

Entwurf vom 26. Oktober 2023

errichtet von
Notar Clemens Wymann, Aargauische Urkundsperson,
mit Büro in Laufenburg, Frick, Möhlin und Zofingen

Dienstbarkeitsvertrag

I. VERTRAGSPARTEIEN

1. Dienstbarkeitsbelastete (Grundeigentümer)

Einwohnergemeinde Zuzgen, öffentlich-rechtliche Körperschaft, gemäss § 36 Abs. 2 des Gesetzes über die Einwohnergemeinden (Gemeindengesetz) rechtsgültig handelnd durch den Gemeinderat Zuzgen und dieser durch den Gemeindeammann, Herr Daniel Hollinger, von Zuzgen, in Zuzgen, und die Gemeindeschreiberin, Frau Sabrina Strübin, von Magden, in Maisprach,

(nachfolgend Grundeigentümer genannt),

als Alleineigentümerin von Liegenschaft (LIG) 1661, 699, 732, 1354, 1026, 1308, 1012, 1004, 1557, 700, 1593, 1646, 1653, 1658, 1355, 1361, 1584, 1020, 1332.

2. Dienstbarkeitsberechtigte (TRG oder Leitungseigentümerin)

Transitgas AG, Aktiengesellschaft, mit Sitz in Zürich, in 8050 Zürich, Franklinstrasse 27, UID: CHE-105.838.933, mit vorliegender Vollmacht rechtsgültig vertreten durch Herrn Armin Jenni, geb. 18. August 1969, von Rain und Ballwil, in Ballwil.

II. BEGRÜNDUNG EINER PERSONALDIENSTBARKEIT

1. Übertragbares Leitungsbaurecht gemäss Art. 676 ZGB i.V.m. Art. 781 ZGB und Pflanzbeschränkung

1.1. Objekte

Gemeinde (Grundbuch):	Parzelle-Nr.:	Flurname/Lagebezeichnung:
Zuzgen	1661	Bämmich, Gheg, Lochacher, Uf Dorn
Zuzgen	699	Dürmet, Grundacher, Heidehüsli, Hüenerhegli, Steimet
Zuzgen	732	Steimet
Zuzgen	1354	Baumbode, Buschmet, Chyndli, Chürzi, Ei, Forenacher, Gheibode, Lättematt, Neumet, Niederhofen, Unterghai, Wiholde
Zuzgen	1026	Chällacher
Zuzgen	1308	Grundacher, Unterdüel
Zuzgen	1012	Bueholde
Zuzgen	1004	Bueholde
Zuzgen	1557	Büel, Niederhofen, Weiergarte, Ärfmet
Zuzgen	700	Grundacher, Widenacher
Zuzgen	1593	Urmis
Zuzgen	1646	Chölspel
Zuzgen	1653	Bueblete, Bämmich, Chölspel, Gheg, Leis, Urmis
Zuzgen	1658	Gheg, Leis, Uf Dorn
Zuzgen	1355	Forenacher, Gheibode, Wiholde
Zuzgen	1361	Gheibode, Hüsliacher, Wiholde
Zuzgen	1584	Urmis, Wiholde
Zuzgen	1020	Bueholde, Chällacher
Zuzgen	1332	Baumbode, Forenacher

- 1.2. Der Grundeigentümer räumt hiermit der TRG das Recht ein, auf den in seinem Eigentum stehenden Grundstücken gemäss Ziffer 1.1 eine Rohrleitungsanlage mit 36 Zoll Aussendurchmesser inkl. Fernmeldekabel und Trasse-Flugmarkierungen zur Beförderung gasförmiger Brennstoffe (nachfolgend "Anlage" genannt) zu erstellen, zu betreiben und zu unterhalten. Der Grundeigentümer gestattet der Leitungseigentümerin oder deren Vertreter jederzeit nach vorheriger Vereinbarung den ungehinderten Zugang zum Grundstück, um alle erforderlichen Arbeiten zwecks Überwachung, Unterhalt, Reparatur und Erneuerung der Rohrleitungsanlage vornehmen zu können. In sehr dringenden Fällen und zur Durchführung der Routinekontrollen sind keine Voranmeldungen nötig.
- 1.3. Die genaue Lage der Anlage ist in den beiliegenden Situationsplänen im Massstab 1:500 und 1:1'000 **rot** eingezeichnet. Diese Pläne bilden einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages und sind von den Vertragsparteien ebenfalls zu unterzeichnen.

Zu Orientierungszwecken sind die dienstbarkeitsbelasteten Flächen in den ebenfalls beiliegenden Übersichtsplänen eingezeichnet.

- 1.4. Der Grundeigentümer verpflichtet sich, auf seinem Grundeigentum alles zu unterlassen, was Betrieb, Überwachung und Erneuerung der Anlage gefährdet oder stört. Im Übrigen wird auf das Bundesgesetz über die Rohrleitungsanlagen, die Rohrleitungsverordnung sowie die Sicherheitsvorschriften verwiesen. Alle Vorhaben innerhalb eines Streifens von 10 m beiderseits der Anlage wie Bau- und Grabarbeiten einschliesslich Tiefpflügen und Bodenlockerungen, Aufschüttungen, Unterhöhungen, Terrain- und erhebliche Nutzungsänderungen sind bewilligungspflichtig und der Leitungseigentümerin vorgängig zu melden. Insbesondere dürfen in einem horizontalen Abstand von 2 m (lichte Weite) von der Anlage keine stammbildenden Pflanzen gesetzt werden. Der Unterhalt von Waldschneisen ist Sache der TRG.
- 1.5. Diese Personaldienstbarkeit wird für die Dauer des Bestandes der Anlage errichtet und ist übertragbar. Die Vertragsdauer beginnt mit dem Eintrag in das Grundbuch. Bei allfälligem Übergang der Anlage an einen anderen Eigentümer tritt dieser ohne weiteres in alle Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag ein.
- 1.6. Die Anlage steht im alleinigen Eigentum der TRG oder deren Rechtsnachfolger.
- 1.7. Für den Fall der Ausserbetriebsetzung der Leitung verpflichtet sich die Leitungseigentümerin auf ihre Kosten geeignete Massnahmen zu treffen, um ein späteres Einstürzen der Anlage zu verhindern.

Die oberirdischen Teile der Anlage sind bei Ausserbetriebsetzung der Leitung von der Leitungseigentümerin innert einem Jahr auf ihre Kosten zu entfernen, sofern diese nicht zum Erhalt der ausser Betrieb befindlichen Leitung weiter benötigt werden. Auf Verlangen des Grundeigentümers sind überdies die Waldschneisen wieder standortgerecht aufzuforsten.

Wird die Anlage ausser Betrieb gesetzt, so kann der Grundeigentümer während fünfzehn Jahren nach Ausserbetriebnahme der Leitung die Leitungseigentümerin auffordern, die Leitung zu entfernen, sofern und soweit durch diese eine Überbauung oder eine andere beabsichtigte und zulässige Ausnützung des Grundstückes beeinträchtigt wird. Die Leitungseigentümerin hat in diesem Fall auf erstes Begehren des Grundeigentümers auf ihre Kosten die unterirdischen Teile der Anlage zu entfernen.

Ist die Entfernung nicht oder nur mit unverhältnismässigem Aufwand möglich oder ist die Grundeigentümerin mit dem Verbleib der Anlage einverstanden, so hat die Leitungseigentümerin mit geeigneten Massnahmen sicherzustellen, dass von der belassenen Anlage keine Gefährdung ausgehen kann.

- 1.8. Die Leitungseigentümerin verpflichtet sich und ihre Rechtsnachfolger, die Einwilligung zur Löschung der Personaldienstbarkeit im Grundbuch nach Beseitigung der Anlage bedingungslos zu erteilen.

2. Grundbucheintrag (Eintragungsvorschlag)

Das Grundbuchamt wird ersucht, diese Dienstbarkeit wie folgt im Grundbuch einzutragen:

Auf LIG Zuzgen/ 1661, 699, 732, 1354, 1026, 1308, 1012, 1004, 1557, 700, 1593, 1646, 1653, 1658, 1355, 1361, 1584, 1020, 1332:

Last: Übertragbares Leitungsbaurecht gemäss Art. 676 ZGB i.V.m. Art. 781 ZGB für Rohrleitungsanlage zur Beförderung gasförmiger Brennstoffe und Fernmeldekabel mit Trasse-Flugmarkierungen sowie Bau- und Pflanzbeschränkung für Bäume an Teilflächen, zugunsten Transitgas AG, mit Sitz in Zürich, UID: CHE-105.838.933

3. Obligatorische Bestimmungen

3.1. Die TRG bezahlt dem Grundeigentümer für die Einräumung dieses Leitungsbaurecht folgende Entschädigungen für die nächsten 25 Jahre (gerechnet ab Februar 2023), welche auf der Basis der Richtlinien des Schweizerischen Bauernverbandes beruhen:

Parz.-Nr.	Laufmeter gem. Plan	Preis/Laufmeter		Total	
1661	5 m	CHF	14.50	CHF	72.50
699	5 m	CHF	14.50	CHF	72.50
732	111 m	CHF	14.50	CHF	1'609.50
1354	27 m	CHF	14.50	CHF	391.50
1026	5 m	CHF	14.50	CHF	72.50
1308	3 m	CHF	14.50	CHF	43.50
1012	13 m	CHF	14.50	CHF	188.50
1004	4 m	CHF	14.50	CHF	58.00
1557	5 m	CHF	14.50	CHF	72.50
700	7 m	CHF	14.50	CHF	101.50
1593	7 m	CHF	14.50	CHF	101.50
1646	4 m	CHF	14.50	CHF	58.00
1653	7 m	CHF	14.50	CHF	101.50
1658	4 m	CHF	14.50	CHF	58.00
1355	4 m	CHF	14.50	CHF	58.00
1361	4 m	CHF	14.50	CHF	58.00
1584	5 m	CHF	14.50	CHF	72.50
1020	5 m	CHF	14.50	CHF	72.50
1332	m	CHF	14.50	CHF	14.50

Entschädigung für KKS-Messstellenpfosten

Parz.-Nr.	Messstellen- pfosten	Preis/ Messstellen- pfosten	Total
732		CHF 450.00	CHF 450.00
Einmalige Umtriebsentschädigung pauschal pro Eigentümer			CHF 300.00
Total			CHF 4'027.00

(Franken viertausendsiebenundzwanzig)

Mit dieser Entschädigung ist der Zeitaufwand für die mit dem Vertragsabschluss verbundenen Umtriebe pro Vertrag und die persönliche Teilnahme an der Beurkundung dieses Vertrages pauschal abgegolten.

- 3.2. Die gesamte Entschädigung ist zahlbar innert 30 Tagen nach Eintragung der Personaldienstbarkeit im Grundbuch.
- 3.3. Wird einem anderen Grundeigentümer, dessen Grundstücke ebenfalls mit einer Rohrleitungsanlage von der TRG belastet sind, im Rahmen einer einvernehmlichen Regelung mit der TRG oder gestützt auf einen Entscheid der Schätzungskommission, einer anderen Behörde oder eines Gerichts für die Durchleitungsrechte eine höhere Entschädigung pro Laufmeter Rohrleitung festgesetzt als diejenige in Ziff. 3.1 dieses Vertrages, so hat der Grundeigentümer Anspruch auf diese höhere Entschädigung; vorausgesetzt wird, dass es sich bei den mit der Rohrleitungsanlage der TRG belasteten Grundstücke des anderen Grundeigentümers um gleichwertiges Land handelt.
- 3.4. Sollte die Anlage eine Überbauung des belasteten Grundstücks oder eine andere Ausnützung desselben verhindern, so hat die TRG nach ihrer Wahl die Anlage auf ihre Kosten zu verlegen oder den Grundeigentümer vollumfänglich zu entschädigen. Sollte die TRG die Verlegung der Anlage wählen, verpflichtet sich der Grundeigentümer ihr dahingehend behilflich zu sein, indem er einen besser geeigneten Teil seines Grundstücks oder ein anderes ihm gehörendes (Nachbar-) Grundstück für die Verlegung der Anlage zur Verfügung stellt, oder aber der TRG unterstützend zur Seite steht, sofern die Verlegung der Anlage auf ein nicht ihm gehörendes Nachbargrundstück zu erfolgen hat.
- 3.5. Kultur- oder sonstige Schäden welche beim Umbau der Anlage oder späteren Umbauten, Kontrollen oder Reparaturen entstehen werden bis zur vollständigen Wiederinstandstellung separat vergütet.

- 3.6. Die TRG haftet gemäss den geltenden gesetzlichen Bestimmungen für die durch den Betrieb der Anlage hervorgerufenen Unfälle und Schäden.
- 3.7. Sofern die Anlage nach jeweils 25 Jahren weiterbesteht, verpflichtet sich die TRG, dem Grundeigentümer für die jeweils nächsten 25 Jahre wiederum eine Entschädigung nach den dannzumal geltenden Richtlinien des Schweizerischen Bauernverbandes zu bezahlen.

4. Schlussbestimmungen

- 4.1. Sämtliche sich aus diesem Vertrag ergebenden Streitigkeiten sind durch den Richter am Ort an dem das betroffene Grundstück im Grundbuch aufgenommen ist, zu entscheiden.
- 4.2. Die Parteien verpflichten sich, die Vereinbarungen gemäss Ziffer 3.3 bis 3.7 und 4.1 allfälligen Rechtsnachfolgern mit der Weiterüberbindungspflicht zu überbinden.
- 4.3. Die mit der Beurkundung und der Grundbucheintragung der Personaldienstbarkeit verbundenen Kosten und Gebühren gehen zulasten der Leitungseigentümerin.
- 4.4. Von dieser Urkunde wird ein Original ausgefertigt, welches dem Grundbuchamt als Rechtsgrundausweis dient. Die Parteien erhalten je eine beglaubigte Fotokopie. Eine weitere beglaubigte Kopie verbleibt bei den Akten der Urkundsperson.
- 4.5. Integrierender Bestandteil dieses Vertrages bildet:

12 Situationspläne im Massstab 1:500 und 1:1'000

7 Übersichtspläne im Massstab 1:2'500
- 4.6. Die Vertragsparteien werden darauf hingewiesen, dass allfällige öffentlich-rechtliche Bestimmungen den vorgehenden privatrechtlichen Vereinbarungen grundsätzlich vorgehen.
- 4.7. Die Leitungseigentümerin verpflichtet sich, dafür zu sorgen, dass sämtliche Dokumente/Unterlagen/Pläne, usw., welche die Grundeigentümer betreffen, in der am Ort der gelegenen Sache herrschenden Amtssprache abgefasst sind und dass die Verhandlungen mit dem Grundeigentümer immer in dieser Amtssprache erfolgen.

- 4.8. Die Urkundsperson wird ausdrücklich ermächtigt und beauftragt, sämtliche für den grundbuchlichen Vollzug dieses Rechtsgeschäfts erforderlichen Rechtsausweise (Bewilligungen, Genehmigungen, Erklärungen, etc.) einzuholen und die Urkunde sowie alle damit zusammenhängenden Rechtsgeschäfte sobald als möglich beim Grundbuchamt für den Vollzug anzumelden, allenfalls auch durch elektronische Übermittlung (Terravis-System), sobald alle Vertragsbedingungen erfüllt sind.
- 4.9. Notar MLaw David Fuhrer, Aargauische Urkundsperson, wird ermächtigt, die vom Grundbuchamt zur Eintragungsfähigkeit dieses Rechtsgeschäftes sowie seiner Beilagen verlangten Änderungen und Ergänzungen vorzunehmen, wenn nötig in einem separaten Nachtrag, die Änderungen und Ergänzungen dem Grundbuchamt anzumelden, allenfalls das angemeldete Rechtsgeschäft beim Grundbuchamt zurückzuziehen sowie einen Beschwerdeverzicht hinsichtlich allfälliger Verfügungen des Grundbuchamtes zu erklären. Doppel-/Mehrvertretung ist zulässig. Die Parteien sind über solche Änderungen, Ergänzungen, Rückzüge und Beschwerdeverzichte schriftlich durch die Urkundsperson, Notar Clemens Wymann, zu informieren.

Möhlín/Zuzgen, Datum.

Die Dienstbarkeitsbelastete:
Einwohnergemeinde Zuzgen

Namens des Gemeinderates:

Der Gemeindeammann:

Die Gemeindeschreiberin:

.....
Daniel Hollinger

.....
Sabrina Strübin

Für die Dienstbarkeitsberechtigte Transitgas AG

Der Bevollmächtigte:

.....
Armin Jenni