

BAURECHTSVERTRAG

errichtet von

Andrea Schifferle,
Urkundsperson des Kantons Aargau,
Rechtsanwältin, Baden

VERTRAG

betreffend

Begründung eines selbständigen und dauernden Baurechtes

und

Begründung eines Überbaurechtes

I. PARTEIEN

1. Grundeigentümerin und Baurechtsgeberin

Schweizerische Bundesbahnen SBB (nachfolgend auch «SBB»), spezialgesetzliche Aktiengesellschaft gemäss Bundesgesetz über die Schweizerischen Bundesbahnen (SBBG) vom 20. März 1998, Hilfikerstrasse 1, 3000 Bern 65 (CHE-102.909.703)

2. Baurechtsnehmerin

Einwohnergemeinde Wohlen mit Sitz in Wohlen AG (nachfolgend auch «Gemeinde», Kapellstrasse 1, 5610 Wohlen AG

II. Ausgangslage

- 1 Die Einwohnergemeinde Wohlen und die SBB bauen den Bahnhof Wohlen um in eine moderne Drehscheibe des öffentlichen Verkehrs. Ein erster Ausbauschritt wird in den Jahren 2018 – 2021 realisiert. Die SBB hat dazu im Jahr 2018 den Mittelperron hindernisfrei umgebaut. Die Gemeinde erstellt unter anderem einen neuen Bushof, einen neuen Bahnhofplatz, eine neue Unterführung und eine neue, unterirdische P+R-Anlage. In einem zweiten Ausbauschritt soll das Areal des heutigen Freiverlads neu geordnet werden: Zielbild ist eine Verlegung des bestehenden Freiverlads, damit die Aargau Verkehr AG ein Neubau ihrer Endhaltestelle am Ort des heutigen Güterschuppens und einen Ausbau auf Doppelspur realisieren kann. Die SBB entwickelt ein Baufeld. Die Gemeinde hat zur Finanzierung des Zielbilds, insb. zur Verlegung des Freiverlads, eine Beteiligung aus der Mehrwertabgeltung in Aussicht gestellt. In diesem Gesamtkontext ist die SBB bereit, einen besonderen Beitrag in Form des Inhalts dieses Baurechtsvertrages zu leisten.
- 2 Die im ersten Ausbauschritt von der Gemeinde neu realisierten Bauten und Anlagen liegen teilweise auf Grundstücken der SBB. Der vorliegende Baurechtsvertrag regelt die Konditionen zur Benutzung von Grund und Boden.
- 3 Zeitnah nach dem Baurechtsvertrag schliessen die Parteien weitere Vereinbarungen (insbesondere eine «P+R-Vereinbarung» und einen «Bahnhofvertrag») ab. Die Vertragswerke ermöglichen es der Gemeinde und der SBB, langfristig die Umsteigebeziehungen Bus-Bahn-MIV-Velo am Bahnhof Wohlen sicherzustellen.
- 4 Ziel des Baurechtsvertrags und der P+R-Vereinbarung ist insbesondere die langfristige Sicherung von P+R-Parkplätzen am Bahnhof Wohlen. Die Gemeinde erstellt und betreibt eine unterirdische P+R-Anlage mit einer baulichen Lebensdauer von 80 – 100 Jahren. Mit der Unterzeichnung des vorliegenden Vertrags sollen die P+R-Parkplätze für 50 Jahre sichergestellt werden. Sowohl die Gemeinde als auch die SBB sichern zu, rechtzeitig vor Ablauf der Baurechtsdauer gemeinsam zu beurteilen, ob ein Weiterbetrieb der Anlage (gegebenenfalls in modifizierter Form) angestrebt werden soll.

III. Beschreibung der Grundstücke

- 5 Die Schweizerischen Bundesbahnen SBB sind Eigentümer der nachfolgend beschriebenen Grundstücke:

2.1 Liegenschaft Wohlen Nr. 1555

Gemeinde	Wohlen (AG) (BFS-Nr. 4082)
Grundbuch-Typ	Eidgenössisch

Grundstück-Nr	1555
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH 59150 77550 07
Fläche	10'966 m ² , , Definitiv anerkanntes Vermessungswerk
Letzte Mutation	
Plan-Nr.	21
Lagebezeichnung	Aargauerstrasse Wohlen
Bodenbedeckung	übrige befestigte Fläche, 3'893 m ² Bahn, 6'322 m ² Gartenanlage, 343 m ² Strasse, Weg, 408 m ²
Gebäude / Bauten	Keine
Bemerkungen	(LB 1555)
Dominierte Grundstücke	Keine

Anmerkungen

Keine

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

(Nachrückungsrechte siehe Pfandrechte)

Keine

Grundpfandrechte

Keine

2.2 Liegenschaft Wohlen Nr. 2947

Gemeinde	Wohlen (AG) (BFS-Nr. 4082)
Grundbuch-Typ	Eidgenössisch
Grundstück-Nr	2947
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH 19150 78950 04
Fläche	28'761 m ² , , Definitiv anerkanntes Vermessungswerk
Letzte Mutation	
Plan-Nr.	29
Lagebezeichnung	Bahnhofplatz Wohlen
Bodenbedeckung	übrige befestigte Fläche, 5'810 m ² Acker, Wiese, Weide, 118 m ² Bahn, 19'652 m ² Gartenanlage, 1'193 m ² Strasse, Weg, 643 m ²

