



ÖFFENTLICHE URKUNDE

errichtet von

DR. PETER VOSER, FÜRSPRECH UND NOTAR, BADEN

Begründung von Stockwerkeigentum

I. Grundeigentümer und Beschrieb der zu Stockwerkeigentum aufzuteilenden Liegenschaft

1. Grundeigentümer

Die Gesellschafter des Baukonsortiums "Fahr Kleindöttingen" bestehend aus:

Herrn Josef Peterhans, geb. 13.12.1912, Generalunternehmer, geschieden,
von Fislisbach, in 6052 Hergiswil

Herrn Hugo Zünd, geb. 6.9.1929, Malermeister, verheiratet,
von und in 5400 Baden

SIRMAG Immobilien AG Gebenstorf mit Sitz in 5412 Gebenstorf

Herrn Max Mühlebach, geb. 12.12.1919, Koch, verheiratet,
von und in 5306 Tegerfelden

Herrn Walter Kramer, geb. 7.6.1914, El. Anlagen, verheiratet,
von Leibstadt, in 5430 Wettingen

Herrn Gustav Steigmeyer, geb. 15.7.1921, Kaufmann, verheiratet,
von Klingnau, in 5312 Döttingen

Herrn Karl Giedemann, geb. 30.1.1922, Pferdehändler, verheiratet,
von Baden, in 5430 Wettingen

Herrn Willi Giedemann, geb. 30.3.1923, Buchhalter, verwitwet,
von und in 5400 Baden

Frau Erika Zünd geb. Giedemann, geb. 5.3.1928, Hausfrau, verheiratet,
von und in 5400 Baden

mit Handen ihres Ehemannes, Herrn Hugo Zünd, Malermeister

Herrn Dr. Josef Killer, geb. 11.1.1900, Ingenieur, verheiratet,
von Gebenstorf, in 5400 Baden

Herrn Emil Mühlebach, geb. 22.7.1915, verheiratet,
von Tegerfelden, in 8142 Uitikon

Herrn Walter Märki, geb. 12.6.1940, eidg. dipl. Bücherexperte,
verheiratet, von Mandach, in 8116 Würenlos

als Gesamteigentümer zufolge einfacher Gesellschaft

vertreten durch

Josef Peterhans und

Hugo Zünd

IR Böttstein Nr. 3234, Plan 5, Parz. 1220

8,61 a Gebäudeplatz und Garten
 Im alte Fahr

Mehrfamilienhaus Nr. 902

Anmerkungen

Anteilsberechtig zu 11/110 an Parz. 1112

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Recht:	Umschriebene Benützung von Abstellflächen z.L. Parz. 1112
Last:	Grenzbau für Tiefgarage z.G. Parz. 1102
Recht:	Grenzbaurecht z.L. Parz. 1222
Last:	Grenzbaurecht z.G. Parz. 1222
Last:	Ueberbaurecht für Lichtschacht z.G. Parz. 1222
Last:	Fussweg z.G. Parz. 1221
Last:	Fussweg z.G. Parz. 1221
Recht:	Fussweg z.L. Parz. 1222
Recht:	Fussweg z.L. Parz. 1221
Recht:	Ausschliessliches Benutzungsrecht eines Teils der Grundstück- und Garagendachfläche z.L. Parz. 1222
Recht:	Mitbenützung der Spielanlagen z.L. Parz. 1222, 1225
Recht:	Mitbenützung des Containerabstellplatzes z.L. Parz. 1222
Recht:	Mitbenützung des Geräteraumes z.L. 1222
Last:	Baurecht für eine Niederspannungs- Kabelkabine mit Kabeldurch- leitungsrecht auf die Dauer von 50 Jahren z.G. AEW Aarau

Das Ergebnis der Bereinigung bleibt vorbehalten.

Grundpfandrechte (mitverpfändet weitere Grundstücke)

1. Rang: Inhaber Fr. 1'650'000.--
Sch.B. vom 7. Dezember 1973
Maximalzinsfuss 7 1/2 %
(Gl: Schweiz. Bankgesellschaft Brugg)
2. Rang: Inhaber Fr. 850'000.--
Sch.B. vom 12. Mai 1986
Maximalzinsfuss 9 %
(Gl: Schweiz. Bankgesellschaft Brugg)

II. Aufteilung zu Stockwerkeigentum

1.

Die vorgenannten Gesamteigentümer unterteilen hiemit ihr Gesamteigentum an IR Böttstein Nr. 3234, Plan 5, Parz. 1220, gemäss beigelegtem Aufteilungsplan, der integrierender Bestandteil dieser Urkunde bildet, in 10 Miteigentumsanteile, die sie im Sinne von Art. 712 a ff ZGB zu Stockwerkeigentum ausgestalten und für welche je ein eigenes Grundbuchblatt anzulegen ist. Die einzelnen Miteigentumsanteile werden in das Gesamteigentum sämtlicher Gesellschafter gestellt.

2.

Der Aufteilungsplan umfasst einen Situationsplan, die Grundrisspläne der Geschosse und eine Ansicht der Südwestfassade. Die zu Sonderrecht ausgedehnten Räume sind in den Plänen rot umrandet bzw. rot schraffiert eingezeichnet und die gemeinschaftlich benutzbaren Räume und Gebäudeteile sowie Aussenanlagen blau oder braun schraffiert bzw. braunflächig. Ausschliessliche Benutzungsrechte an gemeinschaftlichen Räumen oder Anlagen sind rot gekreuzt, mit gelber Farbe oder grün schraffiert eingezeichnet.

3.

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

Sie wurden wie folgt umschrieben und mit einer Wertquote versehen:

Nummer der Stockwerkeinheit	Geschoss	Sonderrecht	Allg. Orientierung	Nebenträume	Wertquote
1	Erdgeschoss	5 1/2-Zimmerwohnung	W/S/O	Keller	98/1000
2	Erdgeschoss	4 1/2-Zimmerwohnung	W/N/O	Keller	91/1000
3	1. Stock	5 1/2-Zimmerwohnung	W/S/O	Keller	94/1000
4	1. Stock	4 1/2-Zimmerwohnung	W/N/O	Keller	87/1000
5	2. Stock	5 1/2-Zimmerwohnung	W/S/O		102/1000
6	2. Stock	4 1/2-Zimmerwohnung	W/N/O		95/1000
7	3. Stock	5 1/2-Zimmerwohnung	W/S/O		105/1000
8	3. Stock	4 1/2-Zimmerwohnung	W/N/O		98/1000
9	4. Stock	4 1/2-Zimmerwohnung	W/S/O	Estrich	119/1000
10	4. Stock	4 1/2-Zimmerwohnung	W/N/O	Estrich	111/1000
10 Stockwerkeinheiten =====					1000/1000 =====

4.

Die Aufteilung zu Stockwerkeigentum erfolgt vor Abschluss der Bauarbeiten am Gebäude Nr. 902. Auf Parz. 1220 und auf den Blättern der einzelnen Stockwerkeinheiten ist deshalb die Anmerkung einzutragen:

Begründung des Stockwerkeigentums vor Erstellung des Gebäudes.

III. Verwendungsbeschränkung

Die Stockwerkeinheiten dürfen nur zu Wohnzwecken verwendet werden. Der Betrieb eines Büros oder eines stillen Gewerbes ist in einzelnen Räumen zulässig, wenn der Hauptverwendungszweck als Wohnung erhalten bleibt und die übrigen Hausbewohner dadurch nicht nennenswert gestört werden.

IV. Benutzungs- und Verwaltungsreglement

Die Benutzung der Stockwerkeinheiten, der gemeinschaftlichen Gebäudeteile und Grundstückeranlagen sowie die Verwaltung der Gesamtliegenschaft wird durch das beiliegende Reglement geordnet. Es ist für die Stockwerkeigentümer in allen Teilen verbindlich. Es stellt einen integrierenden Bestandteil dieses Begründungsaktes dar und ist im Grundbuch anzumerken. Die nachfolgenden Bestimmungen des Reglements können nur unter Beobachtung der für die Änderung des Begründungsaktes geltenden Vorschriften aufgehoben oder geändert werden (vgl. Ziff. V.).

A. Ausschliessliche Benutzungsrechte

1.

Zu den Wohnungen Nr. 1 - 4 gehört je ein Kellerabteil als Nebenraum.

Die anderen Wohnungseigentümer haben das ausschliessliche Benützungsrecht an einem Kellerabteil im Luftschuttkeller. In Gefahrenzeiten sind sie der Stockwerkeigentümergeinschaft zur Verfügung zu halten und gegebenenfalls zu räumen. Die Stockwerkeigentümer mit Kellerabteilen ausserhalb der Luftschuttkeller (Nebenräumen) haben diesfalls ihre Abteile mit den von der Räumungsanordnung Betroffenen zu teilen.

Alle Abteile sind im Aufteilungsplan mit den Nummern der Stockwerkeinheiten versehen, zu denen sie gehören.

2.

Den Wohnungseigentümern Nr. 1 - 7 wird wie folgt das ausschliessliche Benützungsrecht an einem der Autoabstellplätze Nr. 12 - 18 im Freien auf Parz. 1112 zugewiesen.

Wohnung Nr. 1	Platz Nr. 12
Wohnung Nr. 2	Platz Nr. 13
Wohnung Nr. 3	Platz Nr. 14
Wohnung Nr. 4	Platz Nr. 15
Wohnung Nr. 5	Platz Nr. 16
Wohnung Nr. 6	Platz Nr. 17
Wohnung Nr. 7	Platz Nr. 18

3.

Den Wohnungseigentümern Nr. 8, 9 und 10 wird wie folgt das ausschliessliche Benützungsrecht an 3 der 7 Autoabstellplätze auf Parz. 1222 zugewiesen:

Wohnung Nr. 8	Platz Nr. 8
Wohnung Nr. 9	Platz Nr. 9
Wohnung Nr. 10	Platz Nr. 10

Die 4 weiteren Autoabstellplätze sind für Besucher reserviert.

4.

Die jeweiligen Eigentümer der Stockwerkeinheiten Nr. 3 - 10 haben das Recht, den mit ihrer Wohnung verbundenen Balkon (rot gekreuzte Planeinzeichnung) ausschliesslich zu benützen.

5.

Die jeweiligen Eigentümer der Stockwerkeinheiten Nr. 1 und 2 haben das Recht, den ihrer Wohnung vorgelagerten Gartenteil (grün schraffierte Einzeichnung) ausschliesslich zu benutzen.

6.

Die ausschliesslichen Benutzungsrechte sind nicht als Dienstbarkeiten im Grundbuch aufgenommen. Sie können nur mit Zustimmung der berechtigten Stockwerkeigentümer beschränkt oder aufgehoben werden.

B. Beschlussfassung in der Stockwerkeigentümergeinschaft

1.

In der Versammlung der Stockwerkeigentümer stehen jedem Stockwerkeigentümer so viele Stimmen zu, als ihm Stockwerkeinheiten gehören. Die für die Beschlussfassung erforderlichen Mehrheiten werden vorbehältlich der nachfolgenden Bestimmungen und der zwingenden gesetzlichen Vorschriften im Benützungs- und Verwaltungsreglement der Stockwerkeigentümergeinschaft festgelegt.

2.

Die Vornahme von gewöhnlichen Verwaltungshandlungen im Sinne von Art. 647 a ZGB wird der Verwaltung übertragen. Fehlt eine solche, so sind diese Verwaltungshandlungen von einer Versammlung der Stockwerkeigentümer zu beschliessen. Die Beschlussfassung erfolgt mit einfacher Mehrheit der vertretenen Stockwerkeinheiten.

In gleicher Weise beschliesst die Versammlung der Stockwerkeigentümer über die Vornahme notwendiger Unterhalts-, Wiederherstellungs- und Erneuerungsarbeiten im Sinne von Art. 647 c ZGB.

3.

Die Begründung und Löschung von Grunddienstbarkeiten und Grundlasten zulasten oder zugunsten der Gesamtliegenschaft kann mit der Mehrheit aller Stockwerkeinheiten, die zugleich die Mehrheit aller Miteigentumsanteile vereinigt, beschlossen werden.

4.

Die Mehrheit aller Stockwerkeinheiten, die zugleich die Mehrheit aller Miteigentumsanteile vereinigt, kann zur Vornahme von Grenzbereinigungen sowie von öffentlichen Bauten, bei welchen das Expropriationsrecht gegeben ist, die Veräusserung von Teilen der unüberbauten Grundstücksfläche beschliessen.

5.

In jedem Falle werden eventuelle entgegenstehende zwingende gesetzliche Bestimmungen ausdrücklich vorbehalten.

V. Aenderung des Begründungsaktes

Die Aenderung des Begründungsaktes sowie jener Teile des Reglementes, welche im Begründungsakt festgelegt worden sind, bedürfen der Zustimmung von 8 Stockwerkeinheiten mit Wertquoten von insgesamt 800/1000.

VI. Regelung der Grundpfandrechte

Die auf der Gesamtliegenschaft lastenden Schuldbriefe im 1. und 2. Rang über Fr. 1'650'000.-- und Fr. 850'000.-- erhalten auf den Stockwerkeinheiten 1 - 10 Gesamtpfandrecht im bisherigen 1. und 2. Rang. Das Hauptgrundstück IR Nr. 3234 (Parz. 1220) wird aus der Pfandhaft dieser beiden Titel entlassen.

Die Schweizerische Bankgesellschaft Brugg stimmt als Gläubigerin durch Mitunterzeichnung dieser Urkunde zu.

VII. Vollmacht

Der Notar wird ermächtigt und beauftragt, allfällige Rechtsausweise, die für die grundbuchliche Behandlung dieses Vertrages erforderlich sind, zu beschaffen und dem Grundbuchamt zur Eintragung anzumelden.

Baden, den 27. Februar 1990

Die Grundeigentümer:
Baukonsortium Fahr Kleindöttingen
Die Bevollmächtigten:

J. Peterhans *Sind*

Die zustimmende Grundpfand-
gläubigerin:
Schweizerische Bankgesellschaft

Beurkundung

Ich urkunde:

1. dass ich diese Urkunde verfasst und dabei die gesetzlichen Bestimmungen beachtet habe;
2. dass die SIRMAG Immobilien AG Gebenstorf eine im Handelsregister des Kantons Aargau eingetragene Aktiengesellschaft mit Sitz in Gebenstorf ist und dass sie laut beim Grundbuchamt liegender Vollmacht, gezeichnet durch die für sie kollektiv zu zweien zeichnungsberechtigten Herren Claude Singer, Verwaltungsratspräsident, und Ulrich Merlo, Mitglied des Verwaltungsrates, durch die handlungsfähigen Herren Josef Peterhans und Hugo Zünd vertreten ist;
3. dass für Herrn Willi Giedemann, geb. 30.3.1923, verwitwet, von und in Baden, gemäss Ernennungsurkunde des Gemeinderates Baden vom 6. November 1978 Herr Walter Märki, eidg. dipl. Buchhalter in Wettingen, als Beistand i.S. von Art. 392 Ziff. 1 ZGB bestellt worden ist;
4. dass die Eheleute Hugo Zünd, geb. 6.9.1929, und Erika Zünd-Giedemann, geb. 5.3.1928 unter dem ordentlichen Güterstand der Errungenschaftsbeteiligung leben;
5. dass die Herren Emil Mühlebach, geb. 22.7.1915, von Tegerfelden, in Uitikon, und Walter Märki, geb. 12.6.1940, von Mandach, in Würenlos, verheiratet sind und mit ihren Ehefrauen unter dem Güterstand der Errungenschaftsbeteiligung leben;
6. dass die Herren Karl Giedemann, geb. 30.1.1922, von Baden, in Wettingen, und Walter Kramer, geb. 7.6.1914, von Leibstadt, in Wettingen, verheiratet sind und mit ihren Ehefrauen extern unter dem Güterstand der Errungenschaftsbeteiligung leben;
7. dass Herr Dr. Josef Killer, geb. 11.1.1900, von Gebenstorf, in Baden, verheiratet ist, und mit seiner Ehefrau unter dem Güterstand der Gütertrennung lebt;
8. dass die Herren Max Mühlebach, geb. 12.12.1919, von und in Tegerfelden, und Gustav Steigmeyer, geb. 15.7.1921, von Klingnau, in Döttingen, verheiratet sind und mit ihren Ehefrauen unter dem Güterstand der Güterverbindung leben;

9. dass die handlungsfähigen Herren Max Mühlebach, Walter Kramer, Gustav Steigmeyer, Karl Giedemann, Willi Giedemann, Emil Mühlebach, Walter Märki und Dr. Josef Killer sowie die handlungsfähige Frau Erika Zünd geb. Giedemann laut beim Grundbuchamt liegender Vollmacht durch die Herren Josef Peterhans und Hugo Zünd vertreten sind;
10. dass der Gemeinderat Baden die von bzw. für Willi Giedemann erteilte Vollmacht seines handlungsfähigen Beistandes, Herrn Walter Märki, genehmigt hat;
11. dass die handlungsfähigen Herren Josef Peterhans, geb. 13.12.1912, geschieden, von Fislisbach, in Hergiswil, und Hugo Zünd, geb. 6.9.1929, von und in Baden, und mir persönlich erklärt haben, sie hätten diese Urkunde gelesen und sie seien mit deren Inhalt einverstanden;
12. dass die Vorgenannten hierauf diese Urkunde eigenhändig vor mir unterzeichnet haben.

Baden, den 27. Februar 1990



Der Notar:

102

Anmeldung

Dem Grundbuchamt Zurzach wird hiemit zur Eintragung im Grundbuch angemeldet:

- Handänderung
- 2 Anmerkungen
- Pfandentlassung
- Gesamtpfandrecht 1. und 2. Ranges über Fr. 1'650'000.-- und Fr. 850'000.--

Baden, den



Der Notar:

104