



ÖFFENTLICHE URKUNDE

errichtet von

Antonia Stutz,
Urkundsperson des Kantons Aargau,
Rechtsanwältin, Baden

BEGRÜNDUNG VON STOCKWERKEIGENTUM

mit Begründung von Miteigentum, einer Dienstbarkeit und Pfandrechtsregulierung

I. Grundeigentümerin

Frau Esther Heer Caduff, geb. 12. März 1963, geschieden, von Glarus GL, in 5000 Aarau,
Bahnhofstrasse 43

als Alleineigentümerin von Liegenschaft Aarau Nr. 2792

II. GRUNDSTÜCK

Liegenschaft Aarau Nr. 2792

Gemeinde	Aarau (BFS-Nr. 4001)
Grundbuch-Typ	Eidgenössisch
Grundstück-Nr	2792
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH587723527758
Fläche	1'701 m ² ,
Mutation	
Plan-Nr.	154
Lagebezeichnung	Aarau
Bodenbedeckung	Gebäude, 200 m ² Gartenanlage, 1'501 m ²



Gebäude / Bauten	Gebäude/Bauten, Versicherungs Nr.: 6775, 507 m ² (projektiert) Einfamilienhaus, Garage, Versicherungs Nr.: 2881, 200 m ² (2611)	Parkweg 15, 5000 Aarau 00
Bemerkungen Grundbuch Dominierte Grundstücke	Keine	

Anmerkungen

01.01.1912 001-Prot. 351	Wohnquartier mit öffentlich-rechtlichem Gewerbeverbot ID.001-2013/000950
--------------------------	---

Dienstbarkeiten

06.11.1908 001-14-730	(L) Grenzeinfriedungsrecht (Unterhalt gem. Vertrag) ID.001-1955/064082 z.G. LIG Aarau 4001/1204	26.11.1909 001-15-540 26.11.1909 001-P856 02.01.1928 001-P85 13.11.1908 001-14-739 13.11.1908 001-P1266 02.01.1928 001-P85
13.11.1908 001-P757	(R) Baugrenzabstand 5 m ID.001-1955/065992 z.L. LIG Aarau 4001/1204	06.11.1908 001-14-730 06.11.1908 001-P85 26.11.1909 001-15-540 26.11.1909 001-P856 06.11.1908 001-14-730 06.11.1908 001-P85 13.11.1908 001-14-739 13.11.1908 001-P1266
23.03.1966 001-610	(L) Kabelverteilkasten ID.001-2012/002076 z.G. Einwohnergemeinde Aarau, Aarau	
03.07.2001 001-2812	(L) Näherbaurecht ID.001-2012/001243 z.G. LIG Aarau 4001/2815	
03.07.2001 001-2812	(R) Näherbaurecht ID.001-2012/001243 z.L. LIG Aarau 4001/2815	

Grundlasten

14.04.1934 001-363	(L) Einfriedungserstellungs- und Unterhaltungspflicht, Fr.400.00 ID.001-2013/000948 z.G. LIG Aarau 4001/2812
--------------------	--

Vormerkungen

(Nachrückungsrechte siehe Pfandrechte)
Keine

Grundpfandrechte

14.02.1985 001-531

Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 550'000.00, 1. Pfandstelle,
Max. 9%, ID.001-2013/001577, Einzelpfandrecht
Grundpfandgläubiger Heer Caduff Esther, 12.03.1963

III. AUFTEILUNG ZU STOCKWERKEIGENTUM

1. Stockwerkeinheiten

Die vorgenannte Grundeigentümerin unterteilt hiermit ihr Eigentum an Liegenschaft Aarau Nr. 2792 gemäss beigelegtem Aufteilungsplan, der Bestandteil dieser Urkunde bildet, in zehn Miteigentumsanteile, die sie im Sinne von Art. 712a ff. ZGB zu Stockwerkeigentum ausgestaltet und für welche je ein eigenes Grundstück zu eröffnen ist.

2. Zu erstellende Gebäude

Auf Liegenschaft Aarau Nr. 2792 wird ein Mehrfamilienhaus mit einer Tiefgarage zu stehen kommen. Darin befinden sich insgesamt zehn Stockwerkeinheiten (vgl. Ziffer 4 hiernach).

3. Aufteilungsplan

Der Aufteilungsplan umfasst einen Situationsplan, die Aufteilungspläne Untergeschoss, Erdgeschoss mit Umgebung, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss und, Attikageschoss den Schnittplan sowie die beiden Ansichtspläne.

Die zu Sonderrecht ausgeschiedenen Räume sind in den Plänen farbig ausgemalt und mit der Nummer der jeweiligen Stockwerkeinheit versehen. Ausschliessliche Benutzungsrechte an gemeinschaftlichen Räumen oder Anlagen gemäss Reglement sind in der entsprechenden Farbe der Stockwerkeinheit schraffiert.

Alle nicht mit Farbe bezeichneten Räume und Flächen stehen allen Stockwerkeigentümern gemeinsam zu.

4. Wertquoten

Die einzelnen Stockwerkeinheiten werden wie folgt umschrieben und mit einer Wertquote versehen:



A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'A' followed by a cursive flourish.

STW-Nr.	Nummer der Stockwerkeinheit (interne Bezeichnung in Klammern)	Geschoss	Sonderrecht/Bezeichnung	Nebenträume (Nr.)	Farbe	Wertquote /1'000
2792-1	1 (W001)	Erdgeschoss	4 ½-Zimmer Wohnung	Keller 1	gelb	126/1'000
2792-2	2 (W002)	Erdgeschoss	4 ½-Zimmer Wohnung	Keller 2	rot	140/1'000
2792-3	3 (W101)	1. Obergeschoss	4 ½-Zimmer Wohnung	Keller 3	hellgrün	86/1'000
2792-4	4 (W102)	1. Obergeschoss	4 ½-Zimmer Wohnung	Keller 4	orange	86/1'000
2792-5	5 (W103)	1. Obergeschoss	3 ½-Zimmer Wohnung	Keller 5	pink	65/1'000
2792-6	6 (W201)	2. Obergeschoss	4 ½-Zimmer Wohnung	Keller 6	hellblau	86/1'000
2792-7	7 (W202)	2. Obergeschoss	4 ½-Zimmer Wohnung	Keller 7	dunkelgrün	86/1'000
2792-8	8 (W203)	2. Obergeschoss	3 ½-Zimmer Wohnung	Keller 8	violett	65/1'000
2792-9	9 (W301))	Attikageschoss	4 ½-Zimmer Wohnung	Keller 9	königsblau	164/1'000
Tiefgarage 2792-10	10	Untergeschoss	Tiefgarage	-	braun	96/1'000
10 Stockwerkeinheiten						1'000/1'000
=====						=====

Das Grundbuchamt wird gebeten, für jede der Einheiten ein eigenes Grundstück zu eröffnen und als Eigentümerin sämtlicher Einheiten die Grundeigentümerin gemäss Ziffer I. hiervor einzutragen.

5. Bestätigung AGV

Die einzelnen Stockwerkeinheiten sind gemäss beiliegender Bestätigung der Aargauischen Gebäudeversicherung in sich geschlossene Raumeinheiten mit eigenem Zugang. Sie sind im Aufteilungsplan durch Nummern individualisiert.

IV. REGLEMENT DER STOCKWERKEIGENTÜMERGEMEINSCHAFT

6. Benutzung

Die Benutzung der Stockwerkeinheiten, der gemeinschaftlichen Gebäudeteile und Grundstücken sowie die Verwaltung der Gesamtliegenschaft wird durch das beiliegende Reglement geordnet. Es ist für die Stockwerkeigentümer in allen Teilen verbindlich. Es ist im Grundbuch auf allen Stockwerkeinheiten **anzumerken**.

V. ÄNDERUNG DES BEGRÜNDUNGSAKTES

7. Zustimmungserfordernis

Änderungen des Begründungsaktes bedürfen der Zustimmung aller unmittelbar betroffenen Stockwerkeigentümer und der Genehmigung der Versammlung der Stockwerkeigentümer, die zugleich die Mehrheit aller Stockwerkeigentümer und die Mehrheit nach Anteilen vertreten.

VI. BEGRÜNDUNG VOR ERSTELLUNG DES GEBÄUDES

8. Anmerkung

Die zu Stockwerkeigentum aufzuteilenden Gebäulichkeiten sind im Zeitpunkt dieses Begründungsvertrages noch nicht erstellt. Deshalb ist die in Art. 69 GBV vorgesehene Anmerkung erforderlich.

Auf dem Stammgrundstück Liegenschaft Aarau Nr. 2792 sowie auf allen Stockwerkeinheiten ist daher folgendes **anzumerken**:

- Begründung von Stockwerkeigentum vor Erstellung des Gebäudes.

Die Stockwerkeigentümer und der Verwalter müssen dem Grundbuchamt innert dreier Monate nach der Bauausführung die Fertigstellung der Gebäude anzeigen, gegebenenfalls unter Einreichung des nach der Bauausführung berichtigten Aufteilungsplans. Auf Verlangen des Grundbuchamts ist dieser durch die amtliche Bestätigung des Aargauischen Versicherungsamtes gemäss Ziffer 5 hiavor zu ergänzen.



VII. AUFTEILUNG VON STOCKWERKEIGENTUM AARAU NR. 2792-10 ZU MITEIGENTUM (TIEFGARAGE)

9. Aufteilung zu Miteigentum

- 1 Die derzeitige Grundeigentümerin gemäss Ziffer I hiervor von Stockwerkeigentum Aarau Nr. 2792-10 (Tiefgarage) unterteilt hiermit ihr Grundstück in 13 ideelle und unausgeschiedene Miteigentumsanteile zu je 1/13.

10. Eröffnung von neuen Grundstücken

- 2 Für die 13 Miteigentumsanteile ist je ein neues Grundstück zu eröffnen. Die Grundstücknummern lauten Miteigentum Aarau Nr. 2792-10-1 bis Nr. 2792-10-13. Als Alleineigentümerin von Miteigentum Aarau Nr. 2792-10-1 bis Nr. 2792-10-12 ist die Grundeigentümerin gemäss Ziffer I einzutragen.

11. Unselbstständiges Grundeigentum

- 3 Ein Miteigentumsanteil zu 1/13 wird im Sinne von Art. 95 GBV als unselbstständiges Grundeigentum ausgestaltet und wie folgt verknüpft:
- Miteigentumsanteil zu 1/13, Miteigentum Aarau Nr. 2792-10-13, mit Liegenschaft Aarau Nr. 2792

Diese Verknüpfung ist wie folgt im Grundbuch einzutragen:

Auf Liegenschaft Aarau Nr. 2792

Eigentümer von Miteigentum Aarau Nr. 2792-10-13

12. Ausschliessliche Benützungsrechte

- 4 Zwölf Miteigentumsanteile verbleiben zurzeit im Alleineigentum der Grundeigentümerin gemäss Ziffer I hiervor, werden aber anschliessend mehrheitlich verkauft.
- 5 Mit jedem dieser zwölf Miteigentumsanteile zu je 1/13 ist das Recht auf ausschliessliche Benutzung eines der Autoabstellplätze Nr. 1 bis Nr. 12 in der Tiefgarage gemäss Nutzungs- und Verwaltungsordnung (vgl. Ziffer 16 hiernach) verbunden.
- 6 Die Nummer des jeweiligen Abstellplatzes stimmt mit den Ziffern nach dem Strich der jeweiligen Grundstücknummer überein (Miteigentum Aarau Nr. 2792-10-1 bis Nr. 2792-10-12). Die Lage der Abstellplätze ist im Situationsplan zur Nutzungs- und Verwaltungsordnung gemäss Ziffer 16 hiernach eingezeichnet.

13. Mitbenutzungsrecht

- 7 Mit jedem der 13 Miteigentumsanteile ist das Recht auf Mitbenutzung von Stockwerkeigentum Aarau Nr. 2792-10 (Tiefgarage) gemäss Nutzungs- und Verwaltungsordnung (vgl. Ziffer 16 hiernach) verbunden.

14. Aufhebung Vorkaufsrecht

Das gesetzliche Vorkaufsrecht der Miteigentümer wird hiermit aufgehoben. Dies ist im Grundbuch auf den Miteigentumsgrundstücken Aarau Nr. 2791-10-1 bis Nr. 2792-10-12 **vorzumerken**.

15. Teilungsausschluss

Es wird festgestellt, dass die Zweckbestimmung des Miteigentumsgrundstückes eine Teilung auch nach Ablauf von fünfzig Jahren ausschliesst. Es wird deshalb auf eine entsprechende Vormerkung verzichtet (Art. 650 ZGB).

16. Nutzungs- und Verwaltungsordnung

- 8 Die Nutzung und Verwaltung von Stockwerkeigentum Aarau Nr. 2792-10 (Stockwerkeigentum) wird in der dieser Urkunde beiliegenden Nutzungs- und Verwaltungsordnung geregelt. Diese Nutzungs- und Verwaltungsordnung ist für alle Miteigentümer und deren Rechtsnachfolger verbindlich.
- 9 Die Nutzungs- und Verwaltungsordnung der Miteigentümer ist im Grundbuch auf Stockwerkeigentum Aarau Nr. 2792-10 sowie auf den Miteigentumsanteilen Aarau Nr. 2792-10-1 bis Nr. 2792-10-13 **anzumerken**.

VIII. DIENSTBARKEITSBEGRÜNDUNG

17. Ausschliessliches Benutzungsrecht an Aussenparkplatz

17.1 Begründung

- 10 Die jeweilige Eigentümerin von Liegenschaft Aarau Nr. 2792 räumt sich selbst ein ausschliessliches Benutzungsrecht an einem Aussenparkplatz ein. Das Benutzungsrecht wird weder zu Gunsten eines berechtigten Grundstücks noch ausschliesslich zu Gunsten einer bestimmten Person errichtet sowie auf unbestimmte Zeit begründet. Der Aussenparkplatz ist im beiliegenden Dienstbarkeitsplan «Benützungsrecht Aussenparkplatz» **blau** eingezeichnet.



- ¹¹ Mit dem ausschliesslichen Benutzungsrechten ist auch das Recht auf Zufahrt zum Aussenparkplatz verbunden.

17.2 Kostentragung

- ¹² Die Kosten für Betrieb und Unterhalt werden vom jeweiligen Eigentümer des Aussenparkplatzes alleine getragen.
- ¹³ Im Sinne einer obligatorischen Vereinbarung trägt der jeweilige Eigentümer des Aussenparkplatzes auch die Kosten der Erneuerung.

17.3 Erstellen eines eigenen Grundstücks

- ¹⁴ Das selbständige und dauernde Benutzungsrecht am Aussenparkplatz gemäss Ziffer 17.1 hier-
vor auf Liegenschaft Aarau Nr. 2792 ist gemäss Art. 655 Abs. 2 Ziffer 2 und Art. 943 Abs. 1 Zif-
fer 2 ZGB sowie Art. 22 GBV als eigenständiges Grundstück in das Grundbuch aufzunehmen
und es ist dafür ein separates Grundstück zu eröffnen. Als Grundeigentümerin ist die Grund-
eigentümerin gemäss Ziffer I hiervor einzutragen.

17.4 Grundbucheintrag

Last: Selbständiges und dauerndes Benutzungsrecht an Aussenparkplatz gemäss Plan,
 verselbständigt unter SDR Aarau Nr. 2792-11

IX. ÄNDERUNG DER GRUNDPFANDRECHTE

18. Pfandhaftausdehnungen und Pfandentlassungen

- ¹⁵ Die Grundeigentümerin und Alleinschuldnerin nimmt bezüglich dem gemäss Ziffer II hiervor
auf Liegenschaft Aarau Nr. 2792 lastenden Grundpfandrechte folgende Änderung vor:

Namen-Papier-Schuldbrief über CHF 550'000.00 (ID.001-2013/001577)

Der vorgenannte Namen-Papierschuldbrief über CHF 550'000.00 (ID.001-2013/001577) vom
14. Februar 1985, lastend im 1. Rang, Maximalzinsfuss 9 %, wird auf Stockwerkeigentum
Aarau Nr. 2792-9 sowie Miteigentum Aarau Nr. 2792-10-11 ausgedehnt, wo der Titel neu als
Gesamtpfandrecht im 1. Rang lastet, mit Maximalzinsfuss 9 %.

Das Hauptgrundstück Liegenschaft Aarau Nr. 2792 sowie die Stockwerkeinheiten Aarau
Nr. 2792-1 bis Nr. 2792-8 und Nr. 2792-10 bzw. die Miteigentumsanteile Aarau Nr. 2792-10-1
bis Nr. 2792-10-10, Nr. 2792-10-12 und Nr. 2792-10-13 werden aus der Pfandhaft des vorge-
nannten Grundpfandrechts entlassen.

Die Pfandstellen sind zu streichen.

19. Zustimmung der Gläubiger

Der Namen-Papier-Schuldbrief über CHF 550'000.00 ist unbelastet und befindet sich im Besitz der Grundeigentümerin. Die Grundeigentümerin und Grundpfandgläubigerin stimmt der vorstehenden Pfandhaftausdehnung und Pfandentlassung durch Unterzeichnung der vorliegenden Urkunde ausdrücklich zu.

20. Neue Anmerkungen

Auf Liegenschaft Aarau Nr. 2792 als Stammgrundstück ist wegen der Pfandrechtsregulierung Folgendes **anzumerken**:

- Stockwerkanteile verpfändet.

Auf Stockwerkeigentum Aarau Nr. 2792-10 ist wegen der Pfandrechtsregulierung Folgendes **anzumerken**:

- Miteigentumsanteile verpfändet.

X. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

21. Kosten

- ¹⁶ Die Kosten dieser Urkunde (Grundbuch und Urkundsperson) trägt die Grundeigentümerin alleine.

22. Original, Vertragskopien

- ¹⁷ Das Original dieser Urkunde dient dem Grundbuchamt als Rechtsgrundaussweis.
- ¹⁸ Die Grundeigentümerin erhält auf Wunsch eine beglaubigte Vertragskopie.

23. Vollmacht

- ¹⁹ Allfällige Verfügungen des Grundbuchamtes sind ausschliesslich der Urkundsperson zuzustellen. Die Parteien bevollmächtigen die Urkundsperson, nach eigenem Ermessen bei Verfügungen des Grundbuchamtes einen entsprechenden Rechtsmittelverzicht abzugeben.
- ²⁰ Die Urkundsperson wird ermächtigt und beauftragt, alle für die grundbuchliche Behandlung dieses Rechtsgeschäfts erforderlichen Rechtsausweise (Bevollmächtigungen, Zustimmungserklärungen, Einwilligungen etc.) zu beschaffen und dem Grundbuchamt zur Eintragung anzumelden.



- ²¹ Die Parteien bevollmächtigten Frau Regula Zimmermann, von Zurzach, in Klingnau, und Evelyn Vock, von und in Wohlen, beide Notariatsassistentinnen, je einzeln und mit Substitutionsrecht, Korrekturen und Änderungen sowie Vertragsergänzungen, die allfällig zur Herbeiführung der Eintragungsfähigkeit erforderlich sind, nach Unterzeichnung der Urkunde selbständig vorzunehmen, sofern nötig in einem Nachtrag, und dem Grundbuchamt anzumelden. Die Bevollmächtigten sind zur Doppelvertretung befugt.
- ²² Die Parteien werden im Falle von Nachträgen von der Urkundsperson informiert.

24. Bestätigung der Urkundsparteien

- ²³ Die Urkundsparteien bestätigen durch Unterzeichnung dieser Urkunde, dass sie diese in Gegenwart der Urkundsperson gelesen haben und dass der Inhalt ihrem Willen entspricht.

Baden, den 23. Februar 2026

Die Grundeigentümerin



.....
(Esther Heer Caduff)



BEURKUNDUNG

Die Urkundsperson bescheinigt:

1. Frau Esther Heer Caduff, vorgenannt, hat sich durch Identitätskarte N. E5527010 ausgewiesen.
2. Frau Esther Heer Caduff hat diese Urkunde in meiner Gegenwart gelesen und mir erklärt, diese enthalte den mitgeteilten Willen der Vertragsparteien.
3. Frau Esther Heer Caduff hat hierauf diese Urkunde eigenhändig in meiner Gegenwart unterzeichnet.
4. Der beiliegende Dienstbarkeitsplan bildet Bestandteil dieser Urkunde.

Baden, den 23. Februar 2026

PB-Nr. 34

Die Urkundsperson:





2 6. JAN. 2026



MFH, Parkweg 15, 5000 Aarau

Situation 1:500

29.11.2025 / A4

Baden, 23. Feb. 2026

Die Grundeigentümerin:



.....
(Esther Heer Caduff)

Die Urkundsperson:





26. JAN. 2026



LEGENDE

- Sonderrechte STWE 1
- Sonderrechte STWE 2
- Sonderrechte STWE 3
- Sonderrechte STWE 4
- Sonderrechte STWE 5
- Sonderrechte STWE 6
- Sonderrechte STWE 7
- Sonderrechte STWE 8
- Sonderrechte STWE 9
- Sonderrechte STWE 10
- Gemeinschaftliches Benutzungsrecht

- ausschliessliches Benutzungsrecht STWE 1
- ausschliessliches Benutzungsrecht STWE 2
- ausschliessliches Benutzungsrecht STWE 3
- ausschliessliches Benutzungsrecht STWE 4
- ausschliessliches Benutzungsrecht STWE 5
- ausschliessliches Benutzungsrecht STWE 6
- ausschliessliches Benutzungsrecht STWE 7
- ausschliessliches Benutzungsrecht STWE 8
- ausschliessliches Benutzungsrecht STWE 9

Boden, 23. Feb. 2026

Aarau,
Die Grundeigentümerin:

Die Urkundsperson:



Aufteilungsplan
Untergeschoss 1:150

MFH, Parkweg 15, 5000 Aarau

13.01.2026 / A4

1.0 m



LEGENDE

- Sonderrechte STWE 1
- Sonderrechte STWE 2
- Gemeinschaftliches Benutzungsrecht
- Geschützte Hecke

- ausschliessliches Benutzungsrecht STWE 1
- ausschliessliches Benutzungsrecht STWE 2

Baden, 23. Feb. 2026

Aarau,
Die Grundeigentümerin:

Die Urkundsperson:



Aufteilungsplan
Erdgeschoss mit Umgebung 1:250

MFH, Parkweg 15, 5000 Aarau

13.01.2026 / A4



26. JAN. 2026

Velos
15 Stk

PP

Besucher

Besucher PP IV

Gräser/Blumen

Gräser/Blumen

Flachdach



LEGENDE

- Sonderrechte STWE 1
- Sonderrechte STWE 2
- Sonderrechte STWE 3
- Sonderrechte STWE 4
- Sonderrechte STWE 5
- Sonderrechte STWE 6
- Sonderrechte STWE 7
- Sonderrechte STWE 8
- Sonderrechte STWE 9
- Sonderrechte STWE 10
- Gemeinschaftliches Benützungsrecht

- ausschliessliches Benützungsrecht STWE 1
- ausschliessliches Benützungsrecht STWE 2
- ausschliessliches Benützungsrecht STWE 3
- ausschliessliches Benützungsrecht STWE 4
- ausschliessliches Benützungsrecht STWE 5
- ausschliessliches Benützungsrecht STWE 6
- ausschliessliches Benützungsrecht STWE 7
- ausschliessliches Benützungsrecht STWE 8
- ausschliessliches Benützungsrecht STWE 9

Baden, 23. Feb. 2026

Aarau,

Die Grundeigentümerin:

Die Urkundsperson:



Aufteilungsplan
Erdgeschoss 1:150

MFH, Parkweg 15, 5000 Aarau

13.01.2026 / A4

1.0 m



26. JAN. 2026



LEGENDE

- Sonderrechte STWE 1
- Sonderrechte STWE 2
- Sonderrechte STWE 3
- Sonderrechte STWE 4
- Sonderrechte STWE 5
- Sonderrechte STWE 6
- Sonderrechte STWE 7
- Sonderrechte STWE 8
- Sonderrechte STWE 9
- Sonderrechte STWE 10
- Gemeinschaftliches Benützungsrecht

- ausschliessliches Benützungsrecht STWE 1
- ausschliessliches Benützungsrecht STWE 2
- ausschliessliches Benützungsrecht STWE 3
- ausschliessliches Benützungsrecht STWE 4
- ausschliessliches Benützungsrecht STWE 5
- ausschliessliches Benützungsrecht STWE 6
- ausschliessliches Benützungsrecht STWE 7
- ausschliessliches Benützungsrecht STWE 8
- ausschliessliches Benützungsrecht STWE 9

Baden, 23. Feb. 2026

Aarau,

Die Grundeigentümerin:

Die Urkundsperson:



MFH, Parkweg 15, 5000 Aarau

13.01.2026 / A4

Aufteilungsplan
1. Obergeschoss 1:150

1.0 m



26. JAN. 2026



LEGENDE

- Sonderrechte STWE 1
- Sonderrechte STWE 2
- Sonderrechte STWE 3
- Sonderrechte STWE 4
- Sonderrechte STWE 5
- Sonderrechte STWE 6
- Sonderrechte STWE 7
- Sonderrechte STWE 8
- Sonderrechte STWE 9
- Sonderrechte STWE 10
- Gemeinschaftliches Benutzungsrecht

- ausschliessliches Benutzungsrecht STWE 1
- ausschliessliches Benutzungsrecht STWE 2
- ausschliessliches Benutzungsrecht STWE 3
- ausschliessliches Benutzungsrecht STWE 4
- ausschliessliches Benutzungsrecht STWE 5
- ausschliessliches Benutzungsrecht STWE 6
- ausschliessliches Benutzungsrecht STWE 7
- ausschliessliches Benutzungsrecht STWE 8
- ausschliessliches Benutzungsrecht STWE 9

Baden, 23. Feb. 2026

Aarau,

Die Grundeigentümerin:

Die Urkundsperson:



MFH, Parkweg 15, 5000 Aarau

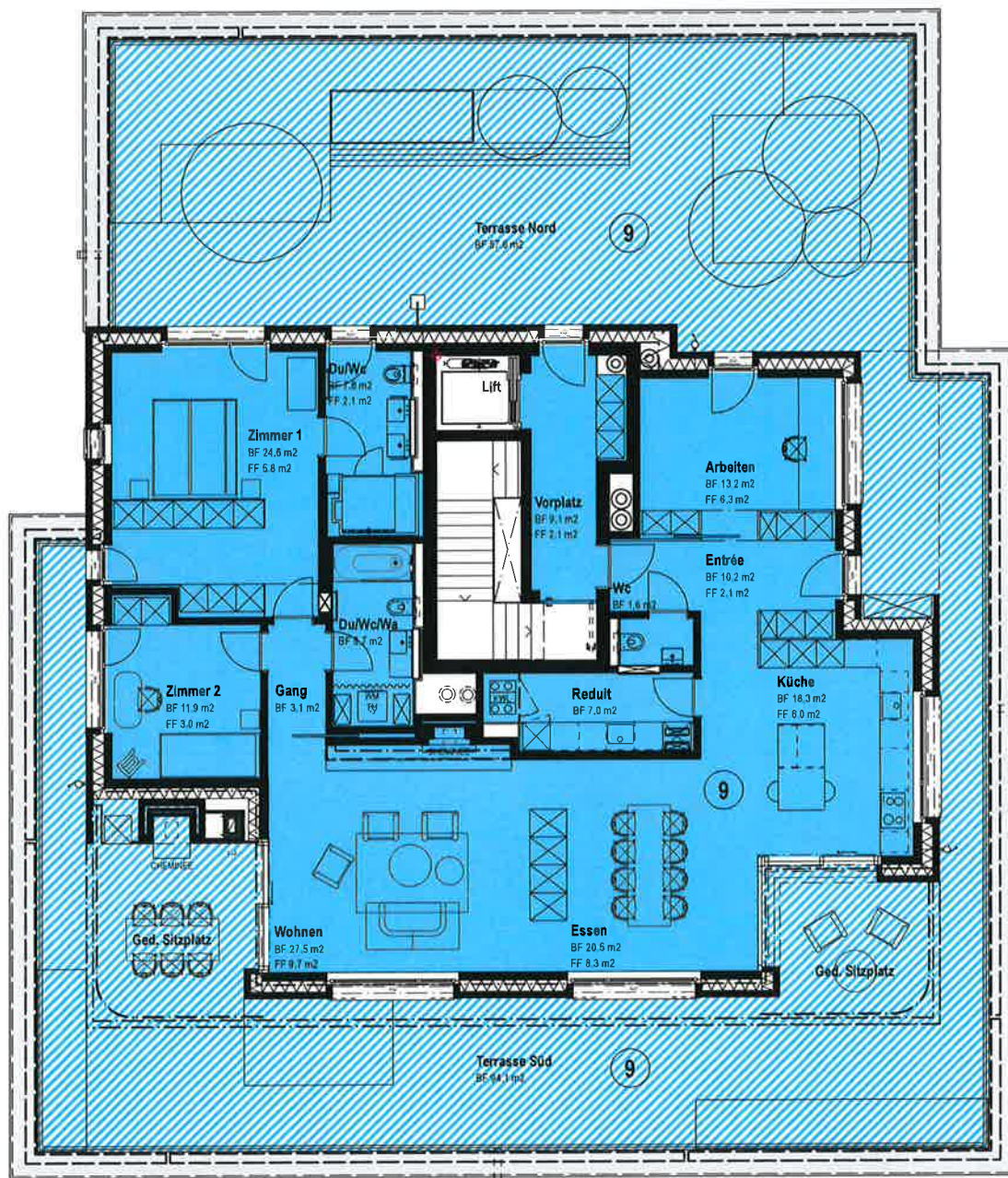
13.01.2026 / A4

Aufteilungsplan
2. Obergeschoss 1:150

1.0 m



26. JAN. 2026



LEGENDE

- Sonderrechte STWE 1
- Sonderrechte STWE 2
- Sonderrechte STWE 3
- Sonderrechte STWE 4
- Sonderrechte STWE 5
- Sonderrechte STWE 6
- Sonderrechte STWE 7
- Sonderrechte STWE 8
- Sonderrechte STWE 9
- Sonderrechte STWE 10
- Gemeinschaftliches Benutzungsrecht

- ausschliessliches Benutzungsrecht STWE 1
- ausschliessliches Benutzungsrecht STWE 2
- ausschliessliches Benutzungsrecht STWE 3
- ausschliessliches Benutzungsrecht STWE 4
- ausschliessliches Benutzungsrecht STWE 5
- ausschliessliches Benutzungsrecht STWE 6
- ausschliessliches Benutzungsrecht STWE 7
- ausschliessliches Benutzungsrecht STWE 8
- ausschliessliches Benutzungsrecht STWE 9

Boden, 23. Feb. 2026

Aarau,

Die Grundeigentümerin:

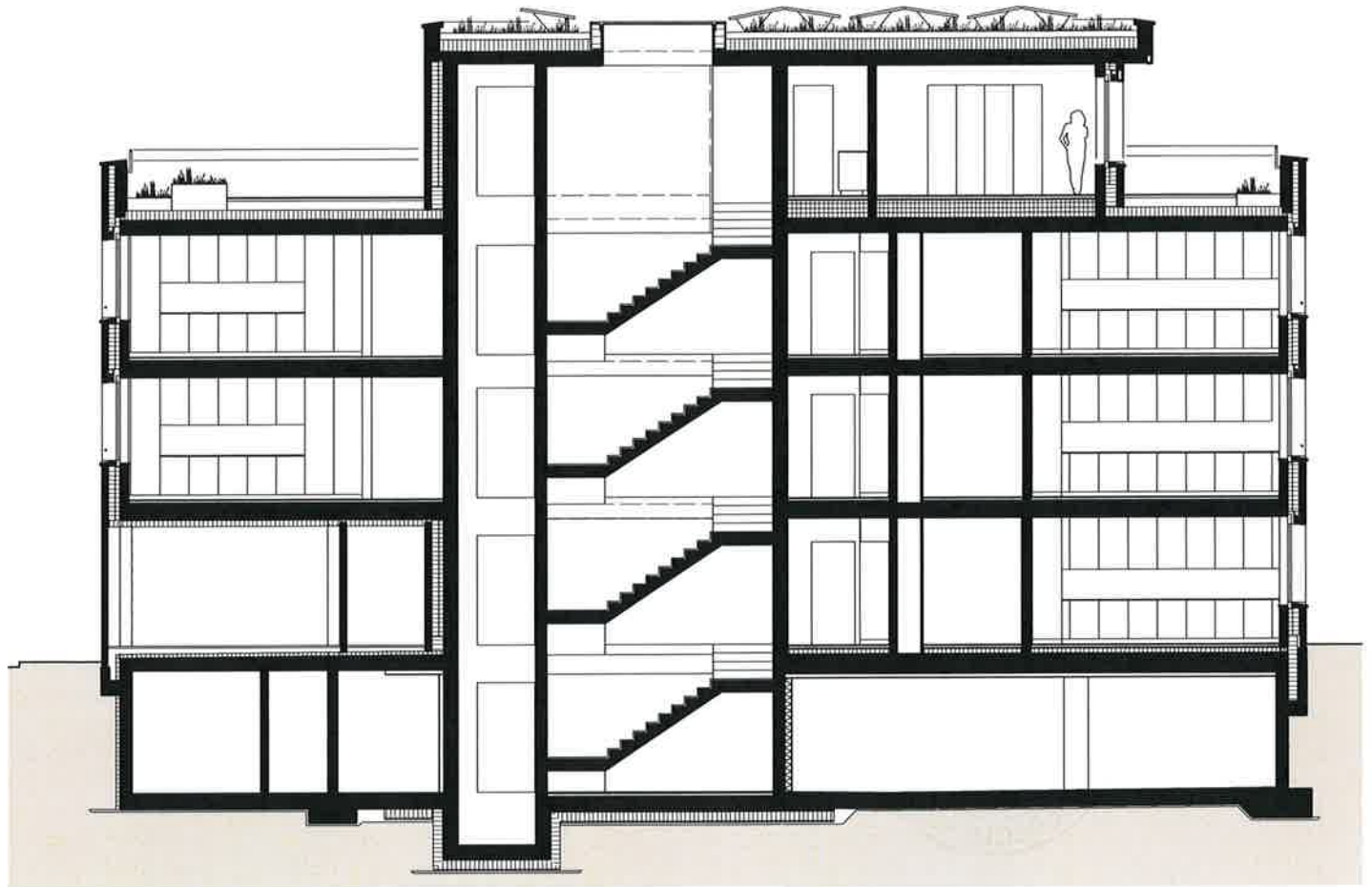
Die Urkundsperson:

Aufteilungsplan
Attika 1:150

1.0 m

MFH, Parkweg 15, 5000 Aarau

13.01.2026 / A4



Schnitt A



Schnitt B



MFH, Parkweg 15, 5000 Aarau

29.11.2025 / A4

Schnitte 1:150

26. JAN. 2026

10 m

Baden, **23. Feb. 2020**

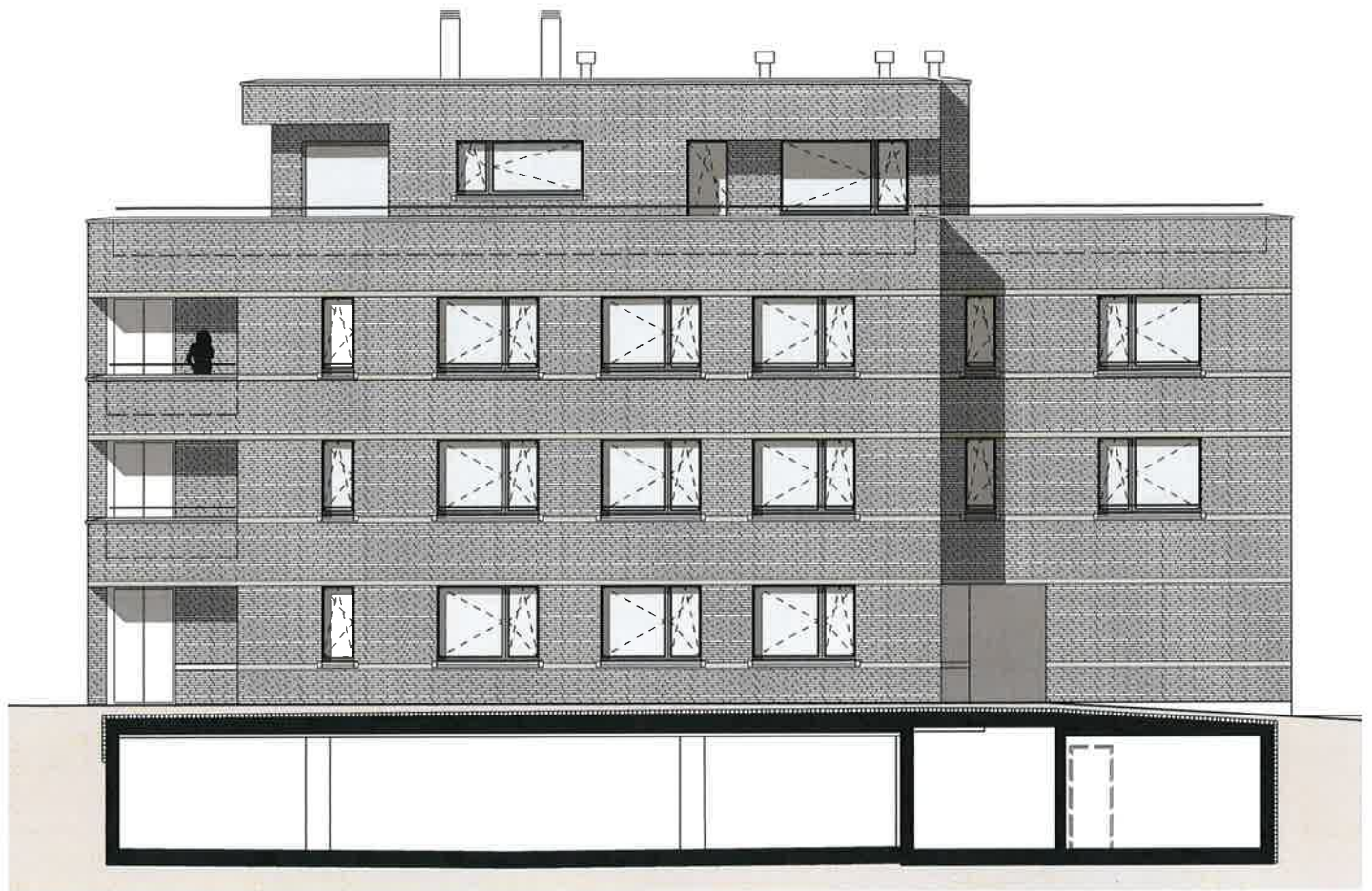
Die Grundeigentümerin:



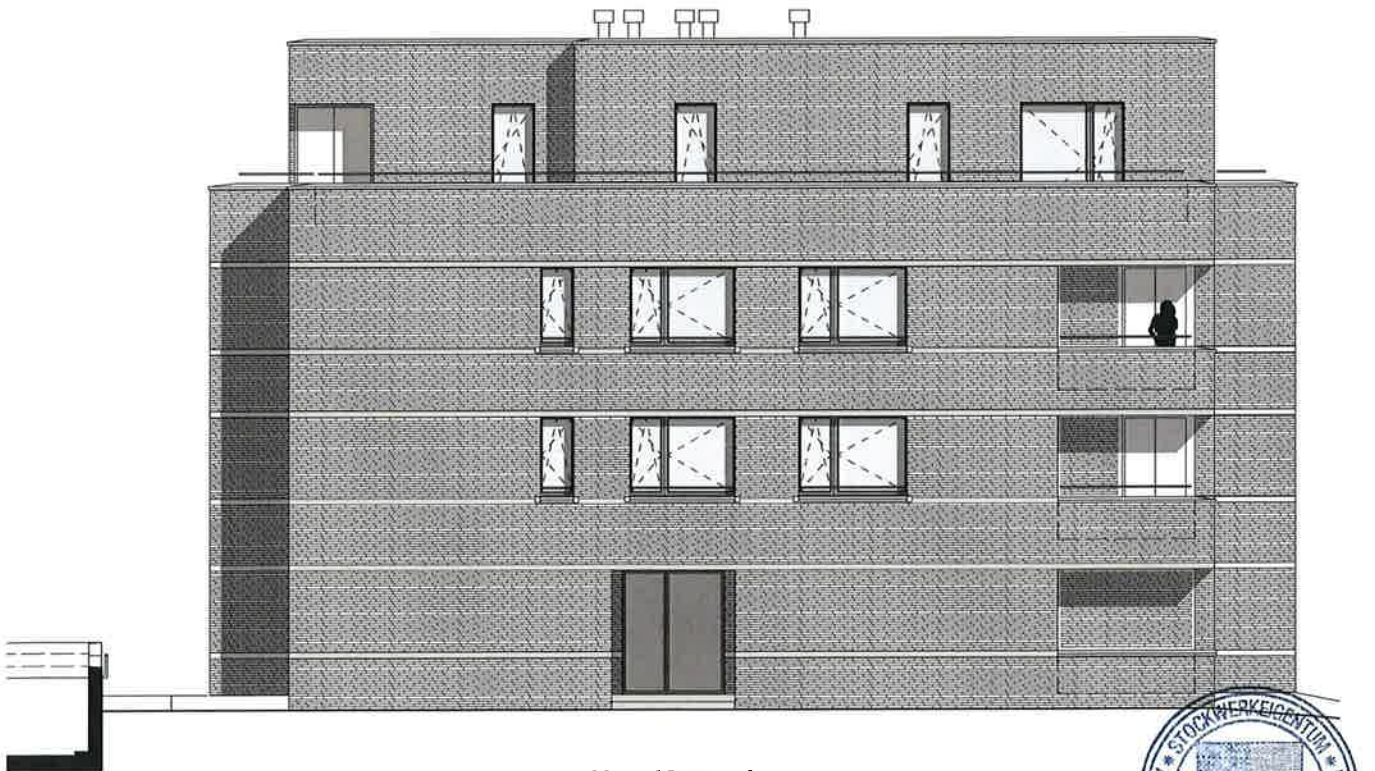
(Esther Heer Caduff)

Die Urkundsperson:





Ostfassade



Nordfassade

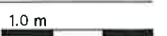


2 6. JAN. 2026

MFH, Parkweg 15, 5000 Aarau

Fassade Ost + Nord 1:150

29.11.2025 / A4



Baden, **23. Feb. 2026**

Die Grundeigentümerin:



.....
(Esther Heer Caduff)

Die Urkundsperson:





Westfassade



Südfassade



26. JAN. 2026

MFH, Parkweg 15, 5000 Aarau

Fassade West + Süd 1:150

29.11.2025 / A4



Baden, **23. Feb. 2026**

Die Grundeigentümerin:



.....
(Esther Heer Caduff)

Die Urkundsperson:



Plannummer: 154
Parzellennummer: 2792



Nachführungsgeometer
Kreis Aarau



Beglaubigt

Achtung!
Parzellen mit unterstrichenen Nummern sind an einer Mutation beteiligt und im Grundbuch noch nicht rechtskräftig eingetragen.
Schutz der Vermessungsfixpunkte: Gefährdungen solcher Punkte (Signaturen    ) sind umgehend zu melden (Tel. 062 200 28 28).

Baden, **23. Feb. 2026**

Die Grundeigentümerin:



.....
(Esther Heer Caduff)

Die Urkundsperson:



Neubau MFH mit 9 Wohnungen und Tiefgarage am Parkweg 15, 5000 Aarau

Parzelle Kat. Nr. 2792

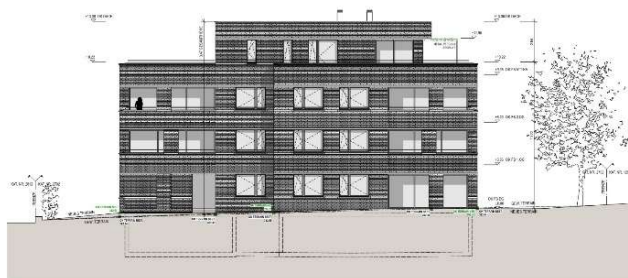
Bauherrschaft: Esther Heer, Bahnhofstrasse 43, 5000 Aarau



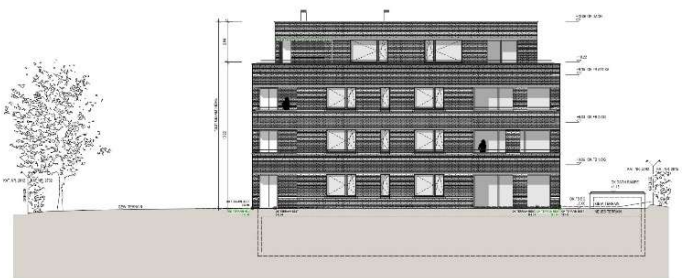
FASSADE OST



FASSADE NORD



FASSADE WEST



FASSADE SÜD

PLANUNGS- UND AUSFÜHRUNGSTEAM

Architekt:	ARGE Bruhin&Meuli, via Vorage 15, 6612 Ascona
Bauleitung:	Bau+Kon AG, Alte Spinnerei 9, 5210 Windisch
Bauingenieur:	Mund Ganz+Partner AG, Kasinostrasse 15, 5000 Aarau
Geologe:	Eberhard&Partner AG, General Guisan Str. 2, 5000 Aarau
Haustechnikingenieur:	Polyteam AG, Wildschachenstr. 36, 5200 Brugg
Bauphysik, Akustik:	Bauphysik Schweiz AG, Ziegelackerstr. 5, 4600 Olten
Brandschutz:	Müller Brandschutzplanung, Moritzenstrasse 7, 5426 Lengnau
Gartengestaltung:	Dinkel Garten AG, Michael Vonlanten, Gysulastrasse 25, 5000 Aarau

ALLGEMEINES

Zur Ausführung gelangt das Projekt gemäss Baubewilligung des Stadtrats Aarau (PA 25-483) vom 22.09.2025. Projektänderungen bleiben vorbehalten.

Das Gebäude wird gemäss Minergie-P-Standard geplant und ausgeführt. Massgebend ist der bewilligte Energienachweis. Daraus lassen sich jedoch keine Zusicherungen bezüglich Energieverbrauch oder Betriebskosten ableiten.

Wo Fabrikate nicht abschliessend festgelegt sind, werden Produkte verwendet, welche den einschlägigen Normen entsprechen und dem vorgesehenen Ausbaustandard gleichwertig sind.

Der nachfolgende Baubeschrieb gliedert sich nach BKP. Nicht aufgeführte Positionen sind nicht Bestandteil des Baubeschriebs, resp. des Ausführungsumfanges.

Maßgebend für die Ausführung sind die definitiven Ausführungspläne des Architekten und der Fachplaner. Bei Widersprüchen zwischen Plan und Text (Baubeschrieb) gehen die Pläne vor.

Unter Einhaltung der bauphysikalischen Werte, der umschriebenen Qualität und Quantität sowie des Ausbaustandards können einzelne Bauteile Änderungen erfahren.

Kleine Änderungen des Baubeschriebs und der Pläne bleiben bei gleichbleibender Qualität bis zur Bauvollendung vorbehalten.

REGELWERKE UND BESTANDTEILE DES BAUBESCHRIEBES UND IHRE RANGORDNUNG

Als Grundlage und integrierender Bestandteil des Baubeschriebs gelten in der nachstehenden Reihenfolge:

- a) die Baubewilligung vom 22.09.2025 der Stadt Aarau und deren Auflagen sowie allfällige Revisionseingaben.
- b) Die am Ort der Bauausführung geltenden gesetzlichen Bestimmungen, Vorschriften von Kanton, der Gemeinde und deren Werke, speziell der Baupolizei, der Feuerpolizei, der Luftschutzbehörde, etc.
- c) Die Projekt- und provisorischen Ausführungspläne (aktueller Stand).
- d) Der nachfolgende Baubeschrieb
- e) Das Bauprogramm
- f) Die allgemeinen Bedingungen für Hochbauten der SIA-Norm 118, sowie die SIA-Norm 181, Schallschutz im Hochbau, mit erhöhten Anforderungen.
- g) Die den einzelnen Arbeitsgattungen zugehörenden SIA-Normen sowie die Normen anderer Fachverbände und die entsprechenden Ausführungsbestimmungen
- h) Die Bestimmungen des schweizerischen Obligationenrechtes soweit sie von SIA-Norm 118 nicht abweichen oder widersprechen.
- i) Die Ausführung erfolgt nach dem Umweltzertifikat Minergie P.
Bei gewissen Banken (z.B. ZKB) können verbilligte Umwelthypotheken beantragt werden.

BAUBESCHRIEB

MFH-Parkweg 15 in 5000 Aarau - Baubeschrieb nach BKP
Standard: das Haus wird im Minergie-P Standard erstellt

1 VORBEREITUNGSARBEITEN

10 BESTANDESAUFNAHMEN, BAUGRUNDUNTERSUCHUNGEN

101 Bestandesaufnahmen

Es sind diejenigen Bestandsaufnahmen auszuführen und eingerechnet, die notwendig sind, Schaden abzuwenden und die vertraglichen Leistungen zu erfüllen, insbesondere:

Mass- und Zustandsaufnahmen an:

- Baugelände
- Leitungen
- Kanalisation
- Rissprotokolle der Nachbarhäuser soweit notwendig

11 RÄUMUNGEN, TERRAINVORBEREITUNGEN

110-114 Sämtliche erforderlichen Rodungen, Abbrüche, Demontagen, Sanierung Altlasten und Erdbewegungen, inkl. Gebühren und Abtransports des anfallenden Materials.

13 GEMEINSAME BAUSTELLENEINRICHTUNG

131-135 Sämtliche Vorkehrungen zur betriebsbereiten Baustelleneinrichtung wie Abschränkungen, Zufahrten, Lagerplätze, Büro/Mannschaftscontainer, prov. Installationen und Energieanschlüsse, inkl. Miete, Demontage und Transporte.

Alle übrigen Baustelleneinrichtungen sind unter BKP 211 aufgeführt.

136 **Kosten für Energie, Wasser und dgl.**
Baustrom und Wasser.

15 ANPASSUNGEN AN BESTEHENDE ERSCHLIESSUNGSLEITUNGEN

Erdarbeiten, Anpassarbeiten, Verlegen und Sichern von bestehenden Werkleitungen.

16 ANPASSUNGEN AN BESTEHENDE VERKEHRSANLAGEN

Anpass- und Instandstellungsarbeiten an bestehenden Strassen.

17 SPEZ. FOUNDATIONEN, BAUGRUBENSICHERUNGEN, GRUNDWASSERABDICHTUNGEN

171 Spezielle Foundationen

Allfällige ausserordentliche Foundationen nach Angaben Bauingenieur oder Geologe sind enthalten.

Baugrubenabschlüsse

Offene Baugrube, Böschungen mit Kunststofffolie abgedeckt.

Baumeisterrühlwand als Böschungssicherung zu Parz. 2815

175 Grundwasserabdichtung

Dichtigkeitsklasse 1:

Treppenhaus und Kellerräume

System Gelbe Wanne (Weisse Wanne PLUS) mit Frischbetonverbundfolie mit 10-jähriger Wasserdichtheitsgarantie.

Dichtigkeitsklasse 2:

Einstellhalle

Arbeits-, Bewegungs- und Anschlussfugen mit flexiblen Kunststoffbändern abgedichtet, eingeklebt in Epoxid- Harz Kleber, Bindlöcher abgedichtet, aussen Noppenfolie.

176 Wasserhaltung

Offene Wasserhaltung für allfälliges Oberflächenwasser bzw. Hangwasser

19 HONORARE

Honorare siehe BKP 29

2 GEBÄUDE

20 **BAUGRUBE**

201 **Baugrubenaushub**

Baustelleneinrichtung für termin- und fachgerechte Ausführung der Arbeiten. Humusabtrag und Deponie auf der Baustelle zur Wiederverwendung. Baugrubenaushub auf die planmässigen Koten.

Erstellen des Aushubes, inkl. allfälligen Böschungssicherungen (BKP 172), Abtransport des überschüssigen Humus und Aushubmaterials, inkl. aller Gebühren.

Alle notwendigen Hinterfüllungen mit geeignetem Material, inkl. Verdichten.

21 **ROHBAU 1**

211 **Baumeisterarbeiten**

211.0 **Baustelleneinrichtung**

Erstellen, Unterhalt und Wiederentfernen der gesamten zur einwandfreien und termingerechten Ausführung der Arbeiten notwendigen Anlagen. Stellen von Geräten und Maschinen. Alle vorgeschriebenen Schutzmassnahmen wie Abschränkungen, Bauwände etc., alle Baustellenzufahrten und Deponieplätze für Baumaterialien.

211.1 **Gerüstungen**

Alle erforderlichen Gerüstungen inkl. Unterhalt und Miete, nach Vorschrift der Behörde.

- Fassadengerüste mit Treppenaufgängen

- Bock und Montagegerüste

- Schutzgerüste, Geländer

211.3 **Baumeisteraushub**

Ausheben von einzelnen Vertiefungen maschinell oder von Hand samt Abfuhr des Materials auf Unternehmerdeponie. Auffüllen innerer Grabenvertiefungen mit geeignetem Material.

Fassen und Ableiten des anfallenden Oberflächenwassers während der erforderlichen Dauer.

211.4 **Kanalisation innen**

Kanalisation im Trennsystem (Schmutzwasser u. Meteorwasser) gemäss behördlich genehmigtem Kanalisationsprojekt innerhalb und ausserhalb des Gebäudes bis und mit Anschluss an öffentliches Leitungsnetz mit allen notwendigen Leitungen, Schächten, Bodenabläufen, Entwässerungsrinnen. Hebeanlage für Abwasser bei Kellerräumen, Rampe und Tiefgarage.

Kanalisation aussen siehe BKP 452.

211.5 **Beton- und Stahlbetonarbeiten**

Dimensionierung, Dosierungen, Armierungen etc. nach statischen Erfordernissen bzw. nach Angaben des Bauingenieurs.

Rohbaukonstruktion:

Massivbauweise in Ortbeton oder Mauerwerk. Im Erdreich Ortbeton, oberhalb des Erdreiches Mauerwerk oder Beton. Beton im Erdreich abgedichtet (s. BKP 175)

Aussenwandkonstruktion:

Tragende innere Mauerwerkswand als Deckenaufleger, aussenliegende Klinkerwand als eine nicht tragende Vormauerschale.

Klinkerstein / Strangpressklinker

LDF 290 x 115 x 52mm (l/b/h)

Sortierung: Mainz Glatt UNI

Fabrikant: Klinkerwerk H. & J. Iking GmbH & Co. KG, Estern 60, D 48703 Stadtlohn

Wände Garageneinfahrt beidseits Sichtbeton Typ 4.1.4 (ausser Wandfläche zur Parzelle 2815 gegen Osten).

Innenwandkonstruktion:

Wohnungstrennwände, Lift und teilweise innere Wände aus Beton. Wandstärke nach statischen und bauphysikalischen Erfordernissen. Treppenhausinnenwände Sichtschalung Typ 4.1.4.

Restliche innere Tragwände aus Mauerwerk.

Sämtliche Wände auf Schallschuttlager gemäss Vorgaben Bauphysik.

Decken aus Beton, Oberfläche taloschiert, Untersicht Typ 2. Treppenhausdecken Untersicht Sichtschalung Typ 4.1.4,

Rampe Tiefgarage frost-/tausalzbeständig, Oberfläche in derselben Richtung gerillt.

Balkone aus Beton im Gefälle, Oberfläche taloschiert, Untersicht Typ 2

Oberste Geschossdecke (Dach) aus Beton, Oberfläche taloschiert, Untersicht Typ 2

211.6 **Maurerarbeiten, nichttragend**

Sämtliche nichttragenden Innentrennwände, soweit nicht in 211.5 enthalten, Backstein gemauert

Sämtliche Wände wo erforderlich auf Schallschuttlager gemäss Vorgaben Bauphysik.

212 **Montagebau in Beton**

Vorfabrizierte Treppenelemente in Sichtqualität schalldämmend gelagert.

Stützen in der Tiefgarage und Lichtschächte beim Technikraum.

22	ROHBAU 2
221	Fenster, Aussentüren, Tore Glastolleranzen gemäss SIA 331 Fenster und den Glasnormen 1- 5 des SIGaB (Schweizerisches Institut für Glas am Bau).
221.1	Fenster aus Holz / Metall Holz-Metall Flügelfenster mit Dreifachisolierverglasung, Werte gemäss Minergie-Energienachweis vom 19.02.2025 Isolierverglasung, U-Wert entsprechend gesetzlichen Vorgaben und nach Angabe Bauphysik. Aussen Aluminium, pulverbeschichtet, Farbe RAL/NCS nach Wahl der Architekt*innen. Innen matt gestrichen nach RAL/NCS nach Wahl der Architekt*innen. In jedem Raum mindestens ein Dreh-Kipp-Flügel Fenster so geplant, dass Fliegengitter montiert werden können. Holz-Metall Hebeschiebetüren bei den Balkonen, Ausführung analog Fenster. Schwellenausbildung gem. Anforderungen SIA 500, Boden bündig ohne Schwelle EG-Fenster in RC2 (Widerstandsklasse) Fenstergriffe GLUTZ 5071/5616 CF Memphis in Edelstahl matt
221.6	Aussentüren und Garagentor aus Metall Hauseingangstüren Glas-Metallkonstruktion, Aluminium thermisch getrennt, pulverbeschichtet, Isolierverglasung, U-Wert entsprechend gesetzlichen Vorgaben und nach Angabe Bauphysik. Beschlüge: Türdrückerhalbgaritur Glutz Memphis 5072 mit Rosetten, Edelstahl matt gebürstet, aussenseitig aufgesetzte vertikale Griffstange über die gesamte Türhöhe aus Eichenholz. Gemäss Skizze Architekt*innen. Garagentor (Kipptor): Garageneinfahrt mit automatischer Toranlage und Ampelanlage (rot/grün) für Einbahnverkehr. Torblatt Alu auf Mehrschichtplatten und Rahmen als Metallkonstruktion. Ganze Toranlage pulverbeschichtet, Farbe RAL/NCS nach Wahl der Architekt*innen.
222	Spenglerarbeiten Ausführung der gesamten Spenglerarbeiten in Chromnickelstahl, Farbton analog Fenster. Option: Kupfer
224	Bedachungen
224.1	Flachdächer: - Dampfsperre - Wärmedämmung, über beheizten Räumen. - Wasserisolation 2-lagig mit Polymerbitumen-Dichtungsbahnen. - Vlies- oder Gummischrotmatte. - Dachflächen extensiv begrünt. Bodenbelag Balkone: Keramik Platten auf Stelzlager.
225	Spezielle Dichtungen und Dämmungen
225.1	Fugendichtungen Erforderliche Fugen, die für eine technisch einwandfreie Ausführung notwendig sind.
226	Fassadenputze
226.2	Verputzte Aussenwärmedämmung Stärken nach Angaben Bauphysiker und gemäss Wärmedämmnachweis. Verputzte mineralische Aussenwärmedämmung an Deckenuntersichten von Balkonen, Terrassen und Aussenbereich EG.
227	Äussere Oberflächenbehandlungen Die Malerarbeiten werden mit mineralischen Produkten ausgeführt.
228	Äussere Abschlüsse, Sonnenschutz Alle Storen mit elektrischem Antrieb. Stoff-, Gestell- und Lamellenfarbe nach Farbkonzept Architekt.
228.2	Lamellenstoren: Die Fenster (ohne Hebeschiebetüren) sind mit Rafflamellen versehen

- 228.3 **Senkrechtmarkisen:**
Senkrechtmarkisen bei den Terrassen.
- 23 **ELEKTROANLAGEN**
Anschluss und Unterhalt von Bauprovisorium und der gesamten Bauplatzinstallation.
- Äussere Installationen:**
Installation für Schlüsselschalter und Funksteuerung Garagentor.
Lichtinstallation für Garagenzufahrt / Vorfahrt und Vorplätze / Beleuchtung Zugangsweg.
Lichtsteuerung über Bewegungsmelder, Dämmerungsschalter oder Zeitschaltuhr.
- PV-Anlage:**
Eine Photovoltaikanlage ist vorgesehen. Dimensionierung, Eigenverbrauchsquote und effektiver Ertrag sind abhängig von Projektierung, Betrieb und Nutzerverhalten; es wird keine bestimmte Leistung oder Eigenverbrauchsquote garantiert.
- Allgemeine Räume:**
Komplette Elektroinstallationen für Tiefgarage, Velorum, Treppenhaus, Zugänge, Keller- und Technikräume. Dazu gehören auch sämtliche notwendigen Installationen für den Betrieb Heizung, Lüftung und Sanitäre Anlagen, wie Pumpen, etc.
Installation eines Lastmanagements und Erschliessung der Wallbox über ein Leerrohr
Wandleitungen, Schalter, Steckdosen und Leuchten in genügender Anzahl.
Not- und Exit Leuchten in der Tiefgarage, Kraft-/ Lichtinstallation und Telefon für Lift, nach Vorschriften der Behörden.
Innenräume ohne Fenster mit Elektroinstallation für mechanische Lüftung.
- Private Kellerräume:**
Beleuchtung an Decke, Schalter / Steckdose, eine zusätzliche Steckdose.
- Wohnungen:**
Sämtliche Installationen in den Wohnungen unter Putz (UP).
Unterverteiler pro Wohnung mit FI-Schutz für Gesamtinstallation.
Installation für sämtliche Elektroapparate Küche und Waschen.
Komplette Lichtinstallation in allen Räumen. Es sind pro Zimmer mind. 2 Steckdosen 3-fach (1x geschaltet) sowie ein Deckenanschluss vorgesehen.
Audio-Gegensprechanlage pro Wohnung.
Pro Wohnung ein Kommunikationsverteiler.
In jedem Zimmer ist ein Leerrohr für Multimediadose (Daten, Telefon, TV) vorgesehen. Im Wohnen 2x UKV installiert.
Massgebend für den Standard-Ausbau ist das Elektroprojekt.
- Apparate Starkstrom:**
Erdung, Potentialausgleich gemäss den behördlichen Vorschriften.
Hauptverteilung und Messung der Wohneinheiten im Technikraum UG.
- 233 **Leuchten und Lampen**
In den allgemeinen Räumen und im Aussenbereich werden Lampen montiert.
Einbauspot in den Nasszellen, Entrée, Küche und Balkon. Die Lage der Spots wird durch die Verkäuferschaft vorbestimmt, oder soweit möglich gemeinsam festgelegt. Die Anzahl der Einbauspot ist im Standard-Ausbau Elektroprojekt definiert (Elektroplan wird nachgeliefert).

In den Wohnräumen individuell, gem. Käuferwunsch als Option.
- 24 **HEIZUNGS- UND LÜFTUNGSANLAGEN**
- 242 Wärmezeugung: Luft/Wasser- Wärmepumpe, zentrale Warmwasseraufbereitung im Technikraum.
- 243 **Wärmeverteilung**
Bodenheizung, Kunststoff-Metall-Verbundrohr. Zonengeregt, Raumthermostaten in Wohn- und Schlafräumen, Nassräume verfügen über eine eigene Zone. Die Heizkosten werden pro Wohneinheit individuell abgerechnet. Behaglichkeit gem. SIA 384 / 201.
Die Kellerräume, Garage, andere Neben- und Technikräume sind unbeheizt.
- 244 **Lüftung**
Kontrollierte Lüftung gemäss Minergie-P Konzept.
Kellerräume und Tiefgarage werden mechanisch nach Vorschrift belüftet.
- 248 **Dämmungen HLKS-Installationen**
Dämmen der Leitungen gemäss Energiegesetz des Kantons Aarau. PVC-Ummantelung der sichtbaren Leitungen.
- 25 **SANITÄRANLAGEN**
- 251 **Allgemeine Sanitärapparate (gemeinschaftlicher Teil)**
An zwei Orten der Aussenfassaden gibt es frostsichere Aussenwasseranschlüsse.
- Sanitärapparate in den Wohnungen:**
Waschmaschine und Tumbler in jeder Wohnung.
Sanitärapparate und Maschinentypen der jeweiligen Wohnung siehe Seite Baubeschrieb, Budgetpositionen.

- 252 Spezielle Sanitärapparate**
Zentrale Wasserenthärtungsanlage für das gesamte Wasser.
- 254 Sanitärleitungen**
Komplette Kalt- und Warmwasserinstallation bis zu den Verteilern in der Attika. Die Kalt- und Warmwasserleitungen sind je Wohneinheit absperrbar und mit einer individuellen Verbrauchsmessung ausgestattet. Die Schmutzwasserleitungen werden über Dach entlüftet.
Kalt- und Warmwasserleitungen in Chromstahl mit Pressfitting. Ab Wohnungsverteiler in PE (Pex-System).
Ablaufleitungen in PE, wo gemäss SIA-Norm 181 schalltechnisch notwendig, in Geberit-Silent.
Sämtliche Installationen in den Nassräumen werden mit Vorwand-Installationssystem ausgeführt.
Aussenanschlüsse (frostsicher) Kaltwasser auf den Balkonen und Sitzplätze. (1 Stk./Whg.)
- 258 Kücheneinrichtungen**
Siehe Budgetpositionen - Innenausbau - Küchen.
Konzept gemäss Küchenplan und Beschrieb (wird nachgeliefert).
Die Küchen können individuell bestimmt werden. (Möbeleinteilung, Materialisierung und Apparate).
Die Anordnung muss die Steigzonen respektieren.
- 26 TRANSPORTANLAGE**
- 261 Aufzüge**
Elektromechanischer Personenaufzug, automatische Teleskop-Türen, rollstuhlgängig. 8 Personen, 630 kg.
- 27 AUSBAU 1**
- 271 Gipserarbeiten**
Wände:
Alle Wohnräume mit Weissputz zum Streichen.
Nasszellen mit Grundputz zur Aufnahme von Wandplatten, nicht geflieste Flächen mit Weissputz zum Streichen.
Decken:
Alle Wohnräume mit Weissputz zum Streichen.

Übriges:
Kantenschutzprofile an allen exponierten Kanten.
- 272 Metallbauarbeiten**
Metallteile werden nach Möglichkeit mit werkseitiger Oberflächenbehandlung wie z.B. feuerverzinkt, eloxiert oder einbrennlackiert ausgeführt.
- 272.0 Innentüren aus Metall**
Kellertüren im Bereich Zugang Tiefgarage.
Glas-Metallkonstruktion, Aluminium thermisch getrennt, einbrennlackiert, Isolierverglasung, U-Wert entsprechend gesetzlichen Vorgaben und nach Angabe Bauphysik.
Beschläge: Türschliesser Innen Drücker GLUTZ 5072. Aussen Griffstange über die gesamte Türhöhe.
Türschliesser und Brandschutzanforderungen nach VKF-Richtlinien und Konzept Brandschutzfachmann.
- 272.1 Metallbaufertigteile**
Briefkastenanlage aus Leichtmetall, Schliessung über Hausschlüssel.
Veloständer oder Veloaufhängungen, total 55 Fahrräder.
- 272.2 Allgemeine Schlosserarbeiten**
Alle Geländer, Handläufe etc. im Aussenbereich einbrennlackiert.

Veloraumschiebetüren:
Schiebetüren Veloraum abschliessbar.

Treppenhaus:
Treppenhausgeländer aus 10 mm Schwarzstahl roh, geölt.
- 273 Schreinerarbeiten**
- 273.0 Innentüren aus Holz**
Brandschutzanforderungen nach VKF-Richtlinien und Konzept Brandschutzfachmann.
Thermische und schalltechnische Anforderungen gemäss Angaben Bauphysiker.

Wohnungsabschlusstüre mit Holzrahmentüre, Doppelfalz, Mehrpunktverschluss und Spion.
Einbruchhemmende Türe RC2.
Drückergarnitur Glutz 5071 Memphis, Edelstahl matt. Farbe aussen zum Treppenhaus
gemäss Farbkonzept Architekt*innen.

Innentüren mit Stahlzargen, mit umlaufender Dichtung.
Drückergarnitur Glutz 5071 Memphis, Edelstahl matt

Kellertüren mit Stahlzarge, Volltürblatt Kunstharz belegt, Drückergarnitur Glutz 5071 Memphis
- 273.1 Wandschränke, Gestelle und dgl.**
Schreinermöbel für Garderoben oder Einbauschränke können individuell bestimmt und angefertigt werden. siehe Seite Baubeschrieb, Budgetpositionen

273.3	Allgemeine Schreinerarbeiten Fenstersimse Kunstharz belegt.
274	Spezialverglasungen Duschtrennwände in Klarglas.
275	Schliessanlage Komplette Sicherheitsschliessanlage KABA star oder gleichwertige Anlage, 8 Schlüssel pro Wohnung.
28	AUSBAU 2
281	Bodenbeläge
281.0	Unterlagsböden - Trittschall- und Wärmedämmung gemäss Angaben Bauphysiker. - Trennlage mit PE-Folie. - Anhydritunterlagsboden ca. 55mm stark. Alle schwimmenden Beläge werden mit Randstellstreifen ausgeführt. Zementüberzug in den Kellern und den allgemeinen Räumen im UG. Hartbetonbelag in der Tiefgarage.
281.6/282.4	Keramische Platten (Boden und Wand) Boden: Platten in den Nasszellen vollflächig auf Unterlagsboden geklebt. Bodenbelag Balkone auf Stelzlager Wände: Nasszellen, keramische Platten vollflächig auf Grundputz geklebt. Gemäss Nasszellenpläne, Plattenarbeiten Raumhoch, Restfläche mit Weissputz zum Streichen. Budgetpreise siehe Seite Baubeschrieb, Budgetpositionen.
281.7	Bodenbeläge in Holz Parkettbeläge in allen Wohnräumen und der Küche, vollflächig auf Unterlagsboden geklebt. Saubere an Wand angeschnitten, inkl. Sockelleiste und Nebenarbeiten. Budgetpreise siehe Seite Baubeschrieb, Budgetpositionen.
285	Innere Oberflächenbehandlungen Wohnungen: Wände und Decken mineralisch, deckend weiss gestrichen. Keller: Kellerräume: Wände aus Beton und Mauerwerk (Kalksandstein) sowie Decken aus Beton roh belassen Gang vor Kellerräumen: Wände nach RAL/NCS gestrichen, Boden roh belassen. Einstellhalle/Veloräume: Einstellhalle: Stützen deckend gestrichen. Untersichten der Deckendämmplatten farbbeschichtet. Alle notwendigen Beschriftungen und Markierungen der Fahrbahn und Parkplätze.
286	Bauaustrocknung Alle erforderlichen Massnahmen gemäss Vorschriften.
287	Baureinigung Schlussreinigung vor Bezug. Die Kanalisation wird vor der Übergabe des Bauwerkes gespült.
29	HONORARE Alle notwendigen Honorare (Architekt, Ingenieure, Spezialisten) sind enthalten.
4	UMGEBUNG Ausführung nach genehmigtem Umgebungsplan gemäss Baubewilligung und Auflagen der Behörde, bzw. allfälliger Abänderungs- und Revisionspläne.
42	GARTENANLAGEN
421	Gärtnerarbeiten Grünflächen: Humusieren der Grünflächen und Rabatten. Ansäen mit geeigneter Rasenmischung und Bepflanzung. Erster Rasenschnitt und Nachsaat, entfernen von groben Steinen und abführen des Abraumes. Allgemeine bepflanzte Gartenflächen: Bepflanzung und Gestaltung gemäss Vorschlag Firma Grün Raum Konzept GmbH und Vorgaben Stadt Aarau.

Beläge:

Wege, Plätze, Zugänge

Kieskoffer in den Anforderungen entsprechender Stärke. Zugänge und Wege mit Betonplatten oder Sickerspalt.

45 ERSCHLIESSUNG DURCH WERKLEITUNGEN**452 Kanalisation aussen**

Erstellen der Platz- und Weg-Entwässerungen inkl. erforderlichen Rinnen, Schlamm- und Kontrollschächten. Alle Arbeiten nach geltenden Vorschriften und bewilligtem Kanalisationsplan. Anschluss an die öffentliche Entwässerungsleitung.

49 HONORARE

Honorare siehe BKP 29.

5 BAUNESENKOSTEN

Folgende Leistungen sind in den Kosten enthalten:

51 BEWILLIGUNGEN, GEBÜHREN**511 Bewilligungen, Baugespann.****512 Anschlussgebühren für:**

- Kanalisation.
- Wasser.
- Strom.
- TV.
- Telefon.

52 MUSTER, MODELLE, VERVIELFÄLTIGUNGEN**521 Muster und Materialprüfungen.****522 Modelle falls vorhanden, bleiben im Eigentum der Verkäuferschaft.****524 Vervielfältigungen, Plankopien.****53 VERSICHERUNGEN****531 Bauzeitversicherung.****532 Spezialversicherungen**

Bauzeit bis Bauübergabe:

- Bauwesenversicherung.
- Bauherrenhaftpflicht.
- Globalhaftpflichtversicherung.

56 ÜBRIGE BAUNESENKOSTEN**561 Allfällige Bewachung durch Dritte.****562 Einkauf Schutzräume****569 Energiekosten bis Bauübergabe
(Gas, Wasser, Strom, Telefon).****57 MEHRWERTSTEUER (8.1%)**

BUDGETPOSITIONEN

(alle Preise inkl. 8.1% MwSt., Anpassung bei Änderung des Mehrwertsteuersatzes vorbehalten)

Stand: 10.03.2026

KÄUFERBETREUUNG

Jeder Käuferschaft steht für die individuelle Beratung der Innenraumkonzepte, Materialisierung sowie für anderweitige Abklärungen die folgende definierte Zeit bei der ARGE Bruhin & Meuli zur Verfügung.

Zeitfenster für die Besprechungen können jeweils zu Bürozeiten vorzugsweise an einem Mittwoch gebucht werden.

Budget Wohnung 1 bis 8 je 10 Stunden

Jede weitere Stunde wird mit CHF 150.-- / Std. (zzgl. MwSt.) verrechnet, Bei einer Teil- oder nicht Beanspruchung dieser Dienstleistung besteht kein Rückvergütungsrecht.

INNENAUSBAU

Küche

Einteilung, Oberflächen und Material können frei bestimmt werden. Die freie Wahl erfolgt innerhalb des jeweiligen Budgets. Mehrkosten gehen zulasten der Käuferschaft.

Im Budget sind sämtliche Apparate eingerechnet. (Steamer, Backofen, Kühlschrank, Geschirrspüler, Glaskeramikherd und Dampfabzug), inkl. allfälliger Beleuchtung. Der Lieferant der Küche wird von der Verkäuferschaft vorgeschrieben.

Budget Wohnung 1 bis 8 Gemäß Plan und Beschrieb (wird nachgeliefert).

Garderobe / Schränke

Einteilung, Oberflächen und Material können frei bestimmt werden. Der Lieferant der Schreinerarbeiten wird von der Verkäuferschaft vorgeschrieben. Mehrkosten gehen zulasten der Käuferschaft.

Budget Wohnung 1 bis 8 Gemäß Plan und Beschrieb (wird nachgeliefert).

Nasszellen

Einteilung gemäß den aktuellen Verkaufsplänen. Die Steigzonen (Leitungsführungen für Wasser, Abwasser und Lüftung) sind festgelegt und können nicht umgeplant werden.

Apparate

Apparate frei wählbar bei Sanitas Troesch in Zürich, gemäß Grundlagenofferte pro Käufer. Dusche, Badewanne, Armaturen, Garnituren, Unterbauten, Spiegelschränke, Duschtrennwände, Transportkosten und Montage, etc.

Budget Wohnung 1	CHF 24'400.00
Budget Wohnung 2/4/7	CHF 24'400.00
Budget Wohnung 3/6	CHF 25'200.00
Budget Wohnung 5/8	CHF 24'400.00

Waschmaschinen / Tumbler

Wohnung 1 bis 8

Waschmaschinen / Tumbler der Marke Electrolux
1 WAGL4E500 Waschvollautomat Frontlader pro Wohnung
1 TWGL5E501 Wärmepumpentrockner pro Wohnung

Bodenbeläge in Wohn- und Schlafräumen

Parkett, keramische Platten, Naturstein, Teppich oder Ähnliches in allen Wohnräumen nach Wahl.

Inkl. aller Nebenarbeiten, Oberflächenbehandlung, sauberes Anschneiden inkl. Kittfugen.

Der Lieferant der Bodenbeläge wird von der Verkäuferschaft vorgeschrieben.

Budget Wohnung 1 bis 8 CHF 155.-- / m2, fertig verlegt

Boden- und Wandbeläge in Nasszellen

Keramische Platten, Naturstein, Glas oder Ähnliches in allen Nasszellen nach Wahl. Inkl. aller Nebenarbeiten und Oberflächenbehandlung. Der Lieferant der Boden- und Wandbeläge wird von der Verkäuferschaft vorgeschrieben.

Budget Wohnung 1 bis 8 **CHF 155.-- / m2, fertig verlegt**

Bodenbeläge Balkone

Wohnungen 1 und 2 die Terrassenbodenbeläge werden von der Verkäuferschaft vorgegeben da sie das Erscheinungsbild des gesamten Gebäudes prägen (im Kaufpreis inbegriffen).

Budget Wohnungen 3 - 8 Bodenbelag Balkone nach Wahl. Inkl. aller Nebenarbeiten, Oberflächenbehandlung, sauberes Anschneiden usw.

CHF 200.-- / m2, fertig verlegt

Der Lieferant der Bodenbeläge wird von der Verkäuferschaft vorgeschrieben.

AUSSENRAUM

Gartengestaltung

Rasenfläche und Bepflanzung wie in Umgebungsplan vermerkt

Wohnung 1 und 2 **Begrünung inklusiv**

KÄUFERWÜNSCHE UND ÄNDERUNGEN

Grundsatz

Die Immobilie wird gemäß Baubeschrieb und den vereinbarten Plänen fertiggestellt. Dies gewährleistet Qualität, Termintreue und minimiert Risiken für beide Parteien.

Materialauswahl

Die Käuferschaft kann innerhalb der vorgegebenen Standards Materialien auswählen (z.B. Bodenbeläge, Fliesen, Küchenoberflächen). Die Auswahl muss rechtzeitig erfolgen, damit der Baufortschritt nicht verzögert wird.

Kleinere Anpassungen während der Bauphase

Kleinere Änderungswünsche (z.B. zusätzliche Steckdosen, Lichtschalter, Anschlüsse) können nach Prüfung durch die Verkäuferschaft realisiert werden, sofern:

- Der Änderungswunsch frühzeitig und schriftlich eingereicht wird
- Die technische Umsetzbarkeit gegeben ist
- Der Bauzeitplan nicht beeinträchtigt wird

Die Verkäuferschaft entscheidet unter Berücksichtigung der technischen, terminlichen und qualitativen Anforderungen letztinstanzlich über die Umsetzbarkeit.

Die Käuferschaft erhält eine schriftliche Offerte mit den Mehrkosten inklusive **15% Pauschale** für Koordination und organisatorischem Aufwand. Zusätzlich werden Planänderungen mit **CHF 150.--/Std.** zzgl. MwSt. verrechnet.

Ergeben sich keine Mehrkosten oder wird der Käuferwunsch nicht ausgeführt, sind seitens der Käuferschaft nur die Honorarkosten geschuldet.

Bauliche Änderungen (Rohbau)

Grundlegende bauliche Änderungen (z.B. Verschieben von Nasszellen, Wanddurchbrüche) sind **nicht vorgesehen**.

In begründeten Ausnahmefällen kann die Verkäuferschaft nach Prüfung eine Offerte unterbreiten.

Planänderungen werden mit **CHF 150.--/Std.** zzgl. MwSt. verrechnet, auf den Mehrkosten wird eine Pauschale von **15%** hinzugerechnet.

Ergeben sich keine Mehrkosten oder wird der Käuferwunsch nicht ausgeführt, sind seitens der Käuferschaft die angefallenen Honorarkosten geschuldet (CHF 150.--/Std zzgl. MwSt.).

EIGENLEISTUNGEN

Eigenleistungen

Eigenleistungen sind grundsätzlich nicht vorgesehen.
Wenn explizit gewünscht dann können diese erst nach Übergabe der Wohnung erbracht werden und müssen die gesetzlichen Bestimmungen zum Stockwerkeigentum sowie das Reglement der Gemeinschaft einhalten. Arbeiten am Gemeinschaftseigentum erfordern die Zustimmung der Stockwerkeigentümergeinschaft. Die Verkäuferschaft übernimmt keine Haftung für Eigenleistungen.
Es gibt keine Vergütung für nicht ausgeführten Leistungen.

ZAHLUNGSMODALITÄTEN BEI ÄNDERUNGEN

Anzahlung

Nach Unterzeichnung der Offerte für den Innenausbau, haben die Käufer **50%** der geschätzten Mehrkosten als Anzahlung innert **10 Tagen** an die Verkäuferschaft zu bezahlen. Die Arbeiten werden erst nach Zahlungseingang ausgeführt.

Schlusszahlung

Der Restbetrag gemäß Schlussabrechnung ist innert **30 Tagen** nach Rechnungsstellung fällig, spätestens aber 5 Tage vor der Schlüsselübergabe.

Zahlungsverzug

Bei verspäteter Zahlung werden Verzugszinsen von 5% p.a. ab Fälligkeitsdatum berechnet. Bei Nichtzahlung trotz Mahnung behält sich die Verkäuferschaft vor, die entsprechenden Arbeiten nicht auszuführen oder einzustellen.
Die Schlüsselübergabe erfolgt nur dann, wenn die Mehrkosten durch die Käufer bezahlt sind.

Sonstiges

Die Verkäuferschaft haftet nicht für Terminverzögerungen, die durch Käuferwünsche entstehen. Wird eine unterbreitete Offerte nicht angenommen, werden die Ausarbeitungskosten der Käuferschaft in Rechnung gestellt.

ABNAHME UND ÜBERGABE

Vor Bezug der Wohnung erfolgt eine gemeinsame Abnahme. Festgestellte Mängel werden protokolliert und innert angemessener Frist behoben. Unwesentliche Mängel berechtigen nicht zur Verweigerung der Abnahme.
Abweichungen im Rahmen der üblichen Bau- und Materialtoleranzen bleiben vorbehalten

Wohnung / Einheit	Nr.	Geschoss	Hauptnutzfläche in m2	Verkaufspreis m2	Verkaufspreis CHF
W 001	1	EG	121.6	15'000	verkauft
W 002	2	EG	123.5	15'000	verkauft
W 101	3	1.OG	122.6	15'000	1'839'000
W 102	4	1.OG	122.4	15'000	1'836'000
W 103	5	1.OG	90	15'000	1'350'000
W 201	6	2.OG	122.6	15'000	1'839'000
W 202	7	2.OG	122.4	15'000	1'836'000
W 203	8	2.OG	90	15'000	verkauft
W 301	9	Attika	153.9	15'000	verkauft

Verkaufspreisliste Parkplätze Parkweg 15, Aarau

PP 1 (15.5m2)	PP2 (14m2)	PP3 (14m2)	PP8 (22.75m2)	PP10 (16.817m2)
48'000	43'000	43'000	69'000	52'000