

Entwurf vom 21.02.2024

verfasst von

**RUDOLF ZINNIKER, AARGAUISCHE URKUNDSPERSON,  
mit Büro in Aarau**

---

**Nachtrag zum Baurechtsvertrag vom 30.4.1987  
und zum Nachtrag vom 28.2.2022**

(Grundbuchbeleg vom 24.11.1987 / 001-4433  
und vom 1.3.2022 / 024-2022-2260)

**I. Parteien**

1. Ortsbürgergemeinde Aarau, Rathausgasse 1, 5000 Aarau,  
von Gesetzes wegen vertreten durch den Stadtrat Aarau  
als Grundeigentümerin von LIG Aarau/873 und LIG Aarau/2945
2. Einwohnergemeinde Aarau, Rathausgasse 1, 5000 Aarau,  
von Gesetzes wegen vertreten durch den Stadtrat Aarau  
als Grundeigentümerin von SDR (Baurecht) Aarau/5275

## II. Vorbemerkungen

### 1. Präambel

Die Ortsbürgergemeinde Aarau (als Eigentümerin der Parzellen 873 und 2945; Baurechtsgeberin) und die Einwohnergemeinde Aarau (Baurechtsnehmerin) haben am 30. April 1987 einen Baurechtsvertrag abgeschlossen (Grundbuchbeleg vom 24.11.1987 / 001-4433), wonach das nachfolgend beschriebene selbständige und dauernden Baurecht Aarau/5275 begründet wurde.

Dieser Baurechtsvertrag bleibt grundsätzlich in seiner bisherigen Form bestehen.

Dieselben Vertragsparteien haben am 28.2.2022 einen Nachtrag zum Baurechtsvertrag abgeschlossen (Grundbuchbeleg vom 1.3.2022 / 024-2022/2260), worin die Berechnungsgrundlagen für den Baurechtszins geändert und diese im Grundbuch vorgemerkt wurden.

Im vorliegenden Vertrag wird die für Hochbauten zulässige und somit baurechtszinspflichtige Teilfläche vergrössert, was zu einer Anpassung des geschuldeten Baurechtszinses führt.

### 2. SDR Aarau/5275

#### **Grundstückbeschreibung**

Gemeinde	Aarau (BFS-Nr. 4001)
Grundbuch-Typ	Eidgenössisch
<b>Grundstück-Nr</b>	<b>5275</b>
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH 57527 72423 78
SD-Recht	24.11.1987 001-4433

(R) SDR Selbständiges und dauerndes Baurecht für die Errichtung, Beibehaltung und den Betrieb von Turn- und Sportanlagen, bis 31.12.2086 ID.001-2012/001373

z.L. LIG Aarau/873 01.03.2022 024-2022/2260/0

z.L. LIG Aarau/2945 01.03.2022 024-2022/2260/0

Fläche 24'195 m<sup>2</sup>,  
 Mutation Geometergeschäft: 2020/40/0, AV-Mutation  
 Plan-Nr. 126  
 Lagebezeichnung Telli  
 Tellirain  
 Weiermatte

Bodenbedeckung  
 Gebäude / Bauten Turnhallen, Indooranlage,  
 Versicherungs Nr.: 4695,  
 3686 m<sup>2</sup>  
 Gesamtfläche 4'023 m<sup>2</sup>  
 (auf mehreren Grund-  
 stücken)  
 Pumpenhaus Telli, Versi-  
 cherungs Nr.: 2019  
 Gesamtfläche 35 m<sup>2</sup>  
 (auf mehreren Grund-  
 stücken)  
 Gerätemagazin, Versiche-  
 rungs Nr.: 838  
 Gesamtfläche 84 m<sup>2</sup>  
 (auf mehreren Grund-  
 stücken)  
 Turnhallen, Indooranlage,  
 Versicherungs Nr.: 4695  
 Gesamtfläche 101 m<sup>2</sup>  
 (auf mehreren Grund-  
 stücken)

Bemerkungen Grundbuch (4802)  
 Dominierte Grundstücke Keine

### **Anmerkungen**

Keine

### **Dienstbarkeiten**

24.11.1987 001-4433 (R) Überbaurecht ID.001-2011/006598  
 z.L. SDR Aarau/5256  
 24.11.1987 001-4433 (L) Parkplatzbau- und Benützungsrecht  
 ID.001-2011/006599  
 z.G. SDR Aarau/5256  
 24.11.1987 001-4433 (R) Parkplatzbau- und Benützungsrecht  
 ID.001-2011/006599  
 z.L. SDR Aarau/5256

### **Grundlasten**

Keine

**Vormerkungen**

(Nachrückungsrechte siehe Pfandrechte)

01.03.2022 024-2022/2260/0 Vereinbarung betr. Baurechtszins zu  
 Dienstbarkeit ID.001-2012/001373  
 ID.024-2022/000825

**Grundpfandrechte**

Keine

**III. Baurechtszinsberechnung**1. Nutzungsbestimmungen (gem. Vertrag vom 28.2.2022)

Der Umfang des vereinbarten Baurechts (SDR Aarau/5275) erstreckt sich auf die gesamte Parzelle 873 sowie auf die im Baurechts-Plan grün und blau umrandeten Flächen der Parzelle 2945.

Gemäss Baurechtsvertrag darf ausschliesslich die grün umrandete Fläche mit Hochbauten überbaut werden, wofür ein Baurechtszins geschuldet ist.

Auf der blau umrandeten Fläche "dürfen keine neuen Hochbauten errichtet werden, sondern nur Spielplätze und andere offene Turn-, Sport- und Parkanlagen". Hierfür ist kein Baurechtszins geschuldet.

Diese Nutzungsbestimmungen über die grün bzw. blau umrandeten Flächen werden nach wie vor unverändert beibehalten.

Nach einer Neuvermessung der Baurechtsfläche durch den Nachführungsgeometer gemäss Vertrag vom 28.2.2022 beträgt die gesamte Fläche des Baurechts 24'195 m<sup>2</sup>. Diese teilte sich, mit Verweis auf den damals beiliegenden aktualisierten Situationsplan, bisher wie folgt auf:

- zu Lasten LIG Aarau/873 und Teilfläche von LIG Aarau/2945 im Plan <u>blau</u> eingezeichnet	18'374 m <sup>2</sup>
- zu Lasten Teilfläche LIG Aarau/2945 im Plan <u>grün</u> eingezeichnet	<u>5'821 m<sup>2</sup></u>
ausmachend die Gesamtfläche	24'195 m <sup>2</sup>

Die baurechtszinspflichtige Fläche betrug somit bisher 5'821 m<sup>2</sup>.

## 2. Baurechtszinsberechnung gem. Vertrag vom 28.2.2022

"Für die im beiliegenden Situationsplan grün umrandete Fläche auf der Parzelle 2945 im Halte von 5'821 m<sup>2</sup> hat die Baurechtsnehmerin der Baurechtsgeberin quartalsweise einen Baurechtszins zu entrichten, der sich wie folgt berechnet:

Der Baurechtszins entspricht der Verzinsung des Bodenwerts zum jeweiligen hypothekarischen Referenzzinssatzes des Bundesamtes für Wohnungswesen, gegenwärtig 1,25% (eins Komma zweifünf Prozent), zuzüglich einer Risikoprämie von 0,5% (null Komma fünf Prozent), ausmachend den massgebenden Zinssatz von gegenwärtig 1,75% (eins Komma siebenfünf Prozent)." (Aktuell beträgt der Referenzzinssatz neu 1,75%).

„Der Baurechtszins ist in 4 nachschüssigen Raten je auf Ende jedes Quartals (31.3., 30.6., 30.9., 31.12.) zu bezahlen. Für das ganze Quartal ist der am ersten Tag des Quartals gültige Referenzzinssatz massgebend. Für verspätete Zahlungen ist ein Verzugszins von 5 % ab Verfalltag zu entrichten. Die Parteien vereinbaren die Berechnung des Bodenwertes wie folgt neu:

Bodenwert:	CHF	650.--/m <sup>2</sup>
Abzug für öffentliche Nutzung der Schulanlage, entsprechend 20% des Bodenwertes	CHF	<u>130.--/m<sup>2</sup></u>
ausmachend den massgebenden Basislandwert	CHF	<u>520.--/m<sup>2</sup></u>

Der vorstehende Basislandwert gilt ab 01.01.2017 und wird ab 01.07.2021 angewendet. Er gilt bis zum 31.12.2026 und wird auf den 01.01.2027 und alsdann nach Ablauf jeder vollen 10-jährigen Vertragsdauer auf Grund der aktuellen Bodenwerte neu bestimmt. Kann eine Einigung über die Höhe des Bodenwerts nicht erzielt werden, so entscheidet das in Ziffer 10 hier nach vorgesehene Schiedsgericht."

Diese Berechnungsgrundlage des Baurechtszinses bleibt unverändert.

### 3. Neue Baurechtszinsberechnung

Auf Begehren der Einwohnergemeinde Aarau räumt ihr die Ortsbürgergemeinde Aarau das Recht ein, die bestehende Indoorlaufbahn Richtung Westen zu erweitern. Damit vergrössert sich die baurechtszinspflichtige Fläche gemäss beiliegendem aktualisierten Plan (grün) und Berechnung des Geometers auf neu 6054 m<sup>2</sup>.

Somit beträgt der Baurechtszins gemäss Ziff. 2 hievor:

massgebender Bodenwert unverändert	CHF 520.--/m <sup>2</sup>
massgebende baurechtszinspflichtige Fläche neu	6054 m <sup>2</sup>
aktueller Zinssatz	2,25 %
Baurechtszins pro Jahr	$\frac{\text{CHF } 520 \times 6054 \times 2,25}{100} = \text{CHF } 70'831.80$
Baurechtszins pro Quartal	CHF 17'707.95

Der neue Baurechtszins gilt ab Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung für den Erweiterungsbau.

Diese Neuberechnung des Baurechtszinses ist im Grundbuch auf LIG Aarau/873, LIG Aarau/2945 sowie SDR Aarau/5275 vorzumerken.

Die entsprechende bisherige Vormerkung ID.024-2022/000825 ist zu löschen.

## IV. Verschiedene Vertragsbestimmungen

1. Der aktualisierte Plan mit Berechnung der baurechtszinspflichtigen Fläche wird zum integrierenden Bestandteil dieser Urkunde erklärt.
2. Die dieses Vertrages wegen entstehenden Kosten (Grundbuchamt, Urkundsperson) werden von der Einwohnergemeinde Aarau alleine getragen und intern an die Berufsschule weiter verrechnet.

3. Der Stadtrat Aarau erklärt,

- Dass die Ortsbürgergemeindeversammlung Aarau am 17. Juni 2024 diesem Nachtrag zum Baurechtsvertrag mit der Einwohnergemeinde Aarau betreffend Erweiterung der für Hochbauten zulässigen Fläche zugestimmt hat;
- dass er für die Einwohnergemeinde Aarau zum Abschluss dieses Vertrages abschliessend zuständig ist.

4. Das Original dieser Urkunde dient dem Grundbuchamt Zofingen als Rechtsgrundaussweis. Die Parteien erhalten beglaubigte Kopien dieser Urkunde. Eine beglaubigte Kopie bleibt bei den Akten der Urkundsperson.

5. Die Urkundsperson wird ermächtigt und beauftragt, alle mit diesem Vertrag im Zusammenhang stehenden Akten und Ausweise zu vervollständigen und diese mit der Urkunde beim zuständigen Grundbuchamt zur Eintragung anzumelden und gegebenenfalls zurückzuziehen. Im Übrigen darf sie namens der Parteien Änderungen und Ergänzungen formeller Natur, welche seitens des Grundbuchamtes verlangt werden könnten, rechtsgültig vornehmen.

Das Grundbuchamt wird angewiesen und ermächtigt sämtliche Verfügungen im Zusammenhang mit diesem Rechtsgeschäft an die anmeldende Urkundsperson zuzustellen. Diese ist sodann befugt, namens der Parteien auf allfällige Rechtsmittel zu verzichten und das Rechtsgeschäft dem zuständigen Grundbuchamt erneut anzumelden.

6. Die Urkundsparteien erklären, dass sie die Urkunde in Gegenwart der Urkundsperson gelesen haben, und dass der Inhalt der Urkunde dem Willen der Parteien entspricht.

Aarau, den

Die Parteien:

Ortsbürgergemeinde Aarau  
Der Stadtrat:  
mit Vollmacht:

Einwohnergemeinde Aarau  
Der Stadtrat:  
mit Vollmacht:

.....  
Anja Stahel

.....  
Marco Palmieri