

ÖFFENTLICHE URKUNDE

errichtet von

Fiona Gedon,
Urkundsperson des Kantons Aargau,
Rechtsanwältin, Baden

BAURECHTSVERTRAG

I. PARTEIEN

1. Grundeigentümerin und Baurechtsgeberin

Einwohnergemeinde Zofingen, handelnd durch den Stadtrat Zofingen, vertreten durch die Stadtpräsidentin Christiane Guyer und die Stadtschreiberin Iris Hollinger, Stadthaus Kirchplatz, Kirchplatz 26, 4800 Zofingen

als **Alleineigentümerin von Liegenschaft Zofingen Nr. 549 und Nr. 551**

2. Bauberechtigte und Baurechtsnehmerin

Seniorenzentrum Zofingen in Zofingen, 4800 Zofingen, Bottensteinerstrasse 2

I. Präambel

- ¹ Auf den beiden Liegenschaften Zofingen Nr. 551 und Zofingen Nr. 549 befinden sich das Seniorenzentrum Zofingen (Brunnenhof, Bottensteinerstrasse 2, und Tanner, Luzernerstrasse 11) sowie die dazugehörigen Alterswohnungen (Bottensteinerstrasse 4a, 4b).

- 2 Der Betrieb des Seniorenzentrums mit den Alterswohnungen wird aus dem städtischen Betrieb in eine Anstalt öffentlichen Rechts ausgegliedert und damit in eine rechtlich selbstständige Organisation überführt. Zu diesem Zweck räumt die Einwohnergemeinde Zofingen ein dauerndes und selbstständiges Baurecht gemäss Art. 675 und 779 – 779I des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 10. Dezember 1907 (ZGB; SR 210) für die Nutzung der beiden Liegenschaften zugunsten des Seniorenzentrums Zofingen ein. Im Rahmen der Ausgliederung werden die bestehenden Bauten an das Seniorenzentrum zur weiteren Nutzung zum Buchwert übertragen und das Baurecht umfasst ausschliesslich die Landflächen.

II. MIT DEM BAURECHT ZU BELASTENDE GRUNDSTÜCKE

3. Grundstücke

- 3 Die Baurechtsgeberin ist Eigentümerin der nachstehend beschriebenen Grundstücke:

3.1 Liegenschaft Zofingen Nr. 549

Gemeinde	Zofingen (BFS-Nr. 4289)
Grundbuch-Typ	Eidgenössisch
Grundstück-Nr	549
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH669545069213
Fläche	7'889 m ² ,
Mutation	
Plan-Nr.	108
Lagebezeichnung	Im Tanner
Bodenbedeckung	Gebäude, 1'366 m ² Strasse, Weg, 738 m ² Übrige befestigte Fläche, 1'127 m ² Gartenanlage, 4'658 m ²
Gebäude / Bauten	Pavillon Seniorenzentrum, Versicherungs Nr.: 3709, 10 m ² Gebäude (Detail s. AGV Police), Versicherungs Nr.: 2653, 46 m ² Gebäude (Detail s. Luzernerstrasse 11, 4800 Zofingen AGV Police), Versicherungs Nr.: 2653, 1310 m ²
Bemerkungen Grundbuch	(244)
Dominierte Grundstücke	Keine

Anmerkungen

Keine

Dienstbarkeiten

26.05.1902 010-C403	(R) Näherpflanzrecht für Bäume ID.010-1955/113325 z.L. LIG Zofingen 4289/548 z.L. LIG Zofingen 4289/2735
06.10.1972 010-3084	(L) Kabeldurchleitungsrecht ID.010-2013/001640 z.G. Telekabel Zofingen AG, Zofingen
16.01.1992 010-126	(L) Fahrwegrecht beschränkt ID.010-1955/113327 z.G. LIG Zofingen 4289/3270
12.03.2014 010-2014/8553/0	(R) Überbaurecht ID.010-2014/001987 z.L. LIG Zofingen 4289/2983 z.L. LIG Zofingen 4289/3667
12.03.2014 010-2014/8553/0	(L) Fusswegrecht ID.010-2014/001989 z.G. LIG Zofingen 4289/551
12.03.2014 010-2014/8553/0	(R) Fusswegrecht ID.010-2014/001990 z.L. LIG Zofingen 4289/551
12.03.2014 010-2014/8553/0	(R) Fusswegrecht ID.010-2014/001995 z.L. LIG Zofingen 4289/3667
12.03.2014 010-2014/8553/0	(L) Anschlussrecht an Fernheizungsleitungen (Wärmeverbund) ID.010-2014/001997 z.G. LIG Zofingen 4289/3667

Grundlasten

06.06.1890 010-C403	(L) Grenzzaununterhaltungspflicht, Fr.272.00 ID.010-1955/113320 z.G. LIG Zofingen 4289/548	10.05.1960 010-700 10.07.1998 010-3016
06.06.1890 010-C403	(L) Grenzzaununterhaltungspflicht, Fr.228.00 ID.010-1955/113323 z.G. LIG Zofingen 4289/2735	10.07.1998 010-3016

Vormerkungen

(Nachrückungsrechte siehe Pfandrechte)
Keine

Grundpfandrechte

Keine

3.2 Liegenschaft Zofingen Nr. 551

Gemeinde	Zofingen (BFS-Nr. 4289)
Grundbuch-Typ	Eidgenössisch
Grundstück-Nr	551
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH634595069289

Fläche	8'639 m ² ,
Mutation	
Plan-Nr.	108
Lagebezeichnung	Rosenberg
Bodenbedeckung	Gebäude, 2'698 m ² Strasse, Weg, 1'153 m ² Wasserbecken, 22 m ² Übrige befestigte Fläche, 1'215 m ² Gartenanlage, 3'551 m ²
Gebäude / Bauten	Gebäude, 19 m ² Ehemalige Sanitätshilfestelle, Versicherungs Nr.: 2361 Gesamtfläche 1'091 m ² (unterirdisch) Gebäude (Detail s. Bottensteinerstrasse 2, 4800 Zofingen AGV Police), Versicherungs Nr.: 3534, 1463 m ² Alterswohnungen Rosenberg, Versicherungs Nr.: 2290, 1216 m ² Bottensteinerstrasse 4a, 4800 Zofingen Bottensteinerstrasse 4b, 4800 Zofingen
Bemerkungen Grundbuch	(302)
Dominierte Grundstücke	Keine

Anmerkungen

02.09.1849 010-C488	(R) Widerrufliche Konzession betr. Brunnen ID.010-2012/006088 z.L. LIG Zofingen 4289/105
04.02.2015 010-2015/416/0	Eigentumsbeschränkung gem. § 163 BauG (Beseitigungsrevers) ID.010-2015/000634

Dienstbarkeiten

06.10.1972 010-3083	(L) Kabeldurchleitungsrecht ID.010-2013/001656 z.G. Telekabel Zofingen AG, Zofingen
16.06.2004 010-2539	(L) Baurecht für Transformatorenstation ID.010-2013/001657 z.G. StWZ Strom AG, Zofingen (UID: CHE-109.367.269)
05.06.2013 010-2013/8738/0	(L) Benützungsrecht für Photovoltaikanlage mit Zugangsrecht, mit Nebenleistungspflicht, übertragbar ID.010-2013/004338

03.09.2013 010-2013/9295/0	z.G. StWZ Energie AG, Zofingen (UID: CHE-109.339.741) (L) Baurecht für Verteilerkabine ID.010-2013/006706
12.03.2014 010-2014/8553/0	z.G. StWZ Strom AG, Zofingen (UID: CHE-109.367.269) (R) Fusswegrecht ID.010-2014/001989 z.L. LIG Zofingen 4289/549
12.03.2014 010-2014/8553/0	(L) Fusswegrecht ID.010-2014/001990 z.G. LIG Zofingen 4289/549
12.03.2014 010-2014/8553/0	(L) Fusswegrecht ID.010-2014/001992 z.G. LIG Zofingen 4289/3667
12.03.2014 010-2014/8553/0	(R) Fusswegrecht ID.010-2014/001995 z.L. LIG Zofingen 4289/3667

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

(Nachrückungsrechte siehe Pfandrechte)

Keine

Grundpfandrechte

Keine

III. BEGRÜNDUNG EINES SELBSTÄNDIGEN UND DAUERNDEN BAURECHTS

4. Rechtseinräumung

- 4 Die Baurechtsgeberin räumt der Bauberechtigten jeweils ein selbständiges und dauerndes Baurecht gemäss Art. 779 ff. ZGB auf der Liegenschaft Zofingen Nr. 549 sowie auf der Liegenschaft Zofingen Nr. 551 ein.
- 5 Die Baurechte sind als Dienstbarkeit zu Lasten von LIG Zofingen Nr. 549 bzw. Nr. 551 und zu Gunsten der Bauberechtigten einzutragen. Sie sind zu verselbständigen und jeweils als eigenes Grundbuchblatt unter SDR Zofingen Nr. und Nr. ins Grundbuch aufzunehmen.

5. Umfang

- 6 Die Baurechte umfassen die gesamte Grundstücksfläche von 7'889 m² der Liegenschaft Zofingen Nr. 549 und von 8'639 m² der Liegenschaft Zofingen Nr. 551, somit total 16'528 m². Die entsprechenden Flächen sind auf der/den beiliegenden, vom Nachführungsgeometer erstellten Mutationsurkunde/n Zofingen Nr. vom (Datum) rot eingezeichnet und mit

der Nummer versehen. Die Mutationsurkunde/n bildet/n einen Bestandteil dieses Vertrages.

6. Zweck / Inhalt der Baurechte

- 7 Die auf dem Baurechtsgrundstück sich befindenden Bauten und Anlagen – namentlich das Seniorenzentrum Zofingen einschliesslich der Alterswohnungen - dürfen durch die Baurechtsnehmerin nur zum Betrieb von Alters- und Pflegeeinrichtungen (Pflegezentrum oder eines artverwandten Betriebs (z.B. betreutes Wohnen) inkl. Restaurations- und Versorgungsbetrieben des Alltags), welche ein bedarfs- und fachgerechtes sowie zeitgemässes Angebot an Betreuung- und Pflegeleistungen gewährleisten, genutzt werden. Weitere Details regelt die Anstaltsordnung und die Eigentümerstrategie.
- 8 Die Baurechte berechtigen die Bauberechtigte, die Baurechtsflächen im Rahmen der öffentlichen Bauvorschriften (inklusive Gestaltungsplan) neu zu überbauen, die auf dem Baurechtsgrundstück befindlichen Gebäude umgestalten, daran Um- und Anbauten ausführen und sie darf diese ganz oder teilweise abbrechen sowie auf den Freiflächen weitere Gebäude erstellen, sofern dies zum Betrieb der Alters- und Pflegeeinrichtungen gemäss Randziffer 7 hiervoor genutzt wird. Die nicht überbaute Fläche kann die Bauberechtigte als Garten- und Grünanlage sowie als Zufahrt und Abstellplatz ausschliesslich benützen.
- 9 Die Bauberechtigte ist weiter berechtigt, die Baurechtsgrundstücke mit Dienstbarkeiten zu belasten, soweit diese im Zusammenhang mit den baulichen Veränderungen der bestehenden Bauten oder der Erstellung neuer Bauten erforderlich ist.
- 10 Die Baurechtsgeberin erklärt sich bereit, allfällige Zustimmungen im Zusammenhang mit baulichen Veränderungen oder mit Neubauprojekten zu erteilen oder die notwendigen Eingaben zu unterzeichnen. Die Zustimmungen werden durch die Baurechtsgeberin nur erteilt, sofern die Projekte den grundsätzlichen Bestimmungen des Baurechtsvertrages und der Idee der Baurechte nicht zuwiderlaufen.

7. Übertragbarkeit

- 11 Die Baurechte SDR Zofingen Nr.und SDR Zofingen Nr. sind weder zu Gunsten einer bestimmten Person noch zu Gunsten eines herrschenden Grundstückes errichtet, d.h. sie sind übertragbar und vererblich.
- 12 Für die Übertragung der Baurechte ist die schriftliche Zustimmung der Baurechtsgeberin erforderlich (obligatorische Vereinbarung).

- ¹³ Die Zustimmung darf von der Baurechtsgeberin nur verweigert werden, wenn die Bestimmungen des vorliegenden Baurechtsvertrages von der vorgesehenen Rechtsnachfolge nicht vollumfänglich übernommen werden wollen oder andere wichtige Gründe vorliegen. Als wichtige Gründe gelten die fehlende Kreditwürdigkeit der vorgesehenen Rechtsnachfolge, die etwaige ausländische Beherrschung der vorgesehenen Rechtsnachfolge und der Umstand, dass die vorgesehene Rechtsnachfolge keine hinreichende Gewähr zur Weiterführung des Zwecks gemäss Ziffer 6 bietet. Die Entscheidungskompetenz wird hiermit an den Stadtrat Zofingen delegiert. Verweigert die Baurechtsgeberin ihre Zustimmung zur Übertragung nicht innert 60 Tagen seit der Anzeige durch die Baurechtsnehmerin, so gilt die Zustimmung als erteilt.
- ¹⁴ Mit der Übertragung der Baurechte gehen sämtliche dinglichen und realobligatorischen Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf den Erwerber über. Die obligatorischen Vereinbarungen sind gemäss Ziffer 36 hiernach dem Rechtsnachfolger weiter zu überbinden.

8. Dauer der Baurechte

- ¹⁵ Die Baurechte beginnen mit Eintragung im Grundbuch und enden mit dem Ablauf der Dauer von 60 Jahren.

9. Verlängerung (rein obligatorisch)

- ¹⁶ Das Baurecht kann zweimal um jeweils 20 Jahre verlängert werden. Die Baurechtsgeberin und die Baurechtsnehmerin können vor Ablauf der Baurechtsdauer über eine Erneuerung des Baurechts verhandeln. Das Verhandlungsbegehren ist durch die Baurechtsnehmerin mindestens zwei Jahre vor Ablauf des bestehenden Baurechts an die Baurechtsgeberin zu richten.
- ¹⁷ Die Baurechtsgeberin ist nicht verpflichtet, den Baurechtsvertrag zu erneuern.

10. Löschung Baurecht (rein obligatorisch)

- ¹⁸ Sollte das Seniorenzentrum vor Ablauf der jeweils gültigen Baurechtsdauer aufgelöst resp. abgewickelt werden, so verpflichtet es sich als Baurechtsnehmerin, anlässlich der Liquidation der Anstalt die notwendigen Schritte zur Löschung des Baurechts im Grundbuch auf eigene Kosten vorzunehmen.

IV. BAURECHTSZINS

11. Berechnungsgrundlage

- ¹⁹ Für die Einräumung und Ausübung der Baurechte bezahlt die Bauberechtigte der Baurechtsgeberin einen jährlichen Baurechtszins, der sich aus dem Nettolandwert pro m², dem hypothekarischen Referenzzinssatz mit einem Zusatz von 1.0% und der Baurechtsfläche berechnet.

11.1 Nettolandwert

- ²⁰ Der Nettolandwert beträgt bei Vertragsunterzeichnung CHF 400.00 (Franken vierhundert) pro Quadratmeter, was bei einer Fläche von 16'528 m² (8'639 m² und 7'889 m²) total CHF 6'611'200.00 (Franken sechs Millionen sechshundertelftausendzweihundert) ergibt.
- ²¹ Dieser Basiswert von CHF 400.00 pro Quadratmeter wird alle 10 Jahre angepasst, erstmals somit im Jahr 2035 mit Gültigkeit ab 2036.
- ²² Der Landwert ist dannzumal auf der Basis der baurechtskonformen, effektiven Nutzung zu ermitteln; die Berücksichtigung anderweitiger Nutzungsmöglichkeiten ist nicht zulässig. Es werden zwei unabhängige Schätzungen in Auftrag gegeben, deren Kosten von den Parteien je zur Hälfte übernommen werden. Der Durchschnitt beider Schätzungen gilt als Verkehrswert. Der bei Beginn des Baurechtes massgebende Verkehrswert darf jedoch in keinem Fall unterschritten werden.

11.2 Hypothekarischer Referenzzinssatz

- ²³ Die Verzinsung erfolgt gemäss dem Hypothekarischen Referenzzinssatz des Bundesamtes für Wohnungswesen zum Zeitpunkt des Einwohnerratsentscheids mit einem Zuschlag von 1,0 %.
- ²⁴ Der minimale Zinssatz beträgt 2.0 % p.a. und kann nicht unterschritten werden. Das Maximum wird inklusive des Zuschlags auf 5.0 % begrenzt.

11.3 Berechnung des Baurechtszinses

- ²⁵ Die Baurechtsfläche von 16'528 m² ist mit dem Basiswert gemäss Ziffer 11.1, Absatz 21 hier vor (aktuell CHF 400.00 pro m²) und dem Zinssatz gemäss Ziffer 11.2 hier vor (aktuell 2,75 % p.a.) zu multiplizieren.
- ²⁶ Dies ergibt einen jährlichen Baurechtszins von gerundet CHF 181'808.00 (Franken einhundertereinundachtzigtausendachthundertacht).

11.4 Anpassung gemäss LIK

- ²⁷ Der vereinbarte Baurechtszins unter Ziffer 11.3 basiert auf dem Landesindex der Konsumentenpreise des Bundesamts für Statistik (LIK). Als Berechnungsgrundlage für die Veränderung des Landpreises gilt der Indexstand per 31. Dezember 2024 (Basis Dezember 2020).
- ²⁸ Der Baurechtszins wird jährlich gemäss der Veränderung des LIK angepasst. Es gilt die Zunahme / Abnahme von Dezember bis Dezember des vorherigen Jahres als Steigerung / Senkung des Zinses für das laufende Jahr.
- ²⁹ Die erstmalige Anpassung des Baurechtszinses erfolgt im Januar 2031 für das Jahr 2031. Anschliessend erfolgt eine jährliche Anpassung gemäss Absatz 28.
- ³⁰ Der Baurechtsnehmerin sind die Anpassungen des Zinses mittels Zahlungsaufforderung spätestens 5 Tage vor dem 31. Januar mitzuteilen. Es sind keine Formvorschriften sowie anderweitigen Anzeigefristen einzuhalten.
- ³¹ Sofern die Baurechtsnehmerin bis 5 Tage vor dem 31. Januar keine Zahlungsaufforderung erhält, ist derselbe Baurechtszins wie im vorherigen Jahr zu bezahlen. Ein finanzieller Ausgleich kann bis zwei Monate nachträglich verlangt werden.

11.5 Fälligkeit

- ³² Die Bauberechtigte hat den Baurechtszins jährlich im Voraus jeweils per 31.01 an die Baurechtsgeberin zu bezahlen, erstmals per 31. Januar 2026.
- ³³ Nach diesem Termin ist ohne Mahnung ein Verzugszins von 5% geschuldet.

12. Änderung bei Abschaffung Berechnungsgrundlagen

- ³⁴ Werden der LIK oder der Referenzzinssatz des Bundesamtes für Wohnungswesen abgeschafft, ohne durch einen entsprechenden neuen amtlichen Parameter ersetzt zu werden, einigen sich die Parteien innert Jahresfrist auf neue Berechnungsgrundlagen. Können sie sich innert Frist nicht einigen, wird der Aargauische Hauseigentümerverband mit der Ausarbeitung eines Schiedsgutachtens nach Art. 189 Zivilprozessordnung (ZPO) beauftragt. Dieses Gutachten legt die neuen Parameter für beide Parteien bindend fest. Die Kosten dieses Schiedsgutachtens sind von den Parteien je hälftig zu tragen.

13. Sicherstellung des Baurechtszinses

- 35 Zur Sicherstellung des Baurechtszinses errichtet die Bauberechtigte im Sinne von Art. 779i ZGB für zwei Jahresleistungen eine Grundpfandverschreibung von CHF 190'058.00 (Franken einhundertneunzigtausendachtundfünfzig) auf dem Baurechtsgrundstück **SDR Zofingen Nr.** und von CHF 173'558.00 (Franken einhundertdreiundsiebzigttausendfünfhundertachtundfünfzig) auf dem Baurechtsgrundstück **SDR Zofingen Nr.** jeweils als Maximalhypothek im ersten Rang als Grundpfandrecht zugunsten der Baurechtsgeberin. Diese Grundpfandverschreibungen sind auf **SDR Zofingen Nr.** und **SDR Zofingen Nr.** entsprechend einzutragen.
- 36 Das Grundbuchamt wird ersucht, zuhanden der Baurechtsgeberin als Gläubigerin ein Exemplar dieses Vertrages als Beweismittel für das eingetragene Grundpfandrecht auszustellen.
- 37 Sollte der Baurechtszins gemäss Ziffer 11 den ursprünglichen Baurechtszins um die Hälfte übersteigen, verpflichten sich die Parteien, die Höhe der Grundpfandverschreibung anzupassen, sodass sie wiederum zwei Jahresleistungen des Baurechtszinses beträgt.

V. HEIMFALL SOWIE BEENDIGUNG DES VERTRAGSVERHÄLTNISSES

14. Vorzeitiger Heimfall

- 38 Die Baurechtsgeberin ist berechtigt, die Übertragung des Baurechts mit allen Rechten und Pflichten auf sich selber zu verlangen (vorzeitiger Heimfall), wenn die Bauberechtigte das ihr eingeräumte Baurecht in grober Weise überschreitet, insbesondere wenn die Bauberechtigte
- a) mit ihren Zahlungsverpflichtungen mehr als ein halbes Jahr in Verzug ist;
 - b) den ihr durch diesen Vertrag auferlegten Verpflichtungen oder sich auf Bestimmungen dieses Vertrages stützenden Weisungen trotz eingeschriebener Mahnung innert einer Frist von 60 Tagen nicht nachkommt;
 - c) unzulässige Bauten erstellt oder Bauten ohne Zustimmung der Baurechtsgeberin ihrem Zweck entfremdet;
- 39 Als schwerwiegender Verstoss gilt insbesondere Zweckentfremdung, Verweigerung der Zusammenarbeit oder andere dem Wesen und der Natur dieses Vertrags zuwiderlaufende Handlungen oder Unterlassungen, welche eine Fortsetzung des Baurechtsvertrags als unzumutbar erscheinen lassen.

- 40 Dieses Begehren der Baurechtsgeberin setzt eine förmliche Mahnung voraus und muss zudem der Bauberechtigten mittels eingeschriebenen Briefes angedroht worden sein. Wird die Verletzung oder Überschreitung behoben, so entfällt das Recht, für diesen Fall den vorzeitigen Heimfall zu verlangen.
- 41 Bei Konkurs, Liquidation im Nachlassverfahren oder fruchtloser Pfändung der Bauberechtigten sowie bei Grundpfandverwertung kann die Baurechtsgeberin durch eingeschriebenen Brief den sofortigen Heimfall herbeiführen.

15. Ordentlicher Heimfall

- 42 Die Baurechte enden durch Zeitablauf, sofern die Parteien nicht die Verlängerung desselben vereinbaren (vgl. Ziffer 9).

16. Wirkung des Heimfalls

- 43 Mit dem Heimfall gehen sämtliche auf den Baurechtspartellen stehenden Gebäude und Anlagen in das Eigentum der Baurechtsgeberin über.
- 44 Sind Gebäude und Anlagen im Zeitpunkt des Erlöschens des Baurechts nicht vollständig wertlos, ist die Baurechtsgeberin verpflichtet, der Bauberechtigten für die übernommenen Gebäude und Anlagen eine Entschädigung zu entrichten. Soweit die Heimfallobjekte keinen oder einen negativen Verkehrswert aufweisen, insbesondere wenn aus wirtschaftlichen Überlegungen nur ein Abbruch sinnvoll ist, so ist keine Entschädigung geschuldet und die Abbruchkosten gehen zu Lasten der Baurechtsnehmerin.
- 45 Die Heimfallentschädigung wird fällig auf den Tag des Erlöschens der Baurechte oder auf den Tag der Übertragung der Baurechte auf die Baurechtsgeberin.
- 46 Die Entschädigungsansprüche der Bauberechtigten bleiben in erster Linie den Grundpfandgläubigern verhaftet, soweit solche bestehen. Ohne deren Einwilligung kann eine Auszahlung der Entschädigungssumme nicht erfolgen.
- 47 Bei vorzeitigem Heimfall gilt für die Heimfallentschädigung der Grundsatz von Artikel 779g ZGB, wonach eine angemessene Entschädigung geschuldet ist, bei deren Bemessung das schuldhafte Verhalten der Bauberechtigten als Herabsetzungsgrund berücksichtigt werden kann. Die Heimfallentschädigung kann keinesfalls den beim ordentlichen Heimfall geschuldeten Betrag übersteigen. Die Bezahlung der Heimfallentschädigung erfolgt Zug um Zug gegen

Abgabe der Erklärung betreffend Übertragung der Baurechte auf die Baurechtsgeberin zuhanden des Grundbuchamtes. Wird infolge Nichteinhalten der Verpflichtungen oder Fristen der vorzeitige Heimfall ausgelöst, trägt die Bauberechtigte alle ihre erwachsenen Kosten selbst. Zudem hat sie die Rückführungskosten (Notariats-, Grundbuchkosten etc.) zu übernehmen. Die Geltendmachung weiteren Schadens bleibt vorbehalten.

- 48 Beim ordentlichen Heimfall beträgt die Heimfallentschädigung 80 % (achtzig Prozent) des dannzumaligen Verkehrswertes der Gebäude. Die Parteien werden rechtzeitig vor Ablauf der Baurechte gemeinsam einen unabhängigen Experten bestimmen, der die Höhe der Heimfallentschädigung gemäss den dannzumal anerkannten Bewertungsmethoden festlegt.
- 49 Können sich die Parteien über die Heimfallentschädigung nicht einigen, so bestellen sie gemeinsam zwei in Sachfragen qualifizierte Sachverständige. Diese legen die Heimfallentschädigung in einem gemeinsam verfassten Schiedsgutachten endgültig fest. Sämtliche daraus entstehenden Kosten tragen die Parteien je zur Hälfte.
- 50 Diese Vereinbarung über den ordentlichen Heimfall (Ziffer 15 und 16) ist auf den belasteten Grundstücken (LIG Zofingen Nr. 549 und Nr. 551) und auf dem Baurechtsgrundstück (SDR Zofingen Nr. [REDACTED] und Nr. [REDACTED]) **vorzumerken**.

17. Weitere Bestimmungen zum Heimfall

- 51 Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, dafür zu sorgen, dass im Zeitpunkt des Ablaufs des Baurechts die Grundpfandrechte und die übrigen Belastungen des Baurechts den mutmasslichen Übernahmepreis nicht übersteigen. Diese Bestimmung ist obligatorischer Natur.
- 52 Sämtliche Einrichtungen und Mobilien, welche nicht Bestandteil der Baurechtsbauten sind, verbleiben im Eigentum der Baurechtsnehmerin. Sie ist verpflichtet, diese auf den Zeitpunkt des Heimfalls auf eigene Kosten fachgerecht zu entfernen.
- 53 Die Baurechtsgeberin ist befugt, Ansprüche der Baurechtsnehmerin mit der Heimfallentschädigung zu verrechnen.
- 54 Während der Baurechtsdauer entstandene Verunreinigungen und Altlasten, welche durch die Baurechtsnehmerin verursacht worden sind, sind von der Baurechtsnehmerin auf eigene Kosten bis zum Zeitpunkt des Heimfalls zu beseitigen. Die Baurechtsnehmerin hat auf Verlangen der Baurechtsgeberin auf eigene Kosten den Nachweis zu erbringen, dass das Baurechtsgrundstück nicht belastet, bzw. von diesem keine Belastung anderer Terrains ausgegangen ist. Die Baurechtsgeberin ist berechtigt, von der zuständigen Umweltbehörde eine Bodenanalyse

erstellen zu lassen, welche über das Ausmass der Verunreinigung und die erforderlichen Massnahmen abschliessend Auskunft gibt.

- 55 Die Baurechtsnehmerin haftet für die entstehenden Aufwendungen für die Entfernung und Entsorgung von während der Baurechtsdauer verwendeten schadstoffhaltigen Baumaterialien oder anderweitigen während der Dauer des Baurechts entstandenen Verunreinigungen oder Bodenbelastungen über die Beendigung des Baurechts hinaus.

VI. VORKAUFRECHT

18. Abänderung des gesetzlichen Vorkaufsrechts

- 56 Von Gesetzes wegen (Art. 682 Abs. 2 ZGB) steht der Baurechtsgeberin gegenüber jedem Erwerber des selbständigen und dauernden Baurechts ein Vorkaufsrecht am Baurecht zu und der Bauberechtigten steht gegenüber jedem Erwerber des Grundstücks ein Vorkaufsrecht an diesem zu. Die gesetzlichen Vorkaufsrechte bleiben während der gesamten Dauer des Baurechts bestehen.
- 57 Bei einer Veräusserung des Baurechts geht das Vorkaufsrecht der Baurechtsgeberin demjenigen eines allfälligen Unterbaurechtsnehmers, Stockwerkeigentümers oder Miteigentümers im Range vor.
- 58 Im Sinne eines Vorhandrechts gelten Tausch, Einbringen in eine Gesellschaft, sowie Fusion, Spaltung und Vermögensübertragung ebenfalls als Vorkaufsfall, sofern sie nicht ausschliesslich zwischen gemeinnützigen Organisationen erfolgen. Diese Optionsrechte sind im Grundbuch nicht vorzumerken.
- 59 Diese Abänderung des Vorkaufsrechtes der Baurechtsgeberin ist auf Liegenschaft Zofingen Nr. 549 und Nr. 551 und SDR Zofingen Nr. [redacted] und Nr. [redacted] vorzumerken.

VII. WEITERE VERTRAGSBESTIMMUNGEN DES BAURECHTS

19. Übernahme der Gebäude

- 60 Mit der Einräumung dieses Baurechts werden die auf den Baurechtsparzellen bestehenden Gebäude inkl. Mobilien von der Baurechtsgeberin an die Baurechtsnehmerin übertragen. Die Übertragung erfolgt zu den bestehenden Buchwerten der Stadt Zofingen per 31. Dezember 2025.
- 61 Die Übertragung umfasst:

- a) die Gebäude des Alterszentrum Brunnenhof, Bottensteinerstrasse 2, und Tanner, Luzernerstrasse 11, sowie die Alterswohnungen Rosenberg, Bottensteinerstrasse 4a und 4b;
 - b) alle zu diesen Gebäuden gehörenden Nebengebäude, Erschliessungs- und Umgebungsanlagen;
 - c) alle übrigen zu den Gebäuden gehörenden Einrichtungen und Anlagen.
- ⁶² Der Kaufpreis für den Erwerb der Gebäude beträgt CHF 27'564'300.76 (Franken siebenundzwanzig Millionen fünfhundertvierundsechzigtausenddreihundert Rappen sechsundsiebzig).
- ⁶³ Der Kaufpreis wird per 1. Januar 2026 durch Banküberweisung auf folgendes Konto, lautend auf die Baurechtsgeberin, bezahlt:
- Finanzverwaltung der Stadt Zofingen
4800 Zofingen
PC: 50-410-5
IBAN: CH27 0900 0000 5000 0410 5
BIC: POFICHBEXXX
- ⁶⁴ Die Zahlungsmodalitäten des Kaufpreises regeln die Parteien separat und verzichten ausdrücklich auf eine diesbezügliche Sicherstellung. Die Parteien haben Kenntnis von Art. 837 Abs. 1 Ziffer 1 ZGB bzgl. des Verkäuferpfandrechtes.
- ⁶⁵ Der Übergang von Nutzen und Schaden erfolgt per 1. Januar 2026.
- ⁶⁶ Die Baurechtsnehmerin verzichtet auf sämtliche Ansprüche aus Rechts- und Sachgewährleistung, soweit dieser Verzicht gesetzlich zulässig ist. Unzulässig ist die Wegbedingung der Sach- und Rechtsgewährleistung für Mängel, die der Baurechtsgeberin im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bekannt sind, die sie der Baurechtsnehmerin gegenüber aber verschweigt. Die Baurechtsnehmerin hat das Baurechtsgrundstück besichtigt und Kenntnis vom rechtlichen Bestand und tatsächlichen Zustand des Grundstücks als Vertragsgegenstand. Sie übernimmt das Baurechtsgrundstück wie besichtigt und gesehen. Die Baurechtsgeberin trifft namentlich auch keine Gewährleistungspflicht hinsichtlich des Zustands des Gebäudes und des Baugrundes.
- ⁶⁷ Die Vertragsparteien sind von der Urkundsperson auf die Bedeutung dieser gesetzlichen Schranken unterliegenden Freizeichnungsklausel hingewiesen worden.

68 Die Bestimmungen zur im Gebäude integrierten Zivilschutzanlage sind unter Ziffer 24 geregelt.

20. Besitzantritt

69 Der Besitzantritt an den Baurechtsflächen erfolgt per 1. Januar 2026.

21. Zerstörung von Bauten / Wiederaufbau

70 Verzichtet die Baurechtsnehmerin bei der teilweisen oder vollständigen Zerstörung der Bauten durch Feuer, Wasser oder andere Naturgewalten auf die Weiterführung des Baurechts, so hat sie nach Rücksprache mit und auf Verlangen der Baurechtsgeberin sämtliche Bauten zu eigenen Lasten vollumfänglich zurückzubauen. Das Entfernen von Foundationen oder Anlageteilen unter dem Boden erfolgt ebenfalls zu Lasten der Baurechtsnehmerin.

71 Die Baurechtszinspflicht der Baurechtsnehmerin erlischt mit der ordnungsgemässen Übergabe des Baurechtsareals an die Baurechtsgeberin. Die Baurechtsgeberin erhält mit dieser Übergabe das volle Verfügungsrecht über ihr Grundstück wieder zurück.

72 Kommt es nicht zu einem Wiederaufbau oder zu einer für die Baurechtsgeberin akzeptablen Realisierung eines Ersatzobjekts, so verpflichtet sich die Baurechtsnehmerin, der Baurechtsgeberin etwaige Versicherungsansprüche aufgrund der teilweisen oder vollständigen Zerstörung der Bauten abzutreten. Von der Versicherung erhaltene Mittel sind zweckgebunden für Leistungen im Bereich Alter, Pflege und Wohnen einzusetzen.

22. Unterhaltspflichten

73 Die Baurechtsnehmerin trägt sämtliche durch das Gesetz auferlegten öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Pflichten und Verantwortlichkeiten, die im Zusammenhang mit den auf den Baurechtsparzellen erstellten Bauten sowie mit den dazu gehörenden Teilen entstehen. Im gleichen Sinn haftet sie für übermässige Einwirkungen auf das Eigentum von Nachbarn. Gebühren und Abgaben, welche durch den Bestand oder die Ausübung des Baurechts entstehen, gehen zu Lasten der Baurechtsnehmerin.

74 Für die Erstellung, den Unterhalt, Reparaturen, die Erneuerung der auf der Fläche des selbständigen und dauernden Baurechts zu erstellenden Bauwerke und den Unterhalt der übrigen vom Baurecht umfassten, jedoch nicht überbauten Fläche ist alleinig die Baurechtsnehmerin verantwortlich, sofern dieser Baurechtsvertrag oder eine separat zwischen den Parteien abgeschlossene Vereinbarung keine andere Regelung vorsieht.

⁷⁵ Die Baurechtsnehmerin ist des Weiteren verpflichtet, die bestehenden und allfällige neue Bauwerke sowie die Baurechtsfläche während der ganzen Dauer des Baurechts sachgemäss zu unterhalten. Die Baurechtsgeberin ist befugt, die Einhaltung dieser Unterhaltspflicht durch Betreten des Baurechtsgrundstückes und nach vorgängiger Avisierung auch der darauf stehenden Bauten zu kontrollieren. Bei Verletzung der Unterhaltspflicht ist die Baurechtsgeberin nach einer fruchtlosen schriftlichen Mahnung und angemessener Frist berechtigt, die notwendigen Unterhaltsarbeiten auf Kosten der Baurechtsnehmerin ausführen zu lassen.

23. Miete und Pacht

⁷⁶ Die mit dem Baurechtsvertrag zu übertragenden Gebäude sind im Rahmen ihres Betriebszwecks teilweise vermietet. Die Baurechtsnehmerin erklärt, dass ihr die diesbezüglichen Mietverträge bekannt sind.

⁷⁷ Die Baurechtsnehmerin tritt mit allen Rechten und Pflichten in die bestehenden Mietverhältnisse ein, mit Zinsgenuss per Datum des Nutzen- und Gefahrenübergangs.

⁷⁸ Die Baurechtsgeberin verpflichtet sich, allfällige Mietkautionen im Rahmen der organisatorischen Ausgliederung des Seniorenzentrums auf die Baurechtsnehmerin zu übertragen.

⁷⁹ Die Baurechtsgeberin verpflichtet sich weiter, der Baurechtsnehmerin bis zum Datum des Nutzen- und Gefahrenübergangs sämtliche Mietverträge mit allen dazugehörigen Zusatzvereinbarungen und dazugehörigen weiteren Dokumenten zu übergeben.

24. Zivilschutzanlage

⁸⁰ In den Gebäuden, die mit dem Baurecht auf die Baurechtsnehmerin übertragen werden, ist im Haus Brunnenhof, Bottensteinerstrasse, eine Zivilschutzanlage mit 62 aktiven Schutzplätze eingebaut. Diese Schutzplätze sind im kantonalen System als Schutzplätze für die Bewohnenden des Seniorenzentrums reserviert und somit nicht öffentlich. Die Auflagen für diese Schutzräume sind identisch mit denen für Privatpersonen und jenen von öffentlichen Zivilschutzanlagen. Dazu gehört unter anderem die Gewährung der Zugänglichkeit zur Überprüfung der Funktionsfähigkeit.

⁸¹ Die Baurechtsnehmerin wird mit der Übernahme der Gebäude verpflichtet, die Vorgaben des Bundesamts für Bevölkerungsschutz (BABS) und die kantonalen Vorgaben zur Betriebsfähigkeit und Instandhaltung der Zivilschutzanlage einzuhalten.

82 Finanzielle Beiträge der Baurechtsgeberin zum Betrieb, zum Unterhalt oder Ersatz der Anlage werden ausgeschlossen.

25. Verschmutzung / Altlasten

83 Die mit den Baurechten belasteten Grundstücke LIG Zofingen Nr. 549 und Nr. 551 sind nicht im Kataster der belasteten Standorte eingetragen.

84 Allfällige Verunreinigungen, die nicht verzeichnet sind oder zu einem späteren Zeitpunkt entstehen, sind vollumfänglich von der Baurechtsnehmerin zu tragen.

85 Sollte sich entgegen den Erwartungen bei zukünftigen Aushubarbeiten ergeben, dass belastetes Material speziell behandelt oder entsorgt werden muss, ist die Baurechtsgeberin umgehend schriftlich zu benachrichtigen. Die Baurechtsgeberin entscheidet über die optimale Sanierungsvariante, welche neben den umweltrechtlichen Vorgaben auch den resultierenden Kosten und den allenfalls notwendigen Anpassungen des Bauprojekts Rechnung trägt.

26. Versicherungen

86 Den Parteien ist Art. 54 des Versicherungsvertragsgesetzes (VVG) bekannt, wonach allfällige Sachversicherungen von Gesetzes wegen auf sie übergehen, wenn sie diese nicht innert 30 Tagen nach der Handänderung durch eine schriftliche Erklärung ablehnt. Die Baurechtsgeberin händigt allfällige Policen aus oder macht die entsprechenden Angaben.

87 Die obligatorische Versicherung bei der Gebäudeversicherungsanstalt des Kantons Aargau für Feuer- und Elementarschäden geht von Gesetzes wegen auf die Baurechtsnehmerin über.

27. Kontrolle

88 Die Baurechtsgeberin ist befugt, die Erfüllung der Verpflichtungen der Bauberechtigten kontrollieren zu lassen.

28. Haftung

89 Die Bauberechtigte haftet als Werkeigentümerin für alle auf den Baurechtsgrundstücken SDR Zofingen Nr. [REDACTED] und Nr. [REDACTED] erstellten Bauten, Anlagen und Einrichtungen und ist verpflichtet, diese Haftpflichtrisiken angemessen zu versichern, einschliesslich der Haftung aus Gewässerverunreinigung. Sollte die Baurechtsgeberin für irgendwelche Schäden, die aus der

Errichtung, dem Bestand und Betrieb der Gebäude und Anlagen entstehen, in Anspruch genommen werden, so hat die Bauberechtigte hierfür vollen Ersatz zu leisten.

29. Weitere Vertragsbestimmungen des Baurechts mit obligatorischer Wirkung und ohne Grundbucheintrag

- ⁹⁰ Die Baurechtsnehmerin darf ohne die Zustimmung der Baurechtsgeberin das Baurecht nicht mit Dienstbarkeiten belasten bzw. Unterbaurechtsverträge oder Pachtverträge abschliessen, die nicht spätestens bei Ablauf der Baurechtsdauer entschädigungsfrei erlöschen bzw. aufgelöst sind. Ferner darf sie ohne die Zustimmung der Baurechtsgeberin keine baupolizeilichen Zugeständnisse machen.
- ⁹¹ Kommen bei zukünftigen Grabarbeiten nicht verzeichnete Leitungen Dritter zum Vorschein, hat die Baurechtsnehmerin alle Verlegungskosten, welche zulasten der Baurechtsgeberin anfallen könnten, zu übernehmen.
- ⁹² Die Parteien sind darüber orientiert, dass gemäss der am 1. Januar 2002 in Kraft getretenen Niederspannungs-Installationsverordnung der Eigentümer einer Liegenschaft für den Unterhalt, die Sicherheit und die Kontrolle der elektrischen Hausinstallationen verantwortlich ist. In gewerblich genutzten Liegenschaften oder in Wohnliegenschaften muss bei jeder Handänderung eine Kontrolle der elektrischen Hausinstallationen durchgeführt werden, falls nicht ein höchstens fünf (5) Jahre alter Sicherheitsnachweis vorliegt. Die Kontrolle kann nur durch unabhängige, zugelassene Firmen vorgenommen werden. Die Parteien stellen fest, dass eine allfällige Installationskontrolle Sache der Baurechtsnehmerin ist und die Kosten von ihr selbst bezahlt werden. Dasselbe gilt für Sanierungsarbeiten, welche aufgrund der Installationskontrolle allenfalls an den elektrischen Anlagen und Einrichtungen ausgeführt werden müssen. Solche begründen keinerlei Mängelrechte.

30. Abgaben und Lasten

- ⁹³ Die öffentlichen Abgaben und Lasten, welche sich auf Grund und Boden beziehen, gehen zu Lasten der Baurechtsgeberin.
- ⁹⁴ Alle mit den Bauten und Anlagen zusammenhängenden Abgaben und Lasten sind von der Bauberechtigten zu tragen, insbesondere Gebühren für Wasser, Abwasser, Elektrizität, Werkleitungsanschlüsse, Telefon, Strassenkostenbeitrag, Kehrichtabfuhr, Gebäudeversicherung, Steuern und Perimeterbeiträge.

31. Konfliktbewältigung, Schiedsgericht

- ⁹⁵ Entsteht zwischen den Parteien Uneinigkeit über die Auslegung und Anwendung der Bestimmungen in diesem Vertrag, so verpflichten sie sich, in direkten Gesprächen eine gütliche Einigung zu suchen. Kommt eine solche nicht zustande, ziehen die Parteien eine unabhängige Drittperson bei, die zwischen den Parteien vermittelt und schlichtet. Mit Hilfe der Drittperson legen die Parteien das Vorgehen und die einzuhaltenden Regeln fest.
- ⁹⁶ Können sich die Parteien über die Drittperson nicht einigen, kann jede Partei den zuständigen staatlichen Richter anrufen, der den Parteien einen Vermittler / Schlichter vorschlägt.
- ⁹⁷ Kommt über die Bestellung der Drittperson keine Einigung zustande oder scheitert die Vermittlung / Schlichtung, entscheidet ein Schiedsgericht von drei Mitgliedern. Für das Verfahren gelten die Regeln der schweizerischen Zivilprozessordnung. Der Sitz des Schiedsgerichts befindet sich in Zofingen.

VIII. GRUNDBUCHEINTRÄGE BAURECHT

32. Grundbucheintrag Baurecht

- ⁹⁸ Das Baurecht ist im Sinne von Art. 779 Abs. 3 ZGB wie folgt als Dienstbarkeit in das Grundbuch auf LIG Zofingen Nr. 549 und Nr. 551 einzutragen:

Last: selbständig und dauerndes Baurecht, bis [60 Jahre ab Eigentumsübertragung], ID..... z.G. Seniorenzentrum Zofingen in Zofingen

- ⁹⁹ Für das selbständige und dauernde Baurecht ist unter SDR Zofingen Nr. [] und SDR Zofingen Nr. [] je ein **Grundbuchblatt zu eröffnen** und die Bauberechtigte als Alleineigentümerin einzutragen.

33. Grundbucheintrag: Heimfall und Abänderung des gesetzlichen Vorkaufsrechts

- ¹⁰⁰ Es ist folgende Vormerkung in das Grundbuch der Gemeinde Zofingen auf LIG Zofingen Nr. 549 und Nr. 551 sowie SDR Zofingen Nr. [] und SDR Zofingen Nr. [] (Baurechtspartellen) einzutragen:

«Vereinbarung betreffend Heimfall»

«Abänderung des Vorkaufsrechtes der Baurechtsgeberin»

34. Grundbucheintrag: Baurechtzins und weitere vertragliche Bestimmungen

¹⁰¹ Es sind folgende Vormerkungen in das Grundbuch der Gemeinde Zofingen auf LIG Zofingen Nr. 549 und Nr. 551 sowie SDR Zofingen Nr. [REDACTED] und Nr. [REDACTED] (Baurechtspartellen) einzutragen:

«vertragliche Bestimmungen gemäss Ziffer 7 des Baurechtsvertrages (Zustimmungserfordernis zur Übertragung des Baurechts)»

«vertragliche Bestimmungen gemäss Ziffer 11 des Baurechtsvertrages (Baurechtzins)»

«vertragliche Bestimmungen gemäss Ziffer 13 des Baurechtsvertrages (Sicherstellung des Baurechtzinses)»

«vertragliche Bestimmungen gemäss Ziffer 22 des Baurechtsvertrages (Unterhaltungspflicht)»

«vertragliche Bestimmungen gemäss Ziffer 25 des Baurechtsvertrages (Verschmutzung/Altlasten)»

«vertragliche Bestimmungen gemäss Ziffer 36 des Baurechtsvertrages (Überbindungspflicht)»

35. Grundbucheintrag: Grundpfandrecht

¹⁰² Es ist folgendes Grundpfandrecht in das Grundbuch der Gemeinde Zofingen einzutragen:

¹⁰³ Auf SDR Zofingen Nr. [REDACTED] (Baurechtspartelle)

„Grundpfandverschreibung über CHF 190'058.00 als Maximalhypothek im ersten Rang zugunsten von Einwohnergemeinde Zofingen, Grundpfandrecht»

¹⁰⁴ Auf SDR Zofingen Nr. [REDACTED] (Baurechtspartelle)

„Grundpfandverschreibung über CHF 173'558.00 als Maximalhypothek im ersten Rang zugunsten von Einwohnergemeinde Zofingen, Grundpfandrecht»

IX. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

36. Überbindungspflicht

¹⁰⁵ Die Bauberechtigte verpflichtet sich, die Baurechtszinsverpflichtung, wie auch alle übrigen Auflagen dieses Baurechtsvertrages bei jeder Art der Übertragung des Baurechts dem Erwerber zur Erfüllung zu überbinden. Sie übernimmt ausdrücklich die Verantwortung für jeglichen der Baurechtsgeberin aus einer Missachtung dieser Verpflichtung entstehenden Schadens.

37. Änderung der gesetzlichen Bestimmungen

¹⁰⁶ Sollten während der Dauer dieses Baurechtsvertrages die gesetzlichen Bestimmungen über das Baurecht eine Änderung erfahren, so ist der vorliegende Vertrag den neuen Bestimmungen sinngemäss anzupassen.

¹⁰⁷ Verändern sich die Verhältnisse in Zukunft grundlegend und in nicht voraussehbarer Weise derart, dass der Baurechtszins keine angemessene Gegenleistung für die Einräumung der Baurechte mehr darstellt oder dieser den Gegenwert der Baurechte in wirtschaftlich nicht mehr tragbarer Art und Weise übersteigt, so können beide Parteien die Aufnahme von Verhandlungen über eine Neufestsetzung des Baurechtszinses verlangen. Können sich die Parteien nicht einigen, entscheidet darüber das Schiedsgericht.

38. Salvatorische Klausel

¹⁰⁸ Sollte sich eine der vorstehenden Bestimmungen als nichtig oder als unverbindlich erweisen, so beschränkt sich die Nichtigkeit bzw. Unverbindlichkeit allein auf die betreffende Bestimmung. Anstelle einer solchen nichtigen oder unverbindlichen Bestimmung tritt jene Ersatzlösung, die dem angestrebten Zweck der entsprechenden nichtigen oder unverbindlichen Bestimmung am nächsten kommt.

39. Vertragskosten

¹⁰⁹ Die Kosten dieses Vertrages (Geometer, Grundbuch und Notar) bezahlen die Parteien je zur Hälfte.

40. Genehmigungsvorbehalt

¹¹⁰ Die rechtskräftige Zustimmung der Einwohnergemeinde Zofingen zu diesem Baurechtsvertrag wird vorbehalten.

41. Original, Vertragsabschriften

- ¹¹¹ Das Original dieser Urkunde dient dem Grundbuchamt als Rechtsgrundaussweis.
- ¹¹² Die Parteien erhalten je eine beglaubigte Vertragskopie.

42. Vollmacht

- ¹¹³ Allfällige Verfügungen des Grundbuchamtes sind ausschliesslich der Urkundsperson zuzustellen. Die Parteien bevollmächtigen die Urkundsperson, nach eigenem Ermessen bei Verfügungen des Grundbuchamtes einen entsprechenden Rechtsmittelverzicht abzugeben.
- ¹¹⁴ Die Urkundsperson wird ermächtigt und beauftragt, alle für die grundbuchliche Behandlung dieses Rechtsgeschäfts erforderlichen Rechtsausweise (Bevollmächtigungen, Zustimmungserklärungen, Einwilligungen etc.) zu beschaffen und dem Grundbuchamt zur Eintragung anzumelden.
- ¹¹⁵ Die Parteien bevollmächtigen Frau Angelina Laube, von Chur, in Wohlen AG, und Frau Regula Zimmermann, von Zurzach, in Klingnau AG, beide Notariatsassistentinnen, je einzeln und mit Substitutionsrecht, Korrekturen und Änderungen sowie Vertragsergänzungen, die allfällig zur Herbeiführung der Eintragungsfähigkeit erforderlich sind, nach Unterzeichnung der Urkunde selbständig vorzunehmen, sofern nötig in einem Nachtrag, und dem Grundbuchamt anzumelden. Die Bevollmächtigten sind zur Doppelvertretung befugt. Sie sind insbesondere befugt, in diesem Zusammenhang objektiv und subjektiv wesentliche Vertragspunkte in eigenem Ermessen festzulegen.
- ¹¹⁶ Die Parteien werden im Falle von Nachträgen von der Urkundsperson informiert.

43. Bestätigung der Urkundsparteien

- ¹¹⁷ Die Urkundsparteien bestätigen durch Unterzeichnung dieser Urkunde, dass sie die Urkunde in Gegenwart der Urkundsperson gelesen haben und dass der Inhalt der Urkunde dem Willen der Parteien entspricht.

Zofingen, den

Die Grundeigentümerin und Baurechtsgeberin:

Namens des Stadtrates Zofingen:

Die Stadtpräsidentin:

Die Stadtschreiberin:

.....

(Christiane Guyer)

.....

(Iris Hollinger)

Die Bauberechtigte und Baurechtsnehmerin:

Seniorenzentrum Zofingen

.....

()

.....

()

BEURKUNDUNG

Die Urkundsperson bescheinigt:

1. Die Einwohnergemeinde Zofingen ist von Gesetzes wegen durch den Stadtrat Zofingen und dieser durch die Stadtpräsidentin, Frau Christiane Maria Guyer, [REDACTED] [REDACTED] und der Stadtschreiberin, Frau Iris Silvia Hollinger, [REDACTED] [REDACTED] vertreten. Sie haben sich durch Identitätskarte [REDACTED] [REDACTED] ausgewiesen.
2. Der Einwohnerrat Zofingen ist gemäss Art. 15 Abs. 2 lit. o der Gemeindeordnung der Einwohnergemeinde Zofingen und gestützt auf die Erklärung der Stadtpräsidentin und der Stadtschreiberin in dieser Urkunde bezüglich der Einräumung von Baurechten im Zeitpunkt der Unterzeichnung dieser Urkunde zum Abschluss des vorstehenden Vertrages befugt.
10. Der Einwohnerrat Zofingen hat gemäss dem mir vorliegenden Protokollauszug Nr. [REDACTED] der Sitzung vom [REDACTED] der vorliegenden Urkunde zugestimmt.
3. Das Seniorenzentrum Zofingen ist eine [REDACTED] in Zofingen. Sie ist durch Herrn [REDACTED], Präsident des Verwaltungsrates, und Frau [REDACTED], Mitglied des Verwaltungsrates, vertreten. Diese/r ist/sind gemäss Statuten vom [REDACTED] kollektiv zu zweien zeichnungsberechtigt / einzeln zeichnungsberechtigt für die Gesellschaft. Er / Sie hat / haben sich durch Pass ODER Identitätskarte Nr. [REDACTED] ausgewiesen.
4. Frau Christiane Guyer, Frau Iris Hollinger, [Anrede Vorname(n) Name] und [Anrede Vorname(n) Name], alle vorgenannt, haben diese Urkunde in meiner Gegenwart gelesen und mir erklärt, diese enthalte ihren mitgeteilten Willen.
5. Die in Ziffer 4 hiavor genannten Personen haben hierauf diese Urkunde eigenhändig in meiner Gegenwart unterzeichnet.

Baden, den
PB-Nr. [...]

Die Urkundsperson: