238

ÖFFENTLICHE URKUNDE

ÜBER DIE

Bl. 50'923-50'946

BEGRÜNDUNG VON STOCKWERKEIGENTUM

I.

Die unterzeichnete Baurechtsinhaberin, Firma

NEUSTADT AG,

mit Sitz in Chur, vertreten durch den einzelzeichnungsberechtigten Verwaltungsratspräsident, Herrn Paul Bruggmann, Chur,

erklärt hiermit,

an dem ihr zustehenden selbständigen und dauernden Baurecht, eingetragen auf Blatt Nr. 4972 des Grundbuches von Chur, im Sinne von Art. 712 a ff. ZGB Stockwerkeigentum zu begründen.

Beleg Nr. 238 /1974 22. MRZ 1974

rep. 27.3.74 ff.

NOTARIUS RETIA PUBLICUS
DR. IUR. UEGIACOMI

II.

Der heutige Rechtsbestand am selbständigen und dauernden Baurecht gemäss den vorhandenen Grundbucheintragungen ist folgender:

Eigentümer bzw. Baurechtsinhaber:

NEUSTADT AG, Chur,

Liegenschaft:

Im Grundbuch von Chur

Grundbuchblatt 4972

Baurecht auf 90 Jahre (bis 28. Februar 2062) z. L. Parzelle 152/Blatt 128

Totale Baurechtsfläche ca. 3'794.3 m2

Anmerkungen keine

Vormerkungen Vorkaufsrecht der Baurechtsgeberin aufgehoben

Dienstbarkeiten keine

Grundpfandrechte keine

Beschrieb der baurechtsbelasteten Liegenschaft:

Eigentümer Pfrundstiftung der Domprobstei, Hochstift, Chur

Parzelle 152 Blatt 128 Plan 4

ca. 3'794,3 m2 Baurechtsfläche im Saluferfeld laut vorläufiger Messurkunde Nr. 6908 a der Stadtvermessung Chur.

DR. IUR. DEGIACOMI

Dienstbarkeit

Last: Selbständiges und dauerndes Baurecht z. G. verselbst. Blatt 4972, dat. 4. Febr. 1972

Anmerkungen

1. Bedingte Perimeterschuld bis 21. 10. 1989, dat. 30. 1. 1970
2. Eigentumsbeschränkungen und Verpflichtungen gemäss Quartierplan, 10. 6. 1971

Diese Liegenschaft ist pfandfrei.

III.

Das selbständige und dauernde Baurecht wird in folgende 24 Stockwerkanteile aufgeteilt:

Nr.	Wohnung	Geschoss	Zimmerzahl	Kellerabteil	Wertquote	GGBl
	Haus A					
1	A 5 1/2-1	EG	5 1/2	A 5 1/2-1	43/1000	50 923
2	A 5 1/2-2	1. OG	5 1/2	A 5 1/2-2	43/1000	50 924
3	A 5 1/2-3	2. OG	5 1/2	A 5 1/2-3	44/1000	50 925
4	A 5 1/2-4	3. OG	5 1/2	A 5 1/2-4	45/1000	50 926
5	A 4 1/2-1	EG	4 1/2	A 4 1/2-1	39/1000	50 927
6	A 4 1/2-2	1. OG	4 1/2	A 4 1/2-2	39/1000	50 928
7	A 4 1/2-3	2. OG	4 1/2	A 4 1/2-3	40/1000	50 929
8	A 4 1/2-4	3. OG	4 1/2	A 4 1/2-4	41/1000	50 930
	Haus B					
9	B 5 1/2-1	EG	5 1/2	B 5 1/2-1	42/1000	50 931
10	B 5 1/2-2	1. OG	5 1/2	B 5 1/2-2	43/1000	50 932
11	B 5 1/2-3	2. OG	5 1/2	B 5 1/2-3	44/1000	50 933
12	B 5 1/2-4	3. OG	5 1/2	B 5 1/2-4	45/1000	50 934
13	B 4 1/2-1	EG	4 1/2	B 4 1/2-1	38/1000	50 935

DR. IUR. DEGIACOMI

(Fortsetzung)

Nr.	Wohnung	Geschoss	Zimmerzahl	Kellerabteil	Wertquote	GGBl
14	B 4 1/2-2	1. OG	4 1/2	B 4 1/2-2	39/1000	50 936
15	B 4 1/2-3	2. OG	4 1/2	B 4 1/2-3	40/1000	50 937
16	B 4 1/2-4	3. OG	4 1/2	B 4 1/2-4	41/1000	50 938
	Haus C					
17	C 5 1/2-1	EG	5 1/2	C 5 1/2-1	43/1000	50 939
18	C 5 1/2-2	1. OG	5 1/2	C 5 1/2-2	45/1000	50 940
19	C 5 1/2-3	2. OG	5 1/2	C 5 1/2-3	44/1000	50 941
20	C 5 1/2-4	3. OG	5 1/2	C 5 1/2-4	45/1000	50 942
21	C 4 1/2-1	EG	4 1/2	C 4 1/2-1	39/1000	50 943
22	C 4 1/2-2	1. OG	4 1/2	C 4 1/2-2	39/1000	50 944
23	C 4 1/2-3	2. OG	4 1/2	C 4 1/2-3	40/1000	50 945
24	C 4 1/2-4	3. OG	4 1/2	C 4 1/2-4	41/1000	50 946
					1000/1000	

Gemäss öffentlich beurkundeter Vereinbarung vom 27. Febr. 1974 zwischen der Pfrundstiftung Domprobstei, Hochstift, Chur und der Neustadt AG, Chur, ist auch das Vorkaufsrecht gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB der Stiftung Domprobstei, Hochstift, Chur, als Eigentümerin der Baurechtsparzelle für die Dauer des Baurechtes aufgehoben worden. Gleichzeitig hat die Stiftung Domprobstei, Hochstift, Chur, im Rahmen dieser Vereinbarung ihre Zu-

RAETIAE + NOTARIUS REI PUBLICAE
DR. IUR. DEGIACOMI

stimmung zur Begründung von Stockwerkeigentum auf der Baurechtsparzelle und zum Verkauf der Stockwerkanteile an Dritte erteilt.

IV.

Die vorstehende Aufteilung ist in den beiliegenden, mitunterzeichneten und einen integrierenden Bestandteil dieser Erklärung bildenen Pläne eingezeichnet.

Plan 1: Grundriss Erdgeschoss mit eingezeichneten Wohnungen A 5 1/2-1, A 4 1/2-1, B 5 1/2-1, B 4 1/2-1 C 5 1/2-1 und C 4 1/2-1

Plan 2: Grundriss 1. - 3. Obergeschoss mit eingezeichneten Wohnungen
A 5 1/2-2, A 5 1/2-3, A 5 1/2-4, A 4 1/2-2, A 4 1/2-3, A 4 1/2-4, B 5 1/2-2, B 5 1/2-3, B 5 1/2-4, B 4 1/2-2, B 4 1/2-3, B 4 1/2-4, C 5 1/2-2 C 5 1/2-3, C 5 1/2-4, C 4 1/2-2, C 4 1/2-3, C 4 1/2-4

Plan 3: Grundriss Kellergeschoss, mit den der Wohnungsbezeichnung entsprechenden Kellerabteilen
Die Kellerabteile A 4 1/2-2, A 4 1/2-1, A 5 1/2-2, B 4 1/2-2, B 4 1/2-3, C 4 1/2-1 C 4 1/2-2, C 5 1/2-1, sind identisch mit den Luftschutzräumen. Sie sind im Ernstfall von den Nutzungsberechtigten auch den übrigen Hausbewohnern zur Benützung als Schutzraum zur Verfügung zu stellen.

Plan 4: Grundriss Auto-Einstellhalle mit numerierten Einstellplätzen 1 - 22

Plan 5: Schematischer Schnitt durch den ganzen Block 5 mit eingezeichneten Wohnungen

Zu den zu Sonderrecht ausgeschiedenen Wohnungen, die jede für sich abgeschlossen und mit einem eigenen Zugang versehen ist, gehören die im Plan 3 bezeichneten Kellerabteile sowie je ein Brief- und Milchkasten.

NOTARIUS · REI · PUBLICÆ · RÆTIÆ
DR. IUR. DEGIACOMI

Die nicht zu Sonderrecht ausgeschiedenen Teile der Liegenschaft und Raumeinheiten sind gemeinschaftlich und dem Sonderrecht entzogen, so namentlich:

- die unterirdische Autoeinstellhalle
- der Boden der Liegenschaft
- die Bauteile, die für den Bestand, die konstruktive Gliederung und Festigkeit des Gebäudes oder der Räume anderer Stockwerkeigentümer von Bedeutung sind oder die äussere Gestalt oder das Aussehen des Gebäudes bestimmen.
- die Anlagen und Einrichtungen, die auch den andern Stockwerkeigentümern für die Benützung ihrer Räume dienen, wie die Eingänge, die Windfänge, die Treppenhäuser, die Trockenräume, die Einstellräume für Velos und Kinderwagen, die Heizungsanlagen, das Dach, die Antennenanlage für Radio und Fernsehen etc.

Ein diesem Vertrag beigeheftetes und im Grundbuch anzumerkendes Reglement regelt die Benützung der gemeinsamen Teile und Einrichtungen der Liegenschaft, ihre Verwaltung und die Verteilung der Kosten dafür und für den Unterhalt von Gebäuden und Einrichtungen.

Für spätere Aenderungen dieses Reglementes ist in Abänderung von Art. 712 g Abs. 3 ZGB die Zustimmung von Zweidritteln aller Stockwerkeigentümer, die zusammen die Mehrheit der Wertquoten besitzen, nötig.

In Abänderung der Bestimmungen von Art. 647 ZGB und in Anwendung von Art. 712 g Abs. 2 ZGB gelten für die Beschlussfähigkeit und die Beschlussfassung der Eigentümerversammlung die entsprechenden Bestimmungen des Reglementes.

PUBLICA · RAETIA + NOTARIUS · RCI:
DR. IUR. DEGIACOMI

V.

Mit Bezug auf die Tragung der gemeinschaftlichen Kosten wird hinsichtlich des Baurechtszinses gemäss Art. 11 lit. a des Reglementes für die Stockwerkeigentümergemeinschaft Saluferfeld Block 5 (S. 6 Abs. 4 hievor) auf den Baurechtsvertrag zwischen der Stiftung Dordekanat Chur und der Neustadt AG, Chur, von 3. Februar 1972 verwiesen. Für die Festsetzung des Baurechtszinses, welcher von den einzelnen Stockwerkeigentümern im Verhältnis zu ihren Wertquoten zu tragen ist, gelten insbesondere die Art. 9 und 10 dieses Vertrages, welcher ein integrierender Bestandteil der vorliegenden Begründungserklärung bildet. Dasselbe gilt mit Bezug auf die Dauer des Baurechtes und den Heimfall, welche in Art. 8 und 16 des Baurechtsvertrages geregelt sind. Gemäss vorläufiger Messurkunde Nr. 6908 a der Stadtvermessung Chur sind von der baurechtsbelasteten Parzelle 152 747 m2 zu Parzelle 6116 (Baurechtsblatt 4975) geschlagen worden, sodass Parzelle 152 (Baurechtsblatt 4972) nunmehr ein Ausmass von ca. 3'794.3 m2 aufweist.

VI.

Die Parzelle Nr. 152, Plan 4, Grundbuchblatt 128, Baurechtsblatt 4972 und der auf ihr zu erstellende Bau Block 5 bilden einen Teil des behördlich genehmigten und am 10. 6. 1971 im Grundbuch angemerkten Quartierplanes Saluferfeld. Die Stockwerkeigentümer und die von ihnen gebildete Stockwerkeigentümergemeinschaft sind verpflichtet, alle gemeinsamen Interessen des Quartiers zu wahren und alles zu unterlassen, was diesem abträglich ist. Sie sind insbesondere verpflichtet, zur Löschung allfällig bestehender, die Ueberbauung oder den Zweck störender Servitute, Hand zu bieten. Weiter obliegt ihnen die Pflicht, Hand zu bieten zur Errichtung neuer Servitute, die im gemeinsamen Interesse liegen, wie namentlich hinsichtlich des allgemeinen Einfriedungsverbotes, der Bepflanzung, der Gestaltung der einzelnen Parzellen, der Mitbenützung und des Unterhalts der gemeinschaftlichen Quartieranlagen und hinsichtlich der Zufahrten zu den unterirdischen Garagen und Abstellplätzen.

RÆTIÆ + NOTARIUS · RÆT: PUBLICÆ
DR. IUR. DEGIACOMI

VII.

Die Benützung der Wohnungs-Stockwerkeinheiten soll vornehmlich zu Wohnzwecken dienen. Die Vermietung von Zimmern und Wohnungen ist gestattet. Eine Verwendung für Geschäftszwecke ist erlaubt, sofern sie für die übrigen Hausbewohner keine Störungen oder unzumutbare Belastungen mit sich bringt.

VIII.

Das Grundbuchamt Chur wird zu den erforderlichen Eintragungen ermächtigt.

Chur, den 22. März 1974

FÜR DIE NEUSTADT AG:

OFFENTLICHE BEURKUNDUNG

Der unterzeichnete Notar des Kantons Graubünden erklärt hiermit, dass die vorstehende Urkunde den ihm mitgeteilten Willen des Vertreters der an Parzelle 4972 Bauberechtigten enthält, zur Kenntnis gebracht und von ihm vor dem Notar unterzeichnet worden ist.
Die Verurkundung vollzieht sich ohne Unterbrechung und in Anwesenheit aller Mitwirkenden im Büro des Notars in Chur.

Chur, den zweiundzwanzigsten März tausendneunhundertvierundsiebzig

den 22. März 1974

Reg. B/Nr. 55/1974

DER NOTAR:

RÆTIÆ + NOTARIUS · RÆT: PUBLICÆ
DR. IUR. DEGIACOMI

Eintragungsbescheinigung

Die Eintragung im Grundbuch der Stadt Chur auf Blatt

4972, 50'923-50'946

bescheinigt: Chur, den 22. März 1974

GRUNDBUCHAMT CHUR
Der Grundbuchverwalter:

GRUNDBUCHAMT CHUR