassenfläche auf Parzelle Nr. 1790. Weiter schuldet [REDACTED] an [REDACTED] Fr. 150.-- pro m2 Strassenfläche auf Parzelle Nr. 1791 (ohne Einschwenker zum [REDACTED]).
8. Die Kosten im Zusammenhang mit der Ergänzung des vorliegenden Quartierplanverfahrens übernehmen nach Massgabe von Ziff. II. 5. der öffentlichrechtlichen Vereinbarung [REDACTED] und [REDACTED] zu je 2/5 und [REDACTED] zu je 1/5.

II. demnach wird verfügt:

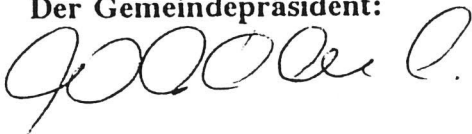
1. Die Breite der Quartierstrasse auf Parzelle Nr. 1790, 1791 und 1110 wird (ohne Mauer) auf 3 m festgelegt.
2. Die Unterhaltskosten für die Mauer nördlich der Strasse werden zwischen den Eigentümern von Parzelle Nr. 1791 und 1110 nach folgendem Schlüssel aufgeteilt: Die eine Hälfte nach der befahrenen Strassenstrecke auf Parzelle Nr. 1791 und die andere Hälfte im Verhältnis der Bruttogeschossflächen von Parzelle Nr. 1791 und 1110.
3. Für die Einräumung der notwendigen Fuss- und Fahrwegrechte gilt folgende Entschädigungsregelung: [REDACTED] und [REDACTED] schulden [REDACTED] je Fr. 75.-- pro m2 Strassenfläche auf Parzelle Nr. 1790. Weiter schuldet [REDACTED] Fr. 150.-- pro m2 Strassenfläche auf Parzelle Nr. 1791 (ohne Einschwenker zum Haus [REDACTED]).

4. Sobald die Strasse nach Massgabe der Quartierplanbestimmungen realisiert ist, wird diese ausgemessen, so dass der Kostenverteiler für die Dienstbarkeiten, die Strassen-
sen-erstellung sowie für den Mauer- und Strassenunterhalt numerisch ermittelt werden kann.
5. Mit Eintritt der Rechtskraft dieser Verfügung werden sowohl öffentlichrechtliche Vereinbarung (mit der Begründung von Dienstbarkeiten) als auch diese Verfügung beim Grundbuchamt Scuol zur Eintragung bzw. zur Anmerkung als Quartierplanbestimmungen angemeldet. Das Grundbuchamt Scuol wird beauftragt und ermächtigt, die notwendigen Eintragungen vorzunehmen.
6. Die Kosten im Zusammenhang mit der Ergänzung des vorliegenden Quartierplanverfahrens im Betrage von Fr. 300.- sowie die anfallenden Grundbuchgebühren übernehmen nach Massgabe von Ziff. II. 5. der öffentlichrechtlichen Vereinbarung [REDACTED] und [REDACTED] zu je 2/5 und [REDACTED] zu je 1/5.
7. Gegen diese Verfügung kann innert zwanzig Tagen seit Mitteilung beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden Rekurs erhoben werden. Der Rekurs hat einen Antrag, eine Sachverhaltsdarstellung unter Beilage der Beweismittel sowie eine rechtliche Begründung zu enthalten.
8. Mitteilung an die eingangs aufgeführten Parteien bzw. an deren Rechtsvertreter

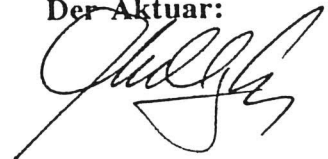
Scuol, den 31. Aug. 1993

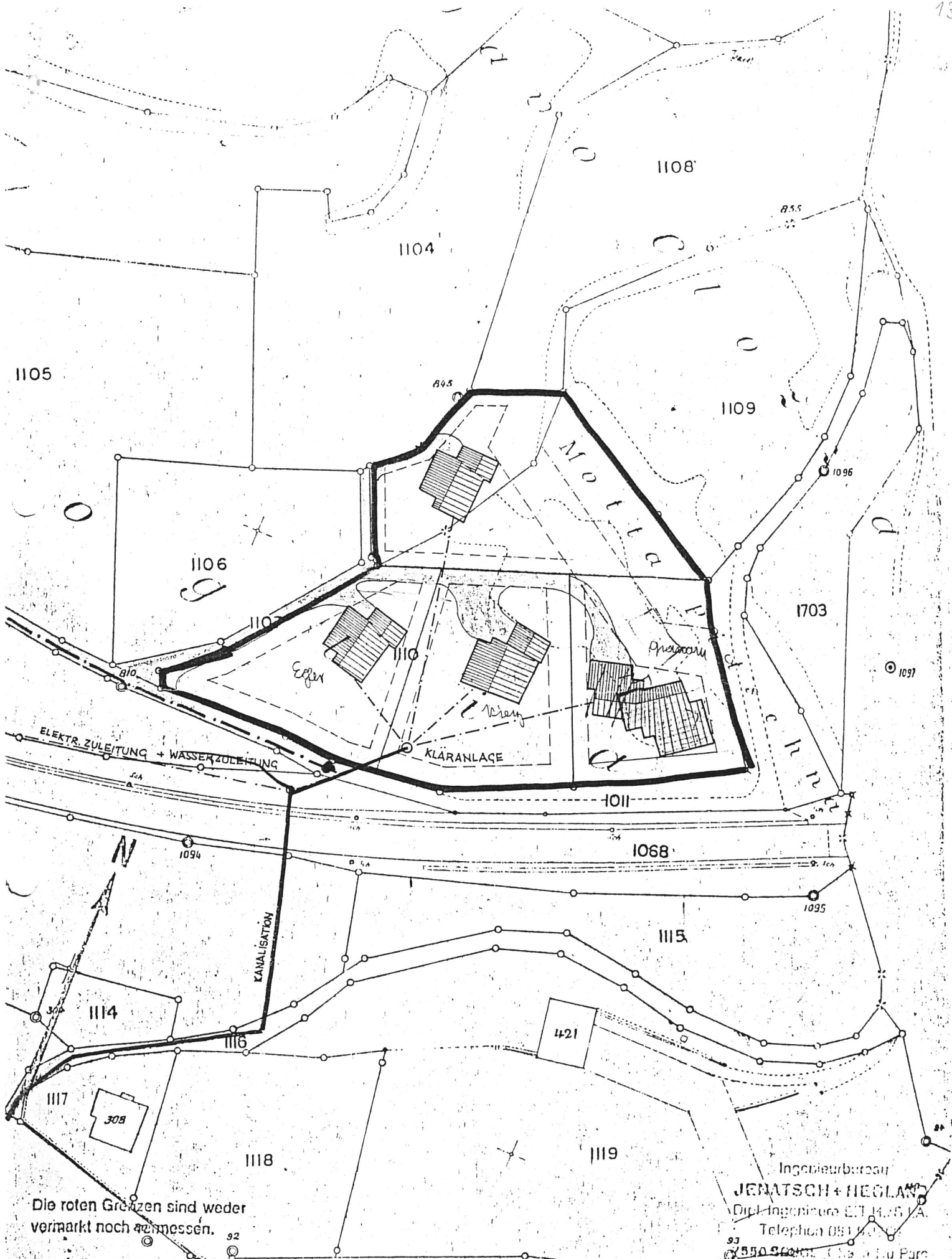
Für den Gemeindevorstand Scuol:

Der Gemeindepräsident:



Der Aktuar:





Die roten Grenzen sind weder
vermarkt noch gemessen.

über des Urheberrechts an diesem Plan
d. Bund, Kanton und Gemeinde. Widerrecht-
liche Vervielfältigung wird nach Bundesgesetz be-
treffend Urheberrecht vom 7. Dez. 1926 verfolgt

Ingenieurbureau
JENATSCH + HEGGLAND
Dipl.-Ingenieure E.T. 14.26 K.A.
Telephon 081 40 50 00
550 2000m (1.500 m) Lu. Parc

13.5.1974

1:1000

Liggemurfer

Ligger wifer