

Entwurf

vom 15. März 2024

errichtet von

NOTARIN MLAW FABIENNE HARD
URKUNDSPERSON DES KANTONS AARGAU

mit Büro in 5734 Reinach
beurkundet in 5610 Wohlen, den

BAURECHTSVERTRAG

(selbständig und dauernd)

und Begründung einer Dienstbarkeit

I. Vertragsparteien

1. **Einwohnergemeinde Wohlen**

vertreten durch den Gemeinderat Wohlen und dieser durch Herrn Arsène Perroud, geb. 16. März 1977, von Attalens FR, in Wohlen AG, Gemeindeammann, und Herrn Christoph Weibel, geb. 5. März 1975, von Schüpfen BE, in Hägglingen AG, Gemeindevorschreiber,

als Eigentümerin des Grundstückes

Grundbuch Wohlen Nr. 3179

als Grundeigentümerin und
Baurechtsgeberin

2. **Altpfadfinder-Stiftung**, mit Sitz in 5610 Wohlen, UID CHE-111.778.713

c/o Bernhard Kammer, Rebbergstrasse 7, 5610 Wohlen

vertreten durch die mit Kollektivunterschrift zu zweien zeichnungsberechtigten Herrn Bernhard Kammer, geb. 16. Juli 1979, von Wimmis BE, in Wohlen AG, Präsident des Stiftungsrates, und Herrn Severin Thomas Hohl, geb. 25. Januar 1978, von Wolfhalden AR, in Wohlen AG, Mitglied des Stiftungsrates,

als Baurechtsnehmerin

II. Beschrieb des baurechtsbelasteten Grundstückes

Die **Einwohnergemeinde Wohlen**, vorgenannt, ist Alleineigentümerin des nachbeschriebenen Grundstückes

Grundbuch Wohlen Nr. 3179

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	Wohlen (AG) (BFS-Nr. 4082)
Grundbuch-Typ	Eidgenössisch
Grundstück-Nr	3179
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH 18881 55007 45
Fläche	14'226 m²,
Mutation	Geometergeschäft: 2019/41/0, AV-Mutation
Plan-Nr.	95
	98
Lagebezeichnung	Wohlen
Bodenbedeckung	Gebäude, 4'062 m²
	Strasse, Weg, 1'540 m²
	Übrige befestigte Fläche, 443 m²
	Gartenanlage, 8'181 m²
Gebäude / Bauten	Gebäude (Detail s. AGV Hofmattenweg 17, 5610 Wohlen AG 00 Police), Versicherungs Nr.: 3677, 1987 m²
	Gesamtfläche 4'536 m² (auf mehreren Grundstücken)
	Gebäude (Detail s. AGV Hofmattenweg 19, 5610 Wohlen AG 00 Police), Versicherungs Nr.: 1015, 2075 m²
Bemerkungen Grundbuch	(1548)
Dominierte Grundstücke	Keine

Anmerkungen

01.01.1912 003--	Fahrnisbau: Clublokal Nr. 3049 ist im Eigentum des Freiämter-Eisenbahn-Club, in Wohlen; Schatzung, Fr.140'000.00 ID.003-2011/005564
01.01.1912 003-C1472	Öffentlicher Fussweg gemäss Kat. Plan ID.003- 2011/005563
04.05.2015 003-2015/2350/0	Eintragung im Kataster der belasteten Standorte gem. Art. 32dbis USG ID.003-2015/000969

Dienstbarkeiten

23.08.1907 003-C280	(R) Kanalisationsanschluss ID.003-1955/035614	
	z.L. LIG Wohlen (AG)/2432	09.12.1922 003-1221
		23.03.1923 003-327
	z.L. LIG Wohlen (AG)/2944	09.12.1922 003-1221
		23.03.1923 003-327
	z.L. LIG Wohlen (AG)/3136	09.12.1922 003-1221
		23.03.1923 003-327

23.08.1907 003-C716	(L) Quellenrecht ID.003-1955/035807 z.G. LIG Wohlen (AG)/2432	23.08.1907 003-C1193 23.08.1907 003-C842 01.03.1927 003-C2130 23.08.1907 003-C1193 23.08.1907 003-C842 01.03.1927 003-C2130 23.08.1907 003-C1193 23.08.1907 003-C842 01.03.1927 003-C2130
	z.G. LIG Wohlen (AG)/2944	
	z.G. LIG Wohlen (AG)/3136	
01.03.1927 003-C 1666	(L) Kanalisationsanschlussrecht ID.003-1955/031196 z.G. LIG Wohlen (AG)/1712	
01.03.1927 003-C1530	(L) Brunnenleitung ID.003-1955/035834 z.G. LIG Wohlen (AG)/3274	
01.03.1927 003-C279	(R) Quellenrecht ID.003-1955/033640 z.L. LIG Wohlen (AG)/3702	
01.03.1927 003-C716	(L) Brunnenleitung ID.003-1955/035261 z.G. LIG Wohlen (AG)/2944 z.G. LIG Wohlen (AG)/3070	01.03.1927 003-C1544/5

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

(Nachrückungsrechte siehe Pfandrechte)

Keine

Grundpfandrechte

Keine

III. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Wohlen räumt der Altpfadfinder-Stiftung ein selbständiges und dauerndes Baurecht ein auf ihrem vorerwähnten Grundstück für den Bau eines „Pfadiheim“. Für diesen Gebäudekomplex samt Umschwung soll ein selbständiges und dauerndes Baurecht begründet werden.

Das Pfadiheim soll hauptsächlich für Aktivitäten genutzt werden, die mit dem Stiftungszweck, den geltenden Zonenvorschriften und den Interessen der unmittelbaren Nachbarschaft in Einklang stehen. Die Stiftung bezweckt die Unterstützung von Jugendorganisationen, welche die Entwicklung der Kinder fürsorglich fördert.

Zudem soll in dieser Urkunde zu Gunsten der Parzelle 3413 und zu Lasten des Baurechtsgrundstückes ein ausschliessliches und alleiniges Benützungsrecht an Parkplätzen begründet werden. Die Parzelle 3413 steht im Alleineigentum der Einwohnergemeinde Wohlen.

IV. Baurechtsbegründung

1. Rechtseinräumung

Die Einwohnergemeinde Wohlen, als Alleineigentümer des unter Ziffer II. hievor erwähnten Grundstücks, räumt der Altpfadfinder-Stiftung, als Baurechtsnehmerin und Alleineigentümerin am

**in der Mutations-Urkunde Nr. 9027 der Gemeinde Wohlen AG,
datiert vom 23. August 2023.**

eingezeichneten Teil des Grundstücks Grundbuch Wohlen Nr. 3179 gemäss Art. 675 und Art. 779 ff ZGB ein selbständiges und dauerndes Baurecht ein.

Die Mutationsurkunde Nr. 9027 der Gemeinde Wohlen vom 23. August 2023 bildet integraler Bestandteil dieser Urkunde und wird von den Parteien und der Urkundsperson mitunterzeichnet.

2. Umfang/Inhalt

Die mit dem Baurecht belastete Grundstücksfläche ist aus der Mutationsurkunde Nr. 9027 der Gemeinde Wohlen vom 23. August 2023 ersichtlich.

Das Baurecht umfasst die gesamte in der Mutationsurkunde eingezeichnete Fläche von **506 m²**.

An der nicht überbauten Fläche innerhalb des Baurechts steht der Baurechtsnehmerin ein **ausschliessliches und alleiniges Benützungsrecht** zu. Die Baurechtsgrenze ergibt sich aus der beiliegenden Mutationsurkunde Nr. 9027 der Gemeinde Wohlen vom 23. August 2023, welche zum Bestandteil dieser Urkunde erklärt wird.

Die Baurechtsnehmerin ist befugt, im Rahmen der gesetzlichen und vertraglichen Bestimmungen

- a) über das Baurecht und den belasteten Boden zu verfügen;
- b) auf dem Baurechtsgrundstück ein Pfadiheim gemäss den geltenden Zonenvorschriften zu erstellen, zu unterhalten und als Sondereigentum im Grundbuch eintragen zu lassen.
- c) das Pfadiheim hauptsächlich für Aktivitäten zu nutzen, die mit dem Stiftungszweck, den geltenden Zonenvorschriften und den Interessen der unmittelbaren Nachbarschaft in Einklang stehen.

Mit rein obligatorischer Wirkung vereinbaren die Parteien, dass Nutzungsänderungen und längerfristige oder unbefristete Mietverhältnisse der schriftlichen Zustimmung der Baurechtsgeberin unterliegen. Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, das vorstehend umschriebene Projekt zeitverzugslos zu realisieren und während der gesamten Baurechtsdauer auf die unmittelbare Nachbarschaft angemessene Rücksicht zu nehmen.

Mit rein obligatorischer Wirkung verpflichtet sich die Altpfadfinder-Stiftung während der gesamten Baurechtsdauer folgendes sicherzustellen:

- a. Sicherstellung einer tragfähigen Betriebsstruktur (wirtschaftliche Tragbarkeit, organisatorische und personelle Tragfähigkeit/Stabilität);
- b. Zweckbindung der Erträge der Fremdvermietung zum Betrieb und Unterhalt des Pfadiheims.

3. Übertragbarkeit

Dieses Baurecht ist übertragbar und vererblich. Es ist weder zugunsten eines herrschenden Grundstücks noch ausschliesslich zugunsten einer bestimmten Person begründet. Die Parteien verpflichten sich, allfälligen Rechtsnachfolgern sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag zu überbinden.

Jede Übertragung des Baurechts bedarf der Genehmigung durch die Grundeigentümerin. Die Übertragung darf nur aus folgenden Gründen verweigert werden:

- wenn die obligatorischen Verpflichtungen der Baurechtsnehmerin vom Erwerber nicht übernommen werden;
- aufgrund mangelnder Kreditwürdigkeit des Erwerbers;
- wenn nachgewiesen wird, dass der Erwerber keine gleichwertige Nutzung der Baurechtsfläche beabsichtigt.

Die Parteien treten fünf Jahre vor Ablauf der Baurechtsdauer in Verhandlungen über die Bedingungen der Erneuerung.

4. Dauer des Baurechts

Das Baurecht entsteht mit dem Grundbucheintrag und dauert 50 (fünfzig) Jahre.

Das Baurecht kann durch freie Vereinbarung nach seinem Ablauf erneuert werden, wobei dann zumal die Bedingungen neu festzusetzen sind. Für keine der Parteien besteht ein Rechtsanspruch auf Verlängerung des Baurechtes nach Ablauf von 50 Jahren.

Das Begehren einer Partei auf eine allfällige Verlängerung des Baurechtes ist spätestens fünf Jahre vor Ablauf der Baurechtsdauer der anderen Partei schriftlich mitzuteilen. Die Parteien treten dann in Verhandlungen über die Bedingungen einer Verlängerung der Baurechtsdauer. Können sich die Vertragsparteien über eine Verlängerung des Baurechtes nicht einigen, so endet das Baurecht nach Ablauf der 50 Jahre.

5. Baurechtszins

a) Kein Baurechtszins

Die jeweilige Baurechtsnehmerin schuldet der Grundeigentümerin während der gesamten Baurechtsdauer **keinen Baurechtszins**. Die Baurechtsnehmerin kann somit die mit dem Baurecht belastete Grundstücksfläche während der gesamten Baurechtsdauer unentgeltlich nutzen. Vorbehalten bleiben allfällige Kosten, die sich aufgrund der Einräumung oder der Ausübung des Baurechtes ergeben (wie Steuern, Abgaben, Unterhalts- oder Erschliessungskosten, etc.).

b) Keine Sicherstellung

Da kein Baurechtszins seitens der Bauberechtigten geschuldet ist, erübrigt sich auch die Regelung über eine Sicherstellung.

6. Beendigung und Heimfall

a) Ordentlicher Heimfall

Nach Ablauf der Vertragsdauer kann das Baurecht erneuert werden. Dabei sind alle Bedingungen, insbesondere Baurechtszins und Dauer, neu zu vereinbaren.

Wird das Baurecht nicht erneuert oder geht es aus anderen Gründen unter (Zeitablauf, vorzeitige Löschung, Kauf des mit dem Baurecht belasteten Bodens), gehen sämtliche im Baurecht stehenden Bauten und Anlagen in das Eigentum der dannzumaligen Grundeigentümer von Grundstück Grundbuch Wohlen Nr. 3179 über und werden zu Bestandteilen dieses Grundstücks.

Für die Übernahme der heimfallenden Bauten inkl. Nebenanlagen ohne Umgebungs- und Erschliessungsarbeiten hat die dannzumalige Grundeigentümerin (Baurechtgeberin) der dannzumaligen Baurechtsnehmerin eine angemessene Heimfallsentschädigung zu entrichten, sofern die heimfallenden Bauten und Nebenanlagen nicht vollständig wertlos sind. Die Heimfallsentschädigung ist durch eine von den Parteien gemeinsam zu bestimmende neutrale Fachstelle nach der Substanzwertmethode zu ermitteln und beträgt 100 % (einhundert Prozent) dieses kalkulierten Wertes. Können sich die Parteien nicht einigen, so wird als neutrale Fachstelle der aargauische Hauseigentümerverband bestimmt.

Die Parteien bzw. ihre Rechtsnachfolger nehmen spätestens fünf Jahre vor Ablauf des Baurechts Verhandlungen auf über die Erneuerung bzw. Bestimmung der Höhe der Heimfallsentschädigung.

Die vorstehenden Vereinbarungen betreffend Heimfallsentschädigung sind auf dem Baurechtsgrundstück Grundbuch Nr. 6245 sowie auf dem mit dem Baurecht belasteten Grundstück Grundbuch Wohlen Nr. 3179 vorzumerken.

Im Übrigen wird auf die gesetzlichen Bestimmungen über die Folgen beim Ablauf der Baurechtsdauer verwiesen (Art. 779 c und 779 d ZGB).

b) Vorzeitiger Heimfall

Wenn die Baurechtsnehmerin in grober Weise ihr dingliches Recht überschreitet oder vertragliche Verpflichtungen verletzt, kann die Grundeigentümerin gemäss Art. 779 f bis Art. 779 h ZGB den vorzeitigen Heimfall herbeiführen, indem sie die Übertragung des Baurechtes mit allen Rechten und Lasten auf sich selber verlangt.

Für die Übernahme der heimfallenden Bauten inkl. Nebenanlagen ohne Umgebungs- und Erschliessungsarbeiten im Falle eines vorzeitigen Heimfalles hat die dannzumalige Grundeigentümerin (Baurechtsgeberin) der dannzumaligen Baurechtsnehmerin eine angemessene Heimfallsentschädigung zu entrichten, sofern die heimfallenden Bauten und Nebenanlagen nicht vollständig wertlos sind. Die Heimfallsentschädigung ist durch eine von den Parteien gemeinsam zu bestimmende neutrale Fachstelle nach der Substanzwertmethode zu ermitteln und beträgt 80 % (achtzig Prozent) dieses kalkulierten Wertes. Können sich die Parteien nicht einigen, so wird als neutrale Fachstelle der aargauische Hauseigentümerverband bestimmt.

Im Übrigen gelten die Bestimmungen für den ordentlichen Heimfall.

7. Unterhalt

Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, die im Sondereigentum stehenden Bauten, Einfriedigungen und Anlagen sowie das mit dem Baurecht belastete nicht überbaute Terrain während der gesamten Baurechtsdauer ordentlich zu unterhalten. Die Grundeigentümerin ist auf Voranmeldung berechtigt, die betreffenden Bauten und Anlagen zu Kontrollzwecken zu betreten, sofern Anzeichen bestehen, dass die Baurechtsnehmerin ihren Unterhaltspflichten nicht nachkommt. Wird diese Unterhaltspflicht nach fruchtloser Mahnung verletzt, ist die Baurechtsgeberin berechtigt, die nötigen Unterhaltsarbeiten auf Kosten der Baurechtsnehmerin auszuführen oder ausführen zu lassen.

Die vorstehenden Vereinbarungen betreffend Unterhalt sind auf dem Baurechtsgrundstück Grundbuch Nr. 6245 sowie auf dem mit dem Baurecht belasteten Grundstück Grundbuch Wohlen Nr. 3179 vorzumerken.

8. Gewährleistung

Das baurechtsbelastete Grundstück wird der Baurechtsnehmerin in dem ihr bekannten heutigen Zustand und ohne Gewähr für die Eigenschaften des Baugrundes überlassen. Die Baurechtsnehmerin wird die gesetzlichen Eigentumsbeschränkungen gemäss Art. 667 bis 680 ZGB sowie die öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen und die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Wohlen überbunden. Damit gehen auch die daraus resultierenden Rechte und Pflichten auf die Baurechtsnehmerin über und sind von dieser einzuhalten. Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, diese zur Einhaltung zu übernehmen.

Die Gewährleistungspflicht der Grundeigentümer für rechtliche und körperliche Mängel des Baurechtsgrundstücks wird, soweit gesetzlich zulässig, ausdrücklich wegbedungen. Dies gilt insbesondere auch für den Zustand und die Tauglichkeit des Baugrundes. Vorbehalten bleiben alle im vorliegenden Vertrag enthaltenen oder sonst der Baurechtsnehmerin schriftlich abgegebenen Zusicherungen der Baurechtsgeberin.

Das baurechtsbelastete Grundstück ist im Kataster der belasteten Standorte eingetragen, jedoch ist der mit dem Baurecht belastete Grundstücksabschnitt gemäss Planauszug aus dem Kataster der belasteten Standorte nicht belastet. Nach aktuellem Kenntnisstand ist nicht davon auszugehen, dass der Standort überwachungs- oder sanierungsbedürftig wird. Die Kosten für die fachgerechte Beseitigung und Entsorgung von allfälligen trotzdem vorhandenen Altlasten im Erdreich inkl. Grundwasser des Baurechtsgrundstückes gehen allein und vollumfänglich zulasten der Baurechtsgeberin. Die Definition des Begriffes "Altlasten" richtet sich dabei nach Bundesrecht (Art. 2 Altlastenverordnung, insbesondere Abs. 3: Altlasten sind sanierungsbedürftige belastete Standorte).

Soweit die Neuüberbauung des Baurechtsgrundstückes durch die Baurechtsnehmerin Aushubarbeiten bedingt und dieser Aushub in Spezialdeponien entsorgt werden muss (unabhängig davon, ob es sich bei diesem Aushub um eine Altlast handelt oder nicht), hat die Baurechtsnehmerin die dadurch entstehenden Mehrkosten (gegenüber der Verwendung und Deponierung des Aushubes in Normaldeponien) zu tragen.

Sollten andere unzulässige Materialablagerungen auf dem Baurechtsgrundstück zum Vorschein kommen, welche nicht durch obenstehende Bestimmungen gedeckt sind, so trägt auch hier die Baurechtsnehmerin die Kosten der Beseitigung und Entsorgung.

9. Katastereintrag

Die Genehmigung dieses Baurechtsvertrages durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt des Kantons Aargau, Abteilung für Umwelt, Aarau, gemäss Art. 32d^{bis} Abs. 3 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG) vom 7. Oktober 1983 bleibt ausdrücklich vorbehalten. Die Urkundsperson wird mit der Einreichung des erforderlichen Genehmigungsgesuches bevollmächtigt und beauftragt.

Alle mit der Genehmigung ausgesprochenen und auferlegten Auflagen, Bedingungen und Sicherstellungen bezüglich der Kostendeckung gehen einzig und allein zulasten der Baurechtsnehmerin und sind von dieser direkt zu erfüllen und zu erbringen.

10. Mietverhältnisse

Das baurechtsbelastete Grundstück wird der Baurechtsnehmerin frei von Miet- und Pachtverhältnissen übergeben. Allfällig bestehende Miet- und Pachtverhältnisse hat die Grundeigentümerin selbst und auf ihre Kosten und Verantwortung aufzulösen und allfällige Schadenersatzansprüche der Mieter oder Pächter wegen einer vorzeitigen Vertragsauflösung zur Bezahlung zu übernehmen.

11. Kenntnis und Belastung mit Dienstbarkeiten

Die Baurechtsnehmerin kennt die diesem Baurecht vorgehenden Dienstbarkeiten des Stammgrundstückes und verpflichtet sich, dieselben nicht zu beeinträchtigen bzw. einzuhalten. Andererseits ist die Baurechtsnehmerin befugt, die zu Gunsten des Grundstückes Grundbuch Wohlen Nr. 3179 bestehenden Dienstbarkeiten auszuüben.

Die Baurechtsnehmerin nimmt Kenntnis davon, dass ohne Zustimmung der Grundeigentümerin das Baurecht nicht mit Dienstbarkeiten belastet werden darf, die nicht spätestens bei Ablauf der Baurechtsdauer entschädigungsfrei erlöschen.

Ferner darf die Baurechtsnehmerin ohne Zustimmung der Grundeigentümerin keine wesentlichen baupolizeilichen Zugeständnisse machen.

12. Abgaben

Die Baurechtsnehmerin trägt alle mit den auf der Baurechtsfläche erstellten Bauten, Anlagen und Einrichtungen ("Gebäude") sowie mit deren Betrieb verbundenen öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Verpflichtungen. Werden bei der Grundeigentümerin Steuern und Abgaben erhoben, welche die Gebäude oder das Baurecht betreffen, so hat die Baurechtsnehmerin der Grundeigentümerin vollen Ersatz zu leisten. Ebenso gehen sämtliche Anschluss- und Benützungsgebühren (Wasser, Abwasser, Strom, Gas, etc.) zu Lasten der Baurechtsnehmerin. Steuern und Abgaben, die sich allein auf den mit dem Baurecht belasteten Boden beziehen (Grundstück Grundbuch Wohlen Nr. 3179), trägt die Grundeigentümerin.

Wird die Grundeigentümerin in Haftpflichtfällen, die sich aus dem Bau, dem Betrieb oder der Nutzung der aufgrund dieses Vertrages erstellten Gebäudes ergeben, von einem Dritten belangt (z.B. gestützt auf Art. 679 und 684 ZGB oder Art. 58 OR), so steht ihr der volle Rückgriff auf die Baurechtsnehmerin zu.

Die vorstehenden Vereinbarungen betreffend Abgaben sind auf dem Baurechtsgrundstück Grundbuch Nr. 6245 sowie auf dem mit dem Baurecht belasteten Grundstück Grundbuch Wohlen Nr. 3179 vorzumerken.

13. Erschliessungskosten

Das Baurechtsgrundstück Grundbuch Wohlen Nr. 6245 ist weitgehend erschlossen. Allfällige weitere Erschliessungskosten und Anschlussgebühren gehen zulasten der Baurechtsnehmerin. Ferner gehen die Kosten der grundstückinternen Erschliessung allein zulasten der Baurechtsnehmerin. Soweit die Baurechtsparzelle heute Leitungen aufweist, welche aufgrund des Bauwerks zu verlegen sind, gehen diese Kosten zulasten der Baurechtsnehmerin.

14. Haftung

Die Baurechtsnehmerin haftet für alle Schäden, für die die Grund- oder Werkeigentümerin einzustehen hat. Sie ist verpflichtet, sich gegen diese Risiken angemessen zu versichern. Sollte die Grundeigentümerin für Schäden, die durch den Bestand oder die Benutzung des Gebäudes entstehen, in Anspruch genommen werden, so hat ihr die Baurechtsnehmerin hierfür vollen Regress zu leisten.

15. Zerstörung der Bauten

Im Falle der Zerstörung des Pfadiheims bzw. dieser Baute (z.B. durch Feuer, Elementarschaden etc.) kann die Baurechtsnehmerin frei wählen, ob sie diese wiederaufbauen oder ob sie darauf verzichten will. Verzichtet die Baurechtsnehmerin auf den Wiederaufbau, ist sie verpflichtet, die vorhandenen Gebäude, Gebäudereste und Bauteile einschliesslich Fundationen zu entfernen und zu entsorgen und den ursprünglichen Zustand, wie er bei Abschluss des Baurechtsvertrages vorhanden war, auf ihre Kosten wieder herzustellen. Bei einem Verzicht der Baurechtsnehmerin auf den Wiederaufbau des Gebäudes wird der Baurechtsvertrag aufgehoben, sobald der baurechtsbelastete Grundstückabschnitt wieder in seinen ursprünglichen Zustand zurückversetzt worden ist.

16. Zugang und Werkleitungen

Die Grundeigentümerin verpflichtet sich, alle gemäss Bauprojekt erforderlichen Zugänge und Werkleitungen und ihre Benützung durch die Baurechtsnehmerin zu dulden.

17. Gesetzliche Vorkaufsrechte

Gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB besteht sowohl für die Grundeigentümerin als auch für die Baurechtsnehmerin am belasteten Grundstück ein gesetzliches Vorkaufsrecht. Für das Vorkaufsrecht der Grundeigentümerin als auch der Baurechtsnehmerin gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

18. Überbindung von Vereinbarungen

Die Vertragsparteien verpflichten sich obligatorisch, alle in diesem Baurechtsvertrag eingegangenen Bestimmungen, Verpflichtungen und Vereinbarungen, insbesondere die mit obligatorischer Wirkung begründeten, bei einer Veräusserung des mit dem Baurecht belasteten Grundstückes Grundbuch Wohlen Nr. 3179 bzw. des Baurechtsgrundstückes Grundbuch Wohlen Nr. 6245 unter eigener Haftung und Verantwortlichkeit und unter Schadenersatzfolge dem Erwerber und Rechtsnachfolger zu überbinden, eingeschlossen die Verpflichtung zur Weitergabe an jeden neuen Erwerber der genannten Grundstücke.

19. Keine Entschädigung

Die Einräumung dieses Baurechtes erfolgt entschädigungslos.

20. Gesetzliche Bestimmungen

Soweit in diesem Vertrag nichts oder nichts Gegenteiliges vereinbart ist, kommen ergänzend die gesetzlichen Bestimmungen des Schweizerischen Zivilgesetzbuches über das Baurecht zur Anwendung (Art. 675, 779 uff., 682 ZGB).

21. Grundbucheintrag

a) Eintragung des Baurechts

Das hievor begründete selbständige und dauernde Baurecht ist auf dem Grundstück Grundbuch Wohlen Nr. 3179 wie folgt als **Dienstbarkeit** einzutragen:

„**Last:** **Selbständiges und dauerndes Baurecht für Pfadiheim
samt Umschwung an einer Fläche von 506 m² bis,
z.G. SDR Wohlen Nr. 6245“.**

Gleichzeitig wird das Begehren gestellt, das Baurecht als selbständiges und dauerndes Baurecht zu verselbständigen und wie folgt ins Grundbuch aufzunehmen:

SDR Wohlen Nr. 6245

Selbständiges und dauerndes Baurecht

Dieses umfasst die Erstellung und Beibehaltung eines Pfadiheims sowie die ausschliessliche Benützung des dazugehörigen Umschwungs bis

Dieses Baurecht ist als Dienstbarkeit zu Lasten Grundstück Grundbuch Wohlen Nr. 3179 eingetragen.

Als Alleineigentümerin des selbständigen und dauernden Baurechts ist die Altpfadfinder-Stiftung, vorgenannt, im Grundbuch einzutragen.

b) Vormerkungen

Folgende von den gesetzlichen Bestimmungen abweichenden Vereinbarungen zum Baurecht sind im Grundbuch auf dem Bodengrundstück Wohlen Nr. 3179 sowie auch auf dem Baurechtsgrundstück SDR Wohlen Nr. 6245 vorzumerken:

- Vereinbarungen zum Heimfall gemäss Ziff. 6 hievor
- Vereinbarungen zum Unterhalt gemäss Ziff. 7 hievor
- Vereinbarungen zu den Abgaben gemäss Ziff. 12 hievor

V. Dienstbarkeitsbegründung (Benützungsrecht)

1. Ausschliessliches und alleiniges Benützungsrecht an Parkplätzen z.L. SDR Wohlen (AG)/ 6245 und z.G. LIG Wohlen (AG)/ 3413

Die jeweilige Eigentümerin von SDR Wohlen (AG)/6245, zurzeit Altpfadfinder-Stiftung, vorgenannt, räumt hiermit der jeweiligen Eigentümerin von LIG Wohlen (AG)/3413, zurzeit die Einwohnergemeinde Wohlen, vorgenannt, ein

ausschliessliches und alleiniges Benützungsrecht an den Parkplätzen
auf der Parzelle 6245 (Baurechtsgrundstück) ein.

Aufgrund dieses ausschliesslichen und alleinigen Benützungsrechtes ist jeweiligen Eigentümerin von LIG Wohlen (AG)/3413, zurzeit die Einwohnergemeinde Wohlen, vorgenannt, berechtigt, die im beiliegenden Dienstbarkeitsplan **grün** eingezeichnete Parkplatzfläche auf der belasteten Parzelle SDR Wohlen (AG)/6245 ausschliesslich und allein zu benützen.

Dieses Recht wird zeitlich unbefristet und für dauernd eingeräumt. Es wird ausdrücklich vereinbart, dass das Benützungsrecht an den Parkplätzen nur zu Parkierungszwecken für Fahrzeuge ausgeübt werden darf.

Die Betriebs-, Unterhalts- und allfälligen Erneuerungskosten für die Parkplätzen hat die jeweilige Eigentümerin der berechtigten Parzelle LIG Wohlen (AG)/3413 allein zu tragen.

Mit dem Benützungsrecht an den Parkplätzen verbunden ist auch das Recht der Eigentümerin der berechtigten Parzelle 3413 auf die Zu- und Wegfahrt zu den Parkplätzen über die belastete Parzelle 6245. Es wird darauf verzichtet, hierfür eine separate Dienstbarkeit zu begründen und im Grundbuch eintragen zu lassen.

Die Einräumung dieser Dienstbarkeit erfolgt entschädigungslos.

Grundbuch-Eintrag

Dieses Mitbenützungsrecht ist im Grundbuch wie folgt als Grunddienstbarkeiten einzutragen (Eintragungsvorschlag):

Auf LIG Wohlen (AG)/ 3413:

Recht: Ausschliessliches und alleiniges Benützungsrecht an Parkplätzen zu Lasten
SDR Wohlen (AG)/ 6245

Auf SDR Wohlen (AG)/ 6245:

Last: Ausschliessliches und alleiniges Benützungsrecht an Parkplätzen zu Gunsten
LIG Wohlen (AG)/ 3413

VI. Weitere Bestimmungen

1. Nutzen und Schaden

Nutzen und Schaden am Baurechtsgrundstück gehen mit Eintragung dieses Baurechtsvertrages im Tagebuch des Grundbuchamtes Wohlen auf die Baurechtsnehmerin über.

2. Rangreihenfolge

Die in diesem Vertrag neu begründeten Dienstbarkeiten (Baurecht und Mitbenützungsrecht) gehen sämtlichen im Grundbuch bereits eingetragenen beschränkten dinglichen Rechten im Range nach.

3. Vorangehende Mutation

Die Mutationstabelle Nr. 9026 der Gemeinde Wohlen geht der in diesem Vertrag vollzogenen Mutationstabelle Nr. 9027 voraus. Sollte diese vorgängige Mutation im Grundbuch nicht vollzogen werden können, so fällt dieser Vertrag ohne Weiteres dahin. Die Parteien erklären durch Unterzeichnung dieses Vertrages, dass sie über diese Umstand Kenntnis haben.

4. Integrierende Bestandteile

Die beiliegende Mutationstabelle Nr. 9027 der Gemeinde Wohlen vom 23. August 2023 mit der Einzeichnung der Baurechtsgrenze (rot umrandet) sowie der Dienstbarkeitsplan und Architektenplan werden zu integrierenden Bestandteilen dieses Vertrages erklärt und von den Parteien und der Urkundsperson mitunterzeichnet.

5. Kopien

Das einzige Original dieser Urkunde ist als Rechtsgrundaussweis für das Grundbuchamt bestimmt. Für die Parteien wird die gewünschte Anzahl beglaubigter Fotokopien ausgefertigt.

6. Kosten

Die Notariats- und Grundbuchkosten dieser Urkunde, einschliesslich die Geometerkosten werden von der Baurechtsnehmerin alleine getragen.

7. Vollmacht

Die Urkundsperson wird mit allen mit dieser Urkunde zusammenhängenden Grundbuchanmeldungen bevollmächtigt und beauftragt.

8. Zustimmung der Einwohnerratsversammlung

Vorbehalten bleibt die Genehmigung dieses Vertrages durch die Einwohnerratsversammlung der Gemeinde Wohlen. Sollte diese Zustimmung nicht erteilt werden, so fällt dieser Vertrag ohne Weiteres dahin.

9. Bewilligungsgesetz (BewG)

Die Baurechtsnehmerin erklärt mit der Unterzeichnung des vorliegenden Vertrages ausdrücklich, dass das Pfadiheim hauptsächlich für eigene Aktivitäten, die im Zusammenhang mit der Pfadi stehen, genützt wird (Abhalten von Gruppenstunden, Leiterkursen, spielerische Aktivitäten im und ums Pfadiheim, Nutzung als Ausbildungsstätte und Ferienheim, etc.).

Aus diesem Grund erübrigen sich weitere Ausführungen zum Bewilligungsgesetz.

10. Zustimmung nach § 113 Baugesetz (BauG)

Mit dem neu begründeten Baurecht als auch mit dem neu begründeten Benützungsrecht wird eine neue Ausfahrt auf eine Gemeindestrasse (Parzelle 4523, Wagenrainstrasse) geschaffen.

Der unterzeichnende Gemeinderat Wohlen, vorgenannt, erteilt durch Unterzeichnung dieser Urkunde seine Zustimmung zu dem hievor neu begründeten Baurecht als auch dem neu begründeten Mitbenützungsrecht und damit zu der Ausfahrt auf die vorgenannte Gemeindestrasse (Parzelle 4523).

Die Zustimmung des Gemeinderates Wohlen zur vorstehenden Dienstbarkeitsbegründung nach § 113 BauG bezüglich der Ausfahrt in die Wagenrainstrasse (Parzelle 4523) liegt somit vor.

11. Parteierklärung

Die Parteien erklären, dass der Inhalt dieser Urkunde ihrem Willen entspricht und sie die Urkunde gelesen haben.

Mit der vorstehenden Urkunde erklären sich die Parteien in allen Teilen einverstanden.

Wohlen, den

Die Grundeigentümerin und
Baurechtsgeberin:

Einwohnergemeinde Wohlen
Namens des Gemeinderates
Der Gemeindeammann:

Die Baurechtsnehmerin:

Altpfadfinder-Stiftung

Der Gemeindeschreiber: