



ÖFFENTLICHE URKUNDE

errichtet von

■■■■■ ■■■■■ Urkundsperson des Kantons Aargau,
Rechtsanwalt mit Büro in Kleindöttingen

BEGRÜNDUNG VON STOCKWERKEIGENTUM

I. GRUNDEIGENTÜMER UND BESCHRIEB DES ZU STOCKWERKEIGENTUM AUFZUTEILENDEN GRUNDSTÜCKS

1. Grundeigentümer

Das „Baugesellschaft Sand“ bestehend aus

- a) **Aarinvest AG**, Aktiengesellschaft mit Sitz in Böttstein, 5314 Kleindöttingen, Hauptstrasse 18 (CHE-106.493.386)
- b) **Merlo Architekten AG**, Aktiengesellschaft mit Sitz in 5412 Gebenstorf, Sandstrasse 92 (CHE-116.380.424)

als Gesamteigentümer infolge einfacher Gesellschaft



2. Liegenschaft Gebenstorf / 384

Gemeinde	Gebenstorf (BFS-Nr. 4029)
Grundbuch-Typ	Eidgenössisch
Grundstück-Nr	384
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH [REDACTED] [REDACTED]
Fläche	1'158 m ² Definitiv anerkanntes Vermessungswerk
Letzte Mutation	
Plan-Nr.	50
Lagebezeichnung	[REDACTED]
Bodenbedeckung	Gebäude, Gartenanlage,
Gebäude / Bauten	(Einfamilienhaus Nr. 717 wird abgebrochen und durch ein Terrassenhaus ersetzt)
Bemerkungen	
Dominierte Grundstücke	Keine

Anmerkungen

..... Projektmutation (Mutation Gebenstorf Nr. 2138) ID

Dienstbarkeiten

.....	(L) Überbaurecht für Einstellhalle ID
	z.G. LIG Gebenstorf / 2038
.....	(R) Fuss- und Fahrwegrecht ID
	z.L. LIG Gebenstorf / 2038
.....	(R) Fuss- und Fahrwegrecht ID
	z.L. LIG Gebenstorf / 1329
.....	(R) Fuss- und Fahrwegrecht ID
	z.L. LIG Gebenstorf / 1329
.....	(L) Fuss- und Fahrwegrecht ID
	z.G. LIG Gebenstorf / 1329 und 2038
.....	(L) Fuss- und Fahrwegrecht ID
	z.G. LIG Gebenstorf / 1329 und 2038
.....	(R) Fuss- und Fahrwegrecht ID
	z.L. LIG Gebenstorf / 2038
.....	(R) Mitbenützungsrecht an 2 Besucherparkplätzen ID
	z.L. LIG Gebenstorf / 1329
.....	(L) Mitbenützungsrecht an 3 Besucherparkplätzen ID
	z.G. LIG Gebenstorf / 1329
.....	(R) Mitbenützungsrecht am Containerraum ID
	z.L. LIG Gebenstorf / 1329
.....	(L) Mitbenützungsrecht am Containerraum ID
	z.G. LIG Gebenstorf / 1329
.....	(R) Mitbenützungsrecht an Technik-/Hauswartraum und sämtlichen technischen Anlagen ID
	z.L. LIG Gebenstorf / 2038
.....	(R) Mitbenützungsrecht am Veloraum ID
	z.L. LIG Gebenstorf / 2038

- (L) Überbaurecht für Terrassenhaus ID
z.G. LIG Gebenstorf / 1329
- (L) Mitbenützungsrecht an Begegnungszone ID
z.G. LIG Gebenstorf / 1329
- (L) ausschliessliches Benützungsrecht an Gartenfläche mit Recht
zur Erstellung eines Sichtschutzes (bis max. Kote 402.08 m.ü.M.)
ID
z.G. LIG Gebenstorf / 1329
- (L) ausschliessliches Benützungsrecht an Terrassenfläche mit
Recht zur Erstellung eines Sichtschutzes (bis max. Kote 395.85
m.ü.M.) ID.
z.G. LIG Gebenstorf / 1329
- (R) ausschliessliches Benützungsrecht an Terrassenfläche ID. ...
z.L. LIG Gebenstorf / 2038
- (L) Baubeschränkung (Höhenbeschränkung) ID.
z.G. LIG Gebenstorf / 1329

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

(Nachrückungsrechte siehe Pfandrechte)

Keine

Grundpfandrechte

Keine

II. AUFTEILUNG ZU STOCKWERKEIGENTUM

1. Die vorgenannten Grundeigentümer unterteilen hiermit ihr Gesamteigentum an LIG Gebenstorf/384 gemäss beigelegtem Aufteilungsplan, der Bestandteil dieser Urkunde bildet, in 3 Miteigentumsanteile, die sie im Sinne von Art. 712 a ff. ZGB zu Stockwerkeigentum ausgestaltet und für welche je ein eigenes Grundbuchblatt anzulegen ist.
2. Auf LIG Gebenstorf/384 wird ein Terrassenhaus zu stehen kommen. Im Terrassenhaus befinden sich 3 Stockwerkeinheiten (vgl. Ziffer 4 hiernach).
3. Der Aufteilungsplan umfasst einen Grundrissplan Erdgeschoss, einen Grundrissplan 1. Obergeschoss, einen Grundrissplan 2. Obergeschoss, zwei Ansichtspläne „Fassade und Schnitt“ und „Fassaden“ sowie Situationspläne UG und 2. Obergeschoss. 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. Die einzelnen Stockwerkeinheiten werden wie folgt umschrieben und mit einer Wertquote versehen:

STW	Nummer Stockwerk- einheit (Interne Bezeich- nung in Klammer)	Geschoss	Sonder- recht/Be- zeichnung	Neben- räume (Nr.)	Farbe	Wert- quote /1000
384-1	1 (B1)	Erdge- schoss	4 1/2-Zimmer- wohnung/Abstell- u. Technikraum	---	rot	322
384-2	2 (B2)	1. Ober- geschoss	4 1/2-Zimmer- wohnung/Abstell- u. Technikraum	---	lila	340
384-3	3 (B3)	1. + 2. Ober- geschoss	3 1/2-Zimmer- wohnung/Abstell- u. Technikraum		dunkel- grün	338
<u>3 Stockwerkeinheiten</u>						<u>1000/1000</u>

5. Das Grundbuchamt wird gebeten, für jede der Einheiten ein eigenes Grundbuchblatt anzulegen und als Eigentümer sämtlicher Einheiten die Grundeigentümer gemäss Ziffer I.1. hiervor als Gesamteigentümer zufolge einfacher Gesellschaft einzutragen.
6. Die einzelnen Stockwerkeinheiten sind gemäss beiliegender Bestätigung der Aargauischen Gebäudeversicherung in sich geschlossene Raumeinheiten mit eigenem Zugang. Sie sind im Aufteilungsplan durch Nummern individualisiert.

III. BENUTZUNG DER STOCKWERKEINHEITEN

Die Stockwerkeinheiten Nr. 1 bis 3 dürfen nur zu Wohnzwecken oder für ein stilles Gewerbe mit wenig Publikumsverkehr (z.B. Arzt-, Zahnarzt-, Anwaltspraxis oder betreutes Wohnen u.dgl.) verwendet werden. Vorbehalten bleiben anderslautende Bestimmungen der Baubewilligungsbehörde.

IV. REGLEMENT DER STOCKWERKEIGENTÜMER-GEMEINSCHAFT

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 Bestandteil dieses Begründungsaktes dar und ist im Grundbuch auf allen Stockwerkeinheiten **anzumerken**.

V. ÄNDERUNG DES BEGRÜNDUNGSAKTES

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

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 LIG Gebenstorf/384 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 des Gebäudes anzeigen, gegebenenfalls unter Einreichung des nach der Bauausführung berichtigten Aufteilungsplans. Auf Verlangen des Grundbuchamtes ist dieser durch die amtliche Bestätigung der Aargauischen Gebäudeversicherung gemäss Ziffer II.6. hiervor zu ergänzen.

VII. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

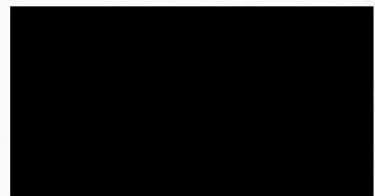
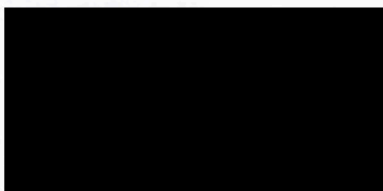
1. Die Kosten dieser Urkunde (Notariat und Grundbuch) werden von den Grundeigentümern unter solidarischer Haftbarkeit getragen.
2. Das Original dieser Urkunde dient dem Grundbuchamt Baden als Rechtsgrundausweis. Die Grundeigentümer erhalten je eine beglaubigte Vertragsabschrift.
3. Allfällige Verfügungen des Grundbuchamtes sind ausschliesslich der Urkundsperson zuzustellen.

Die Urkundsperson wird ermächtigt und beauftragt, alle für die grundbuchliche Behandlung dieses Rechtsgeschäfts erforderlichen Rechtsausweise (Bewilligungen, Zustimmungserklärungen, Einwilligungen etc.) zu beschaffen und dem Grundbuchamt zur Eintragung anzumelden.

4. Die Urkundsparteien bzw. die Vertreter bestätigen durch Unterzeichnung dieser Urkunde, dass sie die Urkunde in Gegenwart der Urkundsperson gelesen haben und dass der Inhalt der Urkunde dem Willen der Parteien entspricht.

Kleindöttingen, 3. Februar 2017

Die Parteien:



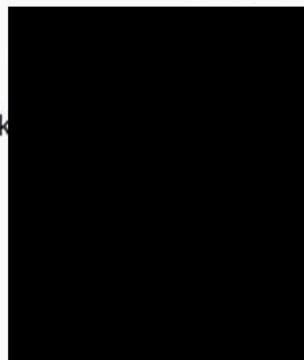
BEURKUNDUNG

Die untenstehende Urkundsperson bescheinigt:

1. Die Aarinvest AG ist eine Aktiengesellschaft mit Sitz in Böttstein (UID CHE-106.493.386). Sie wird gemäss vorliegendem Handelsregistrauszug rechtsgültig vertreten durch den mir persönlich bekannten einzeln zeichnungsberechtigten Herrn [REDACTED] [REDACTED] von Full-Reuenthal, in Ehrendingen, Mitglied des Verwaltungsrates.
2. Die Merlo Architekten AG ist eine Aktiengesellschaft mit Sitz in Gebenstorf (UID [REDACTED]). Sie wird gemäss vorliegendem Handelsregistrauszug rechtsgültig vertreten durch den mir persönlich bekannten einzeln zeichnungsberechtigten Herrn [REDACTED] [REDACTED] von Brusio, in Zürich, Mitglied des Verwaltungsrates.
3. Die Urkundsparteien bzw. Vertreter gemäss Ziff. 1. und 2. hiervor haben diese Urkunde in meiner Gegenwart gelesen und haben mir erklärt, diese Urkunde enthalte ihren gemeinsamen und mir mitgeteilten Willen.
4. Unmittelbar daran anschliessend haben die in den Ziff. 1. und 2. erwähnten Urkundsparteien bzw. Vertreter diese Urkunde in meiner Gegenwart selber eigenhändig unterzeichnet.

Kleindöttingen, 3. Februar 2017

Die Urk



Protokoll-Nr. [REDACTED]



AGV Aargauische Gebäudeversicherung

Gebäudeversicherung

Sachbearbeiter

Tel. direkt:

Fax



BächliGarcia AG

Herr lic. iur.

Aarau, 2. Februar

Begründung von Stockwerkeigentum auf LIG Gebenstorf Nr. 384, Plan-Nr. 50 mit Terrassenhaus (noch ohne Gebäude Nr.), Aarinvest AG, 5314 Kleindöttingen; Merlo Architekten AG, 5412 Gebenstorf

Sehr geehrter Herr

Mit Ihrem Schreiben vom 30. Januar 2017 haben Sie uns die entsprechenden Grundrisspläne eingereicht. Wir bestätigen im Sinne von § 1 der Vollziehungsverordnung zum Bundesgesetz über das Mit-eigentum und das Stockwerkeigentum vom 10. Februar 1966 zuhanden des Grundbuchamtes Baden, dass die in der zu Stockwerkeigentum aufzuteilenden Liegenschaft vorgesehenen

3 Wohnungseinheiten

in sich geschlossen sind und über je einen eigenen Zugang verfügen. Dem Grundbuchamt sind die von der AGV gestempelten Pläne einzureichen.

Freundliche Grüsse

Aargauische Gebäudeversicherung

Gebühr: CHF 90.00 zahlbar innert 30 Tagen
Nicht MWST-pflichtig (hoheitlich)

- 1 Satz Pläne retour
- 1 Einzahlungsschein

AGV Aargauische Gebäudeversicherung

Bleichemattstrasse 12/14 | Postfach | 5001 Aarau | Tel. 0848 836 800 | Fax 062 836 36 26 | info@agv-ag.ch | www.agv-ag.ch



Legende:

- Whg B1
- Whg B2
- Whg B3

merloarch.



