

Entwurf

Ich bin heute, am XX. YYYYYYYYYY 2017 zwecks Errichtung eines Baurechtsvertrages 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

A.

Die Parteien haben mir erklärt:

I. Grundstückbeschriebe

1.

Die Einwohnergemeinde Wohlen ist Alleineigentümerin des nachfolgend beschriebenen Grundstückes:

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	Wohlen (AG) (BFS-Nr. 4082)
Grundbuch-Typ	Eidgenössisch
Grundstück-Nr	3914
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH 33150 75014 90
Fläche	52'891 m ² , , Definitiv anerkanntes Vermessungswerk
Letzte Mutation	
Plan-Nr.	20 49
Lagebezeichnung	Allmendstrasse
Bodenbedeckung	Nidermatte Gebäude, 736 m ² übrige befestigte Fläche, 5'258 m ² fliessendes Gewässer, 310 m ² Gartenanlage, 43'856 m ² Schilfgürtel, 161 m ² Strasse, Weg, 700 m ² Wasserbecken, 1'870 m ²
Gebäude / Bauten	Betriebsgebäude, mit Garderoben, 97 m ² , Versicherungs Nr.: 2289 Trafostation, 7 m ² , Versicherungs Nr.: 288 Kassen- und Aufenthaltsgebäude, 147 m ² , Versicherungs Nr.: 310 Geräteraum, 18 m ² , Versicherungs Nr.: 3356 Filterhaus zu Freibad, 79 m ² , Versicherungs Nr.: 3548 Mehrzweckbaracke, 355 m ² , Versicherungs Nr.: 3646 Chemikalien- und Sanitärgebäude, 33 m ² , Versicherungs Nr.: 4390 Freibad, Beckenanlagen, 0 m ² , Versicherungs Nr.: 3547 Pavillon, 0 m ² , Versicherungs Nr.: 4507
Bemerkungen	(LB 3914)
Dominierte Grundstücke	Keine

Anmerkungen

05.07.1934 003-690

Weg- und Drainageunterhaltungspflicht ID.003-2011/007858

27.05.1936 003-663

Teilungsverbot ID.003-2011/007857

Dienstbarkeiten

14.12.1978 003-5345

(L) SDR Selbständiges und dauerndes Baurecht auf Teilfläche, bis 31.12.2027 ID.003-2011/007834
z.G. SDR Wohlen (AG)/3914-1**Grundlasten**

Keine

Vormerkungen

(Nachrückungsrechte siehe Pfandrechte)

14.12.1978 003-5345

Aufhebung der Entschädigungspflicht für Bauwerke auf 3914.1 ID.003-2011/007856

Grundpfandrechte

Keine

2.

Die Eisbahn Wohlen Genossenschaft (bisher Kunsteisbahn Wohlen) ist Alleineigentümerin des nachfolgend beschriebenen Grundstückes:

Grundstückbeschreibung

Gemeinde

Wohlen (AG) (BFS-Nr. 4082)

Grundbuch-Typ

Eidgenössisch

Grundstück-Nr

3914-1

Form der Führung

Eidgenössisch

E-GRID

CH 85025 49461 89

SD-Recht

14.12.1978 003-5345

(R) SDR Selbständiges und dauerndes Baurecht auf Teilfläche, bis 31.12.2027 ID.003-2011/007834
z.L. LIG Wohlen (AG)/3914

Fläche

0 m², unvermessen

Letzte Mutation

Plan-Nr.

Keine

Lagebezeichnung

Mattenhofweg

Bodenbedeckung

Gebäude / Bauten

Kunsteisbahn und Betriebsgebäude, Versicherungs Nr.: 2843

Bemerkungen

Dominierte Grundstücke

Keine

Anmerkungen

Keine

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

(Nachrückungsrechte siehe Pfandrechte)

14.12.1978 003-5345

Änderung des gesetzlichen Vorkaufsrechts ID.003-2011/007835

14.12.1978 003-5345

Aufhebung der Entschädigungspflicht für die Bauwerke ID.003-2011/007836

Grundpfandrechte

Keine

II. Verpflichtung zur Löschung eines Baurechtes1.

Mit öffentlicher Urkunde vom 17. November 1978 haben die Parteien eine Baurechtsdienstbarkeit im Sinne eines selbständigen und dauernden Rechtes begründet und zwar bis zum 31. Dezember 2027.

2.

Rein obligatorisch und ohne Grundbuchwirkung verpflichtet sich die Baurechtsnehmerin als Dienstbarkeitsberechtigte am bisherigen Baurecht zu Lasten Grundstück Wohlen Nr. 3914 (ID.003-2011/7834), spätestens per 30. Juni 2018 die Bewilligung zur Löschung dieses Baurechtes zu Handen des Grundbuchamtes Wohlen zu erteilen.

Im Zuge der Aufhebung dieser Dienstbarkeit wird dannzumal die zugehörige Vormerkung Aufhebung der Entschädigungspflicht für Bauwerke (ID.003-2011/7856) als obsolet auf Grundstück Wohlen Nr. 3914 zu streichen sein.

Die Löschungsbewilligung wird gestützt auf Ziff. 6.2. des seinerzeitigen Begründungsaktes entschädigungslos zu erteilen sein.

III. Begründung eines Baurechtes

Die Grundeigentümerin räumt der Baurechtsnehmerin an ihrem obgenannten Grundstück ein Baurecht i. S. v. Art. 675 und 779 ff. ZGB ein. Die mit dem Baurecht belastete Fläche ergibt sich aus der Mutation Wohlen Nr. 8694 vom 21. November 2016, welche Bestandteil dieser Urkunde bildet.

IV. Umfang und Inhalt des Baurechtes

1.

Das Baurecht umfasst die auf dem Mutationsplan rot umrandete Fläche im Halte von 38,76 Aren.

2.

Das Baurecht beinhaltet das Recht, auf der dienstbarkeitsbelasteten Fläche im Rahmen der baurechtlichen Bestimmungen eine Eishalle gemäss Grundsatzvereinbarung vom 25. April 2016, die Bestandteil dieser Urkunde bildet, aber nicht zu den Grundbuchakten zu nehmen ist, zu bauen und diese Baute beizubehalten.

3.

Auf dem belasteten Stammgrundstück sind einerseits eine Weg- und Drainageunterhaltungspflicht und andererseits ein Teilungsverbot angemerkt.

Beide Anmerkungen betreffen auch die baurechtsbelaste Fläche. Während das Teilungsverbot die Dienstbarkeitsberechtigte nicht tangiert, hat sie die Weg- und Drainageunterhaltungspflicht ihrerseits zu beachten. Sie verpflichtet sich gegenüber der Grundeigentümerin, auf der dienstbarkeitsbelasteten Fläche befindliche Weg- und Drainageanlagen während der gesamten Dauer des Baurechtes auf eigene Kosten angemessen zu unterhalten.

4.

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 Baurechtes entschädigungsfrei erlöschen.

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

5.

Das Baurecht wird für den Zeitraum bis zum 31. Dezember 2066, also für rund 50 Jahre, begründet.

6.

Das Baurecht ist übertragbar.

Mit rein obligatorischer Wirkung wird vereinbart, dass die rechtsgeschäftliche Übertragung des Baurechts vorab der Genehmigung durch den Gemeinderat Wohlten bedarf. Diese Genehmigung kann ohne Grundangabe verweigert werden.

7.

Das Baurecht wird als selbständiges und dauerndes Recht begründet. Die Parteien beantragen, das Baurecht zu verselbständigen und es als neues separates Grundstück wie folgt im Grundbuch aufzunehmen:

Selbständiges und dauerndes Recht

Baurecht auf Teilfläche, bis 31.12.2066

zu Lasten Grundstück Wohlten Nr. 3914

mit der Eisbahn Wohlten Genossenschaft (UID: CHE-106.060.159) als Eigentümerin

Gleichzeitig ist das Baurecht als Dienstbarkeit wie folgt auf dem belasteten Stammgrundstück einzutragen:

Last: Selbständiges und dauerndes Baurecht auf Teilfläche, bis 31.12.2066,
zu Gunsten SDR Wohlten Nr. 3914-1

8.

Gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB besteht sowohl für die Eigentümerschaft des baurechtsbelasteten Grundstückes als auch für die Eigentümerschaft des selbständigen und dauernden Baurechtes je gegenseitig am belasteten Teilstück der Parzelle 3914 bzw. am Baurecht ein gesetzliches Vorkaufsrecht.

9.

Sollte im Verlaufe der Baurechtsdauer ein Teil des mit dem Baurecht belasteten Grundstücks für die Erstellung öffentlicher Strassen, die Durchleitung von Kanalisation oder dergleichen beansprucht werden, so hat die Baurechtsberechtigte ohne Entschädigungsanspruch das benötigte Areal zur Verfügung zu stellen und das Baurecht auf dem betreffenden Abschnitt löschen zu lassen bzw. die erforderlichen Durchleitungsrechte zu gewähren.

V. Baurechtszins1.1.1.

Die Baurechtsnehmerin hat dem Baurechtsgeber bzw. der Eigentümerschaft des dienstbarkeitsbelasteten Grundstückes einen jährlichen Baurechtszins zu zahlen, der jeweils jährlich nach Ablauf eines Baurechtsjahres per 31. Dezember zu entrichten ist.

Der Baurechtszins ist erstmals pro rata temporis für den Zeitraum ab Inbetriebnahme der neuen Eishalle bis Ende 2018 per 31. Dezember 2018 zu bezahlen.

1.2.

Der jährliche Baurechtszins berechnet sich auf der Basis eines Landwertes von Fr. 300.00 (Franken dreihundert) pro Quadratmeter Grundstücksfläche und eines Jahreszinssatzes, der dem von der Bundesverwaltung publizierten hypothekarischen Referenzzinssatz bei Mietverhältnissen von derzeit 1,75 % entspricht. Aktuell beträgt der jährliche Baurechtszins damit Fr. 20'349.00 (Fr. 300.00 x 3'876 m² x 1,75 : 100).

Bei einer Veränderung des Referenzzinssatzes ist der Baurechtszins jeweils für das folgende Kalenderjahr auf der Basis des per 31. Dezember geltenden Referenzzinssatzes anzupassen.

2.

Bezüglich der Verteilung der im Zusammenhang mit der Errichtung und dem Betrieb der Eishalle anfallenden Kosten wird auf die Grundsatzvereinbarung vom 25. April 2016 verwiesen.

VI. Dahinfallen des Baurechtes1.

Das Baurecht erlischt am 31. Dezember 2066 durch Zeitablauf. Es steht den Parteien jedoch frei, das Baurecht mit einer neuen Vereinbarung zu verlängern. Spätestens ein Jahr vor Ablauf der Baurechtsdauer treten die Parteien in Verhandlungen über eine allfällige Verlängerung.

2.

Bei Eintritt folgender Umstände kann der baurechtsbelastete Grundeigentümer den vorzeitigen Heimfall herbeiführen, indem er die Übertragung des Baurechtes mit allen Rechten und Pflichten auf sich selber verlangt:

- a) Bei Auflösung der Eisbahn Wohlen Genossenschaft, ausgenommen beim Übergang der Genossenschaft oder des Baurechts in die geplante Betriebsgesellschaft
- b) Bei Betriebsstilllegung bzw. wenn der Betrieb der Eishalle nicht mehr ordnungsgemäss gewährleistet ist.
- c) Bei Zerstörung der Anlage durch ein Naturereignis, sofern von einem Wiederaufbau abgesehen wird.
- d) Wenn die im vorliegenden Baurechtsvertrag begründeten dinglichen und obligatorischen Verpflichtungen von der Baurechtsnehmerin trotz zweimaliger Mahnung und angemessener Nachfristansetzung nicht erfüllt werden, wenn die Baurechtsnehmerin ihre Rechte aus diesem Vertrag überschreitet oder vertragliche Verpflichtungen verletzt.

Die Baurechtsnehmerin ist in diesem Fall verpflichtet, bei der grundbuchlichen Übertragung des selbständigen und dauernden Rechts auf die Grundeigentümerin mitzuwirken.

VII. Heimfall

1.

Nach Ablauf der Baurechtsdauer gehen die im Baurecht erstellten Gebäulichkeiten mit allen ihren fest mit dem Boden verbundenen Einrichtungen entschädigungslos in das Eigentum der Baurechtsgeberin über gemäss den gesetzlichen Bestimmungen über die Folgen des Ablaufs der Baurechtsdauer (Art. 779c ZGB). Die Baurechtsnehmerin verzichtet ausdrücklich auf eine Entschädigung beim ordentlichen Heimfall.

2.

Beim vorzeitigen Heimfall gemäss Ziff. VI./2. oben gelten die gesetzlichen Bestimmungen von Art. 779g f. ZGB.

VIII. Verschiedene Vertragsbestimmungen

1.

Nutzen und Schaden am Baurechtsobjekt gehen per 1. Januar 2017 auf die Baurechtsnehmerin über.

2.

Die baurechtsbelastete Fläche ist frei von Miet- und Pachtverhältnissen.

3.

Die Baurechtsnehmerin erwirbt die baurechtsbelastete Grundstücksfläche zur Nutzung gemäss vorstehendem Beschrieb, selbständig eingesehenem Katasterplan und eingehender Besichtigung im heutigen, unveränderten Zustand. Die Baurechtsgeberin

bedingt, so weit gesetzlich zulässig, jede Gewährleistung weg. Die Urkundsperson hat den Parteien Sinn und Tragweite dieser Klausel erläutert.

4.

Die Parteien erklären, dass sie über die sich aus diesem Vertrag ergebenden Steuerfolgen im Bild bzw. separat fachmännisch beraten worden sind.

Weiter bestätigen die Parteien, dass sie von der Urkundsperson über die Voraussetzungen des Eigentumserwerbes gemäss Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) informiert worden sind, gemäss dessen Art. 4 Abs. 1 lit. a auch der Erwerb eines Baurechtes unter die Beschränkung fällt.

Die Vertreter der Baurechtsberechtigten erklären, dass es sich bei dieser um eine notorisch schweizerische Genossenschaft handelt, welche unter keinerlei Einfluss durch Personen im Ausland im Sinne des Bewilligungsgesetzes steht.

5.

5.1.

Die Urkundsperson ist beauftragt, diesen Vertrag und alle damit zusammenhängenden Ausweise dem Grundbuchamt Wohlen zur Eintragung anzumelden.

5.2.

Im Weiteren ist die Urkundsperson von sämtlichen Vertragsparteien bevollmächtigt, im Falle der Abweisung der Anmeldung durch das Grundbuchamt in ihrem Namen Beschwerdeverzicht zu leisten.

6.

Das einzige Original dieses Vertrages dient dem Grundbuchamt als Rechtsgrundausweis. Für die Parteien und die Akten der Urkundsperson wird je eine beglaubigte Kopie ausgestellt.

7.7.1.

Die Kosten von Geometer, Urkundsperson und Grundbuchamt Wohlen tragen die Parteien je zur Hälfte.

7.2.

Die Grenzziehung gemäss Mutationstabelle wurde vom Geometer bislang ohne Vermarkung durchgeführt. Diese wird später von Amtes wegen nachgeholt. Die dadurch entstehenden Kosten tragen die Parteien ebenfalls je hälftig. Auf dem Baurechtsgrundstück ist die Projektmutation anzumerken.

8.

Dieser Vertrag steht unter der aufschiebenden Bedingung der Genehmigung durch den Einwohnerrat Wohlen. Sollte der Einwohnerrat die Zustimmung verweigern, so fällt er ersatzlos ohne einen Entschädigungsanspruch der Baurechtsnehmerin dahin.

5610 Wohlen, XX. YYYYYYYYYYYYYY 2017

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.

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.

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.

5.

Ich stelle fest, dass sich auf dem baurechtsbelasteten Grundstück kein im Kataster der belasteten Standorte eingetragener Standort i.S.v. Art. 32d^{bis} USG befindet.

5610 Wohlen, XX YYYYYYYYYYYYYYYYYY 2017

Prot. 2016 Nr.

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)
- Last: Selbständiges und dauerndes Baurecht auf Teilfläche, bis 31.12.2066, zu Gunsten SDR Wohlen Nr. 3914-1, 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

5610 Wohlen,

Die Urkundsperson:

