



errichtet von

lic. iur. Stefan Augstburger

Notar und Rechtsanwalt,
in Aarau und Reinach

BAURECHTSVERTRAG

betreffend

LIG Lenzburg / 738

I. PARTEIEN

1. Grundeigentümerin von LIG Lenzburg / 738 und Baurechtsgeberin

Ortsbürgergemeinde Lenzburg

5600 Lenzburg,

von Gesetzes wegen vertreten

2. Baurechtsnehmerin

Beton Niederlenz-Lenzburg AG, UID CHE-107.113.226,

Aktiengesellschaft mit Sitz in Lenzburg,

Hardstrasse 12, 5600 Lenzburg,

vertreten durch ...

II. BETROFFENE GRUNDSTÜCKE

Die Grundeigentümerin und Baurechtsgeberin ist Alleineigentümerin der folgenden Grundstücke:

1. Grundbuchauszug Liegenschaft Lenzburg / 738

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	Lenzburg (BFS-Nr. 4201)
Grundbuch-Typ	Eidgenössisch
Grundstück-Nr	738
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH608111910545
Fläche	638'541 m ²
Plan-Nr.	142
Lagebezeichnung	Länzert Zimmerhübel
Bodenbedeckung	Gebäude, 2'536 m ² Strasse, Weg, 23'366 m ² Bahn, 2'474 m ² Übrige befestigte Fläche, 3'314 m ² Gartenanlage, 4'542 m ² Geschlossener Wald, 485'764 m ² Übrige bestockte Fläche, 4'051 m ² Abbau, Deponie, 112'494 m ²
Gebäude / Bauten	Gebäude (Detail s. AGV Police), Versicherungs Nr.: 2035, 211 m ² Gebäude (Detail s. AGV Police), Versicherungs Nr.: 1902, 133 m ² Schüttguthalle, Versicherungs Nr.: 3166, 520 m ² Waaghaus, Versicherungs Nr.: 2952, 7 m ² Gebäude (Detail s. AGV Police), Versicherungs Nr.: 2035, 21 m ² Gebäude (Detail s. AGV Police), Versicherungs Nr.: 2951, 377 m ² Gebäude (Detail s. AGV Police), Versicherungs Nr.: 2913, 86 m ² Kieswerk, Traxgarage, Versicherungs Nr.: 1901, 463 m ² 2 Garagen, Versicherungs Nr.: 2719, 29 m ² Förderbandtunnel, Versicherungs Nr.: 3168 Gesamtfläche 126 m ² (unterirdisch) Zwischenbunker, Versicherungs Nr.: 3167, 77 m ² Gebäude, 71 m ² Gebäude, 8 m ² Scheibenstand, Versicherungs Nr.: 2405, 139 m ² Scheibenstand (50 Meter), Versicherungs Nr.: 2656, 41 m ² Kieswerkstrasse 1, 5600 Lenzburg
Dominierte Grundstücke	Keine

Anmerkungen

16.02.2015 007-2015/694/0	Eintragung im Kataster der belasteten Standorte gem. Art. 32d ^{bis} USG ID.007-2015/000401
11.01.2021 023-2021/424/0	Eigentumsbeschränkung gem. § 163 BauG ID.023-2021/000511

Dienstbarkeiten

16.07.1963 007-1100	(L) Anschluss an Stammgeleise ID.007-2011/008671 z.G. LIG Lenzburg/2995
27.01.1971 007-178	(L) Anschlussrecht an Stammgeleise ID.007-1955/018385 z.G. LIG Lenzburg/742

	z.G. LIG Niederlenz/1026
	z.G. LIG Niederlenz/1093
	z.G. LIG Niederlenz/1096
	z.G. LIG Niederlenz/1098
	z.G. LIG Niederlenz/1399
	z.G. LIG Niederlenz/1400
	z.G. LIG Niederlenz/1580
	z.G. LIG Niederlenz/1581
	z.G. LIG Niederlenz/1765
29.09.1971 007-1915	(L) Näherbaurecht ID.007-2011/008670
	z.G. LIG Lenzburg/3014
07.08.1978 007-2390	(L) Anschluss an Stammgeleise ID.007-2011/016692
	z.G. LIG Lenzburg/453
03.12.1998 007-5212	(L) Waldwirtschafts- und Baumwuchsbeschränkung ID.007-1955/053461
	z.G. LIG Lenzburg/546
	z.G. LIG Lenzburg/800
28.06.2010 007-3384	(L) Baurecht für Betonanlage mit Betonrecyclinganlage und Waschplatz, bis 31.12.2035 ID.007-2011/021301
	z.G. Beton Niederlenz-Lenzburg AG, Niederlenz
02.04.2020 023-2020/3189/0	(L) Durchleitungsrecht für unterirdische Kabelanlage, mit Zutrittsrecht ID.023-2020/001200
	z.G. AEW Energie AG, Aarau (UID: CHE-105.981.944)

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Grundpfandrechte

Keine

III. LÖSCHUNG DIENSTBARKEIT

Die Beton Niederlenz-Lenzburg AG, Niederlenz verzichtet hiermit auf folgende bisher auf LIG Lenzburg / 738 eingetragene Dienstbarkeit:

(L) Baurecht für Betonanlage mit Betonrecyclinganlage
und Waschplatz, bis 31.12.2035 ID.007-2011/021301
z.G. Beton Niederlenz-Lenzburg AG, Niederlenz

Die Dienstbarkeit ist im Grundbuch zu löschen.

IV. BEGRÜNDUNG EINES BAURECHTS BETON NIEDERLENZ-LENZBURG AG

1. Einräumung eines Baurechts zu Gunsten der Beton Niederlenz-Lenzburg AG

Die Eigentümerin von LIG Lenzburg / 738 (derzeit Ortsbürgergemeinde Lenzburg) räumt hiermit der Beton Niederlenz-Lenzburg AG, vorgenannt, als Baurechtsnehmerin, an (Teil-)Flächen ihrer Grundstücke LIG Lenzburg / 738 ein Baurecht ein.

2. Umfang und Inhalt des Baurechts

2.1 Lage und Ausdehnung

Lage und Ausdehnung dieses Baurechts ergeben sich aus der vom zuständigen Kreisgeometer erstellten **Mutationsurkunde Nr. ...**, worin die Baurechtsfläche auf der Parzelle LIG Lenzburg / 738 ... koloriert ist. Die mit dem Baurecht belasteten Flächen werden in der Folge als "Baurechtsfläche" bezeichnet.

[Gebäude, welche nicht umfasst sind, sind von der Kolorierung auszunehmen]

Dieser Plan wird von den Urkundsparteien und der Urkundsperson unterzeichnet und bildet integrierenden Bestandteil dieser Urkunde.

2.2 Benutzung der Baurechtsfläche

Die Baurechtsnehmerin ist berechtigt, auf der Baurechtsfläche im Rahmen der gesetzlichen und vertraglichen Bestimmungen über den dienstbarkeitsbelasteten Boden zu verfügen und auf eigene Kosten die bestehende Betonaufbereitungsanlage (=Betonanlage) mit Betonrecyclinganlage und Waschplatz beizubehalten, zu erneuern und im Bedarfsfall neu zu errichten sowie weitere Bauten und Anlagen zu errichten, die mit der Herstellung von Beton in Zusammenhang stehen.

Die Baurechtsnehmerin ist für die Beschaffung der notwendigen Bewilligungen für den Betrieb der Betonanlage während der gesamten Dauer des Baurechts selber verantwortlich.

Es bestehen keine Dienstbarkeiten zu Gunsten des mit der Dienstbarkeit belasteten Grundstücks. Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, die zu Lasten des baurechtsbelasteten Grundstückes bestehenden Dienstbarkeiten einzuhalten.

2.3 Erstellung von Bauten

Auf der dienstbarkeitsberechtigten Flächen dürfen (weitere) Bauten, Einrichtungen und Anlagen erstellt, erneuert und beibehalten werden, sofern und soweit diese nach den jeweils gültigen Vorschriften zonenkonform sind.

Sämtliche sich auf der mit der Dienstbarkeit belasteten Fläche befindlichen Bauten, Einrichtungen und Anlagen stehen während der Dauer des Baurechtes im Eigentum der Baurechtsnehmerin.

Die Baurechtsnehmerin ist alleine verantwortlich für das Einholen der erforderlichen Bewilligungen.

2.4 Unterhaltungspflichten

Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, die Bauten, Einrichtungen und Anlagen sowie das nicht überbaute Terrain während der gesamten Dauer fachmännisch und richtig zu unterhalten und für Ordnung und die gebotene Sicherheitsmassnahmen besorgt zu sein. Die Baurechtsnehmerin trägt alle damit verbundenen Kosten.

Die Grundeigentümerin ist berechtigt, die betreffenden Bauten, Einrichtungen und Anlagen zu Kontrollzwecken zu betreten, sofern Anzeichen bestehen, dass die Baurechtsnehmerin ihren Unterhaltspflichten nicht nachkommt.

2.5 Dauer

Das Baurecht entsteht durch Eintragung dieses Vertrages im Tagebuch des Grundbuchamtes.

Es wird bis zum 31.12.2065 errichtet.

Vorbehalten bleiben die Bestimmungen von Ziffer IV / 2 / 2.6 und 2.7 hiernach.

2.6 Verlängerungsoption des Baurechtsnehmers

Dem Baurechtsnehmer wird die Option eingeräumt, die Dauer des Baurechts durch einseitige Erklärung um 10 Jahre zu verlängern. Die im vorliegenden Vertrag festgehaltenen Konditionen gelten diesfalls für die gesamte (verlängerte) Dauer des Baurechts.

Will der Baurechtsnehmer diese Option ausüben, hat er dies der Grundeigentümerin mindestens 5 Jahre vor Ablauf der ordentlichen Dauer des Baurechts (gem. Ziff. IV / 2 / 2.5 hievore) mit eingeschriebenem Brief mitzuteilen. Nach der Ausübung der Option ist diese Verlängerung des Baurechts im Grundbuch eintragen zu lassen; die Parteien verpflichten sich, dabei soweit erforderlich mitzuwirken.

2.7 Einvernehmliche Verlängerung der Dauer des Baurechts

Die Parteien treten fünf Jahre vor Ablauf der Baurechtsdauer in Verhandlungen über die Bedingungen einer allfälligen Verlängerung des Baurechts. Können sich die Parteien über eine Vertragsverlängerung nicht einigen, endet das Baurecht nach Massgabe der Bestimmungen von Ziff. IV / 2 / 2.5 und 2.6 hievore.

2.8 Übertragbarkeit

Das Baurecht ist übertragbar und vererblich.

Die Übertragung des Baurechtes an Dritte bedarf der vorgängigen Genehmigung der Baurechtsgeberin. Diese darf ihre Genehmigung aus wichtigen, dem Baurechtsnehmer bekanntzugebenden Gründen verweigern.

Bei einer Übertragung des Baurechts oder des baurechtsbelasteten Grundstückes gehen alle mit vorliegendem Vertrag begründeten Rechte und Pflichten auf die jeweilige Erwerberin über; alle in diesem Vertrag begründeten Rechte und Pflichten sind auf die Rechtsnachfolgerin zu überbinden (mit Weiterüberbindungspflicht), unter Schadenersatzpflicht im Unterlassungsfalle.

Die gesetzlichen Vorkaufsrechte bleiben vorbehalten (vgl. Ziff. III / 6 / 6.3 hiernach).

3. Eintragungen im Grundbuch

Das Baurecht ist als Personaldienstbarkeit z.G. der Beton Niederlenz-Lenzburg AG, vorgenannt, im Grundbuch einzutragen.

auf LIG Lenzburg / 738:

- (L) selbständiges und dauerndes Baurecht für Betonanlage mit Betonrecyclinganlage und Waschplatz, mit Labor und Restbetonplatz bis 31.12.2065, übertragbar, zu Gunsten SDR Lenzburg / 738-2

- Die Anlage neuer Grundstücke:
SDR Lenzburg / 738-2

(R) SDR Selbstständiges und dauerndes Baurecht bis 31.12.2065,
z.L. LIG Lenzburg / 738
Eigentümer: Beton Niederlenz-Lenzburg AG, vorgenannt

4. Handänderung an den Gebäuden und Anlagen

Mit der Errichtung dieses Baurechts erwirbt die Baurechtsnehmerin die sich auf der Baurechtsfläche befindlichen Gebäude, Einrichtungen und Anlagen zu Eigentum.

Die Baurechtsnehmerin war aufgrund des bereits bisher bestehenden Baurechts (siehe hierzu Ziffer III hiervor) Eigentümerin der Gebäude, Einrichtungen und Anlagen auf der Baurechtsfläche. Eine Entschädigung ist daher nicht geschuldet.

5. Entschädigung

5.1 Baurechtszins

Jährlicher Baurechtszins

Die Baurechtsberechtigte verpflichtet sich, der Grundeigentümerin ab dem Zeitpunkt des Übergangs von Nutzen und Schaden (vgl. Ziffer IV / 1 hiernach) einen jährlichen Baurechtszins zu bezahlen.

Die Parteien legen den **Baurechtszins auf CHF 20'000.00 / Jahr** fest.

Basiswerte

Bei der Festlegung des vorstehend genannten Baurechtszinses gehen die Parteien aufgrund der im Zeitpunkt des Abschlusses dieses Vertrages herrschenden wirtschaftlichen und rechtlichen Verhältnisse von einem Bodenwert (Landwert gemäss Realwertberechnung) von CHF 84.00 m² aus.

Die Parteien legen der Berechnung einen Basiszinssatz von CHF 4.35% zu Grunde. Diese Werte stützen sich auf die Bewertung vom 18. August 2023, welche durch die Immobewertung Hauri GmbH erstellt wurde (und Beilage zu diesem Baurechtsvertrag bildet). Der Landwert wurde mittels Lageklassenmodell bestimmt.

Die Parteien legen der Berechnung einen Basiszinssatz von CHF 4.35% zu Grunde.

Hinsichtlich Teuerung basiert der vorstehend genannte Baurechtszins auf dem Stand des Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) per 05.2024 von 107.7 Punkten (massgebender Index ist der vom Bundesamt für Statistik ermittelte Landesindex der Konsumentenpreise mit Basis Dezember 2020 = 100 Punkte).

Anpassung des Baurechtszinses an die Teuerung

Beide Parteien sind berechtigt, den Baurechtszins in Zeitabständen von mindestens vier Jahren jeweils auf den 1. Januar entsprechend der prozentualen Veränderung des Landesindex der Konsumentenpreise anzupassen. Dabei ist eine Anzeigefrist von 30 Tagen einzuhalten. Massgebend für die Anpassung ist jeweils der Indexstand des vorausgegangenen Monats Oktober. Eine Anpassung kann von den Parteien erstmals per 01.01.2035 verlangt werden.

Anpassung des Baurechtszinses an die veränderten Verhältnisse (Landwert und Zinssatz)

Ergänzend dazu sind beide Parteien berechtigt, zu verlangen, dass der Baurechtszins an die veränderten Verhältnisse betreffend Landwert und Zinssatz angepasst wird. Eine Anpassung des Baurechtszinses kann nur verlangt werden, wenn seit der letzten Festlegung resp. Anpassung mindestens zehn Jahre vergangen sind, erstmals per 01.01.2035. Ausgenommen ist der Fall, wenn die Landwertveränderung mit

einer Zonenänderung im Zusammenhang steht, diesfalls kann die Anpassung nach erfolgter Umzonung verlangt werden.

Die Neuberechnung bzw. Neubewertung hat anhand der gleichen Methode wie die ursprüngliche Ermittlung des Baurechtszinseszinses zu erfolgen.

Die Partei, die eine Anpassung wünscht, hat dies der anderen Partei bis zum 31. März des der Anpassung vorausgehenden Jahres mitzuteilen, worauf die Parteien gemeinsam die erforderliche Neuberechnung bzw. Neubewertung vornehmen, allenfalls unter Beizug eines von den Parteien gemeinsam zu bestimmenden, neutralen Experten. Können sich die Parteien nicht auf einen Experten einigen, so wird dieser durch das Schiedsgericht gem. Ziffer IV / 6 / 6.5 hiernach bestimmt. Alle damit im Zusammenhang stehenden Kosten werden von den Parteien je hälftig getragen.

Der neu ermittelte Baurechtszins gilt erstmals für das Kalenderjahr, das auf das Jahr folgt, in welchem eine Partei eine Anpassung des Baurechtszinseszinses verlangt hat.

Zahlungsmodalitäten

Der Baurechtszins ist vom Baurechtsnehmer quartalsweise zu bezahlen.

Der geschuldete Betrag wird dem Baurechtsnehmer von der Grundeigentümerin jeweils quartalsweise (vorschüssig) in Rechnung gestellt.

Er ist innert 60 Tagen nach Erhalt der Rechnung zur Zahlung fällig (jedoch frühestens am ersten Tag des betreffenden Quartals).

Bei verspäteter Zahlung ist ohne Mahnung ab Fälligkeit ein Verzugszins von 5 % geschuldet.

Sicherstellung

Die Grundeigentümerin verzichtet einstweilen auf eine Sicherstellung des Baurechtszinseszinses.

Vorbehalten bleiben die Bestimmungen von Art. 779i ZGB.

6. Weitere Bestimmungen

6.2 Heimfall

Ordentlicher Heimfall

Nach Ablauf der Baurechtsdauer gehen alle sich auf der Baurechtsfläche befindlichen Gebäude, Bauten und Anlagen in das Eigentum der Grundeigentümerin über, und zwar nach Massgabe der gesetzlichen Bestimmungen über die Folgen beim Ablauf der Baurechtsdauer (Art. 779c und 779d ZGB).

Die Grundeigentümerin hat der Baurechtsnehmerin für die heimfallenden Gebäude, Einrichtungen und Anlagen beim ordentlichen Heimfall eine Entschädigung im Umfang des zum Zeitpunkt des Heimfalls geltenden Verkehrswertes der heimfallenden Gebäude, Einrichtungen und Anlagen zu leisten.

Die Parteien ermitteln den massgebenden Wert gemeinsam, allenfalls unter Beizug eines von den Parteien gemeinsam zu bestimmenden, neutralen Experten. Die Kosten dieser Bewertung werden von den Parteien je hälftig getragen.

Können sich die Parteien nicht auf einen Experten einigen, so wird dieser durch das Schiedsgericht gem. Ziffer IV / 6 / 6.5 hiernach bestimmt.

Die Entschädigung wird fällig auf den Tag des Erlöschens des Baurechtes. Sie ist von der Grundeigentümerin vorerst für die gänzliche Tilgung allfälliger auf der Baurechtsparzelle aufhaftender Grundpfandschulden direkt an die Grundpfandgläubiger auszubezahlen. Die Baurechtsberechtigte hat sicherzustellen, dass die hypothekarische Belastung auf keinen Fall höher ist als die Heimfallentschädigung.

Anstelle des Heimfalls der Gebäude, Einrichtungen und Anlagen kann die Grundeigentümerin verlangen, dass einzelne oder alle sich auf der Baurechtsparzelle befindlichen Gebäude, mit dem Boden fest verbundene Bauten und Anlagen zurückgebaut werden. Alle Kosten im Zusammenhang mit dem Rückbau gehen vollumfänglich zu Lasten der Baurechtsnehmerin. Verlangt die Baurechtsgeberin den Rückbau, so hat sie dies der Baurechtsnehmerin fünf Jahre vor Erlöschen des Baurechts mitzuteilen.

Vorzeitiger Heimfall

Wenn die Baurechtsnehmerin in grober Weise ihr dingliches Recht überschreitet oder die auf diesem Vertrag beruhenden Verpflichtungen verletzt (beispielsweise bei der Erstellung von unzulässigen Bauten, bei rechtswidriger Benutzung der Bauten oder Freiflächen, bei Nicht-Bezahlung des Baurechtszinses, bei Nicht-Einhalten der in diesem Vertrag enthaltenen Auflagen etc.), kann die Grundeigentümerin gemäss Art. 779f bis 779h ZGB den vorzeitigen Heimfall herbeiführen. Bevor die Grundeigentümerin die vorzeitige Rückübertragung des Baurechtes gestützt auf Art. 779f bis 779h ZGB verlangt, hat sie die Baurechtsberechtigte schriftlich abzumahnern und ihr den vorzeitigen Heimfall anzudrohen.

Die im Falle eines vorzeitigen Heimfalles geschuldete Entschädigung ist nach Massgabe der obigen Bestimmung betreffend ordentlichen Heimfall zu berechnen, wobei jedoch das schuldhafte Verhalten der Baurechtsnehmerin als Herabsetzungsgrund zwingend zu berücksichtigen ist.

Die Parteien ermitteln den massgebenden Wert gemeinsam, allenfalls unter Beizug eines von den Parteien gemeinsam zu bestimmenden, neutralen Experten. Die Kosten dieser Bewertung werden von den Parteien je hälftig getragen.

Können sich die Parteien nicht auf einen Experten einigen, so wird dieser durch das Schiedsgericht gem. Ziffer IV / 6 / 6.5 hiernach bestimmt.

Alternativ kann die Baurechtsgeberin auch in diesem Fall verlangen, dass einzelne oder alle sich auf der Baurechtsparzelle befindlichen Gebäude, mit dem Boden fest verbundene Bauten und Anlagen zurückgebaut werden. Alle Kosten im Zusammenhang mit dem Rückbau gehen vollumfänglich zu Lasten der Baurechtsnehmerin.

6.3 Vorkaufsrechte

Die Parteien haben Kenntnis von den gesetzlichen Vorkaufsrechten der Grundeigentümerin am Baurechtsgrundstück und des Baurechtsnehmers am Bodengrundstück (Art. 682 Abs. 2 ZGB). Sie verzichten darauf, diese Vorkaufsrechte aufzuheben.

6.4 Rangfolge

Die hiermit begründete Dienstbarkeit geht allen im Grundbuch auf dem dienstbarkeitsbelasteten Grundstück bereits eingetragenen beschränkten dinglichen Rechten im Range nach.

6.5 Vorrang des öffentlichen Rechts

Die Urkundsperson hat die Parteien darauf aufmerksam gemacht, dass die öffentlich-rechtlichen Bestimmungen dieser privatrechtlichen Vereinbarung vorgehen.

6.6 Schiedsgericht

Alle Streitigkeiten im Zusammenhang mit diesem Vertrag werden, unter Ausschluss der ordentlichen Gerichte, durch ein Dreier-Schiedsgericht mit Sitz in Lenzburg (AG) entschieden.

Will eine Partei das Schiedsgericht anrufen, so hat sie dies der anderen Partei 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 Obmann des Schiedsgerichts.

Kommt eine Partei mit der Bezeichnung des Schiedsrichters in Verzug oder können sich die Schiedsrichter nicht innert 30 Tagen auf einen Obmann einigen, hat der Präsident des Obergerichts des Kantons Aargau die notwendige Ernennung vorzunehmen. Erklärt sich der Präsident des Obergerichts des Kantons Aargau als unzuständig, hat die Ernennung durch die gemäss Gesetz zuständige Behörde zu erfolgen.

Das Schiedsgericht bestimmt das Verfahren selbst, mit der Auflage, dass es möglichst einfach und rasch sein soll, dass mindestens ein Schriftenwechsel stattzufinden hat und dass die Urteilsberatungen geheim erfolgen. Im Übrigen gelangen die Art. 353 ff. ZPO zur Anwendung. Die Prozesskosten (Kosten des Schiedsgerichts und angemessene Parteientschädigung) werden nach Massgabe des Verfahrensausgangs auf die Parteien verteilt. Die Parteien können durch das Schiedsgericht zur Leistung von Kostenvorschüssen für das schiedsgerichtliche Verfahren verpflichtet werden.

Der Entscheid des Schiedsgerichts kann mit Beschwerde beim Obergericht des Kantons Aargau angefochten werden (vgl. Art. 390 ZPO).

V. WEITERE BESTIMMUNGEN

1. Nutzen und Schaden

Nutzen und Schaden an der Baurechtsfläche gehen per **1. Januar 2025** auf die Baurechtsnehmerin über.

2. Bestimmungen zum Kommandogebäude Nr. 1902

[sind die Bestimmungen aus dem Baurechtsvertrag vom 28.06.2010 im Grundsatz aktuell? Falls ja, so sind diese entsprechend zu ergänzen]

3. Gewährleistung

Die Baurechtsnehmerin bestätigt, dass ihr der Zustand der Baurechtsfläche bestens bekannt ist. Sie übernimmt die Baurechtsfläche im heutigen Zustand. Die Parteien bestätigen, dem Zustand von Baurechtsfläche bei der Festsetzung des Baurechtszinses gem. Ziffer IV / 5 / 5.1 (resp. beim Entscheid, das Baurecht unentgeltlich zu begründen) Rechnung getragen zu haben.

Die Parteien schliessen jegliche Rechts- und Sachgewährleistungspflicht der Grundeigentümerin aus. Vorbehalten bleiben einzig die in diesem Vertrag enthaltenen abweichenden Regelungen. Ausserhalb dieses Vertrages hat die Grundeigentümerin keinerlei Zusicherungen abgegeben.

Die Urkundsparteien bestätigen, von der Urkundsperson auf die Bedeutung und Tragweite dieser Bestimmung hingewiesen worden zu sein.

4. Zonen-, Bau- und Nutzungsvorschriften

Die Baurechtsnehmerin kennt die Zonenzugehörigkeit und die geltenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften bezüglich der Baurechtsfläche. Sie hat sich direkt bei den zuständigen Stellen selber darüber informiert. Die Grundeigentümerin hat keinerlei Zusicherungen abgegeben.

Die Baurechtsnehmerin weiss, dass das öffentliche Recht dem Privatrecht vorgeht.

5. **Bodenkontaminationen**

In Bezug auf Bodenkontaminationen vereinbaren die Parteien was folgt:

- Die Baurechtsnehmerin bestätigt, dass sie Kenntnis hat, dass das Grundstück LIG Lenzburg / 738 im Kataster der belasteten Standorte eingetragen ist (wobei den Parteien bekannt ist, dass diesem Kataster keine abschliessende Auskunft über das Bestehen von Bodenkontaminationen entnommen werden kann).
- In Bezug auf Altlasten, belastete Standorte (Bauherrenaltlasten, welche bspw. zu Mehrkosten bei der Aushubentsorgung führen) halten die Parteien fest, dass sich eine allfällige Kostentragung nach den massgebenden öffentlich-rechtlichen Gesetzen und Verordnungen richtet.

6. **Miete, Pacht und sonstige Nutzungsrechte**

Die Baurechtsfläche wird der Baurechtsnehmerin miet- und pachtfrei übergeben, vorbehalten bleiben die in diesem Vertrag unter Ziffer IV / 9 geregelten obligatorischen (Mit-)Nutzungsrechte.

7. **Nebenkosten**

Die Parteien verzichten auf die Vornahme einer Nebenkostenabrechnung.

8. **Gesetzliche Pfandrechte**

Die Parteien bestätigen, von der Urkundsperson über die gesetzlichen Pfandrechte informiert worden zu sein.

9. **Steuerfolgen**

Die Parteien erklären, dass sie sich über die wirtschaftlichen Steuerfolgen dieses Rechtsgeschäftes informiert haben.

10. **Verhältnis gegenüber Dritten, Haftung, weitere obligatorische Bestimmungen**

Die Baurechtsnehmerin übernimmt alle mit der Erstellung, Benützung und Bewirtschaftung der sich auf der Baurechtsfläche zu realisierenden Gebäude, Einrichtungen und Anlagen zusammenhängenden Ansprüche Dritter irgendwelcher Art.

Allfällige Prozesse über solche Ansprüche hat die Baurechtsnehmerin auf eigene Kosten und eigenes Risiko zu führen resp. – sofern dies nicht möglich sein sollte – die Grundeigentümerin in allfälligen Prozessen zu vertreten und ihn vollumfänglich schadlos zu halten.

Im Übrigen halten die Parteien folgendes fest:

- Die Baurechtsnehmerin ist alleinige Eigentümerin aller sich auf der Baurechtsfläche bestehenden bzw. zu erstellenden Gebäude, Einrichtungen und Anlagen sowie der mit dem Baurecht belasteten Freifläche (Umgebung). Sie ist alleine für die Erstellung, Installation, Betrieb, Unterhalt, Reparaturen, Wiederaufbau etc. verantwortlich und trägt alle damit zusammenhängenden Kosten. Die Bestimmung des Umfangs der von der Baurechtsnehmerin vorzunehmenden Instandsetzungsmassnahmen erfolgt unter Berücksichtigung der Vertragsdauer. Dabei dürfen jedoch keine Unterhaltsmassnahmen unterlassen werden, die zu einem Folgeschaden oder zu Personen-/Sachschaden führen könnten. Die Baurechtsnehmerin haftet für sämtliche Schäden (inkl. Folgeschäden), welche durch die sich auf der Baurechtsfläche befindlichen Gebäude, Einrichtungen und Anlagen verursacht werden. Sie trägt auch alle Kosten für Schäden, die infolge höherer Gewalt an den sich auf der Baurechtsfläche befindlichen Gebäuden, Einrichtungen und Anlagen sowie an der Umgebung

entstehen; eine Haftung der Grundeigentümerin ist ausgeschlossen. Falls im Zusammenhang mit Erstellung, Installation, Betrieb, Unterhalt, Reparaturen, Wiederaufbau etc. der Bauten, Einrichtungen und Anlagen sowie der Umgebung Schäden entstehen sollten, für welche Dritte die Grundeigentümerin haftbar machen, verpflichtet sich die Baurechtsnehmerin, die Grundeigentümerin vollumfänglich schadlos zu halten. Die Baurechtsnehmerin bestätigt ausdrücklich, die entsprechenden Risiken ausreichend versichert zu haben.

- Die Baurechtsnehmerin übernimmt alle Steuern, Abgaben und Kosten, insb. für die auf der Baurechtsfläche bestehenden bzw. zu erstellenden Gebäude, Einrichtungen und Anlagen und für das Baurecht.
- Die Baurechtsgeberin bestätigt, dass die Bauten auf der Baurechtsfläche, welche durch sie erstellt wurden, ordnungsgemäss bewilligt wurden.
- Der Unterhalt wird ausschliesslich von der Baurechtsnehmerin, auf deren eigene Kosten, besorgt. Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, die im Sondereigentum stehenden Bauten, Einfriedungen und Anlagen sowie das mit dem Baurecht belastete, nicht überbaute Terrain bis zum Heimfall zu unterhalten. Die Grundeigentümerin bzw. die von ihm bezeichneten Vertreter sind – unter Voranmeldung – berechtigt, die betroffenen Bauten und Anlagen zu Kontrollzwecken zu betreten.
- Kommt die Baurechtsnehmerin den in diesem Vertrag begründeten Pflichten nicht nach, kann die Grundeigentümerin die entsprechenden Arbeiten selber ausführen oder durch Dritte ausführen lassen. Alle Kosten, die sich daraus ergeben, sind von der Baurechtsnehmerin zu tragen. Eine Ersatzvornahme darf – mit Ausnahme von Fällen, in denen Gefahr in Verzug ist – nur erfolgen, wenn die Baurechtsnehmerin ihren Pflichten trotz Abmahnung nicht nachkommt.
- In Bezug auf das Kommandogebäude 1902 wird festgehalten, dass sich darin unter anderem die Steuerung der Betonanlage, das Lager für Zusatzmittel (für die Betonanlage) mit den dazugehörigen Einrichtungen und im Anbau die Heizzentrale (für die Betonanlage) und der Kompressor befinden. Zum Kommandogebäude gehört auch der nordöstlich davon gelegene "Laufsteg", welcher von der Rodungsstrasse ins Obergeschoss des Kommandogebäudes führt und insbesondere der Anlieferung der Zusatzmittel dient. Die Baurechtsnehmerin ist berechtigt, folgende Einrichtungen bestehen zu lassen, zu nutzen und zu erneuern: Steuerung der Betonanlage (wie Schaltpult und Schaltschränke), Lager für Zusatzmittel, Kompressor sowie Heizzentrale für die Betonanlage, Elektroverteilung Keller und UG, Anlieferungsrampe, Aufenthaltsraum und WC-Anlagen. Allfällige künftige Umdispositionen und weitere Einbauten, die im Einvernehmen mit der Baurechtsnehmerin vorgenommen werden können, gehen ganz zu Lasten der Baurechtsnehmerin (Beton Niederlenz-Lenzburg AG). Bei betrieblichen Erweiterungen und Modernisierungen der Anlage gilt diese Bestimmung sinngemäss. Die gesamte Steuerung ab Siloauslauf im Kieswerkgebäude Nr. 1901 wird von und zu Lasten der Beton Niederlenz-Lenzburg AG unterhalten.

Ausschliesslich durch die Kies Lenz AG (oder deren Rechtsnachfolgerin) wird das Schrägförderband vom Kieswerk Nr. 1901, inkl. Aussengosse mit 2 Zuführbändern; Kiesmischer beim Kiesverlad, Absetzbecken südlich Gebäude Nr. 2035, Nutzung des Förderbandtunnels 3168 genutzt.

Die Nutzung resp. Mitbenutzung des Kommandogebäudes Nr. 1902 (inklusive Anbau und "Laufsteg") ist zwischen der Baurechtsnehmerin (Beton Niederlenz-Lenzburg AG) und der Kies Lenz AG soweit erforderlich direkt zu regeln.

- Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, der Kies Lenz AG (oder deren Rechtsnachfolgerin) die ausschliessliche Nutzung des Förderbandtunnels (mit der Versicherungs Nr.: 3168) zu gewähren.
- Die Baurechtsnehmerin ist berechtigt, das sich ausserhalb ihrer Baurechtsfläche auf LIG Lenzburg / 738 befindliche Trafogebäude mitzubedenutzen (gemeinsam mit der Kies Lenz AG; das Trafogebäude befindet sich namentlich auf deren Baurechtsfläche).

- Mitumfasst im Baurecht ist Zu- und Wegfahrt über die gesamte Strassenparzelle LIG Lenzburg / 738, 797 sowie über Teilbereiche der Parzellen 3033 und 3034 (Ausfahrt) zur Erschliessung der Baurechtsfläche, soweit dies für deren betriebliche Zwecke erforderlich ist.
- Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, der Kies Lenz AG (oder deren Rechtsnachfolgerin) im Bereich von LIG Lenzburg / 738, welcher in den Baurechtsperimeter der Beton Niederlenz-Lenzburg AG fällt, zu erlauben, dieses Teilflächen zu betreten / befahren, soweit dies für deren betriebliche Zwecke erforderlich ist.

VI. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

1. Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen des vorliegenden Vertrages unwirksam oder unvollständig sein oder sollte die Erfüllung unmöglich werden, wird hierdurch die Wirksamkeit der übrigen Teile des Vertrages nicht beeinträchtigt.

Die Parteien verpflichten sich für diesen Fall, unverzüglich die unzulässige / unwirksame Bestimmung durch eine zulässige und wirksame Bestimmung zu ersetzen, die nach ihrem Inhalt der ursprünglichen Absicht der Parteien am nächsten kommt.

2. Gerichtsstand und anwendbares Recht

Für die Beurteilung allfälliger Streitigkeiten im Zusammenhang mit diesem Vertragsverhältnis ist das Schiedsgericht gem. Ziffer IV / 6 / 6.5 hiervor ausschliesslich zuständig.

Das Vertragsverhältnis untersteht Schweizer Recht.

3. Ausfertigungen

Diese Urkunde wird in einem Original-Papier-Exemplar ausgefertigt.

Die Parteien erhalten je eine beglaubigte Kopien; eine weitere beglaubigte Kopie verbleibt in den Akten der Urkundsperson.

4. Änderungsklausel

Ergänzungen und Abänderungen dieses Vertrages können von den Parteien nur einstimmig beschlossen werden. Sie sind nur gültig, wenn sie in der Form der öffentlichen Urkunde erfolgen.

5. Anmeldung beim Grundbuchamt

Die Urkundsperson wird mit der Anmeldung dieses Geschäfts beim zuständigen Grundbuchamt beauftragt und ermächtigt.

Als Rechtsgrundausweis kann die Urkundsperson wahlweise die Original-Papier-Urkunde oder eine elektronische Ausfertigung davon an das Grundbuchamt übermitteln. Wird die Urkunde dem Grundbuchamt auf elektronische Weise übermittelt, verbleibt die Original-Papier-Urkunde in den Akten der Urkundsperson.

6. Kostentragung

Die mit dieser Urkunde im Zusammenhang stehenden Kosten (Grundbuchamt, Geometer, Urkundsperson etc.) werden von den Parteien je hälftig getragen.

7. BewG

Die Parteien erklären, dass sie von der Urkundsperson auf die Bestimmungen des Bundesgesetzes und der Verordnung über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG, BewV) - insbesondere über die zivil-, verwaltungs- und strafrechtlichen Bestimmungen - aufmerksam gemacht worden sind. Die unterzeichneten Organe der Baurechtsnehmerin bestätigen, dass bei ihrer Gesellschaft keine finanzielle Beteiligung (weder am Kapital, noch durch Darlehen) durch Personen im Ausland besteht. Die Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Grundstückerwerb durch Personen im Ausland treffen somit auf diesen Vertrag nicht zu.

8. Kompetenzregelung auf Seiten der Ortsbürgergemeinde Lenzburg (AG)

Die unterzeichneten Vertreter der Ortsbürgergemeinde Lenzburg halten fest, dass die Ortsbürgerversammlung am ...

Lenzburg, den ...

Die Baurechtsgeberin
Ortsbürgergemeinde Lenzburg

...

...

Die Baurechtsnehmerin
Beton Niederlenz-Lenzburg AG

...

...