



# ÖFFENTLICHE URKUNDE

errichtet von

lic. iur. Roger Seiler,

Urkundsperson des Kantons Aargau, in Wohlen

Ich bin heute, am 9. August 2017, zwecks Beurkundung von Präzisierungen zum Baurechtsvertrag vom 6. März 2017 an die Kapellstrasse 4 in Wohlen/AG gerufen worden. Hier sind anwesend:

---

Die Grundeigentümerin und Baurechtsgeberin

Einwohnergemeinde Wohlen, Kapellstrasse 1, 5610 Wohlen

vertreten durch Herrn Paul Huwiler, Vizeammann, und Herrn Christoph Weibel, Gemeindeschreiber

und

Die Baurechtsnehmerin

Eisbahn Wohlen Genossenschaft (UID: CHE-106.060.159), Genossenschaft mit Sitz in Wohlen AG, c/o Urs Meier, Stegmattweg 25, 5610 Wohlen

vertreten durch Herrn Urs Meier, Präsident, und Herrn Gerhard Hufschmid, Vizepräsident



*Handwritten signatures in blue ink, including the notary's signature and the signatures of the representatives of the community and the association.*

A.

Die Parteien haben mir erklärt:

I. Ausgangslage1.

Mit Datum vom 6. März 2017 haben die Parteien einen Baurechtsvertrag für eine Eishalle abgeschlossen. ✓

2.

Gestützt auf die neuere Praxis der Abteilung Grundbuch und Notariat des Departementes Volkswirtschaft und Inneres hat das Grundbuchamt Wohlen zu weitgehende Einschränkungen der Selbständigkeit des zu begründenden Baurechtes bemängelt und die Eintragung in der ursprünglichen Form verweigert. ✓

3.

Mit vorliegender Urkunde sollen die bemängelten Punkte bereinigt und die Einschränkungen der Selbständigkeit des Baurechtes auf ein rechtlich zulässiges Mass präzisiert werden. ✓

II. Präzisierungen zum Baurechtsvertrag vom 6. März 20171.

Ziff. 6. auf Seite 6 des Baurechtsvertrages wird wie folgt präzisiert:

*Das Baurecht ist übertragbar.*

*Mit rein obligatorischer Wirkung wird vereinbart, dass die rechtsgeschäftliche Übertragung des Baurechts vorab der Genehmigung durch den Gemeinderat Wohlen bedarf. Diese Genehmigung kann aus folgenden drei alternativen Gründen verweigert werden:*

*Handwritten signature in blue ink.*



- *Der Erwerber ist nicht bereit, die Bestimmungen der Leistungsvereinbarung zum Betrieb Sportpark Bünzmatt vom 6. März 2017 mit Bezug auf die Eisbahn zu übernehmen;* ✓
- *der Erwerber ist nicht bereit, auf der baurechtsbelasteten Fläche weiterhin eine der Bevölkerung zugängliche Kunsteisbahn zu betreiben;* ✓
- *der Erwerber weist eine mangelhafte Kreditwürdigkeit auf.* ✓

*Liegt innert drei Monaten, seitdem das Gesuch um Übertragung gestellt worden ist, keine schriftliche Antwort des Gemeinderates Wohlen vor, so gilt die Zustimmung als erteilt.* ✓

## 2.

Ziff. 2. auf Seite 5 des Baurechtsvertrages wird wie folgt präzisiert:

*Das Baurecht beinhaltet das Recht, auf der dienstbarkeitsbelasteten Fläche im Rahmen der baurechtlichen Bestimmungen eine Eishalle gemäss Grundsatzvereinbarung vom 25. April 2016 sowie Leistungsvereinbarung vom 6. März 2017, die beide Bestandteil dieser Urkunde bilden aber nicht zu den Grundbuchakten zu nehmen sind, zu bauen und diese Baute beizubehalten. Der Grundsatzvereinbarung wie der Leistungsvereinbarung kommt rein obligatorische Wirkung und keinerlei Bedeutung für das Grundbuchamt zu.* ✓

## 3.

Ziff. 4. auf Seite 5 des Baurechtsvertrages wird wie folgt präzisiert:

### 4.1.

*Das Baurechtsgrundstück darf ohne die Zustimmung der Baurechtsgeberin bzw. der Eigentümerschaft des dienstbarkeitsbelasteten Grundstückes nicht mit Dienstbarkeiten belastet werden, die nicht spätestens bei Ablauf des Baurechts entschädigungsfrei erlöschen. Davon ausgenommen ist eine Heimfallentschädigung eines allfälligen Unterbaurechtes.* ✓

*Die Zustimmung darf nur verweigert werden, wenn die beabsichtigte Einräumung einer Dienstbarkeit überwiegenden öffentlichen Interessen zuwiderlaufen würde, insbesondere den Betrieb einer öffentlichen Eisbahn behindern oder in Frage stellen würde.* ✓



*Handwritten signature in blue ink, appearing to be 'H. A. P. H. L.' followed by a flourish.*

4.2.

*Im Weiteren darf das Baurechtsgrundstück nur mit Zustimmung der Baurechtsgeberin hypothekarisch belastet werden.*

*Diese Zustimmung darf nur dann verweigert werden, wenn*

- entweder die gesamte hypothekarische Belastung des Baurechtsgrundstückes 75 % des Verkehrswertes der darauf errichteten Bauten überschreiten würde, oder* ✓
- zu befürchten wäre, dass die Baurechtsnehmerin nicht in der Lage wäre, die zu erwartende Zins- und Amortisationslast aus eigenen Kräften zu tragen.* ✓

III. Verschiedene Bestimmungen1.

Die Urkundsperson ist beauftragt, diese ergänzende Vereinbarung zusammen mit dem Baurechtsvertrag vom 6. März 2017 und allen damit zusammenhängenden Ausweisen dem Grundbuchamt Wohlen zur Eintragung anzumelden. ✓

2.

Das einzige Original dieser Vereinbarung dient dem Grundbuchamt zusammen mit dem Baurechtsvertrag als Rechtsgrundaussweis. Für die Parteien und die Akten der Urkundsperson wird je eine beglaubigte Kopie erstellt. ✓

5610 Wohlen, 9. August 2017 ✓

*Handwritten signatures in blue ink.*





Die Grundeigentümerin und Baurechtsgeberin:

Einwohnergemeinde Wohlen

v. d. den Gemeinderat Wohlen

Paul Huwiler

Vizeammann

Christoph Weibel

Gemeindeschreiber

Die Baurechtsnehmerin:

Eisbahn Wohlen Genossenschaft

Urs Meier

Gerhard Hufschmid

## B. Beurkundungsverbal

Ich, lic. iur. Roger Seiler, Urkundsperson des Kantons Aargau, in Wohlen, bescheinige:

1.

1.1.

Die Einwohnergemeinde Wohlen wird von Gesetzes wegen vertreten durch den Gemeinderat und dieser wiederum durch den Vizeammann, Herrn Paul Huwiler, 24.3.1961, von Sins AG, in 5610 Wohlen, Sonnhaldenweg 2, und den Gemeindeschreiber, Herrn Christoph Weibel, 5.3.1975, von Schüpfen BE, in 5607 Hägglingen, Mattenweg 16.



1.2.

Gemäss § 31 Abs. 2 lit. q der kommunalen Gemeindeordnung ist der Einwohnerrat der Gemeinde Wohlen zuständig für die Begründung von Baurechten. ✓

1.3.

Gemäss rechtskräftigem Beschluss des Einwohnerrates Wohlen vom 23. Januar 2017 ist der Gemeinderat Wohlen zum Abschluss des vorliegenden Geschäftes legitimiert. ✓

1.4.

Gemäss Protokollauszug des Gemeinderates Wohlen vom 7. August 2017 hat der Gemeinderat Wohlen die vorliegenden Präzisierungen zum Baurechtsvertrag vom 6. März 2017 genehmigt.

2.

Die Eisbahn Wohlen Genossenschaft ist eine im Handelsregister des Kantons Aargau mit Sitz in Wohlen eingetragene Genossenschaft (UID: CHE-106.060.159), für die Herr Urs Meier, geb. 12.01.1953, von Bremgarten/AG, in 5610 Wohlen, Stegmattweg 25, als Präsident der Verwaltung, und Herr Gerhard Hufschmid, geb. 28.6.1944, von und in 5524 Niederwil/Nesselbach, Schänisweg 8, als Vizepräsident der Verwaltung, je mit Kollektivunterschrift zu zweien zeichnen.

3.

Herr Paul Huwiler, Herr Christoph Weibel, Herr Urs Meier und Herr Gerhard Hufschmid haben sich mir gegenüber je mit amtlichem Dokument (Original) ausgewiesen. ✓

4.

Herr Paul Huwiler, Herr Christoph Weibel, Herr Urs Meier und Herr Gerhard Hufschmid haben die Urkunde in meiner Gegenwart gelesen und mir persönlich erklärt, die vorliegende Urkunde enthalte ihren mitgeteilten Willen. Anschliessend haben sie das Dokument eigenhändig vor mir unterzeichnet. ✓



5610 Wohlen, 9. August 2017

Prot. 2017 Nr. 140

Die Urkundsperson:



### C. Anmeldung

Ich melde dem Grundbuchamt Wohlen zur Eintragung an:

- Namensänderung der Eisbahn Wohlen Genossenschaft UID: CHE-106.060.159 (bisher Kunsteisbahn Wohlen) als Eigentümerin von Grundstück Wohlen Nr. 3914-1 ✓
- Last: Selbständiges und dauerndes Baurecht auf Teilfläche, bis 31.12.2066, zu Gunsten SDR Wohlen Nr. 6167, zu Lasten Grundstück Wohlen Nr. 3914 ✓
- Selbständiges und dauerndes Baurecht auf Teilfläche, bis 31.12.2066, zu Lasten LIG Wohlen Nr. 3914, als selbständiges Grundstück mit der Eisbahn Wohlen Genossenschaft mit Sitz in Wohlen (UID: CHE-106.060.159) als Eigentümerin
- Anmerkung Projektmutation auf dem Baurechtsgrundstück und dem Stammgrundstück ✓

5610 Wohlen, *9. August 2017*

Die Urkundsperson:

