

Entwurf 09.11.2023

errichtet von

Notar Jyrki Schäublin,

Aargauische Urkundsperson, mit Büro in Rheinfelden

Baurechtsvertrag

(selbständiges und dauerndes Baurecht)

I. Vertragsparteien

1. Baurechtsgeberin

Einwohnergemeinde Hellikon, 4316 Hellikon

2. Baurechtsnehmer

Gemeindeverband Feuerwehr Wabrig

Gemeindeverband mit Sitz in 4316 Hellikon

II. Feststellung des Grundeigentums

Die **Einwohnergemeinde Hellikon** ist Alleineigentümerin des Grundstückes

Liegenschaft Hellikon / 40

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	Hellikon (BFS-Nr. 4251)	
Grundbuch-Typ	Eidgenössisch	
Grundstück-Nr	40	
Form der Führung	Eidgenössisch	
E-GRID	CH 58740 63377 58	
Fläche	3'298 m ² ,	
Letzte Mutation		
Plan-Nr.	6	
Lagebezeichnung	Hellikon	
Bodenbedeckung	Gebäude, 289 m ² Trottoir, 200 m ² Übrige befestigte Fläche, 917 m ² Acker, Wiese, Weide, 1'673 m ² Gartenanlage, 219 m ²	
Gebäude / Bauten	Nebenbaute, 41 m ² Gemeindehaus, Versicherungs Nr.: 309, 289 m ²	Schulstrasse 19, 4316 Hellikon
Bemerkungen	IR 945	
Dominierte Grundstücke	Keine	

Anmerkungen

Keine

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Grundpfandrechte

Keine

III. Einräumung eines Baurechtes

1. Die Einräumung eines Baurechtes

Einwohnergemeinde Hellikon räumt hiermit dem Gemeindeverband Feuerwehr Wabrig an einer Teilfläche von 1'130 m² von LIG Hellikon/40 ein örtlich beschränktes, selbständiges und dauerndes Baurecht im Sinne von Art. 675 und Art. 779 ff. ZGB und gemäss den nachfolgenden Bestimmungen ein.

2. Lage

Grundlage dieser Urkunde bildet die Mutationsurkunde Nr. ... der Gemeinde Hellikon vom 00.00.2023, mit Mutationsplan im Massstab 1 : 1000. Gemäss dieser ist das selbständige und dauernde Baurecht örtlich beschränkt und weist eine Fläche von 1'130 m² auf.

3. Inhalt und Umfang:

Der Baurechtsnehmer ist berechtigt, die belastete Fläche mit einem Feuerwehrmagazin zu bebauen, dieses beizubehalten, zu erweitern und nötigenfalls neu aufzubauen.

Soweit der Baurechtsnehmer das Baurechtsgrundstück nicht überbaut bzw. soweit es für die zu erstellende Baute nicht beansprucht wird, dient es ihm als Umgebung, kann aber auch als Erschliessung gestaltet und benützt werden. Im Baurecht inbegriffen ist das Durchleitungsrecht für sämtliche Werkleitungen, welche für die Erstellung und den Betrieb der Bauten und Anlagen erforderlich sind.

Die Einholung aller erforderlichen behördlichen Bewilligungen, wie insbesondere die Baubewilligung, ist Sache des Baurechtsnehmers.

4. Übertragbarkeit

Das Baurecht ist übertragbar und vererblich. Vorbehalten bleibt die obligatorische Bestimmung in Ziff. V.1. hiernach.

IV. Baurechtszins

1. Berechnung des Baurechtszinses

Die Baurechtsnehmerin hat einen **Baurechtszins** zu bezahlen, der sich wie folgt berechnet:

Landwert: Der Baurechtszins basiert auf **einem Landwert von CHF 350.00/m²**, total ausmachend für die Fläche von 1'130 m² den Betrag von **CHF 395'000.00** (in Worten dreihundertfünfundneunzigtausend Schweizer Franken).

Dieser Landwert ist massgebend für die gesamte Dauer des Baurechtsverhältnisses, d.h. bis 31.12.2059.

Zinssatz: Der für die Bemessung des Baurechtszinses **massgebliche Zinssatz** wird auf **für die gesamte Dauer des Baurechtes**, d.h. bis **00.00.2059**, auf **3 % p.a.** (drei Prozent per annum) festgelegt.

Formel: Fläche x Bodenpreis x Zinsfuss

Der jährliche Baurechtszins beträgt somit für die gesamte Dauer des Baurechtsverhältnisses

CHF 11'865.00

(in Worten: elftausendachthundertfünfundsechzig Schweizer Franken)

2. Bezahlung des jährlichen Baurechtszinses

Der jährliche Baurechtszins ist erstmals auf den Baubeginn zu bezahlen. Der Baubeginn gilt in den Folgejahren als Stichtag für die Bezahlung des jährlichen Baurechtszinses, welche jeweils im Voraus zu erfolgen hat.

3. Anpassung des Baurechtszinses/Grundlegende Änderung der Verhältnisse

Eine Anpassung des Baurechtszinses ist nicht vorgesehen. Verändern sich jedoch die Verhältnisse in Zukunft grundlegend und in nicht voraussehbarer Weise derart, dass der Baurechtszins keine angemessene Gegenleistung für die Einräumung des Baurechts mehr darstellt, d.h. zu hoch oder zu tief ist, sind beide Parteien berechtigt, die Aufnahme von Verhandlungen über eine Neufestsetzung des Baurechtszinses zu verlangen. Können sich dabei die Parteien nicht einigen, entscheidet das Schiedsgericht (vgl. Ziff. V.9 hier-nach).

4. Sicherstellung des Baurechtszinses

Auf eine grundpfandliche Sicherstellung des Baurechtszinses wird vorläufig verzichtet. Die Baurechtsgeberin ist aber berechtigt, jederzeit von der Baurechtsnehmerin entsprechend Art. 779i ZGB die Sicherstellung des Baurechtszinses (im dreifachen Umfang des jährlichen Baurechtszinses) zu verlangen.

Oder Zur Sicherung des Baurechtszinses verlangt die Grundeigentümerin die Eintragung des gesetzlichen Grundpfandrechts als Grundpfandverschreibung von CHF (in Worten Schweizer Franken), die als Maximalhypothek zu ihren Gunsten im 1. Rang auf dem Baurechtsgrundstück ... einzuschreiben ist.

5. Eintragung im Grundbuch

Die Vereinbarungen zum Baurechtszins sind im Grundbuch einzutragen.

V. Obligatorische Bestimmungen

1. Zustimmung zur Übertragung

Mit obligatorischer Wirkung unter den Parteien wird vereinbart, dass die Übertragung des Baurechts der Zustimmung der Baurechtsgeberin bedarf. Diese Zustimmung darf nur aus nachfolgenden objektiv wichtigen Gründen verweigert werden:

- fehlende Kreditwürdigkeit
- Weigerung der Übernahme obligatorischer Bestimmungen, insbesondere die Verpflichtung zur Zahlung des Baurechtszinses

Im Falle der Veräusserung des Baurechtes sind dem Erwerber alle Pflichten aus diesem Vertrag und allfällige zusätzliche Vereinbarungen mit der Pflicht zur dauernden Weiterübertragung zu überbinden.

2. Zustimmung zu Belastungen des Baurechts

Die Parteien vereinbaren rein obligatorisch, dass die grundpfandliche Belastung sowie die Begründung von Personaldienstbarkeiten (z.B. Nutznießungsrechte) der ausdrücklichen Zustimmung der Baurechtsgeberin bedarf. Diese Zustimmung darf nur aus objektiv wichtigen Gründen verweigert werden.

3. Zustimmung zu Umbauten

Mit obligatorischer Wirkung unter den Parteien wird vereinbart, dass Umbauten, Erweiterungen etc. der ausdrücklichen Zustimmung der Grundeigentümerin bedürfen. Diese Zustimmung darf nur aus objektiv wichtigen Gründen verweigert werden.

4. Verlängerung des Baurechtes

Das Baurecht kann in beidseitigem Einverständnis jederzeit verlängert werden. Spätestens zwei Jahre vor Ablauf der Baurechtsdauer hat der Baurechtsnehmer der Baurechtsgeberin ein entsprechendes Begehren um Verlängerung einzureichen. Danach verständigen sich die Parteien, ob und unter welchen Bedingungen der Baurechtsvertrag weitergeführt bzw. neu begründet werden soll.

5. Ordentlicher Heimfall

Das Baurecht endet ohne Erfordernis einer Kündigung automatisch durch Zeitablauf (**ordentlicher Heimfall**) am 31.12.2054, wenn die Parteien sich nicht auf eine Verlängerung des Baurechtes verständigt haben (vgl. Ziff. V./2 hiervor).

Die Grundeigentümerin hat der Baurechtsnehmerin für die heimfallenden Bauwerke und Anlagen (inkl. Ausbauten und Umgebungsarbeiten) **eine Heimfallsentschädigung** (vgl. Art. 779e ZGB) zu bezahlen. Die Heimfallentschädigung entspricht dem **Verkehrswert** der Bauten und Anlagen zum Zeitpunkt des Heimfalls. Soweit die Bauwerke keinen oder einen negativen Verkehrswert aufweisen oder aus wirtschaftlichen Überlegungen nur ein Abbruch sinnvoll ist, ist keine Entschädigung zu bezahlen und die Abbruchkosten gehen zu Lasten des Baurechtsnehmers.

Die Bezahlung der Heimfallentschädigung erfolgt Zug um Zug bei Löschung des Baurechtes im Grundbuch.

Während der Baurechtsdauer entstandene Verunreinigungen und Altlasten, welche durch den Baurechtsnehmer verursacht worden sind, sind vom Baurechtsnehmer auf eigene Kosten zu beseitigen. Die Baurechtsgeberin ist berechtigt, von der zuständigen Umweltbehörde eine Bodenanalyse erstellen zu lassen, welche über das Ausmass der Verunreinigung und die erforderlichen Massnahmen abschliessend Auskunft gibt.

Die Heimfallentschädigung ist in erster Linie für die Rückzahlung allfälliger Grundpfandschulden zu verwenden. Die Grundeigentümerin ist ausdrücklich berechtigt, allfällige Forderungen gegenüber der Baurechtsnehmerin mit der Heimfallsentschädigung zu verrechnen.

Diese vertragliche Vereinbarung über die Heimfallsentschädigung ist im Sinne von Art. 779 e ZGB sowohl auf dem Baurecht belasteten Grundstück LIG Hellikon/40 als auch beim Baurechtsgrundstück SDR Hellikon/... **vorzu-**
merken.

6. Vorzeitiger Heimfall

Der vorzeitige Heimfall des Baurechts bei grober Verletzung dinglicher oder vertraglicher Pflichten richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen von Art. 779f und 779g ZGB.

7. Haftpflicht

Die Baurechtsnehmerin haftet für alle Schäden, für die nach Gesetz und Rechtsprechung der Grund- und Werkeigentümer einzustehen hat. Sie hat dafür eine angemessene Haftpflichtversicherung abzuschliessen und sich darüber auf Verlangen der Baurechtsgeberin auszuweisen.

8. Weiterüberbindungspflicht

Die Parteien verpflichten sich, sämtliche aus diesem Vertrag sich ergebenden obligatorischen Rechte und Pflichten allfälligen Rechtsnachfolgern mit der Pflicht zur dauernden Weiterübertragung zu überbinden.

9. Schiedsgericht

Allfällige Streitigkeiten zwischen der Grundeigentümerin und der Baurechtsnehmerin aus dem vorliegenden Vertrag und dem Baurecht an sich werden durch ein dreigliedriges Schiedsgericht entschieden, sofern sich die Parteien nicht auf einen Einzelschiedsrichter einigen.

Jede Partei bezeichnet einen Schiedsrichter, die gemeinsam den Obmann ernennen. Kommt eine Partei der Aufforderung der andern, ihren Schiedsrichter zu bezeichnen, innert 20 Tagen nicht nach, oder können sich die beiden Schiedsrichter innert derselben Frist über die Person des Obmannes nicht verständigen, wird das betreffende Mitglied bzw. der Obmann des Schiedsgerichtes durch den Präsidenten des Aargauischen Obergerichtes bezeichnet.

Sitz des Schiedsgerichtes ist **Rheinfelden**. Es gelten die Bestimmungen der Schweizerischen Zivilprozessordnung (Art. 353 ff. ZPO). Das Schiedsgericht befindet über seine Zuständigkeit und entscheidet **endgültig**.

Diese Schiedsgerichtsklausel ist allfälligen Rechtsnachfolgern der Parteien mit der Pflicht zur dauernden Weiterübertragung zu überbinden und zudem im Grundbuch sowohl auf dem Baurecht belasteten Grundstück LIG Hellikon/40 als auch beim Baurechtsgrundstück SDR Hellikon/... vorzumerken.

VI. Eigentumsübertragung Gebäude

1. Anlagen und Infrastruktur

Die aktuell auf der mit dem Baurecht belasteten Grundstücksfläche befindliche Intrastruktur wird durch die Baurechtgeberin bis zurückgebaut. Mit der Einräumung des Baurechts geht damit kein Eigentum an Bauten über.

VII. Weitere Vertragsbestimmungen

1. Antritt

Nutzen und Gefahr am Baurechtsobjekt gehen am auf die Baurechtsnehmerin über, was einem allfälligen vorherigen Grundbucheintrag indessen nicht entgegensteht.

2. Wegbedingung der Gewährleistung

Jede Sachgewährleistung der Baurechtsgeberin wird im vollen gesetzlich zulässigen Umfang wegbedungen. Insbesondere leistet die Baurechtsgeberin keine Gewährleistung für die Qualität des Baugrunds.

Die Parteien bestätigen, von der Urkundsperson über die Bedeutung der Wegbedingung der Gewährleistungspflicht aufgeklärt worden zu sein.

3. Kataster der belasteten Standorte

Die Baurechtgeberin sichert zu, dass ihr kein „Altlastenverdacht“ oder andere Belastungen von Boden oder Gebäude mit gesundheits- oder umweltgefährdenden oder speziell entsorgungsbedürftigen Stoffen bekannt und kein entsprechendes Verfahren hängig oder angedroht ist.

Die Parteien und die Urkundsperson bestätigen, dass sie Einsicht genommen haben im Kataster der belasteten Standorte und dass das Grundstück Hellikon/40 darin nicht eingetragen ist.

VIII. Schlussbestimmungen

1. Steuerfolgen

Die Urkundsparteien bestätigen, dass sie von der Urkundsperson auf die Grundzüge der Steuerfolgen hingewiesen worden sind. Sie erklären weiter, dass sie über die konkreten wirtschaftlichen Steuerfragen dieses Rechtsgeschäfts, jedoch nicht durch die Urkundsperson beraten worden sind, sondern diese Steuerfragen vorgängig durch Fachpersonen (Treuhandler, Steuerberater) abgeklärt haben.

2. Öffentlich-rechtliche Bauvorschriften

Den Parteien ist bekannt, dass die Einräumung der Dienstbarkeiten privatrechtliche Wirkungen haben und dass dadurch die öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften nicht beeinflusst werden können. Das heisst, dass die zuständige Baubewilligungsbehörde allfällige Bauvorhaben unabhängig von diesen Rechtseinräumungen beurteilt.

3. Ermächtigung/Kompetenz Gemeinderat

Der Gemeinderat Hellikon ist gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 24.11.2023 (Traktandum 2) zum Abschluss des vorliegenden Vertrages ermächtigt.

4. Mutationsurkunde

Die hiervor erwähnte Mutationsurkunde gilt als integrierender Bestandteil zu diesem Vertrag.

5. Projektmutation

Anmerkung notwendig?

6. Kosten und Gebühren

Die Kosten dieses Baurechtsvertrages (Grundbuch, Urkundsperson und Geometer) bezahlen die Parteien je zur Hälfte.

7. Eintragungsbewilligung

Die Urkundspersonen Jyrki Schäublin und Valentin Müller werden ermächtigt und beauftragt, sämtliche mit diesem Rechtsgeschäft in Zusammenhang stehenden Akten und Ausweise zu beschaffen und dem Grundbuchamt zur Eintragung anzumelden.

8. Ausfertigungen

Diese Urkunde wird in einem Original ausgestellt und dient dem Grundbuchamt als Rechtsgrundausweis. Die Parteien erhalten je eine beglaubigte Fotokopie dieses Vertrages als Beweisurkunde.

Hellikon, ...

Die Vertragsparteien:

Die Baurechtsgeberin:

Der Baurechtsnehmer: