



ÖFFENTLICHE URKUNDE

errichtet von
Notarin M^{Law} Murielle Fischer,
Urkundsperson des Kantons Aargau,
in Baden, Bremgarten und Muri,
beurkundet in Niederwil, 3. Dezember 2020

DIENSTBARKEITSVERTRAG ZUR BEGRÜNDUNG EINES UNSELBSTSTÄNDIGEN BAURECHTS

I. VERTRAGSPARTEIEN

1. Grundeigentümer und Baurechtsgeber

Verein Gnadenthal, c/o Reusspark, Zentrum für Pflege und Betreuung, Gnadenthal,
5524 Niederwil AG

als Eigentümer der
LIG Niederwil / 186

2. Baurechtsnehmerin

Einwohnergemeinde Niederwil, Hauptstrasse 4, 5524 Niederwil AG



h: dkt 5.0

II. GRUNDEIGENTUM / RECHTSEINRÄUMUNG BAURECHT

Der Baurechtsgeber räumt der Baurechtsnehmerin ein Baurecht ein an seinem Grundstück:

Liegenschaft Niederwil / 186

Gemeinde	Niederwil (AG)
Grundbuch-Typ	Eidgenössisch
Grundstück-Nr.	186
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH 36811 55088 53
Fläche	1347 m ²
Plan-Nr.	31
Lagebezeichnung	Turmacher
Bodenbedeckung	Gartenanlage, 1224 m ² Gebäude, 123m ²
Gebäude / Bauten	Einfamilienhaus, Scheune, EGID: 559123, Nummer: 21, Flächenmass: 123m ² , Anteil auf Grundstück: 123m ²
Dominierte Grundstücke	Keine

Anmerkungen, Dienstbarkeiten, Grundlasten und Vormerkungen

Keine

Grundpfandrechte

Keine



III. INHALT UND UMFANG DES BAURECHTS

1. Umfang

Das Baurecht beinhaltet das Recht, auf der Baurechtsfläche im Rahmen der öffentlich-rechtlichen gesetzlichen Bestimmungen Unterkünfte für vorläufig aufgenommene Personen oder Personen des Sozialbereichs mit den zugehörigen Nebenbauten und Umgebungsanlagen zu erstellen und beizubehalten. Die nicht überbaute Fläche der Baurechtsfläche kann die Baurechtsnehmerin ausschliesslich benützen.

Das Baurecht umfasst die gesamte Parzellenfläche von 1347 m².

Auf der vom Baurecht umfassten Fläche Liegenschaft Niederwil / 186 steht zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses das Gebäude Nr. 21. Dieses wird vom Baurechtsgeber bis spätestens 31. Dezember 2021 auf Kosten der Grundeigentümerin und Baurechtsgeberin abgerissen und eingeebnet.

2. Dauer und Kündigungsmöglichkeit

Das Baurecht dauert bis zum 31. Dezember 2054.

Das Baurecht kann von der Baurechtsnehmerin unter Beobachtung einer einjährigen Kündigungsfrist jederzeit einseitig aufgehoben werden. Die Kündigung hat schriftlich durch eingeschriebenen Brief zu erfolgen.

Fällt das Baurecht infolge Erreichens der vereinbarten Maximaldauer dahin, so kann es durch freie Vereinbarung unter den Parteien erneuert werden. Die Vertragsparteien vereinbaren im Sinne einer Absichtserklärung, dass sie drei Jahre vor Ablauf der Baurechtsdauer über die Verlängerung des Baurechts in Verhandlung treten.

3. Unselbstständigkeit

Das Baurecht wird ausschliesslich zu Gunsten der Einwohnergemeinde Niederwil begründet und ist nicht übertragbar.

4. Eintrag im Grundbuch

Das Baurecht ist wie folgt auf Liegenschaft Niederwil / 186 als Dienstbarkeitslast einzutragen:

- (L) Baurecht für die Erstellung und Beibehaltung von Unterkünften für vorläufig aufgenommene Personen oder Personen des Sozialbereichs mit den zugehörigen Nebenbauten und Umgebungsanlagen, befristet bis 31.12.2054, nicht übertragbar
z. G. Einwohnergemeinde Niederwil



IV. BAURECHTSZINS

Die Baurechtsnehmerin hat dem Baurechtsgeber pro Kalenderjahr einen Baurechtszins von CHF 12'000.00 (Franken zwölftausend) zu bezahlen. Zahlungstermin ist jeweils der 1. Juli für das laufende Jahr.

Der bei Beginn des Baurechts gültige Baurechtszins wird alle fünf Jahre den Veränderungen des Landesindex der Konsumentenpreise des Bundesamtes für Statistik angepasst.

Indexklausel: 100.0 % des bei Baurechtsbeginn gültigen Mindestbaurechtszinses werden gemäss folgender Formel dem Landesindex der Konsumentenpreise des Bundesamtes für Statistik angepasst:

$$\frac{\text{Basiszins x neuer Index}}{\text{Basisindex}} = \text{neu geschuldeter Baurechtszins}$$

Als Basisindex gilt der Stand des Indexes vom Oktober 2020 mit 101.2 Punkten (Basis Dezember 2015 = 100 Punkte).

Die erstmalige Anpassung des Basiszinses kann per 01.01.2027 erfolgen. Weitere Anpassungen können jeweils alle fünf Jahre erfolgen.

V. HEIMFALL

1. Ordentlicher Heimfall

Mit Ablauf der Vertragsdauer oder Kündigung durch die Baurechtsnehmerin müssen die Bauten auf Kosten der Baurechtsnehmerin rückgebaut und das Grundstück ordentlich in-stand gestellt sein.

2. Vorzeitiger Heimfall

Wenn die Baurechtsnehmerin in grober Weise ihr dingliches Recht überschreitet oder vertragliche Verpflichtungen verletzt, so kann der Grundeigentümer gemäss Art. 779f ZGB den vorzeitigen Heimfall herbeiführen.

VI. ENTSCHÄDIGUNG

Die Einräumung des Baurechts erfolgt entschädigungslos.



Li de 550.

VII. VERSCHIEDENE BESTIMMUNGEN

1. Nutzen und Gefahr

Nutzen und Gefahr des Baurechts gehen mit Grundbucheintrag, spätestens jedoch am 1. Januar 2022 auf die Baurechtsnehmerin über. Aller mit dem Baurecht verbundener Aufwand und Ertrag ab Grundbucheintrag bzw. spätestens ab dem 1. Januar 2022 ist durch die Baurechtsnehmerin allein zu tragen bzw. steht ihr allein zu.

2. Gewährleistung

Die Baurechtsnehmerin hat das belastete Grundstück besichtigt und bestätigt, es zu kennen. Jegliche Gewährleistung wird, soweit gesetzlich zulässig, wegbedungen.

Die Vertragsparteien sind von der Urkundsperson über die Bedeutung dieser Bestimmung aufmerksam gemacht worden.

3. Miet- und Pachtverhältnisse

Das Baurechtsgrundstück ist teilweise vermietet. Der Mietvertrag zwischen dem Verein Gnadenthal und Herr Thomas Grunder wird durch die Baurechtsnehmerin mit sämtlichen Rechten und Pflichten zu denselben Konditionen übernommen.

4. Erschliessungskosten

Die bestehenden Hausanschlüsse für Wasser, Strom und Kanalisation bleiben bestehen. Sollten noch weitere Erschliessungsmassnahmen erforderlich sein, um das Baurechtsland baureif zu machen, so gehen die Kosten zu Lasten der Baurechtsnehmerin.

Die Feinerschliessung innerhalb der Baurechtsfläche ist Sache der Baurechtsnehmerin.

5. Unterhalt der Bauten, Haftung

Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, die auf der Baurechtsfläche erstellten Bauten, Anlagen und Einrichtungen während der ganzen Baurechtsdauer einwandfrei und klaglos zu unterhalten und für Reparaturen, Renovationen und Umbauten nur solide Materialien zu verwenden.

Wird der Grundeigentümer in Haftpflichtfällen, die sich aus dem Bau, dem Betrieb und der Nutzung der aufgrund dieses Vertrages erstellten Gebäulichkeiten, Einrichtungen und Anlagen ergeben, von einem Dritten belangt, so steht ihm in vollem Umfang der Rückgriff auf die Baurechtsnehmerin zu.

6. Altlasten

Der Grundeigentümer erklärt, dass die Liegenschaft nicht im Kataster der belasteten Standorte eingetragen ist und nicht mit sanierungs- oder überwachungspflichtigen Altlasten Abfällen oder anderen umweltschädigenden Stoffen oder Verunreinigungen belastet ist.



7. **Vertragskosten**

Die Kosten dieses Vertrags (Geometer, Notariat und Grundbuchamt) trägt die Baurechtsnehmerin.

8. **Steuern**

Die Baurechtsnehmerin trägt alle mit dem Baurecht und den Gebäulichkeiten sowie mit deren Betrieb verbundenen öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Verpflichtungen. Werden beim Grundeigentümer Steuern und Abgaben erhoben, welche die Gebäulichkeiten oder das Baurecht betreffen, so hat die Baurechtsnehmerin dem Grundeigentümer vollen Ersatz zu leisten. Steuern und Abgaben, die sich allein auf den mit dem Baurecht belasteten Boden beziehen, trägt der Grundeigentümer.

9. **Kompetenz Gemeinderat**

Der Gemeinderat bestätigt, dass er im Rahmen seiner Kompetenzen handelt und laut der Gemeindeordnung und dem kantonalen Gemeindegesetz zum Abschluss dieses Vertrags ermächtigt ist. Der Beschluss der Gemeindeversammlung zu diesem Vertrag sowie die Genehmigung des Baukredits der Unterkunft für vorläufig aufgenommene Personen oder Personen des Sozialbereichs bleiben vorbehalten.

10. **Weiterüberbindungspflicht**

Die Baurechtsgeberin ist verpflichtet, sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag einem allfälligen Rechtsnachfolger zu übertragen.

11. **Grundbuchanmeldung**

Die Urkundsperson wird mit Substitutionsbefugnis ermächtigt und beauftragt, alle mit dieser Urkunde zusammenhängenden Vorkehrungen zu treffen und die Urkunde und die damit zusammenhängenden Unterlagen und Belege dem Grundbuchamt anzumelden oder zurückzuziehen. Die Urkundsperson kann für die Vertragsparteien bei allfälligen Verfügungen auch den Rechtsmittelverzicht erklären. Die Erlöschungsgründe bei Handlungsunfähigkeit im Sinne von Art. 35 OR gelten für diese Vollmacht nicht.

12. **Ausfertigung**

Die Vertragsparteien erhalten je eine beglaubigte Vertragskopie. Das Original dient dem zuständigen Grundbuchamt als Rechtsgrundausweis.



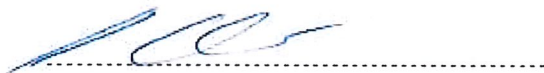
13. Vollmacht

Die Vertragsparteien ermächtigen Frau Doris Duss, geb. 24 Januar 1972, von Rothenburg LU und Escholzmatt LU, in 5630 Muri, Klosterfeldstrasse 27, Assistentin der Urkundsperson, mit Substitutions- und Doppelvertretungsbefugnis, Änderungen an Urkunde und Beilagen vorzunehmen, wenn nötig in einem separaten Nachtrag, und die Änderungen dem Grundbuchamt anzumelden. Die Vertragsparteien werden über solche Änderungen schriftlich durch die Urkundsperson informiert.

Niederwil, 3. Dezember 2020

1. Grundeigentümer und Baurechtsgeber

Verein Gnadenthal



2. Baurechtsnehmerin

Einwohnergemeinde Niederwil

NAMENS DES GEMEINDERATES NIEDERWIL
Der Gemeindeammann: Der Gemeindechef:



ÖFFENTLICHE BEURKUNDUNG

Ich, Notarin M^{Law} Murielle Fischer, Urkundsperson des Kantons Aargau, bescheinige:

1. Der Verein Gnadenthal ist gemäss Zefix-Auszug ein im Handelsregister des Kantons Aargau eingetragener Verein mit Sitz in Niederwil AG. Für den Verein zeichnen rechtsgültig Frau Bettina Verena Ochsner, von Illnau-Effretikon und Oberlunkhofen, in Oberlunkhofen, Präsidentin des Vorstandes, und Herr Kurt Otto Notter, von Boswil, in Wohlen AG, Vizepräsident des Vorstandes, beide mit Kollektivunterschrift zu zweien.
2. Die Einwohnergemeinde Niederwil ist eine Körperschaft des aargauischen öffentlichen Rechts, die gemäss § 36 Abs. 2 und § 37 Abs. 2 lit. a) Gemeindegesetz i.V.m. § 7 Abs. 2 der Gemeindeordnung von Gesetzes wegen vertreten wird durch den Gemeinderat und dieser wiederum durch den Gemeindeammann, Herr Walter Adolf Koch, geb. 31. Mai 1958, von Uezwil und Niederwil, in Niederwil, und den Gemeindeschreiber, Herr Christian Matthias Huber, geb. 26. Dezember 1975, von Besenbüren, in Mönthal.

Der Vertrag bedarf der Genehmigung durch die Gemeindeversammlung gemäss § 20 Abs. 2 lit. c Gemeindegesetz, welche noch nicht vorliegt.

3. Die Urkundsparteien,
 - **Frau Bettina Verena Ochsner** (ausgewiesen durch Schweizer Identitätskarte Nr. E2938366),
 - **Herr Kurt Otto Notter** (ausgewiesen durch Schweizer Identitätskarte Nr. E1186629),
 - **Herr Walter Adolf Koch** (ausgewiesen durch Schweizer Identitätskarte Nr. C6652387),
 - **Herr Christian Matthias Huber** (ausgewiesen durch Schweizer Identitätskarte Nr. E2718735),

haben diese Urkunde in meiner Gegenwart gelesen.

4. Die Urkundsparteien haben mir erklärt, diese Urkunde enthalte ihren mitgeteilten Willen.
5. Die Urkundsparteien haben diese Urkunde in meiner Gegenwart unterzeichnet.

Niederwil, 3. Dezember 2020
Protokoll Nr. 195/2020

Die Urkundsperson:

