ÖFFENTLICHE URKUNDE

errichtet von

Valentin Müller, Aargauischer Notar, mit Büro in Rheinfelden

Aufteilung eines Baurechtes

mit Dienstbarkeitsbegründungen

I. Vertragsparteien

1. **Soluma AG**, Aktiengesellschaft mit Sitz in 6003 Luzern, Bruchstrasse 6,

   als Eigentümerin des Grundstückes

   GB Rheinfelden Nr. 115, Plan 21,22, Parz. 528

   253,59 ar Gebäudeplatz, Hofraum, Garten, Acker, Wiesen und Wege, Theodorshof

2. **Wohnbaugenossenschaft Rheinlust Rheinfelden**, Genossenschaft mit Sitz in 4310 Rheinfelden, c/o Jauslin + Stebler Ingenieure Rheinfelden AG, Stadtweg 16,

   als Eigentümerin des selbständigen und dauernden Baurechtes

   GB Rheinfelden Nr. 528.01

   sowie auch als Eigentümerin des Grundstückes

   GB Rheinfelden Nr. 1047, Plan 22, Parz. 535

   11,29 ar Gebäudeplatz, Wiesen und Wege, Roberstenstrasse/ Theodorshof

II. Beschrieb des Grundeigentums

1. Die **Soluma AG**, mit Sitz in 6003 Luzern, Bruchstrasse 6, ist Eigentümerin des folgenden Grundstückes:

GB Rheinfelden Nr. 115, Plan 21,22, Parz. 528

253,59 ar Gebäudeplatz, Hofraum, Garten, Acker, Wiesen und Wege, Theodorshof

Anmerkungen

1. Oeffentlicher Fussweg lt. Plan (C 312)
2. Oeffentlicher Fussweg lt. Plan (C 313)
3. Ungleiche Verteilung des Grenzabstandes zG Parz. 1604

Vormerkungen

Vereinbarung über die Bemessung der Heimfallsentschädigung mit Schiedsgerichtsklausel

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Recht:	Fahrweg zL Parz. 533, 1604
Last:	Wirtschaftsgewerbeverbot zG Parz. 525
Last:	Baurecht auf die Grenze zG Parz. 534
Last:	Mauer- und Terrassen-Erstellungsrecht bis auf die Grenze zG Parz. 2172, 2173
Last:	Baurecht zG Schweiz. Eidgenossenschaft (EMD)
Last:	Ueberbaurecht für Stützmauerfundament zG Parz. 1604
Last:	Durchleitungsrecht für Kanalisation zG Parz. 537
Last:	Rohrleitungsanlage zG IWB, Basel, bis 15.4.2042
Last:	Selbständiges und dauerndes Baurecht bis 11. Juli 2093, verselbständigt unter GB 528.01

Grundpfandrechte

Keine

2. Auf diesem in Ziff. 1 hievor beschriebenen Grundstück ist das folgende **selbständige und dauernde Baurecht** eingetragen:

GB Rheinfelden Nr. 528.01/

Selbständiges und dauerndes Baurecht, Theodorshof/

Dasselbe umfasst das Recht, auf dem belasteten Grundstück Gebäude zu erstellen, beizubehalten, zu unterhalten, zu erweitern und nötigenfalls neu aufzubauen. Das Recht ist bis 11. Juli 2093 befristet und als Dienstbarkeit eingetragen z.L. Parz. 528, GB 115./

Wohnhaus Nr. 572/
Scheune Nr. 574/
Scheune Nr. 575/
Schweinestall und Silogebäude Nr. 576/
Hühnerhaus Nr. 1523/
Garage Nr. 1522
Mehrfamilienhaus/ Nr. 2346, Mehrfamilienhaus Nr. 2347
Autoeinstellhalle Nr. 2348

Anmerkungen

Keine/

VALENTIN MÜLLER AARGAUISCHER NOTAR

Vormerkungen

Vereinbarung über die Bemessung der Heimfallsentschädigung mit Schiedsgerichtsklausel/

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Keine/

Grundpfandrechte

Im 1. Rang:/
Soluma AG, Luzern — Fr. 1'901'925.--/
Pf.V. d.d. 12.7.1993/
Maximalhypothek/(Baurechtszins)

Eigentümerin dieses selbständigen und dauernden Baurechtes ist die **Wohnbaugenossenschaft Rheinlust Rheinfelden**/ Genossenschaft mit Sitz in 4310 Rheinfelden, c/o Jauslin + Stebler Ingenieure Rheinfelden AG, Stadtweg 16/

III. Aufteilung des Baurechtes

Gestützt auf die Mutationstabelle Nr. 981 der Gemeinde Rheinfelden, ausgestellt durch den zuständigen Nachführungsgeometer am 25.10.1995, sowie den dazu gehörenden Mutationsplan im Maßstab 1:500, wird das in Ziff. II./2. hievor beschriebene selbständige und dauernde Baurecht aufgeteilt in **zwei** örtlich beschränkte selbständige und dauernde Baurechte mit folgenden Flächen:

Parz. (2298): 88,78 ar
Parz. (2299): 164,81 ar

1. Das in Ziff. II./2. hievor beschriebene selbständige und dauernde Baurecht erhält dadurch folgenden neuen Beschrieb:

   GB Rheinfelden Nr. , Plan 22, Parz. (2298)

   Selbständiges und dauerndes Baurecht, Theodorshof

   Dasselbe umfasst das Recht, auf dem belasteten Grundstück Gebäude zu erstellen, beizubehalten, zu unterhalten, zu erweitern und nötigenfalls neu aufzubauen. Das Recht ist örtlich beschränkt, bis 11. Juli 2093 befristet und als Dienstbarkeit eingetragen z.L. Parz. 528, GB 115.

   Schweinestall und Silogebäude Nr. 576
   Mehrfamilienhaus Nr. 2346, Mehrfamilienhaus Nr. 2347

   Anmerkungen

   Keine

   Vormerkungen

   Vereinbarung über die Bemessung der Heimfallsentschädigung mit Schiedsgerichtsklausel

   Dienstbarkeiten und Grundlasten

   Keine

   Grundpfandrechte

   Das bisher eingetragene Grundpfandrecht

   Im 1. Rang:
   Soluma AG, Luzern Fr. 1'901'925.--
   Pf.V. d.d. 12.7.1993
   Maximalhypothek (Baurechtszins)

ist entsprechend den Baurechtsflächen **aufzuteilen.** Dementsprechend haften **je im 1. Range**

auf Parz. (2298): neu **Fr. 665'850.--** (in Worten: Franken sechshundertfünfundsechzigtausendachthundertfünfzig Franken) und

auf Parz. (2299): neu **Fr. 1'236'075.--** (in Worten: Franken eine Million zweihundertsechsunddreissigtausendnullhundertfünfundsiebzig Franken).

Die Soluma AG, als Grundpfandgläubigerin, erklärt mit Unterzeichnung dieser Urkunde ausdrücklich auch ihre Zustimmung zu dieser Pfandrechtsaufteilung und -übertragung mit den entsprechenden Pfandentlassungen. Gleichzeitig gewährt sie auch den Nachgang gegenüber den unter Abschnitt IV. hienach neu zu begründenden Dienstbarkeiten.

Das Blatt GB 528.01 ist im Grundbuch abzuschliessen und zu streichen.

2. Für das neue selbständige und dauernde Baurecht Parz. (2299) ist im Grundbuch ein neues Blatt anzulegen, welches folgenden Beschrieb erhält:

GB Rheinfelden Nr. , Plan 21, 22, Parz. (2299)

Selbständiges und dauerndes Baurecht, Theodorshof

Dasselbe umfasst das Recht, auf dem belasteten Grundstück Gebäude zu erstellen, beizubehalten, zu unterhalten, zu erweitern und nötigenfalls neu aufzubauen. Das Recht ist örtlich beschränkt, bis 11. Juli 2093 befristet und als Dienstbarkeit eingetragen z.L. Parz. 528, GB 115.

Wohnhaus Nr. 572
Scheune Nr. 574
Scheune Nr. 575
Hühnerhaus Nr. 1523
Garage Nr. 1522
Autoeinstellhalle Nr. 2348

Anmerkungen

Keine

VALENTIN MÜLLER AARGAUISCHER NOTAR

Vormerkungen

Vereinbarung über die Bemessung der Heimfallsentschädigung mit Schiedsgerichtsklausel

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Keine

Grundpfandrechte

Im 1. Rang:

Soluma AG, Luzern — Fr. 1'236'075.--
Pf.V. d.d. 12.7.1993 -
Maximalhypothek (Baurechtszins)

IV. Dienstbarkeitsbegründungen

1. Fuss- und Fahrwegrechte

Die Erschliessung der Baurechtsparzelle (2298) erfolgt (mindestens vorläufig während der Bauphase der 1. und 2. Etappe der Ueberbauung "Theodorshof") auf dem im beiliegenden Situationsplan eingezeichneten Strassentrassee. Diese Baustellenzufahrt bildet auch gleichzeitig während der Bauphase der 1. und 2. Etappe die provisorische Einfahrt in die unterirdische Einstellhalle.

a) Demgemäss gewährt der jeweilige Eigentümer von Parz. 535 (derzeit: Wohnbaugenossenschaft Rheinlust Rheinfelden, vorgenannt) den jeweiligen Eigentümern der Baurechtsparzellen (2298) und (2299) (beide derzeit: Wohnbaugenossenschaft Rheinlust Rheinfelden, vorgenannt) auf dem im beiliegenden Situationsplan rot bezeichneten Abschnitt das **Fuss- und Fahrwegrecht.**

Diese Vereinbarung ist im Grundbuch der Gemeinde Rheinfelden als Grunddienstbarkeit wie folgt einzutragen:

Auf Parz. 535:
Last: Fuss- und Fahrweg z.G. Parz. 2298 und Parz. 2299

Auf Parz. 2298:
Recht: Fuss- und Fahrweg z.L. Parz. 535

Auf Parz. 2299:
Recht: Fuss- und Fahrweg z.L. Parz. 535

b) Der jeweilige Eigentümer der Baurechtsparzelle (2298) gewährt dem jeweiligen Eigentümer der Baurechtsparzelle (2299) auf dem im beiliegenden Situationsplan blau bezeichneten Abschnitt der bereits in Ziff. IV./1. hievor erwähnten Strasse das **Fuss- und Fahrwegrecht.**

Diese Vereinbarung ist im Grundbuch der Gemeinde Rheinfelden als Grunddienstbarkeit wie folgt einzutragen:

Auf Parz. 2298:
Last: Fuss- und Fahrweg z.G. Parz. 2299

Auf Parz. 2299:
Recht: Fuss- und Fahrweg z.L. Parz. 2298

c) Der jeweilige Eigentümer der Baurechtsparzelle (2299) gewährt dem jeweiligen Eigentümer der Baurechtsparzelle (2298) auf dem im beiliegenden Situationsplan grün bezeichneten Abschnitt der bereits in Ziff. IV./1. hievor erwähnten Strasse das **Fuss- und Fahrwegrecht** (dieser Strassenabschnitt befindet sich im Gebäude "unterirdische Einstellhalle").

Diese Vereinbarung ist im Grundbuch der Gemeinde Rheinfelden als Grunddienstbarkeit wie folgt einzutragen:

Auf Parz. 2298:
Recht: Fuss- und Fahrweg z.L. Parz. 2299

Auf Parz. 2299:
Last: Fuss- und Fahrweg z.G. Parz. 2298

2. Ueberbaurecht für die unterirdische Einstellhalle

Als Parkierungsmöglichkeit, Abwart- und Lüftungsräume etc. wird für die gesamte Ueberbauung "Theodorshof" eine unterirdische Einstellhalle erstellt. Entsprechend der Bauetappierung erfolgt auch der Bau dieser unterirdischen Einstellhalle in Etappen.

Das auf der Baurechtsparzelle (2299) (nachgehende Mutationen bleiben vorbehalten) einzutragende Gebäude "unterirdische Einstellhalle" (im beiliegenden Situationsplan ist die Einstellhalle gestrichelt eingezeichnet) ragt über diese Baurechtsparzelle (2299) hinaus und zwar in die Baurechtsparzelle (2298) hinein. Demgemäss räumt der jeweilige Eigentümer der Parz. (2298) dem jeweiligen Eigentümer der Parz. (2299) auf dem im beiliegenden Situationsplan gelb eingezeichneten Teil der Einstellhalle das **Ueberbaurecht für die unterirdische Einstellhalle** ein.

Diese Vereinbarung ist im Grundbuch der Gemeinde Rheinfelden als Grunddienstbarkeit wie folgt einzutragen:

Auf Parz. 2298
Last: Ueberbaurecht für unterirdische Einstellhalle z.G. Parz. 2299

Auf Parz. 2299:
Recht: Ueberbaurecht für unterirdische Einstellhalle z.L. Parz. 2298

3. Diese Dienstbarkeiten werden unentgeltlich eingeräumt.

V. Baurechtsvertrag mit der Soluma AG

1. Der Baurechtsvertrag zwischen der Soluma AG und der Wohnbaugenossenschaft Rheinlust Rheinfelden bildet einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages (Bel. 1609/93).

2. Entsprechend der Aufteilung des der Wohnbaugenossenschaft Rheinlust Rheinfelden, vorgenannt, mit Baurechtsvertrag vom 9.7.1993 eingeräumten selbständigen und dauernden Baurechtes wird auch der zu bezahlende Baurechtszins gemäss Abschnitt V. des erwähnten Vertrages entsprechend der Fläche aufgeteilt.

3. Sämtliche Rechte und Pflichten des Baurechtsvertrages werden ebenfalls entsprechend der Aufteilung des Baurechtes aufgeteilt. Der Baurechtsvertrag soll jedoch für beide Baurechtsparzellen (2298) und (2299) unverändert weitergelten, jedoch angepasst an die Aufteilung des Baurechtes.

VI. Weitere Vertragsbestimmungen

1. Die Vertragsparteien erhalten je eine beglaubigte Fotokopie dieser Urkunde, versehen mit der Eintragungsbescheinigung des Grundbuchamtes.

2. Der in Ziff. IV. hievor erwähnte Situationsplan bildet einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages.

3. Die Genehmigung der Dienstbarkeitsbegründungen (Ziff. IV./1. lit. a - c) hievor durch die Einwohnergemeinde Rheinfelden bleibt ausdrücklich vorbehalten.

4. Der urkundende Notar wird ermächtigt und beauftragt, sämtliche mit diesem Rechtsgeschäft in Zusammenhang stehenden Akten und Ausweise zu beschaffen und dem Grundbuchamt zur Eintragung anzumelden.

Rheinfelden, 15. Juli 1996
Rheinfelden, 5. August 1996

Die Vertragsparteien:

Soluma AG:
Der Bevollmächtigte:

Wohnbaugenossenschaft
Rheinlust Rheinfelden:

Rheinfelden, 26. August 1996

Zustimmung der Einwohnergemeinde Rheinfelden:

Gemeinderat Rheinfelden

Der Gemeindeammann: Der Gemeindeschreiber i. V.:

GEMEINDERAT DER STADT * RHEINFELDEN *

Bezirk Rheinfelden

Gemeinde: Rheinfelden

GRUNDBUCHAMT RHEINFELDEN
10. SEP. 1996
T. B.-Nr. .....

Mutations-Tabelle Nr. 981

GB-Nr. 115

Die alten Grundstück-Nummern

528	Flächen Baurechtspare.	Flächen Unterbaurechts pare.						

sind übertragen auf die neuen Nummern				mit Quadrat-Meter	TOTAL der neuen Nummern
GB-Nr.	Pare. Nr.	Baurechts Pare Nr.	Unterbaurechts Pare. Nr.		
115	528			25359 1	25359 1
		(2298)		8878 1	
		(2299)		1648 1	
			(2300)	1464 1	
			(2301)	1686 1	
				Die Grenzen dieser Mutation sind nach Projekt festgelegt. Eine spätere Anpassung an bauliche Anlagen wird ausdrücklich vorbehalten. Im notariellen Vertrag ist zu vereinbaren, wer die Kosten für die Vermarkung, die Gebäudeaufnahmen und für eine allfällige notwendige neue Grenzmutation zu übernehmen hat.	
Total der alten Nummern				25359 1	25359

Abgabe an: Herrn Valentin Müller, Notar, Rheinfelden

Rheinfelden, den 25. Oktober 1995

Der Nachführungsgeometer:

Unterschriften der Beteiligten:

Rheinfelden, den 15.7.1996 / 5.8.1996

Wohnbaugenossenschaft Rheinlust Rheinfelden:

Solvuma AG, der Bevollmächtigte:

Der Notar:

VALENTIN MÜLLER AARGAUISCHER NOTAR

Vide Feldbuch, Band ____ Seite ____

Handriss Nr. 1897

Grundbuchplan Nr. 21, 22

Spezialplan Nr. EDV Massstab 1: 500

Flächenberechnung V Seite 583

aus Koord. E:\DAT\RHF-BAU

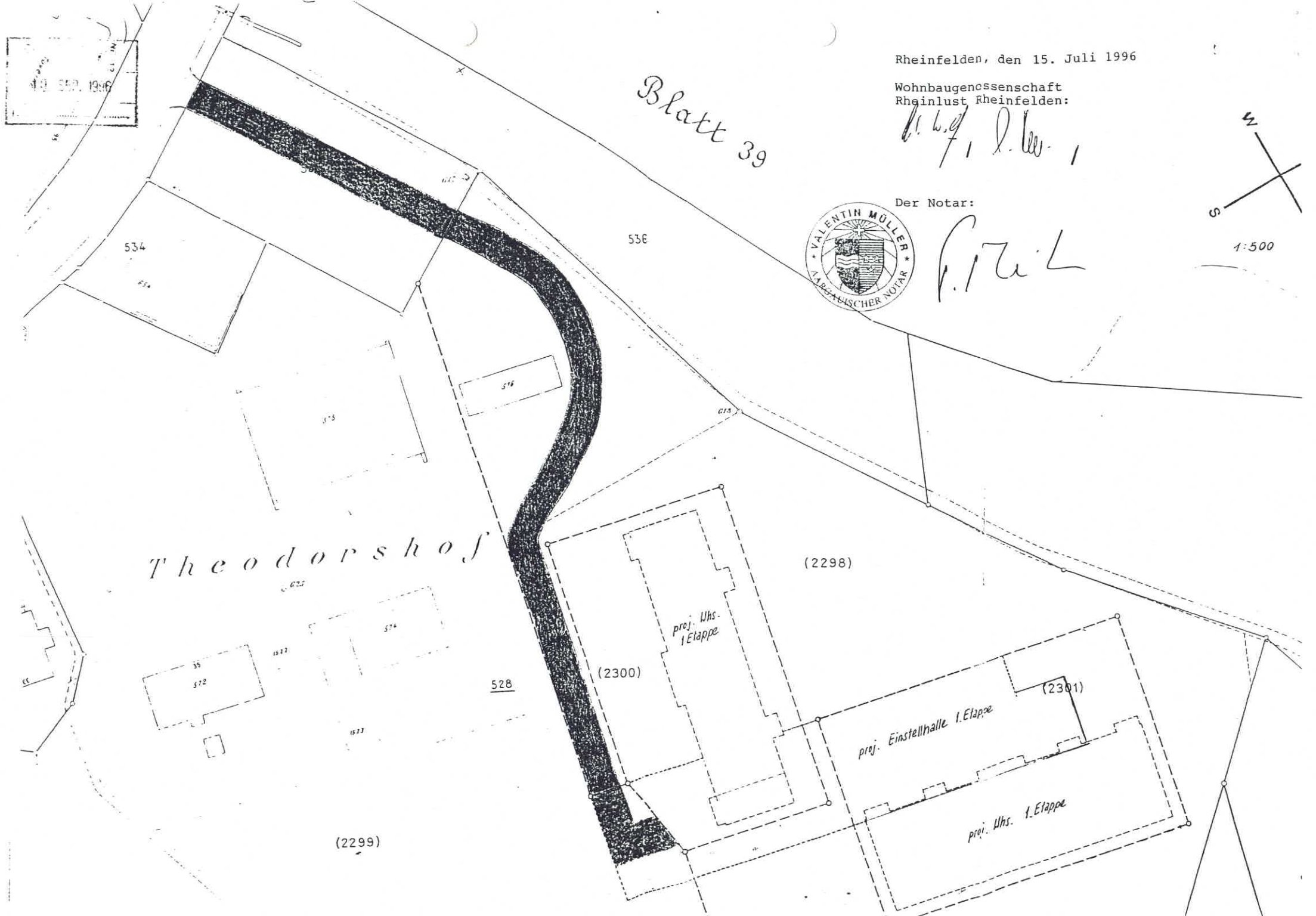
Geschäftsregister Nr. ____

Mutations Nr. 2598

Im Grundbuch eingetragen: ____

Im Grundbuchplan eingetragen: ____


Blatt 39
535
534
536
Theodorshof
(2298)
proj. Whs. 1 Etappe
(2300)
(2301)
proj. Einstellhalle 1. Etappe
proj. Whs. 1. Etappe
528
(2299)
W
N
S
O
1:500


Rheinfelden, den 15. Juli 1996
Wohnbaugenossenschaft
Rheinlust Rheinfelden:
Der Notar:
VALENTIN MÜLLER
AARGAUISCHER NOTAR
Blatt 39
534
536
Theodorshof
528
(2298)
(2300)
(2301)
(2299)
proj. Whs. 1 Etappe
proj. Einstellhalle 1. Etappe
proj. Whs. 1. Etappe
N
S
1:500