

Entwurf einer öffentlichen Urkunde
66494 BR Baurechtsvertrag i.S. Einwohnergemeinde Arni
mit Verein Jugend Circus Biber
(LIG Arni (AG) 1015)
Stand: 23.05.2019/ki/sr

BAURECHTSVERTRAG

I. Parteien

1. Einwohnergemeinde Arni, von Gesetzes wegen vertreten durch den Gemeinderat, Gemeindehaus, Staldenstrasse 10, 8905 Arni,

als Baurechtsgeberin.

2. Verein Jugend Circus Biber, Verein mit Sitz in 8905 Arni, vertreten durch den Vorstand, nämlich Herr Robert Studer, Präsident, und Herr Daniel Walter, Aktuar,

als Baurechtsnehmer.

II. Ingress

1. Die Einwohnergemeinde Arni, in Arni (AG), ist Alleineigentümerin des Grundstückes LIG Arni (AG) 1015.
2. An einem Teil dieses Grundstücks wird gemäss Mutationstabelle Nr. der Gemeinde Arni (AG) vom2019 nachfolgend ein selbständiges und dauerndes Baurecht an einer Teilfläche von 813 m² errichtet.

III. Begründung eines Baurechts

A. Beschrieb des baurechtsbelasteten Grundstücks

Art. 1

Die Baurechtsgeberin überlässt dem Baurechtsnehmer in dem dem Baurechtsnehmer bekannten heutigen Zustand und ohne Gewähr für die Eigenschaft des Baugrundes, die Teilfläche von 813 m² der LIG Arni (AG) 1015, gemäss Mutationstabelle Nr. der Gemeinde Arni (AG) vom 2019, des der Baurechtsgeberin gehörenden Grundstücks:

Liegenschaft Arni (AG) 1015

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	Arni (AG) (BFS-Nr. 4061)
Grundbuch-Typ	Eidgenössisch
Grundstück-Nr	1015
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH 13157 75079 45
Fläche	2'126 m ² , Definitiv anerkanntes Vermessungswerk
Letzte Mutation	
Plan-Nr.	7
Lagebezeichnung	Moosmatt
Bodenbedeckung	Übrige befestigte Fläche, 1'151 m ² Gartenanlage, 571 m ² Fliessendes Gewässer, 50 m ² Gebäude, 354 m ²
Gebäude / Bauten	Werkhof, Versicherungs Nr.: 656, 354 m ² Moosmatt 10, 8905 Arni AG 3
Bemerkungen	(LB 1015)
Dominierte Grundstücke	Keine.

Anmerkungen

Keine.

Dienstbarkeiten

Keine.

Grundlasten

Keine.

Vormerkungen

Keine.

Grundpfandrechte

Keine.

B. Umfang des Baurechts

Art. 2

Die Baurechtsgeberin räumt hiermit dem Baurechtsnehmer an der Fläche von 813 m² an dem hievor beschriebenen Grundstück ein **selbständiges und dauerndes Baurecht** nach Massgabe der Artikel 675 und 779 ff. ZGB ein. In diesem Recht inbegriffen ist das Recht zur ausschliesslichen Benützung der gesamten belasteten Grundstücksfläche.

Dieses Baurecht ist zu Lasten des in Art. 1 beschriebenen Grundstückes als Dienstbarkeit zu Gunsten des Baurechtsnehmers einzutragen und hienach zu verselbständigen. Es ist dafür ein neues Grundbuchblatt zu eröffnen unter

SDR Arni (AG)

Selbständiges und dauerndes Baurecht bis am 30. Juni 2055 zum Anbau von Trainings- und Lagerräumen an den bestehenden Werkhof (Vers.Nr. 656).

Die Lage und das Ausmass der Baurechtsparzelle LIG Arni (AG) sind in der beiliegenden Mutationstabelle mit **roten** Strichen eingezeichnet. Die von den Parteien und von der Urkundsperson unterzeichnete Mutationstabelle bildet einen Bestandteil dieser Urkunde.

Art. 3

Der Baurechtsnehmer ist befugt, im Rahmen der gesetzlichen und vertraglichen Bestimmungen über das Baurecht zu verfügen und Bauwerke auf und unter dem Boden zu erstellen, die in ihrem Sondereigentum stehen. Der Vertrag zwischen der Einwohnergemeinde Arni (AG) und dem Baurechtsnehmer betreffend die Nutzung des Baurechts bildet einen Bestandteil dieser Urkunde.

Für die Zufahrt von der Alten Aescherstrasse (852) zur LIG Arni 1015 wird auf den separaten Dienstbarkeitsvertrag verwiesen (Fuss- und Fahrwegrecht).

Art. 4

Nutzen- und Schaden an der Baurechtsfläche von 813 m² gehen mit obligatorischer Wirkung nach Eintragung dieses Vertrages im Grundbuch (Tagebuch) auf den Baurechtsnehmer über.

Art. 5

Der Baurechtsnehmer kennt die diesem Baurecht vorgehenden Servitute des Stammgrundstückes und verpflichtet sich, dieselben nicht zu beeinträchtigen bzw. einzuhalten. Andererseits ist die Baurechtsberechtigte befugt, die zu Gunsten LIG Arni (AG) 1015 bestehenden Dienstbarkeiten auszuüben. Es wird festgestellt, dass derzeit keine Dienstbarkeiten auf LIG Arni (AG) 1015 eingetragen sind.

Der Baurechtsnehmer nimmt davon Kenntnis, dass er ohne Zustimmung der Baurechtsgeberin und Grundeigentümerin das Baurecht nicht mit Dienstbarkeiten belasten darf, die nicht spätestens bei Ablauf der Baurechtsdauer entschädigungsfrei erlöschen.

C. Zweck des Baurechts

Art. 6

Mit diesem Baurecht wird dem Baurechtsnehmer das Recht eingeräumt, an den auf LIG Arni (AG) 1015 stehenden Werkhof (Vers. Nr. 656), gemäss den baugesetzlichen Möglichkeiten Trainings- und Lagerräume anzubauen, zu erhalten und allenfalls zu erneuern sowie die offene Fläche als Lager- bzw. Abstellplatz zu benützen.

Der Baurechtsnehmer betreibt den Jugend Circus Biber mit allen dazugehörenden Tätigkeiten wie Sport, Bewegung, schöpferische Aktivitäten, Musik, Malerei, bildende Künste, Theaterspielen, etc.. Dem Baurecht dient dieser Zweck.

Auf dem Baurecht dürfen nur Bauwerke für den vorstehenden Zweck errichtet werden. Eine allfällige Nutzungsänderung müsste von der Baurechtsgeberin ausdrücklich genehmigt werden.

Für Erstellung und Betrieb der Baute im Baurecht gelten weiter folgende Auflagen:

- Der Baurechtsnehmer erstellt, finanziert, betreibt und unterhält die Baute.
- Der Baurechtsnehmer ist verpflichtet, auf dem zu Baurecht übergebenen Areal das Legen und Durchleiten von Kanalisationsleitungen und Wasserleitungen, elektrischen und ähnlichen Leitungen sowie entsprechende öffentliche Anlagen zu dulden, immerhin in dem Sinne, dass seine Bauten nicht ungebührlich beeinträchtigt werden.
- Der Baurechtsnehmer hat die von ihm erstellten Bauten und Anlagen stets in gutem Zustand zu erhalten und die hierfür erforderlichen Unterhalts- und Instandstellungsarbeiten vorzunehmen.

Die grobe Verletzung vorgenannter Auflagen kann einen Grund für den vorzeitigen Heimfall darstellen (vgl. Ziffer III/Art. 22 hienach).

Art. 7

Obligatorische Verpflichtung (ohne Grundbucheintrag)

Die Parteien vereinbaren mit obligatorischer Verpflichtung was folgt:

Der Baurechtsnehmer ist nicht nur berechtigt, sondern auch verpflichtet, die Trainings- und Lagerräume zu erstellen. Der Baurechtsnehmer verpflichtet sich, nach Unterzeichnung dieses Vertrags innerhalb von zwei Jahren das Baugesuch einzureichen. Nach Erlangen der Baubewilligung sind die Bauarbeiten ohne Verzug abzuwickeln. Sofern mit den Bauarbeiten nicht innert zwei Jahren nach Erlangen der Baubewilligung begonnen wird und die Baurechtsgeberin nicht in eine Verlängerung einwilligt, erhält diese einen Anspruch auf Rückübertragung des Baurechts. Eine Entschädigung ist in diesem Fall von der Baurechtsgeberin nicht geschuldet.

Das Bauprojekt muss von der Baurechtsgeberin genehmigt werden, ebenso unterliegen allfällige spätere Änderungen an den Bauten und der Gestaltung der Freiflächen, soweit sie nach den Überbauungsvorschriften zulässig sind, wiederum der Genehmigung der Baurechtsgeberin. Die Zustimmung darf jeweils nur aus wichtigem Grund verweigert werden. Die Mitunterzeichnung des Baugesuchs in Kenntnis aller Planunterlagen gilt als Zustimmung.

Art. 8

Jede wesentliche Zweckänderung bedarf der ausdrücklichen Zustimmung der Baurechtsgeberin, wobei die Zustimmung nur verweigert werden kann, wenn die Zweckänderung den Interessen der Grundeigentümerin widerspricht.

Art. 9

Neben der Nutzung durch den Baurechtsnehmer steht eine Teilfläche der Baurechtsparzelle der Einwohnergemeinde Arni (AG) im Sinne eines Mitbenützungsrechtes zur Verfügung. Es wird auf den separaten Dienstbarkeitsvertrag verwiesen (Mitbenützungsrecht).

D. Dauer des Baurechts

Art. 10

Das Baurecht wird mit der Eintragung dieses Vertrages im Grundbuch begründet und dauert bis zum **30. Juni 2055**.

Obligatorisch beginnt das Baurecht auf jeden Fall 1 Jahr ab Genehmigung des Baurechtsvertrages durch die Einwohnergemeindeversammlung Arni, unter Vorbehalt des Zustandekommens der Finanzierung durch den Baurechtsnehmer, spätestens aber am 1. Juli 2020 und dauert 35 Jahre und endet somit obligatorisch wie das dingliche Recht am 30. Juni 2055.

Art. 11

Der Baurechtsnehmer hat Anspruch auf eine Verlängerung des Baurechts um zunächst 30 Jahre bis 30. Juni 2085, dies unter Vorbehalt der Neufestlegung des Baurechtszinses aufgrund dannzumaliger Verhandlungen, wobei auf die für die ordentliche Anpassung des Baurechtszinses geltenden Bestimmungen (gemäss Ziffer III/Art. 16 hienach) abzustellen ist. Ist auch diese zweite Zeitperiode abgelaufen, hat der Baurechtsnehmer Anspruch auf eine weitere Verlängerung des Baurechtsvertrags um 20 Jahre bis 30. Juni 2105, dies mit den gleichen Randbedingungen wie hiavor beschrieben. Das Baurecht erlischt durch Zeitablauf, sofern die Parteien nicht vor Ablauf der oben vereinbarten Dauer die Verlängerungen beim Grundbuchamt angemeldet haben und diese eingetragen worden ist.

Der Baurechtsnehmer hat Begehren um solche Verlängerungen des Vertrages jeweils spätestens 3 Jahre vor Vertragsablauf der Baurechtsgeberin schriftlich mitzuteilen. Können sich die Parteien bis zum Ablauf der Vertragsdauer über die Anpassung des Baurechtszinses nicht einigen, ist die verlangte Baurechtsvertragsverlängerung gleichwohl zu unterzeichnen und dem Grundbuchamt einzureichen. Über die Höhe des neuen Baurechtszinses entscheidet danach gegebenenfalls das in Ziffer III/Art. 26 vorgesehene Schiedsgericht.

Die Parteien verpflichten sich, fünf Jahre vor Beendigung der gesamten Baurechtsdauer Gespräche über einen allfällig neuen Baurechtsvertrag aufzunehmen. Die Baurechtsgeberin teilt dem Baurechtsnehmer bei Interesse im Anschluss an die Gespräche mit, unter welchen Bedingungen eine Erneuerung des Baurechts möglich ist. Der Baurechtsnehmer hat unter Fristansetzung innerhalb von 12 Monaten nach Erhalt der Bedingungen deren Annahme oder Ablehnung zu erklären. Schweigen gilt als Verzicht auf die Weiterführung. Die Bedingungen wie auch der Abschluss des definitiven Baurechtsvertrages erfolgt vorbehaltlich der nachträglichen Zustimmung seitens der Einwohnergemeindeversammlung.

E. Übertragung

Art. 12

Die Veräußerung des Baurechts ist nach Fertigstellung der im Baurecht zu erstellenden Baute zulässig.

Art. 13

Bei der Übertragung des Baurechts gehen alle dinglichen und realobligationrechtlichen Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag (mit allfälligen späteren Änderungen oder Ergänzungen) auf den Erwerber über.

Art. 14

Jede Übertragung bedarf der obligatorischen Zustimmung (ohne Grundbucheintrag) durch die Baurechtsgeberin. Die Übertragung kann verweigert werden wegen fehlender Kreditwürdigkeit des Erwerbers, aus anderen in dessen Person liegenden wichtigen Gründen und wenn nicht mehr Gewähr dafür besteht, dass der Zweck des Baurechts erfüllt wird.

Art. 15

Die Einräumung von Unterbaurechten und die Ausgestaltung des Baurechts zu Stockwerkeigentum sind zulässig. Sie bedürfen der obligatorischen Zustimmung (ohne Grundbucheintrag) durch die Baurechtsgeberin, wobei die Zustimmung nur verweigert werden kann, wenn die Zweckänderung den Interessen der Grundeigentümerin widerspricht.

F. Baurechtszins und Sicherstellung desselben

Art. 16

Baurechtszins

Der Baurechtsnehmer verpflichtet sich, der Baurechtsgeberin als Entschädigung für die Einräumung dieses Baurechtes einen jährlichen Baurechtszins zu entrichten. Der Baurechtszins beträgt CHF 500.00 (fünfhundert Schweizer Franken) pro Monat resp. CHF 6'000.00 (sechstausend Schweizer Franken) pro Jahr.

Der Baurechtszins ist halbjährlich nachschüssig per 30. Juni und 31. Dezember jeden Jahres zu bezahlen.

Erfolgt die Zahlung des Baurechtszinses verspätet, so wird ab Verfall ein Verzugszins fällig.

Der Zinssatz beträgt 1 % p.a. (in Worten: ein Prozent pro Jahr) mehr als der zum Verfallszeitpunkt geltende Referenzzinssatz des Bundesamtes für Wohnungswesen. Die Verzugszinsberechnung erfolgt ohne weitere Mahnung.

Anpassung des Baurechtszinses

Der Baurechtszins wird alle vier Jahre (analog Amtsperiode des Gemeinderates), erstmals ab 1. Januar 2022 an den Schweizerischen Baupreisindex des Bundesamtes für Statistik BFS angepasst. Entwickelt sich der Schweizerische Baupreisindex (BFS) gegenüber anderen Teuerungsindexen verhältnismässig stark nach oben, kann alle acht Jahre (analog zweier Amtsperioden des Gemeinderates) eine Anpassung verlangt werden. Hierfür sind frühzeitig entsprechende Verhandlungen zu führen. Können sich die Parteien nicht auf eine verhältnismässige Anpassung einigen, entscheidet das in Ziffer III/Art. 26 vorgesehene Schiedsgericht.

Die Anpassungsmöglichkeit gilt sowohl während der ursprünglichen, festen Vertragsdauer, wie auch während der allfälligen Verlängerungsperioden des Baurechts.

Sicherstellung

Zur Sicherstellung des Baurechtszinses errichtet der Baurechtsnehmer zu Gunsten der Baurechtsgeberin eine Grundpfandverschreibung über der dreifachen Höhe des gegenwärtigen jährlichen Baurechtszinses, also im Betrage von CHF 18'000.00 (Franken achtzehntausend).

Der Gläubigerin und Baurechtsgeberin ist vom Grundbuchamt Wohlen eine beglaubigte Kopie dieses Vertrages, mit der Eintragungsbescheinigung versehen, als Beweismittel im Sinne von Art. 825 ZGB zuzustellen.

Sollte der Baurechtszins erhöht werden, so verpflichtet sich der Baurechtsnehmer, alle Erklärungen abzugeben, um das Pfandrecht entsprechend zu erhöhen, sowie die allenfalls erforderlichen Rücktritte anderer Grundpfandgläubiger zu beschaffen.

Art. 17

Steuern, Abgaben, Brandversicherungsbeiträge

Die Baurechtsgeberin entrichtet als Grundeigentümerin für das baurechtsbelastete Grundstück allfällige Steuern und Abgaben, soweit sie durch diesen Vertrag nicht durch den Baurechtsnehmer getragen werden. Der Baurechtsnehmer übernimmt die Bezahlung der Brandversicherungsbeiträge, Steuern und andere Abgaben für sämtliche Bauten und Anlagen, die im Baurecht erstellt werden sowie reglementarische Grundeigentümerbeiträge an die Kosten der Erstellung und Korrektur von öffentlichen Strassen und Anlagen.

G. Erschliessung und Unterhalt

Art. 18

Die Erschliessung des Baurechtsgrundstückes wird vom Baurechtsnehmer wie bestehend übernommen. Sollte eine andere Erschliessung zweckdienlicher sein, so sind diese Kosten vom Baurechtsnehmer zu tragen. Allfällig daraus entstehende Flurschäden, Instandstellungskosten, Gebühren der Urkundsperson etc. gehen zu Lasten des Baurechtsnehmers. Eine allfällige andere Erschliessung ist vorgängig durch die Einwohnergemeinde Arni zu bewilligen.

Art. 19

Der Baurechtsnehmer ist verpflichtet, die in seinem Sondereigentum stehenden Bauwerke sowie das mit dem Baurecht belastete, nicht überbaute Terrain während der ganzen Baurechtsdauer gut zu unterhalten, d.h. insbesondere auch Erdverunreinigungen zu vermeiden. Die Grundeigentümerin ist auf Voranmeldung hin berechtigt, die Bauwerke zu Kontrollzwecken zu betreten, sofern Anzeichen bestehen, dass der Baurechtsnehmer seinen Unterhaltspflichten nicht nachkommt.

Wird dieser Auflage nicht nachgekommen, ist der Baurechtsgeber nach fruchtloser Mahnung berechtigt, auf Kosten des Baurechtsnehmers die nötigen Arbeiten selbst vorzunehmen bzw. vornehmen zu lassen.

Art. 20

Im Falle der Zerstörung der Bauten sind diese durch den Baurechtsnehmer wieder zu erstellen bzw. wieder erstellen zu lassen. Eine allfällige Versicherungsentschädigung ist zu diesem Zwecke zu verwenden. Ein Abbruch von Gebäuden darf nur mit Zustimmung der Baurechtsgeberin erfolgen.

Die Baurechtsgeberin behält sich ausdrücklich das Recht vor, die vorzeitige Löschung des Baurechtes zu verlangen, wenn die Bauten im Verlaufe der Vertragsdauer zerstört und trotz Mahnung seitens der Baurechtsgeberin vom Baurechtsnehmer nicht wieder erstellt werden.

H. Beendigung und Heimfall

Art. 21

Ordentlicher Heimfall

Beim ordentlichen Heimfall, das heisst dem Erlöschen des Baurechts infolge Zeitablaufs oder Vereinbarung der Beteiligten, haben sämtliche auf der Baurechtsparzelle stehenden Gebäulichkeiten und Anlagen pfandfrei (auch Bauhandwerkerpfandrechte) in das Eigentum der Baurechtsgeberin überzugehen.

Sind Gebäude und Anlagen im Zeitpunkt des Erlöschens des Baurechts nicht vollständig wertlos, ist die Baurechtsgeberin verpflichtet, für diese übernommenen Gebäude und Anlagen dem Baurechtsnehmer eine Entschädigung zu entrichten. Die Heimfallentschädigung wird fällig auf den Tag des Erlöschens des Baurechts oder auf den Tag der Übertragung des Baurechts auf die Baurechtsgeberin.

Die Entschädigungsansprüche des Baurechtsnehmers bleiben in erster Linie den Hypothekargläubigern verhaftet, ohne deren Einwilligung eine Auszahlung der Entschädigungssumme nicht stattfinden kann. Zur Ermittlung der Höhe der Heimfallentschädigung treffen die Parteien folgende Regelung:

Bemessungsgrundlage ist der dannzumalige Substanzwert der Baute. Die Heimfallentschädigung entspricht zu Beginn des Baurechtsvertrages 80% (achtzig Prozent) des Substanzwertes und erhöht sich linear bis zum 35. Vertragsjahr auf 95% (fünfundneunzig Prozent) und mit Hilfe der nachfolgenden Formel ermittelt wird:

$$\text{Heimfallentschädigung} = \text{Substanzwert} \times \left[\frac{15\%}{34 \text{ Jahre}} \times (\text{Vertragsjahr} - 1 \text{ Jahr}) + 80\% \right]$$

Bei Verlängerung des Baurechts bleibt die Heimfallentschädigung auf 95 % (fünfundneunzig Prozent) des Substanzwertes bestehen.

Die Ermittlung vom Substanzwert der Baute soll partnerschaftlich erfolgen. Auf schriftlichen Antrag einer Partei erfolgen die allenfalls notwendigen Bewertungen durch einen gemeinsam zu bestimmenden, neutralen Experten.

Können sich die Parteien nicht innert Monatsfrist, ab Datum des Bewertungsantrags gerechnet, auf einen gemeinsamen Experten einigen, so nimmt der Friedensrichter des Bezirks Bremgarten, Kreis VII, auf Antrag einer Partei die Bestimmung des Experten endgültig vor. Die Bewertung des Experten ist für beide Parteien verbindlich und abschliessend, sofern nicht eine Partei innert Monatsfrist, ab Datum der Zustellung des Bewertungsergebnisses gerechnet, das Verfahren gemäss Ziffer III/Art. 26 hienach (Schiedsgericht) beschreitet.

Diese Vereinbarungen über die Folgen des Heimfalls sind im Grundbuch auf der Baurechtsparzelle SDR Arni (AG) und auf der Stammparzelle LIG Arni (AG) 1015 vorzumerken (Heimfall nach Art. 779 c ZGB), und zwar im Nachgang zum Baurechtszinspfandrecht.

Art. 22

Vorzeitiger Heimfall

Die Baurechtsgeberin ist berechtigt, die Übertragung des Baurechts mit allen Rechten und Pflichten auf sich selber zu verlangen (vorzeitiger Heimfall), wenn der Baurechtsnehmer das ihm eingeräumte Baurecht in grober Weise überschreitet oder die Verpflichtungen aus diesem Vertrag gröblich verletzt (zum Beispiel Erstellung von unzulässigen Bauten, rechtswidrige Benutzung der Bauten und Freiflächen, Nichtbezahlung des Baurechtszinses, wiederholtes oder dauerndes Nichteinhalten der Auflagen, trotz schriftlicher Abmahnung). Dieses Begehren der Baurechtsgeberin setzt eine förmliche Mahnung voraus und muss zudem dem Baurechtsnehmer mittels eingeschriebenem Brief mindestens drei Monate vorher angedroht worden sein.

Beim vorzeitigen Heimfall des Baurechts gilt für die Heimfallsentschädigung der Grundsatz von Artikel 779 g ZGB. Die Bezahlung der Heimfallsentschädigung erfolgt Zug um Zug gegen Abgabe der Erklärung betreffend Übertragung des Baurechts auf die Baurechtsgeberin zu Handen des Grundbuchamtes. Zur Ermittlung der Höhe der Heimfallsentschädigung verweisen die Parteien auf die Regelung beim ordentlichen Heimfall hievor, welche analog für den vorzeitigen Heimfall anzuwenden ist.

Bezüglich des vorzeitigen Heimfalls erfolgt keine Vormerkung im Grundbuch.

I. Vorkaufsrechte

Art. 23

Der Baurechtsgeberin steht von Gesetzes wegen ein Vorkaufsrecht am Baurecht zu, dem Baurechtsnehmer ein solches an der Baurechtsparzelle. Diese Rechte werden wie folgt abgeändert:

- Der zu erzielende Mindestpreis bei Beanspruchung des Vorkaufsrechts entspricht dem ordentlichen bzw. vorzeitigen Heimfall (vgl. Ziffer III/Art. 22 hievor).

- Die Baurechtsgeberin erhält für die Ausübung ihres gesetzlichen Vorkaufsrechts in Abweichung von der gesetzlichen Ordnung eine Frist bis 1 Jahr nach Rechtskraft eines allfälligen Gemeindeversammlungsbeschlusses resp. der Referendumsabstimmung der Stimmberechtigten. Dies ist im Grundbuch auf der Baurechtsparzelle wie auch auf der Bodenparzelle **vorzumerken**.
- Der Baurechtsnehmer erhält für die Ausübung seines gesetzlichen Vorkaufsrechts in Abweichung von der gesetzlichen Ordnung eine Frist bis 1 Jahr nach der ordentlichen jährlichen Vereinsversammlung. Dies ist im Grundbuch auf der Bodenparzelle wie auch auf der Baurechtsparzelle **vorzumerken**.

K. Amortisation, Finanzierung von Erneuerungen

Art. 24

Amortisation

Der Baurechtsnehmer hat die auf der Baurechtsparzelle lastenden Grundpfandschulden spätestens nach 10 Jahren durch angemessene Amortisationszahlungen auf einem Stand zu halten, der keinesfalls höher ist als die nach Ziffer III/Art. 21 hievor vereinbarte Heimfallentschädigung.

Art. 25

Erneuerungen

Bei Erneuerungsarbeiten über einem Betrag von CHF 5'000.00 (in Worten: fünftausend Schweizer Franken) ist die Baurechtsgeberin vorgängig zu informieren.

L. Gerichtsbarkeit

Art. 26

Über allfällige Streitigkeiten unter den Parteien des Baurechtsverhältnisses soll ein Schiedsgericht mit Sitz in **Bremgarten/AG** endgültig entscheiden. Jede Partei kann einen Schiedsrichter resp. eine Schiedsrichterin bestellen.

Kommt eine Partei ihrer Verpflichtung zu dieser Ernennung innert 20 Tagen nach Aufforderung durch die andere Partei nicht nach, so ist diese/r durch den Friedensrichter des Bezirks Bremgarten, Kreis VII, zu bestimmen. Wenn sich die zwei SchiedsrichterInnen nicht auf eine dritte Person als Präsidentin einigen, wird diese/r durch den Friedensrichter des Bezirks Bremgarten, Kreis VII, bezeichnet. Unter Vorbehalt von zwingenden Gesetzesbestimmungen legt das Schiedsgericht seine eigene Verfahrensordnung fest. Subsidiär gilt die schweizerische Zivilprozessordnung. Ausgeschlossen ist hingegen die Anwendbarkeit des zwölften Kapitels des Bundesgesetzes über das Internationale Privatrecht vom 18. Dezember 1987 (IPRG).

Art. 27

Für das Schiedsgericht und dessen Verfahren gilt Art. 353 ff. der Schweizerischen Zivilprozessordnung. Der Sitz des Schiedsgerichtes befindet sich in **Bremgarten/AG**.

M. Grundpfandrechte

Art. 28

Die Stammparzelle LIG Arni (AG) 1015 ist pfandfrei.

IV. Verschiedene Vertragsbestimmungen

Art. 29

Haftung

Die Parteien schliessen jegliche Rechts- und Sachgewährleistungspflicht der Grundeigentümerin für den mit dem Baurecht belasteten Boden aus. Bezüglich Sachmängeln bedeutet dies, dass die Grundeigentümerin weder für offene, noch für versteckte Mängel haftet, auch wenn diese erheblich oder unerwartet sind.

Die Parteien schliessen zudem alle weiteren Haftungsansprüche und Rechtsbehelfe der Bauberechtigten für Rechtsmängel und Sachmängel aus.

Der Baurechtsnehmer haftet für alle Schäden, für die der Grund- oder Werkeigentümer einzustehen hat. Er ist verpflichtet, sich gegen diese Risiken angemessen zu versichern. Sollte die Baurechtsgeberin für Schäden an der Liegenschaft, die durch den Bestand oder die Benutzung des Gebäudes entstehen, in Anspruch genommen werden, so hat ihr der Baurechtsnehmer hierfür vollen Regress zu leisten.

Die Parteien schliessen - nachdem der Notar sie auf die Rechtswirkung dieser Freizeichnung hingewiesen hat - jegliche Rechtsgewährleistungspflicht wie auch jegliche weiter gehende Sachgewährleistungspflicht der Grundeigentümerin aus. Die Parteien schliessen zudem alle weiteren Haftungsansprüche und Rechtsbehelfe des Baurechtsnehmers für Rechtsmängel und Sachmängel aus.

Diese Freizeichnung unterliegt den gesetzlichen Schranken. Die Parteien bestätigen, dass der Notar sie diesbezüglich über die verbleibende Haftung des Grundeigentümers, insbesondere für arglistig verschwiegene Mängel und für erhebliche Verschlechterungen des Vertragsobjekts bis zum Gefahrenübergang, orientiert hat.

Art. 30

Öffentliche Abgaben und Lasten

Alle öffentlichen Abgaben und Lasten, welche mit den Bauten und Anlagen zusammenhängen, gehen zu Lasten des Baurechtsnehmers, so insbesondere die

Beiträge an die staatliche Gebäudeversicherung, die Kanalisationsgebühren etc., die Beiträge an die Erstellung von Strassen und Trottoirs, Dolen- und Kanalisationsanlagen sowie andere Erschliessungskosten.

Art. 31

Umgebungsunterhalt allgemein und Moosmattbach

Der Baurechtsnehmer hat die auf der Baurechtsparzelle liegende Umgebung auf seine Kosten zu unterhalten. Der Unterhalt des auf der Baurechtsparzelle verlaufenden Moosmattbachs obliegt, soweit die Unterhaltungspflicht nicht in die Zuständigkeit der öffentlichen Hand fällt, ebenfalls dem Baurechtsnehmer.

Art. 32

Die Einwohnergemeinde Arni (AG) oder deren Werke übernehmen keinerlei Arbeiten oder Kosten für Zu- und Wegleitungen von Wasser, Abwasser, Strom, Telefon, Kehrrichtensorgung usw.

Art. 33

Der Baurechtsnehmer verpflichtet sich, das baurechtsbelastete Grundstück und die Bauten und Anlagen sauber zu unterhalten sowie für einwandfreie Ordnung besorgt zu sein.

Art. 34

Wird die Baurechtsgeberin des mit dem Baurecht belasteten Bodens von einem Dritten belangt, z.B. gestützt auf Art. 679 und 684 ZGB oder Art. 58 OR, steht ihr der Rückgriff gegen den Baurechtsnehmer zu. Sofern die Baurechtsgeberin in einem solchen Fall in einem rechtlichen Verfahren belangt wird, ist der Baurechtsnehmer gehalten, als Nebenintervenient in den Prozess einzutreten und diesen auf eigene Kosten zu führen, wenn dies von der Baurechtsgeberin verlangt wird.

Der Baurechtsnehmer ist verpflichtet, eine ausreichende Grundeigentümerhaftpflichtversicherung abzuschliessen.

Art. 35

Der Baurechtsnehmer wird ermächtigt, nach Beurkundung dieses Vertrages (d.h. bereits vor Übergang von Nutzen und Gefahr) alle mit der Erschliessung oder Überbauung des Vertragsobjekts im Zusammenhang stehenden Planungshandlungen vorzunehmen und Verfahren einzuleiten (wie Verhandlungen mit den Behörden und Nachbarn zu führen, alle Baugesuchsakten und -pläne zu unterzeichnen, Bauvoranfragen und Baugesuche einzureichen, Profilstangen auf dem Baugrund zu stellen, alle erforderlichen Bodenproben zu entnehmen, Baubewilligungsverfahren und allfällige Baubeschwerdeverfahren zu führen).

Der Baurechtsnehmer darf ohne Zustimmung der Grundeigentümerin keine baupolizeilichen Zugeständnisse machen.

Art. 36

Der Baurechtsnehmer verpflichtet sich, im Falle einer Veräusserung des Baurechts an einen Dritten alle in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen jeder Art dem Erwerber zu überbinden, inklusive der Ueberbindungsklausel.

Art. 37

Rechte und Pflichten aus allen für das Vertragsobjekt bestehenden Versicherungen gehen auf den Baurechtsnehmer über (Art. 54 Abs. 1 VVG).

Der Baurechtsnehmer kann den Übergang der mit der Aargauischen Gebäudeversicherung (AGV) bestehenden Versicherung für Feuer- und Elementarschäden (Grundversicherung) nicht ablehnen.

Der Bauberechtigte kann den Übergang aller weiteren Versicherungen (wie Wasserschaden, Glasbruch, Grundeigentümerhaftpflicht, Zusatzversicherungen der Aargauischen Gebäudeversicherung) bis spätestens 30 Tage nach

dem Eigentumsübergang ablehnen, und zwar durch eine schriftliche, an die jeweilige Versicherungsgesellschaft zu richtende Erklärung (Art. 54 Abs. 2 VVG).

Lehnt der Baurechtsnehmer den Übergang von Versicherungen ab, verpflichtet er sich gegenüber der Grundeigentümerin, das Vertragsobjekt spätestens ab dem Zeitpunkt des Eigentumsübergangs bis zum Übergang von Nutzen und Gefahr mindestens im bisherigen Umfang neu zu versichern.

Die Grundeigentümerin übergibt dem Baurechtsnehmer innerhalb der nächsten zehn Tage nach Beurkundung dieses Vertrages Kopien aller bestehenden Versicherungspolice.

Art. 38

Der Baurechtsnehmer erklärt, dass er im Zusammenhang mit der Einräumung des Baurechts keine Werkverträge mit der Grundeigentümerin oder mit einem Unternehmer, der mit der Grundeigentümerin wirtschaftlich, persönlich oder vertraglich verbunden ist, abgeschlossen hat und abzuschliessen beabsichtigt.

Art. 39

Der Baurechtsnehmer, der Verein Jugend Circus Biber, erklärt mit der Unterzeichnung des vorliegenden Vertrages, dass bei ihm keine beherrschende Stellung einer Person im Ausland im Sinne von Art. 6 BewG vorliegt und er verpflichtet sich, der unterzeichneten Urkundsperson die zur Erstellung der Feststellungsurkunde im Sinne des BewG erforderlichen Unterlagen vorzulegen (Art. 18 BewV).

Art. 40

Die Kosten dieses Vertrages (Geometer, Grundbuchamt und Urkundsperson) tragen die Parteien unter solidarischer Haftbarkeit je zur Hälfte.

Die Kosten für Anpassungen oder Neuerrichtungen von Grundpfandrechten trägt der Baurechtsnehmer.

Art. 41

Soweit dieser Vertrag nicht etwas anderes vorsieht, gelten subsidiär die gesetzlichen Bestimmungen.

Art. 42

Vorbehalten bleibt die Genehmigung dieses Vertrages durch die Gemeindeversammlung der Einwohnergemeinde Arni (AG) vom Sommer 2019 sowie die Genehmigung dieses Vertrages durch die ordentliche Mitgliederversammlung 2019 des Vereins Jugend Circus Biber.

Art. 43

Gemäss Ausdruck vom 2019 aus dem Kataster der belasteten Standorte ist das Vertragsobjekt nicht im Kataster der belasteten Standorte eingetragen und eine Bewilligung gemäss Art. 32d^{bis} Abs. 3 USG (Bundesgesetz über den Umweltschutz) ist nicht erforderlich. Die Parteien nehmen dies zur Kenntnis.

Sollten wider Erwarten dennoch solche Altlasten (inkl. Bauherrenaltlasten) auftreten, so gehen die Kosten der erstmaligen und notwendigen Sanierung zu Lasten der Baurechtsgeberin. Altlastenbedingte Bauverzögerungen gehen bezüglich der Frist zum Beginn der Bauarbeiten nicht zu Lasten des Baurechtsnehmers. Im Sanierungsfall sind für die Zeit während der Sanierung keine Baurechtszinsen vom Baurechtsnehmer geschuldet.

Der Baurechtsnehmer hat keinen Anspruch auf einen Verzugsschaden. Altlasten (inklusive Bauherrenaltlasten), welche vom Baurechtsnehmer verursacht werden, sind von diesem auf seine Kosten zu sanieren. Im Übrigen übernimmt die Baurechtsgeberin keine Gewähr für die Tauglichkeit der Baurechtsparzelle als Baugrund.

Art. 44

Vormerkungen

Die folgenden vertraglichen Bestimmungen sind im Grundbuch auf dem Bodengrundstück LIG Arni (AG) 1015 wie auch auf dem Baurechtsgrundstück SDR Arni (AG) **vorzumerken**, und zwar mit den nachfolgenden Stichworten:

- „Übertragung des Baurechtes zustimmungsbedürftig“;
- „Einräumung von Unterbaurechten zustimmungsbedürftig“;
- „Ausgestaltung des Baurechts zu Stockwerkeigentum zustimmungsbedürftig“;
- „Vereinbarungen zur Heimfallentschädigung“;
- „Vereinbarung zur Bemessung, Anpassung und Bezahlung des Baurechtszinses“;
- „Schiedsklausel“.

Art. 45

Rangfolge

Zwischen den Eintragungen auf der Baurechtsparzelle besteht folgende Rangfolge:

- die Vormerkungen zum Baurecht,
- gesetzliches Pfandrecht,
- vertragliche Pfandrechte, eventuell mit Nachrückungsrecht,
- Vereinbarung zum Heimfall.

Art. 46

Weitere Verpflichtung und Überbindungsklausel

Sollten im Zusammenhang mit dem Baurecht Dienstbarkeiten oder andere Rechte nötig sein, verpflichtet sich der Baurechtsnehmer jetzt schon, alle erforderlichen Erklärungen in gehöriger Form abzugeben.

Soweit die Bestimmungen dieses Baurechtsvertrages nicht zum Inhalt des Baurechts gemacht (vergleiche Artikel 779 b ZGB) oder sonst nicht im Grundbuch eingetragen werden können, ist der Baurechtsnehmer verpflichtet, einem allfälligen Rechtsnachfolger alle Bestimmungen dieses Vertrages zu überbinden, einschliesslich der Überbindungsklausel. Die Überbindung hat auch zu erfolgen bei der Einräumung von Vorkaufsrechten, Kaufsrechten, Rückkaufsrechten und Schenkungsrückfallsrechten. Hervorzuheben ist schliesslich die Überbindung der Schiedsgerichtsklausel gemäss Ziffer III/Art. 26 hievor.

Art. 47

Das Original dieses Vertrages dient dem Grundbuchamt Wohlen als Rechtsgrundausweis. Die Parteien erhalten beglaubigte Fotokopien in der von ihnen benötigten Anzahl.

Art. 48

Die Parteien erteilen ihre Einwilligung, sämtliche sich aus dieser Urkunde ergebenden Einschreibungen im Grundbuch vorzunehmen.

Die Urkundsperson hat diesen Vertrag dem Grundbuchamt Wohlen zur Eintragung anzumelden (§ 50 Abs. 2 BeurG).

Gemäss Ziffer III/1 lit. c der Gemeindeordnung bedarf der Abschluss des vorliegenden Vertrages zu dessen Gültigkeit des Beschlusses der Versammlung der Einwohnergemeinde. Die Zustimmung durch die Gemeindeversammlung der Einwohnergemeinde Arni (AG) erfolgte am 2019. Dieser Beschluss ist am 2019 in Rechtskraft erwachsen. Ein entsprechender Protokollauszug der Gemeindeversammlung vom 2019 mit Rechtskraftbescheinigung liegt vor.

Der Präsident sowie der Aktuar des Vereins Jugend Circus Biber bestätigen mit ihren Unterschriften, dass der Abschluss des Baurechtsvertrages durch die Mitgliederversammlung vom genehmigt wurde und sie zum Abschluss dieses Vertrages ermächtigt sind.

Arni, den

Die Baurechtsgeberin

Einwohnergemeinde Arni
Im Namen des Gemeinderates:

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

(Heinz Pfister)

(Marco Widmer)

Der Baurechtsnehmer

Verein Jugend Circus Biber

Der Präsident:

Der Aktuar:

(Robert Studer)

(Daniel Walter)