ÖFFENTLICHE URKUNDE

errichtet von Notar Dr. iur. Dominik Infanger

Stockwerkeigentümergemeinschaft

Peaks Place, Laax

Begründung von Stockwerkeigentum

auf Grundstück Nr. 308 im Grundbuch der Gemeinde Laax

(nachfolgend bezieht sich alles auf das Grundbuch der Gemeinde Laax)

I. Eigentumsverhältnis und Grundstückbeschreibung

Die **HRS Investment AG**, mit Sitz in Frauenfeld (TG), UID-Nr. CHE-103.596.498, Walzmühlestrasse 48, 8501 Frauenfeld, handelnd durch Martin Kull, geb. 12. Februar 1965, von Niederlenz (AG), in 8598 Bottighofen, Mühlepark 5 G, und Rebecca Elisabeth Zuber, geb. 16. November 1971, von Will (SG), in 8598 Bottighofen, Mühlepark 5 G,

ist laut Grundbuch der Gemeinde Laax Eigentümerin des Grundstückes Nr. 308 im Grundbuch der Gemeinde Laax.

Das Grundstück wird im Grundbuch wie folgt beschrieben:

Liegenschaft Nr. 308
Plan Nr. 7, Uletsch
12'018 m² Wiese
Mutationsnr. 1193, 17.10.2008 Beleg 1637-La

Erwerbstitel
Quartierplan 07.09.1998 Beleg 1564-La

Anmerkungen

1973	Quartiergestaltungsplan Uletsch 07.09.1998 Beleg 1564-La

Vormerkungen
Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

1021	Last: Kabeldurchleitungsrecht zugunsten Swisscom (Schweiz) AG, Bern, mit Sitz in Ittigen BE 06.03.1935 Beleg 2/196La

1296	Last: Bau- und Durchleitungsrecht zugunsten Flims Electric AG, Flims Dorf, mit Sitz in Flims GR 09.07.1964 Beleg 7/48-La
4720	Last: Durchleitungsrecht für Rohrblockanlage (übertragbar, unverlegbar) zugunsten Flims Electric AG, Flims Dorf, mit Sitz in Flims GR 29.09.1989 Beleg 582-La 05.12.2007 Beleg 1797-La
7421	Last: Baurecht (übertragbar) für Kabelschachtanlage mit Einstieg Frist bis: 18.11.2048 zugunsten Repower Ilanz AG, Ilanz, mit Sitz in Ilanz GR 30.11.1998 Beleg 2072-La 05.12.2007 Beleg 1797-La

Grundpfandrecht
Gemäss Grundbuchauszug

II. Begründung von Stockwerkeigentum

Die Eigentümerin teilt hiermit ihr Grundstück Nr. 308 gemäss Art. 712a ff. ZGB in Miteigentumsanteile auf, die als Stockwerkeigentum angemeldet werden. Neben den gesetzlichen Bestimmungen (Art. 647 ff. und 712a ff. ZGB) gelten die folgenden Bestimmungen und das Benutzungs- und Verwaltungsreglement.

Das Grundstück ist zum Zeitpunkt der Stockwerkeigentumsbegründung nicht überbaut. Die Eigentümerin beabsichtigt, auf diesem Grundstück ein Mehrfamilienhaus zu erstellen.

Bis zum Abschluss der Bauarbeiten gilt die vorliegende Stockwerkeigentumsbegründung als eine solche vor Erstellung des Gebäudes. Es ist daher im Grundbuch auf den Grundbuchblättern der Liegenschaft und der Stockwerkeinheiten die Anmerkung

"Begründung des Stockwerkeigentums vor der Erstellung des Gebäudes" aufzunehmen.

Das auf dem Grundstück Nr. 308 geplante Gebäude, die Umgebung und die Aufteilung in Stockwerkeinheiten sind aus folgenden beiliegenden, mitunterzeichneten und integrierenden Bestandteil dieser Begründungserklärung bildenden Aufteilungsplänen ersichtlich:

- Wohnspiegel Index (Beilage 1)

- Stockwerkeigentum Haus A (Beilage 2):
  - Grundrissplan 10. Obergeschoss Attika, Wohnungen A 4.1 und A 4.2 (Beilage 2.1);
  - Grundrissplan 10. Obergeschoss Attika, Wohnung A 4.3 (Beilage 2.2);
  - Grundrissplan 9. Obergeschoss, Wohnungen A 3.1 bis A 3.3 (Beilage 2.3);
  - Grundrissplan 8. Obergeschoss, Wohnungen A 2.1 bis A 2.3 (Beilage 2.4);
  - Grundrissplan 7. Obergeschoss, Wohnungen A 1.1 bis A 1.3 (Beilage 2.5);
  - Grundrissplan 6. Obergeschoss, Wohnungen A 0.1 bis A 0.3 (Beilage 2.6);
  - Grundrissplan 5. Obergeschoss, Kellerabteile Haus A (Beilage 2.7).

- Stockwerkeigentum Haus B (Beilage 3):
  - Grundrissplan 9. Obergeschoss Attika, Wohnungen B 4.1 und B 4.2 (Beilage 3.1);
  - Grundrissplan 9. Obergeschoss Attika, Wohnung B 4.3 (Beilage 3.2);

- Grundrissplan 8. Obergeschoss, Wohnungen B 3.1 und B 3.2 (Beilage 3.3);
- Grundrissplan 8. Obergeschoss, Wohnung B 3.3 (Beilage 3.4);
- Grundrissplan 7. Obergeschoss, Wohnungen B 2.1 und B 2.2 (Beilage 3.5);
- Grundrissplan 7. Obergeschoss, Wohnung B 2.3 (Beilage 3.6);
- Grundrissplan 6. Obergeschoss, Wohnungen B 1.1 und B 1.2 (Beilage 3.7);
- Grundrissplan 6. Obergeschoss, Wohnung B 1.3 (Beilage 3.8);
- Grundrissplan 5. Obergeschoss, Wohnungen B 0.1 und B 0.2 (Beilage 3.9);
- Grundrissplan 5. Obergeschoss, Wohnung B 0.3 (Beilage 3.10);
- Grundrissplan 4. Obergeschoss, Kellerabteile Haus B (Beilage 3.11).

▪ Stockwerkeigentum Haus C (Beilage 4):

- Grundrissplan 8. Obergeschoss Attika, Wohnungen C 4.1 und C 4.2 (Beilage 4.1);
- Grundrissplan 8. Obergeschoss Attika, Wohnung C 4.3 (Beilage 4.2);
- Grundrissplan 7. Obergeschoss, Wohnungen C 3.1 bis C 3.3 (Beilage 4.3);
- Grundrissplan 6. Obergeschoss, Wohnungen C 2.1 bis C 2.3 (Beilage 4.4);
- Grundrissplan 5. Obergeschoss, Wohnungen C 1.1 bis C 1.3 (Beilage 4.5);
- Grundrissplan 4. Obergeschoss, Wohnungen C 0.1 bis C 0.3 (Beilage 4.6).
- Grundriss 3. Obergeschoss, Kellerabteile Haus C (Beilage 4.7)

- Stockwerkeigentum Haus D (Beilage 5):
  - Grundrissplan 7. Obergeschoss Attika, Wohnungen D 4.1 und D 4.2 (Beilage 5.1);
  - Grundrissplan 6. Obergeschoss, Wohnungen D 3.1 bis D 3.2 (Beilage 5.2);
  - Grundrissplan 5. Obergeschoss, Wohnungen D 2.1 und D 2.2 (Beilage 5.3);
  - Grundrissplan 4. Obergeschoss, Wohnungen D 1.1 und D 1.2 (Beilage 5.4);
  - Grundrissplan 3. Obergeschoss, Wohnungen D 0.1 und D 0.2 (Beilage 5.5);
  - Grundriss 2. Obergeschoss, Kellerabteile Haus D (Beilage 5.6).

- Stockwerkeigentum Haus E (Beilage 6):
  - Grundrissplan 6. Obergeschoss Attika, Wohnungen E 4.1 und E 4.2 (Beilage 6.1);
  - Grundrissplan 5. Obergeschoss, Wohnungen E 3.1 und E 3.2 (Beilage 6.2);
  - Grundrissplan 4. Obergeschoss, Wohnungen E 2.1 und E 2.2 (Beilage 6.3);
  - Grundrissplan 3. Obergeschoss, Wohnungen E 1.1 und E 1.2 (Beilage 6.4);
  - Grundrissplan 2. Obergeschoss, Wohnungen E 0.1 und E 0.2 (Beilage 6.5);
  - Grundrissplan - 2. Untergeschoss, Kellerabteile Haus E-F (Beilage 6.6);
  - Grundrissplan - 1. Untergeschoss, Kellerabteile Haus E-F (Beilage 6.7).

- Stockwerkeigentum Haus F (Beilage 7):
  - Grundrissplan 5. Obergeschoss Attika, Wohnungen F 3.1 und F 3.2 (Beilage 7.1);
  - Grundrissplan 5. Obergeschoss Attika, Wohnung F 3.3 (Beilage 7.2);
  - Grundrissplan 4. Obergeschoss, Wohnungen F 2.1 und F 2.2 (Beilage 7.3);
  - Grundrissplan 4. Obergeschoss, Wohnung F 2.3 (Beilage 7.4);
  - Grundrissplan 3. Obergeschoss, Wohnungen F 1.1 und F 1.2 (Beilage 7.5);
  - Grundrissplan 3. Obergeschoss, Wohnung F 1.3 (Beilage 7.6);
  - Grundrissplan 2. Obergeschoss, Wohnungen F 0.1 und F 0.2 (Beilage 7.7);
  - Grundrissplan 2. Obergeschoss, Wohnung F 0.3 (Beilage 7.8);
  - Grundrissplan - 2. Untergeschoss, Kellerabteile Haus E-F (Beilage 7.9).

- Stockwerkeigentum Haus G (Beilage 8):
  - Grundrissplan 4. Obergeschoss Attika, Wohnungen G 4.1 bis G 4.3 (Beilage 8.1);
  - Grundrissplan 3. Obergeschoss, Wohnungen G 3.1 bis G 3.3 (Beilage 8.2);
  - Grundrissplan 2. Obergeschoss, Wohnungen G 2.1 bis G 2.3 (Beilage 8.3);
  - Grundrissplan 1. Obergeschoss, Wohnungen G 1.1 bis G 1.3 (Beilage 8.4);
  - Grundrissplan Erdgeschoss, Wohnungen G 0.1 bis G 0.3 sowie 1 und 1,5 Zimmerwohnung (Beilage 8.5);
  - Grundriss - 1. Untergeschoss, Kellerabteile Haus G (Beilage 8.6).

- Stockwerkeigentum Haus H (Beilage 9):
  - Grundrissplan 4. Obergeschoss Attika, Wohnungen H 4.1 und H 4.2 (Beilage 9.1);
  - Grundrissplan 3. Obergeschoss, Wohnungen H 3.1 und H 3.2 (Beilage 9.2);
  - Grundrissplan 2. Obergeschoss, Wohnungen H 2.1 und H 2.2 (Beilage 9.3);
  - Grundrissplan 1. Obergeschoss, Wohnungen H 1.1 und H 1.2 (Beilage 9.4);
  - Grundrissplan Ergeschoss, Wohnung H 0.1 und H 0.2 (Beilage 9.5);
  - Grundrissplan – 1. Untergeschoss, Kellerabteile Haus H (Beilage 9.6).

- Stockwerkeigentum Infrastruktur (Beilage 10)
  - Grundrissplan 1. Obergeschoss SPA-Wellness/Infrastruktur (Beilage 10.1);
  - Grundrissplan Erdgeschoss Infrastruktur (Beilage 10.2);
  - Grundrissplan -1. Untergeschoss, Tiefgarage/Keller/PP (Beilage 10.3);
  - Grundrissplan - 2. Untergeschoss, Tiefgarage/Keller/PP (Beilage 10.4).

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

III. Aufteilung

1. Stockwerkeinheiten

Die Liegenschaft wird mit folgenden Wertquoten in die nachstehend aufgeführten 106 Stockwerkeinheiten aufgeteilt, wobei die fett markierten Stockwerkeinheitsnummern bewirtschaftete Wohnungen, sogenannte Appartements, und die anderen Einheiten herkömmliche Zweitwohnungen sind:

Haus A

STWE-Nr.		Wertquote in 10000
S56491	3.5-Zimmerwohnung A 0.1 im 6. Obergeschoss Balkon Keller A 0.1	**74**
S56492	2.5-Zimmerwohnung A 0.2 im 6. Obergeschoss Balkon Keller A 0.2	**59**
S56493	4.5-Zimmerwohnung A 0.3 im 6. Obergeschoss Balkon Keller A 0.3	**95**
S56494	3.5-Zimmerwohnung A 1.1 im 7. Obergeschoss Balkon Keller A 1.1	**74**
S56495	2.5-Zimmerwohnung A 1.2 im 7. Obergeschoss Balkon Keller A 1.2	**59**
S56496	4.5-Zimmerwohnung A 1.3 im 7. Obergeschoss Balkon Keller A 1.3	**95**
S56497	3.5-Zimmerwohnung A 2.1 im 8. Obergeschoss Balkon Keller A 2.1	**74**

S56498	2.5-Zimmerwohnung A 2.2 im 8. Obergeschoss Balkon Keller A 2.2	**59**
S56499	4.5-Zimmerwohnung A 2.3 im 8. Obergeschoss Balkon Keller A 2.3	**95**
S56500	3.5-Zimmerwohnung A 3.1 im 9. Obergeschoss Balkon Keller A 3.1	**74**
S56501	2.5-Zimmerwohnung A 3.2 im 9. Obergeschoss Balkon Keller A 3.2	**60**
S56502	4.5-Zimmerwohnung A 3.3 im 9. Obergeschoss Balkon Keller A 3.3	**95**
S56503	3.5-Zimmerwohnung A 4.1 im 10. Obergeschoss Attika Balkon Keller A 4.1	**74**
S56504	2.5-Zimmerwohnung A 4.2 im 10. Obergeschoss Attika Balkon Keller A 4.2	**60**
S56505	5.5-Zimmerwohnung A 4.3 im 10. Obergeschoss Attika Balkon Terrasse Keller A 4.3	**176**

Haus B

STWE-Nr.		Wertquote in 10000
S56506	3.5-Zimmer-Appartement B 0.1 im 5. Obergeschoss Balkon	**72**

S56507	2.5-Zimmer-Appartement B 0.2 im 5. Obergeschoss Balkon	**58**
S56508	3.5-Zimmer-Appartement B 0.3 im 5. Obergeschoss Balkon	**94**
S56509	3.5-Zimmer-Appartement B 1.1 im 6. Obergeschoss Balkon	**74**
S56510	2.5-Zimmer-Appartement B 1.2 im 6. Obergeschoss Balkon	**58**
S56511	3.5-Zimmer-Appartement B 1.3 im 6. Obergeschoss Balkon	**94**
S56512	3.5-Zimmer-Appartement B 2.1 im 7. Obergeschoss Balkon	**74**
S56513	2.5-Zimmer-Appartement B 2.2 im 7. Obergeschoss Balkon	**58**
S56514	3.5-Zimmer-Appartement B 2.3 im 7. Obergeschoss Balkon	**94**
S56515	3.5-Zimmer-Appartement B 3.1 im 8. Obergeschoss Balkon	**74**
S56516	2.5-Zimmer-Appartement B 3.2 im 8. Obergeschoss Balkon	**58**
S56517	3.5-Zimmer-Appartement B 3.3 im 8. Obergeschoss Balkon	**94**

S56518	3.5-Zimmerwohnung B 4.1 im 9. Obergeschoss Attika Balkon Keller B 4.1	**76**
S56519	2.5-Zimmerwohnung B 4.2 im 9. Obergeschoss Attika Balkon Keller B 4.2	**61**
S56520	3.5-Zimmerwohnung B 4.3 im 9. Obergeschoss Attika Balkon Terrasse Keller B 4.3	**112**

Haus C

STWE-Nr.		Wertquote in 10000
S56521	3.5-Zimmer-Appartement C 0.1 im 4. Obergeschoss Balkon	**72**
S56522	2.5-Zimmer-Appartement C 0.2 im 4. Obergeschoss Balkon	**58**
S56523	4.5-Zimmer-Appartement C 0.3 im 4. Obergeschoss Balkon	**92**
S56524	3.5-Zimmer-Appartement C 1.1 im 5. Obergeschoss Balkon	**74**
S56525	2.5-Zimmer-Appartement C 1.2 im 5. Obergeschoss Balkon	**58**

S56526	4.5-Zimmer-Appartement C 1.3 im 5. Obergeschoss Balkon	**92**
S56527	3.5-Zimmer-Appartement C 2.1 im 6. Obergeschoss Balkon	**74**
S56528	2.5-Zimmer-Appartement C 2.2 im 6. Obergeschoss Balkon	**58**
S56529	4.5-Zimmer-Appartement C 2.3 im 6. Obergeschoss Balkon	**92**
S56530	3.5-Zimmer-Appartement C 3.1 im 7. Obergeschoss Balkon	**74**
S56531	2.5-Zimmer-Appartement C 3.2 im 7. Obergeschoss Balkon	**58**
S56532	4.5-Zimmer-Appartement C 3.3 im 7. Obergeschoss Balkon	**92**
S56533	3.5-Zimmerwohnung C 4.1 im 8. Obergeschoss Attika Balkon Keller C 4.1	**76**
S56534	2.5-Zimmerwohnung C 4.2 im 8. Obergeschoss Attika Balkon Keller C 4.2	**60**
S56535	4.5-Zimmerwohnung C 4.3 im 8. Obergeschoss Attika Balkon Terrasse Keller C 4.3	**145**

Haus D

STWE-Nr.		Wertquote in 10000
S56536	3.5-Zimmer-Appartement D 0.1 im 3. Obergeschoss Balkon	**80**
S56537	3.5-Zimmer-Appartement D 0.2 im 3. Obergeschoss Balkon	**92**
S56538	3.5-Zimmer-Appartement D 1.1 im 4. Obergeschoss Balkon	**82**
S56539	3.5-Zimmer-Appartement D 1.2 im 4. Obergeschoss Balkon	**92**
S56540	3.5-Zimmer-Appartement D 2.1 im 5. Obergeschoss Balkon	**82**
S56541	3.5-Zimmer-Appartement D 2.2 im 5. Obergeschoss Balkon	**92**
S56542	3.5-Zimmer-Appartement D 3.1 im 6. Obergeschoss Balkon	**82**
S56543	3.5-Zimmer-Appartement D 3.2 im 6. Obergeschoss Balkon	**93**
S56544	3.5-Zimmerwohnung D 4.1 im 7. Obergeschoss Attika Balkon Keller D 4.1	**84**

S56545	3.5-Zimmerwohnung D 4.2 im 7. Obergeschoss Attika Balkon Terrasse Keller D 4.2	**109**

Haus E

STWE-Nr.		Wertquote in 10000
S56546	3.5-Zimmer-Appartement E 0.1 im 2. Obergeschoss Balkon	**79**
S56547	3.5-Zimmer-Appartement E 0.2 im 2. Obergeschoss Balkon	**82**
S56548	3.5-Zimmer-Appartement E 1.1 im 3. Obergeschoss Balkon	**81**
S56549	3.5-Zimmer-Appartement E 1.2 im 3. Obergeschoss Balkon	**82**
S56550	3.5-Zimmer-Appartement E 2.1 im 4. Obergeschoss Balkon	**81**
S56551	3.5-Zimmer-Appartement E 2.2 im 4. Obergeschoss Balkon	**82**
S56552	3.5-Zimmer-Appartement E 3.1 im 5. Obergeschoss Balkon	**81**
S56553	3.5-Zimmer-Appartement E 3.2 im 5. Obergeschoss Balkon	**82**

S56554	3.5-Zimmerwohnung E 4.1 im 6. Obergeschoss Attika Balkon Keller E 4.1	**84**
S56555	3.5-Zimmerwohnung E 4.2 im 6. Obergeschoss Attika Balkon Terrasse Keller E 4.2	**99**

Haus F

STWE-Nr.		Wertquote in 10000
S56556	3.5-Zimmer-Appartement F 0.1 im 2. Obergeschoss Balkon	**90**
S56557	2.5-Zimmer-Appartement F 0.2 im 2. Obergeschoss Balkon	**60**
S56558	3.5-Zimmer-Appartement F 0.3 im 2. Obergeschoss Balkon	**99**
S56559	3.5-Zimmer-Appartement F 1.1 im 3. Obergeschoss Balkon	**90**
S56560	2.5-Zimmer-Appartement F 1.2 im 3. Obergeschoss Balkon	**60**
S56561	3.5-Zimmer-Appartement F 1.3 im 3. Obergeschoss Balkon	**99**
S56562	3.5-Zimmer-Appartement F 2.1 im 4. Obergeschoss Balkon	**90**

S56563	2.5-Zimmer-Appartement F 2.2 im 4. Obergeschoss Balkon	**60**
S56564	3.5-Zimmer-Appartement F 2.3 im 4. Obergeschoss Balkon	**99**
S56565	3.5-Zimmer-Appartement F 3.1 im 5. Obergeschoss Balkon	**90**
S56566	2.5-Zimmer-Appartement F 3.2 im 5. Obergeschoss Balkon	**60**
S56567	3.5-Zimmerwohnung F 3.3 im 5. Obergeschoss Attika Balkon Terrasse Keller F 3.3	**116**

Haus G

STWE-Nr.		Wertquote in 10000
S56568	1.5-Zimmer-Appartement G 0.1 im Erdgeschoss Balkon	**38**
S56569	2.5-Zimmer-Appartement G 0.2 im Erdgeschoss Balkon	**58**
S56570	2.5-Zimmer-Appartement G 0.3 im Erdgeschoss Balkon	**58**
S56571	3.5-Zimmer-Appartement G 1.1 im 1. Obergschoss Balkon	**72**

S56572	2.5-Zimmer-Appartement G 1.2 im 1. Obergschoss Balkon	**58**
S56573	4.5-Zimmer-Appartement G 1.3 im 1. Obergschoss Balkon	**93**
S56574	3.5-Zimmer-Appartement G 2.1 im 2. Obergschoss Balkon	**74**
S56575	2.5-Zimmer-Appartement G 2.2 im 2. Obergschoss Balkon	**58**
S56576	4.5-Zimmer-Appartement G 2.3 im 2. Obergschoss Balkon	**93**
S56577	3.5-Zimmer-Appartement G 3.1 im 3. Obergschoss Balkon	**74**
S56578	2.5-Zimmer-Appartement G 3.2 im 3. Obergschoss Balkon	**58**
S56579	4.5-Zimmer-Appartement G 3.3 im 3. Obergschoss Balkon	**93**
S56580	3.5-Zimmer-Appartement G 4.1 im 4. Obergschoss Attika Balkon	**74**
S56581	2.5-Zimmer-Appartement G 4.2 im 4. Obergschoss Attika Balkon	**58**
S56582	4.5-Zimmer-Appartement G 4.3 im 4. Obergschoss Attika Balkon	**93**

Haus H

STWE-Nr.		Wertquote in 10000
S56583	2.5-Zimmer-Appartement H 0.1 im Erdgeschoss Balkon	**59**
S56584	4.5-Zimmer-Appartement H 0.2 im Erdgeschoss Balkon	**95**
S56585	3.5-Zimmer-Appartement H 1.1 im 1. Obergeschoss Balkon	**82**
S56586	4.5-Zimmer-Appartement H 1.2 im 1. Obergeschoss Balkon	**95**
S56587	3.5-Zimmer-Appartement H 2.1 im 2. Obergeschoss Balkon	**82**
S56588	4.5-Zimmer-Appartement H 2.2 im 2. Obergeschoss Balkon	**95**
S56589	3.5-Zimmer-Appartement H 3.1 im 3. Obergeschoss Balkon	**82**
S56590	4.5-Zimmer-Appartement H 3.2 im 3. Obergeschoss Balkon	**95**
S56591	3.5-Zimmerwohnung H 4.1 im 4. Obergeschoss Attika Balkon Keller H 4.1	**83**
S56592	4.5-Zimmerwohnung H 4.2 im 4. Obergeschoss Attika Balkon Keller H 4.2	**97**

Weitere

STWE-Nr.		Wertquote in 10000
S56593	1-Zimmerwohnung G 0.4 im Erdgeschoss Keller G 0.4	**21**
S56594	1.5-Zimmerwohnung G 0.5 im Erdgeschoss Keller G 0.5	**35**
S56595	Empfang/Lobby/Bar/Restaurant/SPA/Wellness mit Nebenräumen	**1195**
S56596	Tiefgarage 1. UG + 2. UG	**549**

2. Gemeinschaftliche Gebäudeteile

Alle in den Grundrissen nicht farbig gekennzeichneten Räume und die darin installierten Anlagen und Einrichtungen nebst den in Art. 712b Abs. 2 ZGB erwähnten Liegenschafts- und Gebäudebestandteilen sind gemeinschaftlich und dem Sonderrecht einzelner Stockwerkeigentümer entzogen, so namentlich:

a) der Boden der Liegenschaft;

b) die Bauteile, die für den Bestand, die konstruktive Gliederung und Festigkeit der Gebäude oder von Gebäudebestandteilen und Räumen anderer Stockwerkeigentümer von Bedeutung sind oder die äussere Gestalt oder das Aussehen der Gebäude bestimmen;

c) die Anlagen und Einrichtungen, die allen Stockwerkeigentümern zur Benutzung dienen, wie Lift, Haustechnik, Treppenhaus, Eingangshalle, Dächer, etc.

Die gemeinschaftlichen Teile der Liegenschaft und des Gebäudes sind so zu unterhalten, wie es zur Erhaltung in einwandfreiem Zustand und gutem Aussehen erforderlich ist.

3. Sonderrechte

Die unter Ziff. III/1 hiervor aufgeführten Stockwerkeinheiten werden zu Sonderrecht ausgeschieden.

Sonderrechte bilden namentlich:

a) alle in den einzelnen Stockwerkeinheiten installierten und angebrachten Einrichtungen, soweit sie nicht mehreren Stockwerkeigentümern dienen;

b) die inneren Zwischenwände, soweit diese keine tragende Funktion haben oder für Hausinstallationen benötigt werden;

c) der Innenverputz und die Innenverkleidung der Wände;

d) der Fussbodenbelag (jedoch nicht die Überzüge auf die Trittschall- und Wärmeisolation);

e) der Deckenverputz resp. die Deckenverkleidung;

f) die Türen und Fenster (jedoch nicht die Proportionen, die Oberflächen und der Farbanstrich der von aussen sichtbaren Teile);

g) alle eingebauten Schränke;

h) die Küchen-, Badezimmer- und Toiletteneinrichtungen;

i) alle Leitungen ab den Abzweigungen von den gemeinschaftlichen Hauptleitungen;

j) die Kellerräume im Erdgeschoss (sofern farblich gekennzeichnet und einer Stockwerkeinheit zugeordnet).

Die zu Sonderrecht ausgeschiedenen Raumeinheiten und Nebenräume sind in den Grundrissplänen farbig gekennzeichnet und mit den jeweiligen Bezeichnungen versehen. Die zu Sonderrecht ausgeschiedene Tiefgarage für Autos ist grau eingefärbt.

Der Stockwerkeigentümer ist grundsätzlich in der Verwaltung, Benutzung und baulichen Ausgestaltung seiner eigenen Räume frei, darf jedoch keinem anderen Stock-

werkeigentümer die Ausübung des gleichen Rechtes erschweren und die gemeinschaftlichen Bauteile, Anlagen und Einrichtungen in keiner Weise beschädigen oder in ihrer Funktion und äusseren Erscheinung beeinträchtigen. Er ist verpflichtet, seine Räume so zu unterhalten, wie es zur Erhaltung des Gebäudes in einwandfreiem Zustand und gutem Aussehen erforderlich ist.

Hinsichtlich der Appartements (~~gelb~~ markiert) wird dieser Grundsatz eingeschränkt und es gelten die nachfolgenden (unter Ziffer 4 b) genannten Einschränkungen (insbesondere Beherbergungspflicht, einheitliche Möblierung etc.).

4. Zweckbestimmung der Stockwerkeinheiten

a) Die Stockwerkeinheiten Nrn. S56491 bis S56594 dienen in erster Linie dem Wohnen. Die Benützung dieser Einheiten zu gewerblichen Zwecken ist ausdrücklich gestattet. Sodann ist zwischen den bewirtschafteten (Appartements) und nichtbewirtschafteten Wohnungen (Zweitwohnungen) zu unterscheiden.

b) Die bewirtschafteten Wohnungen sind Appartements und dienen ausschliesslich dem Wohnen und haben als gesetzliche Auflage für den Verkauf an ausländische und schweizerische Staatsangehörige die Funktion als Betriebsstätte zu erfüllen und sind als solche zu betreiben. Dies beinhaltet die folgenden Rechte und Pflichten:

- Beherbergungsverpflichtung: Sämtliche Appartements sind einer Beherbergungsorganisation (Peaks Place AG bzw. einer durch dieselbe eingesetzte Organisation) dauernd für die hotelmässige Bewirtschaftung zu überlassen.
- Dienstleistungen: Es sind folgende Dienstleistungen durch die Beherbergungsorganisation zu gewährleisten:
  - Zimmer- und Reinigungsservice;
  - Unterhalt der Einrichtung;
  - Restaurationsservice;
  - zentrale Leitung mit Rezeption, Buchungssystem, Beherbergungskontrolle, Betreuung der Eigentümer und Gäste (Anreise, Abrechnung, Abreise);
  - bauliche Vorgaben.

- Wohnungseinrichtung: Die Appartements bedürfen einer einheitlichen Einrichtung (Mobiliar und Inventar). Die persönliche Einrichtung durch den Eigentümer der Stockwerkeinheit ist ausgeschlossen.

Das Verhältnis zwischen den ausländischen und schweizerischen Eigentümern von Appartements einerseits und der Beherbergungsorganisation anderseits wird in einem separaten Vertrag geregelt. Der Beherbergungsvertrag ist für alle Eigentümer von Appartements identisch. Er bedarf der Überprüfung und Genehmigung durch die kantonale Bewilligungsbehörde.

c) Die nichtbewirtschafteten Wohnungen dürfen als Erst- oder Zweitwohnungen (Ferienwohnungen) durch den Eigentümer bewohnt oder Dritten zum Gebrauch überlassen werden. Hinsichtlich dieser Räume bestehen keine Einschränkungen wie bei den Appartements (lit. b hiervor). Die Ausübung stiller Berufe ohne Geruchs- und Lärmimmissionen, wie z.B. Architekturbüro, Arztpraxis, Anwaltsbüro oder Treuhandbüro ist gestattet.

d) Die Stockwerkeinheit S56595 dient dauerhaft als Empfang, Lobby, Bar und Restaurant und Spa- und Wellnessanlage. Hinsichtlich dieser Räume bestehen keine Einschränkungen wie bei den Appartements (lit. b hiervor).

e) Die Stockwerkeinheit S56596 dient dauerhaft als Tiefgarage. Hinsichtlich dieser Räume bestehen keine Einschränkungen wie bei den Appartements (lit. b hiervor).

5. Begründung von Miteigentum an der Stockwerkeinheit "Tiefgarage", Nr. S56596

An dieser Stockwerkeinheit wird Miteigentum begründet. Die Stockwerkeinheit ist für den dauernden Zweck einer Tiefgarage bestimmt (Art. 650 Abs. 1 ZGB).

Die Stockwerkeinheit wird gemäss folgender Aufstellung in 129 Miteigentumsanteile aufgeteilt.

Parkplatznummer	Miteigentumsanteil	Grundstücksnummer
1	1/129	M56598
2	1/129	M56599

3	1/129	M56600
4	1/129	M56601
5	1/129	M56602
6	1/129	M56603
7	1/129	M56604
8	1/129	M56605
9	1/129	M56606
10	1/129	M56607
11	1/129	M56608
12	1/129	M56609
13	1/129	M56610
14	1/129	M56611
15	1/129	M56612
16	1/129	M56613
17	1/129	M56614
18	1/129	M56615
19	1/129	M56616
20	1/129	M56617
21	1/129	M56618
22	1/129	M56619
23	1/129	M56620
24	1/129	M56621
25	1/129	M56622
26	1/129	M56623
27	1/129	M56624

28	1/129	M56625
29	1/129	M56626
30	1/129	M56627
31	1/129	M56628
32	1/129	M56629
33	1/129	M56630
34	1/129	M56631
35	1/129	M56632
36	1/129	M56633
37	1/129	M56634
38	1/129	M56635
39	1/129	M56636
40	1/129	M56637
41	1/129	M56638
42	1/129	M56639
43	1/129	M56640
44	1/129	M56641
45	1/129	M56642
46	1/129	M56643
47	1/129	M56644
48	1/129	M56645
49	1/129	M56646
50	1/129	M56647
51	1/129	M56648
52	1/129	M56649

53	1/129	M56650
54	1/129	M56651
55	1/129	M56652
56	1/129	M56653
57	1/129	M56654
58	1/129	M56655
59	1/129	M56656
60	1/129	M56657
61	1/129	M56658
62	1/129	M56659
63	1/129	M56660
64	1/129	M56661
65	1/129	M56662
66	1/129	M56663
67	1/129	M56664
68	1/129	M56665
69	1/129	M56666
70	1/129	M56667
71	1/129	M56668
72	1/129	M56669
73	1/129	M56670
74	1/129	M56671
75	1/129	M56672
76	1/129	M56673
77	1/129	M56674

78	1/129	M56675
79	1/129	M56676
80	1/129	M56677
81	1/129	M56678
82	1/129	M56679
83	1/129	M56680
84	1/129	M56681
85	1/129	M56682
86	1/129	M56683
87	1/129	M56684
88	1/129	M56685
89	1/129	M56686
90	1/129	M56687
91	1/129	M56688
92	1/129	M56689
93	1/129	M56690
94	1/129	M56691
95	1/129	M56692
96	1/129	M56693
97	1/129	M56694
98	1/129	M56695
99	1/129	M56696
100	1/129	M56697
101	1/129	M56698
102	1/129	M56699

103	1/129	M56700
104	1/129	M56701
105	1/129	M56702
106	1/129	M56703
107	1/129	M56704
108	1/129	M56705
109	1/129	M56706
110	1/129	M56707
111	1/129	M56708
112	1/129	M56709
113	1/129	M56710
114	1/129	M56711
115	1/129	M56712
116	1/129	M56713
117	1/129	M56714
118	1/129	M56715
119	1/129	M56716
120	1/129	M56717
121	1/129	M56718
122	1/129	M56719
123	1/129	M56720
124	1/129	M56721
125	1/129	M56722
126	1/129	M56723
127	1/129	M56724

128	1/129	M56725
129	1/129	M56726

Im Grundbuch wird für jeden Miteigentumsanteil ein separates Grundbuchblatt eröffnet.

Jedem Miteigentümer steht grundsätzlich das Recht zu, den/die ihm mit der entsprechenden Nummer zugewiesenen Garagenplatz/Garagenplätze als solche/n allein und ausschliesslich zu nutzen. Er kann den Garagenplatz selber benützen oder ihn einem Dritten zum Gebrauch überlassen. Die Eigentümer der Parkplätze Nrn. 1 bis 81, 91 und 92, 102, 111 bis 117 und 124 bis 129 haben diese den Eigentümern eines Appartements bzw. deren Angehörigen während der Dauer der Eigenbelegung (jedoch maximal 3 Wochen während der Hauptsaison) unentgeltlich zur Verfügung zu stellen. In der übrigen Zeit ist die Eigentümerin dieser Parkplätze in der Nutzung frei. Sie hat die Betriebs-, Unterhalts- und Erneuerungskosten zu tragen. Die Nutzung der übrigen Parkplätze (Nrn. 82 bis 90, 93 bis 101, 103 bis 110 und 118 bis 123) steht ausschliesslich dem jeweiligen Eigentümer zu.

Dem jeweiligen Miteigentümer steht in der Miteigentümergemeinschaft "Tiefgarage" grundsätzlich je eine Stimme zu. Hat ein Miteigentümer mehrere Miteigentumsanteile, so hat er pro Anteil eine Stimme.

Der Anspruch auf Aufhebung des Miteigentums ist durch die Bestimmung der Sache für einen dauernden Zweck ausgeschlossen (Art. 650 Abs. 1 ZGB).

Die Miteigentümer wählen einen Vertreter, der sie in der Stockwerkeigentümergemeinschaft rechtsgültig vertritt.

Die Kosten werden von den Miteigentümern im Verhältnis ihrer Anteile getragen.

Diese Bestimmungen gelten als "Nutzungs- und Verwaltungsreglement Tiefgarage" und sind auf dem Grundbuchblatt der StWEG Nr. S56596 anzumerken.

Das gesetzliche Vorkaufsrecht der Miteigentümer (Art. 682 Abs. 1 ZGB) ist ausgeschlossen. Dieser Ausschluss wird auf dem Grundbuchblatt der StWEG Nr. S56596 vorgemerkt.

IV. Benutzung und Verwaltung

1. Allgemeines

Für die Nutzung und Verwaltung der Stockwerkeigentumsliegenschaft wird ein separates Reglement erlassen und im Grundbuch angemerkt, welches für alle Stockwerkeigentümer verbindlich ist.

Im Reglement werden die Sonderrechte und die gemeinschaftlichen Gebäudeteile umschrieben, ferner die Kostenzuordnungen, die Bildung des Erneuerungsfonds, die Organisation, die Beschlussfassungen, etc. geregelt.

Jeder Stockwerkeigentümer hat so viele Stimmen, wie er Tausendstel auf sich vereinigt. Hat ein Stockwerkeigentümer mehrere Stockwerkeinheiten, werden die Tausendstel zusammengezählt.

Die nachfolgenden Bestimmungen (a bis d) gelten jedoch primär und bleiben vorbehalten:

a) Benutzung der Umgebung: Die Umgebung steht in gemeinschaftlicher Berechtigung.

b) Keller: Die Keller stehen im Sonderrecht der Stockwerkeinheit, welcher sie im Aufteilungsplan farblich und mit Nummer im Aufteilungsplan sowie unter Ziffer III/1 hiervor zugewiesen sind. Die Appartements verfügen über keinen Keller.

c) Balkone/Terrassen: Zu den Stockwerkeinheiten gehören die in den Grundrissplänen eingezeichneten Balkone und Terrassen. Sie stehen den jeweiligen Eigentümern der dazugehörenden Stockwerkeinheit, von der aus sie erreichbar sind, zur alleinigen und ausschliesslichen Benutzung zu (Sonder*nutzungs*recht). Die Balkone und Terrassen sind von den alleinig und ausschliesslich Berechtigten so zu unterhalten, wie es zur Erhaltung des Gebäudes in einwandfreiem Zustand und gutem Aussehen erforderlich ist. Werden die Unterhaltsarbeiten vernachlässigt, ist der Verwalter berech-

tigt, auf Kosten des säumigen Stockwerkeigentümers die nötigen Massnahmen zu veranlassen.

d) Besucherparkplätze: Aussen werden Besucherparkplätze angelegt. Diese Parkplätze dürfen kurzzeitig benutzt werden (bspw. Ein- und Ausladen; Check-in/Check-out).

Die vorstehenden Bestimmungen (a bis d) können ohne Zustimmung sämtlicher unmittelbar Berechtigten weder aufgehoben noch abgeändert werden.

2. Erneuerungsfonds

a) **Erneuerungsfonds für gemeinschaftliche Gebäudeteile:** Zuständig hierfür ist das Verwaltungsreglement. Um diese Kosten zu finanzieren, wird ein Erneuerungsfonds gebildet. Die Eigentümer beteiligen sich an demselben im Verhältnis der Wertquoten. Über die Höhe beschliessen die Eigentümer anlässlich der jährlich stattfindenden Stockwerkeigentümerversammlung.

b) **Sanierungsfonds für Appartements**: Das Sonderrecht umfasst die zu jeden einzelnen Appartements gehörenden Räume und Einrichtungen. Um diesbezüglich alle Appartements in einem einwandfreien Zustand zu halten, um Reparaturen und Erneuerungsarbeiten durchzuführen, wird ein Anteil der Beherbergungserträge in den Sanierungsfonds einbezahlt. Verantwortlich für die Festlegung der Höhe und der Verwendung ist die Beherbergungsorganisation. Es bedarf für alle Appartements einer einheitlichen Einrichtung (Mobiliar und Inventar).

3. Bauliche Änderungen bzw. Anpassungen

Um eine ausgewogene Beherbergung sicherzustellen, bedürfen die nachfolgenden späteren baulichen Anpassungen der Zustimmung der Begründerin; wie:

- Änderungen an gemeinschaftlichen Gebäudeteilen wie Fassade, Fenster, Dach, Treppen und Korridore, etc.
- Änderungen innerhalb der Appartements.

Vorbehalten bleiben ebenfalls die baupolizeilichen Bewilligungen. Die Begründerin kann dieses Erfordernis auf Zustimmung baulicher Anpassungen später an die Beherbergungsorganisation oder beliebige Dritte abtreten.

4. Tiefgarage

Den Eigentümern eines Appartements bzw. deren Angehörigen steht während der Dauer der Eigenbelegung (jedoch maximal 3 Wochen während der Hauptsaison) eine Parkierungsmöglichkeit in der Tiefgarage zur Verfügung (Parkplätze Nrn. 1 bis 81, 91 und 92, 102, 111 bis 117 und 124 bis 129). In der übrigen Zeit ist die Eigentümerin dieser Parkplätze in der Nutzung frei. Sie hat die Betriebs-, Unterhalts- und Erneuerungskosten zu tragen.

V. Weitere Bestimmungen

1. Die Begründerin bestimmt für die erste Amtsdauer von fünf Jahren die Verwaltung.

2. Die Begründerin behält sich bis zum Verkauf der letzten Stockwerkeinheit ausdrücklich das Recht vor, ohne Mitwirken der übrigen Stockwerkeigentümer
   a) an dieser Begründungserklärung, am Benutzungs- und Verwaltungsreglement, Reglement über die Nutzung der Appartements sowie auch am Bauprojekt Änderungen vorzunehmen,
   b) neue Grund- oder Personaldienstbarkeiten betreffend die Gesamtliegenschaft, einzelne oder alle Stockwerkeinheiten zu errichten, sei es zu Gunsten Dritter oder zu eigenen Gunsten,

c) Grenzkorrekturen vorzunehmen, Anmerkungen und Vormerkungen zu errichten sowie Verträge in Zusammenhang mit der Parkierung, Erschliessung, Versorgung, Betreuung und des Unterhalts der Liegenschaft abzuschliessen,

d) geringfügige Änderungen zwischen Sonderrechts- und Gemeinschaftsteilen sowie am Rechtsbestand der Stammparzelle (z.B. Grenzbereinigung) vorzunehmen,

soweit sich dies als zweckmässig oder als notwendig erweist.

Die Begründerin kann insbesondere die Stockwerkeinheiten in eigener Kompetenz zusammenlegen (Zusammenzählen der Wertquoten) oder unterteilen (verhältnismässige Teilung der Wertquote).

Diese Änderungen dürfen aber die Nutzung der nicht im Eigentum der Begründerin liegenden Sonderrechte nicht beeinträchtigen und die Wertquoten der anderen Stockwerkeinheiten nicht verändern.

Die jeweiligen Stockwerkeigentümer erteilen der Begründerin die entsprechenden unwiderruflichen Vollmachten, welche bei einem Weiterverkauf der neuen Eigentümerschaft überbunden werden muss. Die Vollmacht enthält auch die ausdrückliche Befugnis, Grundbuchanmeldungen abzugeben. Der Begründerin wird das Recht zur Selbstkontrahierung, Doppelvertretung und Substitution der vorliegenden Vollmacht eingeräumt.

Diese Bestimmungen können ohne Zustimmung der Begründerin weder aufgehoben noch abgeändert werden. Sie treten jedoch ausser Kraft, 24 Monate nachdem die Begründerin die letzte Stockwerkeinheit veräussert hat.

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

4. Diese Begründung von Stockwerkeigentum erfolgt vor Erstellung der Gebäude. Diese Tatsache 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. 33 c der Grundbuchverordnung anzuzeigen. Sollte von den Aufteilungsplänen abweichend gebaut werden, so sind dem

Grundbuchamt bereinigte und von allen Eigentümern bzw. der bevollmächtigten Stockwerkeigentumsbegründerin oder ihrem Rechtsnachfolger unterzeichnete Pläne nachzureichen. Betreffen die Abweichungen das Sonderrecht oder die Wertquoten, so bedarf die Änderung / Ergänzung des Begründungsaktes der öffentlichen Beurkundung.

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

VI. Grundbuchanmeldung

Diese Stockwerkeigentumsbegründung wird hiermit zur Eintragung in das Grundbuch Laax angemeldet.

1. Es ist einzutragen:

a) Aufteilung des Grundstücks Nr. 308 in Miteigentumsanteile als Stockwerkeigentum mit den Grundstücksnummern S56491 bis S56596.

Die Begründerin ist als Eigentümerin aller Stockwerkeinheiten einzutragen.

b) Aufteilung des Grundstückes Nr. S56596 (Stockwerk "Tiefgarage") in Miteigentumsanteile mit den Grundstücksnummern M56598 bis M56726.

Die Begründerin ist als Eigentümerin aller Miteigentumsanteile einzutragen.

2. Es ist anzumerken:

a) Auf dem Grundstück Nr. 308 und auf den Grundstücken Nrn. S56491 bis S56596 ist die Anmerkung "Begründung des Stockwerkeigentums vor der Erstellung des Gebäudes" aufzunehmen.

b) Auf dem Grundstück Nr. S56596 ist das "Nutzungs- und Verwaltungsreglement Tiefgarage" anzumerken.

3. Es ist vorzumerken:

Auf Grundstück Nr. S56596 ist vorzumerken:

Gesetzliches Vorkaufsrecht ausgeschlossen.

Chur, am 11. (elften) 04. (April) 2014 (zweitausendvierzehn)

Für die Begründerin:

(Rico Kretzer mit schriftlicher

Vollmacht)

Öffentliche Beurkundung

Vor Dr. iur. Dominik Infanger, Chur, Notar des Kantons Graubünden, erscheint heute:

- der mit schriftlicher Vollmacht vom 9. April 2014 für die HRS Investment AG, mit Sitz in Frauenfeld (TG), UID-Nr. CHE-103.596.498, Walzmühlestrasse 48, 8501 Frauenfeld, handelnde **Rico Rolf Kretzer**, geb. 15.09.1986, von St. Gallen, wohnhaft Bachweidstrasse 3, 9011 St. Gallen.

Die schriftliche Vollmacht der HRS Investment AG vom 9. April 2014 an Rico Rolf Kretzer enthält ausdrücklich auch die Befugnis, Grundbuchanmeldungen vorzunehmen.

Die vorstehende Urkunde wird durch den unterzeichneten Notar der verfügungsfähigen Partei vorschriftgemäss zur Kenntnis gebracht, von dieser zusammen mit dem Notar persönlich gelesen und hierauf genehmigt und unterzeichnet.

Die Urkunde wird dreifach ausgefertigt, je ein Exemplar für die Begründerin, das Grundbuchamt und den Notar.

Die Beurkundung vollzieht sich ohne Unterbrechung und in Anwesenheit aller Mitwirkenden im Büro des Notars.

Chur, am 11. (elften) 04. (April) 2014 (zweitausendvierzehn)

Der Notar:

Reg.B/Nr. 393/2014

Dr. iur. Dominik Infanger