

**Entwurf einer notariellen Urkunde**

(Stand: 01.07.2025)

verfasst von

**lic. iur. Thomas Käser**

Rechtsanwalt und Notar,  
aargauische Urkundsperson mit Büro in Aarau

# BAURECHTSVERTRAG

(Begründung eines selbständigen und dauernden Baurechts)

## A. PARTEIEN

**1. Grundeigentümerin und Baurechtsgeberin**

**Ortsbürgergemeinde Aarau**

handelnd durch \_\_\_\_\_

**2. Baurechtsnehmerin**

**Einwohnergemeinde Aarau**

handelnd durch \_\_\_\_\_

## B. PRÄAMBEL

Die Einwohnergemeinde Aarau beabsichtigt, auf Teilen der sich im Eigentum der Ortsbürgergemeinde Aarau stehenden Liegenschaften Aarau / 277 und Aarau / 280 eine Rasensportanlage (bestehend aus Kunst- und Naturrasenspielfeldern, Garderobengebäude und allen dazugehörigen Bauten, Einrichtungen und Anlagen) sowie Parkplätze, welche den Nutzern der städtischen Infrastruktur im Schachen zur Verfügung stehen, zu erstellen.

Die Ortsbürgergemeindeversammlung Aarau hat dem Abschluss des vorliegenden Baurechtsvertrages am 16.06.2025 und der Einwohnerrat der Stadt Aarau am \_\_\_\_\_ zugestimmt. Die entsprechenden Beschlüsse sind in Rechtskraft erwachsen.

Die Baubewilligung für die Realisierung einer Rasensportanlage (bestehend aus Kunst- und Naturrasenspielfeldern, Garderobengebäude und allen dazugehörigen Bauten, Einrichtungen und Anlagen) und von Parkplätzen, welche den Nutzern der städtischen Infrastruktur im Schachen zur Verfügung stehen, wurde am \_\_\_\_\_ erteilt. Diese Bewilligung ist in Rechtskraft erwachsen.

Vor diesem Hintergrund vereinbaren die Parteien hiermit was folgt:

## C. BETROFFENE GRUNDSTÜCKE

Die Ortsbürgergemeinde Aarau ist Alleineigentümerin der folgenden Grundstücke:

### 1. **LIG Aarau / 277**

Gemeinde	Aarau (BFS-Nr. 4001)
Grundstück-Nr	277
E-GRID	CH159923775284
Fläche	187'068 m <sup>2</sup>
Plan-Nr.	141
	142
Lagebezeichnung	Chrutwäje Pfauenischlag Rottann Schache
Bodenbedeckung	Gebäude, 18 m <sup>2</sup> Strasse, Weg, 869 m <sup>2</sup> Trottoir, 32 m <sup>2</sup> Übrige befestigte Fläche, 16'865 m <sup>2</sup> Acker, Wiese, Weide, 149'093 m <sup>2</sup> Gartenanlage, 20'191 m <sup>2</sup>
Gebäude / Bauten	Gebäude, 18 m <sup>2</sup>
Bemerkungen Grundbuch	(642)
Dominierte Grundstücke	Keine

### **Dienstbarkeiten**

02.12.2011 001-3256	(L) Durchleitungsrecht für Stromleitung ID.001-2012/004218 z.G. Staat Aargau, Aarau
02.12.2011 001-3256	(L) Durchleitungsrecht für Wasserleitung ID.001-2012/004220 z.G. Staat Aargau, Aarau
14.10.2021 024-2021/12226/0	(L) Durchleitungsrecht für Kabelrohranlagen, übertragbar ID.024-2021/003864 z.G. Eniwa AG, Buchs (UID: CHE-105.522.039)
14.01.2022 024-2022/456/0	(L) Durchleitungsrecht für Kabelrohranlagen, übertragbar ID.024-2022/000371 z.G. Eniwa AG, Buchs (UID: CHE-105.522.039)

### **Anmerkungen, Grundlasten, Vormerkungen und Grundpfandrechte**

Keine

**2. LIG Aarau / 280**

Gemeinde	Aarau (BFS-Nr. 4001)
Grundstück-Nr	280
E-GRID	CH167723520639
Fläche	40'549 m <sup>2</sup>
Plan-Nr.	142
Lagebezeichnung	Chrutwäje Schache
Bodenbedeckung	Gebäude, 106 m <sup>2</sup> Strasse, Weg, 1'008 m <sup>2</sup> Übrige befestigte Fläche, 6'158 m <sup>2</sup> Acker, Wiese, Weide, 25'716 m <sup>2</sup> Gartenanlage, 6'156 m <sup>2</sup> Geschlossener Wald, 1'404 m <sup>2</sup> Übrige bestockte Fläche, 1 m <sup>2</sup>
Gebäude / Bauten	Clubhaus, Versicherungs Nr.: 563, 106 m <sup>2</sup> Gesamtfläche 120 m <sup>2</sup> (auf mehreren Grundstücken)
Bemerkungen Grundbuch	(1510)
Dominierte Grundstücke	Keine

**Anmerkungen**

01.01.1955 001-1526	Revers betr. Klubhütte des Schweiz. Schäferhund-Clubs (SC), Ortsgruppe Aarau ID.001-2013/000204
09.04.2015 001-2015/1182/0	Eintragung im Kataster der belasteten Standorte gem. Art. 32dbis USG ID.001-2015/002256

**Dienstbarkeiten**

02.01.1928 001-P3	(L) Brunnenleitung ID.001-2012/002955 z.G. Einwohnergemeinde Aarau, Aarau
21.12.1928 001-2	(L) Baurecht ID.001-2012/002958 z.G. Einwohnergemeinde Aarau, Aarau
02.12.2011 001-3256	(L) Durchleitungsrecht für Stromleitung ID.001-2012/002956 z.G. Staat Aargau, Aarau
02.12.2011 001-3256	(L) Durchleitungsrecht für Wasserleitung ID.001-2012/002957 z.G. Staat Aargau, Aarau

**Grundlasten, Vormerkungen und Grundpfandrechte**

Keine

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

## D. BEGRÜNDUNG EINES BAURECHTS

### 1. Einräumung eines selbständigen und dauernden Baurechts

Die Eigentümerin von LIG Aarau / 277 und von LIG Aarau / 280 (derzeit bei beiden die Ortsbürgergemeinde Aarau) räumt der Einwohnergemeinde Aarau (als Baurechtsnehmerin) hiermit an einer Fläche von insgesamt \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> (davon \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> auf LIG Aarau / 277 und \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> auf LIG Aarau / 280 gelegen) ein selbständiges und dauerndes Baurecht i.S.v. Art. 675 und Art. 779 ff. ZGB ein.

Die Einräumung dieses Baurechts erfolgt, damit die Einwohnergemeinde Aarau (als Baurechtsnehmerin) auf der vom Baurecht betroffenen Fläche in eigenem Namen und auf eigene Rechnung eine Rasensportanlage (bestehend aus Kunst- und Naturrasenspielfeldern, Garderobengebäude und allen dazugehörigen Bauten, Einrichtungen und Anlagen) und Parkplätze, welche den Nutzern der städtischen Infrastruktur im Schachen zur Verfügung stehen, erstellen kann.

[Hinweis: Im Zeitpunkt der Erstellung dieses Vertragsentwurfs liegt die Mutationstabelle des Geometers noch nicht vor, sodass die genaue Fläche der vom Baurecht betroffenen Fläche noch nicht bestimmt ist. Diesem Vertragsentwurf liegen Planskizzen bei, worin der vom Baurecht betroffene Perimeter approximativ eingezeichnet ist. Der Stadtrat Aarau wird beauftragt und ermächtigt, die genaue Lage und Ausdehnung des Baurechtes (und somit auch das genaue Ausmass der vom Baurecht betroffenen Fläche) festzulegen.]

### 2. Umfang und Inhalt des Baurechts

#### 2.1 Lage und Ausdehnung

Lage und Ausdehnung des Baurechts ergeben sich aus der vom zuständigen Kreisgeometer erstellten Mutationsurkunde Nr. \_\_\_\_\_ der Gemeinde Aarau vom \_\_\_\_\_. Diese Mutationsurkunde wird von den Urkundsparteien und der Urkundsperson unterzeichnet und bildet integrierenden Bestandteil dieser Urkunde.

[Hinweis: Im Zeitpunkt der Erstellung dieses Vertragsentwurfs liegt die Mutationstabelle des Geometers noch nicht vor, sodass die genaue Lage und Ausdehnung des Baurechts noch nicht bestimmt sind. Diesem Vertragsentwurf liegen Planskizzen bei, worin der vom Baurecht betroffene Perimeter approximativ eingezeichnet ist. Der Stadtrat Aarau wird beauftragt und ermächtigt, die genaue Lage und Ausdehnung des Baurechtes (und somit auch das genaue Ausmass der vom Baurecht betroffenen Fläche) festzulegen und die Erstellung der definitiven Mutationstabelle in Auftrag zu geben.]

#### 2.2 Benutzung der Baurechtsfläche

Die Baurechtsnehmerin ist berechtigt, im Rahmen der gesetzlichen und vertraglichen Bestimmungen über das Baurecht und den dienstbarkeitsbelasteten Boden zu verfügen und insbesondere Bauten, Einrichtungen und Anlagen auf und unter dem Boden zu erstellen, zu entfernen, zu erneuern, wiederaufzubauen und beizubehalten. Vorbehalten bleiben die Einschränkungen gemäss vorliegendem Vertrag.

Die Baurechtsnehmerin ist befugt, die zu Gunsten der baurechtsbelasteten Grundstücke bestehenden Dienstbarkeiten auszuüben. Sie ist verpflichtet, die zu Lasten der baurechtsbelasteten Grundstücke bestehenden Dienstbarkeiten einzuhalten.

### 2.3 Erstellung von Bauten

Auf dem Baurecht dürfen weitere Bauten, Einrichtungen und Anlagen erstellt, erneuert, wiederaufgebaut und beibehalten werden, sofern und soweit diese nach den jeweils gültigen Vorschriften zonenkonform sind und soweit sie dem Zweck dieses Baurechtsvertrages – nämlich der Realisation einer Rasensportanlage (bestehend aus Kunst- und Naturrasenspielfeldern, Garderobengebäude und allen dazugehörigen Bauten, Einrichtungen und Anlagen) und von Parkplätzen, welche den Nutzern der städtischen Infrastruktur im Schachen zur Verfügung stehen, – entsprechen.

Die Baurechtsnehmerin wird die auf der vom Baurecht betroffenen Fläche zu erstellenden Kunstrasenfelder nach Möglichkeit eher im nördlichen Bereich (in der Nähe der Parkplätze) erstellen, um den offenen Allmendcharakter des Aarauer Schachens bestmöglich zu erhalten. Lichtmasten und Ballfänge sind auf dem gesamten Areal möglichst zurückhaltend einzusetzen. Dem Schutz der an die vom Baurecht betroffene Fläche angrenzenden Bergulmen (im Gebiet Chrutwäje) ist grosse Bedeutung beizumessen.

Der Bau, Betrieb und Unterhalt der sich auf der Baurechtsfläche befindlichen Bauten, Einrichtungen und Anlagen hat nach den jeweils aktuell gültigen Richtlinien und Vorgaben bezüglich Ökologie und Nachhaltigkeit der Stadt Aarau zu erfolgen.

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

Die Baurechtsnehmerin ist alleine verantwortlich für das Einholen der erforderlichen Bewilligungen.

Die Baurechtsnehmerin trägt alle damit verbundenen Kosten.

### 2.4 Unterhaltungspflichten

Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, die Bauten, Einrichtungen und Anlagen sowie das mit dem Baurecht belastete, nicht überbaute Terrain während der gesamten Baurechtsdauer zu unterhalten.

Die Baurechtsnehmerin trägt alle damit verbundenen Kosten.

### 2.5 Dauer

Das Baurecht entsteht durch Eintragung dieses Vertrages im Tagebuch des Grundbuchamtes. Es wird – abgestimmt auf die Dauer des Baurechts auf der angrenzenden LIG Aarau / 279 (Baurechtsparzelle SDR Aarau / 5143) – für die Dauer bis zum 15.02.2087 errichtet.

Vorbehalten bleiben die Bestimmungen von Ziff. D.2.7 hienach.

### 2.6 Übertragbarkeit

Das Baurecht ist übertragbar.

Bei einer Übertragung des Baurechts oder der baurechtsbelasteten Grundstücke gehen alle mit vorliegendem Vertrag begründeten Rechte und Pflichten auf den Erwerber über; alle in diesem Vertrag begründeten Rechte und Pflichten sind auf den Rechtsnachfolger zu überbinden (mit Weiterüberbindungspflicht), unter Schadenersatzpflicht im Unterlassungsfalle.

Eine allfällige gestützt auf Ziff. D.4.4 erforderliche Genehmigung bleibt vorbehalten.

### 2.7 Einvernehmliche Verlängerung der Dauer des Baurechts

Die Parteien treten fünfzehn 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 hievov.

### 3. Eintragungen im Grundbuch

Auf LIG Aarau / 277 und auf LIG Aarau / 280 ist das Baurecht als Personaldienstbarkeit z.G. der Einwohnergemeinde Aarau im Grundbuch einzutragen.

Nachdem dieses Baurecht frei übertragbar und für eine Dauer von mehr als 30 Jahren begründet worden ist, ersucht die Dienstbarkeitsberechtigte das Grundbuchamt, dieses selbständige und dauernde Recht i.S.v. Art. 22 GBV als Grundstück in das Grundbuch aufzunehmen. Zu diesem Zweck ist ein neues Grundstück als SDR Aarau / \_\_\_\_\_ (Baurechtsparzelle) anzulegen.

Es ergeben sich folgende Grundbucheinträge (Eintragungsvorschläge):

- Auf LIG Aarau / 277 und LIG Aarau / 280:  
Die neue Dienstbarkeit:  
Last: SDR Selbständiges und dauerndes Baurecht für Rasensportanlage und Parkplätze,  
bis 15.02.2087  
z.G. SDR Aarau / \_\_\_\_\_
- Die Anlage eines neuen Grundstückes:  
SDR Aarau / \_\_\_\_\_:  
Recht: SDR Selbständiges und dauerndes Baurecht für Rasensportanlage und Parkplätze,  
bis 15.02.2087  
z.L. LIG Aarau / 277 und LIG Aarau / 280  
  
Als Eigentümerin von SDR Aarau / \_\_\_\_\_ ist die Einwohnergemeinde Aarau einzutragen.

### 4. Weitere Bestimmungen

#### 4.1 Baurechtszins

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, der Grundeigentümerin einen Baurechtszins nach Massgabe der folgenden Bestimmungen zu bezahlen:

- Für die Fläche, welche für die Erstellung von Parkplätzen genutzt wird, wird der Baurechtszins nach Massgabe von Ziff. D.4.1.a festgelegt.
- Für die restliche vom Baurecht betroffene Fläche wird der Baurechtszins nach Massgabe von Ziff. D.4.1.b festgelegt.

a) Baurechtszins für die als Parkplatz genutzte Fläche

Der Baurechtszins für die als Parkplatz genutzte Fläche (im Halte von \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>) wird durch die Parteien wie folgt festgelegt:

i. Basis für die Festlegung des Baurechtszinses

Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, die auf der vom Baurecht betroffenen Fläche erstellten Parkplätze ab dem Zeitpunkt der Inbetriebnahme der Rasensportanlage zu bewirtschaften, d.h. für deren Nutzung ein Entgelt gemäss dem jeweils gültigen städtischen Parkierungsreglement zu verlangen. Der mit der Bewirtschaftung dieser Parkplätze effektiv erzielte Reingewinn bildet Basis für die Festlegung des Baurechtszinses.

ii. Höhe des Baurechtszinses

Der Baurechtszins entspricht 90 % des mit der Bewirtschaftung der Parkplätze effektiv erzielten Reingewinns. Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, der Grundeigentümerin den mit der Bewirtschaftung der Parkplätze effektiv erzielten Reingewinn jährlich (bis spätestens zum 15. Januar des nächsten Kalenderjahres) unaufgefordert mitzuteilen; auf deren Verlangen hin ist der Grundeigentümerin uneingeschränkt Einblick in die Grundlagen der Abrechnung zu gewähren.

iii. Zahlungsmodalitäten

Die Grundeigentümerin stellt der Baurechtsnehmerin den Baurechtszins jährlich (nachsüssig) in Rechnung. Der Baurechtszins ist jährlich aufgrund des im vorausgehenden Kalenderjahr mit der Bewirtschaftung der Parkplätze effektiv erzielten Reingewinns festzulegen (vgl. Ziff. D.4.1.a.ii hievor). Der Baurechtszins ist geschuldet ab dem Zeitpunkt, in welchem die Parkplatzbewirtschaftung startet.

Bleibt die fristgerechte Zahlung aus, hat die Grundeigentümerin die Baurechtsnehmerin 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 5 % geschuldet.

iv. Sicherstellung

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

b) Baurechtszins für die restliche vom Baurecht betroffene Fläche

Der Baurechtszins für die restliche vom Baurecht betroffene Fläche (im Halte von \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>) wird durch die Parteien wie folgt festgelegt:

i. Basis für die Festlegung des Baurechtszinses

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

ii. Massgebender Bodenwert

Zwecks Ermittlung des Bodenwertes haben die Parteien zwei Immobilien-Bewertungen erstellen lassen. Der Mittelwert dieser Immobilien-Bewertungen liegt für den Bereich von \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>, in welchem die Garderobengebäude (mit Umgebungsfläche) erstellt werden, bei CHF 185.00 / m<sup>2</sup>; für den Bereich von \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>, in welchem die Fussballfelder (mit Umgebungsfläche) erstellt werden, liegt der Mittelwert bei CHF 17.50 / m<sup>2</sup>. Die Parteien anerkennen diese Werte ausdrücklich als verbindlich. Der im Zeitpunkt der Unterzeichnung dieser Urkunde massgebende Bodenwert beträgt somit insgesamt CHF \_\_\_\_\_.

Die für die Festsetzung des Baurechtszinses massgebenden Landwerte werden alle zehn Jahre den veränderten Verhältnissen angepasst; die Neubewertung der Landwerte dieser Teilfläche hat anhand der gleichen Methode wie bei der ursprünglichen Ermittlung des Baurechtszinses zu erfolgen. Erstmals erfolgt die Anpassung auf den 1. Januar des Kalenderjahres, das nach Ablauf von zehn Jahren seit Übergang von Nutzen und Schaden auf die Baurechtsnehmerin (vgl. Ziff. G.1 hienach) beginnt.

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 (Stand im Zeitpunkt der Unterzeichnung dieser Urkunde: \_\_\_ %) mit einem Zuschlag von 0.5 % fest. Der im Zeitpunkt der Unterzeichnung dieser Urkunde massgebende Zinssatz beträgt demnach \_\_\_ %.

iv. Höhe des Baurechtszinses

Der Baurechtszins ist quartalsweise aufgrund des jeweils gültigen hypothekarischen Referenzzinssatzes (vgl. Ziff. D.4.1.b.iii hievor) festzulegen; massgebend ist jeweils die Höhe des hypothekarischen Referenzzinssatzes am 1. Tag des entsprechenden Quartals (mit einem Zuschlag von 0.5 %). Der Baurechtszins ist geschuldet ab dem Zeitpunkt von Übergang von Nutzen und Schaden (vgl. Ziff. G.1. hienach).

Der massgebende Baurechtszins beträgt somit – bei den im Zeitpunkt der Unterzeichnung dieses Baurechtsvertrages herrschenden Verhältnissen – CHF \_\_\_\_\_ / Jahr (in Worten: Schweizer Franken \_\_\_\_\_ pro Jahr) für den Bereich von \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>, in welchem die Garderobengebäude (mit Umgebungsfläche) erstellt werden, und CHF \_\_\_\_\_ / Jahr (in Worten: Schweizer Franken \_\_\_\_\_ pro Jahr) für den Bereich von \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>, in welchem die Fussballfelder (mit Umgebungsfläche) erstellt werden. Demnach beträgt der entsprechend berechnete Baurechtszins für die restliche vom Baurecht betroffene Fläche (im Halte von \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>) – bei den im Zeitpunkt der Unterzeichnung dieses Baurechtsvertrages herrschenden Verhältnissen – insgesamt CHF \_\_\_\_\_ / Jahr (in Worten: Schweizer Franken \_\_\_\_\_ pro Jahr).

v. Gewährung eines Rabattes

Die Grundeigentümerin kann einen Rabatt auf dem Baurechtszins gem. Ziff. D.4.1.b (d.h. auf dem Baurechtszins für die nicht als Parkplatz genutzte Fläche) gewähren.

Für die ersten zehn Jahre wird der Rabatt auf dem Baurechtszins gem. Ziff. D.4.1.b (d.h. auf dem Baurechtszins für die nicht als Parkplatz genutzte Fläche) auf 100 % festgelegt. Somit hat die Baurechtsnehmerin für die Fläche, die nicht als Parkplatz genutzt wird, während der ersten zehn Jahre keinen Baurechtszins zu bezahlen.

Die Höhe eines allfälligen Rabattes wird durch die Grundeigentümerin alle zehn Jahre für die Dauer von jeweils zehn Jahren neu festgelegt. Erstmals erfolgt die Neufestlegung des Rabattes auf den 1. Januar des Kalenderjahres, das nach Ablauf von zehn Jahren seit Übergang von Nutzen und Schaden auf die Baurechtsnehmerin (vgl. Ziff. G.1 hienach) beginnt.

Der Beschluss über die Festlegung der Höhe eines allfälligen Rabattes fällt auf Seiten der Grundeigentümerin (Ortsbürgergemeinde Aarau) in die Kompetenz der Ortsbürgergemeindeversammlung. Der Stadtrat ist verpflichtet, der Ortsbürgergemeindeversammlung die Neufestlegung der Höhe des Rabattes jeweils rechtzeitig zum Beschluss vorzulegen.

vi. Zahlungsmodalitäten

Der nach Massgabe von Ziff. D.4.1.b (unter Berücksichtigung eines allfällig gewährten Rabattes gem. Ziff. D.4.1.b.v) festgelegte Baurechtszins ist durch die Baurechtsnehmerin unaufgefordert in vierteljährlichen, nachschüssigen Raten je auf den letzten Tag eines Quartals zu bezahlen (Verfalltag). Bei angebrochenen Quartalen ist der Baurechtszins pro rata temporis geschuldet.

Bei verspäteter Zahlung ist ohne vorgängige Mahnung ein Verzugszins von 5 % ab Verfalltag geschuldet.

v. Sicherstellung

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

[Hinweis: Im Zeitpunkt der Erstellung dieses Vertragsentwurfs ist die genaue Fläche der vom Baurecht betroffenen Fläche noch nicht bestimmt; ferner hat auch die genaue Aufteilung der Baurechtsparzelle in die Fläche, für welche der Baurechtszins nach Massgabe von Ziff. D.4.1.a (Parkplatz), und in die Fläche, für welche der Baurechtszins nach Massgabe von Ziff. D.4.1.b (Garderobengebäude bzw. Fussballfelder) zu bestimmen ist, noch zu erfolgen. Der Stadtrat Aarau wird beauftragt und ermächtigt, die genaue Lage und Ausdehnung des Baurechtes und die Aufteilung dieser Fläche anhand der Kriterien von Ziff. D.4.1.a und D.4.1.b festzulegen.]

#### 4.2 Heimfall

##### Ordentlicher Heimfall

Mit dem Erlöschen des Baurechtes infolge Zeitablaufs gehen sämtliche auf der vom Baurecht betroffenen Fläche stehende Bauten, Einrichtungen und Anlagen unentgeltlich in das Eigentum der Grundeigentümerin über. Eine Heimfallentschädigung ist nicht geschuldet.

##### Vorzeitiger Heimfall

Wenn die Baurechtsnehmerin in grober Weise ihr dingliches Recht überschreitet oder die auf diesem Vertrag beruhenden Verpflichtungen verletzt (beispielsweise bei der Erstellung von unzulässigen Bauten, bei rechtswidriger Benutzung der Bauten oder Freiflächen, 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 gestützt auf Art. 779f bis 779h ZGB verlangen kann, hat sie die Baurechtsnehmerin schriftlich abzumahnern und ihr den vorzeitigen Heimfall anzudrohen.

Können sich die Parteien nicht einigen, entscheidet das Schiedsgericht gem. Ziff. D.4.7 hienach.

#### 4.3 Gesetzliche Vorkaufsrechte

Sowohl das gesetzliche Vorkaufsrecht der Baurechtsnehmerin am Bodengrundstück als auch das gesetzliche Vorkaufsrecht der Grundeigentümerin am Baurechtsgrundstück wird hiermit aufgehoben. Die Aufhebung der Vorkaufsrechte ist im Grundbuch auf SDR Aarau / \_\_\_\_\_, LIG Aarau / 277 und LIG Aarau / 280 vorzumerken.

#### 4.4 Genehmigungspflichtige Geschäfte

Die Übertragung des Baurechtes oder Teile desselben an Dritte, einschliesslich die Bestellung von Unterbaurechten oder die Begründung von Stockwerkeigentum, bedarf einer Zustimmung durch die Grundeigentümerin. Die Zustimmung zur Übertragung ist zu erteilen, wenn die folgenden Bedingungen kumulativ erfüllt sind:

- Der Erwerber übernimmt sämtliche obligatorischen Verpflichtungen dieses Vertrages.
- Der Erwerber ist kreditwürdig.

#### 4.5 Rangfolge

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

#### 4.6 Vorrang des öffentlichen Rechts

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

#### 4.7 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 einer Schiedsrichterin / eines Schiedsrichters. Die andere Partei hat innert 30 Tagen ebenfalls eine Schiedsrichterin / einen Schiedsrichter zu bezeichnen. Die beiden Schiedsrichter/innen ernennen hierauf gemeinsam die Präsidentin / den Präsidenten des Schiedsgerichts, die Rechtsanwältin / der Rechtsanwalt sein muss.

Kommt die Partei mit der Bezeichnung der Schiedsrichterin / des Schiedsrichters in Verzug oder können sich die Schiedsrichter/innen nicht innert 30 Tagen gemeinsam auf die Präsidentin / den Präsidenten einigen, hat das Präsidium 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 ist endgültig.

#### 4.8 Verbindlichkeit für Rechtsnachfolger

Die Parteien verpflichten sich, alle in diesem Vertrag begründeten Rechte und Pflichten auf eine allfällige Rechtsnachfolgerin zu überbinden (vgl. auch Ziff. D.2.6 hievor).

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

## E. BEREINIGUNG

Die heute auf LIG Aarau / 277 und/oder auf LIG Aarau / 280 eingetragenen Dienstbarkeiten und Anmerkungen bleiben unverändert auf LIG Aarau / 277 resp. auf LIG Aarau / 280 eingetragen. Grundlasten, Vormerkungen und Grundpfandrechte sind auf LIG Aarau / 277 und auf LIG Aarau / 280 keine eingetragen, sodass sich eine Bereinigung der Grundstückbeschriebe und der im Grundbuch eingetragenen beschränkten dinglichen Rechte erübrigt.

## F. HANDÄNDERUNG AN BESTEHENDEN EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN

Mit Errichtung dieses Baurechts erwirbt die Baurechtsnehmerin die sich auf der Baurechtsfläche befindlichen Einrichtungen und Anlagen zu Eigentum.

Für die Übernahme dieser Einrichtungen und Anlagen hat die Baurechtsnehmerin keine Entschädigung an die Grundeigentümerin zu leisten; die Handänderung an diesen Einrichtungen und Anlagen erfolgt entschädigungslos.

## G. WEITERE BESTIMMUNGEN

### 1. Nutzen und Schaden

Nutzen und Schaden an der Baurechtsfläche sowie an den auf der Baurechtsfläche bestehenden Einrichtungen und Anlagen gehen mit obligatorischer Wirkung mit Beginn der Bauarbeiten für die von der Baurechtsnehmerin auf der Baurechtsfläche zu erstellenden Bauten auf die Baurechtsnehmerin über.

### 2. Gewährleistung

Die Baurechtsnehmerin bestätigt, dass ihr der Zustand der Baurechtsfläche sowie der auf der Baurechtsfläche bestehenden Einrichtungen und Anlagen durch Prüfung bestens bekannt ist. Sie übernimmt die Baurechtsfläche sowie die Einrichtungen und Anlagen im heutigen Zustand.

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. (Diese Bestimmung bezieht sich sowohl auf die Baurechtsfläche als auch auf die auf der Baurechtsfläche bestehenden Einrichtungen und Anlagen.)

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

### 3. Zonen-, Bau- und Nutzungsvorschriften

Die Baurechtsnehmerin kennt die Zonenzugehörigkeit und die geltenden öffentlich-rechtlichen Bau- und Nutzungsvorschriften. Die Baurechtsgeberin hat keinerlei Zusicherungen abgegeben.

Die Baurechtsnehmerin weiss, dass das öffentliche Recht dem Privatrecht vorgeht.

### 4. Boden- und Gebäudekontaminationen

Die Parteien halten fest, dass die LIG Aarau / 277 nicht im Kataster der belasteten Standorte eingetragen ist; die LIG Aarau / 280 ist im Kataster der belasteten Standorte zwar eingetragen, jedoch betrifft der Eintrag örtlich nicht die vom Baurecht betroffene Fläche.

Ungeachtet dessen ist der Baurechtsnehmerin bekannt, dass sich auf Teilen der vom Baurecht betroffenen Fläche Rückstände aus früheren Kehrrichtdeponien der Einwohnergemeinde Aarau sowie Rückstände aus dem im Jahre 1996 eingestellten Schiessbetrieb befinden können. Zudem muss allenfalls davon ausgegangen werden, dass durch die Einwohnergemeinde Aarau auch Klärschlamm deponiert worden ist.

Die Baurechtsgeberin gibt keinerlei Zusicherungen ab hinsichtlich Bestehen von Altlasten und/oder von belasteten Standorten. Es ist Sache der Baurechtsnehmerin, 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.

#### **5. Niederspannungs-Installationen**

Auf der vom Baurecht betroffenen Fläche bestehen keine Niederspannungsinstallationen, welche im Zusammenhang mit dieser Handänderung zu prüfen wären.

#### **6. Versicherungen**

Für die vom Baurecht betroffene Fläche bestehen keine Versicherungen, welche auf die Baurechtsnehmerin übergehen würden.

Der Abschluss der erforderlichen Versicherungen ist Sache der Baurechtsnehmerin.

#### **7. Miete und Pacht**

Die zwischen den Parteien bestehenden Nutzungsverträge betreffend «Schwimmbadparkplatz» (Vereinbarung Nr. 438), betreffend «erweiterter Schwimmbadparkplatz» (Vereinbarung Nr. 439) und betreffend Parkplatz «ehemaliges Schützenhaus» (Vereinbarung Nr. 441) werden auf den Zeitpunkt des Übergangs von Nutzen und Schaden auf die Baurechtsnehmerin hin (d.h. per Baubeginn) ohne weiteres Dazutun der Parteien aufgelöst.

Die Baurechtsgeberin ist dafür verantwortlich, dass der Pachtvertrag mit dem Landwirtschaftsbetrieb Knörr, der sich heute auch auf einen Teil der vom Baurecht betroffenen Fläche erstreckt, auf den Zeitpunkt des Übergangs von Nutzen und Schaden auf die Baurechtsnehmerin hin (d.h. per Baubeginn) so angepasst wird, dass die gesamte vom Baurecht betroffene Fläche nicht mehr Gegenstand des Pachtvertrages ist.

Die gesamte vom Baurecht betroffene Fläche wird der Baurechtsnehmerin somit per Datum Übergang von Nutzen und Schaden hin (d.h. per Baubeginn) miet- und pachtfrei übergeben.

#### **8. Nebenkosten**

Die Parteien verzichten auf die Vornahme einer Nebenkostenabrechnung.

#### **9. 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 SDR Aarau / \_\_\_\_\_ 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. Verhältnis gegenüber Dritten, Haftung u.w.

Die Parteien halten Folgendes fest:

- Die Baurechtsnehmerin ist alleinige Eigentümerin aller sich auf der Baurechtsfläche befindlichen Bauten, Einrichtungen und Anlagen. Sie ist für die Erstellung, Installation, Betrieb, Unterhalt, Reparaturen, Wiederaufbau, etc. verantwortlich und trägt alle damit zusammenhängenden Kosten. Die Baurechtsnehmerin haftet für Schäden, welche durch die sich auf der Baurechtsfläche befindlichen Bauten, Einrichtungen und Anlagen verursacht werden. 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 die Baurechtsnehmerin, die Grundeigentümerin schadlos zu halten.
- Allfällige bei Grabarbeiten zum Vorschein kommende Leitungen Dritter sind von der Baurechtsnehmerin auf ihre Kosten zweckdienlich zu verlegen. Allfällige zum Vorschein kommende historisch wertvolle Funde sind dem Stadtmuseum Aarau unentgeltlich zu überlassen. Kommen solche Leitungen oder Funde zum Vorschein, ist dies dem Stadtbauamt Aarau sofort mitzuteilen; dessen Weisungen sind zu befolgen.
- Die Baurechtsnehmerin übernimmt alle Steuern, Abgaben und Kosten, insb. für die auf der Baurechtsfläche befindlichen Bauten, Einrichtungen und Anlagen und für das Baurecht (bspw. Steuern, Brandversicherungsbeiträge, Gebäudevermessung, Kanalisationsanschlussgebühren, etc.).
- Der Unterhalt wird ausschliesslich von der Baurechtsnehmerin, auf deren eigene Kosten, besorgt. Dies gilt ausdrücklich auch in Bezug auf das mit dem Baurecht belastete, nicht überbaute Terrain.
- Kommt die Baurechtsnehmerin den in diesem Vertrag begründeten Pflichten nicht nach, kann die Grundeigentümerin die entsprechenden Arbeiten selbst ausführen oder durch Dritte ausführen lassen. Alle Kosten, die sich daraus ergeben, sind von der Baurechtsnehmerin zu tragen. Eine Ersatzvornahme darf – mit Ausnahme von Fällen, in denen Gefahr in Verzug ist – nur erfolgen, wenn die Baurechtsnehmerin ihren Pflichten trotz Abmahnung (mit Ansetzung einer Frist von mindestens 14 Tagen) nicht nachkommt.

## H. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

### 1. Kompetenz zum Abschluss dieses Vertrages

Die Vertreter der Ortsbürgergemeinde Aarau halten fest, dass die Kompetenz zum Abschluss dieses Baurechtsvertrages auf Seiten Ortsbürgergemeinde Aarau der Ortsbürgergemeindeversammlung zukommt (vgl. \_\_\_\_\_).

Die Vertreter der Einwohnergemeinde Aarau halten fest, dass die Kompetenz zum Abschluss dieses Baurechtsvertrages auf Seiten Einwohnergemeinde Aarau dem Einwohnerrat zukommt (vgl. \_\_\_\_\_).

Die Parteien bestätigen, dass die Ortsbürgergemeindeversammlung Aarau dem Abschluss des vorliegenden Baurechtsvertrages am 16.06.2025 und der Einwohnerrat der Stadt Aarau am \_\_\_\_\_ zugestimmt hat. Die entsprechenden Beschlüsse sind in Rechtskraft erwachsen, sodass der vorliegende Baurechtsvertrag dem Grundbuchamt Zofingen sofort zur Eintragung angemeldet werden kann.

## **2. Ausfertigungen**

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

## **3. Instruktion der Urkundsperson**

Die Urkundsperson wird beauftragt und ermächtigt, 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.

## **4. Salvatorische Klausel**

Sollten einzelne Bestimmungen dieses 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 resp. unwirksame Bestimmung durch eine zulässige und wirksame Bestimmung zu ersetzen, die nach ihrem Inhalt der ursprünglichen Absicht der Parteien am nächsten kommt.

## **5. Änderungsklausel**

Ergänzungen, Abänderungen und die Aufhebung dieses Vertrages können von den Parteien nur einstimmig beschlossen werden. Sie sind nur gültig, wenn sie in der Form der öffentlichen Urkunde erfolgen. Diese Formvorschrift gilt auch für diese Ziff. H.5.

## **6. Gerichtsstand und anwendbares Recht**

Für die Beurteilung allfälliger Streitigkeiten im Zusammenhang mit diesem Vertragsverhältnis ist das Schiedsgericht gem. Ziff. D.4.7 hievon ausschliesslich zuständig.

Das Vertragsverhältnis untersteht Schweizer Recht.

## **7. Kostentragung**

Die mit dieser Urkunde im Zusammenhang stehenden Kosten (Grundbuchamt, Geometer, Urkundsperson, etc.) werden zu 2/3 von der Einwohnergemeinde Aarau und zu 1/3 von der Ortsbürgergemeinde Aarau getragen.