

Auszug (verfremdet)

...

Einseitige Erklärung
zur
Begründung von Stockwerkeigentum
vor Erstellung des Gebäudes

Die **Simonett AG**, mit Sitz in Glarus, Bankstrasse 1, 8750 Glarus,
UID CHE-112.355.101

vertreten durch das einzige und einzelzeichnungsberechtigte Verwaltungsratsmitglied Jakob
Wiesmer, von Chur, in Chur,

ist Eigentümerin des

Grundstücks Nr. 2212, Plan Nr. 01,
Grundbuch Niederurnen

bestehend aus

694 m2 Hausumschwung

Anmerkungen

Keine

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

- 20102416 Last: Baurecht für eine Tiefgarage
zugunsten Grundstück Nr. 380
08.10.2010 Beleg 2416
- 20102416.1 Recht: Fuss- und beschränktes Fahrwegrecht
zulasten Grundstück Nr. 383
08.10.2010 Beleg 2416
- 20102416.3 Recht und Last: Näherbaurecht für Mehrfamilienhaus
zulasten und zugunsten Grundstück Nr. 2213
08.10.2010 Beleg 2416

Vorbehalten bleibt das Ergebnis der Grundbuchbereinigung.

Grundpfandrechte

- | | | | |
|-------|------------|---------------------|--|
| 1. | Fr. | 500'000.00 | Inhaberschuldbrief Nr. 2010.2418
08.10.2010 Beleg 2418, unbelastet |
| 2. | Fr. | 560'000.00 | Inhaberschuldbrief Nr. 1999.1653
verfaustpfändet Credit Suisse, Zürich
mitverpfändet: Grundstück Nrn. 382, 2213 und
Stockwerkeigentum Nrn. S20043 bis S20048
09.09.1999 Beleg 1653, unbelastet |
| <hr/> | | | |
| | Fr. | 1'060'000.00 | Summa, unbelastet |

Die Grundeigentümerin erklärt, ihr Eigentum am vorstehend beschriebenen Grundstück mit dem projektierten Mehrfamilienhaus in

8 Miteigentumsanteile

umzuwandeln und diese wie folgt zu Stockwerkeigentum nach Art. 712 a ff ZGB auszugestalten und zuzuweisen:

Blatt Nr.	Wohnungs-/ Raum-Nr.	Sonderrecht	Wertquoten
S20067	4.10.1	Studio im Erdgeschoss	66/1000
S20068	4.10.2	Büro / Atelier im Erdgeschoss	57/1000
S20069	4.11.1	3½-Zimmerwohnung im 1. Obergeschoss mit Kellerabteil 4.11.1 im UG sowie zur ausschliesslichen Sondernutzung Loggia gemäss Grundrissplan (schraffiert)	149/1000
S20070	4.11.2	3½-Zimmerwohnung im 1. Obergeschoss mit Kellerabteil 4.11.2 im UG sowie zur ausschliesslichen Sondernutzung Loggia gemäss Grundrissplan (schraffiert)	139/1000
S20071	4.12.1	4½-Zimmer Maisonette Wohnung im 2. und 3. Obergeschoss mit Kellerabteil 4.12.1 im UG sowie zur ausschliesslichen Sondernutzung Loggia gemäss Grundrissplan (schraffiert)	305/1000
S20072	4.12.2	4½-Zimmer Maisonette Wohnung im 2. und 3. Obergeschoss mit Kellerabteil 4.12.2 im UG sowie zur ausschliesslichen Sondernutzung Loggia gemäss Grundrissplan (schraffiert)	273/1000
S20073		Lager 1 im UG	7/1000
S20074		Lager 2 im UG	4/1000
Total Wertquoten			1000/1000

Aufteilungspläne

Die auf dem Grundstück Nr. 2212 zu erstellende Baute ist in folgenden Plänen beschrieben:

Grundrisspläne Baulos 4, M 1:100, alle dat. 06.12.2010

Untergeschoss	Nr. 71-4.09
Erdgeschoss (Hochparterre)	Nr. 71-4.10
1. Obergeschoss	Nr. 71-4.11
2. Obergeschoss	Nr. 71-4.12
3. Obergeschoss (Dachgeschoss)	Nr. 71-4.13

Die vorgenannten Pläne bilden einen wesentlichen Bestandteil dieser Begründungserklärung und werden von der Grundeigentümerin mit unterzeichnet. Als Belegexemplar verbleibt ein vollständiger Satz dieser Pläne beim Grundbuchamt des Kantons Glarus.

Sonderrecht

Die zu Sonderrecht ausgeschiedenen Räume mit den dazugehörigen Nebenräumen sind in den Plänen mit der Grundstück Nummer und der internen Nummer (Wohnungs-/Raum-Nummer) des betreffenden Stockwerks gekennzeichnet und gleichfarbig eingefärbt und hinterlegt.

Gemeinschaftliche Teile

Die nicht zu Sonderrecht ausgeschiedenen Teile der Liegenschaft sind in den Plänen weder eingefärbt noch nummeriert. Sie werden von den Stockwerkeigentümern gemeinschaftlich und dem Zweck entsprechend genutzt, soweit das Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt.

Sondernutzungsrechte

Die zu den gemeinschaftlichen Teilen der Liegenschaft gehörenden Loggias, welche in den Plänen mit den Sonderrechtsfarben der berechtigten Stockwerke schraffiert dargestellt und hinterlegt sind und von den einzelnen Wohnungen direkt zugänglich sind, stehen den betreffenden Stockwerkeigentümern zur ausschliesslichen und alleinigen Benützung zu. Diese im Reglement festgelegten Benützungrechte können ohne ausdrückliche Zustimmung der jeweils Berechtigten weder geändert noch aufgehoben werden. Im Weiteren wird auf das Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft verwiesen.

Zweckbestimmungsgemässe Nutzung

Die Stockwerke sind ihrer Zweckbestimmung entsprechend zu nutzen. So sind z.B.

- die Wohnungen als Wohnräume oder zur Ausübung eines stillen Gewerbes (z.B. Bürobetrieb / Atelier ohne grossen Personenverkehr) und
- die Lagerräume im Untergeschoss als Hobby-, Einstell- oder Lagerraum

bestimmt. Tätigkeiten und Nutzungen, welche Lärm, Erschütterungen oder Geruchsemissionen verursachen, sind jedenfalls nicht erlaubt.

Reglement

Einzelheiten zu den Sonderrechten, die Sondernutzungsrechte der Stockwerkeigentümer, die Benützung der gemeinschaftlichen Teile und Einrichtungen der Liegenschaft, die Verwaltung und die Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten für Verwaltung, Unterhalt, Erneuerung, Betrieb usw. sowie die Beziehungen der Stockwerkeigentümer zueinander und die gesamte Organisation der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft werden im Sinne von Art. 712 g ff ZGB in einem Reglement festgelegt, welches im Grundbuch unter dem Stichwort

Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft

bei den Nrn. S20067 bis S20074 **anzumerken** ist.

Vorkaufs- und Einspracherecht

Auf die Begründung des Vorkaufs- und Einspracherechtes wird ausdrücklich verzichtet (Art. 712 c ZGB).

Grundpfandrechte

Auf dem Grundstück Nr. 2212 lasten die beiden Inhaberschuldbriefe Nr. 2010.2418, nominal Fr. 500'000.-- sowie Nr. 1999.1653, nominal Fr. 560'000.-- (mitverpfändet: Grundstück Nrn. 382, 2213 und Stockwerkeigentum Nrn. S20043 bis S20048).

Das Grundstück Nr. 2212 ist aus der Pfandhaft dieser Titel zu entlassen unter der Bedingung, dass die sechs Stockwerkeigentum Blatt Nrn. S20067 bis S20074 neu in die Pfandhaft aufgenommen werden.

Weitere Bestimmungen

Soweit im vorliegenden Begründungsakt nichts Gegenteiliges geregelt ist, gelten im Übrigen die gesetzlichen Vorschriften über das Miteigentum (Art. 646 ff ZGB) und das Stockwerkeigentum (Art. 712 a ff ZGB).

...

...

...

...