ÖFFENTLICHE URKUNDE

errichtet von

Valentin Müller, Aargauischer Notar, mit Büro in Rheinfelden

BAURECHTSVERTRAG

I. Vertragsparteien

A) **Baurechtsgeberin und Grundeigentümerin**

Soluma AG, mit Sitz in 6003 Luzern, Bruchstrasse 6

B) **Baurechtsnehmerin**

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

II. Begründung des Baurechtes

1. Die **Soluma AG** als Eigentümerin von

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

253,59 ar Gebäudeplatz, Hofraum, Garten, Acker, Wiesen und Wege, Theodorshof
Wohnhaus Nr. 572
Scheune Nr. 574
Scheune Nr. 575
Schweinestall und Silogebäude Nr. 576
Hühnerhaus Nr. 1523
Garage Nr. 1522

Anmerkungen

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

Vormerkungen

Keine

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

Grundpfandrechte

Keine

räumt hiermit der **Wohnbaugenossenschaft Rheinlust Rheinfelden** am gesamten vorbeschriebenen Grundstück GB Rheinfelden Nr. 115 das **selbständige und dauernde Baurecht** im Sinne von Art. 779 ff. ZGB und gemäss den nachfolgenden Bestimmungen ein.

2. Das Baurecht ist weder ausschliesslich zugunsten eines herrschenden Grundstücks, noch ausschliesslich zugunsten einer bestimmten Person begründet, sondern ist übertragbar und vererblich.

3. Das Baurecht ist unmittelbar nach Eintragung der Dienstbarkeit auf GB Rheinfelden Nr. 115 zu verselbständigen. Für das selbständige und dauernde Baurecht ist unter

GB Rheinfelden Nr. 528.01

ein eigenes, separates Grundbuchblatt zu eröffnen. Als derzeitige Eigentümerin des Baurechts ist die Wohnbaugenossenschaft Rheinlust Rheinfelden, in Rheinfelden, einzutragen.

III. Inhalt und Umfang des Baurechtes

1. Die Baurechtsnehmerin ist berechtigt, auf dem Baurechtsgrundstück eine oder mehrere Wohnbauten nach ihrer eigenen Wahl zu erstellen, beizubehalten, zu unterhalten, zu erweitern und nötigenfalls neu aufzubauen.

   Im Baurecht enthalten sind auch zukünftige Bauten, welche aufgrund der Bauordnung bewilligt werden.

2. Soweit die Baurechtsnehmerin das Baurechtsgrundstück nicht überbaut bzw. soweit es für die zu erstellende(n) Baute(n) nicht beansprucht wird, dient es ihr als Umgebung bzw. kann sie es für Anlagen nach ihrer eigenen Wahl benutzen.

3. Die Einholung aller erforderlichen behördlichen Bewilligungen, wie insbesondere die Baubewilligung, ist Sache der Baurechtsnehmerin.

4. Im Baurecht inbegriffen ist das Durchleitungsrecht für sämtliche Werkleitungen, welche für die Gebäulichkeiten erforderlich sind, sowie allfällig notwendige Wegrechte. Der Unterhalt geht zulasten der Baurechtsnehmerin.

5. Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, die auf dem Baurechtsgrundstück stehenden Bauten und Anlagen während der gesamten Baurechtsdauer in gutem Zustand zu erhalten.

IV. Dauer des Baurechtes

1. Das Baurecht beginnt mit der Eintragung im Grundbuch und dauert 100 Jahre.

2. Im internen Verhältnis, d.h. ohne dingliche Wirkung, beginnt das Baurecht am 1. August 1993.

3. Das Baurecht kann in beidseitigem Einverständnis verlängert werden. Spätestens zwei Jahre vor Ablauf der Baurechtsdauer hat die Baurechtsnehmerin der Baurechtsgeberin ein allfälliges Begehren um Verlängerung der Baurechtsdauer mit eingeschriebenem Brief einzureichen. Danach verständigen sich die Parteien, ob und unter welchen Bedingungen der Baurechtsvertrag weitergeführt bzw. neu begründet werden soll.

V. Baurechtszins

1. Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, der Baurechtsgeberin für die Dauer des Baurechtes einen jährlichen Baurechtszins von Fr. 25.--/m2 (fünfundzwanzig Franken pro Quadratmeter) zu entrichten.

   Dieser Baurechtszins ist vierteljährlich im voraus je auf den 1. Januar, 1. April, 1. Juli und 1. Oktober zu bezahlen.

2. Der Baurechtszins gemäss Ziff. 1 hievor bleibt unabänderlich bis zum 31.12.1999 (vgl. jedoch Ziff. 3 hienach).

   Ab 1. Januar 2000 und von da an alle fünf Jahre, d.h. auf den 1. Januar 2005, etc., wird der Baurechtszins den Veränderungen des vom Bundesamt für Industrie, Gewerbe und Arbeit (BIGA) ermittelten Landesindexes der Konsumentenpreise (Index Dezember 1982) angepasst. Dabei werden nur 50 % der Veränderung des Indexes berücksichtigt. Ausgangspunkt ist der Stand Ende Juli 1993.

   Falls der Index später selbst revidiert wird, ist jeweils auf den neuen Index zu wechseln.

3. Rein obligatorisch vereinbaren die Parteien, dass der Baurechtszins während der Planungs- und der Bauphase wie folgt reduziert und zur Zahlung fällig wird:

   a) Ab 1. August 1993 bis 31. Juli 2001 beträgt der jährliche Baurechtszins für das gesamte Grundstück Fr. 3.--/m2 (drei Franken pro Quadratmeter).

   b) Die Baurechtsgeberin räumt der Baurechtsnehmerin ausdrücklich das Recht ein, in Etappen zu bauen bzw. erklärt sich damit einverstanden, dass sich die Fälligkeit des Baurechtszinses nach den Etappierungen richtet. Nach dem derzeitigen Planungsstand soll das Grundstück in vier Etappen überbaut werden.

   c) Dieser (gemäss lit. a hievor reduzierte) Baurechtszins ist erst bei Bezugsbereitschaft (vgl. lit. f hienach) der jeweiligen Etappe zur Zahlung fällig und zwar nur für die jeweilige Etappe, d.h. nur für die für die jeweilige Etappe benötigte Landfläche (berechnet auf Grund der Ausnützungsziffer).

   d) Ab Bezugsbereitschaft ist für die für die jeweilige Etappe benötigte Landfläche der volle Baurechtszins gemäss Ziff. 1 hievor zu bezahlen.

   e) Ab 1. August 2001 ist grundsätzlich der volle vereinbarte Baurechtszins zu bezahlen. Sollte jedoch zu diesem Zeitpunkt wider Erwarten nicht das gesamte Grundstück überbaut sein, kann Ziff. 5 Abs. 1 dieses Abschnittes angerufen werden.

   f) Unter dem Begriff "Bezugsbereitschaft" verstehen die Parteien den Termin der obligatorischen Schlusskontrolle durch die Baupolizeibehörde.

   g) <u>Berechnungsbeispiel</u>:
   Die 1. Etappe des Bauvorhabens ist am 31.7.1995 bezugsbereit und umfasst eine Fläche von 50 ar. Per 31.7.1995 ist somit erstmals überhaupt ein Baurechtszins zu bezahlen und zwar nur für die Fläche von 50 ar.

Somit ist am 31.7.1995 ein (erster) Baurechtszins von Fr. 15'000.-- pro Jahr (total somit für die Zeit ab 1.8.1993 bis 31.7.1995 Fr. 30'000.--) zur Zahlung fällig. Ab diesem Zeitpunkt ist für diese 50 ar der volle Baurechtszins gemäss Ziff. 1 hievor geschuldet.

Am 31.7.1997 ist die zweite Etappe mit einer Fläche von 80 ar bezugsbereit. Die Baurechtsnehmerin hat daher per 31.7.1997 für die Fläche der 2. Etappe einen jährlichen Baurechtszins von Fr. 24'000.-- (total somit für die Zeit ab 1.8.1993 bis 31.7.1997 Fr. 96'000.--) und für die erste Etappe einen jährlichen Baurechtszins von Fr. 125'000.-- (total somit für die Zeit ab 1.8.1995 bis 31.7.1997 Fr. 250'000.--) zu bezahlen.

4. Bei einer Veränderung der Landeswährung ist der Baurechtszins im Verhältnis anzupassen, wie sich die neue Währung zur alten Währung verhält.

5. Verändern sich die Verhältnisse in Zukunft grundlegend und in nicht voraussehbarer Weise derart, dass der Baurechtszins keine angemessene Gegenleistung für die Einräumung des Baurechts mehr darstellt, d.h. zu hoch oder zu tief ist, sind beide Parteien berechtigt, die Aufnahme von Verhandlungen über eine Neufestsetzung des Baurechtszinses zu verlangen. Können sich dabei die Parteien nicht einigen, entscheidet das Schiedsgericht.

   Veränderungen der Bank- oder Hypothekarzinssätze gelten nicht als grundlegende Veränderung der Verhältnisse und berechtigen demzufolge nicht, diese Bestimmung anzurufen.

   Beide Parteien gehen davon aus, dass eine Baubewilligung für die Ueberbauung innert nützlicher Frist erreicht werden kann und dass sich die Wohnungen vermieten oder verkaufen lassen. Würde die Baubewilligung wider Erwarten trotz Einhaltung aller gesetzlicher Bestimmungen nicht erteilt, kann Abs. 1 dieser Ziffer angerufen werden.

VI. Sicherstellung des Baurechtszinses

1. Zur Sicherstellung des Baurechtszinses ist auf dem neu zu errichtenden Baurechtsgrundstück eine **Grundpfandverschreibung als Maximalhypothek** zu Gunsten der Grundeigentümerin einzutragen, und zwar für den dreifachen Betrag des Jahreszinses, total Fr. 1'901'925.-- (eine Million neunhunderteintausendneunhundertfünfundzwanzig Franken).

2. Diese Grundpfandverschreibung geniesst auf dem Baurechtsgrundstück Grundpfandrecht im ersten Range. Es wird kein spezielles Beweismittel ausgestellt.

3. Obligatorisch vereinbaren die Parteien, dass die Sicherstellung des Baurechtszinses bei etappenweiser Realisierung auf jede Etappe separat aufgeteilt werden kann. Ueber einen allfälligen Rangrücktritt wird dann verhandelt, wenn sich ergeben würde, dass die Sicherstellung für die WEG-Finanzierung von wesentlichem Nachteil wäre.

VII. Vorzeitiger Heimfall

1. Die Baurechtsgeberin ist berechtigt, die Uebertragung des Baurechtes mit allen Rechten und Pflichten auf sich selber zu verlangen, wenn die Baurechtsnehmerin das ihr eingeräumte Baurecht in grober Weise überschreitet, die Verpflichtungen aus diesem Vertrag krass verletzt sowie im Falle des Konkurses, der fruchtlosen Pfändung, der drohenden Grundpfandverwertung oder der offensichtlichen Zahlungsunfähigkeit.

2. Für die Ausübung des vorzeitigen Heimfalls gilt zwingend die gesetzliche Regelung (Art. 779 g und h ZGB).

3. Die Baurechtsgeberin bezahlt der Baurechtsnehmerin für die heimfallende(n) Baute(n) eine Entschädigung, die sich nach dem Verkehrswert bemisst.

4. Streitigkeiten über diesen Wert entscheidet das Schiedsgericht.

VIII. Heimfall

1. Geht das Baurecht unter, so fallen die in jenem Zeitpunkt auf dem Baurechtsareal stehenden Bauwerke der Grundeigentümerin zu, indem sie zu Bestandteilen des Grundstücks werden.

2. Die Grundeigentümerin hat der Baurechtsnehmerin für die heimfallenden Bauwerke eine Entschädigung zu bezahlen (vgl. Art. 779 d ZGB). Diese Entschädigung soll dem Verkehrswert entsprechen.

3. Die Bezahlung der Heimfallsentschädigung erfolgt Zug um Zug gegen Abgabe der Löschungsbewilligung für das Baurecht zuhanden des Grundbuchamtes und unter Wahrung der Ansprüche allfälliger Grundpfandgläubiger oder Stockwerkeigentümer gemäss Art. 779 d ZGB.

4. Streitigkeiten über die Festsetzung des Verkehrswertes und das Verfahren zur Festlegung der Heimfallsentschädigung entscheidet das Schiedsgericht.

5. Diese Vereinbarung über die Heimfallentschädigung ist mit der Schiedsgerichtsklausel auf dem Grundstückblatt des verselbständigten Baurechts GB Rheinfelden Nr. und auf GB Rheinfelden Nr. 115 **vorzumerken.**

IX. Uebertragung und Vorkaufsrecht

1. Die Baurechtsnehmerin kann das Baurecht ganz oder teilweise veräussern. Zur Uebertragbarkeit gehört auch die Möglichkeit der Parzellierung oder Aufteilung in Stockwerkeigentum. Die Ansprüche der Baurechtsgeberin dürfen damit nicht gefährdet werden. Bei Uebertragung hat die Baurechtsnehmerin einem allfälligen Rechtsnachfolger den vorliegenden Baurechtsvertrag in allen Teilen zu überbinden. Bei Teilübertragungen sind sämtliche für diesen Sachverhalt massgeblichen Bestimmungen, insbesondere diejenigen in Abschnitt IX. und X. hienach, einzuhalten bzw. zu überbinden. Unter diesen Voraussetzungen ist die Baurechtsgeberin verpflichtet, einer allfälligen Abänderung des vorliegenden Baurechtsvertrages zur Abwicklung von Teilübertragungen oder zur Begründung von Stockwerkeigentum zuzustimmen.

2. Gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB besteht sowohl für die Grundeigentümerin am Baurecht wie für die Baurechtsnehmerin am belasteten Grundstück, d.h. gegenseitig, ein gesetzliches Vorkaufsrecht.

3. Im Falle vom Verkauf von Stockwerkeigentum ab dem Baurechtsgrundstück besteht aber das Vorkaufsrecht der Grundeigentümerin erst bei einem Zweitverkauf und nur im Nachgang zu einem allfälligen Vorkaufsrecht der Miteigentümer des Baurechtsgrundstückes und der Baurechtsnehmerin. Diese Beschränkung des Vorkaufsrechtes ist im Grundbuch **nicht** vorzumerken.

X. Grundbucheinträge

1. Gestützt auf diesen Vertrag sind im Grundbuch **einzutragen bzw. vorzumerken:**

   a) auf **GB Rheinfelden Nr. 115**

   - als Dienstbarkeit:
     Last: Selbständiges und dauerndes Baurecht für Wohnbauten, auf die Dauer von 100 Jahren, verselbständigt unter GB Nr.

   - als Vormerkung:
     Vereinbarung über die Bemessung der Heimfallsentschädigung mit Schiedsgerichtsklausel

   b) auf **GB Rheinfelden Nr.** (Baurechtsblatt)

   - Selbständiges und dauerndes Baurecht

     Dasselbe umfasst das Recht, eine oder mehrere Wohnbauten zu erstellen, beizubehalten, zu erweiteren, zu unterhalten und allenfalls neu zu errichten.

     Dieses Recht ist auf die Dauer von 100 Jahren befristet und als Dienstbarkeit zL von GB Rheinfelden Nr. 115 eingetragen.

   - als Vormerkung:
     Vereinbarung über die Bemessung der Heimfallsentschädigung mit Schiedsgerichtsklausel

   - als Eigentümerin:
     Wohnbaugenossenschaft Rheinlust Rheinfelden

2. Das Grundbuchamt Rheinfelden wird ersucht, die sich auf GB Rheinfelden Nr. 115 befindlichen Gebäude auf diesem Grundbuchblatt zu streichen und in die Beschreibung des Baurechtsgrundstückes aufzunehmen.

3. Diese neu begründete Dienstbarkeit (Baurecht) geht sämtlichen im Grundbuch auf GB Rheinfelden Nr. 115 bereits eingetragenen beschränkten dinglichen Rechten im Range nach.

XI. Schiedsgericht

1. Allfällige Streitigkeiten zwischen der Grundeigentümerin und der Baurechtsnehmerin aus dem vorliegenden Vertrag und dem Baurecht an sich werden durch ein dreigliedriges Schiedsgericht entschieden, sofern sich die Parteien nicht auf einen Einzelschiedsrichter einigen (vgl. Ziff. 4 hienach).

2. Jede Partei bezeichnet einen Schiedsrichter, die gemeinsam den Obmann ernennen. Kommt eine Partei der Aufforderung der andern, ihren Schiedsrichter zu bezeichnen, innert 30 Tagen nicht nach, oder können sich die beiden Schiedsrichter innert derselben Frist über die Person des Obmannes nicht verständigen, wird das betreffende Mitglied bzw. der Obmann des Schiedsgerichtes durch den Präsidenten des Aargauischen Obergerichtes bezeichnet.

3. Sitz des Schiedsgerichtes ist **Rheinfelden.** Es gelten die Bestimmungen der aargauischen Zivilprozessordnung. Das Schiedsgericht befindet über seine Zuständigkeit und entscheidet endgültig.

4. Vorbehalten bleibt die Bestellung eines Einzelschiedsrichters (Jurist oder Fachmann) durch die Parteien im Einzelfall.

5. Diese Schiedsgerichtsklausel ist allfälligen Rechtsnachfolgern der Parteien mit der Pflicht zur dauernden Weiterübertragung zu überbinden.

XII. Weitere Vertragsbestimmungen

1. Nutzen und Schaden am Baurechtsobjekt gehen am 1. August 1993 auf die Baurechtsnehmerin über.

2. Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, alle Dienstbarkeiten und Grundlasten sowie Anmerkungen auf GB Rheinfelden Nr. 115 einzuhalten und bei Bauarbeiten dafür zu sorgen, dass die Interessen der Nachbarn nicht verletzt werden. Wird die Baurechtsgeberin von Dritten wegen der Ueberbauung durch die Baurechtsnehmerin eingeklagt oder zu Leistungen verpflichtet, hat die Baurechtsnehmerin sie von allen entsprechenden Forderungen zu befreien oder allfällige Leistungen zurückzuerstatten, soweit die Baurechtsgeberin diese mit dem Einverständnis der Baurechtsnehmerin erbracht hat oder hierzu durch eine Behörde verpflichtet worden ist.

3. Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, ohne Zustimmung der Baurechtsgeberin keine Grenzbaurechte, Näherbaurechte oder andere das Grundstück GB Rheinfelden Nr. 115 belastende Dienstbarkeiten einzuräumen.

4. Bei Aufteilung des Baurechtsgrundstückes in mehrere Parzellen oder in Stockwerkeigentum ist die Baurechtsnehmerin verpflichtet, dafür zu sorgen, dass der Baurechtszins trotz Aufteilung gesamthaft und rechtzeitig an die Baurechtsgeberin bezahlt wird.

5. Die Baurechtsgeberin verpflichtet sich, gegen die Ueberbauung auf Grundstück GB Rheinfelden Nr. keine Einsprache zu erheben, solange vorliegender Vertrag nicht verletzt wird.

6. Steuern, Abgaben, Gebühren und Beiträge, die vom Boden oder vom Gebäudewert berechnet werden, wie auch die Steuern, Gebühren und Beiträge, die infolge der Errichtung und Benutzung der Bauten geschuldet werden, sind bezüglich des Baurechtsgrundstückes allein von der Baurechtsnehmerin zu bezahlen. Die Baurechtsgeberin trägt die Vermögens- und Einkommenssteuern für GB Rheinfelden Nr. 115.

7. Mit Abschluss des vorliegenden Vertrages gehen sämtliche auf dem Grundstück GB Rheinfelden Nr. 115 stehenden Gebäude mit allen dazu gehörenden baulichen Anlagen, jedoch ohne Grund und Boden, entschädigungslos an die Baurechtsnehmerin zu Alleineigentum über.

8. Die Parteien verpflichten sich, sämtliche aus diesem Vertrag sich ergebenden obligatorischen Rechte und Pflichten allfälligen Rechtsnachfolgern mit der Pflicht zur dauernden Weiterübertragung zu überbinden.

9. Bei Abänderung der im heutigen Zeitpunkt für Baurechte gültigen gesetzlichen Bestimmungen bleibt zwischen den Parteien der heute gültige Wortlaut der in diesem Vertrag erwähnten gesetzlichen Bestimmungen weiterhin Vertragsinhalt. Dasselbe gilt für Rechtsnachfolger.

10. Bezüglich Kostentragung gilt folgendes:
Die Kosten bezüglich des Baurechtes (Grundbuch, Notar) werden durch die beiden Parteien unter solidarischer Haftbarkeit je zur Hälfte getragen.
Die Kosten (Grundbuch, Notar) bezüglich der Grundpfandverschreibung (Abschnitt VI. hievor) werden durch die Baurechtsgeberin alleine bezahlt.

11. Die Parteien erhalten je eine beglaubigte Fotokopie dieses Vertrages als Beweisurkunde, versehen mit der Eintragungsbescheinigung des Grundbuchamtes.

12. 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, den 9. Juli 1993

Die Vertragsparteien:

Die Baurechtsgeberin:
Soluma AG

Die Baurechtsnehmerin:
Wohnbaugenossenschaft Rheinlust Rheinfelden