

Gemeinde Vals

Quartierplanung Leis

Bericht



Via Santeri 1 · 7130 Ilanz
Telefon 081 920 09 20
info@cavigelli.ch · www.cavigelli.ch

Auftrag **903-2**

Projekt Ve/Ru

Datum 17.06.11

Änderungen

Status Öffentliche Auflage

Doku-ID E.7132.903.0001.*4-1064767/16

Inhaltsverzeichnis

Bericht

1	Anlass	2
2	Verfahren.....	2
3	Einleitung, Bezugsgebiet und Alter Bestand	2
4	Gestaltung	3
4.1	Bauvorschriften der Gemeinde Vals.....	3
4.2	Gestaltungskonzept	3
5	Parkierung und Erschliessung.....	4
6	Nutzungs- und Verwaltungsordnung für die Parkierung	5
7	Landerwerb für Erschliessung und Parkierung	6
8	Mitwirkung der Grundeigentümer.....	6
9	Neuer Bestand	6
10	Geldausgleich	7
11	Erschliessungsanlagen	7
11.1	Fussweg.....	7
11.2	Werkleitungen	7
12	Kosten und Kostenverteilung.....	8
12.1	Verfahrenskosten	8
12.2	Erschliessungskosten	8
12.3	Gesamtkosten und Fälligkeit der Kostenanteile	9
13	Bereinigung der An- und Vormerkungen sowie der dinglichen Rechte	9
13.1	Bestehende An- und Vormerkungen, Dienstbarkeiten, Grundlasten und Grundpfandrechte ..	9
13.2	Neue An- und Vormerkungen, Dienstbarkeiten, Grundlasten und Grundpfandrechte	9
13.3	Vollzug des Quartierplanes Leis	10
14	Übersicht Planungsmittel	11

Anhänge

1	Alter Bestand, Zonenzuordnung und Anspruchsberechnung
2	Bezugsgebiet, Alter Bestand und Zonenzuordnung, 1:500
3	Gestaltungskonzept, 1:500
4	Gestaltungsrichtlinien
5	Neuer Bestand, Berechnung Mehr-/Minderwert
6	Neuer Bestand und Dienstbarkeiten, 1:500
7	Kostenzusammenstellung
8	Kostenverteilung
9	Kostenverteilung (Verfahren, Fussweg), 1:500
10	Nutzungs- und Verwaltungsordnung für die Parzelle Nr. 3925
11	Nutzungs- und Verwaltungsordnung für die Parzelle Nr. 6360

Bericht

1 Anlass

Im Rahmen der letzten Teilrevision der Ortsplanung wurden im nördlichen Teil des Hofes Leis kleinere Anpassungen der Zonengrenze im Zusammenhang mit der Gesamtmelioration Vals vorgenommen, so dass die Überbaubarkeit optimiert werden konnte. Da das Gebiet noch nicht erschlossen ist, wurde es mit einer Quartierplanpflicht belegt. Ebenfalls wurde hangwärts eine Baulinie festgelegt.

Mit der Erarbeitung des Quartierplanes Leis soll ein massvoller Ausbau des noch unüberbauten Teils von Leis erreicht werden.

Da mit der letzten Teilrevision der Ortsplanung die Gestaltungsberatung in der Dorfkernzone von Leis als obligatorisch erklärt wurde, wurde für das Gestaltungskonzept das Architekturbüro Gion A. Caminada, Vrin, beigezogen.

Mit der Erarbeitung des eigentlichen Quartierplanes wurde Cavigelli Ingenieure AG, Ilanz, beauftragt.

2 Verfahren

Seit der Inkraftsetzung des neuen kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) am 6. Dezember 2004 und der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) am 24. Mai 2005 ist das Quartierplanverfahren auf kantonaler Stufe geregelt. Die Bestimmungen des Baugesetzes der Gemeinde Vals gelten nicht mehr.

Für die Erarbeitung der Quartierplanung sind folgende kantonale Gesetzesartikel relevant:

KRG: C. Quartierplanung, Art. 51 bis 54
KRVO: 2. Quartierplanverfahren, Art. 16 bis 21

3 Einleitung, Beizugsgebiet und Alter Bestand

Ursprünglich umfasste das Beizugsgebiet alle Parzellen, die innerhalb des in der Ortsplanung festgelegten Quartierplanperimeters liegen.

Der Einleitungsbeschluss des Gemeinderates vom 11. Oktober 2007 sowie das Beizugsgebiet und der Alte Bestand wurden vom 2. bis 22. November 2007 öffentlich aufgelegt.

Gegen den Einleitungsbeschluss und die Abgrenzung des Quartierplangebietes gingen zwei Einsprachen ein, die gütlich geregelt werden konnten.

Im Rahmen der Bearbeitung der Quartierplanbestimmungen wurde eine Beizugsgebietserweiterung notwendig. Einerseits wurde beschlossen, die gemäss Baubewilligung der zwei Wohnbauten auf Parzellen Nr. 976 und 3911 noch zu schaffende Parkierung mit dieser Quartierplanung zu regeln. Andererseits wurden Baugestaltungslinien definiert, die angrenzende Parzellen betreffen.

Die Beizugsgebietserweiterung umfasst die Parzellen Nr. 944, 976, 989, 3911, 6360, 6361, 6363 und 6365 im Alten Bestand.

Die Bezugsgebietserweiterung wurde vom 18. Februar bis 20. März 2011 öffentlich aufgelegt. Gegen diese Bezugsgebietserweiterung gingen keine Einsprachen ein.

Die definitive Abgrenzung des Bezugsgebietes, der Alte Bestand und die Zonenzuordnung sind aus den Anhängen 1 und 2 ersichtlich. Im Weiteren liegen die Güterzettel des Alten Bestandes bei.

4 Gestaltung

Der Art. 4 des Baugesetzes der Gemeinde Vals sieht für die Dorfkernzone in Leis eine obligatorische Gestaltungsberatung vor. Für Gestaltungsfragen im Rahmen der Erarbeitung des Quartierplanes Leis wurde das Architekturbüro Gion A. Caminada, Vrin, beigezogen.

4.1 Bauvorschriften der Gemeinde Vals

Das Gebiet liegt in der Dorfkernzone. Art. 34 gilt diesbezüglich:

Diese Zone umfasst den historischen Kern des Dorfes Vals. Die Zonenvorschriften bezwecken dessen Erhaltung und Sanierung.

Bei allen Neubauten, Erneuerungen, Änderungen und Wiederaufbauten ist bei der Gestaltung (Material, Baukörper, Proportionen, Farbe, Dachform, Stellung usw.) auf die überlieferte Bauweise des Dorfes Rücksicht zu nehmen, insbesondere in der Umgebung von künstlerisch oder historisch wertvollen Gebäuden.

Diese Bauvorhaben sind der Baubehörde vor der Projektierung mitzuteilen. Die Baubehörde kann Empfehlungen für die Projektierung erteilen.

Stark störende Betriebe sind nicht zulässig.

Die Vorschriften aus diesem Artikel sollen für das Gestaltungskonzept als Grundlage dienen.

Gemäss Art. 54 *Zonenschema* gelten folgende Bestimmungen:

Vollgeschosszahl:	3
Ausnutzungsziffer:	--
Kleiner Grenzabstand:	3 m
Grosser Grenzabstand:	3 m
Maximale Gebäudehöhe*:	10 m
Maximale Firsthöhe:	13.5 m
Dachneigung:	20° - 28°
Maximale Gebäudelänge:	--

* wobei gemäss Baugesetz der Gemeinde Vals die Gebäudehöhe die Distanz zwischen dem fertigen neuen Terrain und der Schnittlinie zwischen Fassade und Dachoberkante ist.

4.2 Gestaltungskonzept

Das Gestaltungskonzept sieht vor, die bestehenden Gebäude (Ass. Nr. 202, 202A, 203, 204 und 205) in ihrer äusseren Substanz zu erhalten. Für das Wohnhaus, Ass. Nr. 202, gilt die

Gestaltungsberatung. Die Gebäudeabmessungen dürfen nicht verändert werden. Die Ökonomiegebäude dürfen umgenutzt werden. Folgende Randbedingungen sind einzuhalten:

Vollgeschosszahl:	2
Wohneinheiten:	1 pro Gebäude
Gebäudelänge/-breite:	Keine Änderungen zu den bestehenden Massen
Gebäude-/Firsthöhe:	Ass. Nr. 202, 203 und 204: Keine Änderung Ass. Nr. 202A und 205: Erhöhung um 1 m

Für die Neubaustandorte wurden Hochbaubereiche ausgeschieden. Es sind im westlichen Teil drei und im nördlichen Teil zwei Hochbaubereiche ausgeschieden. Vorspringende Gebäudeteile wie Erker, Vordächer, Aussentreppen oder Balkone dürfen maximal 1.00 m über den Hochbaubereich hinausragen.

Insgesamt sind fünf Neubauten vorgesehen. Für die Neubauten gelten folgende Vorschriften.

Neubauten auf Parzellen Nr. 3915 und 3916:

Wohneinheiten:	2 pro Gebäude
Gebäudelänge/-breite:	Analog ausgeschiedenem Hochbaubereich pro Neubau
Gebäudehöhe*:	8.80 m
Maximale Dachneigung:	28°

Neubau auf Parzelle Nr. 3920:

Wohneinheiten:	2 pro Gebäude
Gebäudelänge/-breite:	Analog ausgeschiedenem Hochbaubereich
Gebäudehöhe*:	7.00 m
Maximale Dachneigung:	28°

Neubau auf Parzelle Nr. 3924:

Wohneinheiten:	1 pro Gebäude
Gebäudelänge/-breite:	Analog ausgeschiedenem Hochbaubereich
Gebäudehöhe*:	6.20 m
Maximale Dachneigung:	28°

* Die Gebäudehöhe richtet sich nach dem bestehenden Terrain und nicht wie im Baugesetz vorgesehen nach dem fertigen neuen Terrain.

Es werden Baugestaltungslinien definiert. Mindestens eine Gebäudeecke pro Gebäude ist entlang der Baugestaltungslinie zu erstellen.

Weitere Gestaltungsrichtlinien, insbesondere betreffend die Aussenräume, werden in den Gestaltungsrichtlinien festgelegt.

