



ÖFFENTLICHE URKUNDE

errichtet von

DR. PETER VOSER, FÜRSPRECH UND NOTAR, BADEN

Begründung von Stockwerkeigentum

Die

Elon Neuenhof AG mit Sitz in 5432 Neuenhof, Hofmattstrasse 9

ist Eigentümerin der nachbeschriebenen

LIEGENSCHAFT

GB Baden Nr. 1240, Plan 18 D, Parz. 1043

14,23 a Gebäudeplatz und Umgelände
Mellingerstrasse 164 und 166

Mehrfamilienhaus und Garagen Nr. 2130

Anmerkungen und Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

- Recht : Bauverbot und Zugang (3,5 m breit) längs den Schweiz. Bundesbahnen z.L. 18 D/2637
- Last : Teilw. Bau- und Pflanzverbot lt. Plan z.G. 18 D, E/2510
- Last : Gewerberechtsbeschränkung z.G. der Ortsbürgergemeinde Baden
- Last : Gewerbebeschränkung z.G. Walter Stocker, 1915, dipl. Malermeister, Baden
- Recht : Benützung von 5 Autoabstellplätzen in der Tiefgarage z.L. 18 D, E Parz. 1042
- Recht : Benützung von 8 Autoabstellplätzen im Freien z.L. 18 E/3633
- Recht : Mitbenützung des Kinderspielplatzes z.L. 18 D, E/1042
- Recht : Mitbenützung des Containerabstellplatzes z.L. 18 E/3633
- Recht : Fuss- und Fahrweg z.L. 18 D, E/1042, 18 E/3633
- Recht : Fussweg z.L. 18 D, E/1042, 18 E/3633
- Last : Fuss- und Fahrweg z.G. 18 E, D/1042, 18 E/3633
- Last : Fussweg z.G. 18 D, E/1042, 18 E/3633

Grundpfandrechte

1. Rang: Inhaber Fr. 1'600'000.--
Sch.B. vom 23.6.1958
Maximalzinsfuss 9 %
(Gl.: Schweiz. Bankverein Baden)

1. Aufteilung von Stockwerkeigentum

1.

Die Elon Neuenhof AG unterteilt hiermit ihr Alleineigentum an dieser Liegenschaft gemäss beigelegtem Aufteilungsplan, der einen Situationsplan sowie 7 Grundrisspläne umfasst und der einen integrierenden Bestandteil dieser Urkunde bildet, in 28 Miteigentumsanteile die sie im Sinne von Art. 712 a ff. ZGB zu Stockwerkeigentum ausgestaltet und für welche je ein eigenes Grundbuchblatt anzulegen ist.

2.

In den Aufteilungsplänen sind die zu Sonderrecht ausgeschiedenen Räume des Gebäudes rot oder grün umfahren.

Die gemeinschaftlich benutzten Teile des Gebäudes sind blauflächig angelegt. Die ausschliesslichen reglementarischen Benutzungsrechte an nicht zu Sonderrecht ausgeschiedenen Gebäudeteilen sowie an Aussenanlagen sind rot und grün schraffiert, gelbgekreuzt, gelbflächig und gelbumrandet eingezeichnet.

3.

Die einzelnen Stockwerkeinheiten sind gemäss beiliegender Bestätigung des Aargauischen Versicherungsamtes in sich geschlossene Raumeinheiten mit eigenem Zugang. Sie sind in den Aufteilungsplänen durch Nummern individualisiert. Es werden ihnen folgende Verwendungszwecke und Wertquoten zugewiesen:

STWE-Nr.	Haus Mellinger-str. Nr.	Sonderrecht und Verwendungszweck	Geschoss	Lage	Wertquote in Tausendstel
1	164	4-Zimmer- wohnung	Edge- schoss	links	58
2	164	4-Zimmer- wohnung	Edge- schoss	rechts	58
3	166	4-Zimmer- wohnung	Edge- schoss	links	58
4	166	4-Zimmer- wohnung	Edge- schoss	rechts	58
5	164	4-Zimmer- wohnung	1. Stock	links	58
6	164	4-Zimmer- wohnung	1. Stock	rechts	58
7	166	4-Zimmer- wohnung	1. Stock	links	58
8	166	4-Zimmer- wohnung	1. Stock	rechts	58
9	164	4-Zimmer- wohnung	2. Stock	links	58
10	164	4-Zimmer- wohnung	2. Stock	rechts	58
11	166	4-Zimmer- wohnung	2. Stock	links	58

STWE-Nr.	Haus Mellingerstr. Nr.	Sonderrecht und Verwendungszweck	Geschoss	Lage	Wertquote in Tausendstel
12	166	4-Zimmerwohnung	2. Stock	rechts	58
13	164	4-Zimmerwohnung	3. Stock	links	58
14	164	4-Zimmerwohnung	3. Stock	rechts	58
15	166	4-Zimmerwohnung	3. Stock	links	58
16	166	4-Zimmerwohnung	3. Stock	rechts	58
17	164	Gewerberaum	1. Untergeschoss		16
18	166	Garage	1. Untergeschoss		8
19	166	Garage	1. Untergeschoss		8
20	166	Garage	1. Untergeschoss		8
21	166	Garage	1. Untergeschoss		8

STWE-Nr.	Haus Mellingerstr. Nr.	Sonderrecht und Verwendungszweck	Geschoss Lage	Wertquote in Tausendstel
22	164	Bastelraum	2. Untergeschoss	7
23	164	Bastelraum	2. Untergeschoss	6
24	166	Bastelraum	2. Untergeschoss	7
25	164	Archiv	Estrich	1
26	164	Archiv	Estrich	1
27	166	Archiv	Estrich	1
28	166	Archiv	Estrich	1
				1000/1000
				=====

II. Verwendung der Stockwerkeinheiten

1.

Die Stockwerkeinheiten dürfen nur zu den folgenden Zwecken verwendet werden:

- Wohnungen : zu Wohnzwecken, wobei es aber zulässig ist, sie als Büro zu benutzen sofern die erforderliche baupolizeiliche Bewilligung vorliegt. In einzelnen Räumen kann ein stilles Gewerbe eingerichtet und betrieben werden, wenn die Hauptverwendung als Wohnung bestehen bleibt
- Archive : zu Lagerzwecken im Rahmen der feuerpolizeilichen Vorschriften
- Bastelräume : für handwerkliche Heimarbeiten und als Lagerraum
- Garagen : für das Einstellen von Fahrzeugen
- Gewerberäume : für Gewerbezwecke im Rahmen der baupolizeilichen Vorschriften für Gewerberäume in Wohnhäusern. Tätigkeiten, die Lärm- und Geruchsemissionen zur Folge haben, sind untersagt.

Eine Aenderung der Verwendungszwecke bedarf der Zustimmung von mehr als der Hälfte der Stockwerkeigentümer, die zugleich mehr als die Hälfte der Sache vertreten. Dies gilt insbesondere für die völlige Umgestaltung der Wohnungen zu Büros oder in Räume für ein stilles Gewerbe, in welchem Falle auch die erforderliche baupolizeiliche Bewilligung vorliegen muss.

2.

Soweit die Sicherheit, die Gebrauchsfähigkeit, die Zweckbestimmung oder das gute Aussehen der Liegenschaft nicht beeinträchtigt werden, kann jeder Stockwerkeigentümer seine Stockwerkeinheit baulich umgestalten. Mit den Arbeiten darf aber erst begonnen werden, wenn die Pläne von der Verwaltung genehmigt sind. Die Prüfung der Pläne, wozu die Verwaltung auch einen Architekten beiziehen kann, hat sich auf die allfällige Beeinträchtigung von Sicherheit, Gebrauchsfähigkeit und gutem Aussehen der Liegenschaft durch die vorgesehenen Bauten zu beschränken.

III. Benutzungs- und Verwaltungsreglement

1.

Die Benützung der Stockwerkeinheiten, der gemeinschaftlichen Gebäudeteile und Grundstückeranlagen sowie der 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.

2.

In diesem Reglement werden insbesondere auch die ausschliesslichen Benutzungsrechte an gemeinschaftlichen Gebäudeteilen und Aussenanlagen festgelegt.

Die Elon Neuenhof AG behält sich in diesem Zusammenhange ausdrücklich das Recht vor, das ausschliessliche Benutzungsrecht z.G. Parz. 1043 an den auf Parz. 3633 gelegenen 8 Autoabstellplätzen Nr. 1, 2, 26, 27, 28, 29, 30, 31 im Freien in eigener Kompetenz interessierten Stockwerkeigentümern zuzuweisen und die entsprechenden Rechte dauernd mit den Stockwerkeinheiten dieser Eigentümer zu verbinden. Sie ist des weitern befugt, nach erfolgter Zuweisung der 8 Autoabstellplätze das Reglement mit einem orientierenden Anhang samt Plan zu ergänzen.

IV. Regelung der Grundpfandrechte

Das auf GB Baden Nr. 1240 lastende Grundpfandrecht

1. Rang: Inhaber

Fr. 1'600'000.--

erhält auf den Stockwerkeinheiten Nr. 1 - 28 Gesamtpfandrecht im bisherigen 1. Rang.

GB Baden Nr. 1240 wird aus der Pfandhaft des Titels entlassen.

Der Schweizerische Bankverein Baden stimmt als Gläubiger aus dem Schuldbrief durch Mitunterzeichnung dieser Urkunde zu.

V. Aenderung des Begründungsaktes

Die Aenderung des Begründungsaktes sowie jener Teile des Reglementes, die nachstehend im Begründungsakt festgelegt sind (VI) bedarf der Zustimmung der Eigentümer von mindestens 15 Stockwerkeinheiten, die zugleich gesamthaft Miteigentümer zu mindestens 500/1000 sind, sowie jener Miteigentümer, die durch die vorgesehene Aenderung in ihren Rechten unmittelbar betroffen werden.

VI. 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 Benutzungs- 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 zu Lasten oder zu Gunsten der Gesamtliegenschaft kann mit einer Mehrheit von 15 Stockwerkeinheiten, die zugleich mindestens 500/1000 aller Miteigentumsanteile vereinigt, beschlossen werden, soweit nicht zwingende gesetzliche Bestimmungen einer solchen mehrheitlichen Beschlussfassung entgegenstehen.

4.

Die Veräusserung von Teilen der unüberbauten Grundstückfläche zur Vornahme von Grenzbereinigungen sowie von öffentlichen Bauten, bei welchen das Expropriationsrecht gegeben ist, kann mit einer Mehrheit von 15 Stockwerkeinheiten, die zugleich mindestens 500/1000 aller Miteigentumsanteile vereinigt, beschlossen werden, soweit nicht zwingende gesetzliche Bestimmungen einer solchen mehrheitlichen Beschlussfassung entgegenstehen.

VII. Vollmacht

Der Notar wird ermächtigt und beauftragt, alle für die grundbuchliche Behandlung dieses Rechtsgeschäfts erforderlichen Rechtsausweise zu beschaffen und dem Grundbuchamt zur Eintragung anzumelden.

Baden, den 2. Okt. 1906

Die Grundeigentümerin:

Elon Neuenhof AG

W. Alton (Königsplatz)

Der zustimmende Gläubiger:

Schweizerischer Bankverein Baden

Fullemann *RR* *TT* *FF*

BEURKUNDUNG

Ich urkunde:

1. dass ich diese Urkunde verfasst und dabei die gesetzlichen Bestimmungen beachtet habe;
2. dass die Elon Neuenhof AG eine im Handelsregister des Kantons Aargau eingetragene Aktiengesellschaft mit Sitz in Neuenhof ist und dass sie durch die für sie kollektiv zu zweien zeichnungsberechtigten Personen Werner Schmid und Letitia Heimgartner, beide Mitglieder des Verwaltungsrates, vertreten ist;
3. dass der handlungsfähige Herr Werner Schmid, von Mogelsberg, in Wettingen sowie die handlungsfähige Frau Letitia Heimgartner, von Fislisbach und Wettingen, in Wettingen, mir persönlich erklärt haben, sie hätten diese Urkunde gelesen und sie seien mit deren Inhalt einverstanden;
4. dass die Vorgenannten hierauf diese Urkunde eigenhändig vor mir unterzeichnet haben.

Baden, den 2. Oktober 1986



Der Notar:

h. Peter Voser

ANMELDUNG

Dem Grundbuchamt Baden wird hiemit zur Eintragung im Grundbuch angemeldet:

- Begründung von Stockwerkeigentum
- Pfandentlassung und Gesamtpfandrecht 1. Ranges
- Anmerkung

Baden, den 8. Oktober 1986



Der Notar:

h. Peter Voser

Beglaubigung

Diese Kopie stimmt mit dem mir vorgelegten Originaldokument überein.

Baden, den 2. OKT. 1986

Der Notar:

P. Voser

