

KANTON GRAUBÜNDEN



GEMEINDE FLIMS



Quartierplan Lanezzi Bericht

Öffentliche Auflage:

05.11.2007 bis 04.12.2007

Vom Gemeindevorstand erlassen:

11.12.2007

Der Gemeindepräsident:

Dr. Th. Ragetti

Der Aktuar:

M. Kuratli



Auftrag:	80080.001	
Datum:	14.03.08	
Seite:	1 von 56	
Speicherort:	r:\public\80.ro\80_080\80_080.001\daten\projektdaten\rechtskräftige quartierplanung\02 bericht und anhänge\bericht 14.03.08.doc	
Auftrags- bezeichnung:	Flims, Quartierplan Lanezzi	

7430 Thusis
Schützenweg 8
Fon 081 650 05 05
Fax 081 650 05 06
www.hmq.ch
admin@hmq.ch

7017 Flims
7000 Chur
8706 Meilen
7084 Brienz

hmqgeo

hmqplanum

»hmqonline.

INHALTSVERZEICHNIS

1	EINLEITUNGSBESCHLUSS	2
2	ZWECK DER QUARTIERPLANUNG	2
3	MITWIRKUNGSAUFLAGE.....	3
4	DEFINITIVE AUFLAGE	4
5	ERSCHLIESSUNGSPLANUNG	5
5.1	Strassen	5
5.2	Werkleitungen	6
6	LANDUMLEGUNG	6
7	Dienstbarkeiten	8
8	Planungskosten	9
9	Genehmigung	9
10	ANHANG	10
10.1	Eigentümerverzeichnis	10
10.2	Grundbuch-Auszüge	12
10.3	Flächen- und Werttabelle	27
10.4	Zusammenfassung der Ausgleichswerte für die Landumlegung.....	30
10.5	Parzellenbeschriebe	32

1 EINLEITUNGSBESCHLUSS

In Anwendung der einschlägigen Bestimmungen des Baugesetzes (BG) der Gemeinde Flims, des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) und der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) und auf Antrag privater Grundeigentümer hat der Gemeindevorstand am 14. März 2006 beschlossen, im Gebiet Lanezzi das Quartierplanungs- und Landumlegungsverfahren durchzuführen. Gleichzeitig hat er das Beizugsgebiet festgelegt und eine Planungszone sowie einen Umlegungsban erlassen.

Der am 30. März 2006 öffentlich publizierte Einleitungsbeschluss ist in der Folge von einem Eigentümer, der Grundstücke innerhalb des Beizugsgebietes besitzt, angefochten worden.

Mit Entscheid des Gemeindevorstandes vom 16. Mai 2006 konnte diese Einsprache erledigt werden. Damit ist der Einleitungsbeschluss in Rechtskraft erwachsen.

2 ZWECK DER QUARTIERPLANUNG

Das vorliegende Quartierplanverfahren verfolgt zwei Ziele:

- die Erschliessung des gesamten Quartierplangebietes mit einer dem gültigen Strassen- und Fusswegplan vom 27. Mai 2003 entsprechenden privaten Quartierstrasse *Via Lanezzi* ab der Kantonsstrasse bis zur Parzelle 322 (nördliche Grenze, alter Bestand)
- die Erlangung der Baureife der noch nicht oder nur teilweise erschlossenen Parzellen in der Bauzone.

Weiter bezweckt die Quartierplanung die Beschaffung des für die Erschliessungsanlagen erforderlichen Bodens mittels einer Baulandumlegung (Art. 75ff. BG, Art. 65ff. KRG und Art. 28ff. KRVO). Gleichzeitig sollen die noch nicht überbauten Parzellen in eine möglichst gut überbaubare Form gebracht werden, wobei folgende Grundsätze zu beachten sind:

- Die Neuzuteilung der Parzellen soll möglichst am alten Ort erfolgen.
- Die Mehr- bzw. Minderzuteilungen sind möglichst gering zu halten.
- Alle Parzellen sollen durch direkten Anschluss an die private Quartierstrasse *Via Lanezzi* oder durch den örtlich festgelegten Servitutsweg erschlossen werden.

Die Erschliessungsplanung bezieht sich auf die Verkehrsanlagen und das Konzept für die Werkleitungen.

Das Beizugsgebiet umfasst alle diejenigen Parzellen, welche zum Erreichen der Planungszwecke herangezogen werden müssen, also auch solche, die bereits über eine teilweise Erschliessung verfügen oder die teils oder ganz ausserhalb der Bauzonen liegen.

Folgende Grundlagen bilden Basis und Ausgangspunkt für die Quartierplanung:

- Kantonales Raumplanungsgesetz
- Kantonale Raumplanungsverordnung
- Baugesetz der Gemeinde Flims
- Zonenplan der Gemeinde Flims 1:2'000
- Strassen- und Fusswegplan der Gemeinde Flims 1:2'000
- Grundbuchpläne 1:500.

3 MITWIRKUNGSAUFLAGE

Das Mitwirkungsverfahren wurde im Sinn von Art. 17 Abs. 1 KRVO während 20 Tagen vom 26. März 2007 bis 14. April 2007 durchgeführt. Es bezweckt, den Entwurf des Quartierplanes den Grundeigentümern zur Stellungnahme zu unterbreiten. Gleichzeitig wurde das allgemeine Bauprojekt für die private Quartierstrasse *Via Lanezzi* und den örtlich festgelegten Servitutsweg provisorisch aufgelegt. Die Eigentümer wurden eingeladen, sich über die vorgesehene Planung zu orientieren und allfällige Vorschläge bzw. Anregungen mitzuteilen.

Die eingegangenen Vorschläge und Anregungen hat das Bauamt zusammen mit dem Planer geprüft. Den betroffenen Eigentümern hat das Bauamt jeweils eine schriftliche Stellungnahme zukommen lassen. Zudem fanden verschiedene Besprechungen und ein Augenschein mit den betroffenen Eigentümern statt. Folgende Vorschläge und Anregungen konnten bei der anschliessenden Ausarbeitung des definitiven Quartierplanes berücksichtigt werden:

- Die Linienführung für die Erschliessung der Parzelle 74 (Servitutsweg) folgt neu der gemeinsamen Grenze der Parzellen 320 und 2573 und tangiert auch die Parzelle 3565 (von der Stockwerkeigentümergeinschaft Quadra Dado, der Eigentümerin der Parzelle 3565, wird sie jedoch abgelehnt).
- Auf eine Festlegung des Zufahrtsrechts zu Gunsten der Parzelle 279 und zu Lasten der Parzelle 2605 im Rahmen des Quartierplanverfahrens wird verzichtet, da die Parzelle 279 soweit aus dem Verfahren entlassen wird, dass für diese Parzelle nur noch die Bereinigung bestehender Dienstbarkeiten im Rahmen des Quartierplanverfahrens erfolgt.
- Das Höhenniveau der Quartierstrasse wird im Bereich der Parzelle 317 minimal optimiert (Strasse wird leicht gesenkt).
- Die Bruttogeschossfläche der Strassenparzelle muss gemäss Art. 56 des Baugesetzes der Gemeinde Flims (BGF) bei der Berechnung der Ausnützungsziffer nicht mehr abgezogen werden. Es ist daher zulässig auf den jeweiligen Parzellen die Fläche des Miteigentums an der Strasse mit der entsprechenden Ausnützungsziffer als Bruttogeschossfläche mit einzubeziehen. Dies führt zu folgender zusätzlicher Bruttogeschossfläche pro Parzelle:

Parzelle	ME ¹⁾	Teilfläche	AZ ²⁾	BGF ³⁾
274	222/1'000	139.4	0.70	97.6
278	48/1'000	30.1	0.70	21.1
317	80/1'000	50.2	0.70	35.1
320	441/1'000	277.0	0.70	193.9
2573	139/1'000	87.3	0.70	61.1
2605	70/1'000	44.0	0.70	30.8
Total	1'000/1'000	628.0		439.6

¹⁾ ME = Miteigentumsanteil an der Strassenparzelle 4379 (*Via Lanezzi*)

²⁾ AZ = Ausnützungsziffer (Bauzone C)

³⁾ BGF = zusätzliche Bruttogeschossfläche

- Die Quartierstrasse und die entsprechende Strassenparzelle 4379 wird im Bereich der Parzelle 320 (neuer Bestand) nach Westen verschoben.
- Gegenüber der Strassenparzelle 4379 wird ein Näherbaurecht auf 2.50 m zu Lasten der Strassenparzelle und zu Gunsten der anliegenden Parzellen als Dienstbarkeit eingetragen. Die Strassenparzelle ist Eigentum der vom Quartierplan betroffenen Eigentümer, nämlich der Parzellen 274, 278, 317, 320, 2573 und 2605.

4 DEFINITIVE AUFLAGE

Anschliessend an die Mitwirkungsaufgabe und der nachfolgenden Ausarbeitung des definitiven Quartierplanes erfolgte die öffentliche Auflage des Quartierplans und der Landumlegung gemäss Art. 18, 31 Abs. 5, 32 und 33 KRVO während 30 Tagen vom 5. November 2007 bis 4. Dezember 2007. Gleichzeitig wurde auch das allgemeine Bauprojekt der privaten Quartierstrasse *Via Lanezzi* und des örtlich festgelegten Servitutsweges aufgelegt und im Gelände abgesteckt und verpflockt.

Folgende Akten wurden öffentlich aufgelegt:

- Bestandesplan 1:500
- Neuzuteilungsplan 1:500 (enthaltend die Lage und Abmessung der neuen Strassenparzelle, die durch die Landumlegung veränderten Parzellengrenzen und der Servitutsweg)
- Erschliessungsprojekt (allgemeines Bauprojekt)
 - Situationsplan 1:500
 - Längenprofil Quartierstrasse 1:500/100
 - Längenprofil Zufahrt Parzelle 274 1:500/100
 - Querprofile Quartierstrasse 1:100
 - Querprofile Zufahrt Parzelle 274 1:100
 - Normalprofil 1:50
- Bericht mit
 - Erläuterungen zur Erschliessungsplanung und Landumlegung
 - Bestandes-Verzeichnis (Eigentümerverzeichnis)

- Grundbuch-Auszüge
- Flächen- und Werttabelle mit altem Bestand, Strassenabzügen, Neuzuteilung mit Mehr- bzw. Minderzuteilungen
- Zusammenfassung der Ausgleichswerte für die Landumlegung
- Parzellenbeschriebe (Güterzettel).

Während der Auflagefrist wurden bei der Baubehörde folgende drei Einsprachen eingereicht und wie folgt vom Gemeindevorstand behandelt bzw. entschieden:

- Einsprache StWEG Quadra Dado (Parzelle 3565), Flims, vertreten durch die Verwaltung, wiedervertreten durch Rechtsanwalt und Notar lic. iur. Jon Andri Moder, Chur, vom 4. Dezember 2007: Die Einsprache wurde mit Entscheid des Gemeindevorstandes vom 11. Dezember 2007 abgewiesen, soweit damit eine Änderung bzw. Ergänzung des Quartierplanes verlangt wurde. Den Anträgen der Einsprecherin auf Erhaltung der Fusswegverbindung und auf Erstellung einer Bepflanzung zwecks Immissionsschutz wurde im Rahmen der Bauausführung der Zufahrtsstrasse zu Parzelle 274 entsprochen. Gegen diesen Entscheid wurde keine Beschwerde an das Verwaltungsgericht Graubünden erhoben.
- Einsprache Gian-Reto Meiler-Bürgler, Flims-Dorf vom 3. Dezember 2007: Die Einsprache wurde mit Entscheid des Gemeindevorstandes vom 11. Dezember 2007 abgewiesen. Gegen diesen Entscheid wurde keine Beschwerde an das Verwaltungsgericht Graubünden erhoben.
- Einsprache Erben Hartmann Meiler-Schmid, bestehend aus Jeremias Meiler, Curdin Meiler und Hartmann Meiler, Flims-Dorf vom 3. Dezember 2007: Die Einsprache wurde mit Entscheid des Gemeindevorstandes vom 11. Dezember 2007 abgewiesen. Gegen diesen Entscheid wurde keine Beschwerde an das Verwaltungsgericht Graubünden erhoben.

5 ERSCHLIESSUNGSPLANUNG

5.1 STRASSEN

Das Quartier Lanezzi ist heute grundsätzlich nicht erschlossen.

Die Parzellen 278, 279 und 2605 sind über die Kantonsstrasse bzw. über eine private Zufahrt, und die Parzelle 3565 ist über eine separate Zufahrtsstrasse erschlossen. Die Parzelle 274 ist nur mangelhaft über die Kantonsstrasse erschlossen. Die übrigen Parzellen im Beizugsgebiet sind nicht erschlossen.

Die Zufahrt zu den Parzellen 274, 278 und 2605 vermag den Anforderungen, die an Erschliessungen von Bauzonen zu stellen sind, nicht zu genügen. Zudem werden die Bedingungen des kantonalen Tiefbauamtes für diese Parzellen nicht erfüllt.

Einzig die Zufahrtsstrasse zur Parzelle 3565 vermag den Anforderungen, die an Erschliessungen von Bauzonen zu stellen sind, zu genügen.

Für die Erschliessung der Parzellen 274, 278, 317, 320, 321, 322, 2573 und 2605 ist gemäss Strassen- und Fusswegplan vom 27.05.03 der Gemeinde Flims die *Via Lanezzi* geplant. Für die Parzelle 274, die weder optimal an die Kantonsstrasse noch an die *Via Lanezzi* direkt angrenzt, muss die Zufahrt in Form eines Wegrechts (Dienstbarkeit) über die Parzellen 275, 320, 2573 und 3565 vorgesehen werden.

Der Fussweg über die Parzelle 275 bleibt weiterhin unverändert bestehen.

Im Zuge der vorliegenden Planung ist entsprechend dem Strassen- und Fusswegplan vom 27.05.03 der Gemeinde Flims und den Bedingungen des kantonalen Tiefbauamtes folgender Ausbau der privaten Quartierstrasse *Via Lanezzi* vorgesehen:

- Strassenbreite Quartierstrasse im Einmündungsbereich zur Kantonsstrasse beträgt 5.50 m (ca. 20 m lang)
- Strassenbreite Quartierstrasse im übrigen Bereich beträgt 4.00 m
- Kurvenverbreiterungen und Dimensionierung Einlenker/Verzweigungen gemäss VSS-Normen
- Strasse wird mit einem Belag ausgestattet
- Bankette beidseitig betragen je 0.50 m
- Werkleitungen grundsätzlich im Strassentrasse.

Die Normbreite des örtlich festgelegten Servitutsweges über die Parzellen 275, 320, 2573 und 3565 beträgt 3.00 m (exkl. Kurvenverbreiterungen und Verbreiterung beim Einlenker in die *Via Lanezzi*).

5.2 WERKLEITUNGEN

Das Konzept für die Werkleitungen ist im allgemeinen Bauprojekt detailliert dargestellt. Die bestehende Meteorwasserleitung (Gurgbach) und die bestehende Schmutz-/Mischwasserleitung (Sammelleitung der Kanalisation aus dem Gebiet Flims Dorf) entlang der westlichen Grenze der Parzellen 2573 und 320 (neuer Bestand) können nicht verlegt werden.

6 LANDUMLEGUNG

Damit die unter Abschnitt 2 beschriebenen Planungszwecke erfüllt werden können, ist im Planungsgebiet eine Landumlegung durchzuführen.

Diese wird gestützt auf die Artikel 75 ff. BG wie folgt durchgeführt:

- Um der unterschiedlichen Nutzung innerhalb des Planungsgebietes Rechnung tragen zu können, wird für die Landumlegung und den Werteausgleich ein Bewertungssystem eingeführt, dem ein Preis von Fr. 700.00 pro m² und 1.00 Punkt/m² in der Bauzone C zu Grunde gelegt wird. Dies führt zu folgender Bewertung für die einzelnen Flächen im Planungsgebiet:

- Fläche in der Bauzone C = Fr. 700.00/m² = 1.000 Pkt./m²
 - Fläche in der Kernzone II = Fr. 910.00/m² = 1.300 Pkt./m²
 - Fläche in der Forstwirtschaftszone = Fr. 5.00/m² = 0.007 Pkt./m²
- Die für den Ausbau der *Via Lanezzi* benötigte Landfläche beträgt 628 m² bzw. 628.00 Punkte. Sie wird durch proportionalen Abzug von allen abzugspflichtigen Grundstücksflächen wie folgt beschafft:
- abzugspflichtige Parzellen: 274, 278, 317, 320, 321, 322, 2573 und 2605
 - total abzugspflichtige Fläche im Bezugsgebiet: 11'915.45 Pkt.
 - benötigte Landfläche für die neue Strassenparzelle: 628.00 Pkt.
 - prozentualer Abzug = $100 \times 628.00 : 11'915.45$: 5.270%
 - Der Abzug pro Parzelle ist aus der Flächen- und Werttabelle (Anhang 3) sowie aus dem für jede Parzelle separat erstellten Parzellenbeschrieb (Anhang 5) ersichtlich.
- Die Parzellen 320, 321 und 322 wurden auf Wunsch des Eigentümers zur neuen Parzelle 320 vereinigt.
- Die Parzelle 3565, die in keiner Verbindung mit der *Via Lanezzi* steht, wird nicht zur Bildung der Strassenparzelle *Via Lanezzi* herangezogen.
- Die Parzelle 279 wird soweit aus dem Verfahren entlassen, dass für diese Parzelle nur noch die Bereinigung bestehender Dienstbarkeiten im Rahmen des Quartierplanverfahrens erfolgt. Somit wird diese Parzelle nicht in die Landumlegung integriert. Die sich in der Folge bildende Teilfläche zwischen der Parzelle 279 und der Strassenparzelle 4379 wird auf Wunsch des Eigentümers der Parzelle 2605 seiner Parzelle zugeteilt.
- Die neu gebildete Strassenparzelle 4379 (*Via Lanezzi*) steht wie folgt im Miteigentum aller abzugspflichtigen Parzellen (proportional zum Wert des Strassenabzuges für jede Parzelle):
- Parzelle 274: 222/1000
 - Parzelle 278: 48/1000
 - Parzelle 317: 80/1000
 - Parzelle 320: 441/1000
 - Parzelle 2573: 139/1000
 - Parzelle 2605: 70/1000.
- Alle in der Forstwirtschaftszone gelegenen Flächen werden im neuen Bestand den bisherigen Parzellen unverändert zugeteilt.
- Der Boden der Parzelle 275, der in Form der Dienstbarkeit für die Zufahrt zur Parzelle 274 benötigt wird, verbleibt bei der belasteten Parzelle 275. Die daraus resultierende Belastung wird nicht entschädigt. Die Kosten für die Erstellung, den Betrieb, Unterhalt und die Erneuerung dieses Servitutswegs gehen zu Lasten der begünstigten Parzelle 274. Sollte dieser Weg auch für die Erschliessung der belasteten Parzellen 320, 2573 und 3565 benutzt werden, müssen sich die Eigentümer der Parzellen 274, 320, 2573 und 3565 bzw. ihre Rechtsnachfolger über die entsprechende Kostenverteilung einigen. Nach der Genehmigung des

Quartierplans und der Landumlegung Lanezzi benötigt die begünstigte Parzelle 274 kein Einverständnis der belasteten Parzelle 275 mehr.

- Der Boden der Parzellen 320, 2573 und 3565, der in Form der Dienstbarkeit für die Zufahrt zur Parzelle 274 benötigt wird, verbleibt grundsätzlich bei den belasteten Parzellen 320, 2573 und 3565. Dadurch erfahren diese eine leichte Verminderung der Bebaubarkeit. Diese Belastung wird derart entschädigt, dass 50% der belasteten Fläche den Parzellen 320, 2573 und 3565 gutgeschrieben werden (siehe Flächen- und Werttabelle, Anhang 3). Die Kosten für die Erstellung, den Betrieb, Unterhalt und die Erneuerung dieses Servitutsweges gehen grundsätzlich zu Lasten der begünstigten Parzelle 274. Sollte dieser Weg auch für die Erschliessung der belasteten Parzellen 320, 2573 und 3565 benutzt werden, müssen sich die Eigentümer der Parzellen 274, 320, 2573 und 3565 bzw. ihre Rechtsnachfolger über die entsprechende Kostenverteilung einigen. Nach der Genehmigung des Quartierplans und der Landumlegung Lanezzi benötigt die begünstigte Parzelle 274 kein Einverständnis der belasteten Parzellen 320, 2573 und 3565 mehr.

Für jede Parzelle wird ein Güterzettel (Parzellenbeschrieb, Anhang 5) erstellt, aus dem der alte Bestand, der Strassenabzug, der Servitutsausgleich, die Neuzuteilung mit Mehr- bzw. Minderzuteilungen und die Wertdifferenzen ersichtlich sind.

7 DIENSTBARKEITEN

Die im Grundbuch der Gemeinde Flims eingetragenen Rechte und Lasten wurden im Hinblick auf die Neuordnung der Erschliessung überprüft.

Daraus hat sich ergeben, dass folgende bestehenden Dienstbarkeiten im Widerspruch zu Quartierplanregelungen stehen und gelöscht werden können:

- Fuss- und Fahrwegrecht zu Gunsten Parzellen 279, 317, 2605 und zu Lasten Parzelle 278
- Fuss- und Fahrwegrecht zu Gunsten Parzellen 317, 2573 und zu Lasten Parzelle 279
- Fuss- und Fahrwegrecht zu Gunsten Parzellen 317, 2573 und zu Lasten Parzelle 2605
- Fuss- und Fahrwegrecht zu Gunsten Parzellen 317, 279, 2605 und zu Lasten Parzelle 2573
- Fuss- und Fahrwegrecht zu Gunsten Parzellen 320, 321 und 322 und zu Lasten Parzelle 274
- Fuss- und Fahrwegrecht zu Lasten Parzellen 274, 3854 und zu Gunsten Parzelle 320
- Fuss- und Fahrwegrecht zu Lasten Parzellen 274, 3854 und zu Gunsten Parzelle 321
- Fuss- und Fahrwegrecht zu Lasten Parzellen 274, 3854 und zu Gunsten Parzelle 322

- Fuss- und Fahrwegrecht zu Lasten Parzellen 278, 2573 und zu Gunsten Parzelle 279
- Fuss- und Fahrwegrecht zu Lasten Parzellen 278, 2573 und zu Gunsten Parzelle 317
- Fuss- und Fahrwegrecht zu Lasten Parzellen 278, 2573 und zu Gunsten Parzelle 2605
- Fuss- und Fahrwegrecht zu Lasten Parzellen 279, 2605 und zu Gunsten Parzelle 317
- Fuss- und Fahrwegrecht zu Lasten Parzellen 279, 2605 und zu Gunsten Parzelle 2573.

Neu zu begründen sind die in Abschnitt 5 (Erschliessungsplanung) beschriebenen Dienstbarkeiten, die zur Sicherstellung der Zufahrten notwendig sind, nämlich:

- Fuss- und Fahrwegrecht zu Lasten Parzelle 275, 320, 2573 und 3565 und zu Gunsten Parzelle 274
- Näherbaurecht (Abstand 2.5 m) zu Gunsten Parzellen 317, 320, 2573 und 2605 und zu Lasten Parzelle 4379
- Grenzbaurecht für bestehendes Gebäude zu Gunsten Parzelle 278 und zu Lasten Parzelle 4379.

8 PLANUNGSKOSTEN

Gemäss Art. 87 BG sind die Kosten der Quartierplanung den Grundeigentümern nach Massgabe der Grundstücksfläche (ohne Waldanteile) zu tragen.

Die Parzellen 279 und 3565 vermögen keinerlei Nutzen aus der Quartierplanung zu ziehen und sind daher nicht beitragspflichtig.

9 GENEHMIGUNG

Der Gemeindevorstand hat nach der Behandlung der im Rahmen der öffentlichen Auflage vom 5. November 2007 bis 4. Dezember 2007 eingegangenen Einsprachen am 11. Dezember 2007 den Quartierplan genehmigt.

Flims, März 2008


F. Quinter

10 ANHANG

10.1 EIGENTÜMERVERZEICHNIS

Parz. Nr.	Eigentümer	Empfänger	Adresse	Bestandeswert			
				Parz. m ²	BZ C m ²	KZ II m ²	FZ m ²
274			7017 Flims Dorf, Via Nova 33	2'038	23	2'015	0
275			7017 Flims Dorf, Via dil Casti 2	374	218	139	17
278			7017 Flims Dorf, Via Nova 38	576	576	0	0
279			7017 Flims Dorf, Via Nova 11	370	370	0	0
317			7000 Chur, Industriestr. 19	999	946	0	53
320			7402 Bonaduz, Bahnhofstr. 2	2'729	2'675	0	54
321			7402 Bonaduz, Bahnhofstr. 2	891	710	0	181
322			7402 Bonaduz, Bahnhofstr. 2	2'411	1'870	0	541
2'573			7017 Flims Dorf, Via Nova 36	1'658	1'658	0	0
			7017 Flims Dorf, Via Sulom 2b				
			7017 Flims Dorf, Via Val Tgiern 13				
2'605			7000 Chur, Industriestr. 19	836	832	0	4
3'565			7000 Chur, Seilerbahnweg 8	5'143	4'637	0	506

Legende: Parz. = Parzelle
BZ C = Bauzone C
KZ II = Kernzone II
FZ = Forstwirtschaftszone

10.2 GRUNDBUCH-AUSZÜGE

lett	Plz	Flz	schrei	Gr	ingen	nerkur
274 ✓	B	ha a m²	Haus No. 70 Mühle, Sägerei, Garage, Holzplatz, Lagergebäude	Garagetrakt, Büro-Unterkunft, Lagerräume, Lagerhalle, 70C-C, Zimmer/Schreineri, Nr. 70C-D	Jahr Summe	Jahr Summe
		2756	Grundbuchvermessung an 3854, 7.12.71/529, Mut. 536	Nr. 095, 1427, Nr. 2663		1 Zugehör. Sägerei Mühleinrichtung im Werte v. Fr. 9'200, 7.10.1966/325
		2038	laut Mutation Nr. 5	Garagetrakt Nr. 70C, Büro und Wohnung Nr. 70C-A, Lagerräume Nr. 70C-B, Lagerhalle Nr. 70C-C, Zimmer/Schreineri Nr. 70-D		1 Gelösch. 10.1.1972/24 ha
						1 Nachlassstundung für die Dauer von 6 Monaten, beginnend ab 01.11.2001, 05.11.2001/734
						1 Gelösch. 22.10.2002/630 so
Ortsbezeichnung Bergegliett Bargagliott FLIMS						

Eigentum				Dienstbarkeiten und Grundlasten					
Eigentümer	Erwerbart	Datum	Beleg	lit.	R/L	R=Rechte	L=Lasten	Datum	Beleg
	Übertragung	66.7.21.	226	a	L	Fahrwegrecht z.G. 273		54.10.28	A
	Grenzberüh-	9.8.1973	277	b	L	Höherbaubeschränkung z.G. 273 gem. spez. Abrede		63.11.21	338/63
	gung			c	L	Fuss- und Fahrwegrecht z.G. 273 gem. spez. Abrede		63.11.21	338/63
	Namensänderung	30.11.82	633	d	L/R	Grenzbaurecht z.L. und z.G. 273 und 274 gemäss spezieller Abrede 1963		63.11.21	338/63
	Namensänderung	04.06.2002	319	e	L	Wasserdurchleitungsrecht z.G. Gemeinde Flims		69.8.13.	272/69
	Kauf	22.10.2002	630	f	L	Benützungsrecht und Näherbaurecht z.G. 276.		17.12.70	455
	Kauf	22.10.2002	630	g	R	Fuss- und Fahrwegrecht z.L. 3854		7.12.1971	529
				h	L	Fuss- und Fahrwegrecht z.G. 3854		7.12.1971	529
				i	RL	Gegenseitiges Grenzbaurecht z.L. u. z.G. 3854		7.12.1971	529
				k	L	Fuss- und Fahrwegrecht z.G. 320, 321, 322.		21.3.1972	128
				l	L	Gewerbesbeschränkung zugunsten 50339.		28.3.1972	132

GILT ALS GRUNDBUCHAUSZUG

Die vorliegende Fotokopie stimmt mit dem Original überein.

Flims-Dorf, 27-02-2006

Der Grundbuchverwalter: 15tr.



Blatt
275/

Plan
8

Fläche

Beschreibung

Grundstück

Nutzungen

Anmerkungen

ha a m²

Bach Gurg

Jahr

Summe

Jahr

Summe

374

Grundbuchvermessung

Ortsbezeichnung
Berggütl
Bargagliott

FLIMS

Eigentum

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Eigentümer

Erwerbsart

Datum

Beleg

tit. R/L

R = Rechte

L = Lasten

Datum

Beleg

Grenzbereini-
gung
Eigentumsaus-
scheidung

9.8.1973

277

3.9.1981

554

a L

Bachüberdeckungs- und Ba-
nützungsrecht z.G. 276.

30.9.1970

372

GILT ALS GRUNDBUCHAUSZUG

Die vorliegende Fotokopie stimmt
mit dem Original überein.

Flims-Dorf, 27-02-2006

Der Grundbuchverwalter: 15/11



ha a m²

Wiese

~~Postgebäude Assek.-Nr. 5~~~~Umschreibung~~Postgebäude mit Kiosk und Wohnungen
Assek.-Nr. 5

Jahr Summe

Jahr Summe

1384

Grundbuchvermessung

~~Nr. 492-4553,~~1 Revers betr. Zufahrt in die
Kantonsstrasse, 9.3.1971/382 Kanalisationsanschlusspflicht
z.C. der Gemeinde Flims,~~8.6.1971/235~~

2 Gelöscht: 13.6.1984/33C

Ortsbezeichnung
Lanezzi
~~Lanezzi~~

FLIMS

Eigentum

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Eigentümer

Erwerbsart

Datum

Beleg

III. R/L

R=Rechte

L=Lasten

Datum

Beleg

Kauf
Gesetzlicher
Eigentumsübergang62.8.30.
07.01.1998275
11

a L

Baubeschränkung gem. spez.
Abrede z.G. 231

62.8.30. 275/62

b L

Baubeschränkung gem. spez.
Abrede z.G. 231, 232

63.4.30. 90/63

c L/R

Grenzbaurecht z.L. und z.G.
278 und 276 gem. spez.
Abrede

63.9.5. 276/63

d L

Wasserdurchleitungsrecht
z.G. Gemeinde Flims

69.8.13. 269/69

e L/R

Näherbaurecht bis auf
5.0 m z.L. und z.G. 2573

69.8.29. 292/69

f R

Bachüberdeckungs- und Be-
nützungsrecht z.L. 275.

30.9.1970 372

g R

Näherbau-, Grenzbau- und
Ueberbaurecht z.L. 2573.

17.12.70 454

h R

Bauverbot zulasten 2573.

17.12.70 454

i R

Benützungsrecht und Näher-
baurecht zulasten 274, 385417.12.70 455
7.12.71 529

GILT ALS GRUNDBUCHAUSZUG

Die vorliegende Fotokopie stimmt
mit dem Original überein.

Flims-Dorf, 27-02-2006

Der Grundbuchverwalter: 15tr.



latt
278/

Pl.
8

Fl.

ha a m²

576

Grundbuchvermessung

aschre.

a Gru s

~~Wiese mit Autoeinstellhalle und Parkplatz~~
Dependence, Einstellhalle 3A-A,
Nr. 3A, Wiese, Dependence Nr. 3A

Jahr Summe

Jahr Summe

~~Nr. 989, 923,~~
~~2079, 2122~~
~~Nr. 2655, 5333,~~

1 Bewilligung des Kleinen Rates
des Kantons Graubünden für
Einfahrt in Kantonsstrasse für
Autoeinstellhalle und Parkplatz
vom 21.11.1968/351

2 Zugehör: gesamtes Hotelmobiliar
inkl. Inventar im Gesamtwerte
von Fr.780'000.-- inkl.Parzelle
232, 21.2.1980/128.

~~3 Zugehör: alle Maschinen, Vor-
richtungen und Betriebsein-
richtungen, inkl. Parz. 232,
21.2.1980/129,~~

3 Gelöscht, 01.11.1995/581 da

Ortsbezeichnung

Lanezzi

Lanezzi

FLIMS

Eigentum

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Eigentümer

Erwerbsart

Datum

Beleg

lit. R/L

R = Rechte

L = Lasten

Datum

Beleg

	Kauf	58.4.1.	46/58	a	L	Fuss- und Fahrwegrecht z.G. 317, 279, 2605	62 2. 2.	45/62
	Abtretung	21.4.1971	145				61 12. 21	502/61
	Abtretung	21.4.1971	145					
	Kauf	8.2.1980	98	b	L/R	Grenzbaurecht z.L. und z.G. 278 und 276 gem. spez. Abrede	63 9. 5.	276/63
	Erbsvorbezug	12.06.1998	365					

GILT ALS GRUNDBUCHAUSZUG

Die vorliegende Fotokopie stimmt
mit dem Original überein.

Flims-Dorf, 27-02-2006

Der Grundbuchverwalter: /str.

C L



Blatt
2784

I
B

F

Beschr des Gr kts

zunge

merk

ha a m'

Haus Nr. 2 A Garten, Quell

Anbau-Nr. 2A-A

Jahr Summe

Jahr Summe

370

Grundbuchvermessung

Wohnhaus mit Werkstatt Assek.-Nr. 2A
Anbau-Assek.-Nr. 2A-A; Garten,
Anbau Werkstatt Nr. 2A-A,

1965 182 888
Nr. 520, 1598
Nr. 3285,

- 1 Revers betr. Untarkellerungsrecht 28.6.24 4/136
- 2 Anschlussrecht der Kanalisationsleitung zG Parz.2573, 27.10.1976/467.
- ~~3 Zuehör die gesamte Betriebs-einrichtung im Gesamtwerte von Fr. 25'888.-, 6.10.1970/645,-~~
- 3 Gelöscht, 10:08,1995/366 da

Ortsbezeichnung

Lanezzi
Flims

Eigentum

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Eigentümer

Erwerbsart

Datum

Beleg

lit. R/L

R=Rechte

L=Lasten

Datum

Beleg

	Kauf	62-3-30	112	b L	Fuss- und Fahrwegrecht z.G. 317, 2573	61 12. 21	502
	Ehevertrag	29.01.1993	49			61 10. 24	414
				c R	Fuss- und Fahrwegrecht z.L. 278, 2573	61 12. 21	502
	Ehevertrag	20.04.1995	159				
	Erbverbezug Kauf	21.04.1995 21.12.2005	160 931	d L	Grenzbaurecht z.G. 2605	62 3. 30	112

GILT ALS GRUNDBUCHAUSZUG

Die vorliegende Fotokopie stimmt mit dem Original überein.

Flims-Dorf, 27-02-2006

Der Grundbuchverwalter: 154.



Blatt 317/1	Pl B	Fl. ha a m ²	eschr. Wiese	es GrL	Veränderungen		Anmerkungen
					Jahr Summe	Jahr Summe	
999 Grundbuchvermessung					Nr. 1450,		1 Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung betr. Grenzabstand, 21.08.1989/451.
Ortsbezeichnung Lanezzi L A N E Z Z I FLIMS							

Eigentum				Dienstbarkeiten und Grundlasten					
Eigentümer	Erwerbsart	Datum	Beleg	lit.	R/L	R = Rechte	L = Lasten	Datum	Beleg
	Kauf	61.11.29	463	a	R	Fuss- und Fahrwegrecht z.L. 279, 2605		61.12.21.	502/61
	Namensänderung	21.08.1989	450					61.10.24.	414/61
	Kauf	23.12.2005	938	b	R	Fuss- und Fahrwegrecht z.L. 278, 2573		61.12.21.	502/61
				c	R	Baubeschränkung z.L. 2573		61.12.21.	502/61
				d	R	Bauhöherbeschränkung z.L. 2573		61.12.21.	502/61

GILT ALS GRUNDBUCHAUSZUG

Die vorliegende Fotokopie stimmt mit dem Original überein.

Flims-Dorf, 27-02-2006

Der Grundbuchverwalter: /str.



320

8

ha a m²

Wiese

2729

Grundbuchvermessung

Jahr Summe

Jahr Summe

Nr. 6026,

1 Nichtlandwirtschaftliches Grundstück.
26.02.1998/93.2 Nachlassetundung für die Dauer von
6 Monaten, beginnend ab 01.11.2001,
05.11.2001/734

2 Gelöscht, 22.10.2002/630 so

Ortsbezeichnung

L a n e z z i

FLIMS

Lanezzi

Eigentum

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Eigentümer

Erwerbsart

Datum

Beleg

Ht. R/L

R = Rechte

L = Lasten

Datum

Beleg

Übertragung

66.7.21.

226

a

R

Fuss- und Fahrwegrecht
z.L. 274 und 3854.

21.3.1972

128

Grenzber

9.8.1973

277

a

R

gung

Namensänderung

30.11.82

633

b

L

Durchleitungsrecht für Rohrblock-
anlage zG. - Elektrizitätswerk Flims
Flims Electric AG, Flims

02.02.1988

80

Kauf

01.09.1989

483

Kauf

22.10.2002

631

Kauf

22.10.2002

631

GILT ALS GRUNDBUCHAUSZUG

Die vorliegende Fotokopie stimmt
mit dem Original überein.

Flims-Dorf, 27-02-2006

Der Grundbuchverwalter: 15tr.



Datt	Pl	Fli	aschre	es Gr	is	ungen	...merkung...
321 ✓	B	ha a m'	Wiese			Jahr Summe	Jahr Summe
		891	Grundbuchvermessung			Nr. 6027,	
Ortsbezeichnung							
Lanezzi FLIMS							
							1 Nachlassstundung für die Dauer von 6 Monaten, beginnend ab 01.11.2001, 05.11.2001/734
							1 Gelöscht, 22.10.2002/630 so

Eigentum				Dienstbarkeiten und Grundlasten					
Eigentümer	Erwerbsart	Datum	Beleg	lit.	R/L	R = Rechte	L = Lasten	Datum	Beleg
	Kauf	66-8-1-	238	a	R	Fuss- und Fahrwegrecht z.L. 274 und 3854.		21.3.1972	128
	Namensänderung	30.11.82	633						
	Kauf	01.09.1989	483						
	Kauf	22.10.2002	631	b	L	Durchleitungsrecht für Rohrblock-anlage zG. Elektrizitätswerk Flims		02.02.1988	80
	Kauf	22.10.2002	631			Flims Electric AG, Flims		29.04.2002	243

GILT ALS GRUNDBUCHAUSZUG

Die vorliegende Fotokopie stimmt mit dem Original überein.

Flims-Dorf, 27-02-2006

Der Grundbuchverwalter: 19tr



ha a m'

Wiese → 2 Arbeiter Wohnbaracken Nr. 70 A 70 B

Jahr Summe

Jahr Summe

~~2412 Grundbuchvermessung~~

2411 EDV-Berechnung, 23.10.2003/602

Wohnbaracke mit Anbau 70A-A
Wohnbaracke mit Holzschopf Nr. 70A
Wohnbaracke Nr. 70B~~Nr. 569-3033,~~
6028;~~1 Kanalisationseinleitungspflicht
z. C. der Gemeinde Flims lt.~~~~Revers vom 19.5.1965/107~~

1 Gelöscht: 13.6.1984/330 ha

2 Revers betr. Erstellung und
Beibehaltung von Arbeiter-unter-
künften auf Zusehen hin,
2.3.1977/128.3 Nichtlandwirtschaftliches Grundstück,
26.02.1998/93;~~4 Nachlassstundung für die Dauer von
6 Monaten, beginnend ab 01.11.2001,
05.11.2001/734~~

4 Gelöscht, 22.10.2002/630 so

Ortsbezeichnung

~~Lanezzi~~

Lanezzi

FLIMS

Eigentum

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Eigentümer

Erwerbsart

Datum

Beleg

lit. R/L

R=Rechte

L=Lasten

Datum

Beleg

~~Übertragung~~~~66.7.21.~~~~226~~

a R

Fuss- und Fahrwegrecht
z.L. 274 und 3854.

21.3.1972

128

~~Grenzberei-~~~~9.8.1973~~~~277~~~~gung~~~~Namensänderung~~~~30.11.82~~~~633~~~~Kauf~~~~01.09.1989~~~~482~~

b L

Kanalisationsdurchleitungs-
recht zG Gemeinde Flims.

24.9.1975

281

Kauf

22.10.2002

631

c L

Durchleitungsrecht für Rohrblock-
anlage zG. Elektrizitätswerk Flims
Flims Elektrik AG, Flims

02.02.1988

80

Kauf

22.10.2002

631

29.04.2002

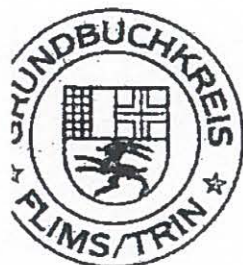
243

GILT ALS GRUNDBUCHAUSZUG

Die vorliegende Fotokopie stimmt
mit dem Original überein.

Flims-Dorf, 27-02-2006

Der Grundbuchverwalter: 1 Str.



Blatt 2573 ✓	I 8	f ha a m²	Beschr Wiese	des G: ka	tungen:	merk
		1658	Grundbuchvermessung		Jahr Summe	Jahr Summe
Ortsbezeichnung Cenezi Langgzi FLIMS						

1 Anschlussrecht an Kanalisations-
leitung der Parz. 2605 u. 279, --
27.10.1976/467.
1 Gelöscht: 13.6.1984/333 ho

Eigentum				Dienstbarkeiten und Grundlasten					
Eigentümer	Erwerbsart	Datum	Beleg	lit.	R/L	R=Rechte	L=Lasten	Datum	Beleg
	Kauf	61-12-21	502	a	R	Fuss- und Fahrwegrecht z.L. 279, 2605		61 12.21.	502/61
	Grenzberni- gung	9.8.1973	277					61 10.24.	414/61
	Erbgang	3.3.1986	122	b	L	Fuss- und Fahrwegrecht z.G. 317, 279, 2605		62 2.2. 61 12.21.	45/62 502/61
	Untererbgang	16.06.1995	243						
				c	L	Baubeschränkung z.G. 317		61 12.21.	502/61
				d	L	Bauhöherbeschränkung z.G. 317		61 12.21.	502/61
				e	R	Näherbaurecht bis auf 5.0 m z.L. und z.G. 276		69 8.29.	292/69
				f	L	Näherbau-, Grenzbau- und Ueberbaurecht z.G. 276.		17.12.70	454
				g	L	Bauverbot zugunsten 276.		17.12.70	454

GILT ALS GRUNDBUCHAUSZUG

Die vorliegende Fotokopie stimmt mit dem Original überein.

Flims-Dorf, 27-02-2006

Der Grundbuchverwalter: /str.

GILT ALS GRUNDBUCHAUSZUG

Die vorliegende Fotokopie stimmt mit dem Original überein.

Flims-Dorf, 27-02-2006

Der Grundbuchverwalter: /str.



Blatt 2605 ✓	F.	Fl.	Beschreibung des Grundstücks	Zunutzungen		Anmerkungen
				Jahr	Summe	
	B	ha a m²	Wiesland mit Mehrfamilienhaus, Assek.-Nr. 1A Grundbuchvermessung			
		836	Mehrfamilienhaus Assek.-Nr. 1A, Wiese, Nr. 2599			1 Anschlussrecht der Parz. 2573 an Kanalisationsleitung, 27.10.1976/467.
Ortsbezeichnung L a n e z z i FLIMS						

Eigentum				Dienstbarkeiten und Grundlasten					
Eigentümer	Erwerbsart	Datum	Beleg	lit.	R/L	R=Rechte	L=Lasten	Datum	Beleg
	Kauf	61 7.11.	257	a	L	Fuss- und Fahrwegrecht z.G.	61 12.21.	502/61	
	Abtretung	24.09.1987	469			317, 2573	61 10.24.	414/61	
	Kauf	23.12.2005	938						
				b	R	Fuss- und Fahrwegrecht z.L. 278, 2573,	62 2. 2.	45/62	
							61 12.21.	502/61	
				c	R	Grenzbaurecht z.L. 279	62 3.30.	112/62	

GILT ALS GRUNDBUCHAUSZUG

Die vorliegende Fotokopie stimmt mit dem Original überein.

Flims-Dorf, 27-02-2006

Der Grundbuchverwalter: *str.*



Blatt 3565 ✓	f 8	t ha e m ²	Jeschr. des Gr. ka	rungen.	anmerkungen
			Wiese und 2 Mehrfamilienhäuser Nr. 71 A und Zwischen- Trakt, Einstellhalle, Vorplätze, Umschlag 71 A-A	Jahr Summe	Jahr Summe
			5144 Grundbuchvermessung	1967 3.175,000	
			5143 EDV-Berechnung, 23.10.2003/602	Nr. 228,2976	
Ortsbezeichnung Cuadra Dado FLIMS			2 Mehrfamilienhäuser Assek.-Nr. 71A, Zwischenbau mit Garagen Assek.-Nr.71A-A		

1. Kanalisationseinleitungspflicht z. C. der Gemeinde Flims lt. Rovers vom 22.7.1964/166
1. Gelöscht: 13.6.1994/330 ha
2. Stockwerkanteile verpfändet s. Blatt 50042, 50061, 50064, 50033, 50060, 50036, 50055, 50'056,
3. Dem jeweiligen Eigentümer steht das Miteigentum zu 1/2 an Grundbuchblatt und Parzelle 309 zu, 2.4.1968/102

Eigentum				Dienstbarkeiten und Grundlasten					
Eigentümer	Erwerbsart	Datum	Beleg	Tit.	R/L	R = Rechte	L = Lasten	Datum	Beleg
o jeweiligen Eigentümer von: 	Begründung von	66 9. 8.	292	a	R	Unbeschränktes Fuss- und Fahrwegrecht z.L. 309, 3398		64 7. 3.	150/64
	Stockwerkeigen- tum	9.8.1973	277					63 11.21.	337, 63
	Grenzber-eini- gung			c	L/R	Fuss- und Fahrwegrecht gem. spez. Abrede z.L. und z.G. 309, 3398		64 7. 3.	150/64

GILT ALS GRUNDBUCHAUSZUG
 Die vorliegende Fotokopie stimmt mit dem Original überein.
 27-02-2006
 Flims-Dorf,
 Der Grundbuchverwalter: *[Signature]*



10.3 FLÄCHEN- UND WERTTABELLE

Parz. Nr. alt	Parz. Nr. neu	Eigentümer	Bestandeswert							
			Fläche				Bodenwert			
			BZ C	KZ II	FZ	Total	BZ C	KZ II	FZ	Total
			m ²	m ²	m ²	m ²	1.000 Pkt./m ² Pkt.	1.300 Pkt./m ² Pkt.	0.007 Pkt./m ² Pkt.	Pkt.
274	274		23	2'015	0	2'038	23.00	2'619.50	0.00	2'642.50
278	278		576	0	0	576	576.00	0.00	0.00	576.00
317	317		946	0	53	999	946.00	0.00	0.38	946.38
320	320		2'675	0	54	2'729	2'675.00	0.00	0.39	2'675.39
321	320		710	0	181	891	710.00	0.00	1.29	711.29
322	320		1'870	0	541	2'411	1'870.00	0.00	3.86	1'873.86
2'573	2'573		1'658	0	0	1'658	1'658.00	0.00	0.00	1'658.00
2'605	2'605		832	0	4	836	832.00	0.00	0.03	832.03
3'565	3'565		4'637	0	506	5'143	4'637.00	0.00	3.61	4'640.61
Total			13'927	2'015	1'339	17'281	13'927.00	2'619.50	9.56	16'556.06

Legende:
 BZ C: Bauzone C
 KZ II: Kernzone II
 FZ: Forstwirtschaftszone
 Pkt.: Punkte
 Fr.: Schweizerfranken

Parz. Nr. alt	Parz. Nr. neu	Strassenabzug	Servitude	Anspruchswert	Zuteilungswert					Mehr-/Minderzuteilung
		Bodenwert	Bodenwert	Bodenwert	Bodenwert Total Pkt.	Fläche				Bodenwert Total Pkt.
		Total	Total	Total		BZ C	KZ II	FZ	Total	
		5.270% Pkt.	50% Pkt.	Pkt.		1.000 Pkt./m ² m ²	1.300 Pkt./m ² m ²	0.007 Pkt./m ² m ²	m ²	
274	274	-139.27	-86.68	2'416.55	2'642.50	23	2'015	0	2'038	225.95
278	278	-30.36	0.00	545.64	527.00	527	0	0	527	-18.64
317	317	-49.88	0.00	896.50	867.38	867	0	53	920	-29.12
320	320	-141.01	35.94	2'570.32	4'936.55	4'931	0	776	5'707	-82.67
321	320	-37.49	0.00	673.80						
322	320	-98.76	0.00	1'775.10						
2'573	2'573	-87.38	35.98	1'606.60	1'552.00	1'552	0	0	1'552	-54.60
2'605	2'605	-43.85	0.00	788.18	762.03	762	0	4	766	-26.15
3'565	3'565	0.00	14.76	4'655.37	4'640.61	4'637	0	506	5'143	-14.77
Total		-628.00	0.00	15'928.06	15'928.07	13'299	2'015	1'339	16'653	0.00

Legende:
BZ C: Bauzone C
KZ II: Kernzone II
FZ: Forstwirtschaftszone
Pkt.: Punkte
Fr.: Schweizerfranken

10.4 ZUSAMMENFASSUNG DER AUSGLEICHWERTE FÜR DIE LANDUMLEGUNG

Parz. Nr. neu	Eigentümer	Belastung für Mehrzuteilung		Gutschrift für Minderzuteilung		Total
		1 Pkt. = Fr. 700.-		1 Pkt. = Fr. 700.-		+ zu Lasten Eigentümer - zu Gunsten Eigentümer
		Pkt.		Pkt.	Pkt.	Fr.
274		225.95	158'165.00			158'165.00
278				-18.64	-13'048.00	-13'048.00
317				-29.12	-20'384.00	-20'384.00
320				-82.67	-57'869.00	-57'869.00
2'573				-54.60	-38'220.00	-38'220.00
2'605				-26.15	-18'305.00	-18'305.00
3'565				-14.77	-10'339.00	-10'339.00
Total		225.95	158'165.00	-225.95	-158'165.00	0.00

10.5 PARZELLENBESCHRIEBE

Parzelle	274
Eigentümer	
Eigentumsverhältnisse	
Art	Gesamteigentum
Anteil	-
Dienstbarkeiten/Anmerkungen	
Dienstbarkeiten gem. Grundbuchauszug (bestehende)	L: Höherbaubeschränkung z.G. 273 gem. spez. Abrede L: Wasserdurchleitungsrecht z.G. Gemeinde Flims L: Benützungsrecht und Näherbaurecht z.G. 276 R: Fuss- und Fahrwegrecht z.L. 3854 L: Fuss- und Fahrwegrecht z.G. 3854 R/L: Gegenseitiges Grenzbaurecht z.L. u. z.G. 3854 L: Fuss- und Fahrwegrecht z.G. 320, 321, 322 L: Gewerbebeschränkung z.G. 50339
Dienstbarkeiten, Ergänzungen (zu löschen = gestrichen und neue)	L: Fuss- und Fahrwegrecht z.G. 320, 321, 322 R: Fuss- und Fahrwegrecht z.L. 275, 320, 2573, 3565
Anmerkungen (bestehende)	keine
Anmerkungen, Ergänzungen	1: Subjektiv-dingliches Miteigentum von 222/1000 an Parzelle 4379
Bestandeswert	
Fläche	
Parzellenfläche alter Bestand (m ²)	2'038
Bauzone C (m ²)	23
Kernzone II (m ²)	2'015
Forstwirtschaftszone (m ²)	0
Bodenwert ¹⁾	
Bodenwert alter Bestand, total (Pkt.)	2'642.50
Bauzone C (Pkt.) ²⁾	23.00
Kernzone II (Pkt.) ³⁾	2'619.50
Forstwirtschaftszone (Pkt.) ⁴⁾	0.00
Strassenabzug ⁵⁾	
Strassenabzug, total (Pkt.)	- 139.27
Servitute ⁶⁾	
Servitute, total (Pkt.)	- 86.68
Anspruchswert ⁷⁾	
Anspruchswert, total (Pkt.)	2'416.55

Zuteilungswert ⁸⁾	
Bodenwert	
Bodenwert neuer Bestand, total (Pkt.)	2'642.50
Fläche	
Parzellenfläche neuer Bestand (m ²)	2'038
Bauzone C (m ²)	23
Kernzone II (m ²)	2'015
Forstwirtschaftszone (m ²)	0
Mehr-/Minderzuteilung ⁹⁾	
Mehr-/Minderzuteilung, total (Pkt.)	+ 225.95
Ausgleichswerte ¹⁰⁾	
Total (Fr.)	+ 158'165.00

Legende:

- 1) Bodenwert ohne Gebäudewerte
- 2) Bauzone C Fr. 700.00/m²; Umrechnung in Punkte (Pkt.): 1 Pkt. entspricht Fr. 700.00
- 3) Kernzone II Fr. 910.00/m²; Umrechnung in Punkte (Pkt.): 1.3 Pkt. entspricht Fr. 910.00 (Fr. 910.00/700.00)
- 4) Forstwirtschaftszone Fr. 5.00/m²; Umrechnung in Punkte (Pkt.): 0.007 Pkt. entspricht Fr. 5.00 (Fr. 5.00/700.00)
- 5) das für die neue Strasse Via Lanezzi benötigte Land (neue Parzelle 4379 umfasst eine Fläche von 628 m² bzw. 628.0 Pkt.) wird im Verhältnis der Bodenwerte der einzelnen Grundstücke bei jeder Parzelle abgezogen
- 6) die Belastung eines Servituts wird derart entschädigt, dass 50% der benötigten Fläche der belasteten Parzelle gutgeschrieben bzw. der verursachenden Parzelle abgezogen wird
- 7) Anspruchswert = Bestandeswert abzüglich Strassenabzug und Abzug für Servitute
- 8) Zuteilungswert = Wert der neu zugeteilten Parzelle
- 9) Mehr-/Minderzuteilung = Anspruchswert abzüglich Zuteilungswert (Minus-Wert: Minderzuteilung, Plus-Wert: Mehrzuteilung)
- 10) Ausgleichswerte = Mehr- und Minderzuteilung in Schweizerfranken (Minus-Wert: zu Gunsten Eigentümer, Plus-Wert: zu Lasten Eigentümer)

Flims, 26. Oktober 2007

Für die Richtigkeit:

Hasler Müggler Quinter AG
7017 Flims
Denter Vias 9c

Franco Quinter

Parzelle	275
Eigentümer	
Eigentumsverhältnisse	
Art	Alleineigentum
Anteil	-
Dienstbarkeiten/Anmerkungen	
<i>Dienstbarkeiten gem. Grundbuchauszug (bestehende)</i>	L: Bachüberdeckungs- und Benützungsrecht z.G. 276
<i>Dienstbarkeiten, Ergänzungen (zu löschen = gestrichen und neue)</i>	L: Fuss- und Fahrwegrecht z.G. 274
<i>Anmerkungen (bestehende)</i>	keine
<i>Anmerkungen, Ergänzungen</i>	keine
Bestandeswert	
Fläche	
<i>Parzellenfläche alter Bestand (m²)</i>	374
<i>Bauzone C (m²)</i>	218
<i>Kernzone II (m²)</i>	139
<i>Forstwirtschaftszone (m²)</i>	17
Bodenwert ¹⁾	
<i>Bodenwert alter Bestand, total (Pkt.)</i>	398.82
<i>Bauzone C (Pkt.) ²⁾</i>	218.00
<i>Kernzone II (Pkt.) ³⁾</i>	180.70
<i>Forstwirtschaftszone (Pkt.) ⁴⁾</i>	0.12
Strassenabzug ⁵⁾	
<i>Strassenabzug, total (Pkt.)</i>	0.00
Servitute ⁶⁾	
<i>Servitute, total (Pkt.)</i>	0.00
Anspruchswert ⁷⁾	
<i>Anspruchswert, total (Pkt.)</i>	398.82
Zuteilungswert ⁸⁾	
Bodenwert	
<i>Bodenwert neuer Bestand, total (Pkt.)</i>	398.82

Fläche	
Parzellenfläche neuer Bestand (m ²)	374
Bauzone C (m ²)	218
Kernzone II (m ²)	139
Forstwirtschaftszone (m ²)	17
Mehr-/Minderzuteilung ⁹⁾	
Mehr-/Minderzuteilung, total (Pkt.)	0.00
Ausgleichswerte ¹⁰⁾	
Total (Fr.)	0.00

Legende:

- 1) Bodenwert ohne Gebäudewerte
- 2) Bauzone C Fr. 700.00/m²; Umrechnung in Punkte (Pkt.): 1 Pkt. entspricht Fr. 700.00
- 3) Kernzone II Fr. 910.00/m²; Umrechnung in Punkte (Pkt.): 1.3 Pkt. entspricht Fr. 910.00 (Fr. 910.00/700.00)
- 4) Forstwirtschaftszone Fr. 5.00/m²; Umrechnung in Punkte (Pkt.): 0.007 Pkt. entspricht Fr. 5.00 (Fr. 5.00/700.00)
- 5) das für die neue Strasse Via Lanezzi benötigte Land (neue Parzelle 4379 umfasst eine Fläche von 628 m² bzw. 628.0 Pkt.) wird im Verhältnis der Bodenwerte der einzelnen Grundstücke bei jeder Parzelle abgezogen
- 6) die Belastung eines Servituts wird derart entschädigt, dass 50% der benötigten Fläche der belasteten Parzelle gutgeschrieben bzw. der verursachenden Parzelle abgezogen wird
- 7) Anspruchswert = Bestandeswert abzüglich Strassenabzug und Abzug für Servitute
- 8) Zuteilungswert = Wert der neu zugeteilten Parzelle
- 9) Mehr-/Minderzuteilung = Anspruchswert abzüglich Zuteilungswert (Minus-Wert: Minderzuteilung, Plus-Wert: Mehrzuteilung)
- 10) Ausgleichswerte = Mehr- und Minderzuteilung in Schweizerfranken (Minus-Wert: zu Gunsten Eigentümer, Plus-Wert: zu Lasten Eigentümer)

Flims, 26. Oktober 2007

Für die Richtigkeit:

Hasler Müggler Quinter AG
7017 Flims
Denter Vias 9c

Franco Quinter

Parzelle	278
Eigentümer	
Eigentumsverhältnisse	
Art	Alleineigentum
Anteil	-
Dienstbarkeiten/Anmerkungen	
<i>Dienstbarkeiten gem. Grundbuchauszug (bestehende)</i>	L: Fuss- und Fahrwegrecht z.G. 317, 279, 2605 L/R: Grenzbaurecht z.L. und z.G. 276 gem. spez. Abrede
<i>Dienstbarkeiten, Ergänzungen (zu löschen = gestrichen und neue)</i>	L: Fuss- und Fahrwegrecht z.G. 317, 279, 2605 R: Grenzbaurecht für bestehendes Gebäude z.L. 4379
<i>Anmerkungen (bestehende)</i>	1: Bewilligung des Kleinen Rates des Kantons Graubünden für Einfahrt in Kantonsstrasse für Autoeinstellhalle und Parkplatz vom 21.11.1968/351 2: Zugehör: gesamtes Hotelmobilien inkl. Inventar im Gesamtwerte von Fr. 780'000.- inkl. Parzelle 232, 21.2.1980/128
<i>Anmerkungen, Ergänzungen</i>	1: Subjektiv-dingliches Miteigentum von 48/1000 an Parzelle 4379
Bestandeswert	
Fläche	
<i>Parzellenfläche alter Bestand (m²)</i>	576
<i>Bauzone C (m²)</i>	576
<i>Kernzone II (m²)</i>	0
<i>Forstwirtschaftszone (m²)</i>	0
Bodenwert ¹⁾	
<i>Bodenwert alter Bestand, total (Pkt.)</i>	576.00
<i>Bauzone C (Pkt.) ²⁾</i>	576.00
<i>Kernzone II (Pkt.) ³⁾</i>	0.00
<i>Forstwirtschaftszone (Pkt.) ⁴⁾</i>	0.00
Strassenabzug ⁵⁾	
<i>Strassenabzug, total (Pkt.)</i>	- 30.36
Servitute ⁶⁾	
<i>Servitute, total (Pkt.)</i>	0.00
Anspruchswert ⁷⁾	
<i>Anspruchswert, total (Pkt.)</i>	545.64

Zuteilungswert ⁸⁾	
Bodenwert	
Bodenwert neuer Bestand, total (Pkt.)	527.00
Fläche	
Parzellenfläche neuer Bestand (m ²)	527
Bauzone C (m ²)	527
Kernzone II (m ²)	0
Forstwirtschaftszone (m ²)	0
Mehr-/Minderzuteilung ⁹⁾	
Mehr-/Minderzuteilung, total (Pkt.)	- 18.64
Ausgleichswerte ¹⁰⁾	
Total (Fr.)	- 13'048.00

Legende:

- 1) Bodenwert ohne Gebäudewerte
- 2) Bauzone C Fr. 700.00/m²; Umrechnung in Punkte (Pkt.): 1 Pkt. entspricht Fr. 700.00
- 3) Kernzone II Fr. 910.00/m²; Umrechnung in Punkte (Pkt.): 1.3 Pkt. entspricht Fr. 910.00 (Fr. 910.00/700.00)
- 4) Forstwirtschaftszone Fr. 5.00/m²; Umrechnung in Punkte (Pkt.): 0.007 Pkt. entspricht Fr. 5.00 (Fr. 5.00/700.00)
- 5) das für die neue Strasse Via Lanezzi benötigte Land (neue Parzelle 4379 umfasst eine Fläche von 628 m² bzw. 628.0 Pkt.) wird im Verhältnis der Bodenwerte der einzelnen Grundstücke bei jeder Parzelle abgezogen
- 6) die Belastung eines Servituts wird derart entschädigt, dass 50% der benötigten Fläche der belasteten Parzelle gutgeschrieben bzw. der verursachenden Parzelle abgezogen wird
- 7) Anspruchswert = Bestandeswert abzüglich Strassenabzug und Abzug für Servitute
- 8) Zuteilungswert = Wert der neu zugeteilten Parzelle
- 9) Mehr-/Minderzuteilung = Anspruchswert abzüglich Zuteilungswert (Minus-Wert: Minderzuteilung, Plus-Wert: Mehrzuteilung)
- 10) Ausgleichswerte = Mehr- und Minderzuteilung in Schweizerfranken (Minus-Wert: zu Gunsten Eigentümer, Plus-Wert: zu Lasten Eigentümer)

Flims, 26. Oktober 2007

Für die Richtigkeit:

Hasler Müggler Quinter AG
7017 Flims
Denter Vias 9c

Franco Quinter

Parzelle	279
Eigentümer	
Eigentumsverhältnisse	
Art	Alleineigentum
Anteil	-
Dienstbarkeiten/Anmerkungen	
Dienstbarkeiten gem. Grundbuchauszug (bestehende)	L: Fuss- und Fahrwegrecht z.G. 317, 2573 R: Fuss- und Fahrwegrecht z.L. 278, 2573 L: Grenzbaurecht z.G. 2605
Dienstbarkeiten, Ergänzungen (zu löschen = gestrichen und neue)	L: Fuss- und Fahrwegrecht z.G. 317, 2573 R: Fuss- und Fahrwegrecht z.L. 278, 2573
Anmerkungen (bestehende)	1: Revers betr. Unterkellerungsrecht 28.06.1924 4/136 2: Anschlussrecht der Kanalisationsleitung z.G. Parz. 2573, 27.10.1976/467
Anmerkungen, Ergänzungen	-
Bestandeswert	
Fläche	
Parzellenfläche alter Bestand (m ²)	370
Bauzone C (m ²)	370
Kernzone II (m ²)	0
Forstwirtschaftszone (m ²)	0
Bodenwert ¹⁾	
Bodenwert alter Bestand, total (Pkt.)	370.00
Bauzone C (Pkt.) ²⁾	370.00
Kernzone II (Pkt.) ³⁾	0.00
Forstwirtschaftszone (Pkt.) ⁴⁾	0.00
Strassenabzug ⁵⁾	
Strassenabzug, total (Pkt.)	0.00
Servitute ⁶⁾	
Servitute, total (Pkt.)	0.00
Anspruchswert ⁷⁾	
Anspruchswert, total (Pkt.)	370.00

Zuteilungswert ⁸⁾	
Bodenwert	
Bodenwert neuer Bestand, total (Pkt.)	370.00
Fläche	
Parzellenfläche neuer Bestand (m ²)	370
Bauzone C (m ²)	370
Kernzone II (m ²)	0
Forstwirtschaftszone (m ²)	0
Mehr-/Minderzuteilung ⁹⁾	
Mehr-/Minderzuteilung, total (Pkt.)	0.00
Ausgleichswerte ¹⁰⁾	
Total (Fr.)	0.00

Legende:

- 1) Bodenwert ohne Gebäudewerte
- 2) Bauzone C Fr. 700.00/m²; Umrechnung in Punkte (Pkt.): 1 Pkt. entspricht Fr. 700.00
- 3) Kernzone II Fr. 910.00/m²; Umrechnung in Punkte (Pkt.): 1.3 Pkt. entspricht Fr. 910.00 (Fr. 910.00/700.00)
- 4) Forstwirtschaftszone Fr. 5.00/m²; Umrechnung in Punkte (Pkt.): 0.007 Pkt. entspricht Fr. 5.00 (Fr. 5.00/700.00)
- 5) das für die neue Strasse Via Lanezzi benötigte Land (neue Parzelle 4379 umfasst eine Fläche von 628 m² bzw. 628.0 Pkt.) wird im Verhältnis der Bodenwerte der einzelnen Grundstücke bei jeder Parzelle abgezogen
- 6) die Belastung eines Servituts wird derart entschädigt, dass 50% der benötigten Fläche der belasteten Parzelle gutgeschrieben bzw. der verursachenden Parzelle abgezogen wird
- 7) Anspruchswert = Bestandeswert abzüglich Strassenabzug und Abzug für Servitute
- 8) Zuteilungswert = Wert der neu zugeteilten Parzelle
- 9) Mehr-/Minderzuteilung = Anspruchswert abzüglich Zuteilungswert (Minus-Wert: Minderzuteilung, Plus-Wert: Mehrzuteilung)
- 10) Ausgleichswerte = Mehr- und Minderzuteilung in Schweizerfranken (Minus-Wert: zu Gunsten Eigentümer, Plus-Wert: zu Lasten Eigentümer)

Flims, 26. Oktober 2007

Für die Richtigkeit:

Hasler Müggler Quinter AG
7017 Flims
Denter Vias 9c

Franco Quinter

Parzelle	317
Eigentümer	
Eigentumsverhältnisse	
Art	Alleineigentum
Anteil	-
Dienstbarkeiten/Anmerkungen	
<i>Dienstbarkeiten gem. Grundbuchauszug (bestehende)</i>	R: Fuss- und Fahrwegrecht z.L. 279, 2605 R: Fuss- und Fahrwegrecht z.L. 278, 2573 R: Baubeschränkung z.L. 2573 R: Bauhöherbeschränkung z.L. 2573
<i>Dienstbarkeiten, Ergänzungen (zu löschen = gestrichen und neue)</i>	R: Fuss- und Fahrwegrecht z.L. 279, 2605 R: Fuss- und Fahrwegrecht z.L. 278, 2573 R: Näherbaurecht (Abstand 2.5 m) z.L. 4379
<i>Anmerkungen (bestehende)</i>	1: Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung betr. Grenzabstand, 21.08.1989/451
<i>Anmerkungen, Ergänzungen</i>	1: Subjektiv-dingliches Miteigentum von 80/1000 an Parzelle 4379
Bestandeswert	
Fläche	
<i>Parzellenfläche alter Bestand (m²)</i>	999
<i>Bauzone C (m²)</i>	946
<i>Kernzone II (m²)</i>	0
<i>Forstwirtschaftszone (m²)</i>	53
Bodenwert ¹⁾	
<i>Bodenwert alter Bestand, total (Pkt.)</i>	946.38
<i>Bauzone C (Pkt.) ²⁾</i>	946.00
<i>Kernzone II (Pkt.) ³⁾</i>	0.00
<i>Forstwirtschaftszone (Pkt.) ⁴⁾</i>	0.38
Strassenabzug ⁵⁾	
<i>Strassenabzug, total (Pkt.)</i>	- 49.88
Servitute ⁶⁾	
<i>Servitute, total (Pkt.)</i>	0.00
Anspruchswert ⁷⁾	
<i>Anspruchswert, total (Pkt.)</i>	896.50

Zuteilungswert ⁸⁾	
Bodenwert	
Bodenwert neuer Bestand, total (Pkt.)	867.38
Fläche	
Parzellenfläche neuer Bestand (m ²)	920
Bauzone C (m ²)	867
Kernzone II (m ²)	0
Forstwirtschaftszone (m ²)	53
Mehr-/Minderzuteilung ⁹⁾	
Mehr-/Minderzuteilung, total (Pkt.)	- 29.12
Ausgleichswerte ¹⁰⁾	
Total (Fr.)	- 20'384.00

Legende:

- 1) Bodenwert ohne Gebäudewerte
- 2) Bauzone C Fr. 700.00/m²; Umrechnung in Punkte (Pkt.): 1 Pkt. entspricht Fr. 700.00
- 3) Kernzone II Fr. 910.00/m²; Umrechnung in Punkte (Pkt.): 1.3 Pkt. entspricht Fr. 910.00 (Fr. 910.00/700.00)
- 4) Forstwirtschaftszone Fr. 5.00/m²; Umrechnung in Punkte (Pkt.): 0.007 Pkt. entspricht Fr. 5.00 (Fr. 5.00/700.00)
- 5) das für die neue Strasse Via Lanezzi benötigte Land (neue Parzelle 4379 umfasst eine Fläche von 628 m² bzw. 628.0 Pkt.) wird im Verhältnis der Bodenwerte der einzelnen Grundstücke bei jeder Parzelle abgezogen
- 6) die Belastung eines Servituts wird derart entschädigt, dass 50% der benötigten Fläche der belasteten Parzelle gutgeschrieben bzw. der verursachenden Parzelle abgezogen wird
- 7) Anspruchswert = Bestandeswert abzüglich Strassenabzug und Abzug für Servitute
- 8) Zuteilungswert = Wert der neu zugeteilten Parzelle
- 9) Mehr-/Minderzuteilung = Anspruchswert abzüglich Zuteilungswert (Minus-Wert: Minderzuteilung, Plus-Wert: Mehrzuteilung)
- 10) Ausgleichswerte = Mehr- und Minderzuteilung in Schweizerfranken (Minus-Wert: zu Gunsten Eigentümer, Plus-Wert: zu Lasten Eigentümer)

Flims, 26. Oktober 2007

Für die Richtigkeit:

Hasler Müggler Quinter AG
7017 Flims
Denter Vias 9c

Franco Quinter

Parzelle	320 (neuer Bestand)
Eigentümer	
Eigentumsverhältnisse	
Art	Gesamteigentum
Anteil	-
Dienstbarkeiten/Anmerkungen	
<i>Dienstbarkeiten gem. Grundbuchauszug (bestehende)</i>	R: Fuss- und Fahrwegrecht z.L. 274 und 3854 L: Kanalisationsdurchleitungsrecht z.G. Gemeinde Flims L: Durchleitungsrecht für Rohrblockanlage z.G. Flims Electric AG, Flims
<i>Dienstbarkeiten, Ergänzungen (zu löschen = gestrichen und neue)</i>	R: Fuss- und Fahrwegrecht z.L. 274 und 3854 L: Fuss- und Fahrwegrecht z.G. 274 R: Näherbaurecht (Abstand 2.5 m) z.L. 4379
<i>Anmerkungen (bestehende)</i>	1: Revers betr. Erstellung und Beibehaltung von Arbeiterunterkünften auf Zusehen hin, 02.03.1977/128 2: Nichtlandwirtschaftliches Grundstück, 26.02.1998/93
<i>Anmerkungen, Ergänzungen</i>	1: Subjektiv-dingliches Miteigentum von 441/1000 an Parzelle 4379
<i>Vormerkungen (bestehende)</i>	1: Kaufrecht bis und mit 01.12.2007 zu Gunsten Kommanditgesellschaft Giubbini Andrea, dipl. Arch. ETH/SIA & Partner, Bonaduz, 05.05.2006/26.09.2007
Bestandeswert	
Fläche	
<i>Parzellenfläche alter Bestand (m²)</i>	6'031
<i>Bauzone C (m²)</i>	5'255
<i>Kernzone II (m²)</i>	0
<i>Forstwirtschaftszone (m²)</i>	776
Bodenwert ¹⁾	
<i>Bodenwert alter Bestand, total (Pkt.)</i>	5'260.54
<i>Bauzone C (Pkt.) ²⁾</i>	5'255.00
<i>Kernzone II (Pkt.) ³⁾</i>	0.00
<i>Forstwirtschaftszone (Pkt.) ⁴⁾</i>	5.54
Strassenabzug ⁵⁾	
<i>Strassenabzug, total (Pkt.)</i>	- 277.26
Servitude ⁶⁾	
<i>Servitude, total (Pkt.)</i>	+ 35.94

Anspruchswert ⁷⁾	
<i>Anspruchswert, total (Pkt.)</i>	5'019.22
Zuteilungswert ⁸⁾	
Bodenwert	
<i>Bodenwert neuer Bestand, total (Pkt.)</i>	4'936.55
Fläche	
<i>Parzellenfläche neuer Bestand (m²)</i>	5'707
<i>Bauzone C (m²)</i>	4'931
<i>Kernzone II (m²)</i>	0
<i>Forstwirtschaftszone (m²)</i>	776
Mehr-/Minderzuteilung ⁹⁾	
<i>Mehr-/Minderzuteilung, total (Pkt.)</i>	- 82.67
Ausgleichswerte ¹⁰⁾	
<i>Total (Fr.)</i>	- 57'869.00

Parzelle	320 (alter Bestand)
Eigentümer	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
Eigentumsverhältnisse	
Art	Gesamteigentum
Anteil	-
Dienstbarkeiten/Anmerkungen	
<i>Dienstbarkeiten gem. Grundbuchauszug (bestehende)</i>	R: Fuss- und Fahrwegrecht z.L. 274 und 3854 L: Durchleitungsrecht für Rohrblockanlage z.G. Flims Electric AG, Flims
<i>Dienstbarkeiten, Ergänzungen (zu löschen = gestrichen und neue)</i>	R: Fuss- und Fahrwegrecht z.L. 274 und 3854 L: Fuss- und Fahrwegrecht z.G. 274 R: Näherbaurecht (Abstand 2.5 m) z.L. 4379
<i>Anmerkungen (bestehende)</i>	1: Nichtlandwirtschaftliches Grundstück, 26.02.1998/93
<i>Anmerkungen, Ergänzungen</i>	keine
<i>Vormerkungen (bestehende)</i>	1: Kaufrecht bis und mit 01.12.2007 zu Gunsten Kommanditgesellschaft Giubbini Andrea, dipl. Arch. ETH/SIA & Partner, Bonaduz, 05.05.2006/26.09.2007
Bestandeswert	
Fläche	
<i>Parzellenfläche alter Bestand (m²)</i>	2'729
<i>Bauzone C (m²)</i>	2'675
<i>Kernzone II (m²)</i>	0
<i>Forstwirtschaftszone (m²)</i>	54
Bodenwert ¹⁾	
<i>Bodenwert alter Bestand, total (Pkt.)</i>	2'675.39
<i>Bauzone C (Pkt.) ²⁾</i>	2'675.00
<i>Kernzone II (Pkt.) ³⁾</i>	0.00
<i>Forstwirtschaftszone (Pkt.) ⁴⁾</i>	0.39

Parzelle	321 (alter Bestand)
Eigentümer	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
Eigentumsverhältnisse	
<i>Art</i>	Gesamteigentum
<i>Anteil</i>	-
Dienstbarkeiten/Anmerkungen	
<i>Dienstbarkeiten gem. Grundbuchauszug (bestehende)</i>	R: Fuss- und Fahrwegrecht z.L. 274 und 3854 L: Durchleitungsrecht für Rohrblockanlage z.G. Flims Electric AG, Flims
<i>Dienstbarkeiten, Ergänzungen (zu löschen = gestrichen und neue)</i>	R: Fuss- und Fahrwegrecht z.L. 274 und 3854 R: Näherbaurecht (Abstand 2.5 m) z.L. 4379
<i>Anmerkungen (bestehende)</i>	keine
<i>Anmerkungen, Ergänzungen</i>	keine
<i>Vormerkungen (bestehende)</i>	1: Kaufrecht bis und mit 01.12.2007 zu Gunsten Kommanditgesellschaft Giubbini Andrea, dipl. Arch. ETH/SIA & Partner, Bonaduz, 05.05.2006/26.09.2007
Bestandeswert	
Fläche	
<i>Parzellenfläche alter Bestand (m²)</i>	891
<i>Bauzone C (m²)</i>	710
<i>Kernzone II (m²)</i>	0
<i>Forstwirtschaftszone (m²)</i>	181
Bodenwert ¹⁾	
<i>Bodenwert alter Bestand, total (Pkt.)</i>	711.29
<i>Bauzone C (Pkt.) ²⁾</i>	710.00
<i>Kernzone II (Pkt.) ³⁾</i>	0.00
<i>Forstwirtschaftszone (Pkt.) ⁴⁾</i>	1.29

Parzelle	322 (alter Bestand)
Eigentümer	[REDACTED]
Eigentumsverhältnisse	
Art	Gesamteigentum
Anteil	-
Dienstbarkeiten/Anmerkungen	
<i>Dienstbarkeiten gem. Grundbuchauszug (bestehende)</i>	R: Fuss- und Fahrwegrecht z.L. 274 und 3854 L: Kanalisationsdurchleitungsrecht z.G. Gemeinde Flims L: Durchleitungsrecht für Rohrblockanlage z.G. Flims Electric AG, Flims
<i>Dienstbarkeiten, Ergänzungen (zu löschen = gestrichen und neue)</i>	R: Fuss- und Fahrwegrecht z.L. 274 und 3854 R: Näherbaurecht (Abstand 2.5 m) z.L. 4379
<i>Anmerkungen (bestehende)</i>	1: Nicht landwirtschaftliches Grundstück, 26.02.1998/93
<i>Anmerkungen, Ergänzungen</i>	keine
<i>Vormerkungen (bestehende)</i>	1: Kaufrecht bis und mit 01.12.2007 zu Gunsten Kommanditgesellschaft Giubbini Andrea, dipl. Arch. ETH/SIA & Partner, Bonaduz, 05.05.2006/26.09.2007
Bestandeswert	
Fläche	
<i>Parzellenfläche alter Bestand (m²)</i>	2'411
<i>Bauzone C (m²)</i>	1'870
<i>Kernzone II (m²)</i>	0
<i>Forstwirtschaftszone (m²)</i>	541
Bodenwert ¹⁾	
<i>Bodenwert alter Bestand, total (Pkt.)</i>	1'873.86
<i>Bauzone C (Pkt.) ²⁾</i>	1'870.00
<i>Kernzone II (Pkt.) ³⁾</i>	0.00
<i>Forstwirtschaftszone (Pkt.) ⁴⁾</i>	3.86

Legende:

- 1) Bodenwert ohne Gebäudewerte
- 2) Bauzone C Fr. 700.00/m²; Umrechnung in Punkte (Pkt.): 1 Pkt. entspricht Fr. 700.00
- 3) Kernzone II Fr. 910.00/m²; Umrechnung in Punkte (Pkt.): 1.3 Pkt. entspricht Fr. 910.00 (Fr. 910.00/700.00)
- 4) Forstwirtschaftszone Fr. 5.00/m²; Umrechnung in Punkte (Pkt.): 0.007 Pkt. entspricht Fr. 5.00 (Fr. 5.00/700.00)
- 5) das für die neue Strasse Via Lanezzi benötigte Land (neue Parzelle 4379 umfasst eine Fläche von 628 m² bzw. 628.0 Pkt.) wird im Verhältnis der Bodenwerte der einzelnen Grundstücke bei jeder Parzelle abgezogen
- 6) die Belastung eines Servituts wird derart entschädigt, dass 50% der benötigten Fläche der belasteten Parzelle gutgeschrieben bzw. der verursachenden Parzelle abgezogen wird
- 7) Anspruchswert = Bestandeswert abzüglich Strassenabzug und Abzug für Servitute
- 8) Zuteilungswert = Wert der neu zugeteilten Parzelle
- 9) Mehr-/Minderzuteilung = Anspruchswert abzüglich Zuteilungswert (Minus-Wert: Minderzuteilung, Plus-Wert: Mehrzuteilung)
- 10) Ausgleichswerte = Mehr- und Minderzuteilung in Schweizerfranken (Minus-Wert: zu Gunsten Eigentümer, Plus-Wert: zu Lasten Eigentümer)

Flims, 26. Oktober 2007

Für die Richtigkeit:

Hasler Müggler Quinter AG
7017 Flims
Denter Vias 9c

Franco Quinter

Parzelle	2573
Eigentümer	
Eigentumsverhältnisse	
Art	Gesamteigentum
Anteil	-
Dienstbarkeiten/Anmerkungen	
<i>Dienstbarkeiten gem. Grundbuchauszug (bestehende)</i>	R: Fuss- und Fahrwegrecht z.L. 279, 2605 L: Fuss- und Fahrwegrecht z.G. 317, 279, 2605 L: Baubeschränkung z.G. 317 L: Bauhöherbeschränkung z.G. 317 L/R: Näherbaurecht bis auf 5.0 m z.L. und z.G. 276 L: Näherbau-, Grenzbau- und Überbaurecht z.G. 276 L: Bauverbot z.G. 276
<i>Dienstbarkeiten, Ergänzungen (zu löschen = gestrichen und neue)</i>	R: Fuss- und Fahrwegrecht z.L. 279, 2605 L: Fuss- und Fahrwegrecht z.G. 317, 279, 2605 L: Fuss- und Fahrwegrecht z.G. 274 R: Näherbaurecht (Abstand 2.5 m) z.L. 4379
<i>Anmerkungen (bestehende)</i>	keine
<i>Anmerkungen, Ergänzungen</i>	1: Subjektiv-dingliches Miteigentum von 139/1000 an Parzelle 4379
Bestandeswert	
Fläche	
<i>Parzellenfläche alter Bestand (m²)</i>	1'658
<i>Bauzone C (m²)</i>	1'658
<i>Kernzone II (m²)</i>	0
<i>Forstwirtschaftszone (m²)</i>	0
Bodenwert ¹⁾	
<i>Bodenwert alter Bestand, total (Pkt.)</i>	1'658.00
<i>Bauzone C (Pkt.) ²⁾</i>	1'658.00
<i>Kernzone II (Pkt.) ³⁾</i>	0.00
<i>Forstwirtschaftszone (Pkt.) ⁴⁾</i>	0.00
Strassenabzug ⁵⁾	
<i>Strassenabzug, total (Pkt.)</i>	- 87.38
Servitude ⁶⁾	
<i>Servitude, total (Pkt.)</i>	35.98
Anspruchswert ⁷⁾	
<i>Anspruchswert, total (Pkt.)</i>	1'606.60

Zuteilungswert ⁸⁾	
Bodenwert	
Bodenwert neuer Bestand, total (Pkt.)	1'552.00
Fläche	
Parzellenfläche neuer Bestand (m ²)	1'552
Bauzone C (m ²)	1'552
Kernzone II (m ²)	0
Forstwirtschaftszone (m ²)	0
Mehr-/Minderzuteilung ⁹⁾	
Mehr-/Minderzuteilung, total (Pkt.)	- 54.60
Ausgleichswerte ¹⁰⁾	
Total (Fr.)	- 38'220.00

Legende:

- 1) Bodenwert ohne Gebäudewerte
- 2) Bauzone C Fr. 700.00/m²; Umrechnung in Punkte (Pkt.): 1 Pkt. entspricht Fr. 700.00
- 3) Kernzone II Fr. 910.00/m²; Umrechnung in Punkte (Pkt.): 1.3 Pkt. entspricht Fr. 910.00 (Fr. 910.00/700.00)
- 4) Forstwirtschaftszone Fr. 5.00/m²; Umrechnung in Punkte (Pkt.): 0.007 Pkt. entspricht Fr. 5.00 (Fr. 5.00/700.00)
- 5) das für die neue Strasse Via Lanezzi benötigte Land (neue Parzelle 4379 umfasst eine Fläche von 628 m² bzw. 628.0 Pkt.) wird im Verhältnis der Bodenwerte der einzelnen Grundstücke bei jeder Parzelle abgezogen
- 6) die Belastung eines Servituts wird derart entschädigt, dass 50% der benötigten Fläche der belasteten Parzelle gutgeschrieben bzw. der verursachenden Parzelle abgezogen wird
- 7) Anspruchswert = Bestandeswert abzüglich Strassenabzug und Abzug für Servitute
- 8) Zuteilungswert = Wert der neu zugeteilten Parzelle
- 9) Mehr-/Minderzuteilung = Anspruchswert abzüglich Zuteilungswert (Minus-Wert: Minderzuteilung, Plus-Wert: Mehrzuteilung)
- 10) Ausgleichswerte = Mehr- und Minderzuteilung in Schweizerfranken (Minus-Wert: zu Gunsten Eigentümer, Plus-Wert: zu Lasten Eigentümer)

Flims, 26. Oktober 2007

Für die Richtigkeit:

Hasler Müggler Quinter AG
7017 Flims
Denter Vias 9c

Franco Quinter

Parzelle	2605
Eigentümer	
Eigentumsverhältnisse	
Art	Alleineigentum
Anteil	-
Dienstbarkeiten/Anmerkungen	
<i>Dienstbarkeiten gem. Grundbuchauszug (bestehende)</i>	L: Fuss- und Fahrwegrecht z.G. 317, 2573 R: Fuss- und Fahrwegrecht z.L. 278, 2573 R: Grenzbaurecht z.L. 279
<i>Dienstbarkeiten, Ergänzungen (zu löschen = gestrichen und neue)</i>	L: Fuss- und Fahrwegrecht z.G. 317, 2573 R: Fuss- und Fahrwegrecht z.L. 278, 2573 R: Näherbaurecht (Abstand 2.5 m) z.L. 4379
<i>Anmerkungen (bestehende)</i>	1: Anschlussrecht der Parz. 2573 an Kanalisationsleitung, 27.10.1976/467
<i>Anmerkungen, Ergänzungen</i>	1: Subjektiv-dingliches Miteigentum von 70/1000 an Parzelle 4379
Bestandeswert	
Fläche	
<i>Parzellenfläche alter Bestand (m²)</i>	836
<i>Bauzone C (m²)</i>	832
<i>Kernzone II (m²)</i>	0
<i>Forstwirtschaftszone (m²)</i>	4
Bodenwert ¹⁾	
<i>Bodenwert alter Bestand, total (Pkt.)</i>	832.03
<i>Bauzone C (Pkt.) ²⁾</i>	832.00
<i>Kernzone II (Pkt.) ³⁾</i>	0.00
<i>Forstwirtschaftszone (Pkt.) ⁴⁾</i>	0.03
Strassenabzug ⁵⁾	
<i>Strassenabzug, total (Pkt.)</i>	- 43.85
Servitute ⁶⁾	
<i>Servitute, total (Pkt.)</i>	0.00
Anspruchswert ⁷⁾	
<i>Anspruchswert, total (Pkt.)</i>	788.18

Zuteilungswert ⁸⁾	
Bodenwert	
Bodenwert neuer Bestand, total (Pkt.)	762.03
Fläche	
Parzellenfläche neuer Bestand (m ²)	766
Bauzone C (m ²)	762
Kernzone II (m ²)	0
Forstwirtschaftszone (m ²)	4
Mehr-/Minderzuteilung ⁹⁾	
Mehr-/Minderzuteilung, total (Pkt.)	- 26.15
Ausgleichswerte ¹⁰⁾	
Total (Fr.)	- 18'305.00

Legende:

- 1) Bodenwert ohne Gebäudewerte
- 2) Bauzone C Fr. 700.00/m²; Umrechnung in Punkte (Pkt.): 1 Pkt. entspricht Fr. 700.00
- 3) Kernzone II Fr. 910.00/m²; Umrechnung in Punkte (Pkt.): 1.3 Pkt. entspricht Fr. 910.00 (Fr. 910.00/700.00)
- 4) Forstwirtschaftszone Fr. 5.00/m²; Umrechnung in Punkte (Pkt.): 0.007 Pkt. entspricht Fr. 5.00 (Fr. 5.00/700.00)
- 5) das für die neue Strasse Via Lanezzi benötigte Land (neue Parzelle 4379 umfasst eine Fläche von 628 m² bzw. 628.0 Pkt.) wird im Verhältnis der Bodenwerte der einzelnen Grundstücke bei jeder Parzelle abgezogen
- 6) die Belastung eines Servituts wird derart entschädigt, dass 50% der benötigten Fläche der belasteten Parzelle gutgeschrieben bzw. der verursachenden Parzelle abgezogen wird
- 7) Anspruchswert = Bestandeswert abzüglich Strassenabzug und Abzug für Servitute
- 8) Zuteilungswert = Wert der neu zuteilten Parzelle
- 9) Mehr-/Minderzuteilung = Anspruchswert abzüglich Zuteilungswert (Minus-Wert: Minderzuteilung, Plus-Wert: Mehrzuteilung)
- 10) Ausgleichswerte = Mehr- und Minderzuteilung in Schweizerfranken (Minus-Wert: zu Gunsten Eigentümer, Plus-Wert: zu Lasten Eigentümer)

Flims, 26. Oktober 2007

Für die Richtigkeit:

Hasler Müggler Quinter AG
7017 Flims
Denter Vias 9c

Franco Quinter

Parzelle	3565
Eigentümer	
Eigentumsverhältnisse	
Art	Stockwerkeigentum
Anteil	-
Dienstbarkeiten/Anmerkungen	
<i>Dienstbarkeiten gem. Grundbuchauszug (bestehende)</i>	R: Unbeschränktes Fuss- und Fahrwegrecht z.L. 309, 3398 L/R: Fuss- und Fahrwegrecht gem. spez. Abrede z.L. und z.G. 309, 3398
<i>Dienstbarkeiten, Ergänzungen (zu löschen = gestrichen und neue)</i>	L: Fuss- und Fahrwegrecht z.G. 274
<i>Anmerkungen (bestehende)</i>	1: Stockwerkanteile verpfändet s. Blatt 50042, 50064, 50033, 50060, 50036, 500055, 50056 2: Dem jeweiligen Eigentümer steht das Miteigentum zu ½ an Grundbuchblatt und Parzelle 309 zu, 02.04.1968/102
<i>Anmerkungen, Ergänzungen</i>	keine
Bestandeswert	
Fläche	
<i>Parzellenfläche alter Bestand (m²)</i>	5'143
<i>Bauzone C (m²)</i>	4'637
<i>Kernzone II (m²)</i>	0
<i>Forstwirtschaftszone (m²)</i>	506
Bodenwert ¹⁾	
<i>Bodenwert alter Bestand, total (Pkt.)</i>	4'640.61
<i>Bauzone C (Pkt.) ²⁾</i>	4'637.00
<i>Kernzone II (Pkt.) ³⁾</i>	0.00
<i>Forstwirtschaftszone (Pkt.) ⁴⁾</i>	3.61
Strassenabzug ⁵⁾	
<i>Strassenabzug, total (Pkt.)</i>	0.00
Servitute ⁶⁾	
<i>Servitute, total (Pkt.)</i>	+ 14.76
Anspruchswert ⁷⁾	
<i>Anspruchswert, total (Pkt.)</i>	4'655.37

Zuteilungswert ⁸⁾	
Bodenwert	
Bodenwert neuer Bestand, total (Pkt.)	4'640.61
Fläche	
Parzellenfläche neuer Bestand (m ²)	5'143
Bauzone C (m ²)	4'637
Kernzone II (m ²)	0
Forstwirtschaftszone (m ²)	506
Mehr-/Minderzuteilung ⁹⁾	
Mehr-/Minderzuteilung, total (Pkt.)	- 14.77
Ausgleichswerte ¹⁰⁾	
Total (Fr.)	- 10'339.00

Legende:

- 1) Bodenwert ohne Gebäudewerte
- 2) Bauzone C Fr. 700.00/m²; Umrechnung in Punkte (Pkt.): 1 Pkt. entspricht Fr. 700.00
- 3) Kernzone II Fr. 910.00/m²; Umrechnung in Punkte (Pkt.): 1.3 Pkt. entspricht Fr. 910.00 (Fr. 910.00/700.00)
- 4) Forstwirtschaftszone Fr. 5.00/m²; Umrechnung in Punkte (Pkt.): 0.007 Pkt. entspricht Fr. 5.00 (Fr. 5.00/700.00)
- 5) das für die neue Strasse Via Lanezzi benötigte Land (neue Parzelle 4379 umfasst eine Fläche von 628 m² bzw. 628.0 Pkt.) wird im Verhältnis der Bodenwerte der einzelnen Grundstücke bei jeder Parzelle abgezogen
- 6) die Belastung eines Servituts wird derart entschädigt, dass 50% der benötigten Fläche der belasteten Parzelle gutgeschrieben bzw. der verursachenden Parzelle abgezogen wird
- 7) Anspruchswert = Bestandeswert abzüglich Strassenabzug und Abzug für Servitute
- 8) Zuteilungswert = Wert der neu zugeteilten Parzelle
- 9) Mehr-/Minderzuteilung = Anspruchswert abzüglich Zuteilungswert (Minus-Wert: Minderzuteilung, Plus-Wert: Mehrzuteilung)
- 10) Ausgleichswerte = Mehr- und Minderzuteilung in Schweizerfranken (Minus-Wert: zu Gunsten Eigentümer, Plus-Wert: zu Lasten Eigentümer)

Flims, 26. Oktober 2007

Für die Richtigkeit:

Hasler Müggler Quinter AG
7017 Flims
Denter Vias 9c

Franco Quinter

Parzelle	4379
Eigentümer	
Eigentumsverhältnisse	
Art	Miteigentum
Anteil	Parzelle 274: 222/1000 Parzelle 278: 48/1000 Parzelle 317: 80/1000 Parzelle 320: 441/1000 Parzelle 2573: 139/1000 Parzelle 2605: 70/1000
Dienstbarkeiten/Anmerkungen	
<i>Dienstbarkeiten gem. Grundbuchauszug (bestehende)</i>	keine
<i>Dienstbarkeiten, Ergänzungen (zu löschen = gestrichen und neue)</i>	L: Näherbaurecht (Abstand 2.5 m) z.G. 317, 320, 2573, 2605 L: Grenzbaurecht für bestehendes Gebäude z.G. 278
<i>Anmerkungen (bestehende)</i>	keine
<i>Anmerkungen, Ergänzungen</i>	keine
Bestandeswert	
Fläche	
<i>Parzellenfläche alter Bestand (m²)</i>	628
<i>Bauzone C (m²)</i>	628
<i>Kernzone II (m²)</i>	0
<i>Forstwirtschaftszone (m²)</i>	0
Bodenwert ¹⁾	
<i>Bodenwert alter Bestand, total (Pkt.)</i>	628.00
<i>Bauzone C (Pkt.) ²⁾</i>	628.00
<i>Kernzone II (Pkt.) ³⁾</i>	0.00
<i>Forstwirtschaftszone (Pkt.) ⁴⁾</i>	0.00
Strassenabzug ⁵⁾	
<i>Strassenabzug, total (Pkt.)</i>	0.00
Servitute ⁶⁾	
<i>Servitute, total (Pkt.)</i>	0.00
Anspruchswert ⁷⁾	
<i>Anspruchswert, total (Pkt.)</i>	628.00

Zuteilungswert ⁸⁾	
Bodenwert	
Bodenwert neuer Bestand, total (Pkt.)	628.00
Fläche	
Parzellenfläche neuer Bestand (m ²)	628
Bauzone C (m ²)	628
Kernzone II (m ²)	0
Forstwirtschaftszone (m ²)	0
Mehr-/Minderzuteilung ⁹⁾	
Mehr-/Minderzuteilung, total (Pkt.)	0.00
Ausgleichswerte ¹⁰⁾	
Total (Fr.)	0.00

Legende:

- 1) Bodenwert ohne Gebäudewerte
- 2) Bauzone C Fr. 700.00/m²; Umrechnung in Punkte (Pkt.): 1 Pkt. entspricht Fr. 700.00
- 3) Kernzone II Fr. 910.00/m²; Umrechnung in Punkte (Pkt.): 1.3 Pkt. entspricht Fr. 910.00 (Fr. 910.00/700.00)
- 4) Forstwirtschaftszone Fr. 5.00/m²; Umrechnung in Punkte (Pkt.): 0.007 Pkt. entspricht Fr. 5.00 (Fr. 5.00/700.00)
- 5) das für die neue Strasse Via Lanezzi benötigte Land (neue Parzelle 4379 umfasst eine Fläche von 628 m² bzw. 628.0 Pkt.) wird im Verhältnis der Bodenwerte der einzelnen Grundstücke bei jeder Parzelle abgezogen
- 6) die Belastung eines Servituts wird derart entschädigt, dass 50% der benötigten Fläche der belasteten Parzelle gutgeschrieben bzw. der verursachenden Parzelle abgezogen wird
- 7) Anspruchswert = Bestandeswert abzüglich Strassenabzug und Abzug für Servitute
- 8) Zuteilungswert = Wert der neu zugeteilten Parzelle
- 9) Mehr-/Minderzuteilung = Anspruchswert abzüglich Zuteilungswert (Minus-Wert: Minderzuteilung, Plus-Wert: Mehrzuteilung)
- 10) Ausgleichswerte = Mehr- und Minderzuteilung in Schweizerfranken (Minus-Wert: zu Gunsten Eigentümer, Plus-Wert: zu Lasten Eigentümer)

Flims, 26. Oktober 2007

Für die Richtigkeit:

Hasler Müggler Quinter AG
7017 Flims
Denter Vias 9c

Franco Quinter