

ENTWURF

9. Oktober 2017/L/mf
9788



**ÖFFENTLICHE
URKUNDE**

errichtet von

LIC. IUR. WERNER LANZ,
URKUNDSPERSON DES KANTONS AARGAU,
IN WETTINGEN

BAURECHTSVERTRAG

I. Vertragsparteien

1.

Einwohnergemeinde Wettingen, vertreten durch den Gemeinderat, Rathaus, 5430
Wettingen;

als Baurechtsgeberin;

2.

St. Bernhard AG, CHE-102.076.061, Aktiengesellschaft mit Sitz in 5430 Wettingen,
Rebbergstrasse 24;

als Baurechtsnehmerin.

II. Ausgangslage

Die kantonale Pflegeverordnung von 2013 stellt neue Bedingungen an die bauliche und betriebliche Infrastruktur von Pflegeeinrichtungen, u.a. auch an die Zimmergrössen und Gebäudeausstattungen. Eine Weiterführung des Alterszentrums am bestehenden Standort an der Rebbergstrasse 24 wird aus wirtschaftlichen und betrieblichen Gründen daher nicht weiterverfolgt.

Die St. Bernhard AG beabsichtigt, ein neues Alterszentrum im Gebiet des „Langäcker“ zu erstellen, in der heutigen Zone für Öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA-Zone).

Seitens der Gemeinde ist der Standort „Langäcker“ bereits seit Jahrzehnten für ein Alterszentrum vorgesehen. Zur langfristigen Sicherstellung eines zukunftsgerichteten Pflege- und Betreuungsangebots wird das Projekt unterstützt.

Vor dem Hintergrund des Wechsels von der Objekt- zur Subjektfinanzierung hat der Einwohnerrat im Zusammenhang mit den Baurechtsverträgen mit der Gemeinnützigen Gesellschaft Wettingen und der Pro Familia, Baden festgelegt, dass die Baurechtsflächen zu marktüblichen Bedingungen zur Verfügung gestellt werden sollen. Diese Haltung hat der Einwohnerrat anlässlich der Sitzung vom 12. November 2015 betreffend die in Aussichtstellung des Baurechts an die St. Bernhard AG im Grundsatz bestätigt. Demgemäss hat er einstimmig folgenden Beschluss gefasst:

Für den Bau eines neuen Alterszentrums wird der St. Bernhard AG auf dem noch freien Grundstücksteil der Parzelle Nr. 5799 ein Baurechtsvertrag zu den analogen Bedingungen wie der Gemeinnützigen Gesellschaft Wettingen in Aussicht gestellt.

In der Folge hat die St. Bernhard AG die Planungsarbeiten vorangetrieben und ein Projekt ausgearbeitet.

Mit Beschluss des Einwohnerrates vom 16. November 2017 genehmigte der Einwohnerrat den Abschluss des Baurechtsvertrags. Mit Rechtskraft des Beschlusses sind die Voraussetzungen zum Abschluss des Baurechtsvertrages erfüllt.

III. Baurechtsbegründung

Die Baurechtsgeberin räumt der Baurechtsnehmerin ein dauerndes, selbständiges und übertragbares Baurecht ein auf ihrem nachbeschriebenen Grundstück:

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	Wettingen (BFS-Nr. 4045)
Grundbuch-Typ	Eidgenössisch
Grundstück-Nr	5799
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH 25728 30395 30

Fläche	9'544 m ² ,
Letzte Mutation	
Plan-Nr.	139
Lagebezeichnung	Langächer
Bodenbedeckung	Strasse, Weg, Trottoir, Acker, Wiese, Weide,
Gebäude / Bauten	
Bemerkungen	GB 5018
Dominierte Grundstücke	Keine

Anmerkungen

Projektmutation

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

(Nachrückungsrechte siehe Pfandrechte)

Keine

Grundpfandrechte

Keine

IV. Umfang und Inhalt des Baurechts

1.

Die Baurechtsfläche umfasst 95,44 Aren und ist aus der Mutationsurkunde Nr. 9317 der Gemeinde Wettingen vom 19.09.2017, welche zum Bestandteil dieser Urkunde erklärt wird, ersichtlich. Dem Baurechtsgrundstück wurde die Grundstücksnummer 6616 zugewiesen.

2.

Das Baurecht beinhaltet das Recht, die Baurechtsfläche im Rahmen der öffentlichen Bauvorschriften (vgl. Ziffer II. hievor) ober- und unterirdisch zu überbauen. Die nicht überbaute Fläche kann die Berechtigte unter Vorbehalt von Ziffer 3. hienach als Garten-, Grünanlage sowie als Zufahrt und Abstellplatz benützen.

3.

Die Vertragsparteien verpflichten sich hiermit, sich gegenseitig unentgeltlich alle Dienstbarkeiten (Fuss- und Fahrwegrechte, Durchleitungsrechte, Nutzungsrechte etc.) einzuräumen, die für die Erschliessung, Überbauung und Nutzung der Parzelle 5799 notwendig sind, sobald auf Parzelle 5799 die Bauarbeiten aufgenommen werden. Die Baurechtsnehmerin erklärt sich insbesondere damit einverstanden, dass das Baurechtsgrundstück LIG Nr. 6616 mit einem öffentlichen Fussweg belegt wird.

V. Dauer des Baurechts

Das Baurecht wird ab Unterzeichnung dieses Vertrages bis zum 30. Juni 2116 eingeräumt.

VI. Übertragbarkeit

1. Grundsatz

Das Baurecht ist übertragbar und vererblich.

2. Beschränkung

Die Übertragbarkeit gemäss Ziffer VI/1. hievor ist insoweit eingeschränkt, als dieselbe der schriftlichen Zustimmung durch die Baurechtsgeberin bedarf. Diese Zustimmung kann in den zwei folgenden Fällen verweigert werden:

a)

bei mangelnder Kreditwürdigkeit des Erwerbers;

b)

wenn vom Erwerber nicht alle obligationenrechtlichen Verpflichtungen dieses Vertrages übernommen werden.

Liegt weder der eine noch der andere Verweigerungsgrund vor, muss die Baurechtsgeberin die Zustimmung erteilen.

Die Beschränkung der Übertragbarkeit ist im Grundbuch **vorzumerken**.

VII. Baurechtszins

1.

Die Baurechtsnehmerin hat der Baurechtsgeberin ab Rechtskraft der Baubewilligung einen jährlichen Baurechtszins zu bezahlen, der im Voraus halbjährlich jeweils am 1. Januar und 1. Juli zu entrichten ist.

2.

Der Zins berechnet sich aufgrund eines Basiswertes von CHF 1'100.-- (Schweizerfranken eintausendeinhundert) pro m² der Baurechtsfläche und eines Jahreszinssatzes, der dem jeweiligen schweizerischen Referenzzinssatz für Mietzinsanpassungen entspricht. Dieser beträgt gegenwärtig 1,50 %. Der Basiswert entspricht dem Verkehrswert des Grundstücks bei Vertragsabschluss.

3.

Für die jeweilige Zinsberechnung der am 1. Juli beginnenden Jahresperiode wird von dem am vorausgehenden 1. April geltenden schweizerischen Referenzzinssatz für Mietzinsanpassungen ausgegangen.

Bei der gegebenen Fläche von 9544 m² beträgt der Landwert demnach CHF 10'498'400.-- (Schweizerfranken zehn Millionen vierhundertachtundneunzigtausendvierhundert), was gegenwärtig einen Baurechtszins von CHF 157'476.-- (Schweizerfranken einhundert-siebenundfünfzigtausendvierhundertsechundsiebzig) pro Jahr ergibt.

Ändert sich die Fläche des Baurechtsgrundstücks, ändert sich der massgebende Landwert gemäss Abs. 2 hievor entsprechend.

4.

Der für den Baurechtszins massgebliche Landwert von CHF 1'100.-- pro m² richtet sich nach der Entwicklung des Landesindex der Konsumentenpreise des BFS. Grundlage der Berechnung bildet der Basisindex des BFS vom 1. Januar 2018. Massgeblich ist die Differenz zum Indexstand am jeweiligen 1. Januar, der dem Anpassungstag (1. Juli) vorausgeht.

Der massgebliche Landwert berechnet sich folgendermassen:

$$\frac{\text{Neuer Index} - \text{Basisindex}}{\text{Basisindex}} \times 50 = \text{zulässige Erhöhung des Landwertes in \%}$$

gegenüber dem Basislandwert von
CHF 1'100.-- pro m²

Basisindex = Indexstand am 1. Januar 2018

neuer Index = Indexstand des jeweiligen Januars, der dem Anpassungsdatum (1. Juli) vorausgeht

Die Anpassung wird alle fünf Jahre vorgenommen, erstmals auf den 1. Juli 2023 (Indexstand per 1. Januar 2023).

5.

Jede Partei kann gegen die periodische Anpassung des Basislandwertes Einsprache erheben, worauf das gemäss Ziffer XVII. hienach zuständige Gericht den für die Ermittlung des Baurechtszinses massgebenden Verkehrswert aufgrund der bestehenden Marktsituation neu festlegt.

Eine Anhebung des Basislandwertes über die volle seit der Begründung des Baurechts eingetretene Teuerung gemäss dem Landesindex der Konsumentenpreise des BFS ist unzulässig.

6.

Sollten die veränderten wirtschaftlichen Verhältnisse zu einer Senkung des Basislandwertes führen, darf derselbe CHF 1'100.-- pro m² nie unterschreiten.

VIII. Grundbucheintragungen

1.

Das Baurecht ist wie folgt auf LIG Wettingen Nr. 5799 als Dienstbarkeit einzutragen:

Selbständiges und dauerndes Baurecht für die Erstellung und Beibehaltung von zonenkonformen Hoch- und Tiefbauten, befristet bis 30. Juni 2116, verselbständigt unter LIG 6616, Baurechtsfläche = 9544 m²

2.

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

LIG Wettingen Nr. 6616

Selbständiges und dauerndes Baurecht für zonenkonforme Hoch- und Tiefbauten, befristet bis 30. Juni 2116

Es ist hierfür ein separates Grundstücksblatt anzulegen. Als Eigentümerin ist die St. Bernhard AG mit Sitz in Wettingen einzutragen.

IX. Vorkaufsrecht

1.

Die gesetzlichen Vorkaufsrechte von Baurechtsgeberin und Baurechtsnehmerin gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB bleiben während der gesamten Dauer des Baurechts (vg. Ziff. V. hievor) bestehen.

2.

Der im Kaufvertrag mit einem Dritten festgelegte Kaufpreis für das verselbständigte Baurecht oder für allfällige einzelne Stockwerkeinheiten ist bis am 30. Juni 2024 für die Baurechtsgeberin nur soweit massgeblich, als er die Anlagekosten, welche entsprechend der Steigerung des Zürcher Baukostenindexes oder eines ihn ersetzenden Indexes erhöht werden, nicht übersteigt.

Nach dem 30. Juni 2024 besteht das Vorkaufsrecht weiterhin (vgl. Ziff. IX/1. hievor), ist aber nicht mehr limitiert.

3.

Diese zeitlich befristete Limitierung des Vorkaufsrechts ist auf dem Baurechtsgrundstück wie folgt **vorzumerken:**

Limitierung des gesetzlichen Vorkaufsrechts der Baurechtsgeberin, befristet bis 30. Juni 2024

X. Heimfall

1.

Nach Ablauf der Baurechtsdauer fallen die im Baurecht erstellten Gebäulichkeiten mit allen ihren festen Einrichtungen in das Eigentum der Baurechtsgeberin. Sie hat dafür eine Entschädigung zu bezahlen. Was als feste Einrichtung zu gelten hat, wird aufgrund der einschlägigen Regulative der Kantonalen Gebäudeversicherung oder einer entsprechenden Nachfolgeunternehmung bestimmt.

2.

Die Entschädigung bei Ablauf des Baurechts entspricht dem dannzumaligen Zustandswert (Realwert) der Hoch- und Tiefbauten inkl. Umgebung. Sofern sich die Parteien nicht gütlich einigen, ist die Entschädigung durch das gemäss Ziffer XVII. hienach zuständige Gericht festzulegen.

Ertragswert und Verkehrswert fallen ausser Betracht.

3.

Im Falle eines vorzeitigen Heimfalls im Sinne von Art. 779 f ZGB sind lediglich 75% (fünfundsiebzig Prozent) der ordentlichen Entschädigung geschuldet.

4.

Im Grundbuch ist auf LIG Wettingen Nr. 5799 sowie auf dem Baurechtsgrundstück LIG Wettingen Nr. 6616 **vorzumerken:**

Bestimmungen betr. Heimfallentschädigung.

XI. Vormerkungen

Die Vertragsparteien ersuchen das Grundbuchamt Baden folgende Bestimmungen dieses Vertrages im Grundbuch **vorzumerken:**

- a) Beschränkung der Übertragbarkeit (Ziffer VI.);
- b) Baurechtszins (Ziffer VII.);
- c) Vorkaufsrecht (Ziffer IX.);
- d) Heimfall (Ziffer X.).

XII. Sicherungshypothek

Zur Sicherheit des Baurechtszinses sowie der weiteren Rechte der Grundeigentümerin und Baurechtsgeberin aus diesem Vertrag bestellt die Baurechtsnehmerin auf dem verselbständigten Baurecht LIG Wettingen Nr. 6616 zu Gunsten der Einwohnergemeinde Wettingen eine Grundpfandverschreibung 1. Ranges über CHF 480'000.-- (Schweizerfranken vierhundertachtzigtausend) als Maximalhypothek.

Auf die Ausstellung eines Beweismittels wird verzichtet.

XIII. Rücktrittsrecht

Beide Vertragsparteien haben das Recht, vom vorstehenden Baurechtsvertrag Abstand zu nehmen, wenn bis spätestens am 31.12.2022 (zuzüglich der Dauer von Rechtsmittelverfahren) keine rechtskräftige Baubewilligung vorliegt.

Die Mitteilung an die andere Vertragspartei hat mit eingeschriebenem Brief zu erfolgen. Der Baurechtsvertrag fällt diesfalls ersatzlos dahin; die Parteien verzichten gegenseitig auf Schadenersatzforderungen.

XIV. Abschluss eines neuen Baurechtsvertrags

Sofern die Baurechtsgeberin nach Ablauf der Baurechtsdauer die im Baurecht erstellten Gebäulichkeiten beibehält, hat die bisherige Baurechtsnehmerin Anspruch auf Einräumung eines neuen Baurechts. Die Parteien verpflichten sich, spätestens fünf Jahre vor Ablauf der Baurechtsdauer entsprechende Verhandlungen aufzunehmen.

XV. Obligatorische Verpflichtungen der Baurechtsnehmerin ohne Grundbucheintrag

1.

Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, die mit dem Baurecht belastete Grundstücksfläche einschliesslich den darauf erstellten Anlagen während der ganzen Dauer des Baurechts sachgemäss zu unterhalten. Die Baurechtsgeberin ist befugt, zur Kontrolle des baulichen Zustandes die mit dem Baurecht belastete Parzelle und die darauf stehenden Bauten nach vorgängiger Avisierung der Baurechtsnehmerin zu betreten. Bei Verletzung dieser Unterhaltungspflicht ist die Baurechtsgeberin nach fruchtloser Mahnung der Baurechtsnehmerin berechtigt, die notwendigen Unterhaltsarbeiten im eigenen Namen, aber auf Kosten der Baurechtsnehmerin ausführen zu lassen.

2.

Die zu erstellenden Gebäulichkeiten werden für die stationäre und ambulante Betreuung von betagten und/oder pflegebedürftigen Menschen sowie für die Erbringung von Dienstleistungen und Angeboten im Alters- und Pflegebereich verwendet.

3.

Alle Erschliessungs- und sonstigen Baunebenkosten inkl. Gebühren gehen zu Lasten der Baurechtsnehmerin.

XVI. Schlussbestimmungen

1.

Das Baurechtsgrundstück befindet sich nicht im Altlastenkataster. Sofern und soweit dennoch geforderte Vorkehrungen und Aufwendungen für die Altlastenbefreiung auf dem Baurechtsgrundstück erforderlich sein sollten, gehen diese vollumfänglich zulasten der Baurechtsgeberin.

2.

Jede Gewährleistung der Baurechtsgeberin für den Zustand des Baurechts wird wegbedungen, soweit dies gesetzlich zulässig ist und soweit dieser Vertrag nicht ausdrückliche Zusicherungen enthält. Die Parteien erklären, vom Notar über die Bedeutung dieser Bestimmung orientiert worden zu sein.

Die Baurechtsnehmerin haftet für alle Schäden, für die die Baurechtsgeberin als Grundeigentümerin einzustehen hat. Sie ist verpflichtet, angemessene Haftpflicht-Versicherungen hierfür abzuschliessen.

3.

Sollte bei den Aushubarbeiten im Zusammenhang mit der geplanten Überbauung der Parzelle 5799 Kies abgebaut und verwertet werden können, wird der daraus erzielte Verkaufserlös zwischen den Vertragsparteien hälftig geteilt.

4.

Die Baurechtsnehmerin trägt alle mit den Gebäulichkeiten und dem Baurecht zusammenhängenden privat- und öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen einschliesslich Abgaben und Steuern.

5.

Die Baurechtsnehmerin hat die von ihr in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen einem allfälligen Rechtsnachfolger mit der Pflicht zur Weiterüberbindung zu übertragen, soweit sie nicht schon von Gesetzes wegen für den Rechtsnachfolger verbindlich sind (Art. 779 b ZGB). Dies gilt insbesondere auch für die Verpflichtungen gemäss Ziffer XVI/1. bis 4. hievor.

6.

Die Kosten dieses Vertrages (Notar, Grundbuchamt, Geometer) tragen die Parteien solidarisch je zur Hälfte.

7.

Das Original dieser Urkunde dient dem Grundbuchamt Baden als Rechtsgrundaussweis.

Die Parteien erhalten beglaubigte Vertragsabschriften.

8.

Allfällige Verfügungen des Grundbuchamtes sind ausschliesslich der Urkundsperson zuzustellen.

Die Urkundsperson wird ermächtigt und beauftragt, alle für die grundbuchliche Behandlung dieses Rechtsgeschäfts erforderlichen Rechtsausweise zu beschaffen und dem Grundbuchamt zur Eintragung anzumelden, sobald dieser Baurechtsvertrag unbedingt geworden ist (Verfall der Rücktrittsrechte gemäss Ziffer XIII. hievor).

Herr Markus Fischer, von Dottikon, in Berikon, Mitarbeiter der Urkundsperson, wird ermächtigt, Korrekturen und Änderungen sowie Vertragsergänzungen, die allfällig zur Herbeiführung der Eintragungsfähigkeit erforderlich sind, nach Unterzeichnung der Urkunde selbständig vorzunehmen, sofern nötig in einem Nachtrag, und dem Grundbuchamt anzumelden. Der Bevollmächtigte ist zur Doppelvertretung befugt.

Die Parteien werden im Falle von Nachträgen von der Urkundsperson informiert.

9.

Der Gemeinderat Wettingen ist zum Abschluss und Vollzug dieses Vertrages gemäss Beschluss des Einwohnerrates Wettingen vom ...?, welcher rechtskräftig ist, ermächtigt worden.

XVII. Anwendbares Recht/Schiedsverfahren

1.

Auf den vorliegenden Vertrag ist ausschliesslich schweizerisches Recht anwendbar.

2.

Für den Fall, dass zwischen den Parteien über den Vollzug des vorliegenden Vertrages Differenzen entstehen und sie sich nicht einigen können, wird folgendes, einfaches und rasches Schiedsverfahren vereinbart:

- Jede Partei ist berechtigt, vom Präsidenten des Aargauischen Handelsgerichts die Ernennung eines sachkundigen Einzelschiedsrichters zu verlangen;
- Der ernannte Schiedsrichter beruft die Parteien zur Verhandlung ein und lässt sich den Sachverhalt mündlich und unter Angabe von Beweisanträgen vortragen;
- Gestützt auf diese Erkenntnis unterbreitet der Schiedsrichter den Parteien wenn möglich an derselben Verhandlung, allenfalls in einer Nachfolgeverhandlung, einen begründeten Vergleichsvorschlag. Falls sich die Parteien damit nicht einverstanden erklären, fällt der Schiedsrichter - allenfalls unter Berücksichtigung ergänzender Beweisanträge - einen schriftlichen, begründeten Entscheid.

Im Übrigen gelten die Bestimmungen über die Schiedsgerichtsbarkeit der Schweizerischen Zivilprozessordnung (Art. 353 ff. ZPO).

Wettingen, den

Die Vertragsparteien:

Die Baurechtsgeberin:
Einwohnergemeinde Wettingen
Namens des Gemeinderates
Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Die Baurechtsnehmerin:
St. Bernhard AG

R. Piccard, VR-Präsident

...?, VR-Mitglied