Dr. iur.
Peter Clavadetscher

ÖFFENTLICHE URKUNDE

errichtet von
DR. IUR. P. CLAVADETSCHER
Notar des Kantons Graubünden

ARCAS 22
POSTFACH 433
7002 CHUR

TELEFON 081/252 43 66
TELEFAX 081/252 63 46
PC 70-23193-1

ERKLÄRUNG AUF BEGRÜNDUNG VON STOCKWERKEIGENTUM

StWEG "Splügen", Thusis

Die **Baugesellschaft Splügen**, einfache Gesellschaft, 7430 Thusis, p.Adr. Architekturbüro Bachofen, 7423 Sarn, bestehend aus:

1. **Daniel Bachofen**, geb. 18. Oktober 1963, von Uster/ZH und Sarn, ledig, in 7423 Sarn
2. **Rolf Gosswiler**, geb. 11. Juli 1965, von Malters, ledig, in 7411 Sils i.D., Survia 2A
3. **Thomas Casanova**, geb. 7. April 1957, von Chur und Obersaxen, verheiratet, in 7000 Chur, Planaterrastrasse 16,

sind Gesamteigentümer infolge einfacher Gesellschaft

des nachfolgenden Grundstückes:

PUBLICE: RECTE + NOTARIUS: REI:
Dr. iur.
Peter Clavadetscher

I.

Im Grundbuch der Gemeinde Thusis

Parzelle/Hauptbuchblatt Nr. 316/Grundbuchplan Nr. 24

1'135 m2 (tausendeinhundertfünfunddreissig m2) Gebäudegrundfläche, Hofraum und Umschwung, mit: Wohn- und Geschäftshaus Splügen Vers. Nr. 80 im Gebiet „Neu Thusis"/Gde Thusis

Anmerkungen

1) Oeffentliche Wegrechte im Osten, Norden und Westen;
2) Oeffentlicher Brunnenplatz; Servitutenbuch fol. 2
3) Zubehör: Die Betriebseinrichtung des „Tusan-Dorfmarktes" (Hotel-, Restaurant- und Geschäftseinrichtungen sowie Mobiliar, Metzgereimaschinen und Kühlraum); dat. 23.06.1989, Beleg 84

Vormerkungen und Grundlasten

keine

Dienstbarkeiten

a)	Last:	Wasserdurchleitungsrecht zugunsten der Immobiliargesellschaft Viamala AG, Thusis, respektive Parzelle Nr. 533; dat. 23.07.1896/02.12.1935, Beleg 533 c
b)	Last:	Durchleitungsrecht einer Kabelanlage auf 50 Jahre zugunsten des Telefonamtes Chur; 01.12.1951, Beleg 48
c)	Last:	Durchleitungsrecht von Beleuchtungs-Kabelleitungen zugunsten der Kraftwerke Hinterrhein AG, Thusis; 01.04.1968, Beleg 12
d)	Recht:	Ueberbaurecht für unterirdische Garage-Einfahrt zulasten Parzelle Nr. 188; dat. 09.04.1985, Beleg 65/10.06.1985, Beleg 111
e)	Last:	Ueberbaurecht zugunsten Parzelle Nr. 750; dat. 25.08.1988, Beleg 136
f)	Recht:	Ueberbaurecht zulasten Parzelle Nr. 315; dat. 25.08.1988, Beleg 136

/2

Dr. iur.
Peter Clavadetscher

B. Gemeinschaftliche Gebäudeteile

Zu den gemeinschaftlichen Teilen gehören alle Gebäudeteile und Einrichtungen, welche in Art. 712 b Abs. 2 ZGB erwähnt sind.

Sämtliche gemeinschaftlichen Teile sind in den Plänen nicht farblich bemalt.

C. Zu Sonderrecht ausgeschiedene Teile

Nr.	Beschrieb	Wertquote in	StWE-Blatt Nr.	Farbe
2. Untergeschoss				
1 1001 ✓	Lagerraum 1 ~~Aldecog~~ Allemann StWE-Einheit L1	5/1000	50'456 ✓	blutrot
2 1002 ✓	Lagerraum 2 ~~Pourpour~~ Ritter StWE-Einheit L2	5/1000	50'457	braun
3 2003 ✓	Lagerraum 3 Thöni StWE-Einheit L3	3/1000	50'458 ✓	violett
4. 1004 ✓	Lagerraum 4 ~~BG~~ Kunfermann STWE-Einheit L4	3/1000	50'459 ✓	schwarz
5 1005 ✓	WC-Anlage ~~Megatini~~ Integral Stiftung	1/1000	50'460 ✓	grau
2. und 1. Untergeschoss				
6 9001-9056	Autoeinstellhalle mit 56 Autoabstellplätzen im 1. und 2. Untergeschoss inkl. Technik~~- und Lüftungs~~raum	56/1000	50'461	blau
Erdgeschoss				
7 ~~1008~~ 1007	Ladenlokalität Nr. 1 und Büro im Erdgeschoss StWE-Einheit V1 Kunfermann	70/1000	50'462 ✓	pink
8 ~~1007~~ 1008	Ladenlokalität Nr. 2 im Erdgeschoss StWE-Einheit V2 ~~Pourpour~~ Claro Verein	71/1000	50'463 ✓	dunkelbraun

Dr. iur.
Peter Clavadetscher

Dr. iur.
Peter Clavadetscher

9	~~1010~~ 1009	Ladenlokalität Nr. 3 im Erdgeschoss StWE-Einheit V3 ~~Peurpeun~~ Ritter	23/1000	50'464 ✓	orange/rot	
10	~~1007~~ 1006	Ladenlokalität Nr. 4 im Erdgeschoss (inkl. Magazin und Kühlraum) StWE-Einheit V4 Allemann	125/1000	50'465 ✓	hellgelb	

1. Obergeschoss

11	~~2011~~ 1010	Restaurant mit Küche und Nebenräumen im 1. Obergeschoss StWE-Einheit R1 Integral Stiftung	131/1000	50'466 ✓	trükis	
12	~~1012~~ 1011	Büroräumlichkeit/Ladenlokalität Nr. 1 im 1. Obergeschoss StWE-Einheit B1 Ritter	21/1000	50'467 ✓	grün	Ritter
13	~~1013~~ 1012	Büroräumlichkeit/Ladenlokalität Nr. 2 im 1. Obergeschoss StWE-Einheit B2 Collenberg	23/1000	50'468 ✓	ocker	Collenberg
14	~~2014~~ 1013	Büroräumlichkeit/Ladenlokalität Nr. 3 im 1. Obergeschoss StWE-Einheit B3 Royalnorm	43/1000	50'469 ✓	dunkelviolett	Royal

2. Obergeschoss

15	~~2015~~ 1014	4 ½-Zimmerwohnung im 2. Obergeschoss und Keller Nr. 1 als Nebenraum im 2. Untergeschoss, StWE-Einheit W1 Padlula	67/1000	50'470 ✓	orange	
16	~~2016~~ 1015	3 ½-Zimmerwohnung im 2. Obergeschoss und Keller Nr. 2 als Nebenraum im 2. Untergeschoss, StWE-Einheit W2 Melcher	36/1000	50'471 ✓	olivgrün	
17	~~2017~~ 1016	3 ½-Zimmerwohnung im 2. Obergeschoss und Keller Nr. 3 als Nebenraum im 2. Untergeschoss, StWE-Einheit W3 Antoniti	42/1000	50'472 ✓	lila	
18	~~2018~~ 1017	5 ½-Zimmerwohnung im 2. Obergeschoss und Keller Nr. 4 als Nebenraum im 2. Untergeschoss, StWE-Einheit W4 Thöni	66/1000	50'473 ✓	dunkelgelb	

Dr. iur.
Peter Clavadetscher

Dachgeschoss / Galeriegeschoss

19	~~2019~~ 1018	5 ½-Zimmer-Galerie-Wohnung im Dachgeschoss und Keller Nr. 8 als Nebenraum im 2. Untergeschoss, StWE-Einheit W5 Pitschi	66/1000	50'474	rot
20	~~1020~~ 1019	3 ½-Zimmer-Galerie-Wohnung im Dachgeschoss und Keller Nr. 6 als Nebenraum im 2. Untergeschoss, StWE-Einheit W6 Ambühl	50/1000	50'475	hellbraun
21	~~2021~~ 1020	3 ~~5~~ ½-Zimmer-Galerie-Wohnung im Dachgeschoss und Keller Nr. 5 als Nebenraum im 2. Untergeschoss, StWE-Einheit W7 Battaglia	~~62~~ 50/1000	50'476	rosarot
22	~~2022~~ 1021	2 ½-Zimmerwohnung im Dachgeschoss und Keller Nr. 7 als Nebenraum im 2. Untergeschoss, StWE-Einheit W8 Cantieni ~~Thomann~~	31/1000	50'477	dunkelblau
Total ~~23~~ ~~1023~~ 1022		2 - Zi Wg. Collenberg 12 W9	1000/1000	12 WQ	

Die dem Sonderrecht unterstehenden Stockwerkeinheiten sind in den Grundrissplänen farblich umrandet gemäss den vorstehenden Angaben. Die zu Sonderrecht ausgeschiedenen Einheiten samt allen in diesen Räumen installierten und eingebauten Einrichtungen sowie alle zu einer zweckmässigen Benützung der Stockwerkeinheiten gehörenden Bestandteile sind dem Sonderrecht unterstellte Gebäudeteile und können von den Stockwerkeigentümern allein und ausschliesslich benützt werden.

Jeder Eigentümer ist berechtigt, seine eigene Einheit so umzugestalten, dass sie seinen Bedürfnissen entspricht. Zwischenwände dürfen jedoch nur dann und soweit entfernt werden, als ihnen keinerlei tragende Funktion zukommt.

D. Ausschliessliche Benützungsrechte (Sondernutzungsrechte)

1. Balkone/Terrassen

Die Balkone/Terrassen stehen dem jeweiligen Eigentümer derjenigen Stockwerkeinheiten zur ausschliesslichen Benützung zu, von welchem aus sie zugänglich sind. Diese ausschliesslichen Benützungsrechte sind in den Aufteilungsplänen mit derselben Farbe schraffiert dargestellt, wie die dazugehörigen Stockwerkeinheiten farblich umrandet sind.

Dr. iur.
Peter Clavadetscher

2. **Warenlift**

Der Warenlift steht den jeweiligen Eigentümern der StWE-Einheit 50465 und 50466 zur ausschliesslichen Benützung zu. Dieses ausschliessliche Benützungsrecht ist schraffiert in den Farben der beiden StWE-Einheiten gekennzeichnet. Verbunden mit der Benutzung sind auch die anfallenden Kosten für Unterhalt, Betrieb und Erneuerung des Warenliftes. Die interne Kostenaufteilung richtet sich entsprechend dem Reglement.

3. **Briefkasten**

Jeder Stockwerkeinheit ist ein Briefkasten zur alleinigen Benützung zugeteilt.

4. **Unentziehbarkeit**

Diese reglementarischen Benützungsrechte können ohne Zustimmung der jeweils Berechtigten nicht entzogen werden.

E. Zweckbestimmung

Die Stockwerkeinheiten W1 bis W8 sind zum Wohnen oder für stille Gewerbe (z.B. Arztpraxis o.ä.) bestimmt.

Die Stockwerkeinheiten V1 bis V4 können Verkaufslokalitäten, nicht störende Gewerbebetriebe oder Büroräumlichkeiten bilden.

Die Stockwerkeinheiten B1 bis B3 können als Büros oder Verkaufslokalitäten genutzt werden.
Die Stockwerkeinheit R1 ist für ein Restaurant oder für Verkaufslokalitäten bestimmt.

Die Stockwerkeinheiten L1 bis L4 dienen als Lager. Sie dürfen ebenfalls zu gewerblichen oder Unterhaltszwecken genutzt werden, sofern damit nicht störende Immissionen verbunden sind.

Dr. iur.
Peter Clavadetscher

F. Kellerabteile/Schutzräume

Die drei Zivilschutzräume im 2. UG stehen in Friedenzeiten den jeweils Berechtigten zu. Sollten diese Schutzräume durch behördliche Verfügung oder im Katastrophen- oder Kriegsfall für ihren Bestimmungszweck bereitgestellt werden müssen, so werden sie während der Dauer dieser ausserordentlichen Umstände der Allgemeinheit zur Verfügung gestellt.

G. Berechnung der Wertquoten

Die Berechnung der Wertquoten erfolgt durch die Begründerin. Diese ist jederzeit berechtigt, sofern das heutige Projekt aus bautechnischen, wirtschaftlichen oder anderen Gründen geändert wird, die Wertquoten den neuen Verhältnissen entsprechend zu ändern.

H. Ausgestaltung und Nutzung der Autoeinstellhalle
(Stockwerkeigentums-Hauptbuchblatt Nr. 50'461)

Die Autoeinstellhalle besteht aus 56 Plätzen (Plätze Nrn. 1 - 55 und 29 a).

Die Lage und die Ausdehnung der Autoeinstellhalle und der einzelnen Plätze ergeben sich aus den beiliegenden Grundrissplänen 1. und 2. UG. Die heutigen Eigentümer beabsichtigen, diese Autoeinstellhalle in Miteigentum an einzelne Interessenten zu verkaufen. Zu diesem Zweck werden hiermit an der StWE-Einheit Einstellhalle 56 selbständige Miteigentumsanteile begründet. (Miteigentum im rechtlichen Sinne liegt jedoch erst vor, wenn die einzelnen Anteile verkauft sind, was jedoch den bedingungs- und vorbehaltslosen Vollzug dieser Miteigentumsausgestaltung ausdrücklich nicht hindern soll). Mit jedem Miteigentumsanteil wird hiermit das alleinige, ausschliessliche und unentgeltliche Benützungsrecht an einem bestimmten Abstellplatz verbunden. Die Zuteilung der Plätze erfolgt nachfolgend an jedes Miteigentumsblatt.

Bezüglich der Einheit Garagenhalle wird weiter folgendes vereinbart:

Für jeden Miteigentumsanteil an Stockwerkeigentums-Hauptbuchblatt Nr. 50'461 ist im Grundbuch ein separates Hauptbuchblatt zu eröffnen. Das Grundbuchamt Thusis wird beauftragt und ermächtigt, für diese Miteigentumsanteile die Blätter Nrn. 50'478 - 50'533 zu eröffnen. Diese Blätter haben den folgenden Beschrieb:

Dr. iur.
Peter Clavadetscher

Miteigentumsblatt
1/56 Anteil Miteigentum an Stockwerkeigentums-Hauptbuchblatt Nr. 50'461 mit dem ausschliesslichen und alleinigen Benützungsrecht am
Platz Nr. ..... in der Autoeinstellhalle (Zuteilung siehe nachfolgend)

Zuteilung der Plätze
Mit den einzelnen Miteigentumsblättern wird hiermit das alleinige Benützungsrecht an einem bestimmten Platz, und zwar wie folgt zugeteilt, verknüpft.

Blatt:	Benützungsrecht an:
50'478 ✓	Platz Nr. 1
50'479	Platz Nr. 2
50'480	Platz Nr. 3
50'481	Platz Nr. 4
50'482	Platz Nr. 5
50'483	Platz Nr. 6
50'484	Platz Nr. 7
50'485	Platz Nr. 8
50'486	Platz Nr. 9
50'487 ✓	Platz Nr. 10
50'488 ✓	Platz Nr. 11
50'489 ✓	Platz Nr. 12
50'490 ✓	Platz Nr. 13
50'491	Platz Nr. 14
50'492	Platz Nr. 15
50'493	Platz Nr. 16
50'494	Platz Nr. 17
50'495	Platz Nr. 18
50'496	Platz Nr. 19
50'497	Platz Nr. 20
50'498 ✓	Platz Nr. 21
50'499 ✓	Platz Nr. 22
50'500	Platz Nr. 23
50'501	Platz Nr. 24
50'502	Platz Nr. 25
50'503	Platz Nr. 26
50'504	Platz Nr. 27
50'505	Platz Nr. 28

Blatt:	Benützungsrecht an:
50'506	Platz Nr. 29
50'507	Platz Nr. 30
50'508	Platz Nr. 31
50'509 ✓	Platz Nr. 32
50'510 ✓	Platz Nr. 33
50'511	Platz Nr. 34
50'512	Platz Nr. 35
50'513	Platz Nr. 36
50'514	Platz Nr. 37
50'515 ✓	Platz Nr. 38
50'516 ✓	Platz Nr. 39
50'517 ✓	Platz Nr. 40
50'518 ✓	Platz Nr. 41
50'519 ✓	Platz Nr. 42
50'520 ✓	Platz Nr. 43
50'521 ✓	Platz Nr. 44
50'522 ✓	Platz Nr. 45
50'523 ✓	Platz Nr. 46
50'524	Platz Nr. 47
50'525 ✓	Platz Nr. 48
50'526	Platz Nr. 49
50'527 ✓	Platz Nr. 50
50'528 ✓	Platz Nr. 51
50'529 ✓	Platz Nr. 52
50'530 ✓	Platz Nr. 53
50'531	Platz Nr. 54
50'532 ✓	Platz Nr. 55
50'533	Platz Nr. 29a

Diese Zuteilung des Platzes ist beim einzelnen Miteigentumsblatt einzutragen.

Das gesetzliche Vorkaufsrecht der Miteigentümer im Sinne von Art. 682 ZGB wird hiermit bezüglich Stockwerkeigentums-Hauptbuchblatt Nr. 50'461 sowie den nachfolgend aufgeführ-

ten neuen Miteigentumsblättern Nrn. 50'478 bis und mit 50'533 vollumfänglich aufgehoben. Ebenso wird das Recht, die Aufhebung des Miteigentums verlangen zu können, auf die gesetzlich zulässige Dauer von 30 Jahren ausgeschlossen.

Dr. iur.
Peter Clavadetscher

Die Aufhebung des gesetzlichen Miteigentümervorkaufsrechtes sowie der Aufhebungsausschluss des Miteigentums auf die Dauer von 30 Jahren sind im Grundbuch der Gemeinde Thusis auf den Miteigentumsblättern Nrn. 50'478 bis und mit 50'533 *vorzumerken*, wozu das Grundbuchamt Thusis hiermit ausdrücklich ermächtigt und beauftragt wird.

An den Kosten für den Unterhalt, die Instandstellung und die allfällige Erneuerung der Autoeinstellhalle haben sich jeder Miteigentumsanteil zu 1/56 zu beteiligen. Im Rahmen dieses Schlüssels werden auch alle übrigen Unterhalts-, Instandstellungs- und Erneuerungskosten, welche auf Stockwerkeigentums-Hauptbuchblatt Nr. 50'461 anfallen können (wie Schneeräumung, Stromkosten, etc.) aufgeteilt. Die Garagenzufahrt ist gemeinschaftlich und somit der Sondernutzung einzelner Eigentümer entzogen. Im übrigen gelten für das Miteigentumsverhältnis ergänzend die Regeln der Art. 647 ff. ZGB. Die vorerwähnte Zuweisung der ausschliesslichen Benützung sowie die hier aufgeführten Regeln sind auf Stockwerkeigentums-Hauptbuchblatt Nr. 50'461 sowie den Blättern Nrn. 50'478 bis und mit 50'533 als Nutzungs- und Verwaltungsordnung, welche nur mit Zustimmung aller Miteigentümer abgeändert oder aufgehoben werden kann, *anzumerken*.

I. Begründung einer Grunddienstbarkeit

Benützungsrecht am Technikraum im 1. Untergeschoss zulasten StWE-Hauptbuchblatt Nr. 50'461 und zugunsten des Stammgrundstückes Parzelle/Hauptbuchblatt Nr. 316 Thusis.

Die heutige Stockwerkeigentumsbegründer, als verfügungsberechtigte Eigentümer der Einheit Hauptbuchblatt Nr. 50'461 (Autoeinstellhalle mit Technikraum)
räumen hiermit
den jeweiligen Eigentümern der Stammliegenschaft
Parzelle/Hauptbuchblatt Nr. 316 / Grundbuchplan Nr. 24

ein ausschliessliches, unübertragbares und dauerndes Benützungsrecht ein, am Technikraum im 1. Untergeschoss, welcher von der Autoeinstellhalle her zugänglich ist und in deren Sonderrecht steht. In diesem Recht mitenthalten ist auch die ausschliessliche Benützung der sich in diesem Raum befindlichen Anlagen und Installationen. Der Umfang und die Lage des Raumes ist aus dem beliegenden Aufteilungsplan 1. UG ersichtlich. Das Be-

Dr. iur.
Peter Clavadetscher

nützungsrecht umfasst den Zugang über das Sonderrecht der StWE-Einheit Hauptbuchblatt Nr. 50'461 für den Betrieb und Unterhalt des Technikraumes.

Die Kosten für den Unterhalt und die Erneuerung des Technikraumes ist ausschliesslich Sache der jeweiligen Eigentümer der Stammliegenschaft. Die Abrechnung erfolgt nach gleichen Grundsätzen wie für gemeinschaftliche Gebäude- oder Liegenschaftsteile.

Diese Grunddienstbarkeit ist mit dinglicher Wirkung im Grundbuch der Gemeinde Thusis einzutragen, und zwar mit folgendem Wortlaut:

Auf Hauptbuchblatt Nr. 316
Recht: *Benützungsrecht am Technikraum zulasten StWE-Hauptbuchblatt Nr. 50'461*

Auf Stockwerkeigentums-Hauptbuchblatt Nr. 50'461
Last: *Benützungsrecht am Technikraum zugunsten Parzelle Nr. 316*

K. Begründung einer Personaldienstbarkeit

Der jeweilige Eigentümer von Hauptbuchblatt Parzelle 316, Plan Nr. 24, nämlich die jeweiligen Eigentümer der Stockwerkeigentümer der Stockwerkeinheiten 50'456 bis 50'477 zur Zeit die Baugesellschaft Splügen, wie auf dem Deckblatt aufgeführt,

räumt hiermit

zugunsten der Baugesellschaft Splügen, wie auf dem Deckblatt aufgeführt,

eine Personaldienstbarkeit an den Abstellräumen 1 bis 4 im Schutzraum Nr. 3, wie im Grundrissplan 2. UG lokalisiert, ein. Diese Personaldienstbarkeit umfasst damit die Berechtigung, die Abstellräume 1 bis 4 alleine und ausschliesslich zum Abstellen von Waren und als Hobbyraum zu benützen. Die Dienstbarkeitsberechtigte ist befugt, seine Dienstbarkeiten zu übertragen und/oder die Personaldienstbarkeit in eine Grunddienstbarkeit umzuwandeln, ohne dafür die Zustimmung der übrigen Stockwerkeigentümer oder der Stockwerkeigentümergemeinschaft einholen zu müssen. Die Entschädigung für die Uebertragung des Benützungsrechtes an den Abstellräumen steht den Dienstbarkeitsberechtigten zu. Die Personaldienstbarkeit kann an jeden einzelnen Abstellräumen übertragen werden.

Diese Personaldienstbarkeit ist wie folgt im Grundbuch der Gemeinde Thusis einzutragen:

NOTARIUS · REI · PUBLICÆ · RHETIÆ
Dr. iur.
Peter Clavadetscher

Auf Parzelle Nr. 316

Last: *Benützungsrecht an Abstellräumen 1 bis 4 im Schutzraum zugunsten Baugesellschaft Splügen.*

Die Unterhalts-, Betriebs- und Erneuerungskosten gehen anteilsmässig zulasten des jeweils Berechtigten am jeweiligen Abstellraum.

L. Grundpfandrechte

Die auf der Stammparzelle lastenden Grundpfandverschreibungen werden durch einen separaten Pfandwechsel auf die Stockwerkeinheiten und Miteigentumsblätter als Gesamtpfandrecht verlegt.

M. Begründung von Stockwerkeigentum vor Umbau des Gebäudes

Die vorliegende Begründung von Stockwerkeigentum erfolgt vor Umbau des Gebäudes. Aus diesem Grund ist auf der Stammparzelle/Hauptbuchblatt Nr. 316, Grundbuchplan Nr. 24 sowie auf den Stockwerkeinheiten 50'456 bis 50'477 die Anmerkung "Begründung von Stockwerkeigentum vor Umbau des Gebäudes" anzumerken.

N. Weitere Bestimmungen

1. Reglement

Ueber die Verwaltung des Hauses, die Benützung der gemeinschaftlichen Teile sowie die Kostenaufteilung wird ein separates Verwaltungsreglement erlassen, welches auf den einzelnen Stockwerkeigentumseinheiten angemerkt werden kann.

2. Vollmacht

a) Solange die Stockwerkeigentumsbegründerin Einheiten zu Eigentum hat, ist sie berechtigt, jederzeit solche Einheiten teilweise oder ganz zusammenzulegen oder aber weiter aufzuteilen. Die Begründerin ist auch berechtigt, die Wertquoten in bezug auf die in ihrem Eigentum stehenden Einheiten abzuändern, solange diese Aenderung die bereits verkauften Einheiten nicht betrifft. Die Begründerin ist demzufolge berechtigt und unwiderruflich bevollmächtigt,

NOTARIUS · REGIUS · PUBLICUS
Dr. iur.
Peter Clavadetscher

die entsprechenden Nachträge zur Begründungserklärung öffentlich zu beurkunden und zur Eintragung ins Grundbuch anmelden zu lassen. Sie bedürfen dazu keiner Zustimmung weiterer Eigentümer und keiner Genehmigung durch die Stockwerkeigentümerversammlung. Dieses Recht steht nur ihr zu. Ein späterer Käufer darf solche Zusammenlegungen oder Aufteilungen nur im Rahmen des Verwaltungsreglementes vornehmen.

b) Die Stockwerkeigentümerin ist berechtigt, die Zuteilung der in ihrem Eigentum stehenden Kellerräume zu den einzelnen Wohnungen ohne die Zustimmung der übrigen Eigentümer oder der Stockwerkeigentümer vorzunehmen oder abzuändern.

Die Vollmacht schliesst das Recht ein, die notwendigen Verträge und/oder Nachträge abzuschliessen, öffentlich beurkunden zu lassen und zum Grundbucheintrag anzumelden und dabei gleichzeitig für alle Stockwerkeigentümer sowie für sich selbst zu handeln.

c) Die Stockwerkeigentümerin ist berechtigt, bei Erfordernis am Bauobjekt unwesentliche oder sich als notwendig erweisende Aenderungen vorzunehmen und allenfalls die Begründungserklärung und das StWE-Reglement entsprechend abzuändern.

d) Die Grundeigentümerin ist bevollmächtigt, ohne zusätzliche Zustimmung der einzelnen Stockwerkeigentümer Verträge abzuschliessen, die sich aufgrund der Erschliessung, Versorgung und Betreuung der Liegenschaft bzw. des Gebäudes als notwendig oder allgemein nützlich erweisen und entsprechende Dienstbarkeiten und Grundlasten zu errichten sowie die Begründungserklärung und das StWE-Reglement dementsprechend abzuändern.

3. **Nebenkosten**

Die anfallenden Notariats- und Grundbuchgebühren bezahlt die Stockwerkeigentumsbegründerin unter Vorbehalt einer späteren anderen Aufteilung in den Kaufverträgen.

O. Grundbuchanmeldung

Die vorbeschriebene Begründungserklärung von Stockwerkeigentum gemäss Art. 712 a ff. ZGB wird hiermit in aller Form zum Grundbucheintrag angemeldet.

NOTARIUS REI PUBLICAE
Dr. iur.
Peter Clavadetscher

Es ist einzutragen, an- bzw. vorzumerken:

- Begründung von Stockwerkeigentum mit Eröffnung der bezeichneten Hauptbuchblätter
- Begründung von Miteigentum an StWE-Hauptbuchblätter Nr. 50'461 mit Eröffnung der bezeichneten Miteigentumsblätter
- Vormerkungen „Aufhebung des gesetzlichen Miteigentümervorkaufsrechtes" und „Aufhebungsausschluss von Miteigentum auf 30 Jahre" auf den Miteigentumsblättern Nrn. 50'478 - 50'533
- Anmerkung „Nutzungs- und Verwaltungsordnung" auf StWE-Blatt Nr. 50'461 und auf den Miteigentumsblättern Nrn. 50'478 - 50'533
- Grunddienstbarkeit „Benützungsrecht am Technik-/Lüftungsraum"
- Personaldienstbarkeit „Benützungsrecht an den Abstellräumen 1 bis 4 im Schutzraum 3"
- Anmerkung „Begründung von StWE vor Umbau des Gebäudes"

Das Grundbuchamt Thusis wird ermächtigt und beauftragt, die erforderlichen Eintragungen sowie An- und Vormerkungen im Grundbuch der Gemeinde Cazis auf den Hauptbuchblättern Nrn. 316, 50'456 bis und mit 50'533 vorzunehmen.

Chur, 28. November 1996

(Dok.: d/ca/splügen/stwebeg)

Die Grundeigentümerin:

Für die Baugesellschaft Splügen
mit Vollmacht:

Sandra Kessler

Dr. iur.
Peter Clavadetscher

Oeffentliche Beurkundung

Der unterzeichnete Notar hat die vorliegende Urkunde samt den Plänen vorschriftsgemäss zur Kenntnis gebracht. Die Stockwerkeigentumsbegründer, nämlich Daniel Bachofen, Rolf Gosswiler und Thomas Casanova, werden mit Vollmacht unter Einschluss der Vollmacht zur Abgabe der Grundbuchanmeldung vertreten durch Frau Sandra Kessler. Die Mitwirkende erklärt, die Urkunde samt den Plänen enthalte den Parteiwillen und unterzeichnet diesselbe sowie die Pläne zusammen mit dem Notar.

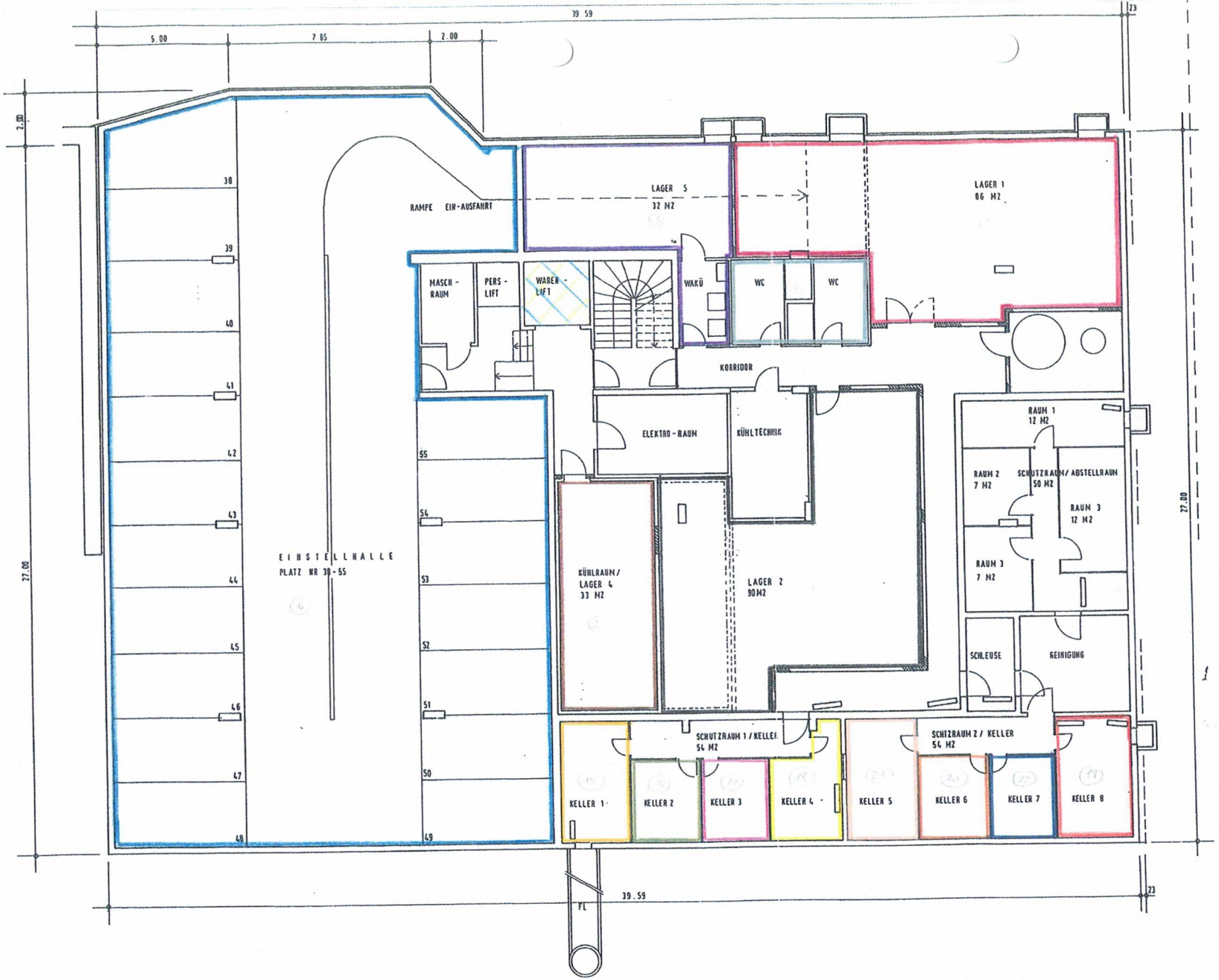
Die Beurkundung vollzieht sich ohne Unterbrechung und in Anwesenheit aller Mitwirkenden in der Kanzlei des Notars, Arcas 22, 7002 Chur.

Chur, 28. November 1996

Der Notar:

Dr. iur.
Peter Clavadetscher

Reg. B/1996/340



NEUDORFSTRASSE

N

S

CHUR, 28. Nov. 1996

Dr. iur. Peter Clavadetscher

Dr. iur. Peter Clavadetscher

LEGENDE

BESTEHEND
NEU
ABBRUCH

ORT, DATUM

DIE BAUHERRSCHAFT

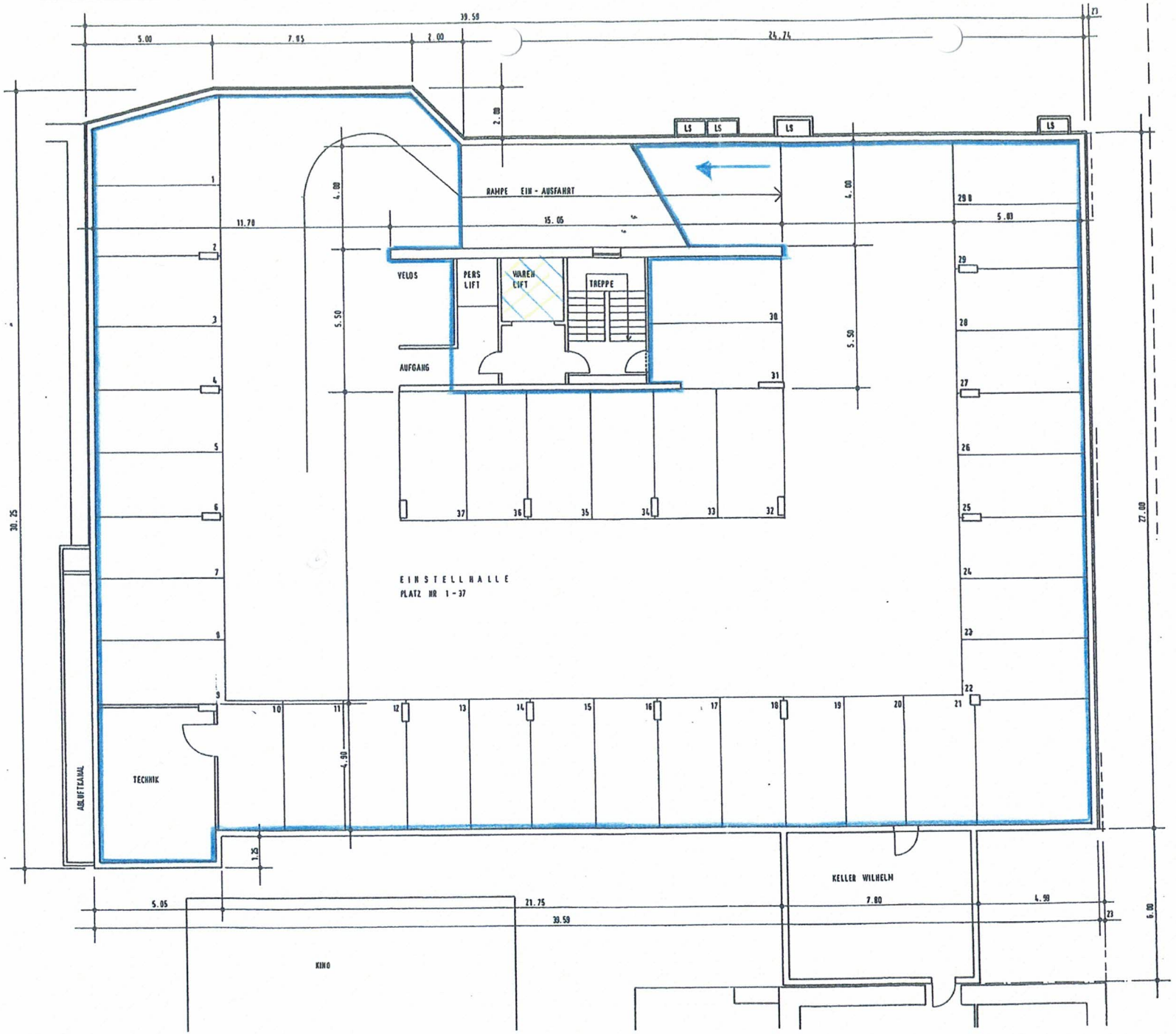
DER ARCHITEKT

BVH	UMBAU HAUS SPLÜGEN PARZ NR. 316 7430 THUSIS
BH	BG SPLÜGEN / WILHELM & CO. C/O D. BACHOFEN 7423 SARN

GRUNDRISS 2. UNTERGESCHOSS

GR A2	MST:	GEZ DBA	DATUM	17.09.96	PLNR 002

ARCHITEKT BACHOFEN ARCHITEKTEN UND INGENIEURE 7423 SARN



CHUR, 28. Nov. 1996

Dr. iur. Peter Clevadetscher

Dr. iur. Peter Clevadetscher

LEGENDE

BESTEHEND
NEU
ABBRUCH

ORT, DATUM

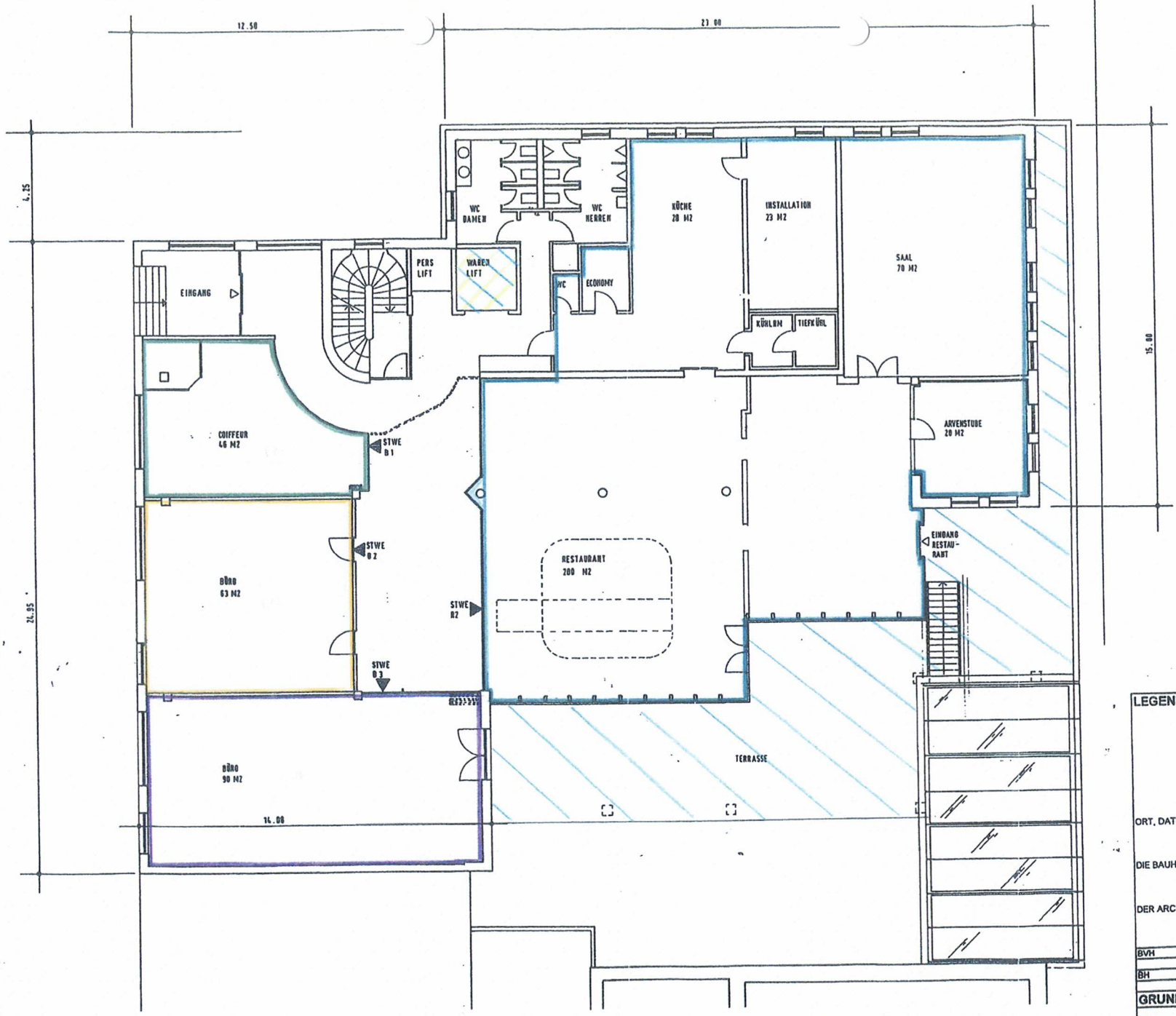
DIE BAUHERRSCHAFT

DER ARCHITEKT

BVH	UMBAU HAUS SPLÜGEN PARZ NR. 316 7430 THUSIS
BH	BG SPLÜGEN / WILHELM & CO. C/O D. BACHOFEN 7423 SARN

GRUNDRISS 1. UNTERGESCHOSS

GR A2	MST	GEZ DBA	DATUM 17.09.96	PLNR 0C
ARCHITEKT	BACHOFEN ARCHITEKTEN UND INGENIEURE 7423 SARN			



CHUR, 28. Nov. 1996

Dr. iur. Peter Clavadetscher

Dr. iur. Peter Clavadetscher

LEGENDE

BESTEHEN
NEU
ABBRUCH

ORT, DATUM

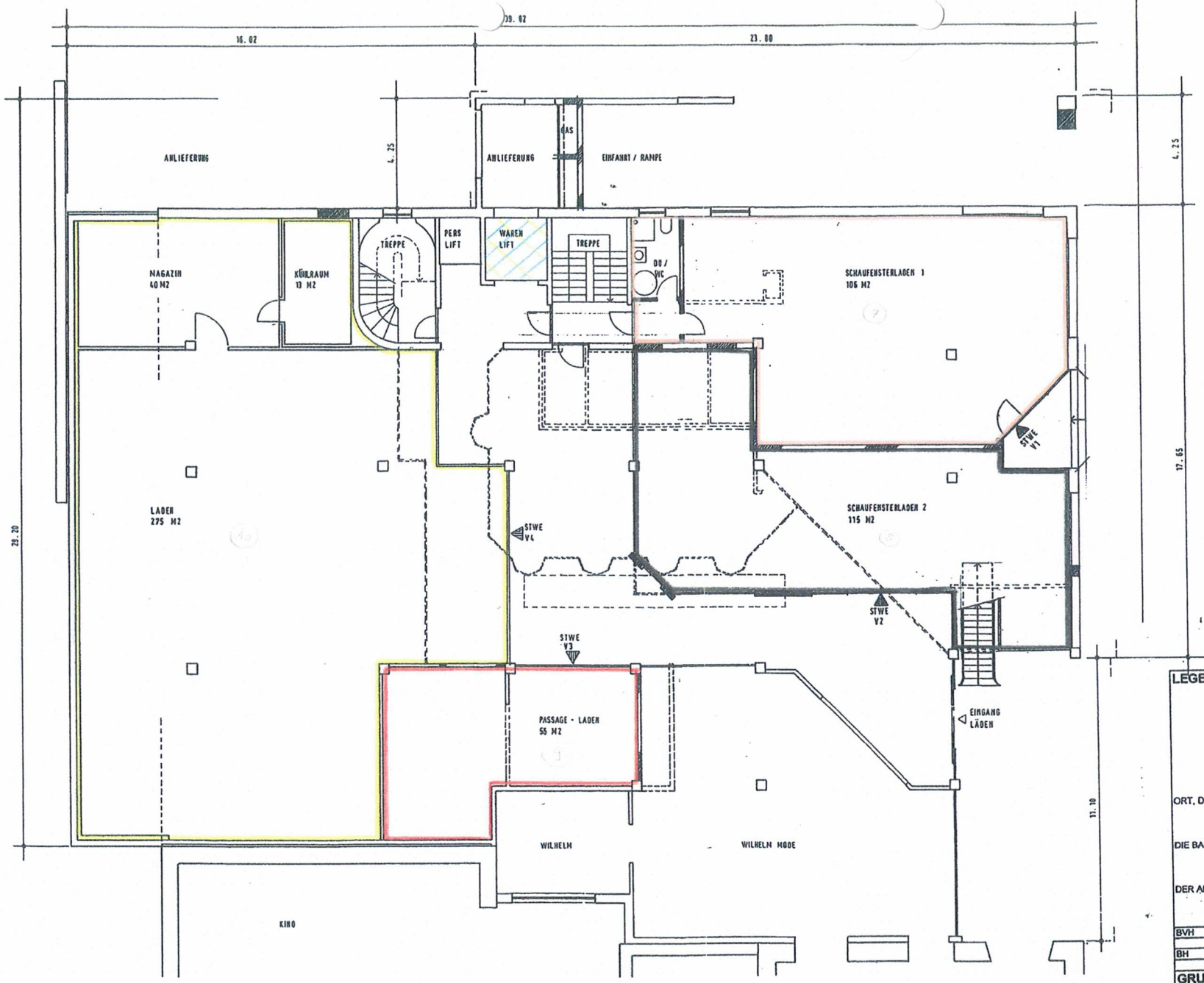
DIE BAUHERRSCHAFT

DER ARCHITEKT

BVH	UMBAU HAUS SPLUGEN PARZ NR. 316 7430 THUSIS
BH	BG SPLUGEN / WILHELM & CO. C/O D. BACHOFEN

GRUNDRISS 1.OBERGESCHOSS

GR A2	MST	GEZ DBA	DATUM 17.09.96
ARCHITEKT	BACHOFEN ARCHITEKTEN UND INGENIEURE 74		



CHUR, 28. Nov. 1996

Dr. iur.
Peter Clavadetscher

Dr. iur.
Peter Clavadetscher

LEGENDE

BESTEHEND
NEU
ABBRUCH

ORT, DATUM

DIE BAUHERRSCHAFT

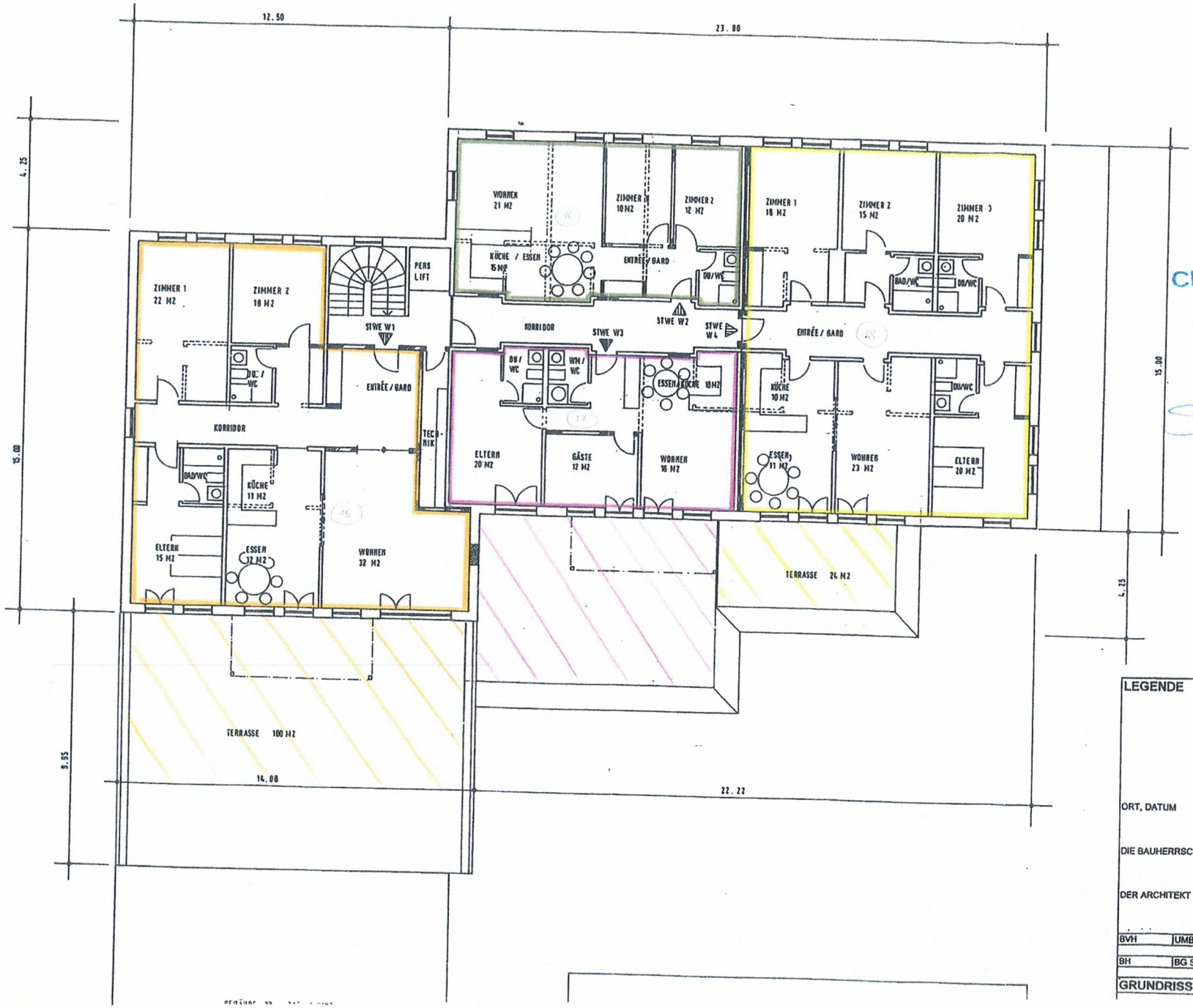
DER ARCHITEKT

BVH	UMBAU HAUS SPLÜGEN PARZ NR. 316 7430 THUSIS
BH	BG SPLÜGEN / WILHELM & CO. C/O D. BACHOFEN 7423 SARN

GRUNDRISS ERDGESCHOSS

GR A2	MST	GEZ DBA	DATUM 17.09.96	PLNR 0

ARCHITEKT BACHOFEN ARCHITEKTEN UND INGENIEURE 7423 SARN



CHUR, 28. Nov. 1996

Stössel

LEGENDE

BESTEHEN
NEU
ABBRUCH

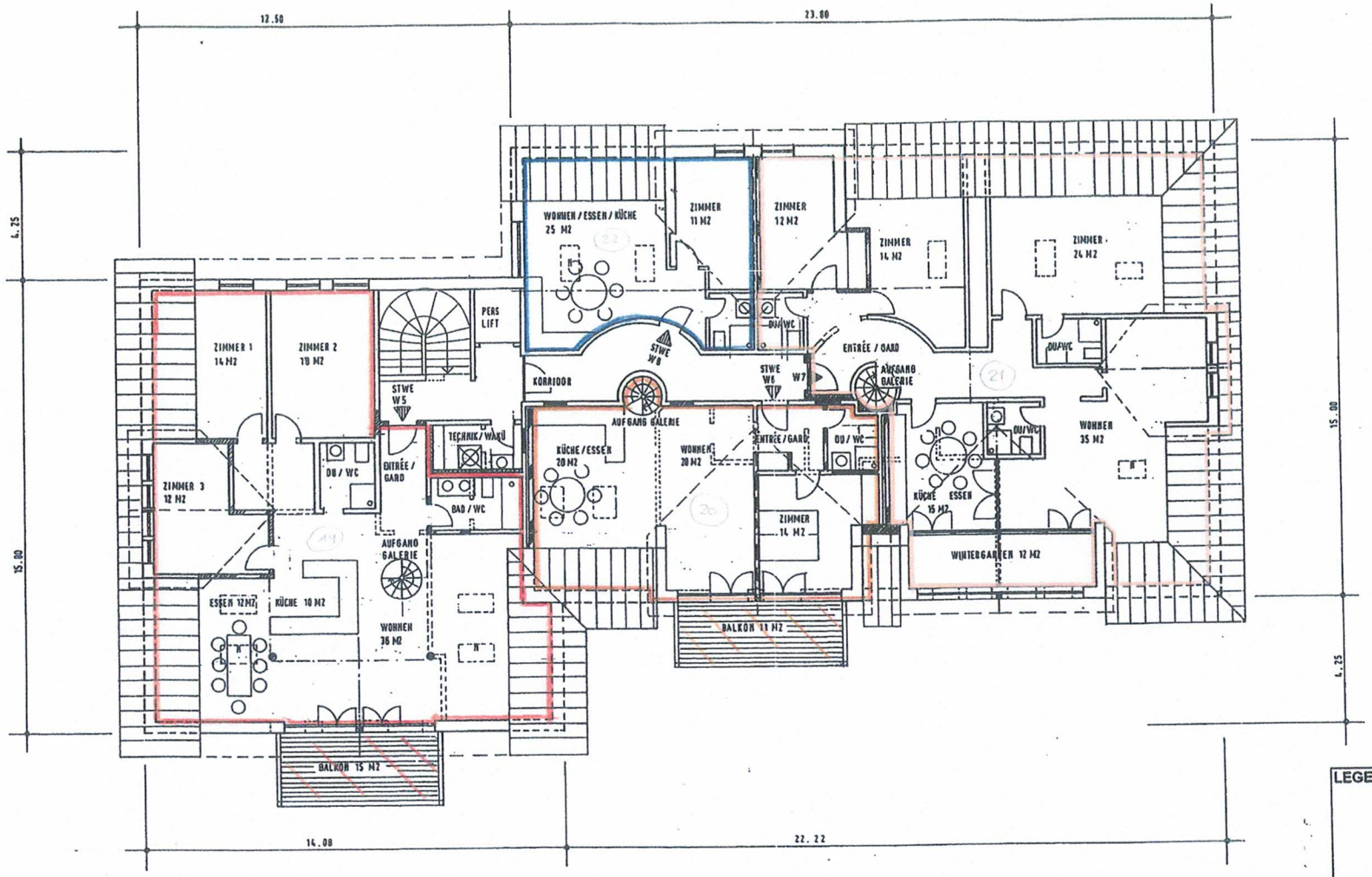
ORT, DATUM

DIE BAUHERRSCHAFT

DER ARCHITEKT

BVH	UMBAU HAUS SPLÜGEN PARZ NR. 316 7430 THUSIS
BH	BG SPLÜGEN / WILHELM & CO. C/O D. BACHOFEN

GRUNDRISS 2.OBERGESCHOSS



CHUR, 28. Nov. 1996

Dr. iur.
Peter Clavadetscher

Dr. iur.
Peter Clavadetscher

LEGENDE

BESTEHEND
NEU
ABBRUCH

ORT, DATUM

DIE BAUHERRSCHAFT

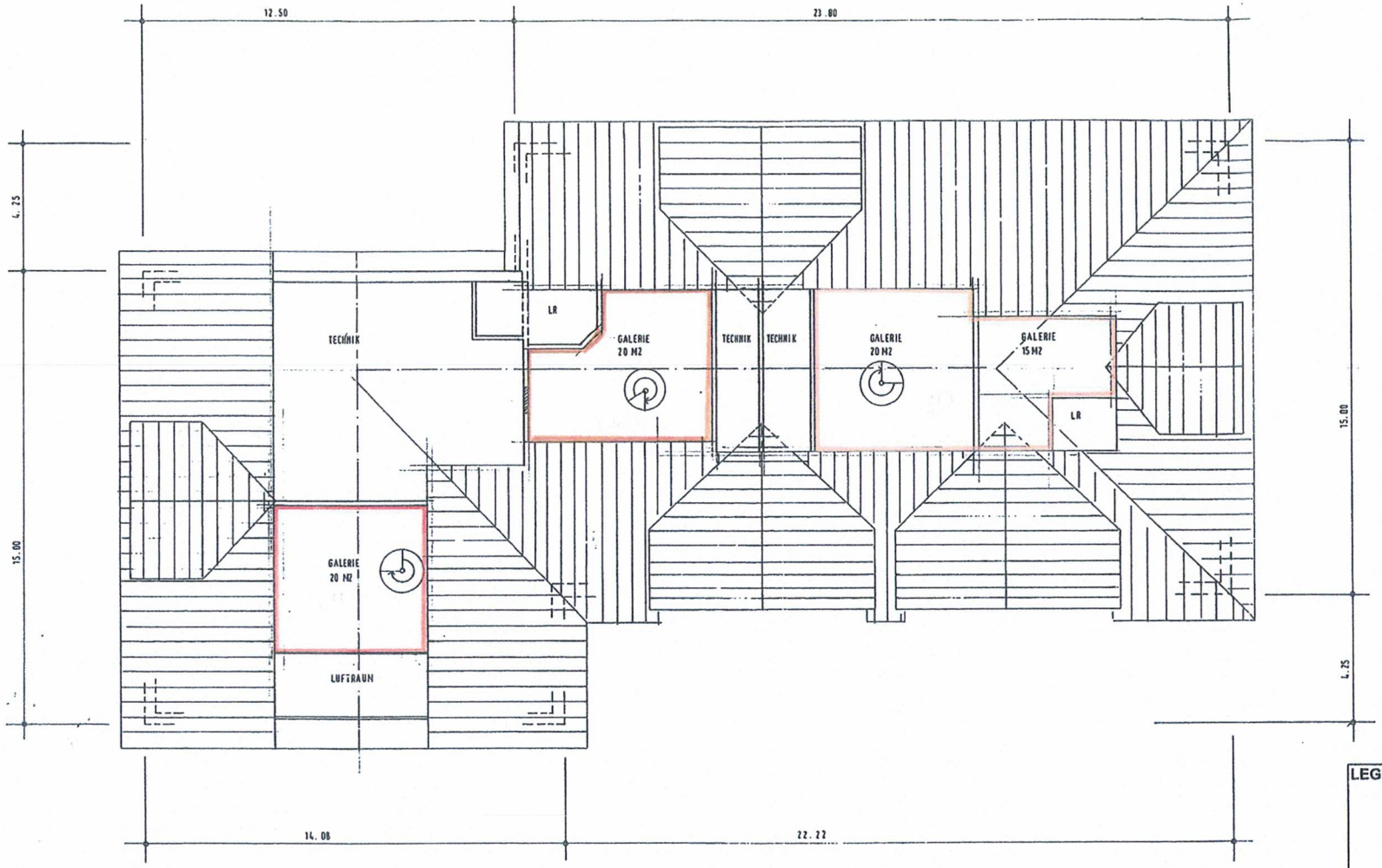
DER ARCHITEKT

BVH	UMBAU HAUS SPLÜGEN PARZ NR. 316 7430 THUSIS
BH	BG SPLÜGEN / WILHELM & CO. C/O D. BACHOFEN 7423 SAR

GRUNDRISS DACHGESCHOSS

GR A2	MST	GEZ DBA	DATUM	17.09.96	PLNR

ARCHITEKT BACHOFEN ARCHITEKTEN UND INGENIEURE 7423 SARN



CHUR, 28. Nov. 1996

N

S

Dr. iur.
Peter Clavadetscher

LEGENDE

BESTEHEND

NEU

ABBRUCH

ORT, DATUM

DER BAUHERR

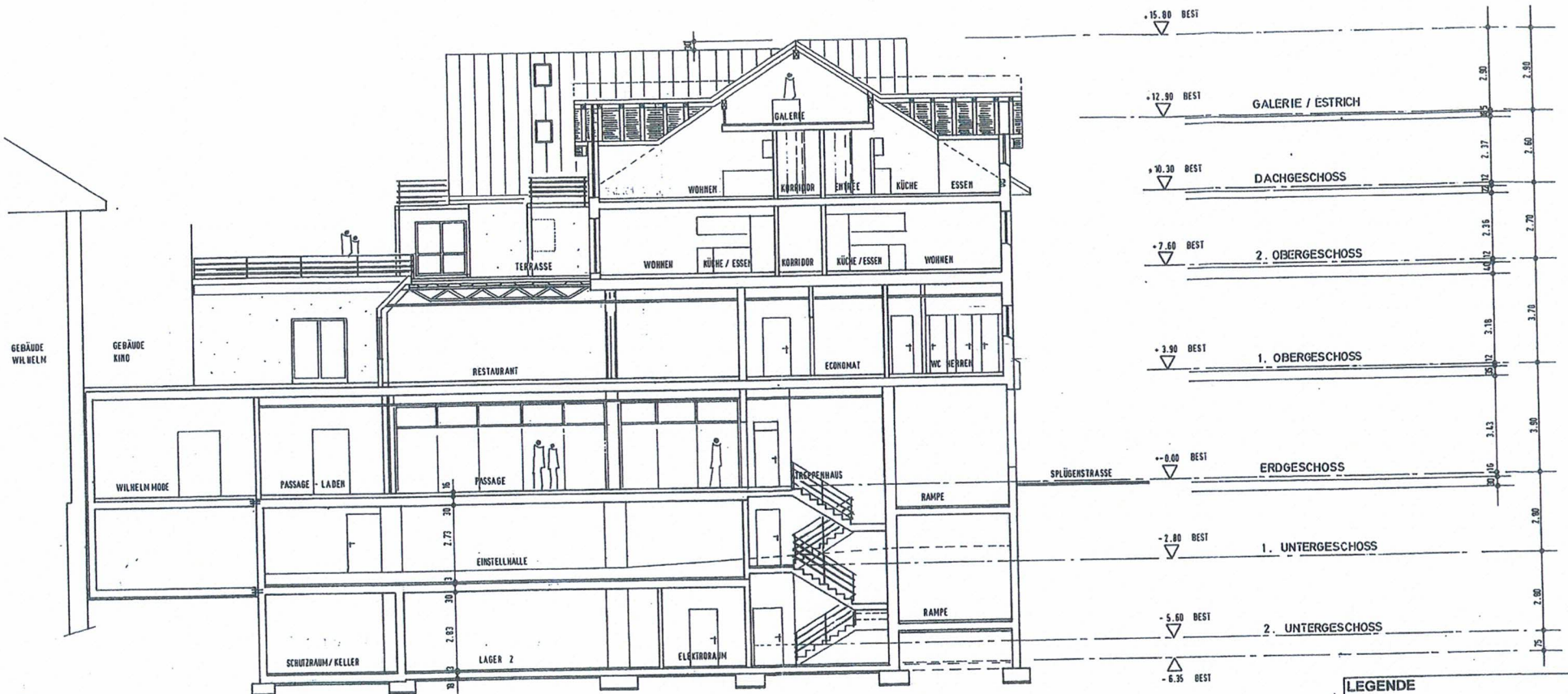
DER ARCHITEKT

BVH UMBAU HAUS SPLÜGEN PARZ NR. 316 7430 THUSIS
BH BAUGESELLSCHAFT HAUS SPLÜGEN 7430 THUSIS

GALERIEGESCHOSS

GR	MST	GEZ DBA	DATUM 17.09.96	PLNR

BACHOFEN ARCHITEKTEN UND INGENIEURE 7423 SARN



CHUR, 28. Nov. 1996

LEGENDE

BESTEHEND
NEU
ABBRUCH

ORT, DATUM

DIE BAUHERRSCHAFT

DER ARCHITEKT

BVH	UMBAU HAUS SPLÜGEN PARZ NR. 316 7430 THUSIS
BH	BG SPLÜGEN / WILHELM & CO. C/O D. BACHOFEN

QUERSCHNITT

GR A2	MST 1	GEZ DBA	DATUM	17.09.96
ARCHITEKT	BACHOFEN ARCHITEKTEN UND INGENIEURE 7423			