

Immobilienbewertung

Appartement Nr. 44, 45 und 46 und Garage, Viktoriastrasse 10,
7050 Arosa



Liegenschaft

- Appartement Nr. 44 im 3. OG, ME-Nr. M4176
- Appartement Nr. 45 im 3. OG, ME-Nr. M4177
- Appartement Nr. 46 im 3. OG, ME-Nr. M4178
- Parzelle 1855 / Plan 34 und
- Garagengebäude, Vers.-Nr. 201-A
- Parzelle 2043 / Plan 34

Viktoriastrasse 10, 7050 Arosa

Eigentümer

Heinz Furer

(Appartement Nr. 44 und
Garagengebäude)
-Alleineigentum-

Heinz Furer und
Monika Furer geb. Schnetz
(Appartement Nr. 45 und 46)
-Miteigentum zu je 1/2-

Auftraggeberin

Betreibungs- und Konkursamt
Manuela Engler
Grabenstrasse 15 / Postfach 55
7001 Chur

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

Domat/Ems, 10. Mai 2022

Auftrag

Auftraggeberin

Betreibungs- und Konkursamt
Manuela Engler
Grabenstrasse 15 / Postfach 55
7001 Chur

Auftrag

Immobilienbewertung (Verkehrswert/Marktwert) gemäss schriftlichem Auftrag von Frau Manuela Engler vom Betreibungs- und Konkursamt vom 7. April 2022

Bewerter

Jürg Frei
Bewertungsexperte SVIT

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

Bewertungs-Zeitpunkt

1. Juni 2022

Grundeigentümer

Heinz Furer

(Appartement Nr. 44 und
Garagengebäude)
-Alleineigentum-

Heinz Furer und
Monika Furer geb. Schnetz
(Appartement Nr. 45 und 46)

-Miteigentum zu je 1/2-

StWEG-Verwaltung

Imfeld Immo-Verwaltung
Rainweg 5
8810 Horgen

Grundlagen

- Augenschein der Wohnungen vom 26. April 2022 mit Herrn Felipe von Arosa Holidays, Betreuung Vermietung
- Parzellenplan, Zonenplan, GeoDaten aus dem Internet
- amtliche Bewertungen vom 30. März 2011 und 5. September 2012
- Grundbuchauszug vom 8. April 2022
- Reglement vom 21. August 2017
- Protokolle der StWEG-Versammlungen 2020 und 2021
- Jahresrechnung 2020/2021
- Plan 3. OG

Grundstück-Daten

Gemeinde

Beschrieb

Der Ferien- und Erholungsort Arosa ist die höchstgelegene Siedlung im Schanfigg.

Die politische Gemeinde Arosa umfasst seit 1. Januar 2013 die Gemeinden Arosa, Calfreisen, Castiel, Langwies, Lünen, Molinis, Peist und St. Peter-Pagig.

Arosa ist ein bekannter Winter- und Sommerferienort mit sehr guter Infrastruktur – ein renommiertes und schneesicheres Skigebiet – seit Anfang 2014 Teil des erweiterten Skigebiets Arosa Lenzerheide mit 225 Pistenkilometern.

Arosa liegt ca. 30 km von Chur entfernt und ist mit dem Auto oder im Stundentakt mit der Rhätischen Bahn erreichbar.

Einwohner 31.12.2020

3'162

Steuerfuss 2022

90 % (durchschnittlich)

Kantonssteuerertrag 2021

CHF 12'019'453 (inkl. juristische Personen)

Vollzeitäquivalente 2019

88 in Land- und Forstwirtschaft, 279 in Industrie und Gewerbe, 1'935 im Dienstleistungssektor

Hotellerie 2020

369'506 Logiernächte

Wohnungsbestand 2020

5'867

Technische Angaben

Strasse / Örtlichkeit

Parzelle 1855, Appartements

PLZ / Ort

Viktoriastrasse 10 / Zentrum

Grundstück-Nr.

7050 Arosa

Plannummer

1855

Fläche Gesamtgrundstück

34

Beschaffenheit

1'597 m²

Meter über Meer

Bauland im Stockwerkeigentum teilweise überbaut

ME-Nrn.

ca. 1'750

M4176 133/4000 Miteigentum an Grundstück-Nr. 1855
Appartement Nr. 44 im 3. Obergeschoss

M4177 66/4000 Miteigentum an Grundstück-Nr. 1855
Appartement Nr. 45 im 3. Obergeschoss

M4178 80/4000 Miteigentum an Grundstück-Nr. 1855
Appartement Nr. 46 im 3. Obergeschoss

Örtlichkeit	Parzelle 2043, Garage
PLZ / Ort	Hubelwis
Grundstück-Nr.	7050 Arosa
Plannummer	2043
Fläche Gesamtgrundstück	34
Beschaffenheit	48 m ²
Meter über Meer	Bauland mit Garage überbaut
	ca. 1'750

Bauvorschriften

Zone	Dorfzone
	vollständig überlagert mit Gewässerschutzbereich Au
Ausnutzungsziffer	0.9
max. Gebäudehöhe	12.70 m
max. Gebäudelänge	50.00 m
Grenzabstände	vorne 4.50 m
	rückwärts 2.50 m
	seitlich 3.50 m
Bestimmungen	keine Nutzungsreserven im Gebäude vorhanden

Steuer- und Versicherungswerte

letzte amtliche Bewertungen 30. März 2011

ME-Nr. M4176

Appartement Nr. 44

Realwert	CHF	417'900
Neuwert	CHF	180'913
Zeitwert	CHF	144'731
Mietwert	CHF	14'400
Ertragswert	CHF	205'700
Verkehrswert	CHF	420'000

ME-Nr. M4177

Appartement Nr. 45

Realwert	CHF	207'400
Neuwert	CHF	89'777
Zeitwert	CHF	71'821
Mietwert	CHF	8'700
Ertragswert	CHF	124'300
Verkehrswert	CHF	210'000

ME-Nr. M4178

Appartement Nr. 46

Realwert	CHF	251'400
Neuwert	CHF	108'820
Zeitwert	CHF	87'056
Mietwert	CHF	8'700
Ertragswert	CHF	124'300
Verkehrswert	CHF	250'000

letzte amtliche Bewertung 5. September 2012

Parzelle 2043

Garagengebäude, Vers.-Nr. 201A

Realwert	CHF	135'400
Neuwert	CHF	70'000
Zeitwert	CHF	56'000
Mietwert	CHF	2'160
Ertragswert	CHF	38'600
Verkehrswert	CHF	66'000

Verwendung

Lage	südwestlich vom Untersee
Form	unregelmässige Parzellenform
Topografie	Südosthanglage
Geologie	gut, soweit bekannt
Gefahren	keine bekannt
Altlasten	Das Grundstück ist gemäss Kataster über schadstoffbelastete Grundstücke im Kanton Graubünden, herausgegeben vom kantonalen Amt für Natur und Umwelt GR, unbelastet.

Erschliessung

Strasse	erschlossen durch Gemeindestrasse
Geleise	kein Anschluss möglich
Kanalisation	Anschluss vorhanden
Elektrizität	Anschluss vorhanden
Wasser	Anschluss vorhanden
Gas	kein Anschluss möglich
Fernheizung	eigene Heizung

Grundbuchauszug

Grundbuch Arosa

Eigentümer

Heinz Furer, geboren 18.03.1957, männlich, verheiratet, von Rünenberg BL und Heiligenschwendi BE, Hundsbrunn 108, 4497 Rünenberg

Miteigentumsanteil Nr. M4176

Appartementhaus „Casa Viktoria“

133/4000 Miteigentum an Grundstück Nr. 1855

Appartement Nr. 44

Erwerbstitel

Schenkung 16.12.2011 Beleg 586

Anmerkungen

Nutzungs- und Verwaltungsordnung der Miteigentümergeinschaft

09.12.1982 Beleg 611, ID 10401

Vormerkungen

Aufhebung Vorkaufsrecht der Miteigentümer

29.11.1985 Beleg 555, ID 5667

Vorläufige Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts gemäss Art. 837 Abs. 1 Ziffer 3 und Art. 124 GBV, zuzüglich 5% Zins seit dem 05. März 2021, Betrag: CHF 34'166.90, zugunsten Adrian Altmann, 17.10.1964, männlich, von Glarus Süd GL

31.03.2021 Beleg 157

26.04.2021 Beleg 200, ID 6758

Verfügungsbeschränkung zufolge definitiver Pfändung, betr. Rechtshilfe Nr. 202100221, Referenz Grp.-Nr. 221020673 etc.; Betrag: CHF 1'035'965.25 plus Zinsen und Kosten, zugunsten Steuerverwaltung Kanton Basel-Landschaft, Steuerbezug

zugunsten Roland Zeender

zugunsten Wirtschafts-Treuhand AG, mit Sitz in Basel, UID CHE-101.859.215

zugunsten Gemeinde Reinach

zugunsten Andrea Reto Hagmann, 21.02.1974, männlich, von Chur und Sennwald SG

zugunsten Gemeinde Rünenberg

11.10.2021 Beleg 438, ID 6789

Verfügungsbeschränkung zufolge definitiver Pfändung, betr. Rechtshilfe Nr. 202100221,
Referenz Grp.-Nr. 221020673 etc.; Betrag: CHF 95'467.45 plus Zinsen und Kosten,
zugunsten Ivo Trüeb
01.11.2021 Beleg 461, ID 6802

Dienstbarkeiten und Grundlasten

keine

Grundpfandrechte

laut Grundbuch

Bemerkungen

Die anderen Grundbuchauszüge liegen dem Anhang bei.

Gebäude-Daten

Technische Angaben

Versicherungs-Nr.	217	
erbaut im Jahre	1962	
teilrenoviert im Jahre	1998	gem. amtlicher Bewertung
Nettonutzfläche	ca. 86 m ²	Appartement Nr. 44
	ca. 40 m ²	Appartement Nr. 45
	ca. 44 m ²	Appartement Nr. 46
Nutzungsreserven	keine Nutzungsreserve im Gebäude vorhanden	

Allgemeine Lage

Aussicht	schöne Aussicht
Besonnung	gute Besonnung
Nachbarschaft	insgesamt 45 Wohnungen/Studios in der Liegenschaft, Wohn-, Geschäfts- und Ferienhäuser
Standort	südwestlich vom Untersee
Immissionen	keine

Verkehrssituation

Verkehr	kein Durchgangsverkehr
Parkplätze	kein eigener Parkplatz zur Wohnung vorhanden, es besteht die Möglichkeit bei der Hausverwaltung einen Parkplatz zu buchen, öffentliche Parkplätze sind wenige Gehminuten entfernt Garage auf separater Parzelle westlich von der Liegenschaft gut erschlossen
privater Verkehr	
öffentlicher Verkehr	Bushaltestelle «Arosa, Zentrum» ca. 100 Meter und RhB-Bahnhof ca. 750 Meter entfernt
Schulen	im Dorf
Einkaufsmöglichkeit	im Dorf

Raumaufteilung / Zustand

Raumaufteilung	zweckmässige Raumaufteilung der drei Ferienwohnungen, 3 ½-Zimmerwohnung mit zwei vollständigen Nasszellen
Erschliessung	Eingang im Nordwesten, erschlossen durch Treppenhaus und Lift (halbgeschossig versetzt)
barrierefrei	nein
baulicher Zustand	Wohnung 44 in neuwertigem Zustand, Wohnungen 45 und 46 Zustand i.O.
Zustand Innenausbau	mittelfristig Investitionsbedarf vorhanden (Wohnungen 45 und 46)
Zustand Haustechnik	Investitionsbedarf vorhanden (Heizung wird aktuell ersetzt)
wärmetechnischer Zustand	entspricht den heutigen erhöhten gesetzlichen Anforderungen an Neubauten nicht
Unterhalt	der Unterhalt wurde laufend ausgeführt
Reparaturen	es sind keine dringenden Reparaturen ersichtlich
Schallschutz	entspricht den heutigen erhöhten Anforderungen an Eigentumswohnungen nicht

Kurz-Baubeschrieb Liegenschaft

Bauart	Massivbauweise, Baujahr 1962, teilrenoviert 1998
Decken	massiv
Fassaden	verputzt
Fensterleibungen	verputzt
Dachkonstruktion	Flachdach
Fenster	Holz-/Metallfenster in Isolierverglasung
Beschattung	Rollladen, Sonnenstore
Heizung	Ölzentralheizung, wird 2022 durch Pelletsheizung ersetzt, Heizkörper mit thermischen Ventilen, Handtuchradiatoren
Warmwasseraufbereitung	zentral
Abwasser	Anschluss an die öffentliche Kanalisation
Strom-/Telefonanschluss	Strom- und Telefonanschluss an das örtliche Netz
Innenausbau	3 ½-Zi.-Whg. Nr. 44: zeitgemässe Kücheneinrichtung in Kunstharz mit Natursteinabdeckung, Induktionsherd, Dampfabzug, Backofen, Combi-Steamer, Wärmeschublade, Geschirrwaschautomat, Kühlschrank, Weinschrank 2-Zi.-Whgen. Nr. 45 und 46: Kücheneinrichtungen in Kunstharz mit Glaskeramikherd, Dampfabzug, Backofen, Geschirrwaschautomat, Kühlschrank zeitgemässer Standard der sanitären Installationen, zeitgemässer Standard der elektrischen Installationen, Bodenbeläge in Keramik, PVC und Parkett, Wände und Decken in Verputz, Wand- und Bodenbelag in den Nasszellen vorwiegend in Keramik, Einbaumöbel, teilweise Einbauspots, Waschküche mit Waschmaschine und Tumbler zur allgemeinen Nutzung
Umgebung	Parkplatz, Zufahrt
Zustand	die Liegenschaft hinterlässt einen gut unterhaltenen Eindruck

ME-Nr. M4176
Appartement Nr. 44 im 3. Obergeschoss

Eigentümer Heinz Furer

Raumprogramm

ME-Nr. M4176

3 ½-Zimmerwohnung, Appartement Nr. 44

Nettonutzfläche ca.

86 m²

3. Obergeschoss:

- Eingang/Treppe/Korridor
- Küche/Essen
- Zimmer 1
- Dusche/WC
- Zimmer 2
- Bad/WC
- Wohnen 86.00 m²
- Balkon
- kleiner Haushaltkeller

Total Appartement Nr. 44

Nettonutzfläche ca.

86 m²

Vorbehalt: Die Flächen wurden aus der amtlichen Bewertung übernommen.

Garage/Parkierung:

- kein eigener Parkplatz zur Wohnung vorhanden

Mietwert

- 3 ½-Zimmerwohnung im 3. OG, Appartement Nr. 44

Eigenmiete

Mietwert pro Monat	CHF	2'000	Miete pro Jahr	CHF	24'000
(86 m ² à ca. CHF 279)					

Mietwert	CHF	24'000
----------	-----	--------

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

Der Erneuerungsfonds betrug per 30. April 2021 rund	CHF	726'952
---	-----	---------

Anteil Erneuerungsfonds 133/4000 Miteigentumsanteil	CHF	24'170
---	-----	--------

Die Nebenkosten betrugen im Durchschnitt der letzten drei Jahre ca.	CHF	8'520
---	-----	-------

Ertragswert

Mietwert	CHF	24'000
Kapitalisierungssatz	%	5.35

Ertragswert	$\frac{\text{CHF } 24'000 \times 100 \%}{5.35 \%}$	CHF	448'598
-------------	--	-----	---------

Ertragswert	gerundet	CHF	450'000
-------------	----------	-----	---------

Berechnung des Kapitalisierungssatzes:

Basiszins	2.75%
Betriebskosten	0.30%
Unterhalt	0.60%
Verwaltung	0.10%
Abschreibungen	1.25%
Mietzinsrisiko	0.10%
Kapitalisierungssatz	<u>5.10%</u>
Instandsetzungsbedarf	<u>0.25%</u>
Kapitalisierungssatz	5.35%

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

ME-Nr. M4176

3 ½-Zimmerwohnung im 3. OG, Appartement Nr. 44

Nettonutzfläche ca. 86 m² à* CHF 12'000

*inkl. Keller und Balkon sowie Mitbenutzung Parkplätze

Marktwert Zustand CHF 1'032'000
neuwertig inkl. Landanteil

abzüglich Wertminderung:

Bauteilgruppe

e-BKP-H	BKP	Anteil in %	Gesamt- lebensdauer	Alter	Alter extrapoliert	Entwertung in %	Entwertung
Konstruktion	Rohbau 1	35	100	60	21	10.9	CHF 100'700
Äussere Wandbe- kleidung und Bedachung	Rohbau 2	25	40	30	19	9.9	CHF 92'121
Ausbau	Ausbau	20	35	5	3	1.4	CHF 13'432
Technik	Installationen	20	30	20	13	7.1	CHF 65'920
Zwischentotal					56	29.4	CHF 272'173
							CHF 759'827

abzüglich:

Wertminderung Umgebung und Baunebenkosten

CHF -5'000

Verkehrswert

gerundet CHF 755'000

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

ME-Nr. M4177

Appartement Nr. 45 im 3. Obergeschoss

Eigentümer Heinz Furer und Monika Furer geb. Schnetz

Raumprogramm

ME-Nr. M4177

2-Zimmerwohnung, Appartement Nr. 45

Nettonutzfläche ca.

40 m²

3. Obergeschoss:

- Eingang/Korridor
- Dusche/WC
- Zimmer 1
- Wohnen
- Küche 40.00 m²
- Balkon
- kleiner Haushaltkeller

Total Appartement Nr. 45

Nettonutzfläche ca.

40 m²

Vorbehalt: Die Flächen wurden aus der amtlichen Bewertung übernommen.

Garage/Parkierung:

- kein eigener Parkplatz zur Wohnung vorhanden

Mietwert

- 2-Zimmerwohnung im 3. OG, Appartement Nr. 45

Eigenmiete

Mietwert pro Monat	CHF	950	Miete pro Jahr	CHF	11'400
(40 m ² à ca. CHF 285)					

Mietwert	CHF	11'400
----------	-----	--------

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

Der Erneuerungsfonds betrug per 30. April 2021 rund	CHF	726'952
---	-----	---------

Anteil Erneuerungsfonds 66/4000 Miteigentumsanteil	CHF	11'995
--	-----	--------

Die Nebenkosten für die Wohnungen Nr. 45 und 46 betrugen im Durchschnitt der letzten drei Jahre ca.

CHF	9'780
-----	-------

Ertragswert

Mietwert	CHF	11'400
Kapitalisierungssatz	%	5.60

Ertragswert	$\frac{\text{CHF } 11'400 \times 100 \%}{5.60 \%}$	CHF	203'571
-------------	--	-----	---------

Ertragswert	gerundet	CHF	205'000
-------------	----------	-----	---------

Berechnung des Kapitalisierungssatzes:

Basiszins	2.75%
Betriebskosten	0.30%
Unterhalt	0.60%
Verwaltung	0.10%
Abschreibungen	1.25%
Mietzinsrisiko	0.10%
Kapitalisierungssatz	<u>5.10%</u>
Instandsetzungsbedarf	0.50%
Kapitalisierungssatz	<u>5.60%</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

ME-Nr. M4177

2-Zimmerwohnung im 3. OG, Appartement Nr. 45

Nettonutzfläche ca. 40 m² à* CHF 11'000

*inkl. Keller und Balkon sowie Mitbenutzung Parkplätze

Marktwert Zustand CHF 440'000
neuwertig inkl. Landanteil

abzüglich Wertminderung:

Bauteilgruppe

e-BKP-H	BKP	Anteil in %	Gesamt- lebensdauer	Alter	Alter extrapoliert	Entwertung in %	Entwertung
Konstruktion	Rohbau 1	35	100	60	21	10.9	CHF 41'800
Äussere Wandbe- kleidung und Bedachung	Rohbau 2	25	40	30	19	9.9	CHF 38'259
Ausbau	Ausbau	20	35	20	11	6.0	CHF 23'257
Technik	Installationen	20	30	20	13	7.1	CHF 27'378
					65	33.9	CHF 130'694

Zwischentotal CHF 309'306

abzüglich:

Wertminderung Umgebung und Baunebenkosten CHF -5'000

Verkehrswert gerundet CHF 305'000 ,

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

ME-Nr. M4178

Appartement Nr. 46 im 3. Obergeschoss

Eigentümer Heinz Furer und Monika Furer geb. Schnetz

Raumprogramm

ME-Nr. M4178

2-Zimmerwohnung, Appartement Nr. 46

Nettonutzfläche ca.

44 m²

3. Obergeschoss:

- Eingang/Korridor
- Dusche/WC
- Zimmer 1
- Wohnen
- Küche
- Balkon
- kleiner Haushaltkeller

44.00 m²

Total Appartement Nr. 46

Nettonutzfläche ca.

44 m²

Vorbehalt: Die Flächen wurden aus den beiliegenden Plänen ausgemessen.

Garage/Parkierung:

- kein eigener Parkplatz zur Wohnung vorhanden

Mietwert

- 2-Zimmerwohnung im 3. OG, Appartement Nr. 46

Eigenmiete

Mietwert pro Monat	CHF	1'050	Miete pro Jahr	CHF	12'600
(44 m ² à ca. CHF 286)					

Mietwert	CHF	12'600
----------	-----	--------

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

Der Erneuerungsfonds betrug per 30. April 2021 rund	CHF	726'952
---	-----	---------

Anteil Erneuerungsfonds 80/4000 Miteigentumsanteil	CHF	14'540
--	-----	--------

Die Nebenkosten für die Wohnungen Nr. 45 und 46 betrugen im Durchschnitt der letzten drei Jahre ca.	CHF	9'780
---	-----	-------

Ertragswert

Mietwert	CHF	12'600
Kapitalisierungssatz	%	5.60

Ertragswert	$\frac{\text{CHF } 12'600 \times 100 \%}{5.60 \%}$	CHF	225'000
-------------	--	-----	---------

Ertragswert	CHF	225'000
-------------	-----	---------

Berechnung des Kapitalisierungssatzes:

Basiszins	2.75%
Betriebskosten	0.30%
Unterhalt	0.60%
Verwaltung	0.10%
Abschreibungen	1.25%
Mietzinsrisiko	0.10%
Kapitalisierungssatz	<u>5.10%</u>
Instandsetzungsbedarf	<u>0.50%</u>
Kapitalisierungssatz	5.60%

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

ME-Nr. M4178

2-Zimmerwohnung im 3. OG, Appartement Nr. 46

Nettonutzfläche ca. 44 m² à* CHF 11'000

*inkl. Keller und Balkon sowie Mitbenutzung Parkplätze

Marktwert Zustand CHF 484'000

neuwertig inkl. Landanteil

abzüglich Wertminderung:

Bauteilgruppe

e-BKP-H	BKP	Anteil in %	Gesamt- lebensdauer	Alter	Alter extrapoliert	Entwertung in %	Entwertung
Konstruktion	Rohbau 1	35	100	60	21	10.9	CHF 45'500
Äussere Wandbe- kleidung und Bedachung	Rohbau 2	25	40	30	19	9.9	CHF 41'638
Ausbau	Ausbau	20	35	20	11	6.0	CHF 25'311
Technik	Installationen	20	30	20	13	7.1	CHF 29'796
					65	33.9	CHF 142'245

Zwischentotal

CHF 341'755

abzüglich:

Wertminderung Umgebung und Baunebenkosten

CHF -5'000

Verkehrswert

gerundet CHF 335'000

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

Parzelle 2043
Garagengebäude

Eigentümer Heinz Furer

Mietwert**- Garage**

Mietwert pro Monat	CHF	150	Miete pro Jahr	CHF	1'800
--------------------	-----	-----	----------------	-----	-------

Mietwert	CHF	1'800
----------	-----	-------

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

Ertragswert

Mietwert	CHF	1'800
Kapitalisierungssatz	%	4.85

Ertragswert	$\frac{\text{CHF } 1'800 \times 100 \%}{4.85 \%}$	CHF	37'113
-------------	---	-----	--------

Ertragswert	gerundet	CHF	40'000
-------------	----------	-----	--------

Berechnung des Kapitalisierungssatzes:

Basiszins	2.75%
Betriebskosten	0.20%
Unterhalt	0.40%
Verwaltung	0.15%
Abschreibungen	1.00%
Mietzinsrisiko	0.10%
Kapitalisierungssatz	<u>4.60%</u>
Instandsetzungsbedarf	<u>0.25%</u>
Kapitalisierungssatz	4.85%

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

Garagen, die auch ganz oder teilweise als Lager (ca. 55 m²) an guter, zentraler Lage in Arosa genutzt werden können, sind selten und dementsprechend begehrt.

Grundfläche von 55 m ² à CHF 1'500	CHF	82'500
---	-----	--------

Verkehrswert	gerundet	CHF	80'000
--------------	----------	-----	--------

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

Zusammenfassung Verkehrswerte

Eigentümer Heinz Furer

ME-Nr. M4176

3 ½-Zi.-Whg., Appartement Nr. 44 im 3. OG CHF 755'000

Parzelle 2043

Garagengebäude CHF 80'000

Total Verkehrswert Heinz Furer CHF 835'000**Eigentümer Heinz Furer und Monika Furer geb. Schnetz**

ME-Nr. M4177

2-Zi.-Whg., Appartement Nr. 45 im 3. OG CHF 305'000

ME-Nr. M4178

2-Zi.-Whg., Appartement Nr. 46 im 3. OG CHF 335'000

Total Verkehrswert Heinz Furer und Monika Furer geb. Schnetz CHF 640'000

Verkehrswert Gesamt CHF 1'475'000

Rekapitulation

Mietwert, Appartement Nr. 44, ME-Nr. M4176	CHF	24'000
Mietwert, Appartement Nr. 45, ME-Nr. M4177	CHF	11'400
Mietwert, Appartement Nr. 46, ME-Nr. M4178	CHF	12'600
Mietwert, Garagengebäude, Parzelle 2043	CHF	1'800

Ertragswert, Appartement Nr. 44, ME-Nr. M4176	CHF	450'000
Ertragswert, Appartement Nr. 45, ME-Nr. M4177	CHF	205'000
Ertragswert, Appartement Nr. 46, ME-Nr. M4178	CHF	225'000
Ertragswert, Garagengebäude, Parzelle 2043	CHF	40'000

Verkehrswert, Appartement Nr. 44, ME-Nr. M4176	CHF	755'000
Verkehrswert, Appartement Nr. 45, ME-Nr. M4177	CHF	305'000
Verkehrswert, Appartement Nr. 46, ME-Nr. M4178	CHF	335'000
Verkehrswert, Garagengebäude, Parzelle 2043	CHF	80'000

Wert pro m ² Nettonutzfläche ME-Nr. M4176	ca.	CHF	8'780
Wert pro m ² Nettonutzfläche ME-Nr. M4177	ca.	CHF	7'625
Wert pro m ² Nettonutzfläche ME-Nr. M4178	ca.	CHF	7'615

Rekapitulation

	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					
Kücheneinrichtungen (luxuriös - sehr einfach)					
Waschküche/Trockenraum					
Unterhalt Innenausbau					
Unterhalt Fassaden					
Unterhalt Haustechnik					
Gebäudeisolation, akustisch					
Gebäudeisolation, thermisch					
Mietzinse (tief - hoch)					
Immobilienmarkt (objektbezogen)					
Gesamteindruck					

Schlussbetrachtung

Das Mehrfamilienhaus mit insgesamt 45 Wohnungen/Studios wurde im Jahr 1962 an der Viktoriastrasse 10 in Arosa erstellt und im Jahr 1998 teilrenoviert.

Zu bewerten sind folgende Einheiten:

- 3 ½-Zi.-Whg., Appartement Nr. 44 im 3. Obergeschoss
- 2-Zi.-Whg., Appartement Nr. 45 im 3. Obergeschoss
- 2-Zi.-Whg., Appartement Nr. 46 im 3. Obergeschoss
- Garagengebäude, Parzelle 2043

Den Wohnungen sind keine fixen Parkplätze zugeteilt.

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

Positive Aspekte:

- schöne Aussicht
- zentrale und sonnige Lage
- jede Einheit separat verkäuflich
- die zwei kleinen Wohnungen könnten zusammengelegt werden
- öffentliche Parkplätze wenige Gehminuten entfernt
- Ölheizung wird im Jahr 2022 durch Pelletsheizung ersetzt
- als Zweitwohnung verkäuflich (siehe Hinweis)

Negative Aspekte:

- keine fixen Parkplätze der Wohnungen zugeteilt
- Liegenschaft ringhörig
- grosse Miteigentümergeinschaft
- eher hohe Nebenkosten
- Lift halbgesschossig versetzt
- Investitionsbedarf in Teile der Gebäudehülle und in die Gebäudetechnik vorhanden
- Investitionsbedarf in Teile des Innenausbau (Wohnungen 45 und 46) vorhanden

Verkäuflichkeit:

- Ferienwohnungen an guter Lage sind in Arosa gut verkäuflich.
- In Arosa boomt der Immobilienmarkt, Liebhaberpreise sind derzeit nicht ausgeschlossen.

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 sowie unter Berücksichtigung der Merkmale in der Schlussbetrachtung erachten die Experten einen

Verkehrswert, Appartement Nr. 44, ME-Nr. M4176	CHF	755'000
Verkehrswert, Appartement Nr. 45, ME-Nr. M4177	CHF	305'000
Verkehrswert, Appartement Nr. 46, ME-Nr. M4178	CHF	335'000
Verkehrswert, Garagengebäude, Parzelle 2043	CHF	80'000

an der Viktoriastrasse 10 in Arosa unter normalen Verkaufsbedingungen als gerechtfertigt.

Domat/Ems, 10. Mai 2022

Die Experten:

Jürg Frei
Bewertungsexperte SVIT

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

Dieses Gutachten ist unter Berücksichtigung der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen und den uns bekannten Gegebenheiten erstellt worden.

Die Bewertung der Bausubstanz erfolgte auf Grund einer Kurzbesichtigung und kann nicht einer detaillierten Substanzanalyse entsprechen.

Wir haben nicht das Holzwerk oder andere Teile der Konstruktion besichtigt, die versteckt, nicht freistehend oder unzugänglich sind, und wir sind deshalb nicht in der Lage zu bestätigen, dass solche Teile sich in gutem Zustand befinden oder frei von Schäden bzw. Mängel sind.

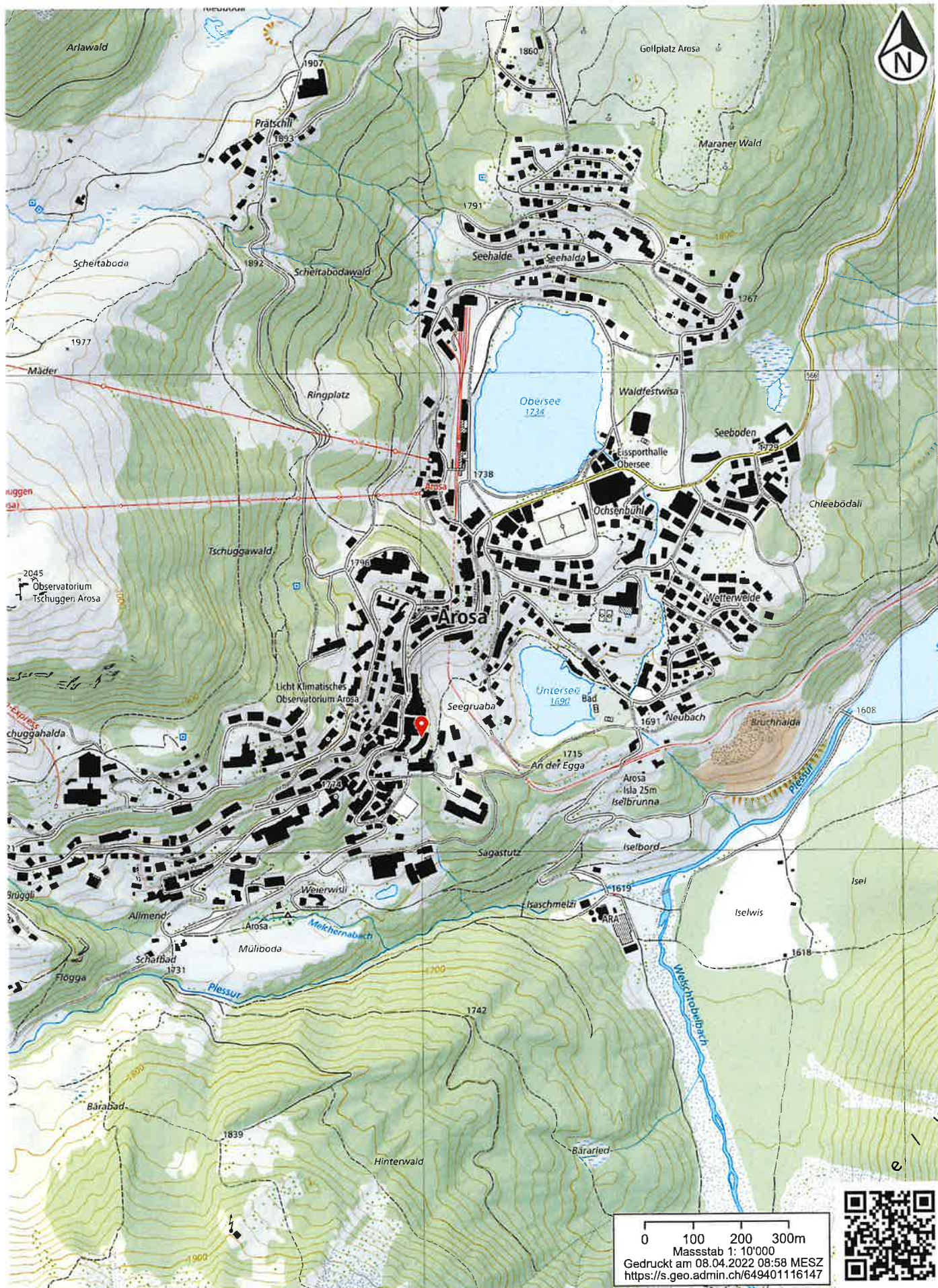
Die in dieser Expertise ermittelten Schätzungswerte gelten zum Zeitpunkt der Ablieferung dieses Berichtes und sind nur für die Auftraggeberin resp. die Eigentümerschaft bestimmt. Ein weiteres Kopieren oder Aushändigen an Dritte ist nur mit vorgängiger Zustimmung des Schätzungsbeauftragten erlaubt.

- Immobilienbewertung in 2facher Ausführung sowie als PDF-Datei per E-Mail

Beilagen

- Kartenausschnitt
- Parzellenplan, Zonenplan
- amtliche Bewertungen
- Grundbuchauszüge
- Reglement
- Plan
- Fotos

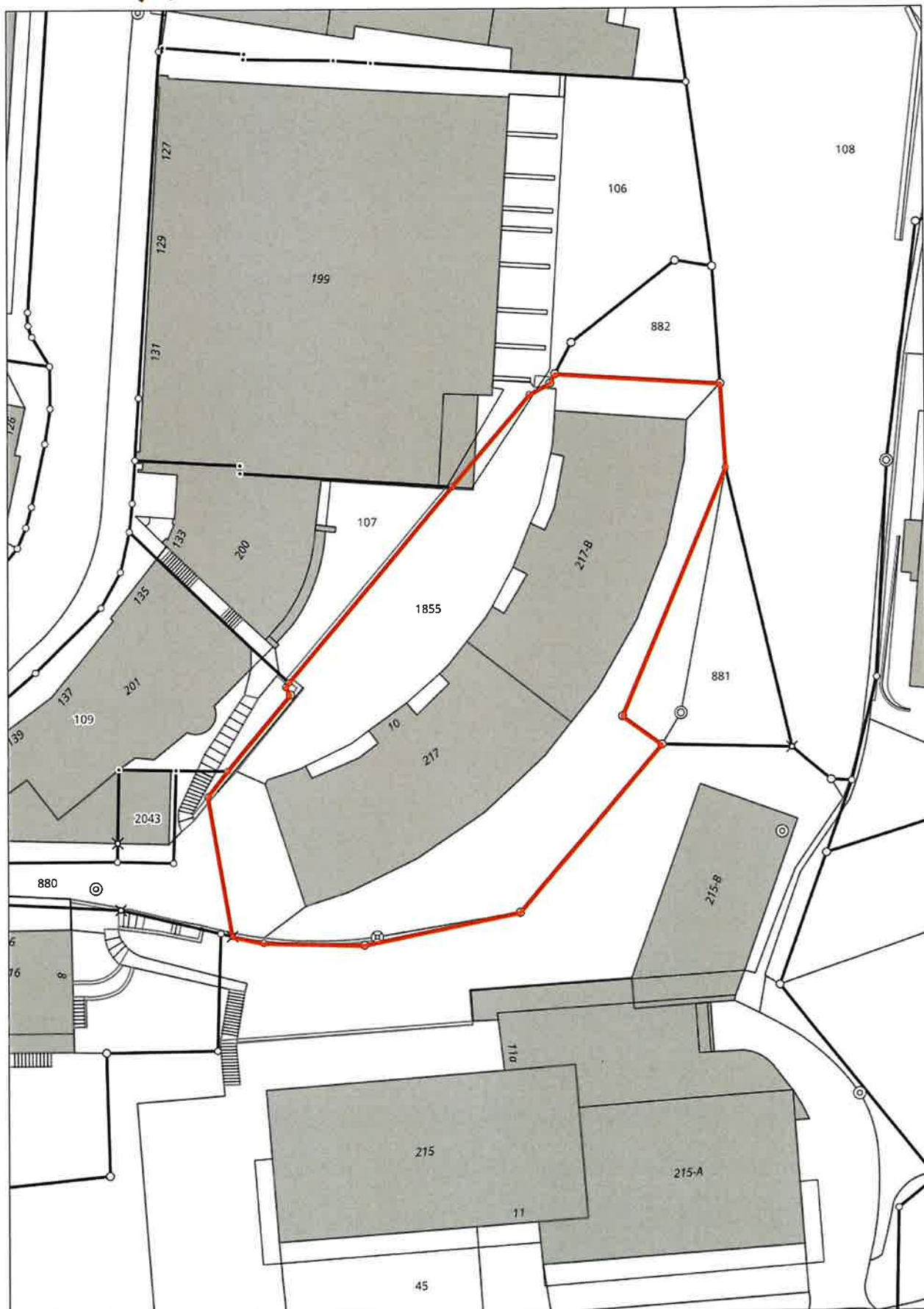
Kartenausschnitt



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra
In collaboration with the cantons

www.geo.admin.ch ist ein Portal zur Einsicht von geolokalisierten Informationen, Daten und Diensten, die von öffentlichen Einrichtungen zur Verfügung gestellt werden.
Haftung: Obwohl die Bundesbehörden mit aller Sorgfalt auf die Richtigkeit der veröffentlichten Informationen achten, kann hinsichtlich der inhaltlichen Richtigkeit, Genauigkeit, Aktualität, Zuverlässigkeit und Vollständigkeit dieser Informationen keine Gewährleistung übernommen werden. Copyright, Bundesbehörden der Schweizerischen Eidgenossenschaft. <http://www.disclaimer.admin.ch>
© swisstopo

Parzellenplan Zonenplan

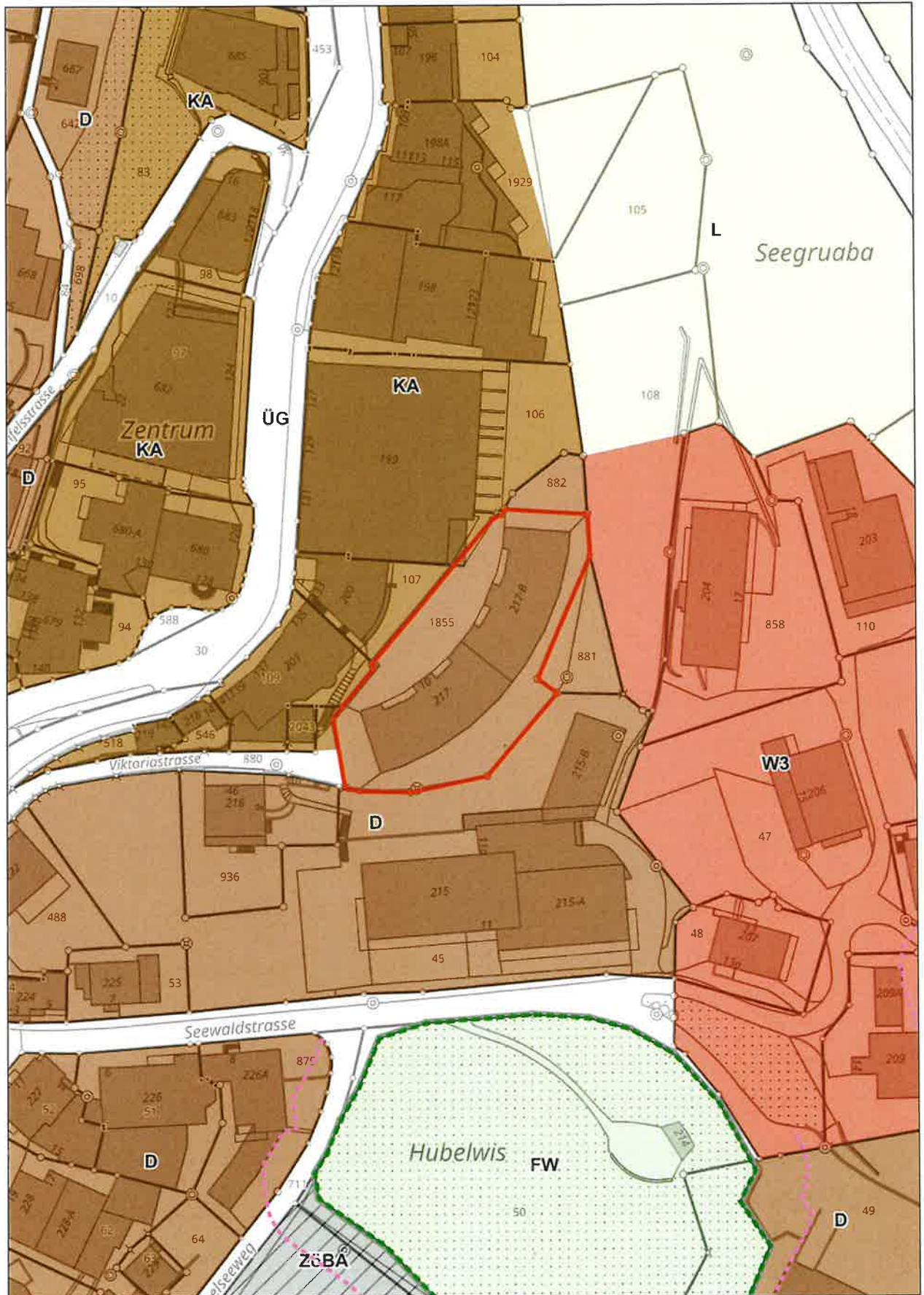


Das Urheberrecht an diesem Plan und den dargestellten Daten gehört der GeoGR und den Dateneigentümern. Die Darstellung basiert auf den der GeoGR gelieferten Daten. Die Daten haben keine rechtliche Gültigkeit. Verbindliche Auskünfte erteilen ausschliesslich die zuständigen Dienststellen des Dateneigentümers.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

Massstab 1: 500

Druckdatum: 08.04.2022





amtliche Bewertungen



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

Eigentümer
Proprietari
Proprietario

B

Bewertungsbüro Chur, Hartbertstrasse 10, 7001 Chur T +41 81 257 38 83 chur@aib.gr.ch www.aib.gr.ch

Amt für Immobilienbewertung
Bewertungsbüro Chur, Hartbertstrasse 10, 7001 Chur

Eigentümer / Proprietario / Proprietari
Heinz Furer

Herr
Heinz Furer
Hundsbrunn 108
4497 Rüenberg

Datum: 30.03.2011 /BG
ID-Nummer: 692970/432810-261466

**Schätzungseröffnung über ein
nichtlandwirtschaftliches
Grundstück**

Die Schätzungskommission hat die Werte
für das nachstehend aufgeführte
Grundstück wie folgt festgelegt:

Stima di un fondo non agricolo

La Commissione di stima ha stabilito come
segue i valori per il fondo riportato di
seguito:

**Communicaziun da la stimaziun
d'in bain immobiglier betg
agricul**

La cumissiun da stimaziun ha fixà las
valurs per il bain immobiglier numnad qua
sutvart sco suonda:

Schätzungsgrund / Motivo della stima / Motiv da la stimaziun

Gemeinde / Comune / Vischnanca

Örtlichkeit / Luogo / Località

Plan-Parzelle / Piano-parcella / Plan-parcella

Nutzungsordnung / Ordinamento di utilizzazione / Urden da utilisaziun

Grundstücksfläche / Superficie del fondo / Surfatscha dal bain immobiglier

Objekt / Oggetto / Object

Anteil / Quota / Quota

Eigentumsart / Tipo di proprietà / Tip da proprietad

Revision

Arosa

Zentrum / STWEG Casa Viktoria

34-1855

4176

Appartement Nr. 44

133/4000

Alleineigentum

Gesamtwert Fr.
Valore globale in fr.
Valur totala fr.

Anteilswert Fr.
Valore della quota in fr.
Valur da la quota en fr.

Mietwert / Valore locativo / Valur da locaziun
Ertragswert / Valore di reddito / Valur da rendita
Verkehrswert / Valore venale / Valur commerziala

14'400
205'700
420'000

14'400
205'700
420'000

Rechtsmittelbelehrung und weitere Informationen siehe Folgeseite. / Indicazione dei rimedi giuridici e ulteriori
informazioni vedi pagina seguente. / Mòds legals ed ulteriuras infurmaziuns vesair pagina sequenta.

Nichtlandwirtschaftliches Grundstück
Gemeinde / Vischnanca / Comune
Plan-Parzelle / Plan-parcella / Piano-parcella

Arosa
34-1855-4176

Eigentümer
Proprietari
Proprietario

B 2

Detailangaben über das ganze Grundstück/Informazioni dettagliate concernenti il fondo intero/
Informazioni dettagliate davart l'entir bain immobiligiar

Bewertungsdatum/Data di valutazione/Data da valitaziun

11.03.2011

Mietberechnung/Calcolo dell'affitto/Calcolaziun da la locaziun

Geb.-Nr	Gesch.	Anz.	Raum	m ²	Summe m ²	Miete/Jahr	Zi	Mietart/Typ
	Piano	Qua.	Objekt		Somma m ²	Aff./anno	Ca	G.d.aff./tipo
	Plan	Dum.	Objekt		Summa m ²	Loc./onn	Sta	G.d.loc./tip
217	3.OG		Appartement	86.0	86.0	14'400	0.0	EM W

Anzahl Einheiten/Numero di unità/Dumber d'unitads 1 86.0 14'400 0.0

Mietwert/Valore locativo/Valur da locaziun

Fr	Fr	Fr
Wohnen	Anderes	Total
Abitare	Altro	Totale
Abitar	Oters	Total
14'400		14'400

Eigenmiete/Affitto per uso proprio/Fit per l'atgna utilisaziun

Vermietung/Affitto/Locaziun

Wohnrecht/Diritto di abitazione/Dretg d'abitar

Nutzniessung/Usufrutto/Usufruct

Total/Totale/Total 14'400 14'400

Kapitalisierungssatz/Tasso di capitalizzazione/Pertschient da chapitalisaziun 7.0 %

Realwert/Valore reale/Valur reala

Neuwert Zeitwert Fr

Realwert o. Land/Valore reale s. terreno/Valur reala s. terren 180'913 144'731 348'916

Landwert/Valore del terreno/Valur dal terren

69'030

Total/Totale/Total

417'900

Baujahr/An. d. constr./Onn d. constr. 1962

Renoviert/An. d. riat./Onn d. ren. 1998

Verkehrswert/Valore venale/Valur commerciala

m² Fr/m² Fr

Verkehrswert/Valore venale/Valur commerciala

422'100

Runden

-2'100

% vom Realwert/% del valore reale/% da la valur reala

% 101.00

Total/Totale/Total

420'000

Bemerkungen / Osservazioni / Remartgas

Lebenslängliches Nutzniessungsrecht z. G. Hans Furer (Jg. 04.04.1931. Der Wert des Nutzniessungsrechtes ist im Verkehrswert enthalten.

Rechtsmittelbelehrung

Diese Schätzungseröffnung ist eine Kopie, deshalb hat sie keine Rechtsmittel.

Indicazione dei rimedi giuridici

La presente notifica di stima è una copia, per questa ragione non dispone di rimedi giuridici.

Indicaziun dals meds legals

Questa communicaziun da stimaziun è ina copia e n'ha perquai nagins meds legals.

Verteiler:

- Kantonale Steuerbehörde
- Gemeinde
- Grundbuchamt

Destinatari:

- Autorità fiscale cantonale
- Comune
- Ufficio del registro fondiario

Distribuides:

- Uffici chantunal da taglia
- Vischnanca
- Uffici dal register funsil



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

Eigentümer
Proprietari
Proprietario

A

Bewertungsbüro Chur, Hartbertstrasse 10, 7001 Chur T +41 81 257 38 83 chur@aib.gr.ch www.aib.gr.ch

Amt für Immobilienbewertung
Bewertungsbüro Chur, Hartbertstrasse 10, 7001 Chur

Eigentümer / Proprietari / Proprietario
Heinz Furer

Herr
Heinz Furer
Hundsbrunn 108
4497 Rünenberg

Datum: 05.09.2012 /BG
ID-Nummer: 731388/1165344-261466

Schätzungseröffnung über den Neu- und Zeitwert der Gebäude

Die Schätzungskommission hat die Werte
für das nachstehend aufgeführte
Grundstück wie folgt festgelegt:

Communicaziun da la stimaziun davart la valur da nov e la valur actuala dals edifizis

La cumissiu da stimaziun ha fixà las
valurs per il bain immobiglier numnad qua
sutvart sco suonda:

Stima del valore a nuovo e del valore attuale del fabbricati

La Commissione di stima ha stabilito come
segue i valori per il fondo riportato di
seguito:

Schätzungsgrund / Motiv da la stimaziun / Motivo della stima
Gemeinde / Vischnanca / Comune
Örtlichkeit / Località / Luogo
Plan-Parzelle / Plan-parcella / Piano-parcella
Grundstücksfläche / Surfatscha dal bain immobiglier / Superficie del fondo
Geb.-Nummer / Numer da l'edifiz / Numero del fabbricato
Eigentumsart / Tip da proprietad / Tipo di proprietà

Antrag von Amtes wegen
Arosa
Hubelwis
34-2043
48 m²
201A
Alleineigentum

Geb.-Nummer Nr. da l'edifiz No. del fabbricato	Gebäudebezeichnung Denominaziun da l'edifiz Denominazione del fabbricato	Neuwert Valur da nov Valore a nuovo Fr.	Wertmind. Sminuz. Deprez. %	Zeitwert Valur actuala Valore attuale Fr.	Volumen Volumen Volume m³	Baujahr Onn d.constr. An. di costr.	Renoviert Onn d.ren. An. d.riat.	VA	GK
201A	Garagengebäude	70'000	20	56'000	140	1970	2012	O	A
Total		70'000		56'000	140				

Rechtsmittelbelehrung und weitere Informationen siehe Folgeseite. / Meds legals ed ulteriuras infurmaziuns vesair
pagina sequenta. / Indicazione dei rimedi giuridici e ulteriori informazioni vedi pagina seguente.

Gemeinde / Vischnanca / Comune
Plan-Parzelle / Plan-parcella / Piano-parcella

Arosa
34-2043

Eigentümer
Proprietari
Proprietario

A 2

Detallangaben über das ganze Grundstück / Infurmaziuns detagliadas davart l'entir bain immobilier / Informazioni dettagliate concernenti il fondo intero

Investitionsbetrag / Summa d'investiziun / Importo di investimento

Fr. 9'500

Bewertungsdatum / Data da valitaziun / Data di valutazione

08.06.2012

Angaben zum Gebäude / Indicaziuns davart l'edifiz / Indicazioni sul fabbricato

Norm / Norma / Norma

SIA 416

VA = Versicherungsart / Furma d'assicuranza / Tipo di assicurazione
GK = Gebäudeklasse / Classe da l'edifiz / Classe del fabbricato

VA O = obligatorisch / obligatori / obbligatorio
A = ausgeschlossen / exclus / escluso
N = nicht versichert / betg assicurà / non assicurato

GK A = Tragende Umfassungswände zu maximal einem Drittel brennbar / Prais exteriuras che portan, meins che in tierz ardeivel /
Pareti di cinta portanti meno di un terzo infiammabili
B = Alle übrigen Gebäude / Tut ils auters baghetgs / Tutti i restanti edifici

Bemerkungen / Remartgas / Osservazioni

bisher nicht geschätzt

Rechtsmittelbelehrung

Diese Schätzungseröffnung ist eine Kopie, deshalb hat sie keine Rechtsmittel.

Indicaziun dals meds legals

Questa comunicaziun da stimaziun è ina copia e n'ha perquai nagins meds legals.

Indicazione dei rimedi giuridici

La presente notifica di stima è una copia, per questa ragione non dispone di rimedi giuridici.

Beilagen / Agiuntas / Allegati

- Informationsbroschüre / Broschura d'infurmaziun / Opuscolo informativo
- Gebührenrechnung / Quint da taxas / Fattura delle tasse

Verteiler:

- Gebäudeversicherung
- Gemeinde
- Grundbuchamt

Destinaturs:

- Assicuranza d'edifizis
- Vischnanca
- Uffici dal register funsil

Destinatari:

- Assicurazione fabbricati
- Comune
- Ufficio del registro fondiario



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

Eigentümer
Proprietari
Proprietario

B

Bewertungsbüro Chur, Hartbertstrasse 10, 7001 Chur T +41 81 257 38 83 chur@alb.gr.ch www.alb.gr.ch

Amt für Immobilienbewertung
Bewertungsbüro Chur, Hartbertstrasse 10, 7001 Chur

Eigentümer / Proprietario / Proprietari
Heinz Furer

Herr
Heinz Furer
Hundsbrunn 108
4497 Rünenberg

Datum: 05.09.2012 /BG
ID-Nummer: 731388/1165344-261466

**Schätzungseröffnung über ein
nichtlandwirtschaftliches
Grundstück**

Die Schätzungskommission hat die Werte
für das nachstehend aufgeführte
Grundstück wie folgt festgelegt:

Stima di un fondo non agricolo

La Commissione di stima ha stabilito come
segue i valori per il fondo riportato di
seguito:

**Communicaziun da la stimaziun
d'in bain immobiglier betg
agricul**

La cumissiun da stimaziun ha fixà las
valurs per il bain immobiglier numnad qua
sutvart sco suonda:

Schätzungsgrund / Motivo della stima / Motiv da la stimaziun
Gemeinde / Comune / Vischnanca
Örtlichkeit / Luogo / Località
Plan-Parzelle / Piano-parcella / Plan-parcella
Grundstücksfläche / Superficie del fondo / Surfatscha dal bain immobiglier
Geb.-Nummer / Numero del fabbricato / Numer da l'edifizi
Objekt / Oggetto / Object
Eigentumsart / Tipo di proprietà / Tip da proprietad

Antrag von Amtes wegen
Arosa
Hubelwis
34-2043
48 m²
201A
Garagegebäude
Alleleigentum

	Gesamtwert Fr. Valore globale in fr. Valur totala fr.	Anteilswert Fr. Valore della quota in fr. Valur da la quota en fr.
Mietwert / Valore locativo / Valur da locaziun	2'160	2'160
Ertragswert / Valore di reddito / Valur da rendita	38'600	38'600
Verkehrswert / Valore venale / Valur commerciala	66'000	66'000

Rechtsmittelbelehrung und weitere Informationen siehe Folgeseite. / Indicazione dei rimedi giuridici e ulteriori
informazioni vedi pagina seguente. / Meds legals ed ulterluras infurmaziuns vesair pagina sequenta.

Nichtlandwirtschaftliches Grundstück
Gemeinde / Vischnanca / Comune
Plan-Parzelle / Plan-parcella / Piano-parcella

Arosa
34-2043

Eigentümer
Proprietari
Proprietario

B 2

Detailangaben über das ganze Grundstück/Informazioni dettagliate concernenti il fondo intero/
Informazioni dettagliate davart l'entir bain immobiglier

Bewertungsdatum/Data di valutazione/Data da valitaziun

08.06.2012

Mietberechnung/Calcolo dell'affitto/Calcolaziun da la locaziun

Geb-Nr	Gesch.	Anz.	Raum	m ²	Summe m ²	Miete/Jahr	Zi	Mietart/Typ
	Piano	Qua.	Objetto		Summa m ²	Aff./anno	Ca	G.d.aff./tipo
	Plan	Dum.	Objekt		Summa m ²	Loc./onn	Sta	G.d.loc./tip
201 A	EG		Garage		0.0	2'160		NR G

Anzahl Einheiten/Numero di unità/Dumber d'unitads 1 0.0 2'160 0.0

Mietwert/Valore locativo/Valur da locaziun

Fr	Fr	Fr
Wohnen	Anderes	Total
Abitare	Altro	Totale
Abitar	Oters	Total

Eigenmiete/Affitto per uso proprio/Fit per l'atgna utilisaziun

Vermietung/Affitto/Locaziun

Wohnrecht/Diritto di abitazione/Dretg d'abitar

Nutzniessung/Usufrutto/Usufruct

Total/Totale/Total

2'160 2'160

Kapitalisierungssatz/Tasso di capitalizzazione/Pertschient da chapitalisaziun

5.6 %

Realwert/Valore reale/Valur reale

m² Fr/m² Fr

Realwert o. Land/Valore reale s. terreno/Valur reale s. terren

Landwert absolut/Valore assoluto del terreno/Valur assoluta dal terren

Landwert/Valore del terreno/Valur dal terren

Zusätzliches Land/Terreno supplementare/Terren supplementar

Total/Totale/Total

135'400

Verkehrswert/Valore venale/Valur commerciala

m² Fr/m² Fr

Verkehrswert/Valore venale/Valur commerciala

Gewichtskoeffizient/Coefficiente di valutazione/Coeffizient da valitaziun m 2.50

Runden

Total/Totale/Total

66'300

-300

66'000

Bemerkungen / Osservazioni / Remartgas

Nutzniessungsrecht zugunsten von Hans Furer (Jg. 04.04.1931).

Der Wert einfluss des Nutzniessungsrechtes ist in den Werten nicht berücksichtigt.

Rechtsmittelbelehrung

Diese Schätzungseröffnung ist eine Kopie,
deshalb hat sie keine Rechtsmittel.

Indicazione dei rimedi giuridici

La presente notifica di stima è una copia,
per questa ragione non dispone di rimedi
giuridici.

Indicazioni dals meds legals

Questa communicaziun da stimaziun è ina
copia e n'ha perquai nagins meds legals.

Verteiler:

- Kantonale Steuerbehörde
- Gemeinde
- Grundbuchamt

Destinatari:

- Autorità fiscale cantonale
- Comune
- Ufficio del registro fondiario

Distribuiders:

- Uffizi chantunal da taglia
- Vischnanca
- Uffizi dal register funsil



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

Eigentümer
Proprietari
Proprietario

B

Bewertungsbüro Chur, Hartbertstrasse 10, 7001 Chur T +41 81 257 38 83 chur@aib.gr.ch www.aib.gr.ch

Amt für Immobilienbewertung
Bewertungsbüro Chur, Hartbertstrasse 10, 7001 Chur

Eigentümer / Proprietario / Proprietari
Heinz Furer
Monika Furer-Schnet

Herr
Heinz Furer
Hundsbrunn 108
4497 Rüenberg

Datum: 30.03.2011 /BG
ID-Nummer: 692971/432811-261466

**Schätzungseröffnung über ein
nichtlandwirtschaftliches
Grundstück**

Die Schätzungskommission hat die Werte
für das nachstehend aufgeführte
Grundstück wie folgt festgelegt:

Stima di un fondo non agricolo

La Commissione di stima ha stabilito come
segue i valori per il fondo riportato di
seguito:

**Communicaziun da la stimaziun
d'in bain immobiglier betg
agricul**

La cumissiun da stimaziun ha fixà las
valurs per il bain immobiglier numnad qua
sutvart sco suonda:

Schätzungsgrund / Motivo della stima / Motiv da la stimaziun

Gemeinde / Comune / Vischnanca

Örtlichkeit / Luogo / Località

Plan-Parzelle / Piano-parcella / Plan-parcella

Nutzungsordnung / Ordinamento di utilizzazione / Urden da utilisaziun

Grundstücksfläche / Superficie del fondo / Surfatscha dal bain immobiglier

Objekt / Oggetto / Object

Anteil / Quota / Quota

Eigentumsart / Tipo di proprietà / Tip da proprietad

Revision

Arosa

Zentrum / STWEG Casa Viktoria

34-1855

4177

Appartement Nr. 45

66/4000

Miteigentum

	Gesamtwert Fr. Valore globale in fr. Valur totala fr.	Anteil	Anteilswert Fr. Valore della quota in fr. Valur da la quota en fr.
Mietwert / Valore locativo / Valur da locaziun	8'700	1 / 2	4'350
Ertragswert / Valore di reddito / Valur da rendita	124'300	1 / 2	62'150
Verkehrswert / Valore venale / Valur commerciala	210'000	1 / 2	105'000

Rechtsmittelbelehrung und weitere Informationen siehe Folgeseite. / Indicazione dei rimedi giuridici e ulteriori
informazioni vedi pagina seguente. / Mads legals ed ulteriuras infurmaziuns vesair pagina sequenta.

Nichtlandwirtschaftliches Grundstück
Gemeinde / Vischnanca / Comune
Plan-Parzelle / Plan-parcella / Piano-parcella

Arosa
34-1855-4177

Eigentümer
Proprietari
Proprietario

B 2

Detailangaben über das ganze Grundstück/Informazioni dettagliate concernenti il fondo intero/
Informaziuns detagliadas davart l'entir bain immobigliar

Bewertungsdatum/Data di valutazione/Data da validaziun

11.03.2011

Mietberechnung/Calcolo dell'affitto/Calcolaziun da la locaziun

Geb.-Nr	Gesch.	Anz.	Raum	m ²	Summe m ²	Miete/Jahr	Zi	Mietart/Typ
	Piano	Qua.	Objetto		Somma m ²	Aff./anno	Ca	G.d.aff./tipo
	Plaun	Dum.	Objekt		Summa m ²	Loc./onn	Sta	G.d.loc./tip
217	3.OG		Appartement	40.0	40.0	8'700	0.0	VM W

Anzahl Einheiten/Numero di unità/Dumber d'unitads 1 40.0 8'700 0.0

Mietwert/Valore locativo/Valur da locaziun

Fr	Fr	Fr
Wohnen	Anderes	Total
Abitare	Altro	Totale
Abitar	Oters	Total

Eigenmiete/Affitto per uso proprio/Fit per l'atgna utilisaziun

8'700 8'700

Vermietung/Affitto/Locaziun

Wohnrecht/Diritto di abitazione/Dretg d'abitar

Nutzniessung/Usufrutto/Usufruct

8'700 8'700

Total/Totale/Total

7.0 %

Kapitalisierungssatz/Tasso di capitalizzazione/Pertschient da chapitalisaziun

Realwert/Valore reale/Valur reala

Neuwert Zeitwert Fr

Realwert o. Land/Valore reale s. terreno/Valur reala s. terren

89'777 71'821 173'146

Landwert/Valore del terreno/Valur dal terren

34'260

Total/Totale/Total

207'400

Baujahr/An. d. costr./Onn d. constr. 1962

Renoviert/An. d. riat./Onn d. ren. 1998

Verkehrswert/Valore venale/Valur commerciala

m² Fr/m² Fr

Verkehrswert/Valore venale/Valur commerciala

209'500

Runden

500

% vom Realwert/% del valore reale/% da la valur reala

% 101.00

Total/Totale/Total

210'000

Rechtsmittelbelehrung

Diese Schätzungseröffnung ist eine Kopie,
deshalb hat sie keine Rechtsmittel.

Indicazione dei rimedi giuridici

La presente notifica di stima è una copia,
per questa ragione non dispone di rimedi
giuridici.

Indicaziun dals meds legals

Questa communicaziun da stimaziun è ina
copia e n'ha perquai nagins meds legals.

Verteiler:

- Kantonale Steuerbehörde
- Gemeinde
- Grundbuchamt

Destinatari:

- Autorità fiscale cantonale
- Comune
- Ufficio del registro fondiario

Distribuidar:

- Uffici chantunals da taglia
- Vischnanca
- Uffici dal register funsil



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

Eigentümer
Proprietari
Proprietario

B

Bewertungsbüro Chur, Hartbertstrasse 10, 7001 Chur T +41 81 257 38 83 chur@aib.gr.ch www.aib.gr.ch

Amt für Immobilienbewertung
Bewertungsbüro Chur, Hartbertstrasse 10, 7001 Chur

Eigentümer / Proprietario / Proprietari
Heinz Furer
Monika Furer-Schnetz

Herr
Heinz Furer
Hundsbrunn 108
4497 Rünenberg

Datum: 30.03.2011 /BG
ID-Nummer: 692972/432814-261466

**Schätzungseröffnung über ein
nichtlandwirtschaftliches
Grundstück**

Die Schätzungskommission hat die Werte
für das nachstehend aufgeführte
Grundstück wie folgt festgelegt:

Stima di un fondo non agricolo

La Commissione di stima ha stabilito come
segue i valori per il fondo riportato di
seguito:

**Communicaziun da la stimaziun
d'in bain immobigliar betg
agricul**

La cumissiun da stimaziun ha fixà las
valurs per il bain immobigliar numnad qua
sutvart sco suonda:

Schätzungsgrund / Motivo della stima / Motiv da la stimaziun

Gemeinde / Comune / Vischnanca

Örtlichkeit / Luogo / Località

Plan-Parzelle / Plano-parcella / Plan-parcella

Nutzungsordnung / Ordinamento di utilizzazione / Urden da utilisaziun

Grundstücksfläche / Superficie del fondo / Surfatscha dal bain immobigliar

Objekt / Oggetto / Object

Anteil / Quota / Quota

Eigentumsart / Tipo di proprietà / Tip da proprietad

Revision

Arosa

Zentrum / STWEG Casa Viktoria

34-1855

4178

Appartement Nr. 46

80/4000

Miteigentum

	Gesamtwert Fr. Valore globale in fr. Valur totala fr.	Anteil	Anteilswert Fr. Valore della quota in fr. Valur da la quota en fr.
Mietwert / Valore locativo / Valur da locaziun	8'700	1 / 2	4'350
Ertragswert / Valore di reddito / Valur da rendita	124'300	1 / 2	62'150
Verkehrswert / Valore venale / Valur commerciala	250'000	1 / 2	125'000

Rechtsmittelbelehrung und weitere Informationen siehe Folgeseite. / Indicazione dei rimedi giuridici e ulteriori
informazioni vedi pagina seguente. / Meds legals ed ulteriuras infurmaziuns vesair pagina sequenta.

Nichtlandwirtschaftliches Grundstück
Gemeinde / Vischnanca / Comune
Plan-Parzelle / Plan-parcella / Piano-parcella

Arosa
34-1855-4178

Eigentümer
Proprietari
Proprietario

B 2

Detailangaben über das ganze Grundstück/Informazioni dettagliate concernenti il fondo intero/
Informazioni dettagliate davart l'entir bain immobiglier

Bewertungsdatum/Data di valutazione/Data da valutaziun

11.03.2011

Mietberechnung/Calcolo dell'affitto/Calcolaziun da la locaziun						Zi	Mietart/Typ
Geb.-Nr	Gesch.	Anz.	Raum	m²	Summe m²	Miete/Jahr	
	Piano	Qua.	Objetto		Somma m²	Aff./anno	Ca G.d.aff./tipo
	Piaun	Dum.	Objekt		Summa m²	Loc./ann	Sta G.d.loc./tip
217	3.OG		Appartement	44.0	44.0	8'700	0.0 EM W

Anzahl Einheiten/Numero di unità/Dumber d'unitads 1 44.0 8'700 0.0

Mietwert/Valore locativo/Valur da locaziun	Fr	Fr	Fr
	Wohnen	Anderes	Total
	Abitare	Altro	Totale
	Abitar	Oters	Total
	8'700		8'700

Eigenmiete/Affitto per uso proprio/Fit per l'atgna utilisaziun
Vermietung/Affitto/Locaziun
Wohnrecht/Diritto di abitazione/Dretg d'abitar
Nutzniessung/Usufrutto/Usufruct
Total/Totale/Total 8'700 8'700 7.0 %
Kapitalisierungssatz/Tasso di capitalizzazione/Pertschient da chapitalisaziun

Realwert/Valore reale/Valur reala	Neuwert	Zeitwert	Fr
Realwert o. Land/Valore reale s. terreno/Valur reala s. terren	108'820	87'056	209'874
Landwert/Valore del terreno/Valur dal terren			41'520
Total/Totale/Total			251'400
Baujahr/An. d. constr./Onn d. constr. 1962			
Renoviert/An. d. riat./Onn d. ren. 1998			

Verkehrswert/Valore venale/Valur commerciala	m²	Fr/m²	Fr
Verkehrswert/Valore venale/Valur commerciala			251'400
Runden			-1'400
% vom Realwert/% del valore reale/% da la valur reala			% 100.00
Total/Totale/Total			250'000

Rechtsmittelbelehrung

Diese Schätzungseröffnung ist eine Kopie, deshalb hat sie keine Rechtsmittel.

Indicazione dei rimedi giuridici

La presente notifica di stima è una copia, per questa ragione non dispone di rimedi giuridici.

Indicazioni dei mezzi legali

Questa comunicazione da stimazione è in copia e non ha per questo mezzi legali.

Verteiler:

- Kantonale Steuerbehörde
- Gemeinde
- Grundbuchamt

Destinatari:

- Autorità fiscale cantonale
- Comune
- Ufficio del registro fondiario

Distribuidor:

- Uffici chantunals da taglia
- Vischnanca
- Uffici dal register funsi

Grundbuchauszüge



Grundbuchamt Arosa

Rathaus
7050 Arosa
Tel.: 081 378 67 37

Grundbuch Arosa

Eigentümer

Heinz Furer, geboren 18.03.1957, männlich, verheiratet, von Rünenberg BL und Heiligenschwendli BE, Hundsbrunn 108, 4497 Rünenberg

Miteigentumsanteil Nr. M4176

Appartementhaus "Casa Viktoria"
133/4000 Miteigentum an Grundstück Nr. 1855
Appartement Nr. 44

Erwerbstitel

Schenkung 16.12.2011 Beleg 586

Anmerkungen

Nutzungs- und Verwaltungsordnung der Miteigentümergeinschaft
09.12.1982 Beleg 611, ID 10401

Vormerkungen

Aufhebung Vorkaufsrecht der Miteigentümer
29.11.1985 Beleg 555, ID 5667

Vorläufige Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts gemäss Art. 837 Abs. 1 Ziffer 3 und Art. 124 GBV, zuzüglich 5% Zins seit dem 05. März 2021, Betrag: CHF 34'166.90, zugunsten Adrian Altmann, 17.10.1964, männlich, von Glarus Süd GL
31.03.2021 Beleg 157
26.04.2021 Beleg 200, ID 6758

Verfügungsbeschränkung zufolge definitiver Pfändung, betr. Rechtshilfe Nr. 202100221, Referenz Grp.-Nr. 221020673 etc; Betrag: CHF 1'035'965.25 plus Zinsen und Kosten, zugunsten Steuerverwaltung Kanton Basel-Landschaft, Steuerbezug zugunsten Roland Zeender zugunsten Wirtschafts-Treuhand AG, mit Sitz in Basel, UID CHE-101.859.215 zugunsten Gemeinde Reinach zugunsten Andrea Reto Hagmann, 21.02.1974, männlich, von Chur und Sennwald SG zugunsten Gemeinde Rünenberg
11.10.2021 Beleg 438, ID 6789

Verfügungsbeschränkung zufolge definitiver Pfändung, betr. Rechtshilfe Nr. 202100221, Referenz Grp.-Nr. 221020673 etc; Betrag: CHF 95'467.45 plus Zinsen und Kosten, zugunsten Ivo Trüeb
01.11.2021 Beleg 461, ID 6802

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Keine

Grundpfandrechte

Pfandstelle 1

CHF 500'000.-- Inhaber-Schuldbrief Nr. 2867, Höchstzinsfuss 10 %
16.12.2011 Beleg 587



Grundbuchamt Arosa
Rathaus
7050 Arosa
Tel.: 081 378 67 37

Grundbuchauszug

Grundbuch Arosa

Eigentümer

Heinz Furer, geboren 18.03.1957, männlich, verheiratet, von Rünenberg BL und Heiligenschwendi BE, Hundsbrunn 108, 4497 Rünenberg

Liegenschaft Nr. 2043

Plan Nr. 34, Hubelwis
Gesamtfläche: 48 m²
Garagengebäude Vers.-Nr. 201A
Strasse, Gartenanlage/Umschwung

Erwerbstitel

Schenkung 16.12.2011 Beleg 586

Anmerkungen

Keine

Vormerkungen

Verfügungsbeschränkung zufolge definitiver Pfändung, betr. Rechtshilfe Nr. 202100221, Referenz Grp.-Nr. 221020673 etc; Betrag: CHF 1'131'432.70 plus Zinsen und Kosten, zugunsten Steuerverwaltung Kanton Basel-Landschaft, Steuerbezug zugunsten Roland Zeender zugunsten Wirtschafts-Treuhand AG, mit Sitz in Basel, UID CHE-101.859.215 zugunsten Gemeinde Reinach zugunsten Andrea Reto Hagmann, 21.02.1974, männlich, von Chur und Sennwald SG zugunsten Gemeinde Rünenberg zugunsten Ivo Trüb 01.11.2021 Beleg 462, ID 6806

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Recht: Grenzbaurecht
zulasten Grundstück Nr. 109
12.03.1956 Beleg 30
24.01.1962 Beleg 17
26.04.1972 Beleg 118, ID 19560312

Last: Höherbauverbot
zugunsten Grundstück Nr. 109, 546
12.03.1956 Beleg 30
24.01.1962 Beleg 17
26.04.1972 Beleg 118, ID 19560312.1

Last: Durchleitungsrecht für Kanalisation
zugunsten Grundstück Nr. 109
26.04.1972 Beleg 119, ID 19720426.2

Last: Durchleitungsrecht für Wasser
zugunsten Politische Gemeinde Arosa, mit Sitz in Arosa
03.09.1981 Beleg 371, ID 19810903.1

Recht: Fuss- und Fahrwegrecht
zulasten Grundstück Nr. 880
19.08.2004 Beleg 375, ID 20040819

Recht: Näherbaurecht
zulasten Grundstück Nr. 880
19.08.2004 Beleg 375, ID 20040819.1

Grundpfandrechte
Keine



Grundbuchamt Arosa
Rathaus
7050 Arosa
Tel.: 081 378 67 37

Grundbuch Arosa

Eigentümer

- A. Heinz Furer, geboren 18.03.1957, männlich, verheiratet, von Rünenberg BL und Heiligenschwendi BE, Hundsbrunn 108, 4497 Rünenberg
1/2 Miteigentum
- B. Monika Furer geb. Schnetz, geboren 29.04.1956, weiblich, verheiratet, von Rünenberg BL, Heiligenschwendi BE und Winterthur ZH, Hundsbrunn 108, 4497 Rünenberg
1/2 Miteigentum

Miteigentumsanteil Nr. M4177

Appartementhaus "Casa Viktoria"
66/4000 Miteigentum an Grundstück Nr. 1855
Appartement Nr. 45

Erwerbstitel

Kauf 21.04.2011 Beleg 185

Anmerkungen

Nutzungs- und Verwaltungsordnung der Miteigentümergeinschaft
09.12.1982 Beleg 611, ID 10401

Vormerkungen

Aufhebung Vorkaufsrecht der Miteigentümer
29.11.1985 Beleg 555, ID 5667

Verfügungsbeschränkung zufolge definitiver Pfändung, betr. Rechtshilfe Nr. 202100221, Referenz Grp.-Nr. 221020673 etc; Betrag: CHF 1'035'965.25 plus Zinsen und Kosten, lastend auf Anteil lit. A., zugunsten Steuerverwaltung Kanton Basel-Landschaft, Steuerbezug zugunsten Roland Zeender
zugunsten Wirtschafts-Treuhand AG, mit Sitz in Basel, UID CHE-101.859.215
zugunsten Gemeinde Reinach
zugunsten Andrea Reto Hagmann, 21.02.1974, männlich, von Chur und Sennwald SG
zugunsten Gemeinde Rünenberg
11.10.2021 Beleg 438, ID 6795

Verfügungsbeschränkung zufolge definitiver Pfändung, betr. Rechtshilfe Nr. 202100221, Referenz Grp.-Nr. 221020673 etc; Betrag: CHF 95'467.45 plus Zinsen und Kosten, lastend auf Anteil lit. A., zugunsten Ivo Trüb
01.11.2021 Beleg 461, ID 6804

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Keine

Grundpfandrechte

Pfandstelle 1

CHF 200'000.-- Inhaber-Schuldbrief Nr. 2597, Höchstzinsfuss 10 %

Inhaber: Graubündner Kantonalbank, mit Sitz in Chur, UID CHE-108.954.599

16.03.2010 Beleg 128

Hinweis auf Artikel 103 Grundbuchverordnung:

Mit Ausnahme beim Register-Schuldbrief entfaltet die Bezeichnung einer eingetragenen berechtigten Person keine Grundbuchwirkungen.



Grundbuchamt Arosa
Rathaus
7050 Arosa
Tel.: 081 378 67 37

Grundbuch Arosa

Eigentümer

- A. Heinz Furer, geboren 18.03.1957, männlich, verheiratet, von Rünenberg BL und Heiligenschwendi BE, Hundsbrunn 108, 4497 Rünenberg
1/2 Miteigentum
- B. Monika Furer geb. Schnetz, geboren 29.04.1956, weiblich, verheiratet, von Rünenberg BL, Heiligenschwendi BE und Winterthur ZH, Hundsbrunn 108, 4497 Rünenberg
1/2 Miteigentum

Miteigentumsanteil Nr. M4178

Appartementhaus "Casa Viktoria"
80/4000 Miteigentum an Grundstück Nr. 1855
Appartement Nr. 46

Erwerbstitel

Kauf 21.04.2011 Beleg 186

Anmerkungen

Nutzungs- und Verwaltungsordnung der Miteigentümergeinschaft
09.12.1982 Beleg 611, ID 10401

Vormerkungen

Aufhebung Vorkaufsrecht der Miteigentümer
29.11.1985 Beleg 555, ID 5667

Verfügungsbeschränkung zufolge definitiver Pfändung, betr. Rechtshilfe Nr. 202100221, Referenz Grp.-Nr. 221020673 etc; Betrag: CHF 1'035'965.25 plus Zinsen und Kosten, lastend auf Anteil lit. A., zugunsten Steuerverwaltung Kanton Basel-Landschaft, Steuerbezug zugunsten Roland Zeender
zugunsten Wirtschafts-Treuhand AG, mit Sitz in Basel, UID CHE-101.859.215
zugunsten Gemeinde Reinach
zugunsten Andrea Reto Hagmann, 21.02.1974, männlich, von Chur und Sennwald SG
zugunsten Gemeinde Rünenberg
11.10.2021 Beleg 438, ID 6795

Verfügungsbeschränkung zufolge definitiver Pfändung, betr. Rechtshilfe Nr. 202100221, Referenz Grp.-Nr. 221020673 etc; Betrag: CHF 95'467.45 plus Zinsen und Kosten, lastend auf Anteil lit. A., zugunsten Ivo Trüeb
01.11.2021 Beleg 461, ID 6804

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Keine

Grundpfandrechte

Pfandstelle 1

CHF 200'000.-- Inhaber-Schuldbrief Nr. 2596, Höchstzinsfuss 10 %

Inhaber: Graubündner Kantonalbank, mit Sitz in Chur, UID CHE-108.954.599

16.03.2010 Beleg 127

Hinweis auf Artikel 103 Grundbuchverordnung:

Mit Ausnahme beim Register-Schuldbrief entfaltet die Bezeichnung einer eingetragenen berechtigten Person keine Grundbuchwirkungen.



Grundbuchamt Arosa

Rathaus
7050 Arosa
Tel.: 081 378 67 37

Stammgrundstück zu Grundstück Nr. M4176, M4177, M4178

Grundbuch Arosa

Liegenschaft Nr. 1855

Plan Nr. 34, Zentrum

Gesamtfläche: 1'597 m²

Appartementhaus "Casa Viktoria" Vers.-Nr. 217

Strasse, übrige befestigte Flächen, Gartenanlage/Umschwung

Erwerbstitel

Anlage ME-Blätter gem. Art. 10a GBV 22.08.1980 Beleg 432

Anlage ME-Blätter gem. Art. 10a GBV 04.01.1982 Beleg 5

Anlage ME-Blätter gem. Art. 10a GBV 18.03.1982 Beleg 106

Anlage ME-Blätter gem. Art. 10a GBV 30.08.1988 Beleg 474

Nachtrag 05.10.2011 Beleg 418

Anmerkungen

Öffentliches Fusswegrecht

01.01.2005 Beleg 0, ID 10406

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Recht: Baubeschränkung

zulasten Grundstück Nr. 107

12.08.1929 Beleg 4/255, ID 19290812

Recht: Grenzbaurecht

zulasten Grundstück Nr. 106, 107

12.08.1929 Beleg 4/255, ID 19290812.1

Last: Näherbaurecht

zugunsten Grundstück Nr. 106

12.08.1929 Beleg 4/255, ID 19290812.3

Recht: Baubeschränkung

zulasten Grundstück Nr. 106

12.08.1929 Beleg 4/255

12.11.2003 Beleg 671, ID 19290812.4

Recht: Unterhaltspflicht der Grenzmauer
zulasten Grundstück Nr. 106
12.08.1929 Beleg 4/255, ID 19290812.5

Last: Näherbaurecht und Überbaurecht
zugunsten Grundstück Nr. 106
08.03.1971 Beleg 69, ID 19710308

Recht: Benützungsbeschränkung
zulasten Grundstück Nr. 106
08.03.1971 Beleg 69, ID 19710308.1

Recht: Fuss- und Fahrwegrecht
zulasten Grundstück Nr. 880
04.03.1975 Beleg 40, ID 19750304

Recht: Gewerbebeschränkung
zulasten Grundstück Nr. 106
02.03.2010 Beleg 112, ID 20100302

Recht: Bauhöhenbeschränkung
zulasten Grundstück Nr. 108
02.03.2010 Beleg 112, ID 20100302.1

Recht: Baueinschränkung für Zufahrt und Garagierung
zulasten Grundstück Nr. 108
02.03.2010 Beleg 112, ID 20100302.2

Last: Erstellungsrecht für Erdanker
zugunsten Grundstück Nr. 108
02.03.2010 Beleg 112, ID 20100302.5

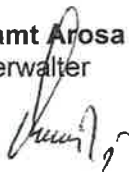
Last: Näher- und Grenzbaurecht
zugunsten Grundstück Nr. 108
02.03.2010 Beleg 112, ID 20100302.7

Grundpfandrechte

Keine -

Arosa, 03.11.2021, 17.06 Uhr

Grundbuchamt Arosa
Grundbuchverwalter



Hansandrea Däscher



Reglement

REGLEMENT

Miteigentümergeinschaft

Casa Viktoria, Arosa

Inhaltsverzeichnis

A. BEGRIFFE	4
1. AUFTEILUNG DES EIGENTUMS.....	5
1.1. Gegenstand des Stockwerkeigentums	5
1.2. Aufteilung der Liegenschaft	5
1.3. Änderung des Miteigentumanteils (Wertquote)	7
1.4. Sonderrechte	8
1.5. Gemeinschaftliche Teile	8
2. BENUTZUNG DER IM SONDERRECHT STEHENDEN RÄUME UND EINRICHTUNGEN	9
2.1. Grundsatz	9
2.2. Beschränkung der Benutzungsrechte	9
2.3. Zweckbestimmung	9
2.4. Pflicht zum Unterhalt der Wohnungen	9
2.5. Zutrittsrecht und Duldung von Arbeiten	9
2.6. Verantwortlichkeit für die Bewohner seiner Wohnung	10
2.7. Überlassung des Gebrauches an Dritte	10
3. DIE BENUTZUNG DER GEMEINSCHAFTLICHEN TEILE UND EINRICHTUNGEN	10
3.1. Benutzung im allgemeinen	10
3.2. Benutzung gemeinschaftlicher Einrichtungen	10
3.3. Hausordnung	10
3.4. Schadensmeldung	11
3.5. Ausschlussliche Benutzungsrechte an Teilen im gemeinsamen Eigentum	11
4. KOSTEN FÜR DIE VERWALTUNG UND DEN UNTERHALT GEMEINSCHAFTLICH BENUTZTER TEILE	11
4.1. Begriff	11
4.2. Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten	12
4.3. Heizkosten	12
4.4. Erneuerungsfonds	12
4.5. Einzug der Kosten, Beiträge, Vorschüsse	13
4.6. Sicherung der Beiträge	13
5. VERWALTUNGSHANDLUNGEN UND BAULICHE MASSNAHMEN FÜR GEMEINSCHAFTLICHE TEILE	13
5.1. Gewöhnliche Verwaltungshandlungen	13
5.2. Wichtige Verwaltungshandlungen und bauliche Massnahmen	14
5.3. Grössere und/oder lärmintensive Bauarbeiten	14
5.4. Zerstörung und Wiederaufbau	14
6. VERSICHERUNG	14

7. ORGANISATION UND VERWALTUNG.....	15
7.1. Träger der Verwaltung.....	15
7.2. Miteigentümersversammlung.....	15
7.2.1. Zuständigkeit.....	15
7.2.2. Einberufung und Leitung der Miteigentümersversammlung.....	15
7.2.3. Beschlussfähigkeit.....	16
7.2.4. Stimmrechtsausübung.....	16
7.2.5. Stimmrecht bei Nutzniessung.....	16
7.2.6. Beschlussfassung im Allgemeinen.....	16
7.2.7. Qualifiziertes Mehr.....	16
7.2.8. Einstimmigkeit.....	17
7.3. Vorstand der Miteigentümergeinschaft Casa Viktoria.....	17
7.3.1. Geschäftsordnung Anhang 1.....	17
7.3.2. Aufgabenbeschreibung für den Vorstand Anhang 2.....	17
7.3.3. Aufgabenbeschreibung für Fachausschüsse Anhang 3.....	17
7.4. Verwalter.....	17
7.4.1. Wahl und Abberufung.....	17
7.4.2. Verwaltungsvertrag.....	17
7.4.3. Aufgaben und Befugnisse.....	17
7.4.4. Vertretung.....	18
7.4.5. Rekurs gegen Verfügung des Vorstandes und des Verwalters.....	18
8. ÄNDERUNGEN IM BESTAND DER MITEIGENTÜMER AUFHEBUNG DES PERSÖNLICHEN EIGENTUMS.....	18
8.1. Veräusserung und Belastung.....	18
8.2. Rechtsstellung des Erwerbers.....	18
8.3. Ausschluss eines Miteigentümers aus der Miteigentümergeinschaft.....	18
8.4. Aufhebung des Stockwerkeigentums.....	19
9. REGLEMENT.....	19
9.1. Anmerkung des Reglements.....	19
9.2. Abänderung des Reglements.....	19
9.3. Gerichtsstand und Domizilklausel.....	19
9.4. Verweisung auf gesetzliche Bestimmungen.....	19
10. VERSCHIEDENES.....	20
10.1. Ausschliessliche Benutzungsrechte siehe Anhang 5.....	20
10.2. Kostenverteiler.....	20
11. PLÄNE.....	21
12. HAUSORDNUNG SIEHE ANHANG 4.....	21
13. RICHTLINIEN ZUR ANLAGE FINANZIELLER MITTEL DER MITEIGENTÜMER-GEMEINSCHAFT SIEHE ANHANG 6.....	21

A. Begriffe

- In diesem Reglement gilt die männliche Form auch für die weibliche Form.
- In diesem Reglement steht „Eigentümer“, bzw. „Miteigentümer“ für den juristisch richtigen Begriff „Stockwerkeigentümer“
- steht „Wohnung“ bzw. „Besitz“ für „Stockwerk“ oder „Stockwerkeinheit“
- steht „Eigentum“ für „Sonderrecht“
- steht „Miteigentümer-Versammlung“ für „Versammlung der Stockwerkeigentümer“
- steht „Miteigentümergeinschaft“ für „Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer“

1. Aufteilung des Eigentums

1.1. Gegenstand des Stockwerkeigentums

- An der Liegenschaft Kat.-Nr. 1180 im Grundbuch Arosa besteht Stockwerkeigentum im Sinne der Art. 712a ff. ZGB.
- Jede Wohnung ist ein Miteigentumsanteil, mit dem das Sonderrecht, = Eigentum, verbunden ist, bestimmte Teile des Gebäudes (vgl. 1.2.) ausschliesslich zu Benutzen und innen auszubauen.

1.2. Aufteilung der Liegenschaft

- Die Liegenschaft ist gemäss Eintrag im Grundbuch in Wohnungen mit entsprechenden Wertquoten (Miteigentumsanteile) aufgeteilt, für welche je ein besonderes Grundbuchblatt besteht.
- Die Aufteilungspläne sind Bestandteil des Begründungsaktes und dieses Reglements. Das Sonderrecht ist mit dem betreffenden Miteigentumsanteil untrennbar verbunden.

Miteigen- tumsblatt Nr.	Beschriebe der Stockwerke und Sonderrechte samt Nebenräume	Wertquoten in Vier- tausendstein	Sondernutzungs- rechte
4'060	2 Zimmer-Wohnung Nr. 4 2. UG und Keller	71	- Balkon
4'061	2 Zimmer-Wohnung Nr. 5 2. UG und Keller	63	- Balkon
4'062	2 Zimmer-Wohnung Nr. 6 2. UG und Keller	63	- Balkon
4'063	2 Zimmer-Wohnung Nr. 7 2. UG und Keller	63	- Balkon
4'064	2 Zimmer-Wohnung Nr. 8 2. UG und Keller	73	- Balkon
4'065	2 Zimmer-Wohnung Nr. 9 2. UG und Keller	68	- Balkon
4'066	2 Zimmer-Wohnung Nr. 10 1. UG und Keller	68	- Balkon
4'067	2 Zimmer-Wohnung Nr. 11 1. UG und Keller	68	- Balkon
4'068	2 Zimmer-Wohnung Nr. 12 1. UG und Keller	68	- Balkon
4'069	2 Zimmer-Wohnung Nr. 13 1. UG und Keller	68	- Balkon
4'070	2 Zimmer-Wohnung Nr. 14 1. UG und Keller	68	- Balkon
	Zwischentotal	741	

Uebertrag		741	
4'071	2 Zimmer-Wohnung Nr. 15 1. UG und Keller	73	- Balkon
4'072	4 Zimmer-Wohnung Nr. 16 EG und Keller	113	- Balkon
4'073	3 Zimmer-Wohnung Nr. 17 EG und Keller	94	- Balkon
4'074	2 Zimmer-Wohnung Nr. 18 EG und Keller	79	- Balkon
4'075	3 Zimmer-Wohnung Nr. 19 EG und Keller	94	- Balkon
4'076	3 Zimmer-Wohnung Nr. 20 EG und Keller	94	- Balkon
4'077	2 Zimmer-Wohnung Nr. 21 EG und Keller	79	- Balkon
4'078	2 Zimmer-Wohnung Nr. 22	79	- Balkon
4'180	1 Zimmer EG und Keller	16	
4'079	4 Zimmer-Wohnung Nr. 23 EG und Keller	113	- Balkon
4'080	4 Zimmer-Wohnung Nr. 24 1. OG und Keller	117	- Balkon
4'081	3 Zimmer-Wohnung Nr. 25 1. OG und Keller	97	- Balkon
4'082	2 Zimmer-Wohnung Nr. 26 1. OG und Keller	82	- Balkon
4'083	3 Zimmer-Wohnung Nr. 27 1. OG und Keller	97	- Balkon
4'084	3 Zimmer-Wohnung Nr. 28 1. OG und Keller	97	- Balkon
4'085	2 Zimmer-Wohnung Nr. 29 1. OG und Keller	82	- Balkon
4'086	3 Zimmer-Wohnung Nr. 30 1. OG und Keller	97	- Balkon
4'087	4 Zimmer-Wohnung Nr. 31 1. OG und Keller	117	- Balkon
4'088	4 Zimmer-Wohnung Nr. 32 2. OG und Keller	119	- Balkon
4'089	3 Zimmer-Wohnung Nr. 33 2. OG und Keller	100	- Balkon
	Zwischentotal	2580	

	Uebertrag	2580	
4'090	2 Zimmer-Wohnung Nr. 34 2. OG und Keller	83	- Balkon
4'091	3 Zimmer-Wohnung Nr. 35 2. OG und Keller	100	- Balkon
4'092	3 Zimmer-Wohnung Nr. 36 2. OG und Keller	100	- Balkon
4'093	2 Zimmer-Wohnung Nr. 37 2. OG und Keller	83	- Balkon
4'094	3 Zimmer-Wohnung Nr. 38 2. OG und Keller	100	- Balkon
4'095	4 Zimmer-Wohnung Nr. 39 2. OG und Keller	119	- Balkon
4'096	4 Zimmer-Wohnung Nr. 40 3. OG und Keller	124	- Balkon
4'097	3 Zimmer-Wohnung Nr. 41 3. OG und Keller	102	- Balkon
4'098	2 Zimmer-Wohnung Nr. 42 3. OG und Keller	85	- Balkon
4'099	3 Zimmer-Wohnung Nr. 43 3. OG und Keller	103	- Balkon
4'100	4 Zimmer-Wohnung Nr. 44 3. OG und Keller	133	- Balkon
4'101	2 Zimmer-Wohnung Nr. 45 3. OG und Keller	66	- Balkon
4'102	2 Zimmer-Wohnung Nr. 46 3. OG und Keller	80	- Balkon
4'103	4 Zimmer-Wohnung Nr. 47 3. OG und Keller	142	- Balkon
	Total	4000	

1.3. Änderung des Miteigentumsanteils (Wertquote)

- Änderung der Wertquoten bedürfen der Zustimmung aller unmittelbar Beteiligten und der Genehmigung der Miteigentümersammlung mittels Mehrheitsbeschluss (einfaches Mehr).
- Gleiches gilt für Änderungen in der Zuteilung einzelner Räume zum Eigentum einzelner Miteigentümer sowie Änderungen der ausschliesslichen Benutzungsrechte. Die betreffenden Vereinbarungen bedürfen zu ihrer Gültigkeit der öffentlichen Beurkundung und des Eintrages im Grundbuch.

- Jeder Miteigentümer hat Anspruch auf Berichtigung der Wertquote, wenn sie aus Irrtum unrichtig festgesetzt oder infolge baulicher Veränderung des Gebäudes oder dessen Umgebung unrichtig geworden ist.
- Die Aufteilung oder Zusammenlegung von Wohnungen bedarf der Genehmigung an der Miteigentümersammlung mittels einfachem Mehr.

1.4. Sonderrechte

- Das Eigentum umfasst die zur betreffenden Wohnung gehörenden Räume und Einrichtungen. Lage und Grösse der Räume ergeben sich aus dem Begründungsakt und Aufteilungsplan.

Gegenstand des Eigentums sind insbesondere:

- die inneren nichttragenden Zwischenwände
- der Fussbodenbelag und die Deckenverkleidung
- die Verkleidung der Wände gegen die im persönlichen Eigentum stehenden Räume
- die Türen, jedoch ausgenommen diejenigen gegen gemeinschaftliche Teile
- die Küchen-, Bad- und Toiletteinrichtungen
- die Leitungen von ihren Abzweigungen von der gemeinschaftlichen Leitung an
- alle eingebauten Schränke
- die Leitungen für Wasser und Abwasser von ihren Abzweigungen von der gemeinschaftlichen Leitung (Hauptstrang) an.

1.5. Gemeinschaftliche Teile

Zu den gemeinschaftlichen Teilen gehören insbesondere:

- der Boden der Liegenschaft
- Die Bauteile, die für den Bestand, die konstruktive Gliederung und Festigkeit des Gebäudes oder der Räume anderer Miteigentümer von Bedeutung sind.
- Teile, welche die äussere Gestaltung und das Aussehen des Gebäudes bestimmen.
- Fenster, Balkontüren und Storen. (Änderungs-/Erneuerungskosten gehen zu Lasten des Miteigentümers). Sonnenstoren, z.B. auf den Balkonen müssen mit der Verwaltung abgesprochen werden.
- alle Anlagen und Einrichtungen, die auch den anderen Miteigentümern oder mehreren von ihnen für die Benützung der Räume dienen, gleichgültig, ob sich diese innerhalb oder ausserhalb der Räume, die persönliches Eigentum sind, befinden (z.B. Hauseingang, Aufgang zur Dachterrasse, Waschküche, Trocknungsräume, Skiräume)
- Gemeinschaftlich sind ferner die für die Verwaltung der Liegenschaft gebildeten Rückstellungen (Erneuerungsfonds), die durch den Verwalter, bzw. den Vorstand gemachten Anschaffungen für Heizmaterial etc. sowie die Apparate und Gerätschaften für Reinigung und Unterhalt der gemeinschaftlichen Teile.
- Gemeinschaftlich sind alle Teile und Einrichtungen, die nicht ausdrücklich persönliches Eigentum sind.

2. Benutzung der im Sonderrecht stehenden Räume und Einrichtungen

2.1. Grundsatz

- In der Verwaltung, Benutzung und baulichen Ausgestaltung der Räume in seinem Eigentum ist der Miteigentümer frei, soweit dies mit den gleichen Rechten jedes andern Miteigentümers und den Interessen der Gemeinschaft vereinbar ist oder dieses Reglement keine Einschränkungen enthält.
- Innerhalb der im persönlichen Besitz stehenden Räume kann der Miteigentümer Bauteile beseitigen oder umgestalten, soweit dadurch der Bestand, die konstruktive Gliederung oder die Festigkeit und Isolation des Gebäudes, die Räume des andern Miteigentümers oder die äussere Gestaltung und das Aussehen des Gebäudes nicht berührt werden. Vorbehalten bleiben ferner die baupolizeilichen Bestimmungen.

2.2. Beschränkung der Benutzungsrechte

- Untersagt ist dem Miteigentümer jede Nutzung oder Veränderung der Räume in seinem Eigentum, durch die gemeinschaftliche Bauteile beschädigt oder in ihrer Funktion beeinträchtigt werden, der Wert, der gute Ruf oder das gute, einheitliche Aussehen des Hauses leidet oder andere Bewohner durch übermässige Einwirkung belästigt oder geschädigt werden können.

Im Besonderen ist dem Miteigentümer untersagt:

- die Böden seiner Räume übermässig zu belasten.
- in seinen Räumen oder in gemeinschaftlichen Teilen der Liegenschaft feuergefährliche oder explosive Stoffe unterzubringen.
- Feuchtigkeit und Nässe entstehen zu lassen, die sich auf die Liegenschaft oder Teile davon nachteilig auswirken können.
- die Räume in seinem persönlichen Besitz so auszugestalten, dass die gemeinschaftlichen Teile, insbesondere Leitungen, vermehrt beansprucht werden.

2.3. Zweckbestimmung

- Die Wohnungen dürfen nur zu Wohnzwecken benützt werden.
- Die Verwendung zu anderen, insbesondere zu gewerblichen Zwecken bedarf der Zustimmung mit dem einfachen Mehr der Miteigentümersammlung. Eine Tätigkeit, welche Lärm oder Erschütterung bewirkt oder sonst wie die übrigen Bewohner beeinträchtigt, ist auf jeden Fall verboten.

2.4. Pflicht zum Unterhalt der Wohnungen

- Der Miteigentümer ist verpflichtet, die Räume und Einrichtungen, die in seinem Besitz stehen, auf seine Kosten so zu unterhalten, wie dies nötig ist, damit das Gebäude ein gutes, einheitliches Aussehen bewahrt und in einwandfreiem baulichen Zustande bleibt.

2.5. Zutrittsrecht und Duldung von Arbeiten

- Der Miteigentümer hat dem Verwalter, bzw. Vorstand und andern Beauftragten der Gemeinschaft den Zutritt und den Aufenthalt in seinen Räumen zum Zwecke der Feststellung und Behebung von Schäden und für die Vornahme von Erneuerungs- und Umbauarbeiten am Gebäude zu gestatten.

- Die Räume des Miteigentümers sollen mit möglichster Rücksicht und nicht zur Unzeit beansprucht werden. Ein Entschädigungsanspruch besteht nicht.

2.6. Verantwortlichkeit für die Bewohner seiner Wohnung

- Der Miteigentümer haftet der Gemeinschaft und jedem ihrer Mitglieder dafür, dass die Gemeinschaftsordnung auch durch alle Personen beachtet wird, die seinem Haushalt angehören oder denen er sonst wie den Aufenthalt in seiner Wohnung oder deren Gebrauch gestattet hat. Vom Miteigentümer dessen Mieter die Gemeinschaftsordnung missachtet, kann, wenn wiederholte Ermahnungen fruchtlos bleiben, verlangt werden, dass er den Mietvertrag auflöst.

2.7. Überlassung des Gebrauchs an Dritte

- Der Miteigentümer ist verpflichtet, den Verwalter zu unterrichten, wenn er seine Wohnung Dritten zum Gebrauch überlässt.

3. Die Benutzung der gemeinschaftlichen Teile und Einrichtungen

3.1. Benutzung im allgemeinen

- Jeder Miteigentümer ist befugt, die gemeinschaftlichen Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes ihrem Zwecke entsprechend zu benutzen.

Nicht gestattet ist namentlich:

- irgendwelche Veränderungen an gemeinschaftlichen Teilen des Gebäudes vorzunehmen
- in gemeinschaftlichen Teilen irgendwelche Gegenstände zu lagern oder abzustellen
- Reklametafeln, Gegenstände und Dekorationen anzubringen oder aufzustellen
- Namen- und Firmenschilder im Hauseingang oder anderswo an andern als dafür bestimmten Stellen anzubringen.

3.2. Benutzung gemeinschaftlicher Einrichtungen

- In der Benutzung der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen haben sich die Miteigentümer und übrigen Bewohner an die Hausordnung sowie an die von der Miteigentümersammlung aufgestellten besonderen Vorschriften zu halten und sich jeder übermässigen, unnötigen oder zweckfremden Beanspruchung zu enthalten.
- Bei Gebrauch dieser Anlagen und Einrichtungen haben die Miteigentümer und übrigen Bewohner Schonung, Sorgfalt und Rücksicht walten zu lassen, insbesondere unzumutbare Belästigungen und übermässigen Lärm zu vermeiden.

3.3. Hausordnung

- Die Benützung des gemeinschaftlichen Eigentums wird durch die Hausordnung vom 8.8.98 geregelt. Sie kann mit dem einfachen Mehr der Miteigentümergeinschaft abgeändert werden.
- Die Hausordnung ist auch für Personen verbindlich, denen der Miteigentümer die in seinem Besitz stehenden Räume zur Benützung überlassen hat.

3.4. Schadensmeldung

- Erlangt ein Miteigentümer Kenntnis von Gefahren oder schädigenden Einwirkungen, die der Liegenschaft, dem Gebäude, Anlagen oder Einrichtungen drohen, so hat er unverzüglich Mitteilung zu machen, allenfalls unter Vornahme des Unaufschiebbares zur Verhinderung eines Schadens oder dessen Verminderung.

3.5. Ausschlussliche Benutzungsrechte an Teilen im gemeinsamen Eigentum

- Die in den Aufteilungsplänen schraffierten Flächen stellen gemeinsames Eigentum dar, stehen aber dem Eigentümer der in der gleichen Farbe eingefärbten Wohnung zur ausschliesslichen Benutzung zur Verfügung.
- Änderungen in der Zuteilung bedürfen der Zustimmung aller Miteigentümer und allenfalls einer Wertquotenänderung im Grundbuch.
- Die zur ausschliesslichen Benutzung überlassenen Teile dürfen nur dem vorgesehenen Zweck entsprechend benutzt werden. Jede bauliche Änderung, Nutzungsänderung bei Räumlichkeiten und Flächen, jede Änderung von Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen, die zu Gebäuden oder anderen Bauwerken gehören, wesentliche Geländeänderungen, Änderung der Bewirtschaftung oder Gestaltung des Umschwungs, Mauern und Einfriedung braucht die Zustimmung mit dem einfachen Mehr der Miteigentümergemeinschaft gemäss Art. 647 a - e ZGB.
- Die Skiräume sind auf Saisonende zu räumen. Waschküche, Trocknungsräume dürfen nur auf Voranmeldung bei der Verwaltung benutzt werden.
- Kellerabteile, die sich im Luftschutzraum befinden, stehen im Katastrophenfall allen Hausbewohnern zur Verfügung. Die Durchgänge in diesen Kellern sind immer frei zu halten.
- Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten sind Sache des Berechtigten und gehen zu seinen Lasten. Die Gemeinschaft kann ihn zur Vornahme allfälliger notwendiger Unterhaltsarbeiten verpflichten.

4. Kosten für die Verwaltung und den Unterhalt gemeinschaftlich benutzter Teile

4.1. Begriff

- Gemeinschaftlich sind alle Kosten, die durch Benutzung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung der gemeinschaftlichen Teile und durch die gemeinschaftliche Verwaltung entstehen, mit Ausnahme der Teile, die einem Miteigentümer zur ausschliesslichen Benutzung zustehen.
 - Dazu gehören insbesondere:
 - die Kosten für den laufenden Unterhalt (eingeschlossen Reinigung), Instandhaltung, und -stellung und Erneuerung der gemeinschaftlichen Teile der Liegenschaft sowie der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen,
 - die Kosten des Betriebes der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen,
 - Aufwendungen für ausserordentliche Erneuerungs- und Umbauarbeiten,
 - öffentlich-rechtliche Beiträge, Abgaben und Steuern, soweit sie den Miteigentümern insgesamt auferlegt sind,
 - Prämien für die gemeinschaftliche Versicherung, wie gegen Feuer- und Wasserschäden und für die Haftung als Miteigentümer
- Reglement Stockwerkeigentümergeinschaft
Casa Viktoria - Version/Anpassung 2017

- die Kosten der Verwaltung, insbesondere die Entschädigung an den Verwalter und den Hauswart,
- die Einlagen in den Erneuerungsfond.

4.2. Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten

- Die gemeinschaftlichen Kosten werden von den Miteigentümern nach Massgabe ihrer Wertquoten getragen (gem. Ziffer 10.2).
- Aussonderbare und auf einz. Wohnungen zuordenbare Kosten werden diesen belastet.
- Wenn das Mass der Benutzung einzelner Einrichtungen aus Gründen, die nicht beim Miteigentümer liegen, eine dauernde und erhebliche Veränderung erfahren hat, kann eine andere Verteilung verlangt werden
- Ein Miteigentümer, der durch Umstände, die auf sein Verhalten zurückgehen, die gemeinschaftlichen Lasten erhöht, hat für die daraus erwachsenden Aufwendungen allein aufzukommen.
- Zulasten des einzelnen Miteigentümers gehen die Kosten für Unterhalt, Reparaturen und Ersatz nachstehender Gegenstände und Einrichtungen: die Abschlusstüren zu einzelnen Wohnungen, Fensterläden, Fensterscheiben, Sonnenstoren, Rollläden und Vorrichtungen zu deren Bedienung. Über die Farbe und Gestaltung dieser Gegenstände und Einrichtungen braucht es einen Beschluss mit dem einfachen Mehr der Miteigentümergemeinschaft.
- 4.3. Heizkosten
 - Die Heizkosten werden nach separatem Schlüssel verteilt (gem. Ziffer 10.2). Vorbehalten bleibt der Einbau von Messeinrichtungen zur Ermittlung der individuellen Heizkosten, was eine Änderung der Verteilungsschlüssel zur Folge hätte.

4.4. Erneuerungsfonds

- Zur Bestreitung der Kosten der alle Miteigentümer treffenden grösseren Unterhalts-, Instandstellungs- und Erneuerungsarbeiten wird ein Erneuerungsfonds gebildet.
- Dieser wird durch jährliche Beiträge von insgesamt 1/2 % des Assekuranzwertes geäuft. Die Fondsbeiträge werden solange ins Budget aufgenommen, bis der Fonds die Höhe von 5 % des Assekuranzwertes erreicht, resp. wieder erreicht.
- Durch Beschluss der Versammlung können niedrigere und höhere Beiträge beschlossen werden. Die Beschlüsse gelten in der Regel für 2 Jahre.
- Aufwendungen zu Lasten des Erneuerungsfonds bedürfen eines ausdrücklichen Beschlusses der Miteigentümersammlung. Vorbehalten bleibt die Bestreitung von Kosten für notwendige und unaufschiebbare Arbeiten, für deren Bezahlung dem Verwalter andere Mittel nicht zur Verfügung stehen.
- Der Fonds wird auf den Namen der MEG von einem Fachausschuss gemäss „7.3 Vorstand, Absatz spezielle Bestimmungen“ gewinnbringend angelegt. Dieser Ausschuss setzt sich aus 1 bis 5 Personen aus der Verwaltung und dem Kreis der Miteigentümer, vornehmlich dem Vorstand, zusammen. Er handelt nach den „Richtlinien zur Anlage finanzieller Mittel“ (Anhang 5 zum Reglement).

5.2. Wichtige Verwaltungshandlungen und bauliche Massnahmen

- Wichtige Verwaltungshandlungen und notwendige bauliche Massnahmen können nur mit Zustimmung der Miteigentümersammlung mit dem einfachen Mehr der Miteigentümergeinschaft beschlossen werden (647 b, c ZGB)
- Werden Massnahmen, die für die Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit der Sache notwendig sind, nicht beschlossen, so kann jeder Miteigentümer vom Richter verlangen, dass er sie anordne oder den Vorstand oder einen Dritten zu ihrer Anordnung und Durchführung ermächtige.
- 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 Miteigentümer von sich aus ergreifen. Er hat Anspruch auf Ersatz seiner daraus entstandenen Kosten.
- In allen Fällen tragen die Miteigentümer die sich daraus ergebenden Kosten nach Massgabe ihrer Anteile.
- Es steht der Miteigentümergeinschaft durch Beschluss frei, einem Miteigentümer eine bauliche Veränderung an einem gemeinschaftlichen Teil zu gestatten und ihm alle daraus entstehenden Kosten zu überbinden.
- Der Miteigentümer, der an die Kosten solcher Arbeiten keine Beiträge leistet, kann die neuerschaffenen Anlagen und Einrichtungen erst benutzen, wenn er den entsprechenden Anteil an den ursprünglichen Kosten nachträglich erbracht hat.

5.3. Grössere und/oder lärmintensive Bauarbeiten

- Grössere Umbauten und lärmintensive Arbeiten, die länger als 2 Tage dauern, müssen in die Zeit vom 1. Mai bis 30. Juni oder vom 15. Oktober bis 15. Dezember gelegt werden.
- Vor Inangriffnahme grösserer Umbauten ist der Vorstand zu orientieren, ggf. zu konsultieren.

5.4. Zerstörung und Wiederaufbau

- 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 Miteigentümer die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen.
- Derjenige Miteigentümer, welcher die Gemeinschaft fortsetzen will, kann die Aufhebung durch Abfindung der übrigen zum Verkehrswert im Falle des Wiederaufbaus abwenden.

6. Versicherung

- Die Gebäudeversicherung des ganzen Gebäudes gegen Feuer und andere Gefahren sowie für die Gebäudehaftpflicht der Miteigentümer wird durch die Verwaltung in Absprache mit dem Vorstand abgeschlossen. Die Mehrheit der Miteigentümer-versammlung beschliesst, welche weiteren Gefahren zu versichern sind.
- Ein Miteigentümer, der seine Räume mit ausserordentlichen Aufwendungen baulich ausstattet, ist zur Leistung eines zusätzlichen Prämienanteils verpflichtet, wenn er nicht eine Zusatzversicherung auf eigene Rechnung abschliesst.

Reglement Stockwerkeigentümergeinschaft
Casa Viktoria - Version/Anpassung 2017

16.08.2006, Seite 14 von 21

- Dem Miteigentümer steht beim Verkauf seines Anteils unter keinen Umständen ein Anspruch auf Rückerstattung seines Anteils am Erneuerungsfonds zu.

4.5. Einzug der Kosten, Beiträge, Vorschüsse

Für die gemeinschaftlichen Kosten wird von der Verwaltung jährlich ein Budget aufgestellt, das von der Miteigentümergeinschaft genehmigt werden muss. Aufgrund dieses Budgets wird zur Finanzierung der gemeinschaftlichen Kosten von jedem einzelnen Miteigentümer eine Akontozahlung einverlangt.

- Per Ende des Geschäftsjahres erstellt die Verwaltung eine detaillierte Abrechnung, die mit der Einladung zur Miteigentümersammlung den Miteigentümern zugestellt werden muss. Restguthaben der Miteigentümergeinschaft gegenüber einem Miteigentümer (Kostenanteile an gemeinschaftlichen Kosten, die nicht durch Vorschüsse gedeckt sind) sowie eines Miteigentümers gegenüber der Miteigentümergeinschaft werden mit rechtskräftiger Genehmigung der Abrechnung durch die Miteigentümersammlung fällig.
 - Der Verwalter besorgt das Inkasso der Kostenbeiträge. Die Rechnungen sind bis 30 Tage nach Rechnungsdatum rein netto zu bezahlen. Für zu spät bezahlte Rechnungen kann ein Verzugszins von 2x des aktuellen Sparheftzinses, mindestens aber 5%, erhoben werden. Die Mahngebühren betragen Fr. 50.-- pro Mahnung und Wohnung.
 - Schuldner der nicht durch die Vorschüsse gedeckten Kostenanteile ist der jeweilige Miteigentümer am Ende des Rechnungsjahres. Die Abrechnung auf den Stichtag zwischen dem Verkäufer und dem Käufer einer Wohnung ist von diesen direkt vorzunehmen.
 - Auch beim Verkauf einer Wohnung während des Jahres erstellt die Verwaltung für das Rechnungsjahr nur eine Abrechnung.
- ## 4.6. Sicherung der Beiträge
- Für die auf die letzten drei Jahre entfallenden Beitragsforderungen hat die Miteigentümergeinschaft Anspruch auf Eintragung eines Pfandrechts am Anteil des säumigen Miteigentümers. Die Eintragung ist vom Vorstand namens der Gemeinschaft innert nützlicher Frist zu erwirken.
 - Der Miteigentümergeinschaft steht für die gleichen Beitragsforderungen zudem ein Retentionsrecht an den beweglichen Sachen zu, die sich in den Räumen eines Miteigentümers befinden und zu deren Einrichtung und Benutzung gehören.
 - Pfand- und Retentionsrecht besteht auch für Forderungen aus Bezug von Heizung, sowie Ansprüche aus ähnlichen Kosten.

5. Verwaltungshandlungen und bauliche Massnahmen für gemeinschaftliche Teile

5.1. Gewöhnliche Verwaltungshandlungen

- Zu den gewöhnlichen Verwaltungshandlungen ist jeder Miteigentümer befugt (vgl. Art. 647a ZGB).

Reglement Stockwerkeigentümergeinschaft
Casa Viktoria - Version/Anpassung 2017

16.08.2006, Seite 13 von 21

7. Organisation und Verwaltung

7.1. Träger der Verwaltung

- Träger der Verwaltung ist die Miteigentümersversammlung, der Verwalter sowie der Vorstand. Die Bildung von Fachausschüssen bleibt vorbehalten.

7.2. Miteigentümersversammlung

7.2.1. Zuständigkeit:

- Die Miteigentümersversammlung entscheidet über alle Verwaltungshandlungen, die nach Gesetz, dem Gründungsakt oder dem Reglement zu den gemeinschaftlichen Angelegenheiten gehören, soweit sie nicht dem Vorstand oder dem Verwalter zugewiesen sind.

Soweit das Gesetz darüber nicht besondere Bestimmungen enthält, finden auf sie die Vorschriften des Vereinsrechts sinngemäss Anwendung

Der Miteigentümersammlung stehen insbesondere folgende Aufgaben und Befugnisse zu:

- Wahl und Abberufung des Verwalters sowie dessen Beaufsichtigung.
- Wahl und Abberufung des Vorstandes sowie dessen Beaufsichtigung.
- Genehmigung der Jahresrechnung und Verteilung der Kosten unter die Miteigentümer sowie Festsetzung der Höhe der Einlagen in den Erneuerungsfonds.
- Genehmigung des Voranschlages und Festsetzung der von den Miteigentümern auf die Kostenanteile zu leistenden Akontozahlungen
- Entlastung des Vorstandes
- Entlastung des Verwalters
- Ermächtigung des Vorstandes, ggf. Verwalters zur Führung von Prozessen
- Erlass und Abänderung einer Hausordnung sowie weiterer Vorschriften über die Benutzung gemeinschaftlicher Anlagen und Einrichtungen.
- Entscheidung über Rekurse gegen Verfügung des Verwalters.

7.2.2. Einberufung und Leitung der Miteigentümersammlung

- Die Versammlung wird vom Präsidenten des Vorstandes unter Beachtung einer Frist von mindestens 20 Tagen mit Angabe der zu behandelnden Traktanden schriftlich einberufen. Zu wichtigen Traktanden sind schriftliche Erklärungen zu machen.
- Die Jahresrechnung sowie Anträge betreffend die Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten sind den Miteigentümern spätestens mit der Einberufung zur Versammlung zuzustellen
- Jeder Miteigentümer kann bis 10 Tage vor Abhaltung der Miteigentümersammlung schriftliche Anträge zur Behandlung weiterer Geschäfte dem Präsidenten des Vorstandes einreichen. Der Antragsteller hat gleichzeitig allen Miteigentümern eine Kopie seines Antrages zuzustellen.
- Die ordentliche Miteigentümersammlung findet jeweils am 2. Samstag im Monat August statt.

- Ausserordentliche Miteigentümersammlungen finden statt, so oft es der Vorstand, der Verwalter als notwendig erachtet oder wenn es 20 % der Miteigentümer verlangen.
- Der Präsident des Vorstandes leitet die Versammlung, sofern nicht etwas anderes beschlossen wird.
- Die Beschlüsse der Miteigentümersammlung sind zu protokollieren, das Protokoll ist vom Verwalter aufzubewahren. Jedem Miteigentümer ist ein Exemplar des Protokolls zuzustellen.

7.2.3. Beschlussfähigkeit

- Die Miteigentümersammlung ist beschlussfähig, wenn die Hälfte aller Miteigentümer, die zugleich zur Hälfte anteilsberechtigten sind, anwesend oder vertreten sind.
- Für den Fall der ungenügenden Beteiligung ist eine zweite Versammlung einzuberufen, die nicht vor Ablauf von 20 Tagen nach der ersten stattfinden darf. Die zweite Miteigentümersammlung ist beschlussfähig, wenn der dritte Teil aller Miteigentümer anwesend ist, die zugleich zu einem Drittel anteilsberechtigt sind.

7.2.4. Stimmrechtsausübung

- Jeder Eigentümer besitzt eine Stimme (Kopfstimmrecht)
- Mehrere Personen, denen eine Wohnung gemeinschaftlich zusteht, haben nur eine Stimme.
- Ein Miteigentümer kann sich durch eine Drittperson vertreten lassen, die nicht der Gemeinschaft anzu gehören braucht.

7.2.5. Stimmrecht bei Nutzniessung

- Der Nutzniesser einer Wohnung hat sich mit dem Eigentümer über die Ausübung des Stimmrechts zu verständigen.
- Soweit eine Vereinbarung nicht nachgewiesen ist, übt der Nutzniesser in allen Fragen der Verwaltung Stimmrecht aus; nur bei baulichen Massnahmen, die bloss nützlich sind oder der Verschönerung oder Bequemlichkeit dienen, gilt der Eigentümer als stimm-berechtigt.

7.2.6. Beschlussfassung im Allgemeinen

- Die Miteigentümersammlung fasst ihre Beschlüsse mit Mehrheit der anwesenden oder vertretenen Stimmen, soweit nicht im Reglement oder im Gesetz etwas Anderes vorgeschrieben ist (=einfaches Mehr).
- Jeder Beschluss der Miteigentümersammlung kann durch die schriftliche Zustimmung aller Miteigentümer ersetzt werden.

7.2.7. Qualifiziertes Mehr

Der Zustimmung der Mehrheit der Miteigentümergeinschaft, die zugleich zu mehr als der Hälfte anteilsberechtigten sind, bedürfen:

- Die Anordnung von Erneuerungs- und Umbauarbeiten, die eine Wertsteigerung oder Verbesserung der Wirtschaftlichkeit oder Gebrauchsfähigkeit der Sache bezwecken (Art. 647 d OR)
- Einleitung eines Prozesses auf Ausschluss eines Miteigentümers.

7.2.8. Einstimmigkeit

Der Zustimmung aller (nicht nur der Mehrheit der stimmenden) Miteigentümer bedürfen:

- die Änderung der gesetzlichen Zuständigkeitsordnung für die Nutzung und Verwaltung (Art. 712g Abs. 2 ZGB),
- die räumliche Ausscheidung von gemeinsamen Teilen und persönlichem Eigentum (Art. 712b Abs. 3 ZGB)
- die Begründung und Aufhebung von gegenseitigen Vorkaufs- und Einspracherechten sowie deren Vormerkung (Art. 712c Abs. 1 und 2 ZGB),
- die Anordnung luxuriöser baulicher Massnahmen (Art. 647e Abs. 1 ZGB),
- die Aufhebung des Stockwerkeigentums (Art. 712f Abs. 2 ZGB)

7.3. Vorstand der Miteigentümergeinschaft Casa Viktoria

7.3.1. Geschäftsordnung

Anhang 1

7.3.2. Aufgabenbeschreibung für den Vorstand

Anhang 2

7.3.3. Aufgabenbeschreibung für Fachausschüsse

Anhang 3

7.4. Verwalter

7.4.1. Wahl und Abberufung

- Wählt die Miteigentümergeinschaft einen Verwalter, so kann dieser Miteigentümer oder Dritter sein. 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 Miteigentümersammlung nicht zustande, so kann jeder Miteigentümer die Ernennung durch den Richter verlangen.
- Der Verwalter kann bei Vorliegen wichtiger Gründe jederzeit abberufen werden, unter Vorbehalt allfälliger Entschädigungsansprüche.
- Lehnt die Miteigentümersammlung die Abberufung des Verwalters unter Missachtung wichtiger Gründe ab, so kann jeder Miteigentümer binnen Monatsfrist die richterliche Abberufung und Ersetzung verlangen.

7.4.2. Verwaltungsvertrag

Der Verwaltungsvertrag der Miteigentümersammlung mit dem Verwalter umfasst insbesondere:

- den Aufgabenkreis, die Dauer und Tätigkeit, Kündigung und das Honorar.

7.4.3. Aufgaben und Befugnisse

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

7.4.4. Vertretung

- In allen Angelegenheiten der gemeinschaftlichen Verwaltung vertritt der Vorstand im Bereiche der ihm zustehenden Aufgaben die Miteigentümergeinschaft nach aussen.
- Zur Vertretung der Miteigentümer im Zivilprozess bedarf der Vorstand der Zustimmung durch die Miteigentümersammlung.
- Für die Vertretung der Miteigentümer im Verfahren auf Erläss vorsorglicher Verfügungen kann die Ermächtigung an den Vorstand oder an den Verwalter auch nachträglich erteilt werden.

7.4.5. Rekurs gegen Verfügung des Vorstandes und des Verwalters

- Gegen selbständige Verfügung des Vorstandes oder des Verwalters kann der betroffene Miteigentümer innert 10 Tagen an die Miteigentümergeinschaft schriftlich Rekurs erheben.
- Die Miteigentümergeinschaft entscheidet endgültig über den Rekurs.

8. Änderungen im Bestand der Miteigentümer Aufhebung des persönlichen Eigentums

8.1. Veräusserung und Belastung

- Das persönliche Eigentum ist veräusserlich und vererblich. Jeder Miteigentümer ist befugt seine Wohnung beliebig zu belasten.

8.2. Rechtsstellung des Erwerbers

- Die von den Miteigentümern vereinbarte oder beschlossene Verwaltungs- und Nutzungsordnung (Begründungsakt, Reglement, Verwaltungsvertrag, Hausordnung), die von ihnen gefassten Verwaltungsbeschlüsse sowie allfällige richterliche Urteile und Verfügungen sind für alle Rechtsnachfolger eines Miteigentümers und für den Erwerber eines dringlichen Rechtes an einer Wohnung ohne weiteres verbindlich.
- Jeder Miteigentümer ist verpflichtet, den Erwerber seines Eigentums oder eines dringlichen Rechtes darüber zu informieren. Der Verwalter ist ihm dabei, wenn nötig, behilflich. Der Erwerber einer Wohnung hat vom Eigentumsübergang und der Nutzniesser oder Wohnberechtigte vom Erwerb seines dringlichen Rechtes dem Verwalter ohne Verzug schriftlich Kenntnis zu geben. Der Verwalter orientiert den Vorstand.
- Es ist Sache des Veräusserers und des Erwerbers die mit dem persönlichen Eigentum verbundenen Kosten untereinander abzurechnen.
- 8.3. Ausschluss eines Miteigentümers aus der Miteigentümergeinschaft
 - Ein Miteigentümer 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 dem Mitberechtigten so schwer verletzt hat, dass diesem die Fortsetzung der Gemeinschaft nicht zugemutet werden kann.
 - Der Ausschluss erfolgt durch Urteil des Richters auf Klage eines oder mehrerer Miteigentümer, die durch Beschluss der Miteigentümersammlung mit qualifizierter

Mehrheit dazu ermächtigt worden sind. Der Auszuschliessende ist dabei nicht mitzuzählen.

- Falls der Ausgeschlossene seine Wohnung nicht innert der vereinbarten oder vom Richter angesetzten Frist verlässt, so wird sie nach den Vorschriften über die Zwangsverwertung von Grundstücken versteigert. Der Antrag auf Versteigerung kann vom Vorstand gestellt werden.

8.4. Aufhebung des Stockwerkeigentums

- Das Stockwerkeigentum kann nur durch Vereinbarung aller Miteigentümer aufgehoben werden.
- Vorbehalten bleibt die Aufhebung bei Zerstörung des Gebäudes.
- Wird das Stockwerkeigentum durch Veräusserung der ganzen Liegenschaft aufgehoben, so teilen die Miteigentümer den Erlös mangels anderer Abrede im Verhältnis der Wertquoten.

9. Reglement

9.1. Anmerkung des Reglements

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

9.2. Abänderung des Reglements

- Dieses Reglement kann jederzeit mit dem qualifizierten Mehr der Miteigentümergemeinschaft die zugleich zu mehr als der Hälfte anteilsberechtig ist, abgeändert oder ergänzt werden.
- Der Vorstand ist gehalten, für die Anmerkung aller Änderungen im Reglement besorgt zu sein.

9.3. Gerichtsstand und Domizilklausel

- Die Miteigentümer unterwerfen sich für alle Streitigkeiten aus dem Gemeinschaftsverhältnis dem Gerichtsstand in Chur, und zwar für den Fall des Wohnsitzes im Ausland ausdrücklich auch für allfällige Betreibungen. Sie wählen den Betreibungsdomicil am hiesigen Wohnsitz oder bei der Geschäftsniederlassung des Verwalters
- Zustellung Dritter an alle Miteigentümer können an die Adresse des Verwalters wirksam vorgenommen werden. Der Verwalter trägt die Verantwortung, dass die Miteigentümer, wo notwendig, vom Inhalt dieser Zustellung innert nützlicher Frist Kenntnis erhalten.

- Mitteilungen an die Miteigentümer gelten als richtig erfolgt, wenn sie an die zuletzt dem Verwalter bekanntgegebene Adresse abgesandt worden sind.

9.4. Verweisung auf gesetzliche Bestimmungen

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

- Auf die Miteigentüerversammlung und einem allfälligen Vorstand finden ergänzend die Vorschriften über die Organe des Vereins (Art. 64 ff.) Anwendung.

10. Verschiedenes

10.1. Ausschliessliche Benutzungsrechte siehe Anhang 5

10.2. Kostenverteiler

App.-Nr.	Wertquoten	Verteiler Heizkosten (m3)
4	71	93.19
5	63	83.43
6	63	83.43
7	63	82.35
8	73	93.19
9	68	92.53
10	68	83.43
11	68	82.35
12	68	81.79
13	68	83.74
14	68	84.29
15	73	95.00
16	113	159.81
17	94	133.46
18	79	102.50
19	94	162.58
20	94	161.64
21	79	102.55
22	95	137.84
23	113	157.34
24	117	159.81
25	97	133.46
26	82	102.50
27	97	162.58
28	97	161.64
29	82	102.55
30	97	137.84
31	117	157.34
32	119	159.81
33	100	133.46
34	83	102.50
35	100	162.58
36	100	161.64
37	83	102.55
38	100	137.84
39	119	157.34
40	124	159.81

41	102	133.46
42	85	102.50
43	103	162.58
44	133	209.49
45	66	103.54
46	80	125.21
47	142	221.53
Total	4'000	5'610.00

11. Pläne

Soweit in diesem Reglement auf Pläne verwiesen wird, handelt es sich um die bei den Grundbuchakten liegenden Aufteilungspläne zum Begründungsakt.

12. Hausordnung siehe Anhang 4

13. Richtlinien zur Anlage finanzieller Mittel der Miteigentümer-Gemeinschaft siehe Anhang 6

Mit der Inkraftsetzung dieser Reglemente durch die Miteigentümergeinschaft Casa Viktoria verlieren alle vorherigen Reglemente in dieser Sache ihre Gültigkeit

Arosa: **21.8.2017** Der Präsident des Vorstandes



Michael Hobel

Plan

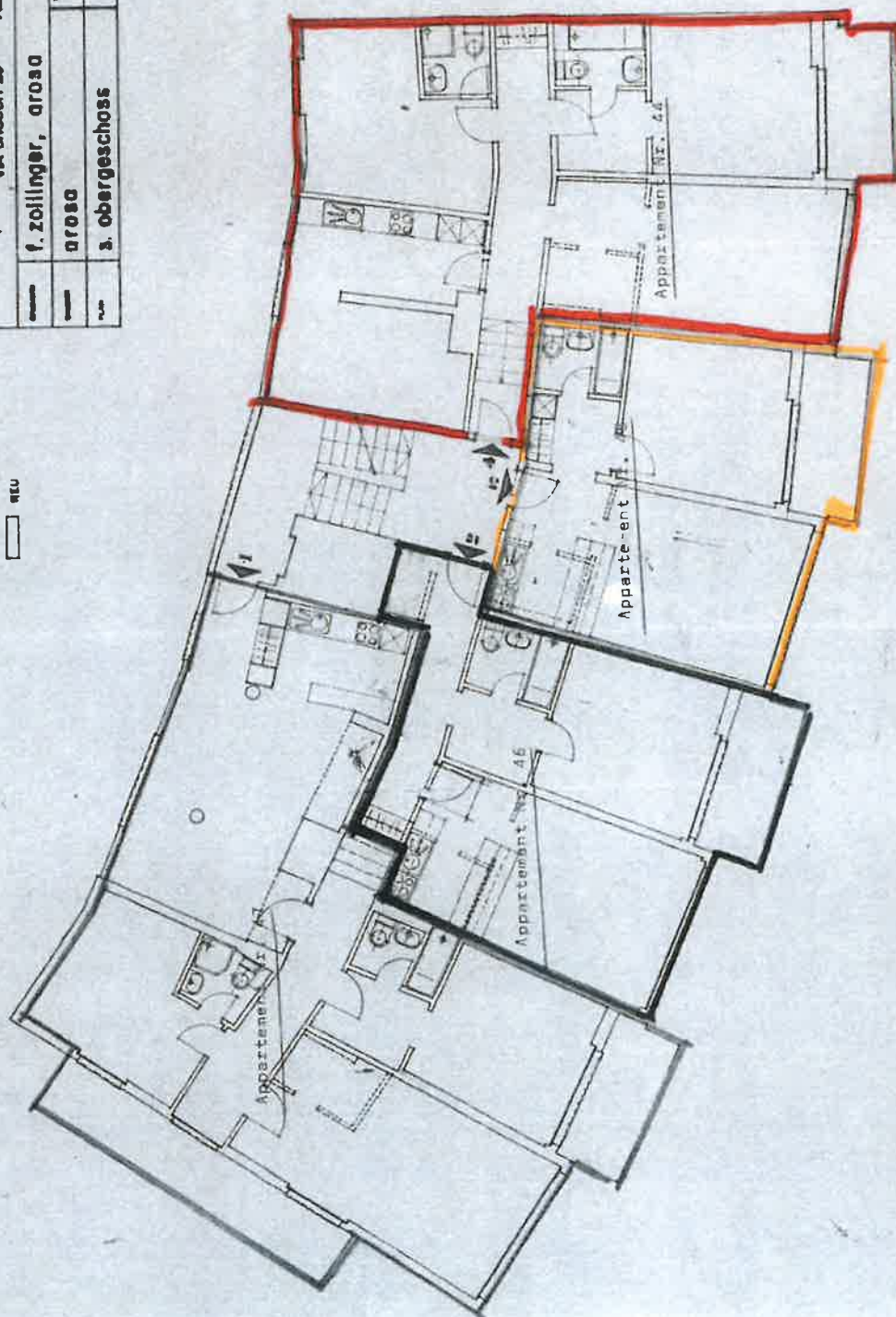
HAUS+HERD

LIZENZNEHMER BEDICARELLI AG 7013 DOMAT/DAS
 VIA CRUSCH 23 TEL. 081 / 34 30 66

1. zollinger, grossa	1.00	1.00
grossa	1.00	1.00
3. obergeschoss	1.00	1.00

LEGENDE:

- ☐ BESTENDEND
- ☐ ABBRUCH
- ☐ NEU



14.001.1532 T. Dell'Alba

Fotos



Ostansicht (Quelle Foto: www.eve-adams-ferienparadies.ch)



Nordwestansicht



Westansicht



Parkplatz (muss jeweils vorher reserviert werden)



Zufahrt



Wohnung 44, Eingang



Garage



Küche



Wohnen



Essen, Korridor



Zimmer



Dusche/WC



Zimmer mit Balkon



Aussicht nach Südosten



Bad/WC



Wohnung 45, Küche



Dusche/WC



Wohnen/Essen



Zimmer



Wohnung 46, Korridor



Dusche/WC



Zimmer



Küche



Wohnen/Essen