2 6. Aug. 2004 14.45h Beleg Nr. 858/2004 THUSIS

Öffentliche Urkunde

NACHTRAG II

zur Erklärung auf Begründung von Stockwerkeigentum an der Liegenschaft Parzelle/Hauptbuchblatt Nr. 316, Grundbuchplan Nr. 24, in der Gemeinde Thusis

---

Die jeweiligen Eigentümer der Liegenschaft Parzelle/Hauptbuchblatt Nr. 316, nämlich:

Die **Allemann Handels GmbH,** mit Sitz in Thusis, Neudorfstrasse 87, 7430 Thusis, heute vertreten durch die kollektivzeichnungsberechtigten Gesellschafter, Urs Allemann, Thusis, und Liselotte Allemann-Schwob, Thusis,

verfügungsberechtigte Stockwerkeigentümerin der StWE-Einheiten Nrn. 50'456 und 50'465 sowie des Miteigentumsblattes Nr. 50'478

Romeo Parpan, geb. 17.12.1963, verheiratet, Bürger von Vaz/Obervaz GR, wohnhaft in 7430 Thusis, Heinzenbergstrasse 11,

verfügungsberechtigter Stockwerkeigentümer der StWE-Einheiten Nrn. 50'457, 50'463 und 50'464

Marianne Thöni-Lipp, geb. 06.09.1958, nicht verheiratet, Bürgerin von Untervaz GR, wohnhaft in 7430 Thusis, Neudorfstrasse,

verfügungsberechtigte Stockwerkeigentümerin der StWE-Einheiten Nrn. 50'458 und 50'473 sowie der Miteigentumsblätter Nrn. 50'531 und 50'532

Die **Nasca GmbH,** mit Sitz in Chur, Arcas 22, 7000 Chur, heute vertreten durch den einzelzeichnungsberechtigten Geschäftsführer, Thomas Casanova, Chur,

verfügungsberechtigte Stockwerkeigentümerin der StWE-Einheiten Nrn. 50'459 und 50'467

Dieter Fischer, geb. 03.07.1961, verheiratet, Bürger von Chur und St. Antönien GR, wohnhaft in 7412 Scharans, Casa Thurtè,

verfügungsberechtigter Stockwerkeigentümer der StWE-Einheiten Nrn. 50'460 und 50'466 sowie der Miteigentumsblätter Nrn. 50'486, 50'513, 50'514, 50'521, 50'522 und 50'523

Lorenz Kunfermann, geb. 29.07.1956, verheiratet, Bürger von Scheid GR, wohnhaft in 7415 Rodels, Chalet Crunas,

verfügungsberechtigter Stockwerkeigentümer der StWE-Einheit Nr. 50'462

Die **Collenberg SA,** mit Sitz in Lumbrein, Caplutta 8A, 7148 Lumbrein, heute vertreten durch den einzelzeichnungsberechtigten Verwaltungsratspräsidenten Gion Martin Collenberg, Lumbrein,

verfügungsberechtigte Stockwerkeigentümerin der StWE-Einheiten Nrn. 50'468 und 50'548 sowie der Miteigentumsblätter Nrn. 50'500 - 50'505, 50'511 und 50'512

Die **Royal Norm-Küchenplaner AG,** mit Sitz in Thusis, Neudorfstrasse 80, 7430 Thusis, heute vertreten durch das einzelzeichnungsberechtigte Mitglied des Verwaltungsrates, Fredy Nüesch, Wolfhalden,

verfügungsberechtigte Stockwerkeigentümerin der StWE-Einheit Nr. 50'469

- **Guido Paolella,** geb. 01.08.1944, und
- **Nezika Paolella-Rupnik,** geb. 28.12.1949, beide italienische Staatsangehörige mit Niederlassungsbewilligung laut Ausweis C, wohnhaft in 7430 Thusis, Neudorfstrasse 80,
  - Ehegatten/Miteigentümer je zur Hälfte -

verfügungsberechtigte Stockwerkeigentümer der StWE-Einheit Nr. 50'470 sowie der Miteigentumsblätter Nrn. 50'524 und 50'525

- **Ueli Melcher,** geb. 26.09.1954, Bürger von Tschlin GR, und
- **Carmen Melcher-Frigg,** geb. 03.07.1964, Bürgerin von Tschlin und Präz GR,
  beide wohnhaft in 7415 Pratval, Am Stutz,
  - Ehegatten/Miteigentümer je zur Hälfte -

verfügungsberechtigte Stockwerkeigentümer der StWE-Einheit Nr. 50'471 sowie des Miteigentumsblattes Nr. 50'519

- **Domenico Antonitti,** geb. 01.01.1950, italienischer Staatsangehöriger mit Niederlassungsbewilligung laut Ausweis C, und
- **Jolanda Antonitti-Grischott,** geb. 22.08.1955, Bürgerin von Ausserferrera GR,
  beide wohnhaft in 7430 Thusis, Neudorfstrasse 80,
  - Ehegatten/Miteigentümer je zur Hälfte -

verfügungsberechtigte Stockwerkeigentümer der StWE-Einheit Nr. 50'472 sowie der Miteigentumsblätter Nrn. 50'526 und 50'527

Albert Pitschi, geb. 28.02.1952, nicht verheiratet, Bürger von Malans GR, wohnhaft in 7430 Thusis, Obere Stallstrasse 16,

verfügungsberechtigter Stockwerkeigentümer der StWE-Einheit Nr. 50'474 sowie des Miteigentumsblattes Nr. 50'528

Otto Ambühl, geb. 25.01.1930, nicht verheiratet, Bürger von Masein GR, wohnhaft in 7430 Thusis, Obere Stallstrasse 16,

verfügungsberechtigter Stockwerkeigentümer der StWE-Einheit Nr. 50'475 sowie des Miteigentumsblattes Nr. 50'516

Reto Battaglia, geb. 11.11.1962, nicht verheiratet, Bürger von Scheid GR, wohnhaft in 8712 Stäfa, Seestrasse 31,

verfügungsberechtigter Stockwerkeigentümer der StWE-Einheit Nr. 50'476

Johann-Valentin Thomann, geb. 27.03.1925, verheiratet, Bürger von Mutten GR, wohnhaft in 5033 Buchs, Neumattstrasse 4a,

verfügungsberechtigter Stockwerkeigentümer der StWE-Einheit Nr. 50'477 sowie des Miteigentumsblattes Nr. 50'515

Liselotte Allemann-Schwob, geb. 16.06.1929, nicht verheiratet, Bürgerin von Tschappina GR, wohnhaft in 7430 Thusis, Neudorfstrasse 32,

verfügungsberechtigte Stockwerkeigentümerin der Miteigentumsblätter Nrn. 50'479 - 50'482

Gion Martin Collenberg, geb. 14.11.1938, verheiratet, Bürger von Lumbrein GR, wohnhaft in 7148 Lumbrein, Caplutta 8A,

verfügungsberechtigter Stockwerkeigentümer der Miteigentumsblätter Nrn. 50'483 - 50'485, 50'493, 50'494, 50'506 - 50'508 und 50'533

Arnold Wilhelm, geb. 23.02.1926, verheiratet, Bürger von Schiers GR, wohnhaft in 7430 Thusis, Neudorfstrasse 84,

verfügungsberechtigter Stockwerkeigentümer der Miteigentumsblätter Nrn. 50'487 - 50'489 und 50'530

Giuseppe (Peppino) Beni, geb. 02.03.1947, verheiratet, Bürger von Ramosch GR, wohnhaft in 7430 Thusis, Oberplatz,

verfügungsberechtigter Stockwerkeigentümer der Miteigentumsblätter Nrn. 50'490 - 50'492

Die Erben des Walter Banzer, nämlich:
- *Marlis Banzer-Schreiber*, geb. 02.11.1940, verwitwet, Bürgerin von Thusis und Feldis/Veulden GR, wohnhaft in 7430 Thusis, Untere Stallstrasse 8,
- *Karin Caviezel-Banzer,* geb. 06.10.1963, verheiratet, Bürgerin von Tumegl/Tomils und Feldis/Veulden GR, wohnhaft in 7430 Thusis, Alte Strasse 18,
- *Yvonne Michael-Banzer,* geb. 05.09.1964, verheiratet, Bürgerin von Casti-Wergenstein, Donath und Feldis/Veulden GR, wohnhaft in 7430 Thusis, Canovastrasse 22,
- *Nicole Rüegg-Banzer,* geb. 02.08.1967, verheiratet, Bürgerin von Bülach ZH, Sternenberg ZH und Feldis/Veulden GR, wohnhaft in 7430 Thusis, Canovastrasse 28,

- Gesamteigentümer infolge Erbengemeinschaft -

verfügungsberechtigte Stockwerkeigentümer der Miteigentumsblätter Nrn. 50'495 - 50'497, 50'509 und 50'510

Die **Ughini Metallbau AG,** mit Sitz in Cazis, Hauptstrasse, 7408 Cazis, heute vertreten durch den einzelzeichnungsberechtigten Verwaltungsratspräsidenten, Leo Ughini, San Nazzaro,

verfügungsberechtigte Stockwerkeigentümerin der Miteigentumsblätter Nrn. 50'498 und 50'499

Die **Banzer Immobilien AG,** mit Sitz in Thusis, Untere Stallstrasse 81B, 7430 Thusis, heute vertreten durch die kollektivzeichnungsberechtigte Verwaltungsratspräsidentin, Marlis Banzer-Schreiber, Thusis, sowie durch das kollektivzeichnungsberechtigte Verwaltungsratsmitglied, Karin Caviezel-Banzer, Thusis,

verfügungsberechtigte Stockwerkeigentümerin der Miteigentumsblätter Nrn. 50'517, 50'518 und 50'520

Roland Leuzinger, geb. 19.10.1949, verheiratet, Bürger von Netstal GL, wohnhaft in 7430 Thusis, Neudorfstrasse 46,

verfügungsberechtigter Stockwerkeigentümer des Miteigentumsblattes Nr. 50'529

Dieter Fischer, Scharans, handelt für sich selbst und mit Vollmachten für die übrige Eigentümer

Liegenschaftsbeschrieb:

IN DER GEMEINDE THUSIS

Parzelle/Hauptbuchblatt Nr. 316 / Grundbuchplan Nr. 24
1'135 m2 Gebäudegrundfläche und Umschwung mit:
Wohn- und Geschäftshaus Splügen Vers.Nr. 80
im Gebiet "Neu Thusis"

Anmerkungen
1) Öffentliche Wegrechte im Osten, Norden und Westen;
2) Öffentlicher Brunnenplatz; Servitutenbuch fol. 2
3) Begründung von Stockwerkeigentum vor Umbau des Gebäudes; dat. 09.12.1996, Beleg 169
4) Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft; dat. 09.12.1996, Beleg 170
5) Die Stockwerkeigentumsanteile sind verpfändet;

Vormerkungen und Grundlasten
keine

Dienstbarkeiten
a) Last: Durchleitungsrecht einer Kabelanlage auf 50 Jahre zugunsten der Swisscom Fixnet AG, Ittigen; dat. 01.12.1951, Beleg 48 / 07.01.1998, Beleg 6 / 19.12.2003, Beleg 1275
b) Last: Durchleitungsrecht von Beleuchtungs-Kabelleitungen zugunsten der Kraftwerke Hinterrhein AG, Thusis; dat. 01.04.1968, Beleg 12
c) Recht: Überbaurecht für unterirdische Garage-Einfahrt zulasten Parzelle Nr. 188; dat. 09.04.1985, Beleg 65 / 10.06.1985, Beleg 111
d) Last: Überbaurecht zugunsten Parzelle Nr. 750; dat. 25.08.1988, Beleg 136 / 21.02.1997, Beleg 141
e) Recht: Überbaurecht zulasten Parzelle Nr. 315; dat. 25.08.1988, Beleg 136
f) Recht: Benützungsrecht am Technikraum zulasten Stockwerkeigentums-Hauptbuchblatt Nr. 50'461; dat. 09.12.1996, Beleg 169
g) Last: Benützungsrecht (übertragbar) an den Abstellräumen 1, 2, 3 und 4 im Schutzraum zugunsten der Nasca GmbH, mit Sitz in Chur; dat. 09.12.1996, Beleg 169 / 09.12.1997, Beleg 896 / 22.12.2000, Beleg 782 / 19.12.2003, Beleg 1276

Grundpfandrechte
keine; die Liegenschaft als Ganzes, Parzelle/Hauptbuchblatt Nr. 316, ist pfandrechtsfrei.

ZUSTAND

Am 09. Dezember 1996, Beleg 169, wurde an der vorbeschriebenen Liegenschaft, Parzelle/Hauptbuchblatt Nr. 316, Stockwerkeigentum im Sinne von Art. 712a ff. ZGB begründet. Am 13. Oktober 1997, Beleg 731, wurde ein Nachtrag zu dieser Stockwerkeigentums-Begründung eingetragen.

Es wurden insgesamt 23 Stockwerkeigentums-Einheiten gebildet, nämlich die Stockwerkeigentums-Hauptbuchblätter Nrn. 50'456 - 50'477 und 50'548. Die zugrundeliegende Begründungserklärung bzw. der Nachtrag beinhalten somit die zu Sonderrecht ausgeschiedenen Einheiten sowie allfällige Sonderrechtsnebenräume.

ÄNDERUNGEN DURCH DIESEN NACHTRAG

I. Gemäss Begründungserklärung Seite 7 Litera E wurde für das Wohn- und Geschäftshaus Splügen eine Zweckbestimmung für die StWE-Einheiten festgelegt.
Die StWE-Einheit R1, Stockwerkeigentums-Hauptbuchblatt Nr. 50'466, ist gemäss Begründungserklärung für ein Restaurant oder für Verkaufslokalitäten bestimmt.

Infolge baulicher Änderungen an dieser Stockwerkeinheit wird die Zweckbestimmung für die StWE-Einheit Nr. 50'466 wie folgt geändert:

Die StWE-Einheit R1 ist für nicht störende Gewerbebetriebe oder zum Wohnen bestimmt.

Infolge der baulichen Veränderungen und der Umnutzung beschreibt sich die StWE-Einheit neu wie folgt:

Stockwerkeigentums-Hauptbuchblatt Nr. 50'466

131/1000 Anteile Miteigentum an der Liegenschaft Parzelle Nr. 316, Grundbuchplan Nr. 24, mit Sonderrecht an den

Büroräumlichkeiten im 1. Obergeschoss;

StWE-Anteil Nr. 11;

II. In den Aufteilungsplänen zur Begründungserklärung vom 09. Dezember 1996, Beleg 169, wurden bezüglich der StWE-Einheiten Nrn. 2 und 4, Stockwerkeigentums-Hauptbuchblätter Nrn. 50'457 und 50'459 die Farben vertauscht.
Die StWE-Einheit Nr. 2 (Stockwerkeigentums-Hauptbuchblatt Nr. 50'457) mit Sonderrecht am Lagerraum 2 wurde im Aufteilungsplan mit der Farbe schwarz statt braun eingezeichnet.

Die StWE-Einheit Nr. 4 (Stockwerkeigentums-Hauptbuchblatt Nr. 50'459) mit Sonderrecht am Lagerraum 4 wurde im Aufteilungsplan mit der Farbe braun statt schwarz eingezeichnet.
Somit entspricht die Einzeichnung im Aufteilungsplan nicht dem Beschrieb gemäss Seite 4 der Begründungserklärung.

Mit dem vorliegenden Nachtrag wird die Zuweisung der Lagerräume 2 und 4 nun wie folgt korrigiert:

Nr.	**Beschrieb**	**Wertquote in**	**StWE-Blatt Nr.**	**Farbe**
2	Lagerraum 2 StWE-Einheit L2	5/1000	50'457	schwarz
4	Lagerraum 4 StWE-Einheit L4	3/1000	50'459	braun

Im beiliegenden Plan sind die Lagerräume 2 und 4 mit den vorstehenden Farben entsprechend umrandet.
Dieser Plan gilt als wesentlicher Bestandteil dieser Urkunde, wird in die öffentliche Beurkundung miteinbezogen und ebenfalls mitunterzeichnet.

WERTQUOTEN

Die vorgenommenen Änderungen am bestehenden Sonderrecht ergeben keine Anpassung der Wertquoten. Diese bleiben somit unverändert bestehen und werden von den Stockwerkeigentümern weiterhin anerkannt.

WEITERE (OBLIGATORISCH-RECHTLICHE) BESTIMMUNGEN

1. Die bisherigen Bestimmungen bleiben, unter Berücksichtigung der Anpassungen aus diesem Nachtrag, unverändert bestehen und finden auch weiterhin Anwendung.

2. Die Beurkundungs- und Grundbuchgebühren des Grundbuchamtes Thusis aus diesem Nachtrag werden von Dieter Fischer, Scharans, bezahlt.

GRUNDBUCHANMELDUNG

Dieser Nachtrag zur Erklärung auf Begründung von Stockwerkeigentum wird hiermit anerkannt und zum Grundbucheintrag angemeldet.

Das Grundbuchamt Thusis wird beauftragt und ermächtigt, vorbeschriebenen Nachtrag zur Begründungserklärung von Stockwerkeigentum im Grundbuch der Gemeinde Thusis auf den bezeichneten Stockwerkeigentums-Hauptbuchblättern einzutragen.

7430 Thusis, den 26. August 2004 (zweitausendundvier)

FÜR DIE STOCKWERKEIGENTÜMER

Dieter Fischer, für sich selbst und mit
Vollmacht für die übrigen Eigentümer

ÖFFENTLICHE BEURKUNDUND UND EINTRAGUNGSBESCHEINIGUNG
siehe Seite 8!

ÖFFENTLICHE BEURKUNDUNG

Der unterzeichnete Grundbuchverwalter des Grundbuchkreises Thusis beurkundet hiermit öffentlich, dass die vorbeschriebene Urkunde und der einen integrierenden Bestandteil dazu bildende Plan den ihm mitgeteilten, übereinstimmenden Parteiwillen enthalten. Sie wurden durch ihn Dieter Fischer, welcher für sich selbst und mit Vollmacht mit dem Recht zur Selbstkontrahierung und Doppelvertretung für die übrigen Eigentümer handelte, vorschriftsgemäss zur Kenntnis gebracht, hierauf von diesem gelesen bzw. eingesehen, genehmigt und alsdann in Gegenwart der Urkundsperson eigenhändig unterschrieben. Dieter Fischer ist der Urkundsperson persönlich bekannt.

Die Beurkundung vollzieht sich ohne Unterbrechung und bei gleichzeitiger Anwesenheit aller Mitwirkenden im Büro des Grundbuchamtes Thusis am Oberplatz in Thusis.

7430 Thusis, den 26. August 2004 (zweitausendundvier)
14.15 Uhr

GRUNDBUCHAMT THUSIS
DER GRUNDBUCHVERWALTER

Chr. Bürkli

GRUNDBUCHAMT THUSIS · Kt. Graubünden ·

EINTRAGUNGSBESCHEINIGUNG

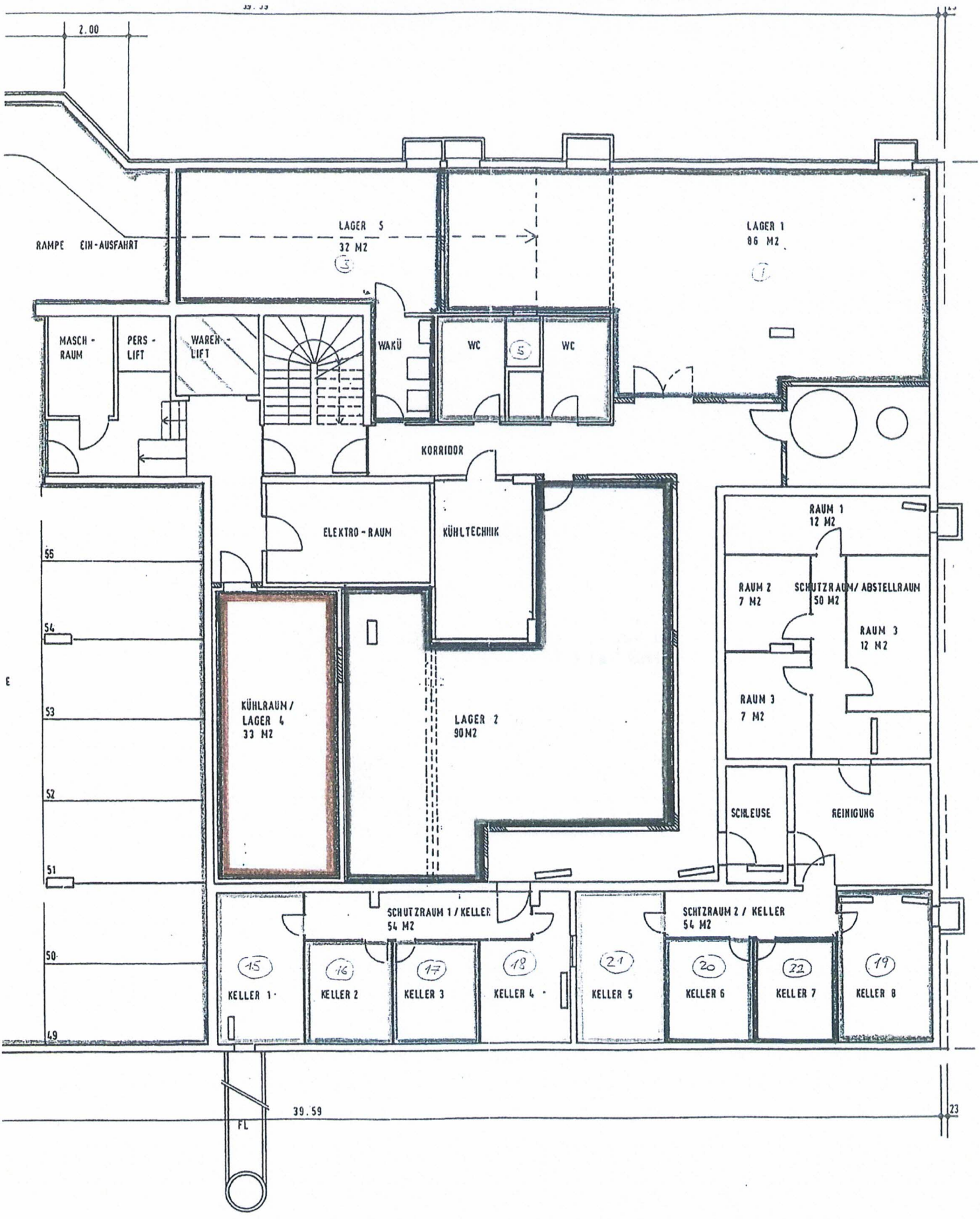
Der unterzeichnete Grundbuchverwalter des Grundbuchkreises Thusis bescheinigt hiermit, vorbeschriebenen Nachtrag zur Erklärung auf Begründung von Stockwerkeigentum im Grundbuch der Gemeinde Thusis eingetragen zu haben.

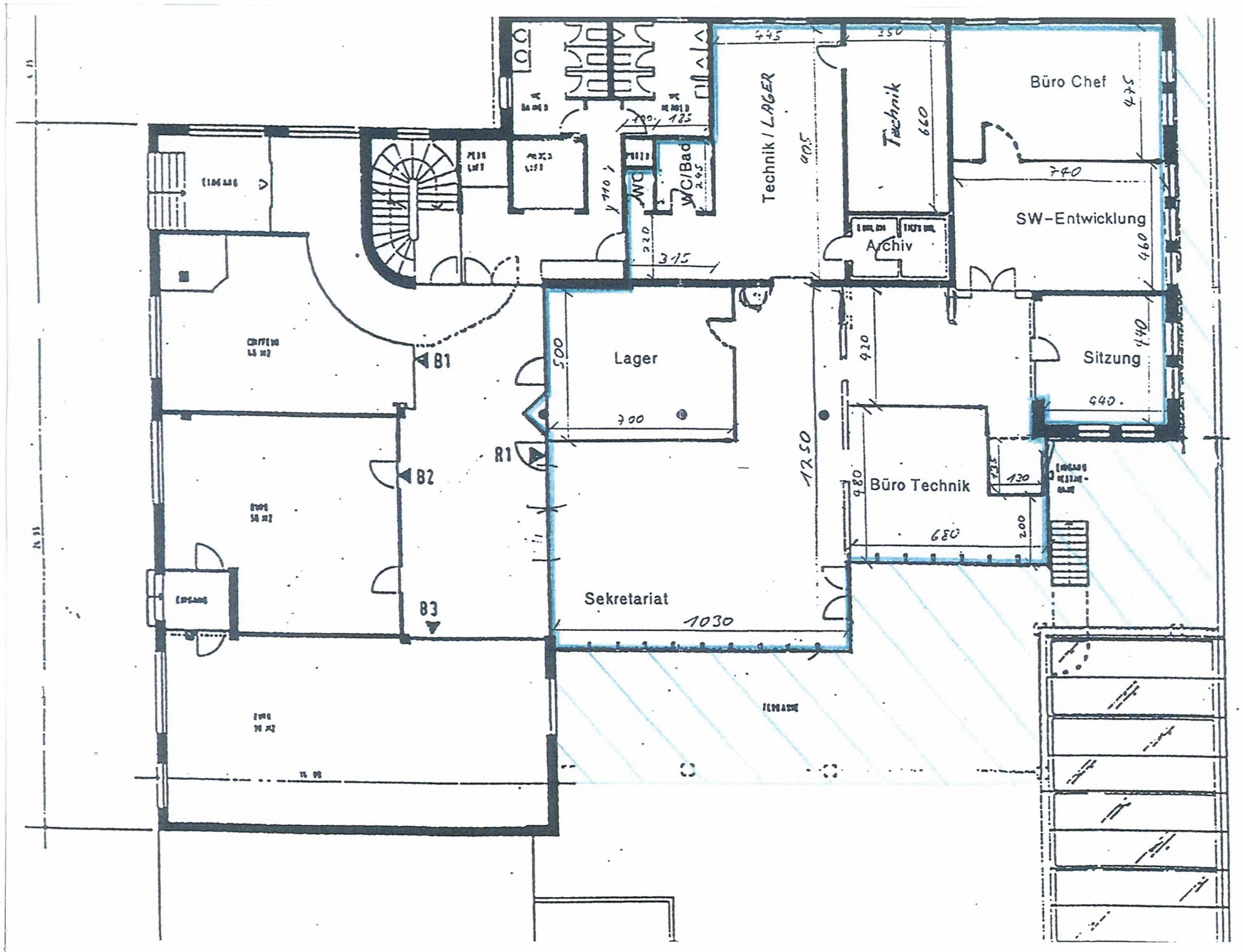
7430 Thusis, den 26. August 2004

GRUNDBUCHAMT THUSIS
DER GRUNDBUCHVERWALTER

Chr. Bürkli

GRUNDBUCHAMT THUSIS · Kt. Graubünden ·


2.00
RAMPE EIN-AUSFAHRT
LAGER 5
32 M2
3
LAGER 1
86 M2
1
MASCH-RAUM
PERS-LIFT
WAREN-LIFT
WAKÜ
WC
5
WC
KORRIDOR
ELEKTRO-RAUM
KÜHLTECHNIK
RAUM 1
12 M2
RAUM 2
7 M2
SCHUTZRAUM/ ABSTELLRAUM
50 M2
RAUM 3
12 M2
RAUM 3
7 M2
KÜHLRAUM/
LAGER 4
33 M2
LAGER 2
90M2
SCHLEUSE
REINIGUNG
56
54
53
52
51
50
49
E
SCHUTZRAUM 1 / KELLER
54 M2
SCHTZRAUM 2 / KELLER
54 M2
15
KELLER 1
16
KELLER 2
17
KELLER 3
18
KELLER 4
21
KELLER 5
20
KELLER 6
22
KELLER 7
19
KELLER 8
FL
39.59
23


Büro Chef
SW-Entwicklung
Sitzung
Technik / LAGER
Technik
Archiv
WC/Bad
Lager
Sekretariat
Büro Technik
B1
B2
B3
R1
475
350
660
740
460
440
640
405
315
500
700
420
1250
480
130
680
200
1030