

Entwurf vom 5. März 2024

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

# Dienstbarkeitsvertrag

## I. VERTRAGSPARTEIEN

### 1. Dienstbarkeitsbelastete (Grundeigentümer)

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

als Alleineigentümerin von Liegenschaft (LIG) Staffelbach/845, 1318, 1393.

### 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

#### 1.1. Objekte

Gemeinde (Grundbuch):	Parzelle-Nr.:
Staffelbach	845
Staffelbach	1318
Staffelbach	1393

- 1.2. Der Grundeigentümer räumt hiermit der TRG das Recht ein, auf den in seinem Eigentum stehenden Grundstücken gemäss Ziffer 1.1. eine stillgelegte Rohrleitungsanlage mit 36 Zoll (nachfolgend "Anlage" genannt) 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 und Reparatur der Anlage vornehmen zu können. In sehr dringenden Fällen und zur Durchführung der Routinekontrollen sind keine Voranmeldungen nötig.

Gleichzeitig sollen die bestehenden Dienstbarkeiten «Rohrleitungsanlage, z.G. Transitgas AG, Zürich (UID: CHE-105.838.933), ID.010-2014/004582, ID.010-2014/008128, ID.010-2014/007670» gelöscht werden.

- 1.3. Die genaue Lage der Anlage ist in den beiliegenden Situationsplänen im Massstab 1:1'000 **rot** eingezeichnet. Diese Pläne bilden einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages und sind von den Vertragsparteien ebenfalls zu unterzeichnen.
- 1.4. Der Grundeigentümer verpflichtet sich, vorgängig zu irgendwelchen Vorhaben (beispielsweise Bau- und Grabarbeiten), welche innerhalb eines Streifens von 10 m beidseits der Anlage ausgeführt werden sollen, mit der TRG Kontakt aufzunehmen, um zu verhindern, dass das jeweilige Vorhaben die Anlage gefährdet oder deren einstige mögliche Entfernung verhindert oder erschwert. Die Parteien stimmen sich anschliessend über das weitere Vorgehen ab, wobei der TRG das Recht zusteht, vorgängig zur oder im Rahmen der Durchführung des Vorhabens die Anlage zu entfernen oder zu sichern.
- 1.5. Die TRG verpflichtet sich, allfällige sie betreffenden öffentlich-rechtlichen Bestimmungen sowie allfällige Anordnungen des BFE einzuhalten.

- 1.6. 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.
- 1.7. Die Anlage steht im alleinigen Eigentum der TRG oder deren Rechtsnachfolger.
- 1.8. Wird die Anlage aus dem Grundstück entfernt, verpflichtet sich die TRG und Ihre Rechtsnachfolger, die Einwilligung zur Löschung der Personaldienstbarkeit im Grundbuch nach erfolgter Beseitigung der Anlage bedingungslos zu erteilen.

## 2. Grundbucheintrag (Eintragungsvorschlag)

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

Auf LIG Staffelbach/845, 1318, 1393:

Last: Übertragbares Leitungsbaurecht gemäss Art. 676 ZGB i.V.m. Art. 781 ZGB für stillgelegte Rohrleitungsanlage, zugunsten Transitgas AG, mit Sitz in Zürich, UID: CHE-105.838.933

Der in Ziff. 1.2. erwähnte Dienstbarkeitsvertrag wird mit Eintragung des vorliegenden Dienstbarkeitsvertrages im Grundbuch im gegenseitigen Einvernehmen aufgehoben, womit der bisherige Eintrag hiervor im Grundbuch zu löschen ist.

## 3. Obligatorische Bestimmungen

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

Parz.-Nr.	Laufmeter gem. Plan	Preis/Laufmeter	Total
845	97 m	CHF 14.50	CHF 1'406.50
1318	7 m	CHF 14.50	CHF 101.50
1393	12 m	CHF 14.50	CHF 174.00

Einmalige Umtriebsentschädigung pauschal pro Eigentümer	CHF	300.00
<b>Total</b>	<b>CHF</b>	<b>1'982.00</b>

(Franken eintausendneuhundertzweiundachtzig)

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. 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 entfernen oder den Grundeigentümer vollumfänglich zu entschädigen. Sollte die TRG die Entfernung der Anlage wählen, verpflichtet sich der Grundeigentümer ihr dahingehend behilflich zu sein, die Entfernungskosten so gering wie möglich zu halten, indem er beispielsweise die Entfernung der Anlage bei der Planung und dem Bauablauf der Überbauung berücksichtigt.
- 3.4. Zusätzlich zu den in Ziffer 1.4. und 3.3. vorgesehenen (Wahl-)Rechten der TRG betreffend Entfernung der Anlage steht der TRG generell das Recht zu, die Anlage zu jeder Zeit aus dem belasteten Grundstück zu entfernen.
- 3.5. Sollte die TRG die Anlage aus dem belasteten Grundstück entfernen, hat der Grundeigentümer die ihm von der TRG bereits bezahlte Entschädigung dieser nicht zurückzubezahlen.
- 3.6. Kultur- oder sonstige Schäden, welche bei der Entfernung der Anlage oder späteren Umbauten, Kontrollen oder Reparaturen entstehen, werden bis zur vollständigen Wiederinstandstellung separat vergütet.
- 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 bilden:  
  
2 Situationspläne im Massstab 1:1'000
- 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.

Ort, Datum.

**Die Dienstbarkeitsbelastete:  
Einwohnergemeinde Staffelbach**

Namens des Gemeinderates:

Der Gemeindeammann:

Die Gemeindegemeinderin:

.....  
Max Hauri

.....  
Katharina Wilhelm

**Für die Dienstbarkeitsberechtigte Transitgas AG**

Der Bevollmächtigte:

.....  
Armin Jenni

## ÖFFENTLICHE BEURKUNDUNG

Ich, Notar Clemens Wymann, Aargauische Urkundsperson mit Büro in Laufenburg, Frick, Möhlin und Zofingen bescheinige:

1. Die Einwohnergemeinde Staffelbach ist eine öffentlich-rechtliche Körperschaft und wird gemäss § 36 Abs. 2 des aargauischen Gemeindegesetzes vertreten durch den Gemeinderat und dieser durch Max Hauri, geb. 19. November 1971, von Staffelbach AG, in Staffelbach AG, Gemeindeammann, und Katharina Wilhelm, geb. 25. Mai 1966, von Safenwil AG, in Gontenschwil AG, Gemeindeschreiberin.
2. Die Einwohnergemeindeversammlung Staffelbach hat dem vorliegenden Vertrag mit rechtskräftigem Beschluss vom ..... die Zustimmung erteilt
3. Die Transitgas AG (CHE-105.838.933), mit Sitz in Zürich, ist als Aktiengesellschaft im Handelsregister des Kantons Zürich eingetragen und wird rechtsgültig vertreten durch Beat Badertscher, von Eggwil, in Zürich, Präsident des Verwaltungsrates, und Ennio Sinigaglia, italienischer Staatsangehöriger, in Les Houches, Direktor, beide mit Kollektivunterschrift zu zweien. Die Vertretungsbefugnis wird nachgewiesen durch Internet-Handelsregisterauszug von heute.

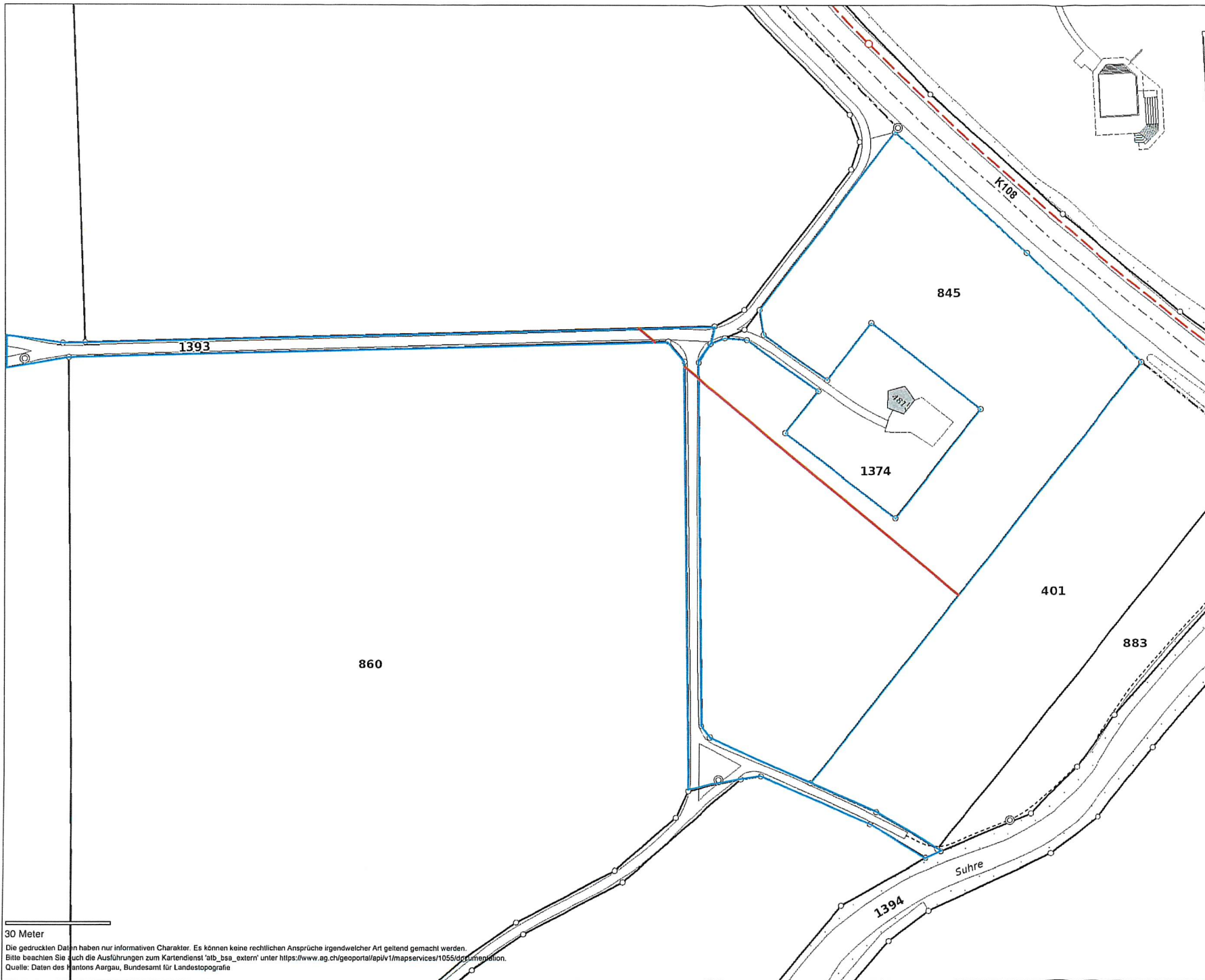
Gemäss der mir vorliegenden Vollmacht vom 26. April 2021 hat die Transitgas AG Armin Jenni, geb. 18. August 1969, von Rain und Ballwil, in Ballwil, bevollmächtigt, sie beim Abschluss des vorliegenden Vertrages zu vertreten.

4. Die Urkundsparteien:
  - **Herr Max Hauri** (ausgewiesen durch Schweizer Identitätskarte),
  - **Frau Katharina Wilhelm** (ausgewiesen durch Schweizer Identitätskarte),
  - **Herr Armin Jenni** (mir persönlich bekannt),haben
  - diese Urkunde in meiner Gegenwart gelesen;
  - mir erklärt, diese Urkunde enthalte ihren mitgeteilten Willen;
  - diese Urkunde in meiner Gegenwart eigenhändig unterzeichnet.

Ort, Datum.

Protokoll Nr.

Die Urkundsperson:



**TRANSITGASLEITUNG**  
 stillgelegte Leitung

Gemeinde: Staffelbach  
 Grundstück Nr. 1393, 845

Grundeigentümer:  
 Einwohnergemeinde Staffelbach,  
 5053 Staffelbach  
 vertreten durch:  
 Hauri Max,  
 Milchgasse 37, 5053 Staffelbach,  
 Katharina Wilhelm,  
 Hinterdorfstrasse 1290,  
 5728 Gontenschwil

Laufmeter Leitungsabschnitt 12 m,  
 97 m

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 'atb\_bas\_extern' unter <https://www.ag.ch/geoportal/epiv1/mapservices/1055/datasummary>.  
 Quelle: Daten des Kantons Aargau, Bundesamt für Landestopografie



1:1'000



erstellt: 22.06.2023





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 'atb\_basemap' unter <http://www.ag.ch/geoportal/api/v1/mapservices/1055/documentation>.  
 Quelle: Daten des Kantons Aargau, Bundesamt für Landestopografie

**Gemeinde Staffelbach, Grundstück Nr. 1318, Transitgasleitung stillgelegt**

Grundeigentümer: Einwohnergemeinde Staffelbach, 5053 Staffelbach vertreten durch:  
 Hauri Max, Milchgasse 37, 5053 Staffelbach,  
 Katharina Wilhelm, Hinterdorfstrasse 1290, 5728 Gontenschwil



Laufmeter Leitungsabschnitt: 7 m

1: 1'000

erstellt: 22.06.2023