

Entwurf einer notariellen Urkunde

(Stand 20.05.2026)

verfasst von

lic. iur. Thomas Käser

Rechtsanwalt und Notar,
aargauische Urkundsperson mit Büro in Aarau

BAURECHTSVERTRAG

(Begründung eines selbstständigen und dauernden Baurechts)

A. PARTEIEN

1. Grundeigentümerin und Baurechtsgeberin

Einwohnergemeinde Oberentfelden

Dorfstrasse 7, 5036 Oberentfelden,

handelnd durch den Gemeinderat Oberentfelden und dieser von Gesetzes wegen vertreten durch Frau Gemeindeammann Yvette Körber, geb. 21.01.1973, von Zürich ZH, in Oberentfelden AG, und durch den Gemeindeschreiber Florian Semmler, geb. 04.05.1995, von Aarau AG und Zürich ZH, in Aarau

als Alleineigentümerin von LIG Oberentfelden / 960

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 AG, in Wettingen AG

B. PRÄAMBEL

Auf einem Teil der Liegenschaft Oberentfelden / 960 der Einwohnergemeinde Oberentfelden soll der Neubau einer Zweifachsporthalle als Provisorium für die Berufsfachschule Gesundheit und Soziales (BFGS) realisiert werden.

Die Parteien sind übereingekommen, dass die Grundeigentümerin (als Baurechtsgeberin) dem Baurechtsnehmer ein Baurecht einräumt. So wird dem Baurechtsnehmer erlaubt, auf der betroffenen Teilfläche der Liegenschaft Oberentfelden / 960 Bauten, Einrichtungen und Anlagen zu errichten und beizubehalten.

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

C. BETROFFENES GRUNDSTÜCK

Die Grundeigentümerin und Baurechtsgeberin ist Alleineigentümerin des folgenden Grundstückes:

LIG Oberentfelden / 960

Gemeinde	Oberentfelden (BFS-Nr. 4010)
Grundstück-Nr	960
E-GRID	CH388723529730
Fläche	6'583 m ²
Plan-Nr.	77
Lagebezeichnung	Schweizi
Bodenbedeckung	Gartenanlage, 6'583 m ²
Gebäude / Bauten	Keine
Bemerkungen Grundbuch	(1003)
Dominierte Grundstücke	Keine

Anmerkungen und Grundlasten

Keine

Dienstbarkeiten

30.07.1954 001-1318 (R) Grenzeinfriedungsrecht ID.001-1955/045090
z.L. LIG Oberentfelden 4010/1266

Vormerkungen

07.01.2004 001-76 (L) Rückkaufsrecht + Zins gem. Beleg, bis 05.01.2029,
Fr.318'780.00, beschränkt gemäss MT 394, ID.001-2012/007058
z.G. Fäs Peter, 27.03.1933

07.01.2004 001-77 (L) Rückkaufsrecht (Zins gem. Beleg), bis 05.01.2029, Fr.305'415.00,
beschränkt gemäss MT 394, ID.001-2012/008263
z.G. Fäs Walter, 26.05.1930

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 Oberentfelden / 960 (derzeit die Einwohnergemeinde Oberentfelden, vorgeannt) räumt dem Staat Aargau, vorgeannt, als Baurechtsnehmer, an einer Teilfläche von 2'900 m² ihres Grundstückes LIG Oberentfelden / 960 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 Oberentfelden Nr. 395, ausgefertigt vom Nachführungsgeometer des Bezirks Aarau 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 einzuhalten.

2.3 Erstellung von Bauten

Der Baurechtsnehmer ist berechtigt, auf der Baurechtsparzelle eine Zweifachsporthalle als Provisorium für die Berufsfachschule Gesundheit und Soziales (BFGS), mit allen dazugehörigen Bauten, Einrichtungen und Anlagen, zu erstellen und beizubehalten.

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 Unterhaltspflichten

Der Baurechtsnehmer ist verpflichtet, die Bauten, Einrichtungen und Anlagen sowie das mit dem Baurecht belastete, nicht überbaute Terrain während der gesamten Baurechtsdauer zu unterhalten. Der Baurechtsnehmer trägt die damit verbundenen Kosten.

2.5 Dauer

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

Es wird für die Dauer bis zum 31.12.2062 errichtet.

2.6 Übertragbarkeit

Das Baurecht ist übertragbar und vererblich.

In Bezug auf die Übertragung der obligatorischen Rechte und Pflichten dieses Vertrages bei einer Übertragung des Baurechts wird auf Ziffer D.4.6 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 Kündigungsrecht des Baurechtsnehmers

Mit rein obligatorischer Wirkung vereinbaren die Parteien was folgt:

Der Baurechtsnehmer hat das Recht, den Baurechtsvertrag unter Einhaltung einer zwölfmonatigen Frist schriftlich zu kündigen. Die Kündigung kann jeweils per 01.01. oder per 01.08. ausgesprochen werden, erstmals per 01.08.2035.

Sollte der Baurechtsnehmer von seinem obligatorischen Kündigungsrecht Gebrauch machen, verpflichten sich die Parteien dazu, die erforderlichen Erklärungen abzugeben, damit das Baurecht auf das Datum der Kündigung im Grundbuch gelöscht werden kann. Die Regelungen betr. ordentlichen Heimfall (vgl. Ziff. D.4.2 hienach) gelten auch für den Fall, dass das Baurecht gestützt auf eine Kündigung des Baurechtsnehmers beendet wird.

3. Eintragungen im Grundbuch

Auf der Liegenschaft Oberentfelden / 960 ist das Baurecht, ein selbstständiges und dauerndes Recht, i.S.v. Art. 22 GBV als Grundstück z.G. Staat Aargau, vorgeannt, ins Grundbuch einzutragen.

Zu diesem Zweck ist unter SDR Oberentfelden / 2705 ein neues Grundstück anzulegen und als dessen Alleineigentümer der Staat Aargau, vorgeannt, einzutragen.

Es ergeben sich folgende Grundbucheinträge (Eintragungsvorschläge):

- Auf LIG Oberentfelden / 960
Die neue Dienstbarkeit:
Last: Selbstständiges und dauerndes Baurecht, verselbständigt unter SDR Oberentfelden / 2705, bis 31.12.2062
- Die Anlage eines neuen Grundstückes:
SDR Oberentfelden / 2705
(R) SDR Selbstständiges und dauerndes Baurecht z.L. LIG Oberentfelden / 960, bis 31.12.2062

4. Weitere Bestimmungen

4.1 Baurechtszins

Der Baurechtsnehmer verpflichtet sich, der Grundeigentümerin einen Baurechtszins nach Massgabe der folgenden Bestimmungen zu bezahlen:

i. Basis für die Festlegung des Baurechtszinses

Der Baurechtszins für die vom Baurecht betroffene Fläche wird anhand von Bodenwert und Zinssatz festgelegt.

ii. Massgebender Bodenwert

Bei der Festlegung des Baurechtszinses gehen die Parteien aufgrund der im Zeitpunkt des Abschlusses dieses Vertrages herrschenden wirtschaftlichen und rechtlichen (bspw. Zonenlage) Verhältnisse von einem Landwert von CHF 505.00 / m² aus.

Beide Parteien sind berechtigt, den Baurechtszins in Zeitabständen von 10 Jahren jeweils auf den 1. Januar den veränderten Verhältnissen betreffend Landwert anzupassen. Diese Anpassung erfolgt gestützt auf eine Neubewertung des Landwertes. Die Neubewertung hat anhand der gleichen Methode wie die ursprüngliche Ermittlung des Landwertes 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; 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 Neubewertung vornehmen, allenfalls unter Beizug eines von den Parteien gemeinsam zu bestimmenden, neutralen Experten. Die Kosten dieser Neubewertung werden von den Parteien je hälftig getragen. Eine Anpassung kann von den Parteien erstmals zehn Jahre nach Beginn der Zinspflicht verlangt werden.

Sofern der Staat Aargau das Baurecht auf einen Dritten überträgt, ist die Grundeigentümerin berechtigt, den Baurechtszins den Verhältnissen betreffend Landwert anzupassen, auch wenn die Voraussetzungen von Ziff. D.4.1.ii hievor nicht erfüllt sind. Die Neubewertung hat diesfalls anhand der im dannzumaligen Zeitpunkt üblichen Methode (zum Verkehrswert) zu erfolgen. Diese Ziffer 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).

iii. Massgebender Zinssatz

Als massgebenden Zinssatz für die Bestimmung des Baurechtszinses legen die Parteien den jeweils gültigen, vom Eidgenössischen Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung gestützt auf Art. 12a VMWG ermittelten hypothekarischen Referenzzinssatz fest. Der im Zeitpunkt der Unterzeichnung dieser Urkunde massgebende Zinssatz beträgt demnach 1.25 %.

iv. Höhe des Baurechtszinses

Der Baurechtszins ist jährlich aufgrund des jeweils gültigen hypothekarischen Referenzzinssatzes (vgl. Ziff. D.4.1.iii hievor) festzulegen; massgebend ist jeweils die Höhe des hypothekarischen Referenzzinssatzes per 30. September des vorausgehenden Kalenderjahres.

Der massgebende Baurechtszins beträgt somit – bei den im Zeitpunkt der Unterzeichnung dieses Baurechtsvertrages herrschenden Verhältnissen – CHF 505.00 / m² x 2'900 m² x 1.25 % = **CHF 18'306.25 / Jahr** (in Worten: Schweizer Franken achtzehntausenddreihundertundsechs Franken und fünfundzwanzig Rappen pro Jahr).

v. Zahlungsmodalitäten

Der Baurechtszins ist geschuldet ab dem Zeitpunkt der Eintragung dieser Urkunde im Tagebuch des Grundbuchamtes. Für angebrochene Jahre ist der Baurechtszins pro rata temporis geschuldet.

Der Baurechtszins ist jährlich vorschüssig zur Zahlung fällig.

Der Baurechtszins wird dem Baurechtsnehmer von der Grundeigentümerin jeweils separat in Rechnung gestellt. Der Baurechtszins wird fällig innert 60 Tagen nach Erhalt der Rechnung (jedoch frühestens am ersten Tag des betreffenden Jahres).

Bleibt die fristgerechte Zahlung aus, hat die Grundeigentümerin den Baurechtsnehmer 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.

vi. Sicherstellung

Die Grundeigentümerin verzichtet auf eine vertragliche Sicherstellung des Baurechtszinses. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen von Art. 779i ZGB.

4.2 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). Mit dem Heimfall gehen auch sämtliche mit den Gebäuden, Einrichtungen und Anlagen verbundenen Rechte und Pflichten auf die Grundeigentümerin über. Dazu gehören insbesondere die ab diesem Zeitpunkt anfallenden Kosten für Betrieb, Unterhalt, Instandsetzung sowie ein allfälliger Rückbau der Sporthalle. Ab dem Zeitpunkt des Heimfalls ist der Staat Aargau von seinen Verpflichtungen aus dem Betrieb der Zweifachsporthalle sowie von sämtlichen Verpflichtungen aus dem Baurechtsvertrag befreit.

Die Grundeigentümerin hat an den Baurechtsnehmer für die heimfallenden Gebäude, Einrichtungen und Anlagen beim ordentlichen Heimfall eine Entschädigung zu leisten, welche dem Restwert der vom Baurechtsnehmer erstellten Bauten, Einrichtungen und Anlagen entspricht. Die Parteien vereinbaren, den Restwert (Heimfallentschädigung) wie folgt zu berechnen:

Restwert (Heimfallentschädigung) = Gesamtkosten x (verbleibende Nutzungsdauer / 35 Jahre).

Unter Gesamtkosten verstehen die Parteien die vom Staat Aargau getätigten Investitionen für die Erstellung der Zweifachsporthalle, einschliesslich allfälliger, von der Gemeinde Oberentfelden während des Prozesses bis zum Abschluss des Baurechtsvertrages gewünschter und vom Staat Aargau genehmigter Mehrbestellungen.

Unter der Nutzungsdauer verstehen die Parteien den Zeitraum von 35 Jahren, gerechnet ab dem Zeitpunkt der Gebäudeinbetriebnahme durch die Nutzer. Die verbleibende Nutzungsdauer ist im Zeitpunkt des Heimfalls entsprechend zu bestimmen.

Die Parteien ermitteln den massgebenden Wert aufgrund der vorstehenden Vorgaben gemeinsam, allenfalls unter Beizug eines von den Parteien gemeinsam zu bestimmenden neutralen Experten. Die Kosten des Experten werden von den Parteien je hälftig getragen.

Die Entschädigung ist wie folgt zur Zahlung fällig: 50 % der Entschädigung innert 12 Monaten seit Erlöschen des Baurechtes, die restlichen 50 % innert 24 Monaten seit Erlöschen des Baurechtes.

Unverbindliches Rechnungsbeispiel für die Berechnung des Restwertes bei einem Heimfall per 01.08.2035 (auf Basis der Kostengrobschätzung per Dezember 2025, Genauigkeit $\pm 15\%$):

- Gesamtkosten: CHF 10'480'000 + CHF 1'572'000 (Kostenermittlungstoleranz $\pm 15\%$) = CHF 12'052'000
- Beginn der Nutzung: 01.08.2027
- Heimfall: 01.08.2035
- Bisherige Nutzung: 8 Jahre
- Verbleibende Nutzungsdauer: 27 Jahre (bei total 35 Jahren)
- Restwert (Heimfallentschädigung): CHF 12'052'000 $\times (27 / 35) =$ CHF 9'297'257.14

In diesem unverbindlichen Rechnungsbeispiel hat die Gemeinde Oberentfelden dem Staat Aargau eine Entschädigung in der Höhe von CHF 9'297'257.14 für die Übernahme der Zweifachsporthalle zu leisten.

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 eingeschriebenen Briefes (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 des Experten werden von den Parteien je hälftig getragen.

Die Entschädigung ist wie folgt zur Zahlung fällig: 50 % der Entschädigung innert 12 Monaten seit Erlöschen des Baurechtes, die restlichen 50 % innert 24 Monaten seit Erlöschen des Baurechtes.

Übernahme von Infrastruktur und Inventar

Über die allfällige Übernahme von Inventar werden sich die Urkundsparteien im Zeitpunkt des Heimfalls verständigen.

4.3 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.

4.4 Rangfolge

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

4.5 Vorrang des öffentlichen Rechts

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

4.6 Verbindlichkeit für Rechtsnachfolger

Die folgenden Bestimmungen dieses Baurechtsvertrages sind gestützt auf Art. 779b Abs. 2 ZGB auf den Grundstücken LIG Oberentfelden / 960 und SDR Oberentfelden / 2705 vorzumerken:

- Die Bestimmungen über die Unterhaltspflichten gemäss Ziff. D.2.4 hievor
- Die Bestimmungen über den Baurechtszins gemäss Ziff. D.4.1 hievor
- Die Bestimmungen über den Heimfall gemäss Ziff. D.4.2 hievor

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. WEITERE BESTIMMUNGEN

1. Beilage

Die Mutationsurkunde Oberentfelden Nr. 395 bildet integrierenden Bestandteil dieser Urkunde.

2. Nutzen und Schaden

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

3. Gewährleistung

Der Baurechtsnehmer übernimmt 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 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.

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. Kontaminationen

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

Ferner sichert die Grundeigentümerin dem Baurechtsnehmer zu, dass sie keine Kenntnis von der Baurechtsfläche betreffenden Altlasten, belasteten Standorten und/oder Boden- und Bauwerkskontaminationen hat.

6. Miete und Pacht

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

7. 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 Oberentfelden / 2705 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.

8. Steuerfolgen

Allfällige aus der Einräumung dieses Baurechtes resultierende Steuerfolgen (bspw. Grundstück- oder Liquidationsertragsteuern) 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.

9. 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 sich 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 Grundeigentümerin alle Kosten (insb. auch allfällige Verlegungskosten) zu tragen.

10. 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.

11. Gerichtsstand und anwendbares Recht

Für die Beurteilung allfälliger Streitigkeiten im Zusammenhang mit diesem Vertragsverhältnis sind die ordentlichen Gerichte zuständig. Gerichtsstand ist Oberentfelden.

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; eine weitere beglaubigte Kopie verbleibt in den Akten der Urkundsperson.

13. 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.

14. Anmeldung beim Grundbuchamt

Die Urkundsperson wird beauftragt und ermächtigt, diese Urkunde und alle damit im Zusammenhang stehenden Vorgänge dem Grundbuchamt Zofingen zur Eintragung anzumelden. Die Anmeldung beim Grundbuchamt hat zu erfolgen, sobald dieser Vertrag sowohl durch die Gemeindeversammlung der Einwohnergemeinde Oberentfelden (siehe Ziff. E.16 hienach) als auch durch den Grossen Rat des Kantons Aargau (siehe Ziff. E.17 hienach) 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; sie ist ermächtigt, allfällige Beschwerdeverzichte zu erklären.

15. Kostentragung

Die mit dieser Urkunde im Zusammenhang stehenden Kosten (Grundbuchamt, Geometer, Urkundsperson, etc.) werden von den Parteien je hälftig getragen. Diese Regelung gilt auch in Bezug auf Kosten (Grundbuchamt, Geometer, Urkundsperson, etc.), die mit der späteren Löschung des Baurechtes im Zusammenhang stehen.

16. Kompetenzregelung auf Seiten Einwohnergemeinde Oberentfelden

Dieser Vertrag bedarf der Genehmigung durch die Gemeindeversammlung der Einwohnergemeinde Oberentfelden. Sollte die Genehmigung bis zum 30.06.2027 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 anderen Partei ausgeschlossen).

17. Kompetenzregelung auf Seiten Staat Aargau

Dieser Vertrag bedarf der Genehmigung durch den Grossen Rat des Kantons Aargau. Sollte die Genehmigung bis zum 30.06.2027 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 anderen Partei ausgeschlossen).

Ort / Datum: _____

Die Grundeigentümerin und Baurechtsgeberin:

Einwohnergemeinde Oberentfelden

Yvette Körber,
Frau Gemeindeammann

Florian Semmler,
Gemeindeschreiber

Der Baurechtsnehmer:

Staat Aargau

Urs Christian Heimgartner