

Kopie

Wohnung 1



ÖFFENTLICHE URKUNDE

errichtet von

Daniel Keller, öffentlichem Notar des Kantons Aargau, mit Büro in Windisch

Begründung von Stockwerkeigentum

über die Liegenschaft „Südbahnstrasse 5“ in Hausen
(Ueberbauung Heuweg)

I. Grundeigentum

Die Erbengemeinschaft des Josef Stocker, geb. 1930, von Neuenkirch LU, wohnhaft gewesen in Zollikon, gestorben am 28.09.1985, als:

Herr **Michael Stocker-Ansalone**, geb. 09. Oktober 1960, verheiratet, von Neuenkirch LU, wohnhaft in 8107 Buchs, Sonnhaldenstrasse 42

Herr **Andreas Stocker**, geb. 28. Juni 1963, nicht verheiratet, von Neuenkirch LU, wohnhaft in 6300 Zug, Im Rank 124

Zustelladresse: Jos. Stocker Hoch- und Tiefbau AG, Obere Holzgasse 9,
5212 Hausen

ist Eigentümerin der folgenden Liegenschaft:

Grundbuch Hausen Loseblatt Nr. 2488, Plan 36

11,27 Aren Gebäudeplatz und Umgelände, Südbahnstrasse 5
mit darauf zu erstellendem 6-Familienwohnhaus

Anmerkungen und Vormerkungen

Keine.

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Last: Quellenrecht z.G. Windisch 869
Last: Näherbaurecht für Wohnhaus z.G. 2491
Last: Näherbaurecht für Wohnhaus z.G. 2492
Recht: Näherbaurecht für Wohnhaus z.L. 2491
Last: Grenzbau- und Grenzanbaurecht für Wohnhaus z.G. 2492
Recht: Grenzbau- und Grenzanbaurecht für Wohnhaus z.L. 2492
Recht: Ueberbaurecht für Fassade z.L. 2492
Recht: Ueberbaurecht für Dachvorsprung z.L. 2492
Last: Ueberbaurecht für Tiefgarage z.G. 2306
Recht: Fusswegrecht z.L. 2306
Recht: Fusswegrecht z.L. 2487
Last: Fusswegrecht z.G. 2490,2491,2492
Recht: Fusswegrecht z.L. 2492
Recht: Fuss- und Fahrwegrecht z.L. 2487
Recht: Containeranlage z.L. 2306
Recht: Kinderspielbereich z.L. 2306
Recht: Mitbenützungsrecht an Kinderspielbereich z.L. 2483
Recht: Mitbenützungsrecht an Kinderspielbereich z.L. 2487
Last: Mitbenützungsrecht an Kinderspielbereich z.G. 2483,2484,2485,
2486,2487,2489, 2490,2491,2492
Recht: Mitbenützungsrecht an Besucherparkplätzen z.L. 2487
Last: Beschränktes Mitbenützungsrecht an Luftschutzraum z.G. 2487,
2489,2490,2491,2492
Last: Briefkastenstandort z.G. 2490,2491,2492
Last: Mitbenützungsrecht an Satellitenantennen-Anlage z.G. 2492

Grundpfandrechte (weitere Grundstücke sind mitverpfändet)

Im gleichberechtigten ersten Rang

Inhaberschuldbrief vom 05.05.1993 u.w.

Fr. 450'000.--

Maximalzinsfuss 10 %

Im gleichberechtigten ersten Rang

Inhaberschuldbrief vom 05.05.1993 u.w.

Fr. 450'000.--

Maximalzinsfuss 10 %

Faustpfandgläubigerin beider Titel: Credit Suisse, Aarau

II. Grundlage und integrierender Bestandteil dieser Urkunde

Grundlage für die Begründung von Stockwerkeigentum und integrierender Bestandteil dieser Urkunde bilden:

1. Situationsplan Mst. 1:500.
2. Grundrisspläne: Untergeschoss, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss, alle Mst. 1:200.
3. Stockwerkeigentümerreglement.

III. Begründung von Stockwerkeigentum

1. Sonderrechte / Nebenräume

Die vorgenannte Liegenschaft Grundbuch Hausen Loseblatt Nr. 2488, wird hiermit in Miteigentum aufgeteilt und im Sinne von Art. 712 a ff. ZGB zu **Stockwerkeigentum** ausgestaltet.

Es werden insgesamt **acht Stockwerkeinheiten** gebildet und es ist dafür im Grundbuch für jede Einheit ein besonderes Grundbuchblatt zu eröffnen. Als Eigentümerin der 8 Einheiten ist die vorgenannte Erbengemeinschaft Josef Stocker einzutragen.

Die in der Liegenschaft zu Sonderrecht ausgeschiedenen Wohnungen mit Nebenräumen sind rot, hellbraun, grün, violett, blau und orange, die beiden Disponibelräume, für welche eigene Stockwerkeinheiten gebildet werden, sind blaugrün in den beiliegenden Grundrissplänen umrandet und mit Nummern versehen. Zu den einzelnen Wohnungen gehört auch der im Plan mit "Heiz. Gas" bezeichnete Kasten für die Gastherme. Für die Wohnungen 5.2 bis 5.6 befindet sich dieser Kasten innerhalb der Wohnung und ist von dort aus auch bedienbar. Für die Wohnung 5.1 befindet sich der Kasten im Untergeschoss (vergl. Ziffer 2 "Benützungrechte" nachfolgend).

Bei den 8 Stockwerkeinheiten handelt es sich um sechs 4 1/2 - Zimmer-Wohnungen und zwei Disponibelräume.

Die im Untergeschoss liegenden Wohnungskeller sind als Nebenräume ausgestaltet und bilden Bestandteil der Wohnungs-Stockwerkeinheiten; sie sind mit der gleichen Farbe umrandet und tragen die gleiche Nummer wie die Wohnungseinheit zu der sie gehören. Der Wohnung 5.2 ist kein Keller als Nebenraum zugeteilt; dieser befindet sich innerhalb des Disponibelraums 5.7

Die Kellerabteile 1, 3, 4 und 6 befinden sich im Schutzraum, welcher in Kriegs- und Katastrophenzeiten als Schutzraum dient. In diesen Fällen dulden die Inhaber der Sonderrechte deren Benützung zu Zivilschutz Zwecken und alle dadurch allenfalls an Einrichtungen und Abschränkungen erforderlichen Änderungen. Die daraus entstehenden Kosten sind solche der Gemeinschaft.

Gemäss Bestätigung des Aargauischen Versicherungsamtes bilden die zu Sonderrecht ausgeschiedenen Räume und Nebenräume in sich geschlossene Einheiten und besitzen je einen eigenen Zugang.

2. Ausschliessliche, reglementarische Benützungsrechte

Die in den Plänen "1. und 2. Obergeschoss" farbig schraffiert eingezeichneten Balkone stehen den Eigentümern derjenigen Wohnung, aus denen sie zugänglich sind, zur ausschliesslichen Benützung zur Verfügung.

Die jeweiligen Eigentümer der Erdgeschosswohnungen 5.1 und 5.2 haben das Recht, den ihrer Wohnung vorgelagerten Sitzplatz sowie das Umgelände, wie dies im Plan rot für die Wohnung 5.1 und hellbraun für die Wohnung 5.2 schraffiert eingezeichnet ist, ausschliesslich als Sitzplatz und Umgelände zu gestalten und zu benutzen.

Der jeweilige Eigentümer der Wohnung 5.1 hat das ausschliessliche Benützungsrecht an dem zu seiner Wohnung gehörenden Kasten für die Gastherme. Dieser Kasten ist im Untergeschossplan in der Farbe der zugehörigen Wohnung farbig schraffiert eingezeichnet.

Ohne ausschliessliche Zustimmung des jeweils berechtigten Stockwerkeigentümers können die ausschliesslichen Benützungsrechte weder abgeändert, noch aufgehoben werden.

3. Zuweisung / Wertquoten

Die Zuweisung der Räume und Wertquoten zu den entsprechenden Stockwerkeinheiten lautet wie folgt:

Liegenschaft Südbahnstrasse 5

GB-Nr.	Geschoss	Einheit Nr. / Farbe	Verwendungs- zweck	Nebenraum im UG Keller Nr.	Wertquote
2488.1	Erdgeschoss	5.1 rot	4 ½ - ZWG	1	165 / 1000
2488.2	Erdgeschoss	5.2 hellbraun	4½ - ZWG	--	165 / 1000
2488.3	1. Obergeschoss	5.3 grün	4 ½ - ZWG	3	156 / 1000
2488.4	1. Obergeschoss	5.4 violett	4 ½ - ZWG	4	156 / 1000
2488.5	2. Obergeschoss	5.5 blau	4 ½ - ZWG	5	170 / 1000
2488.6	2. Obergeschoss	5.6 orange	4 ½ - ZWG	6	170 / 1000
2488.7	Untergeschoss	5.7 blaugrün	Disponibel/Keller		11 / 1000
2488.8	Untergeschoss	5.8 blaugrün	Disponibel		7 / 1000
Total					1000 / 1000 =====

Das für die vorstehend aufgeführte Begründung von Stockwerkeigentum zugrunde gelegte Gebäude Nr. ist noch nicht erstellt. Es ist deshalb im Grundbuch auf dem Stammgrundstück und den Blättern der Stockwerkeinheiten folgendes **anzumerken:**

„Begründung von Stockwerkeigentum vor Erstellung des Gebäudes.“

4. Gemeinschaftliche Teile

Die gemeinschaftlich zu benützenden Räume, Einrichtungen und Anlagen sind in den Plänen nicht eingefärbt. Es wird dafür auf das hienach erwähnte Reglement sowie die im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeiten verwiesen.

5. Pfandrechtsregulierung

Die beiden vorgenannten Inhaberschuldbriefe per je Fr. 450'000.-- im gleichberechtigten ersten Rang sind als Gesamtpfandrechte mit derselben Rangfolge auf die Stockwerkeinheiten GB 2488.1, 2488.3, 2488.4, 2488.5, 2488.6 und 2488.8 zu übertragen. Das Stammgrundstück GB 2488 und die neuen Einheiten GB 2488.2 und 2488.7 sind aus der Pfandhaft zu entlassen. Die weiteren, bisher mitverpfändeten Grundstücke bleiben weiterhin unverändert in der Pfandhaft.

Die Credit Suisse in Aarau erteilt mit Unterzeichnung der Urkunde als Faustpfandgläubigerin Zustimmung zur vorbeschriebenen Pfandrechtsregulierung mit Pfandentlassung.

Titel und Grundbuch sind entsprechend nachzutragen und der Faustpfandgläubigerin auszuhändigen.

IV. Benutzungs- und Verwaltungsreglement

Die einzelnen Stockwerkanteile sind so zu benützen, wie es der Zweckbestimmung entspricht. Alle einem Stockwerkeigentümer zur ausschliesslichen Benützung zugewiesenen Räume sind von diesem auf eigene Kosten in gutem Zustand zu unterhalten.

Im übrigen wird auf die gesetzlichen Bestimmungen über die Benützung und Verwaltung in Art. 647 und 712 ff. ZGB und insbesondere auf das Reglement mit Nutzungs- und Verwaltungsordnung verwiesen.

Dieses Reglement wird zum integrierenden Bestandteil dieser Urkunde erklärt und ist auf den 8 Blättern der Stockwerkeinheiten im Grundbuch **anzumerken**.

V. Verschiedene Bestimmungen

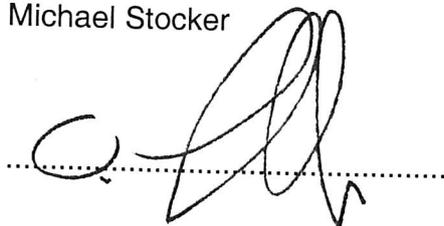
1. Sollte eine Bestimmung dieser Begründungserklärung nichtig oder anfechtbar sein, so hat dies nicht die Ungültigkeit der ganzen Urkunde zur Folge. Allfällig entstehende Lücken sind durch den Richter auszufüllen, wobei Sinn und Zweck der ungültigen Bestimmungen und der ganzen Urkunde bei der Neuformulierung bestmöglichst zu berücksichtigen sind.
2. Die durch diese Urkunde entstehenden Kosten (Notar, Grundbuch, Genehmigungsgebühren) gehen zulasten der heutigen Grundeigentümerin, Erbengemeinschaft Josef Stocker. Diese behält sich jedoch vor, einen Teil dieser Kosten anteilmässig an die Käufer der Stockwerkeinheiten weiterzugeben.
3. Das Original dieser Urkunde dient dem Grundbuchamt Brugg als Rechtsgrundausweis. Die Grundeigentümerin und sämtliche späteren Käufer der Stockwerkeinheiten erhalten beglaubigte Abschriften.
4. Der beurkundende Notar ist zu allen mit dieser Urkunde im Zusammenhang stehenden Anmeldungen an das Grundbuchamt Brugg ermächtigt und beauftragt. Insbesondere ist er auch ermächtigt, das Reglement über die Benützung und Verwaltung im Grundbuch anmerken zu lassen.

Windisch, den 07. November 2003

Die Grundeigentümerin:

Erbengemeinschaft Josef Stocker

Michael Stocker



A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'M' and 'S' followed by a horizontal line.

Für ~~Andreas Stocker~~,
der Bevollmächtigte:



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'M. Frech', followed by a horizontal line.

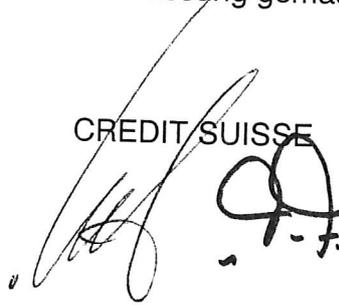
(Markus Frech)

Zustimmung der Grundpfandgläubigerin

Die Credit Suisse in Aarau als Faustpfandgläubigerin der beiden vorgenannten Inhaberschuldbriefe per je Fr. 450'000.-- stimmt der Stockwerkeigentumsbegründung sowie der Pfandrechtsregulierung mit Pfandentlassung gemäss Ziffer III / 5 auf Seite 6 vorstehend zu.

Aarau, den **14.11.2003**

CREDIT SUISSE

Handwritten signature and initials of Credit Suisse, consisting of a large, stylized signature and a smaller set of initials.

AVA Aargauisches Versicherungsamt

Abteilung **Gebäudeversicherung**
Sachbearbeiter Bruno Schenker
Direktwahl 062 836 36 18
Fax 062 836 36 63



Ihre Sicherheit – AVA

Herrn
Daniel Keller
Notar
Dohlenzelgstrasse 6
5210 Windisch

Aarau, 11. November 2003

Begründung von Stockwerkeigentum, GB Hausen Nr. 2488, Mehrfamilienhaus Nr. 5, (noch ohne Gebäude Nr.) Südbahnstrasse 5, Eigentümerin: Erbgemeinschaft des Josef Stocker geb.1930, 5212 Hausen

Sehr geehrter Herr Keller

Aufgrund der uns mit Ihrem Schreiben vom 08. November 2003 eingereichten Grundrisspläne bestätigen wir im Sinne von § 1 der Vollziehungsverordnung zum Bundesgesetz über das Miteigentum und das Stockwerkeigentum vom 10.02.1966 zu Händen des Grundbuchamtes Brugg, dass die in der zu Stockwerkeigentum aufzuteilende Liegenschaft vorgesehenen

6 Wohnungseinheiten und 2 Disponibelraumeinheiten

in sich geschlossen sind und je einen eigenen Zugang besitzen.

Dem Grundbuchamt sind die vom AVA gestempelten Pläne einzureichen.

Mit freundlichen Grüssen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Alfred Baumgärtner', written over a faint stamp.

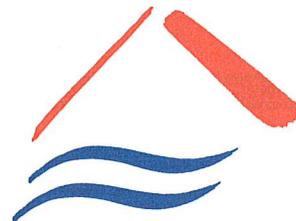
Alfred Baumgärtner, Abteilungsleiter

Gebühr: Fr. 90.00
Nicht MWST-pflichtig (Art.23, Abs.1, MWSTG)

Beilagen:

- 1 Satz Pläne retour
- 1 Einzahlungsschein
- 8 Mitteilungsblätter für die Stockwerkeigentümer
- 1 Merkblatt Plangestaltung

AVA Aargauisches Versicherungsamt Bleichemattstrasse 12/14 Postfach 5001 Aarau
Telefon 062 836 36 46 · Fax 062 836 36 26 · Homepage: www.versicherungsamt.ch



■ Mitteilung an die Stockwerkeigentümer

Damit sich diese Mitteilung leichter lesen lässt, sind alle personenbezogenen Bezeichnungen in männlicher Form gehalten. Selbstverständlich gelten diese Bezeichnungen auch für weibliche und juristische Personen. Wir danken für Ihr Verständnis.

Nachdem Sie Eigentümer einer Stockwerkeinheit sind, liegt es uns daran, Sie über die Feuerversicherung von Stockwerkeigentum zu orientieren.

1. Einschätzung

- 1.1 Obschon das ganze Gebäude in Stockwerkeinheiten aufgeteilt ist, wird es als Ganzes eingeschätzt und versichert.
- 1.2 Stockwerkeigentümer, die ihre Einheit mit besonderen Aufwendungen ausstatten, die nicht bereits in der Quotenberechnung bzw. im Grundpreis (Standardausführung) enthalten sind, haben der Aarg. Gebäudeversicherungsanstalt (AGVA) diese zusätzlichen Werte zur Nachversicherung anzumelden, **sofern die Investitionen pro Stockwerkeinheit den Betrag von Fr. 5'000.– übersteigen**. Unter besonderen Aufwendungen, die gemäss den Abgrenzungsbestimmungen mit dem Gebäude zu versichern sind, gelten beispielsweise:

Holzdecke, zusätzliche Einbauschränke, Küchenausbau, Cheminée-Einbau, Wände, Spannteppiche, Badzimmerausbau, usw.
- 1.3 Der gleichen Versicherungspflicht unterliegen Einrichtungen des Mieters, wenn das Mietverhältnis in Stockwerkeigentum umgewandelt wird.
- 1.4 Die Anmeldung für die unter 1.2 und 1.3 erwähnten Sachen erfolgt auf Antrag des Stockwerkeigentümers mit detaillierten Kostenangaben durch die von der Stockwerkeigentümergeinschaft für die Vertretung als zuständig bezeichnete Person bzw. Verwaltung (Verwalter) an die AGVA in Aarau.

2. An-, Um- und Ausbauten

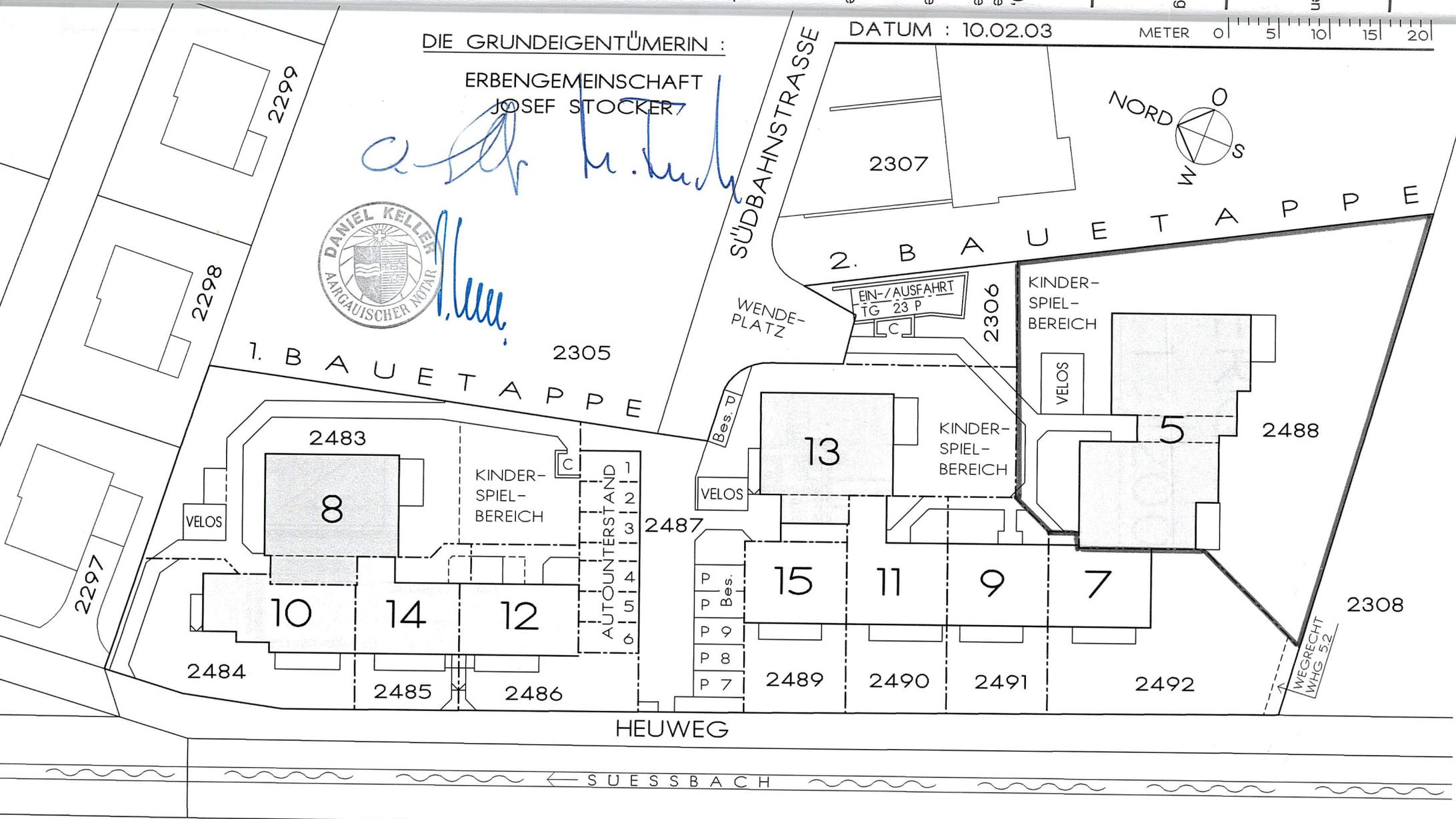
- 2.1 Um zu verhindern, dass weder für die Gemeinschaft noch für die Stockwerkeigentümer eine Unterversicherung entsteht, die sich im Schadenfall nachteilig auswirken könnte, ist in folgenden Fällen eine Neuschätzung zu verlangen:
 - Bei Ausbau und Umbau von Gebäudeteilen oder Einrichtungen, die der Eigentümergemeinschaft gehören;
 - wenn ein Stockwerkeigentümer sein Sonderrecht ausbaut oder zusätzliche Einrichtungen darin installiert.
- 2.2 Für An-, Um- und Ausbauten ist das Gebäude ab Baubeginn durch den Verwalter der AGVA zur Bauversicherung (steigende Versicherung) anzumelden.

3. Versicherungspolice und Prämie

- 3.1 Das Einschätzungsergebnis wird dem Verwalter mit einer Police eröffnet. Sofern Mehrwerte gemäss Ziffer 1.2 und 1.3 mitversichert sind, erhält der Verwalter auf Verlangen zusätzlich eine Fotokopie des entsprechenden Verzeichnisses.
- 3.2 Die Prämie für das ganze Gebäude, inkl. allen auf das Gebäude lautenden zusätzlichen Versicherungen wird gesamthaft erhoben. Es obliegt dem Verwalter, diese anteilmässig auf die einzelnen Stockwerkeigentümer zu verteilen.

4. Obliegenheiten im Schadenfall

Im Schadenfall ist der Verwalter sowie jeder betroffene Stockwerkeigentümer meldepflichtig. Es liegt in Ihrem Interesse, sich zu vergewissern, ob die Schadenmeldung an uns erfolgt ist. Vor unserer Zustimmung dürfen keine Veränderungen vorgenommen werden.



HÄUSER 8 / 13 / 5

: 3 GESCHOSSE 4 1/2-ZIMMER-EIGENTUMSWOHNUNGEN

HÄUSER 10/14/12/15/11//9/7

: 2 GESCHOSSE 5 1/2- UND 6 1/2-ZIMMER-REIHENEINFAMILIENHÄUSER

HAUS SÜDBAHNSTRASSE 5

5212 HAUSEN AG

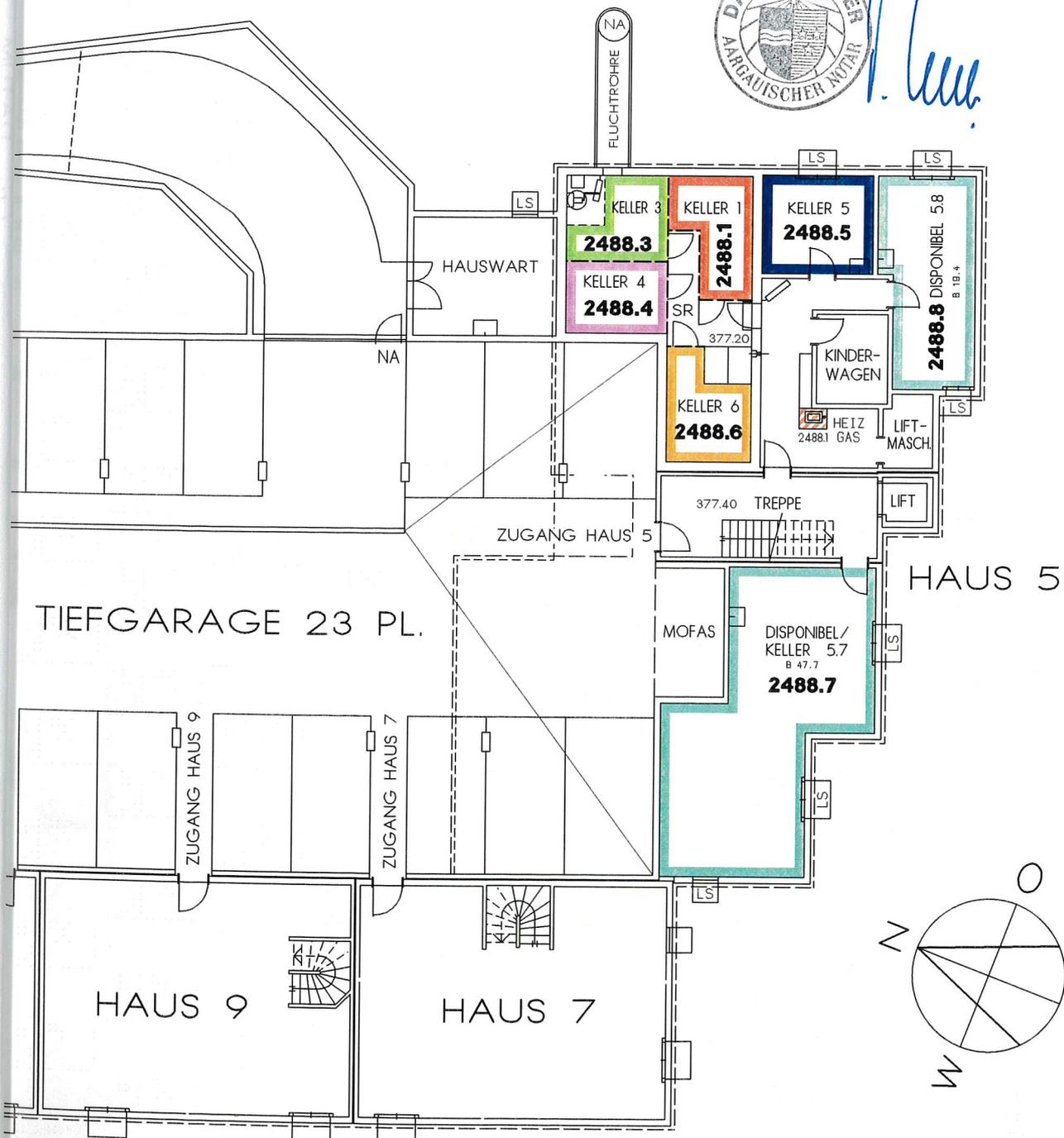
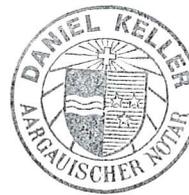
UNTERGESCHOSS

MST. 1 : 200

HAUSEN, - 7. Nov. 2003

DIE GRUNDEIGENTÜMERIN :

ERBENGEMEINSCHAFT
JOSEF STOCKER



HAUS SÜDBAHNSTRASSE 5

5212 HAUSEN AG

ERDGESCHOSS

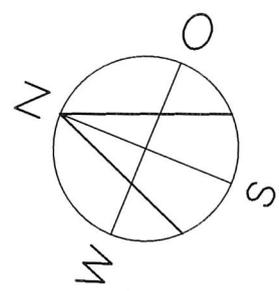
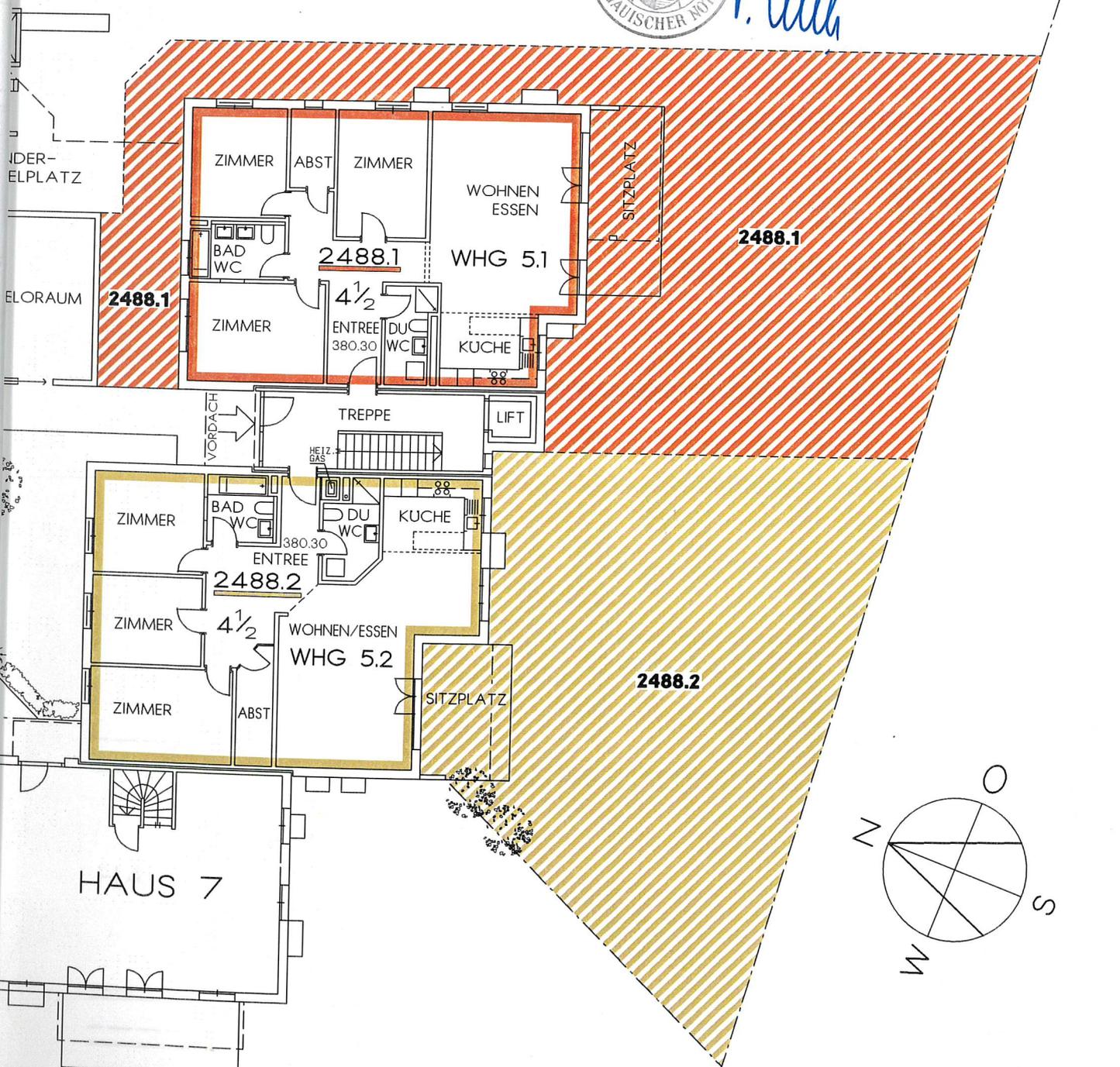
MST. 1 : 200

HAUSEN, - 7. Nov. 2003

DIE GRUNDEIGENTÜMERIN :

ERBENGEMEINSCHAFT
JOSEF STOCKER

Handwritten signature in blue ink



HAUS SÜDBAHNSTRASSE 5

5212 HAUSEN AG

1. OBERGESCHOSS

MST. 1 : 200

HAUSEN, -7. Nov. 2003

DIE GRUNDEIGENTÜMERIN :

ERBENGEMEINSCHAFT
JOSEF STOCKER



3.05 13.70 2.42

