



Entwurf

vom 16.05.2019/ha

ÖFFENTLICHE URKUNDE

errichtet von

lic. iur. André Gräni, Urkundsperson des Kantons Aargau,
Aarau, in Aarau am

DIENSTBARKEITSVERTRAG

I. VERTRAGSPARTEIEN

1. **Reformierte Kirchgemeinde Kirchberg, Küttigen**, von Gesetzes wegen vertreten durch die Kirchenpflege und diese durch Frau Barbara Hofer, Präsidentin, und Herrn Stephan Berner, Aktuar

als Dienstbarkeitsbelastete und Eigentümerin des Grundstücks LIG Küttigen / 7089.

2. **Genossenschaft Solar Küttigen**, Genossenschaft mit Sitz in Küttigen (UID: CHE-145.546.595), c/o Philipp Müller, Rainstrasse 46, 5024 Küttigen, vertreten durch Herrn Philipp Müller, Präsident der Verwaltung, und Stephan Bircher, Mitglied der Verwaltung

als Dienstbarkeitsberechtigter.

II. BEGRÜNDUNG VON PERSONALDIENSTBARKEITEN

1. Benützungsrecht an einer Teilfläche des Daches für Photovoltaik-Anlage zu Lasten LIG Küttigen / 7089 und zu Gunsten Genossenschaft Solar Küttigen, übertragbar und vererblich

Auf dem Dach des Sigristenhauses Nr. 543 auf dem Grundstück LIG Küttigen / 7089 wurde von der Genossenschaft Solar Küttigen eine Photovoltaik-Anlage erstellt. Diese Anlage dient der Produktion von Solarstrom.

Die jeweilige Eigentümerin des Grundstücks LIG Küttigen / 7089, derzeit die Reformierte Kirchgemeinde Kirchberg, vorgeannt, räumt der Genossenschaft Solar Küttigen, vorgeannt, das Recht ein, die im beiliegenden Situationsplan rot markierte Teilfläche des Dachs auf dem Sigristenhaus Nr. 543 zum Aufstellen und zum Betrieb einer Photovoltaik-Anlage allein und ausschliesslich zu benutzen. Das Benützungsrecht dient zur Benutzung der erwähnten Dachfläche für die Erstellung, die Beibehaltung und im Falle der Zerstörung für den Wiederaufbau einer Photovoltaik-Anlage, welche auf dem bestehenden Dach mit einem Befestigungssystem verankert ist. Die Dienstbarkeit ist übertragbar und vererblich.

Im Grundbuch ist die Dienstbarkeit auf LIG Küttigen / 7089 wie folgt einzutragen:

Last: Benützungsrecht an einer Teilfläche des Dachs für Photovoltaik-Anlage zu Gunsten Genossenschaft Solar Küttigen, Küttigen, übertragbar und vererblich.

2. Benützungsrecht am Estrichraum für die Installation der für den Betrieb der Photovoltaik-Anlage nötigen Nebenanlagen zu Lasten LIG Küttigen / 7089 und zu Gunsten Genossenschaft Solar Küttigen, übertragbar und vererblich

Der Estrichraum des Sigristenhauses Nr. 543 soll als Technikraum für die Installation der für den Betrieb der Photovoltaik-Anlage nötigen Nebenanlagen, insbesondere Wechselrichter und Batterieanlage, von der Genossenschaft Solar benutzt werden können.

Die jeweilige Eigentümerin des Grundstücks LIG Küttigen / 7089, derzeit die Reformierte Kirchgemeinde Kirchberg, vorgeannt, räumt der Genossenschaft Solar Küttigen, vorgeannt, das Recht ein, die im beiliegenden Geschossplan "Estrich" rot markierte Teilfläche des Estrichs im Sigristenhaus Nr. 543 für die Installation der für den Betrieb der Photovoltaik-Anlage nötigen Nebenanlagen, insbesondere Wechselrichter und Batterieanlage, allein und ausschliesslich zu nutzen. Die Dienstbarkeit ist übertragbar und vererblich.

Im Grundbuch ist die Dienstbarkeit auf LIG Küttigen / 7089 wie folgt einzutragen:

Last: Benützungsrecht an einer Teilfläche des Estrichs für die Installation der für den Betrieb der Photovoltaik-Anlage nötigen Nebenanlagen zu Gunsten Genossenschaft Solar Küttigen, Küttigen, übertragbar und vererblich.

III. OBLIGATORISCHE VEREINBARUNGEN

Mit rein obligatorischer Wirkung und ohne Eintragung im Grundbuch vereinbaren die Parteien folgendes:

1. Die Reformierte Kirchgemeinde Kirchberg als Grundeigentümerin des belasteten Grundstücks LIG Küttigen / 7089 räumt der Genossenschaft Solar Küttigen den notwendigen und geeigneten Platz für Leitungen von der Anlage auf dem Dach bis zum öffentlichen Leitungsnetz und für die entsprechenden Verbindungsleitungen ein. Es wird ausdrücklich darauf verzichtet, für diese Leitungen separate Dienstbarkeiten zu begründen und im Grundbuch eintragen zu lassen.
2. Die Photovoltaikanlage dient der Energiegewinnung durch die Dienstbarkeitsberechtigte Die erzeugte elektrische Energie bzw. deren Vermarktung steht ausschliesslich der Dienstbarkeitsberechtigten zu.
3. Die Reformierte Kirchgemeinde Kirchberg gewährt der Genossenschaft Solar Küttigen den Zutritt zur Photovoltaik-Anlage auf dem Dach, zu den Nebenanlagen wie Wechselrichter und Batterie sowie weiteren Installationen im Estrich und das Recht zur Zu- und Wegfahrt über die bestehende Verkehrsfläche auf dem Grundstück LIG Küttigen / 7089 bis an das öffentliche Wegareal. Innerhalb des Gebäudes erfolgt der Zugang durch das bestehende Treppenhaus im Sigristenhaus. Soweit der Zugang für ordentliche Kontrollen nötig ist, hat die Genossenschaft Solar Küttigen den Termin der Grundeigentümerin mindestens 14 Tage vorher anzukündigen. Das Szenario für den Zutritt im Notfall legen die Vertragsparteien separat ausserhalb dieses Vertrages fest. Den Berechtigten und den von ihnen beauftragten Dritten ist der Zugang zur Photovoltaik-Anlage und den übrigen dazu gehörenden technischen Einrichtungen jederzeit zu gewährleisten.

4. Die Grundeigentümerin ist berechtigt, Instandsetzungs-, Instandhaltungs- und Reinigungsarbeiten, etc. am und im Gebäude und an der zur Nutzung überlassenen Dachfläche vorzunehmen. Dabei hat sie Beeinträchtigungen des Betriebs der Photovoltaik-Anlage und des solaren Ertrags soweit möglich zu beschränken. Die Dienstbarkeitsberechtigte ist mindestens vier Wochen vor Beginn solcher Arbeiten zu informieren, Notfälle ausgenommen. Sofern es zur Durchführung notwendiger Arbeiten, z.B. Dachsanierung unerlässlich ist, hat die Dienstbarkeitsberechtigte auf Verlangen der Grundeigentümerin die Anlage abzuschalten oder ganz oder teilweise auf eigene Kosten vorübergehend zu demonstrieren. Eine notwendige Ausserbetriebsetzung der Anlage ist der Dienstbarkeitsberechtigten mindestens sechs Monate im Voraus anzuzeigen. Im Falle einer notwendigen Dachsanierung stehen der Dienstbarkeitsberechtigten weder Aufwendungs- noch Schadenersatzansprüche gegen die Grundeigentümerin zu.
5. Die Grundeigentümerin ist verpflichtet, Bepflanzungen auf dem Grundstück zu unterlassen, welche zu einer Beschattung der Modulflächen führen können, bzw. ist nachwachsender Bestand auf Verlangen der Dienstbarkeitsberechtigten zu kappen. Die anfallenden Kosten hat die Grundeigentümerin zu übernehmen.
6. Die Erstellungs- und Installationskosten, die Unterhaltskosten sowie die Demontagekosten, welche ausschliesslich im Zusammenhang mit dem Bau, dem Betrieb und der Demontage der Photovoltaik-Anlage stehen, sind von der Genossenschaft Solar Küttigen alleine zu tragen.
7. Die Sach- und Haftpflichtversicherung für die Photovoltaik-Anlage sowie für die Nebenanlagen sind Sache der Genossenschaft Solar Küttigen. Die Anlage wird in die Gebäudeversicherungspolice der AGV Aargauische Gebäudeversicherung aufgenommen. Die dadurch entstehenden Prämien-Mehrkosten sind von

der Genossenschaft Solar Küttigen der Reformierten Kirchgemeinde Kirchberg zu ersetzen.

8. Die Genossenschaft Solar Küttigen haftet für sämtliche Schäden, die aus dem Bau und Betrieb der Photovoltaik-Anlage der Reformierten Kirchgemeinde Kirchberg und Dritten entstehen. Umgekehrt haftet die Reformierte Kirchgemeinde Kirchberg für Schäden an der Photovoltaik-Anlage, welche auf unsachgemässe Arbeiten am und auf dem Dach zurückzuführen sind. Bei allfälligen Arbeiten an der Bedachung, welche nicht durch den Betrieb der Photovoltaik-Anlage verursacht worden sind, sorgt die Reformierte Kirchgemeinde Kirchberg für den fachgerechten Abbau und Wiederaufbau der Photovoltaik-Anlage auf Kosten des Verursachers. Die Kirchgemeinde erstellt und unterhält eine permanente Absturzsicherung für das Steildach (Photovoltaik-Anlage) nach den jeweils gültigen Vorschriften. Im Uebrigen gelten subsidiär die Regeln von Art. 741 ZGB.
9. Dieser Vertrag kann erstmals nach fünfundzwanzig Jahren nach Unterzeichnung mit einer Kündigungsfrist von zwölf Monaten von beiden Vertragsparteien auf ein Jahresende gekündigt werden, somit erstmals auf den 31. Dezember 2044.
10. Nach der Vertragsauflösung hat die Genossenschaft Solar Küttigen sämtliche Kosten für die Demontage und Entsorgung der Photovoltaik-Anlage und deren Komponenten zu tragen und die Dienstbarkeiten im Grundbuch auf eigene Kosten löschen zu lassen. Die Wiederherstellung des Daches ist Sache der Gebäudeeigentümerin.

Diese rein obligatorischen Vereinbarungen sind von den Parteien auf allfällige Rechtsnachfolger zu übertragen mit Weiterübertragungsverpflichtung und unter Schadenersatzfolgen im Unterlassungsfalle.

IV. ENTSCHÄDIGUNG

Einräumung und Ausübung der Dienstbarkeit erfolgen unentgeltlich. Die Genossenschaft Solar Küttigen ist nicht gewinnorientiert. Allfällige Überschüsse aus dem Betrieb der Anlage werden in weitere Projekte investiert. Werden Überschüsse an die Genossenschafter ausgeschüttet, wird die Reformierte Kirchgemeinde Kirchberg daran beteiligt. Über die Höhe der Beteiligung wird dannzumal verhandelt.

V. WEITERE VERTRAGSBESTIMMUNGEN

1. **Privatrechtliche Vereinbarungen**

Die hiavor neu begründeten Personaldienstbarkeiten entfalten lediglich privatrechtliche Wirkung. Die Grundeigentümerin und die Dienstbarkeitsberechtigte nehmen zur Kenntnis, dass das öffentliche Recht diesen privatrechtlichen Vereinbarungen vorgeht und somit ausdrücklich vorbehalten bleibt.

2. **Planunterlagen**

Die von den Vertragsparteien und von der Urkundsperson unterzeichneten Pläne (Situationsplan und Geschossplan "Estrich") bilden integrierende Bestandteile dieser Urkunde. Weitere Rechte können daraus nicht abgeleitet werden.

3. **Rangfolge**

Die hiavor neu begründeten Personaldienstbarkeiten gehen den auf dem beteiligten Grundeigentum bereits bestehenden beschränkten dinglichen Rechten im Range nach.

4. Einräumungs- und Ausübungsdauer

Die Einräumung und die Ausübung der hiervoor begründeten Personaldienstbarkeiten erfolgen zeitlich unbefristet.

5. Prüfungs- und Genehmigungsvorbehalt

Die Prüfung dieses Vertrags durch den Kirchenrat und die Genehmigung dieses Vertrags durch die Kirchgemeindeversammlung bleiben ausdrücklich vorbehalten.

6. Kosten

Die aufgrund des vorliegenden Dienstbarkeitsvertrages entstehenden Kosten (Grundbuchamt und Urkundsperson) tragen die Vertragsparteien je zur Hälfte, unter solidarischer Haftbarkeit.

7. Ausfertigung

Diese Urkunde wird im Original einfach ausgefertigt. Das Original wird beim Grundbuchamt Zofingen deponiert und dient diesem als Eintragungsbeleg. Zu Händen der Vertragsparteien und der Urkundsperson werden beglaubigte Kopien dieser Urkunde erstellt.

8. Ermächtigung an die Urkundsperson

Die Urkundsperson wird zu allen im Zusammenhang mit dieser Urkunde erforderlichen Vorkehren und Anmeldungen ermächtigt und beauftragt. Der Vertrag darf jedoch erst dem Grundbuchamt zur Eintragung angemeldet werden, wenn die Genossenschaft Solar der Reformierten Kirchgemeinde Kirchberg das Dar-

lehen gemäss Darlehensvertrag vom 16. August 2018 zurückbezahlt hat. Darüber ist die Urkundsperson von der Reformierten Kirchgemeinde Küttigen zu orientieren. Das Grundbuchamt hat diese Voraussetzung zur Anmeldung nicht zu prüfen. Mitteilungen des Grundbuchamtes zu Handen der Parteien sind der Urkundsperson zuzustellen. Die Urkundsperson wird bevollmächtigt, gegen allfällige Abweisungsverfügungen des Grundbuchamtes den Beschwerdeverzicht zu erklären.

Aarau, den

Die Vertragsparteien:

Die Grundeigentümerin:
Reformierte Kirchgemeinde Kirchberg

Die Dienstbarkeitsberechtigte:
Genossenschaft Solar Küttigen

Barbara Hofer

Philipp Müller

Stephan Berner

Stephan Bircher