Gebäude / Bauten	Perrondach, Versicherungs Nr.: 3008, 107 m ² WC-Anlage, Versicherungs Nr.: 3010, 33 m ² Perrondach und Warteka- bine, Versicherungs Nr.: 3064, 21 m ² Bahnhofgebäude, Versiche- rungs Nr.: 41, 674 m ² Güterschuppen, Versiche- rungs Nr.: 42, 510 m ² WC-Anlage, Versicherungs Nr.: 4689, 0 m ² Perrondach BDWM Bahn, Versicherungs Nr.: 4377, 0 m ²	
Bemerkungen	(LB 2947)	
Dominierte Grundstücke	Keine	
Anmerkungen		
01.01.1912 003-C1352	Öffentlicher Fussweg ID.003-2011/009462	
Dienstbarkeiten		
18.08.1884 003-C 1326	(R) Quellenrecht ID.003-1955/027805 z.L. LIG Wohlen (AG)/203 z.L. LIG Wohlen (AG)/205 z.L. LIG Wohlen (AG)/246 z.L. LIG Wohlen (AG)/3428	25.06.1952 003-565 25.06.1952 003-565
01.03.1927 003-C 154	(L) Wasserableitung ID.003-1955/030439 z.G. LIG Wohlen (AG)/3598 z.G. LIG Wohlen (AG)/3599 z.G. LIG Wohlen (AG)/3600 z.G. LIG Wohlen (AG)/3601 z.G. LIG Wohlen (AG)/3639 z.G. LIG Wohlen (AG)/3682	
31.03.1930 003-306	(L) Grenzabstandsbeschränkung für Einfriedigungsmauer ID.003-1955/054042 z.G. LIG Wohlen (AG)/3320	
Grundlasten		
Keine		
Vormerkungen		
(Nachrückungsrechte siehe Pfandrechte)		
Keine		
Grundpfandrechte		
Keine		

IV. Begründung eines selbständigen und dauernden Baurechts

3. Rechtseinräumung

- 6 Die Grundeigentümerin räumt der Baurechtsnehmerin an ihrer Liegenschaft Wohlen Nr. 1555 ein selbständiges und dauerndes Baurecht gemäss den Art. 675 und 779 ff. ZGB und den nachfolgenden Bestimmungen ein.

4. Umfang

- 7 Das Baurecht umfasst eine Fläche von 3'749 m² der Liegenschaft Wohlen Nr. 1555. Die entsprechende Fläche ist auf der beiliegenden, vom Nachführungsgeometer erstellten Mutationstabelle Wohlen Nr. 8914 vom 12. Mai 2021 rot eingezeichnet und mit der Nummer 6219 versehen. Die Mutationstabelle wird von den Parteien als richtig anerkannt und unterzeichnet und bildet einen Bestandteil dieser Urkunde. Ein Originalexemplar der Mutationstabelle wird als Beilage Nr. 1 mit dieser Urschrift aufbewahrt und zu den Grundbuchakten gegeben.

5. Inhalt und Zweck

- 8 Die Baurechtsnehmerin ist befugt, im Rahmen der gesetzlichen und vertraglichen Bestimmungen über die Baurechtsfläche zu verfügen und darauf einen Bushof (inkl. Photovoltaikanlage) sowie eine unterirdische P+R-Tiefgarage (inkl. Trafostation) mit Umgelände und zugehörigen Werkleitungen auf bzw. unter der Baurechtsfläche zu erstellen, beizubehalten und zu erneuern.
- 9 Bezüglich der baulichen Ausführung der Bauwerke ist das im Auftrag der Baurechtsnehmerin ausgearbeitete Bauprojekt der Gähler und Partner AG zu berücksichtigen. Die Kurz-Dokumentation dieses Projekts vom 10. Mai 2021 bildet als Beilage Nr. 2 Bestandteil dieses Vertrages, wird von den Parteien unterzeichnet und zu den Grundbuchakten gegeben.
- 10 Die Baurechtsnehmerin ist berechtigt, ohne Rücksprache mit der Grundeigentümerin Änderungen dieses Projekts vorzunehmen, die sich im weiteren Verlauf als sinnvoll herausstellen.

6. Dauer des Baurechts

6.1 Baurechtsdauer

- 11 Das Baurecht wird ab Grundbucheintrag bis zum 31. Dezember 2070 (und damit für rund 50 Jahre) eingeräumt.

6.2 Verlängerung (rein obligatorisch)

- 12 Rund 20 Jahre vor Ablauf der Baurechtsdauer treten die Parteien in Verhandlungen über eine Verlängerung des Baurechtes um 30 Jahre, d.h. bis zum 31. Dezember 2100, zu den im vorliegenden Vertrag festgelegten Bestimmungen. Kommt keine Einigung vor Ablauf der Baurechtsdauer zustande, so erlischt das Baurecht ohne weiteres per 31. Dezember 2070.
- 13 Verantwortlich für die Verhandlungsaufnahme rund 20 Jahr vor Ablauf der Baurechtsdauer ist die Baurechtsnehmerin. Sie teilt der Baurechtsgeberin schriftlich (mit eingeschriebenem Brief) mit, ob sie die Baurechtsdauer um rund 30 Jahre, bis zum 31. Dezember 2100, verlängern möchte. Wünscht die Baurechtsnehmerin die Verlängerung der Baurechtsdauer, fällt die Baurechtsbelastete ihren Entscheid über die Verlängerung und teilt diesen Entscheid der Baurechtsnehmerin schriftlich (mit eingeschriebenem Brief) mit. Der endgültige Entscheid über die Verlängerung des Baurechts liegt bei der Baurechtsgeberin. Die Mitteilung des Entscheids der Baurechtsgeberin an die Baurechtsnehmerin hat innert einem Jahr seit Eingang der Mitteilung der Baurechtsnehmerin über die Verlängerungsabsicht zu erfolgen.
- 14 Sollte die Baurechtsgeberin den Entscheid nicht oder nicht rechtzeitig fällen, verlängert sich die Dauer des Baurechts entsprechend der mitgeteilten Verlängerungsabsicht der Baurechtsnehmerin um rund 30 Jahre bis zum 31. Dezember 2100.
- 15 Die Baurechtsgeberin ist verpflichtet, die für die Verlängerung des Baurechts um rund 30 Jahre, bis zum 31. Dezember 2100, erforderlichen Unterlagen, insbesondere den öffentlich beurkundeten Vertrag betreffend die Verlängerung des Baurechts zu den im vorliegenden Vertrag festgelegten Bestimmungen und die entsprechende Grundbuchanmeldung, innert 6 Monaten seit der ersten Aufforderung durch die Baurechtsnehmerin zu unterzeichnen. Dasselbe gilt auch für den Fall, dass sich die Baurechtsgeberin zur Frage der Verlängerung nicht oder nicht rechtzeitig äussert.

7. Übertragbarkeit

- 16 Das Baurecht ist übertragbar und vererblich. Bei der Übertragung des Baurechts gehen alle dinglichen und realobligationenrechtlichen Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag, mit allfälligen späteren Änderungen oder Ergänzungen, auf den Erwerber über. Die obligatorischen Vereinbarungen sind dem Rechtsnachfolger weiter zu überbinden.
- 17 Betreffend die realobligatorische Bestimmung betreffend Zustimmungsvorbehalt im Falle einer Übertragung vgl. Ziffer 13.5 hiernach.

8. Grundbucheintrag

- 18 Das Baurecht ist im Sinne von Art. 779 Abs. 3 ZGB mit folgendem Beschrieb als Dienstbarkeit zu Lasten von Liegenschaft Wohlen Nr. 1555 aufzunehmen:

Last: Selbständiges und dauerndes Baurecht für Bushof (inkl. Photovoltaikanlage) sowie eine P+R-Tiefgarage (inkl. Trafostation) mit Umgelände und Werkleitungen aller Art, befristet bis 31. Dezember 2070, verselbständigt unter SDR Wohlen Nr. 6219

- 19 Für das selbständige und dauernde Baurecht SDR Wohlen Nr. 6219 ist ein Grundbuchblatt zu eröffnen und als Alleineigentümer die Baurechtsnehmerin gemäss Ziffer I.2 hiervor einzutragen.

9. Ordentlicher Heimfall

- 20 Es ist die Absicht beider Parteien, die Anlagen so lange wie sinnvoll und möglich zu betreiben und nicht vor Ablauf der wirtschaftlichen Lebensdauer zurückzubauen. Die Regelung des ordentlichen Heimfalles bzw. der Heimfallentschädigung hängt davon ab,

- ob der Heimfall nach Ablauf der Baurechtsdauer gemäss Ziffer 6.1 hiervor von total rund 50 Jahren oder nach einer Verlängerung der Baurechtsdauer um 30 Jahren gemäss Ziffer 6.2 nach total rund 80 Jahren eintritt;

und

- ob die P+R-Tiefgarage und der Bushof von der Grundeigentümerin nach Ablauf der Baurechtsdauer (ganz oder teilweise) weiter betrieben wird oder nicht.

9.1 Heimfall nach Ablauf der Baurechtsdauer gemäss Ziffer 6.1 hiervor (totale Baurechtsdauer rund 50 Jahre)

9.1.1 Verzicht auf den Weiterbetrieb

- 21 Verzichtet die Grundeigentümerin auf den Weiterbetrieb bzw. Beibehaltung der P+R-Tiefgarage mit Bushof, muss die Bauberechtigte alle Bauten und Anlagen auf das Ende der Baurechtsdauer gemäss Ziffer 6.1 hiervor auf ihre Kosten zurückbauen und das Terrain wiederherstellen (betreffend Rückbau- und Wiederherstellungspflicht vgl. Ziffer 13.4 hiernach).

- 22 Die Grundeigentümerin hat der Bauberechtigten bei einem Rückbau nach Ablauf der Baurechtsdauer gemäss Ziffer 6.1 hiervor, d.h. nach einer totalen Baurechtsdauer von rund 50 Jahren, eine angemessene Entschädigung zu leisten. Diese Heimfallentschädigung entspricht

70% des Verkehrswertes der Bauten und Anlagen vor dem Rückbau. Der Verkehrswert ist gemäss Ziffer 9.4 hiernach zu bestimmen.

9.1.2 Unveränderter Weiterbetrieb durch die Grundeigentümerin/Baurechtsgeberin

- 23 Entscheidet sich die Grundeigentümerin nach Ablauf der Baurechtsdauer gemäss Ziffer 6.1 hiervor, d.h. nach einer totalen Baurechtsdauer von rund 50 Jahren, für einen unveränderten Weiterbetrieb bzw. Beibehaltung der P+R-Tiefgarage mit Bushof, gehen nach Ablauf der Baurechtsdauer die auf der Baurechtsfläche erstellten Bauwerke in das Eigentum der Grundeigentümerin über (Art. 779c ZGB). Eine Rückbau- und Wiederherstellungspflicht der Baurechtsnehmerin besteht in diesem Fall nicht.
- 24 Die Grundeigentümerin hat der Bauberechtigten für die heimfallenden Bauwerke eine angemessene Entschädigung zu leisten. Diese Heimfallentschädigung entspricht 90% des Verkehrswertes der Bauten und Anlagen im Zeitpunkt des Ablaufs der Baurechtsdauer. Der Verkehrswert ist gemäss Ziffer 9.4 hiernach zu bestimmen.

9.2 Heimfall nach einer Verlängerung der Baurechtsdauer gemäss Ziffer 6.2 hiervor (totale Baurechtsdauer rund 80 Jahre)

- 25 Wird die Baurechtsdauer gemäss Ziffer 6.1 hiervor um 30 Jahre verlängert (d.h. nach einer totalen Baurechtsdauer von rund 80 Jahren), schuldet die Grundeigentümerin/Baurechtsbelastete der Baurechtsnehmerin keine Heimfallentschädigung und zwar ganz unabhängig davon, ob die P+R-Tiefgarage mit Bushof durch die Grundeigentümerin/Baurechtsbelastete weiterbetrieben wird oder nicht.
- 26 Die Rückbau- und Wiederherstellungspflicht (auf eigene Kosten, vgl. Ziffer 13.4 hiernach) der Baurechtsnehmerin im Falle des Verzichts auf den Weiterbetrieb durch die Baurechtsgeberin bleibt aber in diesem Fall unverändert bestehen.

9.3 Entscheid über den Weiterbetrieb

- 27 Den Entscheid der Grundeigentümerin, ob sie die P + R-Tiefgarage und der Bushof nach Ablauf der Baurechtsdauer gemäss Ziffer 6.1 hiervor oder nach einer Verlängerung der Baurechtsdauer gemäss Ziffer 6.2 hiervor unverändert oder teilweise weiterbetreiben will, hat die Baurechtsnehmerin bei der Grundeigentümerin bis spätestens 15 Jahre vor Ablauf der Baurechtsdauer mittels eingeschriebenen Briefs einzufordern. Die Grundeigentümerin hat ihren Entscheid innert sechs Monaten seit der Aufforderung zum Entscheid der Baurechtsnehmerin zu fällen und der Baurechtsnehmerin mittels eingeschriebenen Briefs mitzuteilen.

- 28 Erfolgt keine rechtzeitige Aufforderung durch die Baurechtsnehmerin zum Entscheid über die Weiterführung oder keine rechtzeitige Mitteilung der Grundeigentümerin über die Weiterführung, erfolgt der ordentliche Heimfall gemäss Ziffer 9.1.1 hiavor.

9.4 Bestimmung des Verkehrswerts / Heimfallentschädigung

- 29 Die Parteien vereinbaren den Verkehrswert bzw. die Heimfallentschädigung grundsätzlich im gegenseitigen Einvernehmen. Können sich die Parteien innert drei Monaten seit dem ersten schriftlichen Begehren einer Partei über die Festsetzung der Höhe des Verkehrswertes bzw. der Heimfallentschädigung nicht einigen, so erfolgt auf Antrag einer Partei eine Schätzung durch einen von beiden Parteien anerkannten Schätzungsexperten. Die Kosten der Schätzung werden hälftig geteilt.
- 30 Kommt innerhalb eines Monats keine Einigung betreffend die Wahl des Schätzungsexperten zustande, so wird dieser auf Antrag einer Partei vom Präsidenten des Obergerichtes des Kantons Aargau ernannt. Die Kosten sind nach Massgabe des Obsiegens auf die betroffenen Parteien zu verteilen, wobei jede Partei ihr Preisangebot im Voraus schriftlich abzugeben hat.
- 31 Dem Schätzungsexperten sind seitens der Parteien alle gewünschten und für die Erledigung des Auftrags erforderlichen Unterlagen und sonstigen Daten und Informationen zur Verfügung zu stellen.

9.5 Grundbucheintrag

- 32 Die Vereinbarung betreffend den ordentlichen Heimfall ist im Grundbuch auf Liegenschaft Wohlen Nr. 1555 und auf SDR Wohlen Nr. 6219 wie folgt vorzumerken:

"Vereinbarung betreffend Heimfall"

10. Vorzeitiger Heimfall

- 33 Wenn die Bauberechtigte in grober Weise ihr dingliches Recht überschreitet oder die auf diesem Vertrag beruhenden Verpflichtungen verletzt (insbesondere die Wiederaufbaupflicht gemäss Ziffer 13.4 hiernach), kann die Grundeigentümerin gemäss Art. 779f bis 779h ZGB den vorzeitigen Heimfall herbeiführen. Die Heimfallsentschädigung ist wie beim ordentlichen Heimfall (Variante gemäss Ziffer 9.1.1 hiavor) zu ermitteln, wobei das schuldhafte Verhalten der Bauberechtigten im Sinn von Art. 779g Abs. 1 ZGB als Herabsetzungsgrund berücksichtigt werden kann.

11. Gesetzliche Vorkaufsrechte

- 34 Von Gesetzes wegen (Art. 682 Abs. 2 ZGB) steht der Grundeigentümerin gegenüber jedem Erwerber des selbständigen und dauernden Baurechts ein Vorkaufsrecht am Baurecht zu und der Eigentümerin des Baurechts steht gegenüber jedem Erwerber des Grundstücks ein Vorkaufsrecht an diesem zu. Diese gesetzlichen Vorkaufsrechte bleiben unverändert bestehen.
- 35 Das Vorkaufsrecht der Grundeigentümerin geht demjenigen eines allfälligen Unterbaurechtsnehmers, Stockwerkeigentümers oder Miteigentümers im Range vor.

12. Baurechtszins

12.1 Höhe

- 36 Die Baurechtsnehmerin hat der Grundeigentümerin einen jährlichen Baurechtszins von insgesamt CHF 24'550.00 zu bezahlen. Der Baurechtszins setzt sich aus einem Baurechtszins für den Bushof und einem Baurechtszins für die P+R-Tiefgarage zusammen (vgl. Ziffer 12.1.1 und 12.1.2 hiernach).

12.1.1 Baurechtszins für den Bushof

- 37 Der jährliche Baurechtszins für den Bushof beträgt CHF 14'200.00.

12.1.2 Baurechtszins für die P+R-Tiefgarage

- 38 Der jährliche Baurechtszins für die P+R-Tiefgarage beträgt CHF 10'350.00.

12.2 Beginn und Fälligkeit

- 39 Die Zinspflicht für den Bushof beginnt am 1. September 2021.
- 40 Die Zinspflicht für die P+R-Tiefgarage beginnt mit der Inbetriebnahme, voraussichtlich per 1. Oktober 2021, allerspätestens jedoch am 1. Januar 2023.
- 41 Die Baurechtszinsen sind jährlich im Voraus auf den 1. Januar zu bezahlen.

12.3 Anpassungen

12.3.1 Bushof

- 42 Der Baurechtszins für den Bushof basiert auf dem Übersichtsplan mit Berechnung Entschädigung Perimeter Bushof (Beilage 3) und der Regelung von Art. 26 KPFV (Verordnung über die Konzessionierung, Planung und Finanzierung der Bahninfrastruktur). Die maximale Vergütung

beträgt gemäss dieser Bestimmung maximal CHF 5.00 pro Quadratmeter und Jahr. Der Übersichtsplan mit Berechnung Entschädigung Perimeter Bushof wird von beiden Parteien anerkannt und bildet Beilage Nr. 3 zum vorliegenden Vertrag, welche jedoch nicht zu den Grundbuchakten gegeben wird.

- 43 Eine Anpassung des Baurechtszinses für den Bushof erfolgt jederzeit bei einer Anpassung der Regelung von Art. 26 KPFV (d.h. bei einer Erhöhung der maximalen Vergütung). Die Anpassung des Baurechtszinses gemäss Ziffer 12.1.1 hiervor erfolgt proportional zur Erhöhung der maximalen Vergütung. Wird die maximale Vergütung beispielsweise um 10% erhöht, erhöht sich der Baurechtszins gemäss Ziffer 12.1.1 hiervor ebenfalls um 10%.

12.3.2 P+R-Tiefgarage

- 44 Der Baurechtszins für die P+R-Tiefgarage basiert auf dem Übersichtsplan mit Baurecht P+R-Anlage (Beilage 4) und einer Baulandbewertung der B & O Immo vom 19. Mai 2021 (Beilage 5). Der Übersichtsplan und die Baulandbewertung werden von beiden Parteien anerkannt und bilden Beilagen Nr. 4 und 5 zum vorliegenden Vertrag, welche jedoch nicht zu den Grundbuchakten gegeben werden. Überdies bildet die Methode der Baulandbewertung Basis bei einer Anpassung des Baurechtszins an die Marktverhältnisse gemäss Ziffer 12.3.4 hiernach.

12.3.3 Anpassung am LIK

- 45 Der Baurechtszins für die P+R-Tiefgarage wird alle 3 Jahre vollumfänglich dem veränderten Stand des Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) oder einem Nachfolgeindex, erstmals auf den 1. Januar 2024 wie folgt angepasst:

$$\frac{\text{alter Baurechtszins} \times \text{neuer Index}}{\text{alter Index}} = \text{neuer Baurechtszins}$$

- 46 Der Indexstand bei Vertragsabschluss beträgt 100.8 Punkte (Basis Dezember 2020 = 100 Punkte).
- 47 Als neuer Index gilt der jeweilige Indexstand am 31. Oktober vor Beginn der neuen Periode.
- 48 Die dreijährige Frist ist keine Verwirkungsfrist, d.h. die Anpassung hat nicht bis zu einem fixen Zeitpunkt zu erfolgen und bei einer Unterlassung bleibt die Anpassungsmöglichkeit auch rückwirkend bestehen.

12.3.4 Anpassung an die effektiven Verhältnisse (aktueller Landwert)

- 49 In folgenden Fällen kann auf schriftlichen Antrag einer Partei eine Anpassung an die dannzumaligen effektiven Verhältnisse (aktueller Landwert) erfolgen (alternativ):
- a) bei einer ganzen oder teilweisen Veräusserung des Baurechtes an Dritte;
 - b) bei einer wesentlichen Änderung des Inhalts oder Zwecks des Baurechtes;
 - c) bei einer Erweiterung der Bauten und Anlagen;
 - d) bei der Abhebung von Grundeigentümerbeträgen und weiteren Erschliessungsgebühren bei der Grundeigentümerin
 - e) alle 15 Jahre. Bei dieser Frist handelt es sich nicht um eine Verwirkungsfrist, d.h. der schriftliche Antrag für eine Anpassung hat nicht bis zu einem fixen Zeitpunkt zu erfolgen und bei einer Unterlassung bleibt die Anpassungsmöglichkeit auch rückwirkend bestehen.
- 50 Rund ein Jahr vor der Anpassung treten die Parteien in Verhandlungen. Sie vereinbaren den neuen Landwert und gestützt darauf den neuen Baurechtszins im gegenseitigen Einvernehmen. Zur Klärung der effektiven Verhältnisse kann jede Partei auf eigene Kosten eine Landwertschätzung erstellen lassen. Basis für eine neue Landwertschätzung ist die Methode gemäss der Baulandbewertung der B & O Immo vom 19. Mai 2021 (Beilage 5).
- 51 Kann innert 90 Tagen nach Aufnahme der Verhandlungen keine Einigung gefunden werden, erfolgt die notwendige Landwertschätzung durch einen gemeinsam zu bestimmenden, neutralen Experten. Können sich die Parteien nicht auf einen gemeinsamen Experten einigen, so nimmt der vorsitzende Präsident des Obergerichts der Kantons Aargau auf Antrag einer Partei die Bestimmung des Experten endgültig vor. Die Bewertung des gemeinsam bzw. vom Kantonsgericht bestimmten Experten ist für beide Parteien im Sinne eines Schiedsgutachtens verbindlich und abschliessend. Basis für die neue Landwertschätzung bildet auch hier die Methode gemäss der Baulandbewertung der B & O Immo vom 19. Mai 2021 (Beilage 5).
- 52 Der neu errechnete Baurechtszins bildet die neue Basis für die nachfolgenden Anpassungen an die Teuerung.

12.3.5 Mindestbaurechtszins

- 53 Ein Absinken des Baurechtszinses unter das Niveau des Anfangszinses gemäss Ziffer 12.1 ist ausgeschlossen.

12.3.6 Sicherstellung des Baurechtszinses

- 54 Zur Sicherstellung der vereinbarten Zinsverpflichtung ist auf dem Baurechtsgrundstück zugunsten der Grundeigentümerin das gesetzliche Grundpfandrecht gemäss Art. 779i ZGB (Grundpfandverschreibung) für den gerundeten dreifachen Jahreszins, ausmachend CHF 74'325.00, als Maximalhypothek im 1. Rang einzutragen. Diesem Baurechtszinspfandrecht dürfen keine anderen Pfandrechte im Range vorgehen.
- 55 Sollte der Betrag der eingetragenen Maximalhypothek nach Anpassung des Baurechtszinses gemäss den vorstehenden Ziffern nicht mehr ausreichend sein, um 3 Jahreszinse sicherzustellen, verpflichtet sich die Baurechtsnehmerin, das Grundpfandrecht entsprechend zu erhöhen und mit erhöhtem Betrag im Grundbuch eintragen zu lassen, sowie die allenfalls erforderlichen Rücktritte anderer Grundpfandgläubiger zu beschaffen.
- 56 Die Kosten für die Errichtung und die eventuelle Anpassung des Grundpfandrechtes trägt die Baurechtsnehmerin.

12.4 Grundbucheintrag

- 57 Die vorstehenden Bestimmungen betreffend Baurechtszins sind im Grundbuch auf SDR Wohlen Nr. 6219 (Baurechtsparzelle) wie folgt vorzumerken:

"Vereinbarung betreffend Baurechtzins gemäss Ziff. 12 des Baurechtsvertrages"

13. Realobligatorische Bestimmungen (mit Grundbucheintrag)

13.1 Änderung der Bauwerke und des Inhalts

- 58 Für alle künftigen Änderungen der Bauwerke sowie für jede Zweckänderung und für alle Rück- und Neubauten, die baubewilligungspflichtig sind und wesentliche Auswirkungen auf die äussere Gestalt der Bauwerke haben, ist die vorgängige schriftliche Zustimmung der Grundeigentümerin erforderlich.

13.2 Verpflichtung der Baurechtsnehmerin betreffend Betrieb

- 59 Der von der Baurechtsnehmerin zu erstellende Bushof und P+R-Tiefgarage dient auch der Grundeigentümerin im Zusammenhang mit dem von ihr betriebenen Bahnhof. Die Grundeigentümerin hat daher ein Interesse daran, dass die Baurechtsnehmerin die auf der Baurechtsfläche erstellten Bauten während der Baurechtsdauer betreibt. Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, den Bushof und die P+R-Tiefgarage während der gesamten Baurechtsdauer ordnungsgemäss zu betreiben. In Bezug auf die P+R-Tiefgarage stimmt sich die Baurechtsnehmerin

mit der Grundeigentümerin über die anwendbare P+R-Tarife ab. Die Parteien schliessen hierüber ausserhalb dieses Vertrages eine separate Vereinbarung ab.

- 60 Sofern die durchschnittliche, monatliche Auslastung der P+R-Anlage während 5 Jahren 75% unterschreitet, kann die Zweckbindung in Absprache zwischen den Parteien angepasst werden. Denkbar ist insbesondere eine Umnutzung von Parkplätzen zu einer längerfristigen Vermietung an Dritte. Bei einer durchschnittlichen Auslastung der verbleibenden P+R-Parkplätze während 2 Jahre über 90% sind innert Jahresfrist ein Teil oder alle Parkplätze wieder der P+R-Nutzung zuzuführen.

13.3 Werbung

- 61 Aktuell sind Werbeflächen im heutigen Umfang vorgesehen. Die Bewirtschaftung dieser Werbeflächen bleibt ausschliesslich der Grundeigentümerin vorbehalten. Die Grundeigentümerin hat dabei auf die Interessen der Baurechtsnehmerin gebührend Rücksicht zu nehmen.
- 62 Die öffentlich-rechtlichen Vorschriften betreffend Bewilligung von Werbung, namentlich von Firmenaufschriften und Reklamen bleiben vorbehalten.
- 63 Bei einem Ausbau der Werbeflächen gegenüber dem aktuellen Bestand sind die Details der weiteren Bewirtschaftung zwischen den Parteien zu vereinbaren.

13.4 Rückbau- und Wiederherstellungspflicht

- 64 Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, die von ihr erstellten Bauwerke nach Ablauf der Baurechtsdauer zurückzubauen, das Terrain ebenerdig aufzufüllen und mit einem Belag abzuschliessen. Ein Weiterbetrieb aller Werkleitungen (insb. Trafostation) ist sicherzustellen.
- 65 Die Rückbau- und Wiederherstellungspflicht gilt nur, sofern die Bauten von der Grundeigentümerin nicht ganz oder teilweise weiterbetrieben werden. Betreffend die Entscheidung über den Weiterbetrieb und Mitteilung desselben an die Baurechtsnehmerin wird auf Ziffer 9.2 hiavor verwiesen.

13.5 Zustimmungsvorbehalte

- 66 Für die Übertragung des Baurechts, die Einräumung von Unterbaurechten, die Begründung von Stockwerkeigentum, den Tausch, das Einbringen in eine Gesellschaft oder Stiftung sowie die Übertragung durch Spaltung und Vermögensübertragung hat die Baurechtsnehmerin die Zustimmung der Grundeigentümerin einzuholen.

- 67 Die Grundeigentümerin darf ihre Zustimmung nur dann verweigern, wenn die Erfüllung der Verpflichtungen der Baurechtsnehmerin durch die Übertragung ernsthaft gefährdet würde (insbesondere die Pflicht zur Bezahlung des Baurechtszinses, der ordnungsgemässe Betrieb der P+R-Tiefgarage zu den mit der Grundeigentümerin abgestimmten P+R-Tarifen oder der allfällige Rückbau auf den Zeitpunkt des Heimfalles).
- 68 Einer allfälligen Einräumung von Unterbraurechten oder dergleichen zugunsten der Industriel-
len Betriebe Wohlen für die geplante Trafostation sowie für die geplante Solaranlage auf dem
Perrondach des Bushofes stimmt die Grundeigentümerin mit Unterzeichnung dieses Vertrags
zu.

13.6 Kosten für Bau und Anpassungen

- 69 Die Baurechtsnehmerin trägt sämtliche Kosten im Zusammenhang mit der Projektierung, der
Baubewilligung und dem Bau, Unterhalt und Erneuerung der Bauwerke sowie sämtliche Kosten
für Werkanschlüsse, Verlegung und Anpassung von bestehenden Leitungen und die Erschlies-
sung.
- 70 Im Weiteren trägt die Baurechtsnehmerin alle Kosten der mit dem Bau und dem Betrieb des
Bushofes sowie der P+R-Tiefgarage zusammenhängenden Anpassungen an bestehenden An-
lagen der Grundeigentümerin.

13.7 Unterhalts- und Wiederaufbaupflicht

- 71 Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, die in ihrem Eigentum stehenden Bauwerke sowie das
mit dem Baurecht belastete, nicht überbaute Terrain während der ganzen Baurechtsdauer gut
zu unterhalten, d.h. insbesondere auch Erdverunreinigungen zu vermeiden. Die Grundeigentü-
merin ist berechtigt, die betreffenden Bauwerke zu Kontrollzwecken zu betreten.
- 72 Falls die Baurechtsbauten ganz oder teilweise zerstört werden, hat die Baurechtsnehmerin in-
nert drei Jahren mit dem Wiederaufbau zu beginnen. Die Wiederaufbaupflicht gilt nur, wenn
die Zerstörung mehr als 20 Jahre vor dem Ablauf der Baurechtsdauer erfolgt ist oder - wenn
die Zerstörung weniger als 20 Jahre vor Ablauf erfolgt – die Grundeigentümerin verbindlich
erklärt, die Bauten weiter zu betreiben und entsprechend die Heimfallregelung gemäss Ziffer
9.1.2 hiervor zur Anwendung gelangt. Baut die Baurechtsberechtigte die Baurechtsbauten
trotz Wiederaufbauverpflichtung nicht wieder auf, hat die Grundeigentümerin Anspruch auf
den vorzeitigen Heimfall (vgl. Ziffer 10 hiervor). In diesem Fall hat die Baurechtsnehmerin das
Terrain gemäss Ziffer 13.4 wiederherzustellen.

13.8 Bepflanzung, Grünanlage

- 73 Bäume und Pflanzen an der Bahnlinie sind so zu unterhalten und zurückzuschneiden, dass diese die Sicht auf Signale nicht einschränken, nicht in das Lichtraumprofil der Bahn hineinragen und die Bahnanlagen nicht gefährden. Ohne Zustimmung der Grundeigentümerin dürfen keine neuen Bäume und Sträucher gepflanzt werden, welche in das Lichtraumprofil der Bahn hineinragen könnten.
- 74 Betreffend den Unterhalt der Grünanlagen im Perimeter des Bushofes respektive der P+R-Tiefgarage schliessen die Parteien ausserhalb dieses Vertrages einen separaten Vertrag ab (Bahnhofvertrag).

13.9 Ansprüche Dritter

- 75 Die Baurechtsnehmerin übernimmt – anstelle der Grundeigentümerin – alle mit der Erstellung, Benützung und Bewirtschaftung der in ihrem Sondereigentum befindlichen Bauwerke zusammenhängenden Ansprüche Dritter irgendwelcher Art.
- 76 Somit hat die Baurechtsnehmerin für die Grundeigentümerin (dies gemäss den Bestimmungen der schweizerischen Zivilprozessordnung über Intervention und Streitverkündung) alle Prozesse über solche Ansprüche auf ihr Risiko und ihre Kosten durchzuführen.
- 77 Beide Parteien haben alle Prozesse, Administrativverfahren und dergleichen, die gegen sie angehoben werden oder die sie selber anheben und die das Baurecht oder den baurechtsbelasteten Boden betreffen, der anderen Partei anzuzeigen. Diese Anzeige soll der Grundeigentümerin die Möglichkeit zur Intervention, der Baurechtsnehmerin die Möglichkeit zur Übernahme des Prozesses bzw. Verfahrens verschaffen.
- 78 Werden solche Ansprüche Dritter gegen die Grundeigentümerin ganz oder teilweise gutgeheissen, verpflichtet sich die Baurechtsnehmerin, alle diesbezüglichen Folgen zu tragen und die Grundeigentümerin schadlos zu halten, damit die Grundeigentümerin während der Vertragsdauer durch solche Prozesse oder Verfahren in keiner Weise beschwert wird.

13.10 Versicherungen

- 79 Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich:
- a) eine Bauherrenhaftpflicht-Versicherung abzuschliessen;
 - b) die Bauten und Anlagen gegen Feuer, Wasser und andere Risiken genügend zu versichern;

- c) eine Betriebshaftpflicht-Versicherung abzuschliessen (Deckungssumme mit Einschluss von Umweltschäden pro Schadenfall mindestens CHF 5'000'000.00).

- 80 Der Grundeigentümerin ist auf Verlangen eine Kopie der Versicherungspolice zuzustellen.
- 81 Die Baurechtsnehmerin schliesst im Weiteren die notwendigen, obligatorischen Versicherungen mit Bezug auf den Betrieb ihrer Tätigkeit ab.

13.11 Sicherheitsmassnahmen

- 82 Die Baurechtsnehmerin hält sämtliche erforderlichen Sicherheitsvorschriften auf ihre Kosten ein und befolgt die Weisungen der Grundeigentümerin.
- 83 Bei Arbeiten in und neben den Gleisen und elektrischen Anlagen befolgt die Baurechtsnehmerin strikt alle Sicherheitsbestimmungen sowie entsprechende Weisungen der Fachdienste, die von der Grundeigentümerin übermittelt werden. Entsprechend verpflichtet sie auch ihre Mieter und Pächter.
- 84 Die Arbeiten sind so zu organisieren und durchzuführen, dass die Züge mit aller Sicherheit und den zulässigen Geschwindigkeiten verkehren können. Insbesondere hat die Baurechtsnehmerin das Lichtraumprofil freizuhalten und bei Grabarbeiten die Stabilität der benachbarten Gleise sicherzustellen.

13.12 Grundbucheintrag

- 85 Die vorstehenden realobligatorischen Bestimmungen sind im Grundbuch auf Liegenschaft Wohlen Nr. 1555 und auf SDR Wohlen Nr. 6219 (Baurechtsparzelle) wie folgt vorzunehmen:

"obligatorische Bestimmungen des Baurechtsvertrages gemäss Ziffer 13 des Baurechtsvertrages"

14. Weitere Vertragsbestimmungen des Baurechts

14.1 Übergang von Nutzen und Gefahr

- 86 Nutzen und Gefahr gehen mit dem Grundbucheintrag auf die Baurechtsnehmerin über.

14.2 Radon

- 87 Das Grundstück Nrn. 1555 befindet sich in einer Gemeinde mit mittlerem Radonrisiko; es bestehen jedoch keine Messungen bezüglich des Bodens. Dieser Umstand wurde bei der Festlegung des Baurechtszinses berücksichtigt. Sämtliche durch Radon bedingte Kosten für eventuelle Untersuchungen und Massnahmen sind von der Baurechtsnehmerin zu tragen.

14.3 Belastete Standorte

14.3.1 Ausgangslage

- 88 Die Parteien halten fest, dass das Grundstück altlastenrechtlich untersucht wurde (historische Untersuchung) und es gestützt darauf weder im kantonalen Kataster der belasteten Standorte noch im Bundeskataster betreffend belastete Standorte (BAV-Kataster) als belastet eingetragen ist. Die Baurechtsnehmerin ist befugt, auf eigene Kosten Untersuchungen bezüglich allfälliger Verunreinigungen des Baugrundes auf dem Grundstück durchzuführen.

14.3.2 Abfallrechtliche Belastungen

- 89 Sollten abfallrechtliche Belastungen auftauchen, gehen alle Entsorgungskosten (inkl. Vorabklärungen, Expertisen, Baubegleitung usw.) zu Lasten der Baurechtsnehmerin.

14.3.3 Sanierungsbedürftiger Standort

- 90 Sollten Altlasten im Sinne der Altlastenverordnung auftauchen, so verpflichtet sich die Grundeigentümerin zur Übernahme der Mehrkosten für die Sanierung. Die Baurechtsnehmerin kann diese Kostenübernahme gegenüber der Grundeigentümerin ausschliesslich während 5 Jahren seit Grundbucheintragung des Baurechts geltend machen.
- 91 Falls nach Grundbucheintragung eine Behörde eine abweichende Verfügung über die Kostenteilung erlässt, haftet die Grundeigentümerin gegenüber der Baurechtsnehmerin nur für den Betrag, welcher der Baurechtsnehmerin gemäss rechtskräftiger Kostenteilungsverfügung auferlegt wird.
- 92 Die Parteien schliessen jegliche zusätzlichen Ansprüche der Baurechtsnehmerin auf Schadenersatz und Herabsetzung des Baurechtszinses gegenüber der Grundeigentümerin aus.
- 93 Die Baurechtsnehmerin hat nach Entdeckung von Altlasten umgehend die Grundeigentümerin zu informieren; sie darf ohne die vorzeitige schriftliche Zustimmung der Grundeigentümerin keine Entsorgungs- oder Sanierungsarbeiten vornehmen. Die Grundeigentümerin entscheidet innert 30 Tagen seit der Zustellung der Information der Baurechtsnehmerin über die Art und Weise der Sanierung.

14.4 Gewährleistung

14.4.1 Grundlage

- ⁹⁴ Die Baurechtsnehmerin hat das Vertragsobjekt besichtigt. Die Grundeigentümerin versichert der Baurechtsnehmerin, dass ihr keine verdeckten Mängel bekannt sind.

14.4.2 Aufhebung der Gewährleistung

- ⁹⁵ Die Parteien schliessen jegliche Rechts- und Sachgewährleistungspflicht der Grundeigentümerin aus. Bezüglich Sachmängel bedeutet dies, dass die Grundeigentümerin weder für offene noch für verdeckte Mängel haftet, auch wenn diese erheblich oder unerwartet sind. Die Parteien schliessen zudem alle weiteren Haftungsansprüche oder Rechtsbehelfe der Grundeigentümerin für Rechtsmängel und Sachmängel aus.
- ⁹⁶ Diese Freizeichnung unterliegt den gesetzlichen Schranken. Die Parteien bestätigen, dass die Urkundsperson sie über die Rechtswirkungen der Freizeichnung und über die verbliebende Haftung der Grundeigentümerin, insbesondere für arglistig verschwiegene Mängel, orientiert hat.

14.5 Zonenklausel

- ⁹⁷ Das Baurechtsgrundstück befindet sich in der Bahnzone. Die Baurechtsnehmerin erklärt, dass sie über die Orts-, Erschliessungs-, und Zonenlage des Grundstückes und seiner Verwendungsmöglichkeiten orientiert ist.

14.6 Dienstbarkeiten, Grundlasten, Vor- und Anmerkungen

- ⁹⁸ Die Baurechtsnehmerin bestätigt, dass die Urkundsperson sie über den wesentlichen Inhalt und die Bedeutung der im Grundbuch auf dem baurechtsbelasteten Grundstück eingetragenen Dienstbarkeiten, Grundlasten, Vor- und Anmerkungen orientiert hat. Sie bestätigt zudem, dass ihr die Grundbuchbelege der Dienstbarkeiten, Grundlasten, Vor- und Anmerkungen ausgehändigt worden sind.
- ⁹⁹ Die Baurechtsnehmerin ist befugt, die zu Gunsten des baurechtsbelasteten Grundstücks bestehenden Dienstbarkeiten und Grundlasten auszuüben. Sie ist verpflichtet, die zulasten dieses Grundstücks im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeiten und Grundlasten einzuhalten.

14.7 Miet- und Pachtverträge

- ¹⁰⁰ Der baurechtsbelastete Boden ist frei von Miet- und Pachtverhältnissen sowie von sonstigen Benutzungsverhältnissen.

14.8 Leitungen

- 101 Die Grundeigentümerin ist berechtigt, auf dem Baugrundstück bestehende unterirdische Leitungen aller Art zu belassen und diese weiterhin entschädigungslos zu betreiben. Vorbehalten bleiben allfällige abweichende Regelungen im separaten Bahnhofvertrag.
- 102 Die entsprechenden Leitungen stehen im ordentlichen Werkeigentum und sind im Grundbuch nicht eingetragen.
- 103 Sollte eine Eintragung nötig werden, stimmt die Baurechtsnehmerin einer Eintragung im Grundbuch auch nachträglich noch zu. Die Kosten für die Eintragung gehen zulasten der Grundeigentümerin. Der Baurechtsnehmerin ist keine Entschädigung geschuldet.
- 104 Sollte eine Verlegung solcher Leitungen aufgrund der Bauvorhaben der Baurechtsnehmerin notwendig werden, so trägt die Baurechtsnehmerin sämtliche damit zusammenhängenden Kosten.
- 105 Sämtliche Kosten im Zusammenhang mit der Verlegung von Leitungen, welche durch Bauvorhaben der Grundeigentümerin notwendig werden, trägt die Grundeigentümerin.

14.9 Steuern und Abgaben

- 106 Die Grundeigentümerin bezahlt einzig die Liegenschaftssteuern für das Bodengrundstück.
- 107 Die Baurechtsnehmerin trägt in Bezug auf die Baurechtsfläche gemäss Ziffer 4 hiervor alle Steuern, Grundeigentümerbeiträge, Erschliessungsgebühren sowie die übrigen auf dem Grund und Boden und den Gebäuden lastenden öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Verpflichtungen.

V. Begründung von Dienstbarkeiten

15. Begründung eines Überbaurechts

15.1 Rechtseinräumung

- 108 Die jeweiligen Eigentümer von Liegenschaft Wohlen Nr. 2947 räumen den jeweiligen Eigentümern von SDR Wohlen Nr. 6219 und Liegenschaft Wohlen Nr. 1555 ein Überbaurecht ein. Dieses beinhaltet das Recht auf den Bau, die Erneuerung und die Beibehaltung des Ausgangs der P+R-Tiefgarage. Das Überbaurecht ist im Situationsplan **violett** eingezeichnet. Der Situationsplan bildet als Beilage Nr. 6 Bestandteil dieses Vertrages, wird von den Parteien unterzeichnet und zu den Grundbuchakten gegeben.

¹⁰⁹ Vorbehalten bleiben die öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften.

15.2 Kostentragung

¹¹⁰ Die Kosten für Betrieb, Unterhalt und Erneuerung des Überbaus tragen die Eigentümer von SDR Wohlen Nr. 6219 während der Dauer des Baurechts bzw. die Eigentümer von Liegenschaft Wohlen Nr. 1555 nach Ablauf der Dauer des Baurechts alleine.

15.3 Rangfolge

¹¹¹ Das zugunsten SDR Wohlen Nr. 6219 begründete Überbaurecht geht dem zugunsten von