

Vorgängig Per E-Mail: info@neuewohnbau.ch

Neue Wohnbau AG
Frau Britta Sölch
Zugerstrasse 74
6341 Baar

Wohlen, 17. März 2020 RH

**Baugesuch der Kornweg Immo AG für die Überbauung der Parzelle 255
in Holziken**

Sehr geehrte Frau Sölch

Zu Händen der Gemeinde Holziken kann ich Ihnen hiermit bestätigen, dass Sie mich mit der Ausarbeitung der notwendigen Dienstbarkeitsbegründungen für die auf der Parzelle 255 geplante Überbauung beauftragt haben. Die Details der Dienstbarkeitsbegründungen sind zur Zeit noch nicht restlos geklärt und die Ausarbeitung der Vertragsdokumente dürfte - auch aufgrund der aktuellen Situation betreffend Pandemie COVID-19 (Corona-Virus) - noch einige Zeit in Anspruch nehmen.

Zur Zeit sind insbesondere die folgenden Dienstbarkeiten für die Überbauung der Parzelle 255 geplant:

- alle notwendigen Dienstbarkeiten, welche für die unterirdische verkehrstechnische Erschliessung der Parzelle 255 durch die Tiefgarage auf Parzelle 254 erforderlich sind (z.B. Überbaurecht, Anbaurecht, Fuss- und Fahrwegrecht, Mitbenützungsrechte etc.), womit zwischen den Autoeinstellplätzen Nrn. 47 und 48 in der Tiefgarage ein Durchbruch erstellt werden kann und die Tiefgarage auf Parzelle 255 über die Tiefgarage auf Parzelle 254 erschlossen werden kann.
- ein Mitbenützungsrecht für die oberirdischen Besucherparkplätze (inklusive der beiden rollstuhlgerechten Autoabstellplätze) z.L. 254 und z.G. 255;
- ein Fusswegrecht z.L. 254 und z.G. 255 von den Besucherparkplätzen auf Parzelle 254 über die Gehwegflächen sowie einen zwischen den Mehrfamilienhäusern B und C auf Parzelle 254 neu zu erstellenden Fussweg bis zur Parzelle 255;

- ein Kanalisationsdurchleitungsrecht mit Anschlussrecht z.L. 254 und z.G. 255
- allenfalls ein Mitbenützungsrecht für den Containerplatz z.L. 254 und z.G. 255 mit Zugangsrecht

In den Kaufverträgen der einzelnen Stockwerkeinheiten der Überbauung IM GÄSSLI (Parzelle 254) ist eine entsprechende Vollmacht zu Gunsten der Neuen Wohnbau AG enthalten für die Begründung dieser Dienstbarkeiten (Vollmachtstext in der Beilage).

Wie besprochen bitte ich Sie, mir die beiliegende Absichtserklärung zu unterzeichnen und mir diese per Post zu retournieren.

Ich hoffe, Ihnen mit diesem Schreiben gedient zu haben.

Freundliche Grüsse



Raphael Hofstetter

Vollmachtstext aus Kaufvertrag

Absichtserklärung

ABSICHTSERKLÄRUNG

Die

Neue Wohnbau AG, mit Sitz in 6341 Baar, Zugerstrasse 74
UID CHE-112.829.589

vertreten durch die einzelunterschriftsberechtigte Frau Britta Anette Sölch,
geb. 9. Februar 1965, von Kirchberg SG, in Regensdorf ZH

bestätigt im Sinne einer Absichtserklärung:

1. Die Neue Wohnbau AG beauftragt das Notariat HOFSTETTER Notariat + Advokatur, Bahnhofstrasse 2, 5610 Wohlen, mit der Ausarbeitung der notwendigen Dienstbarkeitsbegründungen für die auf der Parzelle 255 geplante Überbauung.

Die Unterzeichnung der Vertragsdokumente wird erfolgen, sobald diese vorliegen und alle Details der Dienstbarkeitsbegründungen geklärt sind. In jedem Fall erfolgt die Unterzeichnung erst nach Rechtskraft der Baubewilligung, jedoch vor Baubeginn.

2. Zur Zeit sind insbesondere die folgenden Dienstbarkeiten für die Überbauung der Parzelle 255 geplant:
 - alle notwendigen Dienstbarkeiten, welche für die unterirdische verkehrstechnische Erschliessung der Parzelle 255 durch die Tiefgarage auf Parzelle 254 erforderlich sind (z.B. Überbaurecht, Anbaurecht, Fuss- und Fahrwegrecht, Mitbenützungsrechte etc.), womit zwischen den Autoeinstellplätzen Nrn. 47 und 48 in der Tiefgarage ein Durchbruch erstellt werden kann und die Tiefgarage auf Parzelle 255 über die Tiefgarage auf Parzelle 254 erschlossen werden kann;
 - ein Mitbenützungsrecht für die oberirdischen Besucherparkplätze (inklusive der beiden rollstuhlgerechten Autoabstellplätze) z.L. 254 und z.G. 255;
 - ein Fusswegrecht z.L. 254 und z.G. 255 von den Besucherparkplätzen auf Parzelle 254 über die Gehwegflächen sowie einen zwischen den Mehrfamilienhäusern B und C auf Parzelle 254 neu zu erstellenden Fussweg bis zur Parzelle 255;

- ein Kanalisationsdurchleitungsrecht mit Anschlussrecht z.L. 254 und z.G. 255;
- allenfalls ein Mitbenützungsrecht für den Containerplatz z.L. 254 und z.G. 255 mit Zugangsrecht.

Mit der vorstehenden Absichtserklärung erklärt sich in allen Teilen einverstanden

Baar, den 17.03.2020

Neue Wohnbau AG



Frau Britta Sölch

17. Begründung allfälliger neuer Dienstbarkeiten / Vollmachtsverhältnis

Die Käuferin erteilt hiermit der Verkäuferin, Neue Wohnbau AG, die Vollmacht, in ihrem Namen zwischen der zu Stockwerkeigentum aufgeteilten Liegenschaft Grundbuch Holziken Nr. 254 und den benachbarten Grundstücken sowie zwischen der zu Stockwerkeigentum aufgeteilten Liegenschaft Grundbuch Holziken Nr. 254 und den einzelnen Stockwerkeinheiten auf dieser Liegenschaft weitere Dienstbarkeiten zu begründen oder bestehende Dienstbarkeiten zu ergänzen, zu erweitern oder aufzuheben und die hierfür erforderlichen Urkunden namens der Käuferin rechtsgültig zu unterzeichnen und die für deren Vollzug im Grundbuch erforderlichen Erklärungen gegenüber dem Grundbuchamt abzugeben.

Die Verkäuferin, Neue Wohnbau AG, ist im Speziellen berechtigt, alle im Zusammenhang mit einer allfälligen späteren Überbauung der Nachbarparzelle 255 erforderlichen Dienstbarkeiten zu begründen, insbesondere:

- alle notwendigen Dienstbarkeiten, welche für die unterirdische verkehrstechnische Erschliessung der Parzelle 255 durch die Tiefgarage auf Parzelle 254 erforderlich sind (z.B. Überbaurecht, Anbaurecht, Fuss- und Fahrwegrecht, Mitbenützungsrechte etc.), womit zwischen den Autoeinstellplätzen Nrn. 47 und 48 ein Durchbruch erstellt werden kann und die Tiefgarage auf Parzelle 255 über die Tiefgarage auf Parzelle 254 erschlossen werden kann.
- ein Mitbenützungsrecht für die oberirdischen Besucherparkplätze (inklusive der beiden rollstuhlgerechten Autoabstellplätze) z.L. 254 und z.G. 255;
- ein Fusswegrecht z.L. 254 und z.G. 255 von den Besucherparkplätzen auf Parzelle 254 über die Gehwegflächen sowie einen zwischen den Mehrfamilienhäusern B und C auf Parzelle 254 neu zu erstellen Fussweg bis zur Parzelle 255;
- alle übrigen Regelungen und Dienstbarkeiten, welche im Rahmen der Überbauung der Parzelle 255 und deren Realisierung zwischen den Parzellen 254 und 255 erforderlich sind und/oder von der Gemeinde Holziken vorgeschrieben und als Baubewilligungsbedingungen auferlegt werden.

Sofern eine Mitwirkung der Stockwerkeigentümer erforderlich ist, verpflichtet sich die Käuferin mit rein obligatorischer Wirkung, auf erstes Verlangen der Verkäuferin, Neue Wohnbau AG, zu den vorgenannten Regelungen Hand zu bieten, die erforderlichen Vereinbarungen, Regelungen und Urkunden zu unterzeichnen, mit den Vertragsobjekten an diesen Regelungen und Vereinbarungen teilzunehmen und diese im Grundbuch eintragen zu lassen, alles ohne Kosten- und Entschädigungsfolge.

Die Verkäuferin hat den Eigentümern der zu Stockwerkeigentum aufgeteilten Liegenschaft Grundbuch Holziken Nr. 254 für die Einräumung solcher Dienstbarkeitsrechte keinerlei Entschädigungen auszurichten. Falls seitens der Dienstbarkeitsberechtigten aus solchen eingeräumten Dienstbarkeitsrechten Entschädigungen ausgerichtet werden, fallen diese allein und vollumfänglich der Verkäuferin zu.

Dieses Vollmachtsverhältnis gilt auch für Doppelvertretungen und Selbstkontrahieren.

Falls gestützt auf dieses Vollmachtsverhältnis irgendwelche Urkunden abgeschlossen werden, ist dies der Käuferin schriftlich anzuzeigen.

Alle mit solchen Dienstbarkeitsbegründungen zusammenhängenden und entstehenden Notariats- und Grundbuchkosten gehen allein zu Lasten der jetzigen Verkäuferin, Neue Wohnbau AG.

Das vorstehende Vollmachtsverhältnis ist zeitlich befristet, und zwar bis zwei Jahre nach Abschluss der Überbauung des Grundstückes Grundbuch Holziken Nr. 254.

Bei einer Veräusserung der Vertragsobjekte hat die Käuferin diese obligatorische Verpflichtung dem Erwerber zu überbinden, einschliesslich der Verpflichtung zur Weiterüberbindung an jeden Erwerber der Vertragsobjekte.