



# ÖFFENTLICHE URKUNDE

errichtet von

DR. PETER VOSER, FÜRSPRECH UND NOTAR, BADEN

## Begründung von Stockwerkeigentum

### I. Grundeigentümerin und Beschrieb der zu Stockwerkeigentum aufzuteilenden Liegenschaft

Die Park-Immobilien AG mit Sitz in Baden

ist Eigentümerin der nachbeschriebenen

### LIEGENSCHAFT

GB Spreitenbach Nr. 1488, Plan 14, Parz. 885

67,61 a Gebäudeplatz und Umgelände,  
Langacker

Wohnhochhaus Nr. 674

steigend versichert

Anmerkungen

Beitragspflicht an Strassenbau und Wasserleitungen

Dienstbarkeiten und Grundlasten

- Last : Ueberbaurecht für unterirdische Sammelgarage z. G. Parz. 2776
- Recht : Ueberbaurecht für Stützmauer z. L. Parz. 2776
- Recht : Grünanlage auf dem Dach der unterirdischen Sammelgarage z. L. 2776
- Recht : Ausschliessliches Benützungsrecht von zwei Räumen der unterirdischen Sammelgarage z. L. Parz. 2776
- Last : Ausschliessliches Benützungsrecht einer Autoabstellfläche von 6 m auf 18.50 m z. G. Parz. 2755, 2748
- Last : Mitbenützung der Heizungs- und Warmwasseraufbereitungsanlage z. G. Parz. 2755, 2776
- Last : Anschlussrecht an Wasser- und Stromverteilungsanlage z. G. Parz. 2755, 2776
- Last : Anschlussrecht an Antennenanlage gegen Mitunterhaltsverpflichtung z. G. Parz. 2755
- Recht : Grenzbaurecht für Stützmauer, Treppe und Rampe z. L. Parz. 2776
- Last : Fussweg z. G. Parz. 2776
- Recht : Baubeschränkung z. L. Parz. 2776
- Last : Oeffentlicher Fussweg z. G. Einwohnergemeinde Spreitenbach
- Last : Wasserleitung z. G. Einwohnergemeinde Spreitenbach

Grundpfandrechte

Im 1. Rang (gleichberechtigt)

Inhaber  
Sch. B. vom 23.12.1969/  
28.4.1971  
Maximalzinsfuss 7 %

Fr. 175'000.--

4 Inhaber à je Fr. 100'000.--  
Sch. B. vom 23.12.1969/  
28.4.1971  
Maximalzinsfuss 7 %

Fr. 400'000.--

6 Inhaber à je Fr. 150'000.--  
Sch. B. vom 18.11.1968/  
28.4.1971  
Maximalzinsfuss 7 %

Fr. 900'000.--

4 Inhaber à je Fr. 175'000.--  
Sch. B. vom 8.3.1965/  
28.4.1971  
Maximalzinsfuss 7 %

Fr. 700'000.--

Inhaber  
Sch. B. vom 28.4.1971  
Maximalzinsfuss 7 %

Fr. 175'000.--

Inhaber  
Sch. B. vom 28.4.1971  
Maximalzinsfuss 7 %

Fr. 150'000.--

75 Inhaber à je Fr. 100'000.--      Fr. 7'500'000.--  
Sch. B. vom 28.4.1971  
Maximalzinsfuss 7 %

## II. Aufteilung zu Stockwerkeigentum

1. Die Park-Immobilien AG unterteilt hiermit ihr Alleineigentum an dieser Liegenschaft gemäss beiliegendem Aufteilungsplan, der einen integrierenden Bestandteil dieser Urkunde bildet und der einen Uebersichtsplan, eine Schemaansicht der Südostfassade sowie 28 Grundrisse der einzelnen Stockwerke umfasst, in 103 Miteigentumsanteile, die sie im Sinne von Art. 712 a ff ZGB zu Stockwerkeigentum ausgestaltet und für welche je ein eigenes Grundbuchblatt anzulegen ist.
2. Im Aufteilungsplan sind die zu Sonderrecht ausgeschiedenen Räume des Gebäudes rot oder violett umrandet bzw. schraffiert und die gemeinschaftlich benutzbaren Teile des Gebäudes und des Grundstückes mit blauer Farbe eingezeichnet. Ausschliessliche reglementarische Benutzungsrechte an nicht zu Sonderrecht ausgeschiedenen Gebäudeteilen und Anlagen sind gelb schraffiert dargestellt.

3. Die einzelnen Stockwerkeinheiten sind gemäss beiliegender Bestätigung des Aargauischen Versicherungsamtes in sich geschlossene Raumeinheiten mit eigenem Zugang. Sie sind im Aufteilungsplan durch Nummern individualisiert. Es werden ihnen folgende Verwendungszwecke und Wertquoten zugewiesen:

Fortlaufende Nummerie-	Nummern der Stockwerkeinheiten	Geschoss	Verwendungszweck	Allg. Orientierung	Zum Stockwerkanteil gehörende reglementarische Benützungsrechte	Wertquote
	1 a	Erdgeschoss	Bastelraum	SW	Mitbenützung des Vorraumes	1,3/100
4	1 b	Erdgeschoss	Bastelraum	SW/NW	Mitbenützung des Vorraumes	2,5/100
3	1 c	Erdgeschoss	Bastelraum	NW	Mitbenützung des Vorraumes	1,3/100
4	1 d	Erdgeschoss	Bastelraum	NW	Mitbenützung des Vorraumes	2,0/100
5	2	Erdgeschoss	4-Zimmerwohnung	SO	- Kellerabteil - Gartensitzplatz - Waschküche im 1. Stock - Parkplatz	9,6/100
6	11	1. Stock	5 $\frac{1}{2}$ -Zimmerwohnung	NO	- Kellerabteil - Waschküche im 1. Stock	13,0/100
	12	1. Stock	2 $\frac{1}{2}$ -Zimmerwohnung	SO	- Kellerabteil - Waschküche im 1. Stock	5,5/100

Urtlau- fende Zimmer- ang	Nummern der Stock- werkein- heiten	Geschoss	Verwendungs- zweck	Allg. Orien- tierung	Zum Stockwerk- anteil gehörende reglementarische Benützungsrechte	Wert- quote
	13	1. Stock	3 $\frac{1}{2}$ -Zimmer- wohnung	SW	- Kellerabteil - Waschküche im 1. Stock	8,0/1000
9	14	1. Stock	3 $\frac{1}{2}$ -Zimmer- wohnung	SW	- Kellerabteil - Waschküche im 1. Stock	8,0/1000
0	21	2. Stock	4 $\frac{1}{2}$ -Zimmer- wohnung	NO	- Kellerabteil - Waschküche im 1. Stock	10,6/1000
11	22	2. Stock	3 $\frac{1}{2}$ -Zimmer- wohnung	SO	- Kellerabteil - Waschküche im 1. Stock	8,1/1000
12	23	2. Stock	3 $\frac{1}{2}$ -Zimmer- wohnung	SW	- Kellerabteil - Waschküche im 1. Stock	8,1/1000
13	24	2. Stock	3 $\frac{1}{2}$ -Zimmer- wohnung	SW	- Kellerabteil - Waschküche im 1. Stock	8,1/1000
14	31	3. Stock	5 $\frac{1}{2}$ -Zimmer- wohnung	NO	- Kellerabteil - Waschküche im 3. Stock	13,2/1000
15	32	3. Stock	2 $\frac{1}{2}$ -Zimmer- wohnung	SO	- Kellerabteil - Waschküche im 3. Stock	5,7/1000
16	33	3. Stock	2 $\frac{1}{2}$ -Zimmer- wohnung	SW	- Kellerabteil - Waschküche im 3. Stock	5,7/1000

Abtlauf- ende Serie- ng	Nummern der Stock- werkein- heiten	Geschoss	Verwendungs- zweck	Allg. Orien- tierung	Zum Stockwerk- anteil gehörende reglementarische Benützungsrechte	Wert- quote
7	34	3. Stock	4 $\frac{1}{2}$ -Zimmer- wohnung	SW	- Kellerabteil - Waschküche im 3. Stock	10,7/1000
18	41	4. Stock	4 $\frac{1}{2}$ -Zimmer- wohnung	NO	- Kellerabteil - Waschküche im 3. Stock	10,8/1000
19	42	4. Stock	3 $\frac{1}{2}$ -Zimmer- wohnung	SO	- Kellerabteil - Waschküche im 3. Stock	8,3/1000
20	43	4. Stock	3 $\frac{1}{2}$ -Zimmer- wohnung	SW	- Kellerabteil - Waschküche im 3. Stock	8,3/1000
21	44	4. Stock	3 $\frac{1}{2}$ -Zimmer- wohnung	SW	- Kellerabteil - Waschküche im 3. Stock	8,3/1000
22	51	5. Stock	5 $\frac{1}{2}$ -Zimmer- wohnung	NO	- Kellerabteil - Waschküche im 5. Stock	13,4/1000
23	52	5. Stock	2 $\frac{1}{2}$ -Zimmer- wohnung	SO	- Kellerabteil - Waschküche im 5. Stock	5,9/1000
24	53	5. Stock	3 $\frac{1}{2}$ -Zimmer- wohnung	SW	- Kellerabteil - Waschküche im 5. Stock	8,4/1000
25	54	5. Stock	3 $\frac{1}{2}$ -Zimmer- wohnung	SW	- Kellerabteil - Waschküche im 5. Stock	8,4/1000

Fortlaufende Nummerierung	Nummern der Stockwerkeinheiten	Geschoss	Verwendungszweck	Allg. Orientierung	Zum Stockwerkanteil gehörende reglementarische Benützungsrechte	Wertquote
26	61	6. Stock	4½-Zimmerwohnung	NO	- Kellerabteil - Waschküche im 5. Stock	11,1/1000
27	62	6. Stock	3½-Zimmerwohnung	SO	- Kellerabteil - Waschküche im 5. Stock	8,6/1000
28	63	6. Stock	2½-Zimmerwohnung	SW	- Kellerabteil - Waschküche im 5. Stock	6,1/1000
29	64	6. Stock	4½-Zimmerwohnung	SW	- Kellerabteil - Waschküche im 5. Stock	11,1/1000
30	71	7. Stock	4½-Zimmerwohnung	NO	- Kellerabteil - Waschküche im 7. Stock	11,2/1000
31	72	7. Stock	3½-Zimmerwohnung	SO	- Kellerabteil - Waschküche im 7. Stock	8,7/1000
32	73	7. Stock	2½-Zimmerwohnung	SW	- Kellerabteil - Waschküche im 7. Stock	6,2/1000
33	74	7. Stock	4½-Zimmerwohnung	SW	- Kellerabteil - Waschküche im 7. Stock	11,2/1000
34	81	8. Stock	4½-Zimmerwohnung	NO	- Kellerabteil - Waschküche im 7. Stock	11,3/1000



Abflau- ende merie- ng	Nummern der Stock- werkein- heiten	Geschoss	Verwendungs- zweck	Allg. Orien- tierung	Zum Stockwerk- anteil gehörende reglementarische Benützungsrechte	Wert- quote
5	82	8. Stock	3½-Zimmer- wohnung	SO	- Kellerabteil - Waschküche im 7. Stock	8,8/1000
36	83	8. Stock	3½-Zimmer- wohnung	SW	- Kellerabteil - Waschküche im 7. Stock	8,8/1000
7	84	8. Stock	3½-Zimmer- wohnung	SW	- Kellerabteil - Waschküche im 7. Stock	8,8/1000
38	91	9. Stock	4½-Zimmer- wohnung	NO	- Kellerabteil - Waschküche im 9. Stock	11,4/1000
9	92	9. Stock	3½-Zimmer- wohnung	SO	- Kellerabteil - Waschküche im 9. Stock	8,9/1000
40	93	9. Stock	3½-Zimmer- wohnung	SW	- Kellerabteil - Waschküche im 9. Stock	8,9/1000
1	94	9. Stock	3½-Zimmer- wohnung	SW	- Kellerabteil - Waschküche im 9. Stock	8,9/1000
42	101	10. Stock	4½-Zimmer- wohnung	NO	- Kellerabteil - Waschküche im 9. Stock	11,5/1000
43	102	10. Stock	3½-Zimmer- wohnung	SO	- Kellerabteil - Waschküche im 9. Stock	9,0/1000

ortlau- fende Numerie- ung	Nummern der Stock- werkein- heiten	Geschoss	Verwendungs- zweck	Allg. Orien- tierung	Zum Stockwerk- anteil gehörende reglementarische Benützungsrechte	Wert- quote
4	103	10. Stock	3½-Zimmer- wohnung	SW	- Kellerabteil - Waschküche im 9. Stock	9,0/1000
45	104	10. Stock	3½-Zimmer- wohnung	SW	- Kellerabteil - Waschküche im 9. Stock	9,0/1000
46	111	11. Stock	5½-Zimmer- wohnung	NO	- Kellerabteil - Waschküche im 11. Stock	14,1/1000
47	112	11. Stock	2½-Zimmer- wohnung	SO	- Kellerabteil - Waschküche im 11. Stock	6,6/1000
48	113	11. Stock	3½-Zimmer- wohnung	SW	- Kellerabteil - Waschküche im 11. Stock	9,1/1000
49	114	11. Stock	3½-Zimmer- wohnung	SW	- Kellerabteil - Waschküche im 11. Stock	9,1/1000
50	121	12. Stock	5½-Zimmer- wohnung	NO	- Kellerabteil - Waschküche im 11. Stock	14,2/1000
51	122	12. Stock	2½-Zimmer- wohnung	SO	- Kellerabteil - Waschküche im 11. Stock	6,7/1000
52	123	12. Stock	3½-Zimmer- wohnung	SW	- Kellerabteil - Waschküche im 11. Stock	9,2/1000

ortlau- fende umerie- ung	Nummern der Stock- werkein- heiten	Geschoss	Verwendungs- zweck	Allg. Orien- tierung	Zum Stockwerk- anteil gehörende reglementarische Benützungsrechte	Wert-
53	124	12. Stock	3½-Zimmer- wohnung	SW	- Kellerabteil - Waschküche im 11. Stock	9,2/1000
54	131	13. Stock	4½-Zimmer- wohnung	NO	- Kellerabteil - Waschküche im 13. Stock	11,8/1000
55	132	13. Stock	3½-Zimmer- wohnung	SO	- Kellerabteil - Waschküche im 13. Stock	9,3/1000
56	133	13. Stock	2½-Zimmer- wohnung	SW	- Kellerabteil - Waschküche im 13. Stock	6,8/1000
57	134	13. Stock	4½-Zimmer- wohnung	SW	- Kellerabteil - Waschküche im 13. Stock	11,8/1000
58	141	14. Stock	4½-Zimmer- wohnung	NO	- Kellerabteil - Waschküche im 13. Stock	12,0/1000
59	142	14. Stock	3½-Zimmer- wohnung	SO	- Kellerabteil - Waschküche im 13. Stock	9,5/1000
60	143	14. Stock	2½-Zimmer- wohnung	SW	- Kellerabteil - Waschküche im 13. Stock	7,0/1000
61	144	14. Stock	4½-Zimmer- wohnung	SW	- Kellerabteil - Waschküche im 13. Stock	12,0/1000

ortlau- fende Nummerie- rung	Nummern der Stock- werkein- heiten	Geschoss	Verwendungs- zweck	Allg. Orien- tierung	Zum Stockwerk- anteil gehörende- reglementarische Benützungsrechte	Wert- quote
52	151	15. Stock	5 $\frac{1}{2}$ -Zimmer- wohnung	NO	- Kellerabteil - Waschküche im 15. Stock	14,6/1000
63	152	15. Stock	2 $\frac{1}{2}$ -Zimmer- wohnung	SO	- Kellerabteil - Waschküche im 15. Stock	7,1/1000
64	153	15. Stock	3 $\frac{1}{2}$ -Zimmer- wohnung	SW	- Kellerabteil - Waschküche im 15. Stock	9,6 /100
65	154	15. Stock	3 $\frac{1}{2}$ -Zimmer- wohnung	SW	- Kellerabteil - Waschküche im 15. Stock	9,6/1000
66	161	16. Stock	4 $\frac{1}{2}$ -Zimmer- wohnung	NO	- Kellerabteil - Waschküche im 15. Stock	12,2/1000
67	162	16. Stock	3 $\frac{1}{2}$ -Zimmer- wohnung	SO	- Kellerabteil - Waschküche im 15. Stock	9,7/1000
68	163	16. Stock	2 $\frac{1}{2}$ -Zimmer- wohnung	SW	- Kellerabteil - Waschküche im 15. Stock	7,2/1000
69	164	16. Stock	4 $\frac{1}{2}$ -Zimmer- wohnung	SW	- Kellerabteil - Waschküche im 15. Stock	12,2/1000
70	171	17. Stock	4 $\frac{1}{2}$ -Zimmer- wohnung	NO	- Kellerabteil - Waschküche im 17. Stock	12,3/1000

Fortlaufende Nummerierung	Nummern der Stockwerkeinheiten	Geschoss	Verwendungszweck	Allg. Orientierung	Zum Stockwerkanteil gehörende reglementarische Benützungsrechte	Wertquote
71	172	17. Stock	3 $\frac{1}{2}$ -Zimmerwohnung	SO	- Kellerabteil - Waschküche im 17. Stock	9,8/1000
72	173	17. Stock	3 $\frac{1}{2}$ -Zimmerwohnung	SW	- Kellerabteil - Waschküche im 17. Stock	9,8/1000
73	174	17. Stock	3 $\frac{1}{2}$ -Zimmerwohnung	SW	- Kellerabteil - Waschküche im 17. Stock	9,8/1000
74	181	18. Stock	5 $\frac{1}{2}$ -Zimmerwohnung	NO	- Kellerabteil - Waschküche im 17. Stock	14,9/1000
75	182	18. Stock	2 $\frac{1}{2}$ -Zimmerwohnung	SO	- Kellerabteil - Waschküche im 17. Stock	7,4/1000
76	183	18. Stock	2 $\frac{1}{2}$ -Zimmerwohnung	SW	- Kellerabteil - Waschküche im 17. Stock	7,4/1000
77	184	18. Stock	4 $\frac{1}{2}$ -Zimmerwohnung	SW	- Kellerabteil - Waschküche im 17. Stock	12,4/1000
78	191	19. Stock	4 $\frac{1}{2}$ -Zimmerwohnung	NO	- Kellerabteil - Waschküche im 19. Stock	12,5/1000
79	192	19. Stock	3 $\frac{1}{2}$ -Zimmerwohnung	SO	- Kellerabteil - Waschküche im 19. Stock	10,0/1000

Fortlaufende Nummerierung	Nummern der Stockwerkeinheiten	Geschoss	Verwendungszweck	Allg. Orientierung	Zum Stockwerkanteil gehörende reglementarische Benützungsrechte	Wertquote
80	193	19. Stock	2½-Zimmerwohnung	SW	- Kellerabteil - Waschküche im 19. Stock	7,5/1000
81	194	19. Stock	4½-Zimmerwohnung	SW	- Kellerabteil - Waschküche im 19. Stock	12,5/1000
82	201	20. Stock	4½-Zimmerwohnung	NO	- Kellerabteil - Waschküche im 19. Stock	12,6/1000
83	202	20. Stock	3½-Zimmerwohnung	SO	- Kellerabteil - Waschküche im 19. Stock	10,1/1000
84	203	20. Stock	2½-Zimmerwohnung	SW	- Kellerabteil - Waschküche im 19. Stock	7,6/1000
	204	20. Stock	4½-Zimmerwohnung	SW	- Kellerabteil - Waschküche im 19. Stock	12,6/1000
86	211	21. Stock	4½-Zimmerwohnung	NO	- Kellerabteil - Waschküche im 21. Stock	12,7/1000
87	212	21. Stock	3½-Zimmerwohnung	SO	- Kellerabteil - Waschküche im 21. Stock	10,2/1000
88	213	21. Stock	2½-Zimmerwohnung	SW	- Kellerabteil - Waschküche im 21. Stock	7,7/1000

83

ortlau- fende umerie- ung	Nummern der Stock- werkein- heiten	Geschoss.	Verwendungs- zweck	Allg. Orien- tierung	Zum Stockwerk- anteil gehörende reglementarische Benützungsrechte	Wert- quote
89	214	21. Stock	4 $\frac{1}{2}$ -Zimmer- wohnung	SW	- Kellerabteil - Waschküche im 21. Stock	12,7/1000
90	221	22. Stock	4 $\frac{1}{2}$ -Zimmer- wohnung	NO	- Kellerabteil - Waschküche im 21. Stock	12,8/1000
91	222	22. Stock	3 $\frac{1}{2}$ -Zimmer- wohnung	SO	- Kellerabteil - Waschküche im 21. Stock	10,3/1000
92	223	22. Stock	3 $\frac{1}{2}$ -Zimmer- wohnung	SW	- Kellerabteil - Waschküche im 21. Stock	10,3/1000
93	224	22. Stock	3 $\frac{1}{2}$ -Zimmer- wohnung	SW	- Kellerabteil - Waschküche im 21. Stock	10,3/1000
94	231	23. Stock	5 $\frac{1}{2}$ -Zimmer- wohnung	NO	- Kellerabteil - Waschküche im 23. Stock	15,4/1000
95	232	23. Stock	2 $\frac{1}{2}$ -Zimmer- wohnung	SO	- Kellerabteil - Waschküche im 23. Stock	7,9/1000
96	233	23. Stock	2 $\frac{1}{2}$ -Zimmer- wohnung	SW	- Kellerabteil - Waschküche im 23. Stock	7,9/1000
97	234	23. Stock	4 $\frac{1}{2}$ -Zimmer- wohnung	SW	- Kellerabteil - Waschküche im 23. Stock	12,9/1000

Fortlau- fende Numerie- rung	Nummern der Stock- werkein- heiten	Geschoss.	Verwendungs- zweck	Allg. Orien- tierung	Zum Stockwerk- anteil gehörende reglementarische Benützungsrechte	Wert- quote
98	241	24. Stock	5½-Zimmer- wohnung	NO	- Kellerabteil - Waschküche im 23. Stock	15,5/1000
99	242	24. Stock	2½-Zimmer- wohnung	SO	- Kellerabteil - Waschküche im 23. Stock	8,0/1000
100	243	24. Stock	2½-Zimmer- wohnung	SW	- Kellerabteil - Waschküche im 23. Stock	8,0/1000
101	244	24. Stock	4½-Zimmer- wohnung	SW	- Kellerabteil - Waschküche im 23. Stock	13,0/1000
102	251	25. Stock	4½-Zimmer- wohnung	NO	- Kellerabteil - Waschküche im 25. Stock	18,4/1000
103	252	25. Stock	3½-Zimmer- Attikawohnung	SO/SW	- Kellerabteil - Waschküche im 25. Stock - Dachterrasse	14,5/1000
total Wertpromille						1000/1000 =====



### III. Verwendung der Stockwerkeinheiten

1. Die als Wohnungen ausgestalteten Stockwerkeinheiten dürfen nur zu Wohnzwecken oder für ein stilles Gewerbe (z.B. Arzt- oder Anwaltspraxis) verwendet werden.

Die als Bastelräume bezeichneten Stockwerkeinheiten können zu beliebigen Zwecken verwendet werden, soweit damit für die übrigen Stockwerkeigentümer keine Störung oder Beeinträchtigung verbunden ist.

2. Soweit nicht gemeinschaftliche Gebäudeteile oder Räume betroffen werden, kann jeder Stockwerkeigentümer seine Stockwerkeinheit baulich umgestalten. Mit den Arbeiten darf aber erst begonnen werden, wenn die Pläne von der Verwaltung genehmigt sind. Die Prüfung der Pläne, wozu die Verwaltung auch einen Architekten beiziehen kann, hat sich auf die allfällige Beeinträchtigung von Sicherheit, Gebrauchsfähigkeit und gutem Aussehen der Liegenschaft sowie der gemeinschaftlichen Räume durch die vorgesehenen Bauten zu beschränken.

### IV. Aenderungen des Begründungsaktes

Die Aenderung des Begründungsaktes sowie jener Teile des Reglementes, welche im Begründungsakt festgelegt sind (Ziff. VI), bedarf der Zustimmung von 80 % aller Stockwerkeigentümer sowie - gegebenenfalls - der in ihren ausschliesslichen Benützungsrechten (vgl. Ziff. VI, A) unmittelbar betroffenen Stockwerkeigentümer.

## V. Regelung der Grundpfandrechte

Die auf der Gesamtliegenschaft gleichberechtigt im 1. Rang lastenden Schuldbriefe werden mit Zustimmung der Faustpfandgläubigerin wie folgt auf die einzelnen Stockwerkeinheiten verlegt:

1. Inhaberschuldbrief von Fr. 175'000.--  
d.d. 23.12.1969 /28.4.1971  
auf 4½-Zimmerwohnung Nr. 34 (3. Stock)  
mit 1. Pfandrechtsrang
  
2. 2 Inhaberschuldbriefe von je Fr. 100'000.--  
d.d. 23.12.1969 /28.4.1971  
je im einzig 1. Pfandrechtsrang auf
  - a) 2½-Zimmerwohnung Nr. 12 (1. Stock)
  - b) 3½-Zimmerwohnung Nr. 23 (2. Stock)
  
3. 2 Inhaberschuldbriefe von je Fr. 100'000.--  
d.d. 23.12.1969 /28.4.1971  
je im einzig 1. und 2. Pfandrechtsrang auf  
3½-Zimmerwohnung Nr. 14 ( 1. Stock)
  
4. 6 Inhaberschuldbriefe von je Fr. 150'000.--  
d.d. 18.11.1968 /11.7.1968  
je im einzig 1. Pfandrechtsrang auf
  - a) 4½-Zimmerwohnung Nr. 21 (2. Stock)
  - b) 3½-Zimmerwohnung Nr. 24 (2. Stock)
  - c) 3½-Zimmerwohnung Nr. 62 (6. Stock)
  - d) 3½-Zimmerwohnung Nr. 192 (19. Stock)
  - e) 3½-Zimmerwohnung Nr. 223 (22. Stock)
  - f) 3½-Zimmerwohnung Nr. 13 ( 1. Stock)

5. 4 Inhaberschuldbriefe von je Fr. 175'000.--  
d.d. 8.3.1965/ 28.4.1971  
je im einzig 1. Pfandrechtsrang auf
  - a) 3 $\frac{1}{2}$ -Zimmerwohnung Nr. 54 (5. Stock)
  - b) 3 $\frac{1}{2}$ -Zimmerwohnung Nr. 72 (7. Stock)
  - c) 3 $\frac{1}{2}$ -Zimmerwohnung Nr. 82 (8. Stock)
  - d) 3 $\frac{1}{2}$ -Zimmerwohnung Nr. 92 (9. Stock)
  
6. 1 Inhaberschuldbrief von Fr. 175'000.--  
d.d. 28.4.1971  
im einzig 1. Pfandrechtsrang auf  
3 $\frac{1}{2}$ -Zimmerwohnung Nr. 103 (10. Stock)
  
7. 1 Inhaberschuldbrief von Fr. 150'000.--  
d.d. 28.4.1971  
im einzig 1. Pfandrechtsrang auf  
3 $\frac{1}{2}$ -Zimmerwohnung Nr. 22 (2. Stock)
  
8. 41 Inhaberschuldbriefe von je Fr. 100'000.--  
d.d. 28.4.1971  
je im einzig 1. Pfandrechtsrang auf
  - a) 2 $\frac{1}{2}$ -Zimmerwohnung Nr. 32 (3. Stock)
  - b) 2 $\frac{1}{2}$ -Zimmerwohnung Nr. 33 (3. Stock)
  - c) 2 $\frac{1}{2}$ -Zimmerwohnung Nr. 52 (5. Stock)
  - d) 3 $\frac{1}{2}$ -Zimmerwohnung Nr. 94 (9. Stock)
  - e) 3 $\frac{1}{2}$ -Zimmerwohnung Nr. 104 (10. Stock)
  - f) 2 $\frac{1}{2}$ -Zimmerwohnung Nr. 112 (11. Stock)
  - g) 3 $\frac{1}{2}$ -Zimmerwohnung Nr. 114 (11. Stock)
  - h) 2 $\frac{1}{2}$ -Zimmerwohnung Nr. 122 (12. Stock)

- i) 3 $\frac{1}{2}$ -Zimmerwohnung Nr. 124 (12. Stock)
- k) 2 $\frac{1}{2}$ -Zimmerwohnung Nr. 133 (13. Stock)
- l) 3 $\frac{1}{2}$ -Zimmerwohnung Nr. 142 (14. Stock)
- m) 2 $\frac{1}{2}$ -Zimmerwohnung Nr. 143 (14. Stock)
- n) 4 $\frac{1}{2}$ -Zimmerwohnung Nr. 144 (14. Stock)
- o) 2 $\frac{1}{2}$ -Zimmerwohnung Nr. 152 (15. Stock)
- p) 3 $\frac{1}{2}$ -Zimmerwohnung Nr. 153 (15. Stock)
- q) 3 $\frac{1}{2}$ -Zimmerwohnung Nr. 154 (15. Stock)
- r) 4 $\frac{1}{2}$ -Zimmerwohnung Nr. 161 (16. Stock)
- s) 3 $\frac{1}{2}$ -Zimmerwohnung Nr. 162 (16. Stock)
- t) 2 $\frac{1}{2}$ -Zimmerwohnung Nr. 163 (16. Stock)
- u) 4 $\frac{1}{2}$ -Zimmerwohnung Nr. 164 (16. Stock)
- v) 4 $\frac{1}{2}$ -Zimmerwohnung Nr. 171 (17. Stock)
- w) 3 $\frac{1}{2}$ -Zimmerwohnung Nr. 172 (17. Stock)
- x) 3 $\frac{1}{2}$ -Zimmerwohnung Nr. 173 (17. Stock)
- y) 3 $\frac{1}{2}$ -Zimmerwohnung Nr. 174 (17. Stock)
- z) 2 $\frac{1}{2}$ -Zimmerwohnung Nr. 182 (18. Stock)
  
- a') 2 $\frac{1}{2}$ -Zimmerwohnung Nr. 183 (18. Stock)
- b') 2 $\frac{1}{2}$ -Zimmerwohnung Nr. 193 (19. Stock)
- c') 3 $\frac{1}{2}$ -Zimmerwohnung Nr. 202 (20. Stock)
- d') 2 $\frac{1}{2}$ -Zimmerwohnung Nr. 203 (20. Stock)
- e') 3 $\frac{1}{2}$ -Zimmerwohnung Nr. 212 (21. Stock)
- f') 2 $\frac{1}{2}$ -Zimmerwohnung Nr. 213 (21. Stock)
- g') 4 $\frac{1}{2}$ -Zimmerwohnung Nr. 214 (21. Stock)
- h') 4 $\frac{1}{2}$ -Zimmerwohnung Nr. 221 (22. Stock)
- i') 3 $\frac{1}{2}$ -Zimmerwohnung Nr. 222 (22. Stock)
- k') 3 $\frac{1}{2}$ -Zimmerwohnung Nr. 224 (22. Stock)

- l') 2½-Zimmerwohnung Nr. 232 (23. Stock)
- m') 2½-Zimmerwohnung Nr. 233 (23. Stock)
- n') 4½-Zimmerwohnung Nr. 234 (23. Stock)
- o') 2½-Zimmerwohnung Nr. 242 (24. Stock)
- p') 2½-Zimmerwohnung Nr. 243 (24. Stock)
- q') 4½-Zimmerwohnung Nr. 244 (24. Stock)

9. 17 Inhaberschuldbriefe von je Fr. 100'000.--  
d.d. 28.4.1971  
je im einzig 1. Pfandrechtsrang  
und

17 Inhaberschuldbriefe von je Fr. 100'000.--  
d.d. 28.4.1971  
je im einzig 2. Pfandrechtsrang auf

- a) 4½-Zimmerwohnung Nr. 41 (4. Stock)
- b) 3½-Zimmerwohnung Nr. 42 (4. Stock)
- c) 3½-Zimmerwohnung Nr. 43 (4. Stock)
- d) 3½-Zimmerwohnung Nr. 44 (4. Stock)
- e) 5½-Zimmerwohnung Nr. 51 (5. Stock)
- f) 3½-Zimmerwohnung Nr. 53 (5. Stock)
- g) 4½-Zimmerwohnung Nr. 61 (6. Stock)
- h) 2½-Zimmerwohnung Nr. 63 (6. Stock)
- i) 3½-Zimmerwohnung Nr. 83 (8. Stock)
- l) 3½-Zimmerwohnung Nr. 93 (9. Stock)
- m) 3½-Zimmerwohnung Nr. 102 (10. Stock)
- n) 3½-Zimmerwohnung Nr. 123 (12. Stock)
- o) 3½-Zimmerwohnung Nr. 132 (13. Stock)
- p) 4½-Zimmerwohnung Nr. 134 (13. Stock)
- q) 4½-Zimmerwohnung Nr. 141 (14. Stock)
- r) 5½-Zimmerwohnung Nr. 241 (24. Stock)
- s) 3½-Zimmerwohnung Nr. 84 (8. Stock)

GB Spreitenbach Nr. 1488 wird aus der Pfandhaft sämtlicher vorgenannter Titel entlassen.

Die Stockwerkeinheiten Nr. 1a, 1b, 1c, 1d, 2, 11, 31, 64, 71, 73, 74, 81, 91, 101, 111, 113, 121, 131, 151, 181, 184, 191, 194, 201, 204, 211, 231, 251, 252 bleiben pfandfrei.

## VI. Benutzungs- und Verwaltungsreglement

Die Benützung 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 integrierenden Bestandteil dieses Begründungsaktes dar und ist im Grundbuch anzumerken. Die nachfolgenden Bestimmungen des Reglements können nur unter Beobachtung der für die Aenderung des Begründungsaktes geltenden Vorschriften aufgehoben oder geändert werden (vgl. Ziff. IV).

### A. Ausschliessliche Benützung

1. Jeder Wohnungseigentümer hat das ausschliessliche Benützungsrecht eines Kellerabteils im 1. oder 2. Kellergeschoss.

Die Abteile sind im Aufteilungsplan mit den Nummern der Stockwerkeinheiten versehen, zu denen sie gehören.

Soweit sich die Abteile im Luftschutzkeller befinden, sind sie in Gefahrenzeiten der Stockwerkeigentümergeinschaft zur Verfügung zu halten und gegebenenfalls zu räumen.

2. Die auf dem 1., 3., 5., 7., 9., 11., 13., 15., 17., 19., 21., 23. und 25. Stock liegenden Waschküchen mit den dazugehörigen

Einrichtungen stehen den jeweiligen Eigentümern der einzelnen Stockwerkeinheiten wie folgt zur ausschliesslichen Benützung zur Verfügung:

<u>Waschküche</u>	<u>Stockwerkeinheiten</u>
1. Stock	2, 11, 12, 13, 14, 21, 22, 23, 24
3. Stock	31, 32, 33, 34, 41, 42, 43, 44
5. Stock	51, 52, 53, 54, 61, 62, 63, 64
7. Stock	71, 72, 73, 74, 81, 82, 83, 84
9. Stock	91, 92, 93, 94, 101, 102, 103, 104
11. Stock	111, 112, 113, 114, 121, 122, 123, 124
13. Stock	131, 132, 133, 134, 141, 142, 143, 144
15. Stock	151, 152, 153, 154, 161, 162, 163, 164
17. Stock	171, 172, 173, 174, 181, 182, 183, 184
19. Stock	191, 192, 193, 194, 201, 202, 203, 204
21. Stock	211, 212, 213, 214, 221, 222, 223, 224
23. Stock	231, 232, 233, 234, 241, 242, 243, 244
25. Stock	251, 252

Die berechtigten Eigentümer haben allein für die Betriebskosten, den Unterhalt die Erneuerung und den eventuellen Ausbau dieser Räume und Einrichtungen aufzukommen.

3. Dem jeweiligen Eigentümer der Stockwerkeinheit Nr. 2 steht an dem mit gelber Farbe eingezeichneten Parkplatz im Freien ein ausschliessliches und alleiniges Benützungsrecht zu.
4. Dem jeweiligen Eigentümer der Stockwerkeinheit Nr. 2 steht an der ihm gemäss gelber Einzeichnung im Aufteilungsplan zugewiesenen Gartenfläche ein ausschliessliches und alleiniges Benützungsrecht zu.

Der zugewiesene Abschnitt darf vom Berechtigten nicht durch eine tote Einfriedigung eingezäunt werden. Er ist ordnungsgemäss zu unterhalten. Sofern der Berechtigte dieser Verpflichtung nicht nachkommt, ist die Verwaltung befugt, die erforderlichen Unterhaltsarbeiten auf seine Rechnung zu veranlassen.

5. Dem jeweiligen Eigentümer der Stockwerkeinheit Nr. 252 steht an der ihm gemäss gelber Einzeichnung im Aufteilungsplan zugewiesenen Dachterrasse ein ausschliessliches und alleiniges Benützungsrecht zu.
6. Den jeweiligen Eigentümern der Stockwerkeinheiten Nr. 1a, 1b, 1c und 1d steht am Vorraum zu diesen Stockwerkeinheiten mit WC und Reserveraum zusammen ein ausschliessliches und alleiniges Benützungsrecht gemäss gelber Einzeichnung im Aufteilungsplan zu.
7. Diese ausschliesslichen Benützungsrechte sind nicht als Dienstbarkeiten in das Grundbuch aufzunehmen. Sie können nur mit Zustimmung der berechtigten Stockwerkeigentümer beschränkt oder aufgehoben werden.

#### B. Beschlussfassung in der Stockwerkeigentümergeinschaft

1. In der Versammlung der Stockwerkeigentümer stehen jedem Stockwerkeigentümer so viele Stimmen zu, als ihm Stockwerkeinheiten gehören. Die für die Beschlussfassung erforderlichen Mehrheiten werden vorbehältlich der nachfolgenden Bestimmungen und der zwingenden gesetzlichen Vorschriften im Benützungs- und Verwaltungsreglement der Stockwerkeigentümergeinschaft festgelegt.



2. Die Vornahme von gewöhnlichen Verwaltungshandlungen im Sinne von Art. 647 a ZGB wird der Verwaltung übertragen. Fehlt eine solche, so sind diese Verwaltungshandlungen von einer Versammlung der Stockwerkeigentümer zu beschliessen. Die Beschlussfassung erfolgt mit einfacher Mehrheit der vertretenen Stockwerkeinheiten.

In gleicher Weise beschliesst die Versammlung der Stockwerkeigentümer über die Vornahme notwendiger Unterhalts-, Wiederherstellungs- und Erneuerungsarbeiten im Sinne von Art. 647 c ZGB

3. Beschlüsse im Sinne von Art. 647 a - d ZGB über die Benützung, den Unterhalt und den Ausbau der in Ziff. VI, A 2 und 6 erwähnten Räume und ihrer Einrichtungen - mit Ausnahme von Wiederaufbauarbeiten - werden von den berechtigten Stockwerkeigentümern mit der Mehrheit der berechtigten Stockwerkeinheiten und der Miteigentumsanteile gefasst.
4. Die Begründung und Löschung von Grunddienstbarkeiten und Grundlasten zu Lasten oder zu Gunsten der Gesamtliegenschaft kann mit der Mehrheit aller Stockwerkeigentümer, die zugleich die Mehrheit aller Miteigentumsanteile vereinigt, beschlossen werden.
5. Die Mehrheit aller Stockwerkeinheiten, die zugleich die Mehrheit aller Miteigentumsanteile vereinigt, kann zur Vornahme von Grenzbereinigungen sowie von öffentlichen Bauten, bei welchen das Expropriationsrecht gegeben ist, die Veräusserung von Teilen der unüberbauten Grundstückfläche beschliessen.

## VII. Vollmacht

Der Notar wird ermächtigt und beauftragt, allfällige Rechtsausweise, die für die grundbuchliche Behandlung dieser Urkunde erforderlich sind, zu beschaffen und dem Grundbuchamt zur Eintragung anzumelden.

Baden, 13. Juli 1973

Die zustimmende  
Grundpfandgläubigerin:

Schweizerische Volksbank Baden

*Konemann & Weid*

Park-Immobilien AG

*Werner Schmid*

BEURKUNDUNG

Ich urkunde:

1. dass ich diese Urkunde verfasst und dabei die gesetzlichen Bestimmungen beachtet habe;
2. dass die Park-Immobilien AG eine im Handelsregister des Kantons Aargau eingetragene Aktiengesellschaft mit Sitz in Baden ist und dass sie durch die für diese Gesellschaft kollektiv zu zweien zeichnungsberechtigten Herren Walter Wey, 1926, Vizedirektor, in Bern und Willy Gautschi, 1928, Vizedirektor, in Oberengstringen, vertreten ist;
3. dass die handlungsfähigen Herren Walter Wey, 1926 Vizedirektor, von Luzern in Bern und Willy Gautschi, 1928, Vizedirektor, von Zürich und Reinach on Oberengstringen, mir erklärt haben, sie hätten diese Urkunde gelesen und sie seien mit deren Inhalt einverstanden;
4. dass die Vorgenannten hierauf diese Urkunde eigenhändig vor mir unterzeichnet haben.

Baden, 13. Juli 1973



Der Notar:

*P. Voser*

ANMELDUNG

Dem Grundbuchamt Baden wird zur Eintragung im Grundbuch angemeldet:

- Begründung von Stockwerkeigentum
- Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft
- Pfandentlassung
- 74 Grundpfandrechte 1. Ranges
- 18 Grundpfandrechte 2. Ranges

Baden, 18. Juli 1973



Der Notar:

*P. Voser*