

Grob-Entwurf einer notariellen Urkunde

(Stand: 13.03.2026)

BAURECHTSVERTRAG

(Begründung eines selbstständigen und dauernden Baurechts
mit Eigentumsübergang an bestehender Baute)

A. PARTEIEN

1. Grundeigentümerin und Baurechtsgeberin

Einwohnergemeinde Rheinfelden

Marktgasse 16, 4310 Rheinfelden,

handelnd durch die Stadtpräsidentin Claudia Rohrer, von und in Rheinfelden, und durch den Stadtschreiber Roger Erdin, von und in Gansingen

(Alleineigentum von LIG Rheinfelden / 322)

2. Baurechtsnehmer

Staat Aargau, Aarau

handelnd durch das Departement Finanzen und Ressourcen und dieses durch Immobilien Aargau (gemäss § 4 bzw. § 6 ImmoV) gemäss dem beim Grundbuchamt hinterlegten Ermächtigungsbeschluss des Regierungsrates (RRB Nr. 2023-000235 vom 8. März 2023) vertreten durch den Leiter der Abteilung Immobilien Aargau, Herrn Urs Christian Heimgartner, geb. 27.01.1964, von Fislisbach, in Wettingen

B. PRÄAMBEL

Auf LIG Rheinfelden / 322 befindet sich das Gebäude des Bezirksgerichts Rheinfelden (Versicherungs-Nr. 1063), das vom Staat Aargau betrieben wird. Die Parteien sind übereingekommen, dass das bestehende Gebäude (Versicherungs-Nr. 1063) in das Eigentum des Staats Aargau überführt werden soll.

Die Parteien sind übereingekommen, dass die Grundeigentümerin (als Baurechtsgeberin) dem Baurechtsnehmer ein Baurecht einräumt. Dadurch wird das bereits bestehende Gebäude (Versicherungs-Nr. 1063) in das Eigentum des Baurechtsnehmers übertragen und dem Baurechtsnehmer ermöglicht, auf der vom Baurecht betroffenen Fläche weitere Bauten, Einrichtungen und Anlagen zu errichten, soweit diese dem Betrieb des Bezirksgerichts oder einer vergleichbaren Institution des Kantons Aargau (Arbeitsplätze mit Kontakt zu Bürgerinnen und Bürgern im Verwaltungsvermögen) dienen.

Gemäss § 129 Abs. 1 BauG ist die Einwohnergemeinde Rheinfelden verpflichtet, dem Kanton Aargau das für die Unterbringung von kantonalen Behörden, Amtsstellen und unselbstständigen Anstalten geeignete Land unentgeltlich zu überlassen (Landstellungspflicht). Sollte die gesetzliche Landstellungspflicht dereinst entfallen, wäre künftig ein Baurechtszins geschuldet.

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

C. BETROFFENES GRUNDSTÜCK

Die Grundeigentümerin und Baurechtsgeberin ist Alleineigentümerin des folgenden Grundstückes:

LIG Rheinfelden / 322

Gemeinde	Rheinfelden (BFS-Nr. 4258)
Grundstück-Nr	322
E-GRID	CH443306897596
Fläche	3'107 m ²
Mutation	Geometergeschäft: 2017/3/0, AV-Mutation
Plan-Nr.	91
Lagebezeichnung	Roberste
Bodenbedeckung	Gebäude, 675 m ² Übrige befestigte Fläche, 519 m ² Gartenanlage, 1'913 m ²
Gebäude / Bauten	Gebäude, 322 m ² Bezirksgericht, Versicherungs Nr.: 1063, 353 m ²
Bemerkungen Grundbuch	GB 693
Dominierte Grundstücke	Keine

Dienstbarkeiten

05.02.1915 009-174-4	(L) Baubeschränkung auf 5 Meter Abstand der gemeinsamen Grenze entlang ID.009-1955/149868 z.G. LIG Rheinfelden 4258/321	01.03.1943 009-97
31.12.1919 009-C77	(R) Ausgang und Fussweg ID.009-1955/149876 z.L. LIG Rheinfelden 4258/323	29.06.1928 009-467
19.05.1949 009-288	(L) Näherbaurecht ID.009-1955/149877 z.G. LIG Rheinfelden 4258/323	
19.05.1949 009-288	(R) Näherbaurecht ID.009-1955/149878 z.L. LIG Rheinfelden 4258/323	
21.02.1967 009-181	(L) Grenzbaurecht für Garage ID.009-1955/149879 z.G. LIG Rheinfelden 4258/323	
21.02.1967 009-181	(R) Grenzbaurecht ID.009-1955/149880 z.L. LIG Rheinfelden 4258/323	
22.03.1982 009-497	(R) Grenzbaurecht für ein unbewohntes Gebäude ID.009-1955/149866 z.L. LIG Rheinfelden 4258/321	19.11.1982 009-2311
22.03.1982 009-497	(L) Grenzbaurecht für Doppelgarage mit Geräteraum ID.009-1955/149867 z.G. LIG Rheinfelden 4258/321	19.11.1982 009-2311

06.02.1995 009-444

(L) Baurecht für eine Niederspannungs-Kabelkabine
mit Kabeldurchleitungsrecht, bis 05.02.2045
ID.009-2014/005233
z.G. AEW Energie AG, Aarau
(UID: CHE-105.981.944)

16.07.2002 009-2110

Grundlasten

15.05.1879 009-C133

(L) Pflicht zum Mauerunterhalt, Fr.500.00 ID.009-1955/150806
z.G. LIG Rheinfelden 4258/280

Anmerkungen, Vormerkungen und Grundpfandrechte

Keine

Die Urkundsparteien bestätigen, von der Urkundsperson über die grundbuchliche Beschreibung sowie über den Inhalt der aus dem Grundbuch ersichtlichen Rechte und Lasten informiert worden zu sein. Die Urkundsparteien sind über den Vorrang des öffentlichen Rechts orientiert.

