

KOPIE



## ÖFFENTLICHE URKUNDE

errichtet von

Max Müller, Aargauischer Notar, in Lenzburg

Lenzburg, den 10. Mai 2010

---

### **DIENSTBARKEITSVERTRAG**

(Begründung eines neuen Baurechts für die neue Betonanlage)

#### **I. Parteien / Ausgangslage**

1. **Ortsbürgergemeinde Lenzburg**, vertreten durch den Stadtrat Lenzburg, nachstehend auch kurz **OBG** genannt, als Eigentümerin von **Grundbuch Lenzburg Nr. 738, Parzelle 738**, sowie als Eigentümerin der Strassenparzelle 797 (Rodungsstrasse).
  
2. **Beton Niederlenz-Lenzburg AG**, Aktiengesellschaft mit Sitz in Niederlenz, Mühlestrasse 4, 5702 Niederlenz, Firmennummer CH-400.3.919.056-5, nachstehend auch kurz **Beton AG** genannt, als Eigentümerin der im Baurecht auf Grundbuch Lenzburg Nr. 738 erstellten resp. zu erstellenden Betonanlage.

Für die bestehende Betonanlage der Beton Niederlenz-Lenzburg AG beim Kieswerk Lenzhard der Ortsbürgergemeinde Lenzburg bestehen folgende Dienstbarkeitsbeiträge:

- a) **auf GB Lenzburg Nr. 738:**  
Last: Baurecht für Aufbereitungsanlage für Beton und Mörtel sowie für Betonrecyclinganlage mit Waschplatz, bis 31.12.2015, zu Gunsten Beton Niederlenz-Lenzburg AG, in Niederlenz
  
- b) **auf GB Lenzburg Nr. 797:**  
Last: Fuss- und Fahrweg zu Gunsten Beton Niederlenz-Lenzburg AG, in Niederlenz.

Die Beton Niederlenz-Lenzburg AG beabsichtigt, die bestehende Betonaufbereitungsanlage (→ kurz "Betonanlage") durch eine neue Anlage mit grösserer Kapazität zu ersetzen. Dazu wird der vorliegende Baurechtsvertrag abgeschlossen, welcher den bisherigen Baurechtsvertrag aus dem Jahre 1995, mit Ergänzung im Jahre 2002, ersetzt.

## II. Löschung des bisherigen Baurechts

1. Auf Grundbuch Lenzburg Nr. 738 der Ortsbürgergemeinde Lenzburg ist folgende Dienstbarkeit zu löschen:  
Last: Baurecht für Aufbereitungsanlage für Beton und Mörtel sowie für Betonrecyclinganlage mit Waschplatz, bis 31.12.2015, zu Gunsten Beton Niederlenz-Lenzburg AG, in Niederlenz.
2. Die Parteien erteilen die entsprechende Löschungsbewilligung. Das Grundbuchamt Lenzburg wird beauftragt, die vorgenannte Dienstbarkeit im Grundbuch zu löschen.
3. Eigentümerin des Gebäudes "Betonfabrik Nr. 2035" ist und bleibt die Beton Niederlenz-Lenzburg AG, zu deren Gunsten im folgenden Abschnitt ein neues Baurecht begründet wird.

## III. Begründung eines neuen Baurechts

Grundlagen und Bestandteile dieses Vertrages sind die folgenden Planbeilagen:

- a) Situationsplan 1:500, Baurechtsinhalt, Plan Nr. 74450.003-11 vom 21.04.2010 der EAG Lenzburg, oben rechts kurz als "**Plan 11**" bezeichnet.
- b) Situationsplan 1:500, Baukostenteiler, Plan Nr. 74450.003-12 vom 21.04.2010 der EAG Lenzburg, oben rechts kurz als "**Plan 12**" bezeichnet.

Die Ortsbürgergemeinde Lenzburg, als Eigentümerin von Grundbuch Lenzburg Nr. 738, räumt hiermit der Beton Niederlenz-Lenzburg AG das folgende **Baurecht** ein:

1. Die Beton Niederlenz-Lenzburg AG ist berechtigt, auf dem Grundstück Grundbuch Lenzburg Nr. 738 beim Kieswerk Lenzhard auf eigene Kosten eine Betonaufbereitungsanlage (= Betonanlage) mit Betonrecyclinganlage und Waschplatz gemäss beiliegendem Plan 11 zu erstellen, beizubehalten und zu erneuern.
2. Betreffend Lage und Umfang dieses Baurechts wird auf Plan 11 verwiesen: Das Baurecht umfasst alle im orange umrandeten Bereich der Parzelle 738 eingezeichneten Gebäude und Anlagen, welche von der Beton AG zu erstellen und zu unterhalten sind, mit Ausnahme von:

- Kommandogebäude Nr. 1902, inklusive projektiertes Anbau, im Plan 11 blau koloriert, und inklusive "Laufsteg", im Plan 11 blau schraffiert koloriert. Das Kommandogebäude ist im Eigentum und Unterhalt der OBG.
- Schrägförderband vom Kieswerk Nr. 1901, inklusive Aussengosse mit 2 Zuführbändern, im Plan 11 blau koloriert. Diese Anlagen sind im Eigentum und Unterhalt der OBG.

#### Bemerkungen:

- Die neu zu erstellenden Garagen, welche ausserhalb des orange umrandeten Bereichs liegen und im Plan 11 blau koloriert eingezeichnet sind, sind im Eigentum und Unterhalt der OBG. (Betreffend Garagetrakt Nr. 2719 siehe Ziffer 5.c) hienach.)
  - Die neu zu erstellende Brückenwaage liegt ausserhalb des orange umrandeten Bereichs, wird von der OBG erstellt und ist im Eigentum und Unterhalt der OBG.
  - Zum Baurecht gehören auch die beiden südöstlichen Garagen des Garagetrakts Nr. 2719 im orange umrandeten Bereich. Diese beiden Garagen gehen hiermit unentgeltlich in das Eigentum der Beton AG über.
  - Im weiteren ist im Baurecht inbegriffen das Fuss- und Fahrwegrecht (im Sinne eines Mitbenützungsrechts) im orange umrandeten Bereich der Parzelle 738.
  - Betreffend Kommandogebäude Nr. 1902 treffen die Parteien in Ziffer 5.b) hienach spezielle Regelungen, betreffend Garagen in Ziffer 5.c) hienach.
3. Dieses Baurecht ist nicht übertragbar und wird befristet bis 31. Dezember 2035, in Worten: zweitausendundfünfunddreissig.
4. Dieses Rechtsverhältnis ist als Personaldienstbarkeit wie folgt auf Grundbuch Lenzburg Nr. 738 einzutragen: "Last: Baurecht für Betonanlage mit Betonrecyclinganlage und Waschplatz, bis 31.12.2035, zu Gunsten Beton Niederlenz-Lenzburg AG, in Niederlenz".
5. Weitere Vertragsbestimmungen zum neuen Baurecht
- a) Sämtliche Kosten im Zusammenhang mit dem Rückbau der alten Betonanlage und dem Bau der neuen Betonanlage gehen zu Lasten der Beton AG.
- b) Das bestehende, eingeschossige Kommandogebäude Nr. 1902 gehört der OBG und wird durch die OBG aufgestockt und erweitert. Die OBG und die Beton AG vereinbaren hiermit betreffend Kommandogebäude:
- Im Kommandogebäude Nr. 1902 befinden sich u.a. die Steuerung der Betonanlage, das Lager für Zusatzmittel (für die Betonanlage) mit den dazugehörenden Einrichtungen und im projektierten Anbau die Heizzentrale (für die Betonanlage) und der Kompressor. 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 OBG gestattet der Beton AG den Einbau von: Steuerung der Betonanlage (wie Schaltpult und Schaltschränke), Lager für Zusatzmittel, Kompressor sowie Heizzentrale für die Betonanlage. Die entsprechenden Umdispositionen und Einbauten, die im Einvernehmen mit der OBG Lenzburg vorgenommen werden können, gehen ganz zu Lasten der Beton 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 AG erstellt und unterhalten.

- Im übrigen gehen die Kosten für den Ausbau des Gebäudes Nr. 1902, d.h. die Kosten für Aufstockung samt "Laufsteg" und Anbau, zu Lasten der OBG.
  - Die Nutzung resp. Mitbenutzung des Kommandogebäudes Nr. 1902 (inklusive Anbau und "Laufsteg") durch die Beton AG wird in einem separaten Mietvertrag, mit noch festzulegendem Mietzins, geregelt.
  - Die Parteien verpflichten sich, bei allen Veränderungen betreffend Kommandogebäude Nr. 1902 (baulich oder betreffend Anlagen und Einrichtungen, wie z.B. neue Schaltanlagen etc.) miteinander eine beidseits bestmögliche Lösung anzustreben, wobei die Nutzung des Kommandogebäudes durch die OBG für Büros und Steuerung ihres Kieswerks jederzeit gewährleistet sein muss.
- c) Garagetrakt Nr. 2719 und neu zu erstellende Garagen der OBG:
- Die nordwestlichen 2 Garagen des Garagetrakts Nr. 2719 werden abgebrochen, die südöstlichen 2 Garagen des Garagetrakts Nr. 2719 bleiben bestehen, siehe Plan 11. Die verbleibenden beiden Garagen des Garagetrakts Nr. 2719 gehen hiermit unentgeltlich von der OBG in das Eigentum der Beton AG über, gehören zum Baurecht und damit der Beton AG und werden künftig von der Beton AG genutzt und unterhalten.
  - Dafür verpflichtet sich die Beton AG, 4 der 5 neuen Garagen gemäss Plan 11 zu erstellen. Die Kosten für Rohplanie und Fundamente gehen zu Lasten der OBG, die übrigen Kosten (Beschaffen der Garagen, Montage vor Ort und Anpassung an die Umgebung) gehen zu Lasten der Beton AG.
- d) Die Beton Niederlenz-Lenzburg AG:
- ist berechtigt, auf GB Lenzburg Nr. 738 auf eigene Kosten eine Betonanlage gemäss beiliegendem Plan 11 zu erstellen und dieses Werk zu betreiben oder betreiben zu lassen;
  - ist verpflichtet, sämtliche in der Betonanlage zu verarbeitenden Kieskomponenten vom Kieswerk der Ortsbürgergemeinde Lenzburg zu beziehen. Betreffend Details dieser Bezugsverpflichtung wird auf den gleichzeitig abgeschlossenen Zusammenarbeitsvertrag zwischen den Parteien verwiesen. Für die Einräumung und Ausübung dieses Baurechts hat die Beton AG ausser dieser Bezugsverpflichtung weder Entschädigungen noch Baurechtszinsen zu bezahlen.
- e) Die Betonanlage und deren Ausbauten sind im gegenseitigen Einvernehmen so zu plazieren, dass sie die Einrichtungen des Kieswerkes der OBG sowie deren Betrieb nicht behindern. Der Unterhalt der Gebäude und Anlagen im orange umrandeten Bereich der Parzelle 738, ausgenommen die im Eigentum und Unterhalt der OBG befindlichen Gebäude und Anlagen gemäss Abschnitt III.2. hievor, ist alleinige Sache der Baurechtsberechtigten (Beton AG).
- f) Nach Ablauf der Baurechtsdauer ist der jeweilige Eigentümer des baurechtsbelasteten Grundstücks berechtigt, die Bauten zum dannzumaligen Zustandswert zu übernehmen oder von der Baurechtsberechtigten den Abbruch auf deren Kosten zu verlangen, siehe auch Ziff. 2., 5.b) und 5.c) hievor.
- g) Die Parteien vereinbaren mit obligatorischer Wirkung und ohne Grundbucheintragung: Sofern der Baurechtsvertrag weder von der Baurechtsberechtigten (Beton AG) noch vom baurechtsbelasteten Grundeigentümer (OBG) drei Jahre vor Fristablauf gekündigt wird, läuft das Baurecht (mit obligatorischer Wirkung) jeweils mit einer Dauer von zehn Jahren zu denselben Bedingungen weiter.

Die Parteien werden darauf aufmerksam gemacht, dass eine allfällige Verlängerung des im Grundbuch eingetragenen Baurechts vor Fristablauf, d.h. vor Ende 2035 dem Grundbuchamt eingereicht werden muss (ansonsten das Baurecht neu begründet werden müsste).

- h) Im übrigen gelten die gesetzlichen Bestimmungen über das Baurecht, Art. 779 ff. ZGB.
- i) Im weiteren wird auf den gleichzeitig abgeschlossenen Zusammenarbeitsvertrag zwischen der OBG und der Beton AG verwiesen. Dieser Zusammenarbeitsvertrag bildet einen Bestandteil dieses Baurechtsvertrages, ist jedoch nicht dem Grundbuchamt einzureichen.

#### 6. Wegmässige Erschliessung des Baurechtsareals

- a) Die wegmässige Erschliessung des Baurechtsareals auf Parzelle 738 erfolgt über die Rodungsstrasse, d.h. über Parzelle 797 der Ortsbürgergemeinde Lenzburg. Dazu besteht auf GB Lenzburg Nr. 797 folgende Dienstbarkeit: "Last: Fuss- und Fahrweg zu Gunsten Beton Niederlenz-Lenzburg AG, in Niederlenz". Dieses Wegrecht bezog sich bisher auf die ganze Parzelle 797, d.h. auf die Rodungsstrasse und auf die Kieswerkstrasse. Die Kieswerkstrasse ist heute aufgehoben, weshalb die bestehende Dienstbarkeit den neuen Verhältnissen angepasst wird wie folgt:

Die Ortsbürgergemeinde Lenzburg, als Eigentümerin von GB Lenzburg Nr. 797, und die Beton Niederlenz-Lenzburg AG, als Dienstbarkeitsberechtigte, vereinbaren hiermit:

- Das Fuss- und Fahrwegrecht bezieht sich nur noch auf die im **Plan 11 grün** kolorierte Fläche der Parzelle 797 und auf die restliche Fläche der in südöstlicher Richtung verlaufenden Rodungsstrasse, im Plan mit grünem Pfeil gekennzeichnet. Das Fuss- und Fahrwegrecht gilt im Sinne eines Mitbenützungsrechts.
- Das Fuss- und Fahrwegrecht bezieht sich nicht mehr auf den in südlicher Richtung verlaufenden Teil der Parzelle 797, im Plan mit "ist heute aufgehoben" gekennzeichnet.

Das Grundbuchamt wird beauftragt, bei der auf GB Lenzburg Nr. 797 eingetragenen Dienstbarkeit "Last: Fuss- und Fahrweg zu Gunsten Beton Niederlenz-Lenzburg AG, in Niederlenz" das Datum und die Belegnummer der vorliegenden Urkunde anzufügen.

- b) Betreffend Erschliessungsstrassen wird folgende Kostenregelung vereinbart:
  - Die Erstellungskosten der im **Plan 12 grün** kolorierten Flächen gehen zu Lasten der Beton AG, ebenso allfällige Anpassungen im grün schraffierten Bereich.
  - Im übrigen gehen die Erstellungs- und Unterhaltskosten betreffend Strasse auf Parzelle 797 (Rodungsstrasse) ganz zu Lasten der OBG.
  - Die Erstellungskosten der im **Plan 12 rot** resp. **rosa** kolorierten Fläche tragen die OBG und die Beton AG je zur Hälfte.
  - Die Unterhaltskosten betreffend Strassen im orange umrandeten Bereich der Parzelle 738 (siehe Plan 11) gehen zu Lasten der Beton AG, unter Kosten-Mitbeteiligung durch die OBG im Umfange der Mitbenützung.

#### IV. Schlussbestimmungen

1. Die beiliegenden Pläne 11 und 12 werden als Bestandteile dieses Vertrages erklärt und von den Parteien unterzeichnet.
2. Betreffend Ortsbürgergemeinde Lenzburg bleibt die Genehmigung dieses Baurechtsvertrages durch die Ortsbürgergemeindeversammlung vorbehalten.
3. Betreffend Beton Niederlenz-Lenzburg AG bleiben die Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) vorbehalten. Die Beton Niederlenz-Lenzburg AG erklärt, dass ihr das Baurecht als ständige Betriebsstätte im Sinne von Art. 2 Abs. 2 lit. a) BewG dient.
4. Die dieses Vertrages wegen entstehenden Kosten (Grundbuchamt und Notar) gehen ganz zu Lasten der Beton Niederlenz-Lenzburg AG.
5. Falls die Erstellung und Inbetriebnahme der neuen Betonanlage nicht vor Ende November 2012 erfolgt, fällt das Baurecht dahin und die Baurechtsdienstbarkeit ist im Grundbuch zu löschen. Die Beton Niederlenz-Lenzburg AG verpflichtet sich hiermit, zur Löschung der Baurechtsdienstbarkeit im Grundbuch Hand zu bieten, falls die Erstellung und Inbetriebnahme der neuen Betonanlage nicht vor Ende November 2012 erfolgt.
6. Das Original dieser Urkunde wird dem Grundbuchamt Lenzburg eingereicht, dient diesem als Rechtsgrundausweis und wird dort aufbewahrt. Zu Händen der Parteien werden beglaubigte Fotokopien dieser Urkunde erstellt.

Lenzburg, den 10. Mai 2010

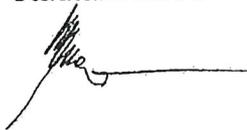
#### Die Parteien:

1. **Ortsbürgergemeinde Lenzburg**

Namens des Stadtrates:

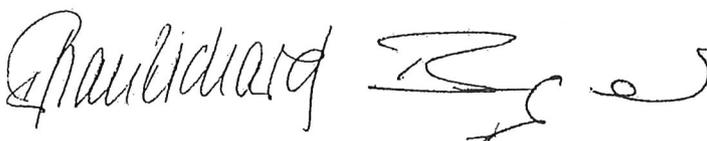
Der Stadtammann:

Der Stadtschreiber:





2. **Beton Niederlenz-Lenzburg AG**



Beurkundung:

Der unterzeichnete Max Müller, Aargauischer Notar, in Lenzburg, beurkundet:

Ich habe diese Urkunde verfasst und bei deren Errichtung die gesetzlichen Vorschriften befolgt.

Die Ortsbürgergemeinde Lenzburg wird vertreten durch den Stadtrat Lenzburg und dieser durch die Herren Hans Huber, Stadtammann, und Christoph Moser, Stadtschreiber, beide in Lenzburg. Die Genehmigung dieses Baurechtsvertrages durch die Ortsbürgergemeindeversammlung liegt noch nicht vor.

Die Beton Niederlenz-Lenzburg AG ist unter der Firmennummer CH-400.3.919.056-5 als Aktiengesellschaft mit Sitz in Niederlenz im Handelsregister des Kantons Aargau eingetragen und die Herren René JeanRichard-dit-Bressel, von La Sagne NE, in Lenzburg, Präsident des Verwaltungsrates, und Pius Burger, von Freienwil AG, in Niederlenz, Geschäftsführer, sind je zur Führung der rechtsverbindlichen Kollektivunterschrift zu zweien für diese Gesellschaft berechtigt.

Die handlungsfähigen Vertragsunterzeichner:

- Herr Hans Huber, Stadtammann, und Herr Christoph Moser, Stadtschreiber, beide in Lenzburg, namens des Stadtrates Lenzburg und für die Ortsbürgergemeinde Lenzburg,
- Herr René JeanRichard, von La Sagne NE, in Lenzburg, und Herr Pius Burger, von Freienwil AG, in Niederlenz, für die Beton Niederlenz-Lenzburg AG, mit Sitz in Niederlenz,

haben mir persönlich erklärt, dass sie die vorstehende Urkunde gelesen haben und mit deren Inhalt einverstanden seien; unmittelbar darauf haben sie diese Urkunde sowie die dazugehörigen beiden Planbeilagen vor mir eigenhändig unterzeichnet.

Lenzburg, den 10. Mai 2010

TB Nr. 17



*M. Müller*

Grundbuchanmeldung:

Dem Grundbuchamt des Bezirks Lenzburg werden hiermit angemeldet:

1. Zur Löschung:

- auf GB Lenzburg Nr. 738 → die Dienstbarkeit lit. k:  
Last: Baurecht für Aufbereitungsanlage für Beton und Mörtel sowie für Betonrecyclinganlage mit Waschplatz, bis 31.12.2015, zu Gunsten Beton Niederlenz-Lenzburg AG, in Niederlenz.

2. Zur Eintragung:

- auf GB Lenzburg Nr. 738 → die neue Dienstbarkeit:  
Last: Baurecht für Betonanlage mit Betonrecyclinganlage und Waschplatz, bis 31.12.2035, zu Gunsten Beton Niederlenz-Lenzburg AG, in Niederlenz.
- auf GB Lenzburg Nr. 797, bei der Dienstbarkeit lit. d (Last: Fuss- und Fahrweg zu Gunsten Beton Niederlenz-Lenzburg AG, in Niederlenz) → Die Anfügung von Datum und Belegnummer der vorliegenden Urkunde.

Lenzburg, den 28. Juni 2010



*M. Müller*

Beilage/n:

Auszug aus dem Protokoll der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 21. Juni 2010, mit Rechtskraftbescheinigung



Beglaubigung:

Für getreue Fotokopie vom Original testiert:

Lenzburg, den 28. Juni 2010 /m



M. Müller

Bescheinigung:

Gemäss Abgaben- und Gebührenrechnung des  
Grundbuchamtes erfolgt/e die Grundbucheintragung  
am rsp. per 28. Juni 2010 unter TB-Nr. 33 84.

Lenzburg, den 13. Juli 2010



M. Müller