

28. April 2017

errichtet von

Lukas Paul Knecht, Urkundsperson des Kantons Aargau,

mit Büro in Windisch

Baurechtsvertrag

mit Begründung eines Überbaurechtes, eines Benützungsrechtes
sowie eines Kaufrechtes

Kompetenzzentrum Werkhof Eigenamt (KWE)

Lupfig, [.....]

I. Parteien

1. Baurechtsgeberin / Dienstbarkeitsgeberin / Kaufrechtsgeberin

Ortsbürgergemeinde Lupfig, öffentlich-rechtliche Körperschaft mit Sitz in Lupfig,
Gemeindekanzlei: Breitenstrasse 14, 5242 Lupfig,

als Eigentümerin der beiden Grundstücke LIG Lupfig Nr. 484 und 550

2. Baurechtsnehmer / Dienstbarkeitsnehmer / Kaufrechtsnehmer

2.1. Einwohnergemeinde Lupfig, öffentlich-rechtliche Körperschaft mit Sitz in Lupfig,
Gemeindekanzlei: Breitenstrasse 14, 5242 Lupfig,

**als Miteigentümerin zu 1/3 des neuen Baurechtsgrundstückes SDR Lupfig Nr.
[.....]**

Visum:

- 2.2. **Einwohnergemeinde Birr**, öffentlich-rechtliche Körperschaft mit Sitz in Birr, Gemeindeganzlei: Pestalozzistrasse 10, 5242 Birr,
als Miteigentümerin zu 1/3 des neuen Baurechtsgrundstückes SDR Lupfig Nr. [.....]
- 2.3. **Ortsbürgergemeinde Lupfig**, öffentlich-rechtliche Körperschaft mit Sitz in Lupfig, Gemeindeganzlei: Breitenstrasse 14, 5242 Lupfig,
als Miteigentümerin zu 1/6 des neuen Baurechtsgrundstückes SDR Lupfig Nr. [.....]
- 2.4. **Ortsbürgergemeinde Birr**, öffentlich-rechtliche Körperschaft mit Sitz in Lupfig, Gemeindeganzlei: Breitenstrasse 14, 5242 Lupfig,
als Miteigentümerin zu 1/6 des neuen Baurechtsgrundstückes SDR Lupfig Nr. [.....]

II. Einleitung

1. Zweck

Die beiden Einwohnergemeinden Lupfig und Birr (EWG Lupfig / EWG Birr) sowie die beiden Ortsbürgergemeinden Lupfig und Birr (OBG Lupfig / OBG Birr) beabsichtigen auf einem Teil der beiden Grundstücken LIG Lupfig Nr. 484 und 550 einen gemeinsamen Werkhof zu erstellen und zu betreiben. Dieser Werkhof trägt den Namen "Kompetenzzentrum Werkhof Eigenamt" (KWE). Zu diesem Zweck werden mit dieser Urkunde ein selbständiges und dauerndes Baurecht sowie ein Überbaurecht und ein Benützungsrecht begründet.

Gleichzeitig wird ein Kaufrecht zugunsten der Baurechts- und Dienstbarkeitsnehmer (EWG Lupfig, EWG Birr, OBG Lupfig und OBG Birr) begründet.

2. Mutationsurkunde / Situationsplan

- 2.1. Die Parteien vereinbaren aufgrund der Mutationsurkunde Nr. [.....] (Mutationstabelle Nr. [.....]) der Gemeinde Lupfig die nachfolgende Begründung eines selbständigen und dauernden Baurechtes für einen Werkhof.
- 2.2. Die Parteien vereinbaren aufgrund der beiden Situationspläne die nachfolgende Begründung eines Überbaurechtes, eines Benützungsrechtes sowie eines Kaufrechtes.

Visum:

3. Handänderung / Dienstbarkeitsbegründung

- 3.1. Das Grundbuchamt wird angewiesen, diese Handänderung inkl. Begründung eines selbständigen und dauernden Baurechtes im Grundbuch einzutragen.
- 3.2. Das Grundbuchamt wird gleichzeitig angewiesen die Begründung eines Überbaurechtes und eines Benützungsrechtes im Grundbuch ebenfalls einzutragen.

III. Grundstückbescrieb der belasteten Grundstücke

1. Liegenschaft (LIG) Lupfig Nr. 484

1.1. Grundstückbeschreibung

Gemeinde	Lupfig (BFS-Nr. 4104)
Grundbuch-Typ	Eidgenössisch
Grundstück-Nr	484
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH 77898 27267 39
Fläche	23'465 m², Definitiv anerkanntes Vermessungswerk
Letzte Mutation	
Plan-Nr.	39
Lagebezeichnung	Bahnhofstrasse K399 Bachtele
Bodenbedeckung	Acker, Wiese, Weide, 23'071 m² Strasse, Weg, 394 m²
Gebäude / Bauten	Keine
Bemerkungen	(435)
Dominierte Grundstücke	Keine

1.2. Anmerkungen

keine	
-------	--

1.3. Dienstbarkeiten

15.08.1988 004-2780	(L) Durchleitungsrecht für eine Gasleitung und ein Hochspannungskabel, übertragbar ID.004-2012/003098 z.G. Einwohnergemeinde Brugg (IBB)
---------------------	---

1.4. Grundlasten, Vormerkungen und Grundpfandrechte

keine	
-------	--

Visum:

2. Liegenschaft (LIG) Lupfig Nr. 550

2.1. Grundstückbeschreibung

Gemeinde	Lupfig (BFS-Nr. 4104)
Grundbuch-Typ	Eidgenössisch
Grundstück-Nr	550
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH 66826 78971 35
Fläche	5'531 m², Definitiv anerkanntes Vermessungswerk
Letzte Mutation	
Plan-Nr.	39
Lagebezeichnung	Bahnhofstrasse K399 Bachtele
Bodenbedeckung	Acker, Wiese, Weide, 5'531 m²
Gebäude / Bauten	Keine
Bemerkungen	(309)
Dominierte Grundstücke	Keine

2.2. Anmerkungen, Dienstbarkeiten, Grundlasten, Vormerkungen und Grundpfandrechte

keine	
-------	--

IV. Begründung eines selbständigen und dauernden Rechtes (zulasten LIG Lupfig Nr. 484)

1. Rechtsbegründung

1.1. Die Baurechtsgeberin (zurzeit: OBG Lupfig) als Eigentümerin des Grundstückes LIG Lupfig Nr. 484 räumt hiermit für sich und ihre Rechtsnachfolger den Baurechtsnehmern (zurzeit: EWG Lupfig, EWG Birr, OBG Lupfig und OBG Birr) ab Vertragsunterzeichnung bis am 31. Dezember 2117 das folgende Recht ein:

- **selbständiges und dauerndes Baurecht** (Art. 675 ZGB und Art. 779 ff. ZGB) an einer Grundstücksfläche von 99,25 Aren für **ein oder mehrere zonenkonforme Bauten zur Erstellung eines Werkhofes**

1.2. Die genaue Lage des neuen Dienstbarkeitsrechtes ist aus der beiliegenden **Mutationsurkunde Nr. [.....] ersichtlich.**

Die Mutationsurkunde wird eingesehen, unterzeichnet und zum Bestandteil dieser Urkunde erklärt.

Visum:

2. Grundbucheintrag

- 2.1. Das zuständige Grundbuchamt wird ersucht, für das selbständige und dauernde Baurecht ein neues, eigenes Hauptbuchblatt wie folgt (Eintragungsvorschlag) anzulegen und die Einwohnergemeinde Lupfig als Miteigentümerin zu 1/3, die Einwohnergemeinde Birr als Miteigentümerin zu 1/3, die Ortsbürgergemeinde Lupfig als Miteigentümerin zu 1/6 und die Ortsbürgergemeinde Birr als Miteigentümerin zu 1/6 einzutragen:

Grundstück SDR Lupfig Nr. [.....]

SDR Selbständiges und dauerndes Baurecht für ein oder mehrere zonenkonforme Bauten eines Werkhofes bis 31. Dezember 2117 z. L. Grundstück LIG Lupfig Nr. 484

- 2.2. Gleichzeitig wird das zuständige Grundbuchamt ersucht, das selbständige und dauernde Recht wie folgt (Eintragungsvorschlag) als Dienstbarkeit im Grundbuch einzutragen:

Grundstück LIG Lupfig Nr. 484

Last: SDR Selbständiges und dauerndes Baurecht für ein oder mehrere zonenkonforme Bauten eines Werkhofes bis 31. Dezember 2117 z.G. Grundstück SDR Lupfig Nr. [.....]

3. Inhalt und Umfang

- 3.1. Die Baurechtsnehmer sind somit berechtigt, entsprechende Bauten zu erstellen, zu unterhalten, dauernd beizubehalten und allenfalls zu ersetzen.
- 3.2. Das Baurecht ist möglichst schonend auszuüben (Art. 737 Abs. 2 ZGB).
- 3.3. Das Baurechtsgrundstück SDR Lupfig Nr. [.....] kann ohne Zustimmung der Baurechtsgeberin nur mit beschränkten dinglichen Rechten belastete werden, wenn diese nicht spätestens bei Ablauf der ordentlichen Baurechtsdauer entschädigungslos erlöschen.

Das zuständige Grundbuchamt wird ersucht, die Zustimmungsbedürftigkeit über die Belastung mit beschränkten dinglichen Rechten wie folgt (Eintragungsvorschlag) als Vormerkung im Grundbuch **vorzumerken** (Art. 779a Abs. 2 ZGB i.V.m. Art. 779b Abs. 1 und 2 ZGB):

Grundstück SDR Lupfig Nr. [.....]

Zustimmungsbedürftigkeit der Belastung mit beschränkten dinglichen Rechten gemäss Baurechtsvertrag

4. **Bereinigung**

4.1. Anmerkungen

keine	
-------	--

4.2. Dienstbarkeiten

15.08.1988 004-2780	(L) Durchleitungsrecht für eine Gasleitung und ein Hochspannungskabel, übertragbar ID.004-2012/003098 z.G. Einwohnergemeinde Brugg (IBB)
---------------------	---

Diese Dienstbarkeit ist örtlich beschränkt und betrifft materiell einen Flächenabschnitt, welcher teilweise auch einen mit dem Baurecht belastet Flächenabschnitt betrifft. **Bereinigungsantrag:** Die Dienstbarkeitslast bleibt formell auf dem bisherigen Grundstück LIG Lupfig Nr. 484 unverändert eingetragen. Die Dienstbarkeit ist nicht formell auf das neue Baurechtsgrundstück SDR Lupfig Nr. [...] zu übertragen.

4.3. Grundlasten, Vormerkungen und Grundpfandrechte

keine	
-------	--

5. **Kosten-, Bau- und Unterhaltsregelung**

5.1. Erstellung:

Die Erstellung der Bauwerke ist ausschliesslich Sache der Baurechtsnehmer.

5.2. Unterhalt:

Die Baurechtsnehmer sind von Gesetzes wegen verpflichtet, die ihnen im Baurecht gehörenden Bauwerke und dessen Anlagen sowie Umgebung zu unterhalten (Art. 741 ZGB).

5.3. Haftung:

Die Baurechtsnehmer haften für einen allenfalls durch den Bau oder Betrieb bzw. Benutzung des Bauwerkes verursachten Schaden an dem baurechtsbelasteten Grundstück LIG Lupfig Nr. 484 nach Massgabe der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen.

6. **Entschädigung / Gegenleistung**

6.1. Dienstbarkeitsbegründung:

Die Dienstbarkeitsbegründung ist entschädigungslos.

Visum:

6.2. Dienstbarkeitsausübung (Baurechtszins):

6.2.1. Die Ausübung des Baurechtes ist hingegen entschädigungspflichtig. Die Baurechtsnehmer schulden bzw. bezahlen der Baurechtsgeberin einen jährlichen Baurechtszins für die Ausübung der Dienstbarkeit. Der Baurechtszins ist ab dem Tag des Baubeginns zu entrichten.

Der Baurechtszins ist halbjährlich nachschüssig zu bezahlen und jeweils an den folgenden Verfalltagen (Zahlungstermine) zu bezahlen: 1. Januar und 1. Juli eines jeden Jahres. Die erste Zahlung ist pro rata ab Zinslauf (Baubeginn) bis ersten Verfalltag zu leisten.

Wird der Baurechtszins nicht pünktlich bezahlt, so ist - ohne Mahnung - auf dem fälligen Baurechtszins ein Verzugszins von 5 % geschuldet.

6.2.2. Der Baurechtszins entspricht der Verzinsung des fixierten Bodenwertes (CHF 600.00/m²) zum jeweiligen Referenzzinssatz der Schweizerischen Nationalbank (SNB), abzüglich 0,75 % Gewichtung infolge öffentlichem Interesse, und somit zurzeit zu 1 % (einem Prozent). Der Baurechtszins ist daher wie folgt zu berechnen bzw. beläuft sich momentan auf folgenden Betrag:

- | | | |
|----|--|---------------------------------|
| a) | CHF 600.00 (m ² -Preis) x 9925 (m ² -Fläche) | = CHF 5'955'000.00 (Bodenwert) |
| b) | CHF 5'955'000.00 (Bodenwert) x 1 % | = CHF 59'550.00 (Baurechtszins) |

6.2.3. Der Baurechtszins beläuft sich pro Jahr total zurzeit auf CHF 59'550.00 (Schweizer Franken neunundfünfzigtausendfünfhundertfünfzig). Der halbjährlich zu entrichtende Baurechtszins beträgt daher zurzeit CHF 29'775.00.

6.2.4. Der Bodenwert wird hiermit auf die gesamte Baurechtsdauer zum Betrag von CHF 600.00/m² (Schweizer Franken sechshundert pro Quadratmeter) fixiert. Der Zinssatz ist hingegen alle 5 (fünf) Jahre - und somit erstmals per 31. Dezember 2022 - an die jeweiligen, aktuellen Zinsverhältnisse für die weiteren 5 (fünf) Jahre anzupassen. Als Berechnungsbasis wird der jeweilige Referenzzinssatz der Schweizerischen Nationalbank (SNB) alle 5 (fünf) Jahre bzw. jeweils per 31. Dezember des jeweiligen Jahres (nächstes Mal per 31. Dezember 2022), abzüglich 0,75 % Gewichtung infolge öffentlichen Interesses, zugrunde gelegt. Zurzeit beträgt der Referenzzinssatz der SNB 1,75 % und der Baurechtszins, abzüglich 0,75 % vom Referenzzinssatz infolge Gewichtung öffentlichen Interesses, somit 1 % (ein Prozent). Daraus resultiert ein jährlicher Baurechtszins von zurzeit **CHF 59'550.00** (Schweizer Franken neunundfünfzigtausendfünfhundertfünfzig).

6.2.5. Auf die Sicherstellung des Baurechtszinses wird ausdrücklich vorläufig verzichtet (Art. 779i und 779k ZGB).

6.2.6. Das zuständige Grundbuchamt wird ersucht, den Baurechtszins wie folgt (Eintragungsvorschlag) als Vormerkung im Grundbuch **vorzumerken** (vgl. Ziff. IV./8.8.2.)

Visum:

7. Vorkaufsrecht / Heimfall

7.1. Gesetzliches Vorkaufsrecht:

7.1.1. Ein gesetzliches Vorkaufsrecht besteht für den Eigentümer, dessen Grundstück mit einem selbständigen und dauernden Baurecht belastet ist. Ebenfalls besteht für den Eigentümer des selbständigen und dauernden Baurechtes ein Vorkaufsrecht am mit dem selbständigen und dauernden Baurecht belasteten Grundstück (Art. 682 Abs. 2 ZGB).

7.1.2. Die Parteien sind darüber informiert, dass bei einem Rechtsgeschäft, bei welchem die Person des Erwerbers im Vordergrund steht, es sich um keinen Vorkaufsfall handelt (ZGBR 75 S.98 Ziff. 3.14; BGE 102 II 205 E. 4, BGE 101 II 62). Bei der Handänderung eines mit einem rechtsgeschäftlichen und/oder gesetzlichen Vorkaufsrecht belasteten Grundstückes handelt es sich daher bei Schenkung oder gemischter Schenkung (sei es denn, dass der Kaufcharakter überwiegt oder das Geschäft Umgehungszwecken dient), Erbgang und Erbteilung, Verwandten- oder Kindskauf um keinen Vorkaufsfall. Die Handänderung ist aber der vorkaufsberechtigten Person durch das Grundbuchamt mitzuteilen (Art. 969 Abs. 1 ZGB).

7.2. Heimfall:

7.2.1. Mit der Beendigung des Baurechtsverhältnisses fallen die aufgrund des Baurechtes erstellten Bauten der Grundeigentümerin (Baurechtsgeberin) zu, indem sie zu Bestandteilen ihres Grundstückes werden (Art. 779c ZGB).

7.2.2. Für den vorzeitigen Heimfall gelten die gesetzlichen Bestimmungen (Art. 779f, 779g und 779i ZGB).

7.2.3. Findet der ordentliche Heimfall (infolge Zeitablauf) statt und können sich die Parteien nicht über eine Verlängerung des Baurechtes einigen, so hat die Eigentümerin des Grundstückes LIG Lupfig Nr. 484 für die heimfallenden Bauwerke eine angemessene Entschädigung bzw. den Verkehrswert der Gebäulichkeiten (ohne Landanteil) zu leisten.

Es wird diesbezüglich ausdrücklich auf die Möglichkeiten der Eintragung des gesetzlichen Grundpfandrechtes hingewiesen (Art. 779d Abs. 2 ZGB). Die Eintragungsmöglichkeit für das gesetzliche Grundpfandrecht bleibt bis 3 (drei) Monate nach dem Untergang des Baurechtes bestehen (Art. 779d Abs. 3 ZGB).

7.2.4. Können sich die Parteien auf keinen Verkehrswert einigen, ist dieser von einem unabhängigen Schätzungsexperten vorzunehmen.

8. Weitere Baurechtsvereinbarungen

8.1. Besitzesantritt, Nutzen und Gefahr:

Der Besitzesantritt am Baurecht mit Übergang von Nutzen und Schaden, Rechten und Pflichten erfolgt mit Vertragsunterzeichnung und dauert bis am 31. Dezember 2117.

8.2. Liegenschaft, Rechts- und Sachgewährleistung, Gewährleistungsausschluss:

8.2.1. Das Baurecht umfasst 99,25 Aren (neuntausendneunhundertfünfundzwanzig Quadratmeter) gemäss Mutationsurkunde bzw. -plan im aktuellen rechtlichen und tatsächlichen Zustand.

8.2.2. Die Baurechtsnehmer bzw. dessen Vertreter erklären, dass sie das baurechtsbelastete Grundstück besichtigt haben und ihnen Lage, Erschliessungsstand und Zonenlage bekannt sind.

8.2.3. Die baurechtsbelastete Bodenfläche wird als erschlossenes Bauland zur Verfügung gestellt. Die Erstellungskosten für die Gebäudeanschlussleitungen ab Hauptleitungen gehen zulasten der Baurechtsnehmer.

8.2.4. Die Baurechtsgeberin leistet im Übrigen - soweit gesetzlich zulässig - keinerlei Währschaft hinsichtlich Rechts- oder Sachmängel jeglicher Art. Die Parteien erklären, die Bedeutung dieser Bestimmungen zu kennen und damit einverstanden zu sein.

8.3. Kataster der belasteten Standorte (KBS):

8.3.1. Die Veräusserung oder die Teilung eines Grundstückes, auf dem sich ein im Kataster der belasteten Standorte eingetragener Standort befindet, bedarf der Bewilligung (vgl. Art. 32dbis Abs. 3 USG) durch das kantonale Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung für Umwelt, Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau.

8.3.2. Auf dem baurechtsbelasteten Grundstück ist kein Standort im Grundbuch angemerkelt und ebenfalls kein Standort im Kataster der belasteten Standorte (KSB) eingetragen. Dieser Kaufvertrag bedarf daher keiner diesbezüglichen Bewilligung.

8.4. Nutzungsverhältnisse:

8.4.1. Öffentlich-rechtliche kantonale und kommunale Bau- und Zonenvorschriften werden durch eine privatrechtliche Dienstbarkeitsbegründung nicht tangiert.

8.4.2. Die Baurechtsgeberin bestätigt, dass über die Baurechtsfläche keine Miet-, Pacht- oder andere Nutzungsverhältnisse mit Dritten bestehen.

Visum:

8.5. Versicherungen:

Die Baurechtsnehmer sind verpflichtet, die auf dem Baurecht erstellten Bauten bei der Aargauischen Gebäudeversicherung (AGV), Aarau, versichern zu lassen (obligatorische Gebäudeversicherung gegen Feuer- und Elementarschaden).

8.6. Haftpflicht gegenüber Dritten:

8.6.1. Die Baurechtsnehmer haben alle aus dem Eigentum an dem mit dem Baurecht belasteten Grundstück LIG Lupfig Nr. 484 sich ergebenden privatrechtlichen Verpflichtungen, insbesondere aus Art. 667 ff. ZGB (im speziellen Art. 679 und 684 ff. ZGB) und Art. 58 OR zu tragen, wie wenn sie selbst Eigentümer des belasteten Bodens wären.

8.6.2. Sie haben alle mit der Erstellung, Benützung und Bewirtschaftung der sich in ihrem Eigentum befindlichen Bauten und Anlagen in Verbindung stehenden oder daraus hergeleiteten Ansprüche Dritter irgendwelcher Art auf eigene Rechnung abzugelten.

8.7. Beschränkte dingliche Rechte:

Die Parteien sind über den wesentlichen Inhalt und die Bedeutung der im Grundbuch auf dem baurechtsbelasteten Grundstück eingetragenen Dienstbarkeit (vgl. Ziff. III./1.3.) informiert. Die Parteien bestätigen, dass sie darüber von der Urkundsperson ausführlich orientiert wurden.

8.8. Grundbucheintrag des Baurechtsvertrages:

8.8.1. Im Grundbuch eingetragene Dienstbarkeiten sind dinglicher Natur und somit auch für die Rechtsnachfolger der Parteien gleichermassen verbindlich.

8.8.2. Das zuständige Grundbuchamt wird ersucht, sämtliche vertraglichen Bestimmungen bezüglich des Baurechtes im Nachgang zu den bestehenden beschränkten dinglichen Rechten wie folgt (Eintragungsvorschlag) als Vormerkung im Grundbuch **vorzumerken** (Art. 779a Abs. 2 ZGB i.V.m. Art. 779b Abs. 1 und 2 ZGB):

LIG Lupfig Nr. 484

Baurechtsvertrag gemäss Beleg.

8.9. Zustimmungsvorbehalt:

Die Zustimmungen der Gemeindeversammlungen der Einwohnergemeinde Lupfig und Birr sowie der Ortsbürgergemeinde Lupfig zu diesem Vertrag bleibt ausdrücklich vorbehalten.

8.10. Subsidiäres Recht:

Soweit in diesem Vertrag nicht anderweitige Vereinbarungen getroffen wurden, gelten die gesetzlichen Bestimmungen (Art. 675 und 779 ff. ZGB).

Visum:

8.11. Konfliktlösung / Schiedsgerichtsklausel:

8.11.1. Die Parteien vereinbaren, alle mit diesem Vertrag im Zusammenhang stehenden Differenzen und Streitigkeiten aussergerichtlich auf dem Weg der Mediation zu erledigen.

8.11.2. Führt die Mediation zu keiner Einigung, so werden Streitigkeiten - wozu auch die Festlegung der Heimfallsentschädigung gehört - unter Ausschluss der ordentlichen Gerichte durch ein Schiedsgericht aus drei Personen, mit Sitz am Wohnsitz seines Präsidenten entschieden.

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

8.11.4. Kommt die Gegenpartei mit der Bezeichnung eines Schiedsrichters in Verzug oder können sich die beiden Schiedsrichter nicht innert 30 Tagen auf einen Präsidenten einigen, so hat der zuständige Gerichtspräsident in Zivilsachen am Ort der gelegenen Sache die notwendige Ernennung vorzunehmen.

8.11.5. Das Schiedsgericht bestimmt das Verfahren selbst, mit folgenden Ausnahmen:

- Das Verfahren muss möglichst rasch und einfach sein.
- Es hat ein Schriftenwechsel stattzufinden.
- Die Urteilsberatungen haben geheim zu erfolgen.

Im Übrigen kommen die Vorschriften der Schweizerischen Zivilprozessordnung zur Anwendung.

V. Begründung eines Überbaurechtes (zulasten LIG Lupfig Nr. 550)

1. Rechtseinräumung

1.1. Der Eigentümer des Grundstückes LIG Lupfig Nr. 550 (zurzeit: OBG Lupfig) räumt hiermit für sich und seine Rechtsnachfolger dem jeweiligen Eigentümer des Grundstückes LIG Lupfig Nr. 484 (zurzeit: OBG Lupfig) sowie SDR Lupfig Nr. [...] (zurzeit: EWG Lupfig, EWG Birr, OBG Lupfig und OBG Birr) das folgende Recht ein:

- **Überbaurecht** an einer Grundstücksfläche von [...] Aren ([...] Quadratmeter) **für noch zu erstellende, zonenkonforme Bauten eines Werkhofes** (vgl. Situationsplan) ab Vertragsunterzeichnung bis am 31. Dezember 2117 (einunddreissigster Dezember zweitausendeinhundertsiebzehn) ein.

Visum:

- 1.2. Diese Grunddienstbarkeit ist zeitlich befristet bis am 31. Dezember 2117. Die Grunddienstbarkeit ist nicht übertragbar (vgl. Ziff. V./3.2.).
- 1.3. Die genaue Lage des neuen Dienstbarkeitsrechtes ist aus dem beiliegenden Situationsplan ersichtlich. Es ist im beiliegenden Situationsplan, Massstab 1:250, (Geometerplan, Orientierungskopie), **hellorange eingezeichnet**.

Die Planunterlage wird eingesehen, unterzeichnet und zum Bestandteil dieses Vertrages erklärt.

2. Grundbucheintrag

Das Grundbuchamt wird ersucht, das Recht im Nachgang zu den bereits bestehenden beschränkten dinglichen Rechten wie folgt (Eintragungsvorschlag) als Dienstbarkeit im Grundbuch **einzutragen**:

Grundstück LIG Lupfig Nr. 484 und SDR Lupfig Nr. [.....]

Recht: Überbaurecht für zonenkonforme Bauten eines Werkhofes zulasten LIG Lupfig Nr. 550, befristet bis 31. Dezember 2117

Grundstück LIG Lupfig Nr. 550

Last: Überbaurecht für zonenkonforme Bauten eines Werkhofes zugunsten LIG Lupfig Nr. 484 und SDR Lupfig Nr. [.....], befristet bis 31. Dezember 2117

3. Inhalt, Umfang und Unterhaltsregelung

- 3.1. Das Überbaurecht umfasst eine Fläche von [.....] Aren des Grundstückes LIG Lupfig Nr. [.....] (vgl. Situationsplan).
- 3.2. Das Überbaurecht ist zugunsten von bestimmten Grundstücken, nämlich zugunsten LIG Lupfig Nr. 484 und SDR Lupfig Nr. [.....] eingeräumt. Es handelt sich daher um eine Grunddienstbarkeit. Das Überbaurecht ist befristet bis am 31. Dezember 2117 begründet. Die Dienstbarkeit ist nicht übertragbar. Die spätere Umwandlung in eine Personaldienstbarkeit ist nicht erlaubt.
- 3.3. Der Unterhalt, die Erneuerung und der allfällige Rückbau der belasteten Fläche ist ausschliesslich Sache des jeweiligen Eigentümers des berechtigten Grundstückes.

Der jeweilige Eigentümer des berechtigten Grundstückes hat die belastete Fläche zu unterhalten, zu reinigen bzw. in Ordnung zu halten.

4. Entschädigung / Gegenleistung

4.1. Dienstbarkeitsbegründung:

Die Begründung dieses Dienstbarkeitsrechtes ist entschädigungslos.

4.2. Dienstbarkeitsausübung (Entschädigung):

- 4.2.1. Die Ausübung des Dienstbarkeitsrechtes ist hingegen entschädigungspflichtig für das berechnete Grundstück SDR Lupfig Nr. [.....] bzw. deren Eigentümer. Für das berechnete Grundstück LIG Lupfig Nr. 550 hingegen ist das Dienstbarkeitsrecht nicht entschädigungspflichtig. Die entschädigungspflichtigen Dienstbarkeitsnehmer (Eigentümer von SDR Lupfig Nr. [.....]) bezahlen der Eigentümerin des belasteten Grundstückes eine jährliche Entschädigung für die Ausübung der Dienstbarkeit. Die Entschädigung ist ab dem Tag des Baubeginns zu entrichten.

Die Entschädigung ist halbjährlich nachschüssig zu bezahlen und jeweils an den folgenden Verfalltagen (Zahlungstermine) zu bezahlen: 1. Januar und 1. Juli eines jeden Jahres. Die erste Zahlung ist pro rata ab Zinslauf (Baubeginn) bis ersten Verfalltag zu leisten.

Wird die Entschädigung nicht pünktlich bezahlt, so ist - ohne Mahnung - auf der fälligen Entschädigung ein Verzugszins von 5 % geschuldet.

- 4.2.2. Die Entschädigung entspricht der Verzinsung des fixierten Bodenwertes (CHF 600.00/m²) zum jeweiligen Referenzzinssatz der Schweizerischen Nationalbank (SNB), abzüglich 0,75 % Gewichtung infolge öffentlichen Interesses, und somit zurzeit zu 1 % (einem Prozent). Die Entschädigung ist daher wie folgt zu berechnen bzw. beläuft sich momentan auf folgenden Betrag:

- | | | |
|----|---|-------------------------------|
| a) | CHF 600.00 (m ² -Preis) x [.....] (m ² -Fläche) | = CHF [.....] (Bodenwert) |
| b) | CHF 5'955'000.00 (Bodenwert) x 1 % | = CHF [.....] (Entschädigung) |

- 4.2.3. Die Entschädigung beläuft sich pro Jahr total zurzeit auf CHF [.....] (Schweizer Franken [.....]). Die halbjährlich zu entrichtende Entschädigung beträgt daher zurzeit CHF [.....].

- 4.2.4. Der Bodenwert wird hiermit auf die gesamte Dienstbarkeitsdauer zum Betrag von CHF 600.00/m² (Schweizer Franken sechshundert pro Quadratmeter) fixiert. Der Zinssatz ist hingegen alle 5 (fünf) Jahre - und somit erstmals per 31. Dezember 2022 - an die jeweiligen, aktuellen Zinsverhältnisse für die weiteren 5 (fünf) Jahre anzupassen. Als Berechnungsbasis wird der jeweilige Referenzzinssatz der Schweizerischen Nationalbank (SNB) alle 5 (fünf) Jahre bzw. jeweils per 31. Dezember des jeweiligen Jahres (nächstes Mal per 31. Dezember 2022), abzüglich 0,75 % Gewichtung infolge öffentlichen Interesses, zugrunde gelegt. Zurzeit beträgt der Refe-

renzzinssatz der SNB 1,75 % und die Entschädigung, abzüglich 0,75 % vom Referenzzinssatz infolge Gewichtung öffentlichen Interesses, somit 1 % (ein Prozent). Daraus resultiert eine jährliche Entschädigung von zurzeit CHF [.....] (Schweizer Franken [.....]).

- 4.2.5. Die Parteien bzw. die heutige Eigentümerin ist verpflichtet, bei der Weiterveräußerung ihrer Grundstücke diese obligatorischen Entschädigungsrechte und Entschädigungspflichten auf Rechtsnachfolger zu überbinden mit der Pflicht zur Weiterüberbindung auf spätere Rechtsnachfolger unter Schadenersatzfolge bei Nichtüberbindung.

VI. Begründung eines Benützungsrechtes (zulasten LIG Lupfig Nr. 550)

1. Rechtseinräumung

- 1.1. Der Eigentümer des Grundstückes LIG Lupfig Nr. 550 (zurzeit: OBG Lupfig) räumt hiermit für sich und ihre Rechtsnachfolger dem jeweiligen Eigentümer des Grundstückes LIG Lupfig Nr. 484 (zurzeit: OBG Lupfig) sowie SDR Lupfig Nr. [.....] (zurzeit: EWG Lupfig, EWG Birr, OBG Lupfig und OBG Birr) das folgende Recht ein:

- **alleinige und ausschliessliche Benützungsrecht an einer Grundstücksfläche von [.....]m² des Grundstückes LIG Lupfig Nr. 550** (vgl. Situationsplan) ab Vertragsunterzeichnung bis am 31. Dezember 2117 (einunddreissigster Dezember zweitausendeinhundertsiebzehn) ein.

- 1.2. Diese Grunddienstbarkeit ist zeitlich befristet bis am 31. Dezember 2117. Die Grunddienstbarkeit ist nicht übertragbar (vgl. Ziff. V./3.2.).

- 1.3. Die genaue Lage des neuen Dienstbarkeitsrechtes ist aus dem beiliegenden Situationsplan, Massstab 1:250 (Geometerplan, Orientierungskopie), ersichtlich. Es ist im beiliegenden Situationsplan, Massstab 1:500, **hellblau eingezeichnet**.

Die Planunterlage wird eingesehen, unterzeichnet und zum Bestandteil dieses Vertrages erklärt.

2. Grundbucheintrag

Das Grundbuchamt wird ersucht, das Recht im Nachgang zu den bereits bestehenden beschränkten dinglichen Rechten wie folgt (Eintragungsvorschlag) als Dienstbarkeit im Grundbuch **einzutragen**:

Visum:

Grundstück LIG Lupfig Nr. 484 und SDR Lupfig Nr. [.....]

Recht: Benützungsrecht zulasten LIG Lupfig Nr. 550, befristet bis 31. Dezember 2117

Grundstück LIG Lupfig Nr. 550

Last: Benützungsrecht zugunsten LIG Lupfig Nr. 484 und SDR Lupfig Nr. [.....], befristet bis 31. Dezember 2117

3. Inhalt, Umfang und Unterhaltsregelung

- 3.1. Das Benützungsrecht umfasst eine Fläche von [.....] Aren des Grundstückes LIG Lupfig Nr. 550 (vgl. Situationsplan).
- 3.2. Das Benützungsrecht ist zugunsten von bestimmten Grundstücken, nämlich zugunsten LIG Lupfig Nr. 484 und SDR Lupfig Nr. [.....] eingeräumt. Es handelt sich daher um eine Grunddienstbarkeit. Das Benützungsrecht ist befristet am 31. Dezember 2117 begründet. Die Dienstbarkeit ist nicht übertragbar. Die spätere Umwandlung in eine Personaldienstbarkeit ist nicht erlaubt.
- 3.3. Der Unterhalt, die Erneuerung und der allfällige Rückbau der belasteten Fläche ist ausschliesslich Sache des jeweiligen Eigentümers des berechtigten Grundstückes. Der jeweilige Eigentümer des berechtigten Grundstückes hat die belastete Fläche zu unterhalten, zu reinigen bzw. in Ordnung zu halten.

4. Entschädigung / Gegenleistung

- 4.1. Dienstbarkeitsbegründung:
Die Begründung dieses Dienstbarkeitsrechtes ist entschädigungslos.
- 4.2. Dienstbarkeitsausübung (Entschädigung):
 - 4.2.1. Die Ausübung des Dienstbarkeitsrechtes ist hingegen entschädigungspflichtig für das berechnigte Grundstück SDR Lupfig Nr. [.....] bzw. deren Eigentümer. Für das berechnigte Grundstück LIG Lupfig Nr. 550 hingegen ist das Dienstbarkeitsrecht nicht entschädigungspflichtig. Die entschädigungspflichtigen Dienstbarkeitsnehmer (Eigentümer von SDR Lupfig Nr. [.....]) bezahlen der Eigentümerin des belasteten Grundstückes eine jährliche Entschädigung für die Ausübung der Dienstbarkeit. Die Entschädigung ist ab dem Tag des Baubeginns zu entrichten.

Die Entschädigung ist halbjährlich nachschüssig zu bezahlen und jeweils an den folgenden Verfalltagen (Zahlungstermine) zu bezahlen: 1. Januar und 1. Juli eines jeden Jahres. Die erste Zahlung ist pro rata ab Zinslauf bis ersten Verfalltag zu leisten.

Visum:

Wird die Entschädigung nicht pünktlich bezahlt, so ist - ohne Mahnung - auf der fälligen Entschädigung ein Verzugszins von 5 % geschuldet.

4.2.2. Die Entschädigung entspricht der Verzinsung des fixierten Bodenwertes (CHF 600.00/m²) zum jeweiligen Referenzzinssatz der Schweizerischen Nationalbank (SNB), abzüglich 0,75 % Gewichtung infolge öffentlichen Interesses, und somit zurzeit zu 1 % (einem Prozent). Die Entschädigung ist daher wie folgt zu berechnen bzw. beläuft sich momentan auf folgenden Betrag:

- a) CHF 600.00 (m²-Preis) x [...] (m²-Fläche) = CHF [...] (Bodenwert)
 b) CHF 5'955'000.00 (Bodenwert) x 1 % = CHF [...] (Entschädigung)

4.2.3. Die Entschädigung beläuft sich pro Jahr total zurzeit auf CHF [...] (Schweizer Franken [...]). Die halbjährlich zu entrichtende Entschädigung beträgt daher zurzeit CHF [...].

4.2.4. Der Bodenwert wird hiermit auf die gesamt Dienstbarkeitsdauer zum Betrag von CHF 600.00/m² (Schweizer Franken sechshundert pro Quadratmeter) fixiert. Der Zinssatz ist hingegen alle 5 (fünf) Jahre - und somit erstmals per 31. Dezember 2022 - an die jeweiligen, aktuellen Zinsverhältnisse für die weiteren 5 (fünf) Jahre anzupassen. Als Berechnungsbasis wird der jeweilige Referenzzinssatz der Schweizerischen Nationalbank (SNB) alle 5 (fünf) Jahre bzw. jeweils per 31. Dezember des jeweiligen Jahres (nächstes Mal per 31. Dezember 2022), abzüglich 0,75 % Gewichtung infolge öffentlichen Interesses, zugrunde gelegt. Zurzeit beträgt der Referenzzinssatz der SNB 1,75 % und die Entschädigung, abzüglich 0,75 % vom Referenzzinssatz infolge Gewichtung öffentlichen Interesses, somit 1 % (ein Prozent). Daraus resultiert eine jährliche Entschädigung von zurzeit CHF [...] (Schweizer Franken [...]).

4.2.5. Die Parteien bzw. die heutige Eigentümerin ist verpflichtet, bei der Weiterveräusserung ihrer Grundstücke diese obligatorischen Entschädigungsrechte und Entschädigungspflichten auf Rechtsnachfolger zu überbinden mit der Pflicht zur Weiterüberbindung auf spätere Rechtsnachfolger unter Schadenersatzfolge bei Nichtüberbindung.

VII. Begründung eines Kaufrechtes

1. Rechtsbegründung

1.1. Die Baurechtsgeberin (zurzeit: Ortsbürgergemeinde Lupfig) räumt hiermit für sich und ihre Rechtsnachfolger der Einwohnergemeinde Lupfig zu 1/3, Einwohnergemeinde Birr zu 1/3, Ortsbürgergemeinde Lupfig zu 1/6 und der Ortsbürgergemeinde Birr zu 1/6 gemeinsam das folgende Recht ein:

Visum:

- **limitiertes Kaufrecht** an einer Grundstücksfläche von **99,25 Aren an LIG Lupfig Nr. 484** und an einer Grundstücksfläche von **20,75 Aren an LIG Lupfig Nr. 550** gemäss beiliegendem Situationsplan
- 1.2. Das Kaufrecht ist befristet auf 10 (zehn) Jahre ab Unterzeichnung dieses Vertrages und somit bis am [.....]. Das Kaufrecht ist damit auf die Maximaldauer von 10 (zehn) Jahren begründet (Art. 216a OR).
 - 1.3. Das Kaufrecht ist auf Rechtsnachfolger der Grundeigentümerin (zurzeit: Ortsbürgergemeinde Lupfig) übertragbar.
 - 1.4. Das Kaufrecht ist limitiert auf den Kaufpreis von **CHF 600.00/m²** (Schweizer Franken sechshundert pro Quadratmeter) und somit auf total **CHF 5'955'000.00** (Schweizer Franken fünf Millionen neunhundertfünfundfünfzigtausend).
 - 1.5. Das Kaufrechtsobjekt kann während der Dauer des Kaufrechtes (unter Schadenersatzfolgen im Unterlassungsfall) nur mit Zustimmung der EWG Lupfig, EWG Birr, OBG Lupfig und OBG Birr (kaufrechtsberechtigte Personen) mit Grundpfandrechten belastet werden.
 - 1.6. Das Kaufrechtsobjekt kann während der Dauer des Kaufrechtes (unter Schadenersatzfolgen im Unterlassungsfall) ohne Zustimmung der EWG Lupfig, EWG Birr, OBG Lupfig und OBG Birr (kaufrechtsberechtigte Person) nur mit weiteren beschränkten dinglichen Rechten (vgl. Ziff. VIII./2.5.) belastet werden, wenn diese spätestens bei Ausübung des Kaufrechtes entschädigungslos erlöschen.
 - 1.7. Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich hiermit (unter Schadenersatzfolgen im Unterlassungsfall), dass das Kaufsobjekt mit keinen Miet-, Pacht- oder anderen Nutzungsverhältnissen belastet wird, welche nicht mit Ausübung des Kaufrechtes enden würden.

2. Grundbucheintrag

Das Kaufrecht ist ungeachtet der beschränkten Ausübungsfrist sofort im Grundbuch vormerkbar. Das Grundbuchamt wird ersucht, das Kaufrecht im Nachgang zu den bereits bestehenden beschränkten dinglichen Rechten wie folgt (Eintragungsvorschlag) als **Vormerkung** im Grundbuch **vorzumerken**:

Grundstück LIG Lupfig Nr. 484

Last: Limitiertes Kaufrecht an einer Fläche von 99,25 Aren zugunsten Einwohnergemeinde Lupfig zu 1/3, Einwohnergemeinde Birr zu 1/3, Ortsbürgergemeinde Lupfig zu 1/6 und Ortsbürgergemeinde Birr zu 1/6 gemeinsam auf 10 Jahre gemäss Grundbuchbeleg bzw. Situationsplan, das heisst bis am [.....]

Visum:

Grundstück LIG Lupfig Nr. 550

Last: Limitiertes Kaufrecht an einer Fläche von 20,75 Aren zugunsten Einwohnergemeinde Lupfig zu 1/3, Einwohnergemeinde Birr zu 1/3, Ortsbürgergemeinde Lupfig zu 1/6 und Ortsbürgergemeinde Birr zu 1/6 gemeinsam auf 10 Jahre gemäss Grundbuchbeleg bzw. Situationsplan, das heisst bis am [.....]

3. Rechtsausübung (Kaufrechtsfall)

- 3.1. Das Kaufrecht kann von den Kaufrechtsnehmern jederzeit, jedoch nur gemeinsam, zwischen dem [.....]2017 und [.....]2027 geltend gemacht werden (vgl. Ziff. VII./1.2.).
- 3.2. Das Kaufrecht ist durch Abschluss einer öffentlichen Urkunde (Kaufvertrag mit Parzellierungs- und Vereinigungsbegehren) auszuüben, da für die Ausübung eine Mutationsurkunde des Nachführungsgeometers notwendig ist. Die Ausübung des Kaufrechtes ist terminlich so durchzuführen, dass der Grundbucheintrag (Tagebucheintrag) bis spätestens [.....] vollzogen werden kann.
- 3.3. Die Parteien verpflichten sich hiermit, im Falle der Kaufrechtsausübung nach Treu und Glauben zusammenzuwirken, um den Grundbucheintrag fristgerecht vollziehen zu können.
- 3.4. Rechte und Pflichten aus diesem Kaufrecht sind (unter Schadenersatzfolgen im Unterlassungsfall) auf die allfälligen Rechtsnachfolger der heutigen Baurechtsnehmerin zu übertragen, mit der Pflicht zur Weiterüberbindung und unter Schadenersatzfolgen im Unterlassungsfall.

4. Entschädigung

- 4.1. Das Kaufrecht wird entschädigungslos eingeräumt. Die Ausübung des Kaufrechtes erfolgt zum vereinbarten, limitierten Kaufpreis (vgl. Ziff. VII./1.4.).
- 4.2. Wird das Kaufrecht bis zum [.....]2027 nicht ausgeübt, so verfällt es entschädigungslos.

VIII. Besondere Bestimmungen

1. Vorrang des öffentlichen Rechtes

Die Parteien sind darüber informiert, dass die Rechtseinräumungen betreffend Dienstbarkeitseinräumungen nur privatrechtliche Wirkung haben. Öffentlich-rechtliche Bau- und Zonenvorschriften gehen daher dieser Rechtseinräumung vor.

Visum:

2. Obligatorische Rechte

- 2.1. Dienstbarkeiten sind beschränkte dingliche Rechte und somit auch für Rechtsnachfolger der Parteien verbindlich.
- 2.2. Obligatorische Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag – sofern zwischenzeitlich nicht hinfällig geworden – sind auf Rechtsnachfolger der Parteien zu überbinden mit der Pflicht zur Weiterüberbindung auf spätere Rechtsnachfolger unter Schadenersatzfolge bei Unterlassung der Überbindung.

3. Kompetenzordnung Einwohnergemeinde Birr

- 3.1. Die Begründung von Dienstbarkeiten (ausgenommen Baurechte und Kiesausbeutungsverbote) liegt in der Kompetenz des Gemeinderates (§ 37 Abs. 1 Lit. h Gesetz über die Einwohnergemeinden [Gemeindegesezt]).
- 3.2. An der Gemeindeversammlung der Einwohnergemeinde Birr vom 23. Juni 2017 sowie gestützt auf den Gemeindevertrag vom [...] hat der Gemeinderat Birr die Kompetenz erhalten, diesen Dienstbarkeitsvertrag abzuschliessen. Ebenfalls hat die Gemeindeversammlung den Gemeinderat Birr an dieser Gemeindeversammlung ermächtigt, im Nachhinein geringfügige Abänderungen am aufgelegenen Dienstbarkeitsvertragsentwurf vorzunehmen.
- 3.3. Der Gemeinderat Birr hat an der Gemeinderatssitzung vom [...] ihren Vertretern (Gemeindeammann und Gemeindegesehtreiber) die Kompetenz erteilt, diesen Dienstbarkeitsvertrag abzuschliessen.

4. Kompetenzordnung Einwohnergemeinde Lupfig

- 4.1. Die Begründung von Dienstbarkeiten (ausgenommen Baurechte und Kiesausbeutungsverbote) liegt in der Kompetenz des Gemeinderates (§ 37 Abs. 1 Lit. h Gesetz über die Einwohnergemeinden [Gemeindegesezt]).
- 4.2. An der Gemeindeversammlung der Einwohnergemeinde Lupfig vom 9. Juni 2017 sowie gestützt auf den Gemeindevertrag vom [...] hat der Gemeinderat Lupfig die Kompetenz erhalten, diesen Dienstbarkeitsvertrag abzuschliessen. Ebenfalls hat die Gemeindeversammlung den Gemeinderat Lupfig an dieser Gemeindeversammlung ermächtigt, im Nachhinein geringfügige Abänderungen am aufgelegenen Dienstbarkeitsvertragsentwurf vorzunehmen.
- 4.3. Der Gemeinderat Lupfig hat an der Gemeinderatssitzung vom [...] ihren Vertretern (Gemeindeammann und Gemeindegesehtreiber) die Kompetenz erteilt, diesen Dienstbarkeitsvertrag abzuschliessen.

Visum:

5. Kompetenzordnung bei der Ortsbürgergemeinde Lupfig

- 5.1. Der Ortsbürgergemeindeversammlung Lupfig obliegt der Erwerb, die Veräußerung und der Tausch von Grundstücken sowie die Einräumung von Rechten an Grundstücken (§ 7 Abs. 2 Gesetz über die Ortsbürgergemeinden).
- 5.2. Die Ortsbürgergemeinde Lupfig wird durch den Gemeinderat Lupfig und dieser wiederum durch die beiden unterzeichnenden Gemeindemitglieder vertreten, gestützt auf die folgenden Kompetenzordnungen:
 - § 5 Abs. 1 Gesetz über die Ortsbürgergemeinden: Organvertretung
 - Kompetenzerteilung an den Gemeinderat Lupfig an der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 9. Juni 2017 (in Rechtskraft erwachsen)
 - Gemeinderatsbeschluss vom [.....]

6. Kompetenzordnung bei der Ortsbürgergemeinde Birr

- 6.1. Der Ortsbürgergemeindeversammlung Birr obliegt der Erwerb, die Veräußerung und der Tausch von Grundstücken sowie die Einräumung von Rechten an Grundstücken (§ 7 Abs. 2 Gesetz über die Ortsbürgergemeinden).
- 6.2. Die Ortsbürgergemeinde Birr wird durch den Gemeinderat Birr und dieser wiederum durch die beiden unterzeichnenden Gemeindemitglieder vertreten, gestützt auf die folgenden Kompetenzordnungen:
 - § 5 Abs. 1 Gesetz über die Ortsbürgergemeinden: Organvertretung
 - Kompetenzerteilung an den Gemeinderat Birr an der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 9. Juni 2017 (in Rechtskraft erwachsen)
 - Gemeinderatsbeschluss vom [.....]

IX. Schlussbestimmungen

1. Vertragskosten und Grundbuchabgaben

Die Kosten dieser Urkunde (Notariat und Grundbuchamt) tragen die Baurechtsnehmer analog ihrer jeweiligen Eigentumsbeteiligungen.

2. Anmeldung, Vollmacht Urkundsperson und Exemplare

- 2.1. Die Urkundsperson wird zu allen erforderlichen Anmeldungen an das zuständige Grundbuchamt beauftragt und ermächtigt.

Visum:

- 2.2. Insbesondere wird die Urkundsperson auch dazu bevollmächtigt, bei einer allfälligen Abweisungsverfügung des zuständigen Grundbuchamtes einen allfälligen Beschwerdeverzicht anstelle der Parteien verbindlich zu unterzeichnen. Damit wird eine allfällige Erneuerung der Grundbuchanmeldung in kurzer Zeit und ohne grossen administrativen Zusatzaufwand ermöglicht.
- 2.3. Von diesem Vertrag besteht ein Originalexemplar. Das Originalexemplar wird dem zuständigen Grundbuchamt zur Eintragung angemeldet. Die Parteien erhalten beglaubigte Fotokopien.

Die Urkundsparteien bestätigen gleichzeitig mit Unterzeichnung dieses Vertrages, dass sie diesen Vertrag in Gegenwart der Urkundsperson vor der Unterzeichnung gelesen haben, mit dessen Inhalt in allen Teilen einverstanden sind und unmittelbar daran anschliessend vor der Urkundsperson unterzeichnet haben.

Lupfig, [.....]

Die Parteien:

Einwohnergemeinde Lupfig

Gemeindeammann:

.....
Richard Plüss

Gemeindeschreiber:

.....
Anton Bossard

Einwohnergemeinde Birr

Gemeindeammann:

.....
Markus Büttikofer

Gemeindeschreiber:

.....
Alexander Klauz

Visum:

Ortsbürgergemeinde Lupfig

Gemeindeammann:

.....
Richard Plüss

Gemeindeschreiber:

.....
Anton Bossard

Ortsbürgergemeinde Birr

Gemeindeammann:

.....
Markus Büttikofer

Gemeindeschreiber:

.....
Alexander Klauz

Visum: