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

NACHTRAG I

zur

ERKLÄRUNG AUF BEGRÜNDUNG VON STOCKWERKEIGENTUM

StWEG "Splügen", Thusis

1. Die **Baugesellschaft Splügen**, einfache Gesellschaft, 7430 Thusis, p.Adr. Th. Casanova, Arcas 22, 7000 Chur, bestehend aus:
   - **Daniel Bachofen**, geb. 18. Oktober 1963, von Uster/ZH und Sarn, verheiratet, in 7423 Sarn
   - **Rolf Gosswiler**, geb. 11. Juli 1965, von Malters, ledig, in 7411 Sils i.D., Survia 2A
   - **Thomas Casanova**, geb. 7. April 1957, von Chur und Obersaxen, verheiratet, in 7000 Chur, Planaterrastrasse 16,

   - Gesamteigentümerin infolge einfacher Gesellschaft -

2. **Aldesag AG** mit Sitz in Thusis, vertreten durch Alfons Allemann, einzelzeichnungsberechtigter Verwaltungsrat,

3. **Herrn Romeo Parpan**, geboren 17. Dezember 1963, verheiratet, von Vaz/Obervaz, in 7430 Thusis, Straja,

Dr. iur.
Peter Clavadetscher

4. **Megalini GmbH**, mit Sitz in Thusis, vertreten durch Peter Gemperle, geboren 1. August 1967, verheiratet, von Degersheim, in 7430 Thusis,

5. **Herrn Lorenz Kunfermann-Tscharner**, geboren 29. Juli 1956, verheiratet, von Scheid, in 7415 Rodels, Châlet Crunas,

6. **Herrn Reto Battaglia**, geboren 11. November 1962, ledig, von Scheid, in 8712 Stäfa, Seestrasse 31,

7. **Frau Nezika Paolella**, geboren 28. Dezember 1949, verheiratet, von Italien, in 7430 Thusis, Neudorfstrasse 80, mit Niederlassungsbewilligung C, und
Herr Guido Paolella, geboren 1. August 1944, verheiratet, von Italien, in 7430 Thuis, Neudorfstrasse 80, mit Niederlassungsbewilligung C,

8. **Herrn Domenico Antonitti**, geboren 1. Januar 1950, verheiratet, italienischer Staatsangehöriger, mit Niederlassungsbewilligung C, in 7430 Thusis, Neudorfstrasse 80, und
Frau Jolanda Antonitti-Grischott, geboren 22. August 1955, verheiratet, von Ausserferrera, in 7430 Thusis, Neudorfstrasse 80,

9. **Herrn Ueli Melcher**, geboren 26. September 1954, verheiratet, von Tschlin, in 7415 Pratval, Am Stutz, und
Frau Carmen Melcher-Frigg, geboren 3. Juli 1964, verheiratet, von Tschlin und Präz, in 7415 Pratval, Am Stutz,

10. **Herrn Johann-Valentin Thomann**, geboren 27. März 1925, verheiratet, von Mutten/GR, in 5033 Buchs/AG, Neumattstrasse 4,

11. **Banzer Immobilien AG**, Sitz in Thusis, vertreten durch Walter Banzer, geb. 11. März 1934, verheiratet, von Feldis, in 7430 Thusis, Untere Stallstrasse, als einzelzeichnungsberechtigter Verwaltungsrat,

12. **Karl Burkhardt & Sohn AG**, mit Sitz in Thusis, 7430 Thusis, vertreten durch den einzelzeichnungsberechtigten Vizepräsidenten Rudolf Peter Burkhardt, geboren 23. April 1963, verheiratet, von Ruschein, in 7430 Thusis, Spitalstrasse 254A,

Dr. iur.
Peter Clavadetscher

13. **Herrn Arnold Wilhelm-Jenny**, geboren 23. Februar 1926, verheiratet, von Schiers, in 7430 Thusis, Neudorfstrasse 84,

14. **Frau Marianne Töhny-Lipp**, geboren 6. September 1958, nicht verheiratet, von Untervaz, in 7430 Thusis, Neudorfstrasse 80,

15. **Herrn Albert Pitschi**, geboren am 28. Februar 1952, ledig, von Malans, in 7430 Thusis, Neudorfstrasse 80,

16. **Herrn Roland Leuzinger**, Innendekorationen, geboren 19. Oktober 1949, verheiratet, von Netstal, in 7430 Thusis, Neudorfstrasse 46,

17. **Herrn Peter Diriwächter**, Malergeschäft, geboren 23. Oktober 1944, geschieden, von Safenwil, in 8963 Kindhausen, Gyrhaldenstrasse 8,

18. **Ughini Metallbau AG**, mit Sitz in 7408 Cazis, vertreten durch Herrn Leo Ughini, einzelzeichnungsberichtigter Präsident des Verwaltungsrates, geboren 22. März 1937, verheiratet, von Cazis, in 6575 San Nazzaro.

Die Baugesellschaft Splügen hat am 28. November 1996, grundbuchlich vollzogen am 9. Dezember 1996, Stockwerkeigentum an Parzelle und Hauptbuchblatt Nr. 316, Grundbuchplan Nr. 24, in der Gemeinde Thusis Stockwerkeigentum begründet.

Diese Urkunde bezweckt, die Anpassung der Stockwerkeigentumsbegründung an die neuen räumlichen Gegebenheiten und den Willen der Eigentümer.

I. Aufteilung der Stockwerkeigentumseinheit 50'476 in eine 2-Zimmer- und 3 1/2-Zimmerwohnung

1. Die StWE-Einheit 50'476 wurde neu in eine 2-Zimmer- und eine 3 ½-Zimmerwohnung umgebaut. Die neue Aufteilung ergibt sich aus dem beiliegenden Plan. Die dem Sonderrecht unterstehenden Stockwerkeinheiten sind in den Grundrissplänen in rosarot (StWE-Einheit 50'476) und leuchtorange (StWE-Einheit 50'548) umrandet. Für die neugebildete Einheit ist im Grundbuch der Gemeinde Thusis das Hauptbuchblatt Nr. 50'548 zu eröffnen.

NOTARIUS·REI·PUBLICÆ
Dr. iur.
Peter Clavadetscher

2. Die 3 1/2-Zimmerwohnung bildet weiterhin Sonderrecht der StWE-Einheit 50'476 und die 2-Zimmerwohnung unterliegt neu dem Sonderrecht der StWE-Einheit 50'548.

Der Keller Nr. 5 als Sonderrechtsnebenraum der StWE-Einheit 50'476 wird dieser Einheit belassen. Die neue StWE-Einheit 50'548 erhält den Keller Nr. 9 als Sonderrechtsnebenraum im 2. Untergeschoss zugeteilt. Dieser Raum, bisher als Schleuse bezeichnet, wird somit dem gemeinschaftlichen Eigentum entzogen.

3. Der ursprünglich als Galerie vorgesehene Estrich der StWE-Einheit 50'476 wird neu als Nebenraum dem Sonderrecht der StWE-Einheit 50'475 zugeteilt und hellbraun koloriert.

4. Diese Sonderrechtsabänderungen bewirken eine Anpassung der Wertquoten sowie des Beschriebes. Die betroffenen Stockwerkeinheiten beschreiben sich neu wie folgt:

Nr.	Beschrieb	StW-Blatt Nr.	Wertquote in 1'000		Farbe
			alt	*neu*	
20	3 1/2-Zimmer-Gallerie-Wohnung im Dachgeschoss, Keller Nr. 6 als Nebenraum im 2. Untergeschoss sowie Estrich als Nebenraum im Dachgeschoss, StWE-Einheit W6	50'475	50	50	hellbraun
21	3 1/2-Zimmerwohnung im Dachgeschoss und Keller Nr. 5 als Nebenraum im 2. Untergeschoss, StWE-Einheit W7	50'476	62	50	rosarot
23	2-Zimmerwohnung im Dachgeschoss und Keller Nr. 9 als Nebenraum im 2. Untergeschoss, StWE-Einheit W9	50'548	-	12	leuchtorange

Die StWE-Eigentümer erklären, diese Wertquoten selber festgelegt zu haben. Die übrigen StWE-Einheiten erfahren keinerlei Aenderungen an den Wertquoten.

Dr. iur.
Peter Clavadetscher

II. Abtrennung der Waschküche von StWE-Einheit 50'458

1. Mit Kaufvertrag vom 27. März 1997, grundbuchlich vollzogen am 11. April 1997, zwischen der Baugesellschaft Splügen und Frau Marianne Thöny wurde vereinbart, dass die StWE-Einheit 50'458 lediglich im Umfange des Lagerraumes übernommen werde. Diese Waschküche wird somit dem Sonderrecht der StWE-Einheit 50'458 entzogen und neu dem gemeinschaftlichen Eigentum zugewiesen.

2. Diese räumliche Anpassung bewirkt keine Änderung des Beschriebes und der Wertquoten. Somit erfolgt keine Pfandrechtsanpassung mittels Urkunde. Der Gläubigerin wird entsprechend Art. 969 ZGB Mitteilung erstattet.

3. Die künftige räumliche Aufteilung ergibt sich aus der Plankopie. Die StWE-Einheit 50'458 ist violett koloriert, der dem gemeinschaftlichen Eigentum wieder zufallende Teil ist schwarz schraffiert.

III. Nachtrag zum Reglement

1. Sondernutzungsrecht am Warenlift 2. UG, 1. UG, EG, 1. OG

Der Warenlift dient verschiedenen Stockwerkeigentumseinheiten. Diesem Umstand wird Rechnung getragen und somit Ziff. II./lit. d der Stockwerkeigentumsbegründung sowie Art. 19 letzter Absatz Nutzungs- und Verwaltungsordnung gestrichen und neu formuliert.

Neu lautet die Formulierung in der Stockwerkeigentumsbegründung wie folgt:

- Der Warenlift steht den jeweiligen Eigentümern der StWE-Einheiten 50'465, 50'466, 50'463, 50'467, 50'468 und 50'469 zur ausschliesslichen Benützung zu. Verbunden mit der Benützung sind auch die anfallenden Kosten für Unterhalt, Betrieb und Erneuerung des Warenliftes. Die interne Kostenaufteilung richtet sich entsprechend dem Reglement.

Neu wird der letzte Absatz von Art. 19 Nutzungs- und Verwaltungsordnung wie folgt gefasst:

Dr. iur.
Peter Clavadetscher

- Die Kostenaufteilung für den Warelift tragen die jeweiligen Eigentümer der nachgenannten Stockwerkeigentumseinheiten nach folgendem Schlüssel:

StWE-Einheit 50'465	53%
StWE-Einheit 50'466	21%
StWE-Einheit 50'463	11%
StWE-Einheit 50'467	5%
StWE-Einheit 50'468	5%
StWE-Einheit 50'469	5%
Total	**100%**

Laden V4 Allemann → Gara
R1 Integral → LtB
Laden V2 Claro Verein
B1 Ritter
B2 Collenberg
B3 Royalnorth

2. Sondernutzungsrecht am neuen Balkon W7

Im Gegensatz zu den Aufteilungsplänen aus der StWE-Begründung wurde neu für die StWE-Einheit Nr. 50'476 ein Balkon erstellt. Dieser wird neu als Sondernutzungsrecht dieser StWE-Einheit zugewiesen und ist im beiliegenden Plan mit derselben Farbe der Wohnung schraffiert.

3. Sondernutzungsrecht am Balkon W6

Der Balkon, welcher der StWE-Einheit 50'475 zur ausschliesslichen Benutzung zugewiesen wurde, ist im Gegensatz zum Aufteilungsplan gemäss StWE-Begründung in einem kleineren Umfang erstellt worden. Diesem Umstand wird mit diesem Nachtrag Rechnung getragen und das Sondernutzungsrecht entsprechend der Flächenverminderung angepasst.

Diese unter Ziff. III aufgeführten Aenderungen sind als Nachtrag zum StWE-Reglement auf den betroffenen Hauptbuchblättern anzumerken.

IV. Anmerkungen auf der neuen StWE-Einheit 50'548

Auf dieser Einheit sind neu folgende das Stockwerkeigentumsverhältnis betreffende Anmerkungen vorzunehmen:

1. Begründung von StWE vor Umbau des Gebäudes; datiert 09.12.1996, Beleg 169
2. Reglement der StWE-Gemeinschaft; datiert 09.12.1996, Beleg 170

Dr. iur.
Peter Clavadetscher

Mit deren Anmerkungen wird die Einheit 50'548 den Bestimmungen dieser Rechtstatbestände ebenfalls unterstellt.

V. Weitere Bestimmungen

1. Die Notariats- und Grundbuchgebühren für die Errichtung, den Abschluss und den Vollzug dieses Nachtrages gehen zulasten der Baugesellschaft Splügen.

2. Alle Stockwerkeigentümer geben ihre Zustimmung zu dieser Änderung der Begründungserklärung sowie des Reglementes.

3. Im Übrigen bleibt die Erklärung auf Begründung von Stockwerkeigentum StWE-Gemeinschaft Splügen, Thusis, sowie des StWE-Reglementes, unverändert.

4. Die aus diesem Nachtrag erforderlichen Aenderungen an der Pfandhaft bestehender Grundpfandrechte erfolgen Zug um Zug mit diesem Nachtrag in separaten Urkunden.

VI. Grundbuchanmeldung

Vorbeschriebener Nachtrag zur Erklärung auf Begründung von Stockwerkeigentum und dazugehörendem Reglement wird hiermit in aller Form zum Grundbucheintrag angemeldet.

Es ist einzutragen bzw. anzumerken:

- Eintragung der Sonderrechtsaufteilung / Quotenänderung an StWE-Einheit Hauptbuchblatt 50'476
- Eröffnung des neuen StWE-Hauptbuchblattes 50'548
- Eintragung der Sonderrechtszuweisung an StWE-Einheit Hauptbuchblatt Nr. 50'475
- Eintragung der Aenderung an der Sonderrechtsabgrenzung der StWE-Einheit Hauptbuchblatt Nr. 50'458

NOTARIUS REI PUBLICÆ RÆTIÆ
Dr. iur.
Peter Clavadetscher

- Anmerkungen Nachtrag zum StWE-Reglement der StWE-Gemeinschaft auf den Hauptbuchblättern Nrn. 50'465, 50'466, 50'463, 50'467, 50'468, 50'459, 50'475 und 50'476
- Anmerkungen „Begründung an StWE vor Umbau des Gebäudes" und „Reglement der Stockwerkeigentümergemeinschaft" auf Hauptbuchblatt Nr. 50'548.

Das Grundbuchamt Thusis wird hiermit von den vorerwähnten Stockwerkeigentümern beauftragt und ermächtigt, diese Eintragungen und Anmerkungen im Grundbuch der Gemeinde Thusis auf den vorbezeichneten Hauptbuchblättern vorzunehmen.

Chur, 19. August 1997

(q disk_33/splügeNT/sj)

Für die Stockwerkeigentümer:

Th. Casanova mit Vollmacht

Oeffentliche Beurkundung

Der unterzeichnete Notar hat die vorstehende Urkunde vorschriftsgemäss zur Kenntnis gebracht. Für die einzelnen Stockwerkeigentümer handelt mit Vollmacht unter Einschluss der Vollmacht zur Abgabe der Grundbuchanmeldung Herr lic. iur. Thomas Casanova, Chur, welcher dem Notar persönlich bekannt ist. Im Einzelnen haben folgende Personen die Vollmacht unterzeichnet:

1. Für die Baugesellschaft Splügen:
   Daniel Bachofen und Rolf Gosswiler

2. Für die Aldesag AG:
   der einzelzeichnungsberechtigte Verwaltungsrat Alfons Allemann

3. Für die Megalini GmbH:
   der einzelzeichnungsberechtigte Gesellschafter Peter Gemperle

4. Lorenz Kunfermann-Tscharner:
   Persönliche Unterschrift

Dr. iur.
Peter Clavadetscher

5. Reto Battaglia:
Persönliche Unterschrift

6. Nezika und Guido Paolella:
Persönliche Unterschriften

7. Domenico und Jolanda Antonitti-Grischott:
Persönliche Unterschriften

8. Ueli und Carmen Melcher-Frigg:
Persönliche Unterschriften

9. Johann Valentin Thomann:
Persönliche Unterschrift

10. Für die Banzer Immobilien AG:
der einzelzeichnungsberechtigte Verwaltungsrat Walter Banzer

11. Für die Karl Burkhardt & Sohn AG:
der einzelzeichnungsberechtigte Verwaltungsrat Rudolf Peter Burkhardt

12. Arnold Wilhelm-Jenny:
Persönliche Unterschrift

13. Marianne Thöny-Lipp:
Persönliche Unterschrift

14. Albert Pitschi:
Persönliche Unterschrift

15. Roland Leuzinger:
Persönliche Unterschrift

16. Peter Diriwächter:
Persönliche Unterschrift

17. Für die Ughini Metallbau AG:
der einzelzeichnungsberechtigte Verwaltungsrat Leo Ughini

18. Romeo Parpan:
Persönliche Unterschrift

Alle Vollmachten enthalten das Recht zur Abgabe der Grundbuchanmeldung.

Die Beurkundung erfolgt ohne Unterbrechung und in Anwesenheit des Mitwirkenden in der Kanzlei von Dr. P. Clavadetscher, Arcas 22, 7002 Chur.

Chur, 19. August 1997

Der Notar:

Dr. iur.
Peter Clavadetscher

Reg. B/1997/494

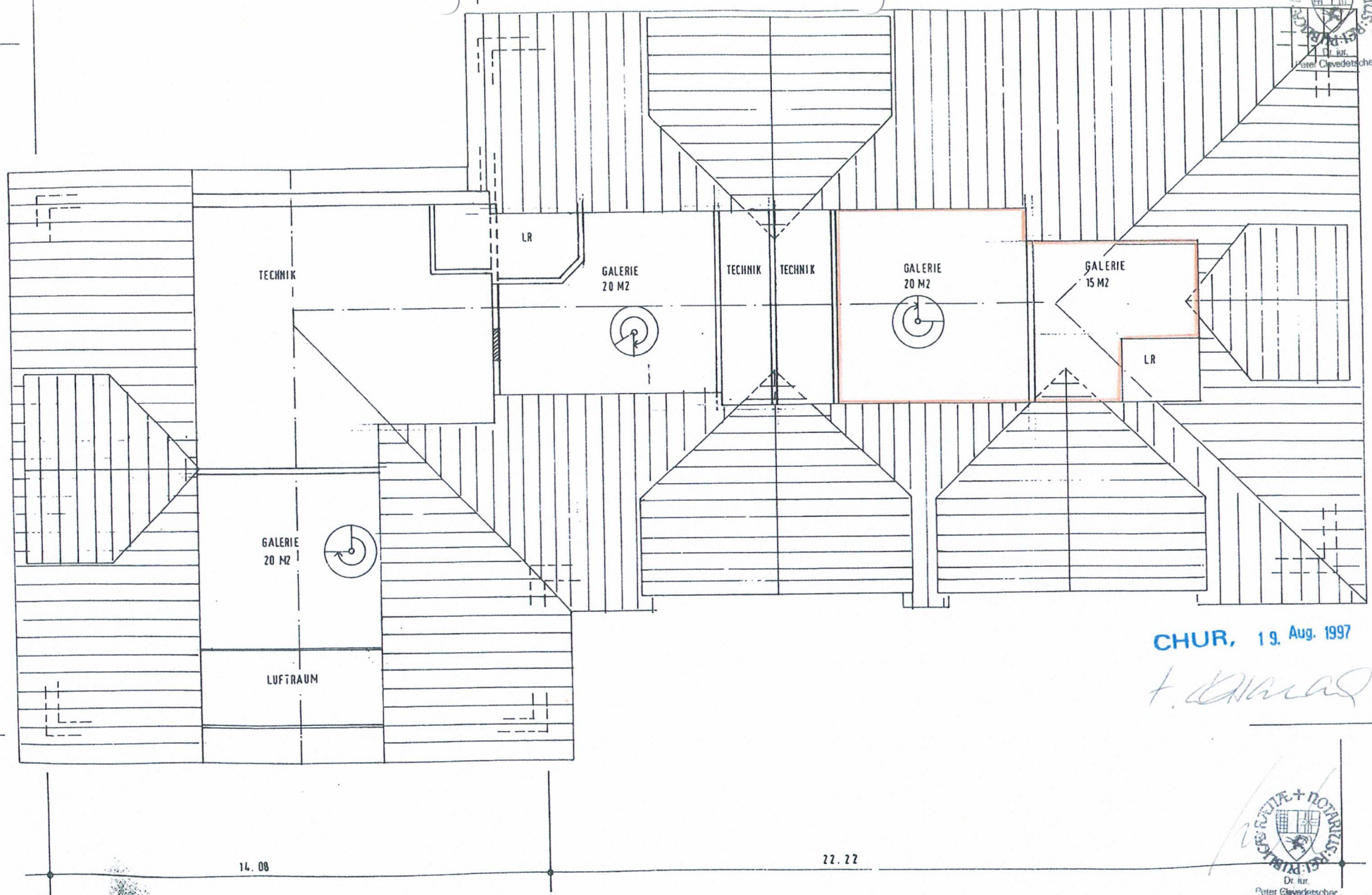
Eintragungsbescheinigung

Der unterzeichnete Grundbuchverwalter-Stellvertreter des Grundbuchkreises Thusis bescheinigt hiermit, vorbeschriebenen Nachtrag zur Erklärung auf Begründung von Stockwerkeigentum im Grundbuch der Gemeinde Thusis auf den bezeichneten Stockwerkeigentums-Hauptbuchblättern eingetragen zu haben. Ebenfalls wurden die beantragten Anmerkungen im Grundbuch vollzogen.

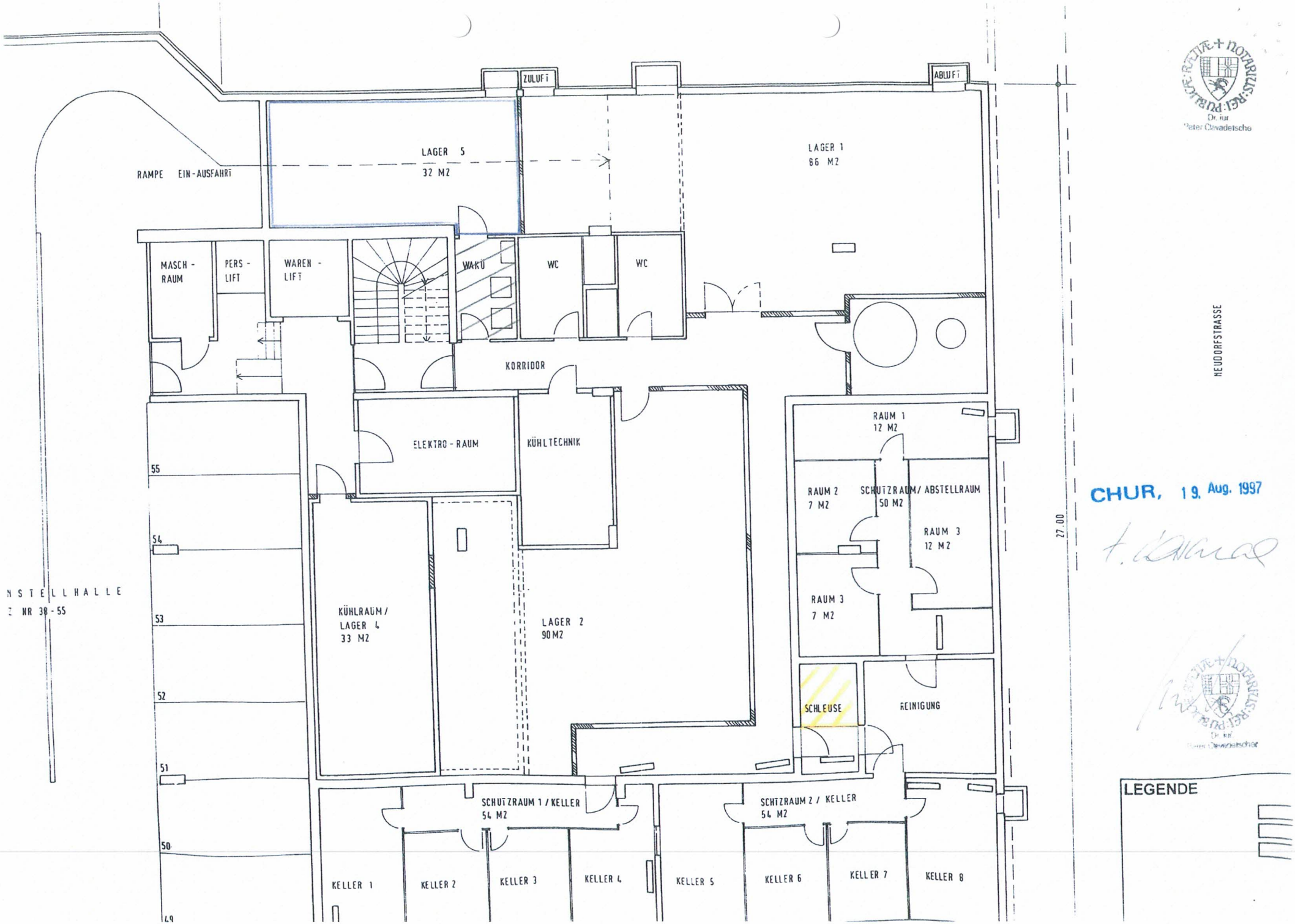
7430 Thusis, den 13. Oktober 1997

GRUNDBUCHAMT THUSIS
DER GRUNDBUCHVERWALTER i.V.

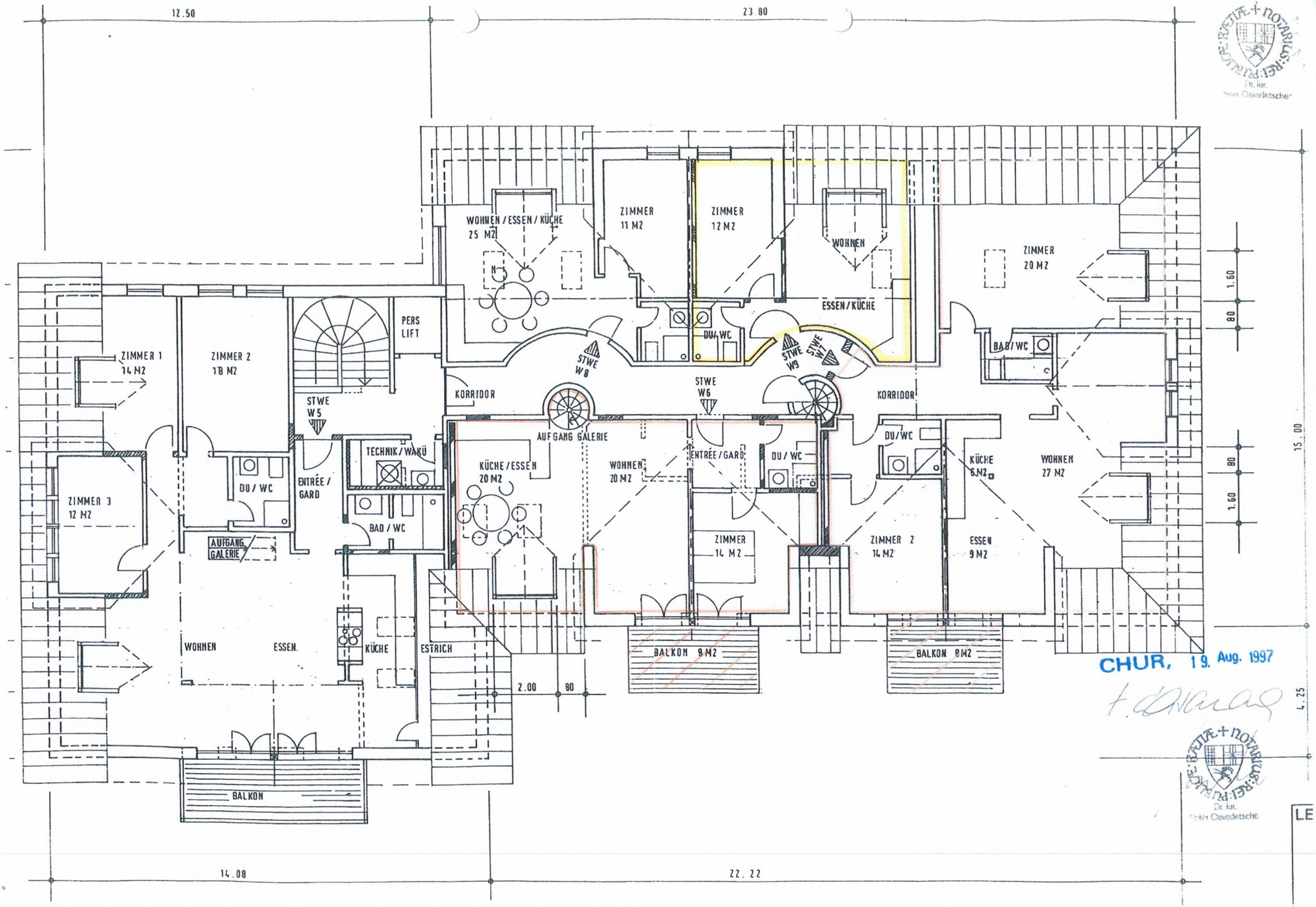
GRUNDBUCHAMT THUSIS
Kt. Graubünden



CHUR, 19. Aug. 1997



CHUR, 19. Aug. 1997



CHUR, 19. Aug. 1997