

**Nutzungs- und Verwaltungsordnung**  
für die Gemeinschaft der Mitigentümer von GB Suhr Nr. 781, Plan 6, Parzelle 95  
(Gemeinschaftsparzelle/Überbauung Aarauerfeld)

**I. Feststellungen und Grundlagen**

1.

Der rechtskräftige Gestaltungsplan Zollweg Suhr (Überbauung Aarauerfeld) umfasst die folgenden Parzellen: 95, 96, 97, 2317, 2738, 3143-3154 und 3184-3191.

In einer ersten Etappe sind gemäss Mutationstabelle Nr. 1348 der Gemeinde Suhr auf den beiden Parzellen 3145 und 3146 je ein Mehrfamilienhaus und auf den Parzellen 3147-3150 und 3151-3154 je 4 Reiheneinfamilienhäuser erstellt worden. In einer zweiten Etappe werden gemäss Mutationstabelle Nr. 1369 der Gemeinde Suhr auf den beiden Parzellen 96 und 3184 je ein Mehrfamilienhaus und auf den Parzellen 97, 3185-3187 und 3188-3191 je 4 Reiheneinfamilienhäuser erstellt. In einer dritten Etappe wird auf Parzelle 3144 ein Mehrfamilienhaus erstellt. Es wird beabsichtigt, auf der Parzelle 2738 in einer vierten Etappe noch weitere Gebäude (voraussichtlich vier Mehrfamilienhäuser) zu erstellen.

Ebenfalls etappenweise erfolgt die Realisierung der im Gestaltungsplan und in den Sondernutzungsvorschriften aufgeführten Gemeinschaftsanlagen. Es wird diesbezüglich auf § 17 der Sondernutzungsvorschriften und auf Ziff. 25 der öffentlichen Urkunde betreffend Parzellierung der ersten Etappe verwiesen.

Die Parzelle 3143 (Tiefgarage) ist in Miteigentum aufgeteilt und mittels separater Nutzungs- und Verwaltungsordnung sind ausschliessliche Benutzungsrechte (Tiefgarageabstellplätze) begründet und den einzelnen Miteigentumsanteilen zugewiesen worden.

2.

Im jetzigen Umfang umfasst die Parzelle 95 (nachfolgend „Gemeinschaftsparzelle 95“ genannt) einen Teil der Gemeinschaftsanlagen der Überbauung Aarauerfeld, Suhr, insbesondere die acht südlichen Besucherparkplätze, den südlichen Container-Abstellplatz und den Verbindungsweg zwischen der neuen Aarauerstrasse und dem Zollweg. Aufgrund eines mit der Eigentümerin der Parzelle 2738 abgeschlossenen Dienstbarkeitsvertrages besteht für die acht nördlichen Besucherparkplätze, den nördlichen Container-Abstellplatz und die übrigen Gemeinschaftsanlagen ein Mitbenutzungsrecht. Es wird in diesem Zusammenhang auf den rechtskräftigen Gestaltungsplan mit Sondernutzungsvorschriften verwiesen, in dem sämtliche Gemeinschaftsanlagen eingezeichnet sind.



Die Gemeinschaftsparzelle 95 ist mit den Parzellen 3144-3154, 96, 97 und 3185-3191 subjektiv-dinglich verknüpft worden (Art. 32 Abs. 1 Grundbuchverordnung [GBV]).

Werden weitere Etappen realisiert (vgl. Ziff. 1 Abs. 2 hievor), so ist der jeweilige Eigentümer der neu zu überbauenden Parzellen an der Gemeinschaftsparzelle 95 subjektiv-dinglich zu beteiligen. Sind einmal alle von der Überbauung Aarauerfeld, Suhr, erfassten Parzellen überbaut, so umfasst die Gemeinschaftsparzelle 95 sämtliche Gemeinschaftsanlagen gemäss dem vorerwähnten Gestaltungsplan (u.a. beide Fusswege, sämtliche Besucherparkplätze, Spielfelder und Veloeinstellräume); die Gemeinschaftsparzelle 95 ist zu diesem Zwecke danzumal entsprechend zu vergrössern. Die jeweiligen Eigentümer der an der Gemeinschaftsparzelle 95 berechtigten Parzellen verpflichten sich vorbehältlich Ziff. 3 hienach zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers der Parzellen 2738 im Sinne eines echten Vertrages zu Gunsten eines Dritten unwiderruflich,

- einer Vereinigung von Teilen der Parzelle 2738 mit der Gemeinschaftsparzelle 95 zuzustimmen (vgl. zum vereinbarten Teil den Sondernutzungsplan);
- allenfalls für die Erstellung der Geräteräume und äusseren Abschränkungen nötige Dienstbarkeiten (Näher- und Grenzbaurecht sowie Einfriedigungsrechte auf und an die Grenze) abzuschliessen;
- zu allen weiteren Rechtsgeschäften Hand zu bieten, deren Abschluss nötig ist, um die beiden vorerwähnten Zwecke realisieren zu können (Vergrösserung der Gemeinschaftsparzelle 95 und subjektiv-dingliche Berechtigung der Eigentümer der noch zu überbauenden Parzellen an dieser Gemeinschaftsparzelle 95);
- sämtliche Immissionen zu dulden, welche bei der weiteren Überbauung des Aarauerfeldes, Suhr, im Zusammenhang mit den hierfür nötigen Bauarbeiten entstehen, sofern diese das für solche Bauarbeiten übliche Mass nicht überschreiten;
- vorübergehende Beeinträchtigungen der Gemeinschaftsparzelle 95 durch bauliche Massnahmen zu dulden, sofern diese Massnahmen für die weitere Überbauung des Aarauerfeldes, Suhr, nötig sind und sich der Bauherr verpflichtet, den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen.

Die subjektiv-dingliche Berechtigung von weiteren Parzellen an der Gemeinschaftsparzelle 95 hat so zu erfolgen, dass die jeweiligen Eigentümer der berechtigten Parzellen je zu gleichen Teilen an der Gemeinschaftsparzelle 95 berechtigt sind.

Die jeweiligen Eigentümer der an der Gemeinschaftsparzelle 95 berechtigten Parzellen verpflichten sich zu Gunsten der Einwohnergemeinde Suhr im Sinne eines echten Vertrages zu Gunsten eines Dritten unwiderruflich, dieser die nötigen Grundstücksflächen unentgeltlich abzutreten, damit die bei der Aarauerstrasse und beim Zollweg noch vorzunehmenden Verkehrsberuhigungsmassnahmen realisiert werden können. Gemäss rechtskräftiger Baubewilligung verzichtet die Einwohnergemeinde Suhr im Gegenzug auf die Erhebung von Strassenbeiträgen.

3. Sämtliche Kosten der Erweiterung der Gemeinschaftsparzelle 95 (inkl. der Erstellung weiterer Gemeinschaftsanlagen) sind vom betreffenden Bauherrn zu tragen.

4. Die jeweiligen Eigentümer der berechtigten Parzellen (nachfolgend Miteigentümer genannt) bilden im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen der Art. 646 ff. ZGB eine Miteigentümergeinschaft.

Soweit durch diese Nutzungs- und Verwaltungsordnung keine abweichenden Regelungen getroffen werden, ist das Miteigentumsverhältnis den gesetzlichen Vorschriften der Art. 646 ff. ZGB unterstellt. Da es sich um eine Gemeinschaftsparzelle handelt, besteht weder ein Vorkaufsrecht noch ein Teilungsanspruch der Miteigentümer.

## II. Benutzung der Gemeinschaftsanlagen

5. Jeder Miteigentümer ist befugt, die Gemeinschaftsanlagen frei zu benützen, soweit dies mit dem gleichen Recht jedes andern Miteigentümers und mit den Interessen der Miteigentümergeinschaft vereinbar ist.

6. Jeder Miteigentümer ist verpflichtet, sich in der Benützung der Gemeinschaftsanlagen jeder übermässigen oder unnötigen Beanspruchung zu enthalten und im Gebrauch Sorgfalt und Rücksicht walten zu lassen. Für seine Mieter oder andere Personen, für die er einzustehen hat, bleibt der Miteigentümer verantwortlich.

7. Die Besucherparkplätze stehen den Besuchern der Überbauung Aarauerfeld, Suhr, zur Verfügung und dürfen von den Miteigentümern nur ausnahmsweise benutzt werden. Die Besucherparkplätze dürfen nicht dauernd belegt werden.

8. Die Miteigentümer sind befugt, für die Spielplätze ein besonderes Reglement zu erlassen.

### III. Kosten für die Benutzung, den Unterhalt, die Erneuerung und die Verwaltung der Gemeinschaftsanlagen

9.

Gemeinschaftlich sind alle Kosten, die durch die Benutzung, den Unterhalt und die Erneuerung der Gemeinschaftsanlagen und die gemeinschaftliche Verwaltung entstehen.

Zu den gemeinschaftlichen Kosten gehören insbesondere:

- die Betriebskosten (z.B. Beleuchtung der Wege und Plätze, Reinigung und Schneeräumung);
- die Kosten für den laufenden Unterhalt (z.B. Reparaturen) ;
- öffentlich-rechtliche Beiträge (z.B. für Kanalisations- und Wasserversorgungsanlagen) und andere Lasten, soweit sie die Gemeinschaftsparzelle betreffen;
- Prämien von für die Gemeinschaftsparzelle abgeschlossenen Versicherungen;
- die Kosten der Verwaltungstätigkeit, insbesondere auch die Entlohnung eines allenfalls zu bestellenden Verwalters;
- Einlagen in einen allfälligen Erneuerungsfonds (vgl. Ziff. 11 hienach).

10.

Soweit keine abweichende Regelung getroffen ist, werden die gemeinschaftlichen Kosten von den Miteigentümern im Verhältnis der Bruttogeschossfläche (BGF) der miteigentumsberechtigten Parzellen getragen.

Sind an einer miteigentumsberechtigten Parzelle mehrere Personen eigentumsberechtigt, so haften sie für den auf Ihre Parzelle entfallenden Kostenanteil solidarisch.

Die gemeinschaftlichen Kosten werden von den derzeitigen Miteigentümern wie folgt getragen:

Parzelle	BGF	Kostenanteil
3146	2566 m <sup>2</sup>	25'660/155'140
3147, 3150, 3151 und 3154	je 177,5 m <sup>2</sup>	je 1'775/155'140
3148, 3149, 3152 und 3153	je 174,5 m <sup>2</sup>	je 1'745/155'140
3145	2410 m <sup>2</sup>	24'100/155'140
96	2566 m <sup>2</sup>	25'660/155'140
97, 3187, 3188 und 3191	je 177,5 m <sup>2</sup>	je 1'775/155'140
3185, 3186, 3189 und 3190	je 174,5 m <sup>2</sup>	je 1'745/155'140
3184	2566 m <sup>2</sup>	25'660/155'140
3144	2566 m <sup>2</sup>	25'660/155'140

Werden weitere Miteigentumsanteile an der Gemeinschaftsparzelle gebildet (vgl. Ziff. 2 Abs. 3 hievord), so ist die Aufteilung der gemeinschaftlichen Kosten unter Berücksichtigung der neu hinzukommenden Bruttogeschossflächen im Sinne von Abs. 1 hievord entsprechend anzupassen.

11.

Zur Bestreitung der Erneuerungskosten kann ein Erneuerungsfonds gebildet werden. Dieser wird durch Geldbeiträge geäufnet, wobei der Zeitpunkt der Einzahlungspflicht und die Höhe der Beiträge durch Beschluss der Miteigentümerversammlung jährlich festgesetzt wird. Dem Miteigentümer steht kein Anspruch auf Rückerstattung seines Anteiles am Erneuerungsfond zu.

#### IV. Verwaltungsordnung

12.

In der Miteigentümerversammlung richtet sich das Stimmrecht nach dem unter Ziff. 10 hievord für die Tragung der gemeinschaftlichen Kosten festgelegten Verteiler. Zur Zeit sind die miteigentumsberechtigten Parzellen bzw. deren Eigentümer somit wie folgt stimmberechtigt:

Parzelle		Anzahl Stimmen
3146	2566 m2	25'660/155'140
3147, 3150, 3151 und 3154	Je 177,5 m2	Je 1'775/155'140
3148, 3149, 3152 und 3153	Je 174,5 m2	Je 1'745/155'140
3145	2410 m2	24'100/155'140
96	2566 m2	25'660/155'140
97, 3187, 3188 und 3191	Je 177,5 m2	Je 1'775/155'140
3185, 3186, 3189 und 3190	Je 174,5 m2	Je 1'745/155'140
3184	2566 m2	25'660/155'140
3144	2566 m2	25'660/155'140

Werden weitere Miteigentumsanteile an der Gemeinschaftsparzelle gebildet (vgl. Ziff. 2 Abs. 3 hievord), so ist das Stimmrecht unter Berücksichtigung der neu hinzukommenden Bruttogeschossflächen im Sinne von Abs. 1 hievord entsprechend anzupassen.

13.

Für die gewöhnlichen Verwaltungshandlungen im Sinne von Art. 647a ZGB ist die Verwaltung zuständig.

Fehlt eine solche, so sind diese Verwaltungshandlungen von einer Versammlung der Miteigentümer zu beschliessen. Die Beschlussfassung erfolgt mit einfacher Mehrheit. Art. 647 Abs. 2 ZGB bleibt vorbehalten.

14.

Für die wichtigeren Verwaltungshandlungen und die baulichen Massnahmen gelten die gesetzlichen Bestimmungen gemäss Art. 647b ff. ZGB.

15.

Die Versammlung der Miteigentümer entscheidet über alle Verwaltungshandlungen, die nach Gesetz oder dieser Nutzungs- und Verwaltungsordnung zu den gemeinsamen Angelegenheiten gehören.

Sie entscheidet insbesondere über:

- die Wahl und Abberufung eines allfälligen Verwalters, das Pflichtenheft und die Ausgabenkompetenz des Verwalters sowie dessen Ermächtigung über die Führung eines Prozesses;
- die Genehmigung der Jahresrechnung, des Voranschlages und die Verteilung der Kosten unter die Miteigentümer;
- die Festsetzung des Zeitpunktes und der Höhe der Einlagen in den Erneuerungsfonds;
- den Erlass von weiteren Vorschriften für die gemeinschaftlichen Anlagen und die Abänderung von bestehenden Vorschriften;
- die Genehmigung von Verträgen, für die im Gesetz oder in dieser Nutzungs- und Verwaltungsordnung ein Genehmigungsvorbehalt vorgesehen ist;
- die Einberufung der ordentlichen Miteigentümerversammlung (Zeitpunkt und Ort der Versammlung sowie Zeitpunkt der vorgängigen Zustellung der Jahresrechnung und des Voranschlages an die Miteigentümer);
- die Einberufung von ausserordentlichen Miteigentümerversammlungen.

16.

Die Beschlüsse der Versammlung der Miteigentümer, die das Gesetz oder diese Nutzungs- und Verwaltungsordnung verletzen, können von jedem Miteigentümer binnen Monatsfrist, nachdem er von ihnen Kenntnis erlangt hat, beim Richter angefochten werden.

17.

Beschlüsse können auch auf dem Zirkulationswege gefasst werden.

18.

Die Miteigentümerversammlung ist befugt, die Aufgaben gemäss Ziff. 14 einem Ausschuss zu übertragen. Diesfalls ist ein entsprechendes Reglement zu erstellen.

19.

Ein Miteigentümer kann sich durch eine schriftlich bevollmächtigte Drittperson, die nicht der Gemeinschaft anzugehören braucht, vertreten lassen.

## **V. Schlussbestimmungen**

20.

Durch die Miteigentümerversammlung beschlossene Änderungen oder Ergänzungen dieser Nutzungs- und Verwaltungsordnung sind beim Grundbuchamt anzumelden.

21.

Die Miteigentümer unterwerfen sich für alle Streitigkeiten aus dem Gemeinschaftsverhältnis dem Gerichtsstand am Orte der Gemeinschaftsparzelle 95, und zwar für den Fall des Wohnsitzes im Ausland ausdrücklich auch für allfällige Betreibungen. Sie erwählen dann Betreibungsdomizil am hiesigen Wohnsitz oder beim Domizil des Verwalters.

22.

Diese Nutzungs- und Verwaltungsordnung kann vorbehältlich Abs. 2 nur mit Zustimmung aller Miteigentümer abgeändert oder aufgehoben werden.

Abänderungen dieser Nutzungs- und Verwaltungsordnung, welche wegen der Realisierung einer weiteren Etappe der Überbauung Aarauerfeld, Suhr, nötig werden (vgl. Ziff. 2 hievore), können mit dem einfachen Mehr der abgegebenen Stimmen beschlossen werden.

23.

Diese Nutzungs- und Verwaltungsordnung bildet Bestandteil der heute unterzeichneten öffentlichen Urkunde (Begründung von Miteigentum mit subjektiv-dinglicher Verknüpfung) und wird dem Grundbuchamt Aarau mit dieser Urkunde zur Anmerkung angemeldet. Sie ersetzt die Nutzungs- und Verwaltungsordnung vom 6. April 2000.

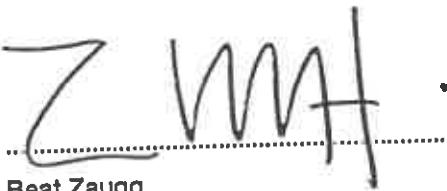
24.

Die Miteigentümer der Parzelle 3143 werden gemäss schriftlicher, in den jeweiligen Kaufverträgen erteilter Vollmacht vertreten durch die Bauhaus Generalunternehmung AG.


Aarau, 16.8.2000

Die Miteigentümer der Parzelle 3143:

Bauhaus Generalunternehmung AG (für sich und als Bevollmächtigte):

  
.....  
Beat Zaugg

Der Notar:

  
.....

