

Kanton Graubünden  
Gemeinde Vals

---

Quartierplan Rotahärd inkl. Ergänzung 2016

---

Bericht

---

E.7132.823.\*4-1117314/2\*22.03.19 Ve Gu

---

**durch Gemeinderat genehmigt am 19.05.2004 und  
am ....**

**Ingenieurbüro Cavigelli und Partner**

Aktiengesellschaft

Via Santeri 1  
CH-7130 Illanz  
Telefon 081 920 09 20  
Fax 081 920 09 49  
e-mail [info@cavigelli.ch](mailto:info@cavigelli.ch)  
[www.cavigelli.ch](http://www.cavigelli.ch)

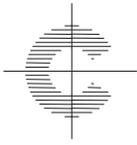
CH-7180 Disentis/Mustér  
Telefon 081 947 49 09  
Fax 081 947 49 22



## Inhaltsverzeichnis

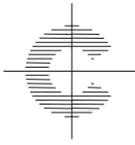
### Bericht

1	Anlass und Einleitung .....	3
1.1	Anlass und Einleitung ursprünglicher Quartierplan.....	3
1.2	Überarbeitung Quartierplanung 2016.....	3
2	Beizugsgebiet und Alter Bestand .....	3
3	Erschliessungskonzept .....	3
4	Gestaltung .....	4
5	Landerwerb für die Quartierstrasse und Neuer Bestand .....	5
5.1	Landerwerb für die Quartierstrasse .....	5
5.2	Geldausgleich.....	5
5.3	Neuer Bestand .....	5
6	Erschliessungsanlagen.....	6
6.1	Strassen .....	6
6.2	Werkleitungen.....	6
7	Regelung von Nutzung und Verwaltung.....	7
7.1	Strassenparzelle Nr. 3514 und 3515.....	7
7.2	Parkierungsanlage .....	7
8	Kosten und Kostenverteilung.....	7
8.1	Verfahren .....	7
8.2	Nachführung der Grundbuchvermessung.....	7
8.3	Erschliessung .....	8
8.3.1	Strassen (inkl. Strassenbeleuchtung).....	8
8.3.2	Stromversorgung.....	8
8.3.3	Werkleitungen.....	8
8.4	Gesamtkosten und Fälligkeit der Kostenanteile.....	9
8.5	Parkierungsanlage .....	9
8.6	Überarbeitung Quartierplanung 2016.....	9
9	Regelung für den Bau der Erschliessungsanlagen .....	9
10	Realisierung des Quartierplanes.....	10
10.1	Landumlegung .....	10
10.1.1	Vereinigung von Parzellen im Rahmen des grundbuchlichen Vollzugs.....	10
10.1.2	Ausscheidung Strassenparzelle .....	10
10.1.3	Neuer Bestand .....	11
10.2	Bereinigung der An- und Vormerkungen sowie der dinglichen Rechte .....	11
10.2.1	Bestehende Anmerkungen, Vormerkungen, Dienstbarkeiten, Grundlasten sowie Grundpfandrechte.....	11
10.2.2	Neue An- und Vormerkungen, Dienstbarkeiten und Grundlasten .....	12
10.2.3	Vollzug Quartierplan Rotahärd .....	14
11	Übersicht Planungsmittel .....	15



## **Anhänge**

- 1 Beizugsgebiet und Alter Bestand 1:750
- 1a Alter Bestand
- 2 Neuer Bestand und Gestaltung 1:750
- 2a Neuer Bestand
- 2b Parkierung Einstellhalle 1:500
- 2c Parkierung Übergangslösung 1:500
- 3a Erschliessungskonzept Strasse 1:750
- 3b Erschliessungskonzept Werkleitungen 1:750
- 4 Mehr- und Minderzuteilungen
- 5 Kostenzusammenstellung Erschliessungsanlagen
- 6 Übersicht Gesamtkosten
- 7 Nutzungs- und Verwaltungsordnung für die Miteigentumsparzelle Nr. 3514
- 8 Nutzungs- und Verwaltungsordnung für die Miteigentumsparzelle Nr. 3515



## **Bericht**

### **1 Anlass und Einleitung**

#### **1.1 Anlass und Einleitung ursprünglicher Quartierplan**

Konkreter Anlass für die Bearbeitung des Quartierplanes Rotahärd war das Interesse der Eigentümer der Parzelle Nr. 168, ihre Parzelle zu überbauen. Da die Parzelle Nr. 168 sowie grosse Teile der Parzelle Nr. 186 nur unzureichend erschlossen sind und innerhalb der Parzelle Nr. 168 die Stallparzelle Nr. 169 liegt, beschliessen die Grundeigentümer der drei Parzellen Nr. 168, 169 und 186, gemäss Art. 73 des Baugesetzes ein privates Quartierplanverfahren durchzuführen.

Die Auflage und Publikation des Einleitungsbeschlusses, des Plans des Bezugsgebietes und des Alten Bestandes erfolgte vom 31. Juli bis 30. August 2003. Die betroffenen Grundeigentümer wurden schriftlich informiert.

Weder gegen den Einleitungsbeschluss noch gegen die Abgrenzung des Bezugsgebietes gingen Einsprachen ein.

Mit den Planungsarbeiten wurde das Ingenieurbüro Cavigelli und Partner AG in Ilanz beauftragt.

Der Gemeinderat Vals genehmigte den ursprünglichen Quartierplan am 19. Mai 2004 inkl. provisorischer Übergangslösung der Parkierung von 10 Jahren.

#### **1.2 Überarbeitung Quartierplanung 2016**

Inzwischen ist die Periode von 10 Jahren abgeschlossen, und es ist eine definitive Lösung der Parkierung anzustreben. Weiter wurde von Seiten des Tiefbauamtes Graubünden in den letzten Jahren immer wieder darauf hingewiesen, dass die nördliche provisorische Parkierung nicht den gesetzlichen Vorgaben betreffend Ausfahrt auf die kantonale Verbindungsstrasse entspricht.

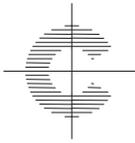
Mit der Überarbeitung des Quartierplanes soll einerseits eine Übergangslösung bis zur Überbauung der Parzelle Nr. 168 und andererseits eine definitive Lösung für die Parkierung gefunden werden. Weiter sollen die gesetzlichen Bestimmungen betreffend Ausfahrt eingehalten werden.

### **2 Bezugsgebiet und Alter Bestand**

Das Bezugsgebiet umfasst die drei Parzellen Nr. 168, 169 und 186. Im Anhang 1 (Stand: 19.05.2004) ist die Parzellierung und Zonenzuordnung ersichtlich. Im Anhang 1a (Stand: 19.05.2004) sind die Eigentumsverhältnisse zusammengestellt.

### **3 Erschliessungskonzept**

Es wurden diverse Erschliessungsmöglichkeiten des teilweise recht steilen Baugebietes geprüft. Um die bestehende Zufahrt zum Wohnhaus 38A und 38B auf Parzelle Nr. 186 weiterhin



zu garantieren und die noch unüberbauten Flächen optimal zu erschliessen, wurde folgender Lösungsansatz gewählt (siehe Anhang 3a und 3b):

- Bestehende Zufahrt zum Wohnhaus 38A und 38B nicht verändern
- Einen Teil der unüberbauten Fläche der Parzelle Nr. 186 (678 m<sup>2</sup>) sowie den in der Wohnzone 3 liegenden Teil der Parzelle Nr. 168 und die Parzelle Nr. 169 über die bestehende Zufahrt zum Wohnhaus 38A erschliessen (Anhang 3a, Gebiet A und Pläne Nr. 823.1 - 4)
- Den restlichen Teil der unüberbauten Fläche der Parzelle Nr. 186 über die Soladürastrasse erschliessen (Anhang 3a, Gebiet B)
- Den kleinen Teil der unüberbauten Parzelle 168, der sich in der Wohnzone 2 befindet, über die Soladürastrasse erschliessen
- Die Erschliessungsstrasse wird mit einem Verbot für Fahrzeuge über 3.5 Tonnen belastet.
- Die Ver-/Entsorgung der Parzelle Nr. 168 im alten Bestand erfolgt im Rahmen des Strassenneubaus (Anhang 3b, Gebiet A und Pläne Nr. 823.1 - 4).
- Die Ver-/Entsorgung der Parzelle Nr. 186 erfolgt intern (Anhang 3b, Gebiet B).

Das Konzept sieht die Verlängerung der bestehenden Zufahrt zum Wohnhaus 38A entlang der Grenze der Parzellen Nr. 186 und 168 vor. Um die unüberbauten Flächen optimal erschliessen zu können, weist die neu zu erstellende Zufahrt auf einer Länge von 22.5m 21% Steigung auf.

Bei einer Begehung mit Herrn F. Juon vom kantonalen Tiefbauamt (TBA) wurde dieser Erschliessungsvorschlag diskutiert. Um den Erschliessungsvorschlag realisieren zu können, forderte er im Einlenkungsbereich zur Kantonsstrasse eine Anpassung des Gefälles auf den ersten 6 m. Diese Anpassung verunmöglichte jedoch die Zufahrt zum Wohnhaus 38A und 38B.

Um diesem Umstand Rechnung zu tragen, wird folgendes festgesetzt:

- Die Eigentümer der Parzelle Nr. 186 haben nach wie vor unbegrenzten Zugang zum Wohnhaus Nr. 38A und 38B (bestehende Zufahrt)
- Die neu auszubauende Strasse dient nur dem Zubringerdienst. Der restliche Teil der Erschliessungsstrasse wird mit einem beschränkten Fuss- und Fahrwegrecht belastet (siehe dazu Nutzungsordnung). Die Parzellen Nr. 3514 und 3515 werden zusätzlich mit einer Tonnagenbegrenzung von 3.5 Tonnen belastet.

Dies führt zur Regelung der Parkplatzsituation. Die Parkplätze pro Wohneinheit werden im Bereich der Kantonsstrasse ausgewiesen und gebaut.

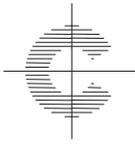
Es ist eine Parkieranlage mit maximal 24 unterirdischen Parkplätzen sowie zwei oberirdischen Besucherparkplätzen und Velounterständen geplant.

Das Erschliessungskonzept wurde aufgrund detaillierter Projektierungsgrundlagen umgesetzt und ist im Anhang 3a Strasse und 3b Werkleitungen ersichtlich.

#### 4 Gestaltung

Grundsätzlich gelten die Bauvorschriften gemäss dem Baugesetz der Gemeinde Vals. Für den nördlichen Teil des Bezugsgebietes (Gebiet A) sind an der Kantonsstrasse genügend Parkiemöglichkeiten zur Verfügung zu stellen.

Der grösste Teil des Bezugsgebietes gehört der Wohnzone 3 an. Ein kleiner Teil der Parzelle Nr. 168 ist als Wohnzone 2 ausgeschieden. Gemäss Baugesetz gelten für die Wohnzone 3 folgende Bestimmungen:



Vollgeschosszahl	3
Ausnutzungsziffer	0.8 + 0.1*
Kleiner Grenzabstand	6 m**
Grosser Grenzabstand	12 m**
Maximale Gebäudehöhe	10 m
Maximale Firsthöhe	13.5 m
Maximale Gebäudelänge	30 m

\* Bonus für Quartiergestaltungsplan gemäss Art. 71

\*\* bei ein- bis zweigeschossigen Bauten 5.0/10.0 m

In Anhang 2 ist ein Bebauungsvorschlag inklusive Baulinie und Parkierungsanlagen dargestellt.

Die Strassenparzelle Nr. 3515 gewährt der Parzelle Nr. 168 auf der Nordostseite ein Näherbaurecht von 2.5 m. Die Baulinien sind ebenfalls im Anhang 2 ersichtlich.

Um den Strassenraum der Zufahrtsstrasse frei halten zu können, ist auf den Parzellen Nr. 168 und 3516 entgegen dem Art. 83 des Baugesetzes Vals zwischen Mauern, Zäunen und Holzwänden und den Strassenparzellen Nr. 3514 und 3515 ein Abstand von mindestens 0.5 m einzuhalten. Auf Parzelle Nr. 186 kann Art. 83 des Baugesetzes sinngemäss angewandt werden.

Das Stallgebäude auf Parzelle Nr. 186 darf jederzeit als Wohnraum umgenutzt werden. Weiter kommt bei einer allfälligen Umnutzung/Umbaute Art. 8 Hofstattrecht zur Anwendung.

