

# Tauschvertrag

## I. Vertragsparteien

**Stadt Maienfeld**, Balatrain 1, 7304 Maienfeld,

- vertreten durch Heinz Dürler, Stadtpräsident, und Luzi Nett, Stadtschreiber -

*(verfügungsberechtigte Eigentümerin des Grundstückes Nr. 1832 in Maienfeld)*

**David Riederer** (m), geb. 16. November 1961, Bürger von Maienfeld, verheiratet, wohnhaft in 7304 Maienfeld, Pardellgasse 44,

*(verfügungsberechtigter Eigentümer des Grundstückes Nr. 1787 in Maienfeld)*

## II. Einleitung

Im Zuge der städtischen Sanierung der Pardellgasse müssen die Radian an den Strassenkreuzungen gemäss den einschlägigen Bestimmungen angepasst werden. In diesem Zusammenhang ist ein Landerwerb ab Grundstück Nr. 1787 durch die Stadt Maienfeld erforderlich. Als Realersatz tritt die Stadt Maienfeld ab ihrem Grundstück Nr. 1832 David Riederer im Südwesten seines Grundstückes Nr. 1787 ein Waldteilstück ab.

## III. Tausch

### A.

Die **Stadt Maienfeld**

tritt

**David Riederer**, geb. 16. November 1961,

ab, was folgt:

**In der Stadt Maienfeld**

Gemäss der geometrischen Mutation Nr. XX

**von Grundstück Nr. 1832 Pläne 23-26**

ca. 34 m<sup>2</sup> Wald "Pardellarüfi, Rossriet und Siehastuda"

*Dieses Teilstück ist mit dem **Grundstück Nr. 1787 Plan 23**, welches im Eigentum von David Riederer steht, zu vereinigen. Die neue Grenzziehung ist aus der diesem Vertrag beigehefteten Kopie des Mutationsplanes Nr. XX ersichtlich.*

**Bereinigung auf Grundstück Nr. 1832:****Anmerkungen:**

- Bewilligung des Kantons Graubünden betr. Erstellung einer Viehtriebunterführung
  - Nichtlandwirtschaftliches Parkplatzbenützungsrecht
- Diese Anmerkungen betreffen das abzutrennende Teilstück nicht. Sie sind deshalb auf dem Stammgrundstück Nr. 1832 zu belassen und nicht auf Grundstück Nr. 1787 zu übertragen.*

**Vormerkungen:**

- Vereinbarung betr. Heimfallsentschädigung betr. Maienfeld/2518
  - Vereinbarung betr. den Heimfall bezüglich Maienfeld/2577
  - Abänderung des Vorkaufsrechtes der Grundeigentümerin (preisliche Limitierung) bezüglich Maienfeld/2577
  - Obligatorische Bestimmungen des Baurechtsvertrages, insbesondere: Baurechtszins; Eigentumsübertragung zustimmungsbedürftig; Heimfallregelung betr. Maienfeld SDR/1841
- Diese Vormerkungen betreffen das abzutrennende Teilstück nicht. Sie sind deshalb auf dem Stammgrundstück Nr. 1832 zu belassen und nicht auf Grundstück Nr. 1787 zu übertragen.*

**Dienstbarkeiten:**

- Last: Durchleitungsrecht für militärische Werkleitungen  
z.G. Schweizerische Eidgenossenschaft (VBS), Bern
- Diese Dienstbarkeit betrifft das abzutrennende Teilstück nicht. Sie ist deshalb auf dem Stammgrundstück Nr. 1832 zu belassen und nicht auf Grundstück Nr. 1787 zu übertragen.*
- Recht: Zaunpflicht  
z.L. LIG Maienfeld/1787
- Diese Dienstbarkeit ist auf dem Stammgrundstück Nr. 1832 zu belassen und nicht auf das dienstbarkeitsbelastete Grundstück Nr. 1787 zu übertragen. Die entsprechende Teilö-schungsbewilligung wird hiermit erteilt.*
- Last: Durchleitungsrecht für Wasser und Kabel  
z.G. Gemeinde Jenins, Jenins
  - Last: Baurecht für eine Beobachtungsstelle der Grundwasserverhältnisse  
z.G. Kanton Graubünden, Chur
  - Last: Selbständiges und dauerndes Baurecht für eine Reithalle mit Aussenanlagen und Hochwasserschutzmassnahmen bis 07.11.2052  
z.G. SDR Maienfeld/1841
  - Last: Selbständiges und dauerndes Baurecht für einen Schopf zur Lagerung von Material und den Einbau von Infrastrukturanlagen für den Betrieb von Pferderennen bis 25.05.2055  
z.G. SDR Maienfeld/2518
  - Last: Selbständiges und dauerndes Baurecht für ein Klubhaus bis 31.12.2043  
z.G. SDR Maienfeld/2577
  - Last: Benützungsrecht an Parkplatz (beschränkt)  
z.G. SDR Maienfeld/1841
  - Last: Nutzungsbeschränkung  
z.G. Pro Natura - Schweizerischer Bund für Naturschutz, Basel (UID: CHE-105.825.132)  
z.G. Pro Natura Graubünden - Bündner Naturschutzbund, Chur
- Diese Dienstbarkeiten betreffen das abzutrennende Teilstück nicht. Sie sind deshalb auf dem Stammgrundstück Nr. 1832 zu belassen und nicht auf Grundstück Nr. 1787 zu übertragen.*

**Grundlasten:**

- Zaunpflicht, Gesamtwert von CHF 6'362.--  
z.L. LIG Maienfeld/2173
- Zaunpflicht, Gesamtwert von CHF 605.--  
z.L. LIG Maienfeld/1910
- Zaunpflicht, Gesamtwert von CHF 1'058.--  
z.L. LIG Maienfeld/2209

*Diese Grundlasten sind auf dem Stammgrundstück Nr. 1832 zu belassen und nicht auf Grundstück Nr. 1787 zu übertragen. Die entsprechenden Teillöschungsbewilligungen werden hiermit erteilt.*

**Grundpfandrechte:**

Keine

**Bereinigung auf Grundstück Nr. 1787:****Anmerkungen, Vormerkungen, Grundlasten und Grundpfandrechte:**

Keine

**Dienstbarkeiten:**

- Recht: Fahrwegrecht  
z.L. LIG Maienfeld/1781
- Recht: Fahrwegrecht  
z.L. LIG Maienfeld/1784
- Recht: Fahrwegrecht  
z.L. LIG Maienfeld/1785
- Recht: Fahrwegrecht  
z.L. LIG Maienfeld/1786

*Gemäss Art. 739 ZGB darf dem Verpflichteten eine Mehrbelastung nicht zugemutet werden, sofern sich die Bedürfnisse des berechtigten Grundstückes ändern. Durch die Vereinigung des Tauschobjektes mit dem Grundstück Nr. 1787 ändern sich die Bedürfnisse des berechtigten Grundstückes bezüglich der Ausübung der vorgenannten Dienstbarkeiten nicht. Aus diesem Grund ist die Vereinigung im Sinne von Art. 974b Abs. 3 ZGB zulässig. Diese Dienstbarkeiten sind somit auf die zu vereinigende Bodenfläche auszudehnen.*

- Last: Zaunpflicht  
z.G. LIG Maienfeld/1832

*Diese Dienstbarkeit ist formell auf die zu vereinigende Bodenfläche auszudehnen.*

**B.**

David Riederer, geb. 16. November 1961,

tritt

der **Stadt Maienfeld**

ab, was folgt:

## **In der Stadt Maienfeld**

Gemäss der geometrischen Mutation Nr. XX

### **von Grundstück Nr. 1787 Plan 23**

ca. 17 m<sup>2</sup> Wiese „Untere Pardella“

*Dieses Teilstück ist mit dem **Grundstück Nr. 1832 Pläne 23-26**, welches im Eigentum der Stadt Maienfeld steht, zu vereinigen. Die neue Grenzziehung ist aus der diesem Vertrag beigehefteten Kopie des Mutationsplanes Nr. XX ersichtlich.*

### **Bereinigung auf Grundstück Nr. 1787:**

#### **Anmerkungen, Vormerkungen, Grundlasten und Grundpfandrechte:**

Keine

#### **Dienstbarkeiten:**

- Recht: Fahrwegrecht  
z.L. LIG Maienfeld/1781
- Recht: Fahrwegrecht  
z.L. LIG Maienfeld/1784
- Recht: Fahrwegrecht  
z.L. LIG Maienfeld/1785
- Recht: Fahrwegrecht  
z.L. LIG Maienfeld/1786

*Diese Dienstbarkeiten sind auf dem Stammgrundstück Nr. 1787 zu belassen und nicht auf Grundstück Nr. 1832 zu übertragen. Die entsprechenden Teillöschungsbewilligungen werden hiermit erteilt.*

- Last: Zaunpflicht  
z.G. LIG Maienfeld/1832

*Diese Dienstbarkeit ist auf dem Stammgrundstück Nr. 1787 zu belassen. Im Sinne eines Nachtrages zur Dienstbarkeitsbegründung vom 31. August 1954 vereinbarten die Parteien, die Zaunpflicht im Bereich des Tauschobjektes auf die neue gemeinsame Grenze zwischen den Grundstücken Nrn. 1787 und 1832 zu verlegen. Gleichzeitig halten die Parteien fest, dass sich die Zaunpflicht somit von der Pardellgasse aus entlang der gemeinsamen Grenze bis zum Waldrand im Südwesten des Grundstückes Nr. 1787 erstreckt.*

### **Bereinigung auf Grundstück Nr. 1832:**

#### **Anmerkungen:**

- Bewilligung des Kantons Graubünden betr. Erstellung einer Viehtriebunterführung
  - Nichtlandwirtschaftliches Parkplatzbenützungsrecht
- Diese Anmerkungen sind formell auf die zu vereinigende Bodenfläche auszudehnen.*

#### **Vormerkungen:**

- Vereinbarung betr. Heimfallsentschädigung betr. Maienfeld/2518
  - Vereinbarung betr. den Heimfall bezüglich Maienfeld/2577
  - Abänderung des Vorkaufsrechtes der Grundeigentümerin (preisliche Limitierung) bezüglich Maienfeld/2577
  - Obligatorische Bestimmungen des Baurechtsvertrages, insbesondere: Baurechtszins; Eigentumsübertragung zustimmungsbedürftig; Heimfallregelung betr. Maienfeld SDR/1841
- Diese Vormerkungen sind formell auf die zu vereinigende Bodenfläche auszudehnen.*

**Dienstbarkeiten:**

- Last: Durchleitungsrecht für militärische Werkleitungen  
z.G. Schweizerische Eidgenossenschaft (VBS), Bern  
*Diese Dienstbarkeit ist formell auf die zu vereinigende Bodenfläche auszudehnen.*
- Recht: Zaunpflicht  
z.L. LIG Maienfeld/1787  
*Diese Dienstbarkeit wird gemäss vorstehender Regelung auf Grundstück Nr. 1787 auf die neue gemeinsame Grenze im Bereich des Tauschobjektes verlegt.*
- Last: Durchleitungsrecht für Wasser und Kabel  
z.G. Gemeinde Jenins, Jenins
- Last: Baurecht für eine Beobachtungsstelle der Grundwasserverhältnisse  
z.G. Kanton Graubünden, Chur
- Last: Selbständiges und dauerndes Baurecht für eine Reithalle mit Aussenanlagen und Hochwasserschutzmassnahmen bis 07.11.2052  
z.G. SDR Maienfeld/1841
- Last: Selbständiges und dauerndes Baurecht für einen Schopf zur Lagerung von Material und den Einbau von Infrastrukturanlagen für den Betrieb von Pferderennen bis 25.05.2055  
z.G. SDR Maienfeld/2518
- Last: Selbständiges und dauerndes Baurecht für ein Klubhaus bis 31.12.2043  
z.G. SDR Maienfeld/2577
- Last: Benützungsrecht an Parkplatz (beschränkt)  
z.G. SDR Maienfeld/1841
- Last: Nutzungsbeschränkung  
z.G. Pro Natura - Schweizerischer Bund für Naturschutz, Basel (UID: CHE-105.825.132)  
z.G. Pro Natura Graubünden - Bündner Naturschutzbund, Chur  
*Diese Dienstbarkeiten sind formell auf die zu vereinigende Bodenfläche auszudehnen.*

**Grundlasten:**

- Zaunpflicht, Gesamtwert von CHF 6'362.--  
z.L. LIG Maienfeld/2173
- Zaunpflicht, Gesamtwert von CHF 605.--  
z.L. LIG Maienfeld/1910
- Zaunpflicht, Gesamtwert von CHF 1'058.--  
z.L. LIG Maienfeld/2209  
*Diese Grundlasten sind auf die zu vereinigende Bodenfläche auszudehnen.*

**Grundpfandrechte:**

Keine

**C.****Bewertung der Tauschobjekte**

Die Parteien bewerten die Tauschobjekte als gleichwertig. Somit sind gegenseitig keine weiteren Tauschaufpreiszahlungen geschuldet.

#### IV. Weitere Vertragsbestimmungen

1. Der Besitzantritt an den Tauschobjekten erfolgt für die Parteien gegenseitig am Tag der Eintragung dieses Vertrages ins Grundbuch. Die Übergabe erfolgt pachtfrei.
2. Die Tauschobjekte werden im derzeitigen Zustand übergeben. Jede Nachwährschaft seitens der Veräusserer wird, soweit gesetzlich zulässig, ausdrücklich wegbedungen.
3. Eine allfällige kantonale und kommunale Grundstückgewinnsteuer bezahlt der jeweilige Veräusserer, soweit er steuerpflichtig ist.
4. Die Parteien kennen Inhalt und Bedeutung von Art. 131 ff. EGzZGB, insbesondere die Tatsache, dass die Grundstücke für sämtliche nicht veranlagten Wertzuwachssteuern aus früheren zivilrechtlichen oder wirtschaftlichen Handänderungen sowie für alle innert der in Art. 132 EGzZGB genannten Fristen fällig gewordenen Steuern haften.
5. Die beigeheftete Kopie des Mutationsplanes Nr. XX bildet einen wesentlichen Bestandteil dieses Vertrages. Sie wird von den Parteien anerkannt und mitunterzeichnet.
6. Die Grundbuchgebühren aus diesem Vertrag werden von der Stadt Maienfeld bezahlt. Auf die Erhebung einer Handänderungssteuer verzichtet die Stadt Maienfeld.

#### V. Grundbuchanmeldung

Das Grundbuchamt Landquart wird beauftragt und ermächtigt, die Eigentumsübertragungen und die damit im Zusammenhang stehenden Bereinigungen der Anmerkungen, Vormerkungen, Dienstbarkeiten und Grundlasten gemäss der vorstehenden Ziffer III. im Grundbuch der Stadt Maienfeld vorzunehmen.

Landquart,

**Stadt Maienfeld**

**David Riederer**

---

(Heinz Dürler, Stadtpräsident)

---

(Philipp Zindel, VR-Mitglied)

---

(Luzi Nett, Stadtschreiber)

# Mutationsvorschlag

