



# ÖFFENTLICHE URKUNDE

errichtet von

DR. IUR. MARKUS SIEGRIST  
AARGAUISCHE URKUNDSPERSON, IN AARAU

## BAURECHTSVERTRAG

(Modifizierung)

### I. Parteien

1. Einwohnergemeinde Kölliken, von Gesetzes wegen vertreten durch den Gemeinderat, Gemeindehaus, 5742 Kölliken,

als Baurechtsgeberin.

2. Altersheimverein Kölliken, Verein mit Sitz in 5742 Kölliken, Bahnhofstrasse 6, UID CHE-173.262.329,

als Baurechtsnehmer.



*[Handwritten signatures and initials in blue ink]*

## II. Grundeigentum

### 1. Beschrieb des baurechtsbelasteten Grundstücks

das im Alleineigentum der Einwohnergemeinde Kölliken steht:

### **Liegenschaft Kölliken 1159**

#### **Grundstückbeschreibung**

Gemeinde	Kölliken (BFS-Nr. 4276)
Grundbuch-Typ	Eidgenössisch
Grundstück-Nr	1159
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH 48834 50674 67
Fläche	5'135 m <sup>2</sup> ,
Letzte Mutation	
Plan-Nr.	75
Lagebezeichnung	Unterdorf
Bodenbedeckung	Strasse, Weg, 230 m <sup>2</sup> Trottoir, 35 m <sup>2</sup> Übrige befestigte Fläche, 417 m <sup>2</sup> Gartenanlage, 2'949 m <sup>2</sup> Gebäude, 1'504 m <sup>2</sup>
Gebäude / Bauten	Gebäude Gesamtfläche 9 m <sup>2</sup> (auf mehreren Grundstücken) Velounterstand, Versicherungs Nr.: 2102 Gesamtfläche 16 m <sup>2</sup> (auf mehreren Grundstücken) Gebäude, 7 m <sup>2</sup> Gesamtfläche 14 m <sup>2</sup> (auf mehreren Grundstücken) Gebäude (Detail s. AGV Police), Versicherungs Nr.: 1621 Bahnhofstrasse 2, 5742 Kölliken Gesamtfläche 462 m <sup>2</sup> (auf mehreren Grundstücken) Gebäude (Detail s. AGV Police), Versicherungs Nr.: 1259 Bahnhofstrasse 6, 5742 Kölliken Gesamtfläche 1'010 m <sup>2</sup> (auf mehreren Grundstücken)
Bemerkungen	(723)
Dominierte Grundstücke	Keine.

#### **Anmerkungen**

29.06.1895 010-C388 Öffentlicher Fussweg ID.010-2013/005516

#### **Dienstbarkeiten**

29.06.1895 010-C973 (L) Fahrwegrecht ID.010-1955/128573  
z.G. LIG Kölliken/1198

17.06.1921 010-C163 (L) Gartensockelerstellungsrecht an die Grenzen ID.010-1955/125502  
z.G. LIG Kölliken/1160

26.04.1948 010-514 (L) Beschränktes Grenzbaurecht ID.010-1955/125505  
z.G. LIG Kölliken/1160

26.04.1948 010-514 (R) Beschränktes Grenzbaurecht ID.010-1955/125505  
z.L. LIG Kölliken/1160

23.05.1984 010-1756 (L) Grenzbaurecht ID.010-1955/128574  
z.G. LIG Kölliken/278

23.05.1984 010-1756 (R) Grenzbaurecht ID.010-1955/128574  
z.L. LIG Kölliken/278

23.05.1984 010-1756 (L) Überbaurecht ID.010-1955/128575  
z.G. LIG Kölliken/278

23.05.1984 010-1756 (R) Überbaurecht ID.010-1955/128575  
z.L. LIG Kölliken/278

23.05.1984 010-1756 (L) Fuss- und Fahrwegrecht ID.010-1955/128576  
z.G. LIG Kölliken/278



23.05.1984 010-1756	(R) Fuss- und Fahrwegrecht ID.010-1955/128576 z.L. LIG Kölliken/278
23.05.1984 010-1756	(L) Mitbenutzung der Luftschutzräume ID.010-1955/128577 z.G. LIG Kölliken/278
23.05.1984 010-1756	(L) Mitbenutzung der Heizungsanlage ID.010-1955/128578 z.G. LIG Kölliken/278
16.02.1999 010-627	(L) SDR Selbständiges und dauerndes Baurecht für Erstellung und Beibehaltung eines Alters- und Pflegeheimes, sowie Alterswohnungen, bis 31.12.2048 ID.010-2013/004486 z.G. SDR Kölliken/2586
20.02.2002 010-3980	(L) Baurecht für Gartensockel mit Zaun ID.010-1955/125510 z.G. LIG Kölliken/1924
20.02.2002 010-3981	(L) Grenzbaurecht ID.010-1955/125513 z.G. LIG Kölliken/1160
20.09.2002 010-3980	(L) Benützungsrecht an 20 m2 ID.010-1955/125542 z.G. LIG Kölliken/1924
20.09.2002 010-3980	(R) Benützungsrecht an 20 m2 ID.010-1955/125543 z.L. LIG Kölliken/1924
20.09.2002 010-3981	(R) Grenzbaurecht ID.010-1955/125506 z.L. LIG Kölliken/1160

### Grundlasten

Keine.

### Vormerkungen

16.02.1999 010-627

Vereinbarung betr. Heimfall ID.010-2013/004492

### Grundpfandrechte

Keine.

## 2. Beschrieb des selbständigen und dauernden Baurechts

das im Alleineigentum des Altersheimverein Kölliken (UID CHE-173.262.329) steht:

### Selbständiges und dauerndes Recht (Baurecht) Kölliken 2586

#### Grundstückbeschreibung

Gemeinde	Kölliken (BFS-Nr. 4276)
Grundbuch-Typ	Eidgenössisch
Grundstück-Nr	2586
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH 32748 94506 94
SD-Recht	16.02.1999 010-627

(R) SDR Selbständiges und dauerndes Baurecht für Erstellung und Beibehaltung eines Alters- und Pflegeheimes, sowie Alterswohnungen, bis 31.12.2048 ID.010-2013/004486 z.L. LIG Kölliken/1159

Fläche	5'135 m <sup>2</sup> ,
Letzte Mutation	
Plan-Nr.	75
Lagebezeichnung	Unterdorf
Bodenbedeckung	
Gebäude / Bauten	Gebäude Gesamtfläche 9 m <sup>2</sup> (auf mehreren Grundstücken) Velounterstand, Versicherungs Nr.: 2102 Gesamtfläche 16 m <sup>2</sup> (auf mehreren Grundstücken) Gebäude, 7 m <sup>2</sup> Gesamtfläche 14 m <sup>2</sup> (auf mehreren Grundstücken) Gebäude (Detail s. AGV Police),

Bahnhofstrasse 2, 5742 Kölliken





Bemerkungen  
Dominierte Grundstücke

Versicherungs Nr.: 1621  
Gesamtfläche 462 m<sup>2</sup>  
(auf mehreren Grundstücken)  
Gebäude (Detail s. AGV Police),  
Versicherungs Nr.: 1259  
Gesamtfläche 1'010 m<sup>2</sup>  
(auf mehreren Grundstücken)  
(723.01)  
Keine.

Bahnhofstrasse 6, 5742 Kölliken

### Anmerkungen

Keine.

### Dienstbarkeiten

20.02.2002 010-3980 (L) Baurecht für Gartensockel mit Zaun ID.010-1955/125510  
z.G. LIG Kölliken/1924  
20.02.2002 010-3981 (L) Grenzbaurecht ID.010-1955/125513  
z.G. LIG Kölliken/1160  
20.09.2002 010-3980 (L) Benützungsrecht an 20 m<sup>2</sup> ID.010-1955/125542  
z.G. LIG Kölliken/1924  
20.09.2002 010-3980 (R) Benützungsrecht an 20 m<sup>2</sup> ID.010-1955/125543  
z.L. LIG Kölliken/1924  
20.09.2002 010-3981 (R) Grenzbaurecht ID.010-1955/125506  
z.L. LIG Kölliken/1160  
20.09.2002 010-3982 (L) Fusswegrecht ID.010-1955/125544  
z.G. LIG Kölliken/278  
20.09.2002 010-3982 (R) Kanalisationsanschluss- und -durchleitungsrecht ID.010-1955/125545  
z.L. LIG Kölliken/278  
20.09.2002 010-3982 (L) Mitbenützungsrecht an Heizungsanlage ID.010-1955/125546  
z.G. LIG Kölliken/278

### Grundlasten

Keine.

### Vormerkungen

16.02.1999 010-627 Vereinbarung betr. Heimfall ID.010-2013/004487

### Grundpfandrechte

16.02.1999 010-627 Grundpfandverschreibung, Fr. 153'900.00, 1. Pfandstelle,  
ID.010-2013/006525, Einzelpfandrecht  
29.07.1999 010-2980 Grundpfandgläubiger Einwohnergemeinde Kölliken, Kölliken  
Inhaber-Papier-Schuldbrief, Fr. 1'500'000.00, 2. Pfandstelle, Max. 9%,  
ID.010-2013/006526, Einzelpfandrecht  
Faustpfandgläubiger Raiffeisenbank Aarau-Lenzburg Genossenschaft,  
Aarau (UID: CHE-105.770.198)  
29.07.1999 010-2980 Inhaber-Papier-Schuldbrief, Fr. 1'000'000.00, 3. Pfandstelle, Max. 9%,  
ID.010-2013/006527, Einzelpfandrecht  
Faustpfandgläubiger Raiffeisenbank Aarau-Lenzburg Genossenschaft,  
Aarau (UID: CHE-105.770.198)  
29.07.1999 010-2980 Inhaber-Papier-Schuldbrief, Fr. 700'000.00, 4. Pfandstelle, Max. 9%,  
ID.010-2013/006528, Einzelpfandrecht  
Faustpfandgläubiger Raiffeisenbank Aarau-Lenzburg Genossenschaft,  
Aarau (UID: CHE-105.770.198)  
23.12.2002 010-5497 Inhaber-Papier-Schuldbrief, Fr. 1'000'000.00, 5. Pfandstelle, Max. 10%,  
ID.010-2013/006529, Nachrückungsrecht, Einzelpfandrecht  
Grundpfandgläubiger Raiffeisenbank Aarau-Lenzburg Genossenschaft,  
Aarau (UID: CHE-105.770.198)  
23.12.2002 010-5498 Inhaber-Papier-Schuldbrief, Fr. 1'000'000.00, 6. Pfandstelle, Max. 10%,  
ID.010-2013/006530, Nachrückungsrecht, Einzelpfandrecht  
Grundpfandgläubiger Raiffeisenbank Aarau-Lenzburg Genossenschaft,  
Aarau (UID: CHE-105.770.198)  
03.12.2007 010-6963 Inhaber-Papier-Schuldbrief, Fr. 1'000'000.00, 7. Pfandstelle, Max. 10%,  
ID.010-2013/006531, Nachrückungsrecht, Einzelpfandrecht  
Grundpfandgläubiger Raiffeisenbank Aarau-Lenzburg Genossenschaft,  
Aarau (UID: CHE-105.770.198)

*Handwritten signatures and initials: "bi", "S", "S.H.", "R"*



### III. Ingress

1. Mit Baurechts- und Schenkungsvertrag vom 22. September 1998 hat die Einwohnergemeinde Kölliken auf ihrer Liegenschaft Kölliken 1159 ein Baurecht begründet SDR Kölliken (2586), Baurechtsnehmer war der Altersheimverein Kölliken. Gleichzeitig hat die Baurechtsgeberin das Gebäude Versicherungs-Nr. 1259 (Altersheim Bahnhofstrasse 6) mit Gebäudeversicherungswert von damals CHF 8'237'000.-- dem Baurechtsnehmer geschenkt.
2. Die damals vereinbarten Bestimmungen des Baurechts- und Schenkungsvertrages vom 22. September 1998 sind nicht mehr moderat und bedürfen aufgrund gesellschaftlicher und rechtlicher Veränderungen einer Anpassung.
3. Die Parteien haben sich daher entschlossen, die Bestimmungen des Baurechts- und Schenkungsvertrages vom 22. September 1998 aufzuheben und durch neue Bestimmungen zu modifizieren.
4. Die Parteien halten ausdrücklich fest, dass das Baurecht bestehen und im Grundbuch als SDR Kölliken (2586) mit einer Fläche von 5'135 m<sup>2</sup> eingetragen bleibt. SDR Kölliken (2586) erfährt weiter keine Änderungen, als die modifizierten Bestimmungen des Baurechts.

### IV. Modifizierte Bestimmungen zum Baurechts- und Schenkungsvertrag vom 22. September 1998

#### A. Dauer des Baurechts

##### Art. 1

Das selbständige und dauernde Baurecht für die Erstellung und Beibehaltung eines Alters- und Pflegeheimes sowie Alterswohnungen, gilt neu **bis am 31. Dezember 2070.**



Handwritten signatures in blue ink, including a large 'T.' and other initials.

Das Grundbuchamt Zofingen wird ersucht, den bisherigen Eintrag im Grundbuch (ID.010-2013/004486) wie folgt zu modifizieren:

Auf LIG Kölliken 1159:

(L) SDR Selbständiges und dauerndes Baurecht für Erstellung und Beibehaltung eines Alters- und Pflegeheimes sowie Alterswohnungen, bis **31.12.2070** ID.010-2013/004486 z.G. SDR Kölliken/2586.

Auf SDR Kölliken (2586):

(R) SDR Selbständiges und dauerndes Baurecht für Erstellung und Beibehaltung eines Alters- und Pflegeheimes sowie Alterswohnungen, bis **31.12.2070** ID.010-2013/004486 z.L. LIG Kölliken/1159.

Art. 2

Die Parteien treten fünf Jahre vor Ablauf der Baurechtsdauer in Verhandlungen über die Bedingungen einer Verlängerung derselben. Können sich die Parteien über eine Vertragsverlängerung nicht einigen, endet das Baurecht am 31. Dezember 2070.

**B. Umfang des Baurechts**

Art. 3

Der Baurechtsnehmer ist befugt, im Rahmen der gesetzlichen und vertraglichen Bestimmungen über das Baurecht zu verfügen und Bauwerke auf und unter dem Boden zu erstellen, die in seinem Sondereigentum stehen.

Art. 4

Der Baurechtsnehmer kennt die diesem Baurecht vorgehenden Servitute des Stammgrundstückes und verpflichtet sich, dieselben nicht zu beeinträchtigen bzw. einzuhalten. Andererseits ist der Baurechtsberechtigte befugt, die zu Gunsten LIG Kölliken 1159 bestehenden Dienstbarkeiten auszuüben.





Der Baurechtsnehmer nimmt davon Kenntnis, dass er ohne Zustimmung der Baurechtsgeberin und Grundeigentümerin das Baurecht nicht mit Dienstbarkeiten belasten darf, die nicht spätestens bei Ablauf der Baurechtsdauer entschädigungsfrei erlöschen.

### C. Zweck des Baurechts

#### Art. 5

Gemäss § 11 Abs. 1 des Pflegegesetzes (PflG) sind die Gemeinden zuständig für die Planung und Sicherstellung eines bedarfsgerechten und qualitativ guten Angebots der ambulanten und stationären Langzeitpflege. Sie orientieren sich dabei an der Pflegeheimkonzeption und dem Spitex-Leitbild.

Mit diesem Baurecht wird dem Baurechtsnehmer das Recht eingeräumt, ein Alters- und Pflegeheim sowie Alterswohnungen zu erstellen und beizubehalten. Auf dem Baurecht dürfen nur Bauwerke für den vorstehenden Zweck errichtet werden. Eine allfällige Nutzungsänderung müsste von der Baurechtsgeberin ausdrücklich genehmigt werden und benötigt zwingend die vorgängige Zustimmung der zuständigen kantonalen Stellen.

Soweit erforderlich schliessen die Einwohnergemeinde Kölliken und der Baurechtsnehmer entsprechende Leistungsvereinbarungen ab (§ 11 Abs. 4 PflG), diesbezüglich wird auch auf Art. 25 hienach verwiesen.

#### Art. 6

Die Vergrösserung der Gebäude sowie die Erstellung von An- und Aufbauten sind nur zulässig, wenn sie vom Gemeinderat Kölliken ausdrücklich bewilligt werden. Sämtliche Umbaupläne sind dem Gemeinderat vorzulegen und werden nicht Bestandteil dieses Vertrages.



