

Entwurf vom 18. September 2015;  
revidiert, 27. Oktober 2015

errichtet von

Simon Basler, Aargauische Urkundsperson,  
mit Büro in Rheinfeldern  
Ort der Beurkundung: 4313 Möhlin, Gemeindehaus

---

## **Baurechtsvertrag**

**Löschung des bestehenden  
selbständigen und dauernden Baurechts  
und  
Errichtung eines neuen  
selbständigen und dauernden Baurechts**

---

### **I. Parteien**

#### **Grundeigentümerin und Baurechtsgeberin**

**Einwohnergemeinde Möhlin**, von Gesetzes wegen vertreten durch den Gemeinderat und dieser durch die Herren Fredy Böni, Gemeindeammann, und Dieter Vossen, Gemeindeschreiber.

#### **Baurechtsberechtigte**

**CourtCube, Genossenschaft für Tennis, Freizeit & Events**,  
UID: CHE-236.000.665, mit Sitz in 4313 Möhlin, im Handelsregister des Kantons Aargau eingetragene Genossenschaft, mit Sitz in 4313 Möhlin, rechtsgültig vertreten durch Herrn Peter Lüscher, Präsident der Verwaltung, und Herrn Hans-Rudolf Berger, Mitglied der Verwaltung, beide mit Kollektivunterschrift zu zweien.

## II. Feststellungen

Auf dem Grundstück LIG Möhlin/938 ist unter anderem das folgende selbständige und dauernde Baurecht SDR Möhlin/3380 zu Gunsten der CourtCube, Genossenschaft für Tennis, Freizeit & Events eingetragen:

(L) SDR Selbständiges und dauerndes Baurecht, örtlich beschränkt, für sämtliche von der Baupolizeibehörde von Möhlin bewilligten Bauten und Anlagen, bis 24.04.2052 ID.009-1955/152197 z.G. SDR Möhlin/3380

Die CourtCube, Genossenschaft für Tennis, Freizeit & Events erstellt auf der LIG Möhlin/938 eine neue Tennishalle. Zu diesem Zweck muss die Baurechtsfläche vergrössert und der Baurechtsvertrag den neuen Verhältnissen angepasst werden.

Das bisherige selbständige und dauernde Baurecht SDR Möhlin/3380 wird deshalb gelöscht und für die neue vergrösserte Baurechtsfläche das selbständige und dauernde Baurecht SDR Möhlin/4025 zu Gunsten der CourtCube, Genossenschaft für Tennis, Freizeit & Events begründet.

## III. Grundstückbeschriebe

Die Einwohnergemeinde Möhlin ist Eigentümerin des folgenden Grundstücks:

### **Grundstückbeschreibung Liegenschaft Möhlin / 938**

Gemeinde	Möhlin (BFS-Nr. 4254)
Grundbuch-Typ	Eidgenössisch
Grundstück-Nr	938
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH 25880 67233 49
Fläche	15'370 m <sup>2</sup> , definitiv anerkanntes Vermessungswerk
Plan-Nr.	69
Lagebezeichnung	Batastrasse Grindicher
Bodenbedeckung	Gebäude, 783 m <sup>2</sup> übrige befestigte Fläche, 4'246 m <sup>2</sup> Gartenanlage, 9'629 m <sup>2</sup> Strasse, Weg, 212 m <sup>2</sup> Trottoir, 500 m <sup>2</sup>
Gebäude / Bauten	Lagerraum zu SDR 1955/152197, 62 m <sup>2</sup> , Versicherungs Nr.: 2809 Gebäude gehört zu BR 3380 Bocciahalle, Clubhaus zu SDR 1955/152198, 520 m <sup>2</sup> , Versicherungs Nr.: 2925 Gebäude gehört zu BR 3469

Club-Haus zu SDR 1955/152197, 201 m<sup>2</sup>,  
 Versicherungs Nr.: 8  
 Gebäude gehört zu BR 3380  
 Bemerkungen GB 61 (Katastererneuerung Los 5)  
 Dominierte Keine  
 Grundstücke

**Anmerkungen**

Keine

**Dienstbarkeiten**

22.04.2002 009-1246 (L) SDR Selbständiges und dauerndes Baurecht ,  
 örtlich beschränkt, für sämtliche von der Bau-  
 polizeibehörde von Möhlin bewilligten Bauten  
 und Anlagen, bis 24.04.2052 ID.009-1955/152197  
 z.G. SDR Möhlin/3380

08.01.2004 009-46 (L) SDR Selbständiges und dauerndes Baurecht ,  
 örtlich beschränkt, für sämtliche von der Bau-  
 polizeibehörde von Möhlin bewilligten Bauten  
 und Anlagen, bis 08.01.2054 ID.009-1955/152198  
 z.G. SDR Möhlin/3469

08.01.2004 009-46 (R) Fuss- und Fahrwegrecht ID.009-1955/152199  
 z.L. SDR Möhlin/3469

08.01.2004 009-46 (R) Mitbenützungsrecht an Parkplatz ID.009-  
 1955/152200  
 z.L. SDR Möhlin/3469

**Grundlasten**

Keine

**Vormerkungen**

Keine

**Grundpfandrechte**

Keine

Die CourtCube, Genossenschaft für Tennis, Freizeit & Events ist Eigentümerin des folgenden Grundstücks:

**Grundstückbeschreibung Selbständiges und dauerndes Recht  
(Baurecht) Möhlin / 3380**

Gemeinde	Möhlin (BFS-Nr. 4254)
Grundbuch-Typ	Eidgenössisch
Grundstück-Nr	3380
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH 37337 20506 02
SD-Recht	22.04.200 (R) SDR Selbständiges und dauerndes 2 009- Baurecht , örtlich beschränkt, für 1246 sämtliche von der Baupolizeibehörde von Möhlin bewilligten Bauten und Anlagen, bis 24.04.2052 ID.009-1955/152197 z.L. LIG Möhlin/938
Fläche	6'551 m <sup>2</sup> , definitiv anerkanntes Vermessungswerk
Plan-Nr.	69
Lagebezeichnung	Gründicher
Bodenbedeckung	Gebäude, 263 m <sup>2</sup>
Gebäude / Bauten	Lagerraum zu SDR 1955/152197, Versicherungs Nr.: 2809 Club-Haus zu SDR 1955/152197, Versicherungs Nr.: 8
Bemerkungen	GB 3069 (Katastererneuerung Los 5)
Dominierte Grundstücke	Keine

**Anmerkungen**

Keine

**Dienstbarkeiten**

Keine

**Grundlasten**

Keine

**Vormerkungen**

Keine

**Grundpfandrechte**

25.04.2002 009-1247 Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 300'000.00,  
1. Pfandstelle, Max. 10%, Einzelpfandrecht  
Grundpfandgläubiger Raiffeisenbank Möhlin  
Genossenschaft, Möhlin (UID: CHE-106.059.386)

## IV. Löschung des selbständigen und dauernden Baurechts

### 1. Löschung

Das selbständige und dauernde Baurecht SDR Möhlin/3380 wird mit Zustimmung der Eigentümerin CourtCube, Genossenschaft für Tennis, Freizeit & Events gestützt auf die Mutationsurkunde der Gemeinde Möhlin Nr. 1773 vom 16. Juli 2015, im Grundbuch gelöscht. Die Mutationsurkunde wird von den Parteien und der Urkundsperson unterzeichnet und bildet integrierenden Bestandteile dieses Vertrages.

Das Grundbuchblatt SDR Möhlin/3380 ist im Grundbuch abzuschliessen und die Dienstbarkeit

"(L) SDR Selbständiges und dauerndes Baurecht, örtlich beschränkt, für sämtliche von der Baupolizeibehörde von Möhlin bewilligten Bauten und Anlagen, bis 24.04.2052 ID.009-1955/152197

z.G. SDR Möhlin/3380"

ist auf LIG Möhlin/938 zu löschen.

### 2. Bereinigung

#### a) Gebäude

Die beiden Gebäude Club-Haus, Versicherungs Nr.: 8 und Lagerraum, Versicherungs Nr.: 2809 betreffen das unter Ziffer V. nachfolgend neu begründete selbständige und dauernde Baurecht SDR Möhlin/4025, auf welchem die beiden Gebäude neu eingetragen werden.

Auf die Uebertragung der beiden Gebäude vom bisherigen Baurechtsgrundstück SDR Möhlin/3380 auf das baurechtsbelastete Grundstück LIG Möhlin/938 wird verzichtet.

Die bestehenden Gebäude Club-Haus, Versicherungs Nr.: 8 und Lageraum, Versicherungs Nr.: 2809 wurden aus Mitteln der Baurechtsnehmerin finanziert; dasselbe gilt für die Erweiterung. Dabei bestand mit der Grundeigentümerin von Beginn an die Vereinbarung, dass für die Gebäude ein Baurecht begründet wird.

Diese Feststellung wird im Hinblick auf die Berechnung der Grundbuchgebühren getroffen.

#### b) Grundpfandrechte

Der Namen-Papier-Schuldbrief von nominal Fr. 300'000.-- wird gestützt auf die separate vorliegende Zustimmungserklärung vom ... **Datum ergänzen** der Raiffeisenbank Möhlin Genossenschaft auf das neue selbständige und dauernde Baurecht SDR Möhlin/4025 mit Grundpfandrecht **im zweiten Range** übertragen, nach einem Vorgang von Fr. 24'000.-- im ersten Range (Grundpfandverschreibung Baurechtszinsenpfandrecht).

## V. Neubegründung eines selbständigen und dauernden Baurechts

### 1. Rechtseinräumung

Die Einwohnergemeinde Möhlin als Grundeigentümerin und Baurechtsgeberin räumt der CourtCube, Genossenschaft für Tennis, Freizeit & Events als Baurechtsnehmerin bzw. deren Rechtsnachfolger ein **örtlich beschränktes selbständiges und dauerndes Baurecht** an LIG Möhlin/938, nach Massgabe der Art. 675 und 779 ff. ZGB sowie der nachfolgenden Bestimmungen ein.

### 2. Umfang

Die baurechtsbelastete Fläche betrifft die **Teilfläche von 7'591 m<sup>2</sup>** von LIG Möhlin/938, wie diese in der beiliegenden, von den Parteien und der Urkundsperson unterzeichneten und zum integrierenden Bestandteil dieser Urkunde erklärten Mutationsurkunde der Gemeinde Möhlin Nr. 1774 vom 16. Juli 2015, unter dem Baurechtsgrundstück SDR Möhlin/4025 ausgewiesen ist.

### 3. Inhalt

Die Baurechtsnehmerin hat das Recht, auf dem mit dem Baurecht belasteten Teil von 7'591 m<sup>2</sup> der LIG Möhlin/938 sämtliche von der Baupolizeibehörde Möhlin bewilligten Bauten und Anlagen beizubehalten, zu errichten und zu nutzen. Sie darf die unbebauten Teile des Baurechtsgrundstückes SDR Möhlin/4025 nach ihrem Belieben im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften und dem Zwecke der Baurechtsnehmerin entsprechend nutzen.

### 4. Dauer

Das Baurecht wird auf die Dauer vom 1. Januar 2016 bis 31. Dezember 2065 eingeräumt.

Das Baurecht kann im gegenseitigen Einverständnis verlängert werden. Zwei Jahre vor Ablauf der Baurechtsdauer treten die Parteien in Verhandlung über eine allfällige Verlängerung. Können sich die Parteien über eine Verlängerung nicht einigen, so endet das Baurecht nach Ablauf der Baurechtsdauer.

Die Parteien verzichten auf die Vormerkung des Anspruchs auf Verlängerung der Baurechtsdauer im Grundbuch.

## 5. Verselbständigung

Das Baurecht ist weder zu Gunsten eines herrschenden Grundstückes noch ausschliesslich zu Gunsten einer bestimmten Person begründet. Es ist somit übertragbar und vererblich und somit selbständig.

Die Uebertragung bedarf der schriftlichen Genehmigung der Grundeigentümerin. Diese darf die Genehmigung verweigern, wenn die Bestimmungen dieses Baurechtsvertrages vom Erwerber nicht in allen Teilen übernommen werden sowie bei Vorliegen anderer wichtiger Gründe. Diese Bestimmung gilt auch bei der Gewährung von Unterbaurechten.

Diese Vereinbarung ist im Grundbuch auf LIG Möhlin/938 und SDR Möhlin/4025 wie folgt vorzumerken:

**"Uebertragung des Baurechts zustimmungsbedürftig"**

## 6. Eintrag im Grundbuch

Diese Vereinbarung ist wie folgt als Personaldienstbarkeit im Nachgang zu den bestehenden Dienstbarkeiten im Grundbuch einzutragen:

### Auf LIG Möhlin/938:

(L): SDR Selbständiges und dauerndes Baurecht, örtlich beschränkt, für sämtliche von der Baupolizeibehörde von Möhlin bewilligten Bauten und Anlagen, bis 31.12.2065, verselbständigt unter SDR Möhlin/4025

Dieses Baurecht ist im Sinne von Art. 779 Abs. 3 ZGB mit folgendem Beschrieb als Grundstück in das Grundbuch aufzunehmen:

### **Grundstückbeschreibung Selbständiges und dauerndes Recht (Baurecht) Möhlin/4025**

Gemeinde	Möhlin (BFS-Nr. 4254)
Grundbuch-Typ	Eidgenössisch
Grundstück-Nr	4026
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH907233100636
SD-Recht	(R) SDR Selbständiges und dauerndes Baurecht, örtlich beschränkt, für sämtliche von der Baupolizeibehörde von Möhlin bewilligten Bauten und Anlagen, bis 31.12.2065 ID... z.L. LIG Möhlin/938
Fläche	7'591 m <sup>2</sup> , definitiv anerkanntes Vermessungswerk
Plan-Nr.	69
Bodenbedeckung	Gebäude, 112 m <sup>2</sup>
Lagebezeichnung	Batastrasse, Grindicher
Dominierte Grundstücke	Keine

Als Eigentümerin ist die CourtCube, Genossenschaft für Tennis, Freizeit & Events im Grundbuch einzutragen.

## **7. Ordentlicher Heimfall**

Sofern nach Ablauf der Baurechtsdauer keine Verlängerung des selbständigen und dauernden Baurechts erfolgt, geht das Baurecht unter und sämtliche auf der baurechtsbelasteten Fläche stehenden Bauten und Anlagen gehen in das Eigentum der Baurechtsnehmerin über, indem sie Bestandteil ihres Grundstückes werden (Art. 779 lit. c ZGB).

Gestützt auf Art. 779 lit. d ZGB hat die Baurechtsnehmerin der Baurechtsberechtigten für die heimfallenden Bauwerke eine angemessene Entschädigung zu leisten.

## **8. Vorzeitiger Heimfall**

- a) Wenn die Baurechtsnehmerin in grober Weise ihr dingliches Recht überschreitet oder vertragliche Verpflichtungen verletzt, so kann die Grundeigentümerin den vorzeitigen Heimfall herbeiführen, indem sie die Uebertragung mit allen Rechten und Lasten auf sich selber verlangt (Art. 779 lit. f).
- b) Das Heimfallsrecht kann nur ausgeübt werden, wenn für die heimfallenden Bauwerke eine angemessene Entschädigung geleistet wird, bei deren Bemessung das schuldhafte Verhalten der Baurechtsnehmerin als Herabsetzungsgrund berücksichtigt werden kann. Die Übertragung des Baurechts auf die Grundeigentümerin erfolgt erst, wenn die Entschädigung bezahlt oder sichergestellt ist (Art. 779 lit. g).

## **9. Baurechtszins**

Für die Gewährung dieser Dienstbarkeit bezahlt die Baurechtsnehmerin der Baurechtsgeberin während der Dauer des Baurechts einen Baurechtszins von pauschal Fr. 8'000.-- (Franken achttausend) pro Jahr. Der Baurechtszins wird an die Veränderungen des Referenzzinssatzes angepasst.

Im Sinne einer Finanzierungshilfe ist für die ersten fünf Jahre kein Baurechtszins geschuldet.

Der Baurechtszins ist somit ab 1. Januar 2021 in jährlich in zwei Raten von je Fr. 4'000.-- jeweils auf den 30. Juni und den 31. Dezember zu bezahlen.

Der Basis-Baurechtszins von Fr. 8'000.-- wird während der ganzen Dauer des Baurechts nicht an eine allfällige Wertveränderung des Bodens angepasst.



Zur Sicherung des Baurechtszinses verlangt die Grundeigentümerin die Eintragung des gesetzlichen Grundpfandrechts als Grundpfandverschreibung, und zwar für den dreifachen Betrag des Jahreszinses, total **Fr. 24'000.--** (Franken vierundzwanzigtausend), die als Maximalhypothek zu ihren Gunsten **im ersten Rang**, auf dem Baurechtsgrundstück SDR Möhlin/4025 einzutragen ist.

#### **10. Entschädigung**

Die Einräumung des Baurechts erfolgt entschädigungslos.

#### **11. Gewährleistung**

Jegliche Gewährleistung für rechtliche oder sachliche Mängel der Baurechtsfläche, insbesondere für die Eignung des Baugrundes, wird ausdrücklich und soweit gesetzlich zulässig wegbedungen, vorbehalten bleiben Art. 192 Abs. 3 sowie 199 OR.

Die Baurechtsnehmerin bestätigt, von der Urkundsperson darüber orientiert worden zu sein, dass damit die Baurechtsgeberin gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung einzig noch für Mängel haftet, welche sie der Baurechtsnehmerin arglistig verschweigt und für Mängel, mit denen die Baurechtsnehmerin vernünftigerweise nicht rechnen muss.

Das Baurechtsgrundstück ist vollständig erschlossen.

Allfällige Anpassungsarbeiten und Gebühren gehen zu Lasten der Baurechtsnehmerin.

Ab 1. Juli 2014 gilt die Bewilligungspflicht für die Veräusserung oder die Teilung von Grundstücken, welche im kantonalen Kataster der belasteten Standorte (KBS) eingetragen sind (Art. 32dbis Abs. 3 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG) vom 7. Oktober 1983). Die Parteien und die Urkundsperson bestätigen, dass sie am Tag der Unterzeichnung dieses Vertrages Einsicht in das kantonale Kataster der belasteten Standorte (KBS) bzw. in die Online-Karte KBS genommen haben und dass das baurechtsbelastete Grundstück darin nicht eingetragen ist.

Vorbehalten sind kleinere Belastungen des Untergrunds, welche im Altlastenkataster nicht eingetragen sind.

Sollte seitens des Departements Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung für Umwelt, eine Bewilligungspflicht bzw. die Feststellung der Nichtbewilligungspflicht angeordnet werden, bleibt dies ausdrücklich vorbehalten.

Die Parteien erklären, dass sie von der Urkundsperson über die Tragweite dieser Klausel orientiert worden sind.

## **12. Miet- und Pachtverträge**

Die mit dem Baurecht belastete Fläche ist frei von Miet- und Pachtverhältnissen.

## **13. Vorkaufsrechte**

Gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB haben die Baurechtsgeberin und die Baurechtsnehmerin am Baurecht bzw. an der mit dem Baurecht belasteten Fläche ein gegenseitiges Vorkaufsrecht gegenüber jedem Erwerber.

Die gegenseitigen Vorkaufsrechte gelten unverändert.

## **14. Gebäudeunterhalt**

Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, die Bauten, Anlagen und un bebauten Teile des Grundstückes während der ganzen Baurechtszeit gut zu unterhalten. Der Baurechtsgeberin ist eine Kontrolle gestattet.

## **14. Steuern und Abgaben**

Die öffentlichen Abgaben, welche sich auf den Grund und Boden, also nicht auf Bauten und Anlagen beziehen, gehen zu Lasten der Baurechtsgeberin.

Die öffentlichen Abgaben und Lasten, welche mit den Bauten und Anlagen zusammenhängen, trägt die Baurechtsnehmerin, so insbesondere die Steuern, Gebühren und Beiträge für die Baubewilligung, Wasser- und Abwasseranschluss und -nutzung, Strom, Elementarschadenversicherung, Aarg. Gebäudeversicherung und andere.

## **15. Haftung**

Die Baurechtsnehmerin haftet für alle Schäden, für welche die Baurechtsgeberin einzustehen hat, sofern sie mit der Ausübung des Baurechts in unmittelbarem Zusammenhang stehen. Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, sich gegen die Risiken angemessen zu versichern. Sollte die Baurechtsgeberin für Schäden, die durch den Bestand oder die Benützung des Gebäudes entstehen, in Anspruch genommen werden, so hat die Baurechtsnehmerin dafür vollen Ersatz zu leisten.

## **16. Projektmutation**

Bei der vorliegenden Mutationsurkunde Nr. 1774 handelt es sich um eine Projektmutation. Die Grenzen dieser Mutation sind provisorisch, nach Projekt festgelegt (ohne Vermarkung). Eine spätere Anpassung an die baulichen Anlagen wird ausdrücklich vorbehalten. Die Kosten für die Vermarkung und eine allfällige Grenzmutation sowie die Gebäudeaufnahme werden von der CourtCube, Genossenschaft für Tennis, Freizeit & Events alleine getragen.

Dem Grundbuchamt wird zur **Anmerkung** auf LIG Möhlin/938 und SDR Möhlin/4025 angemeldet: "**Projektmutation**".

## **17. Ueberbindungsklausel**

Die Parteien verpflichten sich, alle aus diesem Rechtsgeschäft fliessenden Rechte und Pflichten im Falle einer Uebertragung des selbständigen und dauernden Baurechts auf den Rechtsnachfolger zu überbinden, einschliesslich dieser Ueberbindungsklausel.

## **18. Genehmigung**

Der Gemeinderat Möhlin erklärt, dass er gestützt auf den Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung vom 26. November 2015 zum Abschluss dieses Vertrages ermächtigt ist.

Der Beschluss ist am ... in Rechtskraft erwachsen.

## **19. Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland**

Die Baurechtsnehmerin 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 bestehen. Insbesondere liegen keine der in Art. 6 BewG umschriebenen Tatbestände vor.

Sollte seitens der zuständigen Behörden eine Bewilligungspflicht bzw. die Feststellung der Nichtbewilligungspflicht angeordnet werden, bleibt dies ausdrücklich vorbehalten.

## **20. Verweisung auf die gesetzlichen Bestimmungen**

Soweit dieser Vertrag nichts Abweichendes bestimmt, gelten die Vorschriften des Schweizerischen Zivilgesetzbuches über das Baurecht (Art. 779 lit. a-1 ZGB).

## **21. Belehrungspflicht der Urkundsperson**

Die Parteien bestätigen, dass sie die Urkundsperson bei der Beurkundung insbesondere über folgende Punkte informiert hat:

- a) die grundbuchliche Beschreibung sowie den Inhalt der aus dem Hauptbuch ersichtlichen Rechte und Lasten,
- b) Vorkaufsberechtigte,
- c) den Vorrang des öffentlichen Rechts,
- d) Bewilligungspflichten,
- e) die Grundzüge der Steuerfolgen,
- f) die gesetzlichen Pfandrechte.

## **22. Kosten**

Die durch diesen Vertrag entstehenden Kosten (Geometer, Urkundsperson und Grundbuchamt) werden von der Baurechtsnehmerin übernommen.

## **23. Ausfertigung**

Diese Urkunde wird in einem Original ausgefertigt. Das Original dieser Urkunde wird beim Grundbuchamt Laufenburg deponiert und dient als Rechtsgrundausweis. Die Parteien erhalten beglaubigte Kopien.

## **24. Vollmacht**

Die aargauische Urkundsperson Simon Basler ist zu allen mit diesem Vertrag im Zusammenhang stehenden Grundbuchanmeldungen ermächtigt und beauftragt.

Möhlin,

Urkundsparteien:

Baurechtsgeberin:  
Einwohnergemeinde Möhlin  
vertreten durch den Gemeinderat

Baurechtsberechtigte:  
CourtCube, Genossenschaft für Tennis, Freizeit & Events