

# ENTWURF

11.03.25



## ÖFFENTLICHE URKUNDE

errichtet von

Notar Dr. iur. Beat Edelmann,

Urkundsperson des Kantons Aargau  
mit Büro in Zurzach.

# DIENSTBARKEITSVERTRAG

(Begründung unselbständiges Baurecht)

---

## I. Parteien

1. **Ortsbürgergemeinde Zurzach**, p.A. 5330 Bad Zurzach, Hauptstrasse 50, vertreten durch den Gemeinderat und dieser durch die Herren Andreas Hans Meier, Gemeindeammann, und Daniel Baumgartner, Gemeindeschreiber  
als Alleineigentümerin von LIG Zurzach/1181  
und als Dienstbarkeits- bzw. Baurechtsbelastete

und

2. **Jagdgesellschaft „Grütt“ Zurzach-Ost**, Verein mit Sitz in 5330 Zurzach AG, Adresse: c/o Peterjohn Foster, Falkengasse 5, vertreten durch ...  
als Dienstbarkeits- bzw. Baurechtsberechtigter

## **II. Einleitung**

Auf dem Waldgrundstück LIG Zurzach/1181 der Ortsbürgergemeinde Zurzach besteht das Jagdhaus Nr. 1113 der Jagdgesellschaft „Grütt“ Zurzach-Ost, erstellt mit Baubewilligung vom 29. Juli 1981 (Baugesuch Nr. 1422). Der in dieser Baubewilligung erwähnte Baurechtsvertrag ist jedoch nicht auffindbar.

Es wird deshalb ersatzweise das nachfolgende Baurecht begründet und im Grundbuch eingetragen.

## **III. Begründung**

Der jeweilige Eigentümer von LIG Zurzach/1181 (z.Z. Ortsbürgergemeinde Zurzach) räumt der Jagdgesellschaft „Grütt“ Zurzach-Ost ein **unselbständiges Baurecht** gemäss Art. 779 ff ZGB für das Jagdhaus Nr. 1113 ein.

**Das Baurecht ist befristet und endet am 31. Dezember 2058** (Ende einer 8-jährigen Jagdpachtperiode).

Der von diesem Baurecht betroffene Bereich ist in beiliegendem Plan **rot gestrichelt** eingetragen. Es wird zudem ein Übersichtsplan über den gesamten Umfang des belasteten Grundstückes eingereicht.

Im Baurecht inbegriffen ist ein angemessenes Zufahrts- und Zugangsrecht.

Das Baurecht ist **einzig übertragbar** auf die Jagdgesellschaft, welche das Gebiet des heutigen Jagdreviers Nr. 209 (Zurzach-Ost) gepachtet hat. Die Zustimmung dieser Übertragung durch die Ortsbürgergemeinde Zurzach bleibt vorbehalten. Eine weitere Übertragung des Baurechtes ist ausgeschlossen.

Diese Dienstbarkeit ist wie folgt im Grundbuch einzutragen:

Auf LIG Zurzach/1181:

Last: Baurecht für Jagdhaus Nr. 1113, beschränkt übertragbar, z.G. Jagdgesellschaft „Grütt“ Zurzach-Ost, Zurzach, bis 31.12.2058

#### **IV. Weitere Bestimmungen zum Baurecht** **(obligatorische Wirkung)**

##### 1. Baurechtszins

Für die Einräumung und Ausübung des Baurechtes ist **keine Entschädigung** und **kein Baurechtszins** geschuldet.

##### 2. Option auf Baurechtsverlängerung

Dem Baurechtsberechtigten wird die Option eingeräumt, das Baurecht um 24 (vierundzwanzig) Jahre (entspricht drei Jagdpachtperioden) zu verlängern. Die Ausübung dieser Option kann frühestens ab dem 01.01.2054 und spätestens auf den 31.12.2056 durch schriftliche Mitteilung an die Baurechtsbelastete erfolgen, worauf entsprechende Verhandlungen aufzunehmen sind. Seitens der Baurechtsbelasteten kann eine Verlängerung nur verweigert werden, falls eine Fortsetzung des Vertrages einem öffentlichen Interesse zuwiderläuft.

##### 3. Heimfall

Sollte auf Ende der Vertragsdauer zwischen den Parteien keine Vereinbarung über die Verlängerung des Baurechtes zustande kommen, so fällt das Baurecht mit Ablauf der Vertragsdauer dahin und alle aufgrund des Baurechtes erstellten Bauten, Anlagen und Einrichtungen fallen der Grundeigentümerin **entschädigungslos anheim** und werden zu Bestandteilen ihres Grundstückes. Die Grundeigentümerin bzw. Baurechtsbelastete kann wahlweise auf Ende der Vertragsdauer auf Kosten des Baurechtsberechtigten auch den Abbruch der Bauten verlangen.

Erweiterungen, Rückbauten, Umbauten inkl. Umgestaltung der Umgebung sind nur mit ausdrücklicher Zustimmung der Baurechtsbelasteten zulässig.

Die Baurechtsbelastete ist berechtigt, bei Aufgabe der Nutzung oder bei ungenügendem Unterhalt nach entsprechender Abmahnung, den vorzeitigen Heimfall oder den Rückbau auf Kosten des Baurechtsberechtigten zu verlangen.

#### 4. Unterhaltspflicht

Der Baurechtsberechtigte verpflichtet sich, die erstellten Bauten inkl. Umgebände stets fachgemäss zu unterhalten und für Ordnung und Sauberkeit **um das Jagdhaus** besorgt zu sein.

Im Falle einer Verletzung dieser Pflicht ist die Baurechtsbelastete nach fruchtloser Mahnung berechtigt, die notwendigen Unterhalts- und Reinigungsarbeiten auf Kosten der Baurechtsberechtigten selber ausführen zu lassen.

Der Baurechtsberechtigte ist alleiniger Eigentümer aller sich auf der Baurechtsfläche befindlichen Gebäude, Einrichtungen und Anlagen. Er ist alleine für die Erstellung, Installation, Betrieb, Unterhalt, Reparaturen, Wiederaufbau etc. verantwortlich und trägt alle damit zusammenhängenden Kosten.

### V. Besondere Vertragsbestimmungen

1. Der beiliegende, mit Massstab und Nordrichtung versehene Plan ist Bestandteil dieser Urkunde, ebenso der Übersichtsplan des belasteten Grundstückes.
2. Die Ortsbürgergemeindeversammlung Zurzach hat diesem Rechtsgeschäft am ... die Genehmigung erteilt. Der Beschluss ist am ... in Rechtskraft erwachsen.

Die Vereinsversammlung der Jagdgesellschaft "Grütt" Zurzach-Ost hat das Rechtsgeschäft am 08. Januar 2025 genehmigt.

3. Die Geometer-, Notariats- und Grundbuchkosten dieses Vertrages gehen zu Lasten der Jagdgesellschaft "Grütt" Zurzach-Ost.
4. Diese Dienstbarkeitsbegründung geht allen im Grundbuch bereits eingetragenen Rechten im Range nach.
5. Vorbehalten bleiben die Vorschriften des öffentlichen Rechtes (insbesondere des anwendbaren Baurechtes).
6. Die Urkundsperson wird zu allen mit diesem Vertrag direkt oder indirekt zusammenhängenden Anmeldungen und Vorkehrungen sowie zur Abgabe von Beschwerdeverzichten ermächtigt und beauftragt.
7. Die Parteien beauftragen das Grundbuchamt, allfällige Verfügungen der Urkundsperson zuzustellen.
8. Das Original dieser Urkunde dient dem Grundbuchamt als Rechtsgrundaussweis. Die Parteien erhalten beglaubigte Abschriften.
9. Sofern für die rechtsgültige Eintragung der vorliegenden Urkunde Nachträge zu diesem Vertrag notwendig werden, bevollmächtigen die Parteien Frau Alexandra Knecht Schiesser, 17.10.1969, und/oder Herrn Patrik Martin Knecht, 15.01.1986, je Mitarbeiter von Edelmann Rechtsanwälte & Notare, Bahnhofstrasse 1, 5330 Bad Zurzach, diese Nachträge vor der Urkundsperson mit ausdrücklicher Befugnis zur Doppelvertretung zu unterzeichnen. Die Parteien werden von der Urkundsperson orientiert.
10. Die Vertragsparteien bzw. deren Vertreter bestätigen, dass sie diese Urkunde in Anwesenheit der Urkundsperson gelesen haben und dass diese Urkunde ihren gemeinsamen und übereinstimmenden Willen enthält.

## **VI. Die Urkundsparteien**

5330 Bad Zurzach,

Für Ortsbürgergemeinde Zurzach:

.....

(Andreas Meier, Gemeindeammann)

.....

(Daniel Baumgartner, Gemeindeschreiber)

Für die Jagdgesellschaft "Grütt" Zurzach-Ost:

.....

( ... )

.....

( ... )

## Beurkundung

Dr. Beat Edelmann, Urkundsperson des Kantons Aargau, mit Büro in Zurzach, **bescheinigt:**

1. Die Ortsbürgergemeinde Zurzach ist eine öffentlich-rechtliche Körperschaft und wird gemäss § 8 des aargauischen Gesetzes über die Ortsbürgergemeinden bzw. des Reglements über die Organisation der Ortsbürgergemeinde und die Aufnahme in das Ortsbürgerrecht der Ortsbürgergemeinde Zurzach vertreten durch den Gemeinderat und dieser durch die Herren Andreas Meier, Gemeindeammann, und Daniel Baumgartner, Gemeindeschreiber.

Die Ortsbürgergemeindeversammlung Zurzach hat diesem Rechtsgeschäft am .. die Genehmigung erteilt. Der Beschluss ist am ... in Rechtskraft erwachsen.

2. Die Jagdgesellschaft "Grütt" Zurzach-Ost besteht gemäss aktuellen Statuten als Verein im Sinne von Art. 60 ff. ZGB. Gestützt auf § 18 der Vereinsstatuten wird der Verein mit Kollektivunterschrift zu zweien vertreten durch den Präsidenten und ein weiteres Vereinsmitglied. Gemäss Wahlen anlässlich der Generalversammlung vom 08. Januar 2025 wurde Peterjohn Foster zum Präsidenten des Vorstandes und .... zum .... gewählt. Die Vereinsversammlung hat mit Beschluss vom ... diesen Vertrag genehmigt.
3. Die Urkundsparteien Andreas Meier (mir persönlich bekannt), Daniel Baumgartner (mir persönlich bekannt), ... (ausgewiesen durch ... ) und ... (ausgewiesen durch ... ) haben diese Urkunde in meiner Gegenwart gelesen.
4. Die Urkundsparteien haben mir erklärt, diese Urkunde enthalte ihren mitgeteilten Willen.
5. Die Urkundsparteien haben diese Urkunde in meiner Gegenwart unterzeichnet.

5330 Bad Zurzach,  
(Prot.-Nr.        )

Die Urkundsperson: