

ÖFFENTLICHE BEURKUNDUNG

DIENSTBARKEITSVERTRAG

zwischen der

Politischen Gemeinde Bergün Filisur, 7477 Filisur,
heute vertreten durch Luzi Schutz (Gemeindepräsident) und Pina Fischer (Kanzlistin)
gemäss Beschluss des Gemeindevorstandes Filisur vom ...

der

Bürgergemeinde Bergün Filisur, 7477 Filisur
heute vertreten durch Christian Schmid (Präsident) und Urs Serena (Aktuar)
gemäss Beschluss der Bürgerversammlung vom ...
- Miteigentümer je zur Hälfte von Grundstück **2755**

und der

Rhätische Bahn AG (RhB), mit Sitz in Chur, UID CHE-105.956.490, Bahnhofstrasse 25,
7001 Chur, vertreten durch die kollektiv zeichnungsberechtigten Christian Florin, stellvertretender
Direktor, und Markus Barth, Mitglied der Geschäftsleitung, mit Vollmacht wieder vertreten durch Franziska
Michel, von Grüşch, in Chur

- Eigentümerin von Grundstücken **2751 und D2459**

I. Vorbericht

Am 25. Mai 1984 haben die Politische und die Bürgergemeinde Filisur mit der Rhätischen Bahn AG einen Dienstbarkeitsvertrag (bis 25.05.2034 befristetes selbständiges und dauerndes Baurecht für Unterwerk Filisur 66/11 kV / 16 2/3 Hz) abgeschlossen. Das Baurecht wurde im Grundbuch mit der Nummer 459 (heute D2459) aufgenommen, die Erfassung im Grundbuchplan steht jedoch noch aus. Eine Vermessung der ursprünglich vereinbarten Baurechtsfläche ist indes gar nicht möglich, weil beinahe die Hälfte der baurechtsbelasteten Fläche auf eigenem Boden der RhB AG liegt. Eine Anpassung des Baurechts an die effektive Baurechtsfläche ist ebenfalls unmöglich, da die Grundstücksgrenze 2751/2755 mitten durch die Anlage und Gebäude verläuft, so dass die erforderliche Eigenschaft als selbständiges Baurecht nicht gegeben ist.

Dieser Vertrag hat zum Inhalt, das selbständige und dauernde Baurecht D2459 aufzuheben und im Grundbuch zu löschen, gegen Eintragung eines bis 31.10.2051 befristeten Überbaurechtes für die südlich der gemeinsamen Grundstücksgrenze befindlichen Anlageteile.

II. Aufhebung selbständiges und dauerndes Baurecht und neue Grunddienstbarkeit

1. Aufhebung selbständiges und dauerndes Baurecht

Das selbständiges und dauernde Recht D2459 wird hiermit aufgehoben und die Dienstbarkeit auf Grundstück 2755 gelöscht.

2. Neue Grunddienstbarkeit

Die Miteigentümer (je zur Hälfte) des Grundstücks 2755, Bürger- und Politische Gemeinde Bergün Filisur, und die Eigentümerin des Grundstücks 2751, Rhätische Bahn AG,

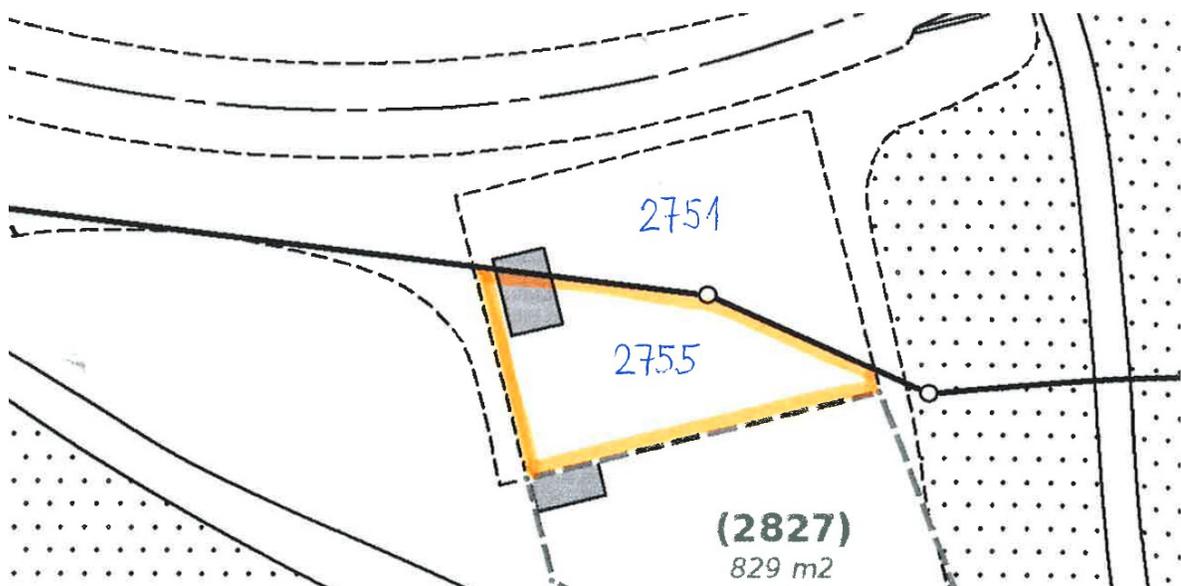
vereinbaren hiermit folgende **Grunddienstbarkeit**:

Grundbuch Bergün Filisur (kantonal)

Überbaurecht für Unterwerk; Frist bis

zugunsten Grundstück 2751, zulasten Grundstück 2755

Der jeweilige Eigentümer von Grundstück 2751 hat zulasten Grundstück 2755 das Recht, das bestehende, über die gemeinsame Grenze hinaus erstellte Unterwerk zu betreiben, zu unterhalten, zu erneuern und dauernd beizubehalten. Der Umfang der belasteten Fläche beträgt ca. 365 m² und ist nachfolgend orange umrandet.



Inbegriffen ist auch das erforderliche Zufahrtsrecht auf den Gemeindegewegen für den Betrieb und den Unterhalt der Anlage.

Das Überbaurecht wird bis 31.10.2051 eingeräumt. Über eine allfällige Verlängerung des Überbaurechts haben die Parteien spätestens zwei Jahre vor Vertragsablauf miteinander Verhandlungen aufzunehmen.

Wird das Unterwerk jedoch von der Eigentümerin des Grundstücks 2751 vor Ablauf der Frist nicht mehr betrieben, so ist die Berechtigte verpflichtet, die Anlage zu demontieren und die Dienstbarkeit zur Löschung anzumelden.

Entschädigung

Der Baurechtszins für die gesamte Baurechtsfläche betrug jährlich CHF 500.—, wobei dieser mit einer Indexklausel versehen war.

Die Parteien vereinbaren für dieses Überbaurecht eine **jährliche** Entschädigung von pauschal **CHF 500.—** bis 25.05.2034 (Laufdauer ursprüngliche Vereinbarung) und ab 26.05.2034 von CHF 2.— pro Quadratmeter, **für ca. 365 m2 somit CHF 730.—**.

Die Gebühren des Grundbuchamtes Albula aus diesem Vertrag gehen zulasten der Rhätischen Bahn AG, Chur.

Grundbuchanmeldung

Zur Eintragung in das Grundbuch der Gemeinde Filisur wird angemeldet:

1. **Löschung** des Grundstücks D2459 sowie der entsprechenden Dienstbarkeit (ID 3942) auf Grundstück 2755.

2. **Grunddienstbarkeit:**

Überbaurecht für Unterwerk; Frist bis 31.10.2051
zugunsten Grundstück 2751, zulasten Grundstück 2755.

Das Grundbuchamt Albula wird zu den erforderlichen Eintragungen beauftragt und ermächtigt.

Tiefencastel,

Politische Gemeinde Filisur:
Gemeindepräsident: Kanzlistin:

Die berechtigte Eigentümerin:
Rhätische Bahn AG:

.....
Luzi Schutz

.....
Pina Fischer

.....
Franziska Michel, mit Vollmacht

Bürgergemeinde Bergün Filisur:
Bürgerpräsident: Aktuar:

.....
Christian Schmid

.....
Urs Serena