Das Gestaltungskonzept und die Gestaltungsrichtlinien gehen aus den Anhängen 3 und 4 hervor.

5 Parkierung und Erschliessung

Auch in Zukunft soll Leis grundsätzlich autofrei bleiben. Um dieses Ziel erreichen zu können, werden am Eingang des Hofes Leis Parkierungsmöglichkeiten geschaffen. Im Rahmen der letzten Teilrevision der Nutzungsplanung wurde zu diesem Zweck am Eingang zum Hof Leis

eine Parkierungszone ausgeschieden. In der Parkierungszone sind Parkierungsflächen und -gebäude erlaubt. Das Konzept sieht insgesamt 19 Garagenplätze und 8 Parkfelder vor.

Gemäss Art. 89 Abs. 2 gilt: Für Wohnbauten ist je Wohnung ein Abstellplatz vorzusehen, bei Wohnungen mit mehr als 80 m² anrechenbarer Geschossfläche zwei Abstellplätze.

Auf Grund der engen Platzverhältnisse in Leis ist im Quartierplangebiet Leis unabhängig von der anrechenbaren Geschossfläche pro Wohnung ein Abstellplatz vorzusehen.

Den Wohneinheiten (eine Wohneinheit pro Gebäude) in den bestehenden Gebäuden mit Ass. Nr. 202A und 203 wird ein Garagenplatz zugeteilt. Den bestehenden Gebäuden mit Ass. Nr. 204 und 205 wird ein Parkfeld zugewiesen.

Bei den vorgesehenen Neubauten mit zwei Wohneinheiten werden pro Gebäude ein Garagenplatz und ein Parkfeld zugeordnet. Beim vorgesehenen Neubau mit einer Wohneinheit ist ein Garagenplatz vorgesehen.

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens wurden die Eigentümer der Parzellen Nr. 976 und 3911 verpflichtet, pro Gebäude zwei Parkierungsmöglichkeiten zu schaffen. Im Rahmen der Bearbeitung der Quartierplanung werden diesen Gebäuden je ein Garagenplatz und ein Parkfeld zugeordnet.

Für die Gebäude innerhalb des Quartierplangebietes sind somit neun Garagenplätze und acht Parkfelder notwendig. Die notwendigen Parkplätze werden auf den Parzellen Nr. 3925 (Garagenplätze) und Nr. 6360 (Parkfelder) ausgeschieden. Die Garagenplätze und Parkfelder werden mit den jeweiligen Parzellen subjektiv-dinglich verbunden.

Innerhalb des Quartierplangebietes gilt ein allgemeines Fahrverbot.

Die Parzellen Nr. 3920, 3922 und 3924 werden direkt ab der Leiserstrasse erschlossen. Die restlichen Parzellen werden über den neu zu bauenden Fussweg erschlossen. Die Zugänge der einzelnen Parzellen sind aus Anhang 3 ersichtlich.

Gemäss Art. 41a der Gewässerschutzverordnung (GSchV) werden Mindestmasse für die Festlegung des Gewässerraums in Abhängigkeit der natürlichen Breite eines Gewässers vorgeschrieben. Gemäss Art 41 Abs. 2 lit. a und nach Absprache mit dem Amt für Natur und Umwelt (ANU) muss die Garage einen Mindestabstand von 5.50 m einhalten. Um diesen Mindestabstand einhalten zu können, toleriert das ANU eine geringfügige Verlegung des Baches. Die neue Linienführung des Baches ist aus dem Anhang 3 ersichtlich.

Auf Grund der ökologischen Randbedingungen resultiert für die Garagierung eine Gesamtlänge von 28.00 m. Daraus resultiert eine Parkplatzbreite für die einzelnen Garagenplätze von 2.90 m. Das Parkfeld weist eine Breite von 20.00 m auf. Es ist eine Parkplatzbreite von 2.50 m vorgesehen.

6 Nutzungs- und Verwaltungsordnung für die Parkierung

Auf den Parzellen Nr. 3925 und 6360 werden die notwendigen Parkierungsanlagen erstellt. Auf der Parzelle Nr. 3925 sind neun Garagenplätze und auf der Parzelle Nr. 6360 acht Parkfelder vorgesehen. Insbesondere für die Zuweisung der Garagen- und Parkplätze sowie für die Regelung des Unterhaltes wird pro Parzelle eine Nutzungs- und Verwaltungsordnung erstellt. Sie sind in den Anhängen 10 und 11 ersichtlich.

7 Landerwerb für Erschliessung und Parkierung

Die vorgesehenen Parkieranlagen sollen innerhalb des Quartierplangebietes auf den Parzellen Nr. 3925 und 6360 erstellt werden. Für die Erschliessung der Parzellen Nr. 3915, 3916, 3918, 3919 und 3921 wird ein Fussweg über die Parzelle Nr. 3917 ausgeschieden.

Für die notwendigen Erschliessungsanlagen (Fussweg, Parkieranlagen und bestehende Zufahrt) sind 1'793 m² erforderlich. Die Gemeinde Vals ist innerhalb des Quartierplangebietes Eigentümerin von 1'726 m². Für die Erschliessung und Parkierung sind somit 67 m² durch die privaten Eigentümer zur Verfügung zu stellen. Die abzugspflichtige Fläche wird proportional zur Parzellenfläche der einzelnen Eigentümer der Parzellen Nr. 975, 976, 977, 978, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 1000, 1017 und 3911 zur Verfügung gestellt. Der daraus resultierende Anspruch ist aus Anhang 1 ersichtlich.

8 Mitwirkung der Grundeigentümer

Am 11. Dezember 2009 wurden die Grundeigentümer innerhalb des Quartierplangebietes ein erstes Mal über das Gestaltungskonzept informiert. Grundsätzlich wurde das Gestaltungskonzept begrüsst.

Es wurde darauf hingewiesen, dass gemäss Art. 69 Abs. 2 des Baugesetzes Grundstücke mit geringer Gesamtfläche ausgekauft werden können. Dies ist insbesondere beim Anspruch der Grundeigentümer (Eigentümer der Parzelle Nr. 1017) sowie (¼-Eigentümerin der Parzelle Nr. 990) der Fall.

9 Neuer Bestand

Es wurde versucht, die neuen Parzellen entsprechend den Ansprüchen (Alter Bestand abzüglich Landabzüge für die Erschliessung) neu abzugrenzen.

Gemäss Art. 69 *Real- oder Barersatz* Abs. 2 kann ein Grundstück gegen Entschädigung ausgekauft werden, wenn auf diesem wegen zu geringer Gesamtfläche die Erstellung eines Wohnhauses nach den Vorschriften der Bauordnung nicht möglich gewesen wäre. Von dieser Möglichkeit wurde bei der

Gebrauch gemacht. Im Alten Bestand besassen
jeweils 33 m².

Um der Mehrheit der Grundeigentümer die Möglichkeit zu geben, Wohnraum zu schaffen und auf Grund der Erhaltung der bestehenden Gebäude konnte nicht jedem Grundeigentümer der entsprechende Anspruch zugeteilt werden.

Jedoch wurden denjenigen mit beträchtlichem Minderwert keine bestehenden Gebäude zugeteilt, so dass sie bei der Erstellung von Wohnbauten auf bestehende Substanz nicht Rücksicht nehmen müssen. Bei der Erstellung von Wohnraum ist mehr Flexibilität vorhanden. Diesem Umstand ist auch Rechnung zu tragen.

Bei der Neuzuteilung entstehende Wertdifferenzen werden in Geld ausgeglichen. In den Anhängen 5 und 6 sind der Neue Bestand sowie die Berechnung der Mehr- und Minderwerte ersichtlich.

10 Geldausgleich

Die Gemeinde Vals hat im Dezember 2009 durch die kantonale Schätzungskommission 4 ein Schätzungsgutachten erstellen lassen.

Der Boden wurde mit Fr. 110.00 pro m² festgelegt.

Die Gebäude (Ställe) wurden wie folgt bewertet:

Ass. Nr. 202:	Keine Bewertung, da Wohnhaus und kein Eigentumswechsel im Rahmen der Neuzuteilung vorgesehen ist
Ass. Nr. 214A:	Keine Bewertung, da Wohnhaus und kein Eigentumswechsel im Rahmen der Neuzuteilung vorgesehen ist
Ass. Nr. 214B:	Keine Bewertung, da Wohnhaus und kein Eigentumswechsel im Rahmen der Neuzuteilung vorgesehen ist
Ass. Nr. 202A:	Fr. 13'000.00
Ass. Nr. 203:	Fr. 16'600.00
Ass. Nr. 204:	Fr. 17'100.00
Ass. Nr. 205:	Fr. 16'900.00

Die daraus resultierenden Mehr- und Minderwerte gehen aus dem Anhang 5 hervor.

Der Wert der Parkierungszone lehnt sich an den Wert der Parkierungszone bei der Talstation der Sportbahnen Vals an. Im Rahmen dieses Quartierplanes wurde für die Parkierungszone ein Wert von Fr. 30.00 pro m² festgelegt.

11 Erschliessungsanlagen

11.1 Fussweg

Der 1. Teil des Fussweges ist 2.00 m breit. Am Ende wird er aufgeweitet. Die Stärke der Fundationsschicht beträgt 50 cm. Als Oberfläche ist ein Naturbelag vorgesehen. Die Entwässerung erfolgt grösstenteils über die Schulter. Für die Strassenbeleuchtung ist ein Kandelaber vorgesehen. Die Kostenschätzung ist im Anhang 7 ersichtlich. Die parzelleninterne Erschliessung ist nicht Bestandteil dieser Arbeiten. Der Fussweg ist öffentlich, dient jedoch hauptsächlich den Parzellen Nr. 3915, 3916, 3918, 3919, 3921 und 3922.

11.2 Werkleitungen

Die Werkleitungen umfassen die Groberschliessung. Die parzelleninterne Erschliessung ist nicht Bestandteil dieser Arbeiten.

Wasserversorgung

Das Quartier wird ab der Hauptleitung beim Brunnen oberhalb der Kapelle erschlossen. Es ist eine Gussleitung mit einer Nennweite von 100 mm vorgesehen. Um die Feuerlöschbereitschaft erhöhen zu können, ist innerhalb des Quartierplangebietes ein neuer Hydrant vorgesehen. Die bestehende private Wasserleitung tangiert den ausgeschiedenen Baubereich auf Parzelle Nr. 3916. Sie wird entlang der östlichen Parzellengrenze der Parzelle Nr. 3916 verlegt.

Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem. Gleichzeitig ist vorgesehen, die bereits erstellten Wohnhäuser auf den Parzellen Nr. 976 und 3911 im Trennsystem abzuleiten. In diese neu zu erstellende Leitung werden ebenfalls der Überlauf des Brunnens und die Platzentwässerung rund um die Kapelle eingeleitet.

Stromversorgung

Die Hauptversorgung erfolgt nach Möglichkeit im gleichen Graben wie die übrigen Werkleitungen. Die Kosten der Groberschliessung werden durch das EW Vals getragen. Die Kosten der Feinerschliessung sind durch die jeweiligen Grundeigentümer zu übernehmen. Sie fallen erst bei Bautätigkeiten an und werden durch Gebühren durch das EW Vals direkt abgerechnet.

Strassenbeleuchtung

Es ist eine minimale Strassenbeleuchtung (1 Kandelaber) im Bereich des Fussweges vorgesehen. Die Kosten der Strassenbeleuchtung sind bei den Erschliessungsanlagen Strassen eingerechnet.

Kommunikation

Infrastrukturanlagen der Kommunikation wie Telefonleitungen (Swisscom) sind nach Möglichkeit im gleichen Graben wie die restlichen Werkleitungen auszuführen. Die Kosten werden durch die Werkeigentümer beglichen.

12 Kosten und Kostenverteilung

Die Kostenzusammenstellung ist aus dem Anhang 7 und die Kostenverteilung aus den Anhängen 8 und 9 ersichtlich.

12.1 Verfahrenskosten

Die Verfahrenskosten sind proportional auf die Flächen im Neuen Bestand je nach Nutzen der einzelnen Parzellen zu verteilen. Der Nutzen pro Parzelle wird mit einer Gewichtung in Prozent angegeben. Die vorgenommene Gewichtung geht aus den Anhängen 8 und 9 hervor.

12.2 Erschliessungskosten

Fussweg

Die Erschliessungskosten sind proportional auf die Flächen im Neuen Bestand je nach Nutzen der einzelnen Parzellen zu verteilen. Der Nutzen pro Parzelle wird mit einer Gewichtung in Prozent angegeben.

Werkleitungen

Die Kosten für die Groberschliessung (Wasserver- und Abwasserentsorgung) werden durch die Gemeinde Vals getragen. Die Kosten der Stromversorgung übernimmt das EW Vals. Die

Kosten für Kommunikation werden durch die jeweiligen Werkeigentümer getragen. Somit sind keine Kosten im Bereich Werkleitungen auf die einzelnen Grundeigentümer zu verteilen.

Garagierung und Parkplätze

Die Garagierung und die Parkplätze werden in einem separaten Projekt realisiert. Die Planung ist noch nicht soweit fortgeschritten, dass die Kosten vorhanden sind. Die Kosten sind durch die einzelnen Nutzniessenden zu tragen.

12.3 Gesamtkosten und Fälligkeit der Kostenanteile

Im Anhang 8 liegt eine Zusammenstellung aller voraussichtlichen Kosten bei, die je Parzelle und Eigentümer anfallen werden.

Die Planungskosten werden zusammen mit dem Geldausgleich abgerechnet, sobald der Quartierplan Rechtskraft erlangt hat.

Die Kosten für den grundbuchlichen Vollzug und die Nachführung der Grundbuchvermessung werden in Rechnung gestellt, sobald diese Arbeiten abgeschlossen sind.

Die Kostenanteile der Erschliessung sind fällig, sobald diese benutzbar sind. Die Erschliessungsanlagen werden erstellt, sobald die ersten Bauvorhaben realisiert werden sollen.

13 Bereinigung der An- und Vormerkungen sowie der dinglichen Rechte

13.1 Bestehende An- und Vormerkungen, Dienstbarkeiten, Grundlasten und Grundpfandrechte

Sämtliche Dienstbarkeiten, Grundlasten und Vormerkungen werden mit der Quartierplanung aufgehoben und gelöscht. Einzig die Anmerkungen *GZ-Grundstück* auf den Parzellen Nr. 975, 976, 996, 1000, 3911, 6360, 6361, 6363 und 6365 sowie auf der Parzelle Nr. 989 *Denkmalschutzauflagen und Beschränkung nach NHG und NHV* werden auf die Parzellen im Neuen Bestand übertragen.

13.2 Neue An- und Vormerkungen, Dienstbarkeiten, Grundlasten und Grundpfandrechte

Die Quartierplanbestimmungen sind im Grundbuch auf den Parzellen innerhalb des Quartierplangebietes unter dem Stichwort "Quartierplan Leis" anzumerken.

Allfällige Näher- oder Grenzbaurechte werden im Rahmen des Quartierplanes als Baugestaltungslinien definiert (siehe Anhänge 3 und 6) und festgelegt. Mit der Genehmigung des Quartierplanes werden sie rechtskräftig. Ein grundbuchlicher Vollzug diesbezüglich entfällt.

Im Rahmen der Neuzuteilung der Gesamtmelioration wird folgendes landwirtschaftliches Fuss- und Fahrwegrecht übernommen bzw. neu begründet:

Parzelle Nr. 3925: Last: Landwirtschaftliches Fuss- und Fahrwegrecht zu Gunsten Parzellen Nr. 6361, 6363 und 6365

Parzelle Nr. 6361: Last: Landwirtschaftliches Fuss- und Fahrwegrecht zu Gunsten Parzellen Nr. 6363 und 6365

Parzelle Nr. 6363: Last: Landwirtschaftliches Fuss- und Fahrwegrecht zu Gunsten Parzelle Nr. 6365

Sofern auf die im Quartierplan einbezogenen Parzellen Grundpfandrechte eingetragen sind, werden diese von Amtes wegen und im Sinne von Art. 802 ZGB im bisherigen Range auf die im Quartierplanverfahren (Neuer Bestand) zugewiesenen Parzellen übertragen. Das Grundbuchamt wird dies den einzelnen Gläubigern im Sinne von Art. 969 ZGB anzeigen.

Auf den Parzellen Nr. 3925 und 6360 werden die notwendigen Parkieranlagen erstellt. Auf der Parzelle Nr. 3925 sind neun Garagenplätze und auf der Parzelle Nr. 6360 acht Parkfelder vorgesehen. Die Parzellen Nr. 3925 und 6360 werden wie folgt subjektiv-dinglich verknüpft:

Parzelle Nr. 3925: zu 1/9 mit der Parzelle Nr. 976
zu 1/9 mit der Parzelle Nr. 3911
zu 1/9 mit der Parzelle Nr. 3915
zu 2/9 mit der Parzelle Nr. 3916
zu 1/9 mit der Parzelle Nr. 3918
zu 1/9 mit der Parzelle Nr. 3919
zu 1/9 mit der Parzelle Nr. 3920
zu 1/9 mit der Parzelle Nr. 3924

Das subjektiv-dingliche Miteigentum ist auf den Blättern der Parzellen Nr. 976, 3911, 3915, 3916, 3918, 3919, 3920 und 3924 anzumerken. Auf dem Blatt der Parzelle Nr. 3925 sind als Eigentümer die jeweiligen Eigentümer der vorgenannten Parzellen einzutragen.

Parzelle Nr. 6360: zu 1/8 mit der Parzelle Nr. 976
zu 1/8 mit der Parzelle Nr. 3911
zu 2/8 mit der Parzelle Nr. 3915
zu 2/8 mit der Parzelle Nr. 3916
zu 1/8 mit der Parzelle Nr. 3920
zu 1/8 mit der Parzelle Nr. 3921

Das subjektiv-dingliche Miteigentum ist auf den Blättern der Parzellen Nr. 976, 3911, 3915, 3916, 3920 und 3921 anzumerken. Auf dem Blatt der Parzelle Nr. 6360 sind als Eigentümer die jeweiligen Eigentümer der vorgenannten Parzellen einzutragen.

Wie bereits in Kapitel 6 erwähnt, liegen die Nutzungs- und Verwaltungsordnungen für die beiden Parzellen Nr. 3925 und 6360 in den Anhängen 10 und 11 bei. Diese Nutzungs- und Verwaltungsordnungen sind auf den Parzellen Nr. 3925 und 6360 anzumerken.

13.3 Vollzug des Quartierplanes Leis

Der Neue Bestand, die An- und Vormerkungen, Dienstbarkeiten und Grundlasten pro Eigentümer sind in der separaten Beilage "Güterzettel Neuer Bestand" ersichtlich.

14 Übersicht Planungsmittel

Folgende Planungsmittel werden mit dem Quartierplan Leis für Grundeigentümer und Gemeinde verbindlich erlassen:

- Bericht mit Anhängen
- Güterzettel Alter Bestand
- Güterzettel Neuer Bestand (mit Ausgleich von Mehr- und Minderwerten)
- Plan Nr. 903-3.1, Quartierplanung Leis, Erschliessungsanlagen, Situation 1:500
- Plan Nr. 903-3.2, Quartierplanung Leis, Erschliessungsanlagen, Werkleitungen 1:250

Ilanz, 17. Juni 2011

Cavigelli Ingenieure

C. Derungs

K. Vieli

Anhänge

Alter Bestand, Zonenzuordnung und Anspruchsberechnung

E.7132.903.0001.*3-1012748/35*17.06.11

Parz. Nr.	Eigentümer	Adresse	PLZ, Ort	Anteil	Alter Bestand m ²	Zonen- zuordnung	Anspruchsberechnung ¹⁾			
							Fläche		Gebäude	
							m ²	Fr.	Ass. Nr.	Wert in Fr.
990				3/8	26	Dorfkernzone	25	2'790	204	6'413
994				1	36	Dorfkernzone	35	3'882		
995				1	81	Dorfkernzone	79	8'735		
996				1	339	Dorfkernzone	332	36'558		
6361				1	1'114	Landwirtschaftszone	1'114	0		
1017				1/2	33	Dorfkernzone	32	3'559		
1017				1/2	33	Dorfkernzone	32	3'559		
944				1	1'084	Dorfkernzone/übriges Gemeindegebiet	1'084	55'220		
6360				1	642	Parkierungszone	642	19'260		
975				1	546	Dorfkernzone	535	58'881		
977				1/3	41	Dorfkernzone	40	4'421	205	5'633
977				2/3	82	Dorfkernzone	80	8'843	205	11'267
978				1	62	Dorfkernzone	61	6'686		
1000				1	706	Dorfkernzone	692	76'135		
6363				1	351	Landwirtschaftszone	351	0		
6365				1	3'235	Landwirtschaftszone	3'235	0		
990				3/8	26	Dorfkernzone	25	2'790	204	6'413
991				1	141	Dorfkernzone	138	15'206	202 ²⁾	0
993				1	102	Dorfkernzone	100	11'000	203	16'600
989				1	118	Dorfkernzone	118	12'980	201 ²⁾	0
990				1/4	17	Dorfkernzone	17	1'860	204	4'275
992				1	84	Dorfkernzone	82	9'059	202A	13'000
976				1	746	Dorfkernzone	731	80'449	214A ²⁾	0
3911				1	312	Dorfkernzone	306	33'646	214B ²⁾	0
Total					9'957		9'890	455'520		63'600

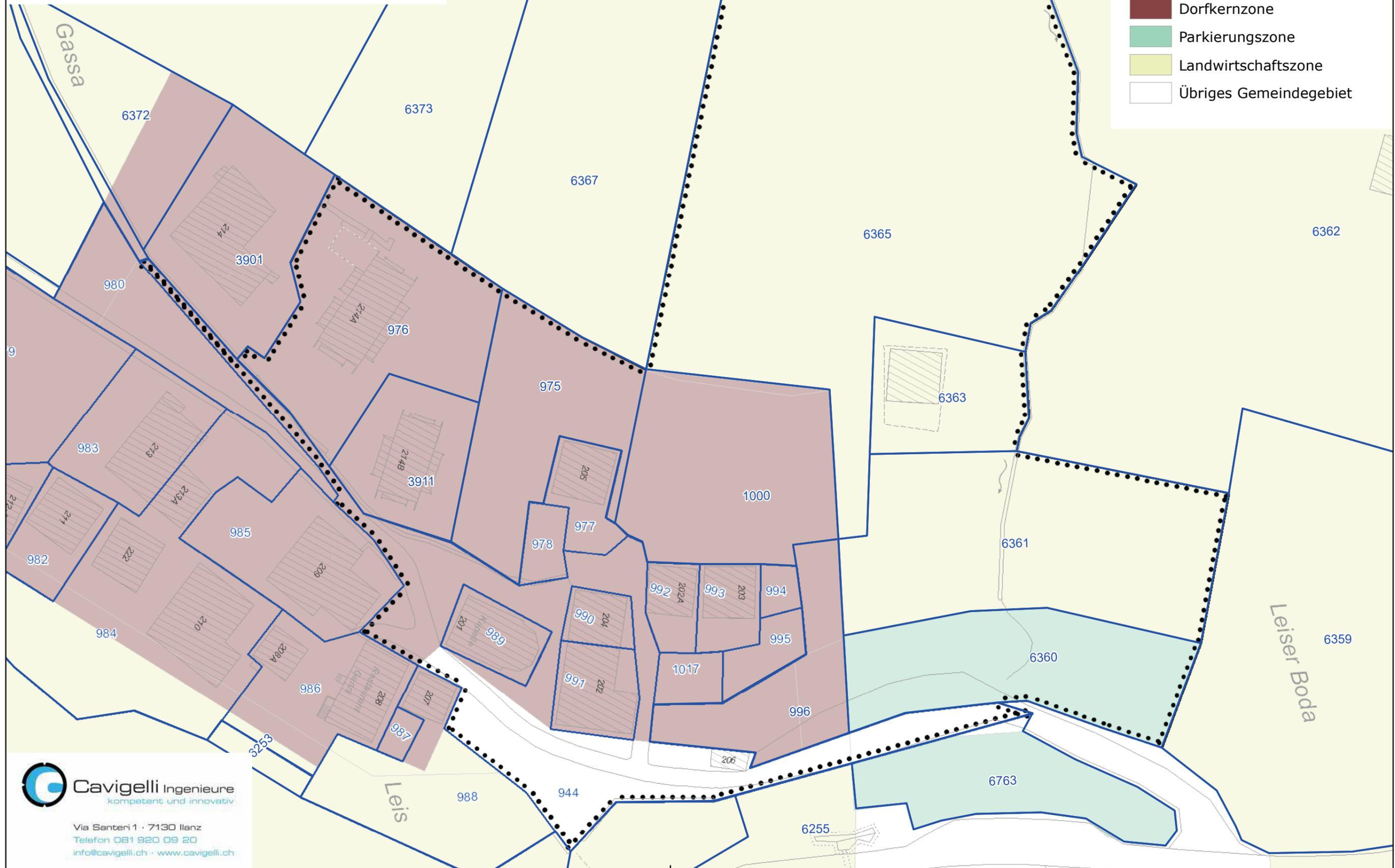
¹⁾ Landbeanspruchung öff. Interessenz (Garagierung, öff. Fussweg) 1'793 m², davon bereits im Eigentum Gemeinde 1'726 m² > total Landbeanspruchung 67 m²

²⁾ Wohnhaus/Kirche, nicht geschätzt



Legende

-  Alter Bestand inkl. Parz. Nr.
-  Bezugsgebiet Quartierplanung
- Zonenzuordnung**
-  Dorfkernzone
-  Parkierungszone
-  Landwirtschaftszone
-  Übriges Gemeindegebiet

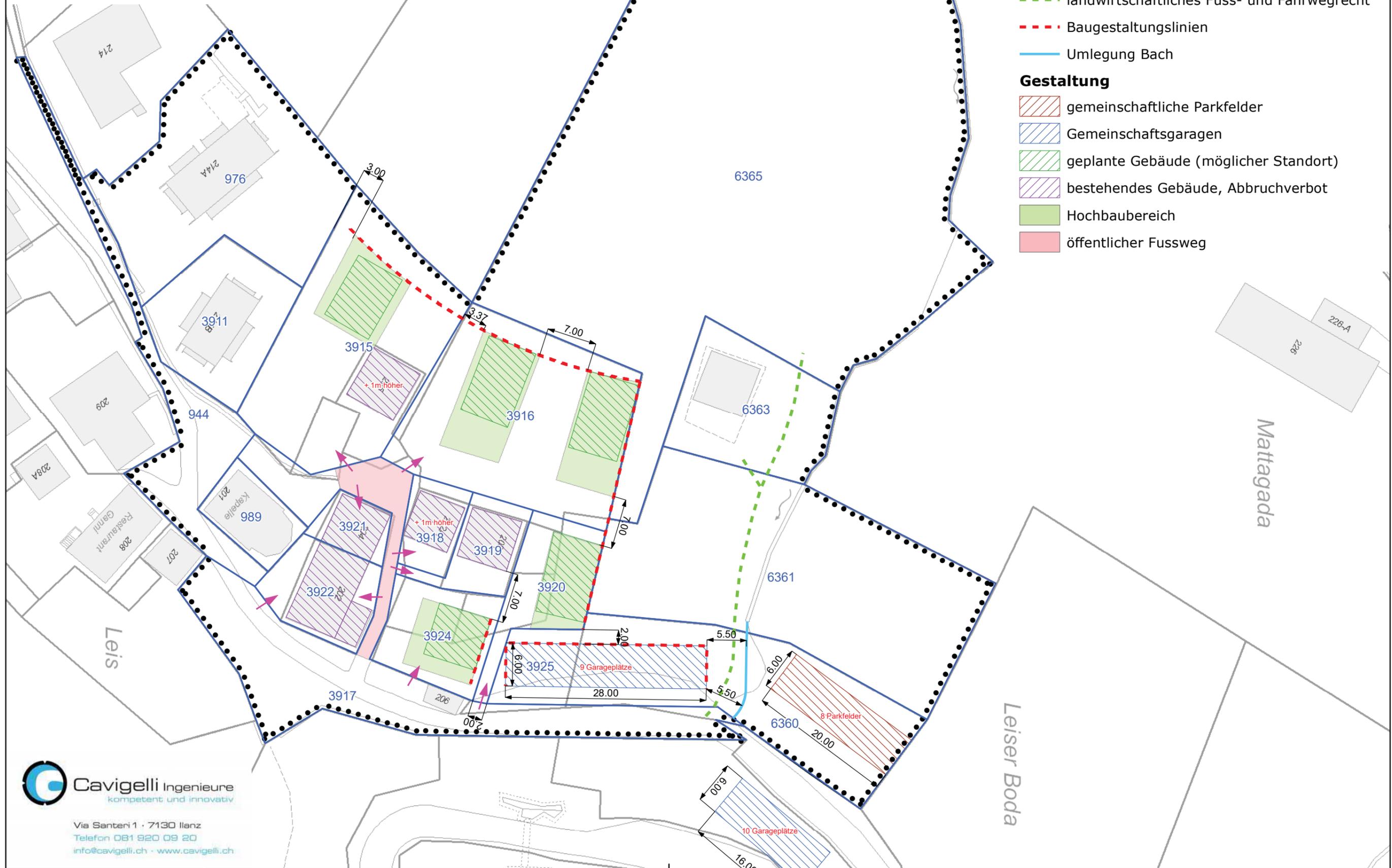


Legende

-  Bezugsgebiet Quartierplanung
-  Neuer Bestand
-  Zugänge
-  landwirtschaftliches Fuss- und Fahrwegrecht
-  Baugestaltungslinien
-  Umlegung Bach

Gestaltung

-  gemeinschaftliche Parkfelder
-  Gemeinschaftsgaragen
-  geplante Gebäude (möglicher Standort)
-  bestehendes Gebäude, Abbruchverbot
-  Hochbaubereich
-  öffentlicher Fussweg



Gestaltungsrichtlinien

Zielsetzung der folgenden Gestaltungsrichtlinien ist, die Einzigartigkeit der Siedlung nach Möglichkeit erhalten zu können:

- Die im Quartierplanperimeter mit Abbruchverbot bezeichneten Bauten sind zu erhalten. Umnutzungen zu anderen Zwecken sind zugelassen.
- Die konstruktiven Bauelemente sind zu erhalten. Dazu gehören das Mauerwerk und das Dachgebälk. Die Ausfachungen zwischen den konstruktiven Elementen sind aus Holz und Glas zu erstellen.
- Im Hochbaubereich gelten die Anweisungen gemäss Kapitel 4.2 *Gestaltungskonzept* des Berichtes zur Quartierplanung Leis.
- Alle Bauten haben Satteldächer. Die Firstrichtung ist zum Tal gerichtet. Die Neigungen betragen 22 bis 28 Grad.
- Die konstruktiven Materialien sind Holz und Stein (Beton, Valser Naturstein, grauer Putz). Der Holzbau ist als Strickkonstruktion zu erstellen. Die Richtlinien der Feuerpolizei sind zu beachten.
- Die nördliche Fassade des Gebäudes Nr. 202A und die südliche Fassade des Gebäudes Nr. 203 dürfen auf Grund der feuerpolizeilichen Vorschriften vollständig aus Stein erstellt werden.
- Die Glasflächen dürfen nicht mehr als 40% der jeweiligen Fassade betragen. Bei den bestehenden Gebäuden ist zwischen Mauerwerk und Verglasung mindestens ein breiter Holzrahmen als Übergang zwischen Mauerwerk und Verglasung vorzusehen
- Die Dächer sind ausschliesslich mit Steinplatten zu decken.
- Holzteile sind naturfarbig zu belassen.
- Der Umgang mit der Topographie ist besonders zu berücksichtigen. Künstliche Auffüllungen sind nicht gestattet. Terrassen oder Ähnliches müssen konstruktiv ausgebildet sein.
- Die Errichtung von Zyklopenmauerwerken für Terrassen und Ähnliches ist nicht erlaubt, d. h. es ist Valser Natursteinmauerwerk bis zu einer Steinhöhe von 0.25 m erlaubt.
- Es ist verboten, die ganze Parzelle einzuzäunen. Einzelne Gartenflächen können eingezäunt werden.
- Das Pflanzen von Hecken ist nicht gestattet.
- Die fließenden Übergänge zwischen privatem und öffentlichem Bereich sind zu bewahren. Für Aussenplätze ist die Verwendung von Industrieprodukten mit extravaganen, geometrischen Formen nicht gestattet.

Neuer Bestand, Berechnung Mehr-/Minderwert

E.7132.903.0001.*3-1012748/35*17.06.11

Eigentümer	Adresse	PLZ, Ort	Anspruchsberechnung				Neuer Bestand				Mehr-/Minderwert						
			Parz. Nr.	Anteil	Fläche		Gebäude		Parz. Nr.	Anteil	Fläche		Gebäude		Fläche Fr.	Gebäude Fr.	Total Fr.
					m ²	Fr.	Ass. Nr.	Wert in Fr.			m ²	Fr.	Ass. Nr.	Wert in Fr.			
			990	3/8	25	2'790	204	6'413	3921	3/8	28	3'080	204	6'413	290	0	290
			994	1	35	3'882			3920	1	196	21'560			-5'065	0	-5'065
			995	1	79	8'735			3924	1	205	22'550					
			996	1	332	36'558											
			6361	1	1'114	0			6361	1	1114	0					
			1017	1/2	32	3'559			3923	1/2		0			-3'559	0	-3'559
			1017	1/2	32	3'559			3923	1/2		0			-3'559	0	-3'559
			944	1	1'084	55'220			944	1	302	29'700			-30'990	0	-30'990
			6360	1	642	19'260			3917	1	753	21'240					
									3925	1	397	20'760			20'760	0	20'760
									6360	1	341	10'230			10'230	0	10'230
			975	1	535	58'881			3915	1	700	77'000	205	16'900	13'698	11'267	24'964
			977	1/3	40	4'421	205	5'633									
			977	2/3	80	8'843	205	11'267	3916	1	705	77'550			-14'115	-11'267	-25'381
			978	1	61	6'686											
			1000	1	692	76'135											
			6363	1	351	0			6363	1	351	0					
			6365	1	3'235	0			6365	1	3235	0					
			990	3/8	25	2'790	204	6'413	3921	3/8	28	3'080	204	6'413	8'074	0	8'074
			991	1	138	15'206	202 ²⁾	0	3922	1	181	19'910	202 ²⁾	0			
			993	1	100	11'000	203	16'600	3919	1	128	14'080	203	16'600			
			989	1	118	12'980	201 ²⁾	0	989	1	118	12'980	201 ²⁾	0	0	0	0
			990	1/4	17	1'860	204	4'275	3921	1/4	19	2'090	204	4'275	230	0	230
			992	1	82	9'059	202A	13'000	3918	1	98	10'780	202A	13'000	1'721	0	1'721
			976	1	731	80'449	214A ²⁾	0	976	1	746	82'060	214A ²⁾	0	1'611	0	1'611
			3911	1	306	33'646	214B ²⁾	0	3911	1	312	34'320	214B ²⁾	0	674	0	674
Total					9'890	455'520		63'600			9'957	462'970		63'600	0	0	0

2) Wohnhaus/Kirche, nicht geschätzt

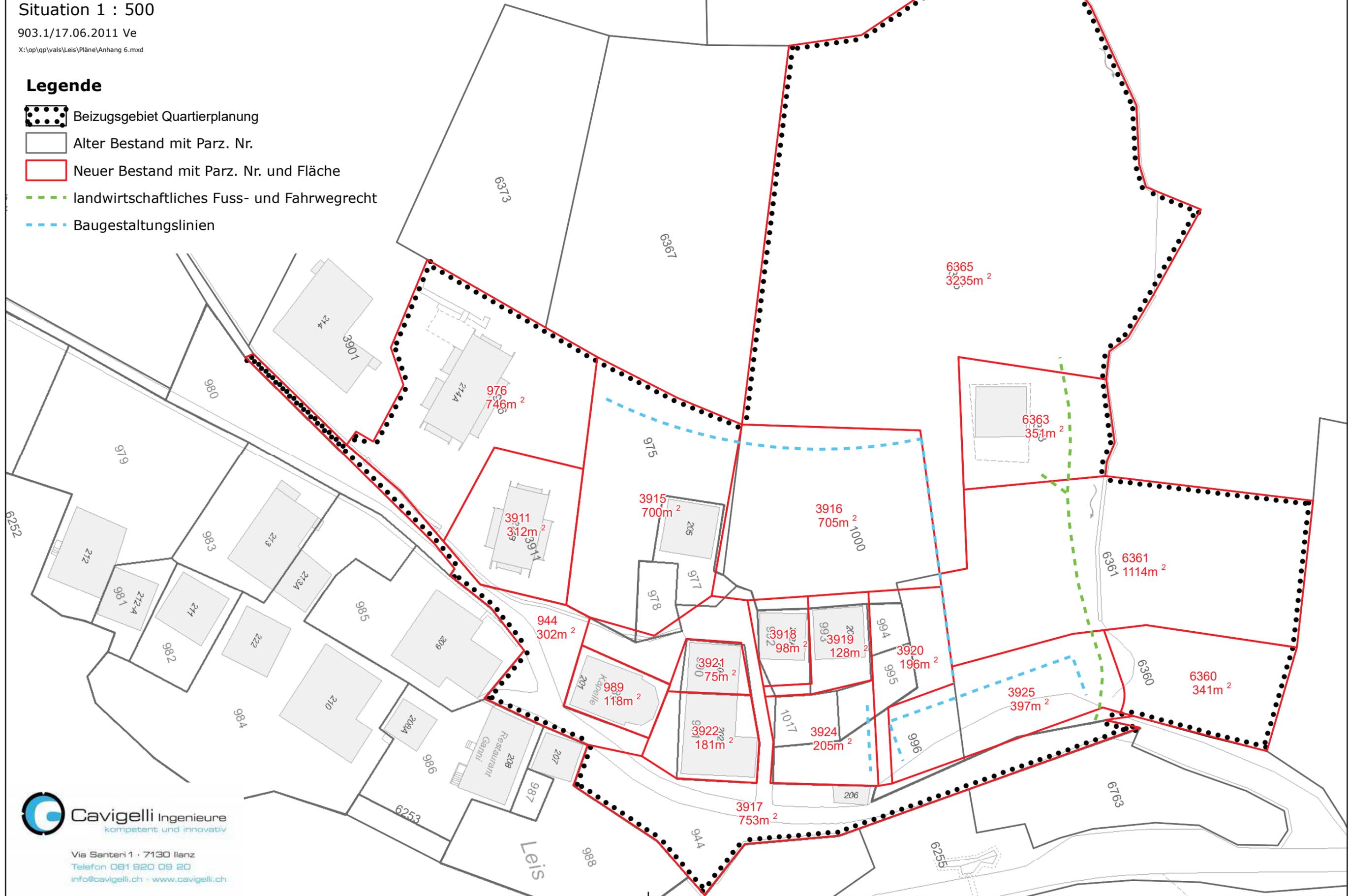
Neuer Bestand und Dienstbarkeiten
Situation 1 : 500

903.1/17.06.2011 Ve

X:\op\qp\vals\Leis\Pläne\Anhang 6.mxd

Legende

-  Beizugsgebiet Quartierplanung
-  Alter Bestand mit Parz. Nr.
-  Neuer Bestand mit Parz. Nr. und Fläche
-  landwirtschaftliches Fuss- und Fahrwegrecht
-  Baugestaltungslinien



Kostenzusammenstellung

E.7132.903.0001.*3-1012748/35*17.06.11

Fussweg (Kostenschätzung ±10%)

Baumeisterarbeiten	Fr.	16'000.00	
Strassenbeleuchtung	Fr.	4'500.00	
Projekt und Bauleitung	Fr.	3'200.00	
Unvorhergesehenes	Fr.	<u>2'200.00</u>	
	Fr.	25'900.00	
8% Mehrwertsteuer und Rundung	Fr.	<u>2'100.00</u>	Fr. 28'000.00

Wasserversorgung (Kostenschätzung ±10%)

Baumeisterarbeiten	Fr.	16'800.00	
Sanitärinstallationsarbeiten	Fr.	22'600.00	
Projekt und Bauleitung	Fr.	6'600.00	
Unvorhergesehenes	Fr.	<u>4'000.00</u>	
	Fr.	50'000.00	
8% Mehrwertsteuer und Rundung	Fr.	<u>4'000.00</u>	Fr. 54'000.00

Abwasserentsorgung (Kostenschätzung ±10%)

Baumeisterarbeiten	Fr.	25'000.00	
Projekt und Bauleitung	Fr.	4'200.00	
Unvorhergesehenes	Fr.	<u>3'200.00</u>	
	Fr.	32'400.00	
8% Mehrwertsteuer und Rundung	Fr.	<u>2'600.00</u>	Fr. 35'000.00

Feinerschliessung Privatanteil, Abwasser und Wasser (Kostenschätzung ±10%)

Baumeisterarbeiten	Fr.	8'100.00	
Sanitärinstallationsarbeiten	Fr.	10'500.00	
Projekt und Bauleitung	Fr.	3'200.00	
Unvorhergesehenes	Fr.	<u>2'300.00</u>	
	Fr.	24'100.00	
8% Mehrwertsteuer und Rundung	Fr.	<u>1'900.00</u>	Fr. 26'000.00

Parkierungsanlage

Die Parkierungsanlage wird nicht im Rahmen dieses Verfahrens erstellt. Aus diesem Grund erfolgte keine Kostenschätzung, und es findet keine Kostenverteilung statt.

Verfahren

Planungsverfahren	Fr.	27'000.00	
Begleitung, Gestaltung, G. A. Caminada	Fr.	17'000.00	
Schätzungsgutachten, kant. Schätzungskommission 4	Fr.	1'362.50	
Grundbuchlicher Vollzug	Fr.	5'000.00	
Nachführung der amtlichen Vermessung	Fr.	6'200.00	
Unvorhergesehenes	Fr.	<u>2'500.00</u>	
	Fr.	59'062.50	
8% Mehrwertsteuer und Rundung	Fr.	<u>4'937.50</u>	Fr. 64'000.00

Total Verfahrens- und Baukosten inkl. Mehrwertsteuer
Fr. 207'000.00

Kostenverteilung inkl. Mehrwertsteuer 8%

E.7132.903.0001.*3-1012748/35*17.06.11

Eigentümer	Adresse	PLZ, Ort	Neuer Bestand			Verfahrenskosten ¹⁾			Erschliessungskosten Fussweg ²⁾			Gesamtkosten
			Parz.	Anteil	Fläche	Gewichtung	gewichtete Fläche	Kosten	Gewichtung	gewichtete Fläche	Kosten	
			Nr.		m ²	%	m ²	Fr.	%	m ²	Fr.	
			3921	3/8	28	100	28	716.90	80	22	372.90	1'089.80
			3920	1	196	100	196	5'018.40	0	0	0.00	5'018.40
			3924	1	205	100	205	5'248.85	0	0	0.00	5'248.85
			6361	1	1'114	0	0	0.00	0	0	0.00	0.00
			3923					0.00			0.00	0.00
			3923					0.00			0.00	0.00
			944	1	302	0	0	0.00	0	0	0.00	0.00
			3917	1	753	0	0	0.00	0	0	0.00	0.00
			3925	1	397	0	0	0.00	0	0	0.00	0.00
			6360	1	341	0	0	0.00	0	0	0.00	0.00
			3915	1	700	100	700	17'922.85	100	700	11'652.80	29'575.65
			3916	1	705	100	705	18'050.90	100	705	11'736.05	29'786.95
			6363	1	351	0	0	0.00	0	0	0.00	0.00
			6365	1	3'235	0	0	0.00	0	0	0.00	0.00
			3921	3/8	28	100	28	716.90	80	22	372.90	1'089.80
			3922	1	181	100	181	4'634.35	20	36	602.60	5'236.95
			3919	1	128	100	128	3'277.30	80	102	1'704.65	4'981.95
			989	1	118	0	0	0.00	0	0	0.00	0.00
			3921	1/4	19	100	19	486.50	80	15	253.05	739.55
			3918	1	98	100	98	2'509.20	80	78	1'305.10	3'814.30
			976	1	746	20	149	3'820.15	0	0	0.00	3'820.15
			3911	1	312	20	62	1'597.70	0	0	0.00	1'597.70
Total					9'957		2'500	64'000.00		1'682	28'000.05	92'000.05

¹⁾ Verfahrenskosten: Planungsverfahren, grundbuchlicher Vollzug, Nachführung der amtlichen Vermessung

²⁾ Erschliessungskosten: Fussweg (Werkleitungen werden durch Gemeinde oder Werkeigentümer übernommen)

Verfahrenskosten:	64'000.00
Erschliessungskosten Fussweg:	<u>28'000.00</u>
Total	92'000.00



Legende

- Neuer Bestand
- Bezugsgebiet Quartierplanung

Verfahrenskosten

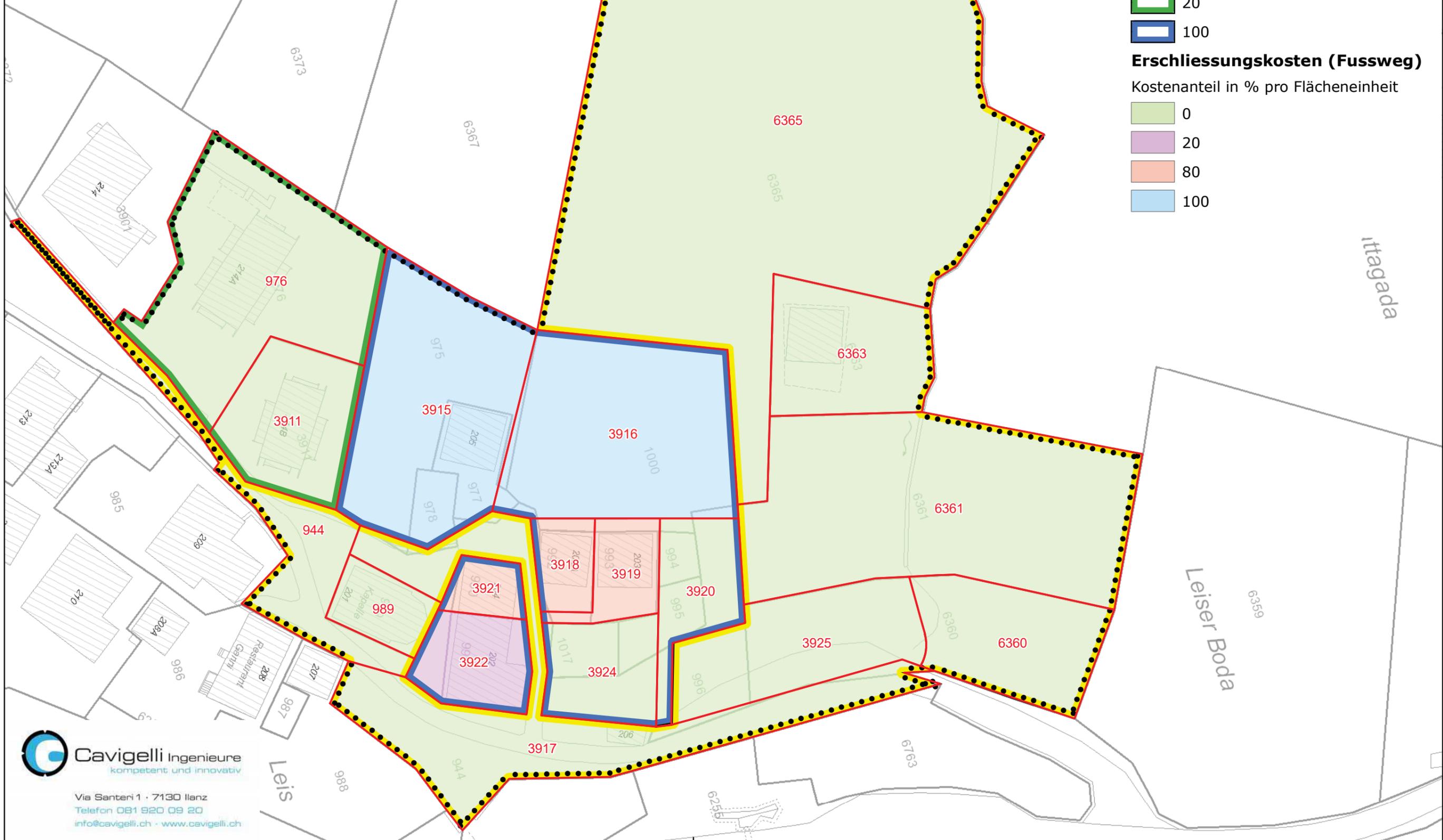
Kostenanteil in % pro Flächeneinheit

- 0
- 20
- 100

Erschliessungskosten (Fussweg)

Kostenanteil in % pro Flächeneinheit

- 0
- 20
- 80
- 100



Nutzungs- und Verwaltungsordnung

für die Parzelle Nr. 3925, Autoeinstellhalle "Leis", in der Gemeinde Vals

A. Einleitung

An der Parzelle Nr. 3925, Autoeinstellhalle "Leis", besteht subjektiv-dingliches Miteigentum. Bei dieser Miteigentumsart ist jeder Miteigentumsanteil mit dem Eigentum des herrschenden Grundstücks unlösbar verbunden. Die Miteigentumsanteile sind nicht selbständige Objekte des Rechtsverkehrs, weshalb sie auch nicht vom gesetzlichen Vorkaufsrecht der Miteigentümer an einem Grundstück erfasst sind. Die Parzelle 3925 ist wie folgt verknüpft:

Parzelle Nr. 3925:	zu 1/9 mit der Parzelle Nr. 976
	zu 1/9 mit der Parzelle Nr. 3911
	zu 1/9 mit der Parzelle Nr. 3915
	zu 2/9 mit der Parzelle Nr. 3916
	zu 1/9 mit der Parzelle Nr. 3918
	zu 1/9 mit der Parzelle Nr. 3919
	zu 1/9 mit der Parzelle Nr. 3920
	zu 1/9 mit der Parzelle Nr. 3924

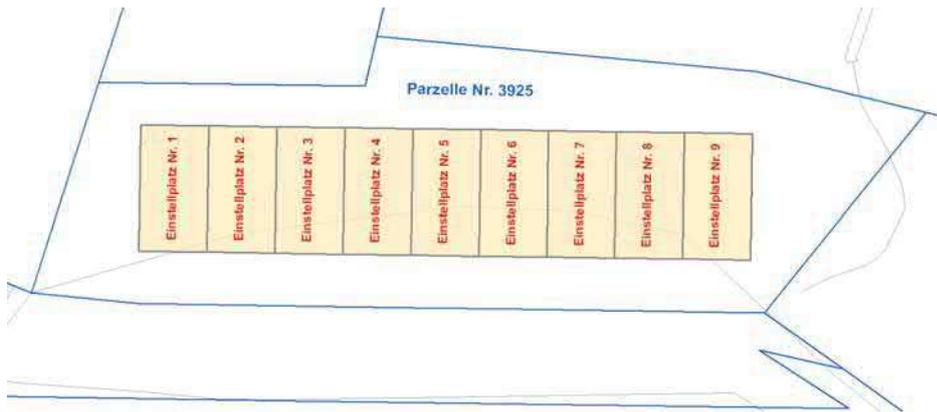
Das subjektiv-dingliche Miteigentum ist im Grundbuch der Gemeinde Vals auf den Blättern der Parzellen Nr. 976, 3911, 3915, 3916, 3918, 3919, 3920 und 3924 angemerkt.

Für die Benutzung und Verwaltung der Parzelle 3925 sind in Anwendung von Art. 647 Abs. 1 ZGB die Bestimmungen dieser Nutzungs- und Verwaltungsordnung massgebend.

B. Aufteilung und Benutzungsrechte

Die Autoeinstellhalle "Leis" ist in neun Garageplätze aufgeteilt. Die ausschliesslichen und alleinigen Nutzungsrechte an den Einstellplätzen werden wie folgt zugeteilt:

Parzelle Nr. 3920	Einstellplatz Nr. 1
Parzelle Nr. 3924	Einstellplatz Nr. 2
Parzelle Nr. 3915	Einstellplatz Nr. 3
Parzelle Nr. 3916	Einstellplatz Nr. 4
Parzelle Nr. 3916	Einstellplatz Nr. 5
Parzelle Nr. 3918	Einstellplatz Nr. 6
Parzelle Nr. 3919	Einstellplatz Nr. 7
Parzelle Nr. 976	Einstellplatz Nr. 8
Parzelle Nr. 3911	Einstellplatz Nr. 9



Das ausschliessliche und alleinige Nutzungsrecht beinhaltet das Recht, innerhalb dem markierten Einstellplatz Fahrzeuge abzustellen. Die genaue Lage der Einstellplätze ergibt sich aus dem beiliegenden Plan der Autoeinstellhalle.

Für die Benutzung der Einstellplätze und der gemeinschaftlichen Teile gelten die folgenden Vorschriften:

- Alle Benutzer haben auf Sauberkeit und Ordnung zu achten.
- Die Parkierungsvorschriften sind einzuhalten.
- Die Fahrzeuge dürfen in der Autoeinstellhalle nicht gewaschen werden.
- Auf den Einstellplätzen darf ausser den Fahrzeugen, kein Material deponiert werden.
- In der ganzen Autoeinstellhalle ist das Rauchen verboten.

Die Verwaltung kann weitere Ordnungsvorschriften aufstellen und sie durch Anschlag oder Brief den Benutzern mitteilen.

C. Kosten

Die Eigentümer haben alle für die Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit der Autoeinstellhalle und der Einrichtungen notwendigen Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten vornehmen zu lassen.

Die Miteigentümer bilden einen Erneuerungsfonds zur Bestreitung grösserer Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten. Dieser ist zweckgebunden und die einbezahlten Anteile können nicht zurück bezahlt werden. Der Fonds ist zinstragend anzulegen.

Über die Äufnung und die Beanspruchung des Fonds befindet die Versammlung der Miteigentümer. Vorbehalten bleibt die Bestreitung von Kosten für notwendige und unaufschiebbare Arbeiten, für die keine anderen Mittel zur Verfügung stehen.

Die Einlagen in den Erneuerungsfonds, die Erstellungs-, Unterhalts- und Erneuerungskosten der Autoeinstellhalle werden von den Miteigentümern im Verhältnis ihrer Miteigentumsquoten getragen.

Die Miteigentümer zahlen angemessene Vorschüsse an die gemeinschaftlichen Kosten. Diese werden von der Versammlung der Miteigentümer auf Antrag des Verwalters zusammen mit der Genehmigung des Voranschlages jeweils für ein Geschäftsjahr festgesetzt. Schuldner der nicht durch Vorschüsse gedeckten Kostenanteile ist der jeweilige Miteigentümer am Jahresende.

D. Verwaltung

Die Versammlung der Miteigentümer entscheidet über alle Angelegenheiten und Verwaltungshandlungen, die nach Gesetz und dieser Nutzungsordnung zu den gemeinschaftlichen Angelegenheiten gehören und soweit sie nicht dem Verwalter zugewiesen sind. Die Miteigentümer wählen mit der Mehrheit aller Miteigentümer, die zugleich mehr als die Hälfte anteilsberechtigt sind, einen Verwalter.

Die ordentliche Miteigentümer-Versammlung findet einmal jährlich statt. Ausserordentliche Versammlungen findet statt, so oft es der Verwalter als notwendig erachtet oder wenn einer oder mehrere Miteigentümer, die mindestens einen Fünftel der Anteile vertreten, dies verlangen.

Fehlt ein Verwalter oder gibt dieser dem Begehren von Miteigentümern um Einberufung keine Folge, so kann die Versammlung auch von jedem Miteigentümer einberufen werden. Die Versammlung wird vom Verwalter unter Beachtung einer Frist von 14 Tagen mit Angabe der zu behandelnden Traktanden und Anträge einberufen.

Jahresrechnung, Voranschlag, Anträge über die Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten sowie weitere Anträge des Verwalters oder von Miteigentümern sind den Miteigentümern innert gleicher Frist wie die Einladung zuzustellen oder mit entsprechendem Hinweis beim Verwalter aufzulegen.

Die Versammlung wird vom Verwalter geleitet. Die Beschlüsse der Versammlung sind zu protokollieren. Das Protokoll ist vom Verwalter dauernd aufzubewahren.

Der Verwalter vollzieht alle Handlungen der gemeinschaftlichen Verwaltung gemäss den Vorschriften des Gesetzes und dieser Nutzungsordnung sowie gemäss den Beschlüssen der Versammlung der Miteigentümer. Er trifft von sich aus alle dringlichen Massnahmen zur Abwehr oder Beseitigung von Schädigungen. Dem Verwalter obliegen:

- a) die ordentliche Verwaltung der Liegenschaft;
- b) die Einberufung und Leitung der Miteigentümerversammlung;
- c) der Versammlung jährlich Bericht zu erstatten und die Jahresrechnung zu präsentieren;
- d) der Versammlung einen Voranschlag für das folgende Geschäftsjahr vorzulegen;
- e) die Kostenverteilung vorzuschlagen und die Vorschüsse festzulegen;
- f) die Beiträge von den Miteigentümern oder kostenpflichtigen Dritten einzuziehen;
- g) die gemeinschaftlichen Kosten auf die einzelnen Miteigentümer aufzuteilen und diesen Rechnung zu stellen;
- h) die vorhandenen Geldmittel zu verwalten und bestimmungsgemäss zu verwenden;
- i) die Bücher, Protokolle und Register der Gemeinschaft der Miteigentümer sorgfältig zu führen und ordnungsgemäss aufzubewahren;
- k) den Miteigentümern oder auf deren Veranlassung und Kosten möglichen Rechtsnachfolgern Einsicht in alle sie betreffenden Bücher und Akten zu gewähren;
- l) einen allfälligen Abwart anzustellen und zu beaufsichtigen;
- m) Versicherungsverträge nach den Weisungen der Versammlung abzuschliessen;
- n) den Erneuerungsfonds und allfällige weitere Vermögenswerte der Miteigentümergeinschaft zu verwalten.

E. Revisionsstelle

Die Miteigentümerversammlung bezeichnet aus ihrem Kreis jeweils für die Dauer von zwei Jahren zwei Revisoren. Diese prüfen die Jahresrechnung sowie die Bilanz und erstatten der Miteigentümerversammlung Bericht.

F. Rechtsstellung des Erwerbers

Die von den Miteigentümern vereinbarte Nutzungs- und Verwaltungsordnung und die von ihnen gefassten Verwaltungsbeschlüsse sowie richterliche Urteile und Verfügungen sind auch für den Rechtsnachfolger eines Miteigentümers und für den Erwerber eines dinglichen Rechts an einem Miteigentumsanteil verbindlich.

Jeder Miteigentümer ist verpflichtet, von den sich aus Vereinbarung, Nutzungs- und Verwaltungsordnung und Beschlüssen ergebenden Verpflichtungen einem Rechtsnachfolger Kenntnis zu geben.

Der Erwerber eines Miteigentumsanteils hat dem Verwalter vom Eigentumserwerb unverzüglich Kenntnis zu geben.

Diese Nutzungs- und Verwaltungsordnung ist auf dem Grundstück Nr. 3925 anzumerken.

Nutzungs- und Verwaltungsordnung

für die Parzelle Nr. 6360, Parkplatz "Leis", in der Gemeinde Vals

A. Einleitung

An der Parzelle Nr. 6360, Parkplatz "Leis", besteht subjektiv-dingliches Miteigentum. Bei dieser Miteigentumsart ist jeder Miteigentumsanteil mit dem Eigentum des herrschenden Grundstücks unlösbar verbunden. Die Miteigentumsanteile sind nicht selbständige Objekte des Rechtsverkehrs, weshalb sie auch nicht vom gesetzlichen Vorkaufsrecht der Miteigentümer an einem Grundstück erfasst sind. Die Parzelle 6360 ist wie folgt verknüpft:

Parzelle Nr. 6360: zu 1/8 mit der Parzelle Nr. 976
 zu 1/8 mit der Parzelle Nr. 3911
 zu 2/8 mit der Parzelle Nr. 3915
 zu 2/8 mit der Parzelle Nr. 3916
 zu 1/8 mit der Parzelle Nr. 3920
 zu 1/8 mit der Parzelle Nr. 3921

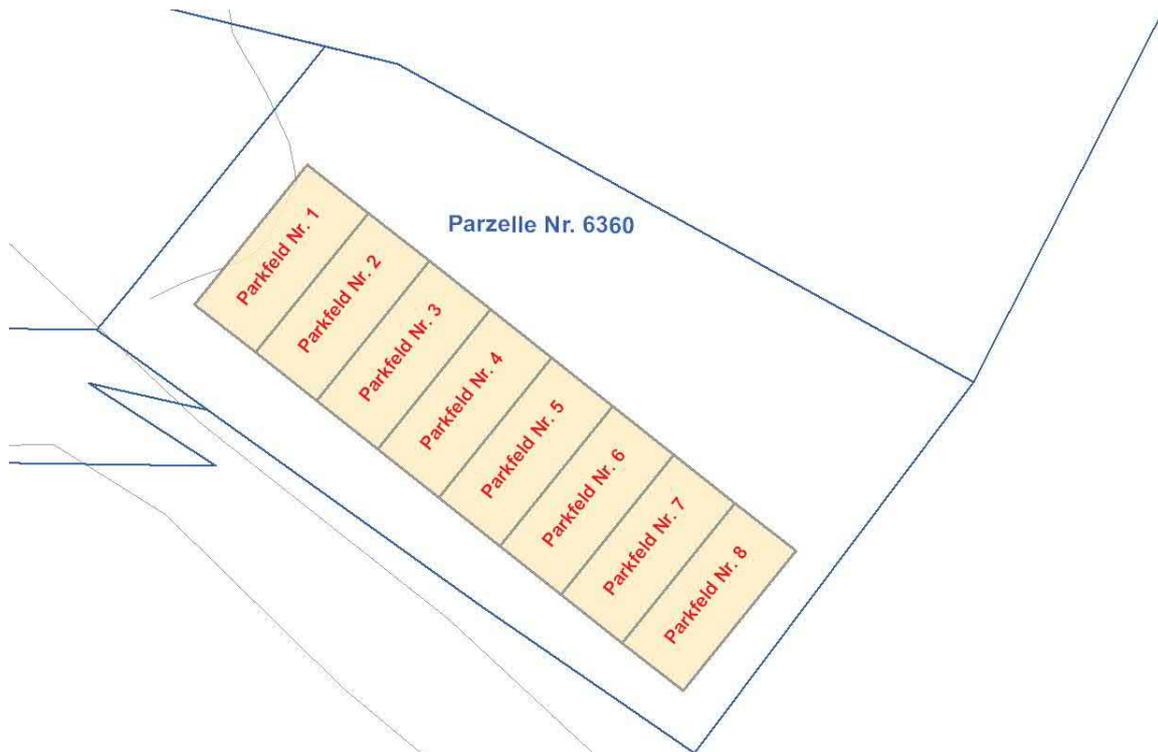
Das subjektiv-dingliche Miteigentum ist im Grundbuch der Gemeinde Vals auf den Blättern der Parzellen Nr. 976, 3911, 3915, 3916, 3920 und 3921 angemerkt.

Für die Benutzung und Verwaltung der Parzelle 6360 sind in Anwendung von Art. 647 Abs. 1 ZGB die Bestimmungen dieser Nutzungs- und Verwaltungsordnung massgebend.

B. Aufteilung und Benutzungsrechte

Der Parkplatz "Leis" ist in acht Parkfelder aufgeteilt. Die ausschliesslichen und alleinigen Nutzungsrechte an den Parkfeldern werden wie folgt zugeteilt:

Parzelle Nr. 976	Parkfeld Nr. 1
Parzelle Nr. 3911	Parkfeld Nr. 2
Parzelle Nr. 3915	Parkfeld Nr. 3
Parzelle Nr. 3915	Parkfeld Nr. 4
Parzelle Nr. 3916	Parkfeld Nr. 5
Parzelle Nr. 3916	Parkfeld Nr. 6
Parzelle Nr. 3920	Parkfeld Nr. 7
Parzelle Nr. 3921	Parkfeld Nr. 8



Das ausschliessliche und alleinige Nutzungsrecht beinhaltet das Recht, innerhalb dem markierten Parkfeld Fahrzeuge abzustellen. Die genaue Lage der Parkfelder ergibt sich aus dem beiliegenden Plan des Parkplatzes "Leis".

Für die Benutzung der Parkfelder und der gemeinschaftlichen Teile gelten die folgenden Vorschriften:

- Alle Benutzer haben auf Sauberkeit und Ordnung zu achten.
- Die Parkierungsvorschriften sind einzuhalten.
- Die Fahrzeuge dürfen auf dem Parkplatz nicht gewaschen werden.
- Auf den Parkplätzen darf ausser den Fahrzeugen, kein Material deponiert werden.

Die Verwaltung kann weitere Ordnungsvorschriften aufstellen und sie durch Anschlag oder Brief den Benutzern mitteilen.

C. Kosten

Die Eigentümer haben alle für die Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit des Parkplatzes und der Einrichtungen notwendigen Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten vornehmen zu lassen.

Die Miteigentümer bilden einen Erneuerungsfonds zur Bestreitung grösserer Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten. Dieser ist zweckgebunden und die einbezahlten Anteile können nicht zurück bezahlt werden. Der Fonds ist zinstragend anzulegen.

Über die Äufnung und die Beanspruchung des Fonds befindet die Versammlung der Miteigentümer. Vorbehalten bleibt die Bestreitung von Kosten für notwendige und unaufschiebbare Arbeiten, für die keine anderen Mittel zur Verfügung stehen.

Die Einlagen in den Erneuerungsfonds, die Erstellungs-, Unterhalts- und Erneuerungskosten des Parkplatzes werden von den Miteigentümern im Verhältnis ihrer Miteigentumsquoten getragen.

Die Miteigentümer zahlen angemessene Vorschüsse an die gemeinschaftlichen Kosten. Diese werden von der Versammlung der Miteigentümer auf Antrag des Verwalters zusammen mit der Genehmigung des Voranschlages jeweils für ein Geschäftsjahr festgesetzt. Schuldner der nicht durch Vorschüsse gedeckten Kostenanteile ist der jeweilige Miteigentümer am Jahresende.

D. Verwaltung

Die Versammlung der Miteigentümer entscheidet über alle Angelegenheiten und Verwaltungshandlungen, die nach Gesetz und dieser Nutzungsordnung zu den gemeinschaftlichen Angelegenheiten gehören und soweit sie nicht dem Verwalter zugewiesen sind. Die Miteigentümer wählen mit der Mehrheit aller Miteigentümer, die zugleich mehr als die Hälfte anteilsberechtigt sind, einen Verwalter.

Die ordentliche Miteigentümer-Versammlung findet einmal jährlich statt. Ausserordentliche Versammlungen findet statt, so oft es der Verwalter als notwendig erachtet oder wenn einer oder mehrere Miteigentümer, die mindestens einen Fünftel der Anteile vertreten, dies verlangen.

Fehlt ein Verwalter oder gibt dieser dem Begehren von Miteigentümern um Einberufung keine Folge, so kann die Versammlung auch von jedem Miteigentümer einberufen werden. Die Versammlung wird vom Verwalter unter Beachtung einer Frist von 14 Tagen mit Angabe der zu behandelnden Traktanden und Anträge einberufen.

Jahresrechnung, Voranschlag, Anträge über die Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten sowie weitere Anträge des Verwalters oder von Miteigentümern sind den Miteigentümern innert gleicher Frist wie die Einladung zuzustellen oder mit entsprechendem Hinweis beim Verwalter aufzulegen.

Die Versammlung wird vom Verwalter geleitet. Die Beschlüsse der Versammlung sind zu protokollieren. Das Protokoll ist vom Verwalter dauernd aufzubewahren.

Der Verwalter vollzieht alle Handlungen der gemeinschaftlichen Verwaltung gemäss den Vorschriften des Gesetzes und dieser Nutzungsordnung sowie gemäss den Beschlüssen der Versammlung der Miteigentümer. Er trifft von sich aus alle dringlichen Massnahmen zur Abwehr oder Beseitigung von Schädigungen. Dem Verwalter obliegen:

- a) die ordentliche Verwaltung der Liegenschaft;
- b) die Einberufung und Leitung der Miteigentümerversammlung;
- c) der Versammlung jährlich Bericht zu erstatten und die Jahresrechnung zu präsentieren;
- d) der Versammlung einen Voranschlag für das folgende Geschäftsjahr vorzulegen;
- e) die Kostenverteilung vorzuschlagen und die Vorschüsse festzulegen;
- f) die Beiträge von den Miteigentümern oder kostenpflichtigen Dritten einzuziehen;
- g) die gemeinschaftlichen Kosten auf die einzelnen Miteigentümer aufzuteilen und diesen Rechnung zu stellen;
- h) die vorhandenen Geldmittel zu verwalten und bestimmungsgemäss zu verwenden;
- i) die Bücher, Protokolle und Register der Gemeinschaft der Miteigentümer sorgfältig zu führen und ordnungsgemäss aufzubewahren;
- k) den Miteigentümern oder auf deren Veranlassung und Kosten möglichen Rechtsnachfolgern Einsicht in alle sie betreffenden Bücher und Akten zu gewähren;
- l) Versicherungsverträge nach den Weisungen der Versammlung abzuschliessen;
- m) den Erneuerungsfonds und allfällige weitere Vermögenswerte der Miteigentümergeinschaft zu verwalten.

E. Revisionsstelle

Die Miteigentümerversammlung bezeichnet aus ihrem Kreis jeweils für die Dauer von zwei Jahren zwei Revisoren. Diese prüfen die Jahresrechnung sowie die Bilanz und erstatten der Miteigentümerversammlung Bericht.

F. Rechtsstellung des Erwerbers

Die von den Miteigentümern vereinbarte Nutzungs- und Verwaltungsordnung und die von ihnen gefassten Verwaltungsbeschlüsse sowie richterliche Urteile und Verfügungen sind auch für den Rechtsnachfolger eines Miteigentümers und für den Erwerber eines dinglichen Rechts an einem Miteigentumsanteil verbindlich.

Jeder Miteigentümer ist verpflichtet, von den sich aus Vereinbarung, Nutzungs- und Verwaltungsordnung und Beschlüssen ergebenden Verpflichtungen einem Rechtsnachfolger Kenntnis zu geben.

Der Erwerber eines Miteigentumsanteils hat dem Verwalter vom Eigentumserwerb unverzüglich Kenntnis zu geben.

Diese Nutzungs- und Verwaltungsordnung ist auf dem Grundstück Nr. 6360 anzumerken.