



Entwurf vom 16. Oktober 2018

ÖFFENTLICHE URKUNDE

errichtet von Dr. iur. Ernst Kistler,
Urkundsperson des Kantons Aargau,
mit Büro in Brugg

**Vor mir sind heute, am ... Oktober 2018, zwecks Errichtung eines Baurechts-
vertrages erschienen:**

Die Parteien:

Die Grundeigentümerin:

Schweizerische Pestalozzistiftung Neuhof, 5242 Birr, Pestalozzistrasse 100,
CHE-107.103.363

sowie

Die Bauberechtigte:

JardinSuisse, Unternehmerverband Gärtner Schweiz, 5000 Aarau,
Bahnhofstrasse 94, CHE-113.781.867

(evtl. AG, mit Sitz in)

A) Die Vertragsparteien haben mir erklärt:

I. Feststellungen

1. Der Schweizerischen Pestalozzistiftung Neuhof gehört das nachfolgend beschriebene Grundstück:

LIG Birr /..., Plan .. - CH

ca. 20,00 a Wiese, Gurhalde, Neuhof.

Anmerkungen

- Last: Enteignungsbann z.G. Staat Aargau, Aarau

Dienstbarkeiten

(.....)

(Leistungsrechte etc. Evt. Näherbaurechte etc.)

Grundlasten, Vormerkungen

keine

Grundpfandrechte

keine

2. Zum Vertrag gehören
 (- Situationsplan Agis vom 25.7.2018 1:5'000
 - Geometerplan vom)
 - Projektstudie von Walker Architekten AG vom 3.5.2018

II. Begründung eines Baurechts

1. Einräumung

Die Schweizerische Pestalozzistiftung Neuhof (Stiftung, im Folgenden allgemein: die Belastete) räumt dem JardinSuisse, Unternehmerverband Gärtner Schweiz (Verein, im Folgenden allgemein: der Berechtigte) an ihrem Grundstück LIG Birr /... ein selbständiges und dauerndes Baurecht gemäss Art. 675 und 779 ff. ZGB ein.

2. Umfang und Inhalt des Baurechts

a) Umfang

Das Baurecht umfasst die ganze Fläche von LIG Birr

b) Benutzung der Baurechtsfläche

Der Berechtigte darf über das Baurecht und den damit belasteten Boden verfügen und Bauwerke (Bauten, Anlagen etc.) auf und unter dem Boden erstellen, die in seinem Sondereigentum stehen.

Die Anlagen dürfen einzig der Ausbildung/Schulung von Menschen dienen. Im weitesten Sinn geht es um ein Schulhaus.

c) Bauvorhaben

Grundlage dieses Vertrages ist das im Auftrag des Berechtigten ausgearbeitete und von der Belasteten genehmigte Projekt von Walker Architekten AG, 5200 Brugg, vom 3. Mai 2018.

Die Projektstudie der Architekten (11 Seiten) wird von den Parteien als verbindlich anerkannt und unterzeichnet.

Die Baubewilligung der Gemeinde Birr liegt noch nicht vor.

d) Änderungen

Der Berechtigte darf das Projekt im Verlauf der Ausführung abändern. Er darf auch nach Bauvollendung bestehende Bauwerke verändern oder zurückbauen und neue Bauwerke erstellen. Die Zustimmung der Belasteten ist für alle baulichen Änderungen des Projekts und bestehender Bauten sowie für alle Rück- und Neubauten erforderlich, die baubewilligungspflichtig sind oder die wesentlichen Auswirkungen auf die äussere Gestalt und das Aussehen der Bauwerke haben.

Wenn der Berechtigte den Nutzungszweck ändern will, bedarf die Zweckänderung der Zustimmung der Stiftung und der Anpassung des vorliegenden Vertrags. Können sich die Parteien nicht einigen, fällt der Vertrag dahin (vorzeitiger Heimfall).

Die Bewilligung einer Projektänderung wie auch einer Änderung des Nutzungszwecks durch die zuständige Baubewilligungsbehörde bleibt in jedem Fall vorbehalten.

e) Unterhaltungspflichten

Der Berechtigte ist verpflichtet, die in seinem Sondereigentum stehenden Bauwerke sowie das mit dem Baurecht belastete, nicht überbaute Terrain während der ganzen Baurechtsdauer gut zu unterhalten. Die Belastete ist berechtigt, die betreffenden Bauwerke zu Kontrollzwecken zu betreten, sofern Anzeichen bestehen, dass der Berechtigte seinen Unterhaltungspflichten nicht nachkommt.

3. Übertragung des Baurechts und Übertragungsbeschränkungen

a) Übertragung

Das Baurecht ist übertragbar. Bei Übertragung des Baurechts gehen alle dinglichen und realobligationenrechtlichen Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag (mit allfälligen späteren Änderungen oder Ergänzungen) auf den Erwerber über.

b) Zustimmungsvorbehalt

Für die Übertragung des Baurechts und die Einräumung von Unterbaurechten muss der Berechtigte die Zustimmung der Belasteten einholen.

Die Belastete darf ihre Zustimmung nur verweigern, wenn die Erfüllung der Verpflichtungen des Berechtigten, insbesondere die Pflicht zur Bezahlung des Baurechtszinses, gefährdet oder wenn der Zweck geändert wird.

c) Vorkaufsrechte

Die gesetzlichen Vorkaufsrechte der Belasteten am Baurechtsgrundstück sowie des Berechtigten am baurechtsbelasteten Boden (Art. 682 Abs. 2 ZGB) werden nicht aufgehoben, d.h. sie bleiben bestehen.

4. Beginn und Dauer des Baurechts, Folgen des Ablaufs der Dauer

a) Beginn und Dauer, Übergang von Nutzen und Gefahr

Das Baurecht entsteht mit dem Grundbucheintrag und dauert 30 Jahre, demnach bis zum 31. Dezember (2048).

Nutzen und Gefahr am Baurecht gehen mit Grundbucheintrag auf den Berechtigten über.

b) Verlängerungsanspruch

Die Belastete räumt dem Berechtigten einen Anspruch zur Verlängerung des Baurechts ein. Gemäss diesem Anspruch kann der Berechtigte von der Belasteten zweimal einseitig die Verlängerung des Baurechts um jeweils weitere zehn Jahre verlangen, und zwar zu den in diesem Vertrag vereinbarten Bedingungen.

Jeder Verlängerungsanspruch wird durch einseitige, schriftliche Erklärung des Berechtigten ausgeübt. Die Erklärung ist der Belasteten bis spätestens drei Jahre vor dem jeweiligen Ablauf des Baurechts zuzustellen. Die rechtzeitige Zustellung der Erklärung verpflichtet die Belastete, Hand zur vertraglichen Verlängerung des Baurechts zu bieten.

Verzichtet der Berechtigte auf die Ausübung seines Verlängerungsanspruchs, so endet das Baurecht am 31. Dezember(2048). Übt der Berechtigte seinen Verlängerungsanspruch einmal oder zweimal aus, so endet das Baurecht am 31. Dezember(2058) oder(2068).

c) Heimfall

Nach Ablauf der Baurechtsdauer gehen die auf dem Baurecht erstellten Bauwerke in das Eigentum der Belasteten über, und zwar nach Massgabe der gesetzlichen Bestimmungen über die Folgen beim Ablauf der Baurechtsdauer (Art. 779c und 779d ZGB).

Die Belastete hat dem Berechtigten für die heimfallenden Bauwerke eine Entschädigung zu leisten. Diese Entschädigung wird nach einem partnerschaftlichen Modell berechnet: Jede Partei führt eine Schätzung des Verkehrswerts durch.

Das Mittel entspricht der zu leistenden Entschädigung.

Entschädigt werden müssen nur die Bauten und Anlagen, nicht das Land. Ein während der Vertragsdauer durch die Lage entstehender Mehrwert ist nicht zu entschädigen.

d) Vorzeitiger Heimfall

Wenn der Berechtigte in grober Weise sein dingliches Recht überschreitet oder die auf diesem Vertrag beruhenden Verpflichtungen verletzt, kann die Belastete gemäss Art. 779f bis 779h ZGB den vorzeitigen Heimfall herbeiführen. Die Heimfallsentschädigung ist wie beim ordentlichen Heimfall zu ermitteln, wobei das schuldhafte Verhalten der Berechtigten im Sinn von Art. 779g Abs. 1 ZGB als Herabsetzungsgrund berücksichtigt werden kann.

5. Grundbucheintrag des Baurechts

Dieses Baurecht ist im Grundbuch als Dienstbarkeitslast auf LIG Birr /... zu Gunsten der JardinSuisse einzutragen, und zwar für eine Dauer bis am 31. Dezember(2048).

Das Baurecht ist als Grundstück in das Grundbuch aufzunehmen. Hiefür ist das neue Grundbuchblatt SDR Birr /..... zu eröffnen.

III. Finanzielle Vertragsbestimmungen des Baurechts

1. Baurechtszins

a) Grundsätze

Der Berechtigte verpflichtet sich, der Belasteten ab 1. Januar 2019 (?) einen Baurechtszins von Fr. 20'000.00 (Franken zwanzigtausend) pro Jahr zu bezahlen.

Dieser Baurechtszins wird nach einem partnerschaftlichen Modell berechnet. Das partnerschaftliche Modell basiert auf den folgenden Grundlagen:

- Die Parteien anerkennen sich hinsichtlich der Bemessung des Baurechtszinses als gleichberechtigte Partner.
- Die Parteien erzielen auf ihren Einsätzen (die Belastete auf dem baurechtsbelasteten Boden, der Berechtigte auf den Bauwerken) während der gesamten Dauer des Baurechts einen ähnlichen, nach Möglichkeit denselben Nettoertrag.
- Die Parteien berechnen diesen Nettoertrag so, wie wenn sie nur Eigenmittel einsetzen würden, d.h. ein allfälliger Fremdkapitaleinsatz wird nicht berücksichtigt.

b) Rabatt

Bezieht der Berechtigte Leistungen aus den Betrieben der Belasteten, so erhält er einen Rabatt, der noch festzulegen ist.

2. Anpassung des Baurechtszinses an die veränderten Verhältnisse

- a) Die Parteien vereinbaren, den Baurechtszins alle fünf Jahre (oder wenn sich der Index mehr als 10 % verändert, gegenüber dem Stand von 100 %?), erstmals per 1. Januar (2024)?, an die veränderten Verhältnisse anzupassen.

- b) Berechnungsformel ist der Mietzinsindex (MPI) des Bundesamtes für Statistik. (Stand 2017: 101.7; Basis Dezember 2015 = 100 Punkte). Massgebend für eine 5-Jahres-Periode ist der Index im Vorjahr.
- c) Der Basiszins von Fr. 20'000.00 darf nicht unterschritten werden.
- d) Zinserhöhungen sind jeweils auf den 1. Januar vorzunehmen und mindestens drei Monate im Voraus anzukünden.

3. Zahlungsmodalitäten

Der Baurechtszins ist quartalsweise und vorschüssig zu bezahlen. Der Berechtigte hat der Belasteten den pro Quartal geschuldeten Baurechtszins jeweils auf die Zahlungstermine (Verfalltage) vom 1. Januar, 1. April, 1. Juli und 1. Oktober eines jeden Jahres zu vergüten. Die erste Zahlung ist auf den 1. Januar 2019 (?) zu leisten.

Bei nicht rechtzeitiger Bezahlung schuldet der Berechtigte vom Verfalltag hinweg, ohne weitere Mahnung, einen Verzugszins in der Höhe des zu diesem Zeitpunkt geltenden Zinssatzes für erste variable Hypotheken für Gewerbebauten der Aarg. Kantonalbank (?), mit einem Zuschlag von 2 %, mindestens jedoch den gesetzlichen Verzugszins von 5 %.

4. Sicherstellung des Baurechtszinses

Zur Sicherung des Baurechtszinses verlangt die Belastete den Eintrag des gesetzlichen Grundpfandrechts als Grundpfandverschreibung von Fr. 50'000.00 (Franken fünfzigtausend), die als Maximalhypothek zu ihren Gunsten im 1. Rang auf dem Baurechtsgrundstück SDR Birr /..... einzuschreiben ist.

IV. Weitere Vertragsbestimmungen des Baurechts

1. Gewährleistung

a) Grundlagen

Der Berechtigte hat das Baurechtsgrundstück besichtigt sowie den Zonenplan eingesehen.

b) Zugesicherte Eigenschaften (Art. 197 Abs. 1 OR)

Die Belastete sichert dem Berechtigten zu, dass am baurechtsbelasteten Boden keine Erdverunreinigungen bestehen.

c) Aufhebung bzw. Beschränkung der Gewährleistung für das Baurechtsgrundstück (Freizeichnung)

Die Parteien schliessen jegliche Rechts- und Sachgewährleistungspflicht der Belasteten - insbesondere auch für Mängel im Zusammenhang mit archäologischen Funden (Ziffer III/1/b hievor bleibt vorbehalten) - aus. Bezüglich Sachmängel bedeutet dies, dass die Belastete weder für offene, noch für verdeckte Mängel haftet, auch wenn diese erheblich oder unerwartet sind. Die Parteien schliessen zudem alle weiteren Haftungsansprüche und Rechtsbehelfe der Bauberechtigten für Rechts- und Sachmängel aus.

Diese Freizeichnung unterliegt den gesetzlichen Schranken. Die Parteien bestätigen, dass die Urkundsperson (Notar) sie über die Rechtswirkungen der Freizeichnung und über die verbleibende Haftung der Belasteten insbesondere für arglistig verschwiegene Mängel und für erhebliche Verschlechterungen des Vertragsobjekts bis zum Übergang von Nutzen und Gefahr orientiert hat.

2. Dienstbarkeiten, Grundlasten, Vor- und Anmerkungen

Der Berechtigte bestätigt, dass der Notar ihn über den wesentlichen Inhalt und die Bedeutung der im Grundbuch auf dem baurechtsbelasteten Grundstück eingetragenen Dienstbarkeiten, Grundlasten, Vor- und Anmerkungen orientiert hat.

Der Berechtigte ist befugt, die zu Gunsten des baurechtsbelasteten Grundstücks bestehenden Dienstbarkeiten und Grundlasten auszuüben. Er ist verpflichtet, die zulasten dieses Grundstücks im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeiten und Grundlasten einzuhalten.

3. Miet- und Pachtverträge

Der baurechtsbelastete Boden ist frei von Miet- und Pachtverhältnissen sowie von sonstigen Benutzungsverhältnissen.

4. Verhältnis gegenüber Dritten

a) Ansprüche Dritter

Der Berechtigte übernimmt - anstelle der Belasteten - alle mit der Erstellung, Benützung und Bewirtschaftung der in ihrem Sondereigentum befindlichen Bauwerke zusammenhängenden Ansprüche Dritter irgendwelcher Art.

Somit hat der Berechtigte für die Belastete alle Prozesse über solche Ansprüche auf ihr Risiko und ihre Kosten durchzuführen.

Beide Parteien haben alle Prozesse, Administrativverfahren und dergleichen, die gegen sie angehoben werden oder die sie selbst anheben und die das Baurecht oder den baurechtsbelasteten Boden betreffen, der andern Partei anzuzeigen. Diese Anzeige soll der Belasteten die Möglichkeit zur Intervention, dem Berechtigten die Möglichkeit zur Übernahme des Prozesses oder des Verfahrens verschaffen.

Werden Ansprüche Dritter gegen die Belastete ganz oder teilweise gutgeheissen, verpflichtet sich der Berechtigte, alle diesbezüglichen Folgen zu tragen und die Belastete schadlos zu halten, damit diese während der Vertragsdauer durch solche Prozesse oder Verfahren in keiner Weise beschwert wird.

b) Baupolizeiliche Zugeständnisse

Der Berechtigte darf ohne Zustimmung der Belasteten keine baupolizeilichen Zugeständnisse machen.

c) Leitungen

Kommen bei Grabarbeiten Leitungen Dritter zum Vorschein, hat der Berechtigte alle Verlegungskosten, welche zulasten der Belasteten fallen könnten, zu übernehmen.

5. Steuern und Abgaben

Die Belastete bezahlt einzig die Vermögenssteuern für das Bodengrundstück. Der Berechtigte trägt alle übrigen auf dem Grund und Boden und den Gebäuden lastenden öffentlichrechtlichen und privatrechtlichen Verpflichtungen.

6. Konfliktlösung

a) Mediation

Die Parteien verpflichten sich, vorerst eine Konfliktlösung durch Mediation anzustreben, sofern nicht eine der Parteien nicht verlängerte oder nicht verlängerbare Fristen (z.B. Verjährungsfristen) zu wahren hat.

Die Parteien verpflichten sich, bis zur Beendigung der Mediation auf die Beschreitung des Rechtswegs zu verzichten. Jede Partei ist berechtigt, die Mediation vorzeitig und einseitig zu beenden, sofern sie das Vertrauen in eine Konfliktlösung durch Mediation verloren hat.

Die Kosten des Mediationsverfahrens tragen beide Parteien je zur Hälfte.

b) Übertragung dieser Vereinbarungen zur Konfliktlösung

Die Parteien verpflichten sich, diese Vereinbarungen zur Konfliktlösung allfälligen Rechtsnachfolgern zu überbinden, verbunden mit der Verpflichtung zur Weiterübertragung, indem sie diese Rechtsnachfolger ausdrücklich und schriftlich den Eintritt sowohl in die Mediationsvereinbarung erklären lassen.

7. Standort

Die Belastete bestätigt, dass das Objekt nicht im kantonalen Kataster der belasteten Standorte (Altlasten im Boden) eingetragen ist, sodass dieser Vertrag keine Bewilligung durch das Baudepartement des Kantons Aargau gemäss Art. 32d^{bis} Abs. 3 USG (SR 814.01) benötigt.

8. Dienstbarkeiten

Der Berechtigte kennt die Dienstbarkeiten.

9. Hypothekarische Belastung

Der Berechtigte darf das Baurecht mit nicht mehr als 80 % des Nettoumlaufvermögens hypothekarisch belasten. Er ist zu regelmässiger Amortisation verpflichtet, damit beim Heimfall die Hypothekarschuld nicht höher als die beim Heimfall geschuldete Entschädigung.

10. Kaufserlaubnis

Der Berechtigte legt dem Notar vor:
- Gründungsurkunde

- Statuten
- Mitgliederverzeichnis (mit Erklärung der Mitglieder)
- letzte genehmigte Jahresrechnung und Bilanz

V. Schlussbestimmungen

1. Vormerkungen

Die folgenden vertraglichen Bestimmungen sind im Grundbuch auf dem belasteten Bodengrundstück LIG Birr /... wie auch auf dem Baurechtsgrundstück SDR Birr /..... vorzumerken, und zwar mit den nachfolgenden Stichworten:

- "Vereinbarungen über die Änderungen von Projekt, fertig erstelltem Bauwerk und Zweck" (Ziffer II/2/d hievior).
- "Übertragung des Baurechts zustimmungsbedürftig" (Ziffer II/3/b hievior)
- "Anspruch auf Verlängerung der Baurechtsdauer" (Ziffer II/4/b hievior)
- "Vereinbarungen zur Heimfallsentschädigung" (Ziffer II/4/c hievior)
- "Vereinbarungen zur Bemessung, Anpassung und Bezahlung des Baurechtszinses" (Ziffern III/1 bis III/3 hievior).
- "Vereinbarungen zur Konfliktlösung" (Ziffer IV/6 hievior)

2. Formalien

- a) Die Kosten dieses Vertrags (Staat, Geometer und Notar), inkl. vorgängiger Parzellierung, tragen die Parteien je zur Hälfte unter Solidarhaft.
- b) Die Parteien erhalten beglaubigte Doppel. Das Original dient dem Grundbuchamt.
- c) Der Notar ist beauftragt, diese Urkunde und alle damit zusammenhängenden Ausweise dem Grundbuchamt zum Eintrag anzumelden.
- d) Eine allfällige Abweisung des Vertrages durch das Grundbuchamt wäre nur ihm mitzuteilen.
- e) Im Fall einer Abweisung durch das Grundbuchamt verzichten die Parteien auf ein Rechtsmittel, sodass die Beschwerdefrist von dreissig Tagen für eine Neu-Anmeldung nicht abgewartet werden muss. Sie bevollmächtigen den Notar, den Vertrag sofort wieder anzumelden, allenfalls diesen Vertrag zurückzuziehen.

5200 Brugg,

Die Belastete (Stiftung):

**Schweizerische Pestalozzistiftung
Neuhof**

Der Berechtigte (Verein):

**JardinSuisse, Unternehmerver-
band Gärtner Schweiz**