



ÖFFENTLICHE URKUNDE

errichtet von

DR. KURT SUTER, NOTAR IN REINACH

Begründung von Stockwerkeigentum

- A. Die Oikonom AG, mit Sitz in Zürich, Werdmühleplatz 2,
ist Eigentümerin des folgenden Baurechts-Grundstückes: /

Grundbuch Reinach Nr. 3356 /

Selbständiges und dauerndes Recht

Baurecht, eingetragen als Dienstbarkeit z.L. Parz.

Nr. 1421, / *befristet bis 2050*

Mehrfamilienhaus Nr. 1733

steigend versichert

(Das weitere zu erstellende Mehrfamilienhaus
und die unterirdische Garagenhalle sind im
Grundbuch noch nicht eingetragen) /



Vormerkung:

Vereinbarung betreffend Heimfall gemäss Art. 779 e ZGB /

Mit dem Erlöschen des Baurechts fallen sämtliche auf
dem Baugrundstück stehenden Gebäude und festen Ein-
richtungen in das Eigentum des Grundeigentümers bzw.
seiner Rechtsnachfolger. /

Für die übernommenen Gebäude und Einrichtungen be-
zahlt der Grundeigentümer der Bauberechtigten eine
Entschädigung, die dem dannzumaligen Verkehrswert
entspricht. Dieser wird wie folgt errechnet: /

Realwert (=dannzumaliger Bauwert abzüglich Alters-
entwertung) plus normaler Ertragswert nach Abzug des
Landwertes.

Ergebnis: 2 = dannzumaliger Verkehrswert.

Ein während der Vertragsdauer durch die Lage eingetre-
tener Mehrwert wird nicht entschädigt.

Die Festsetzung der Entschädigung erfolgt durch eine
fünfköpfige Kommission von Schätzungsfachleuten, wovon je
zwei Mitglieder durch die Parteien und der Obmann von
den Mitgliedern zu ernennen sind. Der Entscheid dieser
Kommission ist endgültig. Ziffer 11 ist nicht anwendbar.
Sollte keine Einigung bei der Ernennung des Obmannes
zustande kommen, so ist derselbe durch den Präsidenten
des Obergerichtes des Kantons Aargau zu bestimmen.

Die Entschädigung ist am Tage des Erlöschens des Bau-
rechts zur Zahlung fällig. Sie ist vom Grundeigentümer
bis zur gänzlichen Tilgung aller Grundpfandschulden di-
rekt an die Grundpfandgläubiger und allfällige weitere
dinglich Berechtigten zu leisten. Die Bauberechtigte
hat nur Anspruch auf Auszahlung des Ueberschusses.

Sollte die vorn beschriebene Uebernahme der Gebäulich-
keiten durch die jeweiligen Eigentümer des baurechtsbe-
lasteten Grundstückes aus finanziellen oder anderen Grün-
den nicht möglich sein, so ist die Bauberechtigte ver-
pflichtet, das Grundstück Parz. Nr. 1421 zum dannzumali-
gen Verkehrswert käuflich zu übernehmen.

Wenn sich die Parteien über den Kaufpreis nicht einigen
können, so erfolgt die Festlegung des Kaufpreises durch
die vorne erwähnte Kommission von Schätzungsfachleuten.
Der Entscheid dieser Kommission ist ebenfalls endgültig.
Ziffer 11 dieses Vertrages (Baurechtsvertrag) ist nicht
anwendbar.

Grundpfandrechte

1. Rang:

Hediger Richard, 1901,
Fabrikant, Reinach
Grundpfandverschreibung vom 11.6.1970 /
(Baurechtszins)

Fr. 138'000.-- /

1. Rang: (gleichberechtigt)

Hediger Richard, 1901,
 Fabrikant, Reinach
 Grundpfandverschreibung vom 11.6.1970
 (Sicherungshypothek)

Fr. 12'000.-- /

2. Rang: (mit schiebendem Nachrückungsrecht)

Bank in Reinach
 Schuldbrief vom 24.3.1971/16.5.1972
 Maximalzinsfuss 7 %

Fr. 3'000'000.-- /

Beschrieb des mit diesem Baurecht belasteten GrundstückesGB Reinach Nr. 1569, Plan 39, Parz. 1421 /

86,90 Aren Ackerland, Breite /

Eigentümer: 1901, Hediger Richard, Fabrikant, von und in
 Reinach /

Dienstbarkeiten und GrundlastenLast: Kabelleitung z.G. schweiz. PTT-Verwaltung /

Last: Selbständiges und dauerndes Baurecht, verselbständigt
 sub GB Nr. 3356, *befreit bis 10.6.2050* /

Last: Kunststoffrohrblock-Anlage z.G. schweiz. PTT-Betriebe /

Grundpfandrechte

Keine.

Begründung einer Vormerkung

Gemäss Art. 682, Abs. 2 ZGB besteht ein gesetzliches Vorkaufsrecht des Eigentümers eines Grundstückes, das mit einem selbständigen und dauernden Baurecht belastet ist, an diesem Baurecht. Umgekehrt hat der Eigentümer des Baurechts-Grundstückes ein gesetzliches Vorkaufsrecht an dem mit dem Baurecht belasteten Grundstück.

Der Eigentümer des mit dem Baurecht belasteten Grundstückes GB Reinach Nr. 1569 (zur Zeit Richard Hediger, Reinach) verzichtet durch Mitunterzeichnung dieser Urkunde auf sein gesetzliches Vorkaufsrecht.

Im Grundbuch ist dieser Verzicht auf das Vorkaufsrecht gemäss Art. 682, Abs. 3 ZGB wie folgt vorzumerken:

Auf GB Reinach Nr. 1569

Aufhebung des Vorkaufsrechtes des Baurechtsbelasteten.

Auf GB Reinach Nr. 3356

Aufhebung des Vorkaufsrechtes des Baurechtsbelasteten.

B. Aufteilung in Stockwerkeigentum

1. Das hievor beschriebene Baurechts-Grundstück ist im Sinne der Art. 712 a ff ZGB in Stockwerkeigentum aufzuteilen.

2. Es werden insgesamt 102 Miteigentumsanteile mit Sonderrecht im Sinne von Stockwerkeigentum verschiedener Art und Grösse gebildet, die aus den beiliegenden von der Eigentümerin unterzeichneten Aufteilungsplänen ersichtlich sind. Diese Aufteilungspläne (Situationsplan, Grundriss der Wohngeschosse Haus A und B, Grundriss Eingangsgeschoss mit Keller und allgemeinen Räumen Haus A und B, Garagenplan) werden zum Bestandteil der vorliegenden Urkunde erklärt. /

3. Die 102 Miteigentumsanteile verteilen sich auf

| | | |
|----------------|------------------------|---------------|
| <u>Haus A</u> | (Gebäude Nr. 1377) | |
| | 27 Miteigentumsanteile | (Wohnungen) / |
| <u>Haus B</u> | (Gebäude No. 1758) | |
| | 24 Miteigentumsanteile | (Wohnungen) / |
| <u>Garagen</u> | 51 Miteigentumsanteile | |
| | (Gebäude No. 1752) | / |

Haus A

Das Haus A besteht aus 3 Gebäudeteilen mit 5 Wohngeschossen und 3 Gebäudeteilen mit 4 Wohngeschossen. Die Geschosse 1-4 weisen den gleichen Grundriss auf und enthalten je eine 5½-, zwei 4½- und drei 3½-Zimmerwohnungen. Das Wohngeschoss 5 enthält eine 5½-, eine 4½- und eine 3½-Zimmerwohnung. Die Wohnungen sind mit der Geschossnummer, sowie den bei den gleichartigen Wohnungen immer gleichbleibenden Ziffern 1, 2, 3, 4, 5 und 6 gekennzeichnet. Die einzelnen Wohnungen pro Stockwerk

sind zusätzlich abwechslungsweise mit den Farben rot und rosa bezeichnet. Die 2 Teile mit den Wohnungen 1.1 - 5.1 und 1.2 - 5.2 bilden zusammen Haus Nr. 1, die 2 Teile mit den Wohnungen 1.3. - 5.3. und 1.4 - 4.4 bilden zusammen Haus Nr. 3, die 2 Teile mit den Wohnungen 1.5. - 4.5 und 1.6 - 4.6 bilden zusammen Haus Nr. 5. Haus Nr. 1, Haus Nr. 3 und Haus Nr. 5 haben je einen gemeinsamen Eingang und ein gemeinsames Treppenhaus.

Haus B

Das Haus B besteht aus 6 Gebäudeteilen mit je 4 Wohngeschossen. Alle 4 Wohngeschosse weisen den gleichen Grundriss auf und enthalten zwei $4\frac{1}{2}$ -, drei $3\frac{1}{2}$ - und eine $2\frac{1}{2}$ -Zimmerwohnungen. Die Wohnungen sind mit der Geschosnummer sowie den bei den gleichartigen Wohnungen immer gleichbleibenden Ziffern 1, 2, 3, 4, 5 und 6 gekennzeichnet. Die einzelnen Wohnungen pro Stockwerk sind zusätzlich abwechslungsweise mit den Farben rot und rosa bezeichnet. Die 2 Teile mit den Wohnungen 1.1 - 4.1 und 1.2 - 4.2 bilden zusammen Haus Nr. 7, die 2 Teile mit den Wohnungen 1.3 - 4.3 und 1.4. - 4.4 bilden zusammen Haus Nr. 9 und die 2 Teile mit den Wohnungen Nr. 1.5 - 4.5 und 1.6 - 4.6 bilden zusammen Haus Nr. 11. Haus Nr. 7, Haus Nr. 9 und Haus Nr. 11 haben je einen gemeinsamen Eingang und ein gemeinsames Treppenhaus.

Jeder Wohnungs-Stockwerkeinheit in den Häusern A und B steht ein Kellerabteil zu. Diese Kellerabteile sind im Plan mit der entsprechenden Wohnungsnummer und der gleichen Farbe gekennzeichnet.

Garagen

Der unterirdische Garageraum ist in 51 abschliessbare je gleich grosse Garageboxen unterteilt. Diese Garageboxen haben die Nr. 1 - 51.

4. Für jeden Stockwerkeigentumsanteil ist ein separates Grundbuchblatt anzulegen, wobei als Eigentümerin die Oikonom AG anzugeben ist.
5. Die Aufteilung in Stockwerkeinheiten geschieht wie folgt:

Haus A

| GB Nr. | Stockwerk | Haus Nr. | Bez.Nr. | Anzahl-Zimmer | Wertquote in 1000-stel. |
|--------|-----------|----------|---------|--------------------------|-------------------------|
| ✓ 3390 | Parterre | 1 | A 1.1 | 5½ <i>8 Kellerabteil</i> | 20 |
| ✓ 3391 | Parterre | 1 | " 1.2 | 3½ | 15 |
| ✓ 3392 | Parterre | 3 | " 1.3 | 4½ | 18 |
| ✓ 3393 | Parterre | 3 | " 1.4 | 3½ | 15 |
| ✓ 3394 | Parterre | 5 | " 1.5 | 4½ | 18 |
| ✓ 3395 | Parterre | 5 | " 1.6 | 3½ | 15 |
| ✓ 3396 | 1. Stock | 1 | 2.1 | 5½ | 21 |
| ✓ 3397 | 1. Stock | 1 | 2.2 | 3½ | 16 |
| ✓ 3398 | 1. Stock | 3 | 2.3 | 4½ | 19 |
| ✓ 3399 | 1. Stock | 3 | 2.4 | 3½ | 16 |
| ✓ 3400 | 1. Stock | 5 | 2.5 | 4½ | 19 |
| ✓ 3401 | 1. Stock | 5 | 2.6 | 3½ | 16 |

| GB Nr. | Stockwerk | Haus Nr. | Bez.Nr. | Anzahl Zimmer | Wertquote in 1000-stel |
|--------|-----------|----------|---------|--------------------------|---------------------------|
| | | | | <i>& Kellerabte.</i> | |
| ✓ 3402 | 2. Stock | 1 | 3.1 | 5½ | 22 |
| ✓ 3403 | 2. Stock | 1 | 3.2 | 3½ | 16 |
| ✓ 3404 | 2. Stock | 3 | 3.3 | 4½ | 19 |
| ✓ 3405 | 2. Stock | 3 | 3.4 | 3½ | 16 |
| ✓ 3406 | 2. Stock | 5 | 3.5 | 4½ | 19 |
| - 3407 | 2. Stock | 5 | 3.6 | 3½ | 16 |
| ✓ 3408 | 3. Stock | 1 | 4.1 | 5½ | 22 |
| ✓ 3409 | 3. Stock | 1 | 4.2 | 3½ | 16 |
| ✓ 3410 | 3. Stock | 3 | 4.3 | 4½ | 19 |
| ✓ 3411 | 3. Stock | 3 | 4.4 | 3½ | 17 |
| ✓ 3412 | 3. Stock | 5 | 4.5 | 4½ | 20 |
| ✓ 3413 | 3. Stock | 5 | 4.6 | 3½ | 17 |
| ✓ 3414 | 4. Stock | 1 | 5.1 | 5½ | 23 |
| - 3415 | 4. Stock | 1 | 5.2 | 3½ | 17 |
| ✓ 3416 | 4. Stock | 3 | 5.3 | 4½ | 20 |

Haus B

| | | | | | |
|--------|----------|----|-------|----|----|
| ✓ 3417 | Parterre | 7 | B 1.1 | 3½ | 15 |
| ✓ 3418 | Parterre | 7 | 1.2 | 4½ | 19 |
| ✓ 3419 | Parterre | 9 | 1.3 | 3½ | 16 |
| ✓ 3420 | Parterre | 9 | 1.4 | 4½ | 19 |
| ✓ 3421 | Parterre | 11 | 1.5 | 3½ | 16 |
| ✓ 3422 | Parterre | 11 | 1.6 | 2½ | 14 |

| GB Nr. | Stockwerk | Haus Nr. | Bez.Nr. | Anzahl Zimmer | Wertquote in 1000-stel |
|----------------------------|-----------|----------|---------|------------------|---------------------------|
| ✓3423 | 1. Stock | 7 | B 2.1 | 3½ | 16 |
| -3424 | 1. Stock | 7 | " 2.2 | 4½ | 19 |
| ✓3425 | 1. Stock | 9 | " 2.3 | 3½ | 16 |
| ✓3426 | 1. Stock | 9 | " 2.4 | 4½ | 20 |
| /3427 | 1. Stock | 11 | " 2.5 | 3½ | 16 |
| /3428 | 1. Stock | 11 | " 2.6 | 2½ | 14 |
| <i>& Kellerflächen</i> | | | | | |
| /3429 | 2. Stock | 7 | " 3.1 | 3½ | 16 |
| /3430 | 2. Stock | 7 | " 3.2 | 4½ | 20 |
| ✓3431 | 2. Stock | 9 | " 3.3 | 3½ | 17 |
| ✓3432 | 2. Stock | 9 | " 3.4 | 4½ | 20 |
| /3433 | 2. Stock | 11 | " 3.5 | 3½ | 17 |
| ✓3434 | 2. Stock | 11 | " 3.6 | 2½ | 14 |
| /3435 | 3. Stock | 7 | " 4.1 | 3½ | 17 |
| ✓3436 | 3. Stock | 7 | " 4.2 | 4½ | 20 |
| /3437 | 3. Stock | 9 | " 4.3 | 3½ | 17 |
| ✓3438 | 3. Stock | 9 | " 4.4 | 4½ | 21 |
| ✓3439 | 3. Stock | 11 | " 4.5 | 3½ | 17 |
| /3440 | 3. Stock | 11 | " 4.6 | 2½ | 15 |

Garagen

| GB Nr. | Stockwerk | Bez. Nr. | Anzahl Räume | Wertquote in 1000-stel |
|--------|--------------|----------|--------------|---------------------------|
| ✓3441 | unterirdisch | G 1 | 1 | 2 |
| ✓3442 | unterirdisch | " 2 | 1 | 2 |

| GB Nr. | Stockwerk | Bez. Nr. | Anzahl Räume | Wertquote in 100 ^e -stel |
|--------|--------------|----------|--------------|--|
| ✓ 3443 | unterirdisch | 6 3 | 1 | 2 |
| ✓ 3444 | unterirdisch | " 4 | 1 | 2 |
| ✓ 3445 | unterirdisch | " 5 | 1 | 2 |
| ✓ 3446 | unterirdisch | " 6 | 1 | 2 |
| ✓ 3447 | unterirdisch | " 7 | 1 | 2 |
| ✓ 3448 | unterirdisch | " 8 | 1 | 2 |
| ✓ 3449 | unterirdisch | " 9 | 1 | 2 |
| ✓ 3450 | unterirdisch | " 10 | 1 | 2 |
| ✓ 3451 | unterirdisch | " 11 | 1 | 2 |
| ✓ 3452 | unterirdisch | " 12 | 1 | 2 |
| ✓ 3453 | unterirdisch | " 13 | 1 | 2 |
| ✓ 3454 | unterirdisch | " 14 | 1 | 2 |
| ✓ 3455 | unterirdisch | " 15 | 1 | 2 |
| ✓ 3456 | unterirdisch | " 16 | 1 | 2 |
| ✓ 3457 | unterirdisch | " 17 | 1 | 2 |
| ✓ 3458 | unterirdisch | " 18 | 1 | 2 |
| ✓ 3459 | unterirdisch | " 19 | 1 | 2 |
| ✓ 3460 | unterirdisch | " 20 | 1 | 2 |
| ✓ 3461 | unterirdisch | " 21 | 1 | 2 |
| ✓ 3462 | unterirdisch | " 22 | 1 | 2 |
| ✓ 3463 | unterirdisch | " 23 | 1 | 2 |
| ✓ 3464 | unterirdisch | " 24 | 1 | 2 |
| ✓ 3465 | unterirdisch | " 25 | 1 | 2 |
| ✓ 3466 | unterirdisch | " 26 | 1 | 2 |
| ✓ 3467 | unterirdisch | " 27 | 1 | 2 |
| ✓ 3468 | unterirdisch | " 28 | 1 | 2 |
| ✓ 3469 | unterirdisch | " 29 | 1 | 2 |
| ✓ 3470 | unterirdisch | " 30 | 1 | 2 |
| ✓ 3471 | unterirdisch | " 31 | 1 | 2 |
| ✓ 3472 | unterirdisch | " 32 | 1 | 2 |

| GB Nr. | Stockwerk | Bez. Nr. | Anzahl Räume | Wertquote in 100 ^e stel |
|--------|--------------|----------|--------------|---------------------------------------|
| ✓3473 | unterirdisch | " 33 | 1 | 2 |
| ✓3474 | unterirdisch | ✓ 34 | 1 | 2 |
| ✓3475 | unterirdisch | " 35 | 1 | 2 |
| ✓3476 | unterirdisch | " 36 | 1 | 2 |
| ✓3477 | unterirdisch | " 37 | 1 | 2 |
| ✓3478 | unterirdisch | " 38 | 1 | 2 |
| ✓3479 | unterirdisch | " 39 | 1 | 2 |
| ✓3480 | unterirdisch | " 40 | 1 | 2 |
| ✓3481 | unterirdisch | ✓ 41 | 1 | 2 |
| ✓3482 | unterirdisch | " 42 | 1 | 2 |
| ✓3483 | unterirdisch | " 43 | 1 | 2 |
| ✓3484 | unterirdisch | " 44 | 1 | 2 |
| ✓3485 | unterirdisch | ✓ 45 | 1 | 2 |
| ✓3486 | unterirdisch | " 46 | 1 | 2 |
| ✓3487 | unterirdisch | ✓ 47 | 1 | 2 |
| ✓3488 | unterirdisch | " 48 | 1 | 2 |
| ✓3489 | unterirdisch | " 49 | 1 | 2 |
| ✓3490 | unterirdisch | " 50 | 1 | 2 |
| ✓3491 | unterirdisch | " 51 | 1 | 2 |

C. Gemeinschaftsanlagen

1. Im Sinne von Art. 712 b Abs. 3 ZGB werden alle auf den Plänen nicht gefärbten Anlagen als gemeinschaftlich erklärt, insbesondere:

Waschküchen, Trockenräume, Velo- und Kinderwagen-Einstellräume, Abstellräume, Heizungsraum, Lift- und Treppenhaus, Garage-Ein- und Ausfahrt, etc.

2. Die Benützung der Waschküchen und Trockenräume durch die Stockwerkeigentümer erfolgt nach einem vom Verwalter aufzustellenden Benützungsplan.
3. Im übrigen stehen alle Haus- und Gartenteile auf Parz. Nr. 1421, die nicht mit einer Wohnungsnummer bezeichnet sind, allen Stockwerkeigentümern zur Benützung offen.
4. Auf der Parz. 1421 befindet sich zwischen der Breitestrasse und den Spielplätzen ein Parkplatz für 16 Autos. Dieser Parkplatz ist für sämtliche Stockwerkeigentümer und deren Besucher bestimmt und dessen Benutzung ist nicht vom Eigentum einer Garage-Stockwerkeinheit abhängig. Die einzelnen Stockwerkeigentümer besitzen keinen Anspruch auf ausschliessliche Benützung gewisser Parkfelder.

D. Grundpfandrechte

1. Das Grundpfandrecht im 1. Rang (Grundpfandverschreibung vom 11. Juni 1970 z.G. Richard Hediger, Reinach) von Fr. 138'000.-- dient laut Art. 6 des Baurechtsvertrages vom 9. Juni 1970 zwischen Herrn Richard Hediger und der Aktiengesellschaft Fritz Frei zur Sicherstellung des Baurechtszinses.

Das gleichberechtigte Grundpfandrecht im 1. Rang (Grundpfandverschreibung vom 11. Juni 1970 z.G. Richard Hediger, Reinach) von Fr. 12'000.-- dient ebenfalls gemäss Art. 6 des Baurechtsvertrages zur zusätzlichen Sicherstellung des Grundeigentümers.

Durch den Erwerb von Stockwerkeigentum werden die Stockwerkeigentümer Miteigentümer des Baurechts-Grundstückes und somit baurechtszinspflichtig. Daher sind auch die beiden Sicherungshypotheken anteilmässig auf die Stockwerkeigentümer zu übertragen. Das Baurechtsgrundstück GB Reinach Nr. 3356, worauf diese beiden Grundpfandverschreibungen bis jetzt lasteten, ist aus der Pfandhaft zu entlassen. Danach werden die beiden Grundpfandverschreibungen per Fr. 138'000.-- und per Fr. 12'000.-- wie folgt auf die 102 Stockwerkeigentums-Grundstücke aufgeteilt:

A) 1. SICHERSTELLUNG

| Haus A: | | | Haus B: | | Anteil Sicher- stellung |
|---------|-----------|----------------------------|---------|-----------|----------------------------|
| Bez.Nr. | Wertquote | Anteil Sicher- stellung | Bez.Nr. | Wertquote | |
| 1.1 | 20 | 2'760.-- ✓ | 1.1 | 15 | ✓ 2'070.-- ✓ |
| 1.2 | 15 | 2'070.-- ✓ | 1.2 | 19 | ✓ 2'622.-- |
| 1.3 | 18 | 2'484.-- ✓ | 1.3 | 16 | ✓ 2'208.-- |
| 1.4 | 15 | 2'070.-- ✓ | 1.4 | 19 | ✓ 2'622.-- |
| 1.5 | 18 | 2'484.-- ✓ | 1.5 | 16 | ✓ 2'208.-- |
| 1.6 | 15 | 2'070.-- ✓ | 1.6 | 14 | ✓ 1'932.-- |
| 2.1 | 21 | 2'898.-- ✓ | 2.1 | 16 | ✓ 2'208.-- |
| 2.2 | 16 | 2'208.-- ✓ | 2.2 | 19 | ✓ 2'622.-- |
| 2.3 | 19 | 2'622.-- ✓ | 2.3 | 16 | ✓ 2'208.-- |
| 2.4 | 16 | 2'208.-- ✓ | 2.4 | 20 | ✓ 2'760.-- |
| 2.5 | 19 | 2'622.-- ✓ | 2.5 | 16 | ✓ 2'208.-- |
| 2.6 | 16 | 2'208.-- ✓ | 2.6 | 14 | ✓ 1'932.-- |
| 3.1 | 22 | 3'036.-- ✓ | 3.1 | 16 | ✓ 2'208.-- |
| 3.2 | 16 | 2'208.-- ✓ | 3.2 | 20 | ✓ 2'760.-- |
| 3.3 | 19 | 2'622.-- ✓ | 3.3 | 17 | ✓ 2'346.-- |
| 3.4 | 16 | 2'208.-- ✓ | 3.4 | 20 | ✓ 2'760.-- |
| 3.5 | 19 | 2'622.-- ✓ | 3.5 | 17 | ✓ 2'346.-- |
| 3.6 | 16 | 2'208.-- ✓ | 3.6 | 14 | ✓ 1'932.-- |
| 4.1 | 22 | 3'036.-- ✓ | 4.1 | 17 | ✓ 2'346.-- |
| 4.2 | 16 | 2'208.-- ✓ | 4.2 | 20 | ✓ 2'760.-- |
| 4.3 | 19 | 2'622.-- ✓ | 4.3 | 17 | ✓ 2'346.-- |
| 4.4 | 17 | 2'346.-- ✓ | 4.4 | 21 | ✓ 2'898.-- |
| 4.5 | 20 | 2'760.-- ✓ | 4.5 | 17 | ✓ 2'346.-- |
| 4.6 | 17 | 2'346.-- ✓ | 4.6 | 15 | ✓ 2'070.-- |

| <u>Haus A:</u> | | | <u>Haus B:</u> | | <u>Anteil</u> |
|----------------|------------------|--|------------------|------------------|-----------------------------------|
| <u>Bez.Nr.</u> | <u>Wertquote</u> | <u>Anteil Sicher-</u> <u>stellung</u> | <u>Bez.Nr.</u> | <u>Wertquote</u> | <u>Sicher-</u> <u>stellung</u> |
| 5.1 | 23 | 3'174.-- ✓ | Garagen Haus A+B | | |
| 5.2 | 17 | 2'346.-- ✓ | Nr. 1-51 102 | | 14'076.-- |
| 5.3 | 20 | 2'760.-- ✓ | | (je 2) | (je 276.--) |

B) 2. SICHERSTELLUNG

| | | | | | |
|-----|----|----------|-----|----|------------|
| 1.1 | 20 | 240.-- ✓ | 1.1 | 15 | / 180.-- ✓ |
| 1.2 | 15 | 180.-- ✓ | 1.2 | 19 | 228.-- ✓ |
| 1.3 | 18 | 216.-- ✓ | 1.3 | 16 | 192.-- ✓ |
| 1.4 | 15 | 180.-- ✓ | 1.4 | 19 | 228.-- ✓ |
| 1.5 | 18 | 216.-- ✓ | 1.5 | 16 | 192.-- ✓ |
| 1.6 | 15 | 180.-- ✓ | 1.6 | 14 | 168.-- ✓ |
| 2.1 | 21 | 252.-- ✓ | 2.1 | 16 | 192.-- ✓ |
| 2.2 | 16 | 192.-- ✓ | 2.2 | 19 | 228.-- ✓ |
| 2.3 | 19 | 228.-- ✓ | 2.3 | 16 | 192.-- ✓ |
| 2.4 | 16 | 192.-- ✓ | 2.4 | 20 | 240.-- ✓ |
| 2.5 | 19 | 228.-- ✓ | 2.5 | 16 | 192.-- ✓ |
| 2.6 | 16 | 192.-- ✓ | 2.6 | 14 | 168.-- ✓ |
| 3.1 | 22 | 264.-- ✓ | 3.1 | 16 | 192.-- ✓ |
| 3.2 | 16 | 192.-- ✓ | 3.2 | 20 | 240.-- ✓ |
| 3.3 | 19 | 228.-- ✓ | 3.3 | 17 | 204.-- ✓ |
| 3.4 | 16 | 192.-- ✓ | 3.4 | 20 | 240.-- ✓ |
| 3.5 | 19 | 228.-- ✓ | 3.5 | 17 | 204.-- ✓ |
| 3.6 | 16 | 192.-- ✓ | 3.6 | 14 | 168.-- ✓ |

| Bez.Nr. | Wertquote | Anteil Sicher- stellung | Bez.Nr. | Wertquote | Sicher- stellung |
|---------|-----------|----------------------------|------------------|-----------|---------------------|
| 4.1 | 22 | 264.-- ✓ | 4.1 | 17 | 204.-- ✓ |
| 4.2 | 16 | 192.-- ✓ | 4.2 | 20 | 240.-- ✓ |
| 4.3 | 19 | 228.-- ✓ | 4.3 | 17 | 204.-- ✓ |
| 4.4 | 17 | 204.-- ✓ | 4.4 | 21 | 252.-- ✓ |
| 4.5 | 20 | 240.-- ✓ | 4.5 | 17 | 204.-- ✓ |
| 4.6 | 17 | 204.-- ✓ | 4.6 | 15 | 180.-- ✓ |
| 5.1 | 23 | 276.-- ✓ | Garagen Haus A+B | | |
| 5.2 | 17 | 204.-- ✓ | Nr.1-51 | 102 | 1'224.-- |
| 5.3 | 20 | 240.-- ✓ | | | (je 2)(je 24.--) |

Der alte Titel per Fr. 138'000.-- und per Fr. 12'000.-- ist zu entkräften und im Grundbuchamt Kulm aufzubewahren; auf die Ausstellung von 204 neuen Beweismitteln wird verzichtet.

Der Grundpfandgläubiger, Herr Richard Hediger, stimmt dieser Regelung durch Mitunterzeichnung der vorliegenden Urkunde zu.

2. Für das Grundpfandrecht im 2. Rang (Namenschuldbrief vom 24. März 1971/15. Mai 1972 z.G. der Bank in Reinach) wird folgende Regelung getroffen:

Für dieses Pfandrecht haftet nicht mehr das Baurechtsgrundstück GB Reinach Nr. 3356, sondern die 102 Stockwerkeigentums-Grundstücke als Gesamtpfand zweiten Ranges mit einem Vorgang von insgesamt Fr. 150'000.--. GB Reinach Nr. 3356 ist daher

aus der Pfandhaft zu entlassen und das Pfandrecht per Fr. 3'000'000.-- ist auf die 102 vorbeschriebenen Stockwerkeigentums-Grundstücke zu übertragen.

Mit der erstmaligen Veräusserung eines Stockwerkeigentums-Anteils ist der verkaufte Anteil aus der Pfandhaft des Schuldbriefes z.G. der Bank in Reinach zu entlassen. Im Zeitpunkt, da sämtliche Stockwerkeigentums-Anteile erstmals verkauft sind, wird das Grundpfandrecht per Fr.3'000'000.-- im Grundbuch gelöscht.

Die Grundpfandgläubigerin, Bank in Reinach, stimmt dieser Regelung durch Mitunterzeichnung der vorliegenden Urkunde zu.

E. Baurechtszins

Gemäss Art. 6 des Baurechtsvertrages vom 9. Juni 1970 zwischen Herrn Richard Hediger, Reinach, und der Aktiengesellschaft Fritz Frei, mit Sitz in Buchs, ist ein jährlicher Baurechtszins von Fr. 46'000.-- an Herrn Richard Hediger zu entrichten. Der Baurechtszins kann alle 5 Jahre, oder bei Veränderung des Indexstandes um mehr als 10% gegenüber dem Stand von 110,7 Punkten, bzw. seit der letzten Anpassung, prozentual zur Indexsteigerung erhöht oder gesenkt werden. Die Anpassung des Baurechtszinses kann jedoch nur dann geltend gemacht werden, wenn nicht behördliche Massnahmen eine gleichzeitige Anpassung der Mietzinse ausschliessen. Nachdem seit Begründung des Baurechtes der Indexstand bereits um mehr als 10% gestiegen ist, musste der Baurechtszins bereits erhöht werden und beträgt heute Fr. 50'600.--. Die Stockwerkeigentümer - als Miteigentümer an der Baurechtsparzelle - haben nach Massgabe ihrer Wertquoten folgende jährliche Baurechtszins-Betreffnisse zu entrichten:

| <u>Haus A:</u> | | | <u>Haus B:</u> | | |
|----------------|----------|--------------------------|----------------|----------|--------------------------|
| GB Nr. | Bez. Nr. | Baurechts- zinsanteil | GB Nr. | Bez. Nr. | Baurechts- zinsanteil |
| 3390 | 1.1 | 1'185.50 | 3417 | 1.1 | 864.30 |
| 3391 | 1.2 | 864.35 | 3418 | 1.2 | 1'024.10 |
| 3392 | 1.3 | 1'030.80 | 3419 | 1.3 | 864.30 |
| 3393 | 1.4 | 864.35 | 3420 | 1.4 | 1'030.80 |
| 3394 | 1.5 | 1'024.10 | 3421 | 1.5 | 864.30 |
| 3395 | 1.6 | 864.35 | 3422 | 1.6 | 753.45 |
| 3396 | 2.1 | 1'185.50 | 3423 | 2.1 | 864.30 |
| 3397 | 2.2 | 864.35 | 3424 | 2.2 | 1'024.10 |
| 3398 | 2.3 | 1'030.80 | 3425 | 2.3 | 864.30 |
| 3399 | 2.4 | 864.35 | 3426 | 2.4 | 1'030.80 |
| 3400 | 2.5 | 1'024.10 | 3427 | 2.5 | 864.30 |
| 3401 | 2.6 | 864.35 | 3428 | 2.6 | 753.45 |
| 3402 | 3.1 | 1'185.50 | 3429 | 3.1 | 864.30 |
| 3403 | 3.2 | 864.35 | 3430 | 3.2 | 1'024.10 |
| 3404 | 3.3 | 1'030.80 | 3431 | 3.3 | 864.30 |
| 3405 | 3.4 | 864.35 | 3432 | 3.4 | 1'030.80 |
| 3406 | 3.5 | 1'024.10 | 3433 | 3.5 | 864.30 |
| 3407 | 3.6 | 864.35 | 3434 | 3.6 | 753.45 |
| 3408 | 4.1 | 1'185.50 | 3435 | 4.1 | 864.30 |
| 3409 | 4.2 | 864.35 | 3436 | 4.2 | 1'024.10 |
| 3410 | 4.3 | 1'030.80 | 3437 | 4.3 | 864.30 |
| 3411 | 4.4 | 864.35 | 3438 | 4.4 | 1'030.80 |
| 3412 | 4.5 | 1'024.10 | 3439 | 4.5 | 864.30 |
| 3413 | 4.6 | 864.35 | 3440 | 4.6 | 753.45 |

Haus A:

| <u>GB Nr.</u> | <u>Bez.Nr.</u> | <u>Baurechtszinsanteil</u> |
|---------------|----------------|----------------------------|
| 3414 | 5.1. | 1'185.50 |
| 3415 | 5.2 | 864.35 |
| 3416 | 5.3 | 1'030.80 |

Garagen:

| | | |
|---------------|--------|----------|
| 3441- 3491 | 1 - 51 | je 50.60 |
|---------------|--------|----------|

Für die Berechnung späterer Baurechtszins-Betreffnisse wird auf die Ausführungen in Art. 6 des Baurechtsvertrages vom 9. Juni 1970 verwiesen.

F. Benutzungs- und Verwaltungsreglement

Die Benützung der gemeinschaftlichen Teile und Einrichtungen sowie die Verwaltung der Gebäude und Garagehalle, wie auch die Kostentragung etc. werden in einem Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft geordnet. Dieses Reglement bildet einen Bestandteil dieser Urkunde. Es ist im Grundbuch auf den Blättern sämtlicher 102 Stockwerkanteile anzumerken.

G. Weitere Vertragsbestimmungen

Bezüglich des Unterhaltes der verschiedenen Gebäude gelten die Bestimmungen des Benutzungs- und Verwaltungsreglementes.

Hinsichtlich der Ermittlung der Beiträge für Unterhalt und Reparaturen an der unterirdischen Garagehalle gilt jedoch die nachfolgende Regelung:

Für die unterirdische Garagehalle wird vom Verwalter jährlich eine separate Abrechnung erstellt, an die lediglich die Eigentümer von Garage-Stockwerkeinheiten Beiträge zu entrichten haben. Dagegen dürfen den Eigentümern von Garage-Stockwerkeinheiten auch keine Kosten angerechnet werden, die lediglich die 2 Mehrfamilienhäuser oder die Gartenanlage betreffen.

Die Besonderheiten des Stimmrechtes von Garage-Stockwerkeigentümern sind in Art. 20, Abs. 5 des Benutzungs- und Verwaltungsreglementes geregelt.

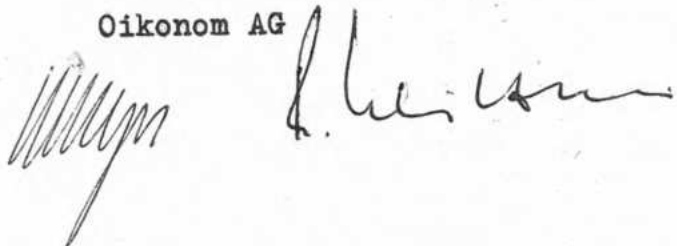
H. Anmerkung gemäss Grundbuch-Verordnung

Da die Gebäude noch nicht erstellt sind, ist gemäss Art. 33 c der Grundbuch-Verordnung auf dem Grundbuchblatt des gemeinschaftlichen Grundstückes und auf den Grundbuchblättern der Stockwerkeinheiten anzumerken: "Begründung des Stockwerkeigentums vor Erstellung des Gebäudes".

- J. Das Grundbuchamt Kulm wird ersucht, die Aufteilung des Baurechts-Grundstückes GB Reinach Nr. 3356 in Stockwerkeigentum gemäss der vorliegenden Aufteilungserklärung sowie sämtliche Eintragungen und Anmerkungen vorzunehmen.
Buchs, den 4. Mai 1972.

Die Grundeigentümerin:

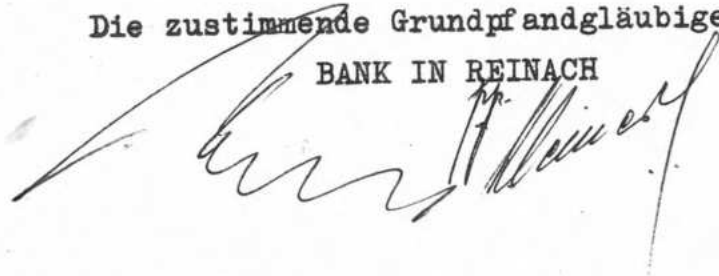
Oikonom AG



Reinach, den 29. Februar 1972.

Die zustimmende Grundpfandgläubigerin:

BANK IN REINACH



Der zustimmende Eigentümer des baurechtsbelasteten Grundstückes und Grundpfandgläubiger:

Rich. Hediger

Beglaubigung

Der mir persönlich bekannte und handlungsfähige Herr Richard Hediger, Fabrikant, Reinach, hat mir persönlich erklärt, dass er die vorstehende Unterschrift als zustimmender Eigentümer eigenhändig gezeichnet habe. Die Unterschrift wird daher als echt beglaubigt.

Reinach, den 4. Mai 1972.



K. Suter
Notar.

Beurkundung

Der unterzeichnete Dr. K. Suter, öffentlicher Notar des Kantons Aargau, Reinach, beurkundet:

1. Die im Handelsregister des Kantons Zürich eingetragene Aktiengesellschaft Oikonon AG, mit Sitz in Zürich, ist durch die kollektivzeichnungsberechtigten Herren Dr. Peter von Wyss, Zürich, Präsident des Verwaltungsrates und Rudolf Leistner, Windisch, Mitglied des Verwaltungsrates rechtsgültig vertreten.

2. Die mir persönlich bekannten und handlungsfähigen Herren Dr. Peter von Wyss und Rudolf Leistner haben mir persönlich erklärt, sie haben vorstehende Urkunde über die Begründung von Stockwerkeigentum gelesen und seien mit deren Inhalt einverstanden, worauf sie die Urkunde in meiner Gegenwart eigenhändig unterzeichneten.
3. Ich habe diese Urkunde verfasst und dabei die gesetzlichen Vorschriften beobachtet.

Buchs, den 4. Mai 1972



K. Suter
Notar.

Beurkundung

Der unterzeichnete Dr. K. Suter, öffentlicher Notar des Kantons Aargau, Reinach, beurkundet:

1. Der mir persönlich bekannte und handlungsfähige Herr Ricco Hediger, Fabrikant, Reinach, hat mir persönlich erklärt, er habe vorstehende Urkunde gelesen und sei mit deren Inhalt einverstanden, worauf er sie in meiner Gegenwart eigenhändig unterzeichnete.
2. Ich habe diese Urkunde verfasst und dabei die gesetzlichen Vorschriften beobachtet.

Reinach, den 4. Mai 1972.



K. Suter
Notar.

Anmeldung

Dem Grundbuchamt Kulm werden zur Eintragung angemeldet:

1. Die Vormerkung auf GB Reinach Nr. 1569 und 3356 betr. die Aufhebung des Vorkaufrechtes des Baurechtsbelasteten.
2. Die Aufteilung des Baurechtsgrundstückes GB Reinach Nr. 3356 in Stockwerkeigentum und die Begründung der 102 Stockwerkeinheiten.
3. Die Entlassung des Baurechtsgrundstückes GB Nr. 3356 aus der Pfandhaft der beiden Grundpfandverschreibungen im

1. Rang per Fr. 138'000.-- und Fr. 12'000.-- und die Aufteilung und Uebertragung dieser Grundpfandverschreibungen auf die 102 Stockwerkeigentums-Grundstücke.
4. Die Uebertragung des Schuldbriefes per Fr. 3'000'000.-- im 2. Rang auf GB Nr. 3356 vom Baurechtsgrundstück auf die 102 Stockwerkeigentumsgrundstücke (Gesamtpfand).
5. Die Anmerkung des Benutzungs- und Verwaltungsreglementes auf den 102 Stockwerkeigentumsanteilen.
6. Die Anmerkung betr. die Begründung des Stockwerkeigentums vor Erstellung des Gebäudes.

Reinach, den 24. Mai 1972.

H. Bruner
Notar.

Tgb.Nr. 64

Stip.Geb. Fr. 16'014.--

AARG. VERSICHERUNGSAMT

Telefon 064 - 22 22 83 / 24 46 24
Postcheck-Konto 50 - 374

5001 Aarau, den 3. März 1972
Bahnhofstr. 101

Abteilung: Gebäudeversicherung

Unsere Zeichen: Sr.
In der Antwort gefl. obige Zeichen angeben.

Ihre Zeichen:

Herrn
Dr. iur. Kurt S u t e r
Fürsprech & Notar
Handelshof
5734 Reinach.

Gegenstand: Begründung von Stockwerkeigentum an der Ueberbauung des Bau-
rechts-Grundstückes GB Reinach Nr. 3356, Eigentum der Firma
Oikonom A.G., Werdmühleplatz 2 in Zürich.

Sehr geehrter Herr Doktor,

Aufgrund des uns mit Schreiben vom 24. Febr. 1972 zur Einsichtnahme
zugestellten Bauprospertes mit Grundrissplänen bestätigen wir im
Sinne von § 1 der Vollziehungsverordnung zum Bundesgesetz über das
Miteigentum und das Stockwerkeigentum vom 10. Februar 1966 zuhanden
des Grundbuchamtes Kulm folgendes:

Die zum Stockwerkeigentum ausersehenen Räumlichkeiten, nämlich
27 Wohneinheiten im Block A (unter Nr. 1733 steigend versichert),
24 Wohneinheiten im Block B sowie *Geb. No. 1752*
51 Garagenboxen in der unterirdischen Einstellhalle (die beiden letzt-
genannten Objekte sind noch nicht versichert) bilden ^{*Geb. No. 1752*} in sich ge-
schlossene Einheiten und besitzen je einen eigenen Zugang.

Die baulichen Voraussetzungen zur Begründung von Stockwerkeigentum
liegen demnach vor.

Mit freundlichen Grüßen

Aarg. Versicherungsamt

H. J. J. J.

7. Sep. 1972

An die
Bank in Reinach
5734 Reinach

Betr. Namensschuldbrief per Fr. 3'000'000.-- v.24.3.71 &
16.5.1972 haftend auf GB Reinach No. 3356 (Baurecht) der
Oikonon AG, in Zürich

Sehr geehrte Herren,

Mit Vertrag auf Begründung von Stockwerkeigentum, eingetragen im Grundbuch unterm 5.6.1972, ist das Baurechtsgrundstück GB Reinach No. 3356 in 102 Miteigentumsanteile (Stockwerkeigentum) aufgeteilt worden.

Mit Zustimmung der Gläubigerin Bank in Reinach haftet dieses Pfandrecht nicht mehr auf GB Reinach No. 3356, sondern ist auf die Stockwerkeigentumsgrundstücke, nämlich Grundbuch Reinach No. 3390 bis und mit No. 3491, als Gesamtpfandrecht im zweiten Range, nach einem Vorgang von insgesamt Fr. 150'000.--, übertragen worden.

Der Schuldbrief per Fr. 3'000'000.-- kann aus grundbuchtechn. Gründen nicht nachgetragen werden.

Da mit jedem Verkauf eines Stockwerkeigentumsanteiles eine Pfandentlassung stattfindet und der Titel nachgetragen werden sollte & folglich beim letzten Verkauf gelöscht wird, behalten wir denselben im Depot des Grundbuchamtes Kulm, was wir Ihnen hiemit bestätigen.

Einschreiben

Mit vorz. Hochachtung



Dr. KURT SUTER
FÜRSPRECH UND NOTAR
REINACH (AARGAU)

5734 REINACH
(HANDELSHOF)

24. Mai 1972

TELEPHON 064 71 30 58
POSTCHECK 50 - 105 53

Berechnung der Stipulationsgebühr für die Begründung
von Stockwerkeigentum "Oikonom AG"

| | | | |
|---|----|---|---------------|
| Land 86,90 Aren à Fr. 100.-- pro m ² | | | |
| Fr. 869'000.-- | 2% | = | Fr. 1'738.-- |
| Garagen 51 à Fr. 15'000.-- = | | | |
| Fr. 765'000.-- | 2% | = | " 1'530.-- |
| Eigentumswohnungen von total | | | |
| Fr. 6'368'000.-- | 2% | = | " 12'736.-- |
| Grundgebühr | | | " 10.-- |
| | | | <hr/> |
| T o t a l | | | Fr. 16'014.-- |
| | | | ===== / |