

Betreibungsamtliche, öffentliche Liegenschaftssteigerung

Steigerungstag: Freitag, 27. August 2021 / 11.00 Uhr
Landratsaal, Promenade 43, Davos Platz

Grundstück Grundbuch Davos

Stockwerkeigentum Nr. S51194, 145/1000 Miteigentum an Grundstück Nr. 5098,
Appartementhaus "Sursendas", Davos-Dorf, **Sonderrecht an 2 1/2-Zimmerwohnung Nr. 1,**
im Parterre, mit Garage Nr. 1

Betreibungsamtliche Schätzung: Fr. 330'000.00 (Verkehrswert amtl. Schätzung)

Es wird ausdrücklich auf das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch
Personen im Ausland aufmerksam gemacht.

Besichtigung: Freitag, 13. August 2021 um 11.00 Uhr

Anzahlung vor dem Zuschlag: Fr. 50'000.00 in bar

Betreibungsamt Prättigau / Davos

Hauptsitz Davos

Tel. 081 414 32 40

Mail: bakadavos@praettigau-davos.ch

Inhaltsverzeichnis:

- Lastenverzeichnis	S.	2 - 4
- Steigerungsbedingungen	S.	5 - 9
- Schätzung	S.	10 - 13
- StWE-Reglement	S.	14 - 26
- Photos	S.	27 - 34

Lastenverzeichnis

I. Beschrieb und Schätzung des Grundstückes und der Zugehör

Grundstück: Grundbuch Davos

Stockwerkeigentum Nr. S51194

145/1000 Miteigentum an Grundstück Nr. 5098, Appartementhaus "Sursendas", Davos-Dorf
Sonderrecht an 2 1/2-Zimmerwohnung Nr. 1, im Parterre, mit Garage Nr. 1

Betriebsamtliche Schätzung: Fr. 330'000.00 (Verkehrswert amtl. Schätzung)

Anmerkungen:

4833: Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft
12.10.1971 Beleg 827, 27.07.1976 Beleg 636

Mietverhältnisse / Pachtverhältnisse:

Dem Betriebsamt sind keine Mietverhältnisse bekannt.

Beschrieb der Gesamtliegenschaft:

Liegenschaft Nr. 5098

Stammgrundstück zu Grundstück Nr. S51194
Plan Nr. 39, Gadastatt, Dischmastrasse 34, Davos Dorf
Gesamtfläche: 1'265 m²
Mehrfamilienhaus Vers.Nr. 1-275D

Betriebsamtliche Schätzung der Gesamtliegenschaft: Fr. 1'303'700.00 (Zeitwert amtl. Schätzung)

Anmerkungen: keine

II. Lastenverzeichnis

A. Grundpfandgesicherte Forderungen					
Nr.	Gläubiger und Forderungsurkunde	Einzelbeträge	Gesamtbetrag	Zu überbinden	Bar zu bezahlen
		Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
	<u>A. Gesetzliche Pfandrechte:</u>				
	Den Vertraglichen Pfandrechten nachgehend!				
	Gemeinde, Finanzverwaltung Davos				
1	Liegenschaftssteuer Gemeinde 2017	291.00			
2	Liegenschaftssteuer Gemeinde 2018	291.00			
3	Liegenschaftssteuer Gemeinde 2019	291.00			
4	Liegenschaftssteuer Gemeinde 2020	291.00	1'164.00	--.--	1'164.00
	<u>B. Vertragliche Pfandrechte:</u>				
	<u>1. Pfandstelle:</u>				
	Bürgschafts- und Darlehens-Genossenschaft der Evang.ref. Landeskirche des Kantons Zürich Zentralstrasse 2, 8003 Zürich				
5	Kapital Register-Schuldbrief Nr. 59188 (fällig, bzw. gekündigt per 31.12.2018)	49'405.75			
6	3% Zins vom 1.1. - 31.12.2019	1'492.15			
7	3% Zins vom 1.1. - 31.12.2020	1'561.90			
8	3% Zins vom 1.1. – 27.8.2021	1'156.00			
9	Kosten GB- und Betr.-Amt	71.00			
10	Betreibungskosten	181.60			
		55'032.40	55'032.40	--.--	55'032.40
	Total Grundpfandbelastung		55'032.40	--.--	55'032.40

B. Andere Lasten (Dienstbarkeiten, Vormerkungen, Verfügungsbeschränkungen, vorläufig eingetragene Rechte)			
Nr.	Bezeichnung der berechtigten Grundstücke und ihrer Eigentümer bzw. anderer Berechtigter	Inhalt der Last und Datum der Begründung	Rang im Verhältnis zu den Pfandrechten
Stockwerkeinheit S51194			
	Vormerkungen: 20033442 Rechtshilfe 21900170 Kanton Graubünden 20033489 Betreuung Nr. 21901159 BüDa, 8003 Zürich Dienstbarkeiten und Grundlasten:	Verfügungsbeschränkung betr.Pfändung für Fr. 1'233.45 nebst Zinsen und Kosten 12.11.2019 Beleg 1192 Verfügungsbeschränkung betr.Betreibung auf Pfandverwertung für Fr. 49'405.75 nebst Zins und Kosten 04.11.2020 Beleg 1185 keine	den Grundpfandrechten nachgehend 1. Pfandstelle
Gesamtliegenschaft 5098			
Last	Vormerkungen: Dienstbarkeiten und Grundlasten: 19631030.12 Zugunsten Gemeinde Davos	keine Durchleitungsrecht für Kanalisation 30.10.1963 Beleg 15	den Grundpfandrechten vorgehend
Recht	19640108 Zulasten Grundstück Nr. 747	Fahrrecht 08.01.1964	den Grundpfandrechten vorgehend

Steigerungsbedingungen für Grundstücke

Zufolge: Betreuung auf Pfandverwertung / Betr. Nr. 21901159

Schuldner und

Pfand eigenümer: **Baumann Alfred Thomas, 22.08.1958, Bahnhofstrasse 5, 8942 Oberrieden**

Gläubiger, auf dessen Begehren die Verwertung erfolgt:

Grundpfandgläubiger an 1. Pfandstelle

Tag, Zeit und Ort der Steigerung:

Freitag, 27. Aug. 2021, 11.00 Uhr, Landratsaal, Promenade 43, Davos Platz

Auflegung der Steigerungsbedingungen:

5.7.2021 – 14.7.2021

im Büro des Betreibungsamtes

(nach tel. Vereinbarung 081 414 32 40)

Abgeändert durch Beschwerdeentscheid vom

Neu aufgelegt am

Beschreibung des Grundstückes, Grundbuch Davos

Stockwerkeigentum Nr. S51194, 145/1000 Miteigentum an Grundstück Nr. 5098

Appartementhaus "Sursendas", Davos-Dorf, **Sonderrecht an 2 1/2-Zimmerwohnung Nr. 1, im**

Parterre, mit Garage Nr. 1

Betreibungsamtliche Schätzung:

Fr. 330'000.00 (Verkehrswert amtl. Schätzung)

Beschrieb der Gesamtliegenschaft:

Liegenschaft Nr. 5098, Stammgrundstück zu Grundstück Nr. S51194, Plan Nr. 39, Gadastatt,

Dischmastrasse 34, Davos Dorf, Gesamtfläche: 1'265 m² Mehrfamilienhaus Vers.Nr. 1-275D

Betreibungsamtliche Schätzung der Gesamtliegenschaft: Fr. 1'303'700.00 (Zeitwert amtl.Schätzung)

Für die vollständige **Beschreibung des Grundstückes** und der **Berechtigungen** sowie der darauf haftenden **dinglichen Lasten** wird auf den Beschrieb und das Lastenverzeichnis verwiesen.

A. Angebote und Zuschlag

1. Das Grundstück wird nach dreimaligem Aufruf des höchsten Angebotes zugeschlagen.
2. Angebote, die das vorangehende nicht um mindestens CHF **5'000.00** übersteigen, bleiben unberücksichtigt.
3. Das Grundstück wird mit allen nach dem beiliegenden Lastenverzeichnis darauf haftenden Belastungen (Grundpfandrechten, Grundlasten, Dienstbarkeiten u. dgl.) versteigert, sofern und soweit sie durch den Zuschlagspreis gedeckt sind. Die nicht fälligen Pfandforderungen werden dem Erwerber bis zum Betrag der Zuschlagssumme überbunden. Wo mit diesen Belastungen eine persönliche Schuldpflicht verbunden ist, geht diese auf den Ersteigerer über (Art. 135 Abs.1 SchKG).
4. Jeder Bieterin hat ihren Namen sowie den Namen ihrer allfälligen Vollmachtgeberin bekannt zu geben. Von Personen, die als Stellvertreter in fremdem Namen, als Mitglied einer Rechtsgemeinschaft oder als Organ einer juristischen Person bieten, kann vor dem Zuschlag der Nachweis der Vertretungsbefugnis verlangt werden. Von Beiständen/gesetzlichen Vertretern/Vorsorgebeauftragten, die für ihre verbeiständete/vertretene Person bieten, wird die Ernennungsurkunde sowie die Zustimmung (Art. 416 Abs. 1 Ziff. 4 ZGB) der zuständigen Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde verlangt. Angebote für nicht mit Namen bezeichnete oder erst später zu bezeichnende Personen oder für noch nicht bestehende juristische Personen werden nicht angenommen.
5. Bieten mehrere Personen gemeinsam und erklären sie nichts Anderes, so wird ihnen das Grundstück zu Miteigentum zu gleichen Teilen zugeschlagen; sie haften solidarisch für alle Verbindlichkeiten aus dem Zuschlag.
6. Angebote, die an Bedingungen oder Vorbehalte geknüpft sind oder nicht auf eine bestimmte Summe lauten, werden nicht berücksichtigt.
7. Schriftliche Angebote vor der Steigerung sind statthaft und können unter den gleichen Bedingungen wie mündliche berücksichtigt werden, sind aber den Teilnehmern an der Steigerung vor deren Beginn bekannt zu geben.
8. Wird das Grundstück doppelt, mit und ohne Anzeige einer Last oder mit und ohne Zugehör aufgerufen, so bleibt der beim ersten Aufruf Meistbietende bei seinem Angebot behaftet bis nach Schluss des letzten Aufrufs.
9. ~~Wenn Zugehörgegenstände mit dem Grundstück zu verwerthen sind, so kann der Schuldner und jeder Pfandgläubiger vor der Steigerung zunächst getrennte und danach gemeinsame Ausrufung der Zugehör des Grundstückes verlangen. Übersteigt dabei das Ergebnis des Gesamtrufes die Summe der Einzelangebote, so gilt der Zuschlag an die Einzelangebote als dahingefallen.~~
10. Für Ersteigerer von Grundstücken, die als **Personen im Ausland** gelten (vgl. hinten Ziff. 19) ist der Grundstückserwerb als solcher bewilligungspflichtig. Die Steigerungsbehörde verfährt in diesen Fällen nach Art. 19 BewG (vgl. hinten Ziff. 19).

B. Kosten und Zahlung

11. Der Ersteigerer hat **auf Anrechnung** am Zuschlagspreis zu bezahlen:
 - a) die nach Ausweis des Lastenverzeichnisses fälligen, durch vertragliches oder gesetzliches Pfandrecht gesicherten Kapitalforderungen und die fälligen Kapitalzinse mit Einschluss der Verzugszinse und Betreuungskosten;
 - b) die Verwaltungskosten, soweit sie nicht aus den eingegangenen Erträgen Deckung finden, und die Verwertungskosten;
 - c) den allfälligen den Gesamtbetrag der grundversicherten Forderungen übersteigenden Mehrerlös;
 - d) die aus dieser Verwertung allenfalls resultierende Grundstücksgewinn- und Mehrwertsteuer.
12. **Zusätzlich zum Zuschlagspreis** hat der Ersteigerer zu übernehmen bzw. zu bezahlen:
 - a) die Kosten der Eigentumsübertragung und der in Bezug auf Grundpfandrechte, Dienstbarkeiten usw. erforderlichen Löschungen und Änderungen im Grundbuch und in den Pfandtiteln. Dazu gehören auch die Kosten der Löschung untergegangener Pfandtitel (Art. 69 VZG) und die Kosten der vorgängigen Eintragung des Schuldners als Eigentümer (Art. 66 Abs. 5 VZG);
 - b) die im Zeitpunkt der Versteigerung noch nicht fälligen und deshalb im Lastenverzeichnis nicht aufgeführten Forderungen mit gesetzlichem Pfandrecht (Brandassekuranzsteuern, Liegenschaftssteuern), ferner die laufenden öffentlich-rechtlichen Abgaben für Wasser, Elektrizität, Abfuhrwesen usw.;
 - c) Handänderungsabgaben gemäss kantonaler Gesetzgebung;
 - d) **die anteilmässigen StWE-Beiträge gemäss Budget für das laufende Geschäftsjahr, vom 28.8.-31.12.2021 im Betrage von Fr. 1'769.—sind vom Ersteigerer zu übernehmen.**

Die restlichen, noch offenen, im Grundbuch nicht eingetragenen StWE-Beiträge im Totalbetrag von Fr. 6'949.60, werden aus dem Verkaufserlös bezahlt, sofern die Grundpfandgläubiger sowie die Verwertungskosten und Auslagen, vollständig gedeckt sind.

13. Hinsichtlich der laufenden Zinse der dem Ersteigerer überbundenen Kapitalien wird bestimmt:

Die bis zum Steigerungstage laufenden Zinsen der überbundenen Kapitalforderungen (Marchzinsen) sind im Zuschlagspreis inbegriffen. (In diesem Falle sind sie im Lastenverzeichnis auszurechnen und auszusetzen)

14. Der Ersteigerer hat an der Steigerung, unmittelbar nach dem dritten Aufruf und vor dem Zuschlag, eine unverzinsliche **Anzahlung** von **CHF 50'000.00 in bar** (gemäss den Ziffern 11 und 12 hiervor) zu leisten:

Die Anzahlung kann auch beim Betreibungsamt **im Voraus** mittels Überweisung auf das Konto des Betreibungsamtes Prättigau/Davos (IBAN CH85 0900 0000 7000 4606 4) oder bis zum Maximalbetrag von CHF 100'000 in bar hinterlegt werden. Die Gutschrift auf dem Konto hat spätestens zwei Arbeitstage vor der Steigerung zu erfolgen. Erfolgt die Gutschrift bzw. Hinterlegung in bar später, gilt die Anzahlung als nicht geleistet und ist an der Steigerung selbst wie oben beschrieben (gegebenenfalls nochmals) zu leisten. Eine solche Vorauszahlung wird nicht verzinst und dem Einzahler innert zwei Arbeitstagen nach der Grundstücksteigerung, unter **Verrechnung einer Gebühr von CHF 50.00**, zurückerstattet, falls ihm das Grundstück nicht zugeschlagen wurde.

Wird diese Summe nicht bezahlt, so wird das letzte Angebot nicht berücksichtigt, sondern die Steigerung durch Aufruf des nächst tieferen Angebotes fortgesetzt. Wird dabei dieses Angebot nicht von einem anderen Gantteilnehmer überboten, welcher die geforderte Zahlung leistet, so erfolgt der Zuschlag an den vorletzten Bietenden. Ist die bietende Grundpfandgläubigerin eine dem Bundesgesetz über die Banken und Sparkassen unterstehende Bank, so hat sie keine Anzahlung zu leisten]

Jeder Bietende bleibt bei seinem Angebot behaftet, bis der Zuschlag an einen höher Bietenden erfolgt ist.

Die **Restzahlung** ist auf spezielle Aufforderung des Amtes hin zu leisten, welche spätestens nach Eintritt der Rechtskraft des Zuschlages erlassen wird, unter Ansetzung einer **30-tägigen Zahlungsfrist ab dem Steigerungstag gerechnet**. Liegt das Total der Anzahlung, der Sicherstellung und des Restkaufpreises über CHF 100'000.00, so ist der Teil der Restzahlung, der (inkl. Anzahlung) diesen Betrag übersteigt, über einen Finanzintermediär nach dem Geldwäschereigesetz vom 10. Oktober 1997 abzuwickeln.

Wird ein Zahlungstermin bewilligt, so ist die gestundete Summe bis zur Zahlung zu 5% zu verzinsen.

Das Betreibungsamt behält sich das Recht vor, neben der vor dem Zuschlag zu leistenden Anzahlung noch **Sicherheit** für den gestundeten Betrag durch Bürgschaft oder Hinterlage von Wertpapieren zu verlangen. Kann oder will der Bieter einer solchen Aufforderung an der Steigerung keine Folge leisten, so fällt sein Angebot dahin und wird durch dreimaliges Ausrufen des nächst tieferen Angebotes die Steigerung fortgesetzt (Art. 60 Abs. 2 VZG).

15. Will der Ersteigerer die Restzahlung durch Schuldübernahme, Neuerung oder Verrechnung, leisten, so ist dem Betreibungsamt innerhalb der Zahlungsfrist eine schriftliche Erklärung des betreffenden Gläubigers über seine anderweitige vollständige Befriedigung vorzulegen.

16. Wird die Frist für die Zahlung oder Beibringung des Ausweises über anderweitige Befriedigung eines Gläubigers nicht eingehalten, so wird, sofern sich nicht alle Beteiligten mit einer Verlängerung der Frist einverstanden erklären, der Zuschlag sofort aufgehoben und eine neue Steigerung angeordnet. Der frühere Ersteigerer haftet für den Ausfall und allen weiteren Schaden. Der Zinsverlust wird hierbei zu 5 % berechnet. Die gemäss Ziff. 14 geleisteten Beträge und Sicherheiten haften auch für eine allfällige Ausfallforderung im Sinne von Art. 72 VZG.

17. Der Antritt der Steigerungsobjekte erfolgt mit der Anmeldung des Eigentumsüberganges zur Eintragung im Grundbuch. Für diese Anmeldung gelten die Vorschriften der Art. 66 und 67 VZG. Bis zu diesem Zeitpunkt bleibt das Grundstück auf Rechnung und Gefahr des Ersteigerers in der Verwaltung des Betreibungsamtes (Art. 137 SchKG).

C. Gewährleistung

18. Das Amt übernimmt bezüglich des Grundstückes und der Zugehör keinerlei Gewährleistung.

D. Wichtige Hinweise

19. Erwerb durch Personen im Ausland

Gemäss dem Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (SR 211.412.41, BewG) und der Verordnung über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (SR 211.312.411, BewV) ist der Grundstückerwerb für Personen, die aufgrund der nachfolgenden Kriterien als Personen im Ausland gelten, bewilligungspflichtig (Art. 5-7 BewG):

- a. Personen, die ihren rechtmässigen und tatsächlichen Wohnsitz nicht in der Schweiz haben und
 1. Staatsangehörige der Mitgliedstaaten der Europäischen Union oder der Europäischen Freihandelsassoziation oder
 2. Staatsangehörige des Vereinigten Königreichs von Grossbritannien und Nordirlands, die von Artikel 22 Ziffer 2 des Abkommens vom 25. Februar 2019¹⁴ zwischen der Schweizerischen Eidgenossenschaft und dem Vereinigten Königreich von Grossbritannien und Nordirland über die Rechte der Bürgerinnen und Bürger infolge des Austritts des Vereinigten Königreichs aus der Europäischen Union und des Wegfalls des Freizügigkeitsabkommens erfasst werden, sind.
- a^{bis}. Staatsangehörige anderer ausländischer Staaten, die nicht das Recht haben, sich in der Schweiz niederzulassen;
- b. juristische Personen oder vermögensfähige Gesellschaften ohne juristische Persönlichkeit, die ihren statutarischen oder tatsächlichen Sitz im Ausland haben;
- c. juristische Personen oder vermögensfähige Gesellschaften ohne juristische Persönlichkeit, die ihren statutarischen und tatsächlichen Sitz in der Schweiz haben und in denen Personen im Ausland eine beherrschende Stellung innehaben;
- d. natürliche und juristische Personen sowie vermögensfähige Gesellschaften ohne juristische Persönlichkeit, die nicht Personen im Ausland nach den Buchstaben a, a^{bis} und c sind, wenn sie ein Grundstück für Rechnung von Personen im Ausland erwerben.

Keiner Bewilligung bedarf der Erwerb, wenn:

- a. das Grundstück als ständige Betriebsstätte eines Handels-, Fabrikations- oder eines anderen nach kaufmännischer Art geführten Gewerbes, eines Handwerksbetriebes oder eines freien Berufes dient;
- b. das Grundstück dem Erwerber als natürlicher Person als Hauptwohnung am Ort seines rechtmässigen und tatsächlichen Wohnsitzes dient; oder
- c. eine Ausnahme nach Artikel 7 BewG vorliegt.

Ersteigert jemand ein Grundstück in einer Zwangsversteigerung, so hat er der Steigerungsbehörde nach dem Zuschlag schriftlich zu erklären, ob er eine Person im Ausland ist, namentlich ob er auf Rechnung einer Person im Ausland handelt (Art. 19 BewG).

Besteht Gewissheit über die Bewilligungspflicht und liegt noch keine rechtskräftige Bewilligung vor, oder lässt sich die Bewilligungspflicht ohne nähere Prüfung nicht ausschliessen, so räumt die Steigerungsbehörde dem Erwerber eine Frist von zehn Tagen ein, um

- a. die Bewilligung oder die Feststellung einzuholen, dass der Erwerber keiner Bewilligung bedarf;
- b. den Kaufpreis sicherzustellen, wobei für die Dauer der Sicherstellung ein jährlicher Zins von 5% zu entrichten ist;
- c. die Kosten einer erneuten Versteigerung sicherzustellen.

Handelt der Erwerber nicht fristgerecht oder wird die Bewilligung rechtskräftig verweigert, so hebt die Steigerungsbehörde den Zuschlag auf und ordnet eine neue Versteigerung an. Vorbehalten bleibt die Beschwerde im Sinne von Art. 19 Abs. 4 des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland. Wird bei der erneuten Versteigerung ein geringerer Erlös erzielt, so haftet der erste Ersteigerer für den Ausfall und allen weiteren Schaden.

Weitere Informationen sind im Merkblatt des Bundesamts für Justiz unter <https://www.bj.admin.ch/dam/data/bj/wirtschaft/grundstueckerwerb/lex-d.pdf> abrufbar.

20. Schadensversicherungen

Gebäudeversicherung des Kantons Graubünden

Es wird zudem auf Art.54 des Versicherungsvertragsgesetzes (VVG) aufmerksam gemacht, wonach für die Grundstücke bestehende privatrechtliche Schaden- und Haftpflichtversicherungen auf den Käufer übergehen, wenn diese nicht innert 14 Tagen seit der Eigentumsübertragung dem Versicherer schriftlich mitteilt, dass er den Übergang ablehnen.

21. Nutzungen / Miet- und Pachtverhältnisse

[Unter Vorbehalt des Lastenbereinungsverfahrens gehen die im Zeitpunkt der Steigerung bestehenden Miet- und Pachtverträge grundsätzlich mit dem Eigentum an der Sache auf den Erwerber über (Art. 50 VZG, Art. 261, 261b und 290 lit. a OR).]

Dem Amte sind keine Mietverträge bekannt!

[Bewohnt der Schuldner die Liegenschaft selbst, kann er gem. Art. 19 VZG bis zur Verwertung des Grundstückes weder zur Bezahlung einer Entschädigung für die von ihm benutzten Wohn- und Geschäftsräume verpflichtet, noch zu deren Räumung genötigt werden. Anlässlich der Verwertung erwirbt der Ersteigerer das Eigentum unmittelbar durch den Zuschlag des Steigerungsgegenstandes. Der Ersteigerer kann danach gestützt auf Art. 641 ZGB die Räumung des Objektes verlangen.]

22. Beschwerde

a) Anfechtung der Steigerungsbedingungen

Eine allfällige Beschwerde gegen die Steigerungsbedingungen ist innerhalb der zehntägigen Auflagefrist, bei der kantonalen Aufsichtsbehörde, Kantonsgericht Graubünden, Poststrasse 14, 7000 Chur, einzureichen.

b) Anfechtung des Steigerungszuschlages

Eine allfällige Anfechtung des Steigerungszuschlages hat innerhalb von 10 Tagen nach der Steigerung bei der kantonalen Aufsichtsbehörde, Kantonsgericht Graubünden, Poststrasse 14, 7000 Chur, als Beschwerde zu erfolgen.

Die Beschwerde ist im Doppel einzureichen und hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten. Diese Steigerungsbedingungen und allfällige Beweismittel sind beizulegen.

Davos, 1. Juli 2021

Betreibungsamt Prättigau/Davos

Schätzungen

Stockwerkeinheit



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

Eigentümer
Proprietari
Proprietario

B

Bewertungsbüro Davos, Talstrasse 28, 7270 Davos Platz T +41 81 257 51 50 davos@alb.gr.ch www.alb.gr.ch

Amt für Immobilienbewertung
Bewertungsbüro Davos, Talstrasse 28, 7270 Davos Platz

Eigentümer / Proprietario / Proprietari
Alfred Baumann

Herr
Alfred Baumann
Bahnhofstrasse 5
8942 Oberrieden

Datum: 13.09.2012 /BG
ID-Nummer: 738991/358347-333678

Schätzungseröffnung über ein
nichtlandwirtschaftliches
Grundstück

Stima di un fondo non agricolo

Communicaziun da la stimaziun
d'in bain immobiglar betg
agricul

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

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

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

Schätzungsgrund / Motivo della stima / Motiv da la stimaziun

Gemeinde / Comune / Vischnanca

Örtlichkeit / Luogo / Località

Plan-Parzelle / Piano-parcella / Plan-parcella

StWE-Nr. / N. PPP / Nr. proprietad en condomini

Grundstücksfäche / Superficie del fondo / Surfatscha dal bain immobiglar

Objekt / Oggetto / Object

Wertquote / Quota di valore / Quota da valur

Eigentumsart / Tipo di proprietà / Tip da proprietad

Revision

Davos

Davos Dorf, Diachmastrasse 34

39-5098

51194

2 1/2 Zi-Whg Nr. 1 Im Parterre, Garage Nr.
1

145/1000

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	12'000	12'000
Ertragswert / Valore di reddito / Valur da rendita	171'400	171'400
Verkehrswert / Valore venale / Valur commerciala	330'000	330'000

Nichtlandwirtschaftliches Grundstück
Gemeinde / Vischnanona / Comune
Plan-Parzelle / Plan-parorella / Piano-parorella

Davos
38-6088-51184

Eigentümer
Proprietari
Proprietario

B 2

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

Bewertungsdatum/Data di valutazione/Data da validaziun 13.09.2012

Mietberechnung/Calcolo dell'affitto/Calcolaziun da la locaziun

Gesch.	Anz.	Raum	m ²	Summe m ²	RW Anteil	Miete/Jahr	Zi	Mietart/Typ
Piano	Qaa.	Objetto	Somma m ²			Aff./anno	Ca	G.d.aff./tipo
Plan	Dum.	Objekt	Summa m ²			Loc./onn	Sta	G.d.loc./tip
EG	2	1/2 Zimmerwohnung	44.0	44.0		10'800	2.5	EM W
EG		Garage Nr.1		0.0	28'000	1'200		EM G

Anzahl Einheiten/Numero di unità/Dumber d'unitads 2 12'000 2.5

Mietwert/Valore locativo/Valur da locaziun

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

Eigermiete/Affitto per uso proprio/Fit per l'atgna utilisaziun 10'800 1'200 12'000

Vermietung/Affitto/Locaziun

Wohnrecht/Diritto di abitazione/Dretg d'abitar

Nutznießung/Usufrutto/Usufruct

Total/Totale/Total 10'800 1'200 12'000

Kapitalisierungssatz/Tasso di capitalizzazione/Pertschient da chapitalisaziun 7.0 %

Realwert/Valore reale/Valur reala

Neuwert	Zeitwert	Fr
---------	----------	----

Gebäude/Fabbricato/Edifizi

322'900 209'900

Realwert/Valore reale/Valur reala

362'900

Total/Totale/Total

362'900

Baujahr/An. d. costr./Onn d. constr. 1968

Renoviert/An. d. riat./Onn d. ren. 1973

Verkehrswert/Valore venale/Valur commerciala

Fr

Verkehrswert/Valore venale/Valur commerciala

301'400

% vom Realwert/% del valore reale/% da la valur reala % 91.00

Garage Nr. 1

28'000

600

Total/Totale/Total

330'000

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 comunicaziun 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

Distribuidler:

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

Gesamtliegenschaft



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

Eigentümer
 Proprietari
 Proprietario

A

Bewertungsbüro Davos, Talstrasse 2B, 7270 Davos Platz T +41 81 257 61 50 davos@alb.gr.ch www.alb.gr.ch

Amt für Immobilienbewertung
 Bewertungsbüro Davos, Talstrasse 2B, 7270 Davos Platz

Eigentümer / Proprietari / Proprietario

STWEG Sursendas
 Parzelle 5098
 c/o Frau Karin Landolt-Meier
 Weidstrasse 5
 6312 Steinhausen

Datum: 18.09.2018 /BG
 ID-Nummer: 902136/358334-142193

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 cumisslun da stimaziun ha fixà las valurs per il bain immobiglar numnad qua sutvart sco suonda:

Stima del valore a nuovo e del valore attuale dei 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 immobiglar / Superficie del fondo

Geb.-Nummer / Numer da l'edifiz / Numero del fabbricato

Antrag Eigentümer

Davos

Davos Dorf, Dischmastrasse 34, Gadastatt

39-5098

1'265 m²

1-275D

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. Depez. %	Zeitwert Valur actuala Valore attuale Fr.	Volumen Volumen Volume m ³	Baujahr Ann d.constr. An.d.constr.	Renoviert Ann d.ren. An.d.ren.	VA	GK
1-275D	Mehrfamilienhaus	2'172'900	40	1'303'700	1'988	1968	1976	O	A
Total		2'172'900		1'303'700	1'988				

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

Investitionsbetrag / Summa d'investiziun / Importo di investimento

Bewertungsdatum / Data da valitaziun / Data di valutazione

11.09.2018

Angaben zum Gebäude / Indioaziuns davart l'edifizi / Indioaziuni cul fabbricato

Norm / Norma / Norma

SIA 115

VA = Versicherungsart / Furma d'assicuranza / Tipo di assicurazione

GK = Gebäudeklasse / Classe da l'edifizi / 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 / Fraldis exteriusas che portan, meins che in tierz ardavel / Pareti di cinta portanti meno di un terzo infiammabili

B = Alle übrigen Gebäude / Tut ils auters baghetgs / Tutti i restanti edifici

Bemerkungen / Remartgas / Osservazioni

Bei der vorliegenden Bewertung handelt es sich um eine Einzelbewertung der STWE-Einheiten Nr. 51200.

Rechtsmittelbelehrung

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

Indioaziun dals meds legals

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

Indioaziune dei rimedi giuridici

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

verwaltungsreglement

für die stockwerkeigentümergeinschaft " sursendas "

soweit in diesem reglement nicht besondere bestimmungen aufgenommen sind, gelten subsidiär die gesetzlichen regeln über das stockwerkeigentum und das miteigentum des schweiz. zivilgesetzbuches (zgb).

1. benutzungsordnung

1. jeder stockwerkeigentümer ist im rahmen dieses reglements befugt, seine eigenen räume frei zu benutzen und baulich auszugestalten, soweit dies mit den gleichen rechten jedes anderen stockwerkeigentümers und den interessen der gemeinschaft vereinbar ist.
2. untersagt ist jede nutzung oder veränderung der räume einer wohnung, wodurch gemeinschaftliche bauteile beschädigt oder in deren funktion beeinträchtigt werden, der wert oder das gute aussehen des houses leidet oder andere bewohner durch übermässige einwirkung belästigt oder geschädigt werden können.

im besonderen ist dem stockwerkeigentümer untersagt:

- die böden übermässig zu belasten, vor dem aufstellen von schweren lasten ist der verwalter zu begrüssen.
- 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

./.

die wünsche der bewohner jede mögliche rücksicht zu nehmen. das heimliche betreten, ohne wissen der bewohner, ist strikte untersagt.

6. jeder stockwerkeigentümer ist verpflichtet, das innere seiner wohnung und die dazu gehörenden einrichtungen und anlagen auf seine kosten derart zu unterhalten, dass das gebäude ein gutes aussehen bewahrt und in einwandfreiem baulichem zustand bleibt. im besonderen sind fenster, sonnenstoren, rolläden, wohnungstüren, apparate einwandfrei zu unterhalten und sauber zu halten.

werden solche aufgaben vernachlässigt, kann der verwalter nach vorangehender anzeige, die erforderlichen arbeiten auf kosten des säumigen stockwerkeigentümers veranlassen.

7. in der benützung der gemeinschaftlichen räume, anlagen und einrichtungen wie : waschmaschine, trockenräume, abstellraum, haben sich die bewohner an die von der versammlung der stockwerkeigentümer auf antrag des verwalters, aufgestellten, besonderen vorschriften zu halten und sich jeder übermäßigen oder unnötigen beanspruchungen zu enthalten.

bei gebrauch der einrichtungen hat der stockwerkeigentümer schonung und sorgfalt und rücksicht worten zu lassen. nicht gestattet ist ihm mamentlich :

- a. irgendwelche veränderungen an gemeinschaftlichen teilen des gebäudes und an dessen untergrund sowie an der liegenschaft überhaupt.
- b. in ausgängen, auf treppen und anderswo irgendwelche gegenstände zu lagern oder abzustellen, zierstücke aufzustellen und dekorationen anzubringen, die den freien durchgang hindern, oder der guten ordnung und dem aussehen des gebäudes sonstwie abträglich sind.

./.

- davon, nachteilig auswirken könnten.
- anschriften, reklamevorrichtungen und dergleichen an den zum stockwerk gehörenden räumen und bauteilen anzubringen.
- äussere gebäudeteile, wie fassaden und balkone, sonnenstoren und fenster, baulich und farblich umzugestalten.
- das ausschalten von radiatoren bei offenem fenster während frostgefahr.

3: zweckbestimmung

die wohnungen und räume im appartementhaus dürfen zu wohnzwecken und für die ausübung eines freien, stillen berufes - z.b. arzt -, zahnarzt und anwaltspraxis - benützt werden. eine tätigkeit, die lärm, erschütterung oder andere unangenehme auswirkungen irgend welcher art mit sich bringt oder die bewohner sonst beeinträchtigt, ist nicht gestattet. das benützen der stockwerkeinheiten soll ein angenehmes wohnen gewährleisten.

4. jeder stockwerkeigentümer ist dafür verantwortlich, dass die in ziffer 1 bis 3 aufgestellten regeln auch von denjenigen personen eingehalten werden, denen er als nutzniesser, wohnberechtigten, mieter, ferien-gästen die benutzung seiner räume gestattet .
5. der verwalter und von ihm beauftragte fachleute sind berechtigt, die dem sonderrecht unterstellten räume zum zwecke der feststellung und behebung von schüden zu betreten und arbeiten auszuführen, die für ein einwandfreies funktionieren der gemeinschaftlichen anlagen erforderlich sind. ausser in notfällen hat eine voranzeige zu erfolgen, es ist auf

./.

8. nähere vorschriften über die benutzung der stockwerke und der gemeinschaftlichen anlagen können in einer hausordnung aufgestellt werden. in einer solchen sind auch die benützungszeiten der waschküchen und der trockenräume zu regeln.

9. erlangt ein stockwerkeigentümer von gefahren kenntnis, welche dem grundstück, der baute oder den einrichtungen drohen, hat er sofort, nach veranlassung der unaufschiebbaren vorkehren, dem verwalter oder hauswart mitteilung zu machen.

10. der estrich ist als separate und selbständige stockwerkeinheit ausgestaltet mit einer quote von 170/000. die jeweiligen eigentümer dieser stockwerkeinheit (zur zeit klüsler / stemme) sind berechtigt, diesen raum mit wohnungen nach den von ihnen allein zu bestimmenden plänen auszubauen. die eigentümer sind auch in eigener kompetenz befugt, die miteigentumsquote von 170/000 selbständig und nach ihren befinden aufzuteilen, ohne diese aufteilung von der stockwerkeigentümerversammlung genehmigen zu lassen. solange der estrich nicht ausgebaut ist, sind die 170 anteile von jeglichen beiträgen an die gemeinschaft befreit. der raum wird den stockwerkeigentümern zur verfügung gestellt. sobald der estrichraum bewohnt wird, sind die entsprechenden miteigentumsanteile an die gemeinschaftlichen kosten beitragspflichtig.

die bestimmungen betreffend dem estrich artikel 10 sind unauflösbar.

II. kostenordnung

11. gemeinschaftlich sind alle kosten, die durch benützung, unterhalt und erneuerung sowie den betrieb der gemeinschaftlichen liegenschafts - und gebäudeteile, der gemeinschaftlichen anlagen und einrichtungen

./.

sowie der verwaltung entstehen.

im besonderen werden zu den gemeinschaftlichen kosten gerechnet:

- unterhalt und erneuerung aller gemeinschaftlichen anlagen und vorrichtungen, die balkonbrüstungen aus holz.
- reinigung der gemeinschaftlichen räume, schneeräumung der zufahrtsstrasse und der zugänge, rosenpflege.
- abwartsdienst.
- verwaltung einschliesslich honorar des verwalters.
- heizungs - und kalt - und warmwasser-, kosten für das gesamte appartementhaus, incl. garage, elektrische energiekosten für die beleuchtung der garage und der allgemeinen räume sowie für den betrieb der gemeinschaftlichen einrichtungen wie zentralheizung.
- öffentlichrechtliche abgaben und beiträge, soweit sie dem appartementhaus insgesamt auferlegt sind, wie z.b. kanalisationsgebühren, kehrichtabfuhr, perimeterbeiträge etc.
- prämien für versicherungen des gebäudes und gebäudebestandteile gegen feuer - und wasserschäden und für die haftung als werkeigentümer, glasversicherung der allg. räume.
- einlagen in den reparaturen - und erneuerungsfonds.

12. alle gemeinschaftlichen kosten gemäss ziff.11 und 13 sind von den stockwerkeigentümern im verhältnis ihrer wertquoten zu tragen. ein stockwerkeigentümer, der durch umstände, die auf sein verhalten zurückzuführen sind, die gemeinschaftlichen lasten erhöht, hat für die

./.

daraus erwachsenden aufwendungen allein aufzukommen, sollten st. we. - einheiten zu beruflichen zwecken benutzt werden (ziff.3, abs. 1 vorn) können durch versammlungsbeschluss für solche raume erhöhte unterhaltsbeiträge festgelegt werden.

13. erneuerungsfonds

- a. zur teilweisen bestreitung der alle stockwerkeigentümer betreffenden unterhalts -, instandstellungs - und erneuerungskosten, wird ein erneuerungsfonds gebildet. dieser ist jeweils auf einen gesamtbestand von fr. 30'000.--, durch jährliche einlagen von fr. 3'000.-- zu laufend.
- b. für diesen erneuerungsfonds ist bei einer bank ein separates, zinstragendes konto zu führen.
- c. aufwendungen zu lasten des erneuerungsfonds bedürfen eines beschlusses der stockwerkeigentümer - versammlung, der verwalter kann im rahmen eines genehmigten budgets belastungen vornehmen. vorbehalten bleibt die bestreitung von kosten für notwendige und unaufschiebbare arbeiten.
- d. die einzelnen stockwerkeigentümern stehen an diesem fonds keinerlei persönliche ansprüche zu, er ist zweckgebunden.
- e. für notwendige bauliche massnahmen, gemäss art. 647 a zgb, an einzelnen häusern, kann der erneuerungsfonds beansprucht werden, auch dann, wenn die mehrheit aller miteigentümer nicht zustimmen sollte. in diesem falle ist jedoch die mehrheit des houses unerlässlich.
- f. aufwendungen für nützliche und der verschönerung und bequemerlichkeit dienende massnahmen, gemäss art. 647 b und c, können dem erneuerungsfonds mit zustimmung der gesetzlich vorgeschriebenen mehrheit, belastet werden.

./.

- g. im Übrigen sind alle kosten, von allen mitgliedern der stockwerkeigentümergeinschaft " sursendas " entsprechend den wertquoten mitzutragen, auch für aufwendungen, die nicht dem erneuerungsfonds belastet werden dürfen. absatz 5,6 und 7 dieses artikels können nur mit zustimmung aller stockwerkeigentümer aufgehoben oder abgeändert werden.
14. auf jahresbeginn ist vom verwalter ein voranschlag für die gemeinschaftlichen kosten aufzustellen und den stockwerkeigentümern entsprechend ihrer wertquoten rechnung zu stellen. diese vorschüsse sind jährlich auf den 30.6. zu bezahlen. auf grund der jahresrechnung sich ergebende ueberschüsse oder nachzahlungen werden jeweils in den nächstfolgenden beitragsrechnungen berücksichtigt. dem verwalter steht das recht zu, säumige zahler zu mahnen und den ausstand gesetzlich einzutreiben, sofern dieser schritt notwendig ist.

III. organisation

verwaltungsordnung.

15. träger der verwaltung sind die versammlung der stockwerkeigentümer, ein ausschuss sowie die verwalter.
- a. die versammlung der stockwerkeigentümer entscheidet über alle verwaltungshandlungen, die nach gesetz oder dem reglement zu den gemeinschaftlichen angelegenheiten gehören und soweit sie nicht dem verwalter zustehen.
 - b. soweit das gesetz darüber nicht besondere bestimmungen enthält, finden auf sie die vorschriften des vereinsrechtes des zgb sinngemäss anwendung. jeder stockwerkeigentümer verfügt über sovieler persönliche

4/1

stimmen, als er wohnungen zu eigentum ausweist. jeder stockwerkeigentümer kann sich schriftlich durch eine drittperson vertreten lassen.

a. der versammlung stehen insbesondere folgende aufgaben und befugnisse zu:

- wahl eines ausschusses der stockwerkeigentümer,
- bestellung und entlassung des verwalters sowie dessen beaufsichtigung,
- genehmigung der jahresrechnung und die verteilung der kosten unter den stockwerkeigentümern,
- entlastung der verwaltung,
- genehmigung des voranschlags und festsetzung der vorschüsse auf die kostenanteile,
- genehmigung des vom verwalter angeordneten abwartdienstes,
- ermächtigung des verwalters zur führung von prozessen.

b. die versammlung der stockwerkeigentümer wird vom verwalter unter beachtung einer frist von mindestens 10 tagen mit angabe der zu behandelnden gegenständen schriftlich einberufen.

Die ordentliche jahresversammlung findet jeweils bis spätestens ende april in davos statt.

ausserordentliche versammlungen finden statt, so oft es der verwalter als notwendig erachtet, oder es stockwerkeigentümer, die mindestens einen fünftel der anteile besitzen, verlangen.

für die leitung und beschlussfassungsfähigkeit der versammlung sind die in art. 712 n, o, p zgb aufgestellten regeln anwendbar.

./.

17. das geschäftsjahr erfasst jeweils die periode vom 1. juni bis 31. mai. den stockwerkeigentümern ist jeweils mit der einladung für die ordentliche generalversammlung eine abschrift der jahresrechnung zuzustellen.
18. für die wahl und abberufung des verwalters sind die bestimmungen des zgb über das stockwerkeigentum verbindlich. seine amtsdauer beträgt drei jahre.
19. der verwalter vollzieht alle handlungen der gemeinschaftlichen verwaltung gemäss den vorschritten des gesetzes und des reglements sowie den beschlüssen der versammlung der stockwerkeigentümer. er trifft von sich aus alle dringlichen massnahmen zur abwehr oder beseitigung von schäden.

er wacht darüber, dass bei der ausübung der sondernutzungsrechte wie bei der benutzung der gemeinschaftlichen teile der liegenschaft die vorschriften des gesetzes, des reglements und der hausordnung befolgt werden.

der verwalter kann reparaturen und anschaffungen bis zum betrag von fr. 3'000.-- im jahr in eigener zuständigkeit veranlassen.

in allen angelegenheiten der gemeinschaftlichen verwaltung vertritt der verwalter, im bereich der ihm zustehenden aufgaben, die gemeinschaft nach aussen.

gegen verfügungen des verwalters kann der betroffene stockwerkeigentümer innert 14 tagen an die versammlung der stockwerkeigentümer rekurs erheben.

20. gerichtstand.

die stockwerkeigentümer unterwerfen sich für alle streitigkeiten aus dem gemeinschaftsverhältnis dem gerichtstande von davos, und zwar für den fall des wehnsitzes im ausland ausdrück-

./.

lich auch für allfällige betreibungen, zustellungen an die stockwerkeigentümer können insgesamt an die adresse des verwalters wirksam vorgenommen werden.

21. schiedsgericht

alle streitigkeiten, die zwischen den stockwerkeigentümern aus der gemeinschaftsordnung entstehen können, entscheide über den ausschluss eines stockwerkeigentümers oder streitigkeiten zwischen der gemeinschaft der stockwerkeigentümer oder einzelner ihrer angehörigen einerseits und dem verwalter andererseits, werden unter anwendung des schweizerischen rechts und unter ausdrücklichen verzicht auf den ordentlichen wohnsitzgerichtsstand durch ein dreierschiedsgericht gemäss paragraph 195 der zivilprozessordnung des kantons graubünden als einzige instanz und endgültig entschieden.

jede partei wählt einen schiedsrichter, und die schiedsrichter bezeichnen den obmann. sollte eine der parteien innert 14 tagen der aufforderung auf bezeichnung eines schiedsrichter nicht nachkommen oder die beiden schiedsrichter innert der gleichen frist sich über die person des obmannes nicht verständigen können, so wird das betreffende mitglied durch den kantonsgerichtsausschuss des kantons graubünden bezeichnet.

22. diese reglement wurde am 31. januar 1970 erlassen und ist für alle käufer und alsdann stockwerkeigentümer verbindlich.

das reglement wird im grundbuch dieses angemerkt. der verwalter ist gehalten, für die anmerkung aller nachträglichen änderungen des reglements besorgt zu sein.

das reglement kann jederzeit durch die versammlung der stockwerkeigentümer abgeändert werden. es bedarf hierzu der mehrheit aller stockwerkeigentüverstimmen die zugleich zu mehr als der hälfte anteilsberechtigt sind.



11.

Arbeitsgemeinschaft für
Gestaltung und Ausföhrung
von Bauten und
Inneneinrichtungen

23. parkplätze

auf dem boden der parzelle 5090, entlang der nördlichen grenze, sind drei parkplätze für personenwagen angelegt.

die ersteller kläusler / stemmle sind befugt, einzelnen stockwerkeigentümern des houses " sur-sendas " das ausschliessliche und dauernde benützungrecht einzuräumen.

die erwerber eines solchen rechtes sind demzufolge befugt, den parkplatz selbst oder durch die jeweiligen bewohner ihres appartements benutzen zu lassen. die parkplatzrechte dürfen nur an einen eigentümer einer wohnung übertragen werden.

diese reglementarische bestimmung ist unauflösblich.

davos, 31. januar 1970

kläusler + stemmle

grundbucheinmeldung:

dieses verwaltungsreglement für das haus " sur-sendas " wird hiemit zur eintragung ins grundbuch davos angemeldet.

davos, den

für kläusler + stemmle

530 Antennenkosten

Liegenschaft Objekt	2. Stufe	1. Stufe
Liegenschaft 1: Dischmastrasse 34, 7260 Davos Dorf	Anschluss	Anschluss
1001 2½-Zimmer-Wohnung EG links	0.000	
1002 1-Zimmer-Wohnung EG Mitte links	0.000	
1003 1-Zimmer-Wohnung EG rechts	0.000	
1014 2½-Zimmer-Wohnung 1. OG links	0.000	
1015 1-Zimmer-Wohnung 1. OG Mitte links	0.000	
1016 1-Zimmer-Wohnung 1. OG Mitte rechts	0.000	
1017 2½-Zimmer-Wohnung 1. OG rechts	0.000	
1026 2-Zimmer-Wohnung DG links	0.000	
1029 2-Zimmer-Wohnung DG rechts	0.000	
5001 Einzelgarage	0.000	
5002 Einzelgarage	0.000	
5003 Einzelgarage	0.000	
5004 Einzelgarage	0.000	
Total Liegenschaft 1: Dischmastrasse 34, 7260 Davos Dorf	0.000	0.000
Total Kostengruppe 530: Antennenkosten	0.000	0.000

520 Allgemeine Betriebskosten

Liegenschaft Objekt	2. Stufe	1. Stufe
Liegenschaft 1: Dischmastrasse 34, 7260 Davos Dorf	m²	m²
1001 2½-Zimmer-Wohnung EG links	44.050	
1002 1-Zimmer-Wohnung EG Mitte links	30.900	
1003 1-Zimmer-Wohnung EG rechts	30.900	
1014 2½-Zimmer-Wohnung 1. OG links	44.050	
1015 1-Zimmer-Wohnung 1. OG Mitte links	30.900	
1016 1-Zimmer-Wohnung 1. OG Mitte rechts	30.900	
1017 2½-Zimmer-Wohnung 1. OG rechts	43.650	
1026 2-Zimmer-Wohnung DG links	41.370	
1029 2-Zimmer-Wohnung DG rechts	36.000	
5001 Einzelgarage	5.000	
5002 Einzelgarage	5.000	
5003 Einzelgarage	5.000	
5004 Einzelgarage	5.000	
Total Liegenschaft 1: Dischmastrasse 34, 7260 Davos Dorf	352.720	352.720
Total Kostengruppe 520: Allgemeine Betriebskosten	352.720	352.720

585 Erneuerungsfonds

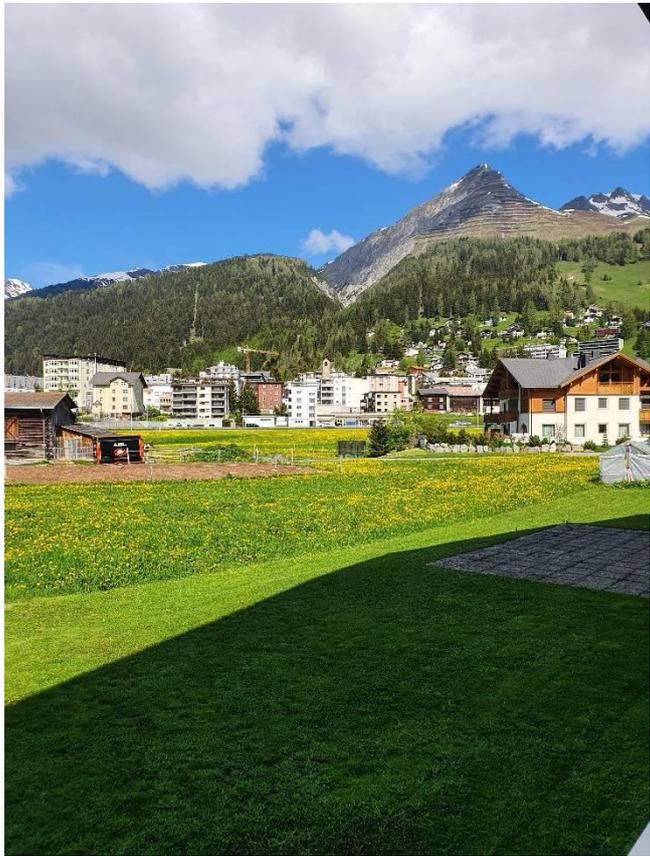
<i>Liegenschaft</i>		
<i>Objekt</i>	<i>2. Stufe</i>	<i>1. Stufe</i>
Liegenschaft 1: Dischmastrasse 34, 7260 Davos Dorf	m ²	m ²
1001 2½-Zimmer-Wohnung EG links	44.050	
1002 1-Zimmer-Wohnung EG Mitte links	30.900	
1003 1-Zimmer-Wohnung EG rechts	30.900	
1014 2½-Zimmer-Wohnung 1. OG links	44.050	
1015 1-Zimmer-Wohnung 1. OG Mitte links	30.900	
1016 1-Zimmer-Wohnung 1. OG Mitte rechts	30.900	
1017 2½-Zimmer-Wohnung 1. OG rechts	43.650	
1028 2-Zimmer-Wohnung DG links	41.370	
1029 2-Zimmer-Wohnung DG rechts	36.000	
5001 Einzelgarage	5.000	
5002 Einzelgarage	5.000	
5003 Einzelgarage	5.000	
5004 Einzelgarage	5.000	
Total Liegenschaft 1: Dischmastrasse 34, 7260 Davos Dorf	352.720	352.720
Total Kostengruppe 585: Erneuerungsfonds	352.720	352.720

Photos

Aussenansichten







Wohnungsansichten innen











Garage