

Entwurf einer notariellen Urkunde

(Stand 17.03.2025)

verfasst von

lic. iur. Thomas Käser

Rechtsanwalt und Notar,
aargauische Urkundsperson mit Büro in Aarau

BAURECHTSVERTRAG

Begründung eines selbstständigen und dauernden Baurechts

für ein Grundwasserpumpwerk im Gebiet Suret

A. PARTEIEN

1. Die Alleineigentümerin von LIG Buchs (AG) / 882 und Baurechtsgeberin

Ortsbürgergemeinde Buchs AG, 5033 Buchs

von Gesetzes wegen vertreten durch den Gemeinderat Buchs und dieser durch Herrn Gemeindeammann Urs Affolter und durch Frau Gemeindeschreiberin Cornelia Crouch-Byland

2. Baurechtsnehmerinnen

2.1 Einwohnergemeinde Hunzenschwil, 5502 Hunzenschwil

von Gesetzes wegen vertreten durch den Gemeinderat Hunzenschwil und dieser durch Herrn Gemeindeammann Urs Wiederkehr und durch Frau Gemeindeschreiberin Colette Hauri

2.2 Einwohnergemeinde Rapperswil, 5102 Rapperswil

von Gesetzes wegen vertreten durch den Gemeinderat Rapperswil und dieser durch Herrn Gemeindeammann Daniel Marti und durch Herrn Gemeindeschreiber Marco Landert

2.3 Einwohnergemeinde Staufen, 5603 Staufen

von Gesetzes wegen vertreten durch den Gemeinderat Staufen und dieser durch Frau Gemeindeammann Katja Früh und durch Herrn Gemeindeschreiber Mike Barth

B. PRÄAMBEL

Die Einwohnergemeinden Hunzenschwil, Rapperswil und Staufen planen, im Grundwasserschutzareal des Gebiets Suret (auf dem Gemeindegebiet Buchs AG) eine neue Grundwasserfassung zu realisieren. Das dafür benötigte Grundwasserpumpwerk soll auf der Liegenschaft Buchs (AG) / 882, welche im Alleineigentum der Ortsbürgergemeinde Buchs AG steht, erstellt werden.

Im Hinblick darauf sind die Parteien übereingekommen, dass die Ortsbürgergemeinde Buchs AG (als Baurechtsgeberin) den Einwohnergemeinden Hunzenschwil, Rapperswil und Staufen (als Baurechtsnehmerinnen) ein selbständiges und dauerndes Baurecht für ein Grundwasserpumpwerk sowie weitere damit im Zusammenhang stehende Dienstbarkeiten einräumt. So wird den Baurechtsnehmerinnen erlaubt, auf dem betroffenen Grundstück LIG Buchs (AG) / 882 die hienach umschriebenen Bauten, Einrichtungen und Anlagen zu errichten und zu betreiben.

Die Einholung der notwendigen Bewilligungen (bspw. Baubewilligung etc.) ist alleinige Sache der Baurechtsnehmerinnen und nicht Gegenstand des vorliegenden Vertrages.

C. BETROFFENES GRUNDSTÜCK

Die Grundeigentümerin und Baurechtsgeberin, die Ortsbürgergemeinde Buchs AG, ist Alleineigentümerin des folgenden Grundstückes:

LIG Buchs (AG) / 882

Gemeinde	Buchs (AG) (BFS-Nr. 4003)
Grundstück-Nr	882
Fläche	170'748 m ²
Letzte Mutation	Geometergeschäft: 2019/10/0, AV-Mutation
Plan-Nr.	71
Lagebezeichnung	Suhret
Bodenbedeckung	Strasse, Weg, 4'910 m ²
	Geschlossener Wald, 165'709 m ²
	Übrige bestockte Fläche, 129 m ²
Gebäude / Bauten	Keine
Bemerkungen	(966)
Dominierte Grundstücke	Keine

Dienstbarkeiten

29.04.1924 001-C209

(L) Fahrwegrechte ID.001-1955/034597
 z.G. LIG Aarau/6211, LIG Aarau/6631, LIG Buchs (AG)/870,
 LIG Buchs (AG)/871, LIG Buchs (AG)/874, LIG Buchs (AG)/875,
 LIG Buchs (AG)/885, LIG Buchs (AG)/886, LIG Buchs (AG)/887,
 LIG Buchs (AG)/888, LIG Buchs (AG)/889, LIG Buchs (AG)/893,
 LIG Buchs (AG)/894, LIG Buchs (AG)/2408, LIG Buchs (AG)/2411,
 LIG Buchs (AG)/2564, LIG Buchs (AG)/2574, LIG Suhr/1077,
 LIG Suhr/1078, LIG Suhr/1082, LIG Suhr/1084, LIG Suhr/1085
 LIG Suhr/1086

29.04.1924 001-C209

(R) Fahrwegrechte ID.001-1955/034597
 z.L. LIG Aarau/6211, LIG Aarau/6631, LIG Buchs (AG)/870,
 LIG Buchs (AG)/871, LIG Buchs (AG)/874, LIG Buchs (AG)/875,
 LIG Buchs (AG)/885, LIG Buchs (AG)/886, LIG Buchs (AG)/887,
 LIG Buchs (AG)/888, LIG Buchs (AG)/889, LIG Buchs (AG)/893,
 LIG Buchs (AG)/894, LIG Buchs (AG)/2408, LIG Buchs (AG)/2411,
 LIG Suhr/1077, LIG Suhr/1078, LIG Suhr/1082, LIG Suhr/1084,
 LIG Suhr/1085, LIG Suhr/1086

04.11.1925 001-C542

(R) Fahrwegrecht ID.001-1955/021613

z.L. LIG Buchs (AG)/1003

12.04.1954 001-526

(R) 5 beschränkte Fahrwegrechte ID.001-1955/034312

z.L. LIG Buchs (AG)/873, LIG Buchs (AG)/890

09.03.2022 024-2022/2573/0

(L) Waldwirtschafts- und Baumpflanzbeschränkung ID.024-2022/000886

z.G. LIG Buchs (AG)/873, LIG Buchs (AG)/890

Anmerkungen, Grundlasten, Vormerkungen und Grundpfandrechte

Keine

D. BEGRÜNDUNG EINES BAURECHTS

1. Einräumung eines selbstständigen und dauernden Baurechts

Die Alleineigentümerin von LIG Buchs (AG) / 882 (Ortsbürgergemeinde Buchs AG) räumt der Einwohnergemeinde Hunzenschwil, der Einwohnergemeinde Rapperswil und der Einwohnergemeinde Staufen, je als Baurechtsnehmerin, **an einer Fläche von 449 m² ihres Grundstückes LIG Buchs (AG) / 882, ein selbstständiges und dauerndes Baurecht für ein Grundwasserpumpwerk ein.**

Die Errichtung dieser Dienstbarkeit erfolgt gemäss Art. 675 und Art. 779 ff. ZGB.

2. Umfang und Inhalt des Baurechts

2.1 Lage und Ausdehnung

Lage und Ausdehnung des Baurechts ergeben sich aus der vom zuständigen Kreisgeometer erstellten Mutationstabelle Nr. 718 der Gemeinde Buchs AG vom 05.12.2024.

Diese Mutationstabelle wird von den Urkundsparteien und der Urkundsperson unterzeichnet und bildet integrierenden Bestandteil dieser Urkunde.

2.2 Benutzung der Baurechtsfläche

Die Baurechtsnehmerinnen sind berechtigt, im Rahmen der gesetzlichen und vertraglichen Bestimmungen, über das Baurecht und den dienstbarkeitsbelasteten Boden zu verfügen und insbesondere Bauten auf und unter dem Boden zu erstellen, zu erneuern, wiederaufzubauen und beizubehalten.

2.3 Erstellung von Bauten

Auf dem Baurecht dürfen die im Zusammenhang mit einem Grundwasserpumpwerk erforderlichen Bauten, Einrichtungen und Anlagen erstellt, erneuert, erweitert, wiederaufgebaut und beibehalten werden.

Sämtliche sich auf der baurechtsbelasteten Fläche befindlichen Bauten, Einrichtungen und Anlagen stehen während der Dauer des Baurechtes im Eigentum der Baurechtsnehmerinnen.

Die Baurechtsnehmerinnen verpflichten sich, die Grenzen des Baurechtsgrundstückes durch Erstellung einer Einfriedigung (bspw. Zaun) klar erkennbar zu machen.

Die Baurechtsnehmerinnen sind alleine verantwortlich für das Einholen der erforderlichen Bewilligungen.

2.4 Unterhaltspflichten

Die Baurechtsnehmerinnen sind verpflichtet, die Bauten, Einrichtungen und Anlagen sowie das mit dem Baurecht belastete, nicht überbaute Terrain während der gesamten Baurechtsdauer fachmännisch und richtig zu unterhalten und für Ordnung und Sauberkeit besorgt zu sein. Die Baurechtsnehmerinnen tragen alle damit zusammenhängenden Kosten.

2.5 Dauer

Das Baurecht entsteht durch Eintragung dieses Vertrages im Tagebuch des Grundbuchamtes.

Es wird, entsprechend der voraussichtlichen Lebensdauer des Grundwasserpumpwerkes, für die Dauer von 80 Jahren ab Eintragung dieses Baurechtsvertrages im Tagebuch des Grundbuchamtes errichtet.

2.6 Übertragbarkeit

Das Baurecht ist übertragbar und vererblich.

Die Übertragung des Baurechtes an Dritte bedarf der vorgängigen schriftlichen Zustimmung der Baurechtsgeberin.

Bei einer Übertragung des Baurechtes oder des baurechtsbelasteten Grundstückes gehen alle mit vorliegendem Vertrag begründeten Rechte und Pflichten auf die Erwerberin über; alle in diesem Vertrag begründeten Rechte und Pflichten sind auf die Rechtsnachfolgerin zu überbinden (mit Weiterüberbindungs-pflicht), unter Schadenersatzpflicht im Unterlassungsfalle.

Die gesetzlichen Vorkaufsrechte bleiben vorbehalten (vgl. Ziff. D.4.3 hienach).

2.7 Künftige Belastung des Baurechtes

Rein obligatorisch vereinbaren die Parteien:

Die künftige Belastung des Baurechtsgrundstückes SDR Buchs (AG) / 2746 mit obligatorischen oder dinglichen Rechten bedarf der vorgängigen schriftlichen Zustimmung der Baurechtsgeberin.

2.8 Einvernehmliche Verlängerung der Dauer des Baurechtes

Die Parteien treten 3 Jahre vor Ablauf der Baurechtsdauer in Verhandlungen über die Bedingungen einer allfälligen Verlängerung des Baurechtes. Können sich die Parteien über eine Vertragsverlängerung nicht einigen, endet das Baurecht nach Ablauf der Frist gemäss Ziff. D.2.5 hievor.

2.9 Projektmutation

Die Urkundsperson hat die Parteien darauf aufmerksam gemacht, dass die Fläche des Baurechtsgrundstückes SDR Buchs (AG) / 2746 nach Plan berechnet wurde (sog. Projekt- oder Büromutation, Art. 126 Abs. 1 GBV). Somit gilt ein Flächenvorbehalt bis zur definitiven Vermarkung und Vermessung; Flächendifferenzen innerhalb der Toleranzen der amtlichen Vermessung müssen toleriert werden und haben keine Anpassung der gemäss Ziff. G hienach geschuldeten Entschädigung zur Folge.

Die neue Grenze ist unvermarkt, da sie durch bevorstehende Bauarbeiten gefährdet ist. Gemäss den eidgenössischen und kantonalen Vorschriften muss die Vermarkung und Vermessung des Baurechtsgrundstückes nachgeholt werden, sobald der Grund für die Zurückstellung weggefallen ist. Die Kosten der Nachführung der amtlichen Vermessung werden von der Einwohnergemeinde Hunzenschwil, der Einwohnergemeinde Rapperswil und der Einwohnergemeinde Staufen zu je 1/3 getragen.

Weitere Vermessungskosten folgen nach Abschluss der Bau- und Umgebungsarbeiten im Rahmen der ordentlichen Situationsnachführung. Diese Kosten werden ebenfalls von der Einwohnergemeinde Hunzenschwil, der Einwohnergemeinde Rapperswil und der Einwohnergemeinde Staufen zu je 1/3 getragen.

Im Sinne von Art. 126 Abs. 1 GBV ist auf SDR Buchs (AG) / 2746 die Anmerkung „Projektmutation“ neu einzutragen.

3. Eintragungen im Grundbuch

Auf LIG Buchs (AG) / 882 ist das Baurecht als Personaldienstbarkeit je zu Gunsten der Einwohnergemeinde Hunzenschwil, der Einwohnergemeinde Rapperswil und der Einwohnergemeinde Staufen im Grundbuch einzutragen.

Nachdem dieses Baurecht frei übertragbar und für eine Dauer von 80 Jahren eingeräumt worden ist, ersuchen die Parteien das Grundbuchamt, dieses selbstständige und dauernde Recht i.S.v. Art. 22 GBV als Grundstück in das Grundbuch aufzunehmen.

Zu diesem Zweck ist ein neues Grundstück (als SDR Buchs (AG) / 2746) anzulegen. Als Miteigentümerinnen zu je 1/3 sind im Grundbuch die Einwohnergemeinde Hunzenschwil, die Einwohnergemeinde Rapperswil und die Einwohnergemeinde Staufen einzutragen.

Es ergeben sich folgende Grundbucheinträge (Eintragungsvorschläge):

- Auf LIG Buchs (AG) 882
Die neue Dienstbarkeit:
Last: Selbstständiges und dauerndes Baurecht für Grundwasserpumpwerk, bis _____
z.G. SDR Buchs (AG) / 2746
- Die Anlage eines neuen Grundstückes als SDR Buchs (AG) / 2746:
(R) SDR Selbstständiges und dauerndes Baurecht für Grundwasserpumpwerk, bis _____
z.L. LIG Buchs (AG) / 882
im Eigentum der Einwohnergemeinde Hunzenschwil, der Einwohnergemeinde Rapperswil und der Einwohnergemeinde Staufen (Miteigentum zu je 1/3)

4. Weitere Bestimmungen

4.1 Baurechtszins

Die Baurechtsnehmerinnen verpflichten sich, der Grundeigentümerin einen Baurechtszins zu bezahlen. Diesbezüglich wird auf die Regelungen von Ziff. G hienach verwiesen.

4.2 Heimfall

a) Ordentlicher Heimfall

Bei Ablauf der Baurechtsdauer hat ein vollständiger Rückbau aller Anlagen (inkl. Aufforstung) durch die Baurechtsnehmerinnen zu erfolgen. Alle damit im Zusammenhang stehenden Kosten werden von den Baurechtsnehmerinnen getragen; die Rückbau- und Aufforstungsarbeiten müssen bei Ablauf der Baurechtsdauer abgeschlossen sein. Die Grundeigentümerin übernimmt keine Anlagen und hat keine Entschädigung zu bezahlen.

Die Grundeigentümerin hat jedoch die Möglichkeit, spätestens 2 Jahre vor dem Ablauf der Baurechtsdauer zu erklären, dass kein Rückbau der Anlagen zu erfolgen hat, sodass alle sich auf der Baurechtsparzelle befindlichen Gebäude, Einrichtungen und Anlagen nach Ablauf der Baurechtsdauer in das Eigentum der Grundeigentümerin übergehen (Art. 779c ZGB). Diesfalls hat die Grundeigentümerin den Baurechtsnehmerinnen eine gemäss den gesetzlichen Bestimmungen zu bestimmende Entschädigung für die heimfallenden Bauwerke zu leisten (Art. 779d ZGB).

b) Vorzeitiger Heimfall

Wenn die Baurechtsnehmerinnen (einzelн oder gemeinsam) in grober Weise ihr dingliches Recht überschreiten oder die auf diesem Vertrag beruhenden Verpflichtungen verletzen (beispielsweise bei der Erstellung von unzulässigen Bauten, bei rechts- oder vertragswidriger Benutzung der Baurechtsfläche, bei Nicht-Bezahlung des Baurechtszinses, bei Nicht-Einhalten der in diesem Vertrag enthaltenen Auflagen etc.), kann die Grundeigentümerin gemäss Art. 779f bis 779h ZGB den vorzeitigen Heimfall herbeiführen. Bevor die Grundeigentümerin die vorzeitige Rückübertragung des Baurechtes verlangt, hat sie die Baurechtsnehmerinnen schriftlich abzumahnen und ihnen den vorzeitigen Heimfall anzudrohen.

In Bezug auf die bei der Ausübung des vorzeitigen Heimfallrechts von der Grundeigentümerin geschuldete Entschädigung gelangen die gesetzlichen Bestimmungen zur Anwendung (Art. 779g ZGB).

4.3 Vorkaufsrechte

Die Parteien haben Kenntnis von den gesetzlichen Vorkaufsrechten der Grundeigentümerin am Baurechtsgrundstück und der Baurechtsnehmerinnen am Bodengrundstück (Art. 682 Abs. 2 ZGB).

Sie verzichten darauf, diese Vorkaufsrechte aufzuheben.

4.4 Bestehende Gebäude

Die vom Baurecht betroffene Fläche ist unbebaut. Entsprechend gehen mit Errichtung dieses Baurechtes keine bereits bestehenden Gebäude, Einrichtungen und Anlagen in das Eigentum der Baurechtsnehmerinnen über.

E. WEITERE DIENSTBARKEITEN

1. Bestehende Dienstbarkeiten

Die Baurechtsnehmerinnen übernehmen die auf LIG Buchs (AG) / 882 eingetragenen Dienstbarkeiten, soweit das Baurecht betreffend, mit Rechten und Pflichten zur Erfüllung. Die Baurechtsnehmerinnen erklären, den Wortlaut der Dienstbarkeiten zu kennen.

2. Begründung neuer Dienstbarkeiten

2.1 Fuss- und Fahrwegrecht z.L. LIG Buchs (AG) / 882 und z.G. SDR Buchs (AG) / 2746

Die Eigentümerin von LIG Buchs (AG) / 882 (derzeit Ortsbürgergemeinde Buchs AG) räumt den jeweiligen Eigentümerinnen von SDR Buchs (AG) / 2746 (derzeit Einwohnergemeinde Hunzenschwil, Einwohnergemeinde Rapperswil und Einwohnergemeinde Staufen) im gekennzeichneten Bereich ein Fuss- und Fahrwegrecht ein.

Dieses Fuss- und Fahrwegrecht darf von den jeweiligen Eigentümerinnen des dienstbarkeitsberechtigten Grundstückes ausschliesslich im Zusammenhang mit der Erstellung / Erneuerung und dem Unterhalt / Betrieb des auf SDR Buchs (AG) / 2746 zu erstellenden Grundwasserpumpwerks benutzt werden.

Für die genaue Lage und Ausdehnung dieses Fuss- und Fahrwegrechtes wird auf beiliegenden Situationsplan "Fuss- und Fahrweg", Massstab 1:2'000, verwiesen, in welchem der Bereich des Fuss- und Fahrwegrechtes rot eingezzeichnet ist.

Die Lasten des Unterhalts werden von den jeweiligen Eigentümerinnen des dienstbarkeitsberechtigten Grundstückes getragen.

2.2 Durchleitungsrecht z.L. LIG Buchs (AG) / 882 und z.G. SDR Buchs (AG) / 2746

Die Eigentümerin von LIG Buchs (AG) / 882 (derzeit Ortsbürgergemeinde Buchs AG) räumt den jeweiligen Eigentümerinnen von SDR Buchs (AG) / 2746 (derzeit Einwohnergemeinde Hunzenschwil, Einwohnergemeinde Rapperswil und Einwohnergemeinde Staufen) im gekennzeichneten Bereich ein Durchleitungsrecht ein.

Gestützt auf dieses Durchleitungsrecht sind die jeweiligen Eigentümerinnen des dienstbarkeitsberechtigten Grundstückes berechtigt, die folgenden im Zusammenhang mit der Erstellung und dem Betrieb des Grundwasserpumpwerks erforderlichen Leitungen (inkl. Schächte) zu erstellen, beizubehalten und zu erneuern: Wasserleitung DN400, vier Leerrohre für Elektrozuleitung und Steuerkabel, Schmutzwasserleitung DN 110 (innerhalb der Schutzzone im Doppelrohr DN 160) und Meteorwasserleitung DN 200.

Für die genaue Lage und Ausdehnung dieses Durchleitungsrechtes wird auf beiliegenden Situationsplan "Durchleitungsrecht", Massstab 1:2'000, verwiesen, in welchem der Bereich des Durchleitungsrechtes blau eingezzeichnet ist.

Die Lasten des Unterhalts werden von den jeweiligen Eigentümerinnen des dienstbarkeitsberechtigten Grundstückes getragen.

2.3 Situationspläne

Die unter Ziffer E.2.1 und E.2.2 hievor erwähnten Situationspläne bilden integrierende Bestandteile dieses Vertrages und werden von den Parteien und der Urkundsperson unterzeichnet.

2.4 Entgeltlichkeit

Die Einräumung der Dienstbarkeiten erfolgt entgeltlich. Diesbezüglich wird auf die Regelungen von Ziff. G hienach verwiesen.

2.5 Befristung

Die Dienstbarkeiten sind zeitlich nicht befristet (sie sind jedoch mit Untergang des berechtigten Baurechts-Grundstückes SDR Buchs (AG) / 2746 im Grundbuch zu löschen).

2.6 Grundbuch-Eintragungen

Die Dienstbarkeiten sind als Grunddienstbarkeiten wie folgt im Grundbuch einzutragen:

Auf LIG Buchs (AG) / 882

Last: Fuss- und Fahrwegrecht z.G. SDR Buchs (AG) / 2746

Last: Durchleitungsrecht z.G. SDR Buchs (AG) / 2746

Auf SDR Buchs (AG) / 2746

Recht: Fuss- und Fahrwegrecht z.L. LIG Buchs (AG) / 882

Recht: Durchleitungsrecht z.L. LIG Buchs (AG) / 882

F. WEITERE BESTIMMUNGEN

1. Nutzen und Schaden

Nutzen und Schaden an der Baurechtsfläche gehen mit der Eintragung dieser Urkunde im Tagebuch des Grundbuchamtes auf die Baurechtsnehmerinnen über.

2. Gewährleistung

Die Baurechtsnehmerinnen bestätigen, dass ihnen der Zustand der Baurechtsfläche durch Prüfung bestens bekannt ist. Sie übernehmen die Baurechtsfläche im heutigen Zustand. Die Parteien bestätigen, dem Zustand der Baurechtsfläche bei der Festsetzung des Baurechtszinses Rechnung getragen zu haben.

Die Parteien schliessen jegliche Rechts- und Sachgewährleistungspflicht der Baurechtsgeberin aus. Vorbehalten bleiben einzig die in diesem Vertrag enthaltenen abweichenden Regelungen. Ausserhalb dieses Vertrages hat die Baurechtsgeberin keinerlei Zusicherungen abgegeben.

Die Urkundsparteien bestätigen, von der Urkundsperson auf die Bedeutung und Tragweite dieser Bestimmung hingewiesen worden zu sein.

3. Zonen-, Bau- und Nutzungsvorschriften

Die Baurechtsnehmerinnen kennen die Zonenzugehörigkeit und die geltenden öffentlich-rechtlichen Bau- und Nutzungsvorschriften bezüglich der Baurechtsfläche. Die Baurechtsgeberin hat keinerlei Zusicherungen abgegeben.

4. Boden- und Gebäudekontaminationen

Die Baurechtsgeberin bestätigt den Baurechtsnehmerinnen, dass die Baurechtsfläche im Kataster der belasteten Standorte nicht eingetragen ist. Im Übrigen gibt die Baurechtsgeberin keinerlei Zusicherungen ab im Hinblick auf das Bestehen von Altlasten und/oder von belasteten Standorten. Es ist ausschliesslich Sache der Baurechtsnehmerinnen, vor der Vertragsunterzeichnung diesbezügliche Abklärungen zu tätigen. Sollten Altlasten und/oder belastete Standorte zum Vorschein kommen, haftet die Baurechtsgeberin dafür nicht. Sie haftet auch nicht für sogenannte Bauherrenaltlasten, d.h. Mehrkosten bei Aushubentsorgung etc., welche bei künftigen Bauarbeiten anfallen könnten. Diese gehen vielmehr zu Lasten der Baurechtsnehmerinnen.

5. Niederspannungs-Installationen

Die Baurechtsfläche ist unbebaut. Es bestehen keine Installationen, welche gestützt auf die Bestimmungen der Niederspannungsinstallations-Verordnung (NIV) zu kontrollieren wären.

6. Versicherungen

Die Baurechtsfläche ist unbebaut. Es bestehen keine Versicherungen, die auf die Baurechtsnehmerinnen übergehen.

Die angemessene Versicherung der Baurechtsfläche resp. der darauf erstellten Bauten und Anlagen ist Sache der Baurechtsnehmerinnen.

7. Miete und Pacht

Die Baurechtsfläche wird miet- und pachtfrei übergeben.

8. Nebenkosten

Die Parteien verzichten auf eine Nebenkostenabrechnung.

9. Gesetzliche Pfandrechte

Die Parteien bestätigen, von der Urkundsperson über die gesetzlichen Pfandrechte informiert worden zu sein.

Sollten wider Erwarten gesetzliche Pfandrechte für Schulden der Baurechtsgeberin im Grundbuch auf dem Grundstück SDR Buchs (AG) / 2746 eingeschrieben oder entsprechende Forderungen geltend gemacht werden, hat die Baurechtsgeberin diese Forderungen zu bezahlen oder sicherzustellen und bereits im Grundbuch eingeschriebene gesetzliche Grundpfandrechte unverzüglich auf ihre Kosten löschen zu lassen.

10. Steuerfolgen

Allfällige im Zusammenhang mit der Begründung dieses Baurechtes resultierende Steuerfolgen (bspw. Grundstücksgewinnsteuer) sind von der Baurechtsgeberin zu tragen.

Im Zusammenhang mit dieser Handänderung erfolgt keine Sicherstellung der Grundstücksgewinnsteuer, weil es sich bei der Baurechtsgeberin um die Ortsbürgergemeinde Buchs AG handelt.

Die Parteien erklären, dass sie über die wirtschaftlichen Steuerfolgen dieses Rechtsgeschäftes nicht durch die Urkundsperson beraten worden sind. Sie wurden lediglich über die Grundzüge der Steuerfolgen informiert.

11. Verhältnis gegenüber Dritten, Haftung u.w.

Die Baurechtsnehmerinnen übernehmen – an der Stelle der Grundeigentümerin – alle mit der Erstellung, Benützung und Bewirtschaftung der sich auf der Baurechtsfläche befindlichen Gebäude, Einrichtungen und Anlagen zusammenhängenden Ansprüche Dritter irgendwelcher Art.

Allfällige Prozesse über solche Ansprüche haben die Baurechtsnehmerinnen auf eigene Kosten und eigenes Risiko zu führen resp. – sofern dies nicht möglich sein sollte – die Grundeigentümerin in allfälligen Prozessen zu vertreten und sie volumnäßig schadlos zu halten.

Kommen bei Grabarbeiten o.dgl. Leitungen Dritter zum Vorschein, haben die Baurechtsnehmerinnen alle Kosten (insb. auch die Verlegungskosten), welche zu Lasten der Grundeigentümerin anfallen könnten, zu übernehmen.

Im Übrigen halten die Parteien folgendes fest:

- Die Baurechtsnehmerinnen sind alleinige Eigentümerinnen aller sich auf der Baurechtsfläche befindlichen Gebäude, Einrichtungen und Anlagen. Sie sind alleine für die Erstellung, Installation, Betrieb, Unterhalt, Reparaturen, Wiederaufbau etc. verantwortlich und tragen alle damit zusammenhängenden Kosten. Die Baurechtsnehmerinnen haften für sämtliche Schäden (inkl. Folgeschäden), welche durch die sich auf der Baurechtsfläche befindlichen Gebäude, Einrichtungen und Anlagen verursacht werden. Sie tragen auch alle Kosten für Schäden, die infolge höherer Gewalt an den sich auf der Baurechtsfläche befindlichen Gebäuden, Einrichtungen und Anlagen entstehen; eine Haftung der Grundeigentümerin ist ausgeschlossen. Falls im Zusammenhang mit Erstellung, Installation, Betrieb, Unterhalt, Reparaturen, Wiederaufbau etc. der Bauten, Einrichtungen und Anlagen Schäden entstehen sollten, für welche Dritte die Grundeigentümerin haftbar machen, verpflichten sich die Baurechtsnehmerinnen, die Grundeigentümerin vollumfänglich schadlos zu halten; dies gilt ausdrücklich auch in Bezug auf das mit dem Baurecht belastete, nicht überbaute Terrain.
- Die Baurechtsnehmerinnen übernehmen alle Steuern, Abgaben und Kosten für die sich auf der Baurechtsfläche befindlichen Gebäude, Einrichtungen und Anlagen und für das Baurecht (bspw. Steuern, Brandversicherungsbeiträge, Gebäudevermessung, Kanalisationsanschlussgebühren etc.).
- Der Unterhalt wird ausschliesslich von den Baurechtsnehmerinnen, auf deren eigene Kosten, besorgt. Dies gilt ausdrücklich auch in Bezug auf das mit dem Baurecht belastete, nicht überbaute Terrain.
- Kommen die Baurechtsnehmerinnen den in diesem Vertrag begründeten Pflichten nicht nach, kann die Grundeigentümerin die entsprechenden Arbeiten selber ausführen oder durch Dritte ausführen lassen. Alle Kosten, die sich daraus ergeben, sind von den Baurechtsnehmerinnen zu tragen. Eine Ersatzvornahme darf – mit Ausnahme von Fällen, in denen Gefahr in Verzug ist – nur erfolgen, wenn die Baurechtsnehmerinnen ihren Pflichten trotz Abmahnung (mit Ansetzung einer Frist von mindestens 7 Tagen) nicht nachkommen.
- Die Baurechtsnehmerinnen haften ausdrücklich auch für allfällige Schäden / Folgeschäden, welche im Zusammenhang mit der südwestlich gelegenen Deponie (bei der KVA Buchs AG) entstehen. Die Bestimmungen dieser Ziff. F.11 gelten auch diesbezüglich. Eine Haftung der Ortsbürgergemeinde Buchs AG ist ausgeschlossen.

12. Bäuerliches Bodenrecht

Den Parteien ist bekannt, dass LIG Buchs (AG) / 882 ausserhalb der Bauzone gelegen ist.

Dieses Grundstück fällt nicht in den Geltungsbereich des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht, weil es sich um geschlossenen Wald (der nicht zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehört) handelt.

13. Bauphase

Mit rein obligatorischer Wirkung (d.h. ohne dass dafür Dienstbarkeiten begründet werden) vereinbaren die Parteien:

- Bei der erstmaligen Erstellung des Grundwasserpumpwerks dürfen die Eigentümerinnen von SDR Buchs (AG) / 2746 – zusätzlich zu dem unter Ziff. E.2.1 hievor begründeten Fuss- und Fahrwegrecht – den im beiliegenden Situationsplan "Bauphase", Maßstab 1:2'000, gelb eingezzeichneten Bereich als Fuss- und Fahrweg für Baustellenverkehr benutzen. Die Lasten des Unterhalts werden von den Eigentümerinnen von SDR Buchs (AG) / 2746 getragen.

- Bei der erstmaligen Erstellung des Grundwasserpumpwerks dürfen die Eigentümerinnen von SDR Buchs (AG) / 2746 den im beiliegenden Situationsplan "Bauphase", Massstab 1:2'000, grün eingezzeichneten Bereich als Installationsplatz benutzen. Es ist den Eigentümerinnen von SDR Buchs (AG) / 2746 auch gestattet, diesen Bereich abzuforsten, soweit dies für die Ausführung der Bauarbeiten notwendig ist; vorbehalten bleiben die dafür notwendigen Bewilligungen. Die Eigentümerinnen von SDR Buchs (AG) / 2746 sind verpflichtet, den Bereich nach Abschluss der Bauarbeiten wieder aufzuforsten und den ordnungsgemäßen Zustand wiederherzustellen. Die Eigentümerinnen von SDR Buchs (AG) / 2746 verpflichten sich dazu, die forstwirtschaftlichen Arbeiten (insb. Abforstung vor Beginn der Bauarbeiten und Ersatzaufforstung nach Abschluss der Bauarbeiten) durch die Forstverwaltung Suhr-Buchs ausführen zu lassen. Alle damit im Zusammenhang stehenden Kosten werden von den Eigentümerinnen von SDR Buchs (AG) / 2746 getragen.

Der hievor erwähnte Situationsplan bildet integrierenden Bestandteil dieses Vertrages und wird von den Parteien und der Urkundsperson unterzeichnet.

14. Schutzzonenreglement

Den Parteien ist bekannt, dass im Zusammenhang mit der Erstellung und dem Betrieb des Grundwasserpumpwerkes resp. der Grundwasserfassung ein Schutzzonenreglement zu erlassen ist. Dieses Schutzzonenreglement hat öffentlich-rechtlichen Charakter und wird in den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) eingetragen; auf die Anmerkung des Schutzzonenreglements im Grundbuch wird verzichtet.

Weil das Grundwasserpumpwerk resp. die Grundwasserfassung auf dem Gemeindegebiet Buchs (AG) liegt, haben Erlass und Durchsetzung des Schutzzonenreglements durch die Einwohnergemeinde Buchs (AG) zu erfolgen.

15. Vergabe von Unterhaltsarbeiten

Die Baurechtsnehmerinnen verpflichten sich, alle die Baurechtsfläche betreffenden Wald-Unterhaltsarbeiten (inkl. Aufforstung, etc.) zu regulären Tarifen an die Forstverwaltung Suhr-Buchs zu vergeben.

G. ENTSCHEIDIGUNGEN

Im Zusammenhang mit dem Abschluss dieses Vertrages und der Ausübung der in diesem Vertrag begründeten Rechte sind folgende Entschädigungen zu bezahlen:

1. Jährlich geschuldete Entschädigung

Für die Einräumung und Ausübung der in diesem Vertrag begründeten Rechte und als Abgeltung der sich daraus ergebenden Einschränkungen (Baurechtszins, Entschädigung für Einräumung von Dienstbarkeiten, Entschädigung von Ertragsausfall, Abgeltung von Einschränkungen während Bauphase, Entschädigung von Inkonvenienzen, etc.) haben die Eigentümerinnen von SDR Buchs (AG) / 2746 eine jährlich geschuldete, pauschale Entschädigung von CHF 12'000.00 / Jahr (Schweizer Franken zwölftausend pro Jahr) an die Ortsbürgergemeinde Buchs AG zu leisten.

2. Entschädigung für Einschränkung bei der Bewirtschaftung

Als Abgeltung der Einschränkungen, die sich aufgrund der Vorschriften des Schutzzonenreglements bei der Bewirtschaftung der von den Schutzzonen betroffenen Flächen ergeben, haben die Eigentümerinnen von SDR Buchs (AG) / 2746 zusätzlich folgende jährlich geschuldete, pauschale Entschädigung an die Ortsbürgergemeinde Buchs AG zu leisten:

Position	Entschädigung
Schutzone S2	CHF 214.95 / ha / Jahr
Schutzone S3	CHF 154.20 / ha / Jahr

3. Weitere Bestimmungen

Die Entschädigungen gem. Ziff. G.1 und G.2 hievor sind geschuldet ab dem Zeitpunkt, in welchem eine rechtskräftige Baubewilligung für das von den Baurechtsnehmerinnen auf SDR Buchs (AG) / 2746 zu realisierende Grundwasserpumpwerk vorliegt. Die Entschädigungen gem. Ziff. G.1 und G.2 hievor sind jeweils per 01.01. jedes Jahres (vorschüssig) zur Zahlung fällig; bei angebrochenen Jahren pro rata temporis.

Die vorstehenden Werte wurden von den Parteien einvernehmlich festgelegt; bei der Festlegung haben die Parteien die im Zeitpunkt des Abschlusses dieses Vertrages herrschenden wirtschaftlichen und rechtlichen Verhältnisse berücksichtigt.

Hinsichtlich Teuerung basieren die unter Ziff. G.1 und G.2 hievor genannten Entschädigungen auf dem Stand des Landesindexes der Konsumentenpreise (LIK) per Juli 2024 von 107.5 Punkten (massgebender Index ist der vom Bundesamt für Statistik ermittelte Landesindex der Konsumentenpreise mit Basis Dezember 2020 = 100 Punkte).

Sowohl die Baurechtsgeberin als auch die Baurechtsnehmerinnen sind berechtigt, die genannten Entschädigungen in Zeitabständen von mindestens fünf Jahren jeweils auf den 1. Januar entsprechend der prozentualen Veränderung des Landesindexes der Konsumentenpreise anzupassen. Dabei ist eine Anzeigefrist von 30 Tagen einzuhalten. Massgebend für die Anpassung ist jeweils der Indexstand des vorausgegangenen Monats Oktober. Eine Anpassung kann erstmals per 01.01.2030 verlangt werden. Im Übrigen schliessen die Parteien eine nachträgliche Anpassung der Entschädigungen an veränderte Verhältnisse hiermit ausdrücklich aus.

Die Entschädigungen sind von den Eigentümerinnen von SDR Buchs (AG) / 2746 durch Überweisung auf das Konto IBAN CH63 0900 0000 5000 1247 8, bei der PostFinance AG, zu bezahlen. Bei verspäteter Zahlung ist ohne Mahnung ab Fälligkeit ein Verzugszins von 5 % geschuldet.

Die Grundeigentümerin verzichtet einstweilen auf eine vertragliche Sicherstellung der Entschädigungen.

Die Parteien halten fest, dass mit vorstehenden Entschädigungen auch sämtliche Nutzungs- und Bewirtschaftungseinschränkungen sowie Inkovenienzen, die sich aufgrund des im Zusammenhang mit dem Grundwasserpumpwerk erlassenen Schutzzonenreglements für die Parzellen 882 und 891 (Schutzone 1, 2 und 3) ergeben, abgegolten sind. Auch abgegolten sind damit alle Nutzungs- und Bewirtschaftungseinschränkungen sowie Inkovenienzen, die sich während der Bauphase ergeben. Im Zusammenhang mit der Erstellung und dem Betrieb des Grundwasserpumpwerks im Gebiet Suret sind somit keine weiteren Entschädigungen als die unter Ziff. G.1 und G.2 hievor genannten an die Ortsbürgergemeinde Buchs (AG) zu leisten.

H. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

1. Kompetenzregelung auf Seiten der Ortsbürgergemeinde Buchs AG

Die unterzeichneten Vertreter der Ortsbürgergemeinde Buchs AG bestätigen, dass die Kompetenz zum Abschluss dieses Vertrages auf Seiten der Ortsbürgergemeinde Buchs AG gestützt auf § 8 Abs. 1 lit. a OBGG-AG und entsprechende Beschlüsse der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 22.06.1981 / 14.12.1987 dem Gemeinderat Buchs (AG) zusteht, dass der Gemeinderat Buchs AG dem Abschluss dieses Vertrages am _____ zugestimmt hat und dass dieser Beschluss in Rechtskraft erwachsen ist.

2. Kompetenzregelung auf Seiten der Einwohnergemeinde Hunzenschwil

Die unterzeichneten Vertreter der Einwohnergemeinde Hunzenschwil bestätigen, dass die Kompetenz zum Abschluss dieses Vertrages auf Seiten der Einwohnergemeinde Hunzenschwil gemäss § 8 der Gemeindeordnung sowie gemäss § 37 Abs. 2 lit. h GG-AG der Gemeindeversammlung zusteht, dass die Einwohnergemeindeversammlung Hunzenschwil dem Abschluss dieses Vertrages am _____ zugestimmt hat und dass dieser Beschluss in Rechtskraft erwachsen ist.

3. Kompetenzregelung auf Seiten der Einwohnergemeinde Rapperswil

Die unterzeichneten Vertreter der Einwohnergemeinde Rapperswil bestätigen, dass die Kompetenz zum Abschluss dieses Vertrages auf Seiten der Einwohnergemeinde Rapperswil gemäss Art. 4 Abs. 4 der Gemeindeordnung sowie gemäss § 37 Abs. 2 lit. h GG-AG der Gemeindeversammlung zusteht, dass die Einwohnergemeindeversammlung Rapperswil dem Abschluss dieses Vertrages am _____ zugestimmt hat und dass dieser Beschluss in Rechtskraft erwachsen ist.

4. Kompetenzregelung auf Seiten der Einwohnergemeinde Staufen

Die unterzeichneten Vertreter der Einwohnergemeinde Staufen bestätigen, dass die Kompetenz zum Abschluss dieses Vertrages auf Seiten der Einwohnergemeinde Staufen gemäss Ziff. IV.3 der Gemeindeordnung sowie gemäss § 37 Abs. 2 lit. h GG-AG der Gemeindeversammlung zusteht, dass die Einwohnergemeindeversammlung Staufen dem Abschluss dieses Vertrages am _____ zugestimmt hat und dass dieser Beschluss in Rechtskraft erwachsen ist.

5. Zustellung von Mitteilungen / Vertretungsrecht

Die Parteien halten fest, dass die Einwohnergemeinde Rapperswil sämtliche Baurechtsnehmerinnen in Bezug auf alle Aspekte, welche dieses Vertragsverhältnis betreffen, rechtsgültig vertritt. Diese Vollmacht ist während der Dauer dieses Vertragsverhältnisses nicht widerrufbar.

Dies bedeutet insbesondere:

- Sämtliche Mitteilungen der Ortsbürgergemeinde Buchs AG, welche dieses Vertragsverhältnis betreffen, gelten als allen Baurechtsnehmerinnen rechtsverbindlich zugestellt, wenn sie an die Einwohnergemeinde Rapperswil erfolgt sind.
- Sämtliche Mitteilungen der Einwohnergemeinde Rapperswil an die Ortsbürgergemeinde Buchs AG, welche dieses Vertragsverhältnis betreffen, gelten als im Namen aller Baurechtsnehmerinnen abgegeben.

6. Rangfolge

Die in diesem Vertrag begründeten Dienstbarkeiten gehen allen im Grundbuch auf dem dienstbarkeitsbelasteten Grundstück bereits eingetragenen beschränkten dinglichen Rechten im Range nach.

7. Vorrang des öffentlichen Rechts

Die Urkundsperson hat die Parteien darauf aufmerksam gemacht, dass die öffentlich-rechtlichen Bestimmungen diesem privatrechtlichen Vertrag vorgehen.

8. Solidarische Haftbarkeit

Die Baurechtsnehmerinnen haften solidarisch für alle Verpflichtungen, die sich aus diesem Vertrag ergeben.

9. Änderungsklausel

Ergänzungen und Abänderungen dieses Vertrages können von den Parteien nur einstimmig beschlossen werden. Sie sind nur gültig, wenn sie in der Form der öffentlichen Urkunde erfolgen.

10. Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen des vorliegenden Vertrages unwirksam oder unvollständig sein oder sollte die Erfüllung unmöglich werden, wird hiervon die Wirksamkeit der übrigen Teile des Vertrages nicht beeinträchtigt.

Die Parteien verpflichten sich für diesen Fall, unverzüglich die unzulässige / unwirksame Bestimmung durch eine zulässige und wirksame Bestimmung zu ersetzen, die nach ihrem Inhalt der ursprünglichen Absicht der Parteien am nächsten kommt.

11. Streitvermeidung / Streitschlichtung / Gerichtsstand / Anwendbares Recht

Die Vertragsparteien verpflichten sich gegenseitig zu einer offenen Kommunikation und zu konstruktiver Zusammenarbeit. Bei allenfalls auftretenden Schwierigkeiten / Differenzen bemühen sich die Vertragsparteien um eine rasche und allseits faire Lösung. Im Falle von Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist vorgängig ein Schlichtungsverfahren durchzuführen. Der Schlichter wird von den Vertragsparteien gemeinsam bestimmt. Der Schlichter hat nach Anhörung der Vertragsparteien binnen angemessener Frist einen Schlichtungsvorschlag zu unterbreiten.

Die staatlichen Gerichte können erst angerufen werden, wenn der Schlichtungsvorschlag nicht angenommen wird oder wenn sich die Vertragsparteien nicht über die Person des Schlichters einigen können. Als ausschliesslicher Gerichtsstand wird Buchs (AG) vereinbart.

Das Vertragsverhältnis untersteht Schweizer Recht.

12. Ausfertigungen

Diese Urkunde wird in einem Original-Papier-Exemplar ausgefertigt. Für die Parteien werden beglaubigte Kopien in der von ihnen gewünschten Anzahl erstellt.

13. Anmeldung beim Grundbuchamt

Die Parteien beauftragen die Urkundsperson, diese Urkunde und alle damit im Zusammenhang stehenden Vorgänge dem Grundbuchamt Zofingen zur Eintragung anzumelden. Dafür erstellt die Urkundsperson eine elektronische Ausfertigung der Urkunde und übermittelt diese an das Grundbuchamt; die Original-Papier-Urkunde verbleibt in ihren Akten. Allfällige Verfügungen des Grundbuchamtes sind der Urkundsperson zuzustellen; sie ist ermächtigt, allfällige Beschwerdeverzichte zu erklären.

14. Kostentragung

Die mit dieser Urkunde im Zusammenhang stehenden Kosten (Grundbuchamt, Geometer, Urkundsperson etc.) werden von der Einwohnergemeinde Hunzenschwil, der Einwohnergemeinde Rupperswil und der Einwohnergemeinde Staufen zu je 1/3 getragen, unter solidarischer Haftbarkeit.

15. Verbindlichkeit für Rechtsnachfolger

Die Vertragsparteien verpflichten sich dazu, bei einer Handänderung an LIG Buchs (AG) / 882 oder an SDR Buchs (AG) / 2746 alle in diesem Vertrag vereinbarten Verpflichtungen auf den jeweiligen Rechtsnachfolger zu überbinden (mit der Pflicht zur Weiterüberbindung), unter Schadenersatzfolge im Unterlassungsfalle.

Die Parteien verzichten darauf, einzelne vertragliche Bestimmungen gestützt auf Art. 779b Abs. 2 ZGB im Grundbuch vormerken zu lassen.