

ENTWURF (April 2024)



ÖFFENTLICHE URKUNDE

errichtet von Notar MLaw Christian Suter, Aargauische Urkundsperson, mit Büro in Möhlin und Frick

Vertrag auf Begründung eines selbständigen und dauernden Baurechts (Baurechtsvertrag)

I. Parteien

A. Baurechtsgeberschaft

Einwohnergemeinde Wegenstetten, öffentlich-rechtliche Körperschaft, von Gesetzes wegen vertreten durch den Gemeinderat Wegenstetten und dieser durch Herrn Felix Wendelspiess, von Wegenstetten AG, in Wegenstetten AG, Gemeindeammann, und Frau Brigitte Ingeborg Schmid Schüpbach, von Kaiseraugst AG und Arni BE, in Giebenach BL, Gemein-
deschreiberin

Alleineigentümerin der Liegenschaft (LIG) Wegenstetten 238

B. Baurechtsnehmerschaft

Baugenossenschaft Salinen-Park Rheinfelden, Genossenschaft mit Sitz in Rheinfelden (UID: CHE-102.552.127), Domiziladresse: c/o Steck + Partner Architekten AG, Magdenerstrasse 8, 4310 Rheinfelden

handelnd durch Herrn René Hirsiger, von Pfaffnau, in Rheinfelden, Präsident der Verwaltung, und Frau Karin Bachmann, von Röthenbach im Emmental und Möhlin, in Rheinfelden, Mitglied der Verwaltung und Aktuarin, beide mit Kollektivunterschrift zu zweien

II. Beschreibung des mit dem selbständigen und dauernden Baurecht zu belastenden Grundstücks

Die Baurechtsgeberschaft ist Alleineigentümerin des folgenden Grundstücks:

Liegenschaft (LIG) Wegenstetten 238

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	Wegenstetten (BFS-Nr. 4262)
Grundbuch-Typ	Eidgenössisch
Grundstück-Nr.	238
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH430685337077
Fläche	2'647 m²
Plan-Nr.	7
Lagebezeichnung	Wisler
Bodenbedeckung	Gebäude, 202 m ² Trottoir, 33 m ² Übrige befestigte Fläche, 363 m ² Acker, Wiese, Weide, 2'049 m ²
Gebäude / Bauten	Feuerwehrlokal, Schlachtlokal, Versicherungs-Nr.: 192, 202 m ² <i>Niedermatt 2, 4317 Wegenstetten</i>
Bemerkungen Grundbuch	IR 216
Dominierte Grundstücke	Keine

Anmerkungen, Dienstbarkeiten, Grundlasten, Vormerkungen, Grundpfandrechte
Keine.

III. Begründung eines selbständigen und dauernden Baurechts

1. Rechtseinräumung, Umfang und Inhalt, Orientierungspflicht und Genehmigungserfordernis

a) *Rechtseinräumung, Umfang und Inhalt*

Die Baurechtsgeberschaft räumt der Baurechtsnehmerschaft gestützt auf die vom Nachführungsgeometer ausgefertigte Mutationsurkunde Nr. [...] der Gemeinde Wegenstetten, datiert vom __.__.2024 (vgl. Ziffer III.2.), auf der ganzen Fläche von 2'647 m² von LIG Wegenstetten 238 ein selbständiges und dauerndes Baurecht gemäss Art. 675 und 779 ff. ZGB ein.

Die Baurechtsnehmerschaft ist berechtigt, jeweils auf eigene Kosten

- über das Baurecht und die von diesem umfassten Bauwerke und Anlagen sowie nicht überbauten Teile zu verfügen,
- das bestehende Gebäude Versicherung-Nr. 192 (Feuerwehrlokal, Schlachtlokal) dauernd beizubehalten, selbst zu benutzen oder gegen Entgelt Dritten zum Gebrauch zu überlassen und insbesondere auch vollständig abzubauen, und
- sämtliche baupolizeilich bewilligungsfähigen Bauwerke und Anlagen (insbesondere ein zonenkonformes Mehrfamilienhaus [oder mehrere] mit jeglichen Nebengebäuden, Wege, Abstellplätze etc.) ober- und unterirdisch zu erstellen, diese als ihr Eigentum im Grundbuch eintragen zu lassen, dauernd beizubehalten, selbst zu benutzen oder gegen Entgelt Dritten zum Gebrauch zu überlassen, gegebenenfalls (z.B. im Zerstörungsfall oder bei Sanierungs-/Änderungsbedarf) die Bauwerke und Anlagen vollständig oder teilweise abzubauen und wieder vollständig oder der teilweise neu aufzubauen.

Die öffentlich-rechtlichen Bestimmungen, namentlich die bau- und zonenrechtlichen Vorschriften sowie die Umweltschutzbestimmungen, sind stets einzuhalten.

b) *Orientierungspflicht und Genehmigungserfordernis*

Die Baurechtsnehmerschaft ist verpflichtet, die Baurechtsgeberschaft während der gesamten Baurechtsdauer über

- die jeweils beabsichtigte Erstellung von Bauwerken und Anlagen sowie
- einen allfälligen Abbruch von Bauwerken und Anlagen

vorgängig schriftlich zu orientieren.

Ausserdem wird vereinbart, dass es der Baurechtsnehmerschaft nur mit vorgängiger schriftlicher Genehmigung der Baurechtsgeberschaft gestattet ist, an den unter Ausübung der Baurechtsbefugnis errichteten bzw. zu errichtenden Bauwerken und Anlagen resp. dem selbständigen und dauernden Baurecht Stockwerkeigentum zu begründen oder Dritten daran Unterbaurechte einzuräumen.

Diese Vereinbarung (Ziffer III.1.b) über die Orientierungspflicht betreffend Erstellung bzw. Abbruch von Bauwerken und Anlagen sowie das Genehmigungserfordernis für die Begründung von Stockwerkeigentum und die Einräumung von Unterbaurechten ist auf LIG Wegenstetten 238 und SDR Wegenstetten [... / Grundbuchnummer] entsprechend vorzumerken.

2. Örtliche Lage der Ausübung; Mutationsurkunde als Vertragsgrundlage

Die genaue Lage und Abgrenzung der Fläche, die mit dem selbständigen und dauernden Baurecht belastet ist und LIG Wegenstetten 238 als Ganzes umfasst, ist aus der separaten Mutationsurkunde Nr. [...] der Gemeinde Wegenstetten, datiert vom __.__.2024 und ausgefertigt vom zuständigen Nachführungsgeometer, ersichtlich. Diese Mutationsurkunde bildet einen Bestandteil dieser Urkunde und wird von den Parteien als richtig anerkannt und unterzeichnet.

3. Dauer, Übergang von Nutzen und Gefahr

Das selbständige und dauernde Baurecht entsteht mit dem Grundbucheintrag (Tagebuchdatum) und wird für eine Dauer bis 31.12.2074 eingeräumt.

Mit rein obligatorischer Wirkung vereinbaren die Parteien, dass Nutzen und Gefahr am selbständigen und dauernden Baurecht mit Rechtskraft der Baubewilligung für die von der Baurechtsnehmerschaft geplante Überbauung auf diese übergeht.

Die Parteien bestätigen, davon Kenntnis zu haben, dass eine allfällige Verlängerung der Baurechtsdauer über den 31.12.2074 hinaus mittels öffentlich zu beurkundendem Rechtsgeschäft im Grundbuch einzutragen ist. Auf eine solche Verlängerung der Baurechtsdauer hat keine der Parteien mit Abschluss des vorliegenden Rechtsgeschäfts einseitig Anspruch.

4. Übertrag- und Vererbbarkeit

Das selbständige und dauernde Baurecht wird weder zugunsten eines herrschenden Grundstücks noch ausschliesslich zugunsten einer bestimmten Person errichtet, sondern ist – vorbehältlich der gesetzlichen Vorkaufsrechte gemäss nächstem Absatz dieser Ziffer III.4. – frei übertragbar und vererblich. Die (rechtsgeschäftliche) Übertragung des selbständigen und dauernden Baurechts bedarf somit keiner Zustimmung durch die Baurechtsgeberschaft, vorbehältlich des gesetzlichen Vorkaufsrechts (siehe nächster Absatz). Bezüglich der Überbindungspflicht von im vorliegenden Vertrag vereinbarten Rechten und Pflichten mit rein obligatorischer Wirkung auf allfällige Rechtsnachfolger wird auf Ziffer V.1. verwiesen.

Die Parteien vereinbaren, dass die gesetzlichen Vorkaufsrechte der Baurechtsgeberschaft am Baurechtsgrundstück sowie der Baurechtsnehmerschaft am baurechtsbelasteten Grundstück gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB gemäss gesetzlicher Ausgestaltung unverändert bestehen bleiben, das heisst sie werden weder aufgehoben noch modifiziert.

5. Abbruch, (Neu-)Erstellung, Unterhalt, Reparaturen, Erneuerung, Haftung

Für den Abbruch des Stand heute bestehenden Gebäudes Versicherungs-Nr. 192 (Feuerwehrlokal, Schlachtlokal) sowie die Erstellung, den Unterhalt, die Reparaturen und die Erneuerung der auf der Fläche des selbständigen und dauernden Baurechts neu zu realisierenden Bauwerke und Anlagen und den Unterhalt der übrigen vom Baurecht umfassten, jedoch nicht überbauten Fläche ist alleinig die Baurechtsnehmerschaft verantwortlich; sie trägt sämtliche in diesem Zusammenhang anfallenden Kosten.

Die Baurechtsnehmerschaft übernimmt bzw. ersetzt alle der Baurechtsgeberschaft allenfalls im Zusammenhang mit der Realisierung der Bauwerke und Anlagen als Grundeigentümerschaft entstehenden Kosten.

Die Baurechtsnehmerschaft haftet für alle Schäden, für die ein Grund- und Werkeigentümer von Gesetzes wegen einzustehen hat. Sollte die Baurechtsgeberschaft für Schäden, die durch den Bestand oder die Benutzung der im Baurecht erstellten Bauwerke und Anlagen entstehen, in Anspruch genommen werden, so hat ihr die Baurechtsnehmerschaft hierfür vollen Regress zu leisten.

6. Grundbuchliche Vorgänge

Das selbständige und dauernde Baurecht gemäss vorliegendem Rechtsgeschäft ist im Grundbuch auf der Liegenschaft Wegenstetten 238 als Dienstbarkeitslast zugunsten der Baurechtsnehmerschaft einzutragen.

Das Grundbuchamt wird im Weiteren ersucht, das selbständige und dauernde Baurecht als Grundstück in das Grundbuch aufzunehmen und für dieses das neue Hauptbuchblatt SDR Wegenstetten [... / Grundbuchnummer] zu eröffnen. Als Alleineigentümerin von SDR Wegenstetten [... / Grundbuchnummer] ist die Baugenossenschaft Salinen-Park Rheinfelden, mit Sitz in Rheinfelden (UID: CHE-102.552.127), einzutragen. Dieses selbständige und dauernde Baurecht umfasst eine Fläche von 2'647 m² (gesamte Fläche von LIG Wegenstetten 238).

IV. Weitere Bestimmungen

A. Baurechtszins

1. Berechnung des Baurechtszinses (Formel)

Für die Ausübung des Baurechts schuldet die Baurechtsnehmerschaft der Baurechtsgeberschaft einen Baurechtszins.

Der jährliche Baurechtszins berechnet sich gemäss folgender Formel:

Wert der vom Baurecht umfassten Fläche, der durch die Parteien mit CHF 400.00 (Schweizer Franken vierhundert) pro m² vereinbart wird, bei 2'647 m ² somit total mit CHF 1'058'800.00 (Landwert)	x	(multipliziert mit)	jeweils gültiger hypothekarischer Referenzzinssatz des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO), wie er jeweils per Zahlungstermin (siehe nachstehende Ziffer IV.A.2) publiziert ist, mindestens jedoch 1.5 % (in Worten: ein-kommafünf Prozent)
---	---	---------------------	--

Beispiel: Per Beurkundung dieses Rechtsgeschäfts berechnet sich der jährliche Baurechtszins wie folgt:

CHF 1'058'800.00 (CHF 400.00/m² x 2'647 m²) x 1.75 % = CHF 18'529.00

Bezüglich der künftigen Anpassung des Landwertes siehe nachstehende Ziffer IV.3. Ändert sich die vom Baurecht umfasste Fläche (z.B. wegen einer Strassengrenzmutation), ist per nächstfolgendem Zahlungstermin (siehe nächste Ziffer IV.A.2.) der Landwert entsprechend zu bereinigen.

Für den Fall, dass der hypothekarische Referenzzinssatz des BWO während der Baurechtsdauer ausser Kraft gesetzt werden sollte, tritt seine Nachfolge-Messgrösse (Zinssatz) an die Stelle.

2. Zahlungstermine

Der Baurechtszins ist erstmals fällig auf den letzten Tag des dem Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung für die geplante Überbauung durch die

Baurechtsnehmerschaft folgenden Monats (pro rata temporis des betroffenen Jahres). Anschliessend ist der Baurechtszins in zwei gleichmässigen halbjährlichen Raten jeweils im Voraus per 03.01. und per 01.07. eines jeden Jahres zu leisten. Die Baurechtsgeberschaft teilt der Baurechtsnehmerschaft die entsprechende Kontoverbindung schriftlich mit.

3. Indexierung des Landwerts

Der Landwert von CHF 400.00 (Schweizer Franken vierhundert) pro Quadratmeter, für 2'647 m² somit total CHF 1'058'800.00 (Schweizer Franken eine Million achtundfünfzigtausendachthundert), wird an den Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) gebunden (Basis = Indexstand per Februar 2024: 107.1 Punkte; Indexbasis ist Dezember 2020 = 100 Punkte). Eine Anpassung des Landwerts an die Entwicklung des LIK findet alle fünf Jahre statt, erstmals per 01.01.2030 (anschliessend per 01.01.2035 etc.), und zwar auf Basis des Indexstandes per vorangehendem Oktober (Beispiel: Die per 01.01.2030 zu erfolgende Anpassung erfolgt gestützt auf den Indexstand per Oktober 2029).

Wird der LIK durch einen Nachfolge-Index ersetzt, tritt der Nachfolger-Index an die Stelle.

4. Pflicht zur Aufnahme von Verhandlungen über die Anpassung der Baurechtzinsberechnung bei starken Veränderungen

Sollte sich nach Ablauf von mindestens zehn Jahren der Baurechtsdauer zeigen, dass sich die vorstehenden Grundlagen bzw. Parameter für die Baurechtzinsberechnung in einem nicht oder zumindest kaum vorhersehbaren Mass verändert haben (wenn sich beispielsweise der Landwert gegenüber dem heutigen Stand massiv verändert haben sollte), sind beide Parteien verpflichtet, Verhandlungen über die Anpassung der Baurechtzinsberechnung bzw. -formel zu führen und, sofern eine Einigung über eine allfällige Anpassung erzielt wird, diese in einem Nachtrag zu diesem Baurechtsvertrag festzuhalten. Diese Vereinbarung über die Pflicht zur Aufnahme von Verhandlungen über die Anpassung der Baurechtzinsberechnung bei starken Veränderungen (Ziffer IV.A.4.) ist auf LIG Wegenstetten 238 und SDR Wegenstetten [... / Grundbuchnummer] entsprechend vorzumerken. Eintragung eines Baurechtzinspfandrechts

Zur Sicherstellung des Baurechtzinses verlangt die Baurechtsgeberschaft die Eintragung des gesetzlichen Grundpfandrechts als Grundpfandverschreibung in der Höhe von CHF 55'587.00 (Schweizer Franken fünfundfünfzigtausendfünfhundertsiebenundachtzig), die als Maximalhypothek zu ihren Gunsten an 1. Pfandstelle auf SDR Wegenstetten [... / Grundbuchnummer] im Grundbuch einzutragen ist (Art. 779i ZGB).

Erhöht sich der Baurechtzins, ist die Baurechtsgeberschaft befugt, die Pfandsumme entsprechend anzupassen bzw. ein weiteres Grundpfandrecht im Differenzbetrag einzutragen zu lassen, wozu die Baurechtsnehmerschaft auf erstes schriftliches Verlangen hin Hand zu bieten hat. Demgegenüber ist die Baurechtsgeberschaft verpflichtet, gegenüber Grundpfandrechtsserrichtungen, die mit der Erstellung von baurechtskonformen Bauwerken und Anlagen in Zusammenhang stehen und die von Schweizer Finanzinstituten verlangt werden, den Nachgang für das Baurechtzinspfandrecht zu erklären.

B. Heimfall

1. Heimfall nach Ablauf der Baurechtsdauer

Nach Ablauf der Baurechtsdauer gehen die auf der Baurechtsfläche bestehenden Bauwerke und Anlagen, in Ermangelung einer gemeinsam vereinbarten Verlängerung des Baurechtes, in das Eigentum der Baurechtsgeberschaft über und werden zu Bestandteilen ihres bislang mit dem selbständigen und dauernden Baurecht belasteten Grundstücks. Bezüglich der Bemessung der Heimfallentschädigung wird auf nachstehende Ziffer IV.B.3. verwiesen.

2. Vorzeitiger Heimfall

Wenn die Baurechtsnehmerschaft in grober Weise ihr dingliches Recht überschreitet oder die auf dem vorliegenden Vertrag beruhenden Pflichten verletzt, kann die Baurechtsgeberschaft gemäss den gesetzlichen Bestimmungen (Art. 779f bis 779h ZGB) den vorzeitigen Heimfall herbeiführen. Bezüglich der Bemessung der Heimfallentschädigung wird auf nachstehende Ziffer IV.B.3. verwiesen.

3. Heimfallentschädigung

Die Baurechtsgeberschaft hat der Baurechtsnehmerschaft für die heimfallenden Bauwerke und Anlagen eine Entschädigung zu leisten. Diese Entschädigung berechnet sich wie folgt:

a) *Beim ordentlichen Heimfall*

Die im Zeitpunkt des Heimfalls bestehenden Bauwerke und Anlagen werden durch eine fachkundige regionale Schätzungsperson hinsichtlich ihres dannzumaligen Verkehrswerts geschätzt. Die Heimfallentschädigung beträgt 100 % (einhundert Prozent) des ermittelten Verkehrswerts. Können sich die Parteien nicht auf eine Schätzungsperson einigen, erfolgt die Schätzung durch den Aargauischen Hauseigentümergebund; dessen Schätzung anerkennen die Parteien als verbindlich und abschliessend. Die Kosten für die Schätzung/Bewertung werden von den Parteien je hälftig getragen.

Sollte die effektive Grundpfandbelastung auf SDR Wegenstetten [... / Grundbuchnummer] im Zeitpunkt des Heimfalls der Bauwerke und Anlagen an die Baurechtsgeberschaft wider jegliches Erwarten höher sein als die Entschädigung, zu der die Baurechtsgeberschaft die heimfallenden Bauwerke und Anlagen übernehmen kann, verpflichtet sich die Baurechtsnehmerschaft, die Grundpfandschuld auf die Höhe der berechneten Entschädigung für die heimfallenden Bauwerke und Anlagen zu reduzieren.

b) *Beim vorzeitigen Heimfall*

Die Heimfallsentschädigung berechnet sich im Fall eines vorzeitigen Heimfalls gemäss den (zwingenden) gesetzlichen Bestimmungen, wobei gemäss Gesetz bei deren Bemessung das schuldhaftes Verhalten der Baurechtsnehmerschaft als Herabsetzungsgrund berücksichtigt werden kann (Art. 779g Abs. 1 ZGB).

c) *Vormerkung im Grundbuch*

Die Vereinbarung über die Heimfallentschädigung bei ordentlichem sowie bei vorzeitigem Heimfall, inklusive dem Verfahren über die Festsetzung, gemäss dieser Ziffer IV.B.3. (a)+b]), ist auf LIG Wegenstetten 238 und SDR Wegenstetten [... / Grundbuchnummer] entsprechend vorzumerken.

4. Freigabe des Baurechtsareals bei Baurechtslöschung

Die Baurechtsnehmerschaft verpflichtet sich, bei Erlöschen des Baurechtes das Baurechtsareal möglichst termingerecht zu verlassen resp. dieses freizugeben, auch wenn die Frage der Entschädigung noch nicht entschieden ist.

C. Verschiedene Bestimmungen mit rein obligatorischer Wirkung

1. Zustand, Gewährleistung

Die Baurechtsnehmerschaft kennt den heutigen tatsächlichen Zustand der vom selbständigen und dauernden Baurecht umfassten Fläche und der Stand heute darauf bestehenden Bauwerke und Anlagen (Gebäude Versicherungs-Nr. 192) aufgrund eigener eingehender Besichtigung. Die Baurechtsnehmerschaft bestätigt im Weiteren, die Zonenzugehörigkeit, den Erschliessungsgrad und alle für eine Neuüberbauung der Baurechtsfläche anwendbaren öffentlich-rechtlichen Bestimmungen aufgrund eigener Abklärungen zu kennen.

Soweit gesetzlich zulässig und soweit in dieser Urkunde eine Eigenschaft der Baurechtsfläche nicht ausdrücklich zugesichert wird, bedingt die Baurechtsgeberschaft jegliche Gewährleistung (Garantie) bezüglich der vom selbständigen und dauernden Baurecht umfassten Fläche, inklusive der Stand heute darauf bestehenden Bauwerke und Anlagen, ausdrücklich weg. Die Urkundsparteien bestätigen, von der Urkundsperson über die Bedeutung dieser Bestimmung ausdrücklich orientiert worden zu sein.

2. Miet-/Pachtverhältnisse, andere vertragliche Gebrauchsüberlassungsverhältnisse

Die Baurechtsgeberschaft sichert der Baurechtsnehmerschaft zu, dass die Baurechtsfläche, inklusive der Stand heute bestehenden Bauwerke und Anlagen, per Antrittstermin frei von Miet- und Pachtverhältnissen sowie sonstigen vertraglichen Gebrauchsüberlassungsverhältnissen ist.

3. Versicherungen

Die Baurechtsnehmerschaft weiss, dass sie berechtigt ist, bestehende freiwillige Versicherungen (z.B. Wasserschaden, Glasbruch, etc.), deren Gegenstand die vom Baurecht betroffene Fläche und die darauf bestehenden Bauwerke und Anlagen sind, innert 30 (dreissig) Tagen nach Anmeldung dieses Vertrages beim Grundbuchamt (Tagebuchdatum) mit schriftlicher Erklärung gegenüber dem Versicherer zu kündigen. Andernfalls gehen Rechte und Pflichten aus den Versicherungsverträgen auf die Baurechtsnehmerschaft über. Die obligatorische Feuer- und Elementarschadenversicherung bei der Aargauischen Gebäudeversicherung (AGV), mit Sitz in Aarau, kann hingegen nicht gekündigt werden und geht zwingend auf die Baurechtsnehmerschaft über.

4. Kataster der belasteten Standorte, Vermeidung von Erdverunreinigungen

Die Parteien stellen fest, dass bezüglich LIG Wegenstetten 238 kein Eintrag im Kataster der belasteten Standorte besteht. Die Baurechtsgeberschaft sichert der Baurechtsnehmerschaft zu, dass ihr auch kein «Altlastenverdacht» bekannt ist und kein diesbezügliches Verfahren hängig oder angedroht ist.

Die Baurechtsnehmerschaft ist verpflichtet, auf der baurechtsbelasteten Fläche jegliche Erdverunreinigungen zu vermeiden.

5. Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, baupolizeiliche Zugeständnisse, Begründung von neuen Erschliessungsdienstbarkeiten

Die Baurechtsnehmerschaft nimmt zur Kenntnis, dass öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen (Nutzungsvorschriften und -beschränkungen, baurechtliche Vorschriften und Auflagen, amtliche Verfügungen, etc.) unabhängig von einem Eintrag im Grundbuch bestehen können. Sie verpflichtet sich in diesem Zusammenhang, ohne ausdrückliche Zustimmung der Baurechtsgeberschaft bezüglich SDR Wegenstetten [... / Grundbuchnummer] keine baupolizeilichen Zugeständnisse zu machen und keine Dienstbarkeiten, Grundlasten, Anmerkungen und Vormerkungen zu begründen, die nicht spätestens bei Ablauf der Baurechtsdauer entschädigungslos untergehen.

Die Baurechtsgeberschaft ihrerseits erklärt, dass ihr bezüglich der Baurechtsfläche weder ausstehende ausserordentliche, öffentlich-rechtliche und einmalige Abgaben oder Gebühren bekannt sind (wie beispielsweise Perimeterbeiträge für Strassenbau, Anschlussgebühren etc.) noch entsprechende Verfahren eingeleitet wurden.

Die Parteien verpflichten sich im Weiteren vorvertraglich, sämtliche zur Erschliessung und Neuüberbauung von SDR Wegenstetten [... / Grundbuchnummer] notwendig werdenden Dienstbarkeiten und Grundlasten einzuräumen und bei Bedarf (z.B. bei entsprechender Auflage in einer Baubewilligung) im Grundbuch eintragen zu lassen.

6. Abgaben und Lasten

Alle öffentlichen Abgaben und Lasten, die bezüglich SDR Wegenstetten [... / Grundbuchnummer] mit allen darauf jeweils bestehenden Bauwerken und Anlagen anfallen bzw. zusammenhängen, gehen zu Lasten der Baurechtsnehmerschaft. Dies gilt namentlich für die Beiträge an die staatliche Gebäudeversicherung, die Beleuchtungs- und Strassenreinigungssteuer und andere Erschliessungskosten für die im Baurecht bestehenden Bauwerke und Anlagen. Auch hat die Baurechtsnehmerschaft alle privatrechtlichen Lasten zu tragen, die einem Grundstückeigentümer gemäss privatrechtlichen Erlassen, namentlich nach Obligationenrecht und Zivilgesetzbuch, auferlegt werden.

7. Gebäudeversicherung

Die Baurechtsnehmerschaft verpflichtet sich, alle im Baurecht jeweils bestehenden bzw. neu zu erstellenden Bauwerke und Anlagen bei der zuständigen Gebäudeversicherung versichern zu lassen.

8. Kontrolle der elektrischen Gebäude-Installationen

Die Parteien wurden von der Urkundsperson darauf aufmerksam gemacht, dass gemäss den Bestimmungen der Niederspannungsinstallationsverordnung des Bundes (NIV) bei jeder Handänderung (auch bei Gewährung eines Baurechts) eine Kontrolle der elektrischen Gebäude-Niederspannungsinstallationen mit zehn- oder zwanzigjähriger Kontrollperiode durchzuführen ist, falls nicht ein höchstens fünf Jahre alter Sicherheitsnachweis vorliegt. Sollte eine solche Kontrolle erforderlich sein, gehen die Kosten für die Kontrolle und die Behebung allfälliger Mängel zu Lasten der Baurechtsnehmerschaft.

9. Nebenkosten

Über Nebenkosten (Heizkosten, Wasser, Strom, Abgaben, Versicherungsprämien, Wartungsverträge etc.) im Zusammenhang mit dem Stand heute bestehenden Gebäude Versicherungs-Nr. 192 sowie gegebenenfalls weiteren Bauwerken und Anlagen, die vom selbständigen dauernden Baurecht umfasst sind, rechnen die Parteien per Antrittstermin ausserhalb dieses Vertrages ab.

10. Verzicht auf Schiedsgericht

Die Parteien verzichten darauf, dass bei Streitigkeiten über Bestimmungen des vorliegenden Rechtsgeschäfts ein Schiedsgericht zu bilden und anzurufen ist. Demzufolge sind bei rechtlichen Auseinandersetzungen für deren Beurteilung die ordentlichen Gerichte zuständig.

11. Erklärung der Parteien bezüglich Werkverträge

Die Parteien erklären, dass im Zusammenhang mit der Baurechtseinräumung keine Werkverträge zwischen der Baurechtsgeber- und Baurechtsnehmerschaft oder einem Unternehmer, der mit der Baurechtsgeber-schaft wirtschaftlich, persönlich oder vertraglich verbunden ist, abgeschlossen werden und abzuschliessen beabsichtigt sind.

12. Mutationen bei der Baurechtsnehmerschaft

Wird das vorliegende Rechtsgeschäft im Grundbuch vollzogen,

- a) ist seitens der Baurechtsnehmerschaft eine allfällige Änderung der Genossenschaftsbezeichnung (aktuell «Baugenossenschaft Salinen-Park Rheinfelden»), eventuell auch eine Sitzverlegung, zu prüfen und gegebenenfalls umzusetzen.
- b) hat die Einwohnergemeinde Wegenstetten, als Baurechtsgeber-schaft, Anspruch darauf, dass jeweils eine von ihr bzw. dem Gemein-derat bezeichnete Person, die Mitglied des Gemeinderates der Ge-meinde Wegenstetten sein kann (aber nicht muss), Mitglied der Ver-waltung der baurechtsnehmenden Baugenossenschaft bzw. einer allfälligen Rechtsnachfolgerin ist. Die Baurechtsnehmerschaft ist ver-pflichtet, die dafür erforderlichen Massnahmen (z.B. durch entspre-chende Statutenänderung) vorzunehmen.

V. Schlussbestimmungen

1. Überbindung von Rechten und Pflichten auf Rechtsnachfolger

Bei jedem Eigentumswechsel auf Seiten der Baurechtsgeberschaft und Baurechtsnehmerschaft sind die Rechte und Pflichten aus dem vorliegen- den Vertrag, soweit sie nicht von Gesetzes wegen übergehen, dem jewei- ligen Rechtsnachfolger mit der Pflicht zur Weiterübertragung zu überbin- den. Im Unterlassungsfall besteht eine Schadenersatzpflicht.

2. Zustimmung durch die Einwohnergemeindeversammlung Wegenstetten und die Generalversammlung der Baugenossenschaft Salinen-Park Rheinfelden

Die Einwohnergemeindeversammlung der Einwohnergemeinde Wegenstetten vom 19.06.2024 hat dem Abschluss und grundbuchlichen Vollzug des vorliegenden Rechtsgeschäfts rechtsgültig zugestimmt.

Die Generalversammlung der Baugenossenschaft Salinen-Park Rheinfelden hat dem Abschluss und grundbuchlichen Vollzug des vorliegenden Rechtsgeschäfts am 12.04.2024 rechtsgültig zugestimmt.

3. Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland

Die Baurechtsnehmerschaft erklärt, dass bei ihrer Genossenschaft keine beherrschende finanzielle Beteiligung durch Personen mit Wohnsitz oder Sitz im Ausland im Sinne der Vorschriften über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland besteht. Insbesondere liegen keine der in Art. 6 BewG (Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland) umschriebenen Tatbestände vor.

4. Steuerfolgen

Die Parteien haben Kenntnis davon, dass das vorliegende Rechtsgeschäft Steuerfolgen nach sich ziehen kann. Die Abklärung der konkreten Steuerfolgen dieses Rechtsgeschäftes obliegt den Parteien. Auf jegliche Sicherstellung von allfälligen eintretenden Steuerfolgen wird ausdrücklich verzichtet.

5. Informationen betreffend § 41 BeurV

Die Urkundsparteien bestätigen, dass sie von Urkundsperson insbesondere informiert worden sind über die grundbuchliche Beschreibung sowie den Inhalt der aus dem Hauptbuch ersichtlichen Rechte und Lasten, Vorkaufsberechtigte, den Vorrang des öffentlichen Rechts, allfällige Bewilligungspflichten, die Grundzüge der Steuerfolgen sowie die gesetzlichen Pfandrechte.

6. Kosten

Die durch dieses Rechtsgeschäft anfallenden Kosten (Notariat, Grundbuchamt, Geometer) werden von der Baurechtsgeberschaft und der Baurechtsnehmerschaft je zur Hälfte getragen. Die Parteien haften für die gesamten Kosten solidarisch.

Die Kosten, die ausschliesslich auf eine Partei zurückzuführen sind, werden von dieser Partei alleine getragen (bspw. gehen die Notariats- und Grundbuchgebühren für eine allfällige notwendige Errichtung von Grundpfandrechten alleine zu Lasten der Baurechtsnehmerschaft).

7. Tagebucheintragsbescheinigung

Das Grundbuchamt wird beauftragt, der Urkundsperson eine schriftliche Bescheinigung über den Eintrag des vorliegenden Rechtsgeschäfts im Tagebuch auf dem Postweg zuzustellen.

8. Anzahl Exemplare

Von dieser Urkunde wird ein Original-Exemplar ausgefertigt. Sofern die Grundbuchanmeldung in elektronischer Form erfolgt, wird das Original-Exemplar bei den Akten der Urkundsperson aufbewahrt. Andernfalls dient es dem Grundbuchamt als Rechtsgrundausweis und die Urkundsperson bewahrt davon eine beglaubigte Kopie auf. Auch jede Partei erhält eine solche.

9. Vollmacht an die Urkundsperson

Die Urkundsperson wird ermächtigt und beauftragt, sämtliche für den grundbuchlichen Vollzug dieses Rechtsgeschäfts erforderlichen Rechtsausweise (Bewilligungen, Genehmigungen, Erklärungen etc.) einzuholen und dieses Rechtsgeschäft dem Grundbuchamt anzumelden.

10. Vollmacht für Änderungen und Ergänzungen

Die Parteien ermächtigen Frau Nadine Feuerstein (Aargauische Urkundsperson, von Hettlingen, in Frick), alle vom Grundbuchamt zur Eintragungsfähigkeit dieses Rechtsgeschäftes sowie seiner Beilagen verlangten Änderungen und Ergänzungen vorzunehmen, allenfalls das angemeldete Rechtsgeschäft beim Grundbuchamt zurückzuziehen sowie einen Beschwerdeverzicht hinsichtlich allfälliger Verfügungen des Grundbuchamtes zu erklären. Doppel-/Mehrvertretung ist zulässig. Die Parteien sind vorgängig über den Gebrauch dieser Vollmacht durch die Urkundsperson in Kenntnis zu setzen.

(Ort, Datum)

Die Baurechtsgeberschaft:

Einwohnergemeinde Wegenstetten

Gemeinderat Wegenstetten

Felix Wendelspiess, Gemeindeammann

Brigitte Schmid Schüpbach, Gemeindeschreiberin

Die Baurechtsnehmerschaft:

Baugenossenschaft Salinen-Park Rheinfelden

René Hirsiger, Präsident der Verwaltung

Karin Bachmann, Mitglied der Verwaltung
und Aktuarin