



# ÖFFENTLICHE URKUNDE

errichtet von Dr. Markus Binder  
öffentlichem Notar des Kantons Aargau  
Bahnhofstrasse 42, 5400 Baden

## Vertrag auf Begründung von Stockwerkeigentum mit Schuldbrieferrichtung

---

### I. Grundeigentümer

1. Jos. Leo Bürgler AG Hoch- und Tiefbau, Aktiengesellschaft mit Sitz in 5430 Wettingen,  
Bahnhofstrasse 101
2. B. Wietlisbach AG Stetten, Aktiengesellschaft mit Sitz in 5608 Stetten, Grabenmatten-  
weg 13

als Gesamteigentümer infolge einfacher Gesellschaft

## II. Feststellung des Grundeigentums

Die vorgenannten Grundeigentümer sind Eigentümer des folgenden Grundstücks:

GB Wettingen Nr. 6397, Plan 29  
23,54 a Gebäudeplatz und Umgelände  
Jurastrasse

### Anmerkungen

Vereinbarung Eigentumsbeschränkung (Lärmschutz, Lüftung) gem. § 163 BauG

### Vormerkungen

Keine

### Dienstbarkeiten und Grundlasten

Recht: Fuss- und Fahrweg mit Unterhaltsregelung z.L. 540, 6385  
Last: Selbständiges und dauerndes Benützungsrecht an der Tiefgarage Nr. 4387, verselbständigt unter der Parzelle 540.1

Recht: Fussweg z.L. 540, 6396, 6398  
Last: Fussweg z.G. 540, 6396, 6398

Recht: Mitbenützung an Containerplatz z.L. 540, 6396, 6398  
Recht: Mitbenützung an Besucherparkplätzen z.L. 540, 6398  
Last: Mitbenützung an Besucherparkplätzen z.G. 540, 6396, 6398  
Last: Ausschl. Benützung an drei Parkplätzen (mit Unterhaltsregelung) z.G. 540  
Last: Übertragbare, vererbliche Parkplätze Nr. 4,5,6,7,8,9 (mit Unterhaltsregelung) z.G. Jos. Leo Bürgler AG Hoch- und Tiefbau, Wettingen, B. Wietlisbach AG Stetten, Stetten

Recht: Mitbenützung am Kinderspielplatz z.L. 540, 6398  
Last: Mitbenützung am Kinderspielplatz z.G. 540, 6396, 6398

### Grundpfandrechte

Keine

## III. Bestandteile dieser Urkunde

Grundlagen und Bestandteile dieser Urkunde sind:

- Aufteilungspläne Nrn. 1 – 6 (1:200)

#### IV. Begründung von Stockwerkeigentum



M. Bider

6397

1. Die Grundeigentümer unterteilen ihr Eigentum an GB Wettingen Nr. 6396 in 19 Miteigentumsanteile, für welche im Sinne von Art. 712 a ZGB Stockwerkeigentum begründet wird.

Für jede der 19 Stockwerkeinheiten ist ein besonderes Grundbuchblatt zu eröffnen und die Jos. Leo Bürgler AG Hoch- und Tiefbau sowie die B. Wiellisbach AG Stetten als Gesamteigentümer infolge einfacher Gesellschaft einzutragen.

2. Die zu Sonderrecht ausgeschiedenen Räume der Liegenschaft sind in den beiliegenden Aufteilungsplänen mit einer Farbe koloriert und mit einer Nummer gekennzeichnet. Die gemeinschaftlichen Räume und übrigen gemeinschaftlichen Teile der Liegenschaft sind weiss belassen. An bestimmten gemeinschaftlichen Teilen der Liegenschaft bestehen ausschliesslichen Benutzungsrechte, die in der Farbe des Sonderrechts entsprechend kariert sind.

3. Die Grundeigentümer erklären, dass die einzelnen Stockwerkeinheiten in sich geschlossene Raumeinheiten mit eigenem Zugang bilden. Im übrigen wird auf die beiliegende Bestätigung des Aargauischen Versicherungsamtes verwiesen.

Die einzelnen Stockwerkeinheiten sind in den Plänen nummeriert.

Es werden ihnen folgende Verwendungszwecke und Wertquoten zugewiesen:

GB-Nr.	Stwe-Nr. Farbe	Beschrieb der Stwe-Einheit und der im Sonderrecht stehenden Räume	ME-Anteil (Wertquote)
6397.1	1-01 gelb	3 ½-Zimmerwohnung im Erdgeschoss mit Keller im Untergeschoss	39/1000
6397.2	1-02 rot	4 ½-Zimmerwohnung im Erdgeschoss mit Keller im Untergeschoss	50/1000
6397.3	2-03 violett	4 ½-Zimmerwohnung im Erd- und Untergeschoss	55/1000
6397.4	2-04 grün	5 ½-Zimmerwohnung im Erd- und Untergeschoss	65/1000
6397.5	1-11 rot	4 ½-Zimmerwohnung im 1. Obergeschoss mit Keller im Untergeschoss	55/1000
6397.6	1-12 violett	4 ½-Zimmerwohnung im 1. Obergeschoss mit Keller im Untergeschoss	50/1000
6397.7	2-13 gelb	5 ½-Zimmerwohnung im 1. Obergeschoss mit Keller im Untergeschoss	65/1000
6397.8	2-14 blau	5 ½-Zimmerwohnung im 1. Obergeschoss	65/1000
6397.9	1-21 violett	4 ½-Zimmerwohnung im 2. Obergeschoss mit Keller im Untergeschoss	55/1000
X 6397.10	1-22 grün	4 ½-Zimmerwohnung im 2. Obergeschoss mit Keller im Untergeschoss	50/1000
6397.11	2-23 blau	5 ½-Zimmerwohnung im 2. Obergeschoss mit Keller im Untergeschoss	65/1000
6397.12	2-24 gelb	5 ½-Zimmerwohnung im 2. Obergeschoss	65/1000
6397.13	1-31 grün	4 ½-Zimmerwohnung im 3. Obergeschoss mit Keller im Untergeschoss	50/1000
6397.14	1-32 blau	4 ½-Zimmerwohnung im 3. Obergeschoss mit Keller im Untergeschoss	55/1000
6397.15	2-33 gelb	5 ½-Zimmerwohnung im 3. Obergeschoss mit Keller im Untergeschoss	65/1000
6397.16	2-34 rot	5 ½-Zimmerwohnung im 3. Obergeschoss	65/1000
6397.17	1-41 rot	5 ½-Zimmerwohnung im Attikageschoss mit Keller im Untergeschoss	80/1000
6397.18	2-1 rot	Disponibelraum im Untergeschoss	3/1000
6397.19	2-2 blau	Disponibelraum im Untergeschoss	3/1000
TOTAL			1000/1000

## V. Gemeinschaftliche Teile

Die nicht zu Sonderrecht ausgeschiedenen Räume und Gebäudeteile sind gemeinschaftlich, so insbesondere:

- Der Grund und Boden der Liegenschaft (Teile von Bodenflächen sind mit ausschliesslichen Benützungsrchten belastet).
- Sämtliche Gebäudeteile, die für den Bestand, die konstruktive Gliederung und die Festigkeit des Gebäudes oder der Räume anderer Stockwerkeigentümer von Bedeutung sind. Gemeinschaftliche Räume sind weiss belassen.

## VI. Ausschliessliche und alleinige Benützungsrchte

An bestimmten gemeinschaftlichen Teilen bestehen ausschliessliche und alleinige Benützungsrchte.

Es wird auf die in den Aufteilungsplänen karierten Teile und das Reglement verwiesen.

## VII. Reglement für die Stockwerkeigentümergeinschaft

Alle einem Stockwerkeigentümer zur ausschliesslichen Benutzung zugewiesenen Teile sind von diesem auf eigene Kosten in gutem Zustand zu halten. Die Benutzung und Verwaltung der Liegenschaft ist im übrigen in einem Reglement geordnet. Dieses Reglement für die Stockwerkeigentümergeinschaft ist im Grundbuch auf den Stockwerkeinheiten anzumerken.

## VIII. Begründung des Stockwerkeigentums vor der Erstellung des Gebäudes

Die Mehrfamilienhäuser gemäss den in Ziff. III erwähnten Dokumenten sind noch nicht erstellt. Im Grundbuch ist daher das Stichwort „Begründung des Stockwerkeigentums vor der Erstellung des Gebäudes“ auf dem Stammblatt GB Wettingen Nr. 6396 und auf sämtlichen Teilblättern (Grundbuchblätter für die Stockwerkeinheiten) anzumerken.

Die Fertigstellung der Gebäude ist von den Grundeigentümern gemäss Art. 33 GBV unter Beilage einer Bestätigung des Aarg. Versicherungsamtes, dass gemäss den Begründungsbelegen gebaut wurde, dem Grundbuchamt Baden schriftlich anzuzeigen.

## X. Errichtung von 17 Inhaberschuldbriefen von total Fr. 5'750'000.—

### 1. Schuldanererkennung

Die Jos. Leo Bürgler AG Hoch- und Tiefbau, Wettingen und B. Wiellisbach AG Stetten be-  
kennen als Solidarschuldner und Pfandgeber, dem jeweiligen Inhaber der zu errichtenden 17  
Schuldbriefe die Beträge von

- Fr. 260'000.— (Franken zweihundertsechzigtausend)
- Fr. 300'000.— (Franken dreihunderttausend)
- Fr. 300'000.— (Franken dreihunderttausend)
- Fr. 350'000.— (Franken dreihundertfünfzigtausend)
- Fr. 300'000.— (Franken dreihunderttausend)
- Fr. 300'000.— (Franken dreihunderttausend)
- Fr. 350'000.— (Franken dreihundertfünfzigtausend)
- Fr. 350'000.— (Franken dreihundertfünfzigtausend)
- Fr. 310'000.— (Franken dreihundertzehntausend)
- Fr. 300'000.— (Franken dreihunderttausend)
- Fr. 350'000.— (Franken dreihundertfünfzigtausend)
- Fr. 350'000.— (Franken dreihundertfünfzigtausend)
- Fr. 320'000.— (Franken dreihundertzwanzigtausend)
- Fr. 310'000.— (Franken dreihundertzehntausend)
- Fr. 350'000.— (Franken dreihundertfünfzigtausend)
- Fr. 350'000.— (Franken dreihundertfünfzigtausend)
- Fr. 600'000.— (Franken sechshunderttausend)

solidarisch schuldig zu sein.



Es wird auf die separate Darlehenszusicherung der Neuen Aargauer Bank, Baden, vom <sup>13.</sup> 2. November 2000 verwiesen.

### 2.

In die Titel sind folgende Tenorbestimmungen aufzunehmen:

In die Titel sind folgende Tenorbestimmungen aufzunehmen:

„Diese Schuld ist aufgrund einer separaten Vereinbarung zwischen Schuldner und Gläubiger zu verzinsen, abzuzahlen und zu kündigen. Sofern diese Vereinbarung nichts anderes vor-  
sieht, ist die Schuld vom Entstehungstag an vierteljährlich auf den 31. März, 30. Juni, 30  
September und 31. Dezember zum durch den Gläubiger jeweils festgesetzten Satz zu ver-  
zinsen und unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist jederzeit kündbar.  
Im Grundbuch ist ein Maximalzinsfuss von 10 % eingetragen (Art. 818 Abs. 2 ZGB).“

### 3. Pfandrechtserrichtung

Zur Sicherheit von Kapital und Zins nach den Vorschriften des ZGB bestellen die Schuldner  
folgende Grundpfandrechte:

- Fr. 260'000.— im ersten Rang auf GB Nr. 6397.1 (= Wohnung 1-01)
- Fr. 300'000.— im ersten Rang auf GB Nr. 6397.2 (= Wohnung 1-02)
- Fr. 300'000.— im ersten Rang auf GB Nr. 6397.3 (= Wohnung 2-03)

- Fr. 350'000.—	im ersten Rang auf GB Nr. 6397.4 (= Wohnung 2-04)
- Fr. 300'000.—	im ersten Rang auf GB Nr. 6397.5 (= Wohnung 1-11)
- Fr. 300'000.—	im ersten Rang auf GB Nr. 6397.6 (= Wohnung 1-12)
- Fr. 350'000.—	im ersten Rang auf GB Nr. 6397.7 (= Wohnung 2-13)
- Fr. 350'000.—	im ersten Rang auf GB Nr. 6397.8 (= Wohnung 2-14)
- Fr. 310'000.—	im ersten Rang auf GB Nr. 6397.9 (= Wohnung 1-21)
- Fr. 300'000.—	im ersten Rang auf GB Nr. 6397.10 (= Wohnung 1-22)
- Fr. 350'000.—	im ersten Rang auf GB Nr. 6397.11 (= Wohnung 2-23)
- Fr. 350'000.—	im ersten Rang auf GB Nr. 6397.12 (= Wohnung 2-24)
- Fr. 320'000.—	im ersten Rang auf GB Nr. 6397.13 (= Wohnung 1-31)
- Fr. 310'000.—	im ersten Rang auf GB Nr. 6397.14 (= Wohnung 1-32)
- Fr. 350'000.—	im ersten Rang auf GB Nr. 6397.15 (= Wohnung 2-33)
- Fr. 350'000.—	im ersten Rang auf GB Nr. 6397.16 (= Wohnung 2-34)
- Fr. 600'000.—	im ersten Rang auf GB Nr. 6397.17 (= Wohnung 1-41)

Das Grundbuchamt wird ersucht, die 17 Inhaberschuldbriefe in den obgenannten Beträgen auszustellen.

Der Maximalzinsfuss ist mit 10 % einzutragen.

Das Grundbuchamt Baden wird ersucht und ermächtigt, die neu ausgefertigten 17 Titel direkt der Neuen Aargauer Bank in Baden zuzustellen und ihr vorab das übliche Interimszeugnis auszustellen.

Ein Rückzug der Anmeldung ist nur mit Einwilligung der Neuen Aargauer Bank, Baden, möglich.

#### IX. Verschiedene Bestimmungen

1.  
Die durch diese Stockwerkeigentumsbegründung entstehenden Kosten (Notar und Grundbuch) tragen die Grundeigentümer gemäss Ziff. I. hievor.

2.  
Frau Martina Meier und Frau Sabine Kiefer, Bahnhofstrasse 42, 5400 Baden, beide Sekretärinnen des Notars, werden je einzeln ermächtigt, Korrekturen und Änderungen, die allfällig zur Herbeiführung der Eintragungsfähigkeit erforderlich sind, nach Unterzeichnung der Urkunde selbständig vorzunehmen, sofern nötig in einem Nachtrag, und dem Grundbuchamt anzumelden.

Die Parteien werden im Falle von Nachträgen vom Notar informiert.

3.  
Der Notar ist zu allen Rechtshandlungen im Hinblick auf die Grundbucheintragung ermächtigt.  
Er darf formelle Ergänzungen in eigener Kompetenz anbringen.

Baden, den 20. Dezember 2000

Jos. Leo Bürgler AG Hoch- und Tiefbau,  
der Bevollmächtigte:

*R. U. L. L.*

B. Wietlisbach AG Stetten:

*R. U. L. L.*

