

DIENSTBARKEITSVERTRAG

zwischen

der Gemeinde Klosters-Serneus,
vertreten durch die Bürgergemeinde Klosters-Serneus,
ihrerseits vertreten durch den Präsidenten des Bürgerrates,
und Bürgerrat Andreas Rüedi-Schmid

und

der Klosters-Madrisa-Bergbahnen AG., mit Sitz in Klosters,
vertreten durch A. Thut als Präsident und G. Rocco als Vize-
präsident.

I.

1. Die Gemeinde Klosters- Serneus räumt der Klosters-Madrisa-
Bergbahnen AG. das Recht ein, auf ihrem Grundstück
Parz. Nr. 35/28, Klosters-Dorf

eine Gondelbahn System Bell Kriens, von Klosters-Dorf nach Saaser-
alp, mit Talstation in Klosters-Dorf, (Luftseilbahn Klosters -
Albeina) zu erstellen, als Sondereigentum gemäss Art. 675 ZGB im
Grundbuch Klosters eintragen zu lassen und zu betreiben.

Der Umfang der dienstbarkeitsbelasteten Grundstücke ergibt sich
aus den beiliegenden Plänen:

- a) Situationsplan Umgelände
 - 1) Zufahrtsstrasse und Parkplätze 1 : 500, Plan Nr. 311-1
 - 2) Parkplatz 1 : 200, Plan Nr. 311-2
- b) Situationsplan mit Trasse der Gondelbahn 1 : 1000 Plan Nr. 311-3
- c) Talstation
 - 1) Grundrisse 1 : 100, Plan Nr. 316-1
 - 2) Fassaden 1 : 100, Plan Nr. 316-2
 - 3) Schnitte 1 : 100, Plan Nr. 316-3
 - 4) Situation 1 : 500, Plan Nr. 316-4

die integrierende Bestandteile dieses Vertrages bilden. Jede
Planänderung bedarf der Zustimmung des Bürgerrates der Gemeinde
Klosters-Serneus.

2. Das der Klosters-Madrisa-Bergbahnen AG. eingeräumte Dienstbarkeits-
recht ist ein selbständiges und dauerndes Recht im Sinne von Art.
779 Abs. 3 ZGB und soll gemäss Art. 943 Abs. 2 ZGB und Art. 7 der
Eidg.*Grundbuchverordnung als Grundstück mit eigenem Grundbuch -
blatt in das Grundbuch von Klosters aufgenommen werden. Das Grund-
buchamt Klosters wird zu den erforderlichen Eintragungen ermächtigt.

* Parzelle 35/160, Klosters-Dorf,

././.

3. Die Dienstbarkeitsberechtigte kann Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf eine Handelsgesellschaft im Sinne des OR mit Sitz und Geschäftsführung in der Gemeinde Klosters-Serneus übertragen. Der Uebertragungsakt bedarf zu seiner Gültigkeit der Zustimmung des Bürgerrates Klosters-Serneus, die lediglich aus wichtigen Gründen verweigert werden darf. Im Streitfall entscheidet der Kantonsgerichtsausschuss Graubünden als Schiedsgericht über das Vorliegen wichtiger Gründe.

Die Klosters-Madrisa Bergbahnen AG. bleibt der Bodeneigentümerin trotz einer allfälligen Rechtsübertragung für die Erfüllung der in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen haftbar.

II.

1. Bei Abschluss dieses Vertrages leistet die Dienstbarkeitsberechtigte der Bodeneigentümerin eine einmalige Entschädigung von Fr. 5'000.- (Franken fünftausend).
2. Die für die Einräumung des Dienstbarkeitsrechts zu entrichtende jährliche Entschädigung beträgt Fr. 8'000.- (Franken achttausend), zahlbar jeweils am 31. Dezember, erstmals für das Jahr 1965 am 31. Dezember 1965.
3. Alle 10 Jahre, erstmals im Jahre 1974, mit Wirkung ab 1. Januar 1975, wird die Jahresentschädigung gemäss II, Ziff. 2 einer Ueberprüfung unterzogen und den dannzumaligen Verhältnissen angepasst. Können sich die Parteien über die Anpassung der Entschädigung nicht einigen, entscheidet der Kantonsgerichtsausschuss Graubünden als Schiedsrichter.

Bei grundlegender Aenderung der Geldwert-Verhältnisse kann die Anpassung der Entschädigung gemäss II, Ziffer 2 jederzeit verlangt werden, wobei diese im Streitfall vom Kantonsgerichtsausschuss Graubünden für beide Partner verbindlich bestimmt wird.

4. Niedergelassene, Aufenthalter und die an ihrem Heimatort wohnhaften Bürger der Gemeinde Klosters-Serneus, sind auf sämtlichen Transportanlagen der Dienstbarkeitsberechtigten zu ermässigten Preisen zu transportieren. Die Preisreduktion auf Einzelfahrten hat mindestens 50% der Normaltaxen zu betragen.
5. Sämtliche Schulklassen der Gemeinde Klosters-Serneus werden je einmal im Sommer und im Winter auf den Transportanlagen der Dienstbarkeitsberechtigten unentgeltlich transportiert.

III. Weitere Bestimmungen

1. Dieser Vertrag wird auf die Dauer von 80 Jahren abgeschlossen; das Recht erlischt am 31. Dezember 2044.

Allfällige Begehren um Verlängerung dieses Vertrages sind der Gegenpartei spätestens am 31. Dezember 2042 zu notifizieren.

2. Geht das Dienstbarkeitsrecht nach 80 Jahren oder nach Ablauf einer allfälligen Vertragsverlängerungsfrist unter, kann jede Partei den Abbruch und die Entfernung sämtlicher Bauten und

Anlagen über Boden auf Kosten der Dienstbarkeitsberechtigten verlangen. Bauten und Anlageteile, die im gegenseitigen Einverständnis nicht abgebrochen werden, gehen unter Vorbehalt ab - weichender Vereinbarung gegen Entschädigung von 70% des dannzumaligen Betriebswertes an die Bodeneigentümerin über.

Können sich die Parteien über den Betriebswert nicht einigen, wird derselbe vom Kantonsgerichtsausschuss Graubünden für beide Teile verbindlich festgesetzt.

Pfandrechte, welche das Dienstbarkeitsrecht, Bauten und Anlagen belasten, sind von der Dienstbarkeitsberechtigten vor der Uebernahme durch die Bodeneigentümerin abzulösen.

3. Die Gemeinde Klosters-Serneus bleibt Eigentümerin des durch diesen Vertrag mit einer Dienstbarkeit belasteten Bodens.
4. Die Gemeinde Klosters-Serneus wird die für die Erstellung und den Betrieb der Gondelbahn Klosters-Dorf-Saaseralp erforderlichen Rodungsbewilligungen einholen und die notwendigen Abholzungen vornehmen. Der Abtransport des anfallenden Holzes nach Klosters-Dorf besorgt unentgeltlich die Dienstbarkeitsberechtigte.

Die von der Dienstbarkeitsberechtigten zu leistende Entschädigung für den vorzeitigen Abtrieb des Holzes, für den Ertragsausfall, die Ersatzaufforstungen und Inkonvenienzen wird vom Kreisforstamt XX Prättigau (Kreisförster Luck) festgelegt. Die Entschädigung wird 30 Tage nach Bekanntgabe durch das Kreisforstamt XX Prättigau zur Zahlung fällig.

Die zum Schutze der Ersatzaufforstungen erforderlichen Zäune hat die Dienstbarkeitsberechtigte auf ihre Kosten zu erstellen und während der Dauer des Dienstbarkeitsvertrages bzw. solange die Zäune notwendig sind, zu unterhalten. Falls diese Verpflichtung nicht erfüllt wird, erfolgt Ersatzvornahme durch das Forstamt Klosters-Serneus zu Lasten der Dienstbarkeitsberechtigten.

5. Für Bauinstallationen und elektrische Zuleitungen werden keine zusätzlichen Schneisenaushiebs bewilligt.
6. Terrainbewegungen für das Anlegen oder Verbessern von Skipisten dürfen nur mit Zustimmung des Gemeindevorstandes ausgeführt werden, der die Bedingungen, welche an die Gestattung geknüpft sind, festsetzt.
7. Die Dienstbarkeitsberechtigte hat während und nach dem Bau die unbeschränkte Benutzbarkeit der vom Gondelbahntrasse berührten oder überschrittenen Kommunikationen zu gewährleisten.

Die durch die Dienstbarkeitsberechtigte während der Bauzeit benützten Gemeindestrassen und -wege sind von ihr zu unterhalten und nach Abschluss der Bauarbeiten gemäss Weisung des Bauamtes der Gemeinde Klosters-Serneus in tadellosen Zustand zu setzen.

8. Die Dienstbarkeitsberechtigte erstellt auf ihre Kosten vor Inangriffnahme der eigentlichen Bauarbeiten von der Kantonsstrasse

beim Hause Bernet in Klosters-Dorf bis zur Talstation der Gondelbahn eine 5 m breite Fahrstrasse. Die Gemeinde Klosters-Serneus stellt das erforderliche Terrain zur Verfügung.

Die Strasse ist mit einem frostsicheren Unterbau, einem Asphaltbelag und einer technisch einwandfreien Entwässerung zu versehen. Das definitive Projekt unterliegt der Genehmigung durch den Gemeindevorstand und den Bürgerrat Klosters-Serneus. Der Ausbau hat nach den Weisungen des Gemeindebauamtes zu erfolgen.

Der Dienstbarkeitsberechtigten obliegen auf ihre Kosten der Unterhalt (inkl. Sanden im Winter) und die Schneeräumung dieser Strasse, welche ganzjährig dem öffentlichen Verkehr offen zu halten ist.

9. Die Dienstbarkeitsberechtigte verpflichtet sich, auf ihre Kosten bei der Talstation der Gondelbahn Klosters-Dorf-Saaseralp nach Massgabe des beiliegenden, einen integrierenden Vertragsbestandteil bildenden Situationsplans 1 : 200 einen Autoparkplatz zu erstellen und diesen während der Dauer dieses Vertrages den Benützern ihrer Transportanlagen zur Verfügung zu halten. Die Gemeinde stellt den erforderlichen Boden zur Verfügung.

Die Erstellung des Parkplatzes, welcher durch Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern bestmöglichst zu cachieren ist, erfolgt nach Weisung des Gemeindebauamtes.

Die Erstellungs- und Unterhaltskosten des Parkplatzes trägt die Dienstbarkeitsberechtigte.

Das Erheben von Parkplatzgebühren bedarf der Zustimmung des Bürgerrates Klosters-Serneus.

Vor Beginn der Bauarbeiten der Bahn ist die Musikhütte der Musikgesellschaft "Madrisa" Klosters-Dorf, auf Kosten der Dienstbarkeitsberechtigten abzubrechen und an einem noch zu bezeichnenden Orte wieder aufzustellen. Die Bestimmung des neuen Standortes erfolgt durch die Musikgesellschaft "Madrisa".

Die Dienstbarkeitsberechtigte erklärt, dass sie zu keinen Zeiten Einschränkungen hinsichtlich des Weidens des Heimviehs der Fraktion Klosters-Dorf verlangen wird, und verpflichtet sich, für alle Schäden zu haften, welche durch Heimvieh an Motorfahrzeugen verursacht werden, die auf ihren Parkplätzen stationiert sind. Den Geschädigten steht das direkte Klagerecht gegen die Dienstbarkeitsberechtigte zu.

10. Es ist der Dienstbarkeitsberechtigten untersagt, auf dem baurechtsbelasteten Terrain der Gemeinde Klosters-Serneus (Talstation, Umgelände, Parkplatzareal) einen Kiosk zu erstellen oder zu betreiben bzw. durch Dritte erstellen oder betreiben zu lassen.

Demgegenüber behält sich die Gemeinde Klosters-Serneus ausdrücklich das Recht vor, in unmittelbarer Nähe der Talstation eine Kioskbaute zu erstellen. Der Kiosk kann von der Gemeinde in eigener Regie betrieben oder an Dritte vermietet werden.

11. Sollte während der Dauer dieses Vertrages ein Teil der dienstbarkeitsbelasteten Liegenschaft, des Parkplatzes oder der Zu-
./.

fahrtsstrasse durch die Gemeinde Klosters-Serneus oder den Kanton Graubünden für die Durchleitung von Kanalisations- und anderen Leitungen oder dgl. beansprucht werden, hat die Dienstbarkeitsberechtigte das benötigte Terrain entschädigungslos zur Verfügung zu stellen bzw. die erforderlichen Durchleitungen und Vorrichtungen zu bewilligen. Vorbehalten bleiben Ansprüche der Dienstbarkeitsberechtigten auf Vergütung allfälliger Schäden an Anlagen und Einrichtungen.

12. Zur Schaffung von Realersatz für den der landwirtschaftlichen Nutzung entzogenen Allmendeboden führt die Dienstbarkeitsberechtigte nach Weisung des Bürgerrates Klosters-Serneus auf ihre Kosten folgende Meliorationsarbeiten aus

- a) Einebnen, Humusieren und einmaliges Ansäen der bestehenden Zufahrtsstrassen zur Säge Kocher,
- b) Ausfüllen, Humusieren und Ansäen des Grabens östlich Haus Kocher sowie Erstellen der erforderlichen Schutzumsäumung,
- c) Dränieren und Ableiten des Wassers bei der ersten Schleife der Schlappinstrasse oberhalb Klosters-Dorf.

13. Die Dienstbarkeitsberechtigte hat dafür zu sorgen, dass um die Talstation der Gondelbahn, auf dem Parkplatz und der Zufahrtsstrasse (vgl. Ziff. 8 und 9) peinliche Ordnung herrscht und keine Abfälle (Papier etc.) herumliegen. Wird diese Verpflichtung nicht eingehalten, ist das Bauamt der Gemeinde Klosters-Serneus ermächtigt, den Ordnungsdienst auf Kosten der Dienstbarkeitsberechtigten durchzuführen.

Die Dienstbarkeitsberechtigte darf während der Bauzeit nur das ihr von der Gemeinde Klosters-Serneus zur Verfügung gestellte Terrain benutzen und mit Material belegen. Bei Nichteinhaltung dieser Verpflichtung - auch durch Drittunternehmer und Lieferanten - ist sie der Bodeneigentümerin für den entstehenden Kultur- und anderen Schaden verantwortlich.

14. Alle Bauten sind so zu gestalten, dass sie das Landschaftsbild möglichst wenig stören.

15. Die Haftung aus der Erstellung, dem Unterhalt und dem Betrieb der Gondelbahn, des Parkplatzes bei der Talstation sowie der Zufahrtsstrasse ab der Kantonsstrasse trifft in vollem Umfang die Dienstbarkeitsberechtigte. Sie ist der Gemeinde Klosters-Serneus gegenüber regresspflichtig und hat bei einer schweiz. Versicherungsgesellschaft eine Versicherung mit nachstehenden Minimalversicherungssummen

- a) Fr. 500'000.- für Personenschaden pro Person,
Fr. 3'000'000.- für Personenschaden pro Ereignis
- b) Fr. 20'000.-- für Sachschaden

abzuschliessen und dem Gemeindevorstand und dem Bürgerrat Klosters-Serneus je ein Doppel der Police zu übergeben.

16. Um die zu erwartenden vermehrten Kultur- und Waldschäden mit nicht eruierbarer Täterschaft zu decken, hat die Dienstbarkeits-

berechtigte eine Kautionsversicherung in der Höhe von Fr. 10'000.- abzuschliessen und dem Gemeindevorstand und dem Bürgerrat Klosters-Serneus je ein Doppel der Police zu übergeben. Den geschädigten Grundeigentümern steht das direkte Klagerecht gegen die Dienstbarkeitsberechtigte zu.

17. Eine Verlegung des Sitzes oder der Geschäftsführung der dienstbarkeitsberechtigten Gesellschaft von Klosters-Serneus in eine andere Gemeinde bedarf der Zustimmung des Bürgerrates Klosters-Serneus.
18. Die Gemeinde Klosters-Serneus hat das Recht, einen Vertreter in den Verwaltungsrat der dienstbarkeitsberechtigten Gesellschaft zu delegieren. Die Nomination des Gemeindevertreters erfolgt durch den Gemeindevorstand nach Konsultation des Bürgerrates.
19. Verwaltungsrat und Direktion der dienstbarkeitsberechtigten Gesellschaft haben sich mehrheitlich aus Schweizerbürgern, welche ihren Wohnsitz in der Schweiz haben, zusammenzusetzen.
20. Das Personal der Gondelbahn und der Ski- oder Sessellifte soll, wenn immer möglich, aus Schweizerbürgern bestehen. In der Gemeinde Klosters-Serneus Niedergelassenen, Prättigauern und Bündnern ist nach Möglichkeit der Vorzug zu geben.
21. Bei Vergebung von Arbeiten und Lieferungen aller Art sind unter Vorbehalt ausgewiesener Leistungs- und Konkurrenzfähigkeit das in der Gemeinde Klosters-Serneus ansässige Gewerbe und der einheimische Handel vorab zu berücksichtigen.
22. Die Dienstbarkeitsberechtigte soll normalerweise den Betrieb ihrer Transportanlagen mindestens von Mitte Dezember bis nach Ostern und vom 1. Juni bis 30. September aufrecht erhalten.
23. Die Dienstbarkeitsberechtigte verpflichtet sich, die Mitgliedschaft der Organisationen des Kurortes Klosters, welche die Interessen desselben vertreten und dessen Propaganda besorgen, zu erwerben und die Mitglieder- und anderweitig beschlossenen Beiträge zu bezahlen.
24. Sämtliche aus diesem Vertrag anfallenden Kosten und Gebühren (inkl. Handänderungssteuern, Geldersatz betr. Verminderung von Kulturland und Kosten des Geometers) gehen zu Lasten der Dienstbarkeitsberechtigten, welche die Gemeinde Klosters-Serneus ferner für besondere Inanspruchnahme des Gemeindebauamtes im Zusammenhang mit der Erstellung von Talstation, Zufahrtsstrasse und Parkplatz angemessen zu entschädigen hat.
25. Die Kontrahenten ermächtigen und beauftragen das Grundbuchamt Klosters zur Vornahme der erforderlichen Eintragungen.

Vierfach zuhanden der Parteien (je ein Exemplar für die politische und die Bürgergemeinde Klosters-Serneus) sowie des Grundbuchamtes Klosters gefertigt und unterzeichnet.

Klosters 30. März 1965

Für die Gemeinde
Klosters Serneus

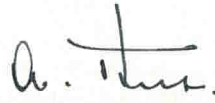
Klosters-Madrisa-
Bergbahnen AG.



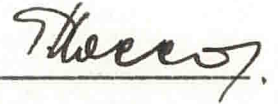
C. Hew



A. Rüedi



A. Thut



G. Rocco

Eingetragen: Grundbuch Blatt _____
L.u.S. Reg. Blatt 35/48, 35/160
Klosters, den 30. März 1965



Der Grundbuchführer

