

# Ö F F E N T L I C H E U R K U N D E

errichtet von

Tanja Schmid,  
Urkundsperson des Kantons Aargau,  
Rechtsanwältin, Baden

## BAURECHTSVERTRAG

---

### I. PARTEIEN

#### 1. Grundeigentümerin und Baurechtsgeberin

Einwohnergemeinde Villnachern, Oberdorfstrasse 2, 5213 Villnachern

als Alleineigentümerin von Liegenschaft Villnachern Nr. 407

#### 2. Bauberechtigte (Baurechtsnehmerin)

*Variante Beurkundung vor Gründung AG*

..... AG in Gründung mit Sitz in ....., c/o Tinoph AG mit Sitz in Baden, Husmatt 2, 5400  
Baden, (CHE-103.606.286)

vertreten durch die Gründer:

.....  
.....  
.....

*Variante Beurkundung nach Gründung AG*

..... AG mit Sitz in ....., ....., ..... (CHE-.....)

## II. PRÄAMBEL

- 1 Die Bauberechtigte (Baurechtsnehmerin) beabsichtigt, auf der Liegenschaft Villnachern Nr. 407 die Schwimmbadanlage zu restaurieren und eine Campinganlage zu realisieren. Insgesamt soll der dauerhafte Betrieb einer familienfreundlichen Freizeitanlage mit Schwimm-, Spiel- und Verpflegungsmöglichkeiten sichergestellt werden; zudem soll die Anlage für kulturelle Anlässe offenstehen. Zur Verwirklichung dieses Bauprojekts beabsichtigt die Baurechtsgeberin, der Bauberechtigten (Baurechtsnehmerin) ein Baurecht auf ihrer gesamten Liegenschaft Villnachern Nr. 407 zu erteilen. Die Bauberechtigte (Baurechtsnehmerin) wird den Betrieb des Schwimmbades sowie der Campinganlage separat abrechnen. Mit dem Gewinn des Betriebs der Campinganlage soll unter anderem auch die Schwimmbadanlage mitfinanziert werden.

## III. MIT DEM BAURECHT ZU BELASTENDES GRUNDSTÜCK

### 3. Grundstück

- 2 Die Baurechtsgeberin ist Eigentümerin des nachstehend beschriebenen Grundstücks:

#### Liegenschaft Villnachern Nr. 407

Gemeinde	Villnachern (BFS-Nr. 4122)
Grundbuch-Typ	Eidgenössisch
Grundstück-Nr	407
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH 93670 18979 03
Fläche	14'738 m <sup>2</sup> ,
Mutation	Geometergeschäft: 2017/4/0, AV-Mutation
Plan-Nr.	8
Lagebezeichnung	Aarhof Schwimmbad
Bodenbedeckung	Gebäude, 241 m <sup>2</sup> Strasse, Weg, 653 m <sup>2</sup> Wasserbecken, 397 m <sup>2</sup> Übrige befestigte Fläche, 2'557 m <sup>2</sup> Acker, Wiese, Weide, 3'627 m <sup>2</sup> Gartenanlage, 6'762 m <sup>2</sup> Geschlossener Wald, 501 m <sup>2</sup>
Gebäude / Bauten	Badgarderobe Frauen, Versicherungs Nr.: 165, 78 m <sup>2</sup> Geraeteraum, Versicherungs Nr.: 108, 33 m <sup>2</sup> WC-Container Schwimmbadanlage, Versicherungs Nr.: 687, 15 m <sup>2</sup> Gebäude (Detail s. AGV Police), Aarhofweg 186, Versicherungs Nr.: 186, 115 m <sup>2</sup> 5213 Villnachern 00

Bemerkungen Grundbuch (1474)  
Dominierte Grundstücke Keine

### Anmerkungen

01.01.1959 004-1156 (R) Verschiebung des Grenzabstandes für  
Bauten ID.004-2011/010200  
z.L. LIG Villnachern/406  
01.01.2002 004-2709 Sichtzone (§ 163 BauG) ID.004-  
2011/002458

### Dienstbarkeiten

18.04.1946 004-378 (L) Telefonkabelleitung ID.004-1955/106657  
z.G. LIG Schinznach/1170 18.04.1946 004-378/86  
18.04.1946 004-386  
19.08.1946 004-833/34  
z.G. LIG Villnachern/413 18.04.1946 004-378 - 386  
18.04.1946 004-386  
19.08.1946 004-833  
18.04.1946 004-380, 386 (L) Elektrische Kabelleitung ID.004-  
1955/021174 18.09.1954 004-1102  
z.G. LIG Schinznach/1170 18.09.1954 004-1102  
z.G. LIG Villnachern/413  
18.09.1954 004-1102 (L) Umschr. Bau- und Baumpflanzungsver-  
bot ID.004-2011/002451  
z.G. Aargauisches Elektrizitätswerk, Aarau  
(UID: CHE-105.981.944)  
z.G. Axpo Grid AG, Baden (UID: CHE- 30.10.2017 024-2017/11929/0  
295.075.747) 29.11.2018 021-2018/9792/0  
03.10.1959 004-1156 (R) Fahrwegrecht ID.004-1955/021195  
z.L. LIG Villnachern/406  
22.04.1963 004-446 (L) Kanalisationsleitung ID.004-  
1955/023493  
z.G. LIG Villnachern/954  
22.04.1963 004-448 (L) Durchleitungsrecht für Kabel ID.004-  
1955/023497 22.04.1963 004-451  
z.G. LIG Villnachern/954

### Grundlasten

Keine

### Vormerkungen

(Nachrückungsrechte siehe Pfandrechte)

Keine

### Grundpfandrechte

Keine

#### **IV. BEGRÜNDUNG EINES SELBSTÄNDIGEN UND DAUERNDEN BAURECHTS**

##### **4. Rechtseinräumung**

- 3 Die Baurechtsgeberin räumt der Bauberechtigten (Baurechtsnehmerin) ein selbständiges und dauerndes Baurecht gemäss Art. 779 ff. ZGB ein.
- 4 Das Baurecht ist als Dienstbarkeit zu Lasten von LIG Villnachern Nr. 407 und zu Gunsten der Baubauberechtigten (Baurechtsnehmerin) einzutragen. Es ist zu verselbständigen und als eigenes Grundbuchblatt unter SDR Villnachern Nr. [...] ins Grundbuch aufzunehmen.

##### **5. Umfang**

- 5 Das Baurecht umfasst die gesamte Grundstücksfläche von 14'738 m<sup>2</sup> von Liegenschaft Villnachern Nr. 407. Die entsprechende Fläche ist auf der beiliegenden, vom Nachführungsgeometer erstellten Mutationsurkunde Villnachern Nr. .... vom ..... (Datum) rot eingezeichnet und mit der Nummer [...] versehen. Die Mutationsurkunde bildet einen Bestandteil dieses Vertrages.

##### **6. Inhalt des Baurechts**

- 6 Das Baurecht berechtigt und verpflichtet die Bauberechtigte (Baurechtsnehmerin), im Rahmen der öffentlichen Bauvorschriften das Schwimmbad mit Schwimmbecken in ähnlicher Grösse samt Infrastruktur (Betriebsgebäude, Restaurant mit Gartenbeiz, Empfangsbereich, Parkplatz etc.) zu erneuern sowie den Betrieb des Schwimmbads im Interesse der Öffentlichkeit aufrecht zu erhalten und auf der übrigen Fläche eine Campinganlage / Glampinganlage samt Infrastruktur und Parkplatz zu erstellen und damit ein Ganzjahresbetrieb für Zelte und Fahrnisbauten zu betreiben. Insgesamt soll der dauerhafte Betrieb einer familienfreundlichen Freizeitanlage mit Schwimm-, Spiel- und Verpflegungsmöglichkeiten sichergestellt werden; zudem soll die Anlage für kulturelle Anlässe offenstehen.

##### **7. Übertragbarkeit und zustimmungsbedürftige Verfügungen**

- 7 Das Baurecht SDR Villnachern Nr. [...] ist weder zu Gunsten einer bestimmten Person noch zu Gunsten eines herrschenden Grundstückes errichtet, d.h. es ist übertragbar und vererblich. Die Baurechtsnehmerin darf das Baurecht ganz oder teilweise übertragen und Unterbaurechte begründen. Mit der Übertragung des Baurechts gehen sämtliche dinglichen und realobligatorischen Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf den Erwerber über. Die obligatorischen Vereinbarungen sind gemäss Ziffer 40 hiernach dem Rechtsnachfolger weiter zu überbinden.

- 8 Die Übertragung steht unter dem Vorbehalt der Zustimmung durch die Baurechtsgeberin. Die Zustimmung darf nur verweigert werden, wenn durch die Übertragung die Erfüllung der Verpflichtung zur Leistung des Baurechtszinses ernsthaft gefährdet wird. Diese Bestimmung ist auf LIG Villnachern Nr. 407 sowie SDR Villnachern Nr. [...] (Baurechtsparzelle) vorzumerken.

#### **8. Dauer des Baurechts**

- 9 Das Baurecht entsteht mit der Eintragung im Grundbuch (Tagebucheintrag) und endet mit dem Ablauf von 50 Jahren, somit per ..... (Datum). Die Baurechtsnehmerin hat das zweimalige Recht um Verlängerung des Baurechtsvertrags um je 12.5 Jahre. Sie hat der Baurechtsgeberin bis spätestens zwei Jahre vor jeweiligem Ablauf des Baurechts mit eingeschriebenem Brief mitzuteilen, dass sie ihre Option zur Verlängerung der Dauer um 12.5 Jahre ausübt. Entsprechend verlängert sich die Dauer des Vertrags bis ..... (Datum bei einmaliger Ausübung der Option) bzw. bis ..... (Datum bei zweimaliger Ausübung der Option).

#### **9. Verlängerung des Baurechts**

- 10 Das Baurecht kann unter den Parteien vor seinem Ablauf verlängert werden, wobei die Bedingungen im gegenseitigen Einvernehmen neu festzusetzen sind.
- 11 Will eine der Parteien davon Gebrauch machen, so hat sie dies spätestens fünf Jahre vor Ablauf des Baurechts der anderen Partei anzuzeigen und in Verhandlung über die Vertragsverlängerung zu treten.
- 12 Wird keine Einigung erzielt, bzw. will keine der Parteien den Vertrag verlängern, erfolgt der ordentliche Heimfall gemäss Ziffer 24.

### **V. BAURECHTSZINS**

#### **10. Berechnungsgrundlage, Berechnung und Höhe des Baurechtszinses**

- 13 Der Baurechtszins beträgt für die ersten fünf Kalenderjahre nach der Inbetriebnahme sowie das bei der Inbetriebnahme laufende Kalenderjahr CHF 1'000.00 (Franken eintausend) pro Jahr. Im Anschluss wird der Baurechtszins ausgehend vom hälftigen Wert des Landes, welches für die Campinganlage beansprucht wird (siehe Katasterplan für Baurechtszinsberechnung im Anhang), von CHF 175/m<sup>2</sup>, basierend auf dem derzeitigen hypothekarischen Referenzzinssatz berechnet und beträgt die Hälfte des sich so ergebenden Zinses, nämlich rund CHF 10'593 (Franken zehntausendfünfhundertdreiundneunzig; 6'918 m<sup>2</sup> x 175.- x 1.75 % / 2; gerundet) pro Jahr. Als Teuerungsbasis gilt der derzeitige Landesindex der Konsumentenpreise von 107.2 Punkten (Stand September 2024; Basis Dezember 2020 = 100).

## **11. Indexierung**

- <sup>14</sup> Weil sich das Grundstück in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen befindet und die Ermittlung des Landwerts schwierig ist, wird keine Anpassung des massgeblichen Landwerts mittels späterer Schätzung vorgenommen.
- <sup>15</sup> Hingegen erfolgt alle zehn Jahre, erstmals zehn Jahre nach Inbetriebnahme der Anlage zum Ende des Kalenderjahres mit Wirkung ab dem 1. Januar des Folgejahres, eine Anpassung des massgeblichen Landwerts an die eingetretene Teuerung entsprechend dem Landesindex der Konsumentenpreise.

Im Weiteren erfolgt alle zehn Jahre, erstmals zehn Jahre nach Inbetriebnahme der Anlage zum Ende des Kalenderjahres mit Wirkung ab dem 1. Januar des Folgejahres, eine Anpassung an den dannzumal in Kraft stehenden hypothekarischen Referenzzinssatz.

- <sup>16</sup> Massgebend bleibt die in Ziffer 10 festgesetzte Formel.

## **12. Fälligkeit**

- <sup>17</sup> Die Bauberechtigte (Baurechtsnehmerin) hat den Baurechtszins jährlich nachschüssig jeweils per 30. April an die Baurechtsgeberin zu bezahlen.

## **13. Sicherstellung**

- <sup>18</sup> Auf eine Sicherstellung des Baurechtszinses wird verzichtet.

## **VI. BESTIMMUNGEN ZUR GEBÄUDEÜBERTRAGUNG**

### **14. Ausgangslage**

- <sup>19</sup> Mit der Einräumung des Baurechts erwirbt die Bauberechtigte (Baurechtsnehmerin) das Eigentum an den Gebäuden «Badegarderobe Frauen» (Vers.-Nr. 165), «Geräteraum» (Vers.-Nr. 108), «WC-Container Schwimmbadanlage» (Vers.-Nr. 687), «Gebäude» (Vers.-Nr. 186) sowie an allen Erschliessungs- und Umgebungsanlagen inkl. Schwimmbadanlage.

### **15. Erwerb**

- <sup>20</sup> Der Erwerbspreis für alle Gebäude gemäss Ziff. 14 hiervor beträgt – in Anbetracht des Zustands und der Sanierungsbedürftigkeit – CHF 0 (Franken null).

### **16. Nutzen und Gefahr**

- <sup>21</sup> Der Übergang von Nutzen und Gefahr erfolgt mit der Eintragung des Baurechts bzw. der Handänderung in das Grundbuch (Tagebucheintrag).

### **17. Gewährleistung**

- 22 Jede Gewährleistung der Baurechtgeberin für den Zustand der Gebäude (inkl. Schwimmbadanlage) wird wegbedungen, soweit dies gesetzlich zulässig ist und soweit dieser Vertrag nicht ausdrückliche Zusicherungen enthält. Der Ausschluss gilt auch für Schadstoffkontaminationen wie insbesondere Eternit, Asbest und PCB in den Gebäuden. Die Bauberechtigte (Baurechtsnehmerin) erklärt, die Bedeutung dieser Bestimmung zu kennen.

### **18. Nebenkosten**

- 23 Die Parteien rechnen per Gefahrenübergang ausserhalb dieses Vertrags über Nebenkosten, öffentliche Abgaben, Prämien usw. ab.

### **19. Versicherungen**

- 24 Sämtliche bestehenden Versicherungen gehen auf die Bauberechtigte (Baurechtsnehmerin) über. Diese kann den Übergang gemäss Art. 54 VVG ablehnen, mit Ausnahme der obligatorischen Versicherung für Feuer- und Elementarschäden bei der AGV.

### **20. Elektroinstallationen**

- 25 Die Prüfung der Elektroinstallationen steht in der Verantwortung der Bauberechtigten (Baurechtsnehmerin).

### **21. Steuern**

- 26 Die Abklärung der Steuerfolgen erfolgt durch die Parteien, unter Entlastung der Urkundsperson.

### **22. Bewilligungsgesetz (BewG; Lex Koller)**

- 27 Es handelt sich um eine Betriebsstätte, weshalb eine Feststellung der nicht-ausländischen Beherrschung entfällt. Sollte eine solche Feststellung gleichwohl verlangt werden, verpflichtet sich die Bauberechtigte (Baurechtsnehmerin), der Urkundsperson sämtliche nötigen Unterlagen auf erstes Verlangen zur Verfügung zu stellen.

## **VII. HEIMFALL SOWIE BEENDIGUNG DES VERTRAGSVERHÄLTNISSSES**

### **23. Vorzeitiger Heimfall**

- 28 Die Baurechtsgeberin ist berechtigt, die Übertragung des Baurechts mit allen Rechten und Pflichten auf sich selber zu verlangen (vorzeitiger Heimfall), wenn die Bauberechtigte (Baurechtsnehmerin) das ihr eingeräumte Baurecht in grober Weise überschreitet, insbesondere, wenn die Bauberechtigte (Baurechtsnehmerin)

- 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 nicht nachkommt;
  - c) unzulässige Bauten erstellt oder Bauten ohne Zustimmung der Baurechtsgeberin ihrem Zweck entfremdet;
  - d) nicht innert zweier Jahre seit Rechtskraft der Baubewilligung mit den Umbauarbeiten beginnt;
  - e) mit einer Wiedererstellung der Bauten nach einer allfälligen Zerstörung trotz Mahnung der Baurechtsgeberin nicht innert zweier Jahre ab rechtskräftiger Baubewilligung beginnt.
- 29 Dieses Begehren der Baurechtsgeberin setzt eine förmliche Mahnung voraus und muss zudem der Bauberechtigten mittels eingeschriebenen Briefes mindestens sechs Monate vorher angedroht worden sein. Wird die Verletzung oder Überschreitung innert dieser Frist behoben, so entfällt das Recht, für diesen Fall den vorzeitigen Heimfall zu verlangen.
- 30 Bei Konkurs oder fruchtloser Pfändung der Bauberechtigten sowie bei Grundpfandverwertung kann die Baurechtsgeberin durch eingeschriebenen Brief den sofortigen Heimfall herbeiführen.

#### **24. Ordentlicher Heimfall**

- 31 Das Baurecht endet am ..... durch Zeitablauf (vgl. Ziffer 8), sofern die Parteien nicht die Verlängerung desselben vereinbaren (vgl. Ziffer 9).

#### **25. Wirkung des Heimfalls**

- 32 Mit dem Heimfall gehen sämtliche auf der Baurechtsparzelle stehenden Gebäude und Anlagen in das Eigentum der Baurechtsgeberin über.
- 33 Die Baurechtsgeberin zahlt der Baurechtsnehmerin beim vorzeitigen und beim ordentlichen Heimfall eine Heimfallentschädigung. Diese entspricht 70 % des dannzumaligen Verkehrswerts der Anlagen. Die Parteien werden rechtzeitig vor Ablauf des Baurechts gemeinsam einen unabhängigen Experten bestimmen, der die Höhe der Heimfallentschädigung gemäss den dannzumal anerkannten Bewertungsmethoden festlegt. Der Verkehrswert bei einem Heimfall im aktuellen bzw. nur leicht abgeänderten Zustand beträgt ebenfalls CHF 0, sofern bis dahin noch keine «wesentlichen Investitionen» erfolgt sind.

- 34 Die Heimfallentschädigung wird fällig auf den Tag des Erlöschens des Baurechts oder auf den Tag der Übertragung des Baurechts auf die Baurechtsgeberin.
- 35 Die Entschädigungsansprüche der Bauberechtigten (Baurechtsnehmerin) bleiben in erster Linie den Grundpfandgläubigern verhaftet, soweit solche bestehen. Ohne deren Einwilligung kann eine Auszahlung der Entschädigungssumme nicht erfolgen.
- 36 Diese Vereinbarung über den Heimfall (Ziffer 23-25) ist auf dem belasteten Grundstück (LIG Villnachern Nr. 407) und auf dem Baurechtsgrundstück (SDR Villnachern Nr. [...]) vorzumerken.

## **VIII. VORKAUFRECHT**

### **26. (Abänderung) des gesetzlichen Vorkaufsrechts**

- 37 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 (Baurechtsnehmerin) steht gegenüber jedem Erwerber des Grundstücks ein Vorkaufsrecht an diesem zu. Betreffend die dreimonatige Ausübungsfrist gilt die gesetzliche Regelung.
- 38 In Abänderung der gesetzlichen Regelung wird das Vorkaufsrecht der Bauberechtigten (Baurechtsnehmerin) am Grundstück wegbedungen für den Fall, dass die Baurechtsgeberin das Grundstück an die Stadt Brugg oder an eine juristische Person, die in ihrem Eigentum steht, veräussert.
- 39 Zudem wird in Abänderung der gesetzlichen Regelung zum Vorkaufsrecht der Baurechtsgeberin die Entscheidungskompetenz, soweit gesetzlich möglich und zulässig, ans Exekutivorgan delegiert.
- 40 Diese Abänderungen des Vorkaufsrechtes sind auf Liegenschaft Villnachern Nr. 407 und SDR Villnachern Nr. [...] vorzumerken.

## **IX. WEITERE VERTRAGSBESTIMMUNGEN DES BAURECHTS**

### **27. Besitzantritt**

- 41 Der Besitzantritt an der Baurechtsfläche erfolgt per Eintragung des Baurechts im Grundbuch.

## **28. Zustand / Pachtverhältnis**

- 42 Die Baurechtsgeberin übergibt die Baurechtsfläche der Bauberechtigten (Baurechtsnehmerin) in dem Zustand, die sie heute hat inklusive der darauf befindenden Gebäude und Schwimmbadanlage.
- 43 Weiter ist die Baurechtsgeberin verpflichtet, der Bauberechtigten (Baurechtsnehmerin) die Baurechtsfläche frei von Miet- und Pachtverhältnissen. Sollte das Pachtverhältnis mit dem Landwirt Martin Spielmann für den nördlichen Teil von LIG Villnachern Nr. 407 bis Antritt des Baurechts nicht aufgehoben sein, ist die Gemeinde verpflichtet, für die Auflösung des Pachtverhältnisses bis spätestens Beginn der Bauarbeiten auf LIG Villnachern Nr. 407 zu sorgen.

## **29. Verschmutzung / Altlasten**

- 44 Das mit dem Baurecht belastete Grundstück LIG Villnachern Nr. 407 ist nicht im Kataster der belasteten Standorte eingetragen.
- 45 Sollte sich z.B. im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens, beim Abbruch oder bei der Neuüberbauung herausstellen, dass es sich bei dem Baurechtsgrundstück dennoch um einen belasteten Standort im Sinne von Art. 32 ff. USG oder Art. 32c ff. USG handelt, verpflichtet sich die Baurechtsgeberin, sämtliche Kosten für die Entsorgung zu übernehmen.
- 46 Ausgenommen von dieser Regelung sind die bestehenden Gebäude (inkl. Schwimmbadanlage). Sofern in diesen kontaminierte Baustoffe wie Eternit, Asbest, PCB usw. enthalten sind, geht die Sanierung und/oder Entsorgung vollumfänglich zu Lasten der Bauberechtigten (Baurechtsnehmerin).

## **30. Erschliessung**

- 47 Die Bauberechtigte (Baurechtsnehmerin) kennt den Erschliessungszustand des Baurechtsgrundstücks LIG Villnachern Nr. 407. Sie erklärt, die aktuell für das Baurechtsgrundstück geltenden öffentlich-rechtlichen Bau- und Nutzungsvorschriften sowie die Zonenlage zu kennen.
- 48 Die Erschliessung der Baurechtsfläche mit allfälligen zusätzlichen Kanalisation, Wasser, Elektrizität etc. ab den öffentlichen Leitungssystemen ist vollumfänglich Sache der Bauberechtigten (Baurechtsnehmerin).

### **31. Unterhaltspflicht**

- 49 Die Bauberechtigte (Baurechtsnehmerin) verpflichtet sich, die erstellten Bauten und Anlagen stets fachgemäss und richtig zu unterhalten und für Ordnung und Sauberkeit auf dem Baurecht SDR Villnachern Nr. [...] und dem mit dem Baurecht belasteten Grundstück LIG Villnachern Nr. 407 besorgt zu sein. Im Falle der Verletzung dieser Pflicht ist die Grundeigentümerin nach fruchtloser Mahnung berechtigt, die notwendigen Unterhalts- und Reinigungsarbeiten auf Kosten der Bauberechtigten (Baurechtsnehmerin) selber ausführen zu lassen. Diese Bestimmung zur Unterhaltspflicht ist auf LIG Villnachern Nr. 407 und auf SDR Villnachern Nr. [...] vorzumerken.

### **32. Kontrolle**

- 50 Die Baurechtsgeberin ist befugt, die Erfüllung der Verpflichtungen der Bauberechtigten (Baurechtsnehmerin) kontrollieren zu lassen.

### **33. Haftung**

- 51 Die Bauberechtigte (Baurechtsnehmerin) haftet als Werkeigentümerin für alle auf dem Baurechtsgrundstück SDR Villnachern Nr. [...] 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, hat die Bauberechtigte (Baurechtsnehmerin) hierfür vollen Ersatz zu leisten.

### **34. Wiederaufbau**

- 52 Im Falle der Zerstörung der Bauten z.B. durch Feuer müssen diese durch die Bauberechtigte (Baurechtsnehmerin) wieder erstellt werden. Eine allfällige Versicherungsentschädigung ist für diesen Zweck zu verwenden.

### **35. Abgaben und Lasten**

- 53 Die öffentlichen Abgaben und Lasten, welche sich auf Grund und Boden beziehen, gehen zu Lasten der Baurechtsgeberin.

54 Alle mit den Bauten und Anlagen zusammenhängenden Abgaben und Lasten sind von der Bauberechtigten (Baurechtsnehmerin) zu tragen, insbesondere Gebühren für Wasser, Abwasser, Elektrizität, Werkleitungsanschlüsse, Telefon, Strassenkostenbeitrag, Kehrichtabfuhr, Gebäudeversicherung und Steuern.

### **36. Anwendbares Recht, Zuständigkeit bei Streit**

55 Auf den vorliegenden Vertrag ist ausschliesslich schweizerisches Recht anwendbar. Zuständig sind die ordentlichen Gerichte.

56 Gerichtsstand ist **Brugg**.

## **X. GRUNDBUCHEINTRÄGE BAURECHT**

### **37. Grundbucheintrag Baurecht**

57 Das Baurecht ist im Sinne von Art. 779 Abs. 3 ZGB wie folgt als Dienstbarkeit in das Grundbuch auf LIG Villnachern Nr. 407 einzutragen:

Last: selbständig und dauerndes Baurecht für eine Schwimmbad- und Campinganlage / Glampinganlage sowie Restaurationsbetriebe, bis ....., ID..... z.G. .... AG (CHE-.....)

58 Für das selbständige und dauernde Unterbaurecht ist unter SDR Villnachern Nr. [...] ein **Grundbuchblatt zu eröffnen** und die Bauberechtigte (Baurechtsnehmerin) als Alleineigentümerin einzutragen.

### **38. Grundbucheintrag: Heimfall und Abänderung des gesetzlichen Vorkaufsrechts**

59 Es ist folgende Vormerkung in das Grundbuch der Gemeinde Villnachern auf LIG Villnachern Nr. 407 sowie SDR Villnachern Nr. [...] (Baurechtsparzelle) einzutragen:

«Vereinbarung betreffend Heimfall» (Ziffer 23-25)

«Teilweise Aufhebung des Vorkaufsrechts der Bauberechtigten (Baurechtsnehmerin)» (Ziffer 26)

«Abänderung des Vorkaufsrechtes der Baurechtsgeberin» (Ziffer 26)

### **39. Grundbucheintrag: Baurechtzins und weitere vertragliche Bestimmungen**

<sup>60</sup> Es sind folgende Vormerkungen in das Grundbuch der Gemeinde Villnachern auf LIG Villnachern Nr. 407 sowie SDR Villnachern Nr. [...] (Baurechtsparzelle) einzutragen:

«vertragliche Bestimmung gemäss Ziffer 7 des Baurechtsvertrags (Genehmigungsvorbehalt bei Übertragung)»

«vertragliche Bestimmungen gemäss Ziffer 10-12 des Baurechtsvertrages (Baurechtzins)»

«vertragliche Bestimmungen gemäss Ziffer 31 des Baurechtsvertrages (Unterhaltungspflicht)»

«vertragliche Bestimmungen gemäss Ziffer 40 des Baurechtsvertrages (Überbindungspflicht)»

## **XI. SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

### **40. Überbindungspflicht**

<sup>61</sup> Die Bauberechtigte verpflichtet sich, die Baurechtzinsverpflichtung, 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.

### **41. Änderung der gesetzlichen Bestimmungen**

<sup>62</sup> 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.

### **42. Salvatorische Klausel**

<sup>63</sup> 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.

### **43. Anhänge**

- <sup>64</sup> Der Katasterplan und Richtprojekt für Baurechtszinsberechnung ist Bestandteil dieses Baurechtsvertrags. Er wird von den Parteien mitunterzeichnet.

### **44. Vertragskosten**

- <sup>65</sup> Die Kosten dieses Vertrages (Geometer, Grundbuch und Notar) werden von den Parteien solidarisch je hälftig getragen.

### **45. Genehmigungsvorbehalt**

- <sup>66</sup> Die rechtskräftige Zustimmung der Einwohnergemeindeversammlung zu diesem Baurechtsvertrag wird vorbehalten.

### **46. Anmeldung beim Grundbuch / Bedingung / Rücktrittsrecht**

- <sup>67</sup> Die Anmeldung des Baurechtsvertrags darf erst erfolgen, wenn die Baurechtsnehmerin über eine rechtskräftige Baubewilligung für die Erneuerung des Schwimmbads samt Infrastruktur (Betriebsgebäude, Restaurant mit Gartenbeiz, Empfangsbereich, Parkplatz etc.) und für eine Campinganlage samt Infrastruktur und Parkplatz verfügt. Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, das entsprechende Baugesuch bis spätestens 31. März 2025 einzureichen. Der Eintrag hat innert einer Frist von drei Monaten ab Rechtskraft der Baubewilligung zu erfolgen.
- <sup>68</sup> Ist eine rechtskräftige Baubewilligung definitiv nicht erhältlich, verfällt dieser Baurechtsvertrag und die Anmeldung beim Grundbuchamt darf nicht erfolgen.
- <sup>69</sup> Beiden Parteien steht das Recht zu, mittels eingeschriebener Erklärung an die jeweils andere Partei von diesem Vertrag zurückzutreten, sofern die Baubewilligung nicht innert fünf Jahren seit Unterzeichnung dieser Urkunde erteilt wurde. Bei einem Rücktritt bestehen gegenseitig keinerlei finanzielle oder sonstige Ansprüche.

### **47. Original, Vertragsabschriften**

- <sup>70</sup> Das Original dieser Urkunde dient dem Grundbuchamt als Rechtsgrundaussweis.
- <sup>71</sup> Die Parteien erhalten je eine beglaubigte Vertragskopie.

**48. Vollmacht**

- 72 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.
- 73 Die Urkundsperson wird ermächtigt und beauftragt, alle für die grundbuchliche Behandlung dieses Rechtsgeschäfts erforderlichen Rechtsausweise (Bewilligungen, Zustimmungserklärungen, Einwilligungen etc.) zu beschaffen und dem Grundbuchamt zur Eintragung anzumelden.
- 74 Die Parteien bevollmächtigten Frau Sandra Pantic, von und in Hunzenschwil, und Frau Regula Zimmermann, von Zurzach, in Klingnau, 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.
- 75 Die Parteien werden im Falle von Nachträgen von der Urkundsperson informiert.

**49. Bestätigung der Urkundsparteien**

- 76 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.

Baden, den [Klicken Sie hier](#), um ein Datum einzugeben.

Die Grundeigentümerin und Baurechtsgeberin:  
(Einwohnergemeinde Villnachern)

.....  
(Roland König)

.....  
(Seline Mahrer)

Die Bauberechtigte (Baurechtsnehmerin):

..... AG

.....  
( )

.....  
( )

## BEURKUNDUNG

Die Urkundsperson bescheinigt:

1. Die [redacted] AG ist eine im Handelsregister des Kantons Aargau eingetragene Aktiengesellschaft mit Sitz in [redacted], (CHE [redacted]). Sie ist durch Herrn [redacted], Präsident des Verwaltungsrates, und Frau [redacted], Mitglied des Verwaltungsrates, vertreten. Diese/r ist/sind gemäss Handelsregisterauszug vom [redacted] kollektiv zu zweien zeichnungsberechtigt / einzeln zeichnungsberechtigt für die Gesellschaft. Er / Sie hat / haben sich durch Pass ODER Identitätskarte Nr. [redacted] ausgewiesen.
2. Die Einwohnergemeinde Villnachern ist von Gesetzes wegen durch den Gemeinderat und dieser durch den Gemeindeammann, Herrn Roland König, geb. ...., von ....., in ....., und den Gemeindeschreiber Frau Seline Mahrer, geb. ...., von ....., in ....., vertreten. Beide haben sich durch [Ausweis] Nr. [redacted] und [Ausweis] Nr. [redacted] ausgewiesen.
3. Die Gemeindeversammlung Villnachern ist gemäss Ziff. 7.3 der Gemeindeordnung der Einwohnergemeinde Villnachern zum Abschluss von Baurechtsverträgen gemäss § 37 Absatz 2 lit. h des Gemeindegesetzes befugt. Die Gemeindeversammlung hat mit Beschluss vom ..... diesem Vertrag zugestimmt.
10. Der Gemeinderat Villnachern hat gemäss dem mir vorliegenden Protokollauszug Nr. [redacted] der Sitzung vom [redacted] der vorliegenden Urkunde zugestimmt.
4. [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 hiervoor genannten Personen haben hierauf diese Urkunde eigenhändig in meiner Gegenwart unterzeichnet.

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

Die Urkundsperson: