

Entwurf

vom 10.04.2024

errichtet von Christoph Kümin, Notar, Baumgartenweg 1, 5036 Oberentfelden
Tel 062 723 20 80, Mail kuemin@notariatkuemin.ch

Baurechtsvertrag

über die Begründung eines selbständigen und dauernden Baurechts im Sinne von Art. 675 und 779 ff. ZGB mit Begehren um Verselbständigung nach Art. 22 GBV

I. Vertragsparteien

1. Grundeigentümer und Baurechtsgeber:

Ortsbürgergemeinde Oberentfelden

öffentlich-rechtliche Körperschaft, von Gesetzes wegen vertreten durch den Gemeinderat und dieser durch Frau **Yvette Körber**, Gemeindeammann, in Oberentfelden, und Herrn **Florian Semmler**, Gemeindeschreiber, in Aarau

2. Baurechtsnehmer:

Einwohnergemeinde Oberentfelden

öffentlich-rechtliche Körperschaft, von Gesetzes wegen vertreten durch den Gemeinderat und dieser durch Frau **Yvette Körber**, Gemeindeammann, in Oberentfelden, und Herrn **Florian Semmler**, Gemeindegemeinderat, in Aarau

II. Beschreibung des baurechtsbelasteten Grundstückes

Artikel 1

Dieser Vertrag beschlägt das nachbeschriebene Grundstück der Ortsbürgergemein-
de Oberentfelden:

Liegenschaft Oberentfelden / 604

Grundstückbeschreibung

Grundbuch-Typ	Eidgenössisch
Grundstück-Nr	604
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH429778235243
Fläche	2'186'733 m ²
Mutation	Geometergeschäft: 2019/26/0, AV-Mutation
Plan-Nr.	84, 90
Lagebezeichnung	Am Aareweg, Am Holz, Am Sunneweg, Bruederhus, Dünkelbrüggli, Haberblätz, Hundsruggegrabe, I den Eiche, Katrinehölzli, Legi, Neuland, Schützerai, Seppebrönni, Stüdischlag, Tann, Walleland, Wüestmatt

Bodenbedeckung	Gebäude, 2'739 m ² Strasse, Weg, 77'647 m ² Wasserbecken, 873 m ² Übrige befestigte Fläche, 17'167 m ² Acker, Wiese, Weide, 28'015 m ² Gartenanlage, 44'067 m ² Stehendes Gewässer, 1'855 m ² Fliessendes Gewässer, 643 m ² Geschlossener Wald, 2'013'581 m ² Übrige bestockte Fläche, 146 m ²
Gebäude / Bauten	Holzschopf, Versicherungs Nr.: 645, 112 m ² Wagenunterstand, Versicherungs Nr.: 2460, 79 m ² Clubhaus, Versicherungs Nr.: 360 Gesamtfläche 118 m ² (auf mehreren Grundstücken) Geräteschopf, Versicherungs Nr.: 197 Gesamtfläche 27 m ² (auf mehreren Grundstücken) Forstgebäude, Holzschopf, Versicherungs Nr.: 901, 13 m ² Forstgebäude, Holzschopf, Versicherungs Nr.: 901, 165 m ² Bienenhaus, Versicherungs Nr.: 58, 8 m ² Gebäude, 60 m ² Clubhaus (Unterbaurecht), Versicherungs Nr.: 1374 Gesamtfläche 289 m ² (auf mehreren Grundstücken) Gebäude, 29 m ² Gebäude Gesamtfläche 66 m ² (auf mehreren Grundstücken) Gebäude Gesamtfläche 111 m ² (auf mehreren Grundstücken) Schopf, Versicherungs Nr.: 1031, 29 m ² Holzlager, Versicherungs Nr.: 1281, 322 m ² Reservoir, Versicherungs Nr.: 1725 Gesamtfläche 283 m ² (unterirdisch) Gebäude Gesamtfläche 31 m ² (auf mehreren Grundstücken) Gebäude Gesamtfläche 15 m ² (auf mehreren Grundstücken)

Frei- und Hallenbad, Versicherungs Nr.: 1346
Grenzweg 33, 5036 Oberentfelden 00
Gesamtfläche 1'265 m²
(auf mehreren Grundstücken)

Bemerkungen Grundbuch (1141)
Dominierte Grundstücke Keine

Anmerkungen

Rodungsgebiet

ID.001-2012/007215

Entwässerungsanlage (Unterhalt gem. Vertrag)

ID.001-2012/007216

Eintragung im Kataster der belasteten Standorte gem. Art. 32dbis USG

ID.001-2015/002272

Dienstbarkeiten

(L) Fahrwegrecht z.G. LIG Kölliken/500

ID.024-2017/003467

(R) Fahrwegrecht z.L. LIG Oberentfelden/744, z.L. LIG Oberentfelden/745

ID.001-1955/047135

(R) Fahrwegrecht lt. Plan z.L. LIG Unterentfelden/1

ID.001-2011/001364

(L) Brunnenleitung z.G. LIG Oberentfelden/1072 z.G. LIG Oberentfelden/1082, z.G. LIG Oberentfelden/1083, z.G. LIG Oberentfelden/1084

ID.001-1955/046138

(L) Quellenrecht (Berechtigte zu je 1/4 Anteil) z.G. LIG Oberentfelden/1072, z.G. LIG Oberentfelden/1082, z.G. LIG Oberentfelden/1083, z.G. LIG Oberentfelden/1084

ID.001-1955/046144

(L) Fahrwegrecht z.G. LIG Kölliken/500

ID.001-1955/068726

(R) Fahrwegrecht z.L. LIG Kölliken/500

ID.001-1955/068726

(L) SDR Selbständiges und dauerndes Baurecht für ein Frei- und Hallenbad mit Nebenbauten und Plätzen sowie ein Jugendzentrum, bis 31.12.2069, z.G. SDR Oberentfelden/2610

ID.001-2011/002932

Bemerkung: Bildet eine Einheit mit SDR Unterentfelden / 1408

(L) Kabelleitungz.G. Swisscom (Schweiz) AG, Ittigen (UID: CHE-101.654.423)

ID.001-2012/002829

(L) SDR Selbständiges und dauerndes Baurecht für Tennisanlagen, bis 31.12.2032, z.G. SDR Oberentfelden/2522

ID.001-1955/041780

(L) SDR Selbständiges und dauerndes Baurecht für Sportanlagen, bis 31.12.2069, z.G. SDR Oberentfelden/2527

ID.001-1955/042501

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Vereinbarung betr. Heimfall

ID.001-2012/007176

Grundpfandrechte

Keine

Artikel 2

Der Baurechtsnehmer erklärt, den Inhalt der vorstehend aufgeführten Anmerkungen, und Dienstbarkeiten sowie der Vormerkung zu kennen. Diese Eintragungen bleiben auf dem baurechtsbelasteten Grundstück unverändert bestehen.

Die Ausübung der auf dem Grundstück Liegenschaft Oberentfelden / 604 eingetragenen Anmerkungen und Dienstbarkeiten und der Vormerkung wird von dem durch diesen Vertrag begründeten Baurecht in keiner Weise berührt oder beeinträchtigt.

III. Umfang des Baurechts

Artikel 3

Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Liegenschaft Oberentfelden / 604, zur Zeit die Ortsbürgergemeinde Oberentfelden, vorgenannt, als Baurechtsgeber, räumt der Einwohnergemeinde Oberentfelden, vorgenannt, als Baurechtsnehmer, ein selbständiges und dauerndes Baurecht gemäss den Art. 675 und 779 ff. ZGB ein.

Das Baurecht umfasst einen Teil des Grundstücks Liegenschaft Oberentfelden / 604 mit einer Fläche von **xxxx** m² Land gemäss Mutationsurkunde der Gemeinde Oberentfelden Nr. **yyy** des zuständigen Grundbuchgeometers. Die vom Baurecht beschlagene Fläche (Baurechtsparzelle) ist auf der Mutationsurkunde mit **(zzzz)** bezeichnet.

Diese Mutationsurkunde bildet einen integrierenden Bestandteil dieser Urkunde und wird von den Vertragsparteien mitunterzeichnet.

Das Baurecht ist zu Lasten des in Artikel 1 beschriebenen Grundstückes als Dienstbarkeit zu Gunsten des Baurechtsnehmers einzutragen. Das Baurecht ist hierauf zu verselbständigen und es ist dafür ein eigenes Grundstückblatt zu eröffnen.

Artikel 4

Die Überlassung des mit dem Baurecht belasteten Grundstückteils an den Baurechtsnehmer zur Benützung als Sportstätte im Sinne dieses Vertrages erfolgt in dem den Parteien bekannten heutigen Zustand und ohne Währschaft.

IV. Nutzung des baurechtsbelasteten Grundstückteils

Artikel 5

Der Baurechtsnehmer ist berechtigt und verpflichtet, auf dem ihm im Baurecht zur Verfügung gestellten Gelände im Rahmen der geltenden Bauvorschriften auf seine Kosten ausschliesslich Anlagen und Bauten zu erstellen, die dem Sport und der Erholung dienen. Nebenanlagen, die den Sportstätten dienen, wie beispielsweise Parkplätze, sind ebenfalls gestattet.

Artikel 6

Dem Baurechtsnehmer wird das Recht eingeräumt, Teile des mit dem Baurecht belasteten Areals Organisationen mit sportlichen Zielen zur Erstellung eigener Anlagen und Bauten zur Verfügung zu stellen und ihnen hierfür ein Unter-Baurecht einzuräumen.

V. Dauer des Baurechts

Artikel 7

Das Baurecht wird begründet mit der Eintragung dieses Vertrages im Grundbuch und abgeschlossen für die Zeit vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2069, also für 45 (fünfundvierzig) Jahre.

Artikel 8

Das Baurecht kann durch freie Vereinbarung unter den Vertragsparteien nach seinem Ablauf erneuert werden, wobei die Bedingungen neu festzusetzen sind.

Artikel 9

Der Baurechtsnehmer verpflichtet sich, dem Grundeigentümer als Entschädigung für die Gewährung des Baurechts einen Baurechtszins von jährlich CHF 0,20 (in Worten: 20 Rappen) pro m² = **CHF Summe** (in Worten:) zu entrichten.

Die Zinspflicht beginnt am 1. Januar 2025.

Der Baurechtszins ist in jährlichen Raten nachschüssig auf den 31. Dezember zu entrichten.

Artikel 10

Der Baurechtszins ist von zehn zu zehn Jahren neu festzulegen, wobei stets zu berücksichtigen ist, dass es sich bei den Anlagen des Baurechtsnehmers nicht um Renditebauten, sondern um gemeinnützige, der Volksgesundheit dienende Werke handelt.

VI. Abgaben

Artikel 11

Der Grundeigentümer entrichtet für den baurechtsbelasteten Grundstückteil die Steuern jeglicher Art sowie allfällige andere öffentliche Abgaben.

Der Baurechtsnehmer übernimmt die Bezahlung der Steuern, Versicherungsprämien, Gebühren und Abgaben jeglicher Art auf den Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen.

VII. Erschliessung des Grundstückes

Artikel 12

Zu Lasten des Baurechtsnehmers gehen die Kosten für die Anschlüsse an öffentliche Wege und die allfällige Verlegung von solchen, die Umgebungsarbeiten, die Kosten für die Anschlüsse an die Elektrizitäts-, Wasser- und Kanalisationsleitungen usw., soweit diese ordentlicherweise vom Bauherrn zu tragen sind, sowie die verschiedenen Anschlussgebühren gemäss den einschlägigen Reglementen.

Artikel 13

Allfällig bei der Erstellung von Anlagen und Bauten zum Vorschein kommende oder beschädigte Leitungen sind vom Baurechtsnehmer auf eigene Kosten und zweckdienlich zu verlegen bzw. instand zu halten.

VIII. Beendigung des Vertragsverhältnisses

Artikel 14

Das Baurecht erlischt, vorbehältlich einer Verlängerung im Sinne von Artikel 8 dieses Vertrages, am 31. Dezember 2069, ferner bei Aufgabe des Sportbetriebes auf dem belasteten Grundstückteil.

Artikel 15

Mit dem Erlöschen des Baurechts infolge Ablauf des Vertrages und Nichterneuerung desselben gehen sämtliche auf dem baurechtsbelasteten Grundstückteil stehende Gebäude, Anlagen und Einrichtungen in das Eigentum des Grundeigentümers über, und zwar zu einem Übernahmepreis, der 40% (vierzig Prozent) des dannzumaligen Zustandswertes entspricht.

Der Zustandswert ist von einer dreigliederigen Kommission von Schätzungsfachleuten festzulegen. Diese Kommission wird in der Weise gebildet, dass jede Partei ein Mitglied ernennt und der Obmann vom Gerichtspräsidenten des Bezirks Aarau bezeichnet wird. Der Entscheid der Kommission ist endgültig und für beide Parteien verbindlich.

Bei einem allfälligen Erlöschen des Baurechts infolge Aufgabe des Sportbetriebes ist der Baurechtsnehmer verpflichtet, den beim Vertragsabschluss bestehenden Zustand des Grundstücks auf seine Kosten wiederherzustellen. Der Grundeigentümer schuldet in diesem Falle keinerlei Entschädigung.

Die gesetzlichen Vorschriften über den vorzeitigen Heimfall (Art. 779h ZGB) bleiben vorbehalten.

IX. Schlussbestimmungen

Artikel 16

Der Baurechtsnehmer übernimmt in Vertretung des Grundeigentümers alle mit der Erstellung, Benützung und Bewirtschaftung der in seinem Sondereigentum befindlichen Anlagen und Bauten in Verbindung stehenden oder daraus hergeleiteten Ansprüche Dritter irgendwelcher Art. Insbesondere hat er für den Grundeigentümer gemäss den Bestimmungen der jeweils geltenden Zivilprozessordnung über die Streitverkündung und Intervention sämtliche allfällig entstehenden Prozesse auf sein Risiko und seine Kosten durchzuführen und, sofern seitens der Kläger erhobene Ansprüche gerichtlich ganz oder teilweise gutgeheissen werden sollten, alle Folgen anstelle des Grundeigentümers zu übernehmen, damit diesem aus dem Vertragsverhältnis keinerlei Schaden oder Nachteil erwachsen kann.

Artikel 17

Sollten während der Dauer dieses Baurechtsvertrages die gesetzlichen Bestimmungen über das Baurecht eine Änderung erfahren, so ist der vorliegende Vertrag den neuen Bestimmungen sinngemäss anzupassen.

Artikel 18

Die Ortsbürger-Gemeindeversammlung vom 27. Mai 2024 hat dem Gemeinderat Oberentfelden die Befugnis zum Abschluss des vorstehenden Baurechtsvertrages erteilt. Dieser Entscheid ist rechtskräftig.

Gemäss § 9 Abs. 2 lit. b der Gemeindeordnung der Einwohnergemeinde Oberentfelden ist der Gemeinderat Oberentfelden zum Abschluss des vorliegenden Baurechtsvertrages für die Einwohnergemeinde Oberentfelden befugt.

Der Gemeinderat Oberentfelden wird gemäss § 36 Abs. 2 des aargauischen Gesetzes über die Einwohnergemeinden durch den Gemeindeammann und den Gemeindeschreiber vertreten.

Dieser Vertrag wird somit sowohl seitens der Einwohnergemeinde Oberentfelden als auch seitens der Ortsbürgergemeinde Oberentfelden rechtsgültig unterzeichnet durch Frau Yvette Körber, Gemeindeammann, in Oberentfelden, und Herrn Florian Semmler, Gemeindeschreiber, in Aarau.

Artikel 19

Die Kosten des Baurechtsvertrages und seiner Eintragung im Grundbuch gehen ganz zu Lasten des Baurechtsnehmers.

Artikel 20

Das Original dieses Baurechtsvertrages ist als Rechtsgrundausweis beim zuständigen Grundbuchamt zu deponieren. Den Parteien werden beglaubigte Kopien in der von ihnen benötigten Anzahl gefertigt.

--- Unterschriften der Urkundsparteien auf der nächsten Seite ---

Oberentfelden, den

Der Grundeigentümer und Baurechtsgeber:

Ortsbürgergemeinde Oberentfelden

Namens des Gemeinderates:

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Yvette Körber

Florian Semmler

Der Baurechtsnehmer:

Einwohnergemeinde Oberentfelden

Namens des Gemeinderates:

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Yvette Körber

Florian Semmler