## **5 Landerwerb für die Quartierstrasse und Neuer Bestand**

### **5.1 Landerwerb für die Quartierstrasse**

Ausgehend von der projektierten Linienführung der geplanten Zufahrt sind die resultierenden Strassenparzellen abgegrenzt worden. Daraus ergibt sich die zu beschaffende Fläche für die Zufahrtsstrasse. Die Quartierstrasse bleibt im Privateigentum.

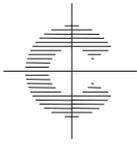
### **5.2 Geldausgleich**

Für die Entschädigung von Mehr- und Minderwerten wird Fr. 150.00 pro m<sup>2</sup> vereinbart. Der Wert für die Parkplatzbenützungrechte in der unterirdischen Parkierungsanlage wird mit Fr. 100.00 pro m<sup>2</sup> angenommen. Der Restbetrag von Fr. 50.00 wird der Stammparzelle Nr. 168 zugeschlagen. Die Berechnung der Mehr- und Minderzuteilungen mit Geldausgleich ist im Anhang 4 zusammengestellt.

### **5.3 Neuer Bestand**

Die Parzelle Nr. 169 wird mit der Parzelle Nr. 168 vereinigt. Die beiden Eigentümerinnen treten ihre jeweiligen Eigentumsanteile inkl. Gebäude zu einem Preis von Fr. 150.00 pro m<sup>2</sup> ab. Gemäss Kapitel 5.2 wird demnach nur der Bodenwert ausgeglichen. Der Wert des Gebäudes wird vernachlässigt.

Ansonsten orientiert sich die Neuzuteilung an der Ausscheidung der Strassenparzellen. Die Zufahrt wird in zwei Strassenparzellen aufgeteilt (Parzellen Nr. 3514, 3515). Ebenfalls wird



eine Baulandparzelle von der Parzelle Nr. 168 abtrennt (Parzelle Nr. 3516). Die Parzelle Nr. 186 wird nicht geteilt. Der Neue Bestand ist im Anhang 2 (Stand: 19.05.2004) ersichtlich.

## **6 Erschliessungsanlagen**

### **6.1 Strassen**

Die Fahrbahnbreite der Zufahrtsstrasse beträgt 2.5 m. Die Bankette bzw. Rigolen von je 0.5 m werden nicht als Strassenparzelle ausgeschieden. Die rechtwinklige Kurve, angrenzend an die Parzellen Nr. 168 und 3516, wird so aufgeweitet, dass sie für den Zu- oder Abtransport mittels LKW befahren werden kann. Dieser bescheidene Ausbau genügt aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens, da die neu zu bauende Zufahrt mit einem beschränkten Fuss- und Fahrwegrecht und mit einer Tonnagenbeschränkung von 3.5 Tonnen belegt wird.

Wird die Zufahrt mit höheren Tonnagen befahren, z. B. für Bauarbeiten oder für Zu- und Abtransport von Gütern, muss die Zustimmung aller Miteigentümer der einzelnen Strassenparzellen eingeholt werden. Allfällige Schäden daraus sind durch den Verursacher fachgerecht zu beheben.

Das maximale Gefälle der Strassenanlagen beträgt 21.10%. Die Foundationsschicht der Quartierserschliessung ist mit min. 60 cm vorgesehen. Als Fahrbahnoberfläche ist ein 7 cm starker HMT-Belag vorgesehen.

Die Kostenschätzung ist im Anhang 5 ersichtlich.

### **6.2 Werkleitungen**

#### **a) Wasserversorgung**

Ab der Kantonsstrasse wird eine Stichleitung in das neu zu erschliessende Gebiet verlegt. Mit einem Hydranten wird die Löschsicherheit im ganzen Gebiet gewährleistet.

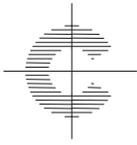
Die Hauptleitung ist mit einer NW von 100 mm vorgesehen. Da die Löschbereitschaft in diesem Gebiet verbessert wird, kann mit einer Subventionierung der Hauptleitung (Fr. 15'000.00) von ca. 20% gerechnet werden. Um die Subventionszahlungen erhalten zu können, muss als Bauherrschaft für die Erstellung dieser Hauptleitung die Gemeinde Vals auftreten.

Die Kostenschätzung ist im Anhang 5 ersichtlich.

#### **b) Schmutz- und Sauberabwasser**

Innerhalb des neu zu erschliessenden Gebietes wird das Abwasser im Trennsystem abgeleitet. Vorläufig werden Schmutz- und Sauberabwasser der bestehenden Mischabwasserkanalisation in der Kantonsstrasse zugeführt. Bei einer späteren Realisierung des Trennsystems durch die Gemeinde Vals kann das Gebiet ohne Aufwendungen im Trennsystem entwässert werden.

Die Kostenschätzung ist im Anhang 5 ersichtlich.



#### **d) Stromversorgung**

Die Hauptversorgung erfolgt ab der Trafo-Station auf Parzelle Nr. 187. Die Rohranlagen werden im gleichen Graben wie die übrigen Werkleitungen verlegt. Es wird im Gebiet Rotahärd eine neue Verteilkabine erstellt. Die Kosten bis und mit Verteilkabine im Gebiet Rotahärd werden durch das EW Vals getragen. Damit ist die Groberschliessung im Gebiet des Quartierplanes Rotahärd geregelt. Die Kosten der Feinerschliessung sind durch die jeweiligen Grundeigentümer zu tragen. Sie fallen erst bei Bautätigkeiten an.

Die Kostenschätzung wurde von der IBG B. Graf AG erarbeitet. Sie kann beim EW Vals eingesehen werden. Die Kosten der Strassenbeleuchtung sind bei den Erschliessungsanlagen Strassen eingerechnet.

Die Kostenschätzung ist im Anhang 5 ersichtlich.

#### **e) Strassenbeleuchtung**

Es ist eine minimale Strassenbeleuchtung von drei Kandelaberstandorten vorgesehen.

### **7 Regelung von Nutzung und Verwaltung**

#### **7.1 Strassenparzelle Nr. 3514 und 3515**

Die Nutzungs- und Verwaltungsordnungen betreffend Parzellen Nr. 3514 und 3515 sind als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen des QP Rotahärd zu betrachten. Der genaue Wortlaut befindet sich in Anhang 7 und 8.

#### **7.2 Parkierungsanlage**

Die Parkierungsbenützungrechte werden als Dienstbarkeiten eingetragen. Bei der definitiven Erstellung der Parkierungsanlage ist zu prüfen, ob die Parkplatzbenützungrechte als Einheiten in eine Stockwerkeigentümergeinschaft eingebunden werden können. Da die Überbauung der Parzelle Nr. 168 zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht definiert wurde, kann die Parkierungsanlage noch nicht realisiert werden. Sofern Stockwerkeigentum gebildet wird, ist dazu eine Nutzungs- und Verwaltungsordnung zu erstellen.

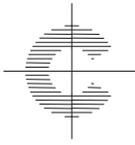
### **8 Kosten und Kostenverteilung**

#### **8.1 Verfahren**

Die Verfahrenskosten sind proportional auf die Bauzonenflächen der nutzniessenden Parzellenanteile zu verteilen. Die Verfahrenskosten sind in Anhang 5 ersichtlich und werden gemäss Anhang 6 verteilt.

#### **8.2 Nachführung der Grundbuchvermessung**

Die Nachführungsarbeiten der Grundbuchvermessung werden durch die Parzellen Nr. 168, 3514, 3515 und 3516 getragen. Die Parzelle Nr. 186 hat direkt keinen Nutzen aus der Nachführung der Grundbuchvermessung.



Die Schätzung der Nachführungskosten ist in Anhang 5 ersichtlich und werden gemäss Anhang 6 verteilt.

### **8.3 Erschliessung**

#### **8.3.1 Strassen (inkl. Strassenbeleuchtung)**

##### **a) Kostenbeteiligungen**

Der untere Teil der Zufahrt wurde im Rahmen des Neubaus des Hauses Nr. 38A und 38B erstellt. Sie wurde im Laufe der Jahre durch die Eigentümer der Parzelle Nr. 186 unterhalten und saniert. Vor ca. zwei Jahren wurde sie mit einem Deckbelag versehen.

Der noch zu erstellende Teil der Zufahrt geht vollumfänglich zu Lasten der Eigentümer der Parzelle Nr. 168 im Alten Bestand.

Die Parzelle Nr. 168 (ohne Teil in der Wohnzone 2), Parzelle Nr. 3516 und eine Fläche der Parzelle Nr. 186 von 678m<sup>2</sup> werden an die neu zu bauende Erschliessungsstrasse angeschlossen.

Für die landwirtschaftliche Nutzung der ganzen Parzelle Nr. 186 darf die neu zu bauende Erschliessungsstrasse befahren werden.

##### **b) Nachträglicher Einkauf**

Die Eigentümer der Parzelle Nr. 186 sind jederzeit berechtigt, sich als Eigentümer der Erschliessungsstrasse, Parzellen Nr. 3514 und 3515, einzukaufen. Wird mehr als 678 m<sup>2</sup> Bauland auf Parzelle Nr. 186 an die neu zu erstellende Zufahrtsstrasse angeschlossen, haben sich die Eigentümer der Parzelle Nr. 186 nachträglich anteilmässig an den Ausbaurkosten der Zufahrt auf Parzelle Nr. 3515 zu beteiligen. Die Baubehörde wird die Einkaufspflicht aufgrund eines Bauvorhabens im Baubewilligungsverfahren feststellen. Massgebend ist der Anlagewert (Zeitwert) der Erschliessungsanlagen zum Zeitpunkt des Einkaufs, wobei die früheren Anlagekosten angemessen zu berücksichtigen sind.

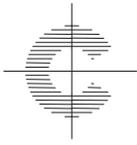
#### **8.3.2 Stromversorgung**

Die Groberschliessung der Stromversorgung erstellt das EW Vals. Es übernimmt auch die Kosten. Erbringt das EW Vals Vorleistungen bei der Feinerschliessung, werden diese später bei den Anschlussgebühren im Rahmen der einzelnen Bauvorhaben berücksichtigt.

#### **8.3.3 Werkleitungen**

##### **a) Kostenbeteiligungen**

Die Kosten zur Erstellung für die Anlagen der Wasserversorgung und Abwasserleitungen werden vollumfänglich durch die Parzelle Nr. 168 im Alten Bestand getragen. Die Ver-/Entsorgung auf Parzelle Nr. 186 wird parzellenintern gelöst.



## **b) Nachträglicher Einkauf**

Die Eigentümer der Parzelle Nr. 186 sind jederzeit berechtigt, sich in die neu zu erstellen den Anlagen der Wasserversorgung und Abwasserleitungen einzukaufen. Werden auf Parzelle Nr. 186 Baueinheiten an die neu zu erstellenden Anlagen der Wasserversorgung und Abwasserleitungen angeschlossen, haben sie sich nachträglich anteilmässig an den Ausbaukosten der Ver-/Entsorgung zu beteiligen. Die Baubehörde wird die Einkaufspflicht aufgrund eines Bauvorhabens im Baubewilligungsverfahren feststellen. Massgebend ist der Anlagewert (Zeitwert) der Wasserversorgung und Abwasserleitungen zum Zeitpunkt des Einkaufs, wobei die früheren Anlagekosten angemessen zu berücksichtigen sind.

## **8.4 Gesamtkosten und Fälligkeit der Kostenanteile**

Im Anhang 6 liegt eine Zusammenstellung aller voraussichtlich zu tragenden Kosten bei, die je Parzelle und je Eigentümer für die Baureifmachung des Baulandes anfallen werden.

Die Kosten für die Stromversorgung sind nicht aufgeführt. Sie werden durch das EW Vals getragen.

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, wenn diese Arbeiten abgeschlossen sind.

Die Kostenanteile für die Erschliessungsanlagen sind fällig, sobald diese benutzbar sind.

## **8.5 Parkierungsanlage**

Die Erstellung der Parkierung für die Übergangslösung geht vollständig zu Lasten der Eigentümer der Parzelle Nr. 168.

Eine zukünftig zu erstellende unterirdische Parkierungsanlage wird im Verhältnis der Nutzungsberechtigten finanziert (siehe dazu auch Kap. 10.2.2 e).

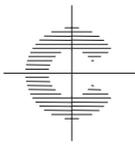
## **8.6 Überarbeitung Quartierplanung 2016**

Die Kosten für die Überarbeitung der Quartierplanung 2016 werden vollständig durch den Grundeigentümer der Parzelle Nr. 168 getragen.

## **9 Regelung für den Bau der Erschliessungsanlagen**

Die Erschliessungsanlagen können in Etappen realisiert werden. Für die Zufahrtsstrasse sind grundsätzlich zwei Bautappen vorgesehen. Die Entsorgungsanlagen können auch in drei Etappen realisiert werden.

Vor Inangriffnahme der Bauarbeiten ist die Zustimmung aller Miteigentümer der jeweiligen Strassenparzellen einzuholen.



## **10 Realisierung des Quartierplanes**

(siehe auch Güterzettel Alter und Neuer Bestand)

### **10.1 Landumlegung**

#### **10.1.1 Vereinigung von Parzellen im Rahmen des grundbuchlichen Vollzugs**

Mit dem Vollzug des Quartierplanes im Grundbuch werden die im Quartierplangebiet liegenden Parzellen Nr. 168 und Nr. 169 vereinigt. Die Parzelle Nr. 169 ist im Grundbuch zu löschen und das entsprechende Hauptbuchblatt zu schliessen. Auf der Parzelle Nr. 169 sind keine Anmerkungen, Vormerkungen, Dienstbarkeiten und Grundlasten eingetragen gewesen.

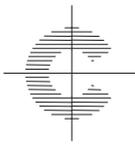
#### **10.1.2 Ausscheidung Strassenparzelle**

Für die Zufahrtstrasse sind zwei selbständige Parzellen zu bilden. Diese Parzellen werden gemäss den jeweiligen nutzniessenden Flächenanteilen der Stammparzellen subjektiv-dinglich wie folgt verbunden:

Parzelle Nr. 3514  
20/100 an Parzelle Nr. 168  
18/100 an Parzelle Nr. 3516  
32/100 an Parzelle Nr. 186  
30/100 an Parzelle Nr. 3909

Parzelle Nr. 3515  
28/100 an Parzelle Nr. 168  
23/100 an Parzelle Nr. 3516  
9/100 an Parzelle Nr. 186  
40/100 an Parzelle Nr. 3909

Die vorliegende Quotenberechnung ist aufgrund der heutigen nutzniessenden Parzellenflächenanteile festgelegt worden. Bei künftigen Parzellierungen oder Grenzänderungen sind diese Quoten den zukünftigen Parzellenflächen anzupassen. Diese Anpassungen können zwischen den betroffenen Grundeigentümern, ohne Zustimmung und Mitwirkung der übrigen im Quartierplangebiet beteiligten Grundeigentümer, vorgenommen werden.



### 10.1.3 Neuer Bestand

Es ergibt sich folgender neuer Bestand (aktualisiert, Stand: April 2016)

Parzelle Nr.	Fläche m <sup>2</sup>	Anteil	Eigentümer
168	1'021	1/1	
186 186-7 186-8 186-9 186-10	2'904	186/1000 297/1000 312/1000 205/1000	
3514	55	20/100 18/100 30/100 32/100	
3515	148	28/100 23/100 40/100 9/100	
3516	843	1/1	
3906	292	1/1	
3909	1'371	1/1	

## 10.2 Bereinigung der An- und Vormerkungen sowie der dinglichen Rechte

### 10.2.1 Bestehende Anmerkungen, Vormerkungen, Dienstbarkeiten, Grundlasten sowie Grundpfandrechte

#### a) Parzellen Nr. 168 und Nr. 3906

Auf der Parzelle Nr. 168 ist die Anmerkung "Öffentliche Schutzzone Thermal- und Mineralquelle Vals" angemerkt. Im 2005 wurde von der Parzelle Nr. 168 die Parzelle Nr. 3906 abparzelliert. Die Anmerkung "Öffentliche Schutzzone Thermal- und Mineralquelle Vals" betrifft neu ausschliesslich die Parzelle Nr. 3906 (Neuer Bestand).

#### b) Parzelle Nr. 169

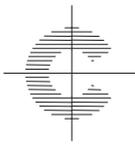
Vor der grundbuchlichen Behandlung des Quartierplanes Rotahärd sind auf der Parzelle Nr. 169 keine Anmerkungen, Vormerkungen, Dienstbarkeiten und Grundlasten gebucht gewesen.

#### c) Parzelle Nr. 186

Die Anmerkungen "Nutzungsordnung", "Reglement der StWE-Gemeinschaft" und "Stockwerkanteile verpfändet" sowie die Grunddienstbarkeit: "Last: Quellenrecht zu Gunsten Parzelle Nr. 187" betreffen auch nach dem Vollzug des Quartierplanes lediglich die Parzelle Nr. 186 (Neuer Bestand). Die dinglichen Rechte sowie die Anmerkungen und Vormerkungen der StWE-Einheiten Nr. 186-7 bis 186-10 bleiben unverändert bestehen.

#### d) Grundpfandrechte

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 hat dies den einzelnen Gläubigern im Sinne von Art. 969 ZGB anzuzeigen.

## 10.2.2 Neue An- und Vormerkungen, Dienstbarkeiten und Grundlasten

### a) Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung: Anmerkung "Quartierplan"

Die im Quartierplan stipulierte Benützungsbegrenzung sowie die Erstellungs- und Unterhaltsregelung der Quartierstrasse werden im Sinne der Quartierplangesetzgebung ausdrücklich als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung begründet.

Diese öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen sowie die übrigen Quartierplanbestimmungen sind im Grundbuch auf allen im Quartierplanverfahren einbezogenen Parzellen unter dem Stichwort "Quartierplan Rotahärd" anzumerken.

### b) Anmerkung der subjektiven-dinglichen Verknüpfung

Die Strassenparzellen werden wie folgt subjektiv-dinglich verknüpft (vgl. Pkt. 10.1.2):

Parzelle Nr. 3514  
zu 20/100 mit der Parzelle Nr. 168  
zu 18/100 mit der Parzelle Nr. 3516  
zu 32/100 mit der Parzelle Nr. 186  
zu 30/100 mit der Parzelle Nr. 3909

Parzelle Nr. 3515  
zu 28/100 mit der Parzelle Nr. 168  
zu 23/100 mit der Parzelle Nr. 3516  
zu 9/100 mit der Parzelle Nr. 186  
zu 40/100 mit der Parzelle Nr. 3909

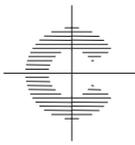
Das subjektiv-dingliche Miteigentum ist in die Grundstücksbeschreibung der Parzellen Nr. 168, 186, 3516 und 3909 einzutragen. Auf den Blättern der Parzellen Nr. 3514 und 3515 sind als Eigentümer die jeweiligen Eigentümer der vier vorgenannten Parzellen einzutragen.

### c) Anmerkung Transport baulicher Ausnützung

Der jeweilige Eigentümer der Parzelle Nr. 168 hat das Recht, eine Bodenfläche von 392 m<sup>2</sup> der Parzelle Nr. 3516 bei der Überbauung der Parzelle Nr. 168 für die bauliche Ausnützung miteinzubeziehen. Diese öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung ist mit dem Stichwort "Transport baulicher Ausnützung" auf den Parzellen Nr. 168 und 3516 anzumerken.

### d) Näherbaurecht

Der jeweilige Eigentümer der Parzelle Nr. 168 hat das Recht, bis 2,5 m an die gemeinsame Grenze der Parzelle Nr. 3515 zu bauen. Die Baulinie, welche von diesem Näherbaurecht betroffen ist, ist auf dem beiliegenden Situationsplan "Neuer Bestand und Gestaltung" (Anhang 2) blau eingezeichnet. Diese Dienstbarkeit ist mit dem Stichwort "Näherbaurecht" zu Lasten der Parzelle Nr. 3515 und zu Gunsten der Parzelle Nr. 168 im Grundbuch der Gemeinde Vals einzutragen.



#### e) Parkplatzbenützungsrechte

Der jeweilige Eigentümer der Parzelle Nr. 186 hat das Recht, 3 Parkplätze in der unterirdischen Parkierungsanlage ausschliesslich und alleine zu nutzen. Die Parkfelder sind auf dem beiliegenden Situationsplan "Parkierung Einstellhalle" (Anhang 2b) violett eingezeichnet. Diese Dienstbarkeit ist mit dem Stichwort "Parkplatzbenützungsrecht mit Kostenregelung" zu Lasten der Parzelle Nr. 168 und zu Gunsten der Parzelle Nr. 186 im Grundbuch der Gemeinde Vals einzutragen.

Der jeweilige Eigentümer der Parzelle Nr. 3516 hat das Recht, 2 Parkplätze in der unterirdischen Parkierungsanlage ausschliesslich und alleine zu nutzen. Die Parkfelder sind auf dem beiliegenden Situationsplan "Parkierung Einstellhalle" (Anhang 2b) blau eingezeichnet. Diese Dienstbarkeit ist mit dem Stichwort "Parkplatzbenützungsrecht mit Kostenregelung" zu Lasten der Parzelle Nr. 168 und zu Gunsten der Parzelle Nr. 3516 im Grundbuch der Gemeinde Vals einzutragen.

Der jeweilige Eigentümer der Parzelle Nr. 3909 hat das Recht, 2 Parkplätze in der unterirdischen Einstellhalle ausschliesslich und alleine zu nutzen. Die Parkfelder sind auf dem beiliegenden Situationsplan "Parkierung Einstellhalle" (Anhang 2b) braun eingezeichnet. Diese Dienstbarkeit ist mit dem Stichwort "Parkplatzbenützungsrecht mit Kostenregelung" zu Lasten der Parzelle Nr. 168 und zu Gunsten der Parzelle Nr. 3909 im Grundbuch der Gemeinde Vals einzutragen.

Der jeweilige Eigentümer der Parzelle Nr. 168 hat das Recht, max. 9 Parkplätze in der unterirdischen Einstellhalle ausschliesslich und alleine zu nutzen. Die Parkfelder sind auf dem beiliegenden Situationsplan "Parkierung Einstellhalle" (Anhang 2b) gelb eingezeichnet.

Die Kosten der Erstellung für die unterirdische Parkierungsanlage fallen gemäss den jeweiligen Anteilen an der Parkierungsanlage an, soweit sie für diese ursächlich und notwendig sind. Zum heutigen Zeitpunkt sieht die Kostenaufteilung wie folgt aus.

Parzelle Nr. 168: 9/16 der anfallenden Kosten

Parzelle Nr. 186: 3/16 der anfallenden Kosten

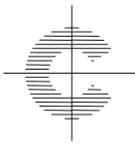
Parzelle Nr. 3516: 2/16 der anfallenden Kosten

Parzelle Nr. 3909: 2/16 der anfallenden Kosten

Als Übergangslösung bis zur Fertigstellung der unterirdischen Parkierungsanlage wird die oberirdische Parkierung wie folgt geregelt:

Der Eigentümer der Parzelle Nr. 168 stellt den jeweiligen Eigentümern der Parzelle Nr. 186 3 Parkplätze (violett) und den jeweiligen Eigentümern der Parzellen Nr. 3516 (blau) und 3909 (braun) je 2 Parkplätze zur Verfügung. Die Parkplätze der Übergangslösung sind auf dem Situationsplan "Parkierung Übergangslösung" (Anhang 2c) eingezeichnet.

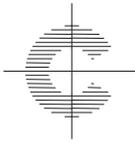
Die Kosten für die Übergangslösung gehen vollumfänglich zu Lasten des Eigentümers der Parzelle Nr. 168.



### 10.2.3 Vollzug Quartierplan Rotahärd

Nach Vollzug des Quartierplans Rotahärd ergibt sich folgender Bestand an dinglichen Rechten sowie an Anmerkungen und Vormerkungen:

Parzelle Nr.	Dingliche Rechte sowie Anmerkungen und Vormerkungen
168	<p><u>Anmerkungen</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Quartierplan Rotahärd</li> <li>2. Transport baulicher Ausnützung</li> </ol> <p><u>Dienstbarkeit</u></p> <p>Recht: Näherbaurecht zu Lasten Parzelle Nr. 3515            Last: Parkplatzbenützungsrecht mit Kostenregelung zu Gunsten Parzellen Nr. 186, 3516 und 3909            Recht: Näherbaurecht zu Lasten Parzelle 3909</p> <p>Dominierte Grundstücke:            LIG Vals/3514, Anteil 20/100            LIG Vals/3515, Anteil 28/100</p>
186	<p><u>Anmerkungen</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Nutzungsordnung</li> <li>2. Reglement der StWE-Gemeinschaft</li> <li>3. StWE-Anteile sind verpfändet</li> <li>4. Quartierplan Rotahärd</li> </ol> <p><u>Dienstbarkeit</u></p> <p>Last: Quellenrecht zu Gunsten Parzelle Nr. 187            Recht: Parkplatzbenützungsrecht mit Kostenregelung zu Lasten Parzelle Nr. 168</p> <p>Dominierte Grundstücke:            LIG Vals/3514, Anteil 32/100            LIG Vals/3515, Anteil 9/100</p>
186-7 bis 186-10	Die dinglichen Rechte sowie die Anmerkungen und Vormerkungen der StWE-Einheiten Nr. 186-7 bis 186-10 werden von dieser Quartierplan nicht betroffen und bleiben unverändert bestehen.
3514	<p><u>Anmerkungen</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Quartierplan Rotahärd</li> <li>2. Nutzungs- und Verwaltungsordnung</li> </ol> <p><u>Dienstbarkeit</u></p> <p>keine</p>
3515	<p><u>Anmerkungen</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Quartierplan Rotahärd</li> <li>2. Nutzungs- und Verwaltungsordnung</li> </ol> <p><u>Dienstbarkeit</u></p> <p>Last: Näherbaurecht zu Gunsten Parzelle Nr. 168</p>
3516	<p><u>Anmerkungen</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Quartierplan Rotahärd</li> <li>2. Transport baulicher Ausnützung</li> </ol> <p><u>Dienstbarkeit</u></p> <p>Recht: Parkplatzbenützungsrecht mit Kostenregelung zu Lasten Parzelle Nr. 168            Recht: Näherbaurecht zu Lasten Parzelle Nr. 3909</p>



Parzelle Nr.	Dingliche Rechte sowie Anmerkungen und Vormerkungen
	<u>Grundpfandrechte:</u> Laut Grundbuch  Dominierte Grundstücke: LIG Vals/3514, Anteil 18/100 LIG Vals/3515, Anteil 23/100
3906	<u>Anmerkungen</u> 1. Öffentliche Schutzzone der Thermal- und Mineralquellen Vals 2. Quartierplan Rotahärd  <u>Grundpfandrechte:</u> Laut Grundbuch
3909	<u>Anmerkung</u> 1. Quartierplan Rotahärd  <u>Dienstbarkeit</u> Last: Näherbaurecht zu Gunsten 3516 Last: Näherbaurecht zu Gunsten 168 Recht: Parkplatzbenützungsrecht mit Kostenregelung zu Lasten Parzelle Nr. 168  Dominierte Grundstücke: LIG Vals/3514, Anteil 30/100 LIG Vals/3515, Anteil 40/100

## 11 Übersicht Planungsmittel

Folgende Bestandteile werden mit dem Quartierplan Rotahärd für Grundeigentümer und Gemeinde verbindlich erlassen:

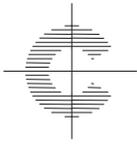
- Bericht mit Anhängen
- Plan Nr. 823.1: Zufahrt - Situation 1:200
- Plan Nr. 823.2: Zufahrt - Längenprofil 1:500/50, Querprofile 1:100
- Plan Nr. 823.3: Werkleitungen, Situation 1:200
- Güterzettel Alter Bestand
- Güterzettel Neuer Bestand (mit Ausgleich von Mehr- und Minderzuteilungen)

Ilanz, 19. Mai 2004/21. April 2017

**Cavigelli Ingenieure AG**

C. Derungs

K. Vieli



## Anhänge

Gemeinde Vals  
Quartierplan Rotahärd  
Bezugsgebiet und Alter Bestand 1:750  
Ve / 31.03.2004



186 Alter Bestand mit Parz. Nr.

 Bezugsgebiet

Grundnutzung

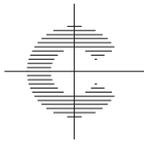
 Wohnzone 2

 Wohnzone 3



**Ingenieurbüro Cavigelli und Partner**

Aktiengesellschaft  
Via Santeri 1 CH-7180 Däntis/Mustér  
CH-7130 Ilanz Tel. 081 947 49 09  
Tel. 081 920 09 20 Fax 081 947 49 22  
Fax 081 920 09 49  
Info@cavigelli.ch



**Gemeinde Vals, Quartierplan Rotahärd  
Alter Bestand**

**Anhang 1a  
Stand: 19.05.2004**

E.7132.823.\*3-1028155/1\*21.04.2017

<b>Parzelle Nr.</b>	<b>Eigentümer</b>	<b>Adresse</b>	<b>PLZ, Ort</b>	<b>Anteil</b>	<b>Wohnzone 2 (m2)</b>	<b>Wohnzone 3 (m2)</b>	<b>Gesamt (m2)</b>
168				1/2 1/2	238	3'340	<b>3'578</b>
169				5/16 5/16 3/16 3/16		110	<b>110</b>
186						2'947	<b>2'947</b>
<b>Total</b>					238	6'397	<b>6'635</b>

Gemeinde Vals  
 Quartierplan Rotahärd  
 Neuer Bestand und Gestaltung 1:750  
 Ve / 31.03.2004

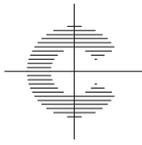


- 168 Neuer Bestand
- Baulinie
- Bebauungsvorschlag
- Stall abzubauen
- Gestaltung**
- Unterirdische Parkierungsanlage
- Velounterstand/Entsorgung
- Einfahrt unterirdische Parkierungsanlage
- Besucherparkplätze
- Regelung Parkplätze**
- Parkplatzbenutzungsrecht der Parzelle Nr. 186
- Parkplatzbenutzungsrecht der Parzelle Nr. 3516
- Parkplatzbenutzungsrecht der Parzelle Nr. 168
- Provisorische Parkierung der Parzelle Nr. 186
- Provisorische Parkierung der Parzelle Nr. 3516



**Ingenieurbüro Cavigelli und Partner**  
 Aktiengesellschaft  
 Via Sant'el 1  
 CH-7130 Marz  
 Tel. 081 920 08 20  
 Fax 081 920 09 49  
 info@cavigelli.ch

CH-7160 Dönnle/Muster  
 Tel. 081 947 49 08  
 Fax 081 947 49 22



**Gemeinde Vals, Quartierplan Rotahärd  
Neuer Bestand**

**Anhang 2a  
Stand: 19.05.2004**

E.7132.823.\*3-1028155/1\*21.04.2017

<b>Parzelle Nr.</b>	<b>Eigentümer</b>	<b>Anteil</b>	<b>Wohnzone 2 (m2)</b>	<b>Wohnzone 3 (m2)</b>	<b>Gesamt (m2)</b>
168		1/2 1/2	238	2'447	<b>2'685</b>
3514		50/100 18/100 32/100		55	<b>55</b>
3515		68/100 23/100 9/100		148	<b>148</b>
3516		1/2 1/2		843	<b>843</b>
186		1		2'904	<b>2'904</b>
Total			238	6'397	<b>6'635</b>
Parkierung		19/24 2/24 3/24		(669)	(669)

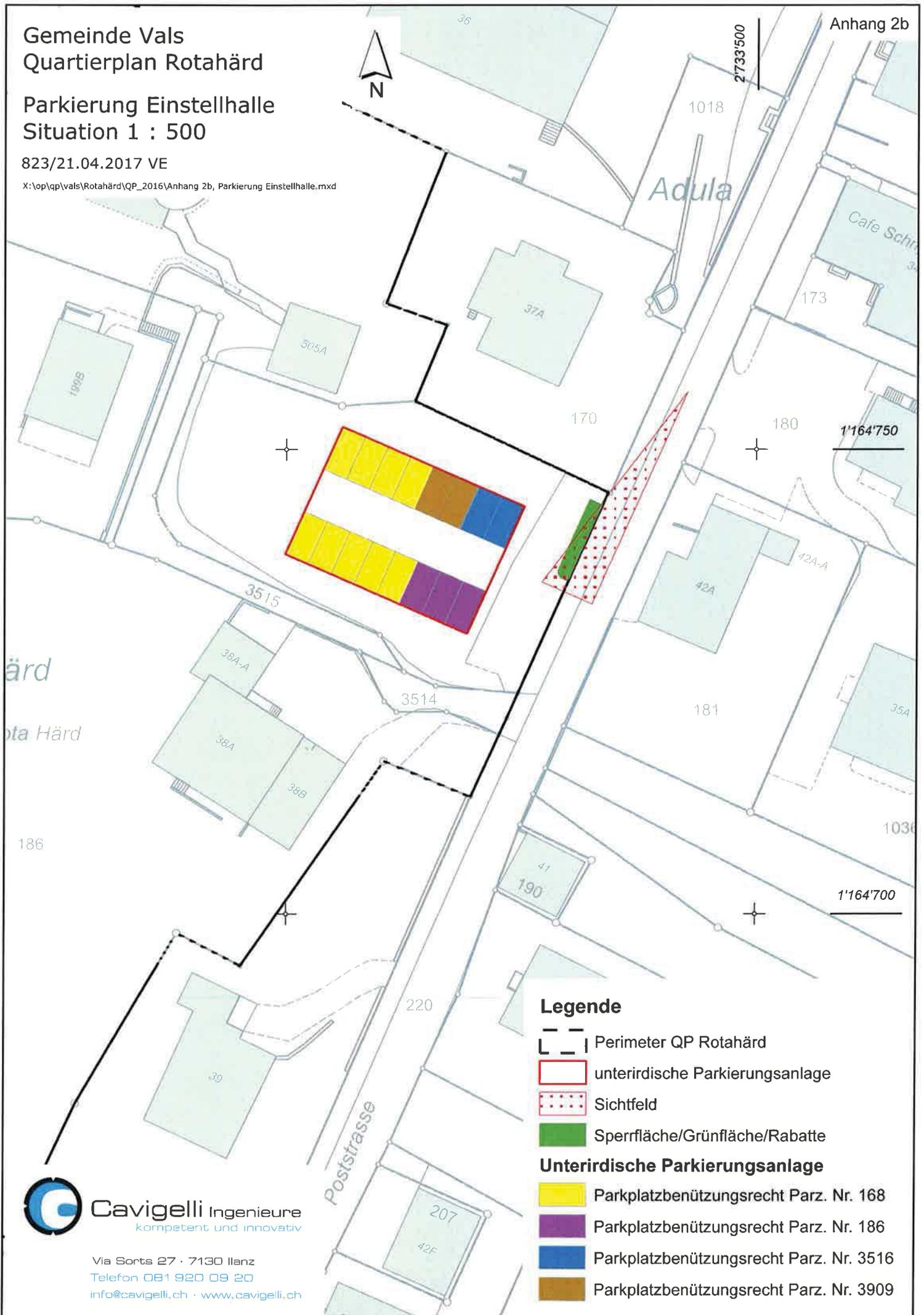
Gemeinde Vals  
Quartierplan Rotahärd

Parkierung Einstellhalle  
Situation 1 : 500

823/21.04.2017 VE

X:\op\qp\vals\Rotahärd\QP\_2016\Anhang 2b, Parkierung Einstellhalle.mxd

Anhang 2b



**Legende**

-  Perimeter QP Rotahärd
-  unterirdische Parkierungsanlage
-  Sichtfeld
-  Sperrfläche/Grünfläche/Rabatte

**Unterirdische Parkierungsanlage**

-  Parkplatzbenützungsrecht Parz. Nr. 168
-  Parkplatzbenützungsrecht Parz. Nr. 186
-  Parkplatzbenützungsrecht Parz. Nr. 3516
-  Parkplatzbenützungsrecht Parz. Nr. 3909



Cavigelli Ingenieure  
kompetent und innovativ  
Via Sorts 27 · 7130 Illanz  
Telefon 081 920 09 20  
info@cavigelli.ch · www.cavigelli.ch

