ÖFFENTLICHE
URKUNDE

errichtet von

Valentin Müller, Aargauischer Notar, mit Büro in Rheinfelden

Erklärung auf Begründung von Stockwerkeigentum

(Art. 712 d Abs. 2, Ziff. 2 ZGB)

I. Feststellung des Grundbesitzes

Die

Wohnbaugenossenschaft Rheinlust Rheinfelden, Genossenschaft mit Sitz in 4310 Rheinfelden, c/o Architekturbüro Rudolf Vogel & Partner AG, Dianastrasse 4, 4310 Rheinfelden,

ist Eigentümerin der Liegenschaft

GB Rheinfelden Nr. 3276, Plan 22, Parz. (2325)
Selbständiges und dauerndes Unterbaurecht, Theodorshof
Dasselbe umfasst das Recht, auf dem belasteten Grundstück Gebäude zu erstellen, beizubehalten, zu unterhalten, zu erweitern und nötigenfalls neu aufzubauen. Das Recht ist örtlich beschränkt, bis 11. Juli 2093 befristet und als Dienstbarkeit eingetragen z.L. Parz. 2299, GB 3149

Mehrfamilienhaus Nr. 2557

Anmerkungen
Keine

Vormerkungen
Vereinbarung über die Bemessung der Heimfallsentschädigung mit Schiedsgerichtsklausel

Dienstbarkeiten und Grundlasten
Recht: Benützungsrecht am Veloraum z.L. Parz. 2609

Grundpfandrechte (weitere mitverpfändet)

Im 1. Range:
Neue Aargauer Bank, Frick Fr. 5'000'000.--
NSB d.d. 14.11.1996
Maximalzinsfuss 10 %

Beschrieb des mit dem Unterbaurecht belasteten Grundstückes

GB Rheinfelden Nr. 3149, Plan 21, 22, Parz. (2299)
Selbständiges und dauerndes Baurecht, Theodorshof
Dasselbe umfasst das Recht, auf dem belasteten Grundstück Gebäude zu erstellen, beizubehalten, zu unterhalten, zu erweitern und nötigenfalls neu aufzubauen. Das Recht ist örtlich beschränkt, bis 11. Juli 2093 befristet und als Dienstbarkeit eingetragen z.L. Parz. 528, GB 115.

Velopavillon Nr. 2502

Anmerkungen
Keine

Vormerkungen
- Vereinbarung über die Bemessung der Heimfallsentschädigung mit Schiedsgerichtsklausel
- Vereinbarung über die Bemessung der Heimfallsentschädigung mit Schiedsgerichtsklausel
- Abänderung des gesetzlichen vorkaufsrechtes des Baurechtsgebers
- Vereinbarung über die Bemessung der Heimfallsentschädigung mit Schiedsgerichtsklausel
- Aufhebung der gesetzlichen Vorkaufsrechte

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Recht: Fuss- und Fahrweg z.L. Parz. 535
Recht: Fuss- und Fahrweg z.L. Parz. 2298
Last: Fuss- und Fahrweg z.G. Parz. 2298
Last: Selbständiges und dauerndes Unterbaurecht, örtlich beschränkt, bis 11. Juli 2093, verselbständigt unter GB 3273, Parz. 2302
Last: Selbständiges und dauerndes Unterbaurecht, örtlich beschränkt, bis 11. Juli 2093, verselbständigt unter GB 3274, Parz. 2303
Last: Selbständiges und dauerndes Unterbaurecht, örtlich beschränkt, bis 11. Juli 2093, verselbständigt unter GB 3275, Parz. 2304
Last: Selbständiges und dauerndes Unterbaurecht, örtlich beschränkt, bis 11. Juli 2093, verselbständigt unter GB 3276, Parz. 2325
Last: Selbständiges und dauerndes Unterbaurecht, örtlich beschränkt, bis 11. Juli 2093, verselbständigt unter GB 3277, Parz. 2425
Last: Selbständiges und dauerndes Unterbaurecht, örtlich beschränkt, bis 11. Juli 2093, verselbständigt unter GB 3411, Parz. 2609
Last: Überbaurecht für unterirdische Einstellhalle z.G. Parz. 2609

Grundpfandrechte

Keine

Beschrieb des mit dem Baurecht belasteten Grundstückes

GB Rheinfelden Nr. 115, Plan 21,22, Parz. 528
253,59 arGebäudeplatz, Wiesen und Wege, Theodorshof

Anmerkungen
1. Oeffentlicher Fussweg lt. Plan (C 312)
2. Oeffentlicher Fussweg lt. Plan (C 313)
3. Ungleiche Verteilung des Grenzabstandes zG Parz. 1604
4. Oeffentlicher Fussweg lt. Plan (C 609)

Vormerkungen
- Vereinbarung über die Bemessung der Heimfallsentschädigung mit Schiedsgerichtsklausel
- Abänderung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes an GB Rheinfelden Nr. 3148 und 3149

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Recht:	Fahrweg zL Parz. 533, 1604
Last:	Wirtschaftsgewerbeverbot zG Parz. 525
Last:	Baurecht auf die Grenze zG Parz. 534
Last:	Mauer- und Terrassen-Erstellungsrecht bis auf die Grenze zG Parz. 2172, 2173
Last:	Baurecht zG Schweiz. Eidgenossenschaft (EMD)
Last:	Überbaurecht für Stützmauerfundament zG Parz. 1604
Last:	Durchleitungsrecht für Kanalisation zG Parz. 537
Last:	Rohrleitungsanlage zG IWB, Basel, bis 15.4.2042
Last:	Selbständiges und dauerndes Baurecht, örtlich beschränkt, bis 11. Juli 2093, verselbständigt unter GB 3148, Parz. 2298
Last:	Selbständiges und dauerndes Baurecht, örtlich beschränkt, bis 11. Juli 2093, verselbständigt unter GB 3149, Parz. 2299

Grundpfandrechte
Keine

II. Begründung von Stockwerkeigentum

1. Die in Ziff. I. hievor beschriebene Liegenschaft (Parz. 2325) wird in Miteigentum aufgeteilt und es ist Stockwerkeigentum im Sinne von Art. 712 a ff. ZGB zu begründen.

2. Es werden **12 Stockwerkeinheiten** gebildet, für die je ein besonderes Grundbuchblatt zu eröffnen ist.

3. Auf allen 12 Stockwerkeinheiten ist die Wohnbaugenossenschaft Rheinlust Rheinfelden, vorgenannt, als Eigentümerin einzutragen.

4. Der Stockwerkbegründung für das zu erstellende Mehrfamilienhaus werden folgende, von der Grundeigentümerin unterzeichnete und als integrierende Bestandteile dieser Urkunde geltende Aufteilungspläne zugrunde gelegt:

   - 1 Situationsplan
   - 1 Grundrissplan Untergeschoss
   - 1 Grundrissplan Erdgeschoss
   - 1 Grundrissplan 1. Obergeschoss
   - 1 Grundrissplan 2. Obergeschoss
   - 1 Grundrissplan Dachgeschoss

   Diese Pläne bilden die **Aufteilungspläne.** Bezüglich den Grundrissplänen besteht keine Gewähr, dass die eingezeichneten Grenzen mit den tatsächlichen Verhältnissen im Gebäude übereinstimmen.

5. In den Aufteilungsplänen sind die zu Sonderrecht ausgeschiedenen Räume mit der Farbe der betreffenden Stockwerkeinheit umrandet und tragen je eine eigene Nummer.

Die gemeinschaftlichen Teile des Gebäudes, Einrichtungen und Anlagen sind in den Aufteilungsplänen nicht mit einer Farbe gekennzeichnet (d.h. weiss belassen).

Alle Räume und Nebenräume, die zu einer Stockwerkeinheit gehören, sind mit der Farbe und der Nummer der betreffenden Einheit bezeichnet.

6. Die in Ziff. 1. hievor beschriebene Liegenschaft (Parz. 2325) wird wie folgt in 12 Anteile (Stockwerkeinheiten) aufgeteilt gemäss den in Ziff. 4 hievor aufgeführten Aufteilungsplänen:

im Gebäude "Theodorshof 1"

11.9.03

StWE-Nr.	GB-Nr.	Geschoss	Beschrieb der im Sonderrecht stehenden Räume/ Farbe	Nebenräume, die zum Sonderrecht gehören	Wertquote
1.	2325.01	EG	4 ½-Zi-Wohnung dunkelblau	Kellerraum 1, Weinkeller 1	147/1000
2.	2325.02	EG	3 ½-Zi-Wohnung rot	Kellerraum 2, Weinkeller 2	105/1000
3.	2325.03	1. OG	4 ½-Zi-Wohnung gelb	Kellerraum 3, Weinkeller 3	138/1000
4.	2325.04	1. OG	3 ½-Zi-Wohnung dunkelgrün	Kellerraum 4, Weinkeller 4	99/1000
5.	2325.05	2. OG	4 ½-Zi-Wohnung dunkelbraun	Kellerraum 5, Weinkeller 5	140/1000
6.	2325.06	2.OG	3 ½--Zi-Wohnung orange	Kellerraum 6, Weinkeller 6	102/1000
7.	2325.07	DG	3 ½-Zi-Wohnung hellgrün	Kellerraum 7, Weinkeller 7	121/1000
8.	2325.08	DG	Wohnatelier violett	Kellerraum 8 Weinkeller 8	84/1000
9.	2325.09	UG	Hobbyraum 1 roa		13/1000
10.	2325.10	UG	Hobbyraum 2 hellblau		13/1000
11.	2325.11	UG	Hobbyraum 3 hellbraun		13/1000
12.	2325.12	UG	Abwartraum, Archiv BGRL, Gem. Raum, WC pink		25/1000

III. Pfandrechtsregulierung

1. Der bisher als Gesamtpfandrecht auf GB Rheinfelden Nr. 3276, 2609.10-2609.14 sowie 2609.22-2609.26 im 1. Rang eingetragene Namenschuldbrief per Fr. 5'000'000.-- wird wie folgt in neun Schuldbriefe aufgeteilt:

NSB per		**Rang**	**auf**
686'000.--	Grundpfandrecht	1.	GB 2325.01
513'000.--	Grundpfandrecht	1.	GB 2325.02
649'000.--	Grundpfandrecht	1.	GB 2325.03
481'000.--	Grundpfandrecht	1.	GB 2325.04
659'000.--	Grundpfandrecht	1.	GB 2325.05
457'000.--	Grundpfandrecht	1.	GB 2325.06
585'000.--	Grundpfandrecht	1.	GB 2325.07
405'000.--	Grundpfandrecht	1.	GB 2325.08
565'000.--	Gesamtpfandrecht	1.	GB 2325.09-2325.12, 2609.10-2609.14, 2609.22-2609.26

Der Eintrag ist auf der zu Stockwerkeigentum aufgeteilten Liegenschaft (Stammgrundstück) zufolge Übertragung zu löschen.

2. Auf dem Stammgrundstück ist folgende Anmerkung einzutragen:
"Stockwerkanteile verpfändet".

3. Die Neue Aargauer Bank, in Frick, als Grundpfandgläubigerin des in Ziff. I. hievor aufgeführten Schuldbriefes erteilt durch Mitunterzeichnung dieser Urkunde die ausdrückliche Zustimmung zur vorstehenden Pfandrechtsregulierung mit entsprechenden Pfandentlassungen.

IV. Gemeinschaftliche Teile

Grundsätzlich stehen alle Teile, Anlagen und Einrichtungen an Gebäude und Boden, die in den Plänen nicht einer zu Sonderrecht ausgeschiedenen Stockwerkeinheit oder zur ausschliesslichen Benützung (gemäss Reglement der Stockwerkeigentümer) zugeteilt sind, allen Stockwerkeigentümern zur gemeinschaftlichen Benützung zu.

Dazu gehören der Boden der Liegenschaft und diejenigen Bauteile, welche für den Bestand, die konstruktive Gliederung und Festigkeit des Gebäudes oder der Räume anderer Stockwerkeinheiten von Bedeutung sind oder die äussere Gestaltung und das Aussehen des Gebäudes bestimmen, sowie auch die Anlagen und Einrichtungen, die auch den anderen Stockwerkeigentümern für die Benützung ihrer Räume dienen.

V. Reglement der Stockwerkeigentümer

Für die Benutzung der gemeinschaftlichen Teile und Einrichtungen, die Ausübung der Sonderrechte durch die Stockwerkeigentümer, die Verwaltung der Liegenschaft und die Regelung der Kostentragungspflicht gilt das Reglement der Stockwerkeigentümer, welches gleichzeitig mit der Eintragung der Begründung von Stockwerkeigentum im Grundbuch anzumerken ist.

VI. Weitere Bestimmungen

1. Das Original dieser Urkunde dient dem Grundbuchamt Rheinfelden als Rechtsgrundausweis. Die Grundeigentümerin erhält für sich und für jeden zukünftigen Stockwerkeigentümer 13 beglaubigte Fotokopien dieser Erklärung als Beweisurkunde.

2. Da die Begründung des Stockwerkeigentums vor der fertigen Erstellung des Gebäudes erfolgt, ist dies im Grundbuch gemäss den gesetzlichen Bestimmungen auf dem Stammgrundstück und auf den Stockwerkanteilen entsprechend anzumerken.

3. Bezüglich Verwaltung und Benützung des Gebäudes und dessen Stockwerkeinheiten wird auf die Bestimmungen der Art. 712 g ff. ZGB verwiesen.

4. Der urkundende Notar wird ermächtigt und beauftragt, sämtliche mit diesem Rechtsgeschäft in Zusammenhang stehenden Akten und Ausweise zu beschaffen und dem Grundbuchamt zur Eintragung anzumelden.

Rheinfelden, 8. Juli 2003

Die Grundeigentümerin:
Wohnbaugenossenschaft
Rheinlust Rheinfelden:
Die Bevollmächtigten:

Rheinfelden, 5. 8. 2003

Die zustimmende
Neue Aargauer Bank, Frick:

Oeffentliche Beurkundung

Der unterzeichnete Notar urkundet hiermit öffentlich:

1. Ich habe diese Urkunde verfasst und bei deren Errichtung die gesetzlichen Vorschriften beachtet.

2. Die Wohnbaugenossenschaft Rheinlust Rheinfelden ist eine im Handelsregister des Kantons Aargau eingetragene Genossenschaft mit Sitz in Rheinfelden. Sie wird rechtsgültig vertreten durch Martina Dalla Vecchia, deutsche Staatsangehörige, in Rheinfelden, als Präsidentin der Verwaltung, und Gerhard Heer, von Basel, in Rheinfelden, als Mitglied der Verwaltung, beide mit Kollektivzeichnungsrecht zu zweien und diese werden gemäss vorliegender schriftlicher Generalvollmacht vom 12. Juni 2003 rechtsgültig vertreten durch Rudolf Vogel, geb. 28.2.1951, von und in Rheinfelden und Hansueli Rechsteiner, geb. 6.2.1964, von Speicher, in Rheinfelden, beide mit Kollektivzeichnungsrecht zu zweien.

3. Die handlungsfähigen

   - Rudolf Vogel, vorgenannt,
   - Hansueli Rechsteiner, vorgenannt,

   haben mir persönlich erklärt, sie hätten die vorstehende Urkunde gelesen und sie seien mit deren Inhalt einverstanden. Unmittelbar daran anschliessend haben sie diese in meiner Gegenwart eigenhändig unterzeichnet.

Rheinfelden, 8. Juli 2003

VALENTIN MÜLLER * AARGAUISCHER NOTAR *

Der Notar:

TB Nr. 223

Anmeldung an das Grundbuchamt

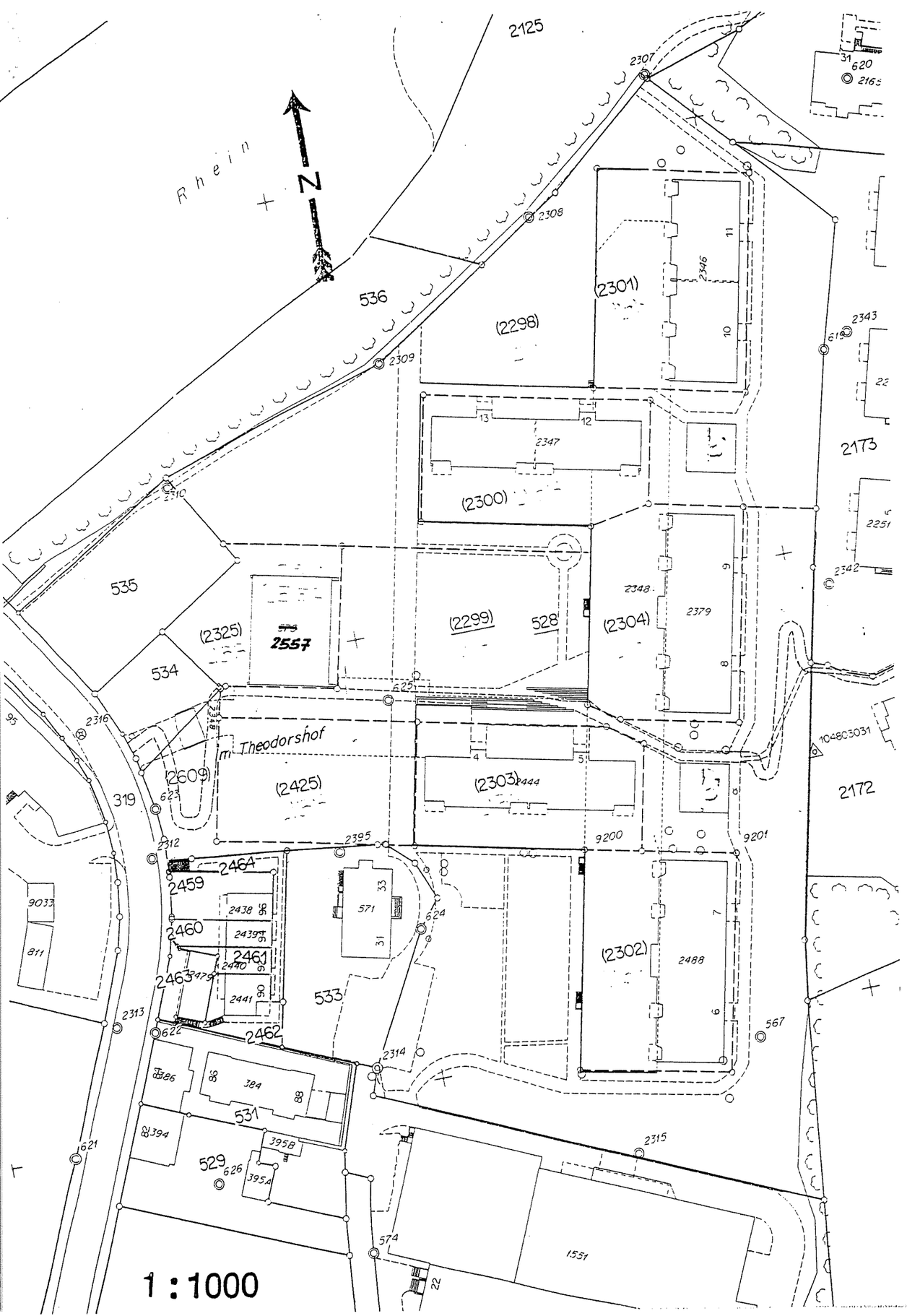
Dem Grundbuchamt Rheinfelden werden hiermit zur Eintragung angemeldet:

- Die Umwandlung des bisherigen Eigentums in Miteigentum, mit Begründung von Stockwerkeigentum;
- die Eröffnung von separaten Grundbuchblättern für die 12 Stockwerkeinheiten, wobei die heutige Grundeigentümerin wiederum als Eigentümerin einzutragen ist;
- die Anmerkung "Begründung des Stockwerkeigentums vor Erstellung des Gebäudes" auf dem Stammgrundstück und den 12 Stockwerkeinheiten;
- die Pfandrechtsregulierung gemäss Ziff. III.;
- die Anmerkung „Stockwerkanteile verpfändet" auf dem Stammgrundstück.

Rheinfelden, 2. Sep. 2003

VALENTIN MÜLLER * AARGAUISCHER NOTAR *

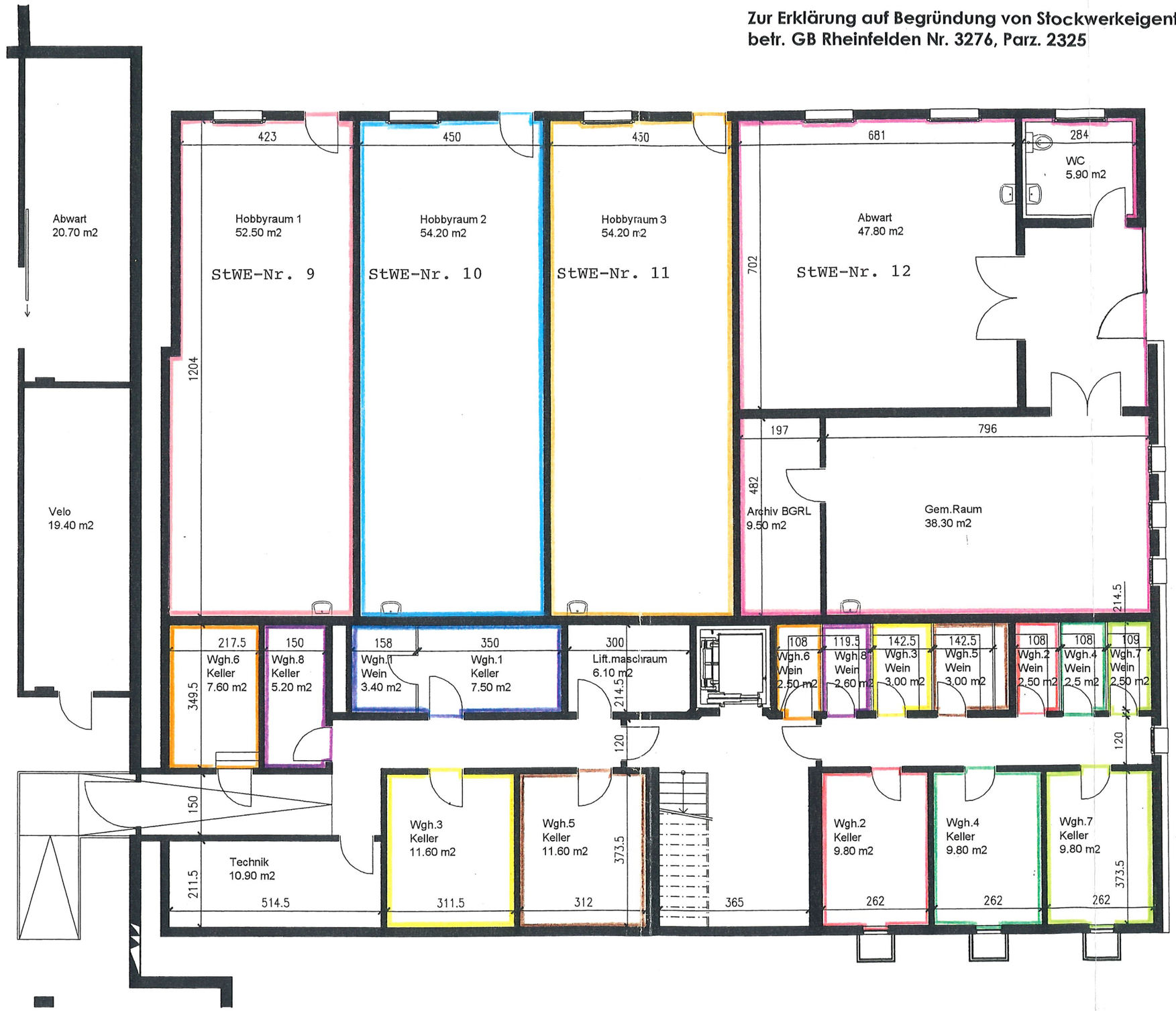
Der Notar:



2125
Rhein
N
536
2307
2308
2309
2310
(2298)
(2301)
2346
11
10
2343
619
2173
13
12
2347
(2300)
2251
2342
535
(2325)
2557
(2299)
528
(2304)
2348
2379
9
8
534
625
2316
Theodorshof
(2609)
(2425)
(2303)
2444
4
5
104803031
2172
319
623
2312
2395
9200
9201
2464
2459
2438
2439
2460
2461
2440
2463
2479
2441
571
33
31
624
(2302)
2488
7
6
533
2313
622
2462
567
2314
384
531
394
395B
395A
529
626
621
2315
574
1551
22
9033
811
95

1 : 1000

Zur Erklärung auf Begründung von Stockwerkeigentum
betr. GB Rheinfelden Nr. 3276, Parz. 2325



1 m

P:\Theo-Hof\Notar\Stand 1.12.02\Ug
Gez. 3.12.02 / mr Rev.Dat. 16.03.03

THEO-H

015 / 00

4310 Rheinfelden
4310 Rheinfelden

1:100

Baugenossenschaft Rheinlust
Neubau Theodorshof

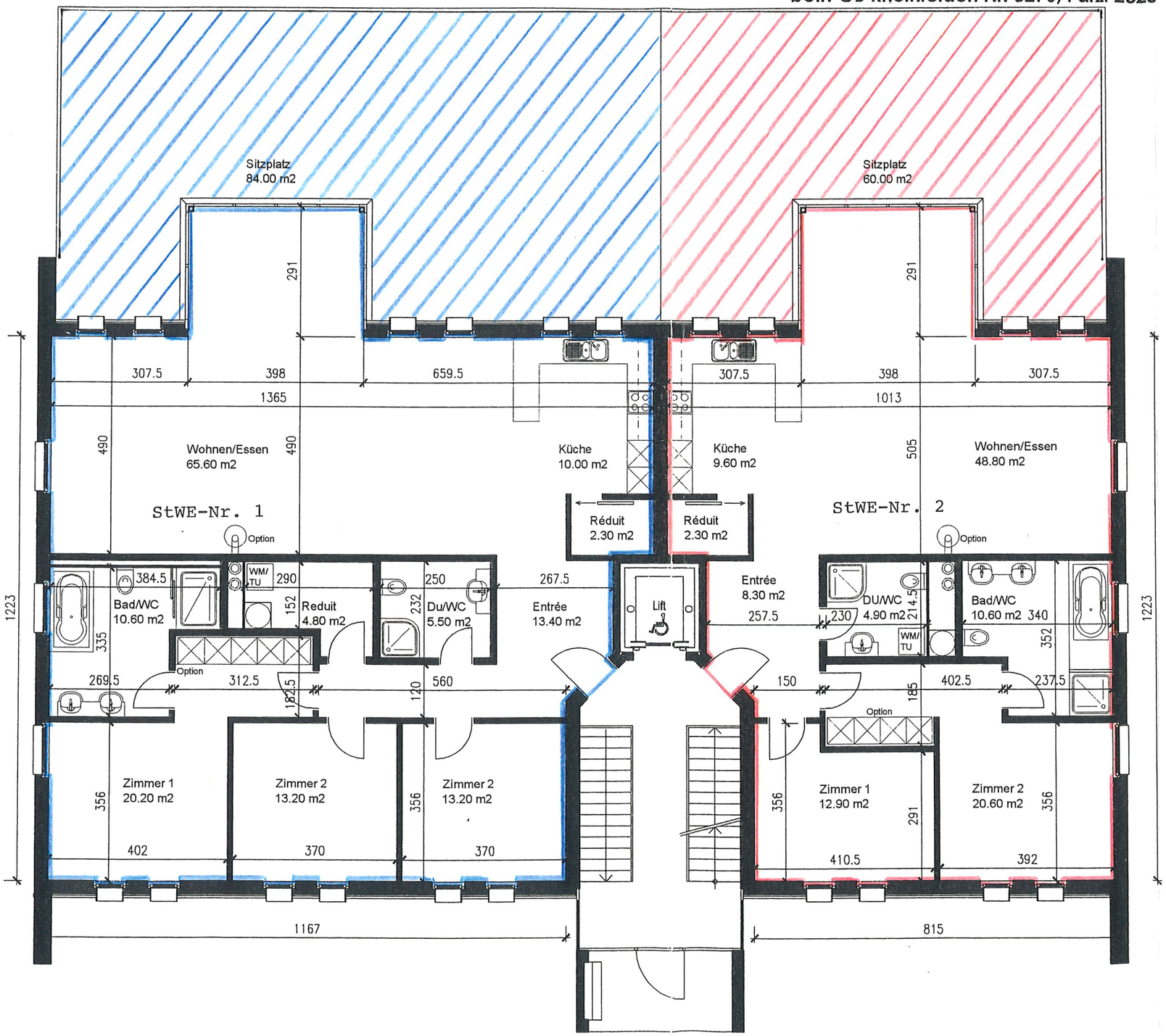
Untergeschoss

STOCKWERKEIGENTUM
AARG. VERSICHERUNGSAMT
- 6. 08. 03

N

vogel architekten
Architekturbüro Rudolf Vogel + Partner AG, Dianastrasse 4, 4310 Rheinfelden
Telefon 061 836 11 11, Fax 061 836 11 22, mail@vogelarchitekten.ch, www.vogelarchitekten.ch

Zur Erklärung auf Begründung von Stockwerkeigentum betr. GB Rheinfelden Nr. 3276, Parz. 2325



Wohnung 1 (4 1/2-Z)
159 m2 / Sitzplatz 84 m2

Wohnung 2 (3 1/2-Z)
118 m2 / Sitzplatz 60 m2

1 m

STOCKWERKEIGENTUM AARG. VERSICHERUNGSAMT

- 6. 08. 03

N

THEO-H

P:\Theo-Hof\Notar\Stand 1.12.02\Eg

Gez. 3.12.02 / mr Rev.Dat.

016 / 00

Baugenossenschaft Rheinlust
Neubau Theodorshof

4310 Rheinfelden
4310 Rheinfelden

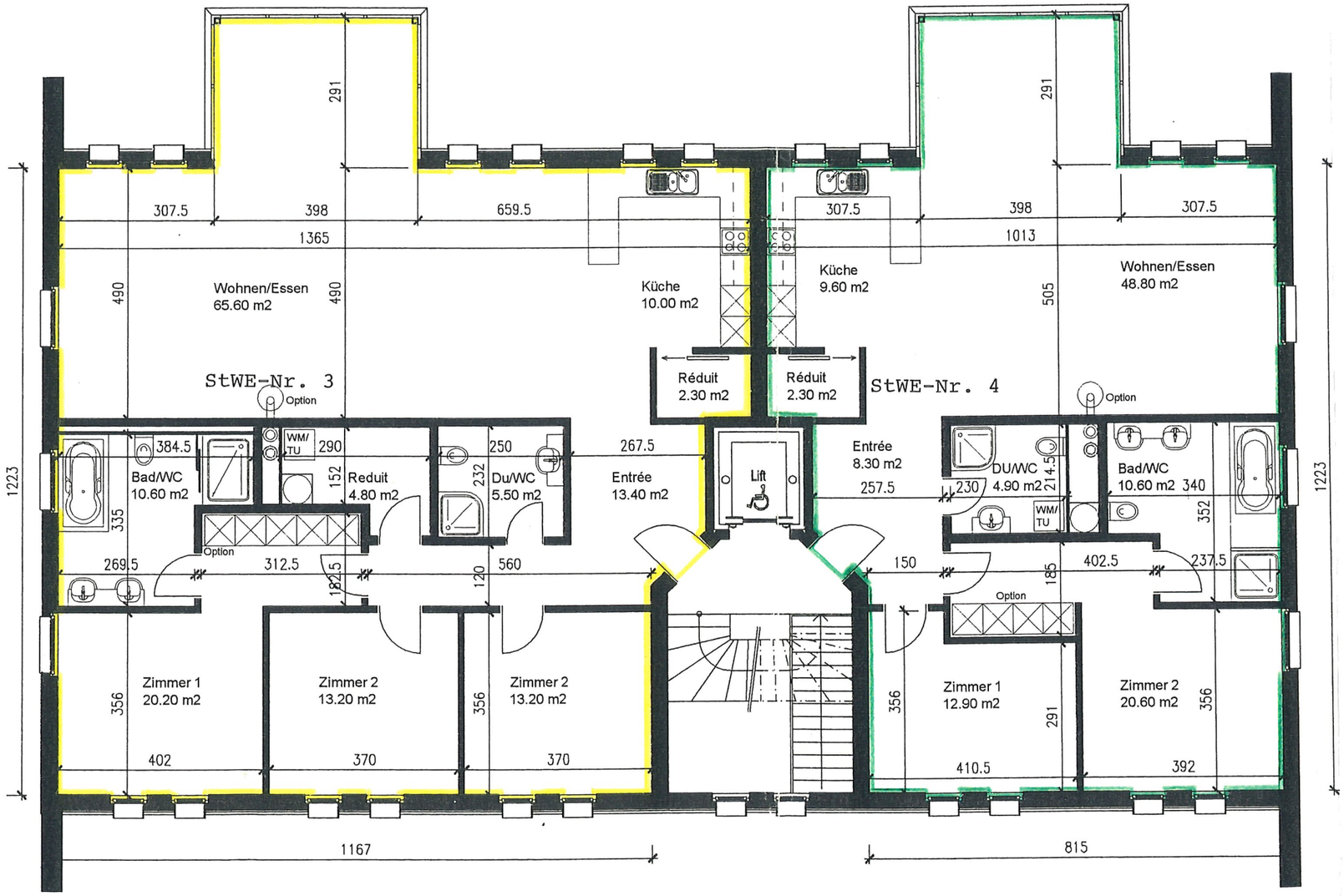
Erdgeschoss

1:100

vogel architekten

Architekturbüro Rudolf Vogel + Partner AG, Dianastrasse 4, 4310 Rheinfelden
Telefon 061 836 11 11, Fax 061 836 11 22, mail@vogelarchitekten.ch, www.vogelarchitekten.ch

Zur Erklärung auf Begründung von Stockwerkeigentum betr. GB Rheinfelden Nr. 3276, Parz. 2325



Wohnung 3 (4 1/2-Z)
159 m2

Wohnung 4 (3 1/2-Z)
118 m2

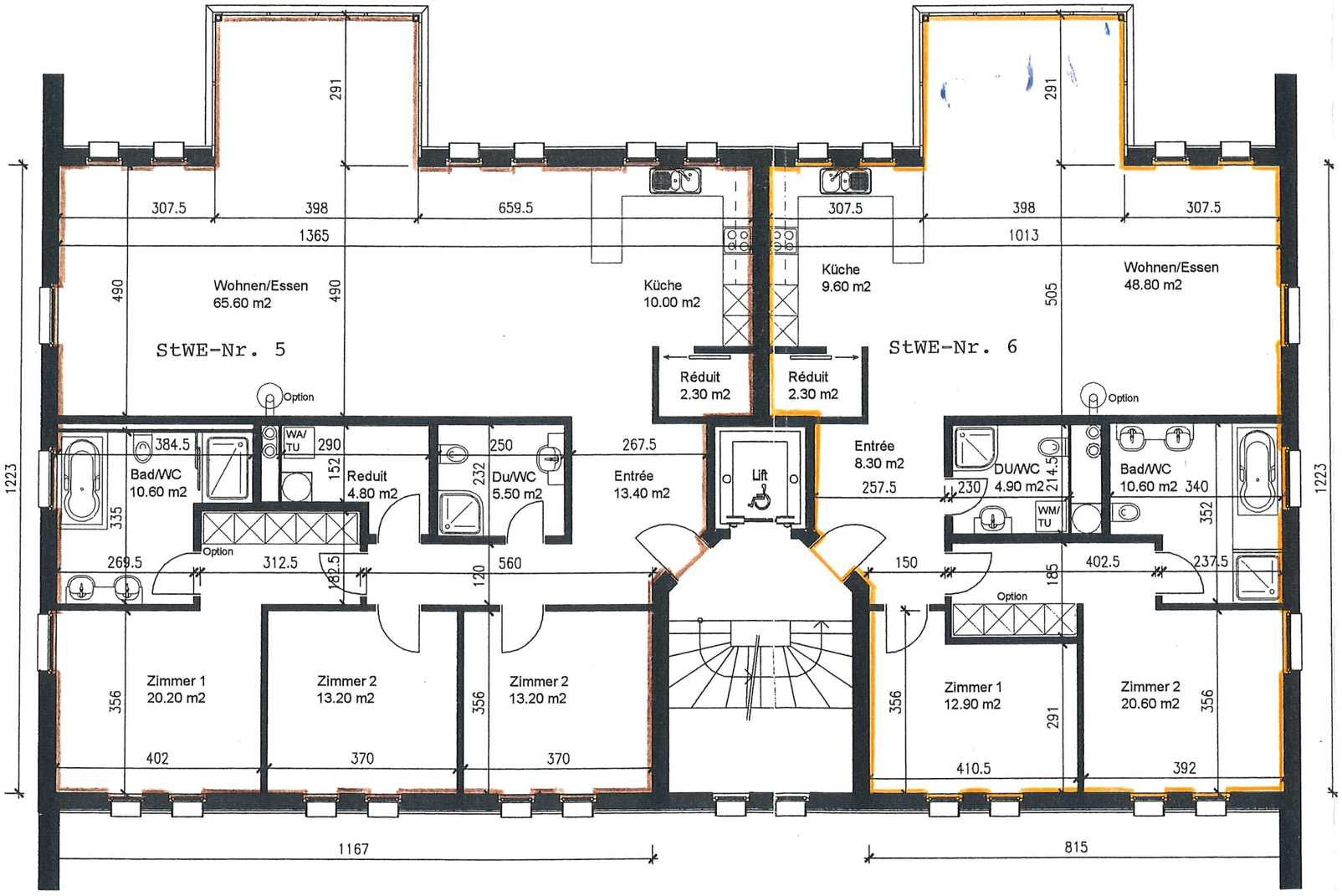
STOCKWERKEIGENTUM AARG. VERSICHERUNGSAMT
- 6. 08. 03

THEO-H
P:\Theo-Hof\Notar\Stand 1.12.02\1.og
Gez. 3.12.02 / mr Rev.Dat.
017 / 00

Baugenossenschaft Rheinlust 4310 Rheinfelden
Neubau Theodorshof 4310 Rheinfelden
1.Obergeschoss 1:100

vogel architekten
Architekturbüro Rudolf Vogel + Partner AG, Dianastrasse 4, 4310 Rheinfelden
Telefon 061 836 11 11, Fax 061 836 11 22, mail@vogelarchitekten.ch, www.vogelarchitekten.ch

Zur Erklärung auf Begründung von Stockwerkeigentum
betr. GB Rheinfelden Nr. 3276, Parz. 2325



Wohnung 5 (4 1/2-Z)
159 m2

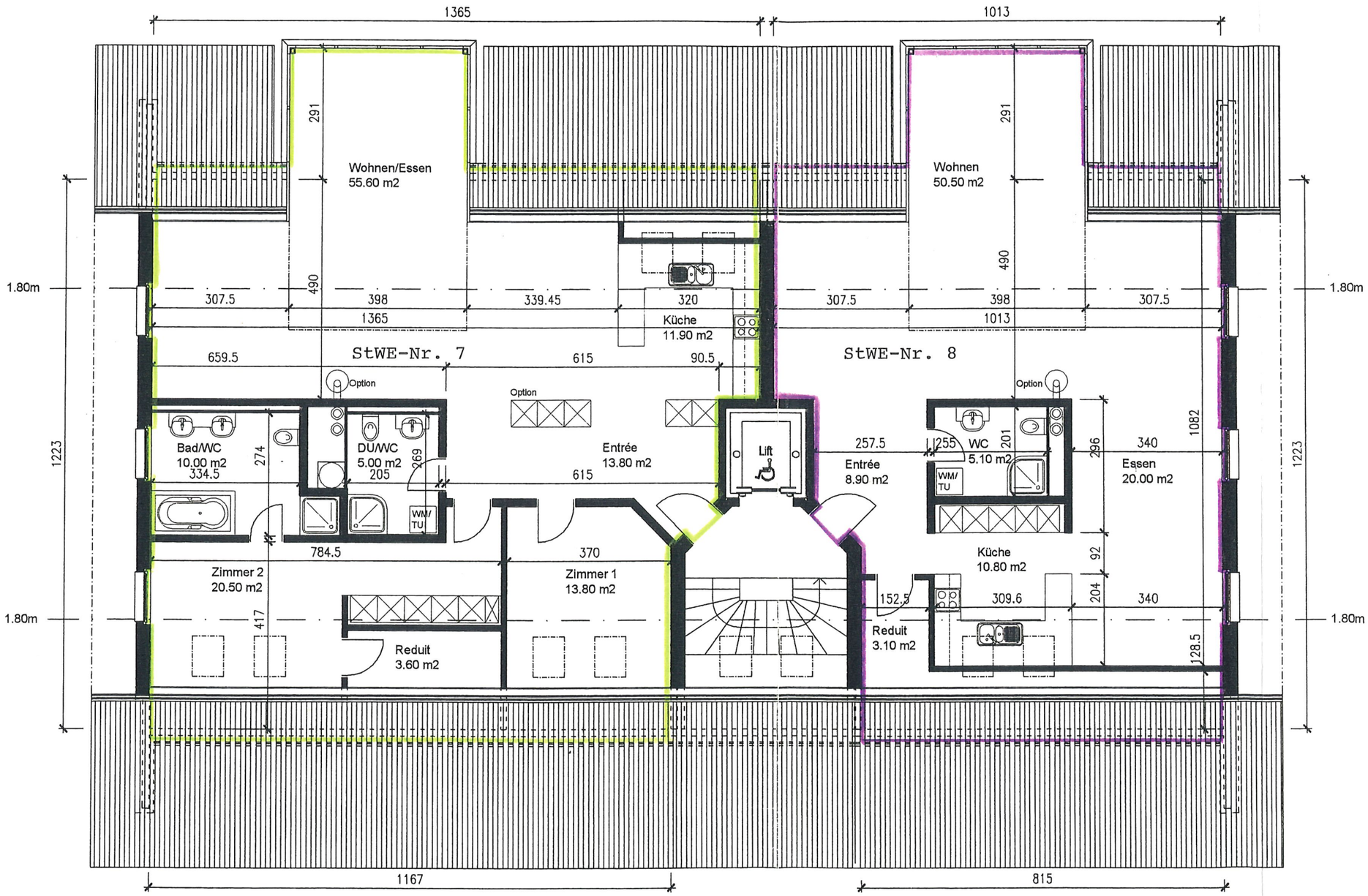
Wohnung 6 (3 1/2-Z)
118 m2

STOCKWERKEIGENTUM AARG. VERSICHERUNGSAMT
- 6. 08. 03

Baugenossenschaft Rheinlust
Neubau Theodorshof
2.Obergeschoss
4310 Rheinfelden
4310 Rheinfelden
1:100
THEO-H
P:\Theo-Hof\Notar\Stand 1.12.02\2.og
Gez. 3.12.02 / mr
Rev.Dat.
018 / 00

vogel architekten
Architekturbüro Rudolf Vogel + Partner AG, Dianastrasse 4, 4310 Rheinfelden
Telefon 061 836 11 11, Fax 061 836 11 22, mail@vogelarchitekten.ch, www.vogelarchitekten.ch

Zur Erklärung auf Begründung von Stockwerkeigentum
betr. GB Rheinfelden Nr. 3276, Parz. 2325



Wohnung 7 (3 1/2-Z)
134 m2

Wohnung 8 (Dachstudio)
98 m2

STOCKWERKEIGENTUM
AARG. VERSICHERUNGSAMT
- 6. 08. 03

THEO-H
P:\Theo-H\Notar\Stand 1.12.02\DG
Ges. 3.12.02 / mr Rev.Dat.
019 / 00

4310 Rheinfelden
4310 Rheinfelden
1:100

Baugenossenschaft Rheinlust
Neubau Theodorshof

Dachgeschoss

vogel architekten
Architekturbüro Rudolf Vogel + Partner AG, Dianastrasse 4, 4310 Rheinfelden
Telefon 061 836 11 11, Fax 061 836 11 22, mail@vogelarchitekten.ch, www.vogelarchitekten.ch