D. BEGRÜNDUNG EINES SELBSTSTÄNDIGEN UND DAUERNDEN BAURECHTS

1. Einräumung eines selbstständigen und dauernden Baurechts

Die Eigentümerin von LIG Rheinfelden / 322 (derzeit Einwohnergemeinde Rheinfelden, vorgeannt) räumt dem Staat Aargau, vorgeannt, als Baurechtsnehmer, an der gesamten Fläche von 3'107 m² ihres Grundstückes LIG Rheinfelden / 322 ein selbstständiges und dauerndes Baurecht i.S.v. Art. 675 und Art. 779 ff. ZGB ein.

2. Umfang und Inhalt des Baurechts

2.1 Lage und Ausdehnung

Die definitive Lage und Ausdehnung dieses Baurechts ergeben sich aus der Mutationsurkunde Rheinfelden Nr. _____, ausgefertigt vom Nachführungsgeometer des Bezirks Rheinfelden am _____.

2.2 Benutzung der Baurechtsfläche

Der Baurechtsnehmer ist 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. Vorbehalten bleiben die Einschränkungen gemäss vorliegendem Vertrag.

Der Baurechtsnehmer ist befugt, die zu Gunsten des baurechtsbelasteten Grundstückes bestehenden Dienstbarkeiten auszuüben. Er ist verpflichtet, die zu Lasten des baurechtsbelasteten Grundstückes bestehenden Dienstbarkeiten und Grundlasten einzuhalten.

2.3 *Erstellung von Bauten*

Auf der vom Baurecht betroffenen Fläche dürfen weitere Bauten, Einrichtungen und Anlagen erstellt, erneuert und beibehalten werden, sofern und soweit diese nach den jeweils gültigen Vorschriften zonenkonform sind und soweit diese dem Betrieb des Bezirksgerichts oder einer vergleichbaren Institution des Kantons Aargau (Arbeitsplätze mit Kontakt zu Bürgerinnen und Bürgern im Verwaltungsvermögen) dienen.

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

Der Baurechtsnehmer ist allein verantwortlich für das Einholen der erforderlichen Bewilligungen.

2.4 *Unterhaltungspflichten*

Der Baurechtsnehmer ist 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. Der Baurechtsnehmer trägt alle damit verbundenen Kosten.

2.5 *Dauer*

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

Es wird für die Dauer von 40 Jahren ab Eintragung dieses Baurechtsvertrages im Tagebuch des Grundbuchamtes errichtet.

Vorbehalten bleiben die Bestimmungen von Ziff. D.2.8 und D.2.9 hienach.

2.6 *Übertragbarkeit*

Das Baurecht ist frei übertragbar und vererblich.

In Bezug auf die Übertragung der obligatorischen Rechte und Pflichten dieses Vertrages bei einer Übertragung des Baurechts wird auf Ziffer D.4.8 hienach verwiesen.

2.7 *Künftige Belastung des Baurechts*

Rein obligatorisch vereinbaren die Parteien, dass die Baurechtsgeberin bei künftigen Belastungen des baurechtsbelasteten Grundstückes mit dinglichen Rechten, Dienstbarkeiten und Grundlasten die schriftliche Zustimmung des Baurechtsnehmers einzuholen hat. Der Baurechtsnehmer darf die Zustimmung verweigern, wenn durch die Belastung das Bestehen des Baurechtes oder dessen Ausübung ernsthaft gefährdet würde.

2.8 *Verlängerungsoption des Baurechtsnehmers*

Dem Baurechtsnehmer wird die Option eingeräumt, die Dauer des Baurechts durch einseitige Erklärung zwei Mal, um je dreissig Jahre, zu verlängern. Die im vorliegenden Vertrag festgehaltenen Konditionen gelten diesfalls für die gesamte (verlängerte) Dauer des Baurechts.

Will der Baurechtsnehmer die Option ausüben, hat er dies der Grundeigentümerin mindestens zwei Jahre vor Ablauf der ordentlichen Dauer des Baurechts (gem. Ziff. D.2.5) schriftlich mitzuteilen. Nach der Ausübung der Option ist diese Verlängerung des Baurechts im Grundbuch einzutragen zu lassen; die Parteien verpflichten sich, dabei soweit erforderlich mitzuwirken.

2.9 *Einvernehmliche Verlängerung der Dauer des Baurechts*

Die Parteien treten fünf Jahre vor Ablauf der Baurechtsdauer in Verhandlungen über die Bedingungen einer allfälligen Verlängerung des Baurechts. Können sich die Parteien über eine Vertragsverlängerung nicht einigen, endet das Baurecht nach Massgabe der Bestimmungen von Ziff. D.2.5 resp. D.2.8 hievor.

3. Eintragungen im Grundbuch

Auf der Liegenschaft Rheinfelden / 322 ist das Baurecht, ein selbstständiges und dauerndes Recht, i.S.v. Art. 22 GBV als Grundstück z.G. Staat Aargau, vorgeannt, im Grundbuch einzutragen.

Zu diesem Zweck ist unter SDR Rheinfelden / ____ ein neues Grundstück anzulegen und als dessen Alleineigentümer der Staat Aargau, vorgeannt, einzutragen.

Es ergeben sich folgende Grundbucheinträge (Eintragungsvorschläge):

- Auf LIG Rheinfelden / 322:
Die neue Dienstbarkeit:
(L): Selbstständiges und dauerndes Baurecht, verselbständigt unter SDR Rheinfelden / _____,
bis _____ [Frist]
- Die Anlage eines neuen Grundstückes:
SDR Rheinfelden / _____:
(R) Selbstständiges und dauerndes Baurecht, z.L. LIG Rheinfelden / 322, bis _____ [Frist]

4. Weitere Bestimmungen

4.1 Baurechtszins

Landstellungspflicht

Mit obligatorischer Wirkung halten die Parteien fest: Solange die gesetzliche Landstellungspflicht in der heutigen (vgl. § 129 Abs. 1 BauG) oder in einer vergleichbaren Form besteht und die effektive Nutzung der Baute der Landstellungspflicht unterliegt, hat der Baurechtsnehmer keinen Baurechtszins an die Grundeigentümerin zu bezahlen (es ist jedoch eine Entschädigung gem. Ziff. D.4.2 hienach geschuldet).

Die nachfolgenden, unter dieser Ziff. D.4.1 hienach festgehaltenen Bestimmungen werden somit erst wirksam, wenn § 129 Abs. 1 BauG rechtskräftig aufgehoben worden ist und eine Landstellungspflicht der Einwohnergemeinde Rheinfelden entfällt. Die nachfolgenden, unter dieser Ziff. D.4.1 hienach festgehaltenen Bestimmungen werden ebenfalls wirksam, wenn der Baurechtsnehmer die Baurechtsparzelle einer Nutzung zuführen sollte, für die keine Landstellungspflicht besteht, oder wenn er das Baurecht an einen Dritten veräussert.

Wird die heute unter § 129 Abs. 1 BauG enthaltene Bestimmung nicht ersatzlos aufgehoben, sondern durch andere Bestimmungen ersetzt und/oder Übergangsbestimmungen erlassen, so sind auf vorliegendes Vertragsverhältnis ab deren Inkrafttreten die neuen Bestimmungen und/oder Übergangsbestimmungen anwendbar.

Sollte die Landstellungspflicht entfallen oder insofern abgeändert werden, dass das Land nicht mehr unentgeltlich zur Verfügung zu stellen ist, so besteht die Pflicht zur Bezahlung von Baurechtszinsen (nach Massgabe der nachfolgenden Bestimmungen) in jedem Fall nur pro futura (ab Inkrafttreten der Gesetzesänderung oder ab Eintritt des Umstandes, der die Landstellungspflicht entfallen lässt); eine Verpflichtung zur rückwirkenden Bezahlung von Baurechtszinsen ist ausgeschlossen.

Es wird ausdrücklich festgehalten, dass die vorstehenden Bestimmungen auch dann gelten, wenn die Grundeigentümerin das Baurechtsgrundstück an einen Dritten veräussern sollte (vgl. Ziff. D.2.6 hievor). Entsprechend hat der Baurechtsnehmer – solange eine Landstellungspflicht der Einwohnergemeinde Rheinfelden besteht – auch dann keinen Baurechtszins zu bezahlen, wenn die Einwohnergemeinde Rheinfelden das Grundstück an einen Dritten veräussern sollte.

4.2 Jährlicher Baurechtszins

Der Baurechtsnehmer verpflichtet sich, der Grundeigentümerin mit Ablauf der Landstellungspflicht einen jährlichen Baurechtszins zu bezahlen. Für angebrochene Jahre ist der Baurechtszins pro rata temporis geschuldet. Vorbehalten bleiben in jedem Fall die vorstehenden Bestimmungen betr. Landstellungspflicht.

Den Baurechtszins legen die Parteien auf CHF 106'275.00 / Jahr (in Worten: Schweizer Franken einhundertsechstausendzweihundertfünfundsiebzig pro Jahr) fest (Grundstückgrösse 3'107 m² x Landwert Baurechtsparzelle pro m² CHF 2'280.35 = CHF 7'085'000 x Baurechtszinssatz 1.5 % = CHF 106'275.00).

Basis

Bei der Festlegung des vorstehend genannten Baurechtszinses gehen die Parteien aufgrund der im Zeitpunkt des Abschlusses dieses Vertrages herrschenden wirtschaftlichen und rechtlichen (bspw. Zonenlage) Verhältnisse von einem Landwert von CHF 2'280.35 / m² und einem Zinssatz von 1.5 % aus.

Hinsichtlich Teuerung basiert der vorstehend genannte Baurechtszins auf dem Stand des Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) per Februar 2026 Stand LIK von 107.6 Punkten (massgebender Index ist der vom Bundesamt für Statistik ermittelte Landesindex der Konsumentenpreise mit Basis Dezember 2020 = 100 Punkte).

Anpassung des Baurechtszinssatzes an die Teuerung

Beide Parteien sind berechtigt, den Baurechtszins in Zeitabständen von mindestens fünf Jahren jeweils auf den 1. Januar entsprechend der prozentualen Veränderung des Landesindex 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 von den Parteien erstmals fünf Jahre nach Beginn der Zinspflicht verlangt werden.

Anpassung des Baurechtszinses an die veränderten Verhältnisse (Landwert und Zinssatz)

Ergänzend dazu sind beide Parteien berechtigt, den Baurechtszins in Zeitabständen von 20 Jahren jeweils auf den 1. Januar den veränderten Verhältnissen betreffend Landwert und/oder Zinssatz anzupassen.

Diese Anpassung erfolgt gestützt auf eine Neuberechnung bzw. Neubewertung des Landwertes und des Baurechtszinssatzes. Die Neuberechnung bzw. Neubewertung hat anhand der gleichen Methode wie die ursprüngliche Ermittlung des Baurechtszinses zu erfolgen. Die Überprüfung erfolgt somit insbesondere unter Berücksichtigung des Umstandes, als würde die Parzelle in der Zone für öffentliche Bauten liegen, unabhängig welche Zone die BNO tatsächlich ausweist, und der Baurechtszinssatz sich an dem Kapitalzinssatzes der öffentlichen Hand orientiert; bei der Neufestsetzung sind ferner die öffentlichen Interessen der Parteien (bspw. auch die Finanzlage des Baurechtsnehmers) zu beachten.

Die Partei, die eine Anpassung wünscht, hat dies der anderen Partei bis zum 30. Juni des vorausgehenden Jahres mitzuteilen, worauf die Parteien gemeinsam die erforderliche Neuberechnung bzw. Neubewertung vornehmen, allenfalls unter Beizug eines von den Parteien gemeinsam zu bestimmenden, neutralen Experten. Die Kosten dieser Neuberechnung werden von den Parteien je hälftig getragen. Eine Anpassung kann von den Parteien erstmals bei Beginn der Zinspflicht verlangt werden.

Können sich die Parteien nicht auf einen Experten einigen, so wird dieser durch das Schiedsgericht gem. Ziff. D.4.7 hienach bestimmt.

Sofern der Staat Aargau das Baurecht auf einen Dritten überträgt, ist die Grundeigentümerin berechtigt, den Baurechtszins den Verhältnissen betreffend Landwert und/oder Zinssatz anzupassen, auch wenn die Voraussetzungen von Ziff. D.4.2 hievon nicht erfüllt sind. Die Anpassung erfolgt diesfalls gestützt auf eine Neuberechnung bzw. Neubewertung des Landwertes und des Baurechtszinssatzes. Die Neuberechnung bzw. Neubewertung hat diesfalls anhand der im dannzumaligen Zeitpunkt üblichen Methode (zum Verkehrswert) zu erfolgen.

Diese Ziffer D.4.2 findet keine Anwendung bei einer Übertragung des Baurechts im Rahmen einer steuerprivilegierten Umstrukturierung oder aufgrund eines veränderten Finanzierungsmodells (bspw. Bildung einer Finanzierungsgesellschaft im Eigentum des Kantons).

Zahlungsmodalitäten

Der Baurechtszins ist jährlich vorschüssig zur Zahlung fällig.

Die geschuldeten Entschädigungen werden dem Baurechtsnehmer von der Grundeigentümerin jeweils separat in Rechnung gestellt. Sie werden fällig innert 60 Tagen nach Erhalt der Rechnung (jedoch frühestens am ersten Tag des betreffenden Quartals).

Bleibt die fristgerechte Zahlung aus, hat die Grundeigentümerin den Baurechtsgeber zu mahnen. Erfolgt auch nach Zustellung der Mahnung (mit Ansetzung einer Nachfrist von 30 Tagen) keine Zahlung, ist nach Ablauf der Nachfrist ein Verzugszins von 3 % geschuldet.

Sicherstellung

Die Grundeigentümerin verzichtet auf eine Sicherstellung des Baurechtszinses.

Vorbehalten bleiben die Bestimmungen von Art. 779i ZGB.

4.3 Entschädigung

Die bei Abschluss des vorliegenden Baurechtsvertrages vom Baurechtsnehmer genutzten Räume weisen eine anrechenbare Bruttogeschossfläche (BGF) von insgesamt 1'344 m² auf (das Erdgeschoss weist eine BGF von 694 m² auf, das Obergeschoss eine BGF von 650 m²; die Fläche des Untergeschosses wird von den Parteien als nicht anrechenbar bezeichnet).

Die Parteien halten fest, dass die vom Baurecht betroffene Grundstückfläche grösser ist, als dies für den Betrieb des Bezirksgerichts Rheinfelden mit einer anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) von insgesamt 1'344 m² aktuell erforderlich wäre.

Die Parteien haben sich darauf verständigt, dass bei einer anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) von insgesamt 1'344 m² eine Grundstückfläche von 2'207 m² angemessen wäre. Der kalkulatorische Baurechtszins für diese Teilfläche von 2'207 m², welcher aufgrund der Landstellungspflicht nicht geschuldet ist, beträgt CHF 75'490.00 / Jahr (= entsprechende Teilfläche von 2'207 m² x Landwert Baurechtsparzelle pro m² CHF 2'280.35 = CHF 5'032'700 x Baurechtszinssatz 1.5 % = CHF 75'490.00), ausmachend CHF 56.17 / m² BGF (= kalkulatorischer Baurechtszins für die Fläche, für welche aufgrund der Landstellungspflicht kein Baurechtszins geschuldet ist von CHF 75'490.00 / Jahr ./ 1'344 m² BGF = CHF 56.17 / m² BGF).

Vor diesem Hintergrund legen die Parteien die Entschädigung, welcher der Baurechtsnehmer aufgrund der Mehrfläche an die Grundeigentümerin zu entrichten hat, wie folgt fest:

Geschuldete Entschädigung =

Baurechtszins für gesamte Parzelle – (beanspruchte BGF in m² x CHF 56.17 / BGF m²) =

CHF 106'275.00 / Jahr – (1'344 m² x CHF 56.17 / BGF m²) = **CHF 30'785.00**

Basis

Hinsichtlich Teuerung basiert die vorstehend genannte Entschädigung auf dem Stand des Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) per Februar 2026 Stand LIK von 107.6 Punkten (massgebender Index ist der vom Bundesamt für Statistik ermittelte Landesindex der Konsumentenpreise mit Basis Dezember 2020 = 100 Punkte).

Anpassung der Entschädigung an veränderte Verhältnisse (Nutzung)

Ergänzend dazu sind beide Parteien berechtigt, die vorstehend genannte Entschädigung anzupassen, wenn sich die anrechenbare Bruttogeschossfläche (BGF) der Bauten, welche der Baurechtsnehmer auf der Baurechtsparzelle für den Betrieb des Bezirksgerichts oder einer vergleichbaren Institution des Kantons Aargau (Arbeitsplätze mit Kontakt zu Bürgerinnen und Bürgern im Verwaltungsvermögen) nutzt, verändert. Die Entschädigung ist diesfalls gemäss der vorstehenden Formel neu festzulegen.

Rechtslage bei Entfall der Landstellungspflicht

Die Pflicht zur Leistung einer Entschädigung gem. dieser Ziff. D.4.3 entfällt, sofern dereinst ein Baurechtszins geschuldet sein sollte (die Ziff. D.4.2 und D.4.3 sind alternativ, nicht kumulativ, anwendbar).

4.4 Heimfall

Ordentlicher Heimfall

Nach Ablauf der Baurechtsdauer gehen alle sich auf der Baurechtsparzelle befindlichen Gebäude, Einrichtungen und Anlagen in das Eigentum der Grundeigentümerin über, und zwar nach Massgabe der gesetzlichen Bestimmungen über die Folgen beim Ablauf der Baurechtsdauer (Art. 779c und 779d ZGB).

Die Grundeigentümerin hat an den Baurechtsnehmer für die heimfallenden Gebäude, Einrichtungen und Anlagen beim ordentlichen Heimfall eine Entschädigung in der Höhe von 80 % des Verkehrswertes der heimfallenden Gebäude, Einrichtungen und Anlagen im Zeitpunkt des Heimfalls zu leisten. Sollte die Höhe der Heimfallsentschädigung die Finanzhoheit des Stadtrates übersteigen, bleibt die allfällig erforderliche Zustimmung durch die dazumal zuständige politische Behörde vorbehalten.

Die Parteien ermitteln den massgebenden Wert gemeinsam, allenfalls unter Beizug eines von den Parteien gemeinsam zu bestimmenden, neutralen Experten. Die Kosten dieser Bewertung werden von den Parteien je hälftig getragen.

Können sich die Parteien nicht auf einen Experten einigen, so wird dieser durch das Schiedsgericht gem. Ziff. D.4.8 hienach bestimmt.

Die Entschädigung wird fällig auf den Tag des Erlöschens des Baurechtes.

Vorzeitiger Heimfall

Wenn der Baurechtsnehmer in grober Weise sein dingliches Recht überschreitet oder die auf diesem Vertrag beruhenden Verpflichtungen verletzt, kann die Grundeigentümerin gemäss Art. 779f bis 779h ZGB den vorzeitigen Heimfall herbeiführen. Bevor die Grundeigentümerin die vorzeitige Rückübertragung des Baurechtes gestützt auf Art. 779f bis 779h ZGB verlangen kann, hat sie den Baurechtsnehmer mindestens drei Mal mittels eingeschriebenem Brief (unter Ansetzung einer Frist von jeweils mindestens 30 Tagen und unter Androhung des vorzeitigen Heimfalls) abzumahnern.

Die im Falle eines vorzeitigen Heimfalles geschuldete Entschädigung ist nach Massgabe der obigen Bestimmung betreffend ordentlichen Heimfall zu berechnen.

Die Parteien ermitteln den massgebenden Wert gemeinsam, allenfalls unter Beizug eines von den Parteien gemeinsam zu bestimmenden, neutralen Experten. Die Kosten dieser Bewertung werden von den Parteien je hälftig getragen.

Können sich die Parteien nicht auf einen Experten einigen, so wird dieser durch das Schiedsgericht gem. Ziff. D.4.8 hienach bestimmt.

Die Entschädigung wird fällig auf den Tag des Erlöschens des Baurechtes.

4.5 Vorkaufsrechte

Die Parteien haben Kenntnis von den gesetzlichen Vorkaufsrechten der Grundeigentümerin am Baurechtsgrundstück und des Baurechtsnehmers am Bodengrundstück (Art. 682 Abs. 2 ZGB). Sie verzichten darauf, diese Vorkaufsrechte aufzuheben.

4.6 Rangfolge

Die hiermit begründete Dienstbarkeit geht allen im Grundbuch auf dem dienstbarkeitsbelasteten Grundstück bereits eingetragenen beschränkten dinglichen Rechten im Range nach.

4.7 Vorrang des öffentlichen Rechts

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

4.8 Schiedsgericht

Alle Streitigkeiten im Zusammenhang mit diesem Vertrag werden, unter Ausschluss der ordentlichen Gerichte, durch ein Dreier-Schiedsgericht mit Sitz in Aarau entschieden.

Will eine Partei das Schiedsgericht anrufen, so hat sie dies der anderen Partei mit eingeschriebenem Brief mitzuteilen, unter gleichzeitiger Nennung eines Schiedsrichters oder einer Schiedsrichterin, der oder die Rechtsanwalt oder Rechtsanwältin sein muss. Die andere Partei hat innert 30 Tagen ebenfalls einen Schiedsrichter, der Rechtsanwalt sein muss, zu bezeichnen. Die beiden Schiedsrichter ernennen hierauf gemeinsam den Obmann des Schiedsgerichts, der Rechtsanwalt/Rechtsanwältin sein muss.

Kommt die Partei mit der Bezeichnung des Schiedsrichters in Verzug oder können sich die Schiedsrichter nicht innert 30 Tagen auf einen Obmann einigen, hat der Präsident des Obergerichts des Kantons Aargau die notwendige Ernennung vorzunehmen.

Das Schiedsgericht bestimmt das Verfahren selbst, mit der Auflage, dass es möglichst einfach und rasch sein soll, dass mindestens ein Schriftenwechsel stattzufinden hat und dass die Urteilsberatungen geheim erfolgen. Im Übrigen gelangen die Art. 353 ff. ZPO zur Anwendung. Die Prozesskosten (Kosten des Schiedsgerichts und angemessene Parteientschädigung) werden nach Massgabe des Verfahrensausgangs auf die Parteien verteilt. Die Parteien können durch das Schiedsgericht zur Leistung von Kostenvorschüssen für das schiedsgerichtliche Verfahren verpflichtet werden.

Der Entscheid des Schiedsgerichts kann mit Beschwerde beim Obergericht des Kantons Aargau angefochten werden (vgl. Art. 390 ZPO).

4.9 Verbindlichkeit für Rechtsnachfolger

Die folgenden Bestimmungen dieses Baurechtsvertrages sind gestützt auf Art. 779b Abs. 2 ZGB auf den Grundstücken LIG Rheinfelden / 322 und SDR Rheinfelden / _____ vorzumerken:

- Die Bestimmung über die Unterhaltspflichten gemäss Ziffer D 2.4 hievore
- Die Bestimmung über das Verfahren bei Ablauf / Verlängerung der Baurechtsdauer gemäss D 2.9 hievore
- Die Bestimmungen über den Baurechtszins gemäss Ziffer D 4.1 und 4.2 hievore
- Die Bestimmungen über den ordentlichen Heimfall gemäss D 4.3 hievore
- Die Bestimmungen über das Schiedsgericht gemäss D 4.7 hievore

Soweit die obligatorischen Bestimmungen dieses Vertrages von diesen Vormerkungen nicht erfasst werden, sind sie unter Schadenersatzpflicht im Unterlassungsfalle auf alle Rechtsnachfolger zu überbinden, einschliesslich dieser Klausel.

E. BEREINIGUNG UND BEGRÜNDUNG VON DIENSTBARKEITEN

Sämtliche auf LIG Rheinfelden / 322 eingetragenen Dienstbarkeiten bleiben unverändert auf der Stammparzelle eingetragen und sind nicht auf die Baurechtsparzelle zu übertragen.

Die Parteien verzichten darauf, in diesem Vertrag weitere Dienstbarkeiten zu begründen.

F. HANDÄNDERUNG AN DEN GEBÄUDEN UND ANLAGEN

1. Übergang der Gebäude, Einrichtungen und Anlagen

Mit der Begründung dieses Baurechts erwirbt der Baurechtsnehmer die sich auf der Baurechtsfläche befindlichen Gebäude, Einrichtungen und Anlagen (namentlich das Gebäude Vers. Nr. 1063) zu Eigentum.

2. Kaufpreis

Im Zusammenhang mit dem Eigentumsübergang an diesen Gebäuden, Einrichtungen und Anlagen auf den Baurechtsnehmer hat der Baurechtsnehmer der Grundeigentümerin eine Entschädigung in der Höhe von CHF 2'500'000.00 (in Worten: zwei Millionen fünfhunderttausend 0/00) zu leisten.

Der Baurechtsnehmer bestätigt, dass die Parteien dem Zustand der sich auf der Baurechtsfläche befindlichen Gebäude, Einrichtungen und Anlagen bei der Festlegung des Kaufpreises Rechnung getragen haben; der erhebliche Sanierungsbedarf ist dem Baurechtsnehmer bekannt. Die Parteien halten ausdrücklich fest, dass bei der Festsetzung des Kaufpreises auch berücksichtigt worden ist, dass die Kosten für die Erstellung des Anbaus durch den Staat Aargau getragen wurden.

3. Kaufpreistilgung

Der vorgenannte Kaufpreis wird vom Baurechtsnehmer getilgt durch Bezahlung des gesamten Kaufpreises von CHF 2'500'000.00, zahlbar per _____ auf das Konto IBAN _____, bei der _____, lautend auf Einwohnergemeinde Rheinfelden.

Die Parteien verzichten auf eine vertragliche Sicherstellung des Kaufpreises.

G. WEITERE BESTIMMUNGEN

1. Beilage

Die Mutationstabelle Rheinfelden _____ bildet integrierenden Bestandteil dieser Urkunde.

2. Nutzen und Schaden

Nutzen und Schaden an der Baurechtsfläche sowie an den sich darauf befindlichen Gebäuden, Einrichtungen und Anlagen gehen mit obligatorischer Wirkung per _____ [Datum] auf den Baurechtsnehmer über.

3. Gewährleistung

Der Baurechtsnehmer bestätigt, dass ihm der Zustand der Baurechtsfläche sowie der sich darauf befindlichen Gebäude, Einrichtungen und Anlagen (namentlich des Gebäudes Vers. Nr. 1063) durch Prüfung bestens bekannt ist. Er übernimmt die Baurechtsfläche sowie die sich darauf befindlichen Gebäude, Einrichtungen und Anlagen im heutigen Zustand.

Die Parteien schliessen jegliche Rechts- und Sachgewährleistungspflicht der Baurechtsgeberin aus. Vorbehalten bleiben einzig allfällige in diesem Vertrag enthaltene abweichende 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.

[Bestimmung betr. Leitungen entfällt]

4. Zonen-, Bau- und Nutzungsvorschriften

Der Baurechtsnehmer kennt die Zonenzugehörigkeit und die geltenden öffentlich-rechtlichen Bau- und Nutzungsvorschriften bezüglich der Baurechtsfläche. Er hat sich direkt bei den zuständigen Stellen selbst darüber informiert. Die Baurechtsgeberin hat keinerlei Zusicherungen abgegeben.

5. Boden- und Gebäudekontaminationen

Die Grundeigentümerin bestätigt dem Baurechtsnehmer, dass das Vertragsobjekt nicht im Kataster der belasteten Standorte eingetragen ist (wobei den Parteien bekannt ist, dass diesem Kataster keine abschliessende Auskunft über das Bestehen von Boden- und Gebäudekontaminationen entnommen werden kann).

Im Übrigen gibt die Grundeigentümerin keinerlei Zusicherungen ab im Hinblick auf das Bestehen von Altlasten, von belasteten Standorten und/oder von Gebäudekontaminationen. Es ist ausschliesslich Sache des Baurechtsnehmers, vor der Vertragsunterzeichnung diesbezügliche Abklärungen zu tätigen. Sollten Altlasten und/oder belastete Standorte zum Vorschein kommen, haftet die Grundeigentümerin dafür nicht. Sie haftet auch nicht für sogenannte Bauherrenaltlasten, d.h. Mehrkosten bei Aushubentsorgung etc., welche bei künftigen Bauarbeiten anfallen könnten. Ebenso wenig haftet die Grundeigentümerin für Gebäudekontaminationen (wie bspw. Asbest- und Radonrisiken in den bestehenden Gebäuden, Einrichtungen und Anlagen oder auf dem Grundstück). Diese gehen vielmehr zu Lasten des Baurechtsnehmers.

6. Niederspannungs-Installationen

Mit Bezug auf die Bestimmungen der Niederspannungsinstallations-Verordnung (NIV) informiert die Grundeigentümerin den Baurechtsnehmer, dass betreffend die sich auf der Baurechtsfläche befindlichen Gebäude, Einrichtungen und Anlagen kein aktueller Sicherheitsnachweis vorliegt.

Die Parteien vereinbaren, dass die erforderliche Kontrolle nach der Eigentumsübertragung durch den Baurechtsnehmer veranlasst wird. Der Baurechtsnehmer trägt alle damit verbundenen Kosten (inkl. Kosten für allfällige Sanierungsmassnahmen) selbst.

7. Versicherungen

Die Parteien bestätigen, von der Urkundsperson auf Art. 54 VVG aufmerksam gemacht worden zu sein. Gemäss dieser Bestimmung gehen die bestehenden Gebäudeversicherungen auf den Baurechtsnehmer über, sofern der Baurechtsnehmer nicht innerhalb von 30 Tagen seit der Eintragung dieses Vertrages im Tagebuch des Grundbuchamtes dem Versicherer gegenüber schriftlich erklärt, dass er diesen Übergang ablehnt.

Der Übergang der obligatorischen Elementarschaden- und Gebäudefeuerversicherung bei der Aargauischen Gebäudeversicherung AGV kann vom Baurechtsnehmer nicht abgelehnt werden.

8. Miete und Pacht

Baurechtsfläche und Bauwerke, Einrichtungen und Anlagen werden dem Baurechtsnehmer miet- und pachtfrei übergeben.

9. Nebenkosten

Über die die Baurechtsfläche und die sich darauf befindlichen Gebäude, Einrichtungen und Anlagen betreffenden Nebenkosten rechnen die Parteien ausserhalb dieses Vertrages ab (Stichtag: Übergang von Nutzen und Schaden).

10. Gesetzliche Pfandrechte

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

Sollten wider Erwarten gesetzliche Pfandrechte (bspw. Bauhandwerkerpfandrechte) für Schulden der Baurechtsgeberin im Grundbuch auf dem Grundstück SDR Rheinfelden / _____ 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.

11. Steuerfolgen

Allfällige aus der Einräumung dieses Baurechtes resultierende Steuerfolgen (bspw. Grundstück- oder Liquidationsgewinnsteuern) sind von der Baurechtsgeberin zu tragen.

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.

12. Verhältnis gegenüber Dritten, Haftung u.w.

Die Parteien halten folgendes fest:

- Der Baurechtsnehmer wird mit dem Baurecht alleiniger Eigentümer aller sich auf der Baurechtsfläche künftig befindlichen Gebäude, Einrichtungen und Anlagen. Er ist für die Erstellung, Installation, Betrieb, Unterhalt, Reparaturen, Wiederaufbau, etc. verantwortlich und trägt alle damit zusammenhängenden Kosten. Der Baurechtsnehmer haftet für Schäden, welche durch die sich auf der Baurechtsfläche befindlichen Gebäude, Einrichtungen und Anlagen verursacht werden. Er trägt auch die Kosten für Schäden, die infolge höherer Gewalt an den sich auf der Baurechtsfläche befindlichen Gebäude, Einrichtungen und Anlagen entstehen. 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, verpflichtet sich der Baurechtsnehmer, die Grundeigentümerin schadlos zu halten.
- Der Baurechtsnehmer übernimmt alle Steuern, Abgaben und Kosten, insb. für die auf der Baurechtsfläche befindlichen Gebäude, Einrichtungen und Anlagen und für das Baurecht (bspw. Steuern, Brandversicherungsbeiträge, Gebäudevermessung, Kanalisationsanschlussgebühren, etc.).
- Der Unterhalt wird vom Baurechtsnehmer, auf dessen eigene Kosten, besorgt.
- Kommen bei Grabarbeiten o.dgl. Leitungen Dritter zum Vorschein, hat die Baurechtsgeberin alle Kosten (insb. auch die Verlegungskosten) zu tragen.

13. Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen des vorliegenden Vertrages unwirksam oder unvollständig sein oder sollte die Erfüllung unmöglich werden, wird hiedurch 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.

14. Gerichtsstand und anwendbares Recht

Für die Beurteilung allfälliger Streitigkeiten im Zusammenhang mit diesem Vertragsverhältnis ist das Schiedsgericht gem. Ziff. D.4.8 hievor ausschliesslich zuständig.

Das Vertragsverhältnis untersteht Schweizer Recht.

15. Ausfertigungen

Diese Urkunde wird in einem Original-Papier-Exemplar ausgefertigt. Die Urkundsperson wird ermächtigt, elektronische Ausfertigungen dieser Urkunde zu erstellen.

Für die Parteien werden beglaubigte Kopien in der von ihnen gewünschten Anzahl erstellt; eine weitere beglaubigte Kopie verbleibt in den Akten der Urkundsperson.

16. 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.

17. Anmeldung beim Grundbuchamt

Die Parteien beauftragen und ermächtigen die Urkundsperson, diese Urkunde und alle damit im Zusammenhang stehenden Vorgänge dem Grundbuchamt Laufenburg zur Eintragung anzumelden. Die Anmeldung beim Grundbuchamt hat zu erfolgen, sobald dieser Vertrag sowohl durch die Gemeindeversammlung der Einwohnergemeinde Rheinfelden (siehe Ziff. H.19 hievor) als auch durch den Grossen Rat des Kantons Aargau (siehe Ziff. H.20 hievor) genehmigt worden ist.

Für die Anmeldung beim Grundbuchamt 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.

18. Kostentragung

Die mit dieser Urkunde im Zusammenhang stehenden Kosten (Grundbuchamt, Geometer, Urkundsperson, etc.) werden von den Parteien je hälftig getragen.

19. Kompetenzregelung auf Seiten Einwohnergemeinde Rheinfelden

Dieser Vertrag bedarf der Genehmigung durch die Gemeindeversammlung der Einwohnergemeinde Rheinfelden. Sollte die Genehmigung bis zum 31.12.2027 nicht erteilt werden, fällt dieser Vertrag ohne weiteres Dazutun der Parteien dahin, ohne irgendwelche Ansprüche einer Partei zu begründen (insbesondere sind Schadenersatzansprüche der Parteien gegenüber der jeweils anderen Partei ausgeschlossen).

20. Kompetenzregelung auf Seiten Staat Aargau

Dieser Vertrag bedarf der Genehmigung durch den Grossen Rat des Kantons Aargau. Sollte die Genehmigung bis zum 31.12.2027 nicht erteilt werden, fällt dieser Vertrag ohne weiteres Dazutun der Parteien dahin, ohne irgendwelche Ansprüche einer Partei zu begründen (insbesondere sind Schadenersatzansprüche der Parteien gegenüber der jeweils anderen Partei ausgeschlossen).

Ort / Datum: _____

Die Grundeigentümerin und Baurechtsgeberin:

Einwohnergemeinde Rheinfelden

Der Baurechtsnehmer:

Staat Aargau

Claudia Rohrer, Stadtpräsidentin

Urs Heimgartner

Roger Erdin, Stadtschreiber