ÖFFENTLICHE URKUNDE

DIENSTBARKEITSVERTRAG

MIT LÖSCHUNG EINER DIENSTBARKEIT

GRUNDBUCH VAZ/OBERVAZ

Die Eigentümerin der Grundstücke Nrn. 757, 2212 und 2213, nämlich:

Die **Bürgergemeinde Vaz/Obervaz**, Öffentlich-rechtliche Körperschaft mit Sitz in Vaz/Obervaz GR, UID CHE-115.565.808,
p. Adr. 7078 Lenzerheide, Plam dil Roisch 2

als Grundeigentümer

und

die **Lenzerheide Bergbahnen AG,** Aktiengesellschaft mit Sitz in Vaz/Obervaz GR,
UID CHE- 105.858.663,
p. Adr. 7078 Lenzerheide, Talstation Canols, Postfach 160,

als Dienstbarkeitsberechtigte

beantragen hiermit was folgt:

VORWORT

Die Lenzerheide Bergbahnen AG (Rechtsvorgängerin Stätzerhorn Ski- und Sessellift AG) betreibt den Skilift Valbella. Für diesen Skilift wurden teilweise bereits in den 40er-Jahren Dienstbarkeiten zur Regelung der Durchfahrts- und Überspannungsrechte für touristische Transportanlagen begründet und im Grundbuch eingetragen.

Mit dem vorliegenden Dienstbarkeitsvertrag erfolgt die Neuregelung einer Strecke des Skilifts Valbella.

LÖSCHUNG EINER DIENSTBARKEIT

Die Unterzeichnenden erklären die folgende Dienstbarkeit zu löschen:

Auf Grundstück Nr. 757

1955G289.0	Last:	Baurecht , Überleitungs- und Durchfahrtsrecht zugunsten Lenzerheide Bergbahnen AG, EGBPID CH807700680856, Aktiengesellschaft mit Sitz in Vaz/Obervaz GR, Unternehmens-Identifikationsnummer CHE-105.858.663, Lenzerheide 12.10.1955 Beleg G/289/V 30.11.1966 Beleg 448/V 25.08.2004 Beleg 1017 29.08.2006 Beleg 1020

Die Dienstbarkeit ist somit im Grundbuch der Gemeinde Vaz/Obervaz zu löschen. Die entsprechende Löschungsbewilligung wird hiermit ausdrücklich erteilt.

BEGRÜNDUNG EINER NEUEN DIENSTBARKEIT

Skipistenservitut beinhaltend: Benützungsrecht als Wintersportpiste, Bau- und Durchleitungsrecht für Transportanlage und für technische Anlagen, Beschneiungsrecht, Fuss- und Fahrwegrecht (übertragbar und vererblich), Frist: 30.04.2056

zulasten der Grundstücke Nrn. 757, 2212 und 2213
zugunsten der Lenzerheide Bergbahnen AG

Demnach räumt der jeweilige Eigentümer der Grundstücke Nrn. 757, 2212 und 2213 der Dienstbarkeitsberechtigten das Recht ein, Teilflächen der Grundstücke Nrn. 757, 2212 und 2213 als Wintersportpiste zu benutzen.

In diesem Recht inbegriffen sind

- das Recht, die belastete Fläche als Piste zu benützen, die Pisten mechanisch (mit Pistenfahrzeugen) zu präparieren und technisch zu beschneien, sofern die Beschneiung zulässig ist;
- das Recht, eine touristische Transportanlage (Schlepplift, Sessellift oder Gondelbahn), mit den erforderlichen Anlagen und Vorrichtungen, zu erstellen, beizubehalten und zu betreiben;
- das Recht, die notwendigen Geländekorrekturen, nach Rücksprache mit dem Grundeigentümer, vorzunehmen;
- die erforderlichen Werkleitungen inkl. allfällige Schächte (z.B. elektrische Kabelleitungen, Telefon, Wasser, Luft u.a.m.) zu verlegen und beizubehalten;
- Schneekanonen, Schneelanzen o.ä. für die technische Beschneiung aufzustellen;
- das Recht, die zur Sicherung der Wintersportler erforderlichen Vorrichtungen, wie Abschrankungen, Sicherheitsnetze, Polsterungen, Schneefänge, Pistenbezeichnungen u.a.m. anzubringen und während der Wintersaison (Dauer vom 01. November bis zum 30. April eines jeden Jahres) bestehen zu lassen (Vorrichtungen für die Befestigung von Hochsicherheitsnetzen, Pistenbezeichnungen o.ä. dürfen nach Absprache mit dem Grundeigentümer das ganze Jahr bestehen bleiben);
- das Recht, die belastete Fläche für die Erstellung, die Benützung, die Kontrolle, den Unterhalt, die Erneuerung und die Beseitigung der erforderlichen Vorrichtungen, Anlagen und Geräte zu betreten und bei Bedarf zu befahren.

<u>Übertragbarkeit</u>

Diese Dienstbarkeit ist übertragbar und vererblich.

Die Dienstbarkeitsberechtigte kann die ihr in diesem Vertrag eingeräumten Rechte ohne besondere Zustimmung seitens des Grundeigentümers ganz oder teilweise durch Dritte ausüben lassen bzw. zusammen mit Dritten ausüben.

<u>Dauer und Erneuerung/Verlängerung</u>

Diese Dienstbarkeit wird bis am 30.04.2056 eingeräumt.

Sie beginnt mit der Eintragung dieses Vertrages im Grundbuch und erlischt nach Ablauf der Dauer, sofern bis dahin keine Vereinbarung über eine Erneuerung/Verlängerung zustande kommt.

Die Dienstbarkeitsberechtigte nimmt mit dem Grundeigentümer spätestens zwei Jahre vor Ablauf der Dienstbarkeitsdauer Verhandlungen über eine allfällige Verlängerung der Dienstbarkeitsdauer auf.

Aufgrund der Rechtseinräumung wird die Dienstbarkeit für eine feste Dauer begründet. Beim ordentlichen Ablauf der Dienstbarkeitsdauer erfolgt eine Löschung der Dienstbarkeit von Amtes wegen im Sinne von Art. 976 ZGB durch das Grundbuchamt.

Im Sinne einer obligatorischen Vereinbarung bestimmen die Vertragsparteien ergänzend zur fest vereinbarten Vertragsdauer, dass die Vertragsdauer sich automatisch um weitere fünf (5) Jahre verlängert, sofern der Vertrag nicht von einer der beiden Vertragsparteien unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs (6) Monaten vor Ablauf der Dienstbarkeit, aufgelöst wird. In diesem Fall besteht nach Ablauf der festen Vertragsdauer, bei welcher der Grundbucheintrag gelöscht wird, ein Vertragsverhältnis mit rein obligatorischer Wirkung unter den Vertragsparteien, d.h. ohne Grundbucheintrag. Sodann verpflichten sich die Vertragsparteien, dieses obligatorische Rechtsverhältnis einem allfälligen Rechtsnachfolger mit der nämlichen Pflicht zur Weiterüberbindung zu überbinden, im Unterlassungsfall unter Schadenersatzpflicht.

Kostenregelung

Die aus dieser Dienstbarkeit anfallenden Kosten (Erstellung, Betrieb, Unterhalt, Erneuerung, Versicherung u.a.m.) werden von der Berechtigten übernommen.

Dienstbarkeitsplan

Die dienstbarkeitsbelastete Bodenfläche ist in den beiliegenden Dienstbarkeitsplänen (Anhang 1 und 2) gelb schraffiert. Der bestehende Verlauf der Transportanlage (Skilift Valbella) ist orange bemalt.

Grundbucheintragung

Diese Vereinbarung ist als Dienstbarkeit ins Grundbuch der Gemeinde Vaz/Obervaz wie folgt einzutragen:

Auf Grundstücken Nrn. 757, 2212 und 2213

Last:	Skipistenservitut beinhaltend: Benützungsrecht als Wintersportpiste, Bau- und Durchleitungsrecht für Transportanlage und für technische Anlagen, Beschneiungsrecht, Fuss- und Fahrwegrecht (übertragbar und vererblich), Frist: 30.04.2056 zugunsten Lenzerheide Bergbahnen AG

Überbindungspflicht / Obligatorische Bestimmungen

Die heutigen Vertragsparteien verpflichten sich sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag, insbesondere die obligatorischen Bestimmungen, einem allfälligen Rechtsnachfolger mit der nämlichen Pflicht zur Weiterüberbindung zu überbinden, im Unterlassungsfall unter Schadenersatzpflicht.

Die Vertragsparteien vereinbaren in diesem Sinne mit obligatorischer Wirkung unter sich was folgt:

Haftung

Der Grundeigentümer entschlägt sich hiermit ausdrücklich, auch für seine Rechtsnachfolger als Eigentümer des belasteten Grundstückes, jeglicher Haftung für Schäden, welche durch Dritte oder durch Tiere an der Skipiste verursacht werden. Des Weiteren entschlägt sich der Grundeigentümer, ebenfalls auch für die Rechtsnachfolger, jeglicher Haftung aus Unfällen, herrührend aus der Ausübung der Dienstbarkeit. Sollte zufolge zwingender gesetzlicher Bestimmung die Haftung dennoch auf den Grundeigentümer fallen, so hat die Dienstbarkeitsberechtigte diese Haftung vollumfänglichen zu übernehmen.

Aufräumarbeiten

Die Dienstbarkeitsberechtigte verpflichtet sich, die gesamte durch diese Dienstbarkeit betroffene Bodenfläche, einmal im Frühjahr, innert 14 Tagen nach Schneeschmelze, auf eigene Kosten von allen Abfällen wie Büchsen, Papier, Flaschen usw. zu räumen. Wird die Räumung nicht vertragsgemäss durchgeführt, so kann der Grundeigentümer die Räumung auf Kosten der Dienstbarkeitsberechtigten selber durchführen oder durch Dritte durchführen lassen.

Bau- und Pflanzverbot

Der Grundeigentümer verpflichtet sich hiermit zugunsten der Dienstbarkeitsberechtigten auf der dienstbarkeitsbelasteten Fläche keinerlei Bauten, Böschungen, Gräben, Mauern, Strassen und dergleichen zu erstellen und keine Bäume und Sträucher zu pflanzen.

Kulturschaden

Die Dienstbarkeitsberechtigte hat darauf zu achten, dass während der Ausübung des Rechtes nach Möglichkeit jeder Kulturschaden vermieden wird. Ist dies unvermeidbar, so hat die Dienstbarkeitsberechtigte diese Schäden zu beheben. Sollten sich die Parteien über die allfällige Schadenersatzpflicht nicht einigen können, so ist die Höhe des Schadenersatzes durch eine dreigliedrige Gruppe endgültig zu schätzen. Diese Schätzung ist für die Beteiligten verbindlich.

Diese dreigliedrige Gruppe setzt sich wie folgt zusammen:

a) aus einem Vertreter der Dienstbarkeitsberechtigten,
b) dem betreffenden Eigentümer oder an dessen Stelle und mit dessen Einverständnis der Pächter bzw. der Bewirtschafter (bei gemeinschaftlichen Eigentum [Miteigentums- und/oder Gesamteigentumsverhältnis] ist eine Person der Eigentümerschaft als Vertretung durch diese zu bestimmen),
c) dem durch die Mitglieder a) und b) gemeinsam zu bezeichnenden Sachverständigen als Vorsitzender dieser Gruppe. Können sie sich nicht bis zum 20. Juni des betreffenden Jahres auf die Person des Sachverständigen einigen, so wird der Vorsitzende durch den Regionalgerichtspräsidenten der Region Albula bezeichnet, und zwar auf Antrag eines Mitgliedes gemäss Litera a) oder b).

Der einmal bezeichnete Vorsitzende amtet als solcher bis ein neuer bezeichnet wird.

Die festgelegte Entschädigung des Kulturschadens ist innert Monatsfrist dem Grundeigentümer zu bezahlen. Im Einverständnis mit dem Grundeigentümer kann der Kulturschaden auch dem Pächter bzw. dem Bewirtschafter bezahlt werden.

Ertragsausfall

Der Ertragsausfall, welcher durch den regulären Betrieb normalerweise verursacht wird, ist in der Entschädigung für die Rechtsausübung enthalten.

Falls ein ausserordentlicher Ertragsausfall entsteht, welcher das übliche Mass übersteigt, ist der Grundeigentümer aus dem Titel Ertragsausfall / Ertragsminderung (hernach zusammengefasst unter der Bezeichnung "Ertragsausfall") zusätzlich zu entschädigen.

Der Ertragsausfall ist jeweils bis zum 15. Juni eines jeden Jahres (für das jeweils betreffende Kalenderjahr) bei der Dienstbarkeitsberechtigten schriftlich geltend zu machen. Der Ertragsausfall ist darin glaubhaft zu machen.

Sollten sich die Parteien über den allfälligen Ertragsausfall nicht einigen können, so ist die Höhe des Ertragsausfalls durch eine dreigliedrige Gruppe endgültig zu schätzen. Diese Schätzung ist für die Beteiligten verbindlich. Die Zusammensetzung dieser dreigliedrigen Gruppe erfolgt gestützt auf die Bestimmungen im vorgehenden Abschnitt "Kulturschaden".

Die festgelegte Entschädigung des Ertragsausfalls ist dem Grundeigentümer innert Monatsfrist zu bezahlen. Im Einverständnis mit dem Grundeigentümer kann der Ertragsausfall auch dem Pächter bzw. dem Bewirtschafter bezahlt werden.

Geländekorrekturen

Die Vornahme von Geländekorrekturen (auch schon punktueller) und das Fällen von Bäumen ist in jedem Falle mit dem Grundeigentümer vorgängig abzusprechen, wobei die allenfalls zu leistende Abgeltung an den Grundeigentümer zu vereinbaren und separat zu entschädigen ist.

Bau von technischen Beschneiungsanlagen

Vor Start der Bauarbeiten einer technischen Beschneiung erfolgt eine Begehung der beiden Parteien, an welcher der genaue Bauablauf inklusive der Zufahrten vereinbart werden.

Nach Beendigung der Bauarbeiten werden die Massnahmen für die Wiederbegrünung der Wiesen mit dem Grundeigentümer abgesprochen. Die Vegetation wird während den folgenden fünf Jahren verfolgt, wobei die Lenzerheide Bergbahnen AG für Ertragsausfälle bei eventuellen Versamungen von Unkraut oder anderen Qualitätseinbussen der Wiesen in Absprache mit dem Grundeigentümer die weiteren Schritte zu Lasten der Lenzerheide Bergbahnen AG einleiten wird.

Für die Umtriebe während dem Bau einer technischen Beschneiungsanlage wird dem Grundeigentümer folgende Einmalentschädigung ausbezahlt:

CHF 5.00 pro Laufmeter Leitungsgraben
CHF 70.00 pro Zapfstelle der technischen Beschneiung

Die Berechnung des Guthabens der Einmalentschädigung wird nach Abschluss der Bauarbeiten anhand der effektiven Zahlen erstellt. Die Auszahlung erfolgt spätestens 3 Monate nach Beendigung der Bauarbeiten inkl. Begrünung und Abnahme des Grundeigentümers.

ENTSCHÄDIGUNG

Für die Ausübung dieses Rechts (inklusive Entschädigung für Ertragsausfall im üblichen Rahmen und Verzicht auf Demontage im Sommer) bezahlt die Dienstbarkeitsberechtigte dem Grundeigentümer eine jährliche Entschädigung von

CHF 4'665.00 (Schweizer Franken viertausendsechshundertfünfundsechzig 00/100).

Die Entschädigung setzt sich wie folgt zusammen:

CHF	1'470.00	für das Grundstück Nr. 757
CHF	1'815.00	für das Grundstück Nr. 2212
CHF	1'380.00	für das Grundstück Nr. 2213

Diese Entschädigung ist jährlich und ohne weitere Aufforderung, jeweils auf Ende des Betriebsjahres (Ende der Wintersaison), spätestens per 30. April, das nächste Mal per 30.04.2023, an den jeweiligen Grundeigentümer zu bezahlen.

Als Betriebsjahr gilt die Zeitspanne vom 1. Mai bis 30. April des darauffolgenden Jahres. Die Entschädigungspflicht beginnt per 01.05.2022.

Diese Entschädigung ist alle 5 (fünf) Jahre an den jeweils gültigen Landesindex der Konsumentenpreise anzupassen (Aufrechnung der Teuerung im Umfang von 100 % des Anstiegs), erstmals auf den 01.05.2027 für die Saison 2027/2028. Massgebend für diese Berechnung ist der jeweilige geltende Indexstand per Ende April. Bei der Erstberechnung des Baurechtszinses massgebend ist der Indexstand vom April 2022 mit 103.3 Punkten (Basis Dezember 2020 = 100 Punkte).

Diese Entschädigung ist lediglich bei der tatsächlichen Ausübung der Dienstbarkeit zu bezahlen, d.h. wenn die belastete Bodenfläche tatsächlich in Anspruch genommen wird.
Keine Entschädigung wird fällig, wenn für das gesamte Betriebsjahr folgende Tatbestände kumulativ erfüllt sind:

- die Verbindung erscheint nicht im Pistenplan der Dienstbarkeitsberechtigten (offizielle Aufhebung der Piste);
- auf eine Präparierung der Piste wird verzichtet;
- im Falle einer bestehenden Transportanlage, die Transportanlage wird vor Beginn des Betriebsjahres vollständig stillgelegt sowie die entsprechenden Anlagen und Vorrichtungen werden vollständig entfernt.

Eine spätere Erhöhung der Transportkapazität oder Änderung der Transportmodalität bewirkt keine Änderung der Entschädigung.

Wird die Bank jeweils über die zu leistende Zahlung erst nach Clearingschluss informiert, kann die Zahlung erst mit Valuta des darauf folgenden Bankwerktages ausgeführt werden. Daraus entsteht jedoch kein Anspruch auf einen Verzugszins.

Diese Vereinbarung erfolgt ohne Zutun und Verantwortung der Notariatsperson und des Grundbuchamtes Valbella.

WEITERE OBLIGATORISCHE BESTIMMUNGEN

1. Die erwähnten Dienstbarkeitspläne (Anhang 1 und 2) bilden einen wesentlichen Bestandteil dieses Vertrages. Sie werden von den Vertragsparteien anerkannt und ebenfalls mitunterzeichnet.

2. Die aus diesem Vertrag entstehenden Notariats- und Grundbuchgebühren sowie eine allfällige Handänderungssteuer der Gemeinde Vaz/Obervaz bezahlt die Dienstbarkeitsberechtigte.

3. *Für allfällige Streitigkeiten, die aus diesem Vertrag entstehen könnten, anerkennen die Vertragsparteien den Ort der gelegenen Sache: Vaz/Obervaz als Gerichtsstand und Erfüllungsort. Alle Rechtsbeziehungen aus diesem Vertrag unterstehen dem schweizerischen Recht.*

4. Vorliegender Dienstbarkeitsvertrag wird in drei Exemplaren ausgefertigt, unterschrieben, öffentlich beurkundet und ins Grundbuch eingetragen, eines für die Grundeigentümerin, eines für die Dienstbarkeitsberechtigte und eines für das Grundbuchamt Valbella.

-oOo-

GRUNDBUCHANMELDUNG

Das Grundbuchamt Valbella wird beauftragt und ermächtigt:

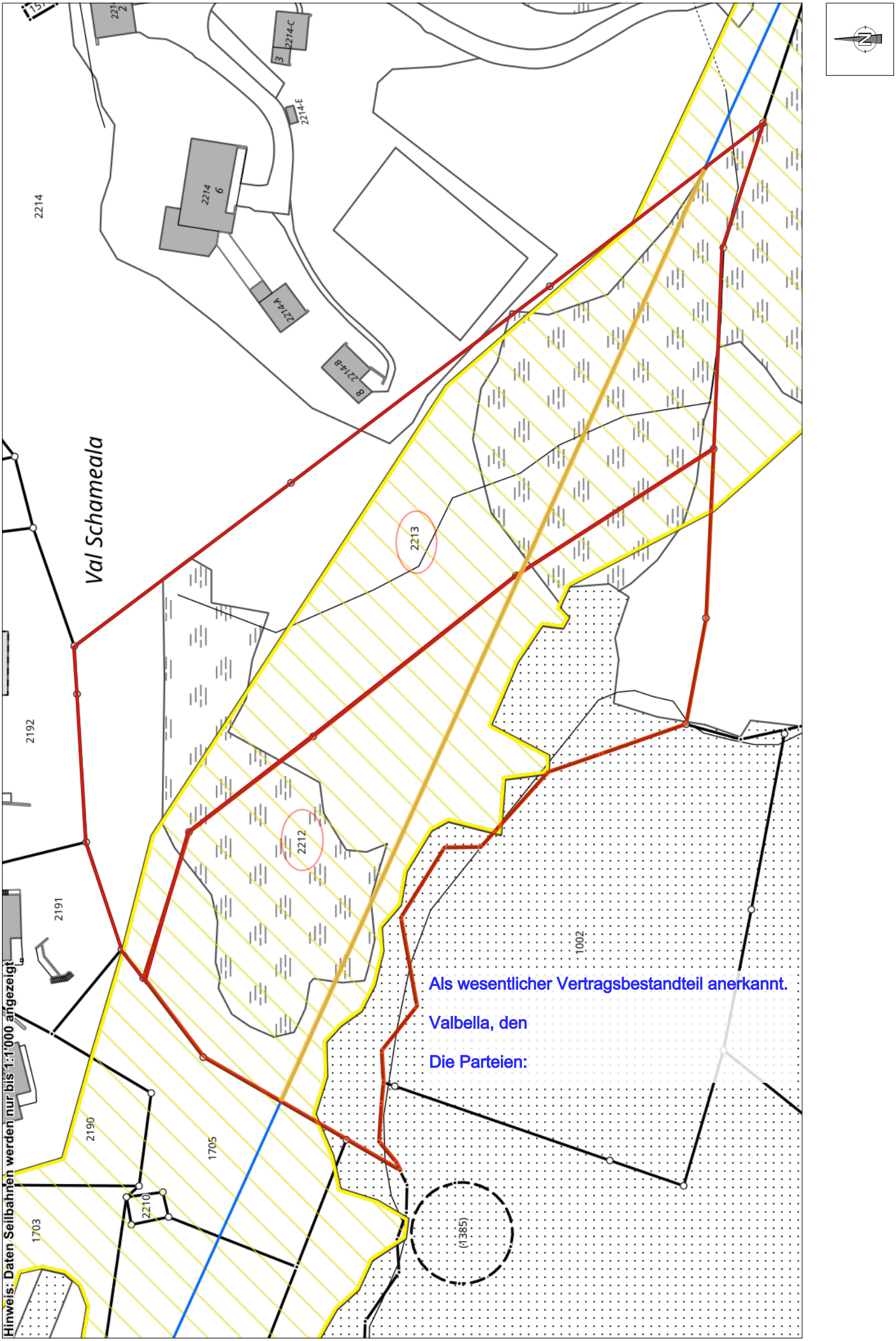
- die Löschung der Dienstbarkeit
- die Eintragung der Dienstbarkeit

im Grundbuch zu vollziehen.

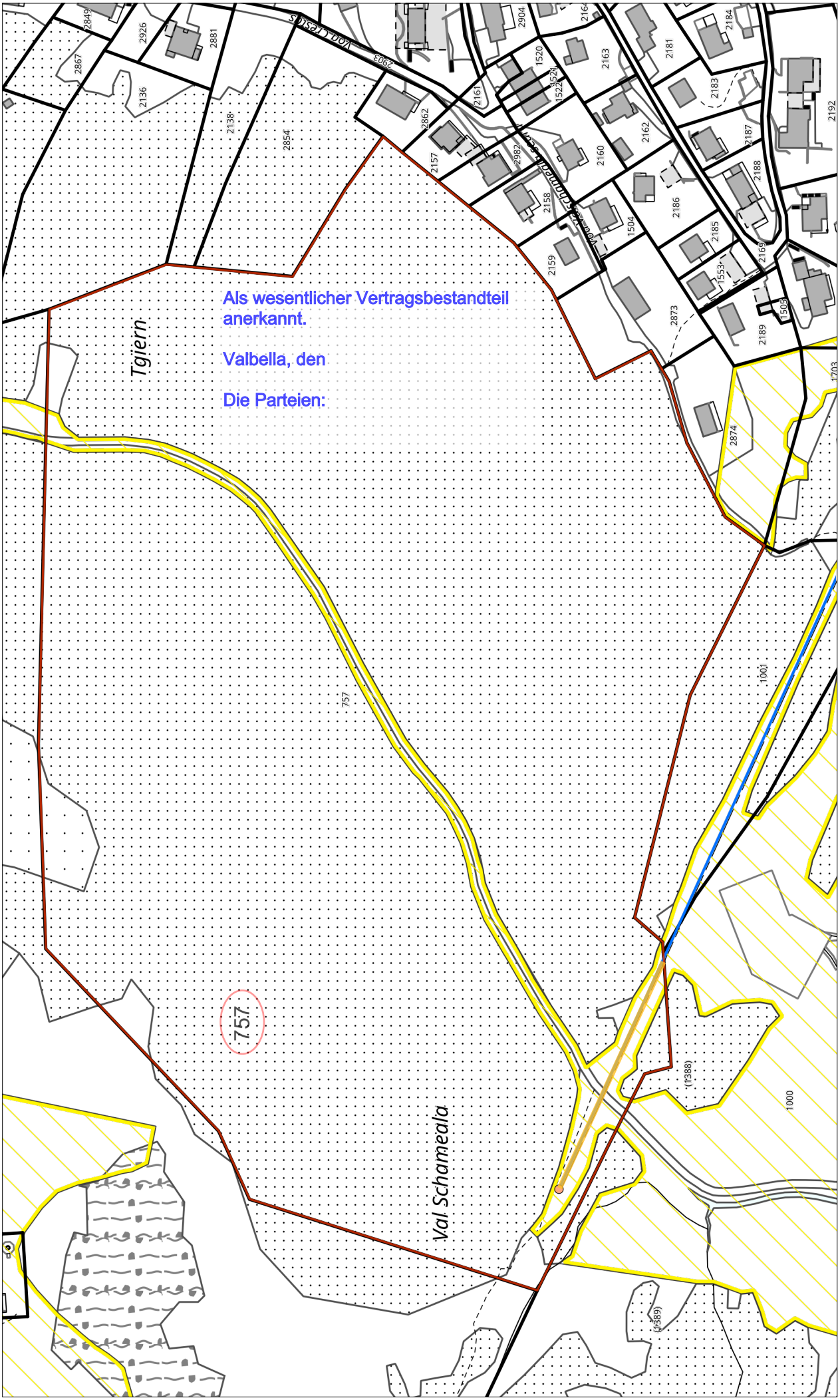
7077 Valbella, den

Bürgergemeinde Vaz/Obervaz	**Lenzerheide Bergbahnen AG**
Luana Bergamin, Präsidentin	Felix Frei Verwaltungsratspräsident mit Kollektivunterschrift zu zweien
Martin Graf, Aktuar	Thomas Küng Vorsitzender der Geschäftsleitung / CEO mit Kollektivunterschrift zu zweien

Anhang 1


Hinweis: Daten Seilbahnen werden nur bis 1:1'000 angezeigt
Val Schameala
2214
2192
2191
2190
1705
1703
2210
2212
2213
1002
(1385)
2214 6
2214-C
2214-E
2214A
2214B
Als wesentlicher Vertragsbestandteil anerkannt.
Valbella, den
Die Parteien:

Anhang 2


Als wesentlicher Vertragsbestandteil anerkannt.
Valbella, den
Die Parteien:
Tgiern
Val Schameala
757
757
Von Tessis
Von Schmidenbach
2849
2867
2926
2881
2136
2138
2854
2903
2904
2862
2157
2161
2982
2158
2159
1520
1522
1524
2163
2160
2162
1504
2186
2185
1553
2169
2873
2181
2184
2183
2187
2188
2192
1505
2189
2874
1703
1001
1000
(1388)
(1389)