

Öffentliche Beurkundung

Begründung von Stockwerkeigentum

(Begründungserklärung)

I. Grundeigentümerschaft

Develop Invest AG

Aktiengesellschaft, Schaffhausen (UID: CHE-133.436.244)
Schönmaiengässchen 1, CH-8200 Schaffhausen

vertreten durch Todt Urs, von und in Hettlingen, Mitglied des Verwaltungsrates und
Kellenberger Thomas, von Speicher, in Neunkirch, Mitglied der Geschäftsleitung,
beide mit Kollektivunterschrift zu zweien

II. Grundstück

Grundbuch Neuhausen am Rheinfall 2937/4530

Grundstückbeschreibung

Grundstücksart:	Liegenschaft
Form der Führung:	Eidgenössisch
Lagebezeichnung	Lättgrueb
Plan-Nr.	1
Fläche:	1'200 m ²
Bodenbedeckung:	Übrige befestigte Fläche, 197 m ² Gartenanlage, 230 m ² Gebäude, 773 m ²
Gebäude:	Unterstand, 45 m ² Wohngebäude, Vers.-Nr. 347, 787 m ² Pestalozzistrasse 35, 8212 Neuhausen am Rheinfall Schalchengässli 3, 8212 Neuhausen am Rheinfall

Anmerkungen

Datum/Beleg

15.09.2025 2025/3624/0

Bezeichnung

Projektmutation MU-Nr. 2025-0215, ID.2025/001710

15.09.2025 2025/3625/0

Ausnutzungsbeschränkung im Umfange von 330 m2 anrechenbarer Grundstückfläche, ID.2025/001711
z.L. LIG Neuhausen am Rheinfall 2937/982

Vormerkungen

Datum/Beleg

keine

Bezeichnung

Dienstbarkeiten

Datum/Beleg

18.09.1928 D UEB 18862

Bezeichnung

(R) Fuss- und Fahrwegrecht, ID.1000/018862
z.L. LIG Neuhausen am Rheinfall 2937/988

18.09.1928 D UEB 20449

(R) Abwasserableitungs- und Wasserleitungsrecht, ID.1000/020449
z.L. LIG Neuhausen am Rheinfall 2937/988

15.09.2025 2025/3624/0

(R) Überbaurecht für Tiefgarage, ID.2025/001709
z.L. LIG Neuhausen am Rheinfall 2937/982

Grundlasten

Datum/Beleg

keine

Bezeichnung

Grundpfandrechte

Datum/Beleg

15.09.2025 2025/3626/0

Grundpfandrecht

1. Pfandstelle, Register-Schuldbrief, CHF 6'300'000.00, Max. 10%, ID. 2025/000537, Gesamtpfandrecht Mitverpfändet: Neuhausen am Rheinfall 2937/982
Grundpfandgläubiger Schaffhauser Kantonalbank, Schaffhausen (UID: CHE-108.954.671)
im Nachgang zu Dienstbarkeit ID.2025/001709

Bemerkung:

Auf dem Grundstück GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 4530 wird das bestehende Gebäude Vers.-Nr. 347 abgerissen und ein neues Mehrfamilienhaus versichert unter Nr. 2493 (Pestalozzistrasse 35) samt Autoeinstellhalle versichert unter Nr. 2494 erstellt.

III. Bildung von Miteigentumsanteilen und deren Ausgestaltung zu Stockwerkeigentum

Die Grundeigentümerschaft teilt hiermit ihr Eigentum am vorn bezeichneten Grundstück in 12 Miteigentumsanteile auf und gestaltet diese zu Stockwerkeigentum aus (Art. 712d Abs. 2 Ziff. 2 ZGB).

Massgebend sind folgende Aufteilungspläne, welche Bestandteile dieser Urkunde bilden:

- | | |
|----------|-----------------|
| - Plan A | Untergeschoss |
| - Plan B | Erdgeschoss |
| - Plan C | 1. Obergeschoss |
| - Plan D | 2. Obergeschoss |
| - Plan E | 3. Obergeschoss |
| - Plan F | Attika |
| - Plan G | Umgebungsplan |

Die in den Aufteilungsplänen **farbig bemalten Räume** stehen im **Sonderrecht**. Die Farben stimmen mit denen in den Grundstücksbeschrieben gemäss Ziff. IV aufgeführten überein.

Die in den Aufteilungsplänen **weiss** belassenen Gebäudeteile und Aussenflächen sind **gemeinschaftlich** und verbleiben in der gemeinschaftlichen Nutzung. Gemäss Art. 712 b Abs. 2 ZGB sind folgende Teile zwingend gemeinschaftlich:

- Der Boden der Liegenschaft;
- Die Bauteile, die für den Bestand, die konstruktive Gliederung und Festigkeit des Gebäudes und der Räume anderer Stockwerkeigentümer von Bedeutung sind oder die äussere Gestalt und das Aussehen des Gebäudes bestimmen;
- Die Anlagen und Einrichtungen, die auch den anderen Stockwerkeigentümern für die Benutzung ihrer Räume dienen.

Der Zugang zum Aussengeräteraum im 1. Untergeschoss erfolgt über die Tiefgarage.

Bei den in den Aufteilungsplänen **schraffiert** eingezeichneten Flächen handelt es sich um **reglementarische Sondernutzungsrechte**. Diese sind über das separate Reglement der Stockwerkeigentümer einzelnen Stockwerkeinheiten zur Sondernutzung zugewiesen. Diese Benützungsrechte können ohne ausdrückliche Zustimmung des jeweils berechtigten Stockwerkeigentümers weder geändert noch aufgehoben werden.

Die Aufteilungspläne sind privatrechtliche Hilfsmittel zur Beschreibung der dinglichen Rechte und nehmen am öffentlichen Glauben des Grundbuches nicht teil. Massgebend sind die tatsächlichen baulichen Verhältnisse. Jeder Erwerber hat selbst zu prüfen, ob der entsprechende Aufteilungsplan mit den tatsächlichen Verhältnissen übereinstimmt.

Die Grundeigentümerschaft bestätigt an dieser Stelle, dass jede Stockwerkeinheit inkl. der Nebenräume mit einem eigenen Zugang versehen und in sich abgeschlossen ist; die Voraussetzungen gemäss Art. 712b Abs. 1 ZGB sind damit gegeben.

IV. Stockwerkeinheiten

Die Stockwerkeinheiten beschreiben sie wie folgt:

Grundbuch Neuhausen am Rheinfall Nr. 4534

STOCKWERKEIGENTUM

90/1'000 Miteigentum am Grundstück Grundbuch Nr. 4530,
mit **Sonderrecht** an
4 1/2-Zimmerwohnung Nr. 0.01 im Erdgeschoss mit Keller Nr. 0.01 im
Untergeschoss, im Gebäude Vers.-Nr. 2493, Pestalozzistrasse 35, in
den Aufteilungsplänen A und B gelbgrün bemalt.

Grundbuch Neuhausen am Rheinfall Nr. 4535

STOCKWERKEIGENTUM

102/1'000 Miteigentum am Grundstück Grundbuch Nr. 4530,
mit **Sonderrecht** an
4 1/2-Zimmerwohnung Nr. 0.02 im Erdgeschoss mit Keller Nr. 0.02 im
Untergeschoss, im Gebäude Vers.-Nr. 2493, Pestalozzistrasse 35, in
den Aufteilungsplänen A und B braun bemalt.

Grundbuch Neuhausen am Rheinfall Nr. 4536

STOCKWERKEIGENTUM

79/1'000 Miteigentum am Grundstück Grundbuch Nr. 4530,
mit **Sonderrecht** an
4 1/2-Zimmerwohnung Nr. 1.03 im 1. Obergeschoss mit Keller Nr. 1.03
im Untergeschoss, im Gebäude Vers.-Nr. 2493, Pestalozzistrasse 35, in
den Aufteilungsplänen A und C orange bemalt.

Grundbuch Neuhausen am Rheinfall Nr. 4537

STOCKWERKEIGENTUM

83/1'000 Miteigentum am Grundstück Grundbuch Nr. 4530,
mit **Sonderrecht** an
4 1/2-Zimmerwohnung Nr. 1.04 im 1. Obergeschoss mit Keller Nr. 1.04
im Untergeschoss, im Gebäude Vers.-Nr. 2493, Pestalozzistrasse 35, in
den Aufteilungsplänen A und C gelb bemalt.

Grundbuch Neuhausen am Rheinfall Nr. 4538

STOCKWERKEIGENTUM

64/1'000 Miteigentum am Grundstück Grundbuch Nr. 4530,
mit **Sonderrecht** an
3 1/2-Zimmerwohnung Nr. 1.05 im 1. Obergeschoss mit Keller Nr. 1.05
im Untergeschoss, im Gebäude Vers.-Nr. 2493, Pestalozzistrasse 35, in
den Aufteilungsplänen A und C mint bemalt.

Grundbuch Neuhausen am Rheinfall Nr. 4539

STOCKWERKEIGENTUM

82/1'000 Miteigentum am Grundstück Grundbuch Nr. 4530,
mit **Sonderrecht** an
4 1/2-Zimmerwohnung Nr. 2.06 im 2. Obergeschoss mit Keller Nr. 2.06
im Untergeschoss, im Gebäude Vers.-Nr. 2493, Pestalozzistrasse 35, in
den Aufteilungsplänen A und D türkis bemalt.

Grundbuch Neuhausen am Rheinfall Nr. 4540

STOCKWERKEIGENTUM

86/1'000 Miteigentum am Grundstück Grundbuch Nr. 4530,
mit **Sonderrecht** an
4 1/2-Zimmerwohnung Nr. 2.07 im 2. Obergeschoss mit Keller Nr. 2.07
im Untergeschoss, im Gebäude Vers.-Nr. 2493, Pestalozzistrasse 35, in
den Aufteilungsplänen A und D hellblau bemalt.

Grundbuch Neuhausen am Rheinfall Nr. 4541

STOCKWERKEIGENTUM

68/1'000 Miteigentum am Grundstück Grundbuch Nr. 4530,
mit **Sonderrecht** an
3 1/2-Zimmerwohnung Nr. 2.08 im 2. Obergeschoss mit Keller Nr. 2.08
im Untergeschoss, im Gebäude Vers.-Nr. 2493, Pestalozzistrasse 35, in
den Aufteilungsplänen A und D himmelblau bemalt.

Grundbuch Neuhausen am Rheinfall Nr. 4542

STOCKWERKEIGENTUM

86/1'000 Miteigentum am Grundstück Grundbuch Nr. 4530,
mit **Sonderrecht** an
4 1/2-Zimmerwohnung Nr. 3.09 im 3. Obergeschoss mit Keller Nr. 3.09
im Untergeschoss, im Gebäude Vers.-Nr. 2493, Pestalozzistrasse 35, in
den Aufteilungsplänen A und E violett bemalt.

Grundbuch Neuhausen am Rheinfall Nr. 4543

STOCKWERKEIGENTUM

91/1'000 Miteigentum am Grundstück Grundbuch Nr. 4530,
mit **Sonderrecht** an
4 1/2-Zimmerwohnung Nr. 3.10 im 3. Obergeschoss mit Keller Nr. 3.10
im Untergeschoss, im Gebäude Vers.-Nr. 2493, Pestalozzistrasse 35, in
den Aufteilungsplänen A und E lila bemalt.

Grundbuch Neuhausen am Rheinfall Nr. 4544

STOCKWERKEIGENTUM

132/1'000 Miteigentum am Grundstück Grundbuch Nr. 4530,
mit **Sonderrecht** an
4 1/2-Zimmerwohnung Nr. 4.11 im Attikageschoss mit Keller Nr. 4.11 im
Untergeschoss, im Gebäude Vers.-Nr. 2493, Pestalozzistrasse 35, in
den Aufteilungsplänen A und F pink bemalt.

Grundbuch Neuhausen am Rheinfall Nr. 4545

STOCKWERKEIGENTUM

37/1'000 Miteigentum am Grundstück Grundbuch Nr. 4530,
mit **Sonderrecht** an
Autoeinstellhalle im Untergeschoss, Gebäude Vers.-Nr. 2494, im Auftei-
lungsplan A grau bemalt.

V. Zweck

Für diese Stockwerkeigentumsüberbauung gilt der Grundsatz, dass alle Nutzungen, die gegen das Ruhebedürfnis der Bewohner sowie gegen die guten Sitten verstossen (wie insbesondere Nutzungen durch das Gast- und Sexgewerbe) oder die den ortsüblichen Hygienevorstellungen zuwiderlaufen, zweckwidrig und somit unzulässig sind. Im Übrigen wird auf die öffentlich-rechtlichen Vorschriften verwiesen.

Die Grundstücke GB Nrn. 4534 bis 4544 sind zum Wohnen bestimmt. Sie dürfen für Geschäftszwecke nur verwendet werden, wenn dies ohne wesentliche Störung der übrigen Hausbewohner möglich ist.

Im Übrigen wird auf Ziff. 8 im Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft verwiesen. Vgl. auch nachfolgend Ziff. VI.

VI. Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft

Für die Benützung der zu Sonderrecht ausgeschiedenen Räume und der gemeinschaftlichen Einrichtungen der Liegenschaft sowie die Verwaltung der Liegenschaft und der sich daraus ergebenden Kosten gilt das Reglement für die Stockwerkeigentümergeinschaft. Das Reglement wird separat zur Grundbucheintragung auf allen Stockwerkeinheiten angemeldet.

VII. Begründung vor Erstellung der Baute

Da die Begründung des Stockwerkeigentums vor der Erstellung des Gebäudes erfolgt, ist auf dem Stammgrundstück GB Nr. 4530 und auf den Stockwerkeinheiten GB Nrn. 4534 bis 4545 folgende Anmerkung im Grundbuch einzuschreiben:

"Begründung des Stockwerkeigentums vor Erstellung des Gebäudes"

Die Grundeigentümerschaft wird auf Art. 69 Abs. 3 der eidg. Grundbuchverordnung aufmerksam gemacht, wonach sie verpflichtet ist, innert 3 Monaten nach Bauvollendung die Fertigstellung des Gebäudes, gegebenenfalls unter Einreichung der nach der Bauausführung berichtigten Aufteilungspläne, dem Grundbuchamt Schaffhausen anzuzeigen. Die Grundeigentümerschaft wurde von der Urkundsperson über die Folgen bei Unterlassung dieser Pflicht gemäss Art. 69 Abs. 4 der genannten Verordnung informiert.

VIII. Aufteilung des Grundstückes GB Nr. 4545 (Autoeinstellhalle) in Miteigentum

Das Grundstück GB Nr. 4545 (Autoeinstellhalle) wird in 14 Miteigentumsanteile zu je 1/20 und 3 Miteigentumsanteile zu je 2/20 aufgeteilt. Für diese Miteigentumsanteile sind 17 separate Grundbuchblätter unter GB Nrn. 4546 bis 4562 zu eröffnen. Die Beschriebe lauten wie folgt:

- **GB Nrn. 4546-4556, 4560-4562: 1/20 Anteil Miteigentum am Grundstück GB Nr. 4545**
- **GB Nrn. 4557-4559: 2/20 Anteil Miteigentum am Grundstück GB Nr. 4545**

Die Grundeigentümerschaft hält fest, dass die zu erstellende Autoeinstellhalle für einen **dauernden Zweck bestimmt** ist. Durch die dauernde Zweckbestimmung erübrigt sich eine Vereinbarung über die Aufhebung des Teilungsanspruches (Art. 650 ZGB).

In Anwendung von Art. 681b Abs. 1 ZGB i.V.m. Art. 682 Abs. 1 ZGB wird das gesetzliche Vorkaufsrecht der Miteigentümer an den Miteigentumsanteilen der Autoeinstellhalle aufgehoben, was im Grundbuch auf den Miteigentumsgrundstücken Nrn. 4546 bis 4562 wie folgt vorzumerken ist:

"Miteigentümer-Vorkaufsrecht aufgehoben"

Das Grundstück GB Nr. 4545 darf nur für das Einstellen von Autos oder anderen Fahrzeugen benutzt werden.

Für die Autoeinstellhalle GB Nr. 4545 besteht eine separate Nutzungs- und Verwaltungsordnung der Miteigentümer. Diese wird mit separater Anmeldung auf allen Miteigentumsgrundstücken angemerkt.

IX. Pfandänderung

Das auf dem gemeinschaftlichen Grundstück lastende Grundpfandrecht ist auf die Stockwerkanteile (ohne Autoeinstellhalle) und die Miteigentumsanteile an der Autoeinstellhalle zu verlegen, unter gleichzeitiger Pfandentlassung des gemeinschaftlichen Grundstückes (StWE-Stammgrundstück), gestützt auf die separate Bewilligung der Gläubigerin vom 29.09.2025.

Bei den gemeinschaftlichen Grundstücken ist somit anzumerken:

- Beim STWE-Stammgrundstück: "Stockwerkanteile verpfändet"
- Beim Autoeinstellhallengrundstück: "Miteigentumsanteile verpfändet"

X. Vorkaufsrecht / Einspracherecht

Auf die Begründung und Vormerkung eines Vorkaufsrechtes im Sinne von Art. 712c Abs. 1 ZGB (gegenseitiges Vorkaufsrecht aller Stockwerkeigentümer) wird verzichtet.

Ebenso wird auf die Begründung eines Einspracherechtes bei Veräusserung, Belastung mit einer Nutzniessung oder einem Wohnrecht sowie bei Vermietung einer Stockwerkeinheit verzichtet (Art. 712 c Abs. 2 ZGB).



XI. Weitere Bestimmung

Gebühren

Die Gebühren für Ausfertigung, Beurkundung und Grundbucheintragung dieses Rechtsgeschäftes werden von der Grundeigentümerschaft bezahlt.

XII. Grundbuchanmeldung

Gestützt auf die vorstehende Urkunde wird hiermit zur Eintragung in das Grundbuch Neuhausen am Rheinfluss angemeldet:

1. **Bildung von Miteigentumsanteilen und deren Ausgestaltung zu Stockwerkeigentum** am Grundstück GB Nr. 4530 (StWE-Stammliegenschaft).
2. **Anlegung von besonderen Blättern** für die zu Stockwerkeigentum ausgestalteten Miteigentumsanteile am Grundstück GB Nr. 4530 unter GB Nrn. 4534 bis 4545, mit Eintragung von der
Develop Invest AG, mit Sitz in Schaffhausen, CHE-133.436.244
als Alleineigentümerin.
3. **Neue Anmerkung**
"Begründung des Stockwerkeigentums vor Erstellung des Gebäudes", bei den Grundstücken GB Nrn. 4530 (Stammgrundstück) und GB Nrn. 4534 bis 4545 (alle Stockwerkeinheiten).
4. **Bildung von Miteigentumsanteilen**
Aufteilung der Stockwerkeinheit GB Nr. 4545 (Autoeinstellhalle) in 14 Miteigentumsanteile GB Nrn. 4546-4556, 4560-4562 mit je 1/20 Anteil Miteigentum und 3 Miteigentumsanteile GB Nrn. 4557-4559 mit je 2/20 Anteil Miteigentum sowie Aufnahme derselben ins Grundbuch unter Eröffnung von 17 eigenen Grundbuchblättern, mit Eintragung von der
Develop Invest AG, mit Sitz in Schaffhausen, CHE-133.436.244
als Alleineigentümerin.
5. **Neue Vormerkung**
"Miteigentümer-Vorkaufsrecht aufgehoben" bei den Miteigentumsgrundstücken GB Nrn. 4546 bis 4562.

6. Pfandänderung

Zum CHF 6'300'000.00 Registerschuldbrief, dat. 1. Pfandstelle, ID.2025/000537: Verlegung des Grundpfandrechts an 1. Pfandstelle als Gesamtpfandrecht auf alle Stockwerkeinheiten (ohne Autoeinstellhalle) und alle Miteigentumsanteile an der Autoeinstellhalle, unter gleichzeitiger Pfandentlassung von GB Nr. 4530 (Stammgrundstück), gestützt auf die separate Bewilligung der Grundpfandgläubigerin.

Das Pfandrecht lastet danach als Gesamtpfandrecht auf GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 982, 4534 - 4344 und 4546 - 4562.

7. Neue Anmerkung

"Stockwerkanteile verpfändet"

beim StWE-Stammgrundstück GB Nr. 4530.

8. Neue Anmerkung

"Miteigentumsanteile verpfändet"

beim Autoeinstellhallengrundstück GB Nr. 4545.

Schaffhausen, 5. November 2025

Die Grundeigentümerschaft:

Develop Invest AG


.....
vertreten durch Todt Urs


.....
vertreten durch Kellenberger Thomas

Beurkundung

Diese Urkunde samt den Aufteilungsplänen A - G enthält den mir mitgeteilten Parteiwillen. Sie ist heute den Erschienenen vorschriftsgemäss zur Kenntnis gebracht, als richtig anerkannt und vor mir unterzeichnet worden.

Schaffhausen, 5. November 2025 8.05



GRUNDBUCHAMT
DES KANTONS SCHAFFHAUSEN

Die Urkundsperson:



Claudine Güntert, Grundbuchverwalterin