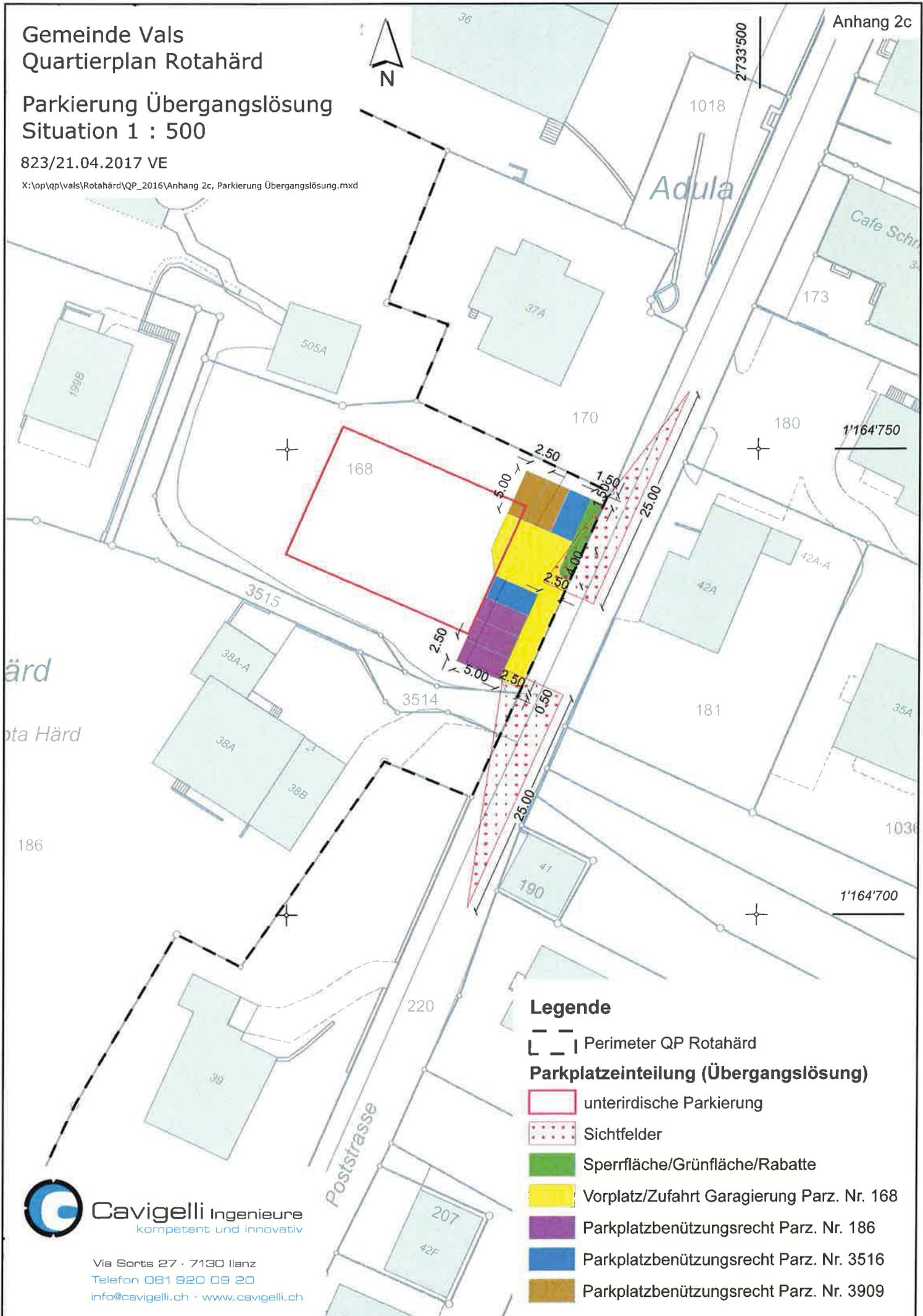
Gemeinde Vals  
Quartierplan Rotahärd

Parkierung Übergangslösung  
Situation 1 : 500

823/21.04.2017 VE

X:\top\qp\vals\Rotahärd\QP\_2016\Anhang 2c, Parkierung Übergangslösung.mxd

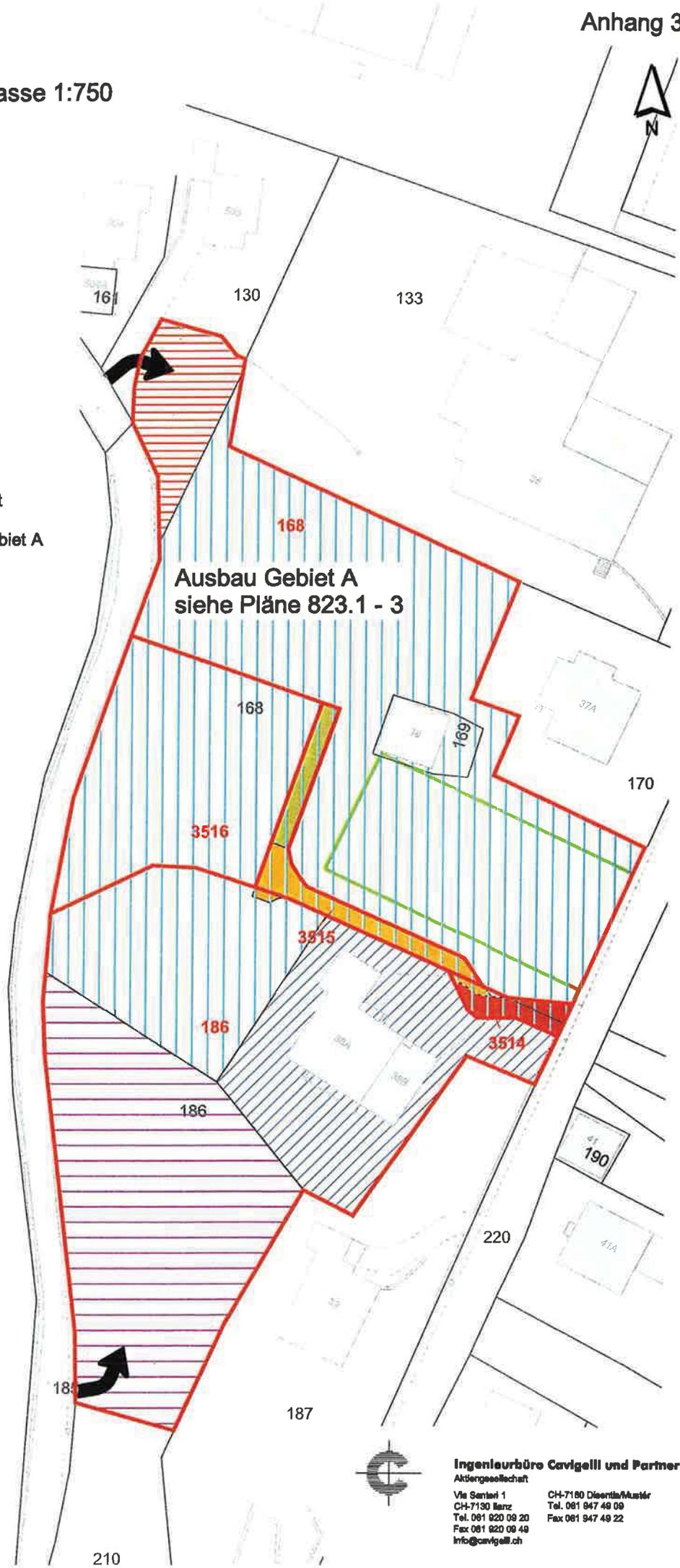
Anhang 2c



**Legende**

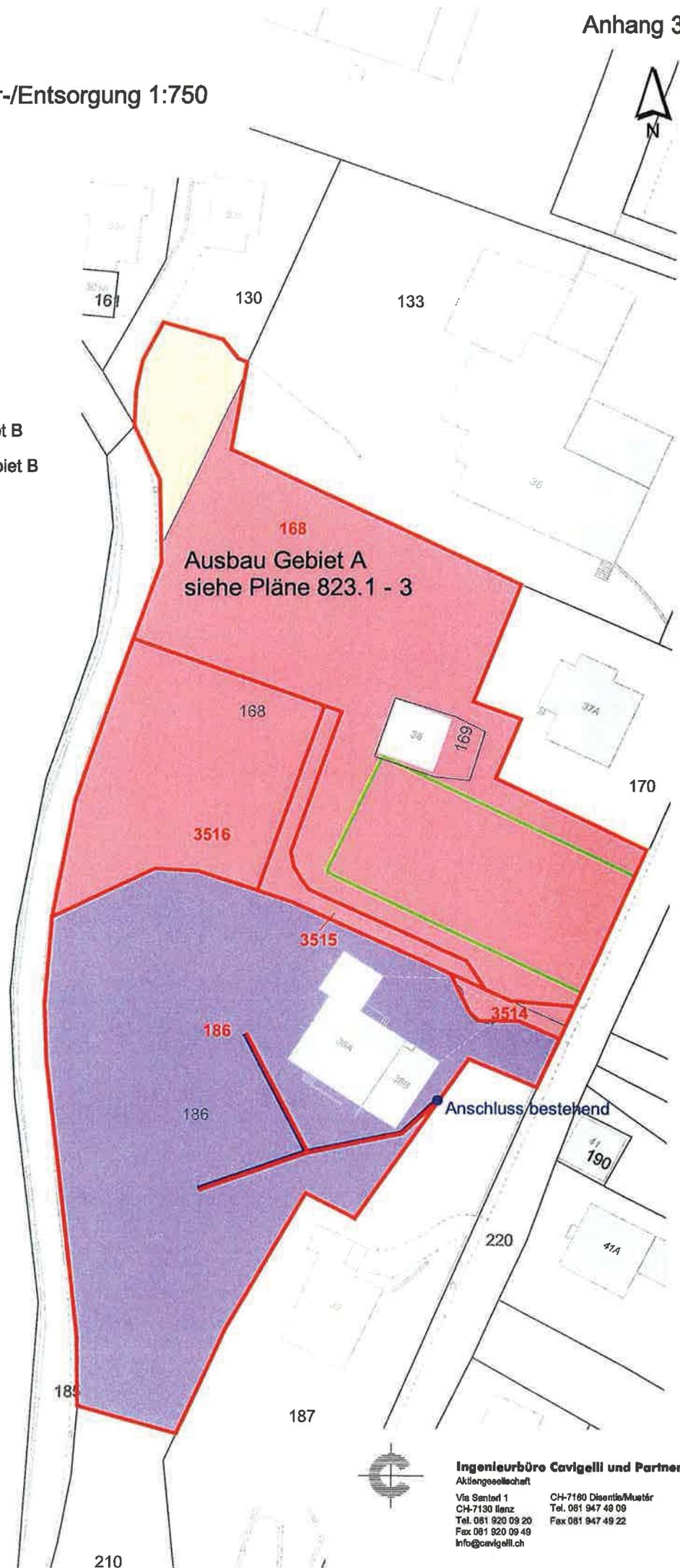
-  Perimeter QP Rotahärd
-  **Parkplatzeinteilung (Übergangslösung)**
-  unterirdische Parkierung
-  Sichtfelder
-  Sperrfläche/Grünfläche/Rabatte
-  Vorplatz/Zufahrt Garagierung Parz. Nr. 168
-  Parkplatzbenützungsrecht Parz. Nr. 186
-  Parkplatzbenützungsrecht Parz. Nr. 3516
-  Parkplatzbenützungsrecht Parz. Nr. 3909

- 186 Neuer Bestand
  
- Erschliessung Strasse**
- Strasse bestehend
- Ausbau 1. Etappe
- Ausbau 2. Etappe
- Ausbau Gebiet A
- Ausbau Gebiet B
- Ausbau Gebiet C
- Erschlossen und überbaut
- Parkierungsanlage für Gebiet A
- Zufahrt zu Gebiet B + C



Gemeinde Vals  
Quartierplan Rotahärd  
Erschliessungskonzept Ver-/Entsorgung 1:750  
Ve / 31.03.2004

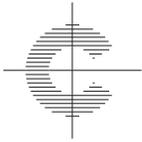
- 186 Neuer Bestand
- Erschliessung Ver-/Entsorgung**
- Ausbau Gebiet A
- Ausbau Gebiet B
- Ausbau Gebiet C
- Parkierungsanlage
- Wasserversorgung Gebiet B
- Abwasserversorgung Gebiet B



168  
Ausbau Gebiet A  
siehe Pläne 823.1 - 3

Anschluss/bestehend

**Ingenieurbüro Cavigelli und Partner**  
 Aktiengesellschaft  
 Via Sant'el 1 CH-7130 Ilanz  
 Tel. 081 920 09 20 Fax 081 920 09 49  
 Info@cavigelli.ch

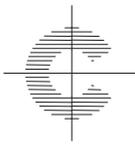


**Gemeinde Vals, Quartierplan Rotahärd  
Mehr- und Minderzuteilungen**

**Anhang 4  
Stand: 19.05.2004**

E.7132.823.\*3-1028155/1\*21.04.2017

Parzelle Nr.	Eigentümer	Anteil	Alter Bestand (m <sup>2</sup> )	Neuer Bestand (m <sup>2</sup> )			Mehr-/Minderzuteilung (m <sup>2</sup> )	Minderzuteilung (ca. Fr.)
			150 Fr./m <sup>2</sup>	50 Fr./m <sup>2</sup>	100 Fr./m <sup>2</sup>	150 Fr./m <sup>2</sup>		
168		1/2 1/2	3'578	669	0	2'016	-893	-200'850
169		5/16 5/16 3/16 3/16	110	0	0	0	-110	-16'500
186		1	2'947			2'904	-43	-6'450
3514		50/100 18/100 32/100	0	0	0	55	55	8'250
3515		68/100 23/100 9/100	0	0	0	148	148	22'200
3516		1/2 1/2	0	0	0	843	843	126'450
Parkierung		19/24 2/24 3/24	0	0	669	0	669	66'900
Total			6'635	669	669	5'966	669	0



## Kostenzusammenstellung Erschliessungsanlagen

### 1 Strassen

(siehe Kap. 6.1)

#### Kostenschätzung (±10%)

Zufahrtsstrasse		1. Etappe	2. Etappe
Baumeister- und Belagsarbeiten (inkl. Strassenentwässerung)	ca. Fr.	40'000.00	23'000.00
Projekt und Bauleitung	ca. Fr.	5'000.00	3'000.00
Unvorhergesehenes	ca. Fr.	5'000.00	3'000.00
Total Baukosten inkl. Mehrwertsteuer	ca. Fr.	<u>50'000.00</u>	<u>29'000.00</u>

### 2 Wasserversorgung

(siehe Kap. 6.2)

#### Kostenschätzung (±15%)

Wasserversorgung		1. Etappe	2. Etappe
Baumeisterarbeiten	ca. Fr.	8'000.00	3'000.00
Installationsarbeiten	ca. Fr.	22'000.00	4'000.00
Projekt und Bauleitung	ca. Fr.	3'000.00	1'500.00
Unvorhergesehenes	ca. Fr.	5'000.00	1'000.00
Total Baukosten inkl. Mehrwertsteuer	ca. Fr.	<u>38'000.00</u>	<u>9'500.00</u>

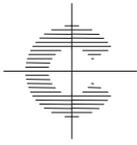
### 3 Schmutz- und Sauberabwasser

(siehe Kap. 6.2)

#### Kostenschätzung (±10%)

Schmutz- und Sauberabwasser		1. Etappe	2. Etappe	3. Etappe
Baumeisterarbeiten	ca. Fr.	19'000.00	6'000.00	19'000.00
Projekt und Bauleitung	ca. Fr.	3'000.00	2'000.00	3'000.00
Unvorhergesehenes	ca. Fr.	3'000.00	2'000.00	3'000.00
Total Baukosten inkl. Mehrwertsteuer	ca. Fr.	<u>25'000.00</u>	<u>10'000.00</u>	<u>25'000.00</u>

(Hinweis: Die Kosten der Strassenentwässerung sind bei der Zufahrt berücksichtigt.)



#### 4 Stromversorgung (Groberschliessung)

(siehe Kap. 6.2)

##### **Kostenschätzung (±10%)**

Tiefbauarbeiten	ca. Fr.	23'500.00
Elektrische Arbeiten Quartierschliessung	ca. Fr.	24'500.00
Elektrische Arbeiten Netzverstärkung	ca. Fr.	18'500.00
Technische Bearbeitung	ca. Fr.	12'000.00
Unvorhergesehenes	ca. Fr.	<u>5'000.00</u>
Zwischentotal	ca. Fr.	83'500.00
Mehrwertsteuer 7.6%	ca. Fr.	<u>6'346.00</u>
Total Stromversorgung ohne Hausanschlüsse inkl. Mehrwertsteuer	ca. Fr.	<u>89'846.00</u>

#### 5 Verfahren

(siehe Kap. 7.1)

##### **Kostenschätzung**

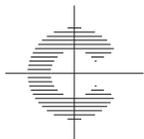
Planungsverfahren	ca. Fr.	5'300.00
Grundbuchlicher Vollzug	ca. Fr.	<u>2'700.00</u>
Total	ca. Fr.	<u>8'000.00</u>

#### 6 Nachführung der Grundbuchvermessung

(siehe Kap. 7.2)

##### **Kostenschätzung**

Nachführung der Grundbuchvermessung	ca. Fr.	<u>4'000.00</u>
-------------------------------------	---------	-----------------



**Gemeinde Vals, Quartierplan Rotahärd  
Übersicht Gesamtkosten**

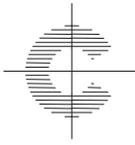
**Anhang 6  
Stand: 19.05.2004**

E.7132.823.\*3-1028155/1\*21.04.2017

Parzelle Nr.	Eigentümer	Anteil	Neuer Bestand (m2)	Kostenanteil				Gesamt	
				Verfahren* (ca. Fr.)	Nachführung (ca. Fr.)	Strasse** (ca. Fr.)	Ver-/ Entsorgung** (ca. Fr.)	(%)	(ca. Fr.)
168		1/2 1/2	2'685	4'872	2'879	58'758	79'955	73.8%	146'463
3514		50/100 18/100 32/100	55	100	59			0.1%	159
3515		68/100 23/100 9/100	148	269	159			0.2%	427
3516		1/2 1/2	843	1'530	904	20'242	27'545	25.3%	50'220
186		1	2'904	1'230				0.6%	1'230
<b>Total</b>			<b>6'635</b>	<b>8'000</b>	<b>4'000</b>	<b>79'000</b>	<b>107'500</b>	<b>100.0%</b>	<b>198'500</b>

\* Grundbuchkosten geschätzt; Parz. Nr. 186 beteiligt sich mit Baulandfläche von 678m2 an Verfahrenskosten

\*\*Teil der Parzelle Nr. 168 in Wohnzone 2 beteiligt sich nicht an Kosten



## **Nutzungs- und Verwaltungsordnung für die Miteigentumsparzelle Nr. 3514**

### **1 Allgemeines**

Das Quartier Rotahärd Vals besteht aus vier Baulandparzellen Nr. 168, 3516, 3909 und 186. Die Parzelle Nr. 3514 dient als Strassenparzelle und ist als Miteigentumsparzelle begründet und im Grundbuch eingetragen.

Miteigentümer der Strassenparzelle Nr. 3514 sind die jeweiligen Eigentümer der Baulandparzellen Nr. 168, 3516, 3909 und 186. Die Miteigentumsanteile sind mit den Baulandparzellen subjektiv-dinglich verknüpft, so dass die Verfügung über die Baulandparzellen auch den damit verbundenen Miteigentumsanteil an der Strasse umfasst.

Dieses Reglement regelt die Nutzung und Verwaltung der auf der Parzelle Nr. 3514 erstellten Erschliessungsstrasse und deren Beleuchtung. Diese Nutzungs- und Verwaltungsordnung betreffend Parzelle Nr. 3514 ist als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung des QP Rotahärd zu betrachten und im Grundbuch anzumerken.

Die Miteigentümer der Strassenparzelle bilden eine Miteigentümergeinschaft, für welche die gesetzlichen Bestimmungen der Art. 646 - 651 ZGB gelten, soweit durch diese Nutzungs- und Verwaltungsordnung nicht eine andere Regelung getroffen wird.

Die Miteigentümergeinschaft oder allenfalls die Verwaltung sind ermächtigt, bezüglich der Erschliessungsstrasse weitere Benutzungsvorschriften zu erlassen.

### **2 Nutzungsordnung**

#### **2.1 Nutzungszweck und Beschränkungen**

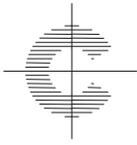
##### **2.1.1 Allgemeines**

Die Erschliessungsstrasse ist eine Privatstrasse und dient ausschliesslich den Bewohnern der Wohneinheiten und Miteigentümern für Zubringerdienste sowie für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der angrenzenden Parzellen gemäss Quartierplan Rotahärd, genehmigt durch die Gemeinde Vals am 19. Mai 2004.

Jeder Miteigentümer ist grundsätzlich befugt, die Erschliessungsstrasse frei und ungehindert zu benutzen, soweit dies mit dem gleichen Recht jedes anderen Miteigentümers und mit den allgemeinen Interessen der Gemeinschaft vereinbar ist.

Er hat sich bei der Benutzung derselben an die Beschränkungen zu halten, wie sie im Quartierplan eingetragen und ergänzend in diesem Reglement festgelegt sind. Die Miteigentümer haben dafür zu sorgen, dass diese Erschliessungsstrasse nicht übermässig benutzt wird. Insbesondere ist darauf zu achten, dass

- Benutzer die Strasse nicht zerstören oder beschädigen
- die Weisungen der Verwaltung befolgt werden
- es untersagt ist, die Erschliessungsstrasse für Privatzwecke zu verwenden oder auf ihr Gegenstände zu deponieren oder die Durchfahrt zu versperren
- die Schäden der Erschliessungsstrasse durch den Verursacher zu tragen sind. Kann der Schadenverursacher nicht ermittelt werden, geht die Behebung des Schadens zu Lasten der Gemeinschaft.



- bei geplanten grösseren Bauarbeiten im Gebiet des Quartierplanes Rotahärd vorgängig eine Beweissicherung zu veranlassen ist

### **2.1.2 Beschränkung der Befahrung**

Die Strasse ist nur für Zubringerdienste zu befahren.

Sie ist für ein max. Gewicht von 3.5 Tonnen beschränkt. Das Befahren mit LKW ist grundsätzlich verboten. Ausnahmen sind in Kapitel 6.1 des Berichtes des Quartierplanes Rotahärd geregelt.

Ausnahmen für das Befahren mit LKW sind vor allem während Bauphasen und für Gütertransporte zu den Wohneinheiten erlaubt. Die Erlaubnis für das Befahren mit LKW muss generell bei der Verwaltung eingeholt werden.

### **2.1.3 Landwirtschaftlicher Verkehr**

Landwirtschaftlicher Verkehr wird uneingeschränkt zugelassen.

## **2.2 Unterhalt und Kosten**

### **2.2.1 Unterhalt der Strasse**

Die Verwaltung hat dafür zu sorgen, dass die Strasse das ganze Jahr mit Fahrzeugen unter 3.5 Tonnen Gewicht befahren und von Fussgängern gefahrlos begangen werden kann. Besonders im Winter ist dafür Sorge zu tragen, dass die Strasse bei normalen Schneeverhältnissen während der Tageszeit immer geräumt und in einem guten Zustand ist.

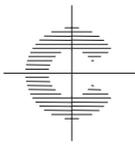
### **2.2.2 Kosten für Unterhalt und Erneuerung**

Sämtliche Kosten, die im Zusammenhang mit Unterhalt/Reparaturen/Erneuerungen dieser Strasse anfallen, sind aus einem Unterhaltsbudget zu bezahlen, welches von der Eigentümergemeinschaft jährlich aufgestellt wird.

## **2.3 Stimmrechtsanteile der Miteigentümer**

Die Stimmrechtsanteile lehnen sich an die Miteigentumsanteile an. Zum Zeitpunkt der Genehmigung des Quartierplanes Rotahärd gelten folgende Stimmrechtsanteile:

Parzelle Nr. 168:	20/100
Parzelle Nr. 186:	32/100
Parzelle Nr. 3516:	18/100
Parzelle Nr. 3909:	30/100



### **3 Verwaltungsordnung**

#### **3.1 Organe**

Organe der Miteigentümergeinschaft sind die Miteigentümerversammlung und die Verwaltung.

#### **3.2 Miteigentümerversammlung**

##### **3.2.1 Miteigentumsanteile**

Die Miteigentumsanteile ergeben sich aus den Eintragungen im Grundbuch. Die Verwaltung ist verpflichtet, allfällige Miteigentümerwechsel jeweils ungesäumt nachzutragen. Andererseits sind die Miteigentümer verpflichtet, Handänderungen der Verwaltung jeweils unverzüglich zu melden.

##### **3.2.2 Zuständigkeit**

Die Miteigentümerversammlung ist das oberste Organ und entscheidet über alle Verwaltungshandlungen, die nach Gesetz und Reglement zu der gemeinschaftlichen Erschliessungsstrasse gehören und nicht der Verwaltung zugewiesen sind. Zur Vorbereitung besonderer Geschäfte und Abklärungen kann die Versammlung Ausschüsse bestellen.

Der Versammlung stehen insbesondere folgende Befugnisse zu:

- Wahl und Abberufung der Mitglieder der Verwaltung und deren Beaufsichtigung
- Festsetzung allfälliger Entgelte für die Verwaltung
- Genehmigung der Jahresrechnung mit Kostenverteiler und des Budgets
- Entlastung der Mitglieder der Verwaltung
- Erlass besonderer Benutzungsordnungen oder Ermächtigung der Verwaltung zum Erlass derselben

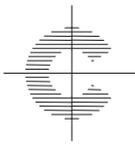
Soweit das Gesetz darüber nicht besondere Bestimmungen enthält, finden die Vorschriften des Vereinsrechtes sinngemäss Anwendung.

##### **3.2.3 Einberufung**

Die Mitgliederversammlung wird von der Verwaltung unter Einhaltung einer Frist von mindestens 20 Tagen mit Angabe der zu behandelnden Gegenstände schriftlich einberufen, sobald es die Verwaltung als notwendig erachtet oder sofern es 1/3 aller Stimmrechtsanteile der Parzelle Nr. 3514 verlangen.

Die Einberufung hat nach Möglichkeit auf die Mitgliederversammlung der Miteigentumsparzelle Nr. 3515 der ausgeschiedenen Erschliessungsstrasse im Quartierplan Rotahärd Rücksicht zu nehmen.

Alljährlich findet eine ordentliche Versammlung statt.



### **3.2.4 Konstituierung**

Die Miteigentümerversammlung wählt einen Präsidenten, der den Vorsitz der Versammlung führt. Das Protokoll wird von einem Mitglied geführt.

### **3.2.5 Beschlussfähigkeit**

Die Miteigentümerversammlung ist beschlussfähig, wenn die Hälfte aller Miteigentumsanteile anwesend oder vertreten ist. Im Falle ungenügender Beteiligung ist eine zweite Versammlung einzuberufen, die nicht vor Ablauf von 10 Tagen stattfinden darf. Die zweite Versammlung beschliesst endgültig.

### **3.2.6 Stimmrecht**

Das Stimmrecht der Miteigentümer richtet sich nach deren Miteigentumsanteil. Mehrere Personen, denen Miteigentumsanteile gemeinschaftlich zustehen, haben ihre Stimme durch einen von ihnen bezeichneten Vertreter abzugeben.

Ein Miteigentümer kann sich durch eine Drittperson, die nicht der Gemeinschaft angehören muss, mit schriftlicher Vollmacht vertreten lassen. Miteigentümer, die ihren Wohnsitz im Ausland haben, bezeichnen einen in der Schweiz wohnenden Zustellungsbevollmächtigten.

Der Nutzniesser hat sich mit dem Miteigentümer über die Ausübung des Stimmrechtes zu verständigen. Soweit eine Vereinbarung nicht möglich ist, übt der Nutzniesser das Stimmrecht aus, ausser bei baulichen Massnahmen.

### **3.2.7 Beschlussfassung im Allgemeinen**

Die Versammlung fasst ihre Beschlüsse mit der Mehrheit der anwesenden oder vertretenen Stimmrechte, soweit im Reglement oder Gesetz nicht etwas anderes vorgeschrieben ist. Stimmen alle Miteigentümer einem Antrag schriftlich zu, so kann eine Versammlung unterbleiben.

Im Übrigen richtet sich die Beschlussfassung nach Gesetz (Art. 647a – 647e ZGB).

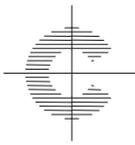
### **3.2.8 Rechtsmittel**

Beschlüsse der Miteigentümerversammlung können innerhalb eines Monats nach Kenntnisnahme, spätestens innert drei Monaten nach Beschlussfassung, von jedem Miteigentümer angefochten werden, sofern er ihnen nicht zugestimmt hat und die Beschlüsse das Gesetz oder dieses Reglement verletzen.

## **3.3 Die Verwaltung**

### **3.3.1 Wahl, Konstituierung und Abberufung**

Die Verwaltung besteht aus mindestens einem Mitglied, das von der Miteigentümerversammlung gewählt wird. Wählbar ist jeder Miteigentümer oder auch eine aussenstehende Person.



Die Amtsdauer beträgt ein Jahr. Die Verwaltung kann von der Miteigentümerversammlung, unter Vorbehalt allfälliger vertraglicher Ansprüche, jederzeit abberufen werden.

Die Wahl der Verwaltung soll nach Möglichkeit mit der anderen Miteigentumsparzelle Nr. 3515 der ausgeschiedenen Erschliessungsstrasse im Quartierplan Rotahärd abgesprochen werden. Es ist anzustreben, dass die Verwaltung der zwei Miteigentumspartzen Nr. 3515 und 3514 durch die gleiche Person ausgeführt wird.

### **3.3.2 Aufgaben und Befugnisse der Verwaltung**

Die Verwaltung vollzieht alle Handlungen der gemeinschaftlichen Verwaltung nach den Vorschriften des Gesetzes und dieses Reglements unter Beachtung der Beschlüsse der Miteigentümerversammlung.

Der Verwaltung obliegen insbesondere:

- Die Überwachung der Einhaltung dieser Nutzungs- und Verwaltungsordnung sowie allfälliger weiterer Benutzungsvorschriften
- Die ordentliche Verwaltung der Erschliessungsstrasse sowie deren Beleuchtung
- Die ordnungsgemässe Verwaltung der Geldmittel der Eigentümergemeinschaft
- Vorlage von Jahresbericht und Jahresrechnung samt Kostenverteiler sowie eines Budgets und der Kostenvorschüsse für das Folgejahr an die Miteigentümerversammlung
- Rechnungsstellung und Einzug der Beiträge und Vorschüsse
- Führung und Aufbewahrung der Bücher, Protokolle, Pläne und Akten
- Beauftragung eines Unterhaltsdienstes für die Strassenreinigung und Schneeräumung nach den Weisungen der Miteigentümerversammlung
- Anschaffungen und Reparaturen im Rahmen der von der Miteigentümerversammlung bestimmten Kompetenz
- Die Durchführung aller Massnahmen, die keinen Aufschub ertragen, um die Eigentümergemeinschaft vor drohendem oder wachsendem Schaden zu bewahren
- Die Vertretung der Eigentümergemeinschaft in allen Angelegenheiten der gemeinschaftlichen Verwaltung Dritten gegenüber

### **3.3.3 Rekurs gegen Verfügungen der Verwaltung**

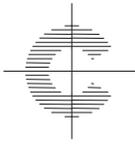
Gegen selbständige Verfügungen der Verwaltung kann der betroffene Miteigentümer innert 14 Tagen Beschwerde an die Miteigentümerversammlung einreichen, die darüber endgültig entscheidet.

## **3.4 Kostenregelung**

### **3.4.1 Grundsatz**

Zu den gemeinschaftlichen Kosten gehören insbesondere:

- Sämtliche Kosten für Betrieb, Unterhalt, Instandstellung und Erneuerungen im Zusammenhang mit der Erschliessungsstrasse
- Alle Kosten für die Verwaltung der Erschliessungsstrasse



Die gemeinschaftlichen Kosten werden von allen Miteigentümern im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile getragen, sofern nicht in diesem Reglement ausdrücklich etwas anderes vereinbart ist.

### **3.4.2 Kostenvorschüsse**

Um die laufenden Kosten decken zu können, verpflichten sich die Miteigentümer, entsprechend ihrer Miteigentumsanteile und basierend auf dem Budget der Verwaltung, zur Leistung von Kostenvorschüssen.

### **3.5 Haftung**

Ein Miteigentümer, der durch Umstände, die auf sein Verhalten zurückgehen, die gemeinschaftlichen Lasten erhöht, hat für die daraus erwachsenden Aufwendungen allein aufzukommen.

Für die Miteigentumsparzelle ist eine Haftpflichtversicherung (Werkeigentümerhaftung) abzuschliessen.

### **4 Gerichtsstand**

Gerichtsstand für sämtliche Streitigkeiten aus dem Gemeinschaftsverhältnis ist Vals.

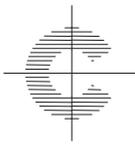
### **5 Schlussbestimmungen**

Das gesetzliche Vorkaufsrecht gemäss Art. 682 Abs. 1 ZGB und der Teilungsanspruch gemäss Art. 650 Abs. 1 ZGB sind ausgeschlossen.

Der Plan Neuer Bestand und Gestaltung, Anhang 2 des Quartierplans Rotahärd, genehmigt durch die Gemeinde Vals am 19. Mai 2004, wird in diese Nutzungs- und Verwaltungsordnung als Bestandteil integriert. Die darin enthaltenen Angaben sind den jeweiligen Miteigentümern der Gemeinschaftsparzelle Nr. 3514 zur uneingeschränkten Einhaltung übertragen.

Die aus diesem Reglement abgeleiteten Rechte und Pflichten gehen auf den Rechtsnachfolger jedes Miteigentümers über und sind im Falle der Vermietung, der Begründung von Nutznießungs- oder Wohnrecht auch auf den Mieter, Nutzniesser oder Wohnberechtigten zu übertragen.

Jeder Miteigentümer haftet für die Einhaltung dieses Reglements durch Personen, die in seinem Haushalt wohnen oder denen er die Wohneinheit im Rahmen eines speziellen Nutzungsrechtes überlassen hat, sofern diese nicht direkt haften.



## **Nutzungs- und Verwaltungsordnung für die Miteigentumsparzelle Nr. 3515**

### **1 Allgemeines**

Das Quartier Rotahärd Vals besteht aus vier Baulandparzellen Nr. 168, 3516, 3909 und 186. Die Parzelle Nr. 3515 dient als Strassenparzelle und ist als Miteigentumsparzelle begründet und im Grundbuch eingetragen.

Miteigentümer der Strassenparzelle Nr. 3515 sind die jeweiligen Eigentümer der Baulandparzellen Nr. 168, 3516, 3909 und 186. Die Miteigentumsanteile sind mit den Baulandparzellen subjektiv-dinglich verknüpft, so dass die Verfügung über die Baulandparzellen auch den damit verbundenen Miteigentumsanteil an der Strasse umfasst.

Dieses Reglement regelt die Nutzung und Verwaltung der auf der Parzelle Nr. 3515 erstellten Erschliessungsstrasse und deren Beleuchtung. Diese Nutzungs- und Verwaltungsordnung betreffend Parzelle Nr. 3514 ist als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung des QP Rotahärd zu betrachten und im Grundbuch anzumerken.

Die Miteigentümer der Strassenparzelle bilden eine Miteigentümergeinschaft, für welche die gesetzlichen Bestimmungen der Art. 646 - 651 ZGB gelten, soweit durch diese Nutzungs- und Verwaltungsordnung nicht eine andere Regelung getroffen wird.

Die Miteigentümergeinschaft oder allenfalls die Verwaltung sind ermächtigt, bezüglich der Erschliessungsstrasse weitere Benutzungsvorschriften zu erlassen.

### **2 Nutzungsordnung**

#### **2.1 Nutzungszweck und Beschränkungen**

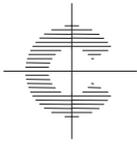
##### **2.1.1 Allgemeines**

Die Erschliessungsstrasse ist eine Privatstrasse und dient ausschliesslich den Bewohnern der Wohneinheiten und Miteigentümern für Zubringerdienste sowie für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der angrenzenden Parzellen gemäss Quartierplan Rotahärd, genehmigt durch die Gemeinde Vals am 19. Mai 2004.

Jeder Miteigentümer ist grundsätzlich befugt, die Erschliessungsstrasse frei und ungehindert zu benutzen, soweit dies mit dem gleichen Recht jedes anderen Miteigentümers und mit den allgemeinen Interessen der Gemeinschaft vereinbar ist.

Er hat sich bei der Benutzung derselben an die Beschränkungen zu halten, wie sie im Quartierplan eingetragen und ergänzend in diesem Reglement festgelegt sind. Die Miteigentümer haben dafür zu sorgen, dass diese Erschliessungsstrasse nicht übermässig benutzt wird. Insbesondere ist darauf zu achten, dass

- Benutzer die Strasse nicht zerstören oder beschädigen
- die Weisungen der Verwaltung befolgt werden
- es untersagt ist, die Erschliessungsstrasse für Privatzwecke zu verwenden oder auf ihr Gegenstände zu deponieren oder die Durchfahrt zu versperren
- die Schäden der Erschliessungsstrasse durch den Verursacher zu tragen sind. Kann der Schadenverursacher nicht ermittelt werden, geht die Behebung des Schadens zu Lasten der Gemeinschaft.



- bei geplanten grösseren Bauarbeiten im Gebiet des Quartierplanes Rotahärd vorgängig eine Beweissicherung zu veranlassen ist.

### **2.1.2 Beschränkte Miteigentumsanteile der Parz. Nr. 186 an der Strassenparzelle Nr. 3515 und der darauf realisierten Erschliessungsstrasse**

Das Nutzungsrecht der Eigentümer der Parzelle Nr. 186 ist auf folgende Fläche beschränkt:

ab Abzweigung von Parzelle Nr. 3514 bis zur Abzweigung der Strasse von der Grenze der Parzellen Nr. 186/168.

Dieser Teil der Strasse bildet zugleich die erste Bauetappe. Das Mitbenützungs- und Mitspracherecht obiger Partei beschränkt sich auf diesen Teil.

Der Endausbau der Strasse auf die ganze Länge gemäss Quartierplan, (2. Etappe) wird erst später und bei Bedarf realisiert.

### **2.1.3 Beschränkung der Befahrung**

Die Strasse ist nur für Zubringerdienste zu befahren.

Sie ist für ein max. Gewicht von 3.5 Tonnen beschränkt. Das Befahren mit LKW ist grundsätzlich verboten. Ausnahmen sind in Kapitel 6.1 des Berichtes des Quartierplanes Rotahärd geregelt.

Ausnahmen für das Befahren mit LKW sind vor allem während Bauphasen und für Gütertransporte zu den Wohneinheiten erlaubt. Die Erlaubnis für das Befahren mit LKW muss generell bei der Verwaltung eingeholt werden.

### **2.1.4 Landwirtschaftlicher Verkehr**

Landwirtschaftlicher Verkehr wird uneingeschränkt zugelassen.

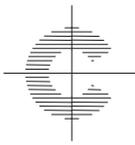
## **2.2 Unterhalt und Kosten**

### **2.2.1 Unterhalt der Strasse**

Die Verwaltung hat dafür zu sorgen, dass die Strasse das ganze Jahr mit Fahrzeugen unter 3.5 Tonnen Gewicht befahren und von Fussgängern gefahrlos begangen werden kann. Besonders im Winter ist dafür Sorge zu tragen, dass die Strasse bei normalen Schneeverhältnissen während der Tageszeit immer geräumt und in einem guten Zustand ist.

### **2.2.2 Kosten für Unterhalt und Erneuerung**

Sämtliche Kosten, die im Zusammenhang mit Unterhalt/Reparaturen/Erneuerungen dieser Strasse anfallen, sind aus einem Unterhaltsbudget zu bezahlen, welches von der Eigentümergemeinschaft jährlich aufgestellt wird.



## **2.3 Stimmrechtsanteile der Miteigentümer**

Die Stimmrechtsanteile lehnen sich an die Miteigentumsanteile an. Zum Zeitpunkt der Genehmigung des Quartierplanes Rotahärd gelten folgende Stimmrechtsanteile:

Parzelle Nr. 168:	28/100
Parzelle Nr. 186:	9/100
Parzelle Nr. 3516:	23/100
Parzelle Nr. 3909:	40/100

## **3 Verwaltungsordnung**

### **3.1 Organe**

Organe der Miteigentümergeinschaft sind die Miteigentümerversammlung und die Verwaltung.

### **3.2 Miteigentümerversammlung**

#### **3.2.1 Miteigentumsanteile**

Die Miteigentumsanteile ergeben sich aus den Eintragungen im Grundbuch. Die Verwaltung ist verpflichtet, allfällige Miteigentümerwechsel jeweils ungesäumt nachzutragen. Andererseits sind die Miteigentümer verpflichtet, Handänderungen der Verwaltung jeweils unverzüglich zu melden.

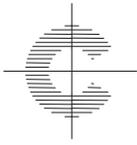
#### **3.2.2 Zuständigkeit**

Die Miteigentümerversammlung ist das oberste Organ und entscheidet über alle Verwaltungshandlungen, die nach Gesetz und Reglement zu der gemeinschaftlichen Erschliessungsstrasse gehören und nicht der Verwaltung zugewiesen sind. Zur Vorbereitung besonderer Geschäfte und Abklärungen kann die Versammlung Ausschüsse bestellen.

Der Versammlung stehen insbesondere folgende Befugnisse zu:

- Wahl und Abberufung der Mitglieder der Verwaltung und deren Beaufsichtigung
- Festsetzung allfälliger Entgelte für die Verwaltung
- Genehmigung der Jahresrechnung mit Kostenverteiler und des Budgets
- Entlastung der Mitglieder der Verwaltung
- Erlass besonderer Benutzungsordnungen oder Ermächtigung der Verwaltung zum Erlass derselben

Soweit das Gesetz darüber nicht besondere Bestimmungen enthält, finden die Vorschriften des Vereinsrechtes sinngemäss Anwendung.



### **3.2.3 Einberufung**

Die Mitgliederversammlung wird von der Verwaltung unter Einhaltung einer Frist von mindestens 20 Tagen mit Angabe der zu behandelnden Gegenstände schriftlich einberufen, sobald es die Verwaltung als notwendig erachtet oder sofern es 1/3 aller Stimmrechtsanteile der Parzelle Nr. 3515 verlangen.

Die Einberufung hat nach Möglichkeit auf die Mitgliederversammlung der Miteigentumspartizelle Nr. 3514 der ausgeschiedenen Erschliessungsstrasse im Quartierplan Rotahärd Rücksicht zu nehmen.

Alljährlich findet eine ordentliche Versammlung statt.

### **3.2.4 Konstituierung**

Die Miteigentümerversammlung wählt einen Präsidenten, der den Vorsitz der Versammlung führt. Das Protokoll wird von einem Mitglied geführt.

### **3.2.5 Beschlussfähigkeit**

Die Miteigentümerversammlung ist beschlussfähig, wenn die Hälfte aller Miteigentumsanteile anwesend oder vertreten ist. Im Falle ungenügender Beteiligung ist eine zweite Versammlung einzuberufen, die nicht vor Ablauf von 10 Tagen stattfinden darf. Die zweite Versammlung beschliesst endgültig.

### **3.2.6 Stimmrecht**

Das Stimmrecht der Miteigentümer richtet sich nach deren Miteigentumsanteil. Mehrere Personen, denen Miteigentumsanteile gemeinschaftlich zustehen, haben ihre Stimme durch einen von ihnen bezeichneten Vertreter abzugeben.

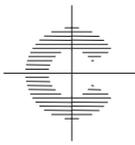
Ein Miteigentümer kann sich durch eine Drittperson, die nicht der Gemeinschaft angehören muss, mit schriftlicher Vollmacht vertreten lassen. Miteigentümer, die ihren Wohnsitz im Ausland haben, bezeichnen einen in der Schweiz wohnenden Zustellungsbevollmächtigten.

Der Nutzniesser hat sich mit dem Miteigentümer über die Ausübung des Stimmrechtes zu verständigen. Soweit eine Vereinbarung nicht möglich ist, übt der Nutzniesser das Stimmrecht aus, ausser bei baulichen Massnahmen.

### **3.2.7 Beschlussfassung im Allgemeinen**

Die Versammlung fasst ihre Beschlüsse mit der Mehrheit der anwesenden oder vertretenen Stimmrechte, soweit im Reglement oder Gesetz nicht etwas anderes vorgeschrieben ist. Stimmen alle Miteigentümer einem Antrag schriftlich zu, so kann eine Versammlung unterbleiben.

Im Übrigen richtet sich die Beschlussfassung nach Gesetz (Art. 647a – 647e ZGB).



### **3.2.8 Rechtsmittel**

Beschlüsse der Miteigentümerversammlung können innerhalb eines Monats nach Kenntnissnahme, spätestens innert drei Monaten nach Beschlussfassung, von jedem Miteigentümer angefochten werden, sofern er ihnen nicht zugestimmt hat und die Beschlüsse das Gesetz oder dieses Reglement verletzen.

## **3.3 Die Verwaltung**

### **3.3.1 Wahl, Konstituierung und Abberufung**

Die Verwaltung besteht aus mindestens einem Mitglied, das von der Miteigentümerversammlung gewählt wird. Wählbar ist jeder Miteigentümer oder auch eine aussenstehende Person. Die Amtsdauer beträgt ein Jahr. Die Verwaltung kann von der Miteigentümerversammlung, unter Vorbehalt allfälliger vertraglicher Ansprüche, jederzeit abberufen werden.

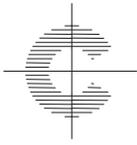
Die Wahl der Verwaltung soll nach Möglichkeit mit der anderen Miteigentumsparzelle Nr. 3514 der ausgeschiedenen Erschliessungsstrasse im Quartierplan Rotahärd abgesprochen werden. Es ist anzustreben, dass die Verwaltung der zwei Miteigentumspartellen Nr. 3515 und 3514 durch die gleiche Person ausgeführt wird.

### **3.3.2 Aufgaben und Befugnisse der Verwaltung**

Die Verwaltung vollzieht alle Handlungen der gemeinschaftlichen Verwaltung nach den Vorschriften des Gesetzes und dieses Reglements unter Beachtung der Beschlüsse der Miteigentümerversammlung.

Der Verwaltung obliegen insbesondere:

- Die Überwachung der Einhaltung dieser Nutzungs- und Verwaltungsordnung sowie allfälliger weiterer Benutzungsvorschriften
- Die ordentliche Verwaltung der Erschliessungsstrasse sowie deren Beleuchtung
- Die ordnungsgemässe Verwaltung der Geldmittel der Eigentümergemeinschaft
- Vorlage von Jahresbericht und Jahresrechnung samt Kostenverteiler sowie eines Budgets und der Kostenvorschüsse für das Folgejahr an die Miteigentümerversammlung
- Rechnungsstellung und Einzug der Beiträge und Vorschüsse
- Führung und Aufbewahrung der Bücher, Protokolle, Pläne und Akten
- Beauftragung eines Unterhaltsdienstes für die Strassenreinigung und Schneeräumung nach den Weisungen der Miteigentümerversammlung
- Anschaffungen und Reparaturen im Rahmen der von der Miteigentümerversammlung bestimmten Kompetenz
- Die Durchführung aller Massnahmen, die keinen Aufschub ertragen, um die Eigentümergemeinschaft vor drohendem oder wachsendem Schaden zu bewahren
- Die Vertretung der Eigentümergemeinschaft in allen Angelegenheiten der gemeinschaftlichen Verwaltung Dritten gegenüber



### **3.3.3 Rekurs gegen Verfügungen der Verwaltung**

Gegen selbständige Verfügungen der Verwaltung kann der betroffene Miteigentümer innert 14 Tagen Beschwerde an die Miteigentümerversammlung einreichen, die darüber endgültig entscheidet.

## **3.4 Kostenregelung**

### **3.4.1 Grundsatz**

Zu den gemeinschaftlichen Kosten gehören insbesondere:

- Sämtliche Kosten für Betrieb, Unterhalt, Instandstellung und Erneuerungen im Zusammenhang mit der Erschliessungsstrasse
- Alle Kosten für die Verwaltung der Erschliessungsstrasse

Die gemeinschaftlichen Kosten werden von allen Miteigentümern im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile getragen, sofern nicht in diesem Reglement ausdrücklich etwas anderes vereinbart ist.

### **3.4.2 Kostenvorschüsse**

Um die laufenden Kosten decken zu können, verpflichten sich die Miteigentümer, entsprechend ihrer Miteigentumsanteile und basierend auf dem Budget der Verwaltung, zur Leistung von Kostenvorschüssen.

## **3.5 Haftung**

Ein Miteigentümer, der durch Umstände, die auf sein Verhalten zurückgehen, die gemeinschaftlichen Lasten erhöht, hat für die daraus erwachsenden Aufwendungen allein aufzukommen.

Für die Miteigentumsparzelle ist eine Haftpflichtversicherung (Werkeigentümerhaftung) abzuschliessen.

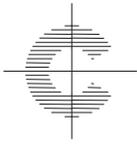
## **4 Gerichtsstand**

Gerichtsstand für sämtliche Streitigkeiten aus dem Gemeinschaftsverhältnis ist Vals.

## **5 Schlussbestimmungen**

Das gesetzliche Vorkaufsrecht gemäss Art. 682 Abs. 1 ZGB und der Teilungsanspruch gemäss Art. 650 Abs. 1 ZGB sind ausgeschlossen.

Der Plan Neuer Bestand und Gestaltung, Anhang 2 des Quartierplans Rotahärd, genehmigt durch die Gemeinde Vals am 19. Mai 2004 wird in diese Nutzungs- und Verwaltungsordnung als Bestandteil integriert. Die darin enthaltenen Angaben sind den jeweiligen Miteigentümern der Gemeinschaftsparzelle Nr. 3515 zur uneingeschränkten Einhaltung übertragen.



Die aus diesem Reglement abgeleiteten Rechte und Pflichten gehen auf den Rechtsnachfolger jedes Miteigentümers über und sind im Falle der Vermietung, der Begründung von Nutznießungs- oder Wohnrecht auch auf den Mieter, Nutzniesser oder Wohnberechtigten zu übertragen.

Jeder Miteigentümer haftet für die Einhaltung dieses Reglements durch Personen, die in seinem Haushalt wohnen oder denen er die Wohneinheit im Rahmen eines speziellen Nutzungsrechtes überlassen hat, sofern diese nicht direkt haften.