



ÖFFENTLICHE URKUNDE

errichtet von

Dr. Michael Hunziker

öffentlichem Notar des Kantons Aargau mit Büro in Aarau

ERKLÄRUNG

über die Aufteilung eines Grundstückes in Miteigentum

I. GRUNDEIGENTÜMER UND GRUNDSTÜCKBESCHRIEB

1.
Die Bauhaus Generalunternehmung AG, Aktiengesellschaft mit Sitz in 3007 Bern, c/o Blaser Treuhand, Weissenbühlweg 26,

ist Eigentümerin (nachfolgend „Grundeigentümerin“ genannt) des nachfolgend beschriebenen Grundstückes.

2.
Der Grundstückbescrieb lautet wie folgt:

Grundbuch Suhr Nr. 3799

Miteigentum

11/153 Miteigentum an GB Suhr Nr. 3500 (Kellerraum Nr. 115); Hübeleracker

Anmerkungen

Nutzungs- und Verwaltungsordnung

Vormerkungen

Aufhebung des Miteigentümergebotsrechts

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Keine

Grundpfandrechte

Keine

3.

Beschrieb des zu Miteigentum aufgeteilten Grundstückes

Grundbuch Suhr Nr. 3500, Plan 6, Parzelle 3143

1,09 ar Tiefgarageeinfahrt; Hübelacker

Garage Nr. 2348

Anmerkungen

1. Nutzungs- und Verwaltungsordnung

2. Miteigentumsantelle verpfändet

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Recht: Überbaurecht z.L. 95, 3145, 3146, 3147, 3148, 3149, 3150, 3151, 3152, 3153, 3154

Recht: Überbaurecht z.L. 2738

Recht: Fuss- und Fahrwegrecht z.L. 95

Last: Fusswegrecht (Unterhalt gemäss Beleg) z.G. 3145

Recht: Überbaurecht z.L. 95-97 und 3184-3191

Recht: Fuss- und Fahrwegrecht z.L. 95

Last: Fusswegrecht z.G. 3184

Recht: Fuss- und Fahrwegrecht z.L. 2738

Grundpfandrechte

Keine

II. BEGRÜNDUNG VON MITEIGENTUM

4.

Die GrundelgentümerIn erstellt auf GB Suhr Nr. 3799 elf Kellerräume. Die GrundelgentümerIn beantragt hiermit im Sinne von Art. 646 ff. ZGB die Umwandlung von GB Suhr Nr. 3799 in 11 Miteigentumsanteile mit einer Miteigentumsquote von je 1/11, wobei als EigentümerIn dieser elf Grundstücke die GrundelgentümerIn einzutragen ist. Für die elf neuen Grundstücke sind keine separaten Grundbuchblätter anzulegen.

III. ANMERKUNGEN UND VORMERKUNGEN

5.

Die Benutzung von GB Suhr Nr. 3799, die Verwaltung derselben, die Kostenverteilung, etc., werden in einer Nutzungs- und Verwaltungsordnung geregelt. Diese Nutzungs- und Verwaltungsordnung bildet einen integrierenden Bestandteil dieser Urkunde. Diese Nutzungs- und Verwaltungsordnung ist im Grundbuch auf der zu Miteigentum aufgeteilten Stammparzelle anzumerken.

6.

Das gegenseitige gesetzliche Vorkaufsrecht der Miteigentümer wird aufgehoben. Diese Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechts ist im Grundbuch auf der zu Miteigentum aufgeteilten Stammparzelle vorzumerken.

IV. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

7.

Die mit dieser Urkunde zusammenhängenden Kosten (u.a. Grundbuch und Notariat) werden von der GrundelgentümerIn getragen.

8.

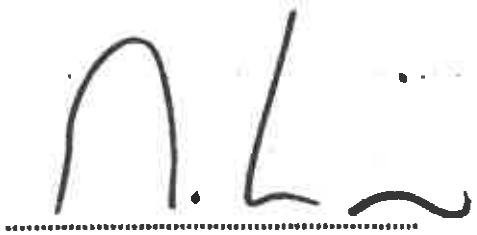
Das Original dieser Urkunde dient dem zuständigen Grundbuchamt als Rechtsgrundausweis. Die GrundelgentümerIn erhält eine beglaubigte Fotokopie als Orientierungsmittel.

9. Die Urkundsperson wird beauftragt, diese Urkunde beim zuständigen Grundbuchamt anzumelden.

Aarau, 8.5.2021

Die Grundelgentümerin:

Bauhaus Generalunternehmung AG



.....

Peter Klener:

BEURKUNDUNG

Ich urkunde:

1.

Ich habe diese Urkunde unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen verfasst.

2.

Die Bauhaus Generalunternehmung AG ist im Handelsregister Bern-Mittelland als Aktiengesellschaft mit Sitz in Bern eingetragen und wird vertreten durch Rolf Schnell, von Dlemerswil, in Böslingen, Präsident, und Beat Zaugg, von Lützelflüh, in Rubigen, beide mit Kollektivunterschrift zu zweien.

Rolf Schnell und Beat Zaugg ~~Stret~~ werden gemäss schriftlich vorliegender Vollmacht rechtsgültig vertreten durch Peter Kiener, geb. 26.3.1956, von Hasle b. Burgdorf, in 3426 Aeffligen, Rosenweg 19.

3.

Der handlungsfähige Peter Kiener hat mir persönlich erklärt, er habe diese Urkunde gelesen und sei mit deren Inhalt einverstanden.

4.

Daraufhin hat er diese Urkunde vor mir eigenhändig unterzeichnet.

Aarau, 8.5.2007

TB-Nr. 73/2001

Der Notar

.....
[Handwritten Signature]



ANMELDUNG

Hiermit melde ich dem Grundbuchamt Aarau an:

1. zur Eintragung:
 - die vorstehende Begründung von Miteigentum
2. zur Anmerkung:
 - die vorstehende Nutzungs- und Verwaltungsordnung
3. zur Vermerkung:
 - die Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechts

Aarau, 8.5.2001

Der Notar:

M. Hunziker



Notarielle Beglaubigung:

Als mit dem Original übereinstimmend testiert:

Aarau, den 15 MAI 2001

Der Notar:

M. Hunziker



NUTZUNGS- UND VERWALTUNGSORDNUNG

1.

Die jeweiligen Eigentümer zu je 1/11 an

Grundbuch Suhr Nr. 3799

Mittelgutentum

11/153 Mittelgutentum an GB Suhr Nr. 3500 (Kellerraum Nr. 115); Hübelacker

zur Zeit bei allen Grundstücken die Bauhaus Generalunternehmung AG, Aktiengesellschaft mit Sitz in 3007 Bern, c/o Blaser Treuhand, Weissenbühlweg 26, vereinbaren für dieses Grundstück die folgende Nutzungs- und Verwaltungsordnung.

2.

Die Eigentümer der Mittelgutentumsanteile (nachfolgend Mittelgutentümer genannt) bilden im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen der Art. 646 ff. ZGB eine Mittelgutentümergeinschaft. Soweit durch diese Nutzungs- und Verwaltungsordnung keine abweichenden Regelungen getroffen werden, ist das Mittelgutentumsverhältnis den gesetzlichen Vorschriften der Art. 646 ff. ZGB unterstellt. Das Vorkaufrecht der Mittelgutentümer ist in der öffentlichen Urkunde, welche dieser Nutzungs- und Verwaltungsordnung zugrunde liegt, aufgehoben und im Grundbuch vorgemerkt worden. Ein Teilungsanspruch der Mittelgutentümer besteht gemäss Art. 650 Abs. 1 ZGB nicht.

3.

GB Suhr Nr. 3799 ist in 11 Mittelgutentumsanteile aufgeteilt worden und umfasst 11 Kellerräume. Jeder dieser 11 Mittelgutentumsanteile berechtigt zur ausschliesslichen Benutzung eines Kellerraumes. Die Lage der einzelnen Kellerräume, welche mit den Nummern 1-11 bezeichnet worden sind, geht aus dem beiliegenden Situationsplan hervor (1:300), der einen integrierenden Bestandteil dieser Urkunde bildet.

Die Zuweisung der Kellerräume zur ausschliesslichen Benutzung wird wie folgt geregelt:

GB Nr.	Nr.	Beschrieb	Mittelgutentumsquote
-	1	Kellerraum	1/11
-	2	Kellerraum	1/11
-	3	Kellerraum	1/11
-	4	Kellerraum	1/11
-	5	Kellerraum	1/11

-	6	Kellerraum	1/11
-	7	Kellerraum	1/11
-	8	Kellerraum	1/11
-	9	Kellerraum	1/11
-	10	Kellerraum	1/11
-	11	Kellerraum	1/11

Die ausschliesslichen Benutzungsrechte können dem berechtigten Mitigentümer gegen dessen Willen nicht entzogen werden.

4.

Jeder Mitigentümer hat für seinen Anteil die Rechte und Pflichten eines Eigentümers. Er kann seinen Mitigentumsanteil jederzeit veräussern, vermieten oder belasten, ohne der Zustimmung der übrigen Mitigentümer zu bedürfen.

5.

Den Mitigentümem ist es untersagt, in den Kellerräumen eine gewerbliche Tätigkeit auszuüben; hingegen können diese auch als Bastel- oder Archivräume benutzt werden.

6.

Sämtliche Verwaltungs- sowie Strom- und Wasserkosten werden von den Mitigentümem im Verhältnis ihrer Anteile getragen. Abs. 2 hienach bleibt vorbehalten.

Sämtliche Kosten, welche ausschliesslich einen bestimmten Kellerraum betreffen, werden vom Eigentümer des betreffenden Kellerraumes alleine getragen.

7.

Sind an einem Mitigentumsanteil mehrere Personen eigentumsberechtigt, so haften sie für den auf ihren Anteil entfallenden Kostenanteil solidarisch.

8.

In der Mitigentümemversammlung stehen jedem Mitigentümem so viele Stimmen zu, als ihm Mitigentumsanteile gehören. Beschlüsse können auch auf dem Zirkulationswege gefasst werden.

9.

Die Verwaltung der Mitigentumsanteile obliegt derselben Person, welcher die Verwaltung der Tiefgarage obliegt (GB Suhr Nr. 3500).

10.

Diese Nutzungs- und Verwaltungsordnung kann nur mit Zustimmung aller Mitigentümer abgeändert oder aufgehoben werden.

11.

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

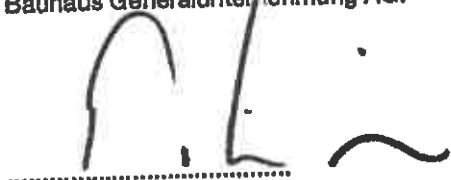
12.

Diese Nutzungs- und Verwaltungsordnung bildet Bestandteil der heute unterzeichneten öffentlichen Urkunde (Aufteilung eines Grundstückes in Mitigentum) und wird dem Grundbuchamt Aarau mit dieser Urkunde zur Anmerkung angemeldet.

Aarau, 1. 5. 2001

Die Grundigentümer:

Bauhaus Generalunternehmung AG:



Peter Klener

Der Notar:





Notarielle Beglaubigung:

Als mit dem Original übereinstimmend testiert:

Aarau, den 15 MAI 2001

Der Notar:



Grundbuchamt Aarau
Eingang 22. AUG. 2003
<i>VB</i>

G



KOPIE

23. NOV. 2015

Grundbuchamt
4800 Zofingen

3481

ÖFFENTLICHE URKUNDE

MT 1418

errichtet von

Dr. Michael Hunziker

öffentlichem Notar des Kantons Aargau mit Büro in Aarau

Parzellierung und Begründung von Mitigentum

(mit Abtretung, subjektiv-dinglicher Verknüpfung und Dienstbarkeitsbegründungen)

I. PARTEIEN

1.

Integralhaus AG, Aktiengesellschaft mit Sitz in 3007 Bern, c/o Blaser Treuhand, Weissenbühlweg 26 (nachfolgend „Integralhaus AG“ genannt).

2.

Einwohnergemeinde Suhr, 5034 Suhr, von Gesetzes wegen vertreten durch den Gemeinderat (nachfolgend „Einwohnergemeinde Suhr“ genannt).

3.

Die Grundelgentümer der Gemeinschaftsparzelle GB Suhr Nr. 781, Parz. 95 (nachfolgend „die Eigentümer der Gemeinschaftsparzelle 95 gemäss Ziff. 3 hievore“ genannt) und **die Grundelgentümer der Tiefgaragenparzelle GB Suhr Nr. 3500, Parz. 3143** (nachfolgend „die Eigentümer der Tiefgaragenparzelle 3143 gemäss Ziff. 3 hievore“ genannt):

18.

Der jeweilige Eigentümer der Parzelle 3223 (zur Zeit die Integralhaus AG) räumt dem jeweiligen Eigentümern der Parzelle 2317 (zur Zeit die Integralhaus AG) auf seiner Parzelle unentgeltlich ein Überbaurecht für den Bau von Parkplätzen ein.

Lage und Umfang dieser Dienstbarkeit gehen aus dem beiliegenden Situationsplan hervor, der einen integrierenden Bestandteil dieser Urkunde bildet und in dem diese Dienstbarkeit ^{gelb} blau eingzeichnet ist.

2.9.2003 T. F. H. v. 2
Dieses Überbaurecht ist im Grundbuch als Grunddienstbarkeit z.G. Parz. 2317 und z.L. Parz. 3223 einzutragen.



50,-

19.

Der jeweilige Eigentümer der Parzelle 3224 (zur Zeit die Integralhaus AG) räumt dem jeweiligen Eigentümern der Parzelle 2317 (zur Zeit die Integralhaus AG) auf seiner Parzelle unentgeltlich ein Überbaurecht für den Bau von Parkplätzen ein.

Lage und Umfang dieser Dienstbarkeit gehen aus dem beiliegenden Situationsplan hervor, der einen integrierenden Bestandteil dieser Urkunde bildet und in dem diese Dienstbarkeit ^{gelb} blau eingzeichnet ist.

2.9.2003 T. F. H. v. 2
Dieses Überbaurecht ist im Grundbuch als Grunddienstbarkeit z.G. Parz. 2317 und z.L. Parz. 3224 einzutragen.



50,-

D. Selbständiges und dauerndes Benützungsrecht an Parkplätzen in der Tiefgarage

20.

Der jeweilige Eigentümer der Tiefgaragenparzelle 3143 (zur Zeit die Eigentümer der Tiefgaragenparzelle 3143 gemäss Ziff. 3 hievor) räumt der Integralhaus AG ein ausschliessliches Benützungsrecht an 10 Parkplätzen in der Tiefgarage ein (vgl. zur Lage und zum Umfang Abs. 4 hienach).

Der Inhaber des vorstehend begründeten Benützungsrechts ist berechtigt, das Benützungsrecht in maximal 10 selbständige und dauernde Benützungsrechte zu unterteilen. Die Aufteilung ist ohne Zustimmung der jeweiligen belasteten Grundeigentümer zulässig.

Dieses Benützungsrecht ist übertragbar und vererblich und wird auf unbestimmte Zeit begründet. Das Grundbuchamt wird ersucht, für das selbständige und dauernde Benützungsrecht ein eigenes Grundbuchblatt zu eröffnen (pro Parkplatz ein eigenes Grundbuchblatt).

3732 - 3741

Lage und Umfang dieser Dienstbarkeit geht aus dem beiliegenden Situationsplan hervor, der einen integrierenden Bestandteil dieser Urkunde bildet. Die 10 Parkplätze in der Tiefgarage, an denen ein ausschliessliches Benützungsrecht besteht, sind in diesem Situationsplan orange eingezeichnet und mit den Nummern 1-10 versehen.

Die Einräumung dieser Dienstbarkeit erfolgt unentgeltlich.

Das ausschliessliche Benützungsrecht an den 10 Parkplätzen ist im Grundbuch als selbständiges und dauerndes Benützungsrecht z.G. Integralhaus AG und z.L. Parz. 3143 einzutragen.

50.7

E. Selbständiges und dauerndes Benützungsrecht an Parkplätzen auf Parz. 2317

21.

Der jeweilige Eigentümer der Parzelle 2317 (zur Zeit die Integralhaus AG) räumt der Integralhaus AG ein ausschliessliches Benützungsrecht an 27 Parkplätzen ein (vgl. zur Lage und zum Umfang Abs. 4 hienach).

Der Inhaber des vorstehend begründeten Benützungsrechts ist berechtigt, das Benützungsrecht in maximal 27 selbständige und dauernde Benützungsrechte zu unterteilen. Die Aufteilung ist ohne Zustimmung der jeweiligen belasteten Grundeigentümer zulässig.

Dieses Benützungsrecht ist übertragbar und vererblich und wird auf unbestimmte Zeit begründet. Das Grundbuchamt wird ersucht, für das selbständige und dauernde Benützungsrecht ein eigenes Grundbuchblatt zu eröffnen (aber nicht für jeden Parkplatz ein eigenes Grundbuchblatt).

31.

Die Urkundsperson wird zur Einholung aller notwendigen Genehmigungen und zur Anmeldung an das Grundbuchamt Aarau ausdrücklich ermächtigt und beauftragt.

32.

Sollte das Grundbuchamt Ergänzungen oder Änderungen in einem Nachtrag verlangen, die redaktionell sind oder in der Natur der Sache liegen und von der unterzeichneten Urkundsperson nicht selbst korrigiert werden können, erteilen beide Vertragsparteien je einzeln Dr. Conrad Walther, Kaspar Hemmeler, Urs Schärer und Dieter Heuscher, alles Rechtsanwälte in Aarau, die Befugnis, die geforderten Nachträge in Ihrem Namen zu unterzeichnen und erteilen somit Ihre Eintragungsbewilligung hierzu. Selbstkontrahieren ist ausdrücklich erlaubt.

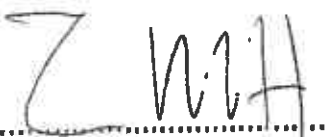
Aarau,25.06.03.....

Integralhaus AG:


.....

Beat Zaugg (für sich und als Bevollmächtigter)

Bauhaus Generalunternehmung AG:


.....

Beat Zaugg (für sich und als Bevollmächtigter)

Suhr, 8.7.2003

Einwohnergemeinde Suhr

Rufli
Hans Rufli



Huber
Hans Huber

Aarau,



.....
Guerrino Spinogatti

.....
Anna Maria Spinogatti

Aarau,

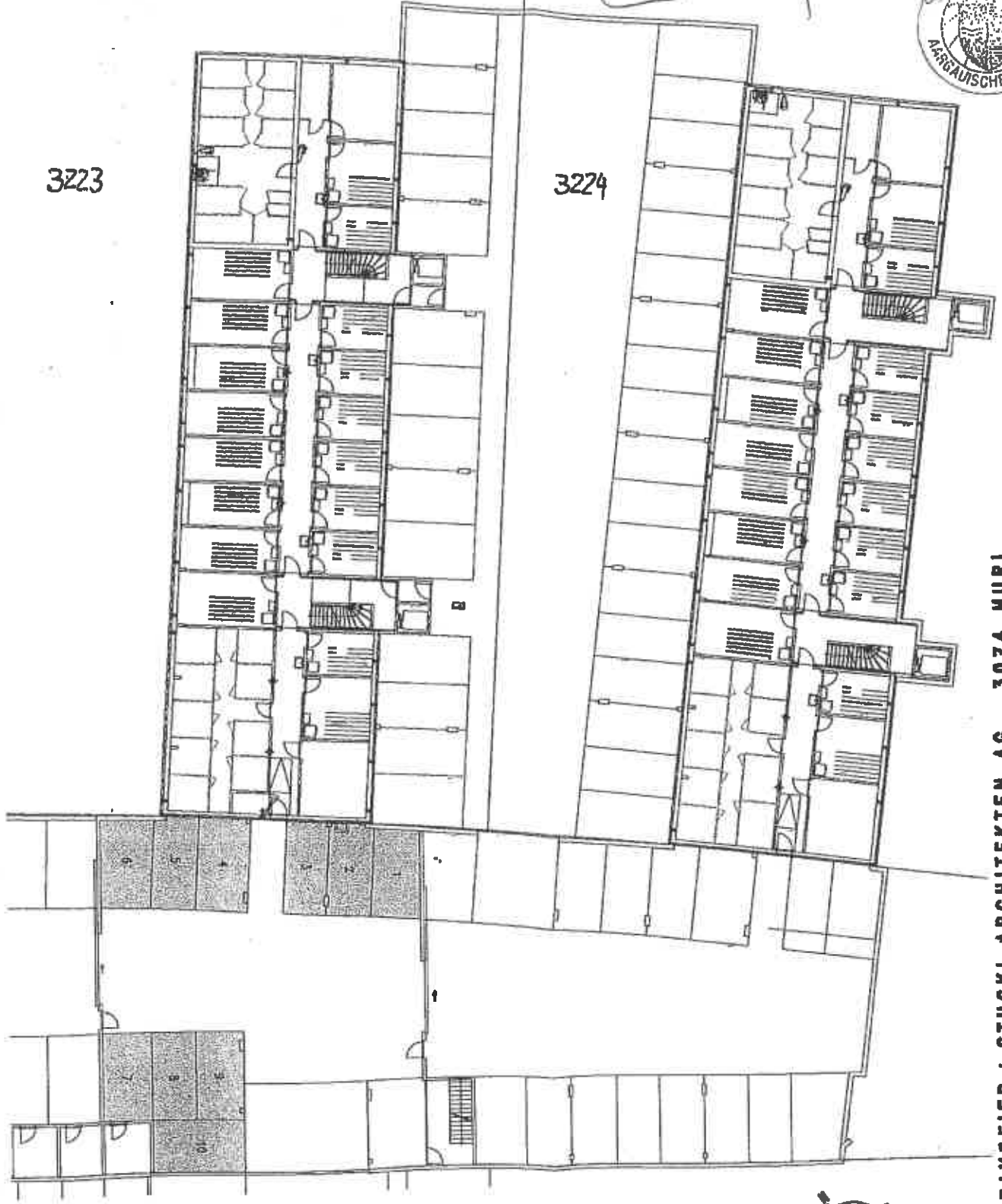
.....
Erna Bolliger

ZMH - April



3223

3224

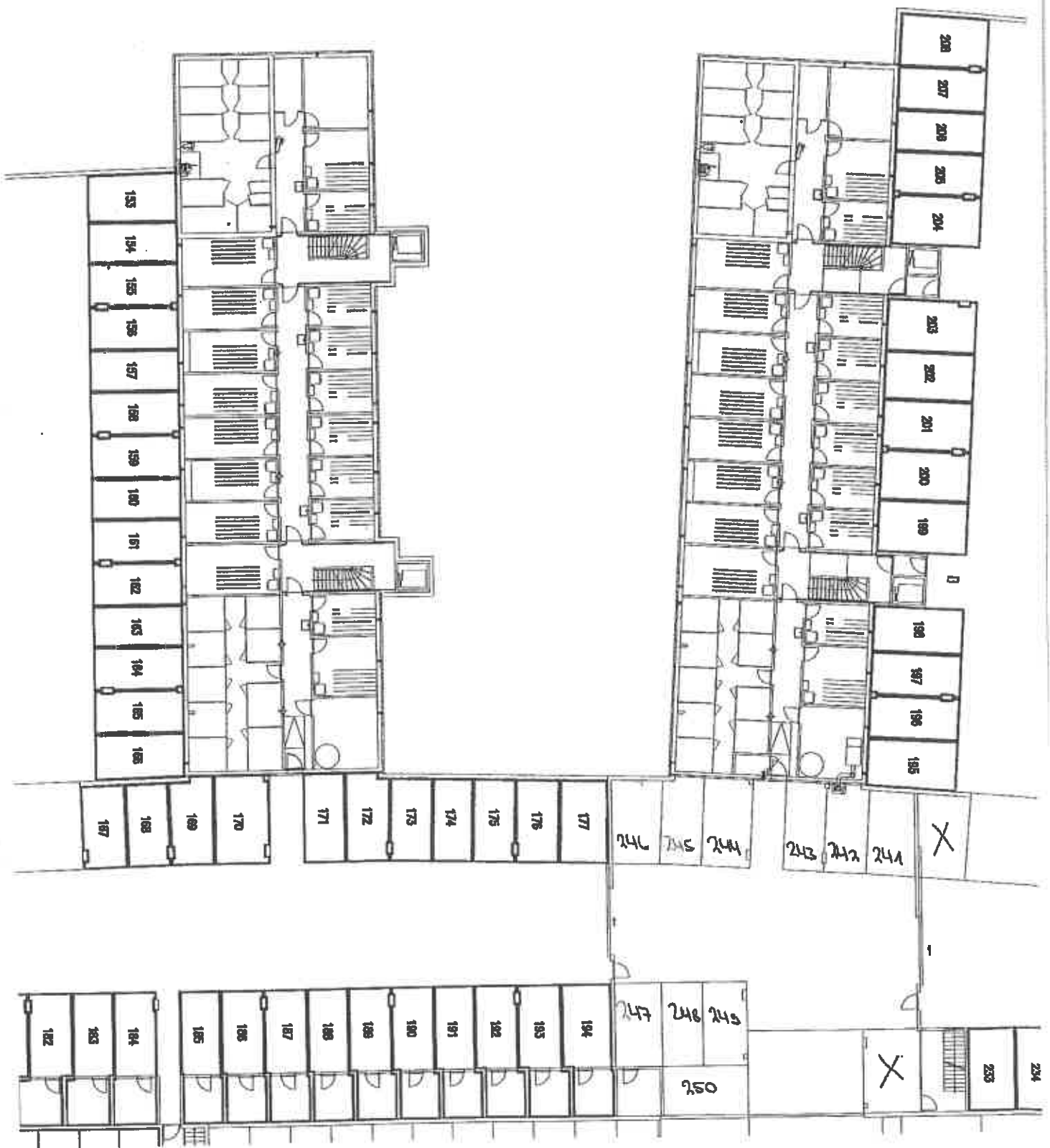


RAMSEIER + STUCKI ARCHITEKTEN AG 3074 MURI

GRUNDRISS EINSTELLHALLE

MST. 1:300





IDUNG PLAN NR. 7

GRUNDRISS EINSTELLH

Nutzungs- und Verwaltungsordnung
für die Gemeinschaft der Miteigentümer von GB Suhr Nr. 781, Plan 6, Parzelle
95
(Gemeinschafts-parzelle/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, 3184-3191, 2738 und 3222-3224.

Gemäss den beiden Mutationstabelle Nr. 1348 und 1369 der Gemeinde Suhr sind auf den beiden Parzellen 3145, 3146, 96 und 3184 je ein Mehrfamilienhaus und auf den Parzellen 3147-3150, 3151-3154, 97 sowie 3185-3187 und 3188-3191 je 4 Reiheneinfamilienhäuser erstellt worden. Auf der Parzelle 3144 ist ein Mehrfamilienhaus erstellt worden.

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 (Tiefgarage-abstellplätze) begründet und den einzelnen Miteigentumsanteilen zugewiesen worden.

2.

Im jetzigen Umfang umfasst die Parzelle 95 (nachfolgend „Gemeinschafts-parzelle 95“ genannt) sämtliche Grundstücksflächen, welche für die Gemeinschaftsanlagen der Überbauung Aarauerfeld, Suhr, benötigt werden. 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, 3185-3191, 2738 und 3222-3224 subjektiv-dinglich verknüpft worden (Art. 32 Abs. 1 Grundbuchverordnung [GBV]).

Werden weitere Etappen realisiert (vgl. Ziff. 1 Abs. 2 hievov), 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 dannzumal 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,

- allenfalls für die Erstellung der Geräteräume und äusseren Abschrankungen 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 hiefür 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 benützt 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 17	2566 m2	25'660/246'100
3147, 3150, 3151 und 3154 RH	je 177,5 m2	je 1'775/246'100
3148, 3149, 3152 und 3153 RH	je 174,5 m2	je 1'745/246'100
3145 15	2'410 m2	24'100/246'100
96 13	2'566 m2	25'660/246'100
97, 3187, 3188 und 3191 RH	je 177,5 m2	je 1'775/246'100
3185, 3186, 3189 und 3190 RV	je 174,5 m2	je 1'745/246'100
3184 11	2'566 m2	25'660/246'100
3144 9	2'566 m2	25'660/246'100
2738, 3222, 3223, 3224 7 5 3 1	je 2'280 m2	je 22'800/246'100

Die Miteigentümer der Parzellen 2738, 3222, 3223 und 3224 werden erst kostenpflichtig, wenn das auf der betreffenden Parzelle erstellte Gebäude bezugsbereit ist.

Werden weitere Miteigentumsanteile an der Gemeinschaftsparzelle gebildet (vgl. Ziff. 2 Abs. 3 hievov), so ist die Aufteilung der gemeinschaftlichen Kosten unter Berücksichtigung der neu hinzukommenden Bruttogeschossflächen im Sinne von Abs. 1 hievov 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 Antelles am Erneuerungsfond zu.

IV. Verwaltungsordnung

12.

In der Miteigentümerversammlung richtet sich das Stimmrecht nach dem unter Ziff. 10 hievov für die Tragung der gemeinschaftlichen Kosten festgelegten Verteiler. Zur Zeit

sind die miteigentumsberechtigten Parzellen bzw. deren Eigentümer somit wie folgt stimmberechtigt:

Parzelle Stimmen		Anzahl
3146	2566 m2	25'660/246'100
3147, 3150, 3151 und 3154	je 177,5 m2	je 1'775/246'100
3148, 3149, 3152 und 3153	je 174,5 m2	je 1'745/246'100
3145	2'410 m2	24'100/246'100
96	2'566 m2	25'660/246'100
97, 3187, 3188 und 3191	je 177,5 m2	je 1'775/246'100
3185, 3186, 3189 und 3190	je 174,5 m2	je 1'745/246'100
3184	2'566 m2	25'660/246'100
3144	2'566 m2	25'660/246'100
2738, 3222, 3223, 3224	je 2'280 m2	je 22'800/246'100

Werden weitere Miteigentumsanteile an der Gemeinschaftsparzelle gebildet (vgl. Ziff. 2 Abs. 3 hievov), so ist das Stimmrecht unter Berücksichtigung der neu hinzukommenden Bruttogeschossflächen im Sinne von Abs. 1 hievov 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 wählen 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 16. August 2000.

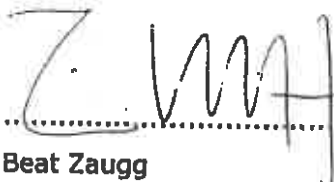
24.

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


Aarau, 25. 6. 2003

Die Miteigentümer der Parzelle 3143:


Bauhaus Generalunternehmung AG (für sich und als Bevollmächtigte):


.....
Beat Zaugg

Bauhaus Generalunternehmung AG (für sich und als Bevollmächtigte):


.....
Beat Zaugg

Der Notar:


.....