Art. 7

Jede wesentliche Zweckänderung bedarf der ausdrücklichen Zustimmung der Baurechtsgeberin, wobei die Zustimmung nur verweigert werden kann, wenn die Zweckänderung den Interessen der Grundeigentümerin widerspricht.

**D. Übertragung**

Art. 8

Das Baurecht ist übertragbar.

Jede Übertragung bedarf der Genehmigung durch die Baurechtsgeberin. Die Übertragung kann verweigert werden wegen fehlender Kreditwürdigkeit des Erwerbers, aus anderen in dessen Person liegenden wichtigen Gründen und wenn nicht mehr Gewähr dafür besteht, dass der Zweck des Baurechts erfüllt wird.

Art. 9

Bei der Übertragung des Baurechts gehen alle dinglichen und realobligationrechtlichen Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag (mit allfälligen späteren Änderungen oder Ergänzungen) auf den Erwerber über.

Die Einräumung von Unterbaurechten und die Ausgestaltung des Baurechts zu Stockwerkeigentum sind gestattet, bedürfen jedoch der Zustimmung durch die Baurechtsgeberin.

Art. 10

Der Baurechtsnehmer verpflichtet sich, das Baurecht um nicht mehr als 70 % (siebzig Prozent) des Nettoanlagewertes hypothekarisch zu belasten. Der Nettoanlagewert wird auf dem Gebäude-Versicherungswert gemäss Aargauischer Gebäudeversicherung berechnet.





Eine allfällig höhere Belastung darf nur mit ausdrücklicher Zustimmung des Gemeinderates Kölliken erfolgen. Der Baurechtsnehmer verpflichtet sich ferner, die Grundpfandschulden durch regelmässige Abzahlungen zu amortisieren, so dass das Baurecht bei Ablauf der Baurechtsdauer schuldenfrei ist.

Diese Bestimmung ist lediglich obligatorischer Natur und wird nicht im Grundbuch eingetragen.

#### Art. 11

Sollte im Verlauf der Baurechtsdauer ein Teil des baurechtsbelasteten Grundstückes durch die Einwohnergemeinde Kölliken für die Durchführung von Kanalisationen oder dergleichen beansprucht werden, so hat der Baurechtsnehmer ohne Entschädigung das benötigte Areal zur Verfügung zu stellen und die erforderlichen Dienstleistungsrechte zu gewähren. Vorbehalten bleibt der Anspruch des Baurechtsnehmers auf Vergütung allfälliger Schäden an Anlagen und Einrichtungen.

### **E. Baurechtszins und Sicherstellung desselben**

#### Art. 12

Der Baurechtsnehmer verpflichtet sich, der Baurechtsgeberin als Entschädigung für die Einräumung dieses Baurechtes einen jährlichen Baurechtszins zu entrichten, zahlbar zweimal jährlich je hälftig per 30. Juni und per 31. Dezember.

Der Baurechtszins beträgt CHF 55'000.00 (in Worten: Schweizer Franken fünfundfünfzigtausend) pro Jahr und ist an die Teuerung gebunden.

Für die jährliche Anpassung des Baurechtszinses ist der Anstieg des Landesindex der Konsumentenpreise gemäss BIGA im betreffenden Zeitraum massgebend. Ausgangspunkt ist der bei Beginn der Zinspflicht massgebende Indexstand (Neuer Index Dezember 2015 = 100 Punkte; Stand August 2020: 101.2 Punkte).





Art. 14

Die Baurechtsgeberin entrichtet als Grundeigentümerin für das baurechtsbelastete Grundstück allfällige Steuern und Abgaben, soweit sie durch diesen Vertrag nicht durch den Baurechtsnehmer getragen werden. Der Baurechtsnehmer übernimmt die Bezahlung der Brandversicherungsbeiträge, Steuern und andere Abgaben für sämtliche Bauten und Anlagen, die im Baurecht erstellt werden sowie reglementarische Grundeigentümerbeiträge an die Kosten der Erstellung und Korrektur von öffentlichen Strassen und Anlagen.

**F. Erschliessung und Unterhalt**

Art. 15

Die Erschliessung des Baurechtsgrundstückes wird vom Baurechtsnehmer wie bestehend übernommen.

Sollte eine andere Erschliessung zweckdienlicher sein, so sind diese Kosten vom Baurechtsnehmer zu tragen. Allfällig daraus entstehende Flurschäden, Instandstellungskosten, Gebühren der Urkundsperson etc. gehen zu Lasten des Baurechtsnehmers. Eine allfällige andere Erschliessung ist vorgängig durch die Einwohnergemeinde Kölliken und die zuständigen kantonalen Stellen zu bewilligen.

Art. 16

Der Baurechtsnehmer ist verpflichtet, die in seinem Sondereigentum stehenden Bauwerke sowie das mit dem Baurecht belastete, nicht überbaute Terrain während der ganzen Baurechtsdauer gut zu unterhalten, d.h. insbesondere auch Erdverunreinigungen zu vermeiden. Die Grundeigentümerin ist auf Voranmeldung hin berechtigt, die Bauwerke zu Kontrollzwecken zu betreten, sofern Anzeichen bestehen, dass der Baurechtsnehmer seinen Unterhaltspflichten nicht nachkommt.



Handwritten signatures in blue ink, including the initials 'Uf', 'B', 'J.H.', and 'ER'.



Wird dieser Auflage nicht nachgekommen, ist die Baurechtsgeberin nach fruchtloser Mahnung berechtigt, auf Kosten des Baurechtsnehmers die nötigen Arbeiten selbst vorzunehmen bzw. vornehmen zu lassen.

#### Art. 17

Im Falle der Zerstörung der Bauten sind diese durch den Baurechtsnehmer wieder zu erstellen bzw. wieder erstellen zu lassen. Eine allfällige Versicherungsentschädigung ist zu diesem Zwecke zu verwenden. Ein Abbruch von Gebäuden darf nur mit Zustimmung der Baurechtsgeberin erfolgen.

Die Baurechtsgeberin behält sich ausdrücklich das Recht vor, die vorzeitige Löschung des Baurechtes zu verlangen, wenn die Bauten im Verlaufe der Vertragsdauer zerstört und trotz Mahnung seitens der Baurechtsgeberin vom Baurechtsnehmer nicht wieder erstellt werden.

### **G. Beendigung und Heimfall**

#### Art. 18

##### **Ordentlicher Heimfall**

Beim ordentlichen Heimfall, das heisst dem Erlöschen des Baurechts infolge Zeitablaufs oder Vereinbarung der Beteiligten, gehen sämtliche auf der Baurechtsparzelle stehenden Gebäulichkeiten und Anlagen entschädigungslos in das Eigentum der Baurechtsgeberin über.

Die Baurechtsgeberin hat mit Baurechts- und Schenkungsvertrag vom 22. September 1998 dem Baurechtsnehmer das Gebäude Versicherungs-Nr. 1259 geschenkt, das Gebäude wies damals einen Gebäudeversicherungswert von CHF 8'237'000.-- auf.

Die hypothekarischen Belastungen sind vom Baurechtsnehmer vorgängig zurückzubezahlen und im Grundbuch löschen zu lassen.

*T. S. V. R.*



Der Baurechtsnehmer verpflichtet sich, den Betrieb so zu führen, dass bis zum Ende der Baurechtsdauer die Gebäude ordnungsgemäss und entsprechend der Zweckbestimmung unterhalten und betrieben werden.

Der Baurechtsnehmer erbringt der Baurechtsgeberin jährlich den Nachweis, dass

- a. Die Belastungsgrenze eingehalten wird.
- b. Die erforderlichen Amortisationen zur Schuldenfreiheit bis Ende der Baurechtsdauer erfolgen und gewährleistet sind.
- c. Die Gebäude ordnungsgemäss unterhalten werden.

**Diese Vereinbarungen über die Folgen des Heimfalls sind im Grundbuch auf der Baurechtsparzelle und auf der Stammparzelle vorzumerken. (Heimfall nach Art. 779 c ZGB) (Vormerkung bereits vorhanden), und zwar im Nachgang zum erhöhten Baurechtszinspfandrecht.**

#### Art. 19

#### **Vorzeitiger Heimfall**

Die Baurechtsgeberin ist berechtigt, die Übertragung des Baurechts mit allen Rechten und Pflichten auf sich selber zu verlangen (vorzeitiger Heimfall), wenn der Baurechtsnehmer das ihm eingeräumte Baurecht in grober Weise überschreitet oder die Verpflichtungen aus diesem Vertrag gröblich verletzt (zum Beispiel Erstellung von unzulässigen Bauten, rechtswidrige Benutzung der Bauten und Freiflächen, Nichtbezahlung des Baurechtszinses, wiederholtes oder dauerndes Nichteinhalten der Auflagen, trotz schriftlicher Abmahnung). Dieses Begehren der Baurechtsgeberin setzt eine förmliche Mahnung voraus und muss zudem dem Baurechtsnehmer mittels eingeschriebenem Brief mindestens drei Monate vorher angedroht worden sein.

Eine förmliche Mahnung können auch die zuständigen kantonalen Stellen über die Einwohnergemeinde aussprechen, wenn Belange betroffen sind, welche mit den Zwecken der umgebenden Landschaftsschutzzone nicht vereinbar sind.



Beim vorzeitigen Heimfall des Baurechts gilt für die Heimfallsentschädigung der Grundsatz von Artikel 779 g ZGB. Die Bezahlung der Heimfallsentschädigung erfolgt Zug um Zug gegen Abgabe der Erklärung betreffend Übertragung des Baurechts auf die Baurechtsgeberin zu Händen des Grundbuchamtes.

Die Heimfallsentschädigung beim vorzeitigen Heimfall entspricht maximal den auflastenden Hypotheken, vermindert um das dannzumalige Vermögen des Baurechtsnehmers.

Bezüglich des vorzeitigen Heimfalls erfolgt keine Vormerkung im Grundbuch.

## H. Vorkaufsrechte

### Art. 20

Der Baurechtsgeberin steht von Gesetzes wegen ein Vorkaufsrecht am Baurecht zu.

### Art. 21

Dagegen wird das gesetzliche Vorkaufsrecht des Baurechtsnehmers am Grundstück der Baurechtsgeberin, welches mit dem Baurecht belastet wird, wegbedungen.

Dies ist im Grundbuch sowohl auf der Baurechtsparzelle wie auch auf der Bodenparzelle **vorzumerken**.

### Art. 22

In Abänderung von der gesetzlichen Ordnung beträgt die Frist zur Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts der Baurechtsgeberin ein Jahr.

Dies ist im Grundbuch sowohl auf der Baurechtsparzelle wie auch auf der Bodenparzelle **vorzumerken**.





I. Gerichtsbarkeit

Art. 23

Über allfällige Streitigkeiten der Parteien, die sich aus diesem Vertrag und dessen Anwendung ergeben könnten, entscheidet ein **Schiedsgericht** von drei Mitgliedern endgültig. Jede Partei bezeichnet ein Mitglied des Schiedsgerichts und diese ernennen den Obmann. Kommt keine Einigung zustande, so soll der Obmann durch den Präsidenten des Obergerichts des Kantons Aargau bezeichnet werden.

Kommt eine Partei der Verpflichtung zur Ernennung ihres Schiedsrichters innert zehn Tage nach Aufforderung durch die Gegenpartei nicht nach, so wird dieses Mitglied durch den Präsidenten des Obergerichts des Kantons Aargau ernannt.

Art. 24

Für das Schiedsgericht und dessen Verfahren gilt Art. 353 ff. der Schweizerischen Zivilprozessordnung. Der Sitz des Schiedsgerichtes befindet sich in **Kölliken**.

K. Betriebsführungs- und Leistungsvertrag

Art. 25

Zwischen der Einwohnergemeinde Kölliken und dem Altersheimverein Kölliken besteht ein Betriebsführungs- und Leistungsvertrag aus dem Jahre 1999.

Die Parteien verpflichten sich, innert einer Frist von einem Jahr ab Unterzeichnung dieses Baurechtsvertrages, einen aktuellen Betriebsführungs- und Leistungsvertrag (Verantwortung, Reporting, Mitsprache, etc.) abzuschliessen.

Die Einwohnergemeinde Kölliken erteilt dem Gemeinderat Kölliken die Kompetenz zum Abschluss eines aktuellen Betriebsführungs- und Leistungsvertrages.

  


**L. Verschiedene Vertragsbestimmungen**

Art. 26

Die Parteien schliessen jegliche Rechts- und Sachgewährleistungspflicht der Grundeigentümerin für den mit dem Baurecht belasteten Boden aus. Bezüglich Sachmängeln bedeutet dies, dass die Grundeigentümerin weder für offene, noch für versteckte Mängel haftet, auch wenn diese erheblich oder unerwartet sind. Die Parteien schliessen zudem alle weiteren Haftungsansprüche und Rechtsbehelfe der Bauberechtigten für Rechtsmängel und Sachmängel aus.

Die Parteien schliessen - nachdem der Notar sie auf die Rechtswirkung dieser Freizeichnung hingewiesen hat - jegliche Rechtsgewährleistungspflicht wie auch jegliche weiter gehende Sachgewährleistungspflicht der Grundeigentümerin aus. Die Parteien schliessen zudem alle weiteren Haftungsansprüche und Rechtsbehelfe des Baurechtsnehmers für Rechtsmängel und Sachmängel aus.

Diese Freizeichnung unterliegt den gesetzlichen Schranken. Die Parteien bestätigen, dass der Notar sie diesbezüglich über die verbleibende Haftung der Grundeigentümerin, insbesondere für arglistig verschwiegene Mängel und für erhebliche Verschlechterungen des Vertragsobjekts bis zum Gefahrenübergang, orientiert hat.

Art. 27

Die Einwohnergemeinde Kölliken oder deren Werke übernehmen keinerlei Arbeiten oder Kosten für Zu- und Wegleitungen von Wasser, Abwasser, Strom, Telefon, Kehrrichtentsorgung usw.

Art. 28

Der Baurechtsnehmer verpflichtet sich, das baurechtsbelastete Grundstück und die Bauten und Anlagen sauber zu unterhalten sowie für einwandfreie Ordnung besorgt zu sein. Das Lagern von Gegenständen auf dem freien Platz u.ä. ist nicht zulässig, ausser es werde vom Gemeinderat auf Zusehen hin und ausdrücklich bewilligt.

*Ti* *S* *Jh.* *vr*



### Art. 29

Wird die Baurechtsgeberin des mit dem Baurecht belasteten Bodens von einem Dritten belangt, z.B. gestützt auf Art. 679 und 684 ZGB oder Art. 58 OR, steht ihr der Rückgriff gegen den Baurechtsnehmer zu. Sofern die Baurechtsgeberin in einem solchen Fall in einem rechtlichen Verfahren belangt wird, ist der Baurechtsnehmer gehalten, als Nebenintervenient in den Prozess einzutreten und diesen auf eigene Kosten zu führen, wenn dies von der Baurechtsgeberin verlangt wird.

Der Baurechtsnehmer ist verpflichtet, eine ausreichende Grundeigentümerhaftpflichtversicherung abzuschliessen.

### Art. 30

Der Baurechtsnehmer verpflichtet sich, im Falle einer Veräusserung des Baurechts an einen Dritten alle in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen jeder Art dem Erwerber zu überbinden, inklusive der Ueberbindungsklausel.

### Art. 31

Rechte und Pflichten aus allen für das Vertragsobjekt, insbesondere für die Gebäude Nrn. 2102, 1621 und 1259 bestehenden Versicherungen gehen auf den Baurechtsnehmer über (Art. 54 Abs. 1 VVG).

Der Baurechtsnehmer kann den Übergang der mit der Aargauischen Gebäudeversicherung (AGV) bestehenden Versicherung für Feuer- und Elementarschäden (Grundversicherung) nicht ablehnen.

Der Bauberechtigte kann den Übergang aller weiteren Versicherungen (wie Wasserschaden, Glasbruch, Grundeigentümerhaftpflicht, Zusatzversicherungen der Aargauischen Gebäudeversicherung) bis spätestens 30 Tage nach dem Eigentumsübergang ablehnen, und zwar durch eine schriftliche, an die jeweilige Versicherungsgesellschaft zu richtende Erklärung (Art. 54 Abs. 2 VVG).





Lehnt der Baurechtsnehmer den Übergang von Versicherungen ab, verpflichtet er sich gegenüber der Grundeigentümerin, ab dem Zeitpunkt des Eigentumsübergangs bis zum Übergang von Nutzen und Gefahr die Anlagen und Bauten mindestens im bisherigen Umfang neu zu versichern.

Die Grundeigentümerin übergibt dem Baurechtsnehmer innerhalb der nächsten zehn Tage Kopien aller bestehenden Versicherungspolicen.

#### Art. 32

Der Baurechtsnehmer erklärt, dass er im Zusammenhang mit der Einräumung des Baurechts keine Werkverträge mit der Grundeigentümerin oder mit einem Unternehmer, der mit der Grundeigentümerin wirtschaftlich, persönlich oder vertraglich verbunden ist, abgeschlossen hat und abzuschliessen beabsichtigt.

#### Art. 33

Der Baurechtsnehmer, der Altersheimverein Kölliken, in Kölliken, erklärt mit der Unterzeichnung des vorliegenden Vertrages, dass bei ihm keine beherrschende Stellung einer Person im Ausland im Sinne von Art. 6 BewG vorliegt und er verpflichtet sich, der unterzeichneten Urkundsperson die zur Erstellung der Feststellungsurkunde im Sinne des BewG erforderlichen Unterlagen vorzulegen (Art. 18 BewV).

#### Art. 34

Die Kosten dieses Vertrages (Grundbuchamt und Urkundsperson) tragen die Parteien unter solidarischer Haftbarkeit je zur Hälfte.

#### Art. 35

Soweit dieser Vertrag nicht etwas anderes vorsieht, gelten subsidiär die gesetzlichen Bestimmungen.

The image shows three blue ink signatures and a circular notary seal. The seal is for Dr. Markus Siegfried Aarauischer Notar, featuring a coat of arms with a sun and a shield. The signatures are written in blue ink and appear to be 'L.', 'S.', and 'J.H.' followed by 'BR'.

Art. 36

Vorbehalten bleibt die Genehmigung dieses Vertrages durch die Gemeindeversammlung der Einwohnergemeinde Kölliken vom Sommer 2021.

Art. 37

Gemäss Ausdruck vom 5. Mai 2021 aus dem Kataster der belasteten Standorte ist das Vertragsobjekt nicht im Kataster der belasteten Standorte eingetragen und eine Bewilligung gemäss Art. 32d<sup>bis</sup> Abs. 3 USG (Bundesgesetz über den Umweltschutz) ist nicht erforderlich. Die Parteien nehmen dies zur Kenntnis.

Art. 38

Vormerkungen

Die folgenden vertraglichen Bestimmungen sind im Grundbuch, sofern nicht schon eingetragen, auf dem Bodengrundstück LIG Kölliken 1159 wie auch auf dem Baurechtsgrundstück SDR Kölliken (2586) **vorzumerken**, und zwar mit den nachfolgenden Stichworten:

- „Einräumung von Unterbaurechten zustimmungsbedürftig“;
- „Ausgestaltung des Baurechts zu Stockwerkeigentum zustimmungsbedürftig“;
- „Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechts des Baurechtsberechtigten am Bodengrundstück“;
- „Vereinbarungen zur Heimfallentschädigung“;
- „Vereinbarung zur Bemessung, Anpassung und Bezahlung des Baurechtszinses“;
- „Schiedsklausel“.



Art. 39

Das Original dieses Vertrages dient dem Grundbuchamt Zofingen als Rechtsgrundausweis. Die Parteien erhalten beglaubigte Fotokopien in der von ihnen benötigten Anzahl.

Art. 40

Die Parteien erteilen ihre Einwilligung, sämtliche sich aus dieser Urkunde ergebenden Einschreibungen im Grundbuch vorzunehmen.

Die Urkundsperson hat diesen Vertrag dem Grundbuchamt Zofingen zur Eintragung anzumelden (§ 50 Abs. 2 BeurG).

---

Gemäss § 3 Abs. 2 der Gemeindeordnung bedarf der Abschluss des vorliegenden Vertrages zu dessen Gültigkeit des Beschlusses der Versammlung der Einwohnergemeinde. Die Zustimmung durch die Gemeindeversammlung der Einwohnergemeinde Kölliken erfolgte am 11. Juni 2021. Ein entsprechender Protokollauszug der Gemeindeversammlung mit Rechtskraftbescheinigung liegt vor.

Die Präsidentin und der Vizepräsident des Altersheimvereins Kölliken bestätigen mit ihren Unterschriften, dass der Abschluss des Baurechtsvertrages durch die Mitgliederversammlung vom 17. Juni 2021 genehmigt wurde und sie zum Abschluss dieses Vertrages ermächtigt sind. Ein entsprechender Protokollauszug der Mitgliederversammlung mit Rechtskraftbescheinigung liegt vor.



Handwritten signatures in blue ink, including a large stylized signature and a smaller one with the initials 'LR'.



Kölliken, den 11. Mai 2021

Die Baurechtsgeberin

Einwohnergemeinde Kölliken  
Im Namen des Gemeinderates:

Der Gemeindeammann:



(Mario Schegner)



Der Gemeindeschreiber-Stellvertreter:



(Florian Raphael Schveri)

Der Baurechtsnehmer

Altersheimverein Kölliken



(Barbara Fischer)



(Roland Herbert Brauen)



## BEURKUNDUNG

Der unterzeichnete Dr. Markus Siegrist, aargauische Urkundsperson, in Aarau,

### **bescheinigt:**

1. dass sich die Urkundsparteien mittels Identitätskarte/Pass ausgewiesen haben, nämlich Herr Mario Schegner mit der Schweizer Identitätskarte Nr. E2540425 Herr Florian Raphael Schweri mit der Schweizer Identitätskarte Nr. E1297355, Frau Barbara Fischer mit der Schweizer Identitätskarte Nr. E2987920 und Herr Roland Herbert Brauen mit der Schweizer Identitätskarte Nr. E1626324;
2. dass die Einwohnergemeinde Kölliken von Gesetzes wegen durch den Gemeinderat und dieser durch Herrn Mario Schegner, Gemeindeammann, in Kölliken, und Herrn Florian Raphael Schweri, Gemeindeschreiber-Stellvertreter, in Kölliken, rechtsgültig vertreten wird;
3. dass der Altersheimverein Kölliken, mit Sitz in Kölliken, im Handelsregister im Handelsregister des Kantons Aargau eingetragen ist (CHE-173.262.329) und gemäss Zefix-Handelsregisterauszug vom 5. Mai 2021 rechtsgültig vertreten wird durch die beiden kollektivzeichnungsberechtigten Frau Barbara Fischer, von Egnach, in Kölliken, Präsidentin des Vorstandes, und Herr Roland Herbert Brauen, von Kallnach, in Kölliken, Vizepräsident des Vorstandes;
4. dass die vier Urkundsparteien die Urkunde in meiner Gegenwart gelesen haben;
5. dass die handlungsfähigen vier Urkundsparteien, nämlich Frau Barbara Fischer und die Herren Mario Schegner, Florian Raphael Schweri und Roland Herbert Brauen, mir erklärt haben, diese Urkunde enthalte ihren mitgeteilten Willen;
6. dass die vier Urkundsparteien diese Urkunde in meiner Gegenwart eigenhändig unterzeichnet haben.
7. Die Urkundsperson stellt gemäss Art. 51 Abs. 2 GBV fest, dass das Vertragsobjekt nicht im Kataster der belasteten Standorte eingetragen ist und eine Bewilligung gemäss Art. 32d<sup>bis</sup> Abs. 3 USG (Bundesgesetz über den Umweltschutz) nicht erforderlich ist.

Kölliken, den 11. Mai 2021  
Protokoll Nr. 103/2021



Die Urkundsperson:

  
(Dr. Markus Siegrist)





## ANMELDUNG

Dem Grundbuchamt Zofingen werden hiermit, nachdem die Einwohnergemeindeversammlung diesen Vertrag rechtskräftig genehmigt hat, in nachstehender Reihenfolge (Art. 47 Abs. 3 GBV) angemeldet:

### 1. Zur Eintragung (Modifizierung)

1.1. Auf Grundbuch LIG Kölliken 1159 ist die bestehende Dienstbarkeit hinsichtlich des Gültigkeitsdatums zu modifizieren:

Last: SDR Selbständiges und dauerndes Baurecht für Erstellung und Beibehaltung eines Alters- und Pflegeheimes, sowie Alterswohnungen, ID.010-2013/004486 z.G. SDR Kölliken/2586, **neu bis am 31. Dezember 2070.**

1.2. Auf SDR Kölliken (2586) ist das Gültigkeitsdatum zu modifizieren:

Recht: SDR Selbständiges und dauerndes Baurecht für Erstellung und Beibehaltung eines Alters- und Pflegeheimes, sowie Alterswohnungen, ID.010-2013/004486 z.L. LIG Kölliken 1159, **neu bis am 31. Dezember 2070.**

1.3.1 Die von CHF 153'900.00 um CHF 11'100.00 auf neu CHF 165'000.00 erhöhte Grundpfandverschreibung (Maximalhypothek) z.G. der Baurechtsgeberin mit Grundpfandrecht im ersten Rang auf dem Blatt des selbständigen und dauernden Baurechts SDR Kölliken (2586);

1.3.2 Die Nachgangserklärung der Raiffeisenbank Aarau-Lenzburg Genossenschaft, Aarau, für die sechs vorstehend erwähnten Grundpfandrechte (2. bis 7. Rang) gegenüber der Erhöhung der Grundpfandverschreibung, Fr. 153'900.00, 1. Pfandstelle, ID.010-2013/006525, z.G. der Einwohnergemeinde Kölliken, Kölliken, von CHF 153'900.00 um CHF 11'100.00 auf neu CHF 165'000.00.

### 2. Zur Vormerkung

2.1 Auf Grundbuch LIG Kölliken 1159 und SDR Kölliken (2586):





- Wegbedingung gesetzliches Vorkaufsrecht des Baurechtsnehmers;
- In Abänderung von der gesetzlichen Ordnung beträgt die Frist zur Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts für die Baurechtsgeberin ein Jahr;
- Einräumung von Unterbaurechten zustimmungsbedürftig;
- Ausgestaltung des Baurechts zu Stockwerkeigentum zustimmungsbedürftig;
- Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechts des Baurechtsberechtigten am Bodengrundstück;
- Vereinbarungen zur Heimfallentschädigung (Eintragung bereits vorhanden);
- Vereinbarung zur Bemessung, Anpassung und Bezahlung des Baurechtszinses;
- Schiedsklausel.

2.2 Die Vormerkungen gemäss den Ziffern 2.1 vorstehend sind im Nachgang zum auf CHF 165'000.00 erhöhten Baurechtszinspfandrecht einzutragen.

Aarau, den

Die Urkundsperson:



(Dr. Markus Siegrist)



*[Handwritten signatures in blue ink]*