



# ÖFFENTLICHE URKUNDE

verfasst von

lic. iur. Thomas Käser

Rechtsanwalt und Notar,  
aargauische Urkundsperson mit Büro in Aarau

## DIENSTBARKEITSVERTRAG

betreffend Fernmeldestandort «Tegerfelden Hörndli»

AEW: FFS TEG

Sunrise: ZH861

Staat Aargau: TEGF

### A. PARTEIEN

#### 1. Grundeigentümerin

Ortsbürgergemeinde Tegerfelden

Staltig 14, 5306 Tegerfelden,

handelnd durch den Gemeinderat Tegerfelden und dieser durch den Gemeindeammann Herrn Reto Merkli, geb. 18.02.1952, von Basel BS, in 5306 Tegerfelden, Oberfeld 42 und durch die Gemeindeschreiberin Frau Aline Bianchi, geb. 01.12.1989, von Suhr AG, in 5432 Neuenhof, Hafnerweg 9

Alleineigentümerin von LIG Tegerfelden / 902

#### 2. Dienstbarkeitsberechtigte

– AEW Energie AG

mit Sitz in Aarau, UID CHE-105.981.944, Industriestrasse 20, 5000 Aarau,

handelnd durch René Soland, von Rohr SO, in Lostorf, mit Kollektivunterschrift zu zweien, und durch Fabian Möller, von Basel, in Reinach (BL), mit Kollektivunterschrift zu zweien

gemäss vorliegender schriftlicher Vollmacht vertreten durch Herrn Yves Alain Frey, geb. 30.08.1976, von Gontenschwil AG, in Holziken

– Sunrise GmbH

mit Sitz in Opfikon, UID CHE-106.848.147, Thurgauerstrasse 101B, 8152 Glattpark (Opfikon),

handelnd durch Marcel Heinz Huber, von Oberrieden, in Zürich, Geschäftsführer, mit Kollektivunterschrift zu zweien, und durch Jany Leonardus Peter Fruytier, niederländischer Staatsangehöriger, in Zürich, Geschäftsführer, mit Kollektivunterschrift zu zweien,

gemäss vorliegender schriftlicher Vollmacht vertreten durch Herrn Rouven Thomas Eisenhut, geb. 28.02.1977, von Wald AR, in Uster

*in h*  
*do FFW*



- Staat Aargau, Aarau  
handelnd durch das Departement Finanzen und Ressourcen und dieses durch Immobilien Aargau (gemäss § 4 bzw. § 6 ImmoV), diese wird gemäss dem beim Grundbuchamt hinterlegten Ermächtigungsbeschluss des Regierungsrates (RRB Nr. 2023-000235 vom 8. März 2023) vertreten durch den Leiter der Abteilung Immobilien Aargau, Herrn Urs Heimgartner, 27.01.1964, von Fislisbach AG, in 5430 Wettingen, Bernastrasse 18

## B. PRÄAMBEL

Auf LIG Tegerfelden / 902 besteht ein Baurecht für eine Fernmeldeanlage z.G. AEW Energie AG, Aarau, diAx mobile, Zürich, (deren Rechtsnachfolgerin die Sunrise GmbH ist) und Staat Aargau, Aarau, das unter ID.011-2012/004237 als Personaldienstbarkeit im Grundbuch eingetragen wurde. Die Dienstbarkeit wurde bis am 30.11.2024 befristet.

Aufgrund des Fortbestehens der Fernmeldeanlage beschliessen die Parteien, eine neue Personaldienstbarkeit nach Massgabe der nachfolgenden Bestimmungen für eine Dauer von 15 Jahren zu vereinbaren.

Zu diesem Zweck schliessen die Parteien den vorliegenden Vertrag ab.

## C. BEGRÜNDUNG EINER DIENSTBARKEIT

### 1. Begründung der Personaldienstbarkeit Baurecht

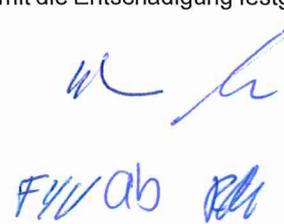
Die jeweilige Eigentümerin von LIG Tegerfelden / 902 (zur Zeit Ortsbürgergemeinde Tegerfelden, als Dienstbarkeitsbelastete) räumt hiermit der AEW Energie AG, vorgeannt, (hiernach «AEW»), der Sunrise GmbH, vorgeannt (hiernach «Sunrise») und dem Staat Aargau, vorgeannt, ein **Baurecht für den Betrieb und den Fortbestand einer Fernmeldeanlage (bestehend aus einem Antennenmast und einem Technikgebäude)** ein.

Damit räumt die jeweilige Eigentümerin von LIG Tegerfelden / 902 der AEW, der Sunrise und dem Staat Aargau das Recht ein, die bestehende Fernmeldeanlage (bestehend aus einem Antennenmast und einem Technikgebäude) mit allen zudienlichen Bestandteilen und Zubehör beizubehalten, zu betreiben, zu erneuern, zu erweitern und im Falle des Unterganges wieder zu errichten. Die AEW, die Sunrise und der Staat Aargau sind berechtigt, die Fernmeldeanlage auszubauen, umzubauen oder durch eine neue entsprechende Anlage zu ersetzen.

In der hiermit begründeten Dienstbarkeit ist das Zutritts- und Zufahrtsrecht der Dienstbarkeitsberechtigten eingeschlossen: Die Dienstbarkeitsberechtigten sind jederzeit berechtigt, LIG Tegerfelden / 902 für den Betrieb, den Unterhalt, die Kontrolle, die Instandstellung etc. der Fernmeldeanlage ohne Voranmeldung zu betreten und zu befahren (und zeitweise auch mit den erforderlichen Bauinstallationen zu belegen). Die Ausführung von Arbeiten sind nach Möglichkeit vorgängig anzumelden; in Störungsfällen kann eine Voranmeldung unterbleiben.

Die jeweilige Eigentümerin von LIG Tegerfelden / 902 gewährt hiermit den Dienstbarkeitsberechtigten ferner mit rein obligatorischer Wirkung das uneingeschränkte Durchleitungsrecht für Fernmeldekabel und sämtliche Verkleitungen.

Die AEW, die Sunrise und der Staat Aargau sind berechtigt, auch Dritten die Mitbenutzung der Anlage zu gestatten. Diesfalls ist die Grundeigentümerin entsprechend zu informieren, damit die Entschädigung festgelegt resp. erhoben werden kann (siehe Ziff. D.1 hienach).




Die jeweilige Eigentümerin von LIG Tegerfelden / 902 verzichtet auf die Vornahme von Handlungen, die den Bestand oder Betrieb der Fernmeldeanlage gefährden oder stören könnten.

Die Rechtseinräumung erfolgt gestützt auf Art. 779 ff. ZGB.

## 2. Befristung und Übertragbarkeit

Diese Dienstbarkeit wird befristet bis zum 31.12.2038 begründet.

Die Dienstbarkeit ist übertragbar.

## 3. Verlängerung der Dienstbarkeit

Die Parteien verpflichten sich, spätestens am 31.12.2036 in gemeinsame Verhandlungen betreffend eine allfällige Verlängerung der vorstehend begründeten Dienstbarkeit zu treten.

Können sich die Parteien über eine Vertragsverlängerung nicht einigen, so endet das Baurecht gem. Ziff. C.2 hievor.

## 4. Lage und Ausdehnung

Für die genaue Lage und Ausdehnung des Baurechts wird auf den beiliegenden Situationsplan, Massstab 1:500, verwiesen, in welchem der Bereich des Baurechts rot schraffiert eingezeichnet ist.

Der Situationsplan (inkl. Übersichtsplan, worauf LIG Tegerfelden / 902 vollständig abgebildet ist) bildet integrierenden Bestandteil dieses Vertrages und wird von den Parteien und der Urkundsperson unterzeichnet.

## 5. Grundbucheintrag

Dieses Recht ist als Personaldienstbarkeit wie folgt in das Grundbuch einzutragen:

### Auf LIG Tegerfelden / 902:

Last: Baurecht für Fernmeldeanlage, mit Zutritts- und Zufahrtsrecht, übertragbar, bis 31.12.2038

z.G. AEW Energie AG, Aarau, UID CHE-105.981.944

z.G. Sunrise GmbH, Opfikon, UID CHE-106.848.147

z.G. Staat Aargau, Aarau

# D. OBLIGATORISCHE BESTIMMUNGEN

## 1. Entschädigung

Für die Ausübung der vorgenannten Dienstbarkeit werden folgende Entschädigungen an die Eigentümerin von LIG Tegerfelden / 902 ausgerichtet:

- AEW Energie AG: CHF 2'000.00 (Schweizer Franken zweitausend 0/00) pro Jahr
- Sunrise GmbH: CHF 6'000.00 (Schweizer Franken sechstausend 0/00) pro Jahr
- Staat Aargau: CHF 2'000.00 (Schweizer Franken zweitausend 0/00) pro Jahr

Gemäss Vertrag vom 05.07.1999 betreffend der Erweiterung und den gemeinsamen Betrieb einer Funkrelaisstation auf dem «Hörndli» in der Gemeinde Tegerfelden (hiernach «Vertrag Funkrelaisstation») bilden die Dienstbarkeitsberechtigten eine einfache Gesellschaft. Sollte ein Gesellschafter von seinem nach dem Vertrag Funkrelaisstation bestehenden Kündigungsrecht Gebrauch machen und die einfache Gesellschaft verlassen, so hat dies keinen Einfluss auf die Höhe der durch die verbleibenden Gesellschafter nach diesem Dienstbarkeitsvertrag auszurichtende jährliche Entschädigung.

*m. FVU*  
*ab* *RV*



Allfällige weitere Nutzer der Fernmeldeanlage (Site Share) haben der Eigentümerin von LIG Tegerfelden / 902 ebenfalls eine jährliche Entschädigung für die Nutzung der Anlage zu bezahlen. Für öffentliche, nicht kommerzielle Dienstleister, welche als weitere Nutzer fungieren, wird eine jährliche Entschädigung von CHF 2'000.00 festgelegt. Die Entschädigung für allfällige weitere kommerzielle Nutzer ist in Verhandlungen zwischen der Eigentümerin von LIG Tegerfelden / 902 und dem jeweiligen Nutzer festzulegen.

## 2. Zahlungsmodalitäten

Die Entschädigung ist jeweils jährlich vorschüssig zur Zahlung fällig. Für das erste Jahr ist die Entschädigung (pro rata temporis) innert 30 Tagen seit Eintragung dieser Urkunde im Grundbuch (Tagebuch) zur Zahlung fällig. Die geschuldete Entschädigung wird den Berechtigten jeweils nicht separat in Rechnung gestellt, sondern wird ohne Weiteres, gestützt auf den vorliegenden Vertrag, zur Zahlung fällig. Bei verspäteter Zahlung ist ohne Mahnung ab Fälligkeit ein Verzugszins von 5 % geschuldet.

## 3. Unterhalt

Der bauliche und betriebliche Unterhalt der Fernmeldeanlage mit all ihren Bestandteilen wird ausschliesslich von den jeweiligen Dienstbarkeitsberechtigten auf deren eigene Kosten besorgt; damit verbundene Abgaben sind ebenfalls von den jeweiligen Dienstbarkeitsberechtigten zu tragen.

Die Dienstbarkeitsberechtigten benennen gemeinsam eine verantwortliche Person, welche bezüglich Unterhalt und damit zusammenhängende Themen gegenüber der Eigentümerin von LIG Tegerfelden / 902 die Rolle als Ansprechperson wahrnimmt. Die derzeitige Ansprechperson ist der Eigentümerin von LIG Tegerfelden / 902 bekannt. Eine Veränderung ist ihr durch die Dienstbarkeitsberechtigten schriftlich mitzuteilen.

## 4. Eigentum

Die zu den Anlagen zugehörigen Leitungen und Apparaturen stehen im Eigentum der Dienstbarkeitsberechtigten. Im Übrigen gelten bezüglich Eigentumsverhältnisse die Bestimmungen des Vertrages Funkrelaisstation.

## 5. Rückbau

Bei Stilllegung der Anlage verpflichten sich die Dienstbarkeitsberechtigten, die Fernmeldeanlage (bestehend aus einem Antennenmast und einem Technikgebäude) mit allen zudienlichen Bestandteilen und Zubehör zu entfernen und den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen. Im Grundbuch eingetragene Rechte sind zu löschen.

Die von den Dienstbarkeitsberechtigten benannte verantwortliche Person gem. Ziff. D.3 hievor koordiniert den Rückbau und nimmt gegenüber der Eigentümerin von LIG Tegerfelden / 902 die Rolle als Ansprechperson wahr.

## 6. Vorrang des öffentlichen Rechts

Die Urkundsperson hat die Parteien darauf aufmerksam gemacht, dass die öffentlich-rechtlichen Bestimmungen dieser privatrechtlichen Vereinbarung vorgehen.

## 7. Überbindung auf Rechtsnachfolger

Die in diesem Dienstbarkeitsvertrag begründeten Rechte und Pflichten sind auf allfällige Rechtsnachfolger zu überbinden (mit Weiterüberbindungspflicht), unter Schadenersatzpflicht im Unterlassungsfalle.

*in*  
*FVV*  
*DR*



## 8. Weitere Verpflichtungen der Dienstbarkeitsberechtigten

Die Dienstbarkeitsberechtigten verpflichten sich ferner:

- Alle aktuellen Vorschriften des BUWAL (Bundesamt für Umwelt, Wald und Landschaft) sowie des BAKOM und der SUVA im Zusammenhang mit dem Betrieb der Fernmeldeanlagen einzuhalten;
- Für die Fernmeldeanlage während der gesamten Vertragsdauer eine Haftpflichtversicherung mit genügender Deckung abzuschliessen. Auf entsprechende Anfrage hin ist der Grundeigentümerin die Deckung schriftlich zu bestätigen;
- Die Fernmeldeanlagen mit sämtlichen Bestandteilen bis zum Ablauf des Baurechts auf eigene Kosten zu entfernen. Vorbehalten bleibt eine anderweitige schriftliche Vereinbarung.

## 9. Weitere Verpflichtungen der Grundeigentümerin

Die jeweilige Grundeigentümerin von LIG Tegerfelden / 902 verpflichtet sich ferner:

- Falls in der Nähe der Fernmeldeanlagen Hochbauten, Gerüste etc. erstellt respektive Bau- oder Grabarbeiten vorgenommen werden, die Dienstbarkeitsberechtigten vorgängig und frühzeitig schriftlich über allfällige Bauvorhaben zu orientieren;
- Für direkte Schäden, die durch die Grundeigentümerin oder durch sie beauftragte Drittpersonen an der Fernmeldeanlage entstehen, einzustehen. Ausgeschlossen sind Folgeschäden jeglicher Art, insbesondere Schäden von Kunden der Dienstbarkeitsberechtigten sowie Elementarschäden und höhere Gewalt;
- Die Dienstbarkeitsberechtigten zu ermächtigen, allfällige Baugesuchsakten samt Plänen in ihrem Namen rechtsgültig zu unterzeichnen, bei der Baubehörde einzureichen sowie in deren und im Namen der Grundeigentümerin im Rahmen der gegebenen Rechtsordnung gegen anfechtbare Entscheidungen (Verfügungen) Rechtsmittel zu ergreifen. Sie unterzeichnet hierfür allfällig verlangte Spezialvollmachten. Die Kosten aller Verfahren gehen zulasten der Dienstbarkeitsberechtigten, soweit eingeleitete Verfahren nicht auch im Interesse der Grundeigentümerin liegen;
- Einen Rechtsnachfolger nur im Falle fehlender Kreditwürdigkeit oder aus anderen wichtigen Gründen abzulehnen.

# E. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

## 1. Genehmigung durch die Ortsbürgergemeindeversammlung Tegerfelden

Die Genehmigung des vorliegenden Dienstbarkeitsvertrages durch die Ortsbürgergemeinde Tegerfelden bleibt ausdrücklich vorbehalten, ebenso ein allfälliges Abstimmungsergebnis, falls gegen den Beschluss der Ortsbürgergemeindeversammlung das Referendum ergriffen werden sollte. Falls sich ein ablehnender Entscheid ergeben sollte, fällt der vorliegende Dienstbarkeitsvertrag für alle Parteien entschädigungslos dahin.

Die Urkundsparteien nehmen zur Kenntnis, dass die vorliegende Urkunde der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 14.11.2024 zur Genehmigung unterbreitet wird. Bis zum Eintritt der Rechtskraft eines positiven Ortsbürgergemeindeversammlungsbeschlusses verbleibt das Original dieser Urkunde bei der Urkundsperson hinterlegt.



## 2. Aufhebung des bestehenden Dienstbarkeitsvertrages

Der vorbestehende, unter Ziff. B hievor erwähnte Dienstbarkeitsvertrag wird mit Abschluss des vorliegenden Dienstbarkeitsvertrages im gegenseitigen Einvernehmen aufgehoben; die Dienstbarkeit ID.011-2012/004237 ist im Grundbuch zu löschen. Die unterzeichnete Urkundsperson wird von den Parteien mit der Löschung der Dienstbarkeit beauftragt.

Die Parteien halten in diesem Zusammenhang fest, dass Sunrise GmbH Rechtsnachfolgerin der diAx mobile (Berechtigte der Dienstbarkeit ID.011-2012/004237) ist.

## 3. Ausfertigungen

Diese Urkunde wird in einem Original-Papier-Exemplar ausgefertigt.

Für die Parteien werden wahlweise beglaubigte Papier-Kopien in der von ihnen gewünschten Anzahl oder elektronische Kopien im Format PDF/A erstellt.

## 4. Anmeldung beim Grundbuchamt

Die Urkundsperson wird beauftragt und ermächtigt, diese Urkunde und alle damit im Zusammenhang stehenden Vorgänge dem Grundbuchamt Baden zur Eintragung anzumelden, sobald dieser Vertrag durch die Ortsbürgergemeindeversammlung Tegerfelden rechtsgültig genehmigt worden ist. Das Grundbuchamt wird von einer Pflicht zur Prüfung, ob diese Bedienung erfüllt ist, ausdrücklich entbunden. Dafür erstellt die Urkundsperson eine elektronische Ausfertigung der Urkunde und übermittelt diese an das Grundbuchamt; die Original-Papier-Urkunde verbleibt in ihren Akten. Allfällige Verfügungen des Grundbuchamtes sind der Urkundsperson zuzustellen; sie ist ermächtigt, allfällige Beschwerdeverzicht zu erklären.

## 5. Kostentragung

Die mit dieser Urkunde im Zusammenhang stehenden Kosten (Grundbuchamt, Urkundsperson, Geometer etc.) werden von den Dienstbarkeitsberechtigten zu gleichen Teilen gemeinsam getragen.

Beurkundet in Aarau, Tellstrasse 67 (Telli-Hochhaus), den 27.06.2024

Grundeigentümerin:

Für die **Ortsbürgergemeinde Tegerfelden,**

\_\_\_\_\_  
Reto Merkli,  
Gemeindeammann

\_\_\_\_\_  
Aline Bianchi,  
Gemeindeschreiberin



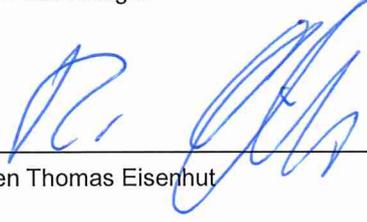
Dienstbarkeitsberechtigte:

Für die **AEW Energie AG**,  
der Bevollmächtigte:



\_\_\_\_\_  
Yves Frey

Für die **Sunrise GmbH**,  
der Bevollmächtigte:

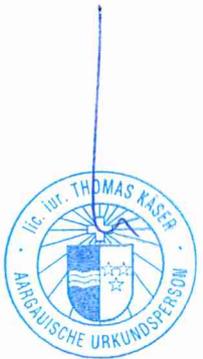


\_\_\_\_\_  
Rouven Thomas Eisenhut

Für den **Staat Aargau**,  
der Bevollmächtigte:



\_\_\_\_\_  
Urs Heimgartner



## ÖFFENTLICHE BEURKUNDUNG

Der unterzeichnete Thomas Käser, aargauische Urkundsperson, mit Büro in Aarau, bescheinigt:

1. Dass die AEW Energie AG, mit Sitz in Aarau, als Aktiengesellschaft im Handelsregister eingetragen ist und gemäss heutiger Einsichtnahme (via Zentraler Firmenindex Zefix) rechtsgültig handelt durch René Soland, vorgenannt (mir persönlich bekannt), und durch Fabian Möller, vorgenannt (mir persönlich bekannt).
2. Dass die AEW Energie AG, vorgenannt, gemäss vorliegender schriftlicher Vollmacht vertreten wird durch Yves Frey, vorgenannt.
3. Dass die Sunrise GmbH, mit Sitz in Opfikon, als Gesellschaft mit beschränkter Haftung im Handelsregister eingetragen ist und gemäss heutiger Einsichtnahme (via Zentraler Firmenindex Zefix) rechtsgültig handelt durch Marcel Heinz Huber, vorgenannt (identifiziert anhand gültiger Schweizer Identitätskarte), und durch Jany Leonardus Peter Fruytier, vorgenannt (identifiziert anhand gültigen niederländischen Reisepasses).
4. Dass die Sunrise GmbH, vorgenannt, gemäss vorliegender schriftlicher Vollmacht vertreten wird durch Rouven Thomas Eisenhut, vorgenannt.
5. Dass der Staat Aargau gemäss dem beim Grundbuchamt hinterlegten Ermächtigungsbeschluss des Regierungsrates (RRB Nr. 2023-000235) vertreten wird durch den Leiter der Abteilung Immobilien Aargau, Herrn Urs Heimgartner, vorgenannt.
6. dass die Urkundsparteien
  - Reto Merkli, vorgenannt (identifiziert anhand gültiger Schweizer Identitätskarte)
  - Aline Bianchi, vorgenannt (identifiziert anhand gültiger Schweizer Identitätskarte)
  - Yves Frey, vorgenannt (identifiziert anhand gültiger Schweizer Identitätskarte)
  - Rouven Thomas Eisenhut, vorgenannt (identifiziert anhand gültiger Schweizer Identitätskarte)
  - Urs Heimgartner, vorgenannt (identifiziert anhand gültiger Schweizer Identitätskarte)
 diese Urkunde in meiner Gegenwart gelesen haben;
7. dass die Urkundsparteien mir erklärt haben, diese Urkunde enthalte ihren mitgeteilten Willen;
8. dass die Urkundsparteien diese Urkunde in meiner Gegenwart unterzeichnet haben.

Beurkundet in Aarau, Tellstrasse 67 (Telli-Hochhaus), den 27.06.2024

Die aargauische Urkundsperson:



*(Handwritten signature)*

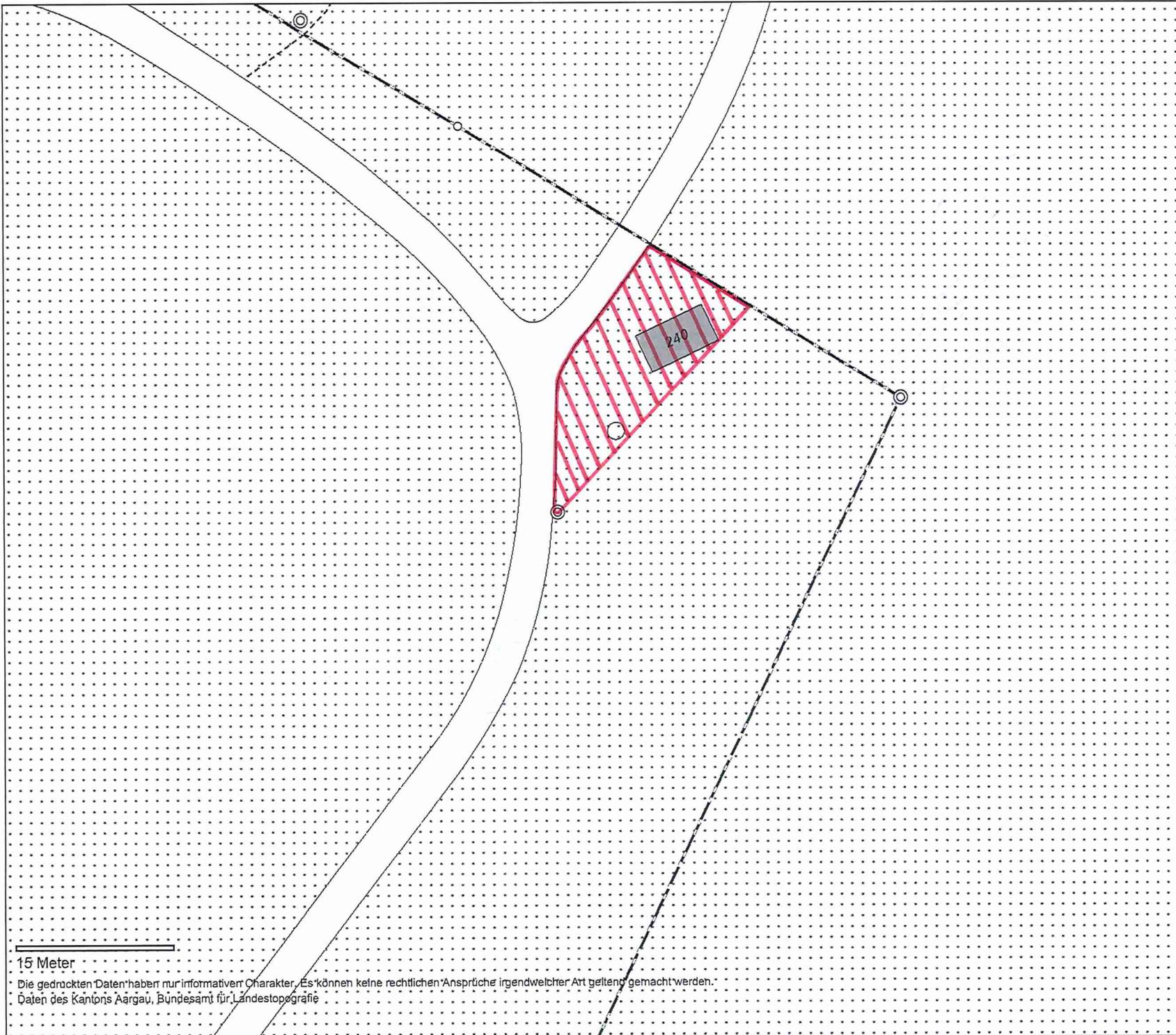
*(Handwritten signature)*

Prot. Nr.

0295 / 2024

# Situationsplan

LIG Tegerfelden / 902



15 Meter

Die gedruckten Daten haben nur informativen Charakter. Es können keine rechtlichen Ansprüche irgendwelcher Art geltend gemacht werden.  
Daten des Kantons Aargau, Bundesamt für Landestopografie



agis

1: 500

erstellt: 14.06.2024

## Situationsplan

Integrierender Bestandteil des Dienstbarkeitsvertrages vom 27.06.2024  
betreffend die folgenden zu errichtenden und im Grundbuch einzutragenden Grunddienstbarkeiten:

Auf LIG Tegerfelden / 902

Last: Baurecht z.G. AEW Energie AG, Aarau, z.G. Sunrise GmbH, Opfikon und z.G. Staat Aargau, Aarau

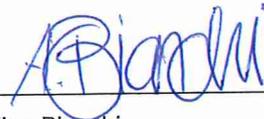
Beurkundet in Aarau, Tellstrasse 67 (Telli-Hochhaus), den 27.06.2024

Die Alleineigentümerin von LIG Tegerfelden / 902:

**Ortsbürgergemeinde Tegerfelden**



\_\_\_\_\_  
Reto Merkli



\_\_\_\_\_  
Aline Bianchi

Die Dienstbarkeitsberechtigten:

Für AEW Energie AG,  
der Bevollmächtigte:



\_\_\_\_\_  
Yves Frey

**Sunrise GmbH,**  
der Bevollmächtigte:



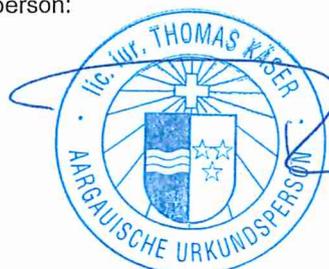
\_\_\_\_\_  
Rouven Thomas Eisenhut

**Staat Aargau,**  
der Bevollmächtigte:



\_\_\_\_\_  
Urs Heimgartner

Die aargauische Urkundsperson:






## Übersichtsplan

Integrierender Bestandteil des Dienstbarkeitsvertrages vom 27.06.2024  
betreffend die folgenden zu errichtenden und im Grundbuch einzutragenden Grunddienstbarkeiten:

### Auf LIG Tegerfelden / 902

Last: Baurecht z.G. AEW Energie AG, Aarau, z.G. Sunrise GmbH, Opfikon und z.G. Staat Aargau, Aarau

Beurkundet in Aarau, Tellstrasse 67 (Telli-Hochhaus), den 27.06.2024

Die Alleineigentümerin von LIG Tegerfelden / 902:

### Ortsbürgergemeinde Tegerfelden



Reto Merkli



Aline Bianchi

Die Dienstbarkeitsberechtigten:

Für AEW Energie AG,  
der Bevollmächtigte:



Yves Frey

Sunrise GmbH,  
der Bevollmächtigte:



Rouven Thomas Eisenhut

Staat Aargau,  
der Bevollmächtigte:



Urs Heimgartner

Die aargauische Urkundsperson: