



ÖFFENTLICHE URKUNDE

errichtet von

Dr. Michael Hunziker, LL.M.

Urkundsperson des Kantons Aargau, mit Sitz in Aarau,
im Büro der Urkundsperson in Aarau

BAURECHTSVERTRAG

I. PARTEIEN

1.

Einwohnergemeinde Aarau, 5000 Aarau, als Eigentümerin der Parzelle LIG Aarau/1193 und als Baurechtsgeberin (nachfolgend Einwohnergemeinde Aarau oder Baurechtsgeberin genannt).

2.

Aarvita AG (CHE-XY), **Strasse/Nr.**, 5000 Aarau, als **Baurechtsnehmerin** (nachfolgend Aarvita AG oder Baurechtsnehmerin genannt).

(gemeinsam auch Parteien genannt)

II. GRUNDSTÜCKBESCHRIEB

3.

Liegenschaft Aarau / 1193

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	Aarau (BFS-Nr. 4001)
Grundbuch-Typ	Eidgenössisch
Grundstück-Nr	1193
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH 45812 37752 80
Fläche	16'019 m ² , , Definitiv anerkanntes Vermessungswerk
Letzte Mutation	
Plan-Nr.	154
Lagebezeichnung	Bachstrasse Aarau
Bodenbedeckung	Gebäude, 2680 m ² übrige befestigte Fläche, 1'441 m ² Gartenanlage, 9'098 m ² stehendes Gewässer, 375 m ² Strasse, Weg, 2'223 m ² Trottoir, 182 m ² Wasserbecken, 20 m ²
Gebäude / Bauten	Altersasyl, 396 m ² , Versicherungs Nr.: 1099 Altersheim, 492 m ² , Versicherungs Nr.: 4521 Verwalterwohnung, Garage und Gerätehaus, 282 m ² , Versicherungs Nr.: 4556 Alters- und Pflegeheim, 1510 m ² , Versicherungs Nr.: 4624 Trafostation, (im Baurecht / s. DB ID. 2012/002263), 0 m ² , Versicherungs Nr.: 4570 (990)
Bemerkungen	
Dominierte Grundstücke	Keine

Anmerkungen

01.01.1912 001-Prot. 668	(R) Veranda (widerruflich und konzessioniert) ID.001-2013/000264	
01.01.1946 001-763	z.L. LIG Aarau/1196 Baudenkmalschutz ID.001-2013/000265	01.01.1912 001-Prot. 957

Dienstbarkeiten

09.07.1896 001-P1189	(R) Weiherwasserableitung ID.001-1955/058599 z.L. LIG Aarau/1174	09.07.1896 001-3-717 05.07.1907 001-13-435 05.07.1907 001-P668
28.07.1899 001-P957	(R) Grenzmauerverlängerung ID.001-1955/068592 z.L. LIG Aarau/1196	28.07.1899 001-5-342 05.07.1907 001-13-435 05.07.1907 001-P668
05.07.1907 001-P2	(R) Gewerberechtsbeschränkung ID.001-1955/071626 z.L. LIG Aarau/2078	05.06.1917 001-3 05.06.1917 001-991 05.06.1917 001-P668 24.01.1920 001-991 24.01.1920 001-P1207 30.07.1959 001-1290 05.06.1917 001-3 05.06.1917 001-991 05.06.1917 001-P668
	z.L. LIG Aarau/2079	

	24.01.1920 001-991
	24.01.1920 001-P1118
	30.07.1959 001-1290
z.L. LIG Aarau/2080	05.06.1917 001-3
	05.06.1917 001-991
	05.06.1917 001-P668
	24.01.1920 001-991
	24.01.1920 001-P932
	30.07.1959 001-1290
z.L. LIG Aarau/2081	05.06.1917 001-3
	05.06.1917 001-991
	05.06.1917 001-P668
	24.01.1920 001-991
	24.01.1920 001-P180
	30.07.1959 001-1290
z.L. LIG Aarau/2082	05.06.1917 001-3
	05.06.1917 001-991
	05.06.1917 001-P668
	24.01.1920 001-991
	24.01.1920 001-P907
	30.07.1959 001-1290
z.L. LIG Aarau/2083	05.06.1917 001-3
	05.06.1917 001-991
	05.06.1917 001-P668
	24.01.1920 001-991
	24.01.1920 001-P1090
	30.07.1959 001-1290
z.L. LIG Aarau/2084	05.06.1917 001-3
	05.06.1917 001-991
	05.06.1917 001-P668
	24.01.1920 001-991
	24.01.1920 001-P746
	30.07.1959 001-1290
z.L. LIG Aarau/2085	05.06.1917 001-3
	05.06.1917 001-991
	05.06.1917 001-P668
	24.01.1920 001-991
	24.01.1920 001-P747
	30.07.1959 001-1290
z.L. LIG Aarau/2086	05.06.1917 001-3
	05.06.1917 001-991
	05.06.1917 001-P668
	24.01.1920 001-991
	24.01.1920 001-P960
	30.07.1959 001-1290
z.L. LIG Aarau/2087	05.06.1917 001-3
	05.06.1917 001-991
	05.06.1917 001-P668
	24.01.1920 001-991
	24.01.1920 001-P1006
	30.07.1959 001-1290
z.L. LIG Aarau/2088	05.06.1917 001-3
	05.06.1917 001-991
	05.06.1917 001-P668
	24.01.1920 001-991
	24.01.1920 001-P902
	30.07.1959 001-1290
z.L. LIG Aarau/2089	05.07.1907 001-13-435
	05.07.1907 001-P668
	05.07.1907 001-P903
	05.06.1917 001-3
	05.06.1917 001-P668
	30.07.1959 001-1290
z.L. LIG Aarau/2090	05.06.1917 001-3
	05.06.1917 001-991
	05.06.1917 001-P668
	24.01.1920 001-991
	24.01.1920 001-P895
	30.07.1959 001-1290
z.L. LIG Aarau/2091	05.06.1917 001-3
	05.06.1917 001-991

		05.07.1907 001-991 05.07.1907 001-P1160 05.07.1907 001-13-435 13.03.1908 001-14-171 13.03.1908 001-P409 05.07.1907 001-13-435 13.03.1908 001-14-171 13.03.1908 001-P409 30.07.1959 001-1290
	z.L. LIG Aarau/2650	
	z.L. LIG Aarau/3836	
05.07.1907 001-P668	(L) Örtlich bestimmte Pflanzrechtsbeschränkung ID.001-1955/066083 z.G. LIG Aarau/1182	05.07.1907 001-13-435 18.09.1908 001-14-660 18.09.1908 001-P236 05.07.1907 001-13-435 18.09.1908 001-14-660 18.09.1908 001-P236 05.07.1907 001-13-435 18.09.1908 001-14-660 18.09.1908 001-P236 05.07.1907 001-13-435 18.09.1908 001-14-660 18.09.1908 001-P236
	z.G. LIG Aarau/1185	
	z.G. LIG Aarau/1191	
	z.G. LIG Aarau/2512	
05.07.1907 001-P668	(L) Fahrwegrecht lt. Plan für 8,38 ar ID.001-1955/068920 z.G. LIG Aarau/1196	28.07.1899 001-5-342 28.07.1899 001-P957 05.07.1907 001-13-435 30.07.1959 001-1290
05.07.1907 001-P668	(L) Fahrwegrecht lt. Plan für 8,36 ar ID.001-1955/068923 z.G. LIG Aarau/1196	05.07.1907 001-13-435 05.07.1907 001-P958 30.07.1959 001-1290
05.07.1907 001-P668	(L) Fahrwegrecht lt. Plan ID.001-1955/068975 z.G. LIG Aarau/1195	05.07.1907 001-13-435 13.03.1908 001-14-171 13.03.1908 001-P409 30.07.1959 001-1290 05.07.1907 001-13-435 03.12.1909 001-15-551 03.12.1909 001-P41 30.07.1959 001-1290 05.07.1907 001-13-435 13.03.1908 001-14-171 13.03.1908 001-P409 30.07.1959 001-1290
	z.G. LIG Aarau/1197	
	z.G. LIG Aarau/2650	
13.03.1908 001-P409	(R) Kanalisationsanschluss ID.001-1955/058433 z.L. LIG Aarau/1185	19.07.1907 001-13-469 19.07.1907 001-P668 02.01.1928 001-P236 19.07.1907 001-13-469 19.07.1907 001-P668 13.03.1908 001-14-171 05.05.1931 001-520 19.07.1907 001-13-469 19.07.1907 001-P668 13.03.1908 001-14-171 19.07.1907 001-13-469 19.07.1907 001-P668 02.01.1928 001-P41 19.07.1907 001-13-469 19.07.1907 001-P668 13.03.1908 001-14-171 30.07.1959 001-1290
	z.L. LIG Aarau/1195	
	z.L. LIG Aarau/1196	
	z.L. LIG Aarau/1197	
	z.L. LIG Aarau/3836	
18.09.1908 001-P236	(R) Beschränktes Grenzbaurecht ID.001-1955/071965 z.L. LIG Aarau/1185	05.07.1907 001-13-435 05.07.1907 001-P668 18.09.1908 001-14-660
05.06.1917 001-Fasz. 991	(R) Gewerberechtsbeschränkung für 8,36 ar ID.001-1955/069001	

	z.L. LIG Aarau/1196	05.06.1917 001-3 05.06.1917 001-P668 30.07.1959 001-1290
24.01.1920 001-1	(R) Baubeschränkung ID.001-1955/068988 z.L. LIG Aarau/1196	24.01.1920 001-7 30.07.1959 001-1290
02.01.1928 001-P41	(R) Grenzeinfriedungsrecht ID.001-1955/070453 z.L. LIG Aarau/1197	01.11.1895 001-3-33 01.11.1895 001-P668
02.01.1928 001-P41	(L) Fahrwegrecht für 8,36 ar ID.001-1955/071617 z.G. LIG Aarau/1196 z.G. LIG Aarau/2082	30.07.1959 001-1290 05.07.1907 001-13-435 05.07.1907 001-P2 05.07.1907 001-P668 05.07.1907 001-P907 30.07.1959 001-1290 22.04.1966 001-851
	z.G. LIG Aarau/2088	05.07.1907 001-13-435 05.07.1907 001-P2 05.07.1907 001-P668 05.07.1907 001-P902 30.07.1959 001-1290 22.04.1966 001-851
	z.G. LIG Aarau/2091	05.07.1907 001-13-435 05.07.1907 001-P2 05.07.1907 001-P668 05.07.1907 001-P882 30.07.1959 001-1290 22.04.1966 001-851
	z.G. LIG Aarau/2092	05.07.1907 001-13-435 05.07.1907 001-P2 05.07.1907 001-P668 05.07.1907 001-P919 30.07.1959 001-1290 22.04.1966 001-851
	z.G. LIG Aarau/2093	05.07.1907 001-13-435 05.07.1907 001-P2 05.07.1907 001-P668 30.07.1959 001-1290 22.04.1966 001-851
02.01.1928 001-P41	(R) Näherpflanzrecht ID.001-2013/000268 z.L. LIG Aarau/1174	02.01.1928 001-P668 02.01.1928 001-P83
	z.L. LIG Aarau/1185	02.01.1928 001-P236 02.01.1928 001-P668
	z.L. LIG Aarau/1197	02.01.1928 001-P668
02.01.1928 001-P668	(L) Brunnenleitung ID.001-2012/002258 z.G. Einwohnergemeinde Aarau, Aarau	
09.09.1977 001-3047	(L) Unbefristetes Durchleitungsrecht ID.001-2011/008743 z.G. Einwohnergemeinde Aarau, Aarau	
09.09.1977 001-3047	(L) Unbefristetes Fuss- und Fahrwegrecht ID.001-2012/002259 z.G. Einwohnergemeinde Aarau, Aarau	
09.09.1977 001-3047	(L) Unbefristetes Baurecht für Transformatorenstation ID.001-2012/002263 z.G. IBAarau Strom AG, Aarau (UID: CHE-105.522.039)	12.07.2013 001-2013/9843/0
08.01.1985 001-50	(L) Bauveränderungsverbot und Zutrittsrecht zum Denkmal ID.001-2011/008744 z.G. Schweizerische Eidgenossenschaft, Bern	
24.08.2012 001-1404	(L) Näherbaurecht ID.001-2012/007032 z.G. LIG Aarau/1196	
11.12.2012 001-2012/10944/0	(L) Grenzbaurecht ID.001-2013/000274 z.G. LIG Aarau/1182	

