

Entwurf vom 7. Mai 2018
Bereinigt, 16. Mai 2018

errichtet von

Simon Basler, Aargauische Urkundsperson,
mit Büro in Rheinfelden
Ort der Beurkundung: 5070 Frick, Gemeindehaus

Baurechtsvertrag

**Löschung des bestehenden
selbständigen und dauernden Baurechts
und
Errichtung eines neuen
selbständigen und dauernden Baurechts**

I. Parteien

Grundeigentümerin und Baurechtsgeberin

Einwohnergemeinde Frick, von Gesetzes wegen vertreten durch den Gemeinderat und dieser durch die Herren Daniel Suter, Gemeindeammann, und Michael Widmer, Gemeindeschreiber.

Baurechtsberechtigter

Fussballclub Frick, im Handelsregister nicht eingetragener Verein gemäss Art. 60 ff. ZGB, mit Sitz in 5070 Frick, gemäss Statuten rechtsgültig vertreten durch den Vorstand und dieser wiederum durch die Herren Adrian Köchli, Präsident, und Armin Swiatek, Kassier, beide mit Kollektivunterschrift zu zweien.

II. Feststellungen

Auf dem Grundstück LIG Frick/616 ist das selbständige und dauernde Baurecht SDR Frick/616-1 zu Gunsten des Fussballclubs Frick eingetragen:

(L) SDR Selbständiges und dauerndes Baurecht für ein Vereinsgebäude, örtlich beschränkt auf 730 m², bis 11.07.2030
ID.006-1955/030294 z.G. SDR Frick/616-1

Der Fussballclub Frick erstellt auf der LIG Frick/616 ein neues Clubhaus. Zu diesem Zweck muss der Baurechtsvertrag den neuen Verhältnissen angepasst werden.

Das bisherige selbständige und dauernde Baurecht SDR Frick/616-1 wird deshalb gelöscht und für die neue Baurechtsfläche das selbständige und dauernde Baurecht SDR Frick/XX zu Gunsten des Fussballclubs Frick begründet.

III. Grundstückbeschriebe

Die Einwohnergemeinde Frick ist Eigentümerin des folgenden Grundstücks:

Grundstückbeschreibung Liegenschaft Frick / 616

Gemeinde	Frick (BFS-Nr. 4163)
Grundbuch-Typ	Eidgenössisch
Grundstück-Nr	616
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH 80791 67074 77
Fläche	79'008 m ² , Definitiv anerkanntes Vermessungswerk
Plan-Nr.	50
	53
Lagebezeichnung	Ebnet
	Rai
Bodenbedeckung	Strasse, Weg, 2'396 m ²
	Trottoir, 90 m ²
	Übrige befestigte Fläche, 17'640 m ²
	Gartenanlage, 50'246 m ²
	Stehendes Gewässer, 107 m ²
	Gebäude, 8'529 m ²
Gebäude / Bauten	Schulhaus, Versicherungs Nr.: 1248, 785 m ²
	Gebäude (Detail s. AGV Police),
	Versicherungs Nr.: 1142, 1696 m ²
	Buswartehäuschen, Versicherungs Nr.: 1767, 7 m ²
	Velounterstand, Versicherungs Nr.: 1803, 68 m ²
	Velo-/ Motorradunterstand, Versicherungs Nr.: 1664, 340 m ²
	Aussengeräteraum,
	Versicherungs Nr.: 1471, 107 m ²

Gebäude (Detail s. AGV Police), Versicherungs
Nr.: 399

Gesamtfläche 47 m²

(auf mehreren Grundstücken)

Turnhalle, Versicherungs Nr.: 722, 570 m²

Gebäude (Detail s. AGV Police),

Versicherungs Nr.: 723, 396 m²

Gebäude (Detail s. AGV Police),

Versicherungs Nr.: 841, 1411 m²

Oberstufenschulhaus,

Versicherungs Nr.: 1509, 970 m²

Schulstrasse 51, 5070 Frick 0

Bezirksschulhaus,

Versicherungs Nr.: 721, 1109 m²

Schulstrasse 51, 5070 Frick 0

Gebäude (Detail s. AGV Police), Versicherungs
Nr.: 399

Sportplatzweg, 5070 Frick 0

Gesamtfläche 244 m²

(auf mehreren Grundstücken)

Heilpaedagogische Sonderschule,

Versicherungs Nr.: 1241, 847 m²

Sportplatzweg 25, 5070 Frick 0

Dominierte
Grundstücke

Keine

Anmerkungen

Keine

Dienstbarkeiten

11.07.2000 006-1855 (L) SDR Selbständiges und dauerndes Baurecht
für ein Vereinsgebäude, örtlich beschränkt auf
730 m², bis 11.07.2030 ID.006-1955/030294
z.G. SDR Frick/616-1

11.07.2000 006-1855 (L) Fuss- und Fahrwegrecht ID.006-1955/030295
z.G. SDR Frick/616-1

19.05.2009 006-1046 (L) Materialeilbahn für Lehmtransport, bis
31.03.2040 ID.006-2011/010087
z.G. Tonwerke Keller AG, Frick

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

11.07.2000 006-1855 Vereinbarung über die Bemessung der Heimfalls-
entschädigung bei Ablauf der Baurechtsdauer mit
Schiedsgerichtsklausel ID.006-2011/010088

Grundpfandrechte

Keine

Der Fussballclub Frick ist Eigentümer des folgenden Grundstücks:

Grundstückbeschreibung Selbständiges und dauerndes Recht (Baurecht)

Frick / 616-1

Gemeinde	Frick (BFS-Nr. 4163)
Grundbuch-Typ	Eidgenössisch
Grundstück-Nr	616-1
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH 49747 97216 74
SD-Recht	11.07.2000 006-1855 (R) SDR Selbständiges und dauerndes Baurecht für ein Vereinsgebäude, örtlich beschränkt auf 730 m2, bis 11.07.2030 ID.006-1955/030294 z.L. LIG Frick/616
Fläche	763 m²,
Plan-Nr.	53
Lagebezeichnung	Ebnet
Gebäude / Bauten	Gebäude (Detail s. AGV Police), Versicherungs Nr.: 399 Gesamtfläche 47 m² (auf mehreren Grundstücken) Gebäude (Detail s. AGV Police), Versicherungs Nr.: 399 Sportplatzweg, 5070 Frick 0 Gesamtfläche 244 m² (auf mehreren Grundstücken)
Dominierte Grundstücke	Keine

Anmerkungen

Keine

Dienstbarkeiten

11.07.2000 006-1855 (R) Fuss- und Fahrwegrecht ID.006-1955/030295
z.L. LIG Frick/616

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

11.07.2000 006-1855 Vereinbarung über die Bemessung der Heimfalls-
entschädigung bei Ablauf der Baurechtsdauer mit
Schiedsgerichtsklausel ID.006-2011/010088
11.07.2000 006-1855 Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechts an Nr.
616 ID.006-2011/010089

Grundpfandrechte

11.07.2000 006-1856 Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 100'000.00,
1. Pfandstelle, Max. 9%, Einzelpfandrecht
Grundpfandgläubiger Neue Aargauer Bank AG,
Aarau

IV. Löschung des selbständigen und dauernden Baurechts

1. Löschung

Das selbständige und dauernde Baurecht SDR Frick/616-1 wird mit Zustimmung des Eigentümers Fussballclub Frick und gestützt auf die Mutationsurkunde der Gemeinde Frick Nr. ... vom ... , im Grundbuch gelöscht. **(Die Mutationsurkunde wird erst nach Beschluss der Gemeindeversammlung und nach Vorliegen der Baubewilligung erstellt).**

Die Mutationsurkunde wird von den Parteien und der Urkundsperson unterzeichnet und bildet integrierender Bestandteil dieses Vertrages.

Das Grundbuchblatt SDR Frick/616-1 ist im Grundbuch abzuschliessen und die Dienstbarkeit

(L) SDR Selbständiges und dauerndes Baurecht für ein Vereinsgebäude, örtlich beschränkt auf 730 m2, bis 11.07.2030 ID.006-1955/030294
z.G. SDR Frick/616-1

ist auf LIG Frick/616 zu löschen.

2. Bereinigung

a) Gebäude

Das bestehende Gebäude Vereinshaus, Versicherungs Nr.: 399, welches auf dem bisherigen Baurecht SDR Frick/616-1 eingetragen ist, ist infolge Löschung des selbständigen und dauernden Baurechts SDR Frick/616-1 vorübergehend auf das Grundstück LIG Frick/616 und unmittelbar daran anschliessend auf das neu begründete selbständige und dauernde Baurecht SDR Frick/XX, zu übertragen.

Eine Entschädigung ist weder von der Einwohnergemeinde Frick, als Grundeigentümerin und Baurechtsgeberin, noch vom Fussballclub Frick, als Baurechtsberechtigte, zu bezahlen, da das Gebäude nach wie vor dem Fussballclub Frick, gehört.

Die Uebertragung und Rückübertragung findet lediglich statt, um das Geschäft grundbuchlich abwickeln zu können.

Das bestehende Gebäude Versicherungs Nr. 399 (Vereinshaus) wurde aus Mitteln des Baurechtsberechtigten finanziert; dasselbe gilt für den Neubau. Dabei bestand mit der Grundeigentümerin von Beginn an die Vereinbarung, dass für das Gebäude ein Baurecht begründet wird.

Diese Feststellung wird im Hinblick auf die Berechnung der Grundbuchgebühren getroffen.

b) Dienstbarkeiten

Die Dienstbarkeit

11.07.2000 006-1855 (R) Fuss- und Fahrwegrecht ID.006-1955/030295
z.L. LIG Frick/616

wird infolge Löschung des selbständigen und dauernden Baurechts gestrichen.

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

11.07.2000 006-1855 Vereinbarung über die Bemessung der Heimfalls-
entschädigung bei Ablauf der Baurechtsdauer mit
Schiedsgerichtsklausel ID.006-2011/010088
11.07.2000 006-1855 Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechts an
Nr. 616 ID.006-2011/010089

Die beiden Vormerkungen werden infolge Löschung des selbständigen und dauernden Baurechts gestrichen.

Grundpfandrechte

11.07.2000 006-1856 Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 100'000.00,
1. Pfandstelle, Max. 9%, Einzelpfandrecht
Grundpfandgläubiger Neue Aargauer Bank AG,
Aarau

Dieser Namen-Papier-Schuldbrief von Fr. 100'000.-- zu Gunsten der Neuen Aargauer Bank AG ist infolge Löschung des selbständigen und dauernden Baurechts im Grundbuch zu löschen. Die leere Pfandstelle ist zu streichen.

Der Fussballclub Frick wird mit separater öffentlicher Urkunde einen neuen Titel errichten.

V. Neubegründung eines selbständigen und dauernden Baurechts

1. Rechtseinräumung

Die Einwohnergemeinde Frick als Grundeigentümerin und Baurechtsgeberin räumt dem Fussballclub Frick als Baurechtsberechtigtem bzw. dessen Rechtsnachfolger ein

örtlich beschränktes selbständiges und dauerndes Baurecht an LIG Frick/616, nach Massgabe der Art. 675 und 779 ff. ZGB sowie der nachfolgenden Bestimmungen ein.

2. Umfang

Die baurechtsbelastete Fläche betrifft die **Teilfläche von cirka 496 m²** von LIG Frick/616, wie diese in der beiliegenden, von den Parteien und der Urkundsperson unterzeichneten und zum integrierenden Bestandteil dieser Urkunde erklärten Mutationsurkunde der Gemeinde Frick Nr., unter dem neuen Baurechtsgrundstück SDR Frick/XX ausgewiesen ist.

3. Inhalt

Der Baurechtsberechtigte hat das Recht, auf dem mit dem Baurecht belasteten Teil von cirka 496 m² der LIG Frick/616 ein neues Clubhaus gemäss den öffentlich-rechtlichen Vorschriften zu errichten, beizubehalten und zu nutzen.

Er darf die unbebauten Teile des Baurechtsgrundstückes SDR Frick/XX nach ihrem Belieben im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften und dem Zwecke des Baurechtsberechtigten entsprechend nutzen.

In diesem Recht eingeschlossen ist ausdrücklich auch das Durchleitungs- und Anschlussrecht für die notwendigen Werkleitungen über die LIG Frick/616.

Das neue Clubhaus weist gegenüber der Baurechtsgrenze reduzierte Grenzabstände auf. Die Einwohnergemeinde Frick erklärt als Eigentümerin der LIG Frick/616 ausdrücklich ihre Zustimmung zum reduzierten Abstand zur Baurechtsgrenze.

4. Bauvorhaben (Projekt, Zweck der Baute)

Grundlage dieses Baurechtsvertrags ist das im Auftrag des Baurechtsberechtigten ausgearbeitete und von der Grundeigentümerin genehmigte Projekt des Architekturbüros Bäumlin + John AG, in Frick, vom 12. Januar 2017, für ein neues Clubhaus. Gemäss diesem Projekt besteht das Clubhaus aus Erdgeschoss, Obergeschoss mit gedeckter Terrasse und Umschwung.

Das Projekt ist aus den beiliegenden Plänen ersichtlich, welche von den Parteien und der Urkundsperson unterzeichnet und zu integrierenden Bestandteilen dieses Vertrages erklärt werden:

- Grundrissplan Untergeschoss im Massstab 1: 200
- Grundrissplan Erdgeschoss im Massstab 1: 200
- Situationsplan im Massstab 1:500

Die Baubewilligung für das Projekt liegt noch nicht vor.

5. Aenderungen von Projekt, fertig erstellter Baute und Zweck

Der Baurechtsberechtigte darf das Projekt im Verlauf der Ausführung abändern.

Der Baurechtsberechtigte darf auch nach Bauvollendung bestehende Bauwerke verändern oder zurückbauen und neue Bauwerke erstellen. Die Zustimmung der Grundeigentümerin ist für alle baulichen Aenderungen des Projekts und bestehender Bauten sowie für alle Rück- und Neubauten erforderlich, die baubewilligungspflichtig sind oder die wesentliche Auswirkungen auf die äussere Gestalt oder das Aussehen des Bauwerks haben.

Das Baurecht dient dem Fussballclub Frick als Clubhaus.

Sofern der Baurechtsberechtigte den Zweck ändern will, bedarf die Zweckänderung der vorgängigen Zustimmung der Grundeigentümerin und der Anpassung des vorliegenden Vertrags.

Die Bewilligung einer Projektänderung wie auch einer Aenderung des Nutzungszwecks durch die zuständige Baubewilligungsbehörde bleibt in jedem Fall vorbehalten.

Die Baurechtsgeberin kann die Genehmigung jedoch nur aus triftigen Gründen verweigern. Ein triftiger Grund liegt insbesondere vor, wenn eine Zweckänderung ohne Zustimmung der Baurechtsgeberin vorgenommen werden soll, sowie wenn die Interessen der Baurechtsgeberin erheblich beeinträchtigt werden.

Diese Vereinbarung ist auf der Baurechtsparzelle SDR Frick/XX wie folgt **vorzumerken**:

Weitere vertragliche Bestimmungen (Genehmigungsvorbehalt)

6. Dauer

Das Baurecht entsteht mit dem Grundbucheintrag und wird auf die Dauer von 30 (dreissig) Jahren ab Grundbucheintragung eingeräumt.

Mit obligatorischer Wirkung wird vereinbart, dass Nutzen und Gefahr am Baurecht mit der Unterzeichnung dieses Vertrages auf den Baurechtsberechtigten übergehen.

7. Verlängerungsanspruch

Der Grundeigentümerin räumt dem Baurechtsberechtigten einen Anspruch zur Verlängerung des Baurechts ein. Dieser Verlängerungsanspruch gibt dem Baurechtsberechtigten das Recht, vom Grundeigentümer einmal einseitig die Verlängerung des Baurechts um weitere zwanzig Jahre zu verlangen, und zwar zu den in diesem Vertrag vereinbarten Bedingungen.

Der Verlängerungsanspruch wird durch einseitige, schriftliche Erklärung des Baurechtsberechtigten ausgeübt. Die Erklärung ist der Grundeigentümerin bis spätestens drei Jahre vor Ablauf des Baurechts zuzustellen. Die rechtzeitige Zustellung der Erklärung verpflichtet die Grundeigentümerin, Hand zur vertraglichen Verlängerung des Baurechts zu bieten.

Verzichtet der Baurechtsberechtigte auf die Ausübung seines Verlängerungsanspruchs, so endet das Baurecht nach Ablauf von dreissig Jahren nach Grundbucheintrag.

Uebt der Baurechtsberechtigte seinen Verlängerungsanspruch aus, so endet das Baurecht fünfzig Jahre nach Grundbucheintrag.

Dem Grundbuchamt wird zur **Vormerkung** auf LIG Frick/616 und SDR Frick/XX angemeldet:

Anspruch auf Verlängerung der Baurechtsdauer

8. Verselbständigung

Das Baurecht ist weder zu Gunsten eines herrschenden Grundstücks noch ausschliesslich zu Gunsten einer bestimmten Person begründet. Es ist somit übertragbar und vererblich und somit selbständig. Die Uebertragung bedarf der schriftlichen Genehmigung der Grundeigentümerin. Diese darf die Genehmigung verweigern, wenn die Bestimmungen dieses Baurechtsvertrages vom Erwerber nicht in allen Teilen übernommen werden, das Baurecht nicht für Sportzwecke verwendet wird sowie bei fehlender Kreditwürdigkeit des Baurechtsberechtigten.

Dem Grundbuchamt wird zur **Vormerkung** auf LIG Frick/616 und SDR Frick/XX angemeldet:

Uebertragung des Baurechts zustimmungsbedürftig

9. Eintrag im Grundbuch

Diese Vereinbarung ist wie folgt als Personaldienstbarkeit im Nachgang zu den bestehenden Dienstbarkeiten im Grundbuch einzutragen:

Auf LIG Frick/616:

(L): SDR Selbständiges und dauerndes Baurecht, örtlich beschränkt, für ein Clubhaus, bis , verselbständigt unter SDR Frick/XX

Dieses Baurecht ist im Sinne von Art. 779 Abs. 3 ZGB mit folgendem Beschrieb als Grundstück in das Grundbuch aufzunehmen:

Grundstückbeschreibung Selbständiges und dauerndes Recht (Baurecht) Frick/XX

Gemeinde	Frick (BFS-Nr. 4163)
Grundbuch-Typ	Eidgenössisch
Grundstück-Nr	XX
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH ...

SD-Recht	(R) SDR Selbständiges und dauerndes Baurecht, örtlich beschränkt, für ein Clubhaus gemäss den öffentlich-rechtlichen Vorschriften auf die Dauer von 30 Jahren ID... z.L. LIG Frick/616
Fläche	496 m ²
Plan-Nr.	53
Bodenbedeckung	Gebäude, ...m ²
Lagebezeichnung	Ebnet
Gebäude / Bauten	Gebäude (Detail s. AGV Police), Versicherungs Nr.: Gesamtfläche ... m ² Sportplatzweg, 5070 Frick 0
Dominierte Grundstücke	Keine

Als Eigentümer ist der Fussballclub Frick im Grundbuch einzutragen.

10. Ordentlicher Heimfall

Sofern nach Ablauf der Baurechtsdauer keine Verlängerung des selbständigen und dauernden Baurechts erfolgt, geht das Baurecht unter und sämtliche auf der baurechtsbelasteten Fläche stehenden Bauten und Anlagen gehen in das Eigentum der Baurechtsgeberin über, indem sie Bestandteil seines Grundstückes werden (Art. 779 lit. c ZGB).

Gestützt auf Art. 779 lit. e ZGB wird die Entschädigungspflicht der Grundeigentümerin für die heimfallenden Bauwerke aufgehoben.

Dem Grundbuchamt wird zur **Vormerkung** auf LIG Frick/616 und SDR Frick/XX angemeldet:
Aufhebung der Heimfallsentschädigung

11. Vorzeitiger Heimfall

- a) Wenn der Baurechtsberechtigte in grober Weise sein dingliches Recht überschreitet oder vertragliche Verpflichtungen verletzt, so kann die Grundeigentümerin den vorzeitigen Heimfall herbeiführen, indem sie die Uebertragung mit allen Rechten und Lasten auf sich selber verlangt (Art. 779 lit. f).
- b) Das Heimfallsrecht kann nur ausgeübt werden, wenn für die heimfallenden Bauwerke eine angemessene Entschädigung geleistet wird, bei deren Bemessung das schuldhafte Verhalten des Baurechtsberechtigten als Herabsetzungsgrund berücksichtigt werden kann. Die Übertragung des Baurechts auf die Grundeigentümerin erfolgt erst, wenn die Entschädigung bezahlt oder sichergestellt ist (Art. 779 lit. g).

12. Entschädigung / Baurechtszins

Die Einräumung und die Ausübung des Baurechts erfolgen entschädigungslos.

Im Sinne der Förderung des Sports verzichtet die Gemeinde Frick auf die Erhebung eines Baurechtszinses.

VI. Begründung von Dienstbarkeiten

1. Fuss- und Fahrwegrecht

Die Verkehrserschliessung des selbständigen und dauernden Baurechts erfolgt über die LIG Frick/616.

Der jeweilige Eigentümer von LIG Frick/616 (zur Zeit die Einwohnergemeinde Frick) räumt dem jeweiligen Eigentümer des selbständigen und dauernden Baurechts SDR Frick/XX das Fuss- und Fahrwegrecht über die im beiliegenden Situationsplan im Massstab 1:500 hellblau bemalte Strasse ein.

Der Dienstbarkeitsplan wird von den Parteien und der Urkundsperson unterzeichnet und zum integrierenden Bestandteil dieses Vertrages erklärt.

Diese Vereinbarung ist wie folgt im Grundbuch einzutragen:

Auf LIG Frick/616

Last: Fuss- und Fahrwegrecht zu Gunsten SDR Frick/XX

Auf SDR Frick/XXX

Recht: Fuss- und Fahrwegrecht zu Lasten LIG Frick/616

2. Mitbenützungsrecht an Räumen des Clubhauses

Der Fussballclub Frick nutzt die Räumlichkeiten in den Abendstunden und am Wochenende.

Der Einwohnergemeinde Frick werden tagsüber folgende Räume zur ausschliesslichen Nutzung zur Verfügung gestellt:

- Restaurant und Küche im Erdgeschoss sowie WC-Anlagen im Untergeschoss für den Mittagstisch der Gemeinde Frick

Zu diesem Zweck wird folgende Dienstbarkeit begründet:

Der jeweilige Eigentümer von SDR Frick/XX räumt der Einwohnergemeinde Frick das umschriebene Benützungsrecht an Restaurant, Küche im Erdgeschoss sowie WC-Anlagen im Untergeschoss für den Mittagstisch der Gemeinde Frick von Montag bis Freitag von 10.00 Uhr bis 16.00 Uhr ein. Die Nutzung entfällt in den Schulferien.

Die bezeichneten Räume sind im beiliegenden Grundrissplan Erd- und Untergeschoss im Massstab 1:... bezeichnet.

Die Pläne werden von den Parteien und der Urkundsperson unterzeichnet und bilden integrierende Bestandteile dieses Vertrages.

Diese Vereinbarung ist wie folgt als Personaldienstbarkeit im Grundbuch einzutragen:

Auf SDR Frick/XX:

Last: Umschriebenes Benützungsrecht an Räumen im Erd- und Untergeschoss zu Gunsten Einwohnergemeinde Frick

Obligatorische Vereinbarungen

Die Parteien vereinbaren mit obligatorischer Wirkung, d.h. ohne Eintragung im Grundbuch:

a. Benützungsrecht an Garderoben

Der Fussballclub Frick erstellt das Clubhaus als Gebäude-eigentümer und stellt vier Garderoben im Erdgeschoss sowie die WC-Anlagen das ganze Jahr von Montag bis Sonntag zur freien Nutzung zur Verfügung. Bei der Benutzung hat der Fussballclub Frick den Vorrang. Die Garderoben stehen bei Verfügbarkeit nach Absprache auch allen anderen Vereinen zur Verfügung, insbesondere bei Turnieren und Grossanlässen. Weitere Details regelt die separate Nutzungsvereinbarung unter den Parteien.

b. Nutzungsvereinbarung

Die Parteien vereinbaren eine separate Nutzungsvereinbarung für die Regelung der Nutzung von Räumlichkeiten im Untergeschoss und im Erdgeschoss (gemäss Dienstbarkeitsbegründung) durch die Einwohnergemeinde Frick. Diese Vereinbarung regelt insbesondere den Gegenstand der Nutzung, den Betrieb, die Reinigung und den Unterhalt der Räumlichkeiten, die Vertragsdauer sowie die Entschädigung u.w.

Für die Einräumung des Nutzungsrechts an den Räumlichkeiten im Erdgeschoss und im Obergeschoss bezahlt die Einwohnergemeinde Frick dem Fussballclub Frick den einmaligen Betrag von Fr. 500'000.-- (Franken fünfhunderttausend) für eine Nutzungsdauer von dreissig Jahren gemäss separater Vereinbarung.

Bei einer Verlängerung des selbständigen und dauernden Baurechts wird die Nutzungsvereinbarung angepasst und insbesondere die Entschädigung für die weitere Dauer neu vereinbart.

Die vorstehenden obligatorischen Vereinbarungen sind auf spätere Rechtsnachfolger zu übertragen, mit der Verpflichtung zur dauernden Weiterüberbindung.

VII. Verschiedene Bestimmungen

1. Gewährleistung

Jegliche Gewährleistung für rechtliche oder sachliche Mängel der Baurechtsfläche, insbesondere für die Eignung des Baugrundes, wird ausdrücklich und soweit gesetzlich zulässig wegbedungen, vorbehalten bleiben Art. 192 Abs. 3 sowie 199 OR.

Der Baurechtsberechtigte bestätigt, von der Urkundsperson darüber orientiert worden zu sein, dass damit die Baurechtsgeberin gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung einzig noch für Mängel haftet, welche sie dem Baurechtsberechtigten arglistig verschweigt und für Mängel, mit denen der Baurechtsberechtigte vernünftigerweise nicht rechnen muss.

Der Baurechtsberechtigte übernimmt das Baurecht im heutigen Zustand und Erschliessungsgrad.

Die Parteien erklären, dass sie von der Urkundsperson über die Tragweite dieser Klausel orientiert worden sind.

2. Altlastenkataster

Gemäss Art. 32dbis Abs. 3 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG) gilt die Bewilligungspflicht für die Veräusserung oder die Teilung von Grundstücken, welche im kantonalen Kataster der belasteten Standorte (KBS) eingetragen sind. Die Parteien und die Urkundsperson bestätigen, dass sie am Tag der Unterzeichnung dieses Vertrages Einsicht in das kantonale Kataster der belasteten Standorte (KBS) bzw. in die Online-Karte KBS genommen haben und dass das baurechtsbelastete Grundstück darin nicht eingetragen ist.

Vorbehalten sind kleinere Belastungen des Untergrunds, welche im Altlastenkataster nicht eingetragen sind.

Sollte seitens des Departements Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung für Umwelt, eine Bewilligungspflicht bzw. die Feststellung der Nichtbewilligungspflicht angeordnet werden, bleibt dies ausdrücklich vorbehalten.

3. Miet- und Pachtverträge

Die mit dem Baurecht belastete Fläche ist frei von Miet- und Pachtverhältnissen.

4. Uebertragung und Vorkaufsrecht

Das Baurecht ist übertragbar. Bei der Uebertragung des Baurechts gehen alle dinglichen und realobligationenrechtlichen Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag (mit allfälligen späteren Aenderungen oder Ergänzungen) auf den Erwerber über.

Für die Uebertragung des Baurechts und die Einräumung von Unterbaurechten hat der Baurechtsberechtigte die Zustimmung der Grundeigentümerin einzuholen.

Diese Genehmigung darf nur aus wichtigen Gründen verweigert werden. Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn der Erwerber nicht alle Rechte und Pflichten aus dem Baurechtsvertrag übernimmt.

Dem Grundbuchamt wird zur **Vormerkung** auf der Baurechtsparzelle SDR Frick/XX angemeldet:

Weitere vertragliche Bestimmungen (Verfügungsbeschränkung)

Die Baurechtsgeberin hat von Gesetzes wegen ein Vorkaufsrecht an der Baurechtsparzelle. Die Frist zur Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes der Baurechtsgeberin beträgt drei Monate.

Der Baurechtsberechtigte hat bei einem Verkauf des mit dem Baurecht belasteten Grundstücks ein Vorkaufsrecht. Die Frist zur Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes beträgt ebenfalls drei Monate. Dieses Vorkaufsrecht wird aufgehoben.

Dem Grundbuchamt wird zur **Vormerkung** auf LIG Frick/616 und SDR Frick/XX angemeldet:

Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes des Baurechtsberechtigten

5. Gebäudeunterhalt

Der Baurechtsberechtigte ist verpflichtet, die Bauten, Anlagen und unbebauten Teile des Grundstückes während der ganzen Baurechtszeit gut zu unterhalten. Der Baurechtsgeberin ist eine Kontrolle gestattet.

6. Steuern und Abgaben

Die öffentlichen Abgaben, welche sich auf den Grund und Boden, also nicht auf Bauten und Anlagen beziehen, gehen zu Lasten der Baurechtsgeberin.

Die öffentlichen Abgaben und Lasten, welche mit den Bauten und Anlagen zusammenhängen, trägt der Baurechtsberechtigte, so insbesondere die Steuern, Gebühren und Beiträge für die Baubewilligung, Wasser- und Abwasseranschluss und -nutzung, Strom, Elementarschadenversicherung, Aarg. Gebäudeversicherung und andere.

7. Haftung

Der Baurechtsberechtigte haftet für alle Schäden, für welche die Baurechtsgeberin einzustehen hat, sofern sie mit der Ausübung des Baurechts in unmittelbarem Zusammenhang stehen.

Der Baurechtsberechtigte ist verpflichtet, sich gegen die Risiken angemessen zu versichern. Sollte die Baurechtsgeberin für Schäden, die durch den Bestand oder die Benützung des Gebäudes entstehen, in Anspruch genommen werden, so hat der Baurechtsberechtigte dafür vollen Ersatz zu leisten.

8. Projektmutation

Bei der vorliegenden Mutationsurkunde Nr. ... handelt es sich um eine Projektmutation. Die Grenzen dieser Mutation sind provisorisch, nach Projekt festgelegt (ohne Vermarkung). Eine spätere Anpassung an die baulichen Anlagen wird ausdrücklich vorbehalten. Die Kosten für die Vermarkung und eine allfällige Grenzmutation sowie die Gebäudeaufnahme werden vom Baurechtsberechtigten alleine getragen.

Dem Grundbuchamt wird zur Anmerkung auf LIG Frick/616 und SDR Frick/XX angemeldet: "**Projektmutation**".

9. Konfliktlösung

Die Parteien vereinbaren, alle mit diesem Vertrag im Zusammenhang stehenden Differenzen und Streitigkeiten zuerst ausschliesslich auf dem Wege der Mediation und erst anschliessend, sollte die Mediation scheitern, durch die Einsetzung eines Schiedsgerichts zu bereinigen.

Für die Mediation wie auch für das Schiedsverfahren kommen, soweit nicht anders geregelt, die Bestimmungen der Schweizerischen Zivilprozessordnung zur Anwendung.

a. Mediation

Die Parteien verpflichten sich, vorerst eine Konfliktlösung durch Mediation anzustreben, sofern nicht eine der Parteien nicht verlängerte oder nicht verlängerbare Fristen (z.B. Verjährungsfristen) zu wahren hat.

Können sich die Parteien nicht auf einen Mediator einigen, lassen sie sich von der Präsidentin des schweizerischen Dachverbands für Mediation einen neutralen und qualifizierten Mediator vermitteln.

Die Parteien verpflichten sich, bis zur Beendigung der Mediation auf die Beschreitung des Rechtswegs zu verzichten. Jede Partei ist berechtigt, die Mediation vorzeitig und einseitig zu beenden, sofern sie das Vertrauen in eine Konfliktlösung durch Mediation verloren hat.

Die Kosten des Mediationsverfahrens tragen beide Parteien je zur Hälfte.

b. Schiedsklausel

Scheitert die Mediation, werden Streitigkeiten unter Ausschluss der ordentlichen Gerichte durch ein Dreier-Schiedsgericht mit Sitz am Wohnsitz seines Präsidenten entschieden. Die zwingende Zuständigkeit der ordentlichen Gerichte bleibt vorbehalten.

Will eine Partei das Schiedsgericht anrufen, hat sie dies der Gegenpartei mit eingeschriebenem Brief mitzuteilen unter gleichzeitiger Nennung eines Schiedsrichters. Die andere Partei hat innert 30 Tagen ebenfalls einen Schiedsrichter zu bezeichnen. Die beiden Schiedsrichter ernennen hierauf gemeinsam den Präsidenten des Schiedsgerichts, der Jurist sein muss.

Kommt die Gegenpartei mit der Bezeichnung ihres Schiedsrichters in Verzug oder können sich die Schiedsrichter nicht innert 30 Tagen auf einen Präsidenten einigen, hat das geschäftsleitende Gerichtspräsidium in Zivilsachen am Ort der gelegenen Sache die notwendige Ernennung vorzunehmen.

Das Schiedsgericht bestimmt das Verfahren selbst, mit Ausnahme, dass es möglichst einfach und rasch sein soll, dass ein Schriftenwechsel stattzufinden hat und dass die Urteilsberatungen geheim erfolgen.

c. Uebertragung dieser Vereinbarungen zur Konfliktlösung

Die Parteien verpflichten sich, diese Vereinbarungen zur Konfliktlösung allfälligen Rechtsnachfolgern zu überbinden, verbunden mit der Verpflichtung zur Weiterübertragung, indem sie diese Rechtsnachfolger ausdrücklich und schriftlich den Eintritt sowohl in die Mediations wie auch in die Schiedsvereinbarung erklären lassen.

10. Ueberbindungsklausel

Die Parteien verpflichten sich, alle aus diesem Rechtsgeschäft fliessenden Rechte und Pflichten im Falle einer Uebertragung des selbständigen und dauernden Baurechts auf den Rechtsnachfolger zu überbinden, einschliesslich dieser Ueberbindungsklausel.

11. Genehmigung

Der Gemeinderat Frick erklärt, dass er gestützt auf den Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung vom 29. Juni 2018 zum Abschluss dieses Vertrages ermächtigt ist.

Der Beschluss ist in Rechtskraft erwachsen.

12. Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland

Der Baurechtsberechtigte erklärt, dass bei seinem Verein keine beherrschende finanzielle Beteiligung durch Personen mit Wohnsitz oder Sitz im Ausland im Sinne der Vorschriften über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland bestehen. Insbesondere liegen keine der in Art. 6 BewG umschriebenen Tatbestände vor.

13. Erklärung des Baurechtsberechtigten

Der Baurechtsberechtigte 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 verbundenen ist, abgeschlossen hat und abzuschliessen beabsichtigt.

14. Verweisung auf die gesetzlichen Bestimmungen

Soweit dieser Vertrag nichts Abweichendes bestimmt, gelten die Vorschriften des Schweizerischen Zivilgesetzbuches über das Baurecht (Art. 779 lit. a-1 ZGB).

15. Belehrungspflicht der Urkundsperson

Die Parteien bestätigen, dass sie die Urkundsperson bei der Beurkundung insbesondere über folgende Punkte informiert hat:

- a) die grundbuchliche Beschreibung sowie den Inhalt der aus dem Hauptbuch ersichtlichen Rechte und Lasten,
- b) Vorkaufsberechtigte,
- c) den Vorrang des öffentlichen Rechts,
- d) Bewilligungspflichten,
- e) die Grundzüge der Steuerfolgen,
- f) die gesetzlichen Pfandrechte,

16. Kosten

Die durch diesen Vertrag entstehenden Kosten (Geometer, Urkundsperson und Grundbuchamt) werden ganz von der Baurechtsgeberin übernommen.

17. Ausfertigung

Diese Urkunde wird in einem Original ausgefertigt. Das Original dieser Urkunde wird beim Grundbuchamt Laufenburg deponiert und dient als Rechtsgrundaussweis. Die Parteien erhalten beglaubigte Kopien.

18. Vollmacht

Die aargauische Urkundsperson Simon Basler ist zu allen mit diesem Vertrag im Zusammenhang stehenden Grundbuchanmeldungen ermächtigt und beauftragt.

Abgeschlossen und unterzeichnet in

Frick,

Urkundsparteien:

Baurechtsgeberin:
Einwohnergemeinde Frick
vertreten durch den Gemeinderat

Gemeindeammann:

Gemeindeschreiber:

Daniel Suter

Michael Widmer

Baurechtsberechtigter:

Fussballclub Frick

Adrian Köchli

Armin Swiatek