

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

errichtet von

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

Baurechtsvertrag

Errichtung eines 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, Gemeindegemeinschafter.

Baurechtsnehmerin

NK Pajde, nicht im Handelsregister eingetragener Verein gemäss Art. 60 ff. ZGB, mit Sitz in 4313 Möhlin, rechtsgültig vertreten durch den Vorstand und dieser wiederum durch die Herren Luka Rakitic, Präsident, und Niyazi Aydin, Aktuar, beide mit Kollektivunterschrift zu zweien.

II. Grundstückbescrieb

Die Einwohnergemeinde Möhlin ist Eigentümerin des folgenden Grundstückes:

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 ² , definitiv anerkanntes Vermessungswerk
Plan-Nr.	69
Lagebezeichnung	Batastrasse Grindicher
Bodenbedeckung	Gebäude, 783 m ² übrige befestigte Fläche, 4'246 m ² Gartenanlage, 9'629 m ² Strasse, Weg, 212 m ² Trottoir, 500 m ²
Gebäude / Bauten	Lagerraum zu SDR 1955/152197, 62 m ² , Versicherungs Nr.: 2809 Gebäude gehört zu BR 3380 Bocciahalle, Clubhaus zu SDR 1955/152198, 520 m ² , Versicherungs Nr.: 2925 Gebäude gehört zu BR 3469 Club-Haus zu SDR 1955/152197, 201 m ² , Versicherungs Nr.: 8 Gebäude gehört zu BR 3380
Bemerkungen	GB 61 (Katastererneuerung Los 5)
Dominierte Grundstücke	Keine

Anmerkungen

keine

Dienstbarkeiten

08.01.2004 009-46	(L) SDR Selbständiges und dauerndes Baurecht, örtlich beschränkt, für sämtliche von der Baupolizeibehörde 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

... (L) SDR Selbständiges und dauerndes Baurecht, örtlich beschränkt, für sämtliche von der Baupolizeibehörde von Möhlin bewilligten Bauten und Anlagen, bis 31.12.2065 ID...
z.G. SDR Möhlin/4025

Grundlasten

keine

Vormerkungen

keine

Grundpfandrechte

keine

III. Errichtung eines selbständigen und dauernden Baurechts

1. Rechtseinräumung

Die Einwohnergemeinde Möhlin als Grundeigentümerin und Baurechtsgeberin räumt dem Verein NK Pajde 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 546 m²** (fünfhundertsechundvierzig Quadratmeter) 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 Rheinfelden Nr. 1775 vom 16. Juli 2015, unter dem Baurechtsgrundstück SDR Möhlin/4026 ausgewiesen ist.

3. Inhalt

Die Baurechtsnehmerin hat das Recht, auf dem mit dem Baurecht belasteten Teil von 546 m² der LIG Möhlin/938 sämtliche von der Baupolizeibehörde Möhlin bewilligten Bauten und Anlagen zu errichten und zu nutzen.

Sie darf die unbebauten Teile des Baurechtsgrundstückes SDR Möhlin/4026 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.

Im gegenseitigen Einverständnis kann das Baurecht verlängert werden.

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 (=selbständig).

Die Uebertragung bedarf der schriftlichen Genehmigung der Baurechtsgeberin. 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/4026 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/4026

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/4026

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	546 m ² , definitiv anerkanntes Vermessungswerk
Plan-Nr.	69
Bodenbedeckung	Gebäude, 112 m ²
Lagebezeichnung	Batastrasse, Grindicher
Dominierte Grundstücke	Keine

7. Ordentlicher Heimfall

Sofern keine Verlängerung des Baurechts erfolgt, fallen die Bauwerke mit Ablauf der Vertragsdauer der Grundeigentümerin nach den Bestimmungen der Art. 779 lit. c und d ZGB heim und werden wieder Bestandteil des Grundstücks.

8. Vorzeitiger Heimfall

- a) Wenn die Baurechtsnehmerin in grober Weise ihr dingliches Recht überschreitet oder vertragliche Verpflichtungen verletzt, so kann die Baurechtsgeberin den vorzeitigen Heimfall herbeiführen, indem sie die Übertragung mit allen Rechten und Lasten auf sich selber verlangt (Art. 779 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 Baurechtsgeberin erfolgt erst, wenn die Entschädigung bezahlt oder sichergestellt ist (Art. 779 g).

9. Entschädigung / Baurechtszins

Die Einräumung und die Ausübung des Baurechts erfolgen entschädigungslos.

Im Sinne der Förderung des Sports verzichtet die Gemeinde auf die Erhebung eines Baurechtszinses.

10. 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.

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.

11. Miet- und Pachtverträge

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

12. 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.

13. Gebäudeunterhalt

Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, die Bauten, Anlagen und unbebauten 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 Grundeigentümerin 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 Grundeigentümerin 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. 1775 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 Baurechtsnehmerin alleine getragen.

Dem Grundbuchamt wird zur **Anmerkung** auf LIG Möhlin/938 und SDR Möhlin/4026 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. Genehmigungen

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.

Die Vereinsversammlung des Vereins NK Pajde, mit Sitz in 4313 Möhlin, hat mit Beschluss vom ... dem Abschluss des vorstehenden Rechtsgeschäfts zugestimmt und den Vorstand zum Abschluss dieses Vertrages ermächtigt (*sowie ..., als Präsident und ... als Aktuar und damit als Vorstandsmitglieder gewählt*).

19. Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland

Die Baurechtsnehmerin erklärt, dass bei ihrem Verein 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. 779a-1ZGB).

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. Grundbuchanmeldung / Vollmacht

Die Baurechtsnehmerin hat davon Kenntnis, dass die Mutationsurkunden Nrn. 1773 und 1774 für die Löschung und Neubegründung des selbständigen und dauernden Baurechts SDR Möhlin/4025 diesem Vertrag vorgehen. Die Grundbuchanmeldung für diesen Vertrag kann somit erst erfolgen, wenn die Mutationsurkunden Nrn. 1773 und 1774 im Grundbuch vollzogen sind.

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:

Verein NK Pajde