Öffentliche Urkunde

Kaufvertrag

und

Dienstbarkeitsvertrag (im Sinne von Art. 781 ZGB)

1 Parteien

1.1 Die Verkäuferin und dienstbarkeitsbelastete Eigentümerin von Grundbuch Däniken Nr. 278 und 1985

Apeiron Investment GmbH **(UID-Nr.CHE-109.441.960)**
Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Däniken
Mühleweg 3, 4658 Däniken

vertreten durch RA Dr. Alexander Dubach

1.2 Die Käuferin und Dienstbarkeitsberechtigte

Einwohnergemeinde Däniken
öffentlichrechtliche Körperschaft, Däniken
Kürzestrasse 13, 4658 Däniken SO

vertreten durch den Gemeindepräsidenten und die Gemeindeschreiberin

2 Vertragsbestimmungen

2.1 Kaufvertrag

2.1.1 Die Einwohnergemeinde Däniken erwirbt von der Apeiron Investment GmbH die sich auf deren Grundstück GB Däniken Nr. 278 und 1985 gemäss beiliegendem Situationsplan befindliche bestehende Gleisanlage (sog. Stammgleis K11) wie besehen zum Preis von pauschal CHF 205‘200.-- (inkl. 8% MWST).
Die Gebühr für die Nutzung der Gleisanlage durch die Nachanschliesser steht bis 31.12.2015 der Apeiron Investment GmbH zu; ab 1.1.2016 der Einwohnergemeinde Däniken. Die Aperion Investment GmbH erklärt, die erwähnte Gebühr von den Nachanschliessern bereits erhalten zu haben und per Saldo aller Ansprüche aus der Gleis- und Landnutzung befriedigt zu sein.

2.1.2 Der Kaufpreis gemäss Art. 2.1.1. hievor ist gegen schriftliche Rechnung innert 30 Tagen zahlbar. Die Rechnung darf frühestens 10 Tage nach Eintragung des vorliegenden Vertrages ins Tagebuch des Grundbuchs gestellt werden.

2.2 Dienstbarkeitsbegründung

2.2.1 Die Apeiron Investment GmbH räumt hiermit der Einwohnergemeinde Däniken jeweils das Recht ein, über die belasteten Grundstücke GB Däniken Nr. 278 und 1985 die bestehende Gleisanlage mit allen für den Status quo dazu erforderlichen baulichen und technischen Anlagen zu betreiben, zu unterhalten und zu erneuern. Die Linienführung der Gleisanlage ist in beiliegendem Situationsplan über das Grundstück GB Däniken Nr. 278 blau (630 m2) und über das Grundstück GB Däniken Nr. 1985 rot (920 m2) bemalt eingezeichnet.

Die Dienstbarkeitsberechtigte ist berechtigt, die belasteten Grundstücke, sowie die dazu führenden Wege und Strassen für die Kontrollen, die Instandhaltung und den üblichen Unterhalt nach Voranmeldung zu betreten und zu befahren. Keine Voranmeldung ist nötig, wenn die Dringlichkeit von Massnahmen zur Aufrechterhaltung des Betriebs keinen Aufschub erlaubt. In diesem Fall erfolgt die Benachrichtigung der Grundeigentümerin so rasch wie möglich.

Die Grundeigentümerin erteilt das vorstehend umschriebene Recht der Dienstbarkeitsberechtigten auf die Dauer des Betreibens der Gleisanlage. Wird die Gleisanlage definitiv nicht mehr betrieben, z.B. weil eine neue Gleisanlage mit anderer Linienführung erstellt worden ist, entfällt die Dienstbarkeit.

2.2.2 Die Einwohnergemeinde Däniken hat im Weiteren das Recht im Sinne von Art. 4 des Bundesgesetzes über die Anschlussgleise, die im beiliegenden Situationsplan blau bemalten Fläche der Parzelle GB Däniken Nr. 278 und rot bemalten Fläche der Parzelle GB Däniken Nr. 1985 für den Anschluss ihres Anschlussgleises an das Eisenbahnnetz zu benutzen.
Die Einwohnergemeinde Däniken ist im Rahmen dieses Erstellungs- und Benutzungsrechtes im Sinne von Art. 4 Abs. 2 AnGG berechtigt, das bestehende Anschlussgleis mit allen dazu erforderlichen baulichen und technischen Anlagen durch die Parzellen GB Däniken Nr. 278 und GB Däniken Nr. 1985 zu betreiben, zu unterhalten und zu erneuern.
Im Unterhalts-, Erneuerungs- und Benutzungsrecht miteingeschlossen ist im

Weiteren das Fuss- und Fahrwegrecht über die Parzellen GB Däniken Nr. 278 und GB Däniken Nr. 1985, soweit es zum Zwecke des Eisenbahnbetriebs und der notwendigen Unterhalts- und Gleisbauarbeiten notwendig ist.

Schliesslich sind im Unterhalts-, Erneuerungs- und Benutzungsrecht miteingeschlossen das Recht und die Last, die Gleistore bei Zugsdurchfahrten zu öffnen und wieder zu verschliessen. Ohne anderslautende Anordnung der dienstbarkeitsbelasteten Grundeigentümerin sind die Tore jeweils unmittelbar vor Zugsdurchfahrt zu öffnen und unmittelbar nach Zugsdurchfahrt zu verschliessen.

Die Apeiron Investment GmbH gestattet hiermit für sich und ihre Rechtsnachfolger als jeweilige Eigentümer der Parzelle Däniken Nr. 278 und GB Däniken Nr. 1985 der Einwohnergemeinde Däniken die Gleisanlage und das vorstehend erwähnte Fuss- und Fahrwegrecht im Sinne von Art. 10 des Bundesgesetzes über die Anschlussgleise Dritten zum Zwecke des Eisenbahnverkehrs gegen Entschädigung zur Nutzung zu überlassen.

Die Gleisanlage zerschneidet die Parzellen Däniken Nr. 278 und GB Däniken Nr. 1985 der Länge nach und erschwert damit deren sonstige Nutzung. Je mehr Zugsdurchfahrten erfolgen, desto stärker wird die sonstige Nutzung erschwert. Im heutigen Zeitpunkt ist nicht absehbar, wie sich der Gleisverkehr dereinst entwickeln wird. Erfolgen in einem Kalenderjahr mehr als durchschnittlich 6 Zugsdurchfahrten pro Werktag über das Areal der Grundeigentümerin, erhält diese von der Dienstbarkeitsberechtigen eine angemessene Entschädigung. Die Höhe der Entschädigung richtet sich danach, wie stark die übrige Nutzung des Areals, z.B. für die Vermietung, durch den Gleisverkehr über durchschnittlich 6 Zugsdurchfahrten pro Werktag erschwert wird. Können sich Grundeigentümerin und Dienstbarkeitsberechtigte nicht auf eine angemessene Entschädigung einigen, entscheiden die ordentlichen Gerichte des Kantons Solothurn. Gerichtsstand ist Däniken.

Die Einwohnergemeinde Däniken trägt sämtliche Kosten für die Instandhaltung, die Erneuerung und die allfällige Beseitigung sowie den Betrieb des Anschlussgleises samt allen mit den baulichen und technischen Anlagen verbundenen Kosten. Neben diesen Kosten gehen auch sämtliche Versicherungs-, Bewilligungs-, Betriebsgebühren etc. zu Lasten der Einwohnergemeinde Däniken.

Die Einwohnergemeinde Däniken verpflichtet sich, die Gleisanlage sowie den sie umfassenden Belag in stets betriebstauglichem Zustand zu halten, damit die weitere Nutzung von GB Däniken Nr. 278 und GB Däniken Nr. 1985 für die belastete Grundeigentümerin jederzeit gefahrlos möglich ist.

Die Einwohnergemeinde Däniken verpflichtet sich, Unterhalts-, Instandhaltungs- und Erneuerungsarbeiten sowie den allfälligen Abbruch der Gleisanlage in Rücksprache mit der belasteten Grundeigentümerin durchzuführen und auf deren Bedürfnisse weitmöglichst Rücksicht zu nehmen. Bei der Erneuerung der Gleisanlage unter Einschluss aller erforderlichen baulichen und technischen Anlagen (Gleis/Strasse) ist zu beachten, dass durch die Erneuerung die Nutzung der Parzellen GB-Däniken Nr. 278 und GB Däniken Nr. 1985 nicht über das am 1.1.2016 bestehende Ausmass behindert wird, im Besonderen darf der bauliche Status des Bauwerks Gleis/Strasse nicht verändert werden.

Die belastete Grundeigentümerin verpflichtet sich, die im Situationsplan blau und rot dargestellte Fläche jederzeit für die Zugsdurchfahrt frei zu halten. Vorbehalten bleibt die Nutzung der vorgenannten Flächen für den übrigen Verkehr auf GB Däniken Nr. 278 und GB Däniken Nr. 1985 (Strassen- und Fussverkehr).

Die Einwohnergemeinde Däniken verpflichtet sich, die Gleisanlage entsprechend den gesetzlichen Vorschriften zu betreiben. Sie achtet namentlich darauf, dass der Betrieb für GB Däniken Nr. 278 und GB Däniken Nr. 1985 keine Gefahr darstellt (namentlich erfolgen die Zugsdurchfahrten in angemessen langsamer Geschwindigkeit) und dass er die Nutzung von GB Däniken Nr. 278 und GB Däniken Nr. 1985 möglichst nicht behindert (namentlich nur Zugsdurchfahrt und kein Abstellen von Zügen).

2.2.3 Die Dienstbarkeit ist übertragbar an andere öffentlich-rechtliche Körperschaften. An private Unternehmen ist sie mit Zustimmung der Grundeigentümerin übertragbar.

2.2.4 Die Dienstbarkeit ist im Grundbuch als Personaldienstbarkeit einzutragen.

2.3 Situationsplan

Der beiliegende Situationsplan bildet einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages und wird von den Parteien als richtig anerkannt.

2.4 Vertragskosten

Die Kosten dieser Urkunde bezahlt die Einwohnergemeinde Däniken.

Die Parteien haben davon Kenntnis, dass sie gemäss Gebührentarif des Kantons Solothurn für diese Gebühren solidarisch haften und dass dafür gemäss § 283 lit. a des Einführungsgesetzes zum ZGB ein gesetzliches Pfandrecht ohne Eintragung im Grundbuch besteht.

2.5 Hinweis auf Rechtslage der Parteien

Die Parteien nehmen zur Kenntnis, dass die Vorschriften des öffentlichen Rechts, insbesondere diejenigen des Eisenbahn-, Bau- und Planungsrechtes, vorbehalten bleiben.

2.6 Hinweis auf Rangfolge

Falls auf den belasteten Grundstücken vorgehende Grundpfandrechte eingetragen sind, können die neu begründeten Dienstbarkeiten in einem Zwangsverwertungsverfahren untergehen (Art. 812 Abs. 2 und 3 ZGB).

2.7 Weitere Bestimmungen

Dieser Vertrag bedarf der Genehmigung durch das zuständige Organ der Einwohnergemeinde Däniken. Der Eingang des Protokollauszuges bleibt ausdrücklich vorbehalten.
Nutzen und Gefahr beginnen für die Einwohnergemeinde Däniken am 1.1.2016.

2.8 Zustimmung der Gemeindeversammlung

Die Einräumung der Dienstbarkeit an den Grundstücken GB Däniken Nr. 278 und 1985 unterliegt der Genehmigung durch die Gemeindeversammlung der Einwohnergemeinde Däniken, welche am 15.6.15 stattfindet.

Im Falle einer rechtskräftigen Zustimmung der Gemeindeversammlung verpflichtet sich die Einwohnergemeinde Däniken, die Dienstbarkeit auszuüben.

Falls die Gemeindeversammlung der Dienstbarkeitsbegründung nicht zustimmen sollte, fällt dieser Vertrag gegenstandslos dahin.

Die aus diesem Vertrag entstehenden Kosten gehen in diesem Falle zu Lasten der Einwohnergemeinde Däniken.

3 Grundbuchanmeldung

Die Vertragsparteien ersuchen um Vornahme folgender Eintragungen im Grundbuch:

Grundbuch Däniken Nr. 278 und 1985

Dienstbarkeit:	Last: Recht zum Betrieb und Fortbestand einer Gleisanlage, übertragbar mit besonderen Bestimmungen zu Gunsten Einwohnergemeinde Däniken, Däniken

Vor der Einschreibung im Tagebuch sind folgende Vorbehalte zu erledigen:

- Eingang Protokollauszug gemäss Ziffer 2.7
- Zustimmungsbeschluss der Gemeindeversammlung gemäss Ziffer 2.8

4 Beurkundung

Hiermit wird öffentlich beurkundet, dass die Parteien

- den Vertrag vor dem Notar selbst gelesen haben und er ihnen die Urkunde erläutert hat;

- den Inhalt des Vertrages als ihrem freien Willen entsprechend bezeichnet und die Urkunde in Gegenwart des Notars unterzeichnet haben;

Olten,

Die Vertragsparteien

.....
Apeiron Investment GmbH

.....	.....
Einwohnergemeinde Däniken Der Gemeindepräsident	Einwohnergemeinde Däniken Die Gemeindeschreiberin

Amtschreiberei Olten-Gösgen

Die Vorbehalte zur Einschreibung im Tagebuch wurden wie folgt erledigt:

Erledigt am:

- Eingang Protokollauszug gemäss Ziffer 2.7
- Zustimmungsbeschluss der Gemeindeversammlung gemäss Ziffer 2.8

Im Grundbuch eingetragen,

Olten,

Der Grundbuchverwalter: