ÖFFENTLICHE URKUNDE

ERKLÄRUNG AUF BEGRÜNDUNG VON STOCKWERKEIGENTUM

betreffend GB - Stampa, Parzelle Nr. 1353

- Mira Margna

+ Nachtrag B1 + B2 Cantina

- Garage

lic. iur.
Mario Pfiffner

ÖFFENTLICHE URKUNDE

ERKLÄRUNG AUF BEGRÜNDUNG VON STOCKWERKEIGENTUM

betreffend GB - Stampa, Parzelle Nr. 1353

I. Begründerin und Stammparzelle

Die **Baugesellschaft Pian Cavallo**, 7516 Maloja (einfache Gesellschaft), c/o Frau Susanne Picenoni-Kirchner, 7606 Bondo, bestehend aus

1. Herr Willi Kirchner, geb. 7. Juli 1938 , von Chur, in 7516 Maloja
2. Frau Erika Wohlwend-Kirchner, geb. 30. Dezember 1942 , von und in 7500 St.Moritz
3. Frau Susanne Picenoni-Kirchner, geb. 15. Dezember1948 , von und in 7606 Bondo
4. Herr Maini Gross, geb. 8. März 1938 , von Tschierv , in 7504 Pontresina

überbaut das nachbezeichnete Grundstück mit zwei Mehrfamilienhäusern und einer Autoeinstellhalle, gemäss den beiliegenden Aufteilungsplänen des Architekturbüros Bruno Knöpfel, Pontresina, und erklärt, an dem zu erstellenden Gebäude Stockwerkeigentum im Sinne von Art. 712 a ff. ZGB begründen zu wollen:

Im Grundbuch Stampa

Parzelle Nr. 1353, Plan 18, Maloja-Kulm, Hauptbuchblatt 1353, 860 m2 Bauland (Gebäude Assek. Nr. 1A und 2 werden abgebrochen)

Anmerkungen: Keine

Vormerkungen und Grundlasten: Keine

Dienstbarkeiten:

a) Last: Diritto di condotta sotterranea, a favore della Città di Zurigo (EWZ)
b) Recht: Diritto di passaggio pedonale e della pista di sci fondo a carico delle particelle no. 1317 e 1318
c) Recht: Fuss- und Fahrwegrecht zu Lasten Parzelle Nr. 1169
d) Recht: Näherbaurecht zu Lasten Parzelle Nr. 1169
e) Recht/Last: Gegenseitiges Näherbaurecht zu Lasten und zu Gunsten Parzelle Nr. 1156
f) Recht: Überbaurecht für unterirdische Garagehalle zu Lasten Parzelle Nr. 1169

Grundpfandrechte:

Im 1. Rang: Fr.370'000.00 Maximalhypothek zu Gunsten der Graubündner Kantonalbank, Chur

lic. iur.
Mario Pfiffner

II. Stockwerkeigentumsbegründung und Begründungspläne

Die Liegenschaft wird in folgende Stockwerkeinheiten aufgeteilt:

Hauptbuch-Blatt	Beschrieb der Einheiten	Wertquote
50'271	Unterirdische Autoeinstellhalle mit 44 Autoeinstellplätzen, Nr. 1 – 44, Untergeschoss,	44/1000
50'272	3 ½ - Zimmerwohnung Nr. B/1 im Erdgeschoss, mit Keller Nr. B/1 im Untergeschoss, Haus B	85/1000
50'273	3 ½ - Zimmerwohnung Nr. B/2 im Erdgeschoss, mit Keller Nr. B/2 im Untergeschoss, Haus B	80/1000
50'274	3 ½ - Zimmerwohnung Nr. B/3 im 1. Obergeschoss, mit Keller Nr. B/3 im Untergeschoss, Haus B	89/1000
50'275	3 ½ - Zimmerwohnung Nr. B/4 im 1. Obergeschoss, mit Keller Nr. B/4 im Untergeschoss, Haus B	81/1000
50'276	3 ½ - Zimmerwohnung Nr. B/5 im 2. Obergeschoss, mit Keller Nr. B/5 im Untergeschoss, Haus B	89/1000
50'277	3 ½ - Zimmerwohnung Nr. B/6 im 2. Obergeschoss, mit Keller Nr. B/6 im Untergeschoss, Haus B	81/1000
50'278	3 ½ - Zimmerwohnung Nr. C/1 im Erdgeschoss, mit Keller Nr. C/1 im Untergeschoss, Haus C	81/1000
50'279	3 ½ - Zimmerwohnung Nr. C/2 im Erdgeschoss, mit Keller Nr. C/2 im Untergeschoss, Haus C	89/1000
50'280	5 ½ - Zimmer-Maisonettenwohnung Nr. C/3 im 1. Und 2. Obergeschoss mit Keller Nr. C/3 im Untergeschoss, Haus C	133/1000
50'281	5 ½ - Zimmer-Maisonettenwohnung Nr. C/4 im 1. Und 2. Obergeschoss mit Keller Nr. C/4 im Untergeschoss, Haus C	148/1000
		1000/1000

Die räumliche Ausscheidung ist aus den dieser Erklärung als integrierender Bestandteil beigehefteten Grundrissplänen ersichtlich. Die zu Sonderrecht ausgeschiedenen Gebäudeteile sind farbig ausgemalt und mit den entsprechenden Bezeichnungen versehen.

lic. iur.
Mario Pfiffner

VII. Nutzung der Keller Nr. C/3 und C/4 im Notfall

Die Eigentümer der Stockwerkeinheiten, Blatt Nr. 50'280 und 50'281 sind verpflichtet, im Kriegs- und Katastophenfall ihre Kellerräume Nr. C/3 und C/4 zu räumen und diese als Schutzraum für sämtliche Stockwerkeigentümer zur Verfügung zu stellen.

Sie sind verpflichtet, die Schutzrauminstallationen dauernd bestehen und diese durch die Berechtigten unterhalten zu lassen, sowie jegliche bauliche Änderungen zu unterlassen, welche die Benützung der belasteten Räume als Schutzraum behindern können.

VIII. Rechte der Begründer

Die Begründer behalten sich bis zum Verkauf der letzten Stockwerkeinheit ausdrücklich folgende Rechte vor:

a) Am Bauprojekt unwesentliche oder sich als notwendig erweisende Änderungen vorzunehmen und die Begründungserklärung dementsprechend abzuändern und insbesondere noch nicht verkaufte Stockwerkeinheiten oder Teile davon zu vereinigen und / oder zu trennen, insoweit dadurch tragende Teile der Konstruktion des Gebäudes nicht benachteiligt werden und die Wertquoten der unmittelbar beteiligten Dritten keine Änderung erfahren;

b) An oder auf der Liegenschaft eine Verkaufs- bzw. Vermietungstafel anzubringen;

c) Die den Erdgeschosswohnungen vorgelagerten Sitzplätze zur ausschliesslichen Benützung flächenmässig sektoriell zu erweitern;

IX. Wahl des Verwalters

Die Begründerin von Stockwerkeigentum hat das Recht, für die ersten vier Verwaltungsjahre den Verwalter und den Hauswart zu bestimmen, welche zu ortsüblichen Bedingungen anzustellen sind.

X. Pfandänderung

Die auf der Liegenschaft als Ganzes lastende Maximal-Grundpfandverschreibung von Fr. 370'000.00 bleibt auf dieser bestehen; sie wird zu einem späteren Zeitpunkt auf die einzelnen Stockwerkeinheiten verlegt.

RAETIAE + NOTARIUS · REI · PUBLICAE
lic. iur.
Mario Pfiffner

XI. Grundbuch-Anmerkung der Begründung vor Fertigstellung des Gebäudes

Die Fertigstellung des Gebäudes ist dem Grundbuchamt gemäss Art. 33c Abs. 3 GBV anzuzeigen. Sollte von den diesem Begründungsakt beiliegenden Aufteilungsplänen abweichend gebaut werden, müssen dem Grundbuchamt bereinigte von allen Stockwerkeigentümern genehmigte Pläne eingereicht werden. Von Amtes wegen erfolgt die Anmerkung „Begründung vor Fertigstellung des Gebäudes" auf dem Stammgrundstück und auf den einzelnen Stockwerkeinheiten.

XII. Grundbuchanmeldung

Diese Begründung von Stockwerkeigentum wird hiermit zur Eintragung im Grundbuch Stampa angemeldet und das Grundbuchamt angewiesen, die Grundbuch-Blätter Nr. 50'271 bis 50'281 neu zu eröffnen und einzutragen, die Anmerkung der Begründung vor Fertigstellung des Gebäudes von Amtes wegen vorzunehmen, und die Anmerkung der Nutzungs- und Verwaltungsordnung auf Blatt Nr. 50'271 - 50'281 werden ebenfalls zum Vollzug angemeldet. Des weiteren wird die Aufhebung des Miteigentums angemeldet, sowie die Vormerkung der Aufhebung des Teilungsanspruches und des Vorkaufsrechtes der Miteigentümer auf Blatt Nr. 50'271.

St. Moritz, den 4. August 1999

Für die Grundeigentümer:

.....
Susanne Picenoni-Kirchner

Öffentliche Beurkundung

Die vorliegende Urkunde wird durch den unterzeichneten Notar den ihm persönlich bekannten, handlungs- und verfügungsfähigen Vertragsparteien zur Kenntnis gebracht. Diese erklären hierauf übereinstimmend, die Urkunde enthalte den Ausdruck ihres Willens und unterzeichnen dieselbe mit dem Notar.

Die Gesellschafter
- Herr Willi Kirchner, geb. 7. Juli 1938 , von Chur, in 7516 Maloja
- Frau Erika Wohlwend-Kirchner, geb. 30. Dezember 1942 , von und in 7500 St.Moritz
- Herr Maini Gross, geb. 8. März 1938 , von Tschierv , in 7504 Pontresina

sind mit Vollmacht - unter Einschluss der Vollmacht zur Grundbuchanmeldung - vertreten durch Frau Susanne Picenoni-Kirchner, Bondo

Die Beurkundung vollzieht sich ohne Unterbrechung und in Anwesenheit aller Mitwirkenden im Sitzungszimmer des unterzeichneten Notars in St. Moritz.

St. Moritz, 4. August 1999
vierter August neunzehnhundertneunundneunzig

Reg. B/1999 Nr. 1267

Der Notar:

PUBLICÆ RATIÆ + NOTARIUS REI PUBLICÆ

lic. iur.
Mario Pfiffner

Eintragungsbescheinigung

Der unterzeichnete Grundbuchverwalter bescheinigt, den vorliegenden Vertrag in das Grundbuch der Gemeinde Stampa auf Blatt Nr. 1353, 50'271, 50'272, 50'273, 50'274, 50'275, 50'276, 50'277, 50'278, 50'279, 50'280, 50'281 — eingetragen zu haben.

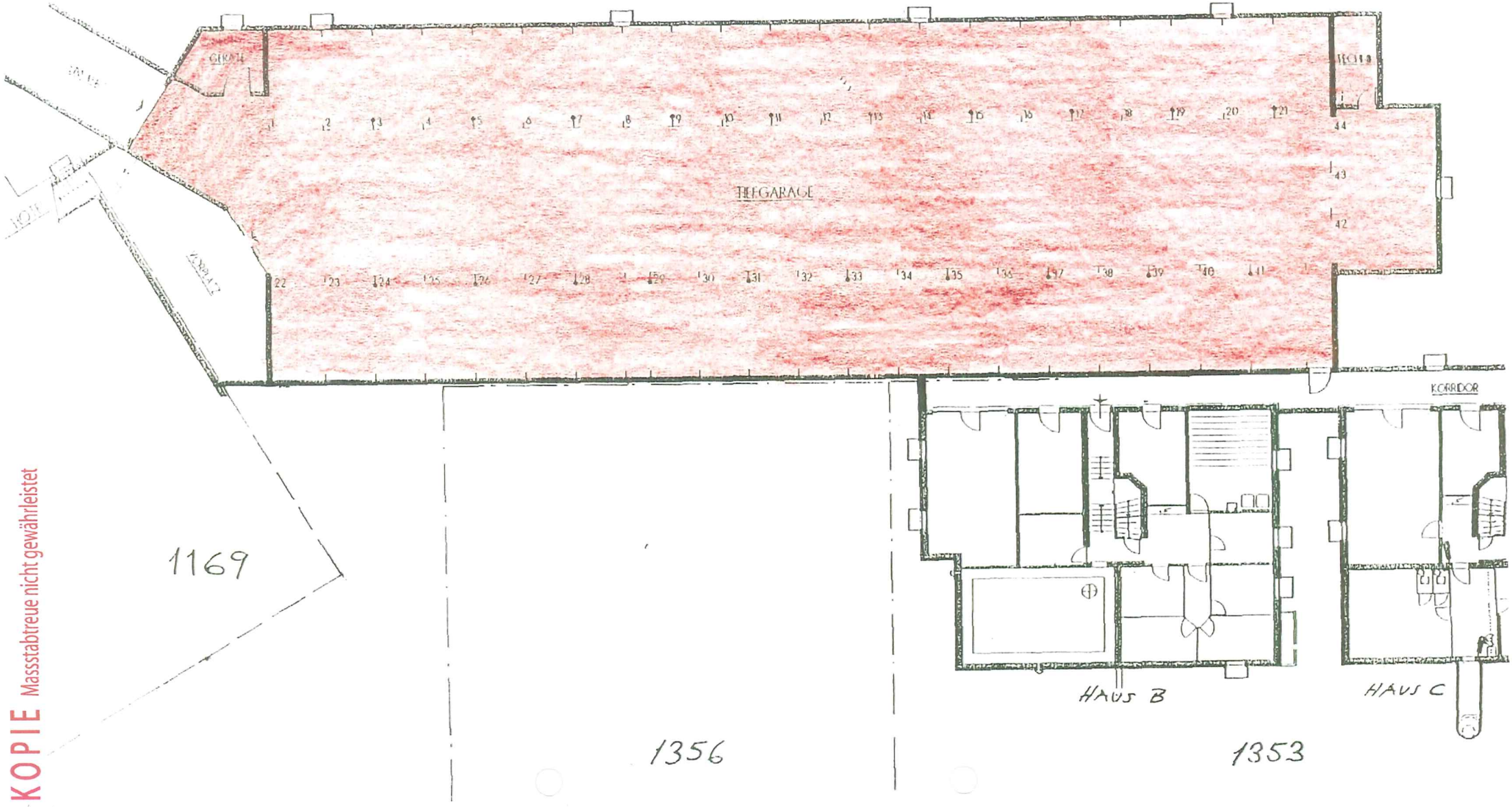
STAMPA, den 05. August 1999

Der Grundbuchverwalter:

Ufficio registro fondiario dei comuni di Bregaglia
7608 Stampa

NOTARIUS · REI · PUBLICE · RÆTIÆ
lic. iur.
Mario Pfiffner

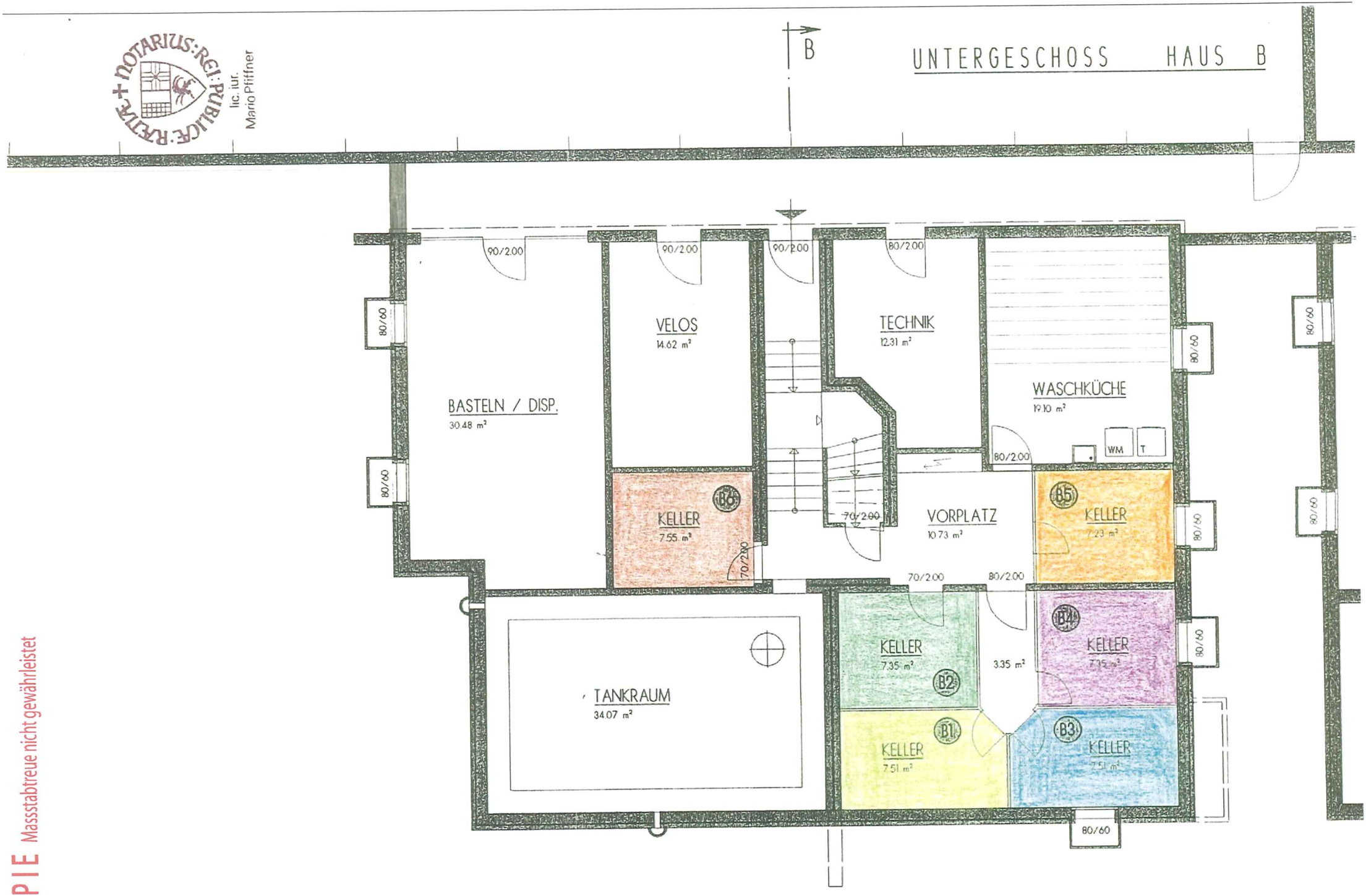
TIEFGARAGE



KOPIE Massstabtreue nicht gewährleistet

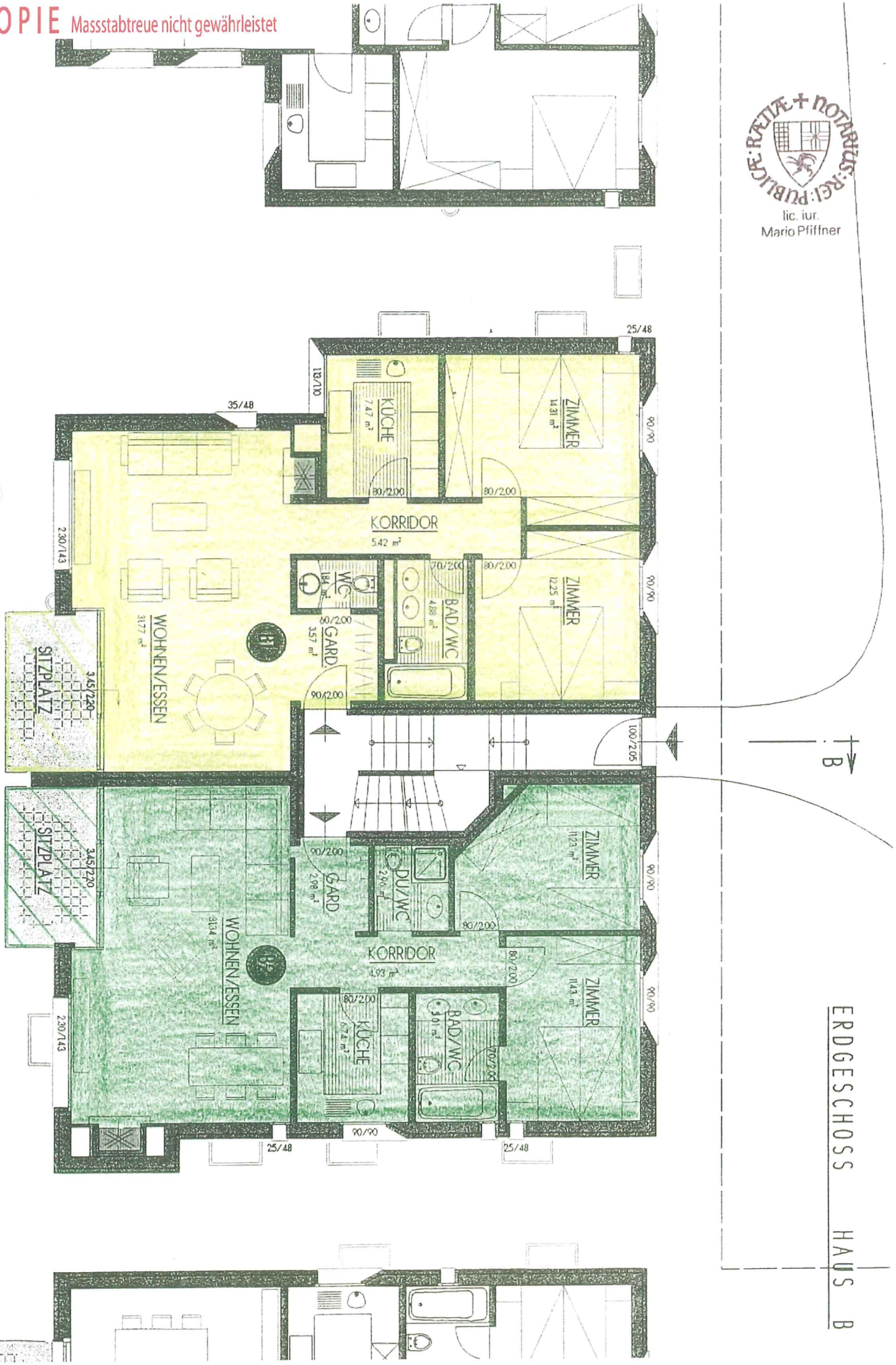
NOTARIUS · REGI · PUBLICE · RETIA
lic. iur.
Mario Pfiffner

UNTERGESCHOSS HAUS B



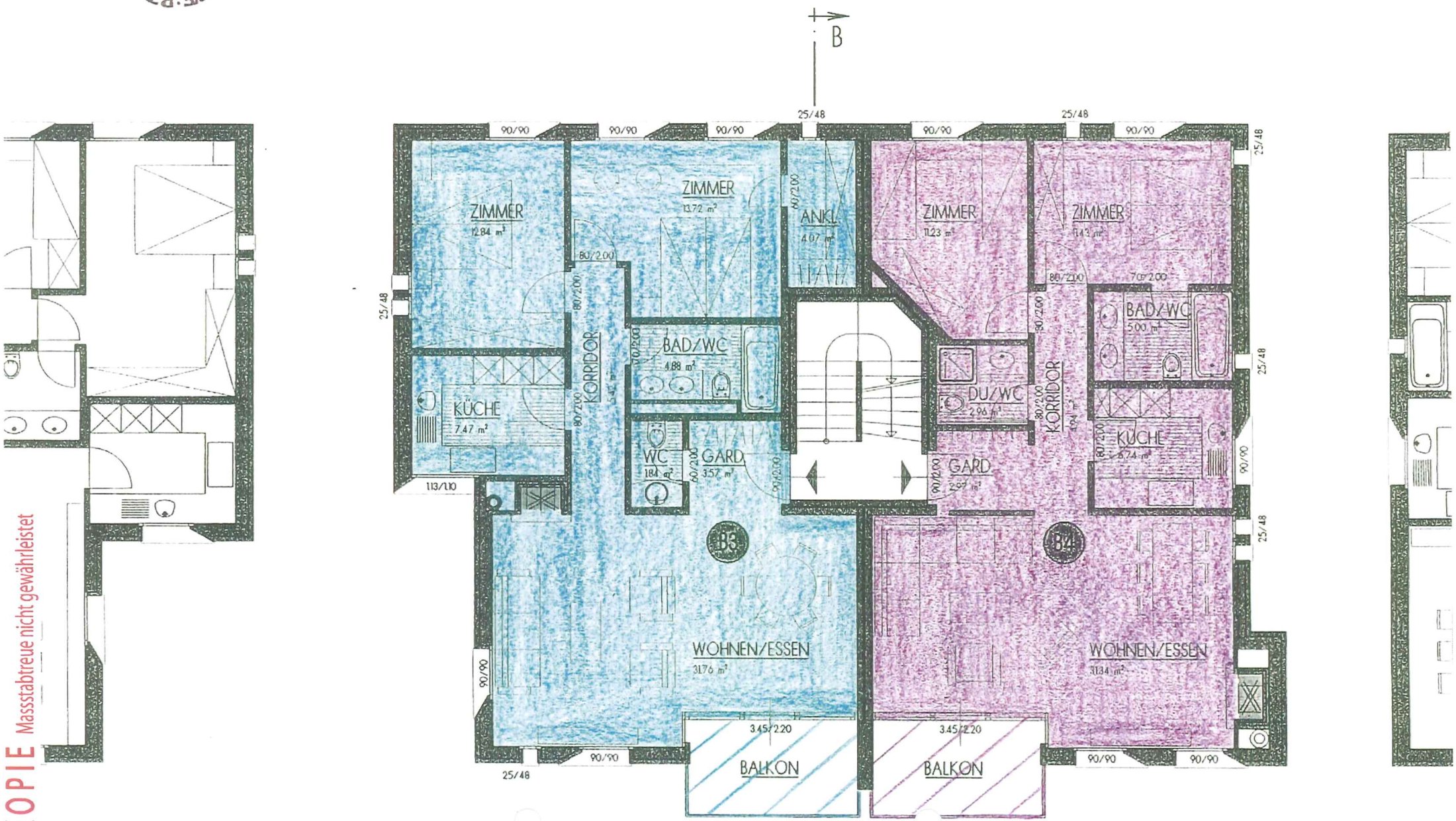
KOPIE Massstabtreue nicht gewährleistet

KOPIE Massstabtreue nicht gewährleistet



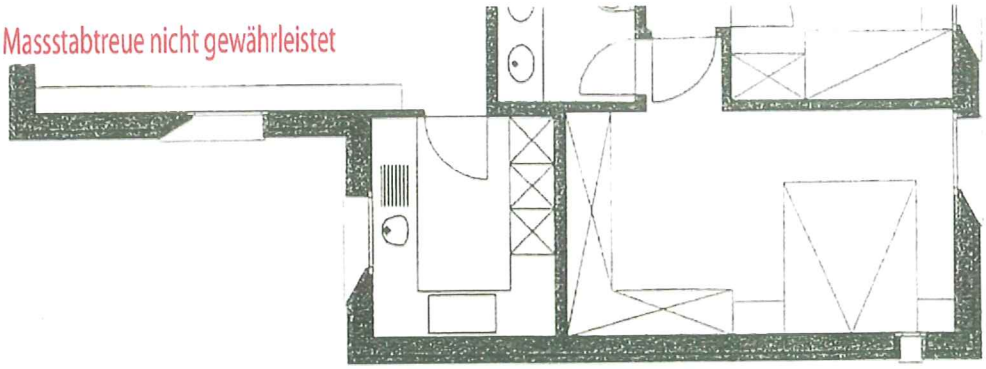
NOTARIUS · REI · PUBLICE · RÆTIÆ
lic. iur
Mario Pfiffner

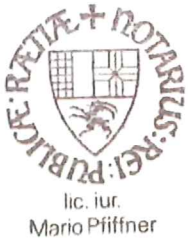
1. OBERGESCHOSS HAUS B

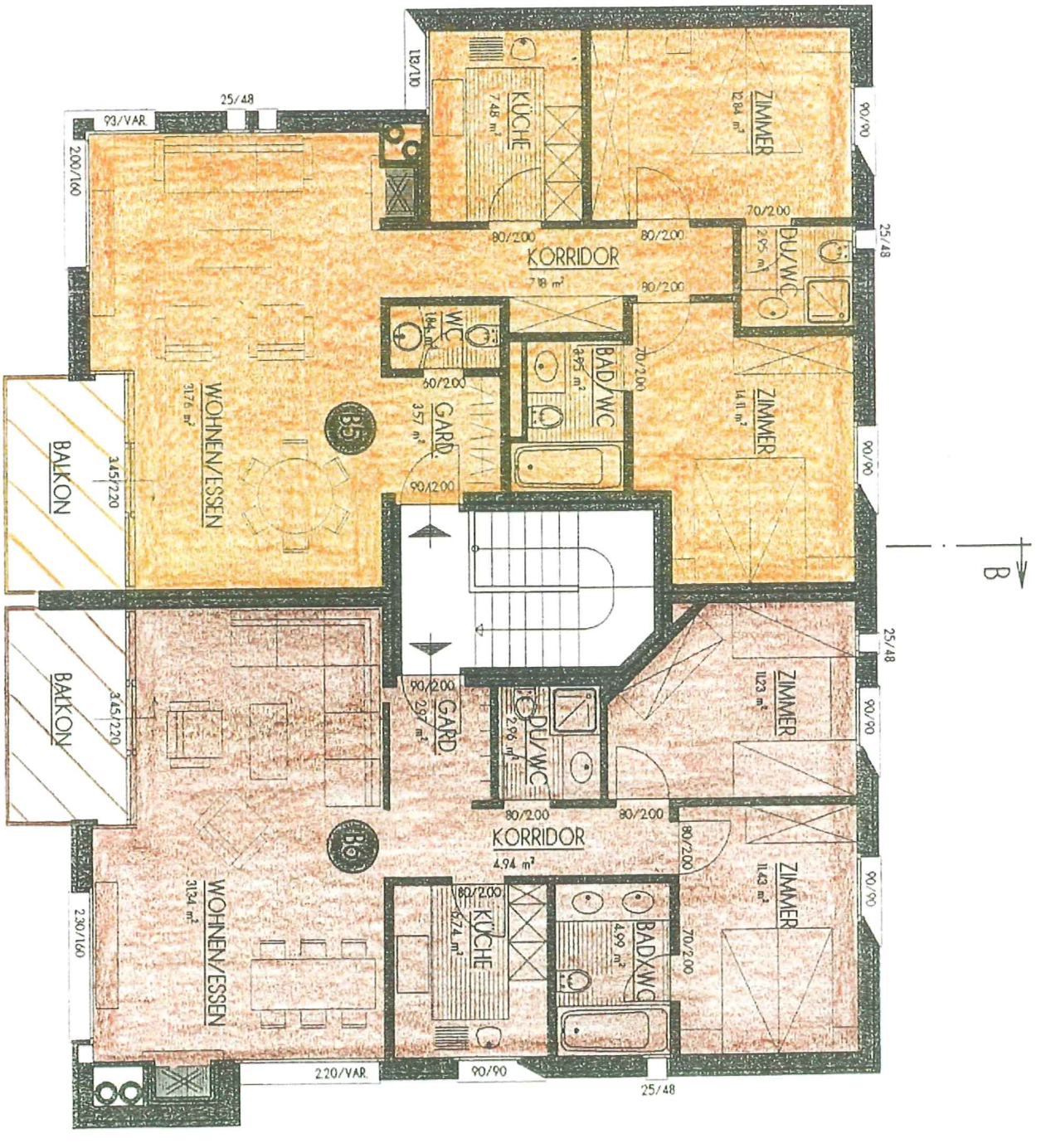


KOPIE Massstabtreue nicht gewährleistet

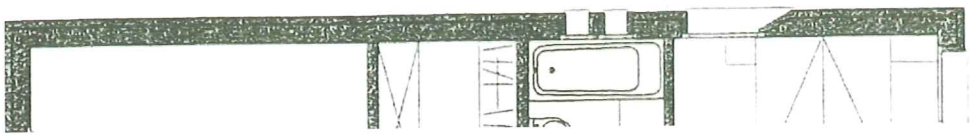
KOPIE Massstabtreue nicht gewährleistet



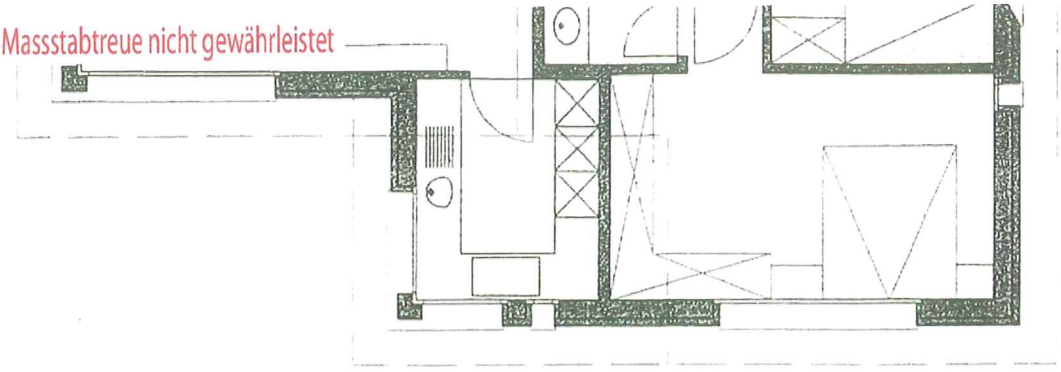




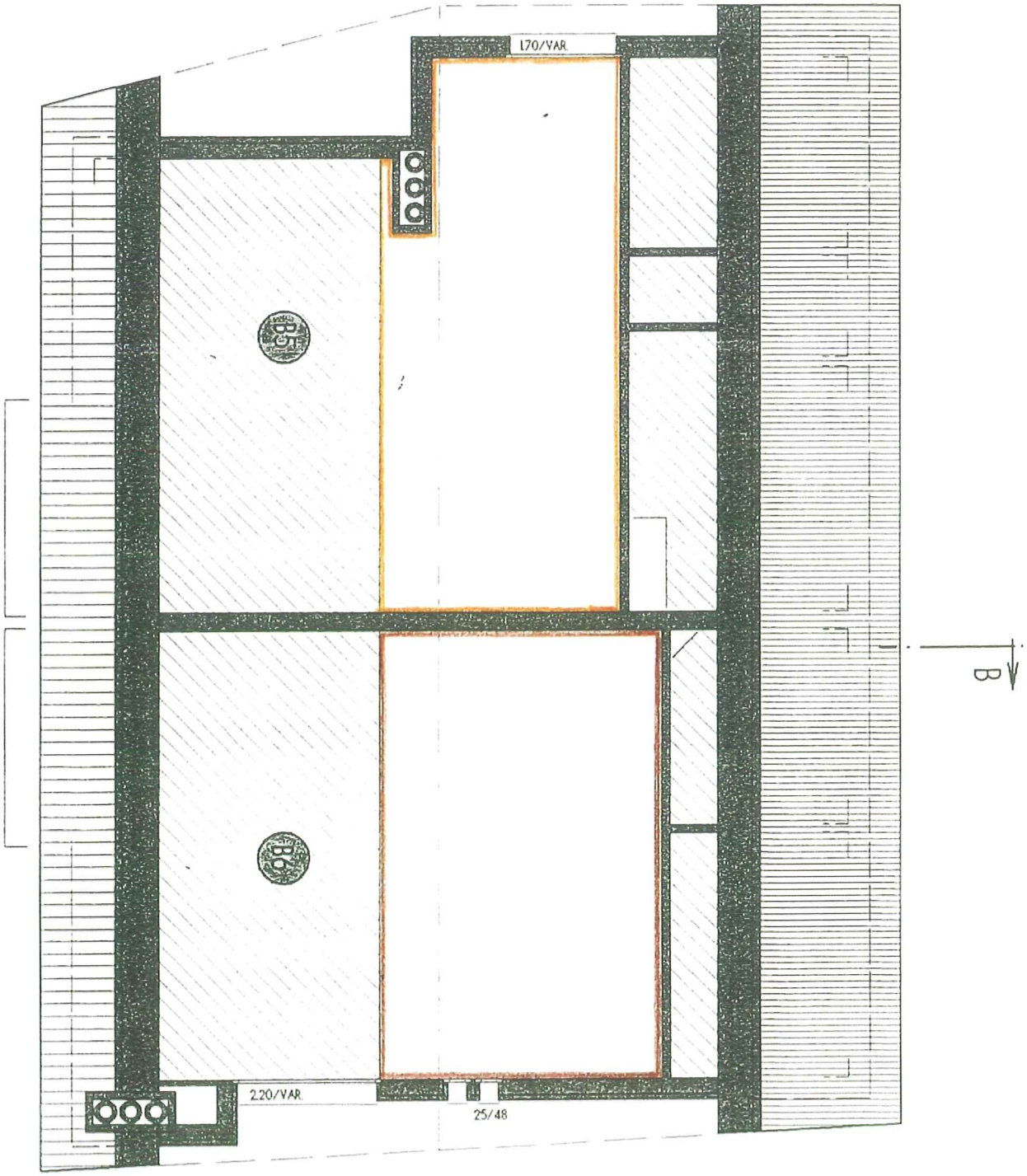
2. OBERGESCHOSS HAUS B

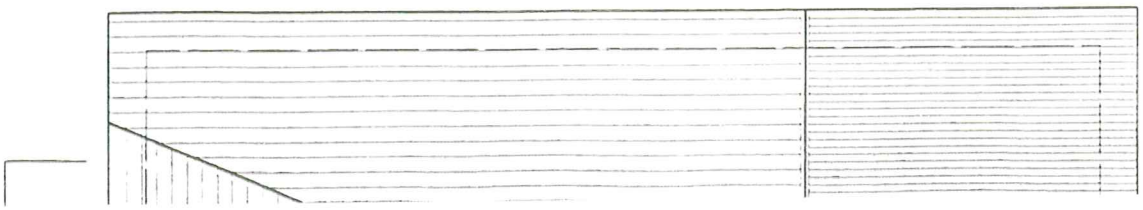


KOPIE Massstabtreue nicht gewährleistet



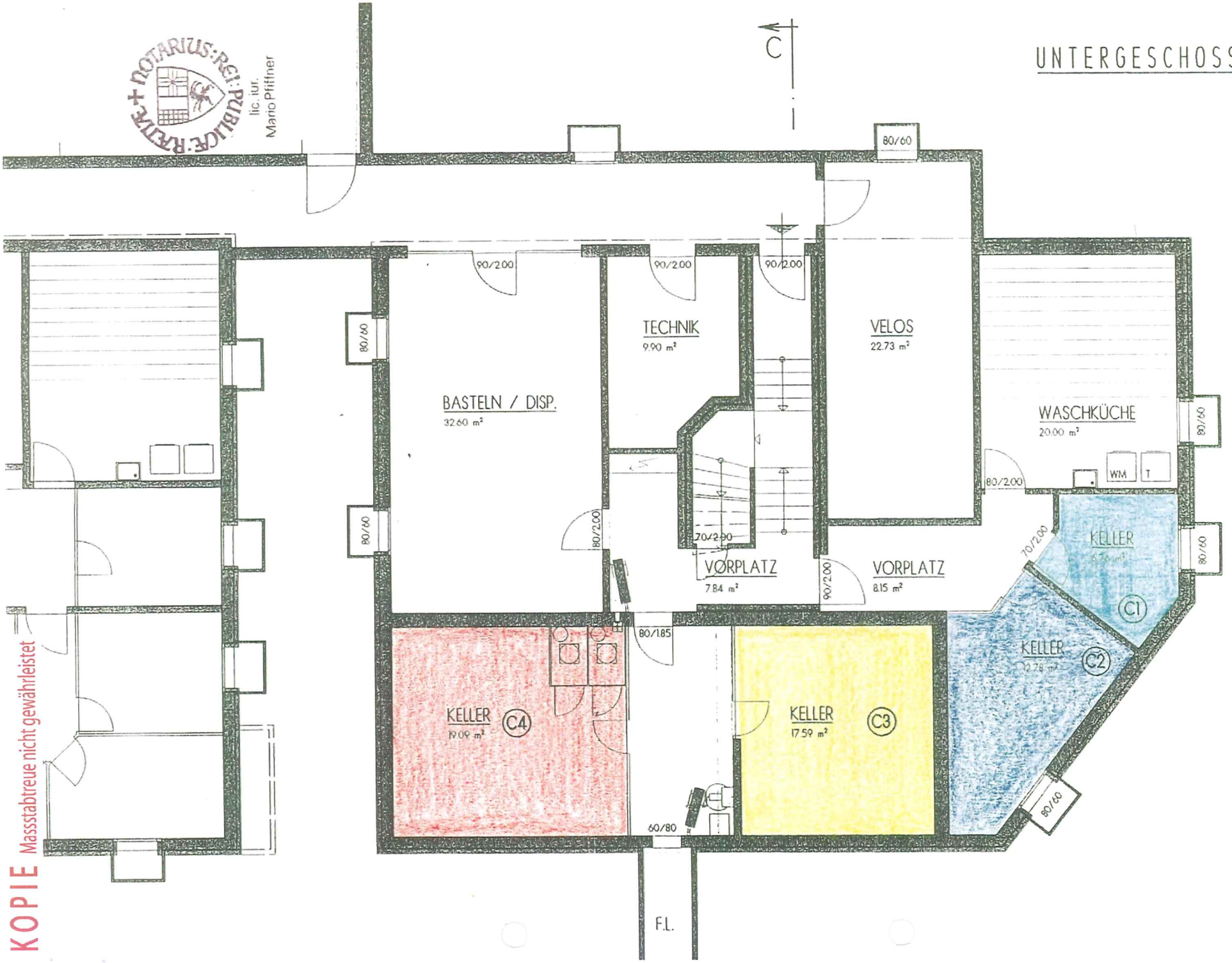
PUBLICÆ RÆTIÆ + NOTARIUS REI
lic. iur.
Mario Pfiffner





DACHGESCHOSS HAUS B

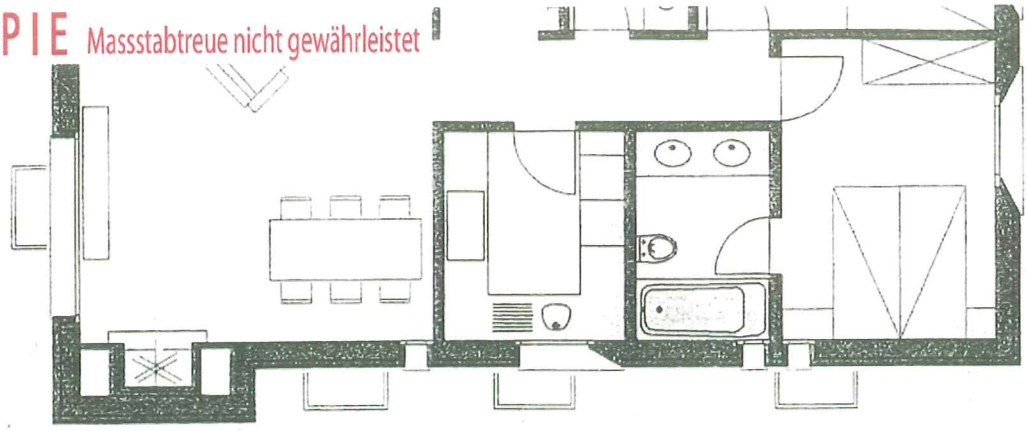
UNTERGESCHOSS HAUS C



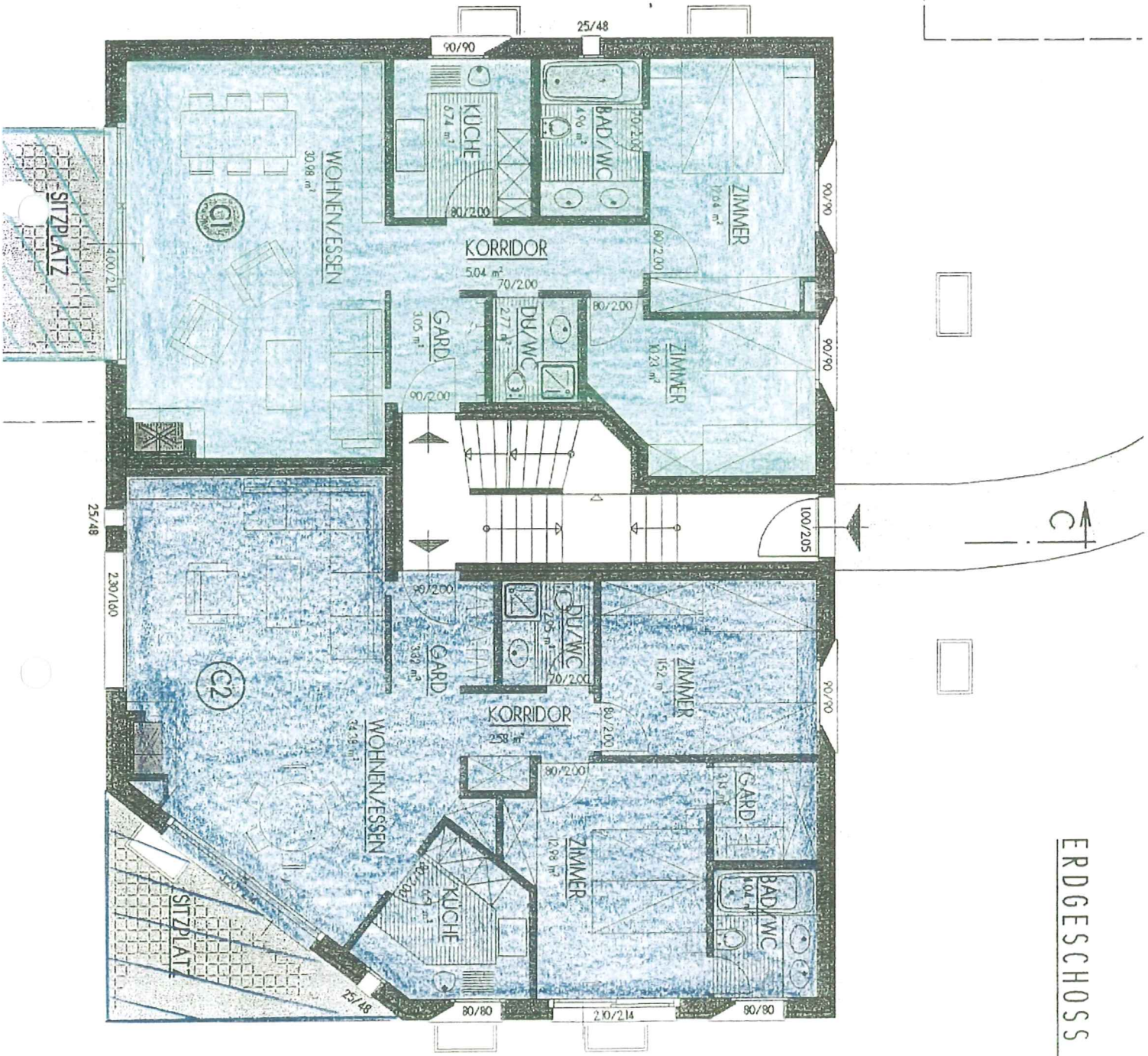
KOPIE Massstabtreue nicht gewährleistet

NOTARIUS REI PUBLICE RATIA + lic. iur. Mario Pfiffner

KOPIE Massstabtreue nicht gewährleistet

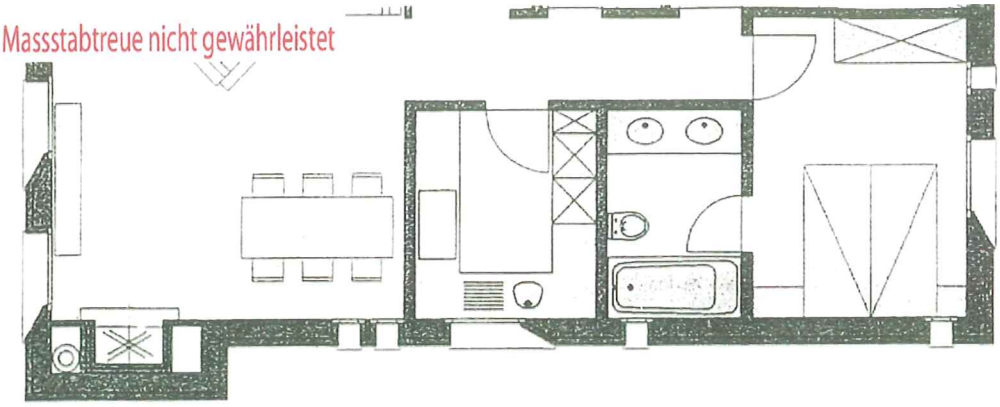


PUBLICÆ RATIÆ + NOTARIUS REI
lic. iur.
Mario Pfiffner

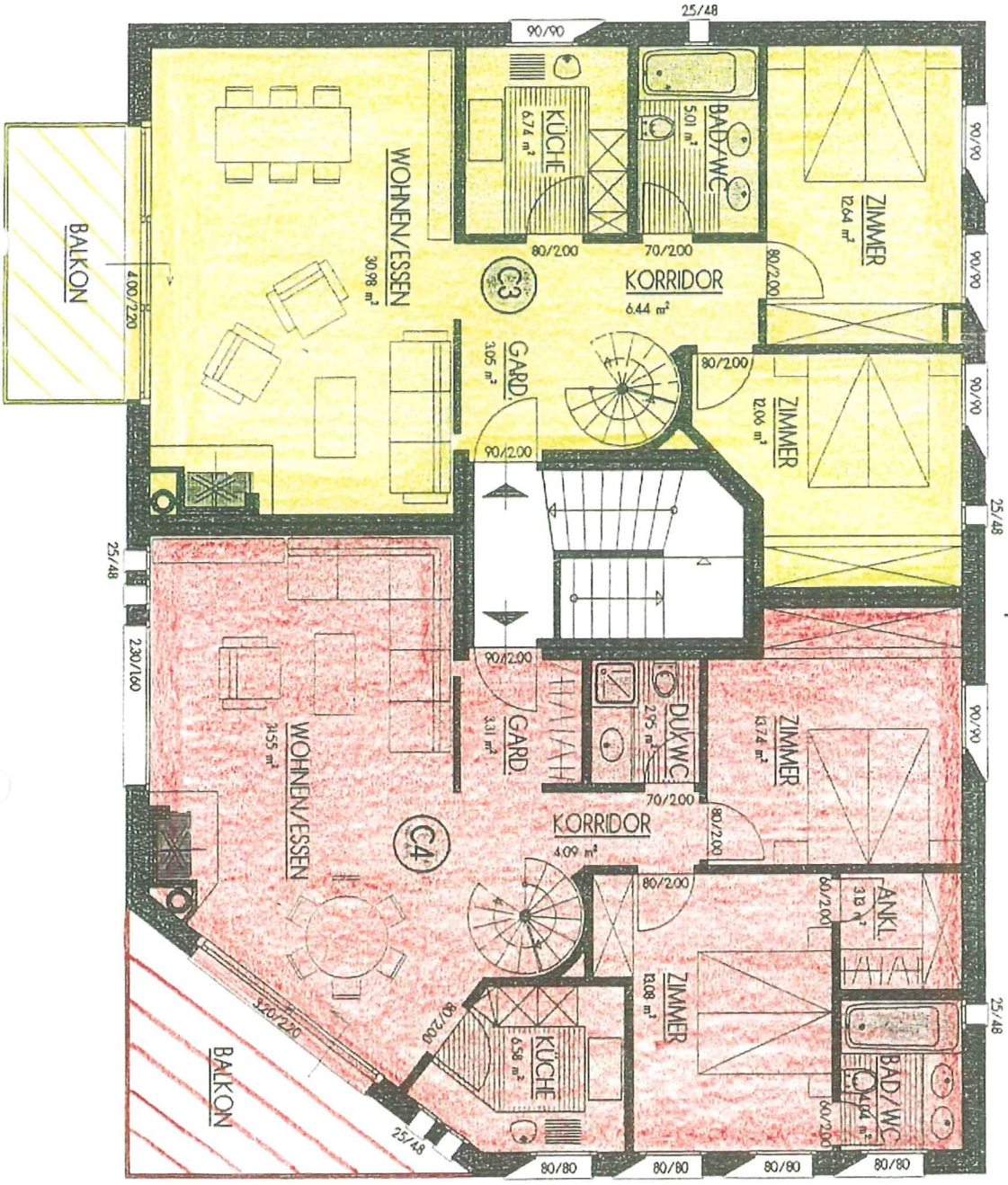


ERDGESCHOSS HAUS C

KOPIE Massstabtreue nicht gewährleistet



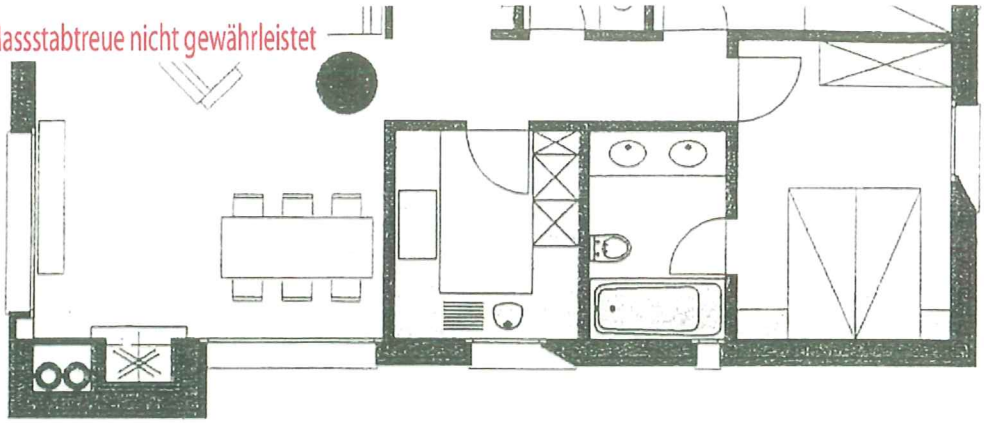
PUBLICÆ · RATIÆ + NOTARIUS · REI · PUBLICÆ
lic. iur.
Mario Pfiffner



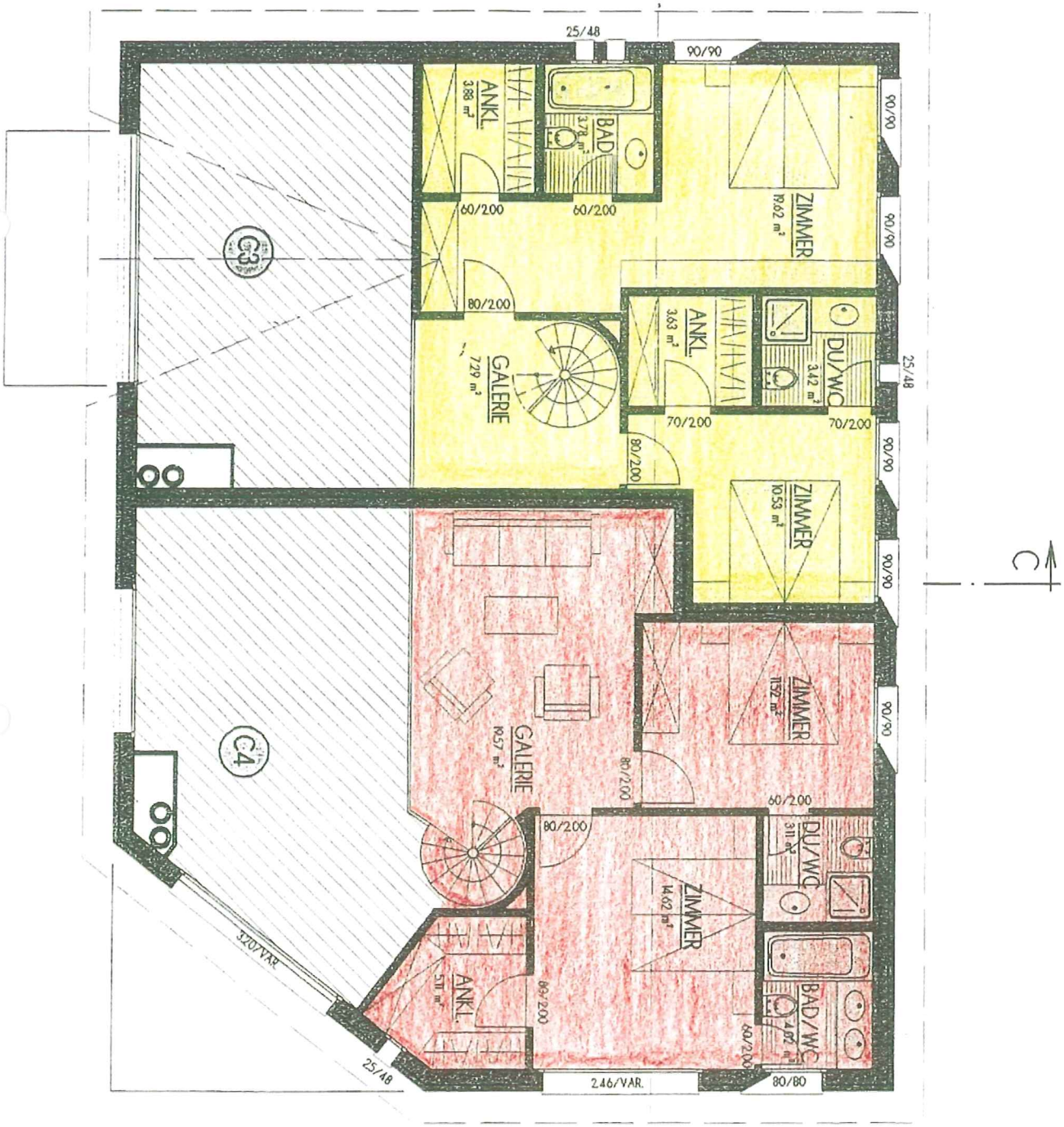
C

1. OBERGESCHOSS HAUS C

KOPIE Massstabtreue nicht gewährleistet



REGI: PUBLICAE · RAETIAE + NOTARIUS
lic. iur.
Mario Pfiffner



DACHGESCHOSS HAUS C