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

(Nachrückungsrechte siehe Pfandrechte)
Keine

Grundpfandrechte
Keine

III. BESTELLUNG DES BAURECHTS ZU LASTEN LIG AARAU/1193

A. Begründung eines Baurechts

a) Einräumung des Baurechts

4.

Die Baurechtsgeberin räumt hiermit der Baurechtsnehmerin und deren Rechtsnachfolgern auf ihrer in Ziffer 3 beschriebenen Parzelle LIG Aarau/1193 ein selbständiges und dauerndes Baurecht nach Massgabe der Art. 675 und 779 ff. ZGB für die Errichtung, Beibehaltung und Erneuerung des Pflegeheims Herosé und der Alterssiedlung Herosé ein.

Das Baurecht wird weder zu Gunsten eines herrschenden Grundstücks noch ausschliesslich zu Gunsten einer bestimmten Person begründet, sondern ist übertragbar und vererblich.

b) Umfang

5.

Das Baurecht umfasst eine Fläche von 14'135 m². Lage und Umfang des Baurechts ergeben sich aus der Mutations-Tabelle Nr. XY der Gemeinde Aarau vom XY und werden hiermit von den Parteien als richtig anerkannt. Die Mutationstabelle bildet einen integrierenden Bestandteil dieser Urkunde.

6.

Auf der vom Baurecht umfassten Fläche LIG Aarau/1193 stehen zum Zeitpunkt des Vertragsschluss die Gebäude Nr. 4521, 4556 und 4624. Diese gehen im Zuge der Baurechtseinräumung ins Eigentum der Baurechtsnehmerin über und sind im Grundbuch auf das Baurechtsgrundstück zu übertragen.

Die Gebäude Nr. 1099 (Herzoghaus) und 4570 (Trafostation) stehen nicht auf der vom Baurecht umfassten Fläche und sind somit im Grundbuch nicht auf das Baurechtsgrundstück zu übertragen.

c) Benutzung der Baurechtsfläche

7.

Das Baurecht bezweckt, sämtliche für den Betrieb der Pflegeheims Herosé und der Alterssiedlung Herosé benötigten Bauten auf oder unter dem Boden zu errichten (inkl. Abbruch mit Neubau), beizubehalten und zu erneuern (inkl. Benützung der nicht überbauten Flächen, die für die Ausübung des Baurechts benötigt werden).

Die Baurechtsnehmerin ist befugt, im Rahmen des vorgängig genannten Zwecks sowie der gesetzlichen und vertraglichen Bestimmungen über das Baurecht und den belasteten Boden zu verfügen. Vorbehalten bleiben die baupolizeilichen Bewilligungen sowie die übrigen öffentlich-rechtlichen Bestimmungen.

d) Unterhaltspflichten

8.

Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, die in ihrem Eigentum stehenden Bauwerke und Anlagen sowie das mit dem Baurecht belastete, nicht überbaute Terrain während der ganzen Baurechtsdauer gut zu unterhalten, das heisst insbesondere auch Erdverunreinigungen zu vermeiden.

Alle mit der Gestaltung und dem Unterhalt der Grünflächen verbundenen Kosten gehen zu Lasten der Baurechtsnehmerin.

Die Bestimmungen unter dieser Ziffer 8 betreffend Unterhaltspflichten sind gemäss Art. 779b Abs. 2 ZGB im Grundbuch auf LIG Aarau/1193 und SDR Aarau/XY **vorzumerken**.

e) Dauer

9.

Das Baurecht ist als Dienstbarkeit zu Lasten LIG Aarau/1193 und zugunsten der Aarvita AG mit einer Befristung auf 50 Jahre ab Eintragung im Grundbuch (Tagebuch) im Grundbuch einzutragen. Das Baurecht kann vor Ablauf der 50 Jahre verlängert werden.

10.

Sollte die Aarvita AG aufgelöst werden, so verpflichtet sie sich als Baurechtsnehmerin, anlässlich der Liquidation der Gesellschaft die notwendigen Schritte zur Löschung des Baurechts im Grundbuch auf eigene Kosten vorzunehmen.

f) Übertragung des Baurechts

11.

Das Baurecht ist vererblich und übertragbar. Bei der Übertragung des Baurechts gehen alle dinglichen und realobligatorischen Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag sowie sämtliche späteren Änderungen und Ergänzungen auf den Erwerber über.

Die Übertragung des Baurechts oder Teile desselben an Dritte, einschliesslich der Bestellung von Unterbaurechten oder Stockwerkeigentum, bedarf der Zustimmung der Baurechtsgeberin. Die Baurechtsgeberin darf ihre Zustimmung nur verweigern, wenn durch diese Massnahmen die Nutzung des Baurechtsgrundstücks als Pflegeheim und Alterssiedlung ernsthaft gefährdet wird oder wenn sich die Baurechtsgeberin mit dem Erwerber des Baurechts über die Höhe des zu bezahlenden Baurechtszinses vertraglich nicht einigen kann.

Die Bestimmung, wonach die Übertragung des Baurechts und die Bestellung von Unterbaurechten oder Stockwerkeigentum der Zustimmung durch die Grundeigentümerin bedarf, ist gemäss Art. 779b Abs. 2 ZGB im Grundbuch auf LIG Aarau/1193 und SDR Aarau/XY **vorzumerken.**

g) Vorkaufsrechte

12.

Gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB besteht ein gesetzliches Vorkaufsrecht gegenüber jedem Erwerber zugunsten der Grundeigentümerin bezüglich des Baurechts und zugunsten der Baurechtsnehmerin bezüglich des belasteten Grundstücks, soweit dieses durch die Ausübung des Rechtes in Anspruch genommen wird.

h) Heimfall

13.

Mit dem Erlöschen des Baurechts gehen sämtliche auf dem Baurechtsgrundstück stehenden Gebäude und fest verbundenen Einrichtungen in das Eigentum der Baurechtsgeberin über.

Für die übernommenen Gebäude und mit diesen fest verbundenen Einrichtungen sowie für Umgebungs- und Erschliessungsarbeiten und betriebsspezifische Einbauten und Installationen (nachfolgend gemeinsam Heimfallobjekte genannt) bezahlt die Grundeigentümerin der Baurechtsnehmerin eine Entschädigung. Mit betriebsspezifischen Einbauten und Installationen sind solche gemeint, die dem Zweck eines Pflegeheims und/oder einer Alterssiedlung dienen.

Die Entschädigung entspricht dem dannzumaligen Verkehrswert der Heimfallobjekte unter Anrechnung der von der Baurechtsnehmerin bei der Begründung des Baurechts für die mit dem Baurecht übertragenen Gebäude bilanzierten Werte.

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.

Während der Baurechtsdauer entstandene Verunreinigungen und Altlasten, welche durch die Baurechtsnehmerin verursacht worden sind, sind von der Baurechtsnehmerin auf eigene Kosten zu beseitigen. 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.

14.

Können sich die Parteien nicht einigen, so erfolgt die Festsetzung der Entschädigung durch das in Ziffer 30 vereinbarte Schiedsgericht.

Die Entschädigung wird fällig auf den Tag des Erlöschens des Baurechtes.

Die Entschädigung ist von der Grundeigentümerin vorerst für die gänzliche Tilgung aller Grundpfandschulden direkt an die Grundpfandgläubiger und weitere dinglich Berechtigte auszubezahlen. Die Baurechtsnehmerin hat nur Anspruch auf einen allfälligen Überschuss.

Die im Zusammenhang mit der Gebäudeschätzung und der Übertragung an die Baurechtsgeberin verbundenen Kosten gehen hälftig zu Lasten der Baurechtsnehmerin und hälftig zu Lasten der Baurechtsgeberin.

15.

Wenn die Baurechtsnehmerin ihr dingliches Recht in grober Weise überschreitet oder vertragliche Verpflichtungen trotz schriftlicher Abmahnung verletzt, kann die Grundeigentümerin den vorzeitigen Heimfall herbeiführen, indem sie die Übertragung des Baurechtes mit allen Rechten und Lasten auf sich selbst verlangt (Art. 779f ZGB).

Zusätzlich wird vereinbart, dass die Grundeigentümerin beim Eintreten folgender Umstände ihren Anspruch auf Übertragung des Baurechtes geltend machen kann:

- a) Bei Konkurs, Liquidation im Nachlassverfahren und fruchtloser Pfändung der Baurechtsnehmerin.
- b) Wenn die im Baurechtsvertrag begründeten dinglichen und obligatorischen Verpflichtungen von der Baurechtsnehmerin trotz zweimaliger schriftlicher Mahnung und angemessener Nachfristansetzung nicht erfüllt werden.

Für die von der Grundeigentümerin und Baurechtsgeberin im Falle des vorzeitigen Heimfalls zu leistende angemessene Entschädigung gelten grundsätzlich die Bestimmungen von Ziffer 13 und 14 hiavor, wobei aber im Falle eines schuldhaften Verhaltens der Baurechtsnehmerin (insbesondere lit. b hiavor) von dem gemäss Ziffer 13 resultierenden Verkehrswert nur 75 % zu entschädigen sind.

16.

Die Bestimmungen betreffend Heimfall gemäss Ziffer 13, 14 und 15 hiervor sind gemäss Art. 779b Abs. 2 ZGB im Grundbuch auf LIG Aarau/1193 und SDR Aarau/XY **vorzumerken**.

i) Grundbucheinschreibungen

17.

Dieses Baurecht ist im Grundbuch als Dienstbarkeitslast auf dem Grundstück LIG Aarau /1193 wie folgt einzutragen:

L: SDR selbständiges und dauerndes Baurecht zum Betrieb des Pflegeheims und der Alterssiedlung Herosé, bis, z.G. SDR Aarau/XY

Das Baurecht wird als selbständiges und dauerndes Baurecht begründet. Es ist als eigenes Grundstück im Grundbuch aufzunehmen (SDR Aarau/XY) und die Aarvita AG ist als Eigentümerin einzutragen. Der Grundbucheintrag lautet:

SDR selbständiges und dauerndes Baurecht zum Betrieb des Pflegeheims und der Alterssiedlung Herosé, bis, z.L. LIG Aarau/1193

B. Finanzielle Bestimmungen des Baurecht

18.

Die Einräumung des Baurechts erfolgt unentgeltlich. Somit ist für die ganze Dauer des Baurechts keine Entschädigung geschuldet.

19.

Die Baurechtsnehmerin schuldet der Baurechtsgeberin in den ersten 10 Jahren keinen Baurechtszins. Daraufhin ist die Baurechtsgeberin berechtigt, einen angemessenen Baurechtszins zu verlangen, wenn die Voraussetzungen für die Unentgeltlichkeit nicht mehr gegeben sind. Die Voraussetzungen der Unentgeltlichkeit werden alle 10 Jahre überprüft; dasselbe gilt für die Angemessenheit des Baurechtszinses, sofern ein solcher geschuldet ist. Die Einführung eines Baurechtszinses ist der Baurechtsnehmerin 18 Monate zum Voraus schriftlich mitzuteilen. Können sich die Parteien auf den Baurechtszins nicht einigen, so erfolgt die Festsetzung der Entschädigung durch das in Ziffer 30 vereinbarte Schiedsgericht.

Sollte die Baurechtsnehmerin das Baurecht an einen Dritten übertragen, hat dieser Dritte einen marktüblichen Baurechtszins zu entrichten.

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

a) Besitzesantritt

20.

Der Übergang von Nutzen und Gefahr an den Gebäuden erfolgt mit Tagebucheintragung dieses Vertrages beim Grundbuchamt.

b) Gewährleistung

21.

Jegliche Sach- und Rechtsgewährleistungspflicht der Baurechtsgeberinnen in Bezug auf die Baurechtsfläche sowie auf die Gebäude wird, soweit gesetzlich zulässig, wegbedungen.

c) Miete und Pacht

22.

Die Gebäude sind teilweise vermietet. Die Baurechtsnehmerin erklärt, dass ihr die diesbezüglichen Mietverträge bekannt sind. Die Baurechtsnehmerin tritt mit allen Rechten und Pflichten in die bestehenden Mietverhältnisse ein, mit Zinsgenuss per Datum des Nutzen- und Gefahrenübergangs. Die Baurechtsgeberin verpflichtet sich, allfällige Mietkautionen auf die Baurechtsnehmerin zu übertragen. Die Baurechtsgeberin verpflichtet sich weiter, der Baurechtsnehmerin bis zum Datum des Nutzen- und Gefahrenübergangs sämtliche Mietverträge mit allen dazugehörenden Zusatzvereinbarungen und dazugehörenden weiteren Dokumenten zu übergeben.

d) Steuern und Abgaben

23.

Die Baurechtsgeberin entrichtet für das baurechtsbelastete Grundstück die Steuern und andere öffentliche Abgaben. Die Baurechtsnehmerin übernimmt die Bezahlung der Steuern, Brandversicherungsbeiträge, Gebäudevermessung und alle übrigen öffentlichen Abgaben für die Gebäude und das Baurecht, ebenso die Kanalisationsanschlussgebühren.

Reglementarische Grundeigentümerbeiträge an die Kosten der Erstellung und Korrektur von öffentlichen Strassen und Trottoirs gehen zu Lasten der Baurechtsgeberin.

e) Versicherungen

24.

Den Parteien ist Art. 54 des Versicherungsvertragsgesetzes 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.

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

f) Niederspannungsinstallationsverordnung

25.

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 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

alleine bezahlt werden. Dasselbe gilt für Sanierungsarbeiten, welche aufgrund der Installationskontrolle allenfalls an den elektrischen Anlagen und Einrichtungen ausgeführt werden müssen. Solche begründen keinerlei Mängelrechte.

g) Dienstbarkeiten

26.

Die Baurechtsnehmerin kennt die diesem Baurecht vorgehenden Dienstbarkeiten des Stammgrundstückes LIG Aarau/1193 und verpflichtet sich, dieselben nicht zu beeinträchtigen bzw. einzuhalten.

IV. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

27.

Die Parteien bestätigen, von der Urkundsperson bei der Beurkundung über

- a) die grundbuchliche Beschreibung sowie den Inhalt der aus dem Hauptbuch ersichtlichen Rechte und Lasten,
- b) Vorkaufsberechtigte,
- c) den Vorrang des öffentlichen Rechts,
- d) Bewilligungspflichten,
- e) die Grundzüge der Steuerfolgen, wobei die Baurechtsgeberin bestätigt, dass das Baurechtsgrundstück nicht der Mehrwertsteuer unterstellt ist,
- f) die gesetzlichen Pfandrechte, insbesondere das Bauhandwerker- und das Verkäuferpfandrecht gemäss Art. 837 ff. ZGB,

informiert worden zu sein.

Die Baurechtsgeberin bestätigt, dass sie alle fälligen Steuern sowie öffentlich-rechtlichen Abgaben und Gebühren (inkl. Anschlussgebühren) für das Baurechtsgrundstück wie auch sämtliche Rechnungen von Handwerkern, die in den letzten vier Monaten auf den Grundstücken tätig waren oder Material geliefert haben, bezahlt hat.

Sollten wider Erwarten gesetzliche Pfandrechte geltend gemacht werden für Forderungen, die vor dem Abschluss dieses Vertrages begründet wurden, verpflichtet sich die Baurechtsgeberin zu Gunsten der Baurechtsnehmerin, allfällige Begehren zur Eintragung von gesetzli-

chen Pfandrechten (z.B. Bauhandwerkerpfandrechten) abzuwehren bzw. für die Löschung allfällig bereits erfolgter Einträge im Grundbuch, sei es durch Befriedigung der Gläubiger (z.B. Bauhandwerker) oder durch Sicherstellung ihrer Forderungen, besorgt zu sein.

28.

Die Parteien kennen das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) vom 16.12.1983 und die Verordnung über den Erwerb von Grundstücken von Personen im Ausland (BewV) vom 1. Oktober 1984 sowie die Änderung zum BewG und zur BewV vom 30.04.1997, insbesondere auch die verwaltungs-, zivil- und strafrechtlichen Sanktionen gemäss Art. 25 ff. BewG.

Die Baurechtsnehmerin erklärt mit der Unterzeichnung des vorliegenden Baurechtsvertrages, dass bei ihr keine beherrschende Stellung einer Person im Ausland im Sinne von Art. 6 BewG vorliegt und auch keine Darlehen oder Bankkredite von Personen im Ausland bestehen.

29.

LIG Aarau/1193 ist nicht im Kataster der belasteten Standorte enthalten. Auf eine Zustimmung des Departementes Bau, Verkehr und Umwelt des Kantons Aargau kann deshalb verzichtet werden.

30.

Über allfällige Streitigkeiten der Parteien, die sich aus diesem Vertrag und dessen Anwendung ergeben, entscheidet ein Schiedsgericht von drei Mitgliedern endgültig. Je ein Mitglied wird durch die Parteien ernannt; diese beiden haben einen Obmann zu ernennen. Der Sitz des Schiedsgerichts ist in Aarau.

Für das Verfahren gelten die Bestimmungen der Schweizerischen Zivilprozessordnung vom 19. Dezember 2008, Art. 372 ff. ZPO.

31.

Die mit dieser Urkunde zusammenhängenden Kosten (Grundbuch, Geometer, Genehmigungen, Notariat) werden von XY getragen.

32.

Das einzige Original dieser Urkunde dient dem Grundbuchamt als Rechtsgrundaussweis. Die Parteien erhalten je eine beglaubigte Kopie.

33.

Die Parteien ermächtigen und beauftragen je einzeln Peter Widmer, Dr. Michael Hunziker, Martina Hunziker, Georg Schärer und Christoph Bundi, alles Urkundspersonen des Kantons Aargau bei Schärer Rechtsanwälte in Aarau, allenfalls notwendige Genehmigungen einzuholen, diese Urkunde beim Grundbuchamt anzumelden, vom Grundbuchamt zur Eintragungsfähigkeit dieser Urkunde (inkl. alle Beilagen) verlangte Änderungen an der Urkunde vorzunehmen, im Falle einer Abweisung den Beschwerdeverzicht zu erklären und die Rückgabe des Rechtsgrundausses (inkl. den dazugehörenden Beilagen) zu verlangen. Die Beauftragten sind ermächtigt, ihre Befugnisse zu substituieren. Doppelvertretung und Mehrfachvertretung sind ausdrücklich erlaubt.

[UNTERSCHRIFTEN AUF NÄCHSTER SEITE]

Aarau,

Einwohnergemeinde Aarau

.....

XY

.....

XY

Aarvita AG

.....

XY

.....

XY

ENTWURF vom 15.2.2017

BEURKUNDUNG

1.

Die Einwohnergemeinde Aarau wird gemäss § 36 des Gesetzes über die Einwohnergemeinden vom 19. Dezember 1978 (SAR 171.100) vertreten durch den Stadtrat und dieser durch die Stadtpräsidentin Frau Jolanda Urech, von Aarau, in Aarau, und den Stadtschreiber Herrn Daniel Roth, von Aarau, in Aarau, und diese gemäss schriftlich vorliegender Vollmacht durch XY. Der diesem Vertrag zustimmende Beschluss des Stadtrats Aarau vom XY hat mir vorgelegen.

Die Aarvita AG ist als Aktiengesellschaft mit Sitz in Aarau im Handelsregister des Kantons Aargau eingetragen und wird vertreten durch XY.

2.

Die mir persönlich bekannten Urkundsparteien haben diese Urkunde in meiner Gegenwart gelesen.

3.

Die Urkundsparteien haben mir erklärt, diese Urkunde enthalte ihren mitgeteilten Willen.

4.

Die Urkundsparteien haben diese Urkunde in meiner Gegenwart unterzeichnet.

Aarau,

Prot.-Nr. /2018

Die Urkundsperson:

.....

Dr. Michael Hunziker, LL.M.