

Entwurf vom 12. Oktober 2023

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

# DIENTBARKEITSVERTRAG

## I. VERTRAGSPARTEIEN

### 1. Dienstbarkeitsbelastete (Grundeigentümer)

**Einwohnergemeinde Staffelbach**, öffentlich-rechtliche Körperschaft, gemäss § 36 Abs. 2 des Gesetzes über die Einwohnergemeinden (Gemeindegesetz) rechtsgültig handelnd durch den Gemeinderat Staffelbach und dieser durch den Gemeindeammann, Herrn Max Hauri, von Staffelbach AG, in 5053 Staffelbach, Milchgasse 37, und die Gemeindeschreiberin, Frau Katharina Wilhelm, von Safenwil AG, in 5728 Gontenschwil Hinterdorfstrasse 1290,

als Alleineigentümerin von Liegenschaft (LIG) Staffelbach/1588.

### 2. Dienstbarkeitsberechtigte (TRG oder Leitungseigentümerin)

**Transitgas AG**, Aktiengesellschaft mit Sitz in Zürich, Adresse: Franklinstrasse 27, 8050 Zürich, UID-Nr. 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. Objekt

Gemeinde (Grundbuch):	Parzelle-Nr.:
Staffelbach	1588

1.2. Der Grundeigentümer räumt hiermit der TRG das Recht ein, auf dem in seinem Eigentum stehenden Grundstück 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 im beiliegenden Situationsplan im Massstab 1:1'000 **rot** eingezeichnet. Dieser Plan bildet einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages und ist von den Vertragsparteien ebenfalls zu unterzeichnen.

Zu Orientierungszwecken ist die dienstbarkeitsbelastete Fläche im ebenfalls beiliegenden Übersichtsplan 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 Staffelbach/1588:

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 Leitungsbaurechtes folgende Entschädigungen für die nächsten 25 Jahre (gerechnet ab August 2023), welche auf der Basis der Richtlinien des Schweizerischen Bauernverbandes beruhen:

Parz.-Nr.	Laufmeter gem. Plan	Preis/Laufmeter	Total
1588	5 m	CHF 14.50	CHF 72.50
Einmalige Umtriebsentschädigung pauschal pro Eigentümer			CHF 300.00
<b>Total</b>			<b>CHF 372.50</b>

(Franken dreihundertzweiundsiebzig Rappen fünfzig)

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 Grundstück/e ebenfalls mit einer Rohrleitungsanlage von der TRG belastet ist/sind, im Rahmen einer einvernehmlichen Regelung mit der TRG oder gestützt auf einen Entscheid der Schätzungskommission, einer anderen Behörde oder eines Gerichts für das/die Durchleitungsrecht/e 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 dem/den mit der Rohrleitungsanlage der TRG belasteten Grundstück/e 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 dazumal 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:

Situationsplan im Massstab 1:1'000

Übersichtsplan 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/Zofíngen, Datum.

**Die Dienstbarkeitsbelastete:  
Einwohnergemeinde Staffelbach**

Namens des Gemeinderates:

Der Gemeindeammann:

Die Gemeinbeschreiberin:

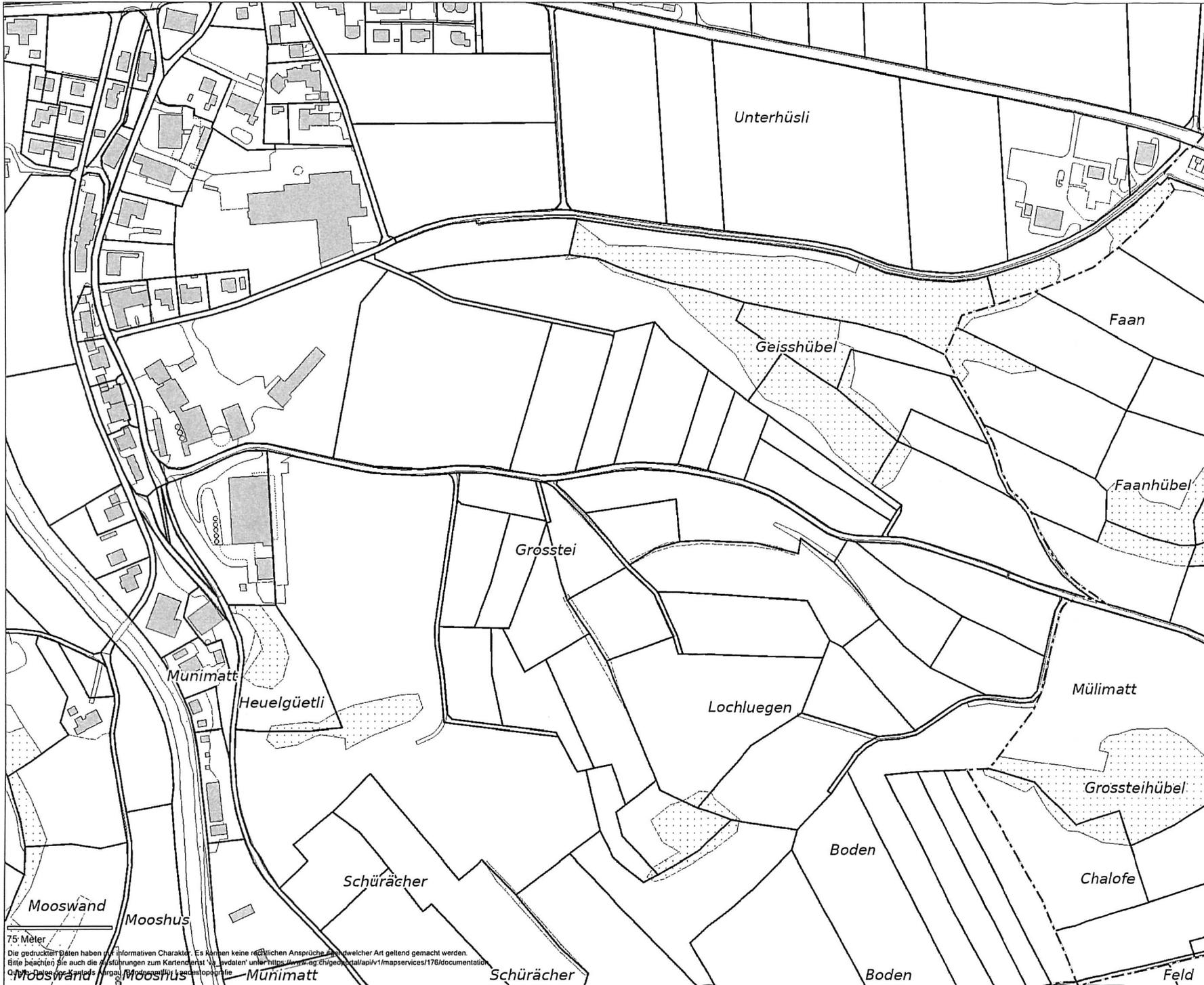
.....  
Max Hauri

.....  
Katharina Wilhelm

**Für die Dienstbarkeitsberechtigte Transitgas AG**

Der Bevollmächtigte:

.....  
Armin Jenni



Gemeinde Staffelbach  
 Grundstück Nr. 1588  
 Transitgas Leitung TRG12

Eigentümer:  
 Einwohnergemeinde  
 Staffelbach  
 Dorfstrasse 386  
 5053 Staffelbach  
 Laufmeter Leitungsabschnitt:  
 5 m

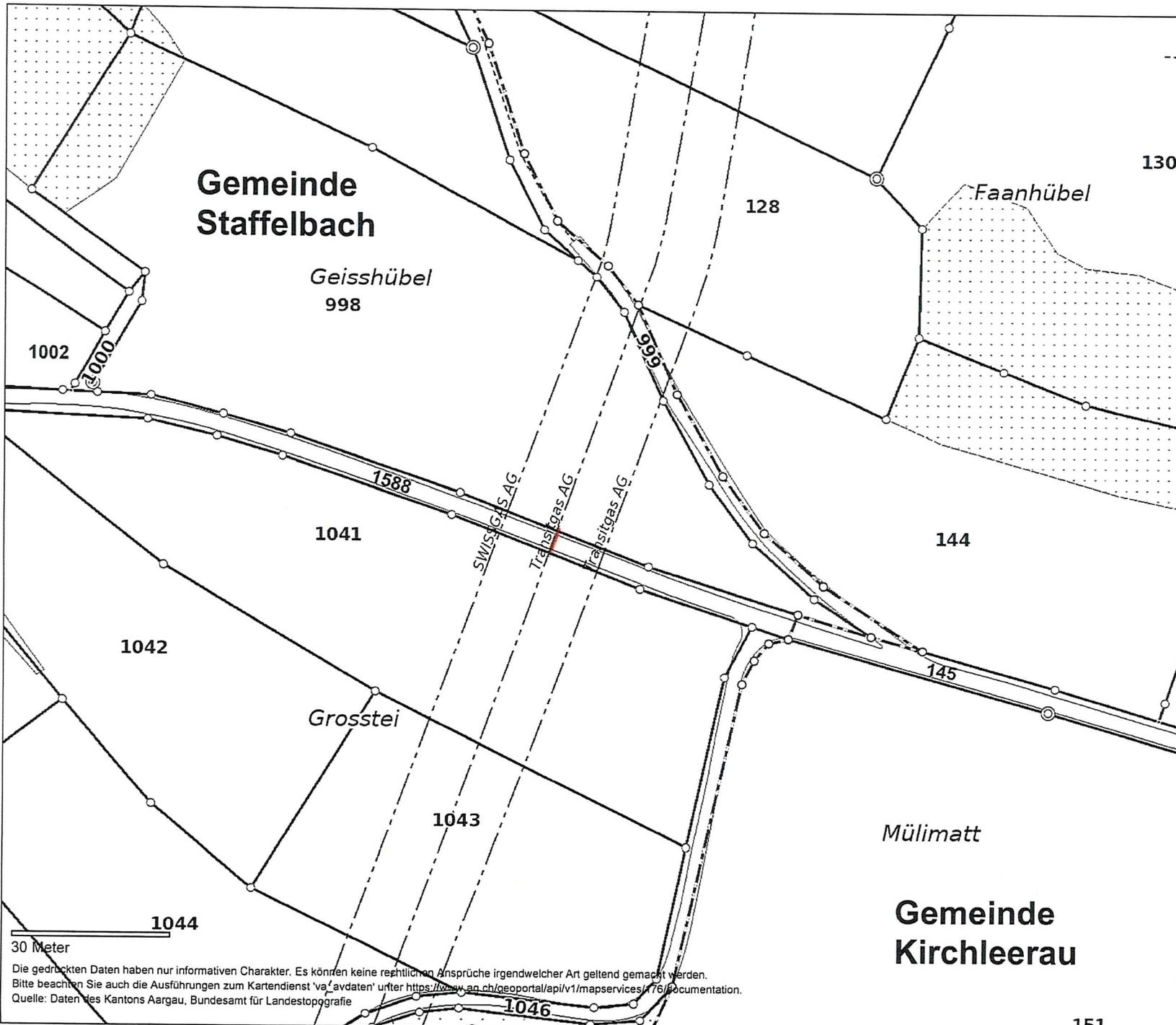
75 Meter  
 Die gedruckten Daten haben nur informativen Charakter. Es können keine rechtlichen Ansprüche irgendwelcher Art geltend gemacht werden.  
 Bitte beachten Sie auch die Ausführungen zum Kartendienst 'agis' unter <https://www.ag.ch/geodetal/api/v1/mapservices/176/documentation>  
 Quelle: Landesamt für Geoinformation und Kartographie



agis

1:2'500

erstellt: 02.10.2023



**Gemeinde Staffelbach  
Grundstück Nr. 1588  
Transitgas Leitung TRG12**

Eigentümer:  
Einwohnergemeinde Staffelbach,  
Dorfstrasse 11, 5053 Staffelbach  
vertreten durch:  
Gemeindeammann  
Hauri Max, Milchgasse 37,  
5053 Staffelbach  
Gemeineschreiberin  
Wilhelm Katharina  
Hinterdorfstrasse 1290,  
5728 Gontenschwil

Laufmeter Leitungsabschnitt: 5 m

130

128

Faanhübel

Geisshübel  
998

1002

1000

999

1588

1041

144

1042

Grosstei

1043

145

1044

Mülimatt

**Gemeinde  
Kirchleerau**

1046

151

30 Meter

Die gedruckten Daten haben nur informativen Charakter. Es können keine rechtlichen Ansprüche irgendwelcher Art geltend gemacht werden.  
Bitte beachten Sie auch die Ausführungen zum Kartendienst 'va\_avdaten' unter <https://www.ag.ch/geoportal/api/v1/mapservices/76/Documentation>.  
Quelle: Daten des Kantons Aargau, Bundesamt für Landestopografie



agis

1: 1'000

erstellt: 02.10.2023