

# Immobilienbewertung

3 ½-, 4 ½- und 5 ½-Zimmerwohnung, Stradun 108, 7524 Zuoz



## Liegenschaft

Wohnung Nr. 1 im EG, 1. und 2. OG, StWE-Nr. S51462  
Wohnung Nr. 2 im 1. und 2. OG, StWE-Nr. S51463  
Wohnung Nr. 4 im 3. OG und DG, StWE-Nr. S51465  
Parzelle 2054 / Plan 5  
Stradun 108, 7524 Zuoz

## Eigentümer

New Immosolutions AG  
- Alleineigentum -

## Auftraggeber

Betreibungs- und Konkursamt der Region Maloja  
Andrea Fanconi  
Chesa Ruppanner  
7503 Samedan

## Experten

Jürg Frei  
Bewertungsexperte SVIT

Corina Gerber Höck  
eidg. dipl. Immobilientreuhänderin  
Immobilienbewerterin mit eidg. FA  
Bewertungsexpertin SVIT

Riel 2  
7013 Domat/Ems

Telefon 081 650 30 10  
Mail [info@gerberfrei.ch](mailto:info@gerberfrei.ch)

Domat/Ems, 20. März 2024

## Auftrag

**Auftraggeber**

Betreibungs- und Konkursamt der Region Maloja  
Andrea Fanconi  
Chesa Ruppanner  
7503 Samedan

**Auftrag**

Immobilienbewertung (Markt-/Verkehrswert) gemäss schriftlichem Auftrag von Herrn Andrea Fanconi vom Betreibungs- und Konkursamt der Region Maloja vom 20. Dezember 2023

**Bewerter**

Jürg Frei  
Bewertungsexperte SVIT

Corina Gerber Höck  
eidg. dipl. Immobilientreuhänderin  
Immobilienbewerterin mit eidg. FA  
Bewertungsexpertin SVIT

**Bewertungs-Zeitpunkt**

1. April 2024

**Eigentümerin**

New Immosolutions AG  
- Alleineigentum -

**Grundlagen**

- Augenschein vom 5. März 2024 mit Herrn Fanconi, Betreibungsamt
- Parzellenplan, Zonenplan, GeoDaten aus dem Internet
- amtliche Bewertungen vom 15. Januar 2020
- Grundbuchauszug vom 15. Dezember 2023 mit Belegen
- Begründungserklärung vom 17. September 2012
- Begründungspläne (stimmen nicht mit der heutigen Situation überein)
- Reglement vom 17. September 2012
- Bewertungen Arthur Thalmann, Architekturbüro vom 8. März 2022

## Grundstück-Daten

### Gemeinde

|                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beschrieb                | <p>Zuoz, eines der schönsten Engadiner Dörfer, ist heute ein wichtiger Tourismusort mit guter Infrastruktur und liegt am linkseitigen Talhang des «Pizzet».</p> <p>Die stilvollen, hunderte Jahre alten Häuser erzählen von geschichtlicher Bedeutung und von einer grossen Vergangenheit. Zuoz war früher Hauptort des Oberengadins.</p> |
| Einwohner 31.12.2022     | 1'228                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Steuerfuss 2024          | 65 % (tief)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Kantonssteuerertrag 2023 | CHF 6'410'241 (inkl. iur. Personen)                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Vollzeitäquivalente 2023 | 18 in Land- und Forstwirtschaft, 143 in Industrie und Gewerbe, 489 im Dienstleistungssektor                                                                                                                                                                                                                                               |
| Hotellerie 2023          | 36'113 Logiernächte                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Wohnungsbestand 2022     | 1'607                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

### Technische Angaben

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |       |                                                                                                                                                       |       |                                                                                                                                          |       |                                                                                                                                          |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Strasse / Örtlichkeit | Stradun 108 / Dimviah d'Aguêl                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |       |                                                                                                                                                       |       |                                                                                                                                          |       |                                                                                                                                          |
| PLZ / Ort             | 7524 Zuoz                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |       |                                                                                                                                                       |       |                                                                                                                                          |       |                                                                                                                                          |
| Grundstück-Nr.        | 2054                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |       |                                                                                                                                                       |       |                                                                                                                                          |       |                                                                                                                                          |
| Plannummer            | 5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |       |                                                                                                                                                       |       |                                                                                                                                          |       |                                                                                                                                          |
| Fläche gesamt         | 383 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |       |                                                                                                                                                       |       |                                                                                                                                          |       |                                                                                                                                          |
| Beschaffenheit        | Bauland im Stockwerkeigentum überbaut                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |       |                                                                                                                                                       |       |                                                                                                                                          |       |                                                                                                                                          |
| Meter über Meer       | ca. 1'710                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |       |                                                                                                                                                       |       |                                                                                                                                          |       |                                                                                                                                          |
| StWE-Nrn.             | <table><tr><td>51462</td><td>257/1000 Miteigentum an Grundstück Nr. 2054 Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss sowie Kellerabteil Nr. 1 im Erdgeschoss</td></tr><tr><td>51463</td><td>375/1000 Miteigentum an Grundstück Nr. 2054 Wohnung Nr. 2 im 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss sowie Kellerabteil Nr. 2 im Erdgeschoss</td></tr><tr><td>51465</td><td>161/1000 Miteigentum an Grundstück Nr. 2054 Wohnung Nr. 4 im 3. Obergeschoss und im Dachgeschoss sowie Kellerabteil Nr. 4 im Erdgeschoss</td></tr></table> | 51462 | 257/1000 Miteigentum an Grundstück Nr. 2054 Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss sowie Kellerabteil Nr. 1 im Erdgeschoss | 51463 | 375/1000 Miteigentum an Grundstück Nr. 2054 Wohnung Nr. 2 im 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss sowie Kellerabteil Nr. 2 im Erdgeschoss | 51465 | 161/1000 Miteigentum an Grundstück Nr. 2054 Wohnung Nr. 4 im 3. Obergeschoss und im Dachgeschoss sowie Kellerabteil Nr. 4 im Erdgeschoss |
| 51462                 | 257/1000 Miteigentum an Grundstück Nr. 2054 Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss sowie Kellerabteil Nr. 1 im Erdgeschoss                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |       |                                                                                                                                                       |       |                                                                                                                                          |       |                                                                                                                                          |
| 51463                 | 375/1000 Miteigentum an Grundstück Nr. 2054 Wohnung Nr. 2 im 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss sowie Kellerabteil Nr. 2 im Erdgeschoss                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |       |                                                                                                                                                       |       |                                                                                                                                          |       |                                                                                                                                          |
| 51465                 | 161/1000 Miteigentum an Grundstück Nr. 2054 Wohnung Nr. 4 im 3. Obergeschoss und im Dachgeschoss sowie Kellerabteil Nr. 4 im Erdgeschoss                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |       |                                                                                                                                                       |       |                                                                                                                                          |       |                                                                                                                                          |

## Bauvorschriften

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Bauzone</b>                | Dorfkernzone DK                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>max. Ausnützungsziffer</b> | 1.0                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>max. Firsthöhe</b>         | 16 m                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>max. Gebäudelänge 1</b>    | 18 m                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Bemerkungen</b>            | Die Parzelle ist überlagert mit den Planungsinhalten «Abschnitt mit Regelungen 1. / 2. Wohnungsanteile» und «Perimeter Erstwohnungsanteil».<br>Das Gebäude ist als «erhaltenswerte Baute» eingestuft. Der südliche Parzellenteil ist mit «Freihaltezone» überlagert. |

## Steuer- und Versicherungswerte

letzte amtliche Bewertungen 15. Januar 2020

### StWE-Nr. 51462

#### Wohnung Nr. 1 im EG/1.OG/2.OG

|              |     |           |
|--------------|-----|-----------|
| Mietwert     | CHF | 20'400    |
| Ertragswert  | CHF | 582'857   |
| Verkehrswert | CHF | 1'500'000 |

### StWE-Nr. 51463

#### Wohnung Nr. 2 im 1./2. OG

|              |     |           |
|--------------|-----|-----------|
| Mietwert     | CHF | 33'600    |
| Ertragswert  | CHF | 610'909   |
| Verkehrswert | CHF | 2'515'000 |

### StWE-Nr. 51465

#### Wohnung Nr. 4 im 3. OG/DG

|              |     |           |
|--------------|-----|-----------|
| Mietwert     | CHF | 16'800    |
| Ertragswert  | CHF | 320'000   |
| Verkehrswert | CHF | 1'050'000 |

## Verwendung

|                   |                                                                                                                                                                     |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Lage</b>       | im nordöstlichen Dorfteil, im Gebiet Dimvìh d'Aguêl                                                                                                                 |
| <b>Form</b>       | unregelmässige Parzellenform                                                                                                                                        |
| <b>Topografie</b> | Osthanglage                                                                                                                                                         |
| <b>Geologie</b>   | nicht bekannt                                                                                                                                                       |
| <b>Gefahren</b>   | keine bekannt                                                                                                                                                       |
| <b>Altlasten</b>  | Das Grundstück ist gemäss Kataster über schadstoffbelastete Grundstücke im Kanton Graubünden, herausgegeben vom kantonalen Amt für Natur und Umwelt GR, unbelastet. |

## Erschliessung

|                     |                                   |
|---------------------|-----------------------------------|
| <b>Strasse</b>      | erschlossen durch Gemeindestrasse |
| <b>Geleise</b>      | kein Anschluss möglich            |
| <b>Kanalisation</b> | Anschluss vorhanden               |
| <b>Elektrizität</b> | Anschluss vorhanden               |
| <b>Wasser</b>       | Anschluss vorhanden               |
| <b>Gas</b>          | kein Anschluss möglich            |
| <b>Fernheizung</b>  | eigene Heizung                    |

## Grundbuchauszüge

### Grundbuch Zuoz

#### Eigentümer

New Immosolutions AG, mit Sitz in Baar, UID CHE-227.389.068

#### Stockwerkeigentum Nr. S51462

257/1000 Miteigentum an Grundstück Nr. 2054

Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss sowie Kellerabteil Nr. 1 im Erdgeschoss

#### Erwerbstitel

Sacheinlage 02.02.2017 Beleg 234

#### Anmerkungen

Begründung des StWE vor der Erstellung des Gebäudes

17.09.2012 Beleg 1856, ID 13352.3791

Nachtrag zum Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft

17.09.2012 Beleg 1857, ID 13353.3791

#### Vormerkungen

Verfügungsbeschränkung Betreibung Nr. 2162243, Betrag: CHF 1'600'000.--

04.04.2017 Beleg 730, ID 9281.3791

Vorläufige Eintragung Pfandrecht (Grundstückgewinnsteuer Gemeinde), Betrag: CHF 137'767.80

24.02.2020 Beleg 449, ID 10012.3791

Vorläufige Eintragung Pfandrecht (Grundstückgewinnsteuer Kanton), Betrag: CHF 137'767.80

24.02.2020 Beleg 449, ID 10014.3791

Verfügungsbeschränkung Betreibung Nr. 2162693 (Gesamtbetrag auf mehreren Grundstücken),  
Betrag: CHF 4'720'000.—

12.01.2022 Beleg 93, ID 10501.3791

19962889.3791: Nachrückungsrecht Register-Schuldbrief Nr. 19962889.3791

22.04.2014 Beleg 790

15.06.2015 Beleg 1112

19963374.3791: Nachrückungsrecht Register-Schuldbrief Nr. 19963374.3791  
15.06.2015 Beleg 1113

19962026.3791: Nachrückungsrecht Register-Schuldbrief Nr. 19962026.3791  
13.06.2012 Beleg 1206  
15.06.2015 Beleg 1114

19963490.3791: Nachrückungsrecht Register-Schuldbrief Nr. 19963490.3791  
12.10.2015 Beleg 1945

19964017.3791: Nachrückungsrecht Register-Schuldbrief Nr. 19964017.3791  
06.01.2017 Beleg 54

### **Dienstbarkeiten und Grundlasten**

keine

### **Grundpfandrechte**

gemäss Grundbuch

### **Grundbuch Zuoz**

### **Eigentümer**

New Immosolutions AG, mit Sitz in Baar, UID CHE-227.389.068

### **Stockwerkeigentum Nr. S51463**

375/1000 Miteigentum an Grundstück Nr. 2054

Wohnung Nr. 2 im 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss sowie Kellerabteil Nr. 2 im Erdgeschoss

### **Erwerbstitel**

Sacheinlage 02.02.2017 Beleg 234

### **Anmerkungen**

Begründung des StWE vor der Erstellung des Gebäudes

17.09.2012 Beleg 1856, ID 13352.3791

Nachtrag zum Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft

17.09.2012 Beleg 1857, ID 13353.3791

### **Vormerkungen**

Verfügungsbeschränkung Betreibung Nr. 2162243, Betrag: CHF 1'600'000.--

04.04.2017 Beleg 730, ID 9281.3791

Vorläufige Eintragung Pfandrecht (Grundstückgewinnsteuer Gemeinde), Betrag: CHF 113'656.20  
24.02.2020 Beleg 450, ID 10013.3791

Vorläufige Eintragung Pfandrecht (Grundstückgewinnsteuer Kanton), Betrag: CHF 113'656.20  
24.02.2020 Beleg 450, ID 10016.3791

Verfügungsbeschränkung Betreibung Nr. 2162693 (Gesamtbetrag auf mehreren Grundstücken),  
Betrag: CHF 4'720'000.—  
12.01.2022 Beleg 93, ID 10501.3791

19962889.3791: Nachrückungsrecht Register-Schuldbrief Nr. 19962889.3791  
22.04.2014 Beleg 790  
15.06.2015 Beleg 1112

19963374.3791: Nachrückungsrecht Register-Schuldbrief Nr. 19963374.3791  
15.06.2015 Beleg 1113

19962026.3791: Nachrückungsrecht Register-Schuldbrief Nr. 19962026.3791  
13.06.2012 Beleg 1206  
15.06.2015 Beleg 1114

19963490.3791: Nachrückungsrecht Register-Schuldbrief Nr. 19963490.3791  
12.10.2015 Beleg 1945

19964017.3791: Nachrückungsrecht Register-Schuldbrief Nr. 19964017.3791  
06.01.2017 Beleg 54

#### **Dienstbarkeiten und Grundlasten**

keine

#### **Grundpfandrechte**

gemäss Grundbuch

**Grundbuch Zuoz****Eigentümer**

New Immosolutions AG, mit Sitz in Baar, UID CHE-227.389.068

**Stockwerkeigentum Nr. S51465**

161/1000 Miteigentum an Grundstück Nr. 2054

Wohnung Nr. 4 im 3. Obergeschoss und Dachgeschoss sowie Kellerabteil Nr. 4 im Erdgeschoss

**Erwerbstitel**

Sacheinlage 02.02.2017 Beleg 234

**Anmerkungen**

Erst-/Hauptwohnung gem. komm. Baugesetz (öff.-rechtl. Eigentumsbeschränkung)

08.12.2010 Beleg 3038

24.01.2014 Beleg 176, ID 12793.3791

Begründung des StWE vor der Erstellung des Gebäudes

17.09.2012 Beleg 1856, ID 13352.3791

Nachtrag zum Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft

17.09.2012 Beleg 1857, ID 13353.3791

**Vormerkungen**

Verfügungsbeschränkung Betreibung Nr. 2162243, Betrag: CHF 1'600'000.--

04.04.2017 Beleg 730, ID 9281.3791

Verfügungsbeschränkung Betreibung Nr. 2162693 (Gesamtbetrag auf mehreren Grundstücken),  
Betrag: CHF 4'720'000.—

12.01.2022 Beleg 93, ID 10501.3791

19962889.3791: Nachrückungsrecht Register-Schuldbrief Nr. 19962889.3791

22.04.2014 Beleg 790

15.06.2015 Beleg 1112

19963374.3791: Nachrückungsrecht Register-Schuldbrief Nr. 19963374.3791

15.06.2015 Beleg 1113

19962026.3791: Nachrückungsrecht Register-Schuldbrief Nr. 19962026.3791

13.06.2012 Beleg 1206

15.06.2015 Beleg 1114

19963490.3791: Nachrückungsrecht Register-Schuldbrief Nr. 19963490.3791  
12.10.2015 Beleg 1945

19964017.3791: Nachrückungsrecht Register-Schuldbrief Nr. 19964017.3791  
06.01.2017 Beleg 54

#### **Dienstbarkeiten und Grundlasten**

keine

#### **Grundpfandrechte**

gemäss Grundbuch

#### **Bemerkungen**

*Wertrelevanten Eintragungen werden in der Bewertung berücksichtigt. Die Auszüge der Stockwerkeinheiten und des Stammgrundstückes liegen dem Anhang bei.*

## Gebäude-Daten

### Technische Angaben

|                            |                    |                                                                                                           |
|----------------------------|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Versicherungs-Nr.</b>   | 38                 | Wohnhaus                                                                                                  |
| <b>erbaut im Jahre</b>     | 1535               | (gemäss Bewertung Arthur Thalman vom 8. März 2022)                                                        |
| <b>renoviert im Jahre</b>  | 2014               | (gemäss Bewertung Arthur Thalman vom 8. März 2022)                                                        |
| <b>Nettonutzfläche ca.</b> | 117 m <sup>2</sup> | Wohnung Nr. 1 (gemäss amtlicher Bewertung)                                                                |
|                            | 188 m <sup>2</sup> | Wohnung Nr. 2 (gemäss amtlicher Bewertung)<br>die Wohnung Nr. 1 und 2 bilden eine wirtschaftliche Einheit |
|                            | 81 m <sup>2</sup>  | Wohnung Nr. 4 (gemäss amtlicher Bewertung)                                                                |

### Allgemeine Lage

|                      |                                                                                                     |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Aussicht</b>      | vorwiegend Aussicht in die umliegende Nachbarschaft                                                 |
| <b>Besonnung</b>     | teilweise eingeschränkte Besonnung durch Nachbarliegenschaften                                      |
| <b>Nachbarschaft</b> | angebaut im Norden und Osten, weitere Mehrfamilienhäuser, Kirchen St. Katharina und Barbara         |
| <b>Standort</b>      | im nordöstlichen Dorfteil, in der Nähe der öffentlichen Autoeinstellhalle, im Gebiet Dimvìh d'Aguêl |
| <b>Immissionen</b>   | Verkehrsimmissionen und eventl. Lärmimmissionen vom Kirchengelände                                  |

### Verkehrssituation

|                             |                                                                                                                                               |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Verkehr</b>              | örtlicher Durchgangsverkehr                                                                                                                   |
| <b>Parkplätze</b>           | ein Besucherparkplatz auf der eigenen Parzelle vorhanden (allgemeine Nutzung), keine Parkplätze zu den einzelnen Stockwerkeinheiten vorhanden |
| <b>privater Verkehr</b>     | gut erschlossen, schmale Zufahrtsstrasse                                                                                                      |
| <b>öffentlicher Verkehr</b> | RhB-Bahnhof Zuoz ca. 6 Gehminuten und Postautohaltestelle «Zuoz, Aguêl» ca. 3 Gehminuten entfernt                                             |
| <b>Schulen</b>              | Grundschule und Lyceum Alpinum im Dorf                                                                                                        |
| <b>Einkaufsmöglichkeit</b>  | im Dorf                                                                                                                                       |

## Raumaufteilung / Zustand

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Raumaufteilung</b>           | wenig marktgängige Aufteilung der zusammengelegten Wohnungen Nr. 1 und 2 (z.B. grossflächige Korridore, verschachtelter Grundriss, kleine Küche, Differenztreppen, etc.), der ursprünglichen Charakter eines Engadinerhauses ist nur teilweise erhalten, die Erstwohnung im Dachgeschoss verfügt über verschiedene Differenztreppen, die Fenster sind eher im Sockelbereich angegliedert und eher klein |
| <b>Erschliessung</b>            | Haupteingang über Aussentreppe im Untergeschoss im Süden, Wohnungen intern durch Treppen erschlossen, Treppenhaus, Personenlift (direkter Personenliftzugang in der Wohnung Nr. 2)                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>barrierefrei</b>             | nein                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>baulicher Zustand</b>        | gut                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Zustand Innenausbau</b>      | mittelfristig Investitionsbedarf vorhanden                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Zustand Haustechnik</b>      | mittelfristig Investitionsbedarf vorhanden                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>wärmetechnischer Zustand</b> | entspricht den heutigen erhöhten gesetzlichen Anforderungen an Neubauten nicht (Energiegesetz 2021)                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Unterhalt</b>                | der Unterhalt wurde laufend ausgeführt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Reparaturen</b>              | es sind keine dringenden Reparaturen ersichtlich                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Schallschutz</b>             | entspricht den heutigen Anforderungen an Neubauten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

## Kurz-Baubeschrieb Liegenschaft

|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bauart                  | Massivbauweise, Baujahr 1535, umfassend saniert im Jahr 2014                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Decken                  | massiv und Holzbalkenlage                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Fassaden                | verputzt und bemalt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Fensterleibungen        | verputzt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Dachkonstruktion        | Satteldach                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Dachbelag               | Blech                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Spenglerarbeiten        | Uginox                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Fenster                 | Holzfenster in Isolierverglasung, Fenster in Einfachverglasung mit Vorfenster                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Beschattung             | Holzjalousien                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Heizung                 | Ölzentralheizung (Baujahr 2013), Wärmeverteilung über Radiatoren mit thermischen Ventilen, Holzkochherd und Ofen in der Wohnung Nr. 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Warmwasseraufbereitung  | zentral                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Abwasser                | Anschluss an die öffentliche Kanalisation                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Strom-/Telefonanschluss | Strom- und Telefonanschluss an das örtliche Netz                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Innenausbau             | <p>StWE 51462 und 51463:<br/>Kücheneinrichtung mit Natursteinabdeckung, Induktionsherd, Dampfzug, Backofen, Steamer, Wärmeschublade, Geschirrwashautomat und Kühlschrank, zeitgemässer Standard der sanitären Einrichtungen, Apparate in Weiss, Handtuchradiatoren, zeitgemässer Standard der elektrischen Installationen, Alarm Anlage, Bodenbeläge in Holz und Naturstein, Wände in Verputz und fugenlosen Wandbeläge, Decken verputzt (teilweise Kreuzgewölbe oder Stuckaturen) und in Holz, Einbauschränke</p> <p>StWE 51465:<br/>Kücheneinrichtung mit Natursteinabdeckung, Glaskeramikherd, Dampfzug, Backofen/Steamer, Geschirrwashautomat und Kühlschrank,<br/>zeitgemässer Standard der sanitären Einrichtungen, Apparate in Weiss, Handtuchradiatoren, zeitgemässer Standard der elektrischen Installationen, Bodenbeläge in Holz und Naturstein, Wände in Verputz und fugenlosen Wandbeläge, Decken verputzt und mit sichtbaren Dachbalken aus Holz, Einbauschränke</p> <p>Waschküche zur Allgemeinbenutzung</p> |
| Umgebung                | Aussentreppe, Holzzaun, Garten, Bäume, Sträucher                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

**StWE Nrn. 51462 und 51463**  
**Wohnung Nr. 1 im EG, 1./2.OG**  
**Wohnung Nr. 2 im 1./2. OG**  
**(Zweitwohnung, wirtschaftliche Einheit)**

## Raumprogramm

4 ½-Zi.-Whg.

Nettonutzfläche ca. 117 m²

5 ½-Zi.-Whg.

Nettonutzfläche ca. 188 m²

### Erdgeschoss:

Kellerabteil Nr. 1

- Eingang, Garderobe/Aufenthalt
- Zimmer 1
- Dusche/WC

### 1. Obergeschoss:

- Treppe
- Wohnen
- grosser Essbereich

### 2. Obergeschoss:

- Zimmer 2
- Bad/WC

### Erdgeschoss:

Kellerabteil Nr. 2

### 1. Obergeschoss:

- direkter Liftzugang
- Kochen
- kleines Esszimmer
- Stube
- Eingang/Sulèr
- separat WC
- Garten

### 2. Obergeschoss

- Treppe
- direkter Liftzugang
- Aufenthaltsbereich, Korridor
- Zimmer 3
- Bad/Dusche/WC
- Zimmer 4
- Zimmer 5
- Bad/Dusche/WC

---

|              |                               |            |               |
|--------------|-------------------------------|------------|---------------|
| <b>Total</b> | <b>Nettonutzfläche gesamt</b> | <b>ca.</b> | <b>305 m²</b> |
|--------------|-------------------------------|------------|---------------|

---

Vorbehalt: Die Flächen wurden der amtlichen Bewertung entnommen.

### Garage/Parkierung:

- keine Parkplätze zu den Stockwerkeinheiten vorhanden

## Mietwert

- 4 1/2-Zimmerwohnung im EG, 1./2.OG und 5 1/2-Zimmerwohnung Nr. 2 im 1./2. OG

Eigenmiete

|                                        |     |       |                |     |        |
|----------------------------------------|-----|-------|----------------|-----|--------|
| Mietwert pro Monat                     | CHF | 5'600 | Miete pro Jahr | CHF | 67'200 |
| {ca. 305 m <sup>2</sup> à ca. CHF 220} |     |       |                |     |        |

---

|          |     |        |
|----------|-----|--------|
| Mietwert | CHF | 67'200 |
|----------|-----|--------|

---

Der Mietwert versteht sich exklusive Nebenkosten und Mobiliar im heutigen Zustand bei einer ganzjährigen Vermietung.

## Ertragswert

|                      |     |        |
|----------------------|-----|--------|
| Mietwert             | CHF | 67'200 |
| Kapitalisierungssatz | %   | 5.35   |

|             |                                                    |     |           |
|-------------|----------------------------------------------------|-----|-----------|
| Ertragswert | $\frac{\text{CHF } 67'200 \times 100 \%}{5.35 \%}$ | CHF | 1'256'075 |
|-------------|----------------------------------------------------|-----|-----------|

---

|             |     |           |
|-------------|-----|-----------|
| Ertragswert | CHF | 1'255'000 |
|-------------|-----|-----------|

---

### Berechnung des Kapitalisierungssatzes:

|                       |              |
|-----------------------|--------------|
| Basiszins             | 2.75%        |
| Betriebskosten        | 0.40%        |
| Unterhalt             | 0.70%        |
| Verwaltung            | 0.10%        |
| Abschreibungen        | 1.20%        |
| Mietzinsrisiko        | 0.20%        |
| Kapitalisierungssatz  | <u>5.35%</u> |
| Instandsetzungsbedarf | <u>0.00%</u> |
| Kapitalisierungssatz  | <b>5.35%</b> |

Der Kapitalisierungssatz wurde im Tool der Graubündner Kantonalbank berechnet.

Der **Ertragswert** repräsentiert jene Kapitalsumme, welche aus den möglichen Erträgen eines Grundstückes nebst der Deckung der üblichen Grundstückslasten verzinst werden kann. Er ergibt sich aus der Kapitalisierung des Mietwertes.

## Verkehrswert Zweitwohnung

StWE-Nr. 51462 und StWE-Nr. 51463

Wohnung Nr. 1 im EG, 1./2. OG und 5 1/2-Zimmerwohnung Nr. 2 im 1./2. OG

Nettonutzfläche ca. 305 m<sup>2</sup> à CHF 18'000 \* Marktwert Zustand neuwertig CHF 5'490'000  
 \*Ansatz inkl. Kellerbeile Nr. 1 und 2 inkl. Land, Umgebung und Nebenkosten

abzüglich Wertminderung:

### Bauteilgruppe

| e-BKP-H                                      | BKP            | Anteil<br>in % | Gesamt-<br>lebensdauer | Alter | Alter<br>extrapoliert | Entwertung in<br>% | Entwertung    |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|------------------------|-------|-----------------------|--------------------|---------------|
| Konstruktion                                 | Rohbau 1       | 35             | 100                    | 20    | 7                     | 3.5                | CHF 123'546   |
| Äussere Wandbe-<br>kleidung und<br>Bedachung | Rohbau 2       | 25             | 40                     | 10    | 6                     | 3.2                | CHF 111'244   |
| Ausbau                                       | Ausbau         | 20             | 35                     | 10    | 6                     | 2.9                | CHF 102'563   |
| Technik                                      | Installationen | 20             | 30                     | 10    | 7                     | 3.4                | CHF 120'211   |
|                                              |                |                |                        |       | 26                    | 13.1               | CHF 457'564   |
| Zwischentotal                                |                |                |                        |       |                       |                    | CHF 5'032'436 |

abzüglich:

Wertminderung Umgebung und Baunebenkosten CHF -10'000

zuzüglich:

Garten im Sondernutzungsrecht ca. 58 m<sup>2</sup> CHF 80'000

---

**Verkehrswert** gerundet CHF **5'100'000**

---

Der Verkehrswert entspricht einem bei gleichbleibenden Marktverhältnissen vertretbaren Grundstückspreis, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse.

Hinweis: Die umfangreichen Eintragungen im Grundbuch wirken sich auf den Wert aus. Dieser Nachteil wurde im Ansatz bereits berücksichtigt.

## Brutto-Rendite

$$\frac{\text{Mietwert} \times 100}{\text{Verkehrswert}}$$

$$\frac{\text{CHF } 67'200 \times 100}{\text{CHF } 5'100'000} \quad \% \quad 1.32$$

---

|                                   |          |             |
|-----------------------------------|----------|-------------|
| <b>Brutto-Rendite ab Mietwert</b> | <b>%</b> | <b>1.32</b> |
|-----------------------------------|----------|-------------|

---

Die **Bruttorendite** stellt das prozentuale Verhältnis des massgebenden Mietwertes/Mietzinses zum Verkehrswert dar.

**StWE Nr. 51465**  
**Wohnung Nr. 4 im 3. OG/DG**  
**(Erstwohnung)**

## Raumprogramm

3 ½-Zimmerwohnung

Nettonutzfläche ca.

81 m<sup>2</sup>

### Erdgeschoss:

Kellerabteil Nr. 4

### 3. Obergeschoss:

- Eingang/Garderobe
- Wohnen/Essen/Kochen
- Zimmer 1
- Dusche/WC
- separat WC

### Dachgeschoss

- Galerie

---

Total

Nettonutzfläche ca.

81 m<sup>2</sup>

---

Vorbehalt: Die Fläche wurde der amtlichen Bewertung entnommen.

### Garage/Parkierung:

- keine Parkplätze auf der eigenen Parzelle vorhanden

## Mietwert

### - Wohnung Nr. 4 im 3. OG/DG

Eigenmiete

|                                       |     |       |                |     |        |
|---------------------------------------|-----|-------|----------------|-----|--------|
| Mietwert pro Monat                    | CHF | 1'500 | Miete pro Jahr | CHF | 18'000 |
| (ca. 81 m <sup>2</sup> à ca. CHF 222) |     |       |                |     |        |

---

|          |     |        |
|----------|-----|--------|
| Mietwert | CHF | 18'000 |
|----------|-----|--------|

---

Der **Mietwert** versteht sich exklusive Nebenkosten und Mobiliar im heutigen Zustand bei einer ganzjährigen Vermietung.

## Ertragswert

|                      |     |        |
|----------------------|-----|--------|
| Mietwert             | CHF | 18'000 |
| Kapitalisierungssatz | %   | 5.35   |

|             |                                                    |     |         |
|-------------|----------------------------------------------------|-----|---------|
| Ertragswert | $\frac{\text{CHF } 18'000 \times 100 \%}{5.35 \%}$ | CHF | 336'449 |
|-------------|----------------------------------------------------|-----|---------|

---

|             |          |     |         |
|-------------|----------|-----|---------|
| Ertragswert | gerundet | CHF | 335'000 |
|-------------|----------|-----|---------|

---

### Berechnung des Kapitalisierungssatzes:

|                       |              |
|-----------------------|--------------|
| Basiszins             | 2.75%        |
| Betriebskosten        | 0.40%        |
| Unterhalt             | 0.70%        |
| Verwaltung            | 0.10%        |
| Abschreibungen        | 1.20%        |
| Mietzinsrisiko        | 0.20%        |
| Kapitalisierungssatz  | <u>5.35%</u> |
| Instandsetzungsbedarf | 0.00%        |
| Kapitalisierungssatz  | <u>5.35%</u> |

Der Kapitalisierungssatz wurde im Tool der Graubündner Kantonalbank berechnet.

Der **Ertragswert** repräsentiert jene Kapitalsumme, welche aus den möglichen Erträgen eines Grundstückes nebst der Deckung der üblichen Grundstückslasten verzinst werden kann. Er ergibt sich aus der Kapitalisierung des Mietwertes.

## Verkehrswert Erstwohnung

StWE-Nr. 51465

Wohnung Nr. 4 im 3. OG/DG

Nettonutzfläche ca. 81 m<sup>2</sup> à CHF 15'000 \* Marktwert Zustand neuwertig CHF 1'215'000  
 \*Ansatz inkl. Keller Nr. 4 inkl. Umgebung und Nebenkosten

abzüglich Wertminderung:

### Bauteilgruppe

| e-BKP-H                                      | BKP            | Anteil<br>in % | Gesamt-<br>lebensdauer | Alter | Alter<br>extrapoliert | Entwertung in<br>% | Entwertung |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|------------------------|-------|-----------------------|--------------------|------------|
| Konstruktion                                 | Rohbau 1       | 35             | 100                    | 20    | 7                     | 3.5                | CHF 23'541 |
| Äussere Wandbe-<br>kleidung und<br>Bedachung | Rohbau 2       | 25             | 40                     | 10    | 6                     | 3.2                | CHF 21'197 |
| Ausbau                                       | Ausbau         | 20             | 35                     | 10    | 6                     | 2.9                | CHF 19'543 |
| Technik                                      | Installationen | 20             | 30                     | 10    | 7                     | 3.4                | CHF 22'906 |
|                                              |                |                |                        |       | 26                    | 13.1               | CHF 87'186 |

Zwischentotal CHF 1'127'814

abzüglich:

Wertminderung Umgebung und Baunebenkosten CHF -10'000

---

**Verkehrswert (Erstwohnung)** gerundet CHF **1'120'000**

---

Der **Verkehrswert** entspricht einem bei gleichbleibenden Marktverhältnissen vertretbaren Grundstückspreis, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse.

**Brutto-Rendite**

$$\frac{\text{Mietwert} \times 100}{\text{Verkehrswert}}$$

$$\frac{\text{CHF 18'000} \times 100}{\text{CHF 1'120'000}} \quad \% \quad 1.61$$

---

|                                   |          |             |
|-----------------------------------|----------|-------------|
| <b>Brutto-Rendite ab Mietwert</b> | <b>%</b> | <b>1.61</b> |
|-----------------------------------|----------|-------------|

---

Die Bruttorendite stellt das prozentuale Verhältnis des massgebenden Mietwertes/Mietzinses zum Verkehrswert dar.

## Rekapitulation

|                                                                          |     |           |
|--------------------------------------------------------------------------|-----|-----------|
| Mietwert StWE 51462 und StWE 51463                                       | CHF | 67'200    |
| Mietwert StWE 51465                                                      | CHF | 18'000    |
| Ertragswert StWE 51462 und StWE 51463                                    | CHF | 1'255'000 |
| Ertragswert StWE 51465                                                   | CHF | 335'000   |
| Verkehrswert StWE 51462 und StWE 51463                                   | CHF | 5'100'000 |
| Verkehrswert StWE 51465                                                  | CHF | 1'120'000 |
| Brutto-Rendite ab Mietwert StWE 51462<br>und StWE 51463                  | %   | 1.32      |
| Brutto-Rendite ab Mietwert StWE 51465                                    | %   | 1.61      |
| Wert pro m <sup>2</sup> Nettonutzfläche ca. StWE 51462<br>und StWE 51463 | CHF | 16'500    |
| Wert pro m <sup>2</sup> Nettonutzfläche ca. StWE 51465                   | CHF | 13'800    |

## Kurz-Beurteilung

|                                             | gut |  | mittel |  | schlecht |
|---------------------------------------------|-----|--|--------|--|----------|
| Gebäudestandort innerhalb des Kantons       |     |  |        |  |          |
| Gebäudestandort innerhalb der Region        |     |  |        |  |          |
| Gebäudestandort innerhalb der Gemeinde      |     |  |        |  |          |
| Anschluss an öffentlichen Verkehr           |     |  |        |  |          |
| Zufahrtsverhältnisse                        |     |  |        |  |          |
| Parkplätze und Garagen                      |     |  |        |  |          |
| Immissionen (wenig - viel)                  |     |  |        |  |          |
| Besonnung der Wohnung                       |     |  |        |  |          |
| Raumaufteilung der Nettonutzfläche          |     |  |        |  |          |
| Ausbau (luxuriös - sehr einfach)            |     |  |        |  |          |
| Badezimmer-/Duschen-/Toiletteneinrichtungen |     |  |        |  |          |
| Kücheneinrichtung (luxuriös - sehr einfach) |     |  |        |  |          |
| Waschküche/Trockenraum                      |     |  |        |  |          |
| Zustand Innenausbau                         |     |  |        |  |          |
| Zustand Fassaden                            |     |  |        |  |          |
| Zustand Haustechnik                         |     |  |        |  |          |
| Gebäudeisolation, akustisch                 |     |  |        |  |          |
| Gebäudeisolation, thermisch                 |     |  |        |  |          |
| Mietzinse (tief - hoch)                     |     |  |        |  |          |
| Immobilienmarkt (objektbezogen)             |     |  |        |  |          |
| Gesamteindruck                              |     |  |        |  |          |

## Schlussbetrachtung

Das Wohnhaus wurde im Jahr 1535 an der Stradun 108 in Zuoz erstellt und im Jahr 2012 in Stockwerkeigentum begründet. Im Jahr 2014 wurde die Liegenschaft vollumfänglich renoviert.

Zu bewerten sind die 4 ½-Zimmerwohnung im EG, 1./2. OG, die 5 ½-Zimmerwohnung im 1./2. OG und die 3 ½-Zimmerwohnung im 3. OG/DG.

Nach Meinung der Experten können der Liegenschaft folgende Merkmale zugeordnet werden:

### Positive Merkmale:

- zentrale Lage
- Gartenbereich im Süden
- Personenlift, in der StWE 51462 hält Lift direkt in der Wohnung
- teilweise wurden ursprüngliche Elemente und der Charakter erhalten
- die StWE 51462 verfügt über Sondernutzungsrecht am Garten
- StWE 51462 und 51463 als Zweitwohnsitz verkäuflich (siehe Hinweis)
- StWE 51462 und 51463 als wirtschaftliche Einheit verfügt über einige Nasszellen
- kleine Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft
- öffentliche Autoeinstellhalle mit gebührenpflichtigen Parkplätzen in der Nähe

### Negative Merkmale:

- Liegenschaft ist als erhaltenswerte Baute eingestuft
- Kellerräume Feuchtigkeitsproblem
- Ölheizung
- durch die Zusammenlegung der StWE 51462 und 51463 als wirtschaftliche Einheit ist der Grundriss verschachtelt und nicht marktgängig
- Grenznutzen ist mit 305 m<sup>2</sup> Nettonutzfläche für eine Ferienwohnung deutlich überschritten
- der ursprüngliche Charakter eines Engadinerhauses wurde bei der Innenrenovation nur teilweise erhalten
- eingeschränkte Aussicht und teilweise eingeschränkt Besonnung
- Kucheneinrichtung in der zusammengelegten Wohnung StWE 51462 und 51463 funktionell und Raum als Durchgangszimmer eher klein
- keine Garage, keine Parkplätze, lediglich ein Besucherparkplatz vorhanden
- kein Wellnessbereich

### Verkäuflichkeit:

- Die umfangreichen negativen Eintragungen im Grundbuch erschweren die Verkäuflichkeit.
- Die grosse Wohnfläche und die teilweise verschachtelte Raumaufteilung der Wohnungen StWE 51462 und 51463 schränkt den Interessentenkreis ein.
- Die Erstwohnung schränkt durch die geringe Grösse den Interessentenkreis ein.

**Hinweis Zweitwohnungsgesetz:**

Das Zweitwohnungsgesetz und die Verordnung sind per 1. Januar 2016 in Kraft getreten.

Eine altrechtliche Wohnung im Sinne dieses Gesetzes ist eine Wohnung, die am 11. März 2012 rechtmässig bestand oder rechtskräftig bewilligt war. Altrechtliche Wohnungen sind unter Vorbehalt bestehender oder künftiger Nutzungsbeschränkungen des kantonalen oder kommunalen Rechts in der Art der Wohnnutzung frei.

In Anbetracht der heutigen Lage auf dem Immobilienmarkt und unter Berücksichtigung der Merkmale in der Schlussbetrachtung erachten die Experten einen

**Verkehrswert StWE 51462 und 51463 von CHF 5'100'000 (Zweitwohnung)**

**Verkehrswert StWE 51465 von CHF 1'120'000 (Erstwohnung)**

für die Stockwerkeinheiten an der Stradun 108 in Zuoz unter normalen Verkaufsbedingungen als gerechtfertigt.

Domat/Ems, 20. März 2024

Die Experten:



Jürg Frei

Bewertungsexperte SVIT



Corina Gerber Höck

eidg. dipl. Immobilientreuhänderin

Immobilienbewerterin mit eidg. FA

Bewertungsexpertin SVIT

**Vorbehalt:** Dieser Bewertungsbericht und die darin ermittelten Schätzungswerte gelten zum Zeitpunkt der Ablieferung dieses Berichtes und sind ausschliesslich für den Auftraggeber bestimmt. Dritte können hieraus keinerlei Rechte für sich ableiten. Ein im Bericht allfällig festgehaltener Bewertungszweck hat im Regelfall auf die Wertfindung keinen Einfluss. Der Bericht ist nur im Original und mit Originalunterschriften verbindlich.

Bei der Erarbeitung des Berichtes wurde davon ausgegangen, dass die Informationen von Auftraggeber, Behörden und mit der Liegenschaften vertrauten Dritten die bewertungsrelevanten Fakten vollständig, richtig und aktuell repräsentieren. Die Wertermittlung wurde unter der Annahme durchgeführt, dass die Liegenschaft und deren Nutzung sämtlichen relevanten und derzeit gültigen Gesetzesvorschriften entsprechen, soweit in diesem Schätzungsbericht nichts anderes erwähnt ist.

Bezüglich möglicher Belastungen der Liegenschaft durch Bodenverunreinigungen und Schadstoffe etc. erfolgt keine näheren Abklärungen. Im ausgewiesenen Schätzwert sind auch weitere mögliche ökologische Einflussfaktoren, wie Naturgefahren (z.B. Radon), nicht berücksichtigt. Zu deren Feststellung und zur Quantifizierung einer allfälligen Wertminderung müssten Gutachten von Spezialisten erstellt werden. Die Bewertung der Bausubstanz erfolgt auf Grund einer Kurzbesichtigung und kann nicht einer detaillierten Substanzanalyse entsprechen. Dem Bewertungsbericht liegt somit keine umfassende Beurteilung des baulichen Zustandes zugrunde. Im Weiteren wurde die Beschaffenheit des Baugrundes nicht näher beurteilt.

Die auf Eigentümerseite relevanten steuerlichen und finanzierungsspezifischen Aspekte sowie mit einem Verkauf zusammenhängende Transaktionskosten (Handänderung, Grundstückgewinnsteuer, etc.) wurden bei der Bewertung nicht berücksichtigt.

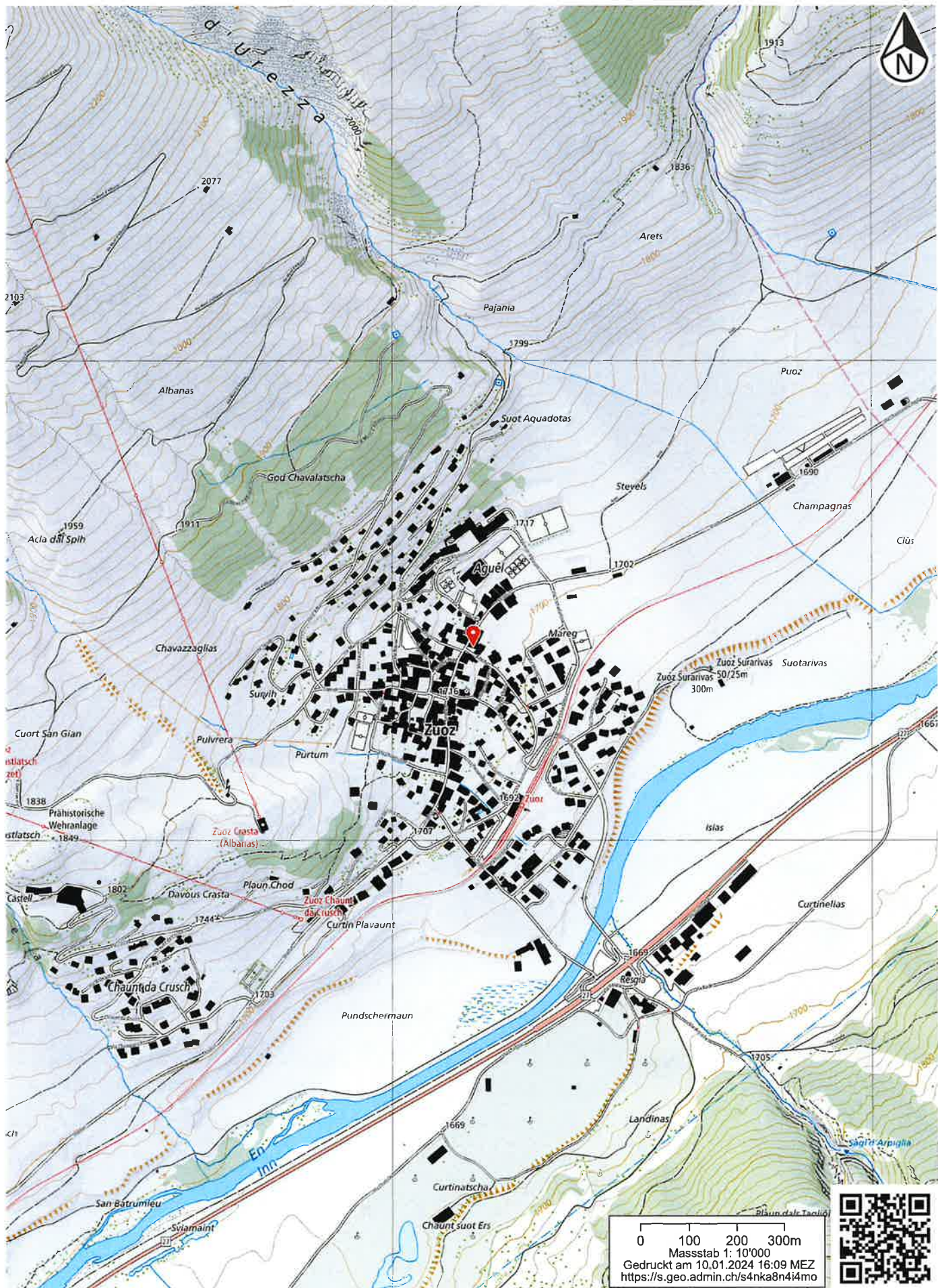
Das Kopieren, Aushändigen an Dritte oder Publizieren ist nur mit vorgängiger Zustimmung der unterzeichnenden Bewerter gestattet.

☐ Immobilienbewertung in 2facher Ausfertigung sowie als PDF-Datei via E-Mail

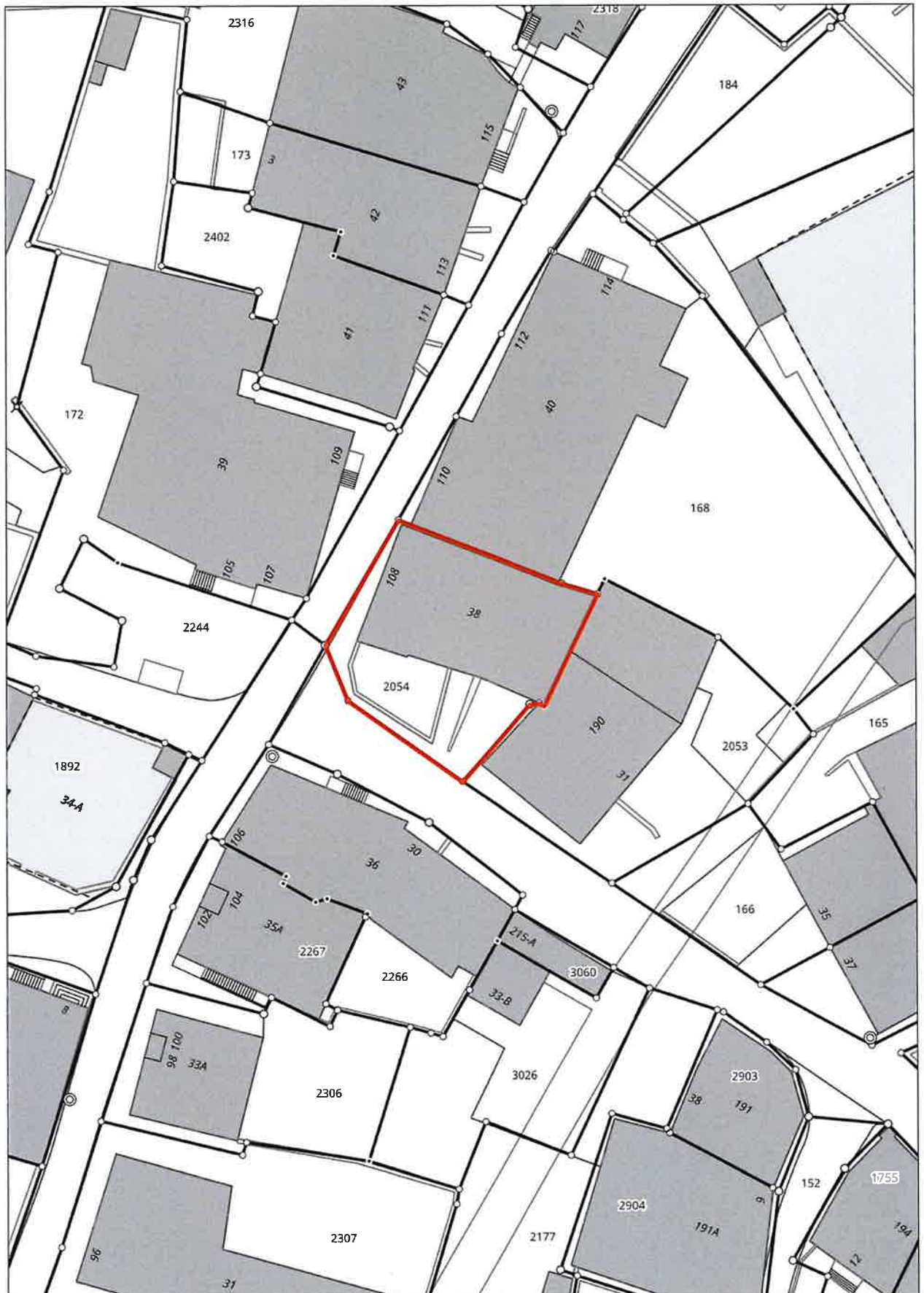
## Beilagen

- Kartenausschnitt
- Parzellenplan, Zonenplan
- amtliche Bewertungen
- Grundbuchauszug mit Belegen
- Begründungserklärung
- Reglement
- Begründungspläne
- Fotos

# Kartenausschnitt



# Parzellenplan Zonenplan

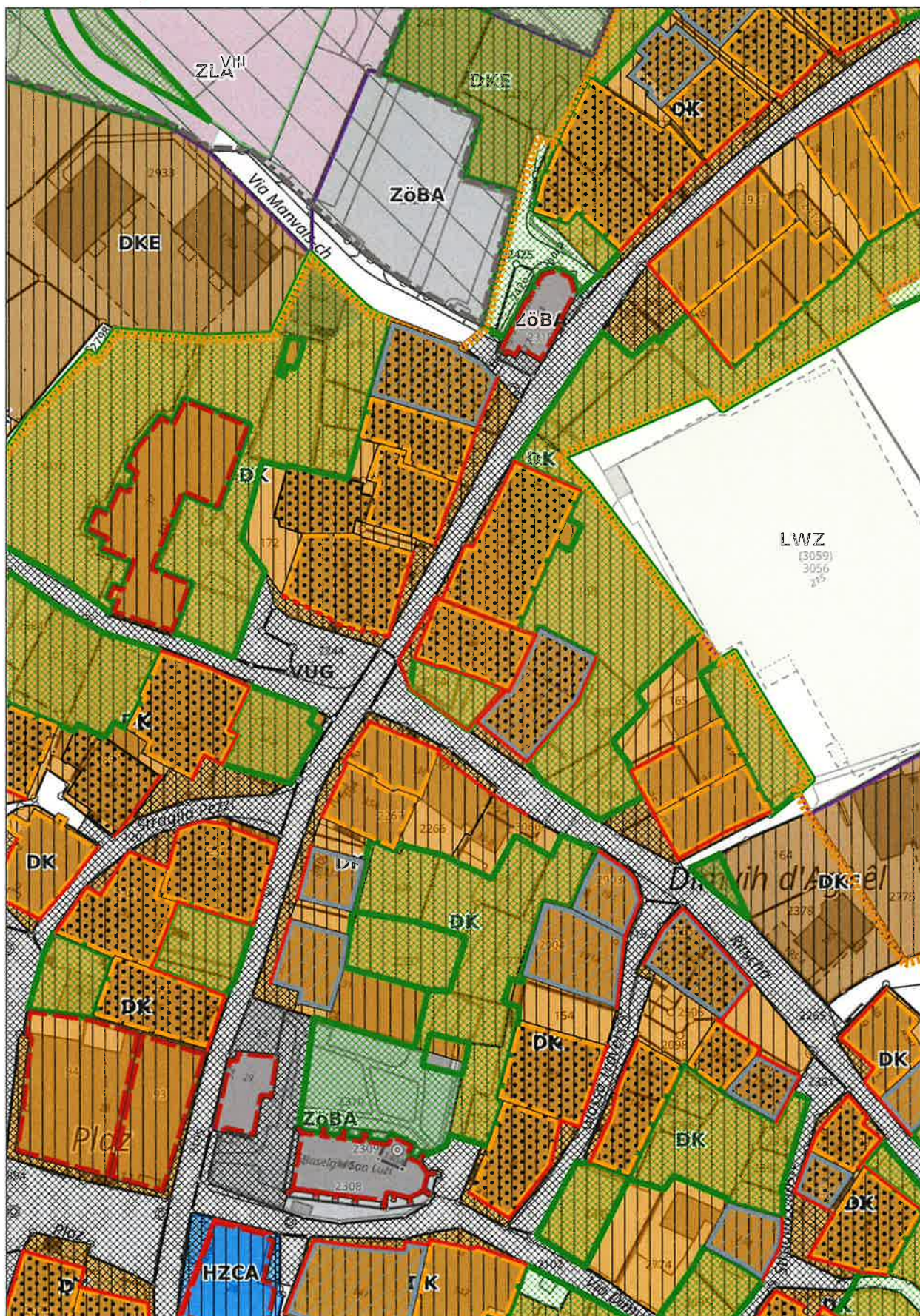


Das Urheberrecht an diesem Plan und den dargestellten Daten gehört der GeoGR und den Dateneigentümern. Die Darstellung basiert auf den von der GeoGR gelieferten Daten. Die Daten haben keine rechtliche Gültigkeit. Verbindliche Auskünfte erteilen ausschliesslich die zuständigen Dienststellen des Dateneigentümers. Angaben zum Dateneigentümer und zum Nachführungsland sind unter [www.geo.gr.ch](http://www.geo.gr.ch) nachzulesen.

Massstab 1: 500

Druckdatum: 10.01.2024





Das Urheberrecht an diesem Plan und den dargestellten Daten gehört der GeoGR und den Dateneigentümern. Die Darstellung basiert auf den der GeoGR gelieferten Daten. Die Daten haben keine rechtliche Gültigkeit. Verbindliche Auskünfte erteilen ausschliesslich die zuständigen Dienststellen des Dateneigentümers. Angaben zum Dateneigentümer und zum Nachführungsstand sind unter [www.geo.gr.ch](http://www.geo.gr.ch) nachzulesen.

Massstab 1: 1000

Druckdatum: 10.01.2024



# amtliche Bewertungen



Amt für Immobilienbewertung  
Uffizi per la valitaziun d'immobiglias  
Ufficio per le valutazioni immobiliari



Amt für Immobilienbewertung  
Stradun 403A, 7550 Scuol

New Immosolutions AG  
c/o offlinea Business Center AG  
Rathausstrasse 14  
6340 Baar

|                    |                                             |
|--------------------|---------------------------------------------|
| Datum Verfügung    | 15.01.2020                                  |
| Bewertungsgrund    | Revision                                    |
| Adresse Grundstück | Zuoz / Zuoz, Dimvìh d'Aguèl/STWEG Parz.2054 |
| Grundstücksnummer  | 51462                                       |
| Objekt             | Wohnung Nr. 1 im EG/1.OG/2.OG               |
| Wertquote          | 257 / 1000                                  |
| Eigentumsart       | Alleineigentum                              |
| Eigentümer/in      | New Immosolutions AG                        |

### Verfügung über ein nichtlandwirtschaftliches Grundstück

|              | Total<br>CHF |
|--------------|--------------|
| Mietwert     | 20'400       |
| Ertragswert  | 582'857      |
| Verkehrswert | 1'500'000    |

#### Rechtsmittelbelehrung

Die Eigentümerinnen und Eigentümer oder bei Stockwerkeigentum die Verwaltung für die Immobilie als Ganzes sind gestützt auf Art. 19 des Gesetzes über die amtlichen Immobilienbewertungen (IBG) befugt, gegen die Bewertung und gegen die Gebührenrechnung innert 30 Tagen seit Mitteilung beim **Amt für Immobilienbewertung, Amtsleitung, Hartbertstrasse 10, 7001 Chur**, schriftlich Einsprache zu erheben. Die Einsprache muss einen Antrag und eine Begründung enthalten. Sie ist in Original zu unterzeichnen (kein Scan, keine E-Mail) und unter Beilage der verfügbaren Beweismittel einzureichen.



Amt für Immobilienbewertung  
Uffizi per la valitaziun d'immobiglias  
Ufficio per le valutazioni immobiliari

**Miet- und Ertragswert**

| StWE<br>Nr.  | Bezeichnung       | Geschoss | Zi. oder<br>Anzahl | Nutzfläche<br>m² | Mietart    | Mietwert<br>CHF | Kap. - Satz<br>% | Ertragswert<br>CHF |
|--------------|-------------------|----------|--------------------|------------------|------------|-----------------|------------------|--------------------|
| 51462        | 4 1/2 Zi-Whg Nr 1 | EG+1.OG  | 4.5                | 117              | Eigenmiete | 20'400          | 3.50             | 582'857            |
| <b>Total</b> |                   |          |                    | <b>117</b>       |            | <b>20'400</b>   |                  | <b>582'857</b>     |

**Verkehrswert**

| StWE Nr.     | Bezeichnung                   | Verkehrswert CHF |
|--------------|-------------------------------|------------------|
| 51462        | Wohnung Nr. 1 im EG/1.OG/2.OG | 1'506'630        |
| -            | Zuschlag/Abzug                | -6'630           |
| <b>Total</b> |                               | <b>1'500'000</b> |

Verteiler: Gemeinde, Grundbuchamt, Kantonale Steuerverwaltung



Amt für Immobilienbewertung  
Uffizi per la valitaziun d'immobiglias  
Ufficio per le valutazioni immobiliari



Amt für Immobilienbewertung  
Stradun 403A, 7550 Scuol

New Immosolutions AG  
c/o offlinea Business Center AG  
Rathausstrasse 14  
6340 Baar

|                    |                                             |
|--------------------|---------------------------------------------|
| Datum Verfügung    | 15.01.2020                                  |
| Bewertungsgrund    | Revision                                    |
| Adresse Grundstück | Zuoz / Zuoz, Dimvìh d'Aguêl/STWEG Parz.2054 |
| Grundstücksnummer  | 51463                                       |
| Objekt             | Wohnung Nr. 2 im 1./2.OG                    |
| Wertquote          | 375 / 1000                                  |
| Eigentumsart       | Alleineigentum                              |
| Eigentümer/in      | New Immosolutions AG                        |

### Verfügung über ein nichtlandwirtschaftliches Grundstück

|              | Total<br>CHF |
|--------------|--------------|
| Mietwert     | 33'600       |
| Ertragswert  | 610'909      |
| Verkehrswert | 2'515'000    |

#### Rechtsmittelbelehrung

Die Eigentümerinnen und Eigentümer oder bei Stockwerkeigentum die Verwaltung für die Immobilie als Ganzes sind gestützt auf Art. 19 des Gesetzes über die amtlichen Immobilienbewertungen (IBG) befugt, gegen die Bewertung und gegen die Gebührenrechnung innert 30 Tagen seit Mitteilung beim Amt für Immobilienbewertung, Amtsleitung, Hartbertstrasse 10, 7001 Chur, schriftlich Einsprache zu erheben. Die Einsprache muss einen Antrag und eine Begründung enthalten. Sie ist in Original zu unterzeichnen (kein Scan, keine E-Mail) und unter Beilage der verfügbaren Beweismittel einzureichen.



Amt für Immobilienbewertung  
Uffizi per la valitaziun d'immobiglias  
Ufficio per le valutazioni immobiliari

#### Miet- und Ertragswert

| StWE<br>Nr.  | Bezeichnung       | Geschoss | Zi. oder<br>Anzahl | Nutzfläche<br>m² | Mietart    | Mietwert<br>CHF | Kap. - Satz<br>% | Ertragswert<br>CHF |
|--------------|-------------------|----------|--------------------|------------------|------------|-----------------|------------------|--------------------|
| 51463        | 5 1/2 Zi-Whg Nr 2 | 1+2 OG   | 5.5                | 188              | Eigenmieta | 33'600          | 5.50             | 610'909            |
| <b>Total</b> |                   |          |                    | <b>188</b>       |            | <b>33'600</b>   |                  | <b>610'909</b>     |

#### Verkehrswert

| StWE Nr.     | Bezeichnung                                                                   | Verkehrswert CHF |
|--------------|-------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| 51463        | Wohnung Nr. 2 im 1./2.OG                                                      | 2'420'911        |
| -            | Sonderausbau: Wohnung Nr 2: Antike Stuben, Faxerplatten allg. besserer Ausbau | 93'920           |
| -            | Zuschlag/Abzug                                                                | 169              |
| <b>Total</b> |                                                                               | <b>2'515'000</b> |

Verteiler: Gemeinde, Grundbuchamt, Kantonale Steuerverwaltung



Amt für Immobilienbewertung  
Uffizi per la valitaziun d'immobiglias  
Ufficio per le valutazioni immobiliari



Amt für Immobilienbewertung  
Stradun 403A, 7550 Scuol

New Immosolutions AG  
c/o offinea Business Center AG  
Rathausstrasse 14  
6340 Baar

|                    |                                             |
|--------------------|---------------------------------------------|
| Datum Verfügung    | 15.01.2020                                  |
| Bewertungsgrund    | Revision                                    |
| Adresse Grundstück | Zuoz / Zuoz, Dimvih d'Aguêl/STWEG Parz.2054 |
| Grundstücksnummer  | 51465                                       |
| Objekt             | Wohnung Nr. 4 im 3.OG/DG                    |
| Wertquote          | 161 / 1000                                  |
| Eigentumsart       | Alleineigentum                              |
| Eigentümer/in      | New Immosolutions AG                        |

## Verfügung über ein nichtlandwirtschaftliches Grundstück

|              | Total<br>CHF |
|--------------|--------------|
| Mietwert     | 16'800       |
| Ertragswert  | 320'000      |
| Verkehrswert | 1'050'000    |

### Rechtsmittelbelehrung

Die Eigentümerinnen und Eigentümer oder bei Stockwerkeigentum die Verwaltung für die Immobilie als Ganzes sind gestützt auf Art. 19 des Gesetzes über die amtlichen Immobilienbewertungen (IBG) befugt, gegen die Bewertung und gegen die Gebührenrechnung innert 30 Tagen seit Mitteilung beim Amt für Immobilienbewertung, Amtsleitung, Hartbertstrasse 10, 7001 Chur, schriftlich Einsprache zu erheben. Die Einsprache muss einen Antrag und eine Begründung enthalten. Sie ist in Original zu unterzeichnen (kein Scan, keine E-Mail) und unter Beilage der verfügbaren Beweismittel einzureichen.



Amt für Immobilienbewertung  
Uffizi per la valitaziun d'immobiglias  
Ufficio per le valutazioni immobiliari

#### Miet- und Ertragswert

| StWE<br>Nr.  | Bezeichnung       | Geschoss | Zi. oder<br>Anzahl | Nutzfläche<br>m <sup>2</sup> | Mietart    | Mietwert<br>CHF | Kap. - Satz<br>% | Ertragswert<br>CHF |
|--------------|-------------------|----------|--------------------|------------------------------|------------|-----------------|------------------|--------------------|
| 51465        | 3 1/2 Zi-Whg Nr 4 | 3. OG    | 3.5                | 81                           | Eigenmiete | 16'800          | 5.25             | 320'000            |
| <b>Total</b> |                   |          |                    | 81                           |            | 16'800          |                  | 320'000            |

#### Verkehrswert

| StWE Nr.     | Bezeichnung              | Verkehrswert CHF |
|--------------|--------------------------|------------------|
| 51465        | Wohnung Nr. 4 im 3.OG/DG | 1'043'052        |
| -            | Zuschlag/Abzug           | 6'948            |
| <b>Total</b> |                          | 1'050'000        |

#### Bemerkungen

Erst-/Hauptwohnung

Verteiler: Gemeinde, Grundbuchamt, Kantonale Steuerverwaltung

# **Grundbuchauszug mit Belegen**



## **GRUNDBUCHAMT REGION MALOJA**

Postfach 36, Piazza da Scoula 10

CH-7500 St. Moritz

E-Mail: gbaoe@gbagr.ch Tel.: 081 / 837 32 22

### **Grundbuchauszug**

#### **Grundbuch Zuoz**

##### **Eigentümer**

New Immosolutions AG, mit Sitz in Baar, UID CHE-227.389.068

##### **Stockwerkeigentum Nr. S51462**

257/1000 Miteigentum an Grundstück Nr. 2054

Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss sowie Kellerabteil Nr. 1 im Erdgeschoss

##### **Erwerbstitel**

Sacheinlage 02.02.2017 Beleg 234

##### **Anmerkungen**

Begründung des StWE vor der Erstellung des Gebäudes

17.09.2012 Beleg 1856, ID 13352.3791

Nachtrag zum Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft

17.09.2012 Beleg 1857, ID 13353.3791

##### **Vormerkungen**

Verfügungsbeschränkung Betreibung Nr. 2162243, Betrag: CHF 1'600'000.--

04.04.2017 Beleg 730, ID 9281.3791

Vorläufige Eintragung Pfandrecht (Grundstückgewinnsteuer Gemeinde), Betrag: CHF 137'767.80

24.02.2020 Beleg 449, ID 10012.3791

Vorläufige Eintragung Pfandrecht (Grundstückgewinnsteuer Kanton), Betrag: CHF 137'767.80

24.02.2020 Beleg 449, ID 10014.3791

Verfügungsbeschränkung Betreibung Nr. 2162693 (Gesamtbetrag auf mehreren Grundstücken), Betrag: CHF 4'720'000.--

12.01.2022 Beleg 93, ID 10501.3791

19962889.3791: Nachrückungsrecht Register-Schuldbrief Nr. 19962889.3791

22.04.2014 Beleg 790

15.06.2015 Beleg 1112

19963374.3791: Nachrückungsrecht Register-Schuldbrief Nr. 19963374.3791

15.06.2015 Beleg 1113



## GRUNDBUCHAMT REGION MALOJA

Postfach 36, Piazza da Scoula 10

CH-7500 St. Moritz

E-Mail: gbaoe@gbagr.ch Tel.: 081 / 837 32 22

19962026.3791: Nachrückungsrecht Register-Schuldbrief Nr. 19962026.3791

13.06.2012 Beleg 1206

15.06.2015 Beleg 1114

19963490.3791: Nachrückungsrecht Register-Schuldbrief Nr. 19963490.3791

12.10.2015 Beleg 1945

19964017.3791: Nachrückungsrecht Register-Schuldbrief Nr. 19964017.3791

06.01.2017 Beleg 54

### Dienstbarkeiten und Grundlasten

Keine

### Grundpfandrechte

#### Pfandstelle 1

CHF 4'800'000.-- Register-Schuldbrief Nr. 19962138.3791, Höchstzinsfuss 10 %

Gläubiger: Bank Sparhafen Zürich AG, mit Sitz in Zürich, UID CHE-111.736.399

mitverpfändet: Grundstück Nr. S51463, S51465

17.09.2012 Beleg 1853

15.06.2015 Beleg 1111

#### Pfandstelle 2 (an gleichberechtigter Pfandstelle)

CHF 1'500'000.-- Register-Schuldbrief Nr. 19962889.3791, Höchstzinsfuss 10 %

Gläubiger: Anni Reinhilde Roder geb. Becker, 08.09.1948, mit Nachrückungsrecht (Vormerkung)

mitverpfändet: Grundstück Nr. S51463, S51465

22.04.2014 Beleg 790

15.06.2015 Beleg 1112

#### Pfandstelle 2 (an gleichberechtigter Pfandstelle)

CHF 500'000.-- Register-Schuldbrief Nr. 19963374.3791, Höchstzinsfuss 10 %

Gläubiger: Edit Seidl, 23.01.1947, mit Nachrückungsrecht (Vormerkung)

mitverpfändet: Grundstück Nr. S51463, S51465

15.06.2015 Beleg 1113

#### Pfandstelle 3

CHF 300'000.-- Register-Schuldbrief Nr. 19962026.3791, Höchstzinsfuss 10 %

Gläubiger: Edit Seidl, 23.01.1947, mit Nachrückungsrecht (Vormerkung)

mitverpfändet: Grundstück Nr. S51463, S51465

13.06.2012 Beleg 1206

15.06.2015 Beleg 1114



**GRUNDBUCHAMT REGION MALOJA**

Postfach 36, Piazza da Scoula 10

CH-7500 St. Moritz

E-Mail: gbaoe@gbagr.ch Tel.: 081 / 837 32 22

---

**Pfandstelle 4**

CHF 1'600'000.-- Register-Schuldbrief Nr. 19963490.3791, Höchstzinsfuss 10 %  
Gläubiger: Römisch-katholische Pfarrkirchenstiftung St. Martin, mit  
Nachrückungsrecht (Vormerkung)  
mitverpfändet: Grundstück Nr. S51463, S51465  
12.10.2015 Beleg 1945

**Pfandstelle 5**

CHF 890'000.-- Register-Schuldbrief Nr. 19964017.3791, Höchstzinsfuss 10 %  
Gläubiger: Seiler AG, Hoch- und Tiefbau, Pontresina, mit Sitz in Pontresina,  
UID CHE-107.057.964, mit Nachrückungsrecht (Vormerkung)  
mitverpfändet: Grundstück Nr. S51463, S51465  
06.01.2017 Beleg 54



## **Grundbuch Zuoz**

### **Eigentümer**

New Immosolutions AG, mit Sitz in Baar, UID CHE-227.389.068

### **Stockwerkeigentum Nr. S51463**

375/1000 Miteigentum an Grundstück Nr. 2054  
Wohnung Nr. 2 im 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss sowie Kellerabteil Nr. 2 im Erdgeschoss

### **Erwerbstitel**

Sacheinlage 02.02.2017 Beleg 234

### **Anmerkungen**

Begründung des StWE vor der Erstellung des Gebäudes  
17.09.2012 Beleg 1856, ID 13352.3791

Nachtrag zum Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft  
17.09.2012 Beleg 1857, ID 13353.3791

### **Vormerkungen**

Verfügungsbeschränkung Betreibung Nr. 2162243, Betrag: CHF 1'600'000.--  
04.04.2017 Beleg 730, ID 9281.3791

Vorläufige Eintragung Pfandrecht (Grundstückgewinnsteuer Gemeinde), Betrag: CHF 113'656.20  
24.02.2020 Beleg 450, ID 10013.3791

Vorläufige Eintragung Pfandrecht (Grundstückgewinnsteuer Kanton), Betrag: CHF 113'656.20  
24.02.2020 Beleg 450, ID 10016.3791

Verfügungsbeschränkung Betreibung Nr. 2162693 (Gesamtbetrag auf mehreren Grundstücken), Betrag: CHF 4'720'000.--  
12.01.2022 Beleg 93, ID 10501.3791

19962889.3791: Nachrückungsrecht Register-Schuldbrief Nr. 19962889.3791  
22.04.2014 Beleg 790  
15.06.2015 Beleg 1112

19963374.3791: Nachrückungsrecht Register-Schuldbrief Nr. 19963374.3791  
15.06.2015 Beleg 1113



## GRUNDBUCHAMT REGION MALOJA

Postfach 36, Piazza da Scoula 10

CH-7500 St. Moritz

E-Mail: gbaoe@gbagr.ch Tel.: 081 / 837 32 22

19962026.3791: Nachrückungsrecht Register-Schuldbrief Nr. 19962026.3791

13.06.2012 Beleg 1206

15.06.2015 Beleg 1114

19963490.3791: Nachrückungsrecht Register-Schuldbrief Nr. 19963490.3791

12.10.2015 Beleg 1945

19964017.3791: Nachrückungsrecht Register-Schuldbrief Nr. 19964017.3791

06.01.2017 Beleg 54

### Dienstbarkeiten und Grundlasten

Keine

### Grundpfandrechte

#### Pfandstelle 1

CHF 4'800'000.-- Register-Schuldbrief Nr. 19962138.3791, Höchstzinsfuss 10 %  
Gläubiger: Bank Sparhafen Zürich AG, mit Sitz in Zürich, UID CHE-111.736.399

mitverpfändet: Grundstück Nr. S51462, S51465

17.09.2012 Beleg 1853

15.06.2015 Beleg 1111

#### Pfandstelle 2 (an gleichberechtigter Pfandstelle)

CHF 1'500'000.-- Register-Schuldbrief Nr. 19962889.3791, Höchstzinsfuss 10 %  
Gläubiger: Anni Reinhilde Roder geb. Becker, 08.09.1948, mit Nachrückungsrecht (Vormerkung)

mitverpfändet: Grundstück Nr. S51462, S51465

22.04.2014 Beleg 790

15.06.2015 Beleg 1112

#### Pfandstelle 2 (an gleichberechtigter Pfandstelle)

CHF 500'000.-- Register-Schuldbrief Nr. 19963374.3791, Höchstzinsfuss 10 %  
Gläubiger: Edit Seidl, 23.01.1947, mit Nachrückungsrecht (Vormerkung)

mitverpfändet: Grundstück Nr. S51462, S51465

15.06.2015 Beleg 1113

#### Pfandstelle 3

CHF 300'000.-- Register-Schuldbrief Nr. 19962026.3791, Höchstzinsfuss 10 %

Gläubiger: Edit Seidl, 23.01.1947, mit Nachrückungsrecht (Vormerkung)

mitverpfändet: Grundstück Nr. S51462, S51465

13.06.2012 Beleg 1206

15.06.2015 Beleg 1114

**GRUNDBUCHAMT REGION MALOJA**

Postfach 36, Piazza da Scoula 10

CH-7500 St. Moritz

E-Mail: gbaoe@gbagr.ch Tel.: 081 / 837 32 22

**Pfandstelle 4**

CHF 1'600'000.-- Register-Schuldbrief Nr. 19963490.3791, Höchstzinsfuss 10 %  
Gläubiger: Römisch-katholische Pfarrkirchenstiftung St. Martin, mit  
Nachrückungsrecht (Vormerkung)  
mitverpfändet: Grundstück Nr. S51462, S51465  
12.10.2015 Beleg 1945

**Pfandstelle 5**

CHF 890'000.-- Register-Schuldbrief Nr. 19964017.3791, Höchstzinsfuss 10 %  
Gläubiger: Seiler AG, Hoch- und Tiefbau, Pontresina, mit Sitz in Pontresina,  
UID CHE-107.057.964, mit Nachrückungsrecht (Vormerkung)  
mitverpfändet: Grundstück Nr. S51462, S51465  
06.01.2017 Beleg 54

**GRUNDBUCHAMT REGION MALOJA**

Postfach 36, Piazza da Scoula 10

CH-7500 St. Moritz

E-Mail: gbaoe@gbagr.ch Tel.: 081 / 837 32 22

**Grundbuch Zuoz****Eigentümer**

New Immosolutions AG, mit Sitz in Baar, UID CHE-227.389.068

**Stockwerkeigentum Nr. S51465**

161/1000 Miteigentum an Grundstück Nr. 2054

Wohnung Nr. 4 im 3. Obergeschoss und im Dachgeschoss sowie Kellerabteil Nr. 4 im Erdgeschoss

**Erwerbstitel**

Sacheinlage 02.02.2017 Beleg 234

**Anmerkungen**

Erst-/Hauptwohnung gem. komm. Baugesetz (öff.-rechtl. Eigentumsbeschränkung)

08.12.2010 Beleg 3038

24.01.2014 Beleg 176, ID 12793.3791

Begründung des StWE vor der Erstellung des Gebäudes

17.09.2012 Beleg 1856, ID 13352.3791

Nachtrag zum Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft

17.09.2012 Beleg 1857, ID 13353.3791

**Vormerkungen**

Verfügungsbeschränkung Betreibung Nr. 2162243, Betrag: CHF 1'600'000.--

04.04.2017 Beleg 730, ID 9281.3791

Verfügungsbeschränkung Betreibung Nr. 2162693 (Gesamtbetrag auf mehreren Grundstücken), Betrag: CHF 4'720'000.--

12.01.2022 Beleg 93, ID 10501.3791

19962889.3791: Nachrückungsrecht Register-Schuldbrief Nr. 19962889.3791

22.04.2014 Beleg 790

15.06.2015 Beleg 1112

19963374.3791: Nachrückungsrecht Register-Schuldbrief Nr. 19963374.3791

15.06.2015 Beleg 1113

19962026.3791: Nachrückungsrecht Register-Schuldbrief Nr. 19962026.3791

13.06.2012 Beleg 1206

15.06.2015 Beleg 1114



## GRUNDBUCHAMT REGION MALOJA

Postfach 36, Piazza da Scoula 10

CH-7500 St. Moritz

E-Mail: gbaoe@gbagr.ch Tel.: 081 / 837 32 22

19963490.3791: Nachrückungsrecht Register-Schuldbrief Nr. 19963490.3791  
12.10.2015 Beleg 1945

19964017.3791: Nachrückungsrecht Register-Schuldbrief Nr. 19964017.3791  
06.01.2017 Beleg 54

### Dienstbarkeiten und Grundlasten

Keine

### Grundpfandrechte

#### Pfandstelle 1

CHF 4'800'000.-- Register-Schuldbrief Nr. 19962138.3791, Höchstzinsfuss 10 %  
Gläubiger: Bank Sparhafen Zürich AG, mit Sitz in Zürich, UID CHE-  
111.736.399  
mitverpfändet: Grundstück Nr. S51462, S51463  
17.09.2012 Beleg 1853  
15.06.2015 Beleg 1111

#### Pfandstelle 2 (an gleichberechtigter Pfandstelle)

CHF 1'500'000.-- Register-Schuldbrief Nr. 19962889.3791, Höchstzinsfuss 10 %  
Gläubiger: Anni Reinhilde Roder geb. Becker, 08.09.1948, mit  
Nachrückungsrecht (Vormerkung)  
mitverpfändet: Grundstück Nr. S51462, S51463  
22.04.2014 Beleg 790  
15.06.2015 Beleg 1112

#### Pfandstelle 2 (an gleichberechtigter Pfandstelle)

CHF 500'000.-- Register-Schuldbrief Nr. 19963374.3791, Höchstzinsfuss 10 %  
Gläubiger: Edit Seidl, 23.01.1947, mit Nachrückungsrecht (Vormerkung)  
mitverpfändet: Grundstück Nr. S51462, S51463  
15.06.2015 Beleg 1113

#### Pfandstelle 3

CHF 300'000.-- Register-Schuldbrief Nr. 19962026.3791, Höchstzinsfuss 10 %  
Gläubiger: Edit Seidl, 23.01.1947, mit Nachrückungsrecht (Vormerkung)  
mitverpfändet: Grundstück Nr. S51462, S51463  
13.06.2012 Beleg 1206  
15.06.2015 Beleg 1114

#### Pfandstelle 4

CHF 1'600'000.-- Register-Schuldbrief Nr. 19963490.3791, Höchstzinsfuss 10 %  
Gläubiger: Römisch-katholische Pfarrkirchenstiftung St. Martin, mit  
Nachrückungsrecht (Vormerkung)  
mitverpfändet: Grundstück Nr. S51462, S51463  
12.10.2015 Beleg 1945



**GRUNDBUCHAMT REGION MALOJA**

Postfach 36, Piazza da Scoula 10

CH-7500 St. Moritz

E-Mail: [gbaoe@gbagr.ch](mailto:gbaoe@gbagr.ch) Tel.: 081 / 837 32 22

---

**Pfandstelle 5**

CHF 890'000.-- Register-Schuldbrief Nr. 19964017.3791, Höchstzinsfuss 10 %  
Gläubiger: Seiler AG, Hoch- und Tiefbau, Pontresina, mit Sitz in Pontresina,  
UID CHE-107.057.964, mit Nachrückungsrecht (Vormerkung)  
mitverpfändet: Grundstück Nr. S51462, S51463  
06.01.2017 Beleg 54

**GRUNDBUCHAMT REGION MALOJA**

Postfach 36, Piazza da Scoula 10

CH-7500 St. Moritz

E-Mail: gbaoe@gbagr.ch Tel.: 081 / 837 32 22

**Stammgrundstück zu Grundstück Nr. S51462, S51463, S51465****Grundbuch Zuoz****Liegenschaft Nr. 2054**

Plan Nr. 5, Dimvìh d'Aguèl

Gesamtfläche: 383 m<sup>2</sup>

Wohnhaus Vers.-Nr. 38, Stradun 108

Strasse/Weg, Gartenanlage, übrige befestigte Fläche, Gebäude

**Anmerkungen**

Begründung des StWE vor der Erstellung des Gebäudes

17.09.2012 Beleg 1856, ID 13352.3791

**Vormerkungen**

Keine

**Dienstbarkeiten und Grundlasten**

Last: Kabeldurchleitungsrecht

zugunsten Repower AG, mit Sitz in Brusio, UID CHE-103.176.251

14.10.1959 Beleg 104.91

03.07.2015 Beleg 1231, ID 19591014.2

Recht: Trauferecht

zulasten Grundstück Nr. 2053

01.01.1994 Beleg 0.91, ID 19940101.42

Recht: Überbaurecht für Balkon

zulasten Grundstück Nr. 2053

01.05.2020 Beleg 1031, ID 20200501.0

**Grundpfandrechte**

Keine

St. Moritz, 15.12.2023 / rh

AK 1814

**GRUNDBUCHAMT REGION MALOJA**

Der Grundbuchverwalter/Stellvertreter



GRUNDBUCHAMT DER REGION MALOJA  
UFFIZI DAL CUIDESCH FUNDIARI DA LA REGIUN MALOGIA  
UFFICIO DEL REGISTRO FONDARIO DELLA REGIONE MALOJA

**Belegskopie**  
Im Grundbuch Zuoz  
Beleg Nr. 0/1994

kein Beleg vorhanden



Belegskopie  
Im Grundbuch Zuoz  
Beleg Nr. 1031/2020

## ÖFFENTLICHE URKUNDE

### GRUNDDIENSTBARKEITSVERTRAG

(inklusive Nachtrag zur Stockwerkeigentumsbegründung auf der Liegenschaft Nr. 2054)

Die Stockwerkeigentümergeinschaft Liegenschaft Nr. 2054, Dimvìh d'Aguèl, Plan Nr. 5, nämlich

- Frau Ania Schuler, geb. 11.10.1961, verheiratet, deutsche Staatsangehörige mit Bewilligung C, gültig bis 31.01.2024,
  - und
  - Herr Thomas Michael Kurer, geb. 12.06.1958, verheiratet, von Winterthur/ZH, beide wohnhaft in 8053 Zürich, Quarzstrasse 35,
- als je hälftige Miteigentümer der Stockwerkeinheit Nr. S51464, Wohnung Nr. 3 im 3. Obergeschoss und im Dachgeschoss sowie Kellerabteil Nr. 3 im Erdgeschoss,

sowie

- die New Immosolutions AG, c/o companyplace.ch AG, Rathausstrasse 14, 6340 Baar, vertreten durch das einzelzeichnungsberechtigte Verwaltungsratsmitglied Dr. Robert Simmen,
- als Eigentümerin der Stockwerkeinheit Nr. S51462, Wohnung Nr. 1 im EG, 1. OG und 2. OG sowie Kellerabteil Nr. 1 im EG, der Stockwerkeinheit Nr. S51463, Wohnung Nr. 2 im 1. OG und 2. OG sowie Kellerabteil Nr. 2 im EG und der Stockwerkeinheit Nr. S51465, Wohnung Nr. 4 im 3. OG und im DG sowie Kellerabteil Nr. 4 im EG.

alle Miteigentümer der nachstehend beschriebenen Liegenschaft

im Grundbuch Zuoz

**Liegenschaft Nr. 2054**  
Plan Nr. 5, Dimvìh d'Aguèl  
Gesamtfläche: 383 m<sup>2</sup>  
Wohnhaus Vers.Nr. 38  
Gartenanlage



**Anmerkungen**

13352  
Begründung des StWE vor der Erstellung des Gebäudes  
17.09.2012 Beleg 1856

**Vormerkungen**

Keine

**Dienstbarkeiten und Grundlasten**

19591014.2  
Last: Kabeldurchleitungsrecht  
zugunsten Repower AG, mit Sitz in Brusio, UID CHE-103.176.251  
14.10.1959 Beleg 104.91, 03.07.2015 Beleg 1231

19940101.42

Recht: Trauferecht  
zulasten Grundstück Nr. 2053  
01.01.1994 Beleg 0.91

**Grundpfandrechte**

und

die Stockwerkeigentümergeinschaft Chesa d'Aguél, Dimvìh d'Aguél, Liegenschaft Nr. 2053, Plan Nr. 5, nämlich

- Frau Ladina Camichel, geb. 15.12.1957, geschieden, von S-chanf, wohnhaft 7310 Bad Ragaz, Birkenweg 1, als Alleineigentümerin der Stockwerkeinheit Nr. S50762, 5 1/2-Zimmerwohnung Nr. 1 im Dachgeschoss/Dachgeschoss 1, und des Miteigentumsanteils Nr. M100114, Benützungsrecht am Autoeinsteplatz Nr. 2;
- Herr Mario Camichel, geb. 27.12.1956, verheiratet, von S-chanf, wohnhaft 7524 Zuoz, Dimvìh d'Aguél 190, als Alleineigentümer der Stockwerkeinheit Nr. S50763, 6 1/2-Zimmerwohnung Nr. 2 im Dachgeschoss/Obergeschoss, und des Miteigentumsanteils Nr. M100115, Benützungsrecht am Autoeinsteplatz Nr. 3;
- Herr Guido Camichel, geb. 25.11.1982, verheiratet, von S-chanf, wohnhaft 7524 Zuoz, Dimvìh d'Aguél 190, als Alleineigentümer der Stockwerkeinheit Nr. S50764, 6 1/2-Zimmerwohnung Nr. 3 im Obergeschoss/Erdgeschoss;
- Herr Nuot Flurin Camichel, geb. 28.09.1960, verheiratet, von S-chanf, wohnhaft 7524 Zuoz, Dimvìh d'Aguél 190, als Alleineigentümer der Stockwerkeinheit Nr. S50765, 6 1/2-Zimmerwohnung Nr. 4 im Erdgeschoss/Untergeschoss, mit Waschraum im Untergeschoss, und des Miteigentumsanteils Nr. M100116, Benützungsrecht am Autoeinsteplatz Nr. 1

alle Miteigentümer der nachstehend beschriebenen Liegenschaft



im Grundbuch Zuoz

**Liegenschaft Nr. 2053**

Plan Nr. 5, Dimvìh d'Aguél  
Gesamtfläche: 523 m<sup>2</sup>  
Mehrfamilienhaus "Chesa d'Aguél" Vers. Nr. 190  
Gartenanlage

**Anmerkungen**

4381  
Stockwerkanteile verpfändet  
03.06.1996 Beleg 84.91

**Vormerkungen**

Keine

**Dienstbarkeiten und Grundlasten**

19940101.42  
Last: Trauferecht  
zugunsten Grundstück Nr. 2054  
01.01.1994 Beleg 0.91  
  
20160615.4  
Last: Baurecht  
für Fussgängertunnel, unterirdisch  
zugunsten Politische Gemeinde Zuoz  
15.06.2016 Beleg 1338

20160615.5

Last: Fusswegrecht  
für die Öffentlichkeit, unterirdisch  
zugunsten Politische Gemeinde Zuoz  
15.06.2016 Beleg 1338

**Grundpfandrechte**

vereinbaren hiermit die folgende Grunddienstbarkeit:

**Überbaurecht für Balkon**

zugunsten Liegenschaft Nr. 2054 und  
zulasten Liegenschaft Nr. 2053  
mit folgendem Wortlaut:

Die Eigentümerschaft der berechtigten Liegenschaft Nr. 2054 hat das Recht, den projektierten Balkon im Dachgeschoss der Liegenschaft Nr. 2054 gemäss den 2 diesem Vertrag beiliegenden Pläne vom 24.02.2020 im Umfang von 0.5 Meter über die gemeinsame Grenze hinaus auf der Liegenschaft Nr. 2053 zu erstellen und dauernd beizubehalten. Die Lage und Masse des Balkons ergeben sich aus den 2 diesem Vertrag als integrierende Bestandteile beigelegten Pläne.



Diese Grunddienstbarkeit ist im Grundbuch Zuoz unter dem Stichwort

*Überbaurecht für Balkon*

als Recht auf der Liegenschaft Nr. 2054 und  
als Last auf der Liegenschaft Nr. 2053 einzutragen.

#### Nachtrag zur Stockwerkeigentumsbegründung auf der Liegenschaft Nr. 2054

Das ausschliessliche Benutzungsrecht am projektierten Balkon im Dachgeschoss der Liegenschaft Nr. 2054 wird der jeweiligen Eigentümerschaft der Stockwerkeinheit Nr. S51464, 207/1000 Miteigentum an Grundstück Nr. 2054, Wohnung Nr. 3 im 3. OG und im DG sowie Kellerabteil Nr. 3 im EG, heute Frau Anja Schuler und Herr Thomas Michael Kurer als je hälftige Miteigentümer, zugewiesen.

Die Einräumung dieses ausschliesslichen Benutzungsrechts hat keine Änderung der Wertquoten irgend einer Stockwerkeinheit der Liegenschaft Nr. 2054 zur Folge und erfolgt entschädigungslos. Die Kosten für den Unterhalt des Balkons gehen zulasten der Nutzungsberechtigten.

#### Weitere Vertragsbestimmungen

1. Das vorliegende Überbaurecht gilt auf unbestimmte Zeit und ist nicht kündbar.
2. Die Einräumung des vorliegenden Überbaurechtes erfolgt entschädigungslos.
3. Der beiliegende Situationsplan und der beiliegende Grundriss- / Schnitt- und Ansichtsplan der FH Architektur, Bever, vom 24.02.2020 bilden integrierende Bestandteile dieses Vertrages und werden von den Parteien mitunterzeichnet.
4. Die durch diesen Vertrag entstehenden Notariats- und Grundbuchgebühren sowie allfällige Steuern gehen zulasten von Frau Anja Schuler und Herrn Thomas Michael Kurer, als Solidarschuldner.
5. Der vorliegende Vertrag wird 9-fach ausgefertigt, je ein Exemplar zuhanden jeder Partei, des Notars und des Grundbuchamtes der Region Maloja.
6. Grundbuchanmeldung  
Die Parteien melden hiermit den vorliegenden Dienstbarkeitsvertrag zum Vollzug im Grundbuch Zuoz an. Das Grundbuchamt der Region Maloja in St. Moritz wird beauftragt und ermächtigt, die Grunddienstbarkeit „Überbaurecht für Balkon“ zugunsten der Liegenschaft Nr. 2054 und zulasten der Liegenschaft Nr. 2053 einzutragen und die sich aus dem Nachtrag zur Stockwerkeigentumsbegründung auf der Liegenschaft Nr. 2054 ergebenden Einschreibungen vorzunehmen.



St. Moritz, 30. April 2020

#### Die Parteien:

Die Stockwerkeigentümer der Liegenschaft Nr. 2054

Anja Schuler

Thomas Michael Kurer

New Immosolutions AG, Baar  
v.d. Dr. Robert Simmen,  
Verwaltungsratsmitglied mit Einzelunterschrift

Die Stockwerkeigentümer der Liegenschaft Nr. 2053

Ladina Camichel

Mario Camichel

Guido Camichel

Nuot Flurin Camichel

Beilagen: - Situationsplan FH Architektur, Bever vom 24.02.2020  
- Grundriss- / Schnitt- und Ansichtsplan FH Architektur, Bever vom 24.02.2020



## ÖFFENTLICHE BEURKUNDUNG

Die vorstehende Urkunde wird durch den unterzeichneten Notar den handlungs- und verfügungsfähigen Urkundsparteien vorgelesen.

Die Stockwerkeigentümer der Liegenschaft Nr. 2054, Frau Anja Schuler und Herr Thomas Michael Kurer, werden mit schriftlicher Vollmacht durch Frau Bärbel Kunz, die dem Notar persönlich bekannt ist, vertreten. Der unterzeichnete Notar bestätigt, dass gemäss Vollmacht die Bevollmächtigte zur Doppel- bzw. Mehrfachvertretung befugt und zur Abgabe der Grundbuchanmeldung berechtigt ist.

Die weitere Stockwerkeigentümerin der Liegenschaft Nr. 2054, die New Immosolutions AG wird durch das einzelzeichnungsberechtigte Verwaltungsratsmitglied Dr. Robert Simmen vertreten, der mit einem aktuellen Handelsregister-Auszug seine Zeichnungsberechtigung nachweist. Dieser wiederum wird mit schriftlicher Vollmacht durch Frau Bärbel Kunz, die dem Notar persönlich bekannt ist, vertreten. Der unterzeichnete Notar bestätigt, dass gemäss Vollmacht die Bevollmächtigte zur Doppel- bzw. Mehrfachvertretung befugt und zur Abgabe der Grundbuchanmeldung berechtigt ist.

Die Stockwerkeigentümer der Liegenschaft Nr. 2053, Frau Ladina Camichel, Herr Mario Camichel, Herr Guido Camichel und Herr Nuot Flurin Camichel, werden alle mit schriftlicher Vollmacht durch Frau Bärbel Kunz, die dem Notar persönlich bekannt ist, vertreten. Der unterzeichnete Notar bestätigt, dass gemäss Vollmacht die Bevollmächtigte zur Doppel- bzw. Mehrfachvertretung befugt und zur Abgabe der Grundbuchanmeldung berechtigt ist.

Die Parteien erklären, die Urkunde enthalte den Ausdruck des Willens der Vertragsschliessen und unterzeichnen dieselbe mit dem Notar.

Die Beurkundung vollzieht sich ohne Unterbrechung und in Anwesenheit aller Mitwirkenden im Büro des Notars, Via Somplaz 1 in 7500 St. Moritz.

St. Moritz, 30.04.2020

St. Moritz, dreissigster April zweitausendzwanzig

Der Notar



lic. iur. Franco Tramèr

## Eintragungsbescheinigung

Die Eintragung im Grundbuch wird hiermit bescheinigt.

St. Moritz, 1. Mai 2020

Beleg 1031



Grundbuchamt der Region Maloja  
Der Grundbuchverwalter/Stv.

objekt : balkon chesa frieda  
bauer : thomas kurer

situation

plot. 24.02.2020

nord

aguël parzelle 2054  
predigerstrasse 3  
7524 zuoz  
8001 zürich  
mst. 1:500



FH ARCHITEKTUR



30. APR. 2020

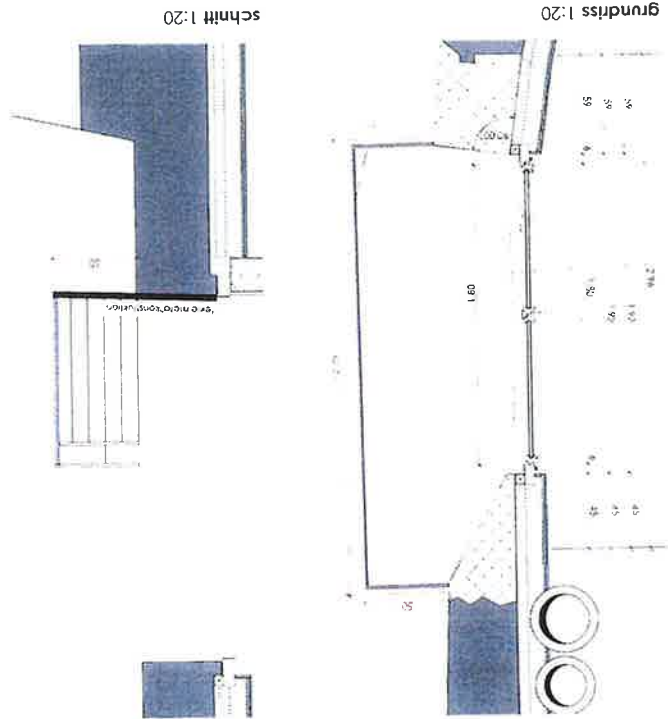


3. k.

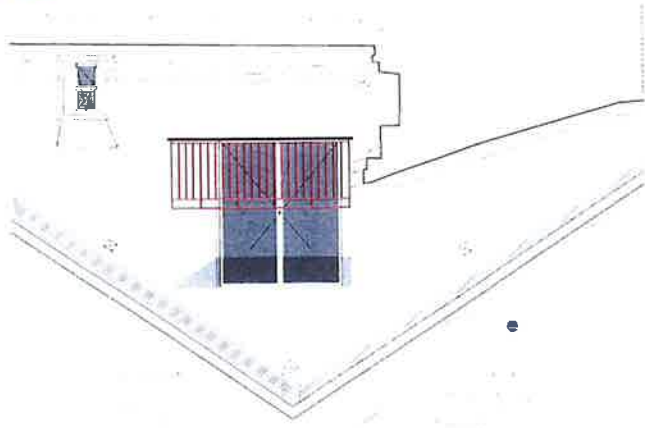
objekt : balkon chesa frieda  
bauer : thomas kurer  
aguël parzelle 2054  
predigerstrasse 3  
7524 zuoz  
8001 zürich  
mst. 1:20/50

grundriss / schnitt / ansicht

plot. 24.02.2020



ostfassade 1:50



30. APR. 2020



Betrifft: Sekundär - Netz Zuoz

REGION MALOJA  
REGION MALOJA  
REGIONE MALOJA

GRUNDBUCHAMT DER REGION MALOJA  
UFFIZI DAL CUNESTUOR FONDIARI DA LA REGION MALOJA  
UFFICIO DEL REGISTRO FONDARIO DELLA REGIONE MALOJA

# Vertrag

Beleg No. 104

zwischen der **AC. Bündner Kraftwerke in Klosters (Werke)**  
und **Erben Gian Signorelli-Ragettli, Zuoz** (Grundeigentümer)

Belegskopie  
Im Grundbuch Zuoz  
Beleg Nr. 104/1959

betreffend Einräumung des Durchleitungsrechtes für eine Kabelleitung.

1. Der Grundeigentümer räumt den Werken das dingliche Recht ein, durch sein Grundstück

Parzelle No. 2054

in der Gemeinde **Z u o z** eine Kabelleitung zu ziehen und zu betreiben.

Die Werke sind berechtigt, zu diesem Zwecke einen ca. 40 cm breiten und ca. 60 cm tiefen Graben auszuheben und das Grundstück durch ihr Personal bei Unterhalts- und Umbauarbeiten an der Kabelleitung betreten zu lassen.

Die Werke verpflichten sich, dafür zu sorgen, dass nach der Verlegung der Kabelleitung oder nach später eventuell notwendigen Arbeiten das Gelände wieder in den ursprünglichen Zustand gebracht und überschüssiges Material abgeführt wird.

Für die Gewährung vorgenannter Rechte bezahlen die Werke eine einmalige Entschädigung, die sich bemisst:

Für den Durchleitungsvertrag

2. Der bei der Erstellung der Leitung oder bei späteren Unterhalts- und Umbauarbeiten entstehende Kulturschaden wird entschädigt. Kommt über die Höhe der Entschädigung keine gütliche Einigung zustande, so entscheidet endgültig die laut Art. 44 des Elektrizitätsgesetzes kompetente Lokalbehörde (Kreisgerichtsausschuss). Allfällige Pächter hat der Grundeigentümer abzufinden.

3. Die Werke übernehmen die Haftpflicht für eventuelle durch den Bau oder Betrieb der Leitung hervorgerufene Unfälle und Schädigungen gemäss den gesetzlichen Bestimmungen.

4. Wird bei späterer Überbauung des Grundstückes eine Verlegung der Kabelleitung notwendig, so verpflichten sich die Werke, diese Verlegung auf ihre Kosten auszuführen. Kann die Leitung auf einen andern Teil der Liegenschaft verlegt werden, so ist der Grundeigentümer verpflichtet, dies zu gestatten, ohne eine neue Entschädigung beanspruchen zu dürfen. Sollte die Verlegung vom Eidg. Starkstrominspektorat nicht genehmigt werden oder mit unverhältnismässig hohen Kosten verbunden sein, so behalten sich beide Teile eine Neureglung vor im Sinne von Art. 50 des Elektrizitätsgesetzes.

5. Der Vertrag ist als Grunddienstbarkeit im Sinne von Art. 676 ZGB auf Kosten der Werke ins Grundbuch einzutragen, womit sich der Grundeigentümer einverstanden erklärt und das Grundbuchamt **Z u o z** dazu ermächtigt.

Gestützt hierauf melden die unterzeichneten Vertragsparteien den vorliegenden Vertrag beim Grundbuchamt **Z u o z** zur Eintragung an.

6. Vorstehender Vertrag ist von beiden Parteien einem eventuellen Rechtsnachfolger zu überbinden. Er wird dreifach ausgefertigt und unterzeichnet, je ein Exemplar zu Händen der Parteien und ein Exemplar zu Händen des Grundbuchamtes.

Klosters und **Z u o z**, den 21. Juli 1959.

AC. Bündner Kraftwerke

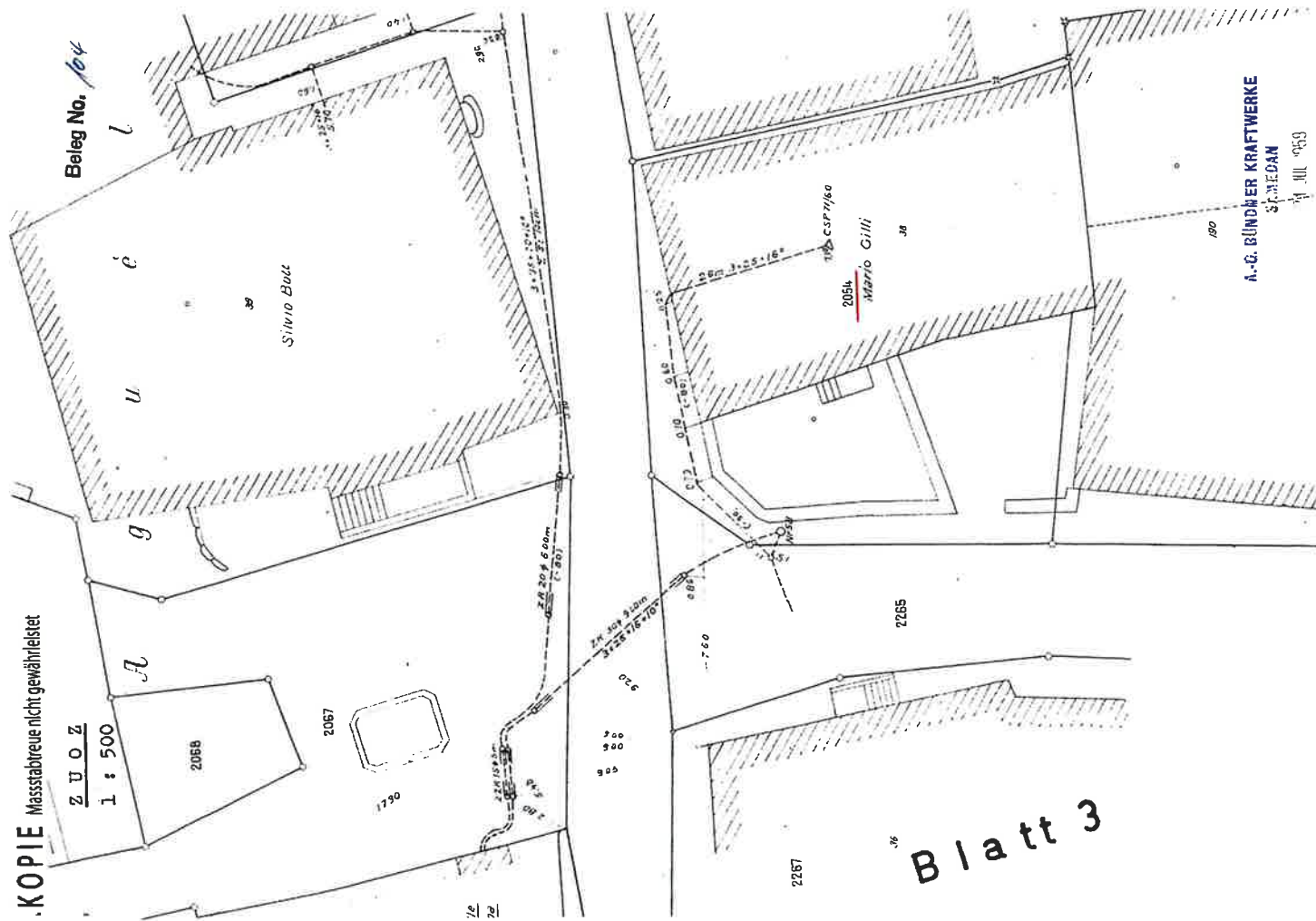
Der Grundeigentümer:

*G. Ragettli*  
*G. Ragettli*

*V. Signorelli-Ragettli*  
*L. Güty Signorelli*  
*Mario Güty*

**„KOPIE“** Masstabreue nicht gewährleistet

Beleg No. 104



Der Vertrag ist eingetragen im Grundbuch unter  
Bd. V Nr. 104 pag. 8466  
ZUZ. den 14. 10. 54  
**GRUNDBUCHAMT ZUZ**  
Der Grundbuchverwalter:  
*[Signature]*



REGION MALOJA  
REGION MALÖGIA  
REGIONE MALOJA

GRUNDBUCHAMT DER REGION MALOJA  
UFFIZI DAL CUDSCH FUNDIARI DA LA REGION MALÖGIA  
UFFICIO DEL REGISTRO FONDARIO DELLA REGIONE MALOJA

**KOPIE** Massstabsreue nicht gewährleistet

Bearbeitungs- und Konkursamt der  
Region Maloja  
Chiesa Ruspäner  
Postfach 330  
7500 Samedan  
T. 081 852 52 85 | F:  
bk@regio-maloja.ch  
IBAN: CH12080000070028754

**Belegskopie**  
Im Grundbuch Zuoz  
Beleg Nr. 730/2017

Grundbuchamt der Region Maloja  
Piazza da Scoula 10  
Postfach 36  
7500 St. Moritz

Samedan, 03.04.2017

Betreibung Nr. 2182243  
Pfändungsgruppen Nr.

Anmeldung zur Vormerkung einer Verfügungsbeschränkung im Grundbuch  
(Art. 960 Abs. 1 Ziff. 1 und 2 ZGB)  
VZG 2

Name, Vorname, Adresse, PLZ Ort des Eigentümers des Grundstücks, auf das sich die  
Verfügungsbeschränkung bezieht  
Gepag AG, VR.-Präs.: Herr Simmen Robert, Dr., Toblerstrasse 96, 8044 Zürich

Name, Vorname, Adresse, PLZ Ort des Gläubigers  
Römisch-katholische Pfarlkirchstiftung St. Martin, Krähbühlstrasse 50, 8044 Zürich

Name, Vorname, Adresse, PLZ Ort des Gläubigervertreeters  
Brändli Thomas, Dr. RA, c/o Schwarzmann Brändli Rechtsanwälte, Theaterstrasse 2, Postfach 163, 8024  
Zürich

Grund der von unserem Amt beantragten Verfügungsbeschränkung

- ☐ definitive/provisorische Pfändung vom
- ☐ Pfändungsabschluss vom
- ☒ Betreibung auf Pfändungsverwertung vom 28.03.2017
- ☐ B egehren um Pfändungsverwertung vom
- ☐ Arrest vom

Betrag der Forderung  
CHF 1'600'000.00 nebst Zins und Kosten

Beschreibung der Grundstücke

Grundbuch Zuoz:  
Stockwerkeinheiten Nr. S51462, S51463 und S51465 zu Stammgrundstück Nr. 2054

Freundliche Grüsse  
Betreibungs- und Konkursamt der Region Maloja



**KOPIE** Masstabreue nicht gewährleistet

**Eintragungsbescheinigung**

Die Eintragung im Grundbuch wird hiermit bescheinigt.

St. Moritz, 4. April 2017

Beleg 730

Grundbuchamt der Region Maloja  
Der Grundbuchverwalter/Stv.





Steuerverwaltung des Kantons Graubünden  
Administrazziun da taglia dal chantun Grischun  
Amministratzione imposte del Cantone dei Grigioni

7001 Chur, Steinbruchstrasse 18 20. Februar 2020

Tel: 081 257 34 70  
Fax: 081 257 20 14  
Mail: gion.giovannoni@stv.gr.ch

**Einschreiben**  
New Immosolutions AG  
c/o companyplace.ch AG  
Rathausstrasse 14  
6340 Baar

**Belegskopie**  
Im Grundbuch Zuoz  
Beleg Nr. 450/2020

REGION MALOJA  
REGION MALOJA  
REGIONE MALOJA

GRUNDBUCHAMT DER REGION MALOJA  
UFFIZIAL CUDIESCH FUNDAIARI DA LA REGION MALOJA  
UFFICIO DEL REGISTRO FONDARIO DELLA REGIONE MALOJA

## PFANDRECHTSVERFÜGUNG

### Erwägungen

#### 1. Gesetzliche Grundlage

Gestützt auf Art. 160 Abs. 1 des Steuergesetzes für den Kanton Graubünden (StG) in Verbindung mit Art. 131 Abs. 1 Ziff. 1 des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (EGZGB) besteht für Wertzuwachssteuern ein gesetzliches Pfandrecht. Als Wertzuwachssteuern gelten neben der Grundstückgewinnsteuer auch die Einkommenssteuer natürlicher Personen und die Gewinnsteuer juristischer Personen, soweit diese im realisierten Wertzuwachs von Grundstücken gründen.

#### 2. Pfandrechtsbelastete Liegenschaft (Pfandgegenstand)

Auf dem Gebiete der Gemeinde Zuoz:

Stockwerkeigentum Nr. S51463, 375/1000 Miteigentum an Grundstück Nr. 2054, Wohnung Nr. 2 im 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss sowie Kellerabteil Nr. 2 im Erdgeschoss.

#### 3. Pfandeigentümer

New Immosolutions AG, CHE-227.389.068, c/o companyplace.ch AG, Rathausstrasse 14, 6340 Baar

#### 4. Steuerschuldnerin

Robert Simmen, Toblerstrasse 96, 8044 Zürich

#### 5. Grund der pfandgesicherten Forderung

Am 2. Februar 2017 verkaufte Herr Robert Simmen die vorbezeichnete Liegenschaft an die Gepag AG (heutige New Immosolutions AG). Der durch die Veräusserung realisierte Gewinn wurde mit Verfügung vom 8. August 2019 veranlagt. Die dem Veräusserer in Rechnung gestellte Steuerforderung wurde bis zum heutigen Datum nicht beglichen und der Einzug scheint gefährdet. Zur Fristenwahrung muss das gesetzliche Pfandrecht im Grundbuch vorgemerkt werden.

6. Berechnung der pfandgesicherten Steuerforderung

**Kantonale Grundstückgewinnsteuer**  
 (Reg. Nr. Veranlagung 721-789.51.476.111 / 149707)

|                                         |                     |
|-----------------------------------------|---------------------|
| Veräusserungspreis                      | Fr. 4'450'000.00    |
| Anlagewert                              | J. Fr. 3'639'052.00 |
| Grundstückgewinn                        | Fr. 810'948.00      |
| Verlustverrechnung (1/2 StWe-Nr. 51465) | J. Fr. 53'239.50    |
| Steuerbarer Grundstückgewinn            | Fr. 757'708.50      |
| Grundstückgewinnsteuer                  | Fr. 113'656.20      |

**Kommunale Grundstückgewinnsteuer**

|                                         |                     |
|-----------------------------------------|---------------------|
| Veräusserungspreis                      | Fr. 4'450'000.00    |
| Anlagewert                              | J. Fr. 3'639'052.00 |
| Grundstückgewinn                        | Fr. 810'948.00      |
| Verlustverrechnung (1/2 StWe-Nr. 51465) | J. Fr. 53'239.50    |
| Steuerbarer Grundstückgewinn            | Fr. 757'708.50      |
| Grundstückgewinnsteuer                  | Fr. 113'656.20      |

7. Einsprache

Gegen die Pfandrechtsverfügung kann der Pfandeigentümer gemäss Art. 133 Abs. 4 EGZGB i.V.m. Art. 137 ff. StG bzw. Art. 1 Abs. 2 GKStG i.V.m. Art. 133 Abs. 4 EGZGB und Art. 137 ff. StG Einsprache erheben. Diese ist innert 30 Tagen bei der unterzeichneten Amtsstelle einzureichen. Sie hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten.

8. Anweisung an das Grundbuchamt

Das Grundbuchamt Maloja wird angewiesen auf

dem Stockwerkeigentum Nr. S51463, 375/1000 Miteigentum an Grundstück Nr. 2054, Wohnung Nr. 2 im 1. Obergeschoss sowie Kellerabteil Nr. 2 im Erdgeschoss, im Grundbuch von Zuoz die vorläufige Eintragung der gesetzlichen Steuerpfandrechte mit Entstehungsdatum der Steuerforderungen vom 2. Februar 2017 zugunsten des Kantons Graubünden und der Gemeinde Zuoz vorzunehmen. Diese Vormerkung hat gestützt auf Art. 131 Abs. 1 Ziff. 1 und Art. 133 Abs. 3 EGZGB in Verbindung mit Art. 961 Abs. 1 Ziff. 1 ZGB zu erfolgen.

Das Pfandrecht umfasst:

Stockwerkeigentum Nr. S51463

- Kantonale Steuerforderung: Fr. 113'656.20 zzgl. anfallende Gebühren und Kosten 4% ab 1. Dezember 2019
- Zinsen:
- Kommunale Steuerforderung: Fr. 113'656.20 4% ab 1. Dezember 2019
- Zinsen:

Bei der dem gesetzlichen Steuerpfandrecht zugrunde liegenden Forderung handelt es sich um eine kantonale und eine kommunale Grundstückgewinnsteuer im Sinne von Art. 41 ff. StG bzw. Art. 6 GKStG i.V.m. Art. 41 ff. StG. Diese Steuer wurde gemäss Art. 151 Abs. 1 lit. c StG

bzw. Art. 1 Abs. 2 GKStG i.V.m. Art. 151 Abs. 1 lit. c StG mit der Zustellung der Veranlagungs-  
 verfügung an den Steuerschuldner und damit am 8. August 2019 fällig. Die Verwirklichungsfrist  
 beträgt nach Art. 132 Abs. 1 EGZGB zwei Jahre seit Eintritt der Fälligkeit. Bis zum Ablauf  
 dieser Frist kann das gesetzliche Steuerpfandrecht in das Grundbuch eingetragen werden.

Verfügung gegenüber dem Pfandeigentümer

Gestützt auf die obenstehenden Erwägungen wird wie folgt verfügt:

1. Auf dem Stockwerkeigentum Nr. S51463, 375/1000 Miteigentum an Grundstück Nr. 2054, Wohnung Nr. 2 im 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss sowie Kellerabteil Nr. 2 im Erdgeschoss, besteht im Umfang von Fr. 113'656.20, zzgl. allfällige Kosten und Gebühren sowie Zinsen von 4% ab 1. Dezember 2019 ein unmittelbares gesetzliches Pfandrecht zugunsten des Kantons Graubünden.
2. Auf dem Stockwerkeigentum Nr. S51463, 375/1000 Miteigentum an Grundstück Nr. 2054, Wohnung Nr. 2 im 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss sowie Kellerabteil Nr. 2 im Erdgeschoss, besteht im Umfang von Fr. 113'656.20 sowie Zinsen von 4% ab 1. Dezember 2019 ein unmittelbares gesetzliches Pfandrecht zugunsten der Gemeinde Zuoz.
3. Der Vollzug der Pfandrechtsverfügung wird bis zum Abschluss der Inkassomassnahmen gegen Robert Simmen aufgeschoben.
4. Gegen diese Pfandrechtsverfügung kann innert 30 Tagen seit der Mitteilung schriftlich und begründet bei der unterzeichneten Amtsstelle Einsprache erhoben werden.
5. Diese Pfandrechtsverfügung ist einem Gerichtsurteil im Sinne von Art. 80 SchKG gleichgestellt.

Verfügung gegenüber dem Grundbuchamt

Das Grundbuchamt Maloja wird angewiesen auf dem Stockwerkeigentum Nr. S51463, 375/1000 Miteigentum an Grundstück Nr. 2054, Wohnung Nr. 2 im 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss sowie Kellerabteil Nr. 2 im Erdgeschoss, im Grundbuch der Gemeinde Zuoz die vorläufige Eintragung des gesetzlichen Steuerpfandrechts mit Entstehungsdatum der Steuerforderung vom 15. Juni 2015 zugunsten des Kantons Graubünden und zugunsten der Gemeinde Zuoz vorzunehmen.

Das Pfandrecht umfasst:

1. die kantonale Steuerforderung von Fr. 113'656.20, zzgl. allfällige Kosten und Gebühren sowie Zinsen von 4% ab 1. Dezember 2019
- und
2. die kommunale Steuerforderung von Fr. 113'656.20 sowie Zinsen von 4% ab 1. Dezember 2019.

Die gesetzlichen Pfandrechte erhalten nach Art. 130 Abs. 2 EGZGB den Rang nach Massgabe ihrer Entstehung.

Abteilung Rechnungswesen

  
 Gioh Giovannoni

**Eintragungsbescheinigung**

Die Eintragung im Grundbuch wird hiermit bescheinigt.

St. Moritz, 24.02.2020

Beleg 450

Grundbuchamt der Region Maloja  
Der Grundbuchverwalter/Stv.





Steuerverwaltung des Kantons Graubünden  
Administrazion da taglia dal chantun Grischun  
Amministrazione imposte del Cantone dei Grigioni

7001 Chur, Steinbruchstrasse 18 20. Februar 2020

Tel: 081 257 34 70  
Fax: 081 257 20 14  
Mail: glori.giovannoni@stv.gr.ch

**Einschreibben**  
New Immosolutions AG  
c/o companyplace.ch AG  
Rathausstrasse 14  
6340 Baar

**Belegskopie**  
Im Grundbuch Zuoz  
Beleg Nr. 449/2020



REGION MALOJA  
REGION MALOJA  
REGIONE MALOJA

GRUNDBUCHAMT DER REGION MALOJA  
UFFIZI DAL CUDESCH FUNDIARI DA LA REGION MALOJA  
UFFICIO DEL REGISTRO FONDARIO DELLA REGIONE MALOJA

Grundbuchamt der Region Maloja, Postfach 36, Piazza da Scoula 10, 7500 St. Moritz  
Tel. 081 837 32 22 · Fax 081 837 32 25 · gbace@gbagr.ch · www.regio-maloja.ch/grundbuchamt

www.stv.gr.ch

## P F A N D R E C H T S V E R F Ü G U N G

### Erwägungen

#### 1. Gesetzliche Grundlage

Gestützt auf Art. 160 Abs. 1 des Steuergesetzes für den Kanton Graubünden (StG) in Verbindung mit Art. 131 Abs. 1 Ziff. 1 des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (EGZGB) besteht für Wertzuwachssteuern ein gesetzliches Pfandrecht. Als Wertzuwachssteuern gelten neben der Grundstückgewinnsteuer auch die Einkommenssteuer natürlicher Personen und die Gewinnsteuer juristischer Personen, soweit diese im realisierten Wertzuwachs von Grundstücken gründen.

#### 2. Pfandrechtsbelastete Liegenschaft (Pfandgegenstand)

Auf dem Gebiete der Gemeinde Zuoz:

Stockwerkeigentum Nr. S51462, 257/1000 Miteigentum an Grundstück Nr. 2054, Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss sowie Kellerabteil Nr. 1 im Erdgeschoss.

#### 3. Pfand Eigentümer

New Immosolutions AG, CHE-227.389.068, c/o companyplace.ch AG, Rathausstrasse 14, 6340 Baar

#### 4. Steuerschuldnerin

Robert Simmen, Toblerstrasse 96, 8044 Zürich

#### 5. Grund der pfandgesicherten Forderung

Am 2. Februar 2017 verkaufte Herr Robert Simmen die vorbezeichnete Liegenschaft an die Gegap AG (heutige New Immosolutions AG). Der durch die Veräusserung realisierte Gewinn wurde mit Verfügung vom 8. August 2019 veranlagt. Die dem Veräusserer in Rechnung gestellte Steuerforderung wurde bis zum heutigen Datum nicht beglichen und der Einzug scheint gefährdet. Zur Fristenwahrung muss das gesetzliche Pfandrecht im Grundbuch vorgemerkt werden.

# 6. Berechnung der pfandgesicherten Steuerforderung

**Kantonale Grundstückgewinnsteuer**  
 (Reg. Nr. Veranlagung 721-789.51.476.111 / 149707)

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Veräusserungspreis                      | Fr. 3'150'000.00     |
| Anlagewert                              | ./. Fr. 2'178'308.00 |
| Grundstückgewinn                        | Fr. 971'692.00       |
| Verlustverrechnung (1/2 StWe-Nr. 51465) | ./. Fr. 53'239.50    |
| Steuerbarer Grundstückgewinn            | Fr. 918'452.50       |
| Grundstückgewinnsteuer                  | Fr. 137'767.80       |

## **Kommunale Grundstückgewinnsteuer**

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Veräusserungspreis                      | Fr. 3'150'000.00     |
| Anlagewert                              | ./. Fr. 2'178'308.00 |
| Grundstückgewinn                        | Fr. 971'692.00       |
| Verlustverrechnung (1/2 StWe-Nr. 51465) | ./. Fr. 53'239.50    |
| Steuerbarer Grundstückgewinn            | Fr. 918'452.50       |
| Grundstückgewinnsteuer                  | Fr. 137'767.80       |

## 7. Einsprache

Gegen die Pfandrechtsverfügung kann der Pfandgläubiger gemäss Art. 133 Abs. 4 EGZGB i.V.m. Art. 137 ff. StG bzw. Art. 1 Abs. 2 GKSIG i.V.m. Art. 133 Abs. 4 EGZGB und Art. 137 ff. StG Einsprache erheben. Diese ist innert 30 Tagen bei der unterzeichneten Amtsstelle einzureichen. Sie hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten.

## 8. Anweisung an das Grundbuchamt

Das Grundbuchamt Maloja wird angewiesen auf

dem Stockwerkeigentum Nr. S51462, 257/1000 Miteigentum an Grundstück Nr. 2054, Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss sowie Kellerabteil Nr. 1 im Erdgeschoss, im Grundbuch von Zuoz die vorläufige Eintragung der gesetzlichen Steuerpfandrechte mit Entstehungsdatum der Steuerforderungen vom 2. Februar 2017 zugunsten des Kantons Graubünden und der Gemeinde Zuoz vorzunehmen. Diese Vormerkung hat gestützt auf Art. 131 Abs. 1 Ziff. 1 und Art. 133 Abs. 3 EGZGB in Verbindung mit Art. 961 Abs. 1 Ziff. 1 ZGB zu erfolgen.

Das Pfandrecht umfasst:

- Stockwerkeigentum Nr. S51462
- Kantonale Steuerforderung: Fr. 137'767.80 zzgl. anfallende Gebühren und Kosten
- Zinsen: 4% ab 1. Dezember 2019
- Kommunale Steuerforderung: Fr. 137'767.80
- Zinsen: 4% ab 1. Dezember 2019

Bei der dem gesetzlichen Steuerpfandrecht zugrunde liegenden Forderung handelt es sich um eine kantonale und eine kommunale Grundstückgewinnsteuer im Sinne von Art. 41 ff. StG bzw. Art. 6 GKSIG i.V.m. Art. 41 ff. StG. Diese Steuer wurde gemäss Art. 151 Abs. 1 lit. c StG

bzw. Art. 1 Abs. 2 GKSIG i.V.m. Art. 151 Abs. 1 lit. c StG mit der Zustellung der Veranlagungsverfügung an den Steuerschuldner und damit am 8. August 2019 fällig. Die Verwirklichungsfrist beträgt nach Art. 132 Abs. 1 EGZGB zwei Jahre seit Eintritt der Fälligkeit. Bis zum Ablauf dieser Frist kann das gesetzliche Steuerpfandrecht in das Grundbuch eingetragen werden.

## Verfügung gegenüber dem Pfandgläubiger

Gestützt auf die obenstehenden Erwägungen wird wie folgt verfügt:

- Auf dem Stockwerkeigentum Nr. S51462, 257/1000 Miteigentum an Grundstück Nr. 2054, Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss sowie Kellerabteil Nr. 1 im Erdgeschoss, besteht im Umfang von Fr. 137'767.80, zzgl. allfällige Kosten und Gebühren sowie Zinsen von 4% ab 1. Dezember 2019 ein unmittelbares gesetzliches Pfandrecht zugunsten des Kantons Graubünden.
- Auf dem Stockwerkeigentum Nr. S51462, 257/1000 Miteigentum an Grundstück Nr. 2054, Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss sowie Kellerabteil Nr. 1 im Erdgeschoss, besteht im Umfang von Fr. 137'767.80 sowie Zinsen von 4% ab 1. Dezember 2019 ein unmittelbares gesetzliches Pfandrecht zugunsten der Gemeinde Zuoz.
- Der Vollzug der Pfandrechtsverfügung wird bis zum Abschluss der Inkassomassnahmen gegen Robert Simmen aufgeschoben.
- Gegen diese Pfandrechtsverfügung kann innert 30 Tagen seit der Mitteilung schriftlich und begründet bei der unterzeichneten Amtsstelle Einsprache erhoben werden.
- Diese Pfandrechtsverfügung ist einem Gerichtsurteil im Sinne von Art. 80 SchKG gleichgestellt.

## Verfügung gegenüber dem Grundbuchamt

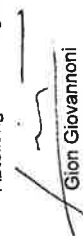
Das Grundbuchamt Maloja wird angewiesen auf dem Stockwerkeigentum Nr. S51462, 257/1000 Miteigentum an Grundstück Nr. 2054, Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss sowie Kellerabteil Nr. 1 im Erdgeschoss, im Grundbuch der Gemeinde Zuoz die vorläufige Eintragung des gesetzlichen Steuerpfandrechts mit Entstehungsdatum der Steuerforderung vom 15. Juni 2015 zugunsten des Kantons Graubünden und zugunsten der Gemeinde Zuoz vorzunehmen.

Das Pfandrecht umfasst:

- die kantonale Steuerforderung von Fr. 137'767.80, zzgl. allfällige Kosten und Gebühren sowie Zinsen von 4% ab 1. Dezember 2019
- und
- die kommunale Steuerforderung von Fr. 137'767.80 sowie Zinsen von 4% ab 1. Dezember 2019.

Die gesetzlichen Pfandrechte erhalten nach Art. 130 Abs. 2 EGZGB den Rang nach Massgabe ihrer Entstehung.

Abteilung Rechnungswesen

  
 Gion Giovannoni

**Eintragungsbescheinigung**

Die Eintragung im Grundbuch wird hiermit bescheinigt.

St. Moritz, 24.02.2020

Beleg 449

Grundbuchamt der Region Maloja  
Der Grundbuchverwalter/Stv.



ÖFFENTLICHE URKUNDE

SACHEINLAGEVERTRAG

Belegskopie  
Im Grundbuch Zuoz  
Beleg Nr. 234/2017

zwischen

Herr Dr. iur. Robert Simmen, geb. 14.12.1951, verheiratet, von Zürich und Schinznach - Dorf  
/ AG, wohnhaft in 8044 Zürich, Toblerstrasse 96

als Einleger

und

der zu gründenden Firma Gepag AG, Gesellschaft für Entwicklung und Promotion von  
Immobilien, mit Sitz in Zürich, Kuttelgasse 4, 8001 Zürich

als Übernehmerin

Art. 1

Der Einleger bringt folgende Grundstücke zu Eigentum in die Übernehmerin ein:

Im Grundbuch der Gemeinde Zuoz

1. Stockwerkeigentum Nr. S51462  
257/1000 Miteigentum an Grundstück Nr. 2054  
Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss sowie Kellerabteil  
Nr. 1 im Erdgeschoss

Anmerkungen

13352

Begründung des StWE vor der Erstellung des Gebäudes  
17.09.2012 Beleg 1856

13353  
Nachtrag zum Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft  
17.09.2012 Beleg 1857

**Vormerkungen**

19962026  
Nachrückungsrecht Register-Schuldbrief Nr. 19962026  
13.06.2012 Beleg 1206, 15.06.2015 Beleg 1114

19962889  
Nachrückungsrecht Register-Schuldbrief Nr. 19962889  
22.04.2014 Beleg 790, 15.06.2015 Beleg 1112

19963374  
Nachrückungsrecht Register-Schuldbrief Nr. 19963374  
15.06.2015 Beleg 1113

19963490  
Nachrückungsrecht Register-Schuldbrief Nr. 19963490  
12.10.2015 Beleg 1945

Nachrückungsrecht Register-Schuldbrief

**Dienstbarkeiten und Grundlasten**

Keine

**Vorgehende Grundpfandrechte**

**Pfandstelle 1**

CHF 4'800'000.--  
Register-Schuldbrief Nr. 19962138  
Gläubiger: Bank Sparhafen Zürich AG, mit Sitz in Zürich, UID  
CHE-111.736.399, Höchstzinsfuss 10 %  
mitverpfändet: Grundstück Nr. S51463, S51465  
17.09.2012 Beleg 1853, 15.06.2015 Beleg 1111

**Pfandstelle 2 (an gleichberechtigter Pfandstelle)**

CHF 1'500'000.--  
Register-Schuldbrief Nr. 19962889  
Gläubiger: Anni Roder, 08.09.1948, Höchstzinsfuss 10 %, mit  
Nachrückungsrecht (Vormerkung)  
mitverpfändet: Grundstück Nr. S51463, S51465  
22.04.2014 Beleg 790, 15.06.2015 Beleg 1112

**Pfandstelle 2 (an gleichberechtigter Pfandstelle)**

CHF 500'000.--  
Register-Schuldbrief Nr. 19963374  
Gläubiger: Edit Seidl, 23.01.1947, Höchstzinsfuss 10 %, mit  
Nachrückungsrecht (Vormerkung)  
mitverpfändet: Grundstück Nr. S51463, S51465  
15.06.2015 Beleg 1113

**Pfandstelle 3**

CHF 300'000.--  
Register-Schuldbrief Nr. 19962026  
Gläubiger: Edit Seidl, 23.01.1947, Höchstzinsfuss 10 %, mit  
Nachrückungsrecht (Vormerkung)  
mitverpfändet: Grundstück Nr. S51463, S51465  
13.06.2012 Beleg 1206, 15.06.2015 Beleg 1114

**Pfandstelle 4**

CHF 1'600'000.--  
Register-Schuldbrief Nr. 19963490  
Gläubiger: Römisch-katholische Pfarrkirchenstiftung St. Maria,  
Höchstzinsfuss 10 %, mit Nachrückungsrecht (Vormerkung)  
mitverpfändet: Grundstück Nr. S51463, S51465  
12.10.2015 Beleg 1945

**Pfandstelle 5**

CHF 890'000.00  
Register-Schuldbrief  
Gläubiger: Seiler AG, Hoch- und Tiefbau, 7504 Pontresina, mit  
Sitz in Pontresina, UID CHE-107.057.964 Höchstzinsfuss 10 %, mit  
Nachrückungsrecht (Vormerkung)  
mitverpfändet: Grundstück Nr. S51463, S51465

2. **Stockwerkeigentum Nr. S51463**

375/1000 Miteigentum an Grundstück Nr. 2054  
Wohnung Nr. 2 im 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss sowie Kellerabteil Nr. 2 im  
Erdgeschoss

**Anmerkungen**

13352  
Begründung des StWE vor der Erstellung des Gebäudes  
17.09.2012 Beleg 1856

13353

Nachtrag zum Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft  
17.09.2012 Beleg 1857

**Vormerkungen**

19962026  
Nachrückungsrecht Register-Schuldbrief Nr. 19962026  
13.06.2012 Beleg 1206, 15.06.2015 Beleg 1114

19962889  
Nachrückungsrecht Register-Schuldbrief Nr. 19962889  
22.04.2014 Beleg 790, 15.06.2015 Beleg 1112

2.5

2.5

19963374  
Nachrückungsrecht Register-Schuldbrief Nr. 19963374  
15.06.2015 Beleg 1113

19963490  
Nachrückungsrecht Register-Schuldbrief Nr. 19963490  
12.10.2015 Beleg 1945

Nachrückungsrecht Register-Schuldbrief

**Dienstbarkeiten und Grundlasten**  
Keine

**Vorgehende Grundpfandrechte**

**Pfandstelle 1**  
CHF 4'800'000.-- Register-Schuldbrief Nr. 19962138  
Gläubiger: Bank Sparhafen Zürich AG, mit Sitz in Zürich, UID  
CHE-111.736.399, Höchstzinsfuss 10 %  
mitverpfändet: Grundstück Nr. S51462, S51465  
17.09.2012 Beleg 1853, 15.06.2015 Beleg 1111

**Pfandstelle 2 (an gleichberechtigter Pfandstelle)**  
CHF 1'500'000.-- Register-Schuldbrief Nr. 19962889  
Gläubiger: Ami Roder, 08.09.1948, Höchstzinsfuss 10 %, mit  
Nachrückungsrecht (Vormerkung)  
mitverpfändet: Grundstück Nr. S51462, S51465  
22.04.2014 Beleg 790, 15.06.2015 Beleg 1112

**Pfandstelle 2 (an gleichberechtigter Pfandstelle)**  
CHF 500'000.-- Register-Schuldbrief Nr. 19963374  
Gläubiger: Edit Seidl, 23.01.1947, Höchstzinsfuss 10 %, mit  
Nachrückungsrecht (Vormerkung)  
mitverpfändet: Grundstück Nr. S51462, S51465  
15.06.2015 Beleg 1113

**Pfandstelle 3**  
CHF 300'000.-- Register-Schuldbrief Nr. 19962026  
Gläubiger: Edit Seidl, 23.01.1947, Höchstzinsfuss 10 %, mit  
Nachrückungsrecht (Vormerkung)  
mitverpfändet: Grundstück Nr. S51462, S51465  
13.06.2012 Beleg 1206, 15.06.2015 Beleg 1114

**Pfandstelle 4**  
CHF 1'600'000.-- Register-Schuldbrief Nr. 19963490  
Gläubiger: Römisch-katholische Pfarrkirchensstiftung St. Martin,  
Höchstzinsfuss 10 %, mit Nachrückungsrecht (Vormerkung)  
mitverpfändet: Grundstück Nr. S51462, S51465  
12.10.2015 Beleg 1945

**Pfandstelle 5**  
CHF 890'000.00 Register-Schuldbrief  
Gläubiger: Seiler AG, Hoch- und Tiefbau, 7504 Pontresina, mit Sitz  
in Pontresina, UID CHE-107.057.964  
Höchstzinsfuss 10 %, mit Nachrückungsrecht (Vormerkung)  
mitverpfändet: Grundstück Nr. S51462, S51465

3. **Stockwerkeigentum Nr. S51465**  
161/1000 Miteigentum an Grundstück Nr. 2054  
Wohnung Nr. 4 im 3. Obergeschoss und im Dachgeschoss sowie Kellerabteil Nr. 4 im  
Erdgeschoss

**Anmerkungen**  
12793  
Erstwohnung  
08.12.2010 Beleg 3038, 24.01.2014 Beleg 176

13352  
Begründung des StWE vor der Erstellung des Gebäudes  
17.09.2012 Beleg 1856  
13353  
Nachtrag zum Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft  
17.09.2012 Beleg 1857

**Vormerkungen**  
19962026  
Nachrückungsrecht Register-Schuldbrief Nr. 19962026  
13.06.2012 Beleg 1206, 15.06.2015 Beleg 1114  
19962889  
Nachrückungsrecht Register-Schuldbrief Nr. 19962889  
22.04.2014 Beleg 790, 15.06.2015 Beleg 1112

19963374  
Nachrückungsrecht Register-Schuldbrief Nr. 19963374  
15.06.2015 Beleg 1113

19963490  
Nachrückungsrecht Register-Schuldbrief Nr. 19963490  
12.10.2015 Beleg 1945

Nachrückungsrecht Register-Schuldbrief

R.S.

R.S.

**Dienstbarkeiten und Grundlasten**

Keine

**Vorgehende Grundpfandrechte**

**Pfandstelle 1**

CHF 4'800'000.--

Register-Schuldbrief Nr. 19962138  
Gläubiger: Bank Sparhafen Zürich AG, mit Sitz in Zürich, UID  
CHE-111.736.399, Höchstzinsfuss 10 %  
mitverpfändet: Grundstück Nr. S51462, S51463  
17.09.2012 Beleg 1853, 15.06.2015 Beleg 1111

**Pfandstelle 2 (an gleichberechtigter Pfandstelle)**

CHF 1'500'000.--

Register-Schuldbrief Nr. 19962889  
Gläubiger: Anni Roder, 08.09.1948, Höchstzinsfuss 10 %, mit  
Nachrückungsrecht (Vormerkung)  
mitverpfändet: Grundstück Nr. S51462, S51463  
22.04.2014 Beleg 790, 15.06.2015 Beleg 1112

**Pfandstelle 2 (an gleichberechtigter Pfandstelle)**

CHF 500'000.--

Register-Schuldbrief Nr. 19963374  
Gläubiger: Edit Seidl, 23.01.1947, Höchstzinsfuss 10 %, mit  
Nachrückungsrecht (Vormerkung)  
mitverpfändet: Grundstück Nr. S51462, S51463  
15.06.2015 Beleg 1113

**Pfandstelle 3**

CHF 300'000.--

Register-Schuldbrief Nr. 19962026  
Gläubiger: Edit Seidl, 23.01.1947, Höchstzinsfuss 10 %, mit  
Nachrückungsrecht (Vormerkung)  
mitverpfändet: Grundstück Nr. S51462, S51463  
13.06.2012 Beleg 1206, 15.06.2015 Beleg 1114

**Pfandstelle 4**

CHF 1'600'000.--

Register-Schuldbrief Nr. 19963490  
Gläubiger: Römisch-katholische Pfarrkirchenstiftung St. Martin,  
Höchstzinsfuss 10 %, mit Nachrückungsrecht (Vormerkung)  
mitverpfändet: Grundstück Nr. S51462, S51463  
12.10.2015 Beleg 1945

**Pfandstelle 5**

CHF 890'000.00

Register-Schuldbrief  
Gläubiger: Seiler AG, Hoch- und Tiefbau, 7504 Pontresina, mit Sitz  
in Pontresina, UID CHE-107.057.964  
Höchstzinsfuss 10 %, mit Nachrückungsrecht (Vormerkung)  
mitverpfändet: Grundstück Nr. S51462, S51463

**Stammgrundstück zu Grundstück Nr. S51462, S51463, S51465**

**Liegenschaft Nr. 2054**

Plan Nr. 5, Dimvli d'Aguel  
Gesamtfläche: 383 m<sup>2</sup>  
Wohnhaus Vers.Nr. 38  
Gartenanlage

**Anmerkungen**

13352

Begründung des StWE vor der Erstellung des Gebäudes

17.09.2012 Beleg 1856

**Vormerkungen**

Keine

**Dienstbarkeiten und Grundlasten**

19591014.2

Last: Kabeldurchleitungsrecht

zugunsten Repower AG, mit Sitz in Brusio, UID CHE-103.176.251  
14.10.1959 Beleg 104.91, 03.07.2015 Beleg 1231

19940101.42

Recht: Trauferecht

zulasten Grundstück Nr. 2053

01.01.1994 Beleg 0.91

**Grundpfandrechte**

Keine

**Art. 2**

Die Entschädigung beträgt:

|     |              |                              |
|-----|--------------|------------------------------|
| CHF | 3'150'000.00 | Stockwerkeigentum Nr. S51462 |
| CHF | 4'450'000.00 | Stockwerkeigentum Nr. S51463 |
| CHF | 1'100'000.00 | Stockwerkeigentum Nr. S51465 |
| CHF | 8'700'000.00 | total                        |

und wird wie folgt geleistet:

CHF 4'720'000.00

Übernahme der Grundpfandschulden gegenüber Bank Sparhafen  
Zürich AG, zur Rückzahlung und Verzinsung ab Eintragung der  
Gesellschaft im Handelsregister

L.S.

L.S.

|     |                     |                                                                                                                                                                                         |
|-----|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| CHF | 950'000.00          | Übernahme Anteil der Grundpfandschulden gegenüber Frau Anni Roder, Künacht, zur Rückzahlung und Verzinsung ab Eintragung der Gesellschaft im Handelsregister                            |
| CHF | 800'000.00          | Übernahme Anteil der Grundpfandschulden gegenüber Frau Edit Seidl, Winterthur, zur Rückzahlung und Verzinsung ab Eintragung der Gesellschaft im Handelsregister                         |
| CHF | 680'000.00          | Übernahme Anteil der Grundpfandschulden gegenüber Römisch-katholische Pfarrkirchenstiftung St. Martin, zur Rückzahlung und Verzinsung ab Eintragung der Gesellschaft im Handelsregister |
| CHF | 890'000.00          | Übernahme der Grundpfandschulden gegenüber Seiler AG, Hoch- und Tiefbau, Pontresina, zur Rückzahlung und Verzinsung ab Eintragung der Gesellschaft im Handelsregister                   |
| CHF | 500'000.00          | durch Aushändigung von 5'000'000 voll liberierten Namenaktien der Übernehmerin zu CHF 0.10 Nennwert                                                                                     |
| CHF | <u>160'000.00</u>   | werden dem Sacheinleger als Kontokorrentguthaben gutgeschrieben                                                                                                                         |
| CHF | <u>8'700'000.00</u> | total Sacheinlagewert                                                                                                                                                                   |

Art. 3

Der Gründer und bisherige Schuldner, Herr Dr. iur. Robert Simmen, haftet mit den von der zu gründenden Gesellschaft zu übernehmenden Schulden gegenüber

- Bank Sparhafen Zürich AG
- Frau Anni Roder
- Frau Edit Seidl
- Römisch-katholische Pfarrkirchenstiftung St. Martin
- Seiler AG, Hoch- und Tiefbau, Pontresina

persönlich und solidarisch für den gesamten Betrag.

Art. 4

Der Besitzesantritt mit Übergang von Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahr, erfolgt rückwirkend auf 01.01.2017.

A.S.

Die Gesellschaft kann nach ihrer Eintragung im Handelsregister nicht sofort über die Grundstücke verfügen, erhält aber einen bedingungslosen Anspruch auf die Eintragung in das Grundbuch der Gemeinde Zuoz.

Art. 5

Die Parteien schliessen - nachdem der Notar sie auf die Rechtswirkungen dieser Bestimmung hingewiesen hat - jegliche Rechts- und Sachgewährleistungspflicht des Einlegers aus (OR Art. 192 ff. und 197 ff.), soweit dies gesetzlich zulässig ist.

Der Einleger sichert keine anderen als die in diesem Vertrag enthaltenen Eigenschaften des Vertragsobjektes zu. Der Einleger garantiert darüber hinaus, nur die im Vertrag vereinbarten oder sonstigen der Übernehmerin schriftlich abgegebenen Zusicherungen.

Die Aufhebung der Gewährleistung ist ungültig für Mängel, die der Einleger der Übernehmerin arglistig verschweigt.

Art. 6

Die Übernehmerin erklärt hiermit ausdrücklich, von allen Eintragungen auf dem Blatt der Liegenschaft als Ganzes Kenntnis zu haben.

Art. 7

Das Kaufobjekt wird frei von Miet- und Pachtverträgen übertragen.

Art. 8

Sämtliche Kosten, Steuern, Gebühren, etc., die bis zum Besitzesantritt anfallen, gehen zulasten des Einlegers, auch wenn diese erst später in Rechnung gestellt werden.

Über diese Kosten erstellt der Einleger auf den Zeitpunkt des Besitzesantrittes eine marchzählige Abrechnung. Ein Saldo wird 30 Tage nach Vorliegen der Abrechnung zur Zahlung fällig.

A.S.

Art. 9

Eine allfällige Grundstückgewinnsteuer bzw. Wertzuwachssteuer geht zulasten des Einlegers. Der Notar macht die Parteien ausdrücklich auf den Bestand des gesetzlichen Pfandrechtes für die Wertzuwachssteuern auf Grundstücken aufmerksam. Insbesondere hat er den Parteien erklärt, dass das Grundstück für sämtliche nicht veranlagten Wertzuwachssteuern aus früheren zivilrechtlichen oder wirtschaftlichen Handänderungen sowie alle binnen der in Art. 131 f BG zum ZGB genannten Fristen fällig gewordenen Steuern haftet.

Auf Sicherstellung wird ausdrücklich verzichtet.

Die Parteien erklären auf Art. 160 Steuergesetz für den Kanton Graubünden aufmerksam gemacht worden zu sein.

Art. 10

Die Übernehmerin nimmt von Art. 54 VVG Kenntnis, wonach bestehende Versicherungsverträge auf die Übernehmerin übergehen, sofern diese nicht innert 30 Tagen seit der Eigentumsübertragung gekündigt werden.

Im Übrigen ist das Gebäude obligatorisch bei der Gebäudeversicherung des Kantons Graubünden versichert.

Die Versicherungen werden von dem Einleger auf 31.12.2016 gekündigt, sodass die Übernehmerin keine Versicherungen, mit Ausnahme der obligatorischen Gebäudeversicherung, übernimmt.

Art. 11

Die Parteien nehmen Kenntnis davon, dass nach Ziffer 3. des Anhanges der Verordnung über elektrische Niederspannungsinstallationen (NIV), die Niederspannungsinstallationen mit 10- oder 20-jähriger Kontrollperiode bei einer Handänderung kontrolliert werden müssen, wenn seit der letzten Kontrolle mehr als 5 Jahre vergangen sind. Allfällige Kosten dafür, auch solche zur Behebung allfälliger Mängel, sind von der Übernehmerin zu tragen.

Art. 12

Der Notar hat die Übernehmerin darauf hingewiesen, dass öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, unabhängig von einer Anmerkung im Grundbuch, rechregültig bestehen

L.S.

können. Die Übernehmerin hat sich daher bei den zuständigen Amtsstellen über solche Eigentumsbeschränkungen (Nutzungsvorschriften und -beschränkungen, baurechtliche Vorschriften und Auflagen, Altlasten, etc.) direkt zu informieren.

Art. 13

Gegenstand für allfällige sich aus dem vorliegenden Vertrag ergebende Streitigkeiten ist der Ort der gelegenen Sache, nämlich Zuoz. Anwendbar ist Schweizer Recht.

Art. 14

Die Kosten für die Errichtung und Beurkundung dieses Vertrages sowie die Grundbuchgebühren gehen zulasten der Übernehmerin.

Art. 15

Der Notar wird beauftragt und ermächtigt, diesen Vertrag zur Eintragung im Grundbuch der Gemeinde Zuoz zur Übertragung der Grundstücke Nr. S51462, S51463 und S51465 von Dr. Robert Simmen auf die Gepag AG, Gesellschaft für Entwicklung und Promotion von Immobilien, anzumelden, sobald die Übernehmerin im Handelsregister eingetragen ist.

Art. 16

Dieser Vertrag wird 6-fach erstellt, 2 Exemplare für die Übernehmerin, je ein Exemplar für den Einleger, dem Notar, das Handelsregisteramt Zürich und für das Grundbuchamt Maloja.

Zuoz, den 20. Januar 2017

Der Einleger:

*Robert Simmen*

Die Übernehmerin:

*Robert Simmen*

## ÖFFENTLICHE BEURKUNDUNG

Vor Dr. iur. Marc E. Wieser, Zuoz, patentierter Notar des Kantons Graubünden, erscheint heute:

- Herr Dr. iur. Robert Simmen, geb. 14.12.1951, von Zürich und Schinznach - Dorf / AG, in Zürich, Toblerstrasse 96
- Herr Dr. iur. Robert Simmen, geb. 14.12.1951, von Zürich und Schinznach - Dorf / AG, in Zürich, der als Verwaltungsrat mit Einzelunterschrift für die zu gründende Firma Gepag AG, Gesellschaft für Entwicklung und Promotion von Immobilien, mit Sitz in Zürich, handelt

der sich ordnungsgemäss über seine Identität ausgewiesen hat bzw. dem Notar persönlich bekannt ist.

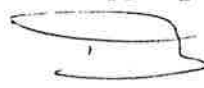
Die Urkunde wurde den Parteien bzw. Parteivertreter durch den Notar ordnungsgemäss zur Kenntnis gebracht. Die Parteien erklären dem Notar, dass die Urkunde dem Willen der Parteien entspricht, und sie unterzeichnen die Urkunde vor dem Notar.

Die Verurkundung erfolgt im Büro des Notars in Zuoz.

Zuoz, den 20. Januar 2017

Reg. B / 2017 / Nr. 944

Der Notar:


Dr. iur. Marc E. Wieser

## Eintragungsbescheinigung

Die Eintragung im Grundbuch wird hiermit bescheinigt.

St. Moritz, 2. Februar 2017

Beleg 234

Grundbuchamt der Region Maloja  
Der Grundbuchverwalter/Stv.





REGION MALOJA  
REGION MALÖGIA  
REGIONE MALOJA

GRUNDBUCHAMT DER REGION MALOJA  
UFFIZI DAL CUIDESCH FUNDIARI DA LA REGION MALÖGIA  
UFFICIO DEL REGISTRO FONDARIO DELLA REGIONE MALOJA

**Belegskopie**  
Im Grundbuch Zuoz  
Beleg Nr. 3038/2010



VSCHINAUNCHA DA ZUOZ  
GEMEINDE ZUOZ



Grundbuchamt Oberengadin  
Postfach 238  
7500 St. Moritz

Zuoz, 7. Dezember 2010/Fu

**Anmerkung „Erstwohnungsanteil“ als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung, Liegenschaft Nr. 2054, im Grundbuch Zuoz**

Sehr geehrte Damen und Herren

In der Beilage lassen wir Ihnen die Verfügung des Gemeinderates betreffend Baugesuch Nr. 09.14.2054 zukommen. Wir ersuchen Sie, den Erstwohnungsanteil gemäss Artikel 8 lit. k der Baubewilligungsverfügung auf Parzelle 2054, Grundbuch der Gemeinde Zuoz, anzumerken.

Mit freundlichen Grüssen  
FÜR DEN GEMEINDERAT VON ZUOZ  
der Präsident: der Aktuar:

**Beilagen:**

- Protokollauszug Gemeinderatssitzung vom 3. November 2010
- Baubewilligungsverfügung vom 3. November 2010, in Rechtskraft erwachsen
- Ein Plan, Wohnung Nr. 4
- Lieferschein „Zustellung Baubewilligung an Albris Immobilien AG“

101205\_Anmerkung Erstwohnungsanteil Im GB\_09.14.2054.doc

VSCHINAUNCHA DA ZUOZ  
GEMEINDE ZUOZ



EXTRAT

dal protocol da la tschantada nr. 29 dal cussagl cumünel dals 03-11-2010

425 11 Fabricas  
11.E Fabricas privatas (dumandas, permiss, eui.)  
Albris Immobilien AG, Bern: sanaziun e transformaziun da la Chesa  
Frieda sin 2054 in Dimvìh d'Agüel

09.14.2054

Remarchas da la cumischium da fabrica dals 7 lugl 2010:  
Die Bauherrschaft möchte die Liegenschaft Chesa Frieda auf der Parzelle 2054, im Dorf Kern von Zuoz, um- und ausbauen. Da es sich um ein erhaltenswertes Objekt handelt, wurde die Denkmalpflege von Anfang an mit einbezogen. Nach diversen Besichtigungen und Beratungen wurden die Anliegen der Denkmalpflege umgesetzt. Aus oben genanntem Grund liegt erst jetzt die definitive Variante vor, die von der Baubehörde bearbeitet werden kann. Die Ausnutzung wurde nach den neuen festgelegten Kriterien nochmals nachgerechnet.

Die Bewilligung für die Bauten können in Aussicht gestellt werden.  
Der Gemeinderat muss über einen Bezug der Ausnutzung debattieren. Wir haben momentan noch eine Reservelfiche, die nicht auf das nächste Jahr übertragen werden kann.

Der Gemeinderat soll die Kontingentierung regeln.  
Il depito fabricas e planisaziun infurmescha ils preschaints in merit e declara cha'l permiss da fabrica possa gnir do. Il contingent necessari vain do per part our dal contingent da l'an 2008 ed impil 130 m² our da la riserva da contingent. La taxa da cumpensaziun per 7 piazzas da

parker, v. d. 7 x frs. 5'000.--, ho da gnir missa in quint.  
Zieva avair survignieu las infurmasziuns necessarias decida il cussagl unanimamaing da der il permiss da fabrica cun las resalvas üsitedas.

In buna fe  
il president



Zuoz, 05-11-2010

im Rechtskraft erwachsen  
am 7. Dezember 2010



Einschreiben  
FH Architektur AG  
Cresta Mora A  
7502 Bever

7524 Zuoz, 5. November 2010/Fu

Albris Immobilien AG, Umbau Chesa Frieda, Dimvìh d'Agüel  
Baugesuch Nr. 09.14.2054 vom 29. April 2009  
Baubewilligung

Das obengenannte Baugesuch wurde von der Baubehörde mit **Entscheid** vom 3. November 2010 unter den nachfolgenden Vorbehalten genehmigt:

1. Die Baubewilligung bezieht sich nur auf das öffentlich-rechtliche Verhältnis. Die Rechte Dritter (privatrechtliche Einsprachen) bleiben vorbehalten.
2. Bei der Ausführung der Bauarbeiten und bezüglich aller übrigen, diese Bausache betreffenden Angelegenheiten sind die jeweils bei Baubeginn in Kraft stehenden Vorschriften der Bauordnung, des Zonenplanes, des Kanalisations- und Wasserreglementes der Gemeinde Zuoz zu befolgen. Diese Vorschriften sind vom Bauherrn, Architekten, von der Baufirma und deren Bevollmächtigten einzuhalten.
3. Abweichungen von den bewilligten Plänen sind nur mit vorheriger Zustimmung der Baubehörde zulässig. Sie sind vom Bauherrn oder dessen Bevollmächtigten in die neuen Pläne massstäblich einzutragen.
4. Die erforderlichen Anzeigen für die Baukontrolle sind der Gemeinde rechtzeitig einzureichen. Es wird hierfür auf die dem Baugesuch beiliegenden separaten Meldekarten verwiesen.
5. Der Gestuhsteller hat dafür zu sorgen, dass Strassen und Gehwege in der Umgebung der Baustelle täglich gereinigt werden. Werden bestehende Strassen und Gehwege durch den Bau in Mitleidenschaft gezogen, so sind diese sofort auf Kosten des Bauherrn wieder instand zu stellen.

6. Vor der Ausführung von Grabarbeiten auf öffentlichen oder privatem Boden hat sich die Bauherrschaft über das Vorhandensein von Bodenkabeln und Rohrleitungen zu erkundigen.

7. Bewilligungen, die von kantonalen oder eidgenössischen Amtsstellen vorgeschrieben sind, bleiben vorbehalten. Die Bauherrschaft oder deren Bevollmächtigte haben für die Beibringung dieser Bewilligungen selbst besorgt zu sein.

8. Weitere verbindliche Auflagen und Bedingungen:

a. Die Stellungnahme der Denkmalpflege Graubünden vom 18. Mai u. 18. August 2009 bildet einen integrierenden Bestandteil dieser Bewilligung.

b. Die Verfügung des Feuerpolizeiamtes Graubünden bildet einen integrierenden Bestandteil dieser Bewilligung. Das feuerpolizeiliche Baugesuch muss noch vor Baubeginn nachgereicht und bewilligt werden.

c. Der Energienachweis bildet ebenfalls einen integrierenden Bestandteil dieser Bewilligung. Er muss noch vor Baubeginn nachgereicht und bewilligt werden.

d. Für die Bauausführung ist Art. 45 BG der Gemeinde Zuoz massgebend. Die Beeinträchtigungen durch Bauarbeiten sind möglichst gering zu halten. Lärm verursachende Arbeiten dürfen frühestens ab 08.00 Uhr und bis spätestens 19.00 Uhr ausgeführt werden. Die Baubehörde behält sich das Recht vor, weitere eventuell notwendige Anordnungen zum Schutz von Drittinteressen zu verfügen.

e. Die Bauarbeiten müssen gemäss den bewilligten Plänen ausgeführt werden. Änderungen müssen gemäss Art. 129 Absatz 4 vor der Ausführung als Abänderungsgesuch eingereicht werden.

f. Die Gestaltung des Zauns richtet sich Art. 29 des Baugesetzes von Zuoz.

g. Für die Bepflanzung sind die, gemäss Art. 96 des Einführungsgesetzes zum ZGB vorgeschriebenen Mindestabstände zu den Grundstücksgrenzen, einzuhalten.

h. Die Baukontrolle wird an das Büro GEO Grischia, übertragen. Den Mitarbeitern dieser Firma ist der Zutritt zur Baustelle jeder Zeit zu gewähren.

i. Verantwortlichkeit und Haftung gemäss Art. 143 obliegt der Bauherrschaft.

j. Ausnützung:

- Fläche Parzelle Nr. 2054 383.00 m<sup>2</sup>
- Anteil heutiges eigenes Benutztes BGF (brutto) 441.63 m<sup>2</sup>
- (inklusive gesamter Wohnkubus und den vorhandenen Wohnflächen aus dem Heustallkubus des 3. OG und DG)
- Gesamtes projektiertes BGF (brutto) 729.57 m<sup>2</sup>

k. Erstwohnungsanteil

- Erst/Zweitwohnungsanteil  
Total projektiertes BGF (netto) - Anteil heutiges eigenes Benutztes BGF 223.59 m<sup>2</sup>  
665.22 m<sup>2</sup> - 441.63 m<sup>2</sup>
- Davon mind. 30 % Erstwohnungsanteil (gem. Art. 5) 67.08 m<sup>2</sup>
- Erstwohnungsanteil ausgewiesen 106.61 m<sup>2</sup>

Der Baugesuchsteller hat folgende Wohnung im Grundrissplan 1:100 als Erstwohnung eingezeichnet und nachgewiesen:

Wohnung Nr. 4 im 3. Obergeschoss und Dachgeschoss mit 106.61 m<sup>2</sup>.

Damit ist der erforderliche Erstwohnungsanteil von 30 % gemäss Art. 5 Abs. 1 Gesetz über die Förderung des Erst- und Einschränkung des Zweitwohnungsbaus, Etaplierung und Kontingentierung des Wohnbaues erfüllt.

Die hier verfügte Verpflichtung betreffend Erstwohnungsanteil wird in Form einer öffentlich rechtlichen Eigentumsbeschränkung unter dem Stichwort „Erstwohnung“ zur Anmerkung im Grundbuch angemeldet.

Die Anmerkung dieser öffentlich rechtlichen Eigentumsbeschränkung auf der Parzelle 2054 erfolgt gemäss oben genanntem Art. 5 Abs. 1.

Das Grundbuch wird hiermit ermächtigt, nach Inkrafttreten der vorliegenden Verfügung, die Anmerkung im Grundbuch der Gemeinde Zuoz zu vollziehen.

Sofort auf dieser Liegenschaft Stockwerkeigentum begründet werden sollte, ist dies der Gemeinde unverzüglich mitzuteilen.

In diesem Fall ist die Gemeinde berechtigt zu gegebener Zeit die Eigentumsbeschränkung „Erstwohnung“ mit einer ergänzenden Verfügung auf die betreffenden Stockwerkeinheiten anmerken zu lassen.

Nach Rechtskraft der vorstehenden Baubewilligung ist der Erstwohnungsanteil durch den Gemeinderat von Zuoz wie folgt im Grundbuch der Gemeinde Zuoz auf Parzelle Nr. 2054 anzumerken:

Erstwohnung:

Wohnung Nr. 4 im 3. Obergeschoss und Dachgeschoss mit einer BGF von 106.61 m<sup>2</sup>.

l. Kontingentierung

- Total projektiertes BGF (brutto) 729.57 m<sup>2</sup>
- Anteil heutiges eigenes Benutztes BGF 441.63 m<sup>2</sup>
- Erstwohnungsanteil ausgewiesen 106.61 m<sup>2</sup>
- Total zu beanspruchendes Kontingent 181.33 m<sup>2</sup>

Dieses Bauvorhaben unterliegt dem Gesetz über die Förderung des Erst- und Einkaufs des Zweitwohnungsbaus, Etappierung und Kontingentierung des Wohnungsbaus. Die benötigten 181.33 m<sup>2</sup> BGF werden aufgrund der Gesamtsituation, dem grossen ausgewiesenen Erstwohnungsanteil und gemäss Gemeinderatsbeschluss vom 3. November 2010, gestützt auf Artikel 14 und 18 des oben erwähnten Gesetzes, der Bauherrschaft als Ausnahme auf den 3. November 2010 aus dem noch vorhandenen Jahreskontingent 2008 zugesprochen.

Die Baufreigabe erfolgt somit mit Zustellung dieser Verfügung, womit gemäss Art. 140 BG und Art. 91 KRG mit dem Bauvorhaben nach Vorliegen der schriftlichen Baubewilligung begonnen werden darf. Vorbehalten bleiben anderslautende Anordnungen in einem Rechtsmittelverfahren.

- m. Parkierung  
Mit der vorliegenden Baueingabe müssen gemäss BG Art. 36 7 Parkplätze nachgewiesen werden.

Gemäss Art. 38 BG kann die Gemeinde innerhalb des Einzugsperimeters gemäss Generellem Erschliessungsplan, in dem sich Parzelle 2054 befindet, die Grundeigentümer verpflichten, sich für die notwendigen Pflichtparkplätze ganz oder teilweise in die Sammelgarage einzukaufen. Gestützt auf Art. 38 Abs. 4 BG wird der jeweilige Eigentümer Parzelle 2054 verpflichtet, sich mit 7 Parkplätzen in die zu erstellende Sammelgarage in die noch zu erstellende Parkanlage Zuoz Zentrum einzukaufen.

Ersatzabgabe gemäss BG Art. 37  
Die Ersatzabgabe von Fr. 5'000.00 pro Parkplatz wird als Vorzahlung einverlangt und wird beim definitiven Einkauf in der zentralen Parkanlage gutgeschrieben. Somit muss eine Ersatzabgabe von Fr. 35'000.00 geleistet werden. Die Abgabe wird gemäss BG Art. 37 Abs. 3 mit der Baubewilligung in Rechnung gestellt und ist vor Baubeginn zu bezahlen.

Die Gemeinde behält sich vor, die Verpflichtung des Einkaufs mit separater Verfügung zu regeln.

Diese Verpflichtung ist einem allfälligen Rechtsnachfolger zu überbinden.

9. Der Grundstückseigentümer, bzw. der Bauherr verpflichtet sich, die Auflagen und Bedingungen der Baubewilligung einem allfälligen Rechtsnachfolger zu übertragen.

## 10. Gebühren

Sämtliche Gebühren werden direkt durch die Gemeindekasse in Rechnung gestellt. Sie werden innert 30 Tagen seit der Zustellung der Rechnung zur Zahlung fällig.

Es handelt sich um die folgenden Gebühren:

|                                                                                          |     |             |      |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-------------|------|
| • Baubewilligungsgebühr gemäss Art. 2, Gebührenordnung                                   | Fr. | 3'770.00    | (*)  |
| 2 % der angegebenen Baukosten von Fr. 3'770'000 (davon 50 %)                             |     |             |      |
| • Wasseranschlussgebühr gem. Art. 51 ff, Wasser- & Kanalisationsverordnung               |     |             |      |
| 1 % der angegebenen Baukosten von Fr. 3'770'000 (davon 50 %) – (zuzüglich MWST)          | Fr. | 18'850.00   | (*)  |
| • Kanalisationsanschlussgebühr gem. Art. 51 ff, Wasser- & Kanalisationsverordnung        |     |             |      |
| 2 % der angegebenen Baukosten von Fr. 3'770'000 (davon 50 %) (zuzüglich MWST)            | Fr. | 37'700.00.– | (*)  |
| • Bauwasser gem. Art. 54, Wasser- & Kanalisationsverordnung                              |     |             |      |
| m3 zu - 25 (zuzüglich MWST)                                                              | Fr. | –           |      |
| • Ersatz für die Schutzraumbaupflicht gem. Verfügung des Kant. Amtes für Zivilschutz vom |     |             |      |
| Plätze zu Fr.                                                                            | Fr. | –           |      |
| • Deponiegebühr gem. Art. 3, Deponieverordnung                                           |     |             |      |
| m3 zu Fr. (zuzüglich MWST)                                                               | Fr. | –           |      |
| • Publikation                                                                            | Fr. | 183.60      |      |
| • Technische Baugesuchskontrolle                                                         | Fr. | 2'500.00    |      |
| • Juristische Beratung                                                                   | Fr. | –           |      |
| • Ersatzabgabe gemäss Auflagen Ziff 8. m                                                 | Fr. | 35'000.00   | (**) |

(\*) Diese Gebühren sind provisorisch; die definitive Abrechnung erfolgt nach Vorliegen der amtlichen Schätzung.

(\*\*) Ersatzabgabe für die fehlenden Parkplätze. Wird beim Einkauf in der zentralen Parkanlage angerechnet.

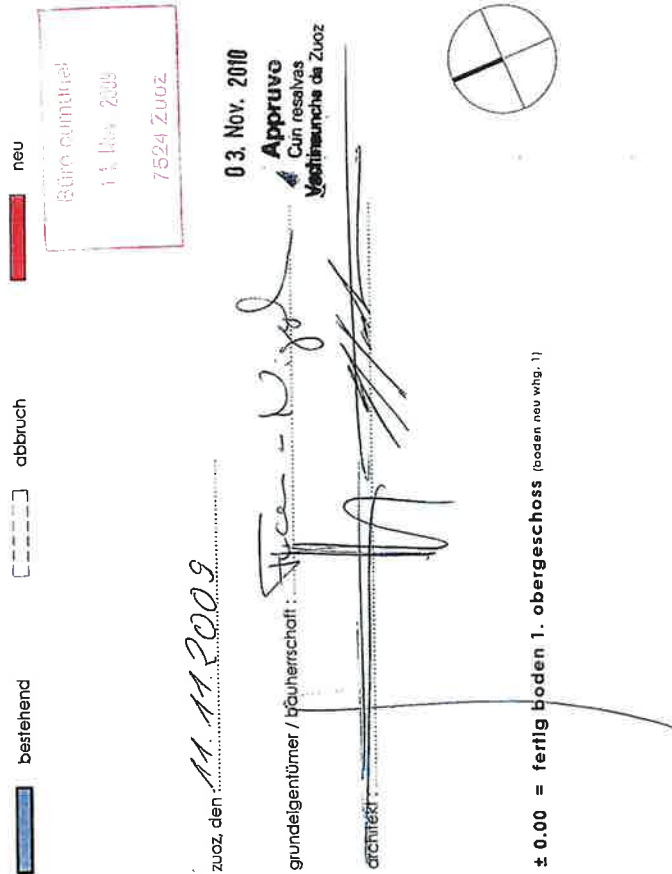
# baueingabe - grundrisse

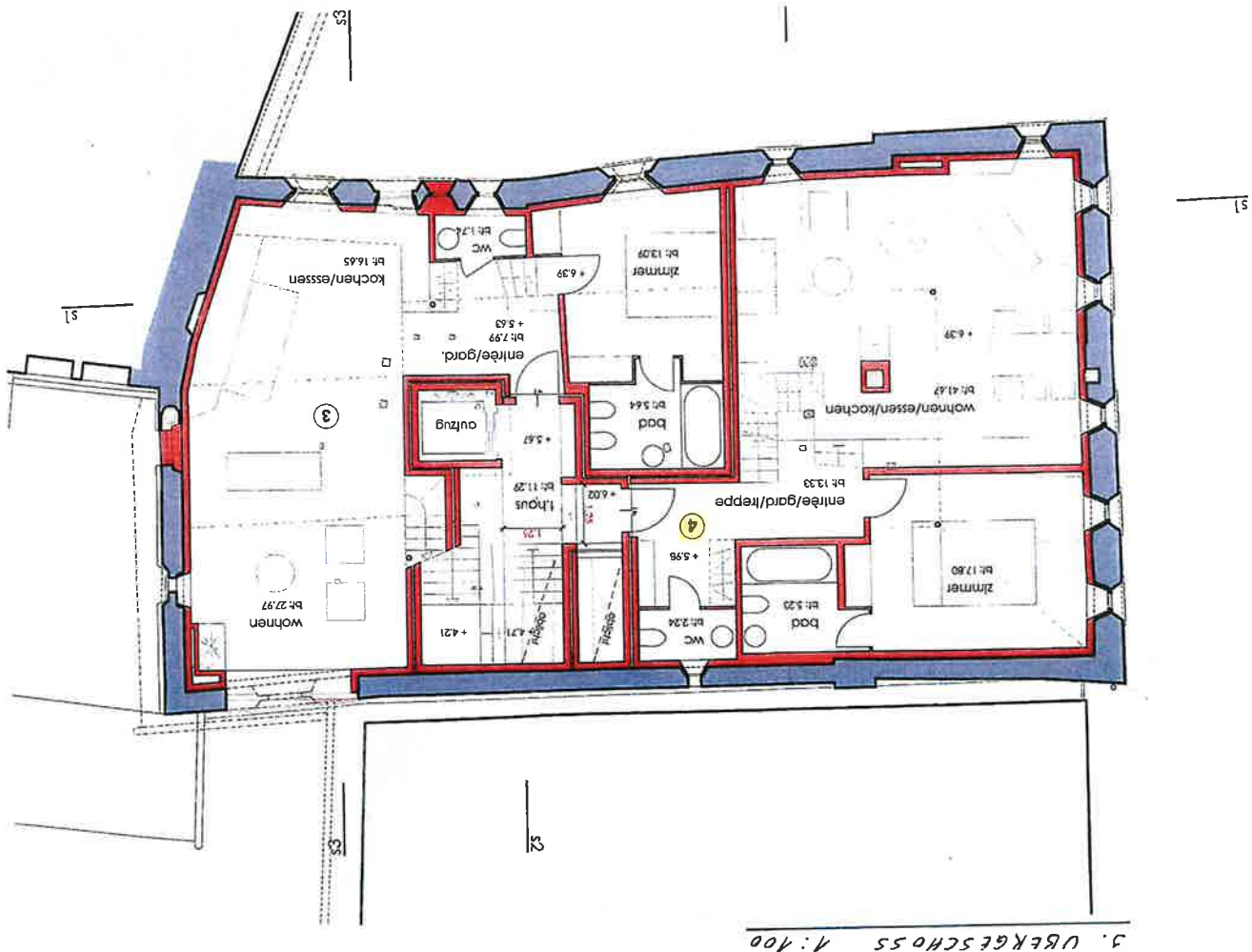
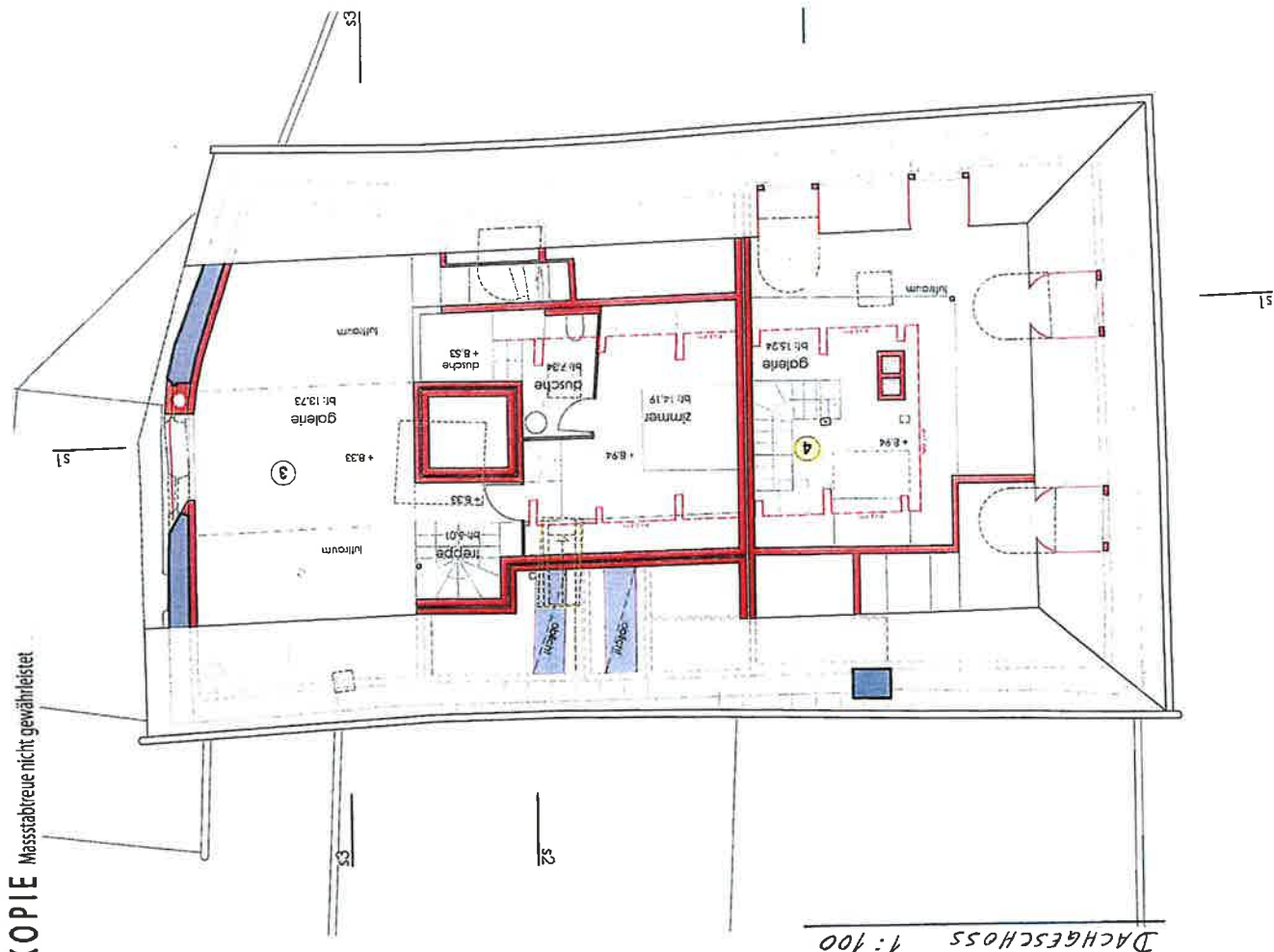
|                                                                                    |       |                                                 |                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------------------------------------------------|------------------------------------|
| FH ARCHITEKTUR                                                                     |       | dat.                                            | 29.04.2009                         |
| mst.                                                                               | 1:100 | pl. nr.                                         | 150/05                             |
| Dipl. Architekten/Techniker<br>Beratung / Planung / Ausführung                     |       | grösse                                          | 60/100                             |
| Forcella Alessandro Dipl. Architekt FH<br>Hartmann Gian-Andreas Dipl. Techniker HF |       | gez.                                            | mp                                 |
|                                                                                    |       | Crasta Mora A<br>CH - 7502 Bever                | T 081 851 00 90<br>F 081 851 00 91 |
|                                                                                    |       | info@fh-architektur.ch<br>www.fh-architektur.ch |                                    |

11. Rechtsmittelbelehrung  
Gegen diesen Entscheid der Baubehörde kann innert 30 Tagen seit Zustellung beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden Beschwerde geführt werden. Diese hat die Rechtsbegehren und deren Begründung zu enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen.
12. Beilagen für Baugesuchsteller  
- 1 Satz Planunterlagen gestempelt  
- Meldekarten Baukontrolle

13. Mitteilung an:  
- FH Architektur AG Bever 2fach, auch z. Hd. Bauherrschaft  
- Baufachchef  
- Baukommission  
- Gemeindekasse Zuoz  
- Gebäudeversicherung Graubünden  
- Grundbuchamt Oberengadin, 7500 St. Moritz, nach Rechtskraft dieser Verfügung zur Vormerkung gemäss Ziffer 8 k).

FÜR DIE BAUBEHÖRDE DER GEMEINDE ZUOZ  
der Präsident





**KOPIE** Massstabelle nicht gewährleistet

**KOPIE** Massstabelle nicht gewährleistet



**VSCHINAUNCHA DA ZUOZ**  
**GEMEINDE ZUOZ**

Bauamt  
Uffizi da fabrica  
7524 Zuoz  
E-Mail: [bauamt@zuoz.gr.ch](mailto:bauamt@zuoz.gr.ch)



Albris Immobilien AG  
c/o Mark Inelichen  
Advokaturbüro Bratschi Emch & Partner  
Bollwerk 15  
3001 Bern

Zuoz, 7. Dezember 2010

# LIEFERSCHEIN

**Betreff:** Albris Immobilien AG, Umbau Chesa Frieda, Dimvìh d'Aguèl Zuoz

- |                                                       |                                                    |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Zur Kenntnisnahme | <input type="checkbox"/> Gemäss Brief              |
| <input type="checkbox"/> Mit bestem Dank zurück       | <input type="checkbox"/> Zur Weiterleitung         |
| <input type="checkbox"/> Zur direkten Erledigung      | <input type="checkbox"/> Zur Kontrolle             |
| <input type="checkbox"/> Nach Einsichtnahme           | <input type="checkbox"/> Zur Ansicht               |
| <input type="checkbox"/> weiterleiten                 | <input type="checkbox"/> Auf Ihren Wunsch          |
| <input type="checkbox"/> Zur Behandlung               | <input type="checkbox"/> Gemäss (tel.) Besprechung |

## Beilagen / Bemerkungen:

Sehr geehrter Herr Inelichen,  
Da es durch den Artikel 8 lit. k der Baubewilligungsverfügung vom 3. November 2010 eine Anmerkung des Erstwohnungsanteils im Grundbuch Zuoz geben wird, senden wir Ihnen eine Baubewilligungsverfügung zur Kenntnisnahme.

## Mit freundlichen Grüessen

Bauamt der Gemeinde Zuoz

D. Fuchter



## Eintragungsbescheinigung

Die Anmerkung im Grundbuch der Gemeinde Zuoz auf Grundstück Nr. 2054 wird hiermit bescheinigt.

St. Moritz, 8. Dezember 2010

GRUNDBUCHAMT OBERENGADIN  
Der Grundbuchverwalter  
- Stellvertreter



**Belegskopie**  
im Grundbuch Zuoz  
Beleg Nr. 1231/2015

## Anmeldung Richiesta

Es wird die Grundbucheintragung anhand folgender Akten beantragt:  
Si richiede l'iscrizione nel registro fondiario in base ai seguenti atti:

**Grundbuchkreis Maloja**  
Sils im Engadin, Silvaplana, St. Moritz, Celerina, Samedan, Pontresina, Bever,  
La Punt-Charnuesch, Madulain, Zuoz, S-chanf, Bregaglia

**Übertragung aller im Grundbuchkreis Maloja eingetragenen Eigentums-,  
Dienstbarkeits- und Vormerkungsrechte infolge Übernahme und Fusion  
der Repower Schweiz AG, mit Sitz in Klosters-Serneus, UID CHE-109.412.846,  
Talstrasse 10, 7250 Klosters  
auf  
durch die**

**Repower AG, mit Sitz in Brusio, UID CHE-103.176.251, Via da Ciall 307, 7742 Poschiavo**

Diese Übernahme/Fusion erfolgt gemäss den beiliegenden Handelsregisterauszüge  
und des beiliegenden Fusionsvertrages.

Ort, Datum: *Leukerbad, 2.7.2015*  
GBA/cw/Anmeldungen@maloja.repower.ag

Für die Repower AG:

*K. Bobst*  
Kurt Bobst

*S. Kessler*  
Stefan Kessler

**KOPIE** Masstabelle nicht gewährleistet

**Eintragungsbescheinigung**

Die Eintragung im Grundbuch wird hiermit bescheinigt.

St. Moritz, 3. Juli 2015

Beleg 1231



GRUNDBUCHAMT MALOJA  
Der Grundbuchverwalter/Stv.  
*[Handwritten signature]*



REGION MALOJA  
REGION MALÖGIA  
REGIONE MALOJA

GRUNDBUCHAMT DER REGION MALOJA  
UFFIZI DAL CUDESCH FUNDIARI DA LA REGION MALÖGIA  
UFFICIO DEL REGISTRO FONDARIO DELLA REGIONE MALOJA



VSCHINAUNCHA DA ZUOZ  
GEMEINDE ZUOZ



Belegskopie  
Im Grundbuch Zuoz  
Beleg Nr. 176/2014

## VERFÜGUNG

des Gemeinderates von Zuoz vom 22. Januar 2014

betreffend

Dr. Robert Simmen, Umbau Chesa Frieda, Dimvìh d'Aguèl Zuoz  
Baugesuch Nr. 09.14.2054 vom 29. April 2009  
Verfügung Erstwohnungsanteil neu auf STWE

### A. Feststellungen und Erwägungen

1. In der Baubewilligung vom 5. November 2010 wurde in Bezug auf den Erstwohnungsanteil folgendes festgehalten:

|                                                                       |                       |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| 1.1. Erstwohnungsanteil                                               |                       |
| - Erst/Zweitwohnungsanteil                                            |                       |
| Total projektiertes BGF (netto) - Anteil heutiges eigen Benutztes BGF | 223.59 m <sup>2</sup> |
| 665.22 m <sup>2</sup> - 441.63 m <sup>2</sup>                         | 67.08 m <sup>2</sup>  |
| - Davon mind. 30 % Erstwohnungsanteil (gem. Art. 5)                   |                       |
| - Erstwohnungsanteil ausgewiesen                                      | 106.61 m <sup>2</sup> |

Der Baugesuchsteller hat folgende Wohnung im Grundrissplan 1:100 als Erstwohnung eingezeichnet und nachgewiesen:

**Wohnung Nr. 4** im 3. Obergeschoss und Dachgeschoss mit 106.61 m<sup>2</sup>.

Damit ist der erforderliche Erstwohnungsanteil von 30 % gemäss Art. 5 Abs. 1 Gesetz über die Förderung des Erst- und Einschränkung des Zweitwohnungsbaus, Etappierung und Kontingentierung des Wohnbaues erfüllt.

Die hier verfügte Verpflichtung betreffend Erstwohnungsanteil wird in Form einer öffentlich rechtlichen Eigentumsbeschränkung unter dem Stichwort „Erstwohnung“ zur Anmerkung im Grundbuch angemeldet.

Die Anmerkung dieser öffentlich rechtlichen Eigentumsbeschränkung auf der Parzelle 2054 erfolgt gemäss obgenanntem Art. 5 Abs. 1.  
Das Grundbuch wird hiermit ermächtigt, nach Inkrafttreten der vorliegenden Verfügung, die Anmerkung im Grundbuch der Gemeinde Zuoz zu vollziehen.

Sofern auf dieser Liegenschaft Stockwerkeigentum begründet werden sollte, ist dies der Gemeinde unverzüglich mitzuteilen. In diesem Fall ist die Gemeinde berechtigt zu gegebener Zeit die Eigentumsbeschränkung „Erstwohnung“ mit einer ergänzenden Verfügung auf die betreffenden Stockwerkeinheiten anmerken zu lassen.

Nach Rechtskraft der vorstehenden Baubewilligung ist der Erstwohnungsanteil durch den Gemeinderat von Zuoz wie folgt im Grundbuch der Gemeinde Zuoz auf Parzelle Nr. 2054 anzumerken:

**Erstwohnung:**

Wohnung Nr. 4 im 3. Obergeschoss und Dachgeschoss mit einer BGF von 106.61 m<sup>2</sup>.

2. Nach Inkrafttreten der Baubewilligung vom 5. November 2010 wurde die Anmerkung „Erstwohnungsanteil“ am 8. Dezember 2010 auf der Stammparzelle Nr. 2054 im Grundbuch Zuoz eingetragen.
3. Am 17. September 2012 wurde während der Umbauphase die Begründung des StWE im Grundbuch von Zuoz eingetragen.

**B. Verfügung**

1. Gestützt auf die Verfügung vom 5. November 2010 verfügt der Gemeinderat von Zuoz die Verlegung der Anmerkung „Erstwohnung“ von der Stammliegenschaft Nr. 2054 auf das unten aufgeführte StWE-Blatt.

Die Anmerkung ist somit auf der Stammliegenschaft Nr. 2054 zu streichen und auf dem unten aufgeführten StWE-Blatt anzumerken, wozu das Grundbuchamt Oberengadin hiermit ausdrücklich ermächtigt wird.

**Eigentümer**

Robert Simmen 14.12.1951 von Zürich und Schinznach Dorf AG

**Stockwerkeigentum Nr. S51465**

161/1000, Miteigentum an Grundstück Nr. 2054

Stockwerkeinheit

Wohnung Nr. 4 im 3. Obergeschoss und im Dachgeschoss sowie Kellerabteil Nr. 4 im Erdgeschoss

**Bewilligungsgebühren:**

Die Gebühren für die Verfügung beträgt Fr. 100.--. Die Bearbeitungsgebühren für die Anmeldung des Erstwohnungsanteils auf dem StWE-Blatt im Grundbuchamt Oberengadin betragen Fr. 150.-- und sind zahlbar innert 30 Tagen seit der Zustellung der Rechnung durch die Gemeindekasse.

**Rechtsmittelbelehrung:**

Gegen diese Verfügung kann kein Rekurs gemacht werden.

23. Jan. 2014

Mitgeteilt am

Mit freundlichen Grüßen  
FÜR DIE BAUBEHÖRDE DER GEMEINDE ZUOZ  
der Präsident



Flurin Wieser

Claudio Duschletta

**Mitteilung im Original an:**

- Dr. Robert Simmen, Toblerstrasse 96, 8044 Zürich; Eingeschrieben
- Grundbuchamt Oberengadin, Postfach 238, 7500 St. Moritz

**Kopie z.K. an:**

- Bauarchitekt der Gemeinde
- Baukommission der Gemeinde
- Gemeindekasse Zuoz

**KOPIE** Massstabelle nicht gewährleistet

Eintragungsbescheinigung

Die Eintragung im Grundbuch wird hiermit bescheinigt.

St. Moritz, 24.01.2014

Beleg 176

GRUNDBUCHAMT MALOJA  
Der Grundbuchverwalter/Stv.



**KOPIE** Massstabelle nicht gewährleistet

**Betreibungs- und Konkursamt der Region Maloja**  
Chesa Ruppamer, Postfach 330, 7503 Samedan



**REGION MALOJA**  
**REGIUN MALÖGIA**  
**REGIONE MALOJA**



GRUNDBUCHAMT DER REGION MALOJA  
UFFIZI DAL CUDESCH FUNDIARI DA LA REGIUN MALÖGIA  
UFFICIO DEL REGISTRO FONDARIO DELLA REGIONE MALOJA

**Belegskopie**  
Im Grundbuch Zuoz  
Beleg Nr. 93/2022



Grundbuchamt der Region Maloja  
Piazza da Scuola 10  
Postfach 36  
7500 St. Moritz

Betreibung Nr. 2162583

Samedan, 11. Januar 2022

### Anmeldung zur Vormerkung einer Verfügungsbeschränkung im Grundbuch (VZG 2)

- Name, Vorname und Wohnort des Eigentümers des Grundstückes, auf das sich die Verfügungsbeschränkung bezieht**  
New Immosolutions AG, mit Sitz in Zürich, Toblerstrasse 96, 8044 Zürich
- Name und Wohnort des Gläubigers**  
Bank Sparhafen Zürich AG, Fraumünsterstrasse 21, 8001 Zürich
- Name und Wohnort des Gläubigervertreeters**  
Blancotti Marco, i/c. iur. RA, Via Stredas 3, 7500 St. Moritz
- Grund der von unserem Amt beantragten Verfügungsbeschränkung**
  - ☐ definitive/previsioische Pfändung vom
  - ☐ Pfändungsanschluss vom
  - ☐ Betreibung auf Pfandverwertung vom
  - ☒ Begehren um Pfandverwertung vom 10.01.2022
  - ☐ Arrest vom
- Betrag der Forderung**  
CHF 4'720'000.00 nebst Zins und Kosten
- Beschreibung des Grundstückes**  
IN DER GEMEINDE Zuoz  
Grundstücke Nr. S51462, S51463 und S51465

Freundliche Grüsse  
Betreibungs- und Konkursamt der Region Maloja



Grundbuchamt der Region Maloja, Postfach 36, Piazza da Scuola 10, 7500 St. Moritz  
Tel. 081 837 32 22 · Fax 081 837 32 25 · gbaoe@gr.ch · www.regio-maloja.ch/grundbuchamt

Telefon 081 852 52 66  
IBAN CH12 0900 0000 7000 2875 4  
www.justiz-gr.ch

E-Mail: bk@regio-maloja.ch

**KOPIE** Masstabreue nicht gewährleistet

**Eintragungsbescheinigung**

Die Eintragung im Grundbuch wird hiermit bescheinigt.

St. Moritz, 12.01.2022

Beleg 93

Grundbuchamt der Region Maloja  
Der Grundbuchverwalter/Stv.



# Begründungserklärung



## Öffentliche Beurkundung

Belegskopie  
Im Grundbuch Zuoz  
Beleg Nr. 1856/2012

## Begründung von Stockwerkeigentum

Erklärung über die Bildung von Miteigentumsanteilen und deren Ausgestaltung zu Stockwerkeigentum (Art. 712d Abs. 2 Ziff. 2 ZGB)

### I.

**Dr. Robert Simmen**, geboren 14.12.1951, von Zürich ZH und Schinznach-Dorf AG, Toblerstrasse 96, 8044 Zürich

ist Eigentümer des folgenden Grundstückes:

### Im Grundbuch Zuoz

#### Liegenschaft Nr. 2054

Plan Nr. 5, Dimvìh d'Aguèl

Gesamtfläche: 383 m<sup>2</sup>

Wohnhaus Vers. Nr. 38

Stallgebäude Vers. Nr. 38-A

Gartenanlage

#### Anmerkungen

12793

Erstwohnung

08.12.2010 Beleg 3038

#### Vormerkungen

laut Grundbuch

#### Dienstbarkeiten

19591014.2

Last: Kabeldurchleitungsrecht

zu Gunsten Repower Klosters AG, mit Sitz in Klosters-Serneus, 14.10.1959 Beleg 104.91

19940101.42

Recht: Trauferecht

zu Lasten Grundstück Nr. 2053

01.01.1994 Beleg 0.91



**Grundpfandrechte**

Der Grundeigentümer erklärt, seine vorn beschriebene Liegenschaft in Miteigentumsanteile aufzuteilen und diese Miteigentumsanteile gemäss den Bestimmungen des Schweizerischen Zivilgesetzbuches Art. 712a ff zu Stockwerkeigentum auszugestalten:

Es werden insgesamt 4 Stockwerkanteile, welche als Grundstücke in das Grundbuch Zuoz aufgenommen werden, mit folgenden Wertquoten ausgebildet:

**1. Stockwerkeigentum Nr. S51462**

257/1000 Miteigentum an der Liegenschaft Nr. 2054 im Grundbuch Zuoz,

mit Sonderrecht an der Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss sowie am Kellerabteil Nr. 1 im Erdgeschoss,

in den Aufteilungsplänen je rosa ausgemalt und mit 1 bezeichnet.

**2. Stockwerkeigentum Nr. S51463**

375/1000 Miteigentum an der Liegenschaft Nr. 2054 im Grundbuch Zuoz,

mit Sonderrecht an der Wohnung Nr. 2 im 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss sowie am Kellerabteil Nr. 2 im Erdgeschoss,

in den Aufteilungsplänen je blau ausgemalt und mit 2 bezeichnet.

R. J.



**3. Stockwerkeigentum Nr. S51464**

207/1000 Miteigentum an der Liegenschaft Nr. 2054 im Grundbuch Zuoz,

mit Sonderrecht an der Wohnung Nr. 3 im 3. Obergeschoss und im Dachgeschoss sowie am Kellerabteil Nr. 3 im Erdgeschoss,

in den Aufteilungsplänen je grün ausgemalt und mit 3 bezeichnet.

**4. Stockwerkeigentum Nr. S51465**

161/1000 Miteigentum an der Liegenschaft Nr. 2054 im Grundbuch Zuoz,

mit Sonderrecht an der Wohnung Nr. 4 im 3. Obergeschoss und im Dachgeschoss, sowie am Kellerabteil Nr. 4 im Erdgeschoss,

in den Aufteilungsplänen je olive ausgemalt und mit 4 bezeichnet.

**II.**

**1. Aufteilungspläne**

Für die Lage und Abgrenzung der Stockwerkeinheiten sowie für die bauliche Konstruktion des Gebäudes sind die folgenden, hinten beigehefteten Pläne massgebend:

- Grundriss Erdgeschoss
- Grundriss 1. Obergeschoss
- Grundriss 2. Obergeschoss
- Grundriss 3. Obergeschoss
- Grundriss Dachgeschoss
- Situationsplan

Diese Aufteilungspläne bilden integrierende Bestandteile dieses Begründungsaktes.

Diese Pläne sind lediglich privatrechtliches Hilfsmittel zur Beschreibung des dinglichen Rechtes. Sie nehmen am öffentlichen

R. J.



Glauben des Grundbuches und der ihm zugrundeliegenden Pläne nicht teil.

In den Aufteilungsplänen werden die zu Sonderrecht ausgestalteten Räume mit einer Farbe bemalt.

Der im ausschliesslichen Nutzungsrecht stehende Gartenanteil ist in der Farbe des dazugehörenden Sonderrechtes schraffiert.

Die gemeinschaftlichen Räume und übrigen gemeinschaftlichen Teile der Liegenschaft werden in den Plänen weiss belassen.

## 2. Reglement für die Stockwerkeigentümergeinschaft

Für die Benützung der im Sonderrecht stehenden Räume und der gemeinschaftlichen Teile und Einrichtungen der Liegenschaft etc. sowie derjenigen Gebäudeteile und Grundstücksflächen mit ausschliesslichem Benutzungsrecht, die Verwaltung der Liegenschaft und die Regelung der Kosten, gilt das Reglement.

## 3. Allgemeine Gesetzesbestimmung

Soweit durch die vorliegende Begründungserklärung oder durch das Reglement/Nutzungs- und Verwaltungsordnung nichts anderes geregelt ist, sind die gesetzlichen Bestimmungen über die Benützung und Verwaltung gemäss Art. 647 und 712a ff ZGB massgebend.

## 4. Eigentümer-Bestätigung

Der Eigentümer bestätigt, dass jede Stockwerkeinheit in sich abgeschlossen ist und einen eigenen Zugang hat. Die Voraussetzungen für die Stockwerkeigentumsbegründung gemäss Art. 712b ZGB seien somit gegeben.

## 5. Vorkaufs- und Einspracherecht

Der Grundeigentümer verzichtet auf die Begründung des Vorkaufsrechtes zugunsten der jeweiligen Stockwerkeigentümer und auf das Einspracherecht bei Veräusserung einer Stockwerkeinheit, deren Belastung mit einer Nutznießung oder einem Wohnrecht sowie Vermietung derselben i.S. von ZGB Art. 712c Abs. 1 und 2.

2-5



## 6. Begründung von Stockwerkeigentum vor Umbau des Gebäudes

Das Gebäude ist noch nicht umgebaut. Im Grundbuch ist somit bei den Stockwerkeinheiten und dem Stammgrundstück anzumerken: „Begründung des Stockwerkeigentums vor Umbau des Gebäudes“.

## 7. Kosten

Die durch diese Begründung von Stockwerkeigentum entstehenden Grundbuchegebühren werden vom Grundeigentümer bezahlt.

## 8. Exemplare

Diese Urkunde wird zweifach ausgefertigt, je ein Exemplar zuhänden des Grundeigentümers und des Grundbuchamtes Oberrödingen, St. Moritz.

## Grundbuchanmeldung

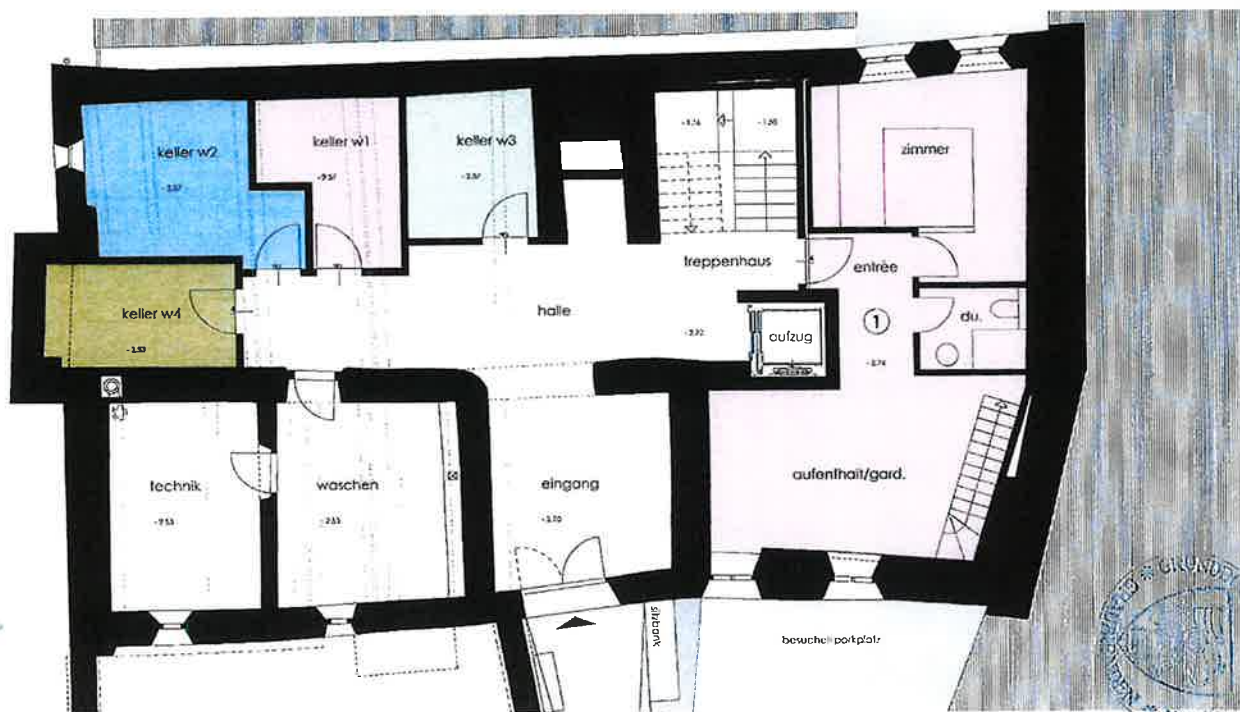
Die vorliegende Begründung von Stockwerkeigentum wird hiermit zur Eintragung im Grundbuch Zuoz angemeldet.

- Die Begründung von Stockwerkeigentum ist auf der Stammliegenschaft Nr. 2054 einzutragen und die Grundstücke Nr. S51462 bis S51465 sind aufzunehmen.
- Die Begründung des Stockwerkeigentums vor Umbau des Gebäudes ist auf den Stockwerkeinheiten und der Stammliegenschaft anzumerken.

St. Moritz, 17.09.2012  
vj/sim/simmen.doc

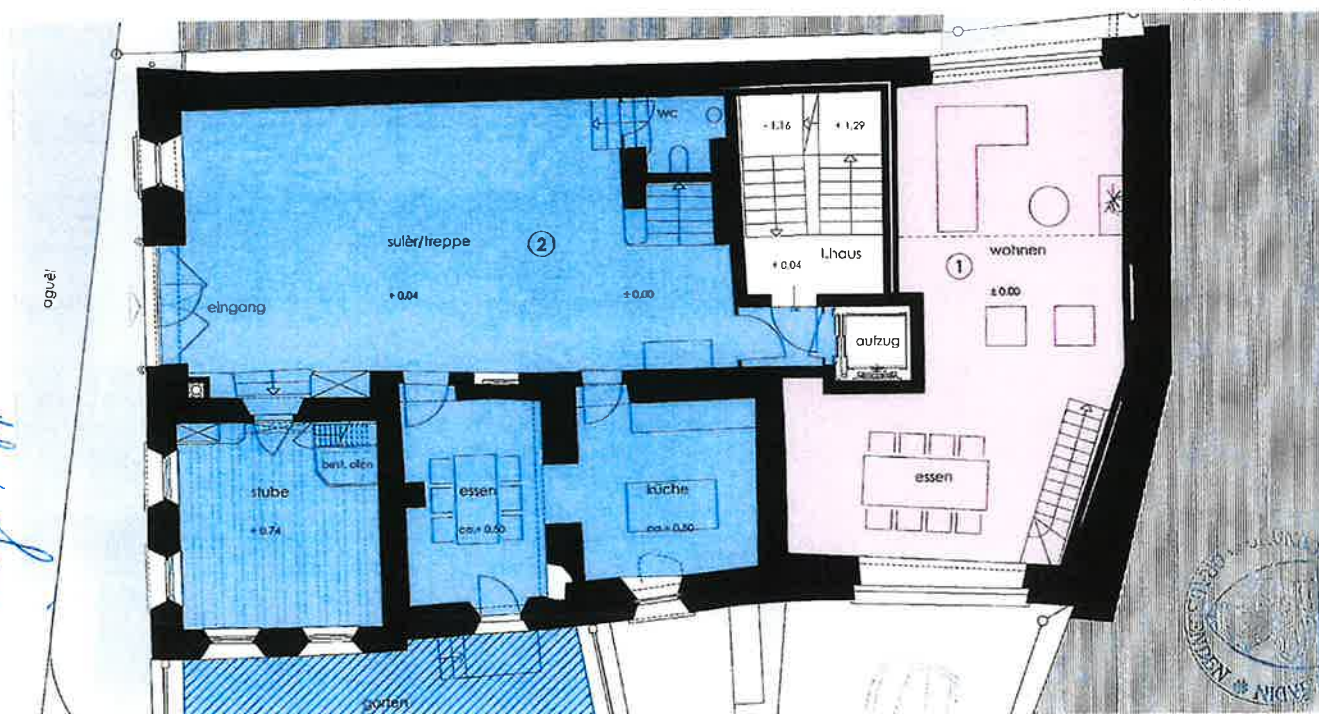
Der Grundeigentümer:

  
Robert Simmen



info@fh-architektur.ch  
www.fh-architektur.ch

0 5 m



info@fh-architektur.ch  
www.fh-architektur.ch

## 2.obergeschoss

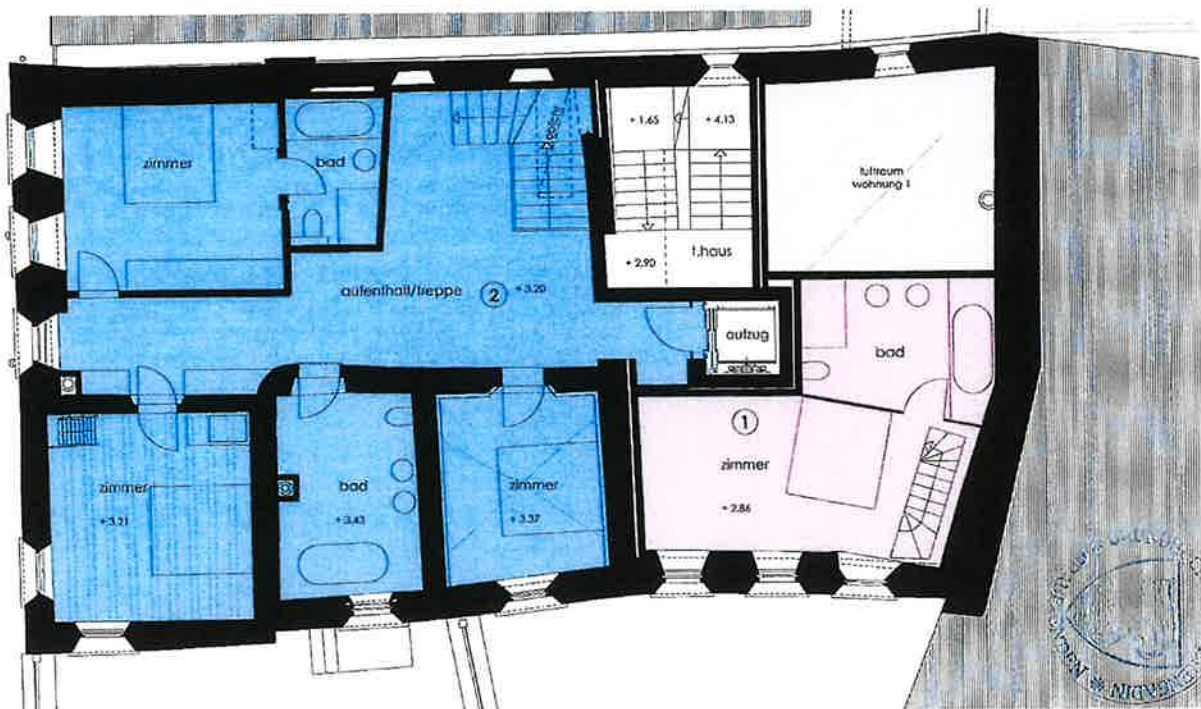
mst. 1:100

0 5 m



FH ARCHITEKTUR

KOPIE  
Massstäbtreue nicht gewährleistet



Dipl. Architekten/Techniker  
Beratung | Planung | Ausführung

Forcella Alessandro Dipl. Architekt FH  
Hartmann Gian-Andrea Dipl. Techniker HF

Crasta Mora A  
CH - 7502 Bever

T 081 851 00 90  
F 081 851 00 91

Info@fh-architektur.ch  
www.fh-architektur.ch

## 3.obergeschoss

mst. 1:100

0 5 m



FH ARCHITEKTUR

KOPIE  
Massstäbtreue nicht gewährleistet



Dipl. Architekten/Techniker  
Beratung | Planung | Ausführung

Forcella Alessandro Dipl. Architekt FH  
Hartmann Gian-Andrea Dipl. Techniker HF

Crasta Mora A  
CH - 7502 Bever

T 081 851 00 90  
F 081 851 00 91

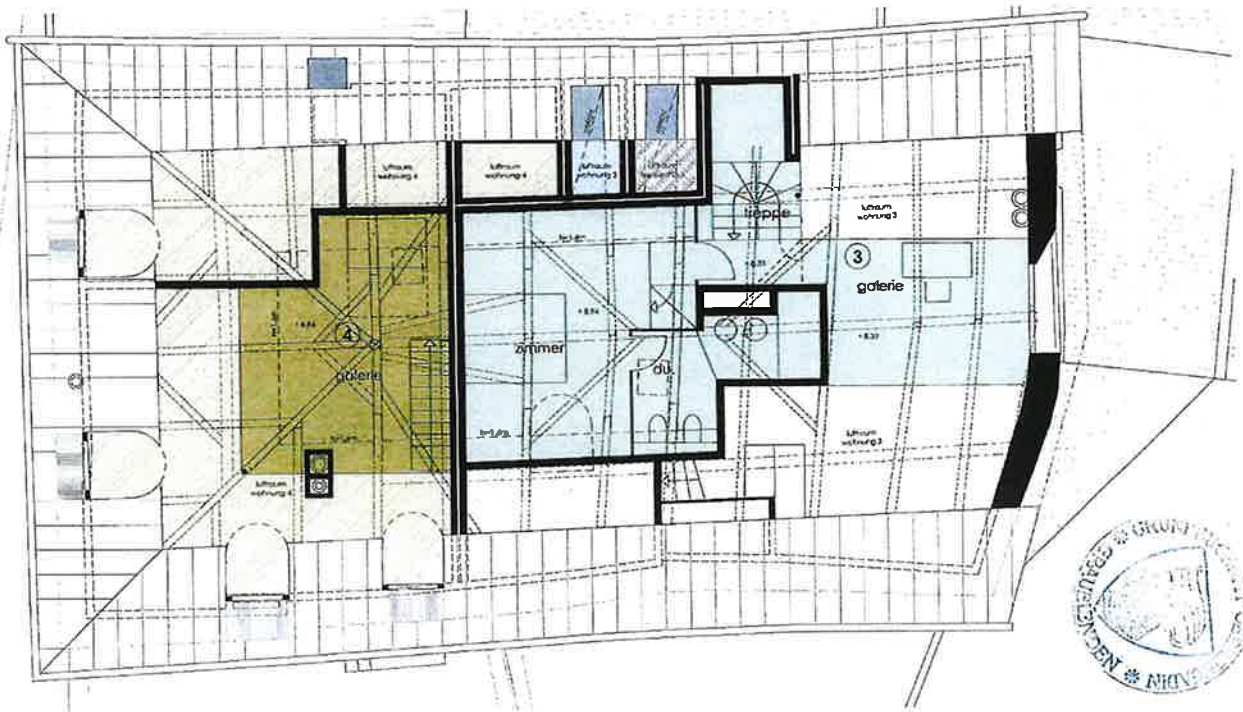
Info@fh-architektur.ch  
www.fh-architektur.ch

dachgeschoss

mst. 1:100



**KOPIE**  
Massstäbtreue nicht gewährleistet  
FH ARCHITEKTUR



*Arch. Skizze*

Dipl. Architekten/Techniker  
Beratung | Planung | Ausführung

Forcella Alessandro Dipl. Architekt FH  
Hartmann Gian-Andrea Dipl. Techniker HF

Crasta Mora A  
CH - 7502 Bever

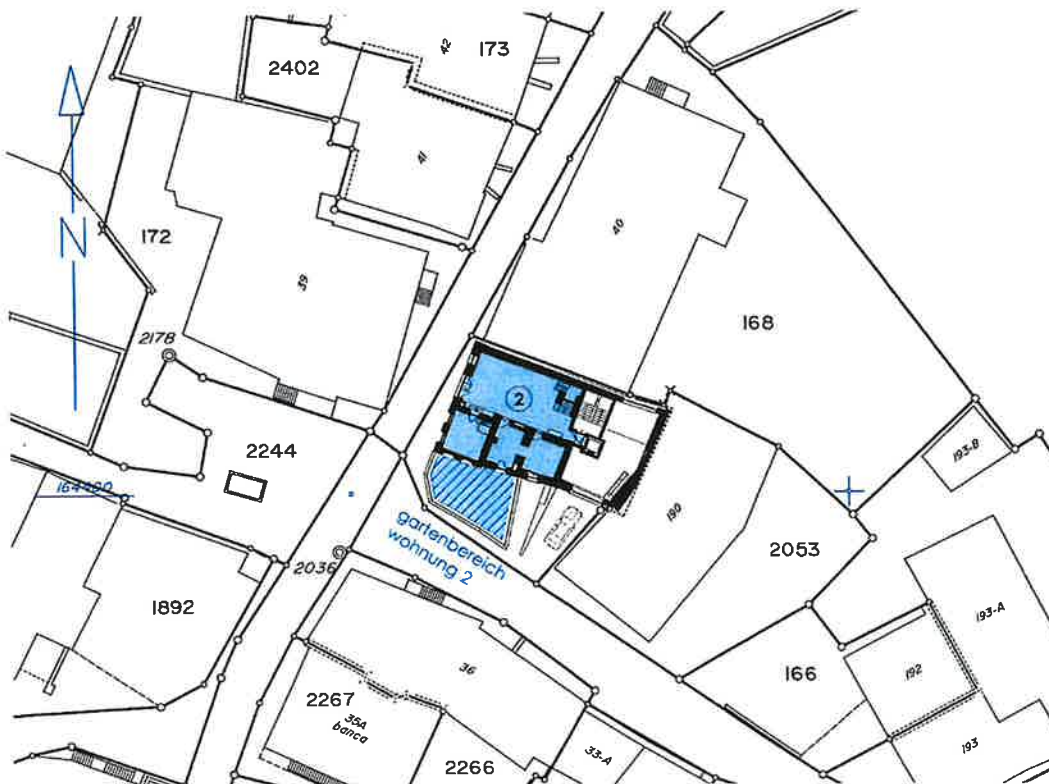
T 081 851 00 90  
F 081 851 00 91

Info@fh-architektur.ch  
www.fh-architektur.ch

situation

mst. 1:500

**KOPIE**  
Massstäbtreue nicht gewährleistet  
FH ARCHITEKTUR



*Arch. Skizze*

Dipl. Architekten/Techniker  
Beratung | Planung | Ausführung

Forcella Alessandro Dipl. Architekt FH  
Hartmann Gian-Andrea Dipl. Techniker HF

Crasta Mora A  
CH - 7502 Bever

T 081 851 00 90  
F 081 851 00 91

Info@fh-architektur.ch  
www.fh-architektur.ch

**Öffentliche Beurkundung**

Es wird hiermit öffentlich beurkundet, dass die vorliegende Begründung von Stockwerkeigentum die Willensäußerung der Parteien enthält.  
Die Urkunde wurde von Robert Simmen vor mir zur Kenntnis genommen, genehmigt und unterzeichnet.

St. Moritz, 17. September 2012 13.35 Uhr  
B. Reg. Nr. 381



GRUNDBUCHAMT OBERENGADIN  
Der Grundbuchverwalter  
-Stellvertreter

Rita Forrer

**Eintragungsbescheinigung**

Die Eintragung im Grundbuch wird hiermit bescheinigt.

St. Moritz, 17. September 2012

Beleg 1858



GRUNDBUCHAMT OBERENGADIN  
Der Grundbuchverwalter/Stellvertreter

# Reglement

Belegskopie  
Im Grundbuch Zuoz  
Beleg Nr. 1857/2012

## Reglement

für die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer

|                               |                                           |
|-------------------------------|-------------------------------------------|
| Stockwerkeigentümergeinschaft | Chesa Frieda,<br>7524 Zuoz                |
| Liegenschaft/Ort              | Chesa Frieda, Dimvìh d'Aguèl<br>7524 Zuoz |

Beiblatt 1,  
Aufteilung des Gebäudes in  
Stockwerkeinheiten und Wert-  
quoten. Verteilungsschlüssel  
für gemeinschaftliche Kosten  
nach Wertquoten (Ziff. 18)

Beiblatt 2,  
Gemeinschaftliche Teile  
(Ziff. 5)

Beiblatt 3,  
Spezielle Verteilungsschlüssel  
für gemeinschaftliche Kosten  
(Ziff. 18 + 19)

Beiblatt 4,  
Ausschliessliche Benutzungs-  
rechte (Ziff. 14)

Evtl. weitere Beiblätter oder  
Anhänge (Ziff. 49)

## REGLEMENT FÜR STOCKWERKEIGENTUM

### Inhaltsverzeichnis

#### Seite

|                                                                                                       |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| A. Aufteilung des Eigentums                                                                           | 4  |
| 1. Gegenstand des Stockwerkeigentums                                                                  | 4  |
| 2. Aufteilung der Liegenschaft                                                                        | 4  |
| 3. Änderung an der Wertquote (Miteigentumsanteil)                                                     | 4  |
| 4. Sonderrechte                                                                                       | 4  |
| 5. Gemeinschaftliche Teile                                                                            | 5  |
| B. Benutzung der im Sonderrecht stehenden Räume und Einrichtungen                                     | 6  |
| 6. Grundsatz                                                                                          | 6  |
| 7. Beschränkung des Nutzungsrechtes                                                                   | 6  |
| 8. Zweckbestimmung                                                                                    | 7  |
| 9. Pflichten zum Unterhalt der Stockwerkeinheit                                                       | 7  |
| 10. Zutrittsrecht zu den Wohnungen und Duldung von Arbeiten                                           | 7  |
| 11. Verantwortlichkeit für die Bewohner der Stockwerkeinheit                                          | 8  |
| 12. Überlassung des Gebrauchs an Dritte                                                               | 8  |
| C. Benutzung der gemeinschaftlichen Teile und Einrichtungen                                           | 8  |
| 13. Benutzung im allgemeinen                                                                          | 8  |
| 14. Ausschlussliche Benutzungsrechte                                                                  | 8  |
| 15. Benutzung der gemeinschaftlichen Räume gegen besondere Vergütung                                  | 9  |
| 16. Hausordnung                                                                                       | 9  |
| D. Gemeinschaftliche Kosten für die Verwaltung und den Unterhalt der gemeinschaftlich benutzten Teile | 10 |
| 17. Begriff der gemeinschaftlichen Kosten                                                             | 10 |
| 18. Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten                                                          | 10 |
| 19. Spezielle Verteilungsschlüssel für gemeinschaftliche Kosten                                       | 11 |
| 20. Erneuerungsfonds                                                                                  | 11 |
| 21. Einzug der Finanzierungsbeiträge                                                                  | 11 |
| 22. Sicherung der Beiträge an die gemeinschaftlichen Kosten                                           | 11 |
| E. Unterhalt, Umbau und Erneuerung des Gebäudes                                                       | 12 |
| 23. Versicherung des Gebäudes                                                                         | 12 |

|                                                                                       |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 24. Notwendige und dringliche Unterhalts- und Instandstellungsarbeiten                | 12 |
| 25. Nützliche Änderungen an der Liegenschaft                                          | 12 |
| 26. Massnahmen, die der Verschönerung oder der Bequemlichkeit dienen                  | 13 |
| 27. Zerstörung des Gebäudes                                                           | 13 |
| F. Verwaltung                                                                         | 14 |
| 28. Träger der Verwaltung                                                             | 14 |
| 29. Zuständigkeit                                                                     | 14 |
| 30. Einberufung und Leitung der Versammlung                                           | 14 |
| 31. Beschlussfähigkeit                                                                | 15 |
| 32. Ausübung des Stimmrechtes                                                         | 15 |
| 33. Stimmrecht bei Nutzniessung                                                       | 15 |
| 34. Beschlussfassung im allgemeinen                                                   | 15 |
| 35. Zirkularbeschlüsse                                                                | 16 |
| 36. Qualifiziertes Mehr                                                               | 16 |
| 37. Einstimmigkeit                                                                    | 17 |
| 38. Anfechtung der Beschlüsse der Versammlung                                         | 17 |
| 39. Der Ausschluss der Stockwerkeigentümer                                            | 17 |
| 40. Verwalter/Wahl und Abberufung                                                     | 18 |
| 41. Aufgaben und Befugnisse im allgemeinen                                            | 18 |
| 42. Vertretung der Gemeinschaft                                                       | 18 |
| 43. Rekurs gegen Verfügungen des Verwalters                                           | 18 |
| G. Änderungen im Bestand der Stockwerkeigentümer und Aufhebung des Stockwerkeigentums | 18 |
| 44. Veräusserung und Belastung                                                        | 18 |
| 45. Rechtsstellung des Erwerbers                                                      | 19 |
| 46. Ausschluss eines Stockwerkeigentümers                                             | 19 |
| 47. Ausschluss von andern Berechtigten                                                | 19 |
| 48. Aufhebung des Stockwerkeigentums                                                  | 19 |
| H. Verschiedenes                                                                      | 20 |
| 49. Weitere Bestimmungen                                                              | 20 |
| 50. Anmerkung des Reglements                                                          | 20 |
| 51. Änderung des Reglements                                                           | 20 |
| 52. Gerichtsstand und Domizilklausel                                                  | 20 |
| 53. Verweis auf gesetzliche Bestimmung                                                | 20 |
| 54. Benutzung des Luftschutzkellers                                                   | 21 |

## A. AUFTEILUNG DES EIGENTUMS

### 1. Gegenstand des Stockwerkeigentums

An der vorn aufgeführten Liegenschaft besteht Stockwerkeigentum im Sinne der Art. 712a ff ZGB.  
Jede Stockwerkeinheit ist ein Miteigentumsanteil, mit dem das Sonderrecht verbunden ist, bestimmte Teile des Gebäudes (vgl. Ziff. 2) ausschliesslich zu benutzen und innen auszubauen.

### 2. Aufteilung der Liegenschaft

Die Liegenschaft ist gemäss Eintrag im Grundbuch in Stockwerkeinheiten und entsprechende Wertquoten aufgeteilt, für welche je ein besonderes Grundbuchblatt besteht.  
Die Aufteilung geht aus dem Beiblatt 1 hervor. Als Grundlage dient der öffentlich beurkundete Begründungsakt mit den zugehörigen Aufteilungsplänen.

### 3. Änderungen an der Wertquote (Miteigentumsanteil)

Änderungen an der Wertquote bedürfen der Zustimmung aller unmittelbar Beteiligten und der Genehmigung der Versammlung der Stockwerkeigentümer. Gleiches gilt für Änderungen in der Zuteilung einzelner Räume zu Sonderrecht. Die betreffenden Vereinbarungen bedürfen zu ihrer Gültigkeit der öffentlichen Beurkundung und des Eintrages im Grundbuch.  
Jeder Stockwerkeigentümer hat Anspruch auf Berichtigung der Wertquoten, wenn sie aus Irrtum unrichtig festgesetzt oder infolge baulicher Veränderungen des Gebäudes oder dessen Umgebung unrichtig geworden sind.  
Die Aufteilung oder Zusammenlegung von Stockwerken bedarf der Genehmigung der Versammlung der Stockwerkeigentümer.

### 4. Sonderrechte

Das Sonderrecht eines jeden Stockwerkeigentümers umfasst alle Bauteile seines Anteils, welche beseitigt oder umgestaltet werden können, ohne dass dadurch der Bestand, die Festigkeit, die konstruktive Gliederung, die äussere Gestalt des Gebäudes oder die Sonderrechte und ausschliesslichen Benutzungsrechte der anderen Stockwerkeigentümer beeinträchtigt werden. Im Besonderen sind Gegenstand des Sonderrechtes:

- die inneren Zwischenwände, sofern sie keine tragende Funktion haben;
- der Innenverputz (Innenverkleidung) der Wände bis zur Schallsolation;
- der Fussbodenbelag (jedoch nicht die Überzüge der Trittschallsolation);
- der Deckenverputz;
- die Türen (ausgenommen diejenigen gegen gemeinschaftliche Teile);
- alle eingebauten Schränke;
- die Küchen-, Badezimmer- und Toiletteeinrichtungen;
- die Heizkörper der im Sonderrecht stehenden Räume;
- alle Leitungen ab ihren Abzweigungen von den gemeinschaftlichen Hauptleitungen;
- allfällige Cheminées bis zu den gemeinschaftlichen Teilen der Kaminanlage über Dach.

In den zu Sonderrecht zugewiesenen Hohlräumen hinter den sanitären Anlagen in den Badezimmern können gemeinschaftliche Hauptleitungen verlaufen.

### 5. Gemeinschaftliche Teile

Im gemeinschaftlichen Eigentum (Beiblatt 2) stehen alle Gebäudeteile und Einrichtungen, die nicht ausdrücklich zu Sonderrecht ausgetrennt sind. Dazu gehören insbesondere:

- der Grund und Boden der Liegenschaft;
- die Bauteile, die für den Bestand, die konstruktive Gliederung und Festigkeit des Gebäudes oder der Räume anderer Stockwerkeigentümer von Bedeutung sind;
- alle Anlagen und Einrichtungen, die auch den andern Stockwerkeigentümern oder mehreren von ihnen für die Benützung der Räume dienen, gleichgültig ob sich diese innerhalb oder ausserhalb der Räume, an denen Sonderrecht besteht, befinden;
- Teile, welche die äussere Gestaltung und das Aussehen des Gebäudes bestimmen (z.B. Fenster).

Gemeinschaftlich sind ferner die für den Unterhalt der Liegenschaft gebildeten Rückstellungen für den Erneuerungsfonds, die Anschaffung für Heizmaterial sowie die Apparate und Gerätschaften für Reinigung und Unterhalt der gemeinschaftlichen Teile.

## B. BENUTZUNG DER IM SONDERRECHT STEHENDEN RÄUME UND EINRICHTUNGEN

### 6. Grundsatz

In der Verwaltung, Benutzung und baulichen Ausgestaltung der eigenen Räume ist der Stockwerkeigentümer frei, soweit dies mit den gleichen Rechten jenes andern Stockwerkeigentümers und den Interessen der Gemeinschaft vereinbar ist oder dieses Reglement keine Einschränkungen enthält.

Innerhalb der Stockwerkeinheit kann der Stockwerkeigentümer Bauteile besetzen oder umgestalten, soweit dadurch der Bestand, die konstruktive Gliederung, die Wärme- und Schalldämmungen oder die Festigkeit des Gebäudes, die Räume anderer Stockwerkeigentümer oder die äussere Gestalt und das Aussehen des Gebäudes nicht berührt werden. Vorbehalten bleiben ferner die baupolizeilichen Bestimmungen. Änderungen an der Liegenschaft, die dem Stockwerkeigentümer die bisherige Art der Benutzung seiner Räume erschweren oder verunmöglichen, können nur mit seiner Zustimmung getroffen werden.

### 7. Beschränkung des Nutzungsrechtes

Untersagt ist dem Stockwerkeigentümer jede Nutzung oder Veränderung der Räume seiner Stockwerkeinheit, wodurch gemeinschaftliche Bauteile beschädigt oder in ihrer Funktion beeinträchtigt werden, der Wert oder das gute Aussehen des Hauses leidet oder andere Bewohner durch übermässige Einwirkung belästigt oder geschädigt werden können. Im Besonderen ist dem Stockwerkeigentümer untersagt:

- die vom Ersteller (Verkäufer) getroffenen Vorkehrungen zur Erzielung eines guten Schallschutzes dürfen vom Stockwerkeigentümer keinesfalls gemindert werden. Diese Vorschrift gilt insbesondere für Bodenbeläge, Vorneuerungen, Leitungsisolationen etc. Im Streitfall ist ein Gutachten der EMPA einzuholen, dessen abschliessend verbindliche Geltung von den Kontrahenten anerkannt wird.
- die Böden seiner Räume übermässig zu belasten;
- in seinen Räumen oder in gemeinschaftlichen Teilen der Liegenschaft gefährliche oder explosive Stoffe unterzubringen;
- Feuchtigkeit und Nässe entstehen zu lassen, die sich auf die Liegenschaft oder Teile davon nachteilig auswirken können;
- den zur Stockwerkeinheit gehörenden Teilen durch die Art der Benutzung eine äussere Erscheinung zu geben, die das gute Aussehen des Hauses beeinträchtigen;

- ohne Zustimmung der Stockwerkeigentümerversammlung Aufschriften, Reklamevorrichtungen und dergleichen an den zur Stockwerkeinheit gehörenden Räumen und Bauteilen anzubringen.

Bei Benützung der Stockwerkeinheit als Zweitwohnung sind bei Abwesenheiten des Stockwerkeigentümers die Fensterläden der Wohnung stets offen zu halten.

Die Bestimmungen der Hausordnung bleiben vorbehalten.

### 8. Zweckbestimmung

Die Stockwerkanteile sind grundsätzlich für die im Beiblatt 1 genannten Zwecke bestimmt.

### 9. Pflichten zum Unterhalt der Stockwerkeinheit

Der Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, die Räumlichkeiten und Einrichtungen, die im Sonderrecht stehen, auf seine Kosten so zu unterhalten, dass das Haus sein gutes und einheitliches Aussehen bewahrt und in einwandfreiem Zustand bleibt.

Zu Lasten des einzelnen Stockwerkeigentümers gehen insbesondere die Kosten des Unterhalts der Fensterscheiben, Sonnenstoren und der Antriebsvorrichtung für Sonnenstoren und Rollläden. Sofern der Stockwerkeigentümer Unterhaltsarbeiten unterlässt, die im Interesse des Aussehens des ganzen Gebäudes geboten wären, kann der Verwalter nach vorangegangener Anzeige die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des säumigen Stockwerkeigentümers veranlassen. Gegenüber einer solchen Anordnung kann der Stockwerkeigentümer den Entscheid der Versammlung der Stockwerkeigentümer anrufen, die über die Vornahme der betreffenden Arbeiten mit Mehrheitsbeschluss (berechnet nach Wertquoten) entscheidet.

### 10. Zutrittsrecht zu den Wohnungen und Duldung von Arbeiten

Der Stockwerkeigentümer hat dem Verwalter und andern Beauftragten der Gemeinschaft den Zutritt und den Aufenthalt in seinen Räumen zum Zweck der Feststellung und Behebung von Schäden zu gestatten.

Gleiches gilt für die Vornahme von Erneuerungs- und Umbauarbeiten am Gebäude.

Die Räume des Stockwerkeigentümers sollen für solche Arbeiten mit möglicher Rücksichtnahme und nicht zur Unzeit beansprucht werden.

#### 11. Verantwortlichkeit für die Bewohner der Stockwerkeinheit

Der Stockwerkeigentümer haftet der Gemeinschaft und jedem ihrer Mitglieder dafür, dass die Gemeinschaftsordnung auch durch alle Personen beachtet wird, die seinem Haushalt oder Betrieb angehören oder denen er durch Vertrag oder sonstige den Aufenthalt in seiner Stockwerkeinheit oder deren Gebrauch gestattet hat.

#### 12. Überlassung des Gebrauchs an Dritte

Der Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, den Verwalter zu unterrichten, wenn er seine Stockwerkeinheit dauernd Dritten zum Gebrauch überlässt.

### C. BENÜTZUNG DER GEMEINSCHAFTLICHEN TEILE UND EINRICHTUNGEN

#### 13. Benutzung im allgemeinen

Jeder Stockwerkeigentümer ist befugt, die gemeinschaftlichen Teile des Gebäudes sowie die gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen zu benutzen, soweit dies mit dem gleichen Recht jedes andern und mit den Interessen der Gemeinschaft zu vereinbaren ist. Nicht gestattet ist namentlich:

- irgendwelche Veränderungen an gemeinschaftlichen Teilen des Gebäudes vorzunehmen;
- in gemeinschaftlichen Teilen, namentlich in Treppenhäusern und Hauseingängen, irgendwelche Gegenstände zu lagern oder abzustellen, die deren Benutzung beeinträchtigen, insbesondere den freien Durchgang behindern oder der guten Ordnung und dem Aussehen des Gebäudes nachteilig sein können, ebenso Fahrnisbauten oder Wohnwagen aufzustellen;
- Namen und Firmenschilder im Hauseingang oder anderswo ohne Zustimmung des Verwalters anzubringen.

#### 14. Ausschlussliche Benutzungsrechte

An den gemäss Ziff. 5 gemeinschaftlichen Teilen bestehen gemäss Beiblatt 4 ausschliessliche Benutzungsrechte zu Gunsten einzelner Stockwerkeigentümer. Jeder Berechtigte hat für den Unterhalt der ihm zur ausschliesslichen Benutzung überlassenen Teile der Liegenschaft aufzukommen, wie wenn er da-

ran ein Sonderrecht besässe. Insbesondere sind die Kosten der Bepflanzung des Gartensitzplatzes und des Gartenanteils vom Nutzungsberechtigten zu tragen.

Der Gartenanteil darf nur seinem Zweck entsprechend genutzt werden. Nutzungsänderungen sowie gestalterische Veränderungen, wie das Aufstellen von Komposthaufen, das Anpflanzen einzelner Sträucher etc., dürfen nur mit der ausdrücklichen Zustimmung der Versammlung der Stockwerkeigentümer erfolgen.

#### 15. Benutzung der gemeinschaftlichen Räume gegen besondere Vergütung

Die Vermietung von gemeinschaftlichen Räumen erfolgt durch den Verwalter. Er berücksichtigt dabei in erster Linie, und zwar in der Reihenfolge der Anmeldung, die Stockwerkeigentümer. Die Höhe der Entschädigung für die Benutzung solcher Räume wird von der Versammlung der Stockwerkeigentümer auf Vorschlag des Verwalters festgesetzt.

#### 16. Hausordnung

Nähere Vorschriften über die Benutzung der gemeinschaftlichen Teile des Hauses können in einer Hausordnung festgehalten werden, welche vom Verwalter aufgestellt wird und der Versammlung der Stockwerkeigentümer zur Genehmigung vorzulegen ist.

#### D. GEMEINSCHAFTLICHE KOSTEN FÜR DIE VERWALTUNG, DEN BETRIEB, UNTERHALT UND DIE ERNEUERUNG DER GEMEINSCHAFTLICH BENUTZTEN TEILE

##### 17. Begriff der gemeinschaftlichen Kosten

Gemeinschaftlich sind alle Kosten, die durch Betrieb, Unterhalt und Erneuerung der gemeinschaftlichen Teile und die gemeinschaftliche Verwaltung entstehen. Dazu gehören insbesondere:

- die Kosten für den laufenden Unterhalt (eingeschlossen Reinigung), Instandstellung und Erneuerung der gemeinschaftlichen Teile der Liegenschaft sowie der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen;
- die Kosten des Betriebs der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen;
- Aufwendungen für ausserordentliche Erneuerungs- und Umbauarbeiten gemäss lit. E
- öffentlich-rechtliche Beiträge und Steuern, soweit sie der Stockwerkeigentümergemeinschaft auferlegt sind;
- Prämien für die Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Glas- und Wasserschaden und für die Haftung als Werkeigentümer;
- die Kosten der Verwaltung, insbesondere die Entschädigung an den Verwalter;
- die Einlagen in den Erneuerungsfonds.

##### 18. Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten nach Wertquoten

Die gemeinschaftlichen Kosten werden von den Stockwerkeigentümern im Verhältnis ihrer Wertquoten getragen (unter Vorbehalt von Ziff. 19). Ein Stockwerkeigentümer, der durch Umstände, die auf sein Verhalten zurückgehen, die gemeinschaftlichen Lasten erhöht, hat für die daraus erwachsenden Aufwendungen alleine aufzukommen. Sind an einer Stockwerkeinheit mehrere Personen beteiligt, so haften sie für den betreffenden Kostenanteil solidarisch.

##### 19. Spezielle Verteilungsschlüssel für gemeinschaftliche Kosten

Spezielle Verteilungsschlüssel für die gemeinschaftlichen Kosten, welche nicht nach dem Verteilungsschlüssel aufgeteilt werden, sind auf dem Beiblatt 3 aufgeführt.

##### 20. Erneuerungsfonds

Zur teilweisen Bestreitung der alle Stockwerkeigentümer betreffenden Unterhalts-, Instandstellungs- und Erneuerungskosten wird ein Erneuerungsfonds gebildet. Dieser wird durch jährliche Beiträge ab dem 3. Jahr seit Begründung des Stockwerkeigentums geäußert, deren Höhe durch Beschluss der Versammlung der Stockwerkeigentümer festgesetzt wird. Sie sollen in der Regel 2,5 o/oo des Asskuranzwertes nicht übersteigen.

Der Erneuerungsfonds braucht nicht mehr geäußert werden, wenn er die Höhe von 3% des Asskuranzwertes erreicht hat. Solange der Fonds die Höhe von 1% des Asskuranzwertes nicht übersteigt, sollen ihm keine Unterhalts- und Instandstellungskosten belastet werden.

Aufwendungen zu Lasten des Erneuerungsfonds bedürfen eines Beschlusses der Versammlung der Stockwerkeigentümer. Vorbehalten bleibt die Bestreitung von Kosten für notwendige und unaufschiebbare Arbeiten, für deren Bezahlung dem Verwalter andere Mittel nicht zur Verfügung stehen.

Dem Stockwerkeigentümer steht unter keinen Umständen ein Anspruch auf Rückerstattung seines Anteils am Erneuerungsfonds zu.

##### 21. Einzug der Finanzierungsbeiträge

An Finanzierungsbeiträgen werden durch die Stockwerkeigentümer entrichtet:

- Zahlungen an die gemeinschaftlichen Kosten gemäss Budget;
- Zahlungen zur Äufnung des Erneuerungsfonds;
- Akontozahlungen für Heizwärme und Warmwasseraufbereitung

Der Verwalter besorgt das Inkasso der Finanzierungsbeiträge vierteljährlich und erstellt pro Kalenderjahr eine detaillierte Abrechnung zuhanden der Gemeinschaft.

Auch beim Verkauf eines Stockwerkanteils während des Jahres erstellt die Verwaltung für das Kalenderjahr nur eine Abrechnung. Schuldner der nicht durch die Vorschüsse gedeckten Kostenanteile, ist der jeweilige Stockwerkeigentümer am Jahresende. Die Abrechnung auf den Stichtag ist zwischen Verkäufer und Käufer direkt vorzunehmen. Weitere Einzelheiten bezüglich des Abrechnungswesens sind im Verwaltungsvertrag festgelegt.

##### 22. Sicherung der Beiträge an die gemeinschaftlichen Kosten

Für die auf die letzten drei Jahre entfallenen Beitragsforderungen hat die Gemeinschaft Anspruch auf Eintragung des Pfandrechts am Anteil des säumigen Stockwerkeigentümers. Die Eintragung ist vom Verwalter namens der Gemein-

schaft innert nützlicher Frist zu bewirken. Der Gemeinschaft steht für die gleichen Beitragsforderungen zudem ein Retentionsrecht an den beweglichen Sachen zu, die sich in den Räumen eines Stockwerkeigentümers befinden und zu deren Einrichtung und Benutzung gehören. Dasselbe Retentionsrecht besteht auch für Forderungen aus Bezug von Heizung und Warmwasser.

## E. UNTERHALT, UMBAU UND ERNEUERUNG DES GEBÄUDES

### 23. Versicherung des Gebäudes

Die Versicherung des Gebäudes gegen Feuer und andere Gefahren sowie für die Haftpflicht des Werkeigentümers ist eine gemeinschaftliche Angelegenheit der Stockwerkeigentümer. Ein Stockwerkeigentümer, der seine Räume mit ausserordentlichen Aufwendungen baulich ausstattet, ist zur Leistung eines zusätzlichen Prämienanteils verpflichtet, wenn er nicht eine Zusatzversicherung auf eigene Rechnung abschliesst.

Die Versammlung der Stockwerkeigentümer beschliesst, welche Gefahren zu versichern sind.

### 24. Notwendige und dringliche Unterhalts- und Instandstellungsarbeiten

Die Gemeinschaft hat alle für die Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit der Liegenschaft notwendigen Unterhalts-, Wiederherstellungs- oder Erneuerungsarbeiten vornehmen zu lassen. Im Rahmen seiner Zuständigkeit werden die Arbeiten vom Verwalter angeordnet. Werden diese Arbeiten oder hierzu notwendige Verwaltungshandlungen von der Versammlung der Stockwerkeigentümer nicht beschlossen, so kann jeder Stockwerkeigentümer vom Richter verlangen, dass er sie anordnet oder den Verwalter oder einen Dritten zur Anordnung und Durchführung ermächtigt. Dringliche Massnahmen, die sofort getroffen werden müssen, um die Sache vor drohendem oder wachsendem Schaden zu bewahren, kann, wenn der Verwalter nichts vorkehrt, nötigenfalls jeder Stockwerkeigentümer von sich aus ergreifen. In allen Fällen tragen die Stockwerkeigentümer die sich daraus ergebenden Kosten nach Massgabe des entsprechenden Kostenverteilers.

### 25. Nützliche Änderungen an der Liegenschaft

Änderungen an der Liegenschaft, die eine Wertsteigerung oder Verbesserung der Wirtschaftlichkeit oder Gebrauchsfähigkeit bezwecken, können gegenüber

einem Stockwerkeigentümer, der dadurch im Gebrauch oder in der Benutzung seiner Sache zum bisherigen Zweck erheblich oder dauernd beeinträchtigt wird, ohne dessen Zustimmung nicht durchgeführt werden. Verlangt die Änderung von einem Stockwerkeigentümer Aufwendungen, die ihm nicht zumutbar sind, weil sie bspw. in einem Missverhältnis zum Wert seiner Stockwerkeinheit steht, so kann sie ohne seine Zustimmung nur durchgeführt werden, wenn die übrigen Stockwerkeigentümer seinen Kostenanteil auf sich nehmen, soweit er den ihm zumutbaren Betrag übersteigt.

### 26. Massnahmen, die der Verschönerung oder der Bequemlichkeit dienen

Arbeiten, die lediglich oder vorwiegend der Verschönerung oder der Bequemlichkeit im Gebrauch dienen, dürfen grundsätzlich nur mit Zustimmung aller Stockwerkeigentümer ausgeführt werden.

Sodern für einen nicht zustimmenden Stockwerkeigentümer nur eine vorübergehende Beeinträchtigung entsteht und die übrigen Stockwerkeigentümer ihm Ersatz leisten und seinen Kostenanteil übernehmen, können solche Arbeiten gegen seinen Willen ausgeführt werden, wenn die Mehrheit aller Stockwerkeigentümer (nach Wertquoten berechnet), dies beschliesst. Stockwerkeigentümer, die an die Kosten solcher Arbeiten keine Beiträge leisten, können die neu geschaffenen Anlagen und Einrichtungen erst benutzen, wenn sie den entsprechenden Anteil an den ursprünglichen Kosten nachträglich erbringen.

### 27. Zerstörung des Gebäudes

Wird das Gebäude zu mehr als der Hälfte seines Wertes zerstört und ist der Wiederaufbau nicht ohne schwer tragbare Belastung oder unter Preisgabe von mehreren Räumen, die zu Sonderrecht zugewiesen sind, möglich, so kann jeder Stockwerkeigentümer die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen. Die Stockwerkeigentümer, welche die Gemeinschaft fortsetzen wollen, können die Aufhebung durch Abfindung der übrigen zum Verkehrswert im Falle des Wiederaufbaus abwenden. Für den Beschluss über den Wiederaufbau sind die Bestimmungen über die nützlichen Änderungen an der Liegenschaft anwendbar (Ziff. 25).

## F. VERWALTUNG

### 28. Träger der Verwaltung

Träger der Verwaltung sind die Versammlung der Stockwerkeigentümer, deren Ausschuss sowie der Verwalter.

### 29. Zuständigkeit

Die Versammlung der Stockwerkeigentümer entscheidet über alle Verwaltungshandlungen, die nach Gesetz, dem Gründungsakt oder dem Reglement zu den gemeinschaftlichen Angelegenheiten gehören und soweit sie nicht dem Verwalter zugewiesen sind.

Der Versammlung stehen insbesondere folgende Aufgaben und Befugnisse zu:

- Wahl und Abberufung des Verwalters sowie dessen Beaufsichtigung;
- Genehmigung der Jahresrechnung und der Verteilung der Kosten unter die Stockwerkeigentümer;
- Festsetzung der Höhe der Einlagen in den Erneuerungsfonds;
- Genehmigung des Voranschlages und Festsetzung der von den Stockwerkeigentümern auf die Kostenanteile zu leistenden Finanzierungsbeiträge;
- Entlastung des Verwalters;
- Ermächtigung des Verwalters zur Führung von Prozessen;
- Wahl des Ausschusses der Stockwerkeigentümer;
- Genehmigung der Hausordnung.

### 30. Einberufung und Leitung der Versammlung

Die Versammlung wird vom Verwalter unter Beachtung einer Frist von mindestens zehn Tagen mit Angabe der zu behandelnden Gegenstände schriftlich einberufen.

Die Jahresrechnung sowie Anträge betreffend der Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten sind den Stockwerkeigentümern spätestens mit der Einberufung zur Versammlung zuzustellen. Die ordentliche Jahresversammlung findet zwischen bis spätestens Ende Juni statt. Ausserordentliche Versammlungen finden statt, so oft es der Verwalter als notwendig crachtet oder wenn es einer oder mehrere Stockwerkeigentümer, die mindestens einen Fünftel der Anteile besitzen, verlangen.

Der Verwalter leitet die Versammlung. Die Beschlüsse der Versammlung sind zu protokollieren, und das Protokoll ist vom Verwalter aufzubewahren. Jedem Stockwerkeigentümer ist ein Exemplar des Protokolls zuzustellen.

### 31. Beschlussfähigkeit

Die Versammlung ist beschlussfähig, wenn die Mehrheit der Wertquoten vertreten ist. Für den Fall der ungenügenden Beteiligung ist eine zweite Versammlung einzuberufen, die nicht vor Ablauf von 10 Tagen nach der ersten stattfinden darf. Die zweite Versammlung ist beschlussfähig, wenn ein Drittel aller Stockwerkeigentümer, die zugleich zu einem Drittel anteilsberechtig sind, mindestens aber deren zwei, anwesend oder vertreten sind.

### 32. Ausübung des Stimmrechtes

Ein Stockwerkeigentümer kann sich durch eine Drittperson vertreten lassen, die nicht der Gemeinschaft anzugehören braucht.

Stockwerkeigentümer, die ihren Wohnsitz im Ausland haben, sollen einen in der Schweiz wohnenden Zustellungsbevollmächtigten bezeichnen.

### 33. Stimmrecht bei Nutzniessung

Der Nutzniesser einer Stockwerkeinheit hat sich mit dem Eigentümer über die Ausübung des Stimmrechtes zu verständigen.

Soweit eine Vereinbarung nicht nachgewiesen ist, übt der Nutzniesser in allen Fragen der Verwaltung das Stimmrecht aus; nur bei baulichen Massnahmen, die bloss nützlich sind oder der Verschönerung oder Bequemlichkeit dienen, gilt der Eigentümer als stimmberechtigt.

### 34. Beschlussfassung im allgemeinen

Die Versammlung fasst ihre Beschlüsse mit der einfachen Mehrheit der Wertquoten, welche durch die stimmenden Stockwerkeigentümer vertreten werden, soweit nicht im Reglement oder im Gesetz etwas anderes vorgeschrieben ist. Bei Stimmengleichheit entscheidet der Verwalter.

### 35. Zirkularbeschlüsse

Ein Beschluss der Eigentümerversammlung kann auch auf schriftlichem Wege unter Beachtung der in Art. 34, 36 und 37 genannten Quoren gefasst werden.

### 36. Qualifiziertes Mehr

Die Abänderung dieses Reglementes bedarf der Zustimmung der Mehrheit aller Stockwerkeigentümer, die zugleich zu mehr als der Hälfte anteilsberechtig sind.

Die Einleitung eines Gerichtsverfahrens auf Ausschluss eines Stockwerkeigentümers bedarf einer Mehrheit der in der Versammlung abgegebenen Stimmen nach Personen und nach Wertquoten.

Für die Bemessung der Stimmkraft nach Personen haben Stockwerkeigentümer, denen mehr als eine Stockwerkeinheit zusteht, so viele Stimmen, wie sie Stockwerkeinheiten innehaben. Mehrere Personen, denen eine Stockwerkeinheit gemeinschaftlich zusteht, haben nur eine Stimme, die sie durch einen von ihnen zu bezeichnenden Vertreter abzugeben haben.

### 37. Einstimmigkeit

Der Zustimmung aller Stockwerkeigentümer bedürfen:

- Beschlüsse über die Abänderung des Reglements, soweit sich dieses bezieht auf
  - die Zuständigkeit zu Verwaltungshandlungen und die Verbindlichkeit von Beschlüssen der Versammlung der Stockwerkeigentümer;
  - die Umschreibung der im Sonderrecht stehenden Teile des Gebäudes sowie die sich im alleinigen Nutzungsrecht eines Stockwerkeigentümers befindlichen Teile des Gebäudes oder Bodens;
  - die Zweckbestimmung der Stockwerkeinheiten (Ziff. 8);
  - die Abänderung der Bestimmungen über den Ausschluss eines Stockwerkeigentümers (Ziff. 46);
- Beschlüsse über Arbeiten, die lediglich oder vorwiegend der Verschönerung der Sache oder der Bequemlichkeit dienen (vorbehalten bleibt Ziff. 26, Abs. 2),
- der Beschluss über die Aufhebung des Stockwerkeigentums (Ziff. 48).

### 38. Anfechtung der Beschlüsse der Versammlung

Beschlüsse der Versammlung der Stockwerkeigentümer, die das Gesetz, den Gründungsakt oder das Reglement verletzen, können von jedem Stockwerkeigentümer binnen Monatsfrist, nachdem er von ihnen Kenntnis erlangt hat, beim Richter angefochten werden, unter vorheriger oder spätestens gleichzeitigiger Meldung an den Verwalter.

### 39. Der Ausschuss der Stockwerkeigentümer

Die Versammlung der Stockwerkeigentümer kann aus ihrem Kreise jeweils auf die Dauer von 2 Jahren einen Ausschuss bezeichnen. Dieser konstituiert sich selbst. Dem Ausschuss stehen folgende Aufgaben zu:

- Beratung des Verwalters;
- Überprüfung der Geschäftsführung des Verwalters und Berichterstattung an die Versammlung der Stockwerkeigentümer.

### 40. Verwalter/Wahl und Abberufung

Die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer wählt jeweils für eine einjährige Amtsdauer den Verwalter und schliesst mit ihm einen Vertrag ab, der insbesondere den Aufgabenkreis, das Honorar und die Kündigung regelt. Der Verwalter soll über die erforderlichen Fähigkeiten und Erfahrungen für die Erfüllung der ihm obliegenden Aufgaben verfügen. Wählbar ist auch eine juristische Person. Kommt die Bestellung des Verwalters durch die Versammlung nicht zustande, so kann jeder Stockwerkeigentümer die Ernennung durch den Richter verlangen. Das gleiche Recht steht auch Pfandgläubigern und anderen Personen zu, die ein berechtigtes Interesse haben.

Der Verwalter kann nur bei Vorliegen wichtiger Gründe vorzeitig abberufen werden. Liegen die wichtigen Gründe nicht bei ihm selbst, so bleiben ihm Schadenersatzansprüche jeder Art vorbehalten.

Lehnt die Versammlung der Stockwerkeigentümer die Abberufung des Verwalters unter Missachtung wichtiger Gründe ab, so kann jeder Stockwerkeigentümer binnen Monatsfrist die richterliche Abberufung verlangen.

#### 41. Aufgaben und Befugnisse im allgemeinen

Der Verwalter vollzieht alle Handlungen der gemeinschaftlichen Verwaltung nach den Vorschriften des Gesetzes und des Reglements und unter Beachtung der Beschlüsse der Versammlung der Stockwerkeigentümer. Der spezielle Aufgabenkreis des Verwalters ist im Verwaltungsvertrag festgelegt.

#### 42. Vertretung der Gemeinschaft

In allen Angelegenheiten der gemeinschaftlichen Verwaltung vertritt der Verwalter im Bereich der ihm zustehenden Aufgaben sowohl die Gemeinschaft wie auch die Stockwerkeigentümer nach aussen. Zur Vertretung der Stockwerkeigentümer im Zivilprozess bedarf der Verwalter der Zustimmung durch die Versammlung. Für die Vertretung der Stockwerkeigentümer im Verfahren auf Erlass vorsorglicher Verfügungen kann die Ermächtigung an den Verwalter auch nachträglich erteilt werden.

#### 43. Rekurs gegen Verfügungen des Verwalters

Gegen selbständige Verfügungen des Verwalters kann der betroffene Stockwerkeigentümer innert 14 Tagen an die Versammlung der Stockwerkeigentümer Rekurs erheben.

Die Versammlung entscheidet endgültig über den Rekurs.

### G. ÄNDERUNGEN IM BESTAND DER STOCKWERKEIGENTÜMER UND AUFHEBUNG DES STOCKWERKEIGENTUMS

#### 44. Veräusserung und Belastung

Das Stockwerkeigentum ist veräusserlich und vererblich. Jeder Stockwerkeigentümer ist befugt, seine Stockwerkeinheiten beliebig zu belasten.

#### 45. Rechtsstellung des Erwerbers

Die mit den Stockwerkeigentümern vereinbarte oder von diesen beschlossene Verwaltungs- und Nutzungsordnung (Begründungsakt, Reglement, Verwaltungsvertrag, Hausordnung) sowie Verwaltungsbeschlüsse und allfällige richterliche Urteile und Verfügungen sind für alle Rechtsnachfolger eines Stock-

werkeigentümers (z.B. Käufer) und für den Erwerber eines dinglichen Rechtes an einer Stockwerkeinheit (z.B. Pfandgläubiger) ohne weiteres verbindlich. Jeder Stockwerkeigentümer ist gehalten, von den sich aus Vereinbarungen, Reglement, Beschlüssen etc. ergebenden Verpflichtungen einem Rechtsnachfolger Kenntnis zu geben.

Der Erwerber einer Stockwerkeinheit hat vom Eigentumsübergang dem Verwalter ohne Verzug Kenntnis zu geben.

#### 46. Ausschluss eines Stockwerkeigentümers

Ein Stockwerkeigentümer kann aus der Gemeinschaft ausgeschlossen werden, wenn er durch sein eigenes Verhalten oder durch das Betragen von Personen, denen er den Gebrauch der Sache überlassen oder für die er einzustehen hat, seine Verpflichtungen gegenüber allen oder einzelnen Mitberechtigten so schwer verletzt hat, dass diesen die Fortsetzung der Gemeinschaft nicht zugemutet werden kann.

Der Ausschluss erfolgt durch Urteil des Richters auf Klage eines oder mehrerer Stockwerkeigentümer, die durch Beschluss der Versammlung mit einfacher Mehrheit nach Personen und nach Wertquoten dazu ermächtigt worden sind.

Der Ausschluss ist dabei ebenfalls stimmberechtigt. Falls der Ausgeschlossene seine Stockwerkeinheit nicht innert der vereinbarten oder vom Richter angesetzten Frist veräussert, so wird sie nach den Vorschriften über die Zwangsverwertung von Grundstücken versteigert. Der Antrag auf Versteigerung kann vom Verwalter gestellt werden.

#### 47. Ausschluss von andern Berechtigten

Die Bestimmungen über den Ausschluss finden sinngemäss Anwendung auf Personen, die an einer Stockwerkeinheit ein Nutzniessungs- oder Wohnrecht besitzen oder dieses aufgrund eines im Grundbuch vorgemerkten Miet- oder Pachtvertrages nutzen.

#### 48. Aufhebung des Stockwerkeigentums

Das Stockwerkeigentum kann nur durch Vereinbarung aller Stockwerkeigentümer aufgehoben werden.

Vorbehalten bleibt die Aufhebung bei Zerstörung des Gebäudes (Ziff. 27). Wird das Stockwerkeigentum durch Veräusserung der ganzen Liegenschaft aufgehoben, so teilen die Stockwerkeigentümer den Erlös mangels anderer Abrede im Verhältnis der Wertquoten.

## H. VERSCHIEDENES

### 49. Weitere Bestimmungen

Sofern weitere Bestimmungen in dieses Reglement aufgenommen werden, ist auf dem Deckblatt des Reglements ein spezieller Hinweis anzubringen.

### 50. Anmerkung des Reglements

Dieses Reglement über die Benutzung und Verwaltung ist im Grundbuch an-  
gemerkt.

### 51. Abänderung des Reglements

Dieses Reglement kann jederzeit durch die Versammlung der Stockwerkeigen-  
tümer abgeändert werden.  
Hierzu bedarf es der Mehrheit aller Stockwerkeigentümer, die zugleich zu mehr  
als der Hälfte anteilsberechtigt sind (Ziff. 36).  
Vorbehalten bleibt die Zustimmung aller Stockwerkeigentümer, wo diese vorge-  
schrieben ist (Ziff. 37).

### 52. Gerichtsstand und Domizilklausel

Die Stockwerkeigentümer unterwerfen sich für alle Streitigkeiten aus dem Ge-  
meinschaftsverhältnis dem **Gerichtsstand am Orte der Liegenschaft**.  
Für den Fall des Wohnsitzes im Ausland wählen sie für Betreibungen seitens  
der Stockwerkeigentümergeinschaft das Betreibungsdomizil bei der Ge-  
schäftsniederlassung des Verwalters. Zustellungen an die Stockwerkeigentü-  
mergeinschaft können an die Adresse des Verwalters wirksam vorgenom-  
men werden. Der Verwalter trägt die Verantwortung, dass die Stockwerkeigen-  
tümer, wo notwendig, vom Inhalt einer solchen Zustellung innert nützlicher  
Frist Kenntnis erhalten.

### 53. Verweis auf gesetzliche Bestimmungen

Soweit dieses Reglement nichts Abweichendes bestimmt, gelten die Vorschrif-  
ten des Schweizerischen Zivilgesetzbuches über das Stockwerkeigentum (Art.  
712a ff) und über das einfache Miteigentum (Art. 647 ff).

### 54. Benutzung des Luftschutzkellers

Der als Keller benutzte Luftschutzkeller ist im Notfall zu räumen und steht zu  
diesem Zeitpunkt allen Stockwerkeigentümern zu Verfügung.

### Grundbuchanmeldung

Das vorliegende Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft wird hier-  
mit zur Anmerkung auf den Grundstücken Nr. S51462 bis S51465 im Grund-  
buch Zuoz angemeldet.

St. Moritz, 17.09.2012  
w/hg/zahnarzt.ch

Der Grundeigentümer:

  
Robert Simmen

**Aufteilung des Gebäudes in Stockwerkeinheiten und Wertquoten**

gemäss Ziff. 2 des Reglements

Beiblatt 1

*Liegenschaft/Ort*

**Chesa Frieda, 7524 Zuoz**

|       |                                                         |             |
|-------|---------------------------------------------------------|-------------|
| WHG 1 | Wohnung im Erdgeschoss, ersten und zweiten Obergeschoss | 257 / 000   |
| WHG 2 | Wohnung im ersten und zweiten Obergeschoss              | 375 / 000   |
| WHG 3 | Wohnung im dritten Obergeschoss und im Dachgeschoss     | 207 / 000   |
| WHG 4 | Wohnung im dritten Obergeschoss und im Dachgeschoss     | 161 / 000   |
| TOTAL |                                                         | 1'000 / 000 |

**Gemeinschaftliche Teile**

gemäss Ziff. 5 des Reglements

Beiblatt 2

*Liegenschaft/Ort*

**Chesa Frieda, 7524 Zuoz**

*Gebäudeteile und Einrichtungen in gemeinschaftlichem Eigentum:*

- Treppenhaus
- Lift/Motorenraum
- Keller-Korridore
- Vorplatz
- Hauszugang

*Gebäudeteile und Einrichtungen mit gemeinschaftlichem Nutzungsrecht:*

- Technik-/Heizungsräume
- Besucherparkplatz

**Spez. Verteilungsschlüssel für gemeinschaftliche Kosten**

gemäss Ziff. 18 + 19 des Reglements

Beiblatt 3

*Liegenschaft/Ort*

**Chesa Frieda, 7524 Zuoz**

Sämtliche Kosten, die mit dem Betrieb und Unterhalt der Heizungs- und Warmwasseraufbereitungsanlage anfallen (100%), werden wie folgt verteilt:

- 40 % nach einem Heizkostenverteilungsschlüssel, welcher durch einen Heizungsfachmann nach anerkannten Grundsätzen zu erstellen ist,

und

- 60 % aufgrund der individuellen Verbrauchsmessung.

Die Stockwerkeigentümer verpflichten sich, dem von der Verwaltung beauftragten Unternehmen für die Ablesung des individuellen Verbrauches (Heizung, Warmwasser) Zutritt zu gewähren.

Die hauspezifischen Kosten werden separat abgerechnet (inkl. Heizung).

**Ausschliessliche Benutzungsrechte**

gemäss Ziff. 14 des Reglements

Beiblatt 4

*Liegenschaft/Ort*

**Chesa Frieda, 7524 Zuoz**

Ausschliessliche Benutzungsrechte gemäss Ziff. 14 des Reglements stehen folgenden Einrichtungen zu:

Wohnung Nr. 1      am Gartensitzplatz und Gartenanteil (blau schraffiert)

**KOPIE** Massstabtreue nicht gewährleistet

**Eintragungsbescheinigung**

Die Eintragung im Grundbuch wird hiermit bescheinigt.

St. Moritz, 17. September 2012

Beleg 1857



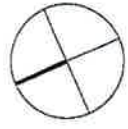
GRUNDBUCHAMT OBERENGADIN  
Der Grundbuchverwalter/Stellvertreter

# Begründungspläne

KOPIE Massstabtreue nicht gewährleistet

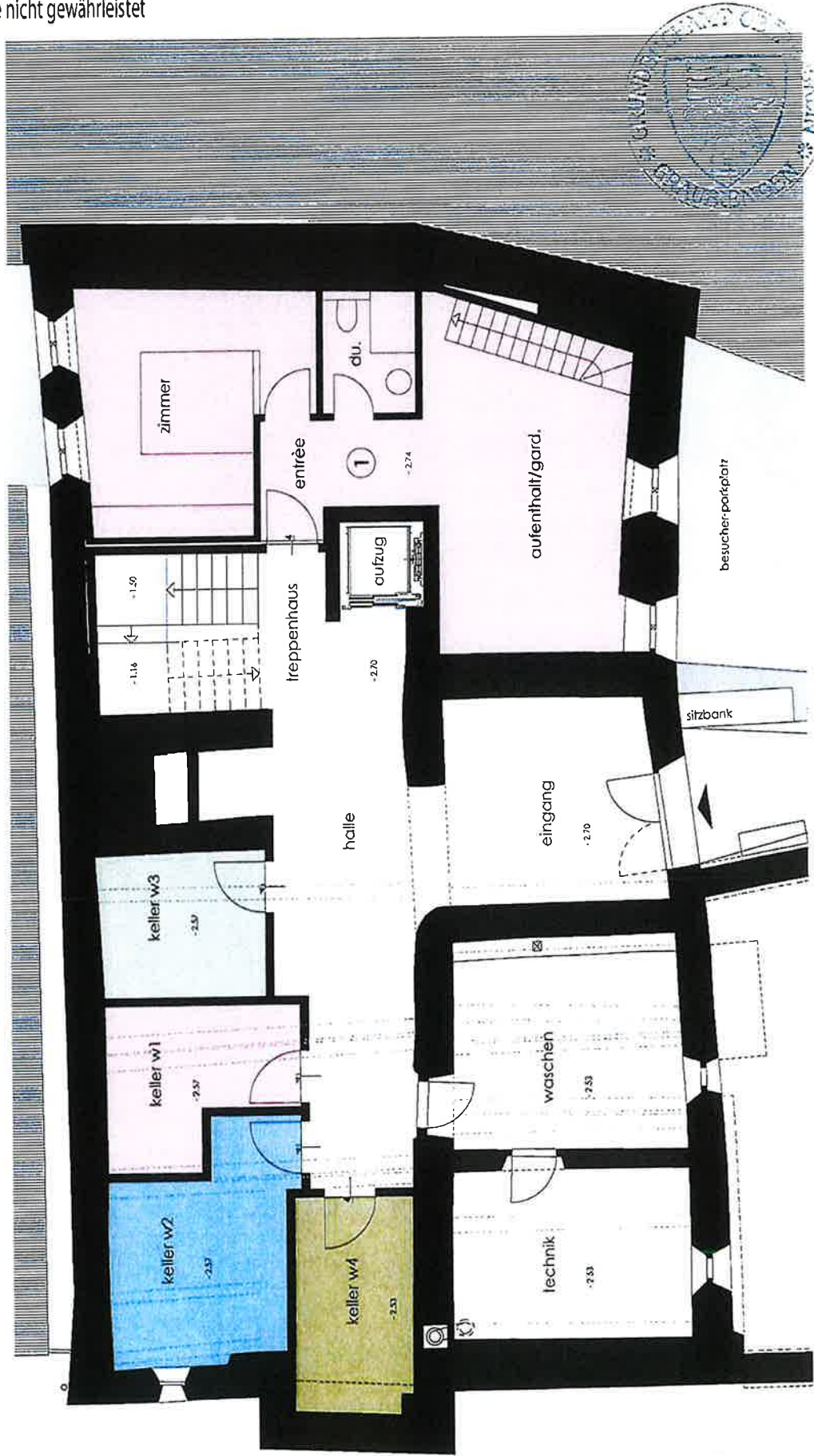


FH ARCHITEKTUR



mst. 1:100

erdgeschoss



*Robert Lugin*

Dipl. Architekten/Techniker  
Beratung | Planung | Ausführung

Forcella Alessandro Dipl. Architekt FH  
Hartmann Gian-Andrea Dipl. Techniker HF

Crasta Mora A  
CH - 7502 Bever

T 081 851 00 90  
F 081 851 00 91

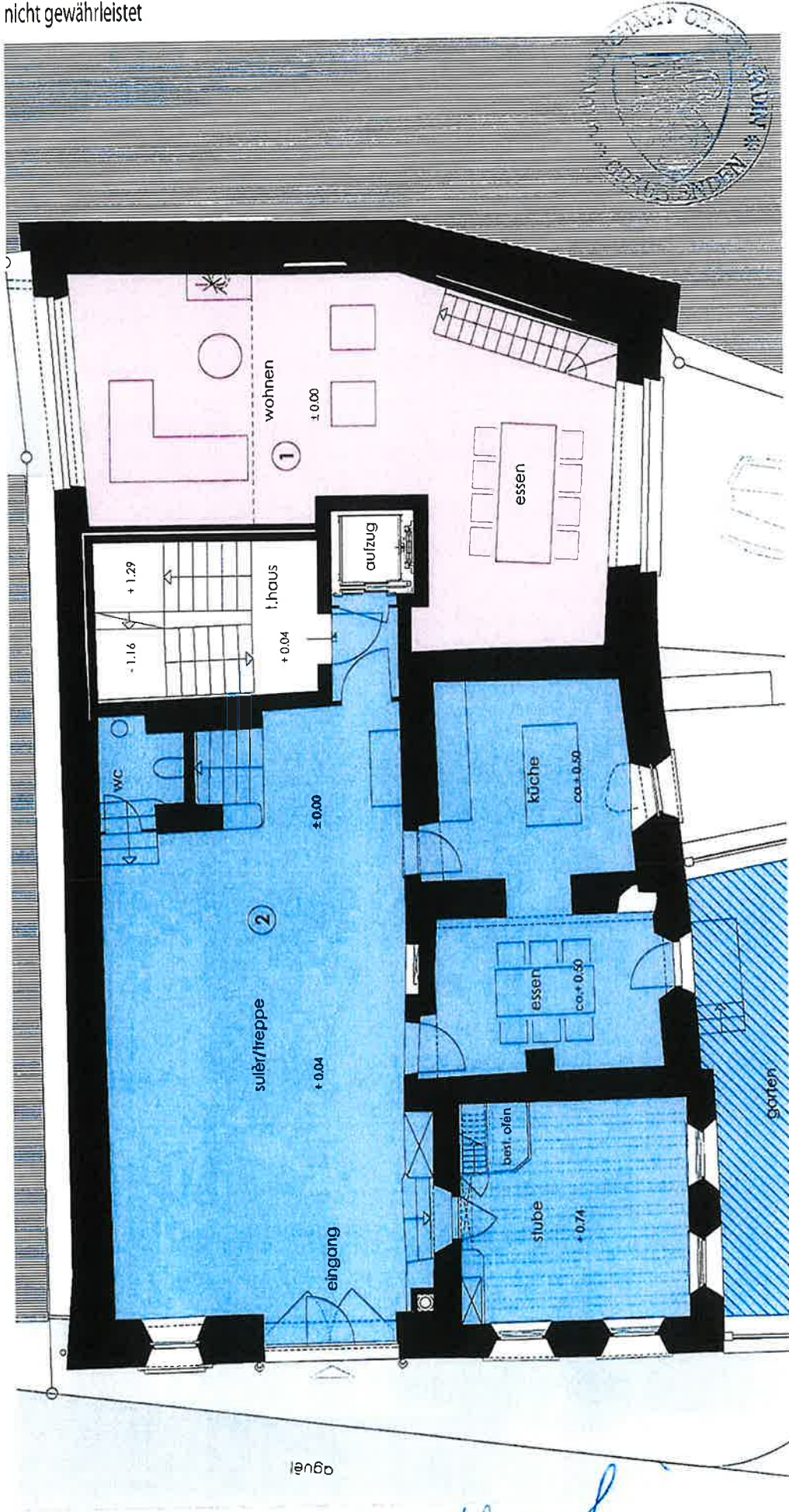
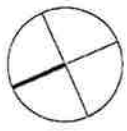
info@fh-architektur.ch  
www.fh-architektur.ch



FH ARCHITEKTUR

1.obergeschoss

mst. 1:100



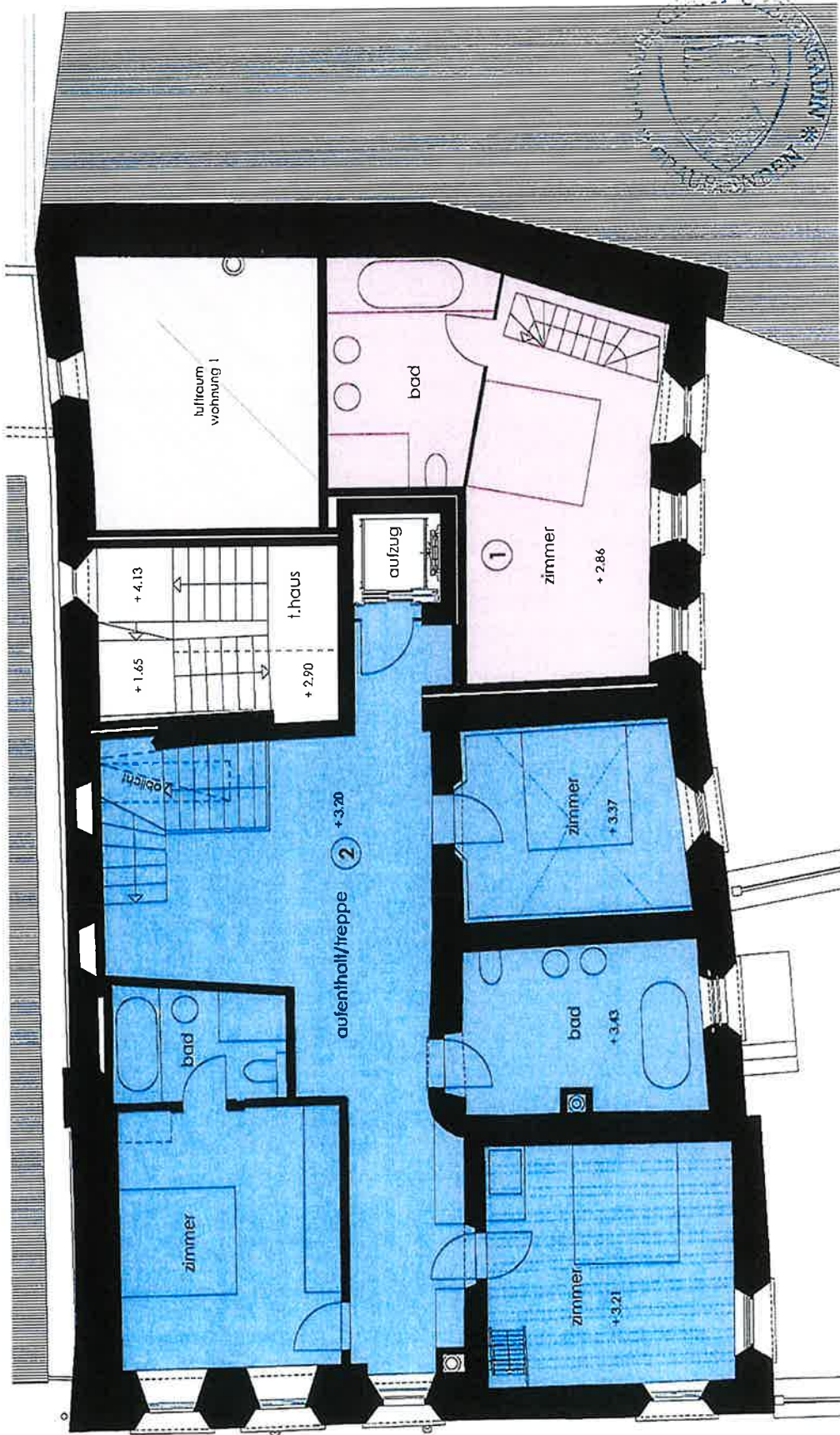
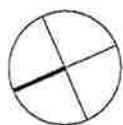
*Handwritten signature: Hubert Lauer*



FH ARCHITEKTUR

2.obergeschoss

mst. 1:100



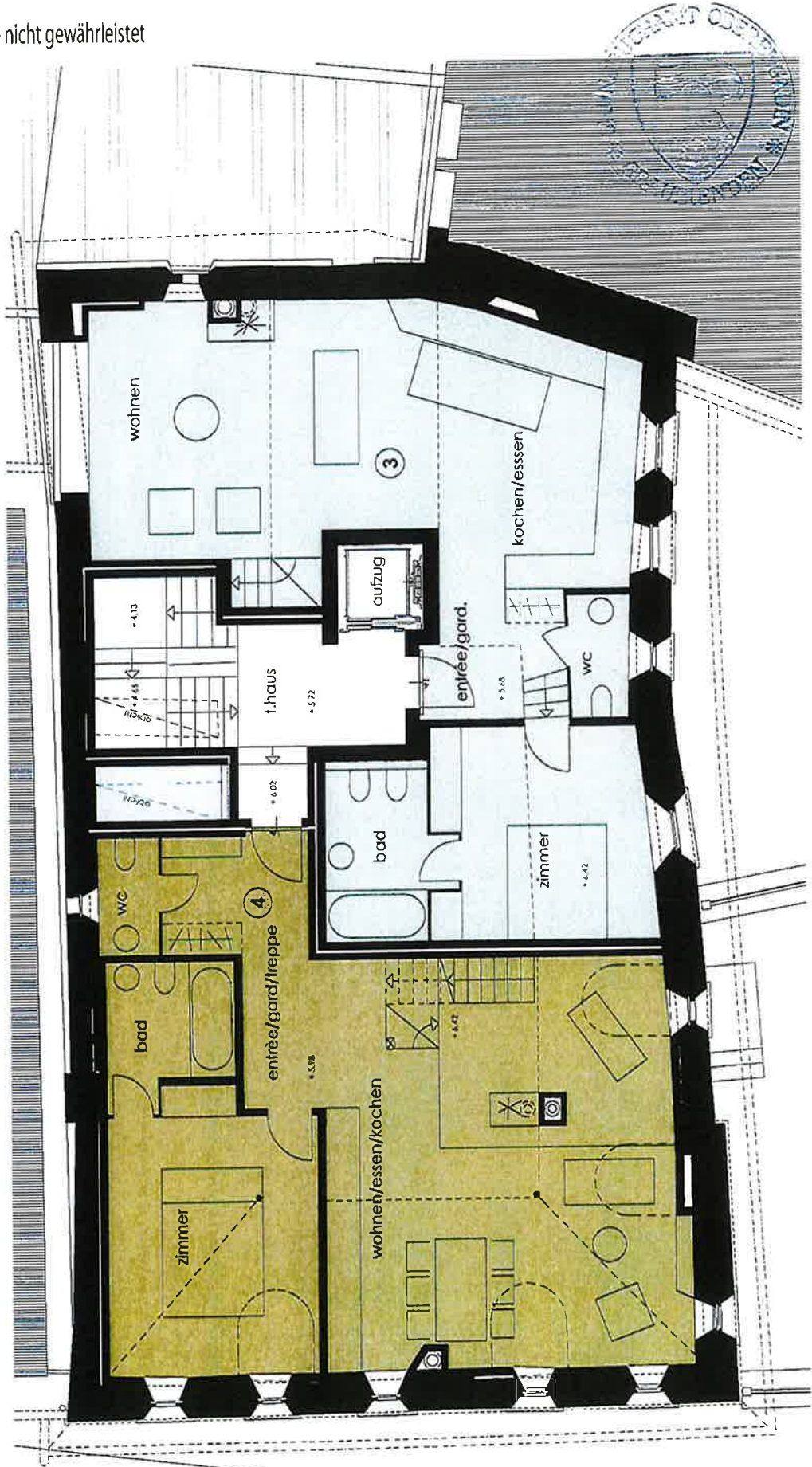
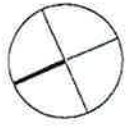
*Handwritten signature: Hubert Linn*



FH ARCHITEKTUR

mst. 1:100

3.obergeschoss



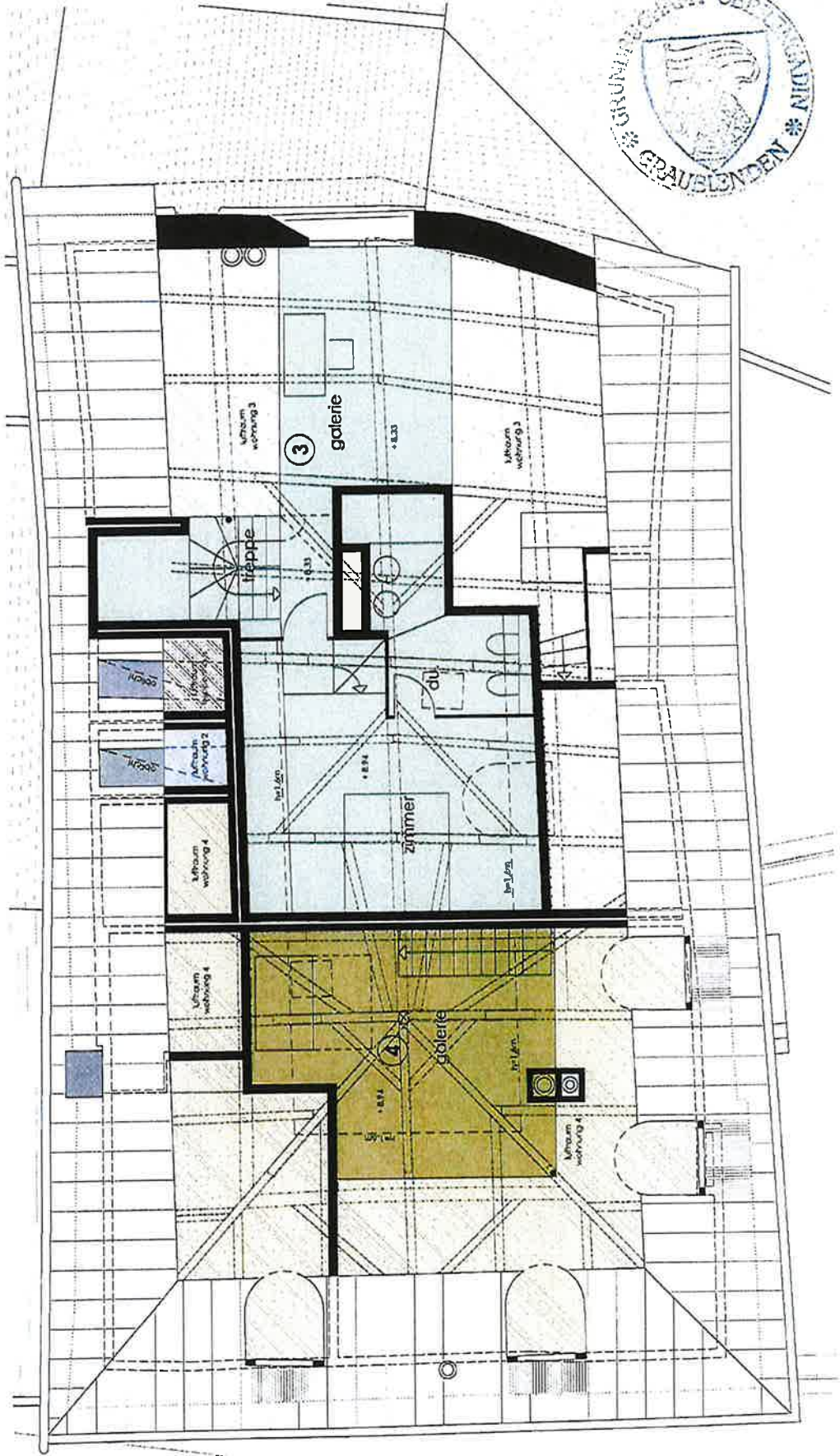
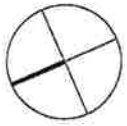
*Handwritten signature in blue ink*



FH ARCHITEKTUR

mst. 1:100

dachgeschoss



Robert Lürner

## Fotos



Ostansicht



Nordostansicht



Südansicht, Besucherparkplatz



Zugang zum Gebäude



Hauseingang



Korridor, Pesonenlift



Waschküche allgemein



Keller (alle drei sind ähnlich)



StWE Nr. 51462, Erdgeschoss, Zimmer



Dusche/WC



1. Obergeschoss, Wohnen



grosser Essbereich



StWE 51463, Küche



kleines Esszimmer mit Zugang zum Garten



Suler



Stube mit Ofen



Fenster mit Vorfenster



separat WC



Aufgang in den oberen Stock



Korridor



Zimmer



Dusche/Bad/WC



Dusche/Bad/WC



StWE 51463, Zimmer



Dusche/Bad/WC