2. Feb. 2017

15-008 Terrassenhäuser Im Sand

5412 Gebenstorf

Stockwerkeigentum Haus B

Erdgeschoss 1:200



Datum: 25.11.2016
Gez.: fn
Grösse: A4

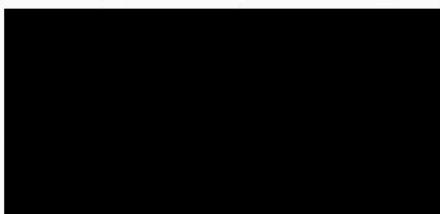
Bauherrschaft: Baugesellschaft Sandrain c/o Aarinvest AG

T: [Redacted]

Architekt: Merlo Architekten AG

T/F: [Redacted]

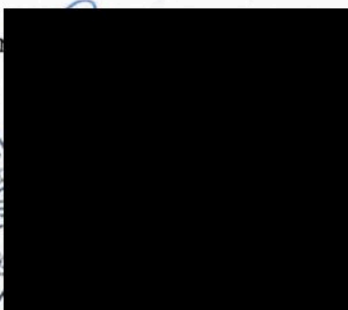
Kleindöttingen, 3. Februar 2017



Merlo Architekten AG:



Die Un





Legende:

- Whg B1
- Whg B2
- Whg B3

merloarch.



- 2. Feb. 2017

15-008 Terrassenhäuser Im Sand

5412 Gebenstorf

Stockwerkeigentum Haus B

1.Obergeschoss 1:200



Datum: 25.11.2016
Gez.: fn
Grösse: A4

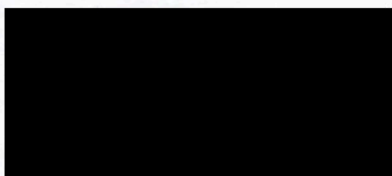
Bauherrschaft: Baugesellschaft Sandrain c/o Aarinvest AG

T: [Redacted]

Architekt: Merlo Architekten AG

T/F: [Redacted]

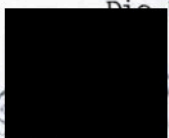
Kleindöttingen, 3. Februar 2017



Merlo Architekten AG:



Die U





Legende:

Rot	Whg B1
Lila	Whg B2
Dunkelgrün	Whg B3

merloarch.



- 2. Feb. 2017

15-008 Terrassenhäuser Im Sand

5412 Gebenstorf

Stockwerkeigentum Haus B

2.Obergeschoss 1:200



Datum: 25.11.2016
Gez.: fn
Grösse: A4

Bauherrschaft: Baugesellschaft Sandrain c/o Aarinvest AG

T: [REDACTED]

Architekt: Merlo Architekten AG

T/F: [REDACTED]

Kleindöttingen, 3. Februar 2017

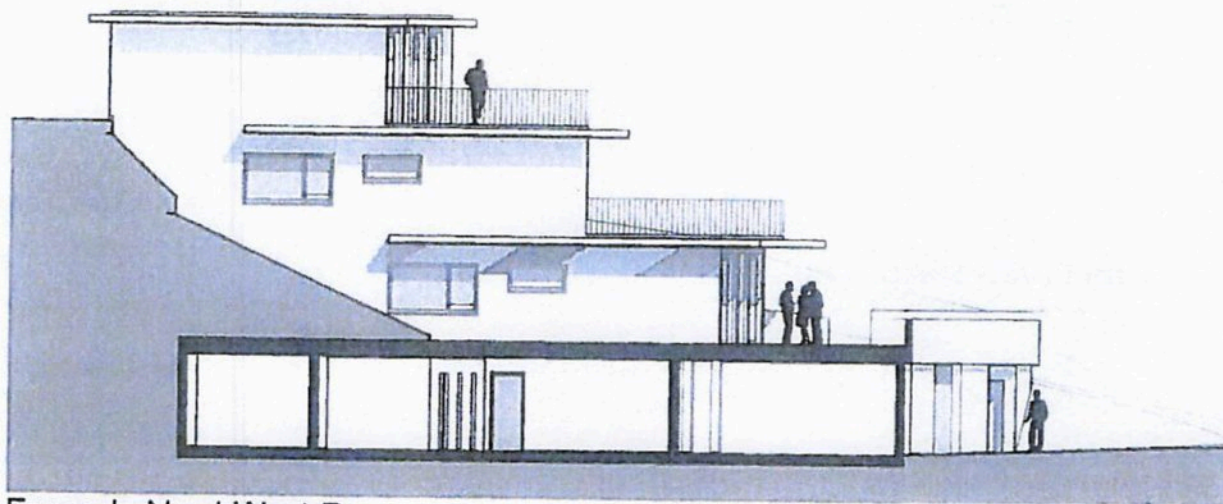


Merlo Architekten AG:

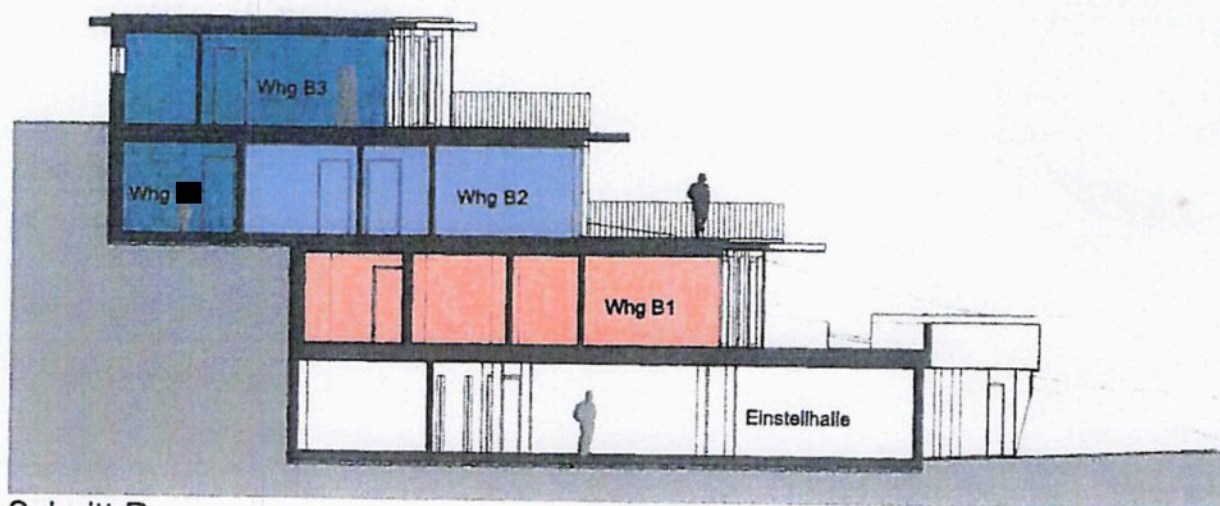


Die Ur





Fassade Nord-West B



Schnitt B

Legende:

■ Rot	Whg B1
■ Lila	Whg B2
■ Dunkelgrün	Whg B3

merloarch.

15-008 Terrassenhäuser Im Sand

Stockwerkeigentum Haus B

Fassade und Schnitt 1:200

5412 Gebenstorf

Datum: 25.11.2016

Gez.: fn

Grösse: A4

Bauherrschaft: Baugesellschaft Sandrain c/o Aarinvest AG

Architekt: Merto Architekten AG

T: ■■■■■

T/F: ■■■■■

Kleindöttingen, 3. Februar 2017

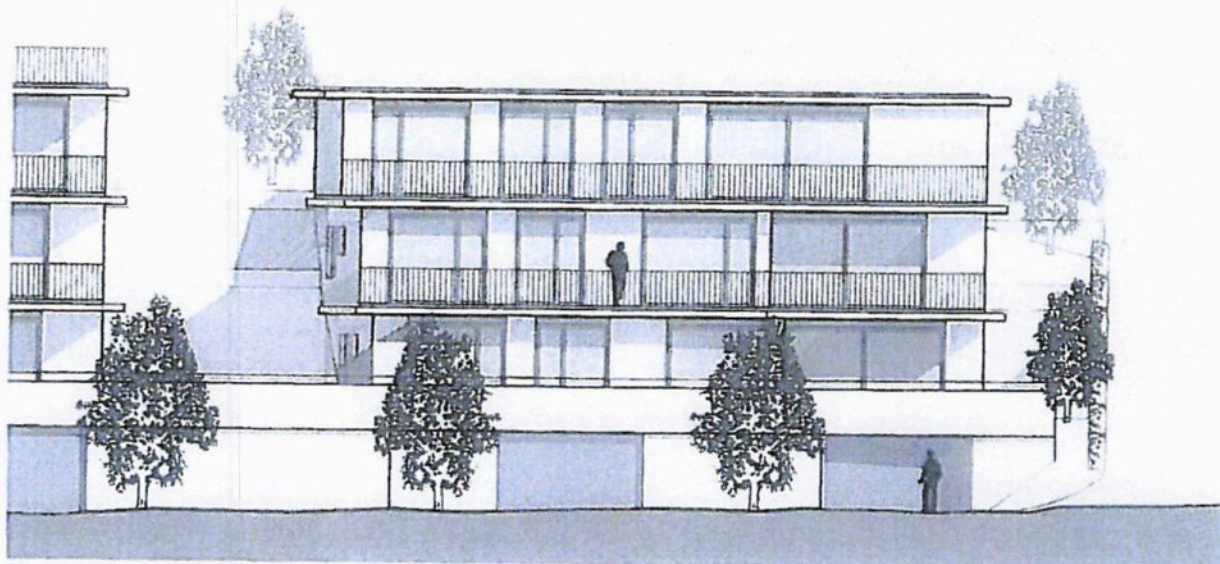


Merlo Architekten AG:

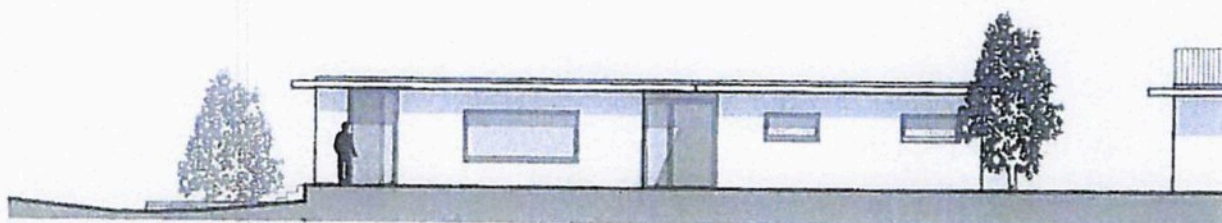


Die

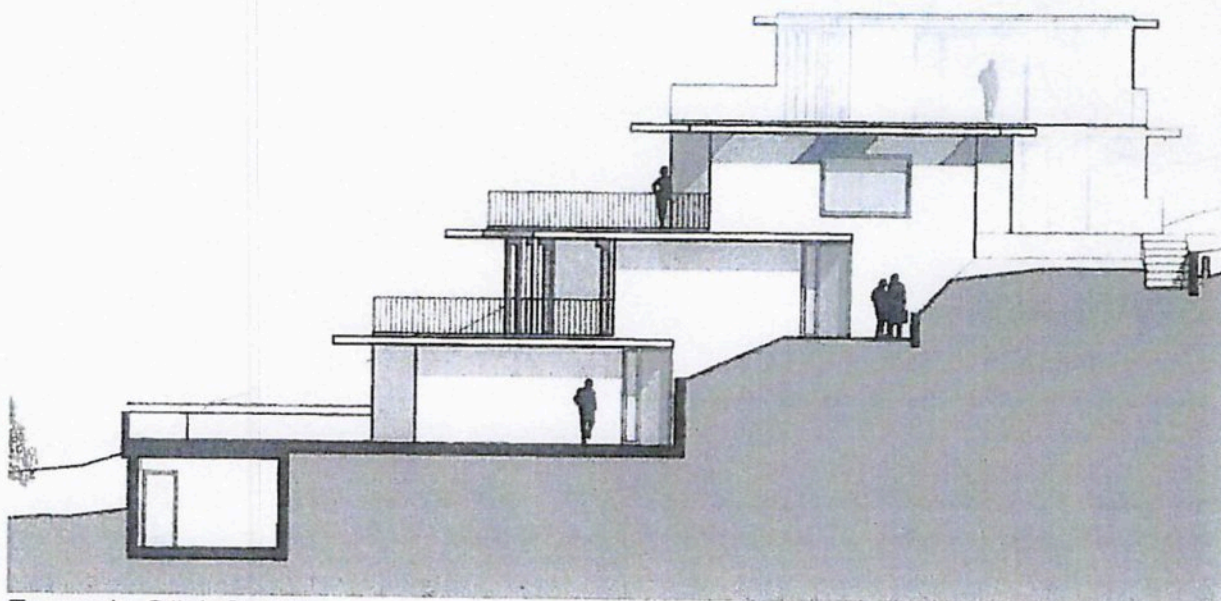




Fassade Süd-West B



Fassade Nord-Ost B



Fassade Süd-Ost B

merloarch.

15-008 Terrassenhäuser Im Sand

Stockwerkeigentum Haus B

Fassaden 1:200

5412 Gebenstorf

Datum: 25.11.2016

Gez.: fn

Grösse: A4

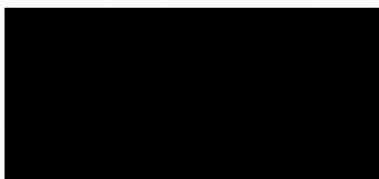
Bauherrschaft: Baugesellschaft Sandrain c/o Aarinvest AG

Architekt: Merlo Architekten AG

T: [REDACTED]

T/F: [REDACTED]

Kleindöttingen, 3. Februar 2017

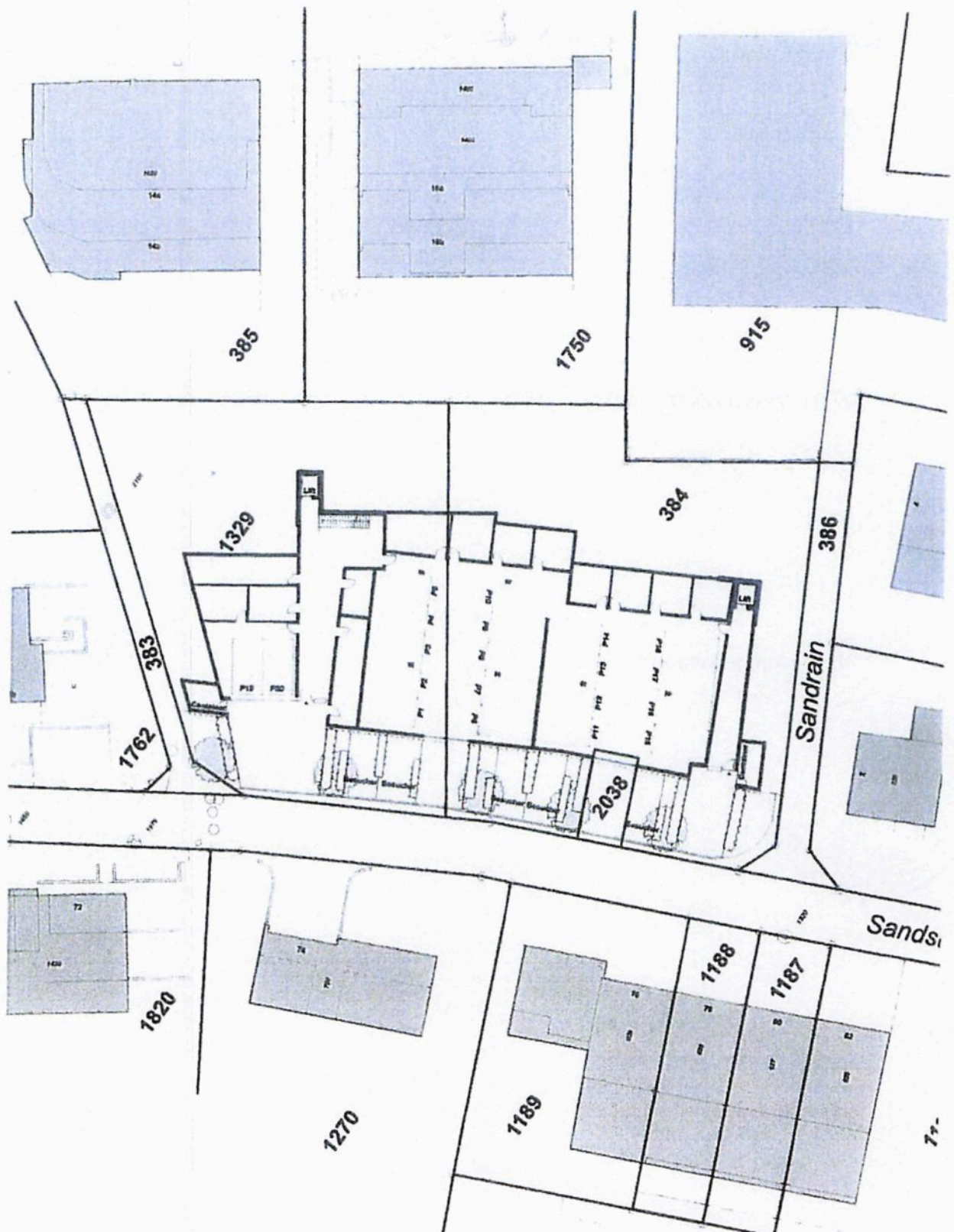


Merlo Architekten AG:



Die U





merloarch.

15-008 Terrassenhäuser im Sand

Stockwerkeigentum Haus B

Situation UG 1:500

5412 Gebenstorf

Datum: 25.11.2016

Gez.: fn

Grösse: A4

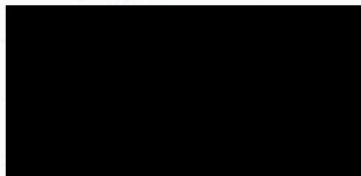
Bauherrschaft: Baugesellschaft Sandrain c/o Aarinvest AG

Architekt: Merlo Architekten AG

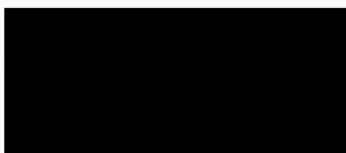
T: [REDACTED]

T/F: [REDACTED]

Kleindöttingen, 3. Februar 2017

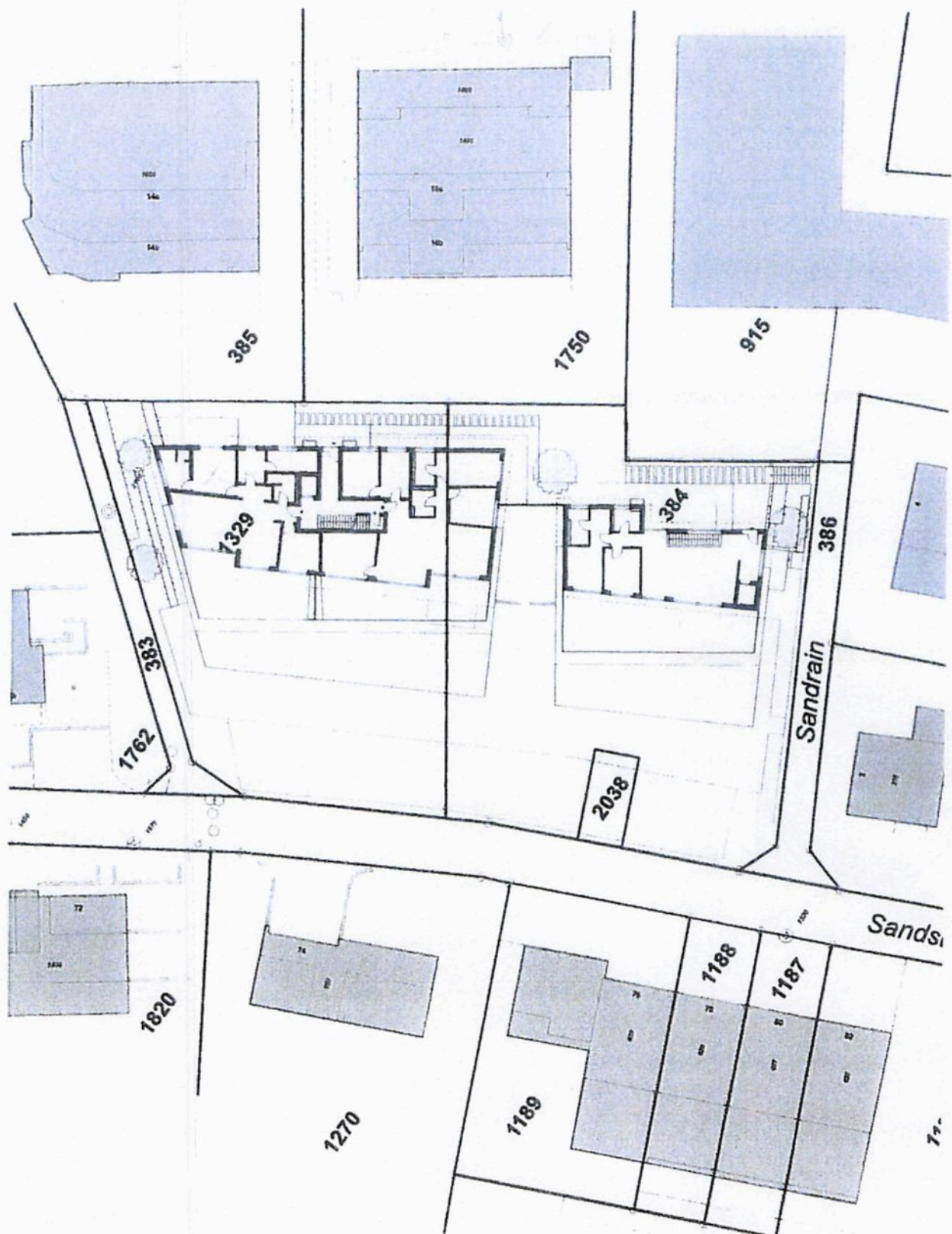


Merlo Architekten AG:



Die Un





merloarch.

15-008 Terrassenhäuser Im Sand

Stockwerkeigentum Haus B

Situation 2.OG 1:500

5412 Gebenstorf

Datum: 25.11.2016

Gez.: in

Grösse: A4

Bauherrschaft: Baugesellschaft Sandrain c/o Aarinvest AG

Architekt: Merlo Architekten AG

T: [REDACTED]

T/F: [REDACTED]

Kleindöttingen, 3. Februar 2017



Merlo Architekten AG:



Die U



Beglaubigung

Diese Abschrift stimmt mit der von mir verfassten Urkunde überein und gibt deren Inhalt wörtlich und vollständig wieder.

Bestätigung

Diese Urkunde ist am **6. Februar 2017** im Grundbuch des Bezirks **Baden** unter der TB-Nr. [REDACTED] eingetragen worden.

Kleindöttingen, 23. Februar 2017

Die Urkundsp

