

# Ö F F E N T L I C H E U R K U N D E

errichtet von

Fiona Gedon,  
Urkundsperson des Kantons Aargau,  
Rechtsanwältin, Baden

## BAURECHTSVERTRAG

---

### I. PARTEIEN

#### 1. Grundeigentümerin

**Einwohnergemeinde Niederrohrdorf**, Bremgartenstrasse 2, 5443 Niederrohrdorf

**als Alleineigentümerin von Liegenschaft Niederrohrdorf Nr. 242**

#### 2. Bauberechtigte

**Gemeindeverband Kreisschule Rohrdorferberg**, Esterlistrasse 6, 5443 Niederrohrdorf

### II. MIT DEM BAURECHT ZU BELASTENDES GRUNDSTÜCK

#### 3. Grundstück

- <sup>1</sup> Die Baurechtsgeberin ist Eigentümerin des nachstehend beschriebenen Grundstücks:

#### **Liegenschaft Niederrohrdorf Nr. 242**

Gemeinde	Niederrohrdorf (BFS-Nr. 4035)
Grundbuch-Typ	Eidgenössisch
Grundstück-Nr	242
Form der Führung	Eidgenössisch

E-GRID	CH179599708315
Fläche	16'921 m <sup>2</sup> ,
Mutation	
Plan-Nr.	31
Lagebezeichnung	Hüslerberg
Bodenbedeckung	Gebäude, 2'546 m <sup>2</sup> Strasse, Weg, 310 m <sup>2</sup> Übrige befestigte Fläche, 5'500 m <sup>2</sup> Acker, Wiese, Weide, 3'291 m <sup>2</sup> Gartenanlage, 4'984 m <sup>2</sup> Übrige bestockte Fläche, 290 m <sup>2</sup>
Gebäude / Bauten	Pausenhalle, Veloun- terstand, Versiche- rungs Nr.: 1175, 141 m <sup>2</sup> Schulhaus, Anbau/Er- weiterung, Versiche- rungs Nr.: 1234, 466 m <sup>2</sup> Gebäude, 293 m <sup>2</sup> Gebäude (Detail s. Rüslerstrasse 5, 5443 Niederrohrdorf 00 AGV Police), Versiche- rungs Nr.: 278, 1646 m <sup>2</sup>
Bemerkungen Grundbuch	GB 1660
Dominierte Grundstücke	Keine

### Anmerkungen

Keine

### Dienstbarkeiten

03.02.1971 002-462

(L) Fuss- und Fahrwegrecht , beschränkt, 3  
m breit ID.002-1955/007971

z.G. LIG Niederrohrdorf/243

10.07.2013 002-2013/4879/0

(L) Höherbauverbot ID.002-2013/006549

z.G. LIG Niederrohrdorf/232

19.08.2016 021-2016/7026/0

(L) Grenzbaurecht für Lagerraum ID.021-  
2016/002049

z.G. LIG Niederrohrdorf/239

### Grundlasten

Keine

### Vormerkungen

(Nachrückungsrechte siehe Pfandrechte)

Keine

## **Grundpfandrechte**

Keine

### **III. BEGRÜNDUNG EINES SELBSTÄNDIGEN UND DAUERNDEN BAURECHTS**

#### **4. Rechtseinräumung**

- 2 Die Baurechtsgeberin räumt der Bauberechtigten ein selbständiges und dauerndes Baurecht gemäss Art. 779 ff. ZGB ein.
- 3 Das Baurecht ist als Dienstbarkeit zu Lasten von LIG Niederrohrdorf Nr. 242 und zu Gunsten der Baubauberechtigten einzutragen. Es ist zu verselbständigen und als eigenes Grundbuchblatt unter SDR Niederrohrdorf Nr. .... ins Grundbuch aufzunehmen.

#### **5. Umfang**

- 4 Das Baurecht umfasst die Fläche von 12'730 m<sup>2</sup> von Liegenschaft Niederrohrdorf Nr. 242. Die entsprechende Fläche ist auf der beiliegenden, vom Nachführungsgeometer erstellten Mutationsurkunde Niederrohrdorf Nr. .... vom ..... (Datum) rot eingezeichnet und mit der Nummer ..... versehen. Die Mutationsurkunde bildet einen Bestandteil dieses Vertrages.

#### **6. Inhalt des Baurechts**

- 5 Das Baurecht berechtigt die Bauberechtigten, die Baurechtsfläche im Rahmen der öffentlichen Bauvorschriften mit Schulbauten zu überbauen. Die nicht überbaute Fläche kann die Bauberechtigten als Garten-, Grün, Spiel- und Sportanlage sowie als Zufahrt und Abstellplatz ausschliesslich benützen. Sämtliche bestehenden Gebäude fallen mit der Begründung des Baurechts ins Eigentum der Bauberechtigten.

#### **7. Übertragbarkeit und zustimmungsbedürftige Verfügungen**

- 6 Das Baurecht SDR Niederrohrdorf Nr. .... ist weder zu Gunsten einer bestimmten Person noch zu Gunsten eines herrschenden Grundstückes errichtet, d.h. es ist übertragbar und vererblich.
- 7 Für die die Übertragung des Baurechts ist die Zustimmung der Baurechtsgeberin erforderlich (obligatorische Vereinbarung). Die Baurechtsgeberin darf ihre Zustimmung nur verweigern, wenn durch diese Übertragung die Erfüllung der Verpflichtungen der Bauberechtigten aus diesem Vertrag ernsthaft gefährdet wird oder der Rechtsnachfolger die obligatorischen Pflichten aus diesem Vertrag nicht übernimmt. Die Entscheidungskompetenz wird hiermit an den

Gemeinderat Niederrohrdorf delegiert. Dieser entscheidet nach Vorliegen sämtlicher Entscheidungsgrundlagen innert 4 Wochen.

- 8 Mit der Übertragung des Baurechts gehen sämtliche dinglichen und realobligatorischen Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf den Erwerber über. Die obligatorischen Vereinbarungen sind gemäss Ziffer 32 hiernach dem Rechtsnachfolger weiter zu überbinden.

#### **8. Dauer des Baurechts**

- 9 Das Baurecht beginnt per 1. Januar 2025 und endet per 31. Dezember 2063.

#### **9. Verlängerung des Baurechts**

- 10 Das Baurecht kann unter den Parteien vor seinem Ablauf verlängert werden, wobei die Bedingungen im gegenseitigen Einvernehmen neu festzusetzen sind.
- 11 Will eine der Parteien davon Gebrauch machen, so hat sie dies spätestens fünf Jahre vor Ablauf des Baurechts der anderen Partei anzuzeigen und in Verhandlung über die Vertragsverlängerung zu treten.
- 12 Wird keine Einigung erzielt, bzw. will keine der Parteien den Vertrag verlängern, erfolgt der ordentliche Heimfall gemäss Ziffer 14.

### **IV. BAURECHTSZINS**

#### **10. Berechnungsgrundlage**

- 13 Für die Einräumung und Ausübung des Baurechts bezahlt die Bauberechtigte der Baurechtsgeberin einen jährlichen Baurechtszins, der sich aus dem Nettolandwert pro Quadratmeter, dem hypothekarischen Referenzzinssatz und der Baurechtsfläche berechnet.

##### **10.1 Nettolandwert**

- 14 Der Nettolandwert beträgt CHF 300.00 (Franken dreihundert) pro Quadratmeter, was bei einer Fläche von 12'730 m<sup>2</sup> total CHF 3'819'000.00 (Franken drei Millionen achthundertneunzehntausend) ergibt. Der Nettolandwert von CHF 300.00 bleibt für die Laufzeit des Baurechts fixiert.

## **10.2 Hypothekarischer Referenzzinssatz**

- <sup>15</sup> Die Verzinsung erfolgt im Grundsatz gemäss dem Hypothekarischen Referenzzinssatz des Bundesamtes für Wohnungswesen abzüglich 0.25 % oder eines Nachfolge-Zinssatzes [nachfolgend Zinssatz].
- <sup>16</sup> Der Zinssatz zur Berechnung des Baurechtszinses wird alle acht Jahre neu festgesetzt. Grundlage für die Anpassung ist jeweils der am 1. Oktober des Vorjahres gültige Hypothekarische Referenzzinssatz.
- <sup>17</sup> Aufgrund der Tatsache, dass dieser Baurechtsvertrag die bisherige öffentlich-rechtliche Nutzungsvereinbarung betreffend Nutzung von Landfläche und Liegenschaft «Hüslerberg», datiert vom 24. April 2013, ersetzt, bezieht sich der Zinssatz für die Laufzeit 01. Januar 2025 bis 31. Dezember 2028 in Abkehr zur vorgenannten Zinsfestsetzung auf 1.00 %.
- <sup>18</sup> Die Anpassung des Baurechtszinses gemäss Ziffer 10.2 Absatz 15 zufolge Referenzzinssatzänderung erfolgt jeweils per 1. Januar, erstmals per 1. Januar 2029.

## **10.3 Berechnung des Baurechtszinses**

- <sup>19</sup> Die Baurechtsfläche von 12'730 m<sup>2</sup> ist mit dem Nettolandwert gemäss Ziffer 10.1 hiervor (CHF 300.00 pro m<sup>2</sup>) und dem Zinssatz gemäss Ziffer 10.2 hiervor (aktuell 1.00 % p.a.) zu multiplizieren.
- <sup>20</sup> Dies ergibt einen jährlichen Baurechtszins von CHF 38'190.00 (Franken achtundreissigtausendeinhundertneunzig).

## **10.4 Fälligkeit**

- <sup>21</sup> Die Bauberechtigte hat den Baurechtszins halbjährlich im Voraus jeweils per 1. Januar und per 1. Juli an die Baurechtsgeberin zu bezahlen.
- <sup>22</sup> Der Baurechtszins ist ab Beginn des Baurechts geschuldet.

## **11. Änderung bei Abschaffung Berechnungsgrundlagen**

- <sup>23</sup> Wird der Referenzzinssatz des Bundesamtes für Wohnungswesen abgeschafft, ohne durch einen entsprechenden neuen amtlichen Parameter ersetzt zu werden, einigen sich die Parteien innert Jahresfrist auf neue Berechnungsgrundlagen. Können sie sich innert Frist nicht einigen, wird der Aargauische Hauseigentümergebund mit der Ausarbeitung eines Schiedsgutachtens nach Art. 189 Zivilprozessordnung (ZPO) beauftragt. Dieses Gutachten legt

den neuen Parameter für beide Parteien bindend fest. Die Kosten dieses Schiedsgutachtens sind von den Parteien je hälftig zu tragen.

## **12. Sicherstellung des Baurechtszinses**

<sup>24</sup> Die Parteien verzichten vorläufig auf die Sicherstellung des Baurechtszinses.

## **V. HEIMFALL SOWIE BEENDIGUNG DES VERTRAGSVERHÄLTNISES**

### **13. Vorzeitiger Heimfall**

<sup>25</sup> Die Baurechtsgeberin ist berechtigt, die Übertragung des Baurechts mit allen Rechten und Pflichten auf sich selber zu verlangen (vorzeitiger Heimfall), wenn die Bauberechtigte das ihr eingeräumte Baurecht in grober Weise überschreitet, insbesondere, wenn die Bauberechtigte

- a) mit ihren Zahlungsverpflichtungen mehr als ein halbes Jahr in Verzug ist;
- b) den ihr durch diesen Vertrag auferlegten Verpflichtungen oder sich auf Bestimmungen dieses Vertrages stützenden Weisungen trotz eingeschriebener Mahnung nicht nachkommt;
- c) unzulässige Bauten erstellt oder Bauten ohne Zustimmung der Baurechtsgeberin ihrem Zweck entfremdet.

<sup>26</sup> Dieses Begehren der Baurechtsgeberin setzt eine förmliche Mahnung voraus und muss zudem der Bauberechtigten mittels eingeschriebenen Briefes mindestens sechs Monate vorher angedroht worden sein. Wird die Verletzung oder Überschreitung innert dieser Frist behoben, so entfällt das Recht, für diesen Fall den vorzeitigen Heimfall zu verlangen.

<sup>27</sup> Bei Konkurs oder fruchtloser Pfändung der Bauberechtigten sowie bei Grundpfandverwertung kann die Baurechtsgeberin durch eingeschriebenen Brief den sofortigen Heimfall herbeiführen.

### **14. Ordentlicher Heimfall**

<sup>28</sup> Das Baurecht endet am 31. Dezember 2063 durch Zeitablauf, sofern die Parteien nicht die Verlängerung desselben vereinbaren (vgl. Ziffer 9).

## **15. Wirkung des Heimfalls**

- 29 Mit dem Heimfall gehen sämtliche auf der Baurechtsparzelle stehenden Gebäude und Anlagen in das Eigentum der Baurechtsgeberin über.
- 30 Für den Heimfall des Anteils des ursprünglichen Primarschulhauses Niederrohrdorf am heutigen Oberstufenzentrum Rohrdorferberg ist keine Entschädigung geschuldet. Vorbehalten bleibt der Fall, dass sich die Parteien anlässlich einer während der Baurechtsdauer getätigten Investition in den Gebäudeanteil des ursprünglichen Primarschulhauses Niederrohrdorf am heutigen Oberstufenzentrum im Vorfeld explizit auf eine Entschädigung einigen.
- 31 Für neue Bauten, welche während der Baurechtsdauer erstellt werden, ist die Baurechtsgeberin verpflichtet, der Bauberechtigten für die übernommenen Gebäude und Anlagen eine Entschädigung zu entrichten.
- 32 Die Heimfallentschädigung wird fällig auf den Tag des Erlöschens des Baurechts oder auf den Tag der Übertragung des Baurechts auf die Baurechtsgeberin.
- 33 Die Entschädigungsansprüche der Bauberechtigten bleiben in erster Linie den Grundpfandgläubigern verhaftet, soweit solche bestehen. Ohne deren Einwilligung kann eine Auszahlung der Entschädigungssumme nicht erfolgen.
- 34 Bei vorzeitigem Heimfall gilt für die Heimfallentschädigung der Grundsatz von Artikel 779g ZGB, wonach eine angemessene Entschädigung geschuldet ist, bei deren Bemessung das schuldhafte Verhalten der Bauberechtigten als Herabsetzungsgrund berücksichtigt werden kann. Die Heimfallentschädigung kann keinesfalls den beim ordentlichen Heimfall geschuldeten Betrag übersteigen. Die Bezahlung der Heimfallentschädigung erfolgt Zug um Zug gegen Abgabe der Erklärung betreffend Übertragung des Baurechts auf die Baurechtsgeberin zuhanden des Grundbuchamtes.
- 35 Beim ordentlichen Heimfall beträgt die Heimfallentschädigung 100 % (einhundert Prozent) des dannzumaligen Substanzwertes der Gebäude. Die Parteien werden zwei Jahre vor Ablauf des Baurechts gemeinsam einen unabhängigen Experten bestimmen, der die Höhe der Heimfallentschädigung gemäss den dannzumal anerkannten Bewertungsmethoden festlegt. Können sich die Parteien nicht auf einen unabhängigen Experten einigen, ist dieser durch das zuständige Gericht festzulegen.
- 36 Soweit Gebäude keinen oder einen negativen Substanzwert aufweisen, insbesondere wenn aus wirtschaftlichen Überlegungen nur ein Abbruch sinnvoll ist, so ist von der Baurechtsgeberin keine Heimfallentschädigung geschuldet und die Abbruchkosten gehen zu Lasten der Bauberechtigten.

<sup>37</sup> Diese Vereinbarung über den ordentlichen Heimfall (Ziffer 14 und 15) ist auf dem belasteten Grundstück (LIG Niederrohrdorf Nr. 242) und auf dem Baurechtsgrundstück (SDR Niederrohrdorf Nr. [REDACTED]) **vorzumerken**.

## **VI. VORKAUFSRECHT**

### **16. Abänderung des gesetzlichen Vorkaufsrechts**

<sup>38</sup> Von Gesetzes wegen (Art. 682 Abs. 2 ZGB) steht der Baurechtsgeberin gegenüber jedem Erwerber des selbständigen und dauernden Baurechts ein Vorkaufsrecht am Baurecht zu und der Bauberechtigten steht gegenüber jedem Erwerber des Grundstücks ein Vorkaufsrecht an diesem zu. Die gesetzlichen Vorkaufsrechte bleiben während der gesamten Dauer des Baurechts bestehen. Die Entscheidungskompetenz der Baurechtsgeberin wird hiermit an den Gemeinderat Niederrohrdorf delegiert.

<sup>39</sup> Diese Abänderung des Vorkaufsrechtes der Baurechtsgeberin ist auf Liegenschaft Niederrohrdorf Nr. 242 und SDR Niederrohrdorf Nr. [REDACTED] **vorzumerken**.

## **VII. WEITERE VERTRAGSBESTIMMUNGEN DES BAURECHTS**

### **17. Besitzantritt**

<sup>40</sup> Der Besitzantritt an der Baurechtsfläche erfolgt per 1. Januar 2025.

### **18. Zustand**

<sup>41</sup> Die Baurechtsgeberin übergibt die Baurechtsfläche der Bauberechtigten in dem Zustand, die sie heute hat inklusive der darauf befindenden Gebäude.

<sup>42</sup> Weiter übergibt die Baurechtsgeberin der Baurechtsnehmerin die Baurechtsfläche frei von Miet- und Pachtverhältnissen.

### **19. Verschmutzung / Altlasten**

<sup>43</sup> Das mit dem Baurecht belastete Grundstück LIG Niederrohrdorf Nr. 242 ist nicht im Kataster der belasteten Standorte eingetragen.

## **20. Erschliessung**

- <sup>44</sup> Die Erschliessung der neuen Gebäude mit Kanalisation, Wasser, Elektrizität etc. ab den öffentlichen Leitungssystemen ist vollumfänglich Sache der Bauberechtigten.

## **21. Gewährleistung**

- <sup>45</sup> Die Bauberechtigte kennt den Erschliessungszustand des Baurechtsgrundstücks LIG Niederrohrdorf Nr. 242. Sie erklärt, die aktuell für das Baurechtsgrundstück geltenden öffentlich-rechtlichen Bau- und Nutzungsvorschriften sowie die Zonenlage zu kennen.

- <sup>46</sup> Jede Gewährleistung der Baurechtgeberin für den Zustand des Baurechtsgrundstücks SDR Niederrohrdorf Nr. [REDACTED] wird wegbedungen, soweit dies gesetzlich zulässig ist und soweit dieser Vertrag nicht ausdrückliche Zusicherungen enthält. Die Bauberechtigte erklärt, die Bedeutung dieser Bestimmung zu kennen.

## **22. Unterhaltspflicht**

- <sup>47</sup> Die Bauberechtigte verpflichtet sich, die erstellten Bauten und Anlagen stets fachgemäss und richtig zu unterhalten und für Ordnung und Sauberkeit auf dem Baurecht SDR Niederrohrdorf Nr. [REDACTED] und dem mit dem Baurecht belasteten Grundstück LIG Niederrohrdorf Nr. 242 besorgt zu sein. Im Falle der Verletzung dieser Pflicht ist die Grundeigentümerin nach fruchtloser Mahnung berechtigt, die notwendigen Unterhalts- und Reinigungsarbeiten auf Kosten der Bauberechtigten selber ausführen zu lassen.

## **23. Kontrolle**

- <sup>48</sup> Die Baurechtsgeberin ist befugt, die Erfüllung der Verpflichtungen der Bauberechtigten kontrollieren zu lassen.

## **24. Haftung**

- <sup>49</sup> Die Bauberechtigte haftet als Werkeigentümerin für alle auf dem Baurechtsgrundstück SDR Niederrohrdorf Nr. [REDACTED] erstellten Bauten, Anlagen und Einrichtungen. Sollte die Baurechtsgeberin für irgendwelche Schäden, die aus der Errichtung, dem Bestand und Betrieb der Gebäude und Anlagen entstehen, in Anspruch genommen werden, so hat die Bauberechtigte hierfür vollen Ersatz zu leisten.

## **25. Wiederaufbau**

- 50 Im Falle der Zerstörung der Bauten z.B. durch Feuer, können diese durch die Bauberechtigte wieder erstellt werden. Eine allfällige Versicherungsentschädigung ist für diesen Zweck zu verwenden.
- 51 Die Baurechtsgeberin behält sich ausdrücklich das Recht vor, die vorzeitige Löschung des Baurechts zu verlangen, wenn die Bauten im Verlaufe der Vertragsdauer zerstört und trotz Mahnung seitens der Baurechtsgeberin von der Bauberechtigten nicht wieder erstellt werden.

## **26. Abgaben und Lasten**

- 52 Die öffentlichen Abgaben und Lasten, welche sich auf Grund und Boden beziehen, gehen zu Lasten der Baurechtsgeberin.
- 53 Alle mit den Bauten und Anlagen zusammenhängenden Abgaben und Lasten sind von der Bauberechtigten zu tragen, insbesondere Gebühren für Wasser, Abwasser, Elektrizität, Werkleitungsanschlüsse, Telefon, Strassenkostenbeitrag, Kehrrichtabfuhr, Gebäudeversicherung und Steuern.

## **27. Anwendbares Recht, Zuständigkeit bei Streit**

- 54 Auf den vorliegenden Vertrag ist ausschliesslich schweizerisches Recht anwendbar. Zuständig sind die ordentlichen Gerichte.
- 55 Gerichtsstand ist **Baden**.

## **28. Nutzung der Aula**

- 56 Die Gemeinde Niederrohrdorf hat keine Standortgunst zu entschädigen. Sie ist berechtigt, die Aula des bestehenden Schulhauses «Hüslerberg» im bestehenden Umfang (Nutzung durch Vereine, die ihren Sitz in der Gemeinde Niederrohrdorf haben sowie das Abhalten von Gemeindeversammlungen und Anlässen der Primarschule Niederrohrdorf) entschädigungslos zu nutzen.

## **VIII. GRUNDBUCHEINTRÄGE BAURECHT**

### **29. Grundbucheintrag Baurecht**

- 57 Das Baurecht ist im Sinne von Art. 779 Abs. 3 ZGB wie folgt als Dienstbarkeit in das Grundbuch auf LIG Niederrohrdorf Nr. 242 einzutragen:

Last: selbständig und dauerndes Baurecht für Schulbaute, bis 31. Dezember 2063, z.G. Gemeindeverband Kreisschule Rohrdorferberg

58 Für das selbständige und dauernde Unterbaurecht ist unter SDR Niederrohrdorf Nr. [REDACTED] ein **Grundbuchblatt zu eröffnen** und die Bauberechtigte als Alleineigentümerin einzutragen.

### **30. Grundbucheintrag: Heimfall und Abänderung des gesetzlichen Vorkaufsrechts**

59 Es ist folgende Vormerkung in das Grundbuch der Gemeinde Niederrohrdorf auf LIG Niederrohrdorf Nr. 242 sowie SDR Niederrohrdorf Nr. [REDACTED] (Baurechtsparzelle) einzutragen:

«Vereinbarung betreffend Heimfall»

«Abänderung des Vorkaufsrechtes der Baurechtsgeberin»

### **31. Grundbucheintrag: Baurechtzins und weitere vertragliche Bestimmungen**

60 Es sind folgende Vormerkungen in das Grundbuch der Gemeinde Niederrohrdorf auf LIG Niederrohrdorf Nr. 242 sowie SDR Niederrohrdorf Nr. [REDACTED] (Baurechtsparzelle) einzutragen:

«vertragliche Bestimmungen gemäss Ziffer 7 des Baurechtsvertrages (Zustimmungserfordernis zur Übertragung des Baurechts)»

«vertragliche Bestimmungen gemäss Ziffer 10 des Baurechtsvertrages (Baurechtzins)»

«vertragliche Bestimmungen gemäss Ziffer 22 des Baurechtsvertrages (Unterhaltspflicht)»

«vertragliche Bestimmungen gemäss Ziffer 32 des Baurechtsvertrages (Überbindungspflicht)»

## **IX. SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

### **32. Überbindungspflicht**

61 Die Bauberechtigte verpflichtet sich, die Baurechtzinsverpflichtung, wie auch alle übrigen Auflagen dieses Baurechtsvertrages bei jeder Art der Übertragung des Baurechts dem Erwerber zur Erfüllung zu überbinden. Sie übernimmt ausdrücklich die Verantwortung für jeglichen der Baurechtsgeberin aus einer Missachtung dieser Verpflichtung entstehenden Schadens.

### **33. Änderung der gesetzlichen Bestimmungen**

- <sup>62</sup> Sollten während der Dauer dieses Baurechtsvertrages die gesetzlichen Bestimmungen über das Baurecht eine Änderung erfahren, so ist der vorliegende Vertrag den neuen Bestimmungen sinngemäss anzupassen.

### **34. Salvatorische Klausel**

- <sup>63</sup> Sollte sich eine der vorstehenden Bestimmungen als nichtig oder als unverbindlich erweisen, so beschränkt sich die Nichtigkeit bzw. Unverbindlichkeit allein auf die betreffende Bestimmung. Anstelle einer solchen nichtigen oder unverbindlichen Bestimmung tritt jene Ersatzlösung, die dem angestrebten Zweck der entsprechenden nichtigen oder unverbindlichen Bestimmung am nächsten kommt.

### **35. Vertragskosten**

- <sup>64</sup> Die Kosten dieses Vertrages (Geometer, Grundbuch und Notar) bezahlt die Bauberechtigte alleine.

### **36. Genehmigung**

- <sup>65</sup> Die Einwohnergemeindeversammlung (vgl. Art. 4 Abs. 2 lit. f) Gemeindeordnung) sowie der Gemeindeverband haben ihre Zustimmung zu diesem Baurechtsvertrag erteilt.

### **37. Original, Vertragsabschriften**

- <sup>66</sup> Das Original dieser Urkunde dient dem Grundbuchamt als Rechtsgrundausweis.
- <sup>67</sup> Die Parteien erhalten je eine beglaubigte Vertragskopie.

### **38. Vollmacht**

- <sup>68</sup> Allfällige Verfügungen des Grundbuchamtes sind ausschliesslich der Urkundsperson zuzustellen. Die Parteien bevollmächtigen die Urkundsperson, nach eigenem Ermessen bei Verfügungen des Grundbuchamtes einen entsprechenden Rechtsmittelverzicht abzugeben.
- <sup>69</sup> Die Urkundsperson wird ermächtigt und beauftragt, alle für die grundbuchliche Behandlung dieses Rechtsgeschäfts erforderlichen Rechtsausweise (Bevolligungen, Zustimmungserklärungen, Einwilligungen etc.) zu beschaffen und dem Grundbuchamt zur Eintragung anzumelden.

70 Die Parteien bevollmächtigten Frau Regula Zimmermann, von Zurzach, in Klingnau, und Frau Angelina Laube, von Chur, in Wohlen, beide Notariatsassistentinnen, je einzeln und mit Substitutionsrecht, 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 anzu-melden. Die Bevollmächtigten sind zur Doppelvertretung befugt. Sie sind insbesondere be-fugt, in diesem Zusammenhang objektiv und subjektiv wesentliche Vertragspunkte in eige-nem Ermessen festzulegen.

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

### **39. Bestätigung der Urkundsparteien**

72 Die Urkundsparteien bestätigen durch Unterzeichnung dieser Urkunde, dass sie die Urkunde in Gegenwart der Urkundsperson gelesen haben und dass der Inhalt der Urkunde dem Willen der Parteien entspricht.

Baden, den

Die Grundeigentümerin und Baurechtsgeberin:  
(Einwohnergemeinde Niederrohrdorf)

.....

Die Bauberechtigte:  
Gemeindeverband Kreisschule Rohrdorferberg

.....

(     )

## BEURKUNDUNG

Die Urkundsperson bescheinigt:

1. ....
2. [Anrede Vorname(n) Name] und [Anrede Vorname(n) Name], alle vorgenannt, haben diese Urkunde in meiner Gegenwart gelesen und mir erklärt, diese enthalte ihren mitgeteilten Willen.
3. Die in Ziffer 2 hiervor genannten Personen haben hierauf diese Urkunde eigenhändig in meiner Gegenwart unterzeichnet.

Baden, den

PB-Nr.

Die Urkundsperson: