

Hansruedi Stadler, Rechtsanwalt und Notar, Altdorf

1. Ausfertigung

Not.Urk. 20/2013 HRS

Kreisschule Schächental

**ÖFFENTLICHE URKUNDE**

**Vertrag über die Neuordnung der Wertquoten unter den Eigentümern der  
Stockwerkeinheiten an L187.1218 Spiringen**

(Art. 646 - 651 und 712 a - 712 t ZGB)

zwischen

**Kreisschule Schächental**, Talstrasse 2, 6464 Spiringen

öffentlich-rechtliche Körperschaft mit eigener Rechtspersönlichkeit

handelnd durch den Schulrat Schächental. Bei der Vertragsunterzeichnung vertreten durch Präsident Urs Gisler und Martin Kempf

Eigentümerin S896.1218 Spiringen

und

**Einwohnergemeinde Spiringen**, CHE-116.330.047, Dorf 10, 6464 Spiringen

handelnd durch den Gemeinderat. Bei der Vertragsunterzeichnung vertreten durch Präsident Beat Gehrig und Gemeindeschreiberin Andrea Arnold

Eigentümerin S897 und S898.1218 Spiringen

verurkundet durch

Dr. Hansruedi Stadler, von Bürglen, Rechtsanwalt und Notar,  
Hellgasse 23, 6460 Altdorf

---

I. Vorbericht, Eigentumsverhältnisse

1. Zweckverband „Kreisschule Schächental“

Die Einwohnergemeinden Siringen und Unterschächen haben sich 1972 zu einem Zweckverband, mit Sitz in Siringen, zusammengeschlossen. Sie bilden heute unter dem Namen „Kreisschule Schächental“ eine öffentlich-rechtliche Körperschaft mit eigener Rechtspersönlichkeit (Art. 2 Abs. 1 des Statuts der Einwohnergemeinden Siringen und Unterschächen über die „Kreisschule Schächental“, nachfolgend „Statut“). Zweck des Verbandes ist die gemeinsame Führung einer Oberstufe (Art. 1 Statut).

2. Eigentumsverhältnisse

Mit Tauschvertrag vom 22. Februar 1973 erwarb die damalige „Kreisschule Siringen-Unterschächen“ das Grundstück HB 830 Siringen. Auf dieser Liegenschaft wurde das Kreisschulhaus erstellt. Im Jahre 1985 wurde an der Kreisschulanlage mit Turnhalle und Feuerwehrlokal Stockwerkeigentum begründet (Not. Urk. 16/84 KH). Der in Art. 15 des heutigen Statuts vorgesehene Abgeltung des Standortvorteils wurde Rechnung getragen, indem die Turnhalle (mit Aufgang vom Erdgeschoss und den Nebenräumen Geräteraum, Bühne, Garderobe neben Bühne und Stuhllager) zu Stockwerkeigentum (S897) der Einwohnergemeinde Siringen ausgeschieden wurde. Zudem handelt es sich auch beim Feuerwehrlokal um eine Stockwerkeinheit (S898) im Eigentum der Einwohnergemeinde Siringen. An den Stockwerkeinheiten bestehen heute folgende Eigentumsverhältnisse:

| <u>Bezeichnung der Stockwerkeinheit</u> | <u>Eigentümer</u>          |
|---|----------------------------|
| S896.1218 Siringen                      | Kreisschule Schächental    |
| S897.1218 Siringen                      | Einwohnergemeinde Siringen |
| S898.1218 Siringen                      | Einwohnergemeinde Siringen |

### 3. Neuordnung der Wertquoten

Das Kreisschulhaus wurde in den Jahren 1991 und 1992 umgebaut und erweitert. Es wurde damals unterlassen, die Wertquoten den neuen Verhältnissen anzupassen. Dies soll nun mit dem vorliegenden Vertrag nachgeholt werden (Art. 712 e Abs. 2 ZGB). Im Übrigen sollen nur jene Anpassungen erfolgen, die aufgrund der baulichen Veränderungen der Kreisschulanlage geboten sind. Deshalb behalten die mit diesem Vertrag nicht geänderten Bestimmungen des „Vertrags über die Begründung und Abtretung von Miteigentum mit Ausbildung der Miteigentumsanteile in Stockwerkeigentum“ vom 20. Dezember 1984 bzw. 10. Januar 1985 weiterhin ihre volle Gültigkeit.

## II. Anpassung der Wertquoten und der Umschreibung der Stockwerkeinheiten

### 4. Neue Wertquoten und Umschreibungen der Stockwerkeinheiten

4.1 Die Umschreibung der einzelnen Stockwerkeinheiten und die Wertquoten werden wie folgt angepasst:

| <u>Bezeichnung der Stockwerkeinheit</u> | <u>Quote alt</u> | <u>Quote neu</u> | <u>Farbe</u> |
|---|------------------|------------------|--------------|
| <u>S896.1218 Spiringen (Schultrakt)</u> | 596/1000         | <b>654/1000</b>  | gelb         |

mit Treppenhaus und folgenden Räumlichkeiten

im Untergeschoss:

- Korridor
- Handarbeitszimmer
- Holzwerkstatt
- Materialraum Holzwerkstatt
- Metallwerkstatt
- Materialraum Metallwerkstatt
- Waschen/Trocknen
- Serverraum
- Schutzräume mit Notausstiegen und Fluchtröhren
- Reinigungsraum und Schleuse
- Zugang zum Schutzraum

im Erdgeschoss:

- Pausenhalle/Garderobe
- Klassenzimmer R1
- Klassenzimmer R2
- Klassenzimmer R3
- Hauswirtschaftszimmer
- Lehrerzimmer
- Bibliothek/Sitzungszimmer

| <u>Bezeichnung der Stockwerkeinheit</u> | <u>Quote alt</u> | <u>Quote neu</u> | <u>Farbe</u> |
|---|------------------|------------------|--------------|
|---|------------------|------------------|--------------|

im Obergeschoss:

- Vorhalle
- Klassenzimmer S1
- Klassenzimmer S2
- Musikzimmer
- Büro Schulleitung/Sekretariat
- Physikzimmer mit Vorbereitungsraum

im Dachgeschoss:

- Vorhalle/Garderobe
- Klassenzimmer S3
- Informatikzimmer
- Estrichraum
- Dachterrasse

|  |          |                 |      |
|--|----------|-----------------|------|
| <u>S897.1218 Spiringen (Turnhalle)</u> | 352/1000 | <b>269/1000</b> | grün |
|--|----------|-----------------|------|

im Obergeschoss, mit folgenden Nebenräumen:

- Geräteraum
- Bühne
- Bühnenerweiterung
- Stuhllager

|   |         |                |      |
|---|---------|----------------|------|
| <u>S898.1218 Spiringen (Feuerwehrlokal)</u> | 52/1000 | <b>77/1000</b> | blau |
|---|---------|----------------|------|

im Untergeschoss

4.2 Diese Änderungen der Wertquoten und der Umschreibungen der Stockwerkeinheiten sind im Grundbuch einzutragen (Art. 712 d Abs. 1 ZGB).

## 5. Pläne

5.1. Die folgenden Pläne, auf denen die angepassten Stockwerkeinheiten der Liegenschaft L187.1218 Spiringen mit den entsprechenden Bezeichnungen und Farben eingezeichnet sind, werden zum Bestandteil dieses Vertrags erklärt und von den Eigentümern der Stockwerkeinheiten sowie vom Notar eigenhändig unterzeichnet:

|             |                              |
|-------------|------------------------------|
| Plan Nr. 12 | Grundriss Untergeschoss (UG) |
| Plan Nr. 13 | Grundriss Erdgeschoss (EG)   |
| Plan Nr. 14 | Grundriss Obergeschoss (OG)  |
| Plan Nr. 15 | Grundriss Dachgeschoss (DG)  |

5.2. Die gemeinschaftlichen Räume, einschliesslich Zugänge usw., sind in den Plänen nicht speziell gekennzeichnet. Zu Sonderrecht ausgeschieden sind nur die in den Plänen farblich entsprechend gestalteten Stockwerkeinheiten und Anlagen.

## 6. Gemeinschaftliches Eigentum

Die nicht zu Sonderrecht zugewiesenen Gebäude- und Liegenschaftsteile sind gemeinschaftliche Teile und stehen den Stockwerkeigentümern zur gemeinschaftlichen Nutzung und Benutzung offen. Dies gilt gemäss Art. 712 b Abs. 2 ZGB insbesondere für:

6.1. Grund und Boden der Liegenschaft L187.1218 Spiringen.

6.2. Bauteile, die für den Bestand, die konstruktive Festigkeit und die Gliederung des Gebäudes oder der Räume anderer Stockwerkeigentümer von Bedeutung sind oder die äussere Gestalt oder das Aussehen des Gebäudes bestimmen.

6.3. Anlagen und Einrichtungen, die beiden Stockwerkeigentümern für die Benutzung der Räume dienen, gleichgültig, ob sich diese innerhalb oder ausserhalb der Räume befinden, an denen Sonderrecht besteht. Dazu gehören auch gemeinsame Leitungen usw.

6.4. Die folgenden Räume sind ebenfalls gemeinschaftlich:

- im Untergeschoss:
- Treppenaufgang
  - Öltankraum
  - Velos/Mofas
  - Containerraum
  - Abwartraum
  - Abstellraum

im Erdgeschoss:

- Treppenaufgang/Eingang
- Windfang/Pausenhalle
- Foyer und Treppenaufgang zur Turnhalle und zum Musikzimmer
- Heizung
- Vorraum/WC Knaben
- Vorraum/WC Mädchen
- WC Lehrer
- Putzraum
- Lüftung
- Abstellraum
- Garderobe Knaben
- Dusche/Waschen Knaben
- Garderobe Mädchen
- Dusche/Waschen Mädchen
- Turnlehrerzimmer

im Obergeschoss:

- Treppenaufgang zur Turnhalle und zum Musikzimmer

### III. Weitere Vereinbarungen

#### 7. Kosten

7.1 Die Kosten baulicher Erweiterungen hat der betreffende Eigentümer zu tragen. Bei gemeinsamen Bauteilen werden diese Kosten entsprechend den Miteigentumsquoten aufgeteilt. Diese Regelung gilt auch für andere Umbauten.

7.2 Die Kosten des baulichen Unterhalts an gemeinschaftlichen Gebäudeteilen, Anlagen und Einrichtungen werden nach den Miteigentumsquoten aufgeteilt.

Die Kosten für den baulichen Unterhalt der zu Sonderrecht ausgeschiedenen Stockwerkeinheiten gehen voll zulasten des betreffenden Eigentümers.

7.3 Die Betriebskosten an gemeinschaftlichen Gebäudeteilen, Anlagen und Einrichtungen werden entsprechend der Intensität der Benutzung aufgeteilt. Ebenso werden die Betriebskosten an Gebäudeteilen, Anlagen und Einrichtungen, die zwar zu Sonderrecht ausgeschieden, aber auch dem andern Miteigentümer zur Benutzung überlassen werden (insbesondere S897.1218 Spiringen), aufgeteilt. Die Einzelheiten dazu werden ausserhalb dieses Vertrages in einer separaten Vereinbarung geregelt.

Zu den Betriebskosten, und nicht zu den Unterhaltskosten, gehören Reparaturen (inklusive Kosten für Ersatz), welche durch die Benützung der Turnhalle und der zur Turnhalle (S897.1218 Spiringen) gehörenden Räumlichkeiten anfallen. Somit gehören insbesondere auch Schäden am Turnhallenboden oder an den Turnhallenwänden zu den Betriebskosten. Der Rückgriff auf die Verursacher bleibt vorbehalten.

## 8. Ausführungsvorschriften

8.1 Die Parteien regeln weitere Einzelheiten (vgl. Ziff. 7.3) ausserhalb dieses Vertrages. Solche Vereinbarungen oder Reglemente sind unter Vorbehalt zwingenden Rechts in einfacher Schriftlichkeit gültig.

8.2 Ausdrücklich vorbehalten bleibt zudem der Erlass eines Stockwerkeigentümerreglements nach Art. 712 g Abs. 3 ZGB.

## 9. Genehmigung

Der Gemeinderat Spiringen und der Schulrat Schächental haben dieser Vertragsanpassung zugestimmt.

## 10. Inkrafttreten

Dieser Vertrag entfaltet seine sachenrechtlichen Wirkungen mit Eintrag im Grundbuch, im Übrigen tritt er am 1. Januar 2014 in Kraft.

## 11. Vertragskosten

Die Kosten dieses Vertrags, bestehend aus Planungs-, Notariats- und Grundbuchkosten, werden von den Parteien je zur Hälfte getragen.

## 12. Vollmacht

Die Parteien erteilen dem Notar den Auftrag und die Vollmacht, diese Urkunde mit den dazu gehörenden Plänen beim Grundbuchamt Uri zur Eintragung anzumelden.

13. Ausfertigungen

Das Original der Urkunde bleibt gemäss gesetzlicher Vorschrift beim Notar. Je eine beglaubigte Ausfertigung geht zusammen mit einem Satz der Aufteilungspläne an

- Grundbuchamt Uri als Rechtsgrundausweis;
- Stockwerkeigentümerin Kreisschule Schächental als Beweismittel;
- Stockwerkeigentümerin Einwohnergemeinde Spiringen als Beweismittel.

Die Vertragsparteien bestätigen, dass sie den Inhalt dieser Urkunde zur Kenntnis genommen haben und mit ihm in allen Teilen einverstanden sind.

Altdorf, 8.11.2013

Für die Eigentümerin der Stockwerkeinheit S896.1218 Spiringen  
KREISSCHULE SCHÄCHENTAL

sig. Urs Gisler

sig. M. Kempf

Für die Eigentümerin der Stockwerkeinheiten S897.1218 und S898.1218 Spiringen  
EINWOHNERGEMEINDE SPIRINGEN

sig. A. Arnold

sig. Gehrig Beat



**Öffentliche Beurkundung**

Der unterzeichnende öffentliche Notar des Kantons Uri bestätigt und beurkundet hiermit, dass

1. dieser Vertrag von ihm im Auftrag und nach den Angaben der Vertreter der Liegenschaftseigentümerin verfasst wurde;
2. die Vertragsparteien ihm persönlich bekannt, Verfügungsberechtigt, handlungsfähig und soweit durch Vertreter handelnd rechtsgenüglich bevollmächtigt sind;
3. die Vertragsparteien, bzw. deren Vertreter, den Inhalt der Urkunde zur Kenntnis genommen, als dem vertraglichen Willen entsprechend bestätigt und unmittelbar anschliessend die Urkunde vor dem Notar eigenhändig unterzeichnet hat;
4. im Übrigen die gesetzlichen Bestimmungen eingehalten worden sind.

Altdorf, 8.11.2013

Der Notar:  
sig. H.R. Stadler  
Notar

- Notariatsstempel -

**Beglaubigung**

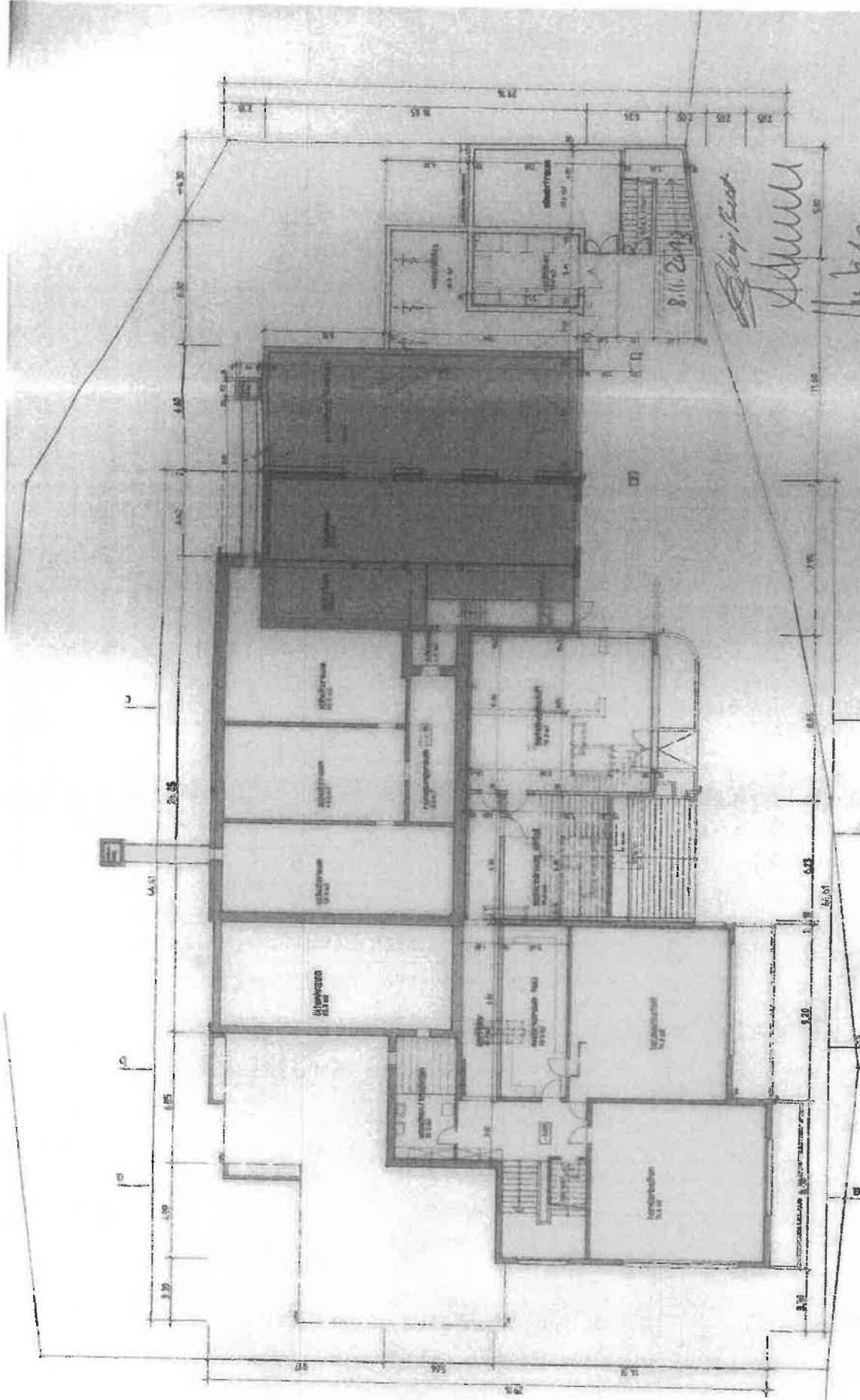
Diese Ausfertigung stimmt mit dem Original der Urkunde in allen Teilen wörtlich überein.

Altdorf, 8.11.2013

Der Notar:



*H.R. Stadler*  
*ms*



8.11.2013  
Schulz  
Hagen  
K. Schulz  
M. Schulz

14.03 2013

Architekturplan 0445 001/11/13  
1:200  
14.03 2013

Architekturbüro Erwin Scholten  
Königsplatz 15, 38100 Salzgitter, Tel. 051 48 87 87

Salzgitter  
Erwin Scholten

0.000 - 94.239 m<sup>2</sup> m.m.





8.11.2013

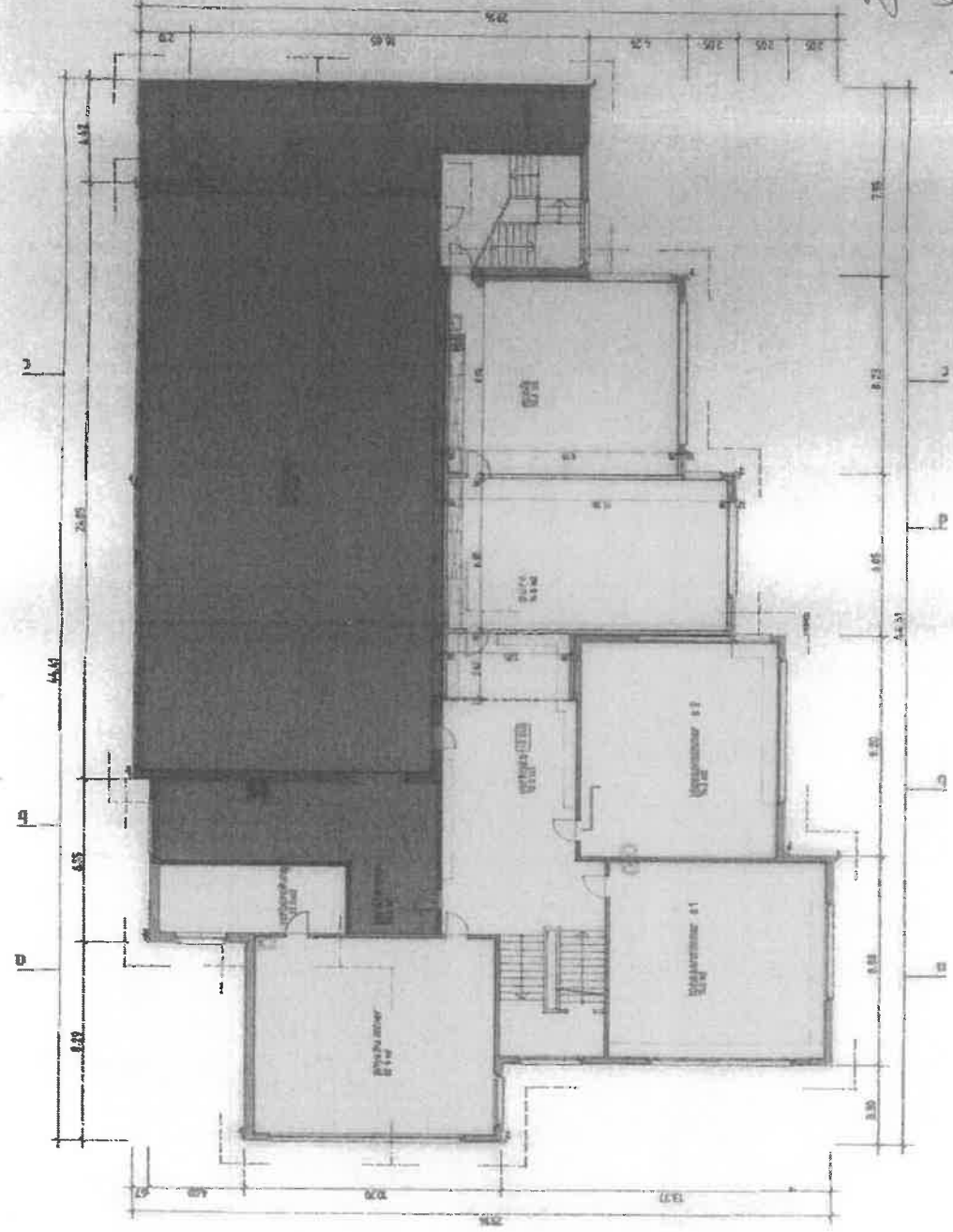
*Philip Brest*

*Stumm*

*Urs Jick*

*[Signature]*

*M. Sch...*



Projekt Nr. : 0.1.599

Dr. Baumwirth :  
Architekt

hochgradig  
detailliert  
in 3D

2000 = 9x2.37 m.l.m.

19.12.2013

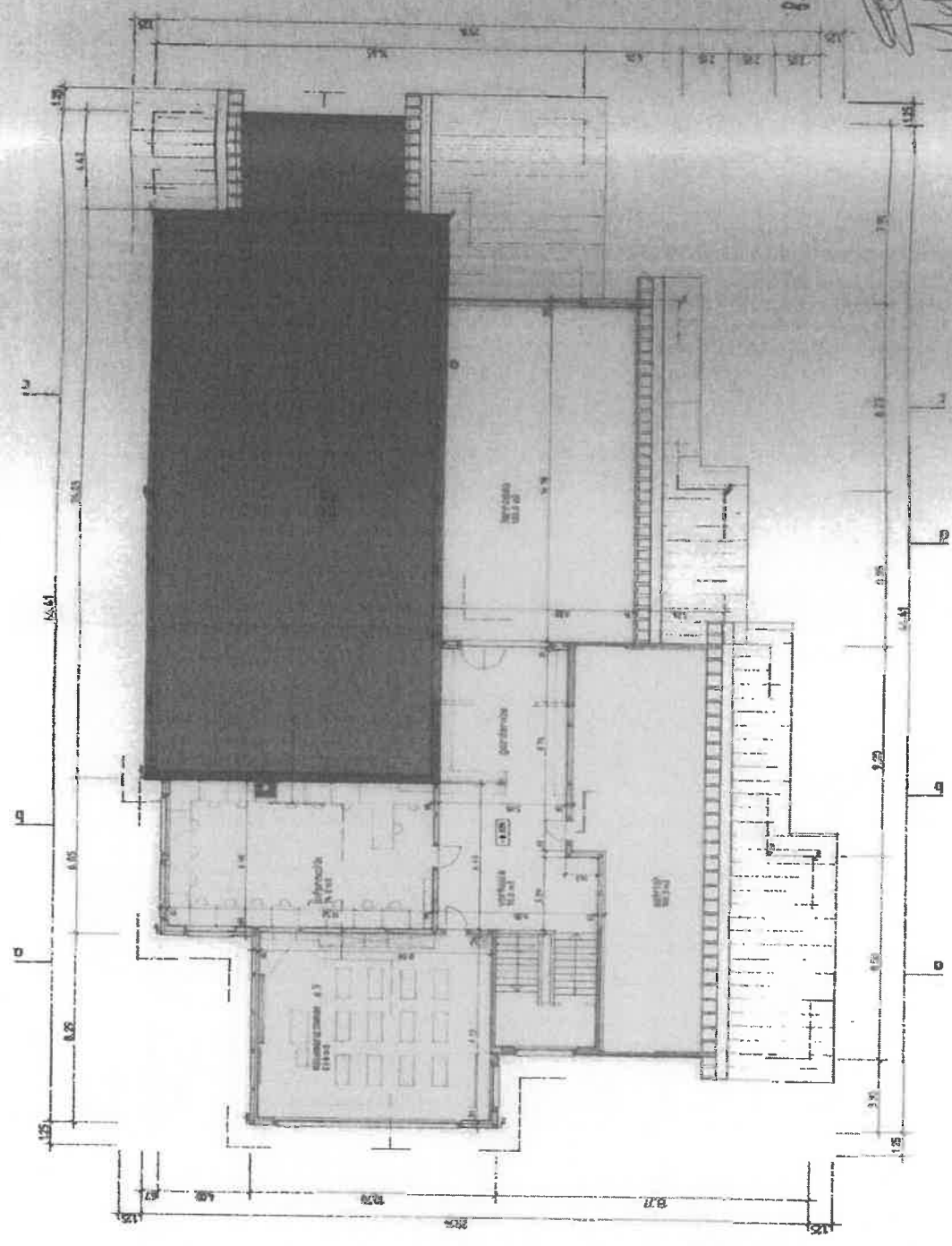
Blatt  
1/1  
1:200  
11.11.13

Architekturbüro Erwin Scheiber  
Scheiberstr. 13, 8152 St. Gallen, Tel. 041/83747



8.4.2013

*Radica Batak*  
*Selim*  
*Bejovic*  
*Hudon*



11. 03. 2013

|           |              |
|-----------|--------------|
| Projekat  | 11. 03. 2013 |
| Arhitekta | Radica Batak |
| Šifra     | 60           |
| Broj      | 00           |
| Datum     | 8. 11. 2012  |

Arhitekturno rešenje  
Klasni prostor