

Entwurf vom 27. Januar 2025

verfasst von lic. iur. Marcel Merz, Rechtsanwalt und Notar,
Urkundsperson des Kantons Aargau mit Büro in Wildegg,

öffentlich beurkundet in Rapperswil, den [Datum]

Dienstbarkeitsvertrag (Baurechtsvertrag)

I. Grundeigentümerin, Grundstück, berechtigte Partei

1. Die Ortsbürgergemeinde Rapperswil, für das vorliegende Rechtsgeschäft vertreten durch den Gemeinderat und dieser wiederum durch den Gemeindeammann, Daniel Marti, von Othmarsingen (AG), in Rapperswil (AG), und den Gemeindeschreiber, Marco Landert, von Rorbas (ZH), in Hirschthal (AG),

nachfolgend **OBG Rapperswil** oder **Baurechtsgeberin** genannt,

als Alleineigentümerin des **belasteten** Grundstückes:

Liegenschaft Rapperswil Nr. 1976, Plan 63

CH 63059 11171 47

94,28 a Gebäude, übrige befestigte Fläche; Giesseschache
Gebäude, 30 m²
Gebäude, 37 m²
Gebäude (Details s. AGV-Police) Nr. 1151; Industriestrasse 9

Anmerkungen, Vormerkungen, Dienstbarkeiten und Grundlasten

Laut Grundbuch

Grundpfandrechte

Keine

2. Der **Wasserfahrverein Rapperswil**, Verein mit Sitz in Rapperswil, hier handelnd durch **den Präsidenten, Colin Schori, von Radelfingen (BE), in Boniswil (AG), und der Aktuarin, Eveline Müller, von Muhen (AG), in Rapperswil (AG)**

nachfolgend **Wasserfahrverein** oder **der Baurechtsberechtigte**

genannt, als **Dienstbarkeitsberechtigter**.

3. Die **Einwohnergemeinde Rapperswil**, von Gesetzes wegen vertreten durch den Gemeinderat und dieser wiederum durch den Gemeindeammann, Daniel Marti, von Othmarsingen (AG), in Rapperswil (AG), und den Gemeindeschreiber, Marco Landert, von Rorbas (ZH), in Hirschthal (AG),

nachfolgend **EWG Rapperswil** genannt,

als **weitere Vertragspartei**.

II. Vorbemerkungen

1. Die Ortsbürgergemeinde Rapperswil ist Eigentümerin der Liegenschaft Rapperswil Nr. 1976.
2. Dem Wasserfahrverein Rapperswil wurde mit einem Baurechtsvertrag vom 10. Juli 1989 an einem Teil dieser Liegenschaft ein Baurecht eingeräumt. Dieses Baurecht soll an die heutigen Bedürfnisse der Parteien angepasst werden.
3. Der vorliegende Vertrag ersetzt sämtliche bisherigen Vereinbarungen. Das bestehende Baurecht wird durch die nachstehenden Vertragsunterschriften aufgehoben und der entsprechende Grundbucheintrag ist im Grundbuch zu löschen. Es betrifft dies den folgenden Eintrag:

28.09.1989 007-3890 (L) Baurecht ID.007-2012/011329
z.G. Wasserfahrverein Rapperswil,
Rapperswil

4. Ferner ist die Anmerkung betreffend Mehrwertabgabepflicht gemäss § 28a BauG zu löschen, zufolge Bezahlung. Der zu löschende Eintrag lautet:

28.07.2021 023-2021/9144/0 Mehrwertabgabepflicht gemäss § 28a
Abs. 1 BauG ID.023-2021/003209

Die EWG Rapperswil stimmt diesen Löschungen mit ihrer nachstehenden Vertragsunterschrift zu und bestätigt damit, dass die Voraussetzungen zur Löschung gegeben sind.

5. Gleichzeitig treffend die Parteien eine präzisierende Vereinbarung zur folgenden Dienstbarkeit, welche zur dinglichen Sicherung dieser Vereinbarung vorläufig unverändert im Grundbuch eingetragen bleibt:

23.06.1980 007-1988

(L) Platzbenützungsrecht
ID.007-2012/011328
z.G. Einwohnergemeinde
Rapperswil, Rapperswil

Diesbezüglich gilt:

- a) Die Einwohnergemeinde hat gestützt auf diese Dienstbarkeit das dingliche Recht, einen bestimmten, im seinerzeitigen Dienstbarkeitsplan gelb eingezeichneten Platz zum Abstellen von Fahrzeugen jederzeit und uneingeschränkt zu benützen.
 - b) Dieses Recht geht dem Baurecht des Wasserfahrvereins im Range vor, d.h. das Baurecht ist durch dieses Platzbenützungsrecht eingeschränkt und der Baurechtsberechtigte ist verpflichtet, die Ausübung des Rechts zu dulden.
 - c) Die Einwohnergemeinde bietet Hand zu einer Verlegung der dienstbarkeitsbelasteten Fläche, verbunden mit einer Reduktion – beispielsweise auf die beiden in der Testplanung des Wasserfahrvereins auf der Baurechtsfläche vorgesehenen Parkplätze. Die genaue Lage der Abstellflächen soll zwischen Einwohnergemeinde und Wasserfahrverein noch abgesprochen werden.
 - d) Die Parteien entscheiden später, ob eine entsprechende Anpassung rein obligatorisch (Vereinbarung, Protokollauszug o.ä.) oder mit dinglicher Wirkung (Löschung des bestehenden Platzbenützungsrechts und Neubegründung eines an die aktuelle Situation vor Ort nach Bauausführung angepassten neues Platzbenützungsrechts) umgesetzt werden soll.
 - e) Auch bei einer allfälligen Löschung und Neubegründung muss das Recht der Einwohnergemeinde dem Baurecht (des Wasserfahrvereins) vor gehen (es wäre eine entsprechende Rangregelung zu treffen).
6. Die OBG Rapperswil räumt dem Wasserfahrverein ein neues Baurecht nach Massgabe der Bestimmungen der nachstehenden Ziffer III ein. Für dieses Baurecht gelten die in diesem Vertrag enthaltenen obligatorischen Vereinbarungen. Die zu Lasten der Parzelle 1976 eingetragenen Dienstbarkeiten bleiben vorbehalten.

III. Begründung eines Baurechts

A. Rechtseinräumung

1. Die jeweiligen Eigentümer der Parzelle 1976 (zurzeit die Ortsbürgergemeinde Rapperswil) räumen dem Wasserfahrverein Rapperswil auf der im beiliegenden Dienstbarkeitsplan **rot schraffiert** eingezeichneten Fläche ein Baurecht im Sinne von Art. 675 ZGB ein.
2. Gestützt darauf ist der Dienstbarkeitsberechtigte befugt, auf der dienstbarkeitsbelasteten Fläche beliebige Bauten und Anlagen zu errichten, diese dauernd beizubehalten und im Zerstörungsfalle wieder aufzubauen.
3. Das Baurecht wird auf unbestimmte Zeit vereinbart.
4. Das Baurecht ist nicht übertragbar.

B. Grundbucheintrag

Diese Dienstbarkeit ist im Grundbuch als unselbständiges, nicht übertragbares und auf unbestimmte Dauer eingeräumtes **Baurecht** im Sinne von Art. 675 und 779 Abs. 1 und 2 ZGB einzutragen, und zwar zu Lasten LIG Rapperswil Nr. 1976 und zu Gunsten des Wasserfahrvereins Rapperswil, vorgenannt.

IV. Obligatorische Vereinbarungen (ohne Grundbuchwirkung)

1. Nutzung der Baurechtsparzelle

Der Baurechtsberechtigte ist berechtigt, auf dem zur Verfügung gestellten Gelände im Rahmen der geltenden Bauvorschriften auf seine Kosten die bestehende Materialbaracke inkl. Werkstatt und Garderobe fortbestehen zu lassen und/oder ein neues Gebäude (Aufenthaltsraum, Werkstatt mit Küche und WC etc.) zu erstellen, dauernd beizubehalten und im Zerstörungsfalle wieder aufzubauen.

Im Baurechtsvertrag hat die Baurechtsgeberin zu Lasten der Baurechtsparzelle 2805 vereinbart: «Für die Gebäude auf dem unselbständigen Baurecht z.G. Wasserfahrverein Rapperswil im Osten der Baurechtsparzelle gelten keine Grenzabstände gegenüber der Baurechtsparzelle: Die Baurechtsnehmerin nimmt in zustimmendem Sinne Kenntnis, das eventuelle neue Bauten und Anlagen des Wasserfahrvereins allenfalls direkt an die Grenze der Baurechts-

parzelle erstellt werden. Einem eventuellen Wunsch auf Begründung und Grundbucheintrag einer entsprechenden Dienstbarkeit entspricht die Baurechtsnehmerin auf erste Aufforderung hin sowie bedingungs- und entschädigungslos.

Dasselbe gilt für Gebäude auf der Baurechtsparzelle: Im Sinne eines Gegenrechts ist die Baurechtsnehmerin davon entbunden, gegenüber dem unselbstständigen Baurecht im Osten der Baurechtsparzelle irgendwelche Grenz- oder Gebäudeabstände einzuhalten. Allfällige feuerpolizeiliche Vorschriften o.ä. bleiben vorbehalten.»

Der Baurechtsberechtigte (Wasserfahrverein) übernimmt diese Verpflichtung (zur Gewährung des Gegenrechts) zur Einhaltung.

2. Änderung oder Erweiterung der Nutzung

Eine allfällige Änderung oder Erweiterung der Nutzung bedarf der vorgängigen ausdrücklichen Genehmigung der Baurechtsgeberin. Der Baurechtsberechtigte verpflichtet sich, auf dem baurechtsbelasteten Grundstück keine weiteren Gebäude irgendwelcher Art und keine Um- oder Erweiterungsbauten auszuführen oder auszuführen zu lassen, ohne hierfür die ausdrückliche Genehmigung durch die Baurechtsgeberin (OBG Rapperswil) einzuholen.

3. Unterhaltungspflicht

Der Baurechtsberechtigte verpflichtet sich, die erstellten Bauten und Anlagen stets fachgemäss und richtig zu unterhalten und für Ordnung und Sauberkeit auf dem baurechtsbelasteten Grundstück besorgt zu sein.

Im Falle einer Verletzung dieser Pflicht, ist die Baurechtsgeberin nach fruchtloser Mahnung berechtigt, die notwendigen Unterhalts- und Reinigungsarbeiten auf Kosten des Baurechtsberechtigten selber ausführen zu lassen.

Im Baurechtsvertrag hat die Baurechtsgeberin zu Lasten der Baurechtsparzelle 2805 vereinbart: «Der Wasserfahrverein und die Baurechtsnehmerin verpflichten sich, Teilflächen ihrer Baurechte für Bau- und Unterhaltsarbeiten gegenseitig in zeitlich beschränktem Umfang und nach vorgängiger gegenseitiger Absprache zur Verfügung zu stellen.»

Der Baurechtsberechtigte (Wasserfahrverein) übernimmt diese Verpflichtung zur Einhaltung.

4. Bezahlung der Steuern und Abgaben

Die Baurechtsberechtigte übernimmt die Bezahlung der Steuern, Gebäudeversicherungsprämien und aller übrigen Abgaben und Kosten für die Gebäude und das Baurecht.

5. Erstellungskosten / Gebühren

Zu Lasten des Baurechtsberechtigten gehen die Kosten für die Umgebungsarbeiten, die Kosten für die Anschlüsse an die Elektrizitäts-, Gas-, Wasser-, Kanalisationsleitungen etc. soweit diese ordentlicherweise vom Bauherrn zu tragen sind (sowie die Kanalisationsanschlussgebühren für die Gebäude).

6. Umlegung allfälliger Leitungen

Der Baurechtsberechtigte verpflichtet sich, die bei allfälligen Grabarbeiten für die bestehenden und projektierten Gebäude allenfalls zum Vorschein kommenden Werkleitungen auf eigene Kosten zweckmässig zu verlegen. Kommen solche Leitungen zum Vorschein, so ist die Baurechtsgeberin hierüber sofort zu orientieren. Deren Weisungen sind zu befolgen.

Für die Einholung der Zustimmung, bestehende Werkleitungen im Rahmen eines Neubauprojektes zu überbauen, ist der Baurechtsberechtigte bei den jeweiligen Leitungseigentümern, der Gemeinde Rapperswil und beim Departement Bau- Verkehr und Umwelt selber besorgt. Dies betrifft insbesondere die Werke «Kanalisation, Elektrisch, Wasser». Auch dabei wären allfällige Weisungen zu befolgen.

Sollten im Verlaufe der Baurechtsdauer ein Teil der baurechtsbelasteten Fläche durch die Gemeinde Rapperswil oder einen der Abwasserverbände für die Erstellung öffentlicher Strassen, die Durchführung von Kanalisationen oder dergleichen beansprucht werden, so hat der Baurechtsberechtigte ohne Entschädigung das benötigte Areal zur Verfügung zu stellen und die erforderlichen Durchleitungsrechte zu gewähren. Vorbehalten bleibt der Anspruch des Baurechtsberechtigten auf Vergütung allfälliger Schäden an Anlagen und Einrichtungen.

7. Erschliessung des Baurechts

Die Erschliessung erfolgt direkt ab Parzelle 1852.

Die Mitbenützung der auf der übrigen Grundstückfläche (1976 bzw. Baurechtsparzelle 2805) erstellten Verkehrsfläche etc. ist mit der Baurechtsgeberin und den jeweiligen Eigentümern des selbstständigen und dauernden Baurechts auf der LIG Rapperswil Nr. 1976 vorgängig abzusprechen und gegebenenfalls separat, schriftlich zu vereinbaren.

Im Baurechtsvertrag hat die Baurechtsgeberin zu Lasten der Baurechtsparzelle 2805 vereinbart: «Für die Vereinstätigkeit des Wasserfahrvereins auf dem unselbstständigen Baurecht im Osten der Baurechtsparzelle stellt die Baurechtsnehmerin dem Verein während der gesamten Dauer des Baurechts unentgeltlich 10 (zehn) Autoabstellplätze auf ihrem Areal zur Verfügung. Es ist davon auszugehen, dass diese während 365 Tagen aber hauptsächlich ausserhalb der Betriebszeiten (an den Wochenenden und am Abend) genutzt werden. Die Fragen der Ortslage, der Regelung des Zuganges etc. regeln die Parteien

(Baurechtsnehmerin und Wasserfahrverein) bilateral, nötigenfalls in einer Nutzungsordnung.»

8. Rückbauverpflichtung

Beim Erlöschen des Baurechts hat der Baurechtsberechtigte die bestehenden Gebäude und Anlagen abzutragen und den ursprünglichen Zustand der baurechtsbelasteten Grundstückfläche (unüberbauter Gebäudeplatz) wiederherzustellen.

9. Weiterüberbindungspflicht

Sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag sind bei einer allfälligen Handänderung der dienstbarkeitsbelasteten Liegenschaft an den/die Rechtsnachfolger/in zu überbinden, mit der Pflicht zur Weiterüberbindung.

V. Schlussbestimmungen

1. Der beiliegende Dienstbarkeitsplan ist Bestandteil dieser Urkunde und wird von den Parteien und von der Urkundsperson mitunterzeichnet.
2. Die Einräumung der neu begründeten Dienstbarkeit erfolgt unentgeltlich.
3. Die Ausübung der neu begründeten Dienstbarkeit erfolgt unentgeltlich, mit anderen Worten, es ist kein Baurechtszins geschuldet.
4. Die hiervor neu begründete Grunddienstbarkeit geht allen im Grundbuch bereits eingetragenen beschränkten dinglichen Rechten im Range nach.

Sollten mit diesem Vertrag gleichzeitig weitere Dienstbarkeitsverträge beim Grundbuchamt zum Vollzug angemeldet werden (was vorgesehen ist), so gilt die folgende Rangreihenfolge der angemeldeten Geschäfte:

- (1.) Dienstbarkeitsvertrag betr. Begründung eines Baurechts zu Gunsten des Wasserfahrvereins Rapperswil;
- (2.) Dienstbarkeitsvertrag betr. Begründung eines selbstständigen und dauernden Baurechts gemäss Mutationsurkunde Nr. 4416.
- (3.) Begründung eines Fuss- und Fahrwegrechts zu Lasten Parzelle 2706.

5. Die Parteien nehmen zur Kenntnis, dass die öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften in diesem Vertrag getroffenen privatrechtlichen Vereinbarungen vorgehen.
6. Die Urkundsperson ist ermächtigt und beauftragt, diesen Vertrag sowie alle damit zusammenhängenden Akten und Ausweise beim zuständigen Grundbuchamt zur Eintragung anzumelden.
7. Die wegen des vorliegenden Dienstbarkeitsvertrages entstehenden Kosten (Grundbuchamt, öffentliche Beurkundung, etc.) gehen zu Lasten des Baurechtsberechtigten (Wasserfahrverein Rapperswil).
8. Die Genehmigung dieses Vertrages durch die Ortsbürgergemeindeversammlung (§ 7 Abs. 2 lit. d des Gesetzes über die Ortsbürgergemeinden OBG) bleibt vorbehalten, soweit diese nicht bereits vorliegt.
9. Der Gemeinderat Rapperswil bestätigt, dass er gemäss Gemeindegesetzgebung (Gemeindeordnung und Gemeindegesetz) zur Unterzeichnung des vorliegenden Vertrages zuständig und befugt ist.
10. Das eine Original dieser Urkunde wird beim zuständigen Grundbuchamt deponiert und dient diesem als Rechtsgrundaussweis. Zu Händen der Parteien werden beglaubigte Fotokopien dieser Urkunde erstellt.

Die Urkundsparteien bestätigen, diese Urkunde in Gegenwart der Urkundsperson gelesen zu haben und dass der Inhalt der Urkunde ihrem mitgeteilten Willen entspricht.

Rapperswil, den [Datum]

Die Parteien:

Ortsbürgergemeinde Rapperswil:
Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Wasserfahrverein Rapperswil

Der Präsident:

Die Aktuarin:

Einwohnergemeinde Rapperswil:

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Beurkundung

lic. iur. Marcel Merz, Rechtsanwalt und Notar,
Urkundsperson des Kantons Aargau mit Büro in Wildegg,

bescheinigt:

1. Unter der Bezeichnung „Wasserfahrverein Rapperswil“ besteht ein Verein mit Sitz in Rapperswil und dieser wird gemäss Statuten rechtsgültig vertreten durch den Vorstandspräsidenten und die Aktuarin, und zwar mit Kollektivzeichnungsrecht zu zweien.
2. Vorstandspräsident ist gemäss vorgelegtem Protokoll vom 16.11.2024 Colin Schori nachgenannt. Aktuarin gemäss vorgelegtem Protokoll vom 16.11.2024 Eveline Müller, nachgenannt.
3. Gemäss den Statuten des Wasserfahrverein Rapperswil vom 18. November 2017 kann der Vorstand in dringenden Fällen Geschäfte behandeln, welche in die Kompetenz der Generalversammlung fallen. Diese sind an der nächsten GV zu unterbreiten. Der Vorstand hat, gemäss Protokoll der Vorstandsitzung vom 23.1.2025, unter Traktandum 2, Präsident Colin Schori und Aktuarin Eveline Müller ermächtigt Verträge zu unterzeichnen, nach Beschluss der a.o. Generalversammlung vom 25. März 2025 wird er rechtskräftig.
4. Die Ortsbürgergemeinde Rapperswil wird gemäss Organisationsstatut für die Amtsperiode [Datum], beschlossen von der Ortsbürgergemeindeversammlung am [Datum] (rechtskräftig), für das vorstehende Rechtsgeschäft vertreten durch den Gemeinderat und dieser wiederum durch den Gemeindeammann, Daniel Marti, von Othmarsingen (AG), in Rapperswil (AG), und den Gemeindeschreiber, Marco Landert, von Rorbas (ZH), in Hirschthal (AG).
5. Die Einwohnergemeinde Rapperswil wird von Gesetzes wegen vertreten durch den Gemeinderat und dieser wiederum durch den Gemeindeammann, Daniel Marti, von Othmarsingen (AG), in Rapperswil (AG), und den Gemeindeschreiber, Marco Landert, von Rorbas (ZH), in Hirschthal (AG).
6. Der Gemeinderat Rapperswil ist gestützt auf die heute gültige Gemeindeordnung zum Abschluss dieses Vertrages für die Einwohnergemeinde Rapperswil befugt.

7. Die Urkundsparteien

Herr Schori Colin, geb. am 10. März 1994, verh., von Radelfingen (BE), wohnhaft in 5706 Boniswil, Rosenweg 11, ausgewiesen durch Schweizer Identitätskarte Nr. D0603404

Frau Müller Eveline, geb. am 10. Februar 1967, geschieden, von Muhen (AG), wohnhaft in 5102 Rupperswil, Lenzhardstrasse 44, ausgewiesen durch Schweizer Identitätskarte Nr. C9395222

Herr Marti Daniel, geb. am 25. Februar 1988, [Zivilstand], von Othmarsingen (AG), laut eigenen Angaben wohnhaft in 5102 Rupperswil, Obermatt 6, ausgewiesen durch Schweizer Identitätskarte Nr. E2540773

Herr Landert Marco, geb. am 12. Juni 1973, verh., von Rorbas (ZH), laut eigenen Angaben wohnhaft in 5042 Hirschthal, Feldstrasse 14, mir persönlich bekannt

haben diese Urkunde in meiner Gegenwart gelesen.

8. Die Urkundsparteien haben mir erklärt, diese Urkunde enthalte ihren mitgeteilten Willen.
9. Die Urkundsparteien haben diese Urkunde in meiner Gegenwart unterzeichnet.

Rupperswil, den [Datum]

Protokoll-Nr.

