Reg. B/2022/Nr. 11193

Überbauung „Salvatorenstrasse 49", Chur
Parzelle Nr. 4004, Grundbuch Chur

ÖFFENTLICHE URKUNDE

beurkundet durch Notar Dr. Jürg Riedi, Chur

A. Begründung von Miteigentum und dessen Ausgestaltung zu Stockwerkeigentum

B. Weitere Bestimmungen zur Begründung von Stockwerkeigentum

C. Schlussbestimmungen und Ermächtigungen

D. Grundbuchanmeldung

- Die **Casanovas Immo AG,** mit Sitz in Chur, Hartbertstrasse 10, 7000 Chur, Firmennummer UID: CHE-464.146.921,

ist Eigentümerin am folgenden Grundstück:

I. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

(Änderungen gemäss Angaben des Grundbuchamtes bleiben vorbehalten)

GRUNDBUCH CHUR

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde:	Chur
Grundstück-Nr.:	4004
E-GRID:	CH 71689 48677 59
Lagebezeichnung*:	Boletta
Plan-Nr.*:	88
Fläche*:	1'392 m²
Gebäude*:	Mehrfamilienhaus Neubau Autoeinstellhalle Salvatorenstrasse 49
Bemerkungen*:	Bodenbedeckung: Gebäudegrundfläche, Umschwung und Wiese

Anmerkungen:

28.11.1980 1517	**Revers mit der Stadt Chur** ID.1000/004609
18.08.2021 2021/1281/0	**(L) Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung: Nutzungsübertragung von 185 m² anrechenbarer Geschossfläche** ID.2021/000389 z.G. LIG Chur/3924
18.08.2021 2021/1281/0	**(L) Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung: Näherbaurecht für ein Mehr familienhaus** ID.2021/000390 z.G. LIG Chur/3924
18.08.2021 2021/1281/0	**(R) Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung: Näherbaurecht für ein Mehr familienhaus** ID.2021/000391 z.L. LIG Chur/3924

Dienstbarkeiten:

15.07.1924 3-96	**(L) Durchleitungsrecht** ID.1000/002033 z.G. LIG Chur/1810 z.G. LIG Chur/1829
28.03.1980 345	**(R) Grenzüberbaurecht** ID.1000/009689 z.L. LIG Chur/3924
14.07.1980 826	**(LR) Fahrwegrecht** ID.1000/005453 LR LIG Chur/3929
14.07.1980 826	**(L) Fahrwegrecht** ID.1000/005454 z.G. LIG Chur/3924
14.07.1980 826	**(LR) Durchleitungsrecht** ID.1000/005455 LR LIG Chur/3924 LR LIG Chur/3929
01.11.1984 1644	**(R) Benützungsrecht an Parkplatz** ID.1000/005456 z.L. LIG Chur/3929
03.09.2021 2021/1373/0	**(R) Fuss- und Fahrwegrecht mit Unterhaltsregelung** ID.2021/000422 z.L. LIG Chur/3916
03.09.2021 2021/1373/0	**(R) Benützungsbeschränkung** ID.2021/000429 z.L. LIG Chur/3916

Grundlasten:
Keine

Vormerkungen:
Keine

Grundpfandrechte:
Gemäss Grundbuch

A. BEGRÜNDUNG VON MITEIGENTUM UND DESSEN AUSGESTALTUNG ZU STOCKWERKEIGENTUM

Die Eigentümerin erklärt hiermit, ihr Eigentum an Grundstück Nr. 4004, Nr. 88, Grundbuch Chur, in Miteigentumsanteile aufzuteilen und gemäss den Bestimmungen der Art. 712a ff ZGB zu Stockwerkeigentum auszugestalten.

Für die künftige Gestaltung des Eigentums an diesem Grundstück und für die Beziehungen der jeweiligen Stockwerkeigentümer unter sich sind, nebst den gesetzlichen Bestimmungen, die nachstehenden Vorgaben verbindlich:

1. Bauliche und erschliessungsmässige Vorgaben

Das Mehrfamilienhaus befindet an der Salvatorenstrasse 49 in Chur und liegt an zentraler und ruhiger Lage. Der kompakte annähernd quadratische Baukörper fügt sich in die gewachsene Quartierstruktur ein. Verkehrstechnisch werden die Mehrfamilienhäuser auf den Grundstücken Nrn. 3924 und 4004 über eine unterirdische Zufahrt in die Autoeinstellhalle erschlossen. Der im Eigentum der Liegenschaft Nr. 4004 befindliche Weg dient primär als Fussweg und sekundär als beschränkte Zufahrt. Darunter fallen insbesondere feuerpolizeiliche und medizinische Einsätze.

2. Aufteilungspläne/Grundrisspläne

Auf den Grundstück Nr. 4004, Plan Nr. 88, wird ein Mehrfamilienhaus gemäss folgenden Plänen realisiert:

Plan Nr. 1	Situationsplan
Plan Nr. 2	Grundriss Untergeschoss Disporäume
Plan Nr. 3	Grundriss Gartengeschoss
Plan Nr. 4	Grundriss Obergeschoss 1
Plan Nr. 5	Grundriss Obergeschoss 2
Plan Nr. 6	Grundriss Obergeschoss 3
Plan Nr. 7	Grundriss Dachgeschoss 1
Plan Nr. 8	Grundriss Dachgeschoss 2
Plan Nr. 9	Situationsplan Gartenzuordnung
Plan Nr. 10	Grundrissplan Untergeschoss Atelier/Lager und AEH

Den Plänen kommt nicht die Wirkung von Grundbuchplänen im Sinne von Art. 950 ZGB zu. Massgebend für den Umfang der Stockwerke sind nicht die Einzeichnungen in den Plänen, sondern die tatsächlichen Verhältnisse am Gebäude.

3. Gemeinschaftliche Gebäudeteile

Zu den gemeinschaftlichen Teilen gehören insbesondere:

3.1 die in Art. 712b Abs. 2 ZGB erwähnten Liegenschaftsteile sowie Anlagen und Einrichtungen, die auch anderen Stockwerkeigentümern oder mehreren von ihnen für die Benützung der Räume dienen.

3.2 alle in den Grundrissplänen nicht bemalten bzw. nicht mit Farbe bezeichneten Flächen. Zu den gemeinschaftlichen Teilen gehört insbesondere auch der Boden der Liegenschaft.

3.3 der individuellen Nutzungen dienenden Bauten und Anlagen:
- Technik, Vorplätze, Korridore, Abstellraum, Treppen- und Liftanlage.

3.4 alle nicht ausdrücklich zu Sonderrecht ausgeschiedenen Räume, Anlagen und Einrichtungen.

4. Sonderrechte

4.1 Die dem Sonderrecht unterstehenden Stockwerkeinheiten sind in den Grundrissplänen farbig bemalt.

4.2 Alle in den Stockwerkeinheiten installierten und eingebauten Einrichtungen sowie alle zu einer zweckmässigen Benützung der Stockwerkeinheiten gehörenden Bestandteile sind als dem Sonderrecht unterstellte Gebäudeteile zu betrachten und können von den Stockwerkeigentümern alleine und ausschliesslich benützt werden.

4.3 Hinsichtlich der Zweckbestimmung wird Folgendes festgelegt:

Die Benützung von Wohnungen zu gewerblichen Zwecken ist gestattet, sofern von dieser Tätigkeit keine lästigen oder schädlichen Auswirkungen wie Lärm, Erschütterungen und üble Gerüche ausgehen, oder gegen die Ruhe der Bewohner, Hygiene, Moral oder die äussere Erscheinung des Hauses verstossen wird.

Die Disporäume dürfen für die Ausübung von Freizeitbeschäftigungen (Werk-, Spielräume etc.) als Keller, Lager und ähnliches verwendet werden.

5. Es werden hiermit die folgenden Stockwerkeinheiten gebildet:

StWE-Anteil	Beschrieb der Sonderrecht	Wertquote/ 1000/1000	StWE-Nr.
	<u>Haus Nr. 49</u>		
	Gartengeschoss		
1	4.5 Zimmerwohnung Nr. 1 mit Disporaum Nr. 1 im Untergeschoss	98/1000	57156
2	4.5 Zimmerwohnung Nr. 2 mit Diporaum Nr. 2 im Untergeschoss	99/1000	57157
	Obergeschoss 1		
3	3.5 Zimmerwohnung Nr. 3 mit Disporaum Nr. 3 im Untergeschoss	94/1000	57158
4	3.5 Zimmerwohnung Nr. 4 mit Disporaum Nr. 4 im Untergeschoss	94/1000	57159
	Obergeschoss 2		
5	3.5 Zimmerwohnung Nr. 5 mit Disporaum Nr. 5 im Untergeschoss	95/1000	57160
6	3.5 Zimmerwohnung Nr. 6 mit Disporaum Nr. 6 im Untergeschoss	95/1000	57161
	Obergeschoss 3		
7	3.5 Zimmerwohnung Nr. 7 mit Disporaum Nr. 7 im Untergeschoss	96/1000	57162
8	3.5 Zimmerwohnung Nr. 8 mit Disporaum Nr. 8 im Untergeschoss	96/1000	57163

StWE-Anteil	Beschrieb der Sonderrecht	Wertquote/ 1000/1000	StWE-Nr.
	Dachgeschoss 1 und Dachgeschoss 2		
9	6.5 Zimmer-Maisonettewohnung Nr. 9 mit Treppenaufgang und Lift vom 3. Obergeschoss ins Dachgeschoss 1 und Dachgeschoss 2 mit Disporaum Nr. 9 im Untergeschoss	210/1000	57164
	Autoeinstellhalle im Untergeschoss		
10	Autoeinstellhalle mit den Autoeinstellplätzen Nrn. 1 bis 20	20/1000	57165
11	Atelier/Lager	3/1000	57174
Total Wertquoten		**1000/1000**	

Die zu Sonderrecht ausgeschiedenen Räume samt allen in diesen Räumen installierten und eingebauten Einrichtungen sowie alle zu einer zweckmässigen Benützung der Stockwerkeinheiten gehörenden Bestandteile sind als dem Sonderrecht unterstellte Gebäudeteile zu betrachten und können von den Stockwerkeigentümern alleine und ausschliesslich benützt werden.

Zweckänderungen im Rahmen des Baugesetzes der Stadt Chur bleiben ausdrücklich vorbehalten. Primär liegt die entsprechende Berechtigung beim Begründer von Stockwerkeigentum; anschliessend, nach erfolgtem Verkauf, beim jeweiligen Stockwerkeigentümer. Die moralischen und ethischen Voraussetzungen bleiben vorbehalten.

6. Einräumung von ausschliesslichen Benützungsrechten für die entsprechenden Wohnungen

6.1 Benützungsrecht zugunsten Stockwerkeigentum Nrn. 57156, und 57157, StWE-Einheit Nrn. 1 und 2 (Gartengeschoss)

Ausschliessliches Benützungsrecht an der entsprechenden StWE-Einheit zugeordneten Terrasse und Gartenfläche im Freien. Der Durch- und Zugang für bauliche Massnahmen am Gebäude ist zu gewährleisten.

6.2 Benützungsrechte zugunsten den Stockwerkeigentums Nrn. 57158 bis 57163, StWE-Einheit Nrn. 3 bis 8 (Obergeschoss 1 bis 3)

Ausschliessliche Benützungsrechte an den entsprechenden StWE-Einheiten zugeordneten Loggien.

6.3 Benützungsrecht zugunsten Stockwerkeigentum Nr. 57164, StWE-Einheit Nr. 9 (Dachgeschoss 1 und 2)

Ausschliessliche Benützungsrechte an den StWE-Einheit zugeordneten Loggien.

6.4 Farbliche Zuordnung

Die vorgenannten ausschliesslichen Benützungsrechte sind in den Aufteilungsplänen farblich gekennzeichnet. Diese werden hiermit anerkannt.

6.5 Vorbehalte/Zugang zu den gemeinschaftlichen Gebäudeteilen

Die Berechtigten haben den Durch- und Zugang zu den gemeinschaftlichen Flächen sowie für bauliche Massnahmen am Gebäude oder an einzelnen Stockwerkeinheiten zu gewährleisten.

6.6 Unterhalts- und Kostenpflicht an den ausschliesslichen Benützungsrechten

6.6.1 Grundsatz

Erneuerungs- und Sanierungsmassnahmen an Benützungsrechten wie Terrasse, Gartenfläche und Loggien. etc. gehen zulasten der jeweiligen Stockwerkeigentümer Nrn. 57156 bis 57164.

6.6.2 Ausnahme

Erneuerungs- bzw. Sanierungsmassnahmen am Flachdach der Autoeinstellhalle gehen zulasten der Autoeinstellhalle StWE-Nr. 57165 (StWE-Anteil Nr. 10). Vorbehalten bleiben nachgewiesenermassen unsachgemässe Benützung der entsprechenden Gartenanlagen von Stockwerkeigentum Nrn. 57156 und/oder 57157, StWE-Anteil Nrn. 1 und 2.

6.7 Bauliche Massnahmen

Die Berechtigten haben im Rahmen des Baugesetzes der Stadt Chur die Möglichkeiten an den Benützungsrechten bauliche Massnahmen wie z.B. Verglasungen etc. vorzunehmen. Das Baugesuch ist durch die Berechtigten und durch den Verwalter als Vertreter der Stockwerkeigentümergemeinschaft zu unterzeichnen. Die Kosten tragen die Berechtigten.

Ein Beschluss der Stockwerkeigentümergemeinschaft ist nicht erforderlich; dies gilt auch für den Fall, dass gemeinschaftliche Gebäudeteile als Befestigungselemente beansprucht werden müssen.

Solange die Begründerin von Stockwerkeigentum noch Eigentümerin von Stockwerkeigentum auf dem Grundstück Nr. 4004 ist, bestimmt dieselbe die für die baulichen Massnahmen zuständige Architekturunternehmung.

6.8 Aufhebungsvoraussetzung

Die Benützungsrechte können ohne ausdrückliche Zustimmung der Berechtigten weder geändert noch aufgehoben werden. Sie sind vom Berechtigten so zu unterhalten, wie wenn dieser an den Benützungsrechten ein Sonderrecht besässe.

7. Autoeinstellhalle

7.1 Begründung von Miteigentum an Stockwerkeigentum Nr. 10, StWE-Anteil Nr. 10, Autoeinstellhalle

An Stockwerkeigentum Nr. 57165, StWE-Einheit Nr. 10 wird Miteigentum im Sin-

ne von Art. 646 ff ZGB begründet. Die Autoeinstellhalle besteht aus 20 Autoeinstellplätzen. Es werden 20 Miteigentumsanteile begründet.

Für diese Miteigentumsanteile sind im Grundbuch der Stadt Chur neu die Miteigentumsblätter Nrn. 14472 bis 14491 mit je 1/20 Miteigentum an StWE-Nr. 57165 zu eröffnen.

7.2 Benützungsrecht

Mit dem Erwerb eines 1/20 Miteigentumsanteiles besteht jeweils das ausschliessliche Benützungsrecht an den Autoeinstellplätzen. Die Autoeinstellplätze werden wie folgt zugewiesen:

Miteigentumsnummern	**Autoeinstellplatz**
14472	Autoeinstellplatz Nr. 1
14473	Autoeinstellplatz Nr. 2
14474	Autoeinstellplatz Nr. 3
14475	Autoeinstellplatz Nr. 4
14476	Autoeinstellplatz Nr. 5
14477	Autoeinstellplatz Nr. 6
14478	Autoeinstellplatz Nr. 7
14479	Autoeinstellplatz Nr. 8
14480	Autoeinstellplatz Nr. 9
14481	Autoeinstellplatz Nr. 10
14482	Autoeinstellplatz Nr. 11
14483	Autoeinstellplatz Nr. 12
14484	Autoeinstellplatz Nr. 13
14485	Autoeinstellplatz Nr. 14
14486	Autoeinstellplatz Nr. 15
14487	Autoeinstellplatz Nr. 16
14488	Autoeinstellplatz Nr. 17
14489	Autoeinstellplatz Nr. 18
14490	Autoeinstellplatz Nr. 19
14491	Autoeinstellplatz Nr. 20

7.3 Zuordnung der Autoeinstellplätze

Die Benützungsrecht an den einzelnen Autoeinstellplätzen sowie die Zusatzfläche können von den direkt betroffenen Miteigentümern ohne Zustimmung der anderen Miteigentümer untereinander ausgetauscht werden.

7.4 Lage und Zweck der Autoeinstellplätze

Lage und Grösse der einzelnen Autoeinstellplätze sind aus dem Grundrissplan „Untergeschoss", in welchem die Plätze eingezeichnet und nummeriert sind, ersichtlich.

7.5 Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes

Das gesetzliche Vorkaufsrecht der Miteigentümer gemäss Art. 682 Abs. 1 ZGB wird hiermit bezüglich dem Stockwerkeigentum Nr. 57165 im Sinne von Art. 681B ZGB aufgehoben. Diese Abrede ist im Grundbuch der Stadt Chur auf Stockwerkeigentum Nr. 57165 (Autoeinstellhalle) **vorzumerken.**

7.6 Aufhebung des Teilungsanspruches der Miteigentümer

Der Anspruch auf Aufhebung des Miteigentumsverhältnisses im Sinne von Art. 650 ZGB gilt bezüglich dem Stockwerkeigentum Nr. 57165 durch die Bestimmung der Sache für einen dauernden Zweck von Gesetzes wegen als aufgehoben.

7.7 Nutzungs- und Verwaltungsordnung (Autoeinstellplätze in der Autoeinstellhalle)

Diese Nutzungsordnung ist im Grundbuch Chur auf dem StWE-Grundstück Nr. 57165 und auf den Miteigentums-Grundstück Nrn. 14472 bis 14491 anzumerken. Diese Anmerkung ist in die Grundbuchanmeldung aufzunehmen.

B. WEITERE BESTIMMUNGEN ZUR BEGRÜNDUNG VON STOCKWERKEIGENTUM

1. Reglement der Stockwerkeigentümergemeinschaft (Verwaltungsreglement)

Über die Verwaltung des Hauses, die Benützung der gemeinschaftlichen Liegenschafts- und Gebäudeteile sowie über die Zweckbestimmung der Sonderrechtsräume und die Kostenaufteilung etc. ist ein Verwaltungsreglement gleichzeitig mit dem Eintrag der Begründungserklärung im Grundbuch **anzumerken.**

Die für das gemeinschaftliche Eigentum anfallenden Kosten, Beiträge, Steuern etc. haben die Stockwerkeigentümer grundsätzlich nach Massgabe ihrer Wertquoten zu tragen.

2. Bauliche Änderungen und Anpassungen der Stockwerkeigentumsbegründungserklärung

2.1 Allgemeines

Die Begründerin von Stockwerkeigentum behält sich das Recht vor, bauliche Änderungen an unverkauften Sonderrechtsanteilen und an den gemeinschaftlichen Teilen in eigener Kompetenz vorzunehmen. Dies gilt insbesondere im Falle einer Aufteilung der 6.5-Zimmerwohnung Stockwerkeigentum Nr. 57164, StWE-Anteil Nr. 9, in 2 individuelle Stockwerkeinheiten. Darunter fällt auch die allfällige Neuregelung bzw. Anpassungen der Wertquoten für die betroffenen Objekte wie die Gesamtliegenschaft. Alle damit in Zusammenhang stehenden Kosten trägt die Begründerin.

Sie darf dadurch notwendig gewordene Anpassungen der Stockwerkeigentumsbegründungserklärung allein vollziehen. Es wird ihr Vollmacht erteilt.

Ebenso ist die Begründerin bevollmächtigt, Verträge abzuschliessen, die sich aufgrund der Erschliessung, Versorgung und Betreuung der Liegenschaft als notwendig oder allgemein nützlich erweisen und entsprechende Dienstbarkeiten und Grundlasten zu errichten, öffentlich zu beurkunden und im Grundbuch anzumelden. Eine entsprechende Vollmacht findet auch in den einzelnen Kaufverträgen Aufnahme. Im Weiteren wird auf lit. C. nachstehend hingewiesen.

2.2 Aufteilung und Zusammenlegung von Stockwerkeigentum

Dem Eigentümer einer Stockwerkeinheit steht es frei, seinen Stockwerkanteil ohne Zustimmung der übrigen Eigentümer beliebig in mehrere Einheiten aufzuteilen. Auch die spätere Zusammenlegung von Einheiten ist ohne Zustimmung der anderen, nicht beteiligten Eigentümer, erlaubt. Solche Abänderungen der Stockwerkeigentumsbegründungserklärung dürfen gesamthaft keine Veränderung der Wertquoten herbeiführen.

C. WEITERE HINWEISE UND ERMÄCHTIGUNGEN

1. Vorkaufsrechte und Einspracherechte der Stockwerkeigentümer

Auf die Begründung von Vorkaufs- und Einspracherechten der Stockwerkeigentümer gemäss Art. 712c ZGB wird verzichtet.

2. Fertigstellung des Gebäudes

Diese Begründung von Stockwerkeigentum erfolgt vor Erstellung des Gebäudes und ist im Grundbuch bei den einzelnen Grundstücken und der Liegenschaft als Ganzes von Amtes wegen **anzumerken.** Die Fertigstellung ist dem Grundbuchamt im Sinne von Art. 69 GBV der Grundbuchverordnung anzuzeigen, wobei sodann die diesbezügliche Anmerkung auf Antrag der Begründerin gelöscht werden kann.

Sollte von den Aufteilungsplänen abweichend gebaut werden, sind dem Grundbuchamt bereinigte Pläne nachzureichen. Betreffen die Abweichungen das Sonderrecht oder die Wertquoten, bedarf die Änderung/Ergänzung des Begründungsaktes der öffentlichen Beurkundung.

3. Zusatzhinweis auf Kostenregelung

3.1 Soweit in dieser Begründungserklärung keine die gesetzlichen Bestimmungen abändernden Vorschriften enthalten sind, sind das Schweizerische Zivilgesetzbuch bzw. die Bestimmungen über das Miteigentum und das Stockwerkeigentum sowie das Verwaltungsreglement anwendbar.

3.2 Die Kosten, welche mit der vorliegenden Errichtung, der Beurkundung und der Grundbucheintragung der Stockwerkeigentumsbegründung in Zusammenhang stehen, trägt die Begründerin.

4. Ermächtigung an die Stockwerkeigentumsbegründerin

4.1 Die Stockwerkeigentumsbegründerin ist berechtigt, Grenzkorrekturen, Anpassungen bzw. Änderungen und Neuzuordnungen im Zusammenhang mit der gemeinschaftlichen Grundstücksfläche vorzunehmen, Dienstbarkeiten, Anmerkungen und Vormerkungen zu errichten sowie Verträge abzuschliessen, die sich aufgrund der Parkierung, Erschliessung, Versorgung, Betreuung, Wohnqualität und des Unterhalts der Liegenschaft als nützlich oder sinnvoll erweisen.

4.2 Die Stockwerkeigentumsbegründerin ist berechtigt, einen neutralen Verwalter, der nicht Stockwerkeigentümer ist, mit den reglementarischen und gesetzlichen Befugnissen gemäss Art. 712a ff ZGB zu beauftragen und einen entsprechenden ersten Verwaltungsvertrag auf maximal 5 Jahre abzuschliessen.

Die Bevollmächtigte hat dabei darauf zu achten, dass es sich beim Verwalter um eine natürliche oder juristische Person mit entsprechenden fachlichen Qualitäten handelt.

4.3 Die Stockwerkeigentumsbegründerin ist ermächtigt, bei Erfordernis, ohne weitere Zustimmung, am Bauobjekt und am Innenausbau sowie der Umgebung unwesentliche oder sich als technisch notwendig erweisende Änderungen vorzunehmen und die Erklärung auf Begründung von Stockwerkeigentum sowie allenfalls das Reglement dementsprechend, mittels Nachtrag, abzuändern und dies im Grundbuch der Stadt Chur eintragen zu lassen.

4.4 Die Ermächtigung gemäss den vorstehenden Ziffern 4.1. bis 4.3 erlischt 36 Monate nach Verkauf (Grundbucheintragung) der letzten Stockwerkeinheit.

4.5 Ausfertigung

Diese Urkunde wird in 4 Exemplaren ausgefertigt; 2 Ausfertigungen für die Stockwerkeigentumsbegründerin, je 1 Exemplar für den Grundbuchkreis Plessur, Chur, und den Notar.

D. GRUNDBUCHANMELDUNG

Vorliegende Erklärung auf Begründung von Stockwerkeigentum wird hiermit zur Eintragung im Grundbuch von Chur angemeldet.

Zum Vollzug in das Grundbuch von Chur wird hiermit was folgt angemeldet:

1. Zur Eintragung:

1.1 Bildung von Miteigentumsanteilen an der Liegenschaft Nr. 4004, Plan 88, und deren Ausgestaltung zu Stockwerkeigentum.

1.2 Eröffnung der Stockwerkeigentums Nrn. 57156 bis 57165 und 57174
1.3 Eröffnung der Miteigentums Nrn. 14472 bis 14491.

2. Zur Anmerkung

Auf der Liegenschaft Nr. 4004, Plan 88, sowie den Stockwerkeigentum Nrn. 57156 bis 57165 und 57174:

- Begründung von Stockwerkeigentum vor Erstellung des Gebäudes.

3. Zur Vormerkung

Auf Stockwerkeigentum Nr. 57165 sowie den Miteigentums Nrn. 14472 bis 14491:

- Miteigentümervorkaufsrecht aufgehoben.

Chur, den 24. Juni 2022

FÜR DIE
STOCKWERKEIGENTUMSBEGRÜNDERIN:

Casanovas Immo AG

Reto Rösch

ÖFFENTLICHE BEURKUNDUNG

Vor Dr. Jürg Riedi, Notar des Kantons Graubünden erscheint heute der sich über seine Identität ausweisende:

- **Herr Reto Rösch,** geb. 08.01.1969, von Zell (LU), ledig, wohnhaft in 7208 Malans, Postfach 98, handeln als Verwaltungsratsmitglied mit Einzelunterschrift der **Casanovas Immo AG**, mit Sitz in Chur, Firmennummer UID: CHE.464.146.921, Hartbertstrasse 10, 7000 Chur.

Herr Reto Rösch liest die Urkunde und die Pläne vor dem Notar. Er erklärt dem Notar, dass die Urkunde dem Willen der Casanovas Immo AG entspricht und unterzeichnet die Urkunde mit dem Notar.

Chur, den 24. Juni 2022
Chur, den vierundzwanzigsten Juni zweitausendzweiundzwanzig

DER NOTAR:

Dr. Jürg Riedi

Reg. B/2022/Nr. 11193

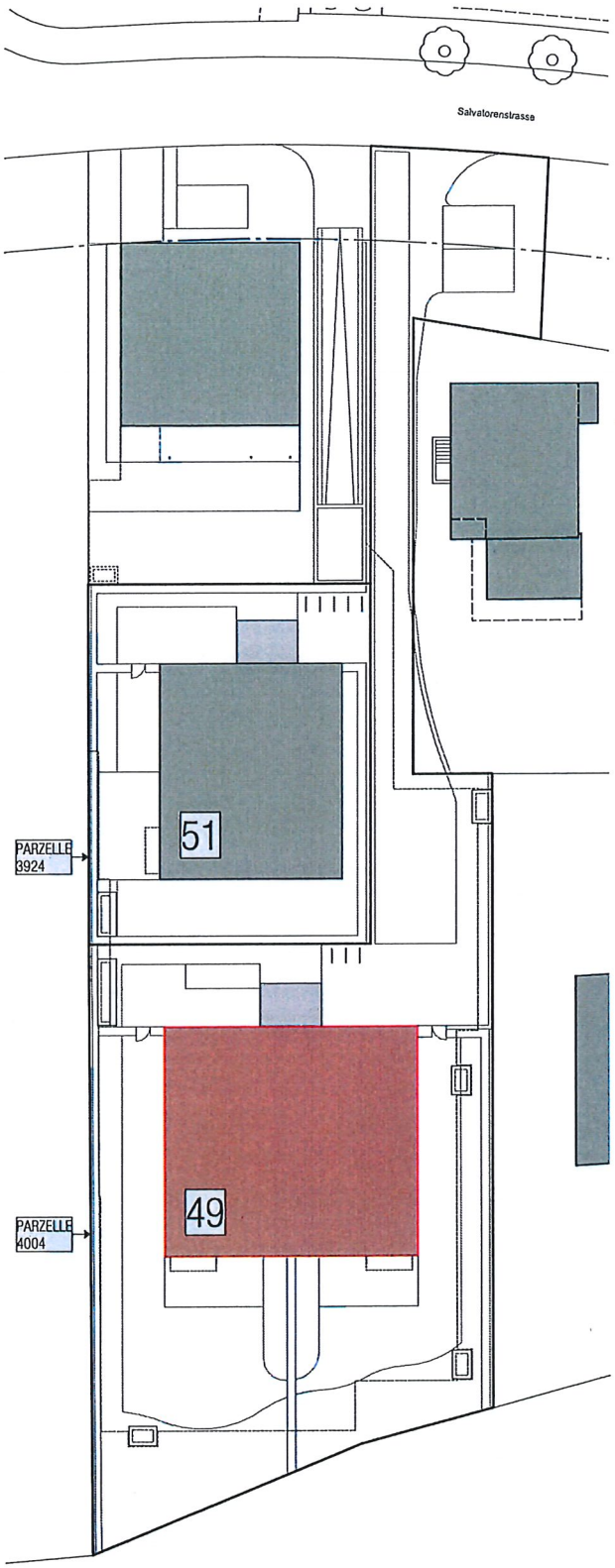
Eintragungsbescheinigung

Die Eintragung im Grundbuch unter heutigem Datum wird bescheinigt.

Chur, den - 4. Aug. 2022
Grundbuchamt Chur
Der Grundbuchverwalter

GRUNDBUCHAMT CHUR

Plan Nr. 1



0 1 2 3 4

Haus 49

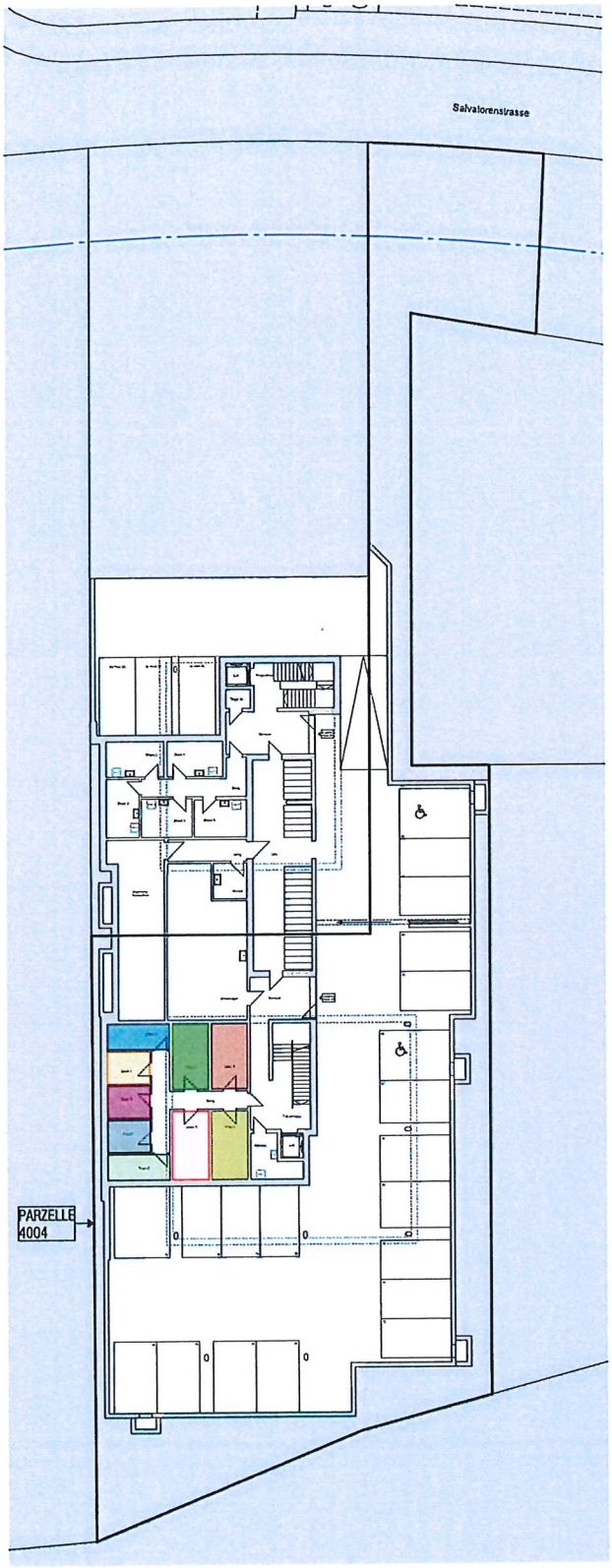
24. JUNI 2022

Chur I Salvatorenstrasse I Wohnüberbauung Parzelle 4004

Situation I ohne Mst.

GIUBBINI ARCHITEKTEN ETH SIA AG I Bahnhofstrasse 4 I 7000 Chur

Plan Nr. 2



- Disporaum 1
- Disporaum 2
- Disporaum 3
- Disporaum 4
- Disporaum 5
- Disporaum 6
- Disporaum 7
- Disporaum 8
- Disporaum 9

0 1 2 3 4

24. JUNI 2022

Chur I Salvatorenstrasse I Wohnüberbauung Parzelle 4004

Untergeschoss I ohne Mst.

GIUBBINI ARCHITEKTEN ETH SIA AG I Bahnhofstrasse 4 I 7000 Chur

Plan Nr. 3

StWE-Anteil
Nr. 2
Stockwerkeigentum
Nr. 57157

StWE-Anteil
Nr. 1
Stockwerkeigentum
Nr. 57156

Haus 49 I Wohnung 1 I 4.5 Zimmer

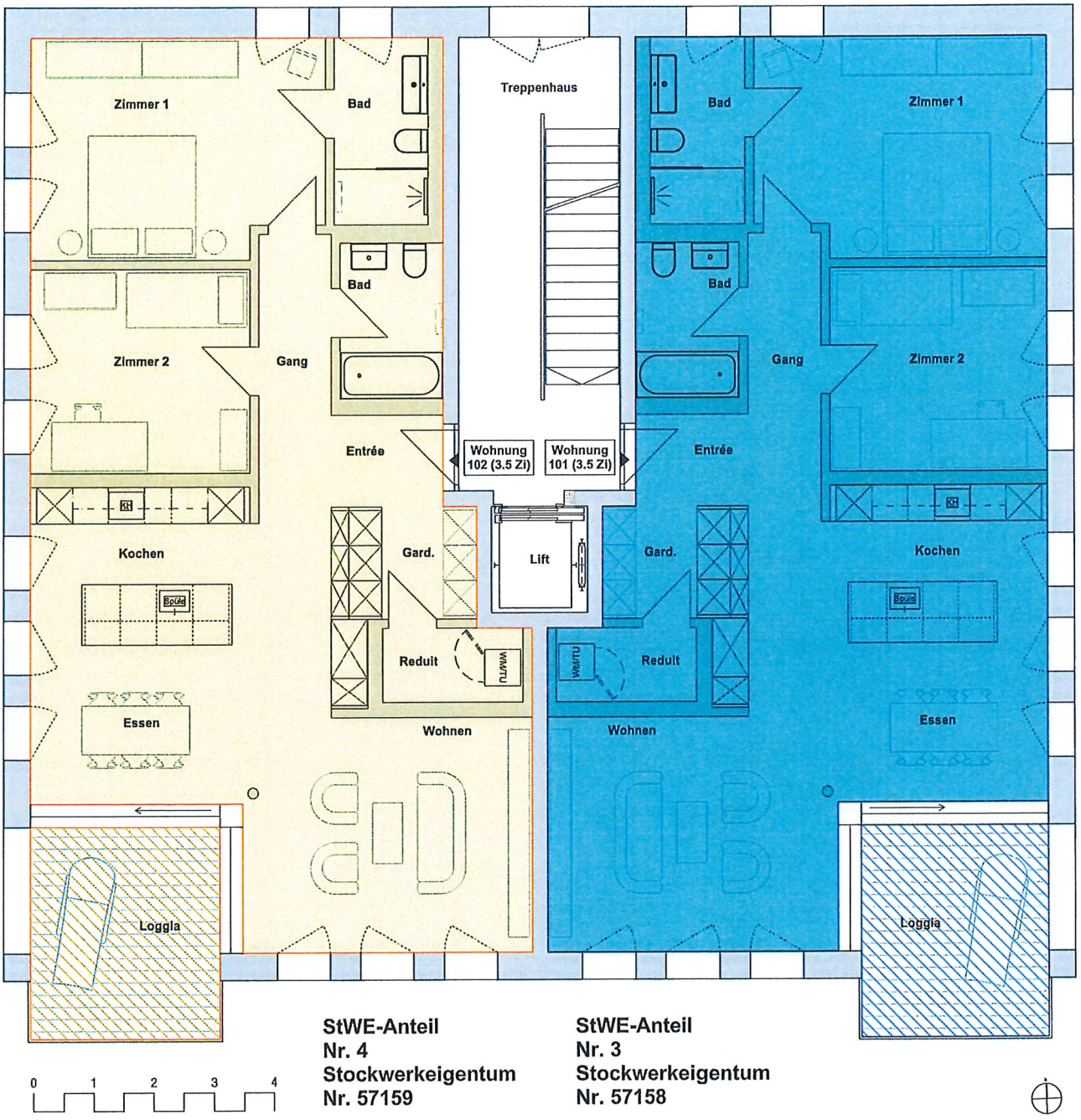
Haus 49 I Wohnung 2 I 4.5 Zimmer

24. JUNI 2022

Chur I Salvatorenstrasse I Wohnüberbauung Parzelle 4004

Gartengeschoss I Mst. 1:100

GIUBBINI ARCHITEKTEN ETH SIA AG I Bahnhofstrasse 4 I 7000 Chur



StWE-Anteil
Nr. 4
Stockwerkeigentum
Nr. 57159

StWE-Anteil
Nr. 3
Stockwerkeigentum
Nr. 57158

Haus 49 I Wohnung 101 I 3.5 Zimmer

Haus 49 I Wohnung 102 I 3.5 Zimmer

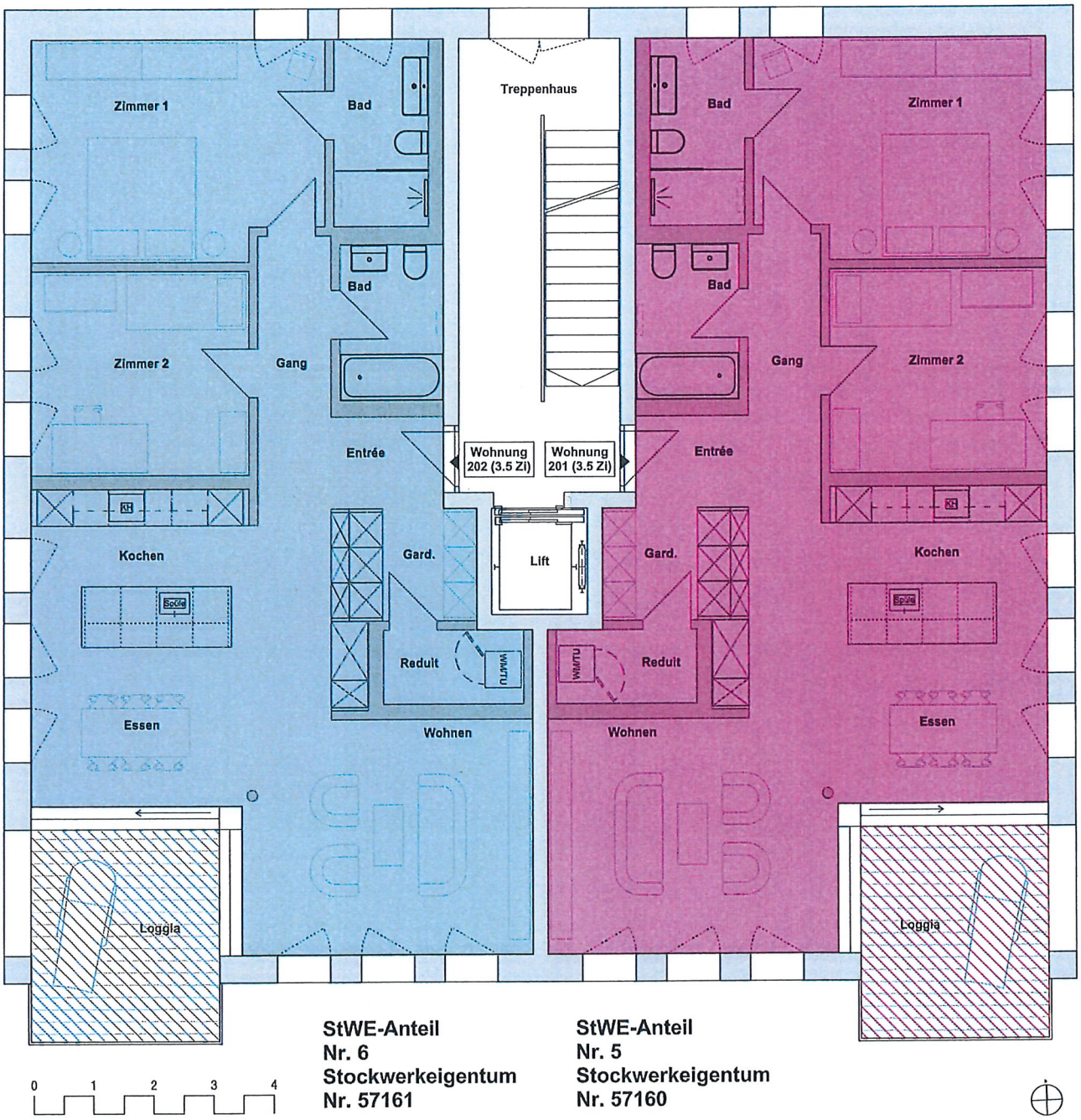
24. JUNI 2022

Chur I Salvatorenstrasse I Wohnüberbauung Parzelle 4004

Obergeschoss 1 I Mst. 1:100

GIUBBINI ARCHITEKTEN ETH SIA AG I Bahnhofstrasse 4 I 7000 Chur

Plan Nr. 5



StWE-Anteil Nr. 6 Stockwerkeigentum Nr. 57161

StWE-Anteil Nr. 5 Stockwerkeigentum Nr. 57160

Haus 49 I Wohnung 201 I 3.5 Zimmer

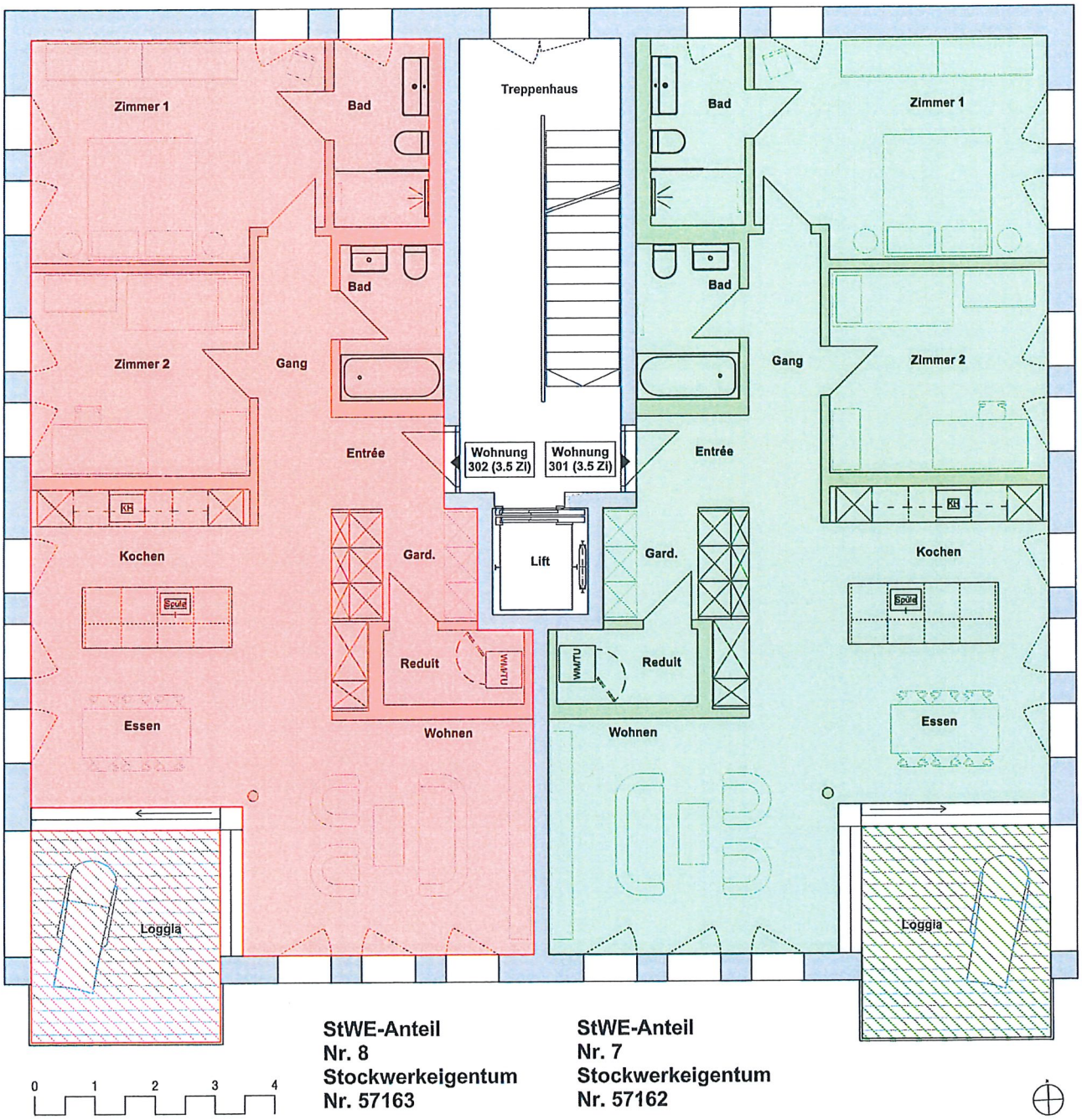
Haus 49 I Wohnung 202 I 3.5 Zimmer

24. JUNI 2022

Chur I Salvatorenstrasse I Wohnüberbauung Parzelle 4004

Obergeschoss 2 I Mst. 1:100

GIUBBINI ARCHITEKTEN ETH SIA AG I Bahnhofstrasse 4 I 7000 Chur



StWE-Anteil
Nr. 8
Stockwerkeigentum
Nr. 57163

StWE-Anteil
Nr. 7
Stockwerkeigentum
Nr. 57162

Haus 49 I Wohnung 301 I 3.5 Zimmer

Haus 49 I Wohnung 302 I 3.5 Zimmer

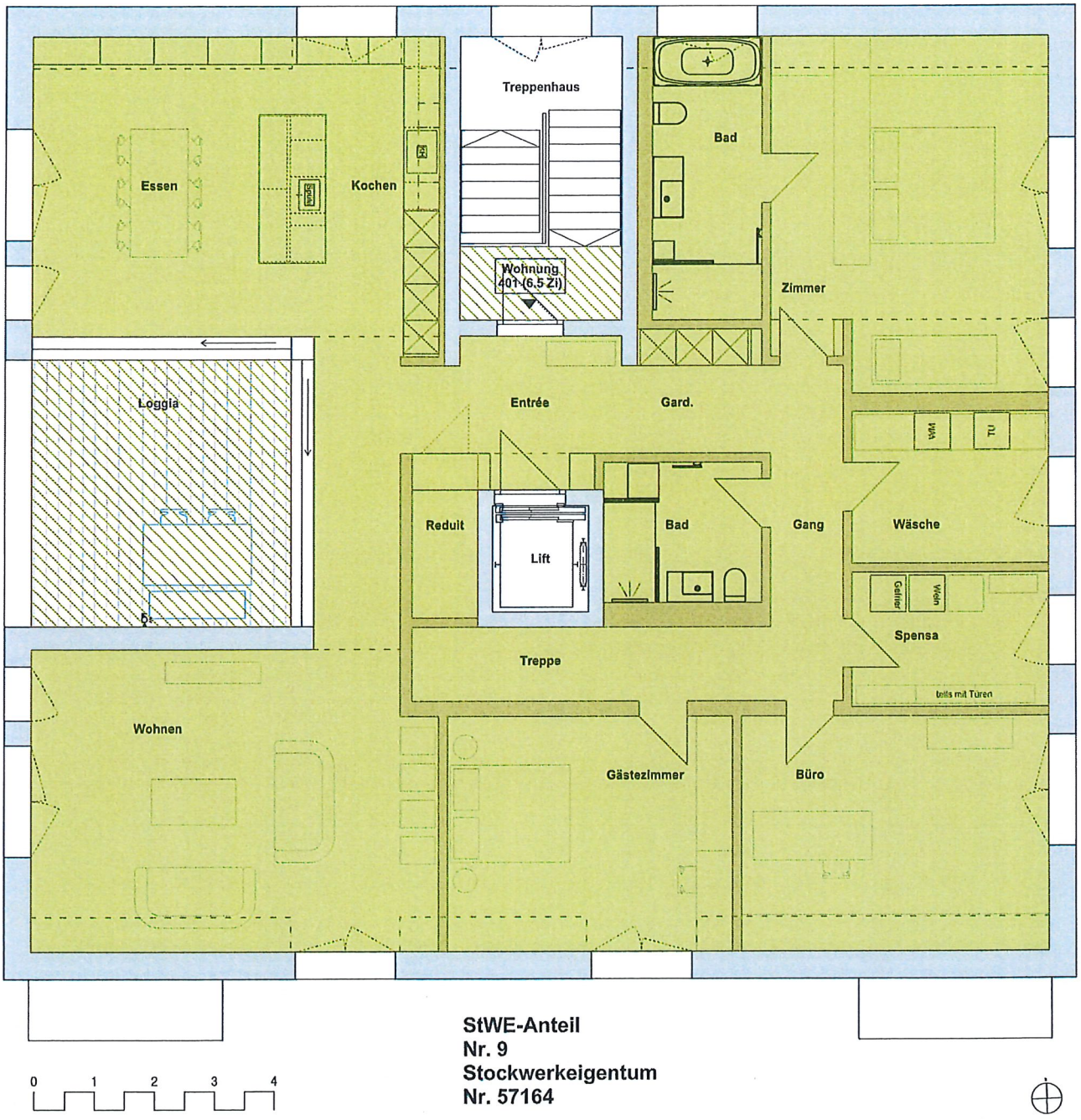
24. JUNI 2022

Chur I Salvatorenstrasse I Wohnüberbauung Parzelle 4004

Obergeschoss 3 I Mst. 1:100

GIUBBINI ARCHITEKTEN ETH SIA AG I Bahnhofstrasse 4 I 7000 Chur

Plan Nr. 7



StWE-Anteil
Nr. 9
Stockwerkeigentum
Nr. 57164

Haus 49 I Wohnung 401 I 6.5 Zimmer Maisonette

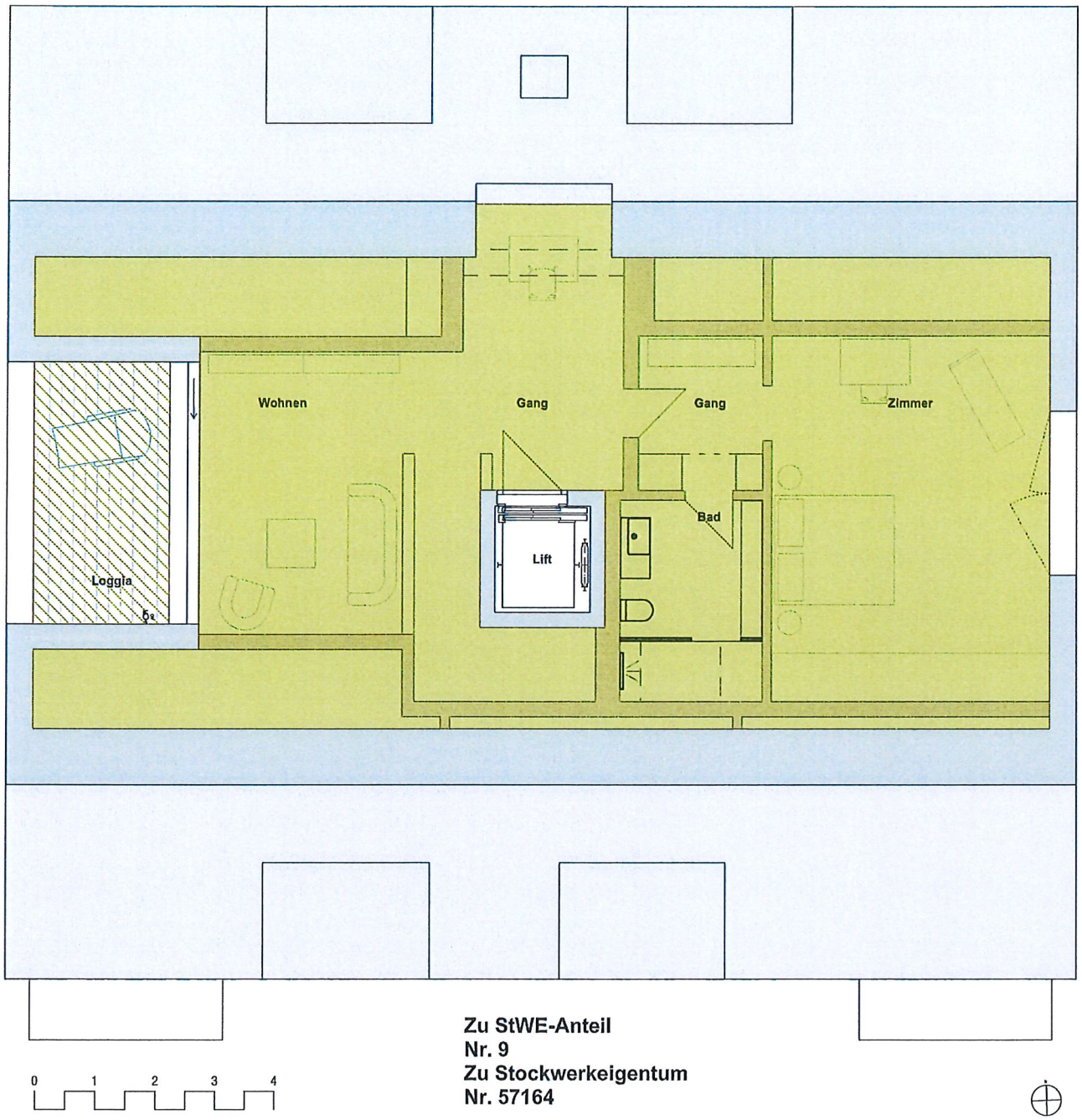
24. JUNI 2022

Chur I Salvatorenstrasse I Wohnüberbauung Parzelle 4004

Dachgeschoss 1 I Mst. 1:100

GIUBBINI ARCHITEKTEN ETH SIA AG I Bahnhofstrasse 4 I 7000 Chur

Plan Nr. 8



Zu StWE-Anteil
Nr. 9
Zu Stockwerkeigentum
Nr. 57164

0 1 2 3 4

Haus 49 I Wohnung 401 I 6.5 Zimmer Maisonette

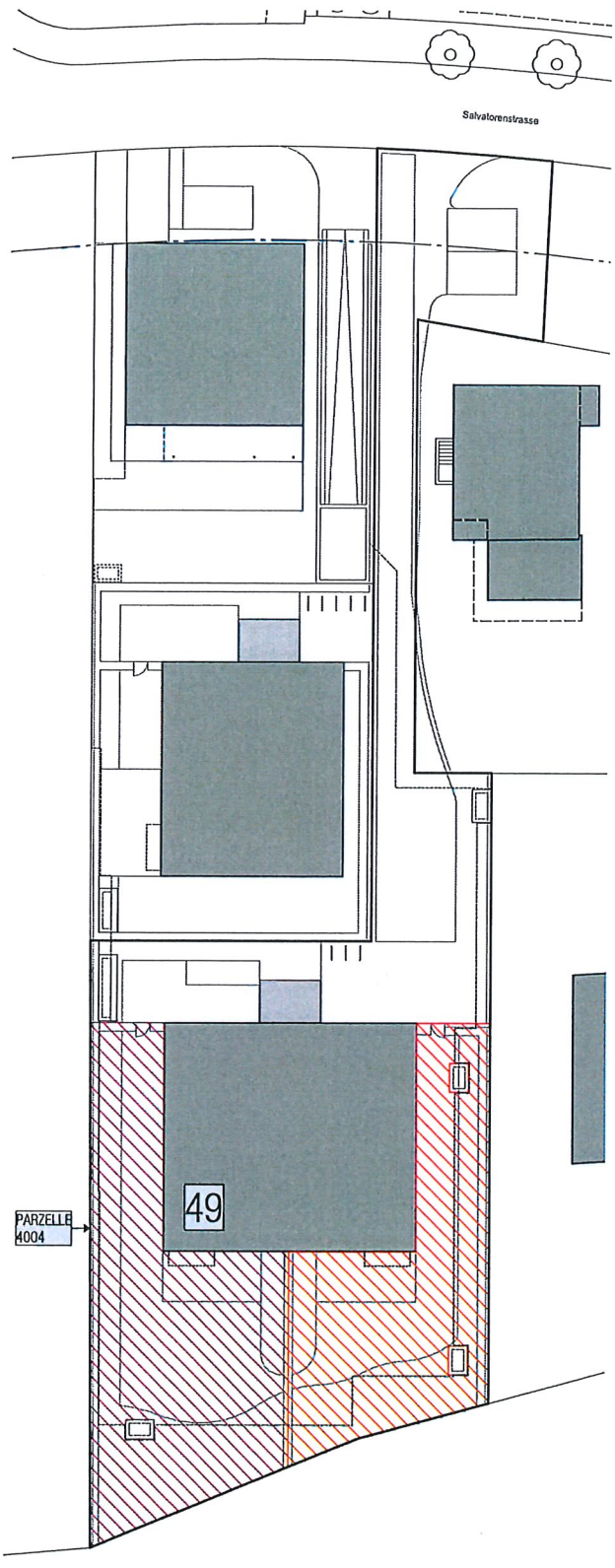
24. JUNI 2022

Chur I Salvatorenstrasse I Wohnüberbauung Parzelle 4004

Dachgeschoss 2 I Mst. 1:100

GIUBBINI ARCHITEKTEN ETH SIA AG I Bahnhofstrasse 4 I 7000 Chur

Plan Nr. 9



24. JUNI 2022

01234

StWE-Anteil-Nr. 2
StWE-Nr. 51157

StWE-Anteil-Nr. 1
StWE-Nr. 51156

Chur I Salvatorenstrasse I Wohnüberbauung Parzelle 4004

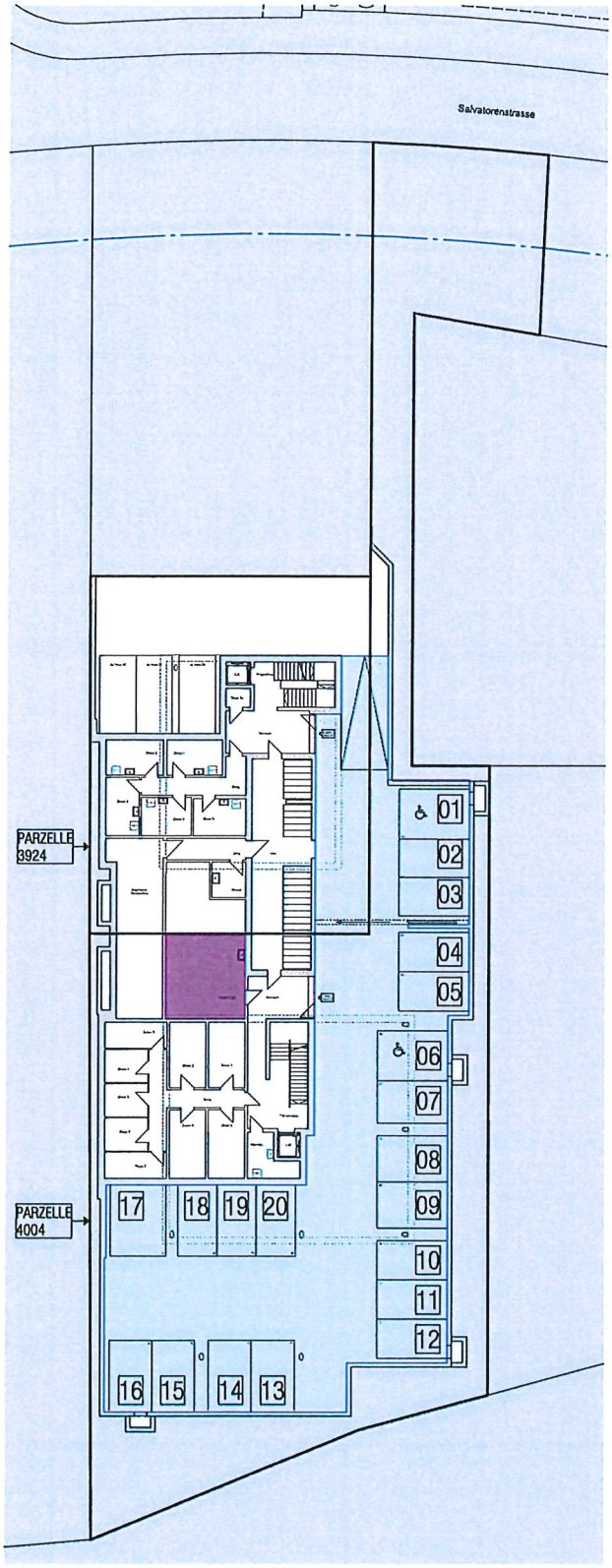
Situation I ohne Mst.

GIUBBINI ARCHITEKTEN ETH SIA AG I Bahnhofstrasse 4 I 7000 Chur

Plan Nr. 10

Atelier/Lager

StWE-Anteil
Nr. 11
Stockwerkeigentum
Nr. 57174



Autoeinstellhalle

StWE-Anteil
Nr. 10
Stockwerkeigentum
Nr. 57165
Miteigentums-
Nrn. 14472 bis 14491

01	ME-Nr. 14472
02	ME-Nr. 14473
03	ME-Nr. 14474
04	ME-Nr. 14475
05	ME-Nr. 14476
06	ME-Nr. 14477
07	ME-Nr. 14478
08	ME-Nr. 14479
09	ME-Nr. 14480
10	ME-Nr. 14481
11	ME-Nr. 14482
12	ME-Nr. 14483
13	ME-Nr. 14484
14	ME-Nr. 14485
15	ME-Nr. 14486
16	ME-Nr. 14487
17	ME-Nr. 14488
18	ME-Nr. 14489
19	ME-Nr. 14490
20	ME-Nr. 14491

0 1 2 3 4

24. JUNI 2022

Chur I Salvatorenstrasse I Wohnüberbauung Parzelle 4004

Untergeschoss I ohne Mst.

GIUBBINI ARCHITEKTEN ETH SIA AG I Bahnhofstrasse 4 I 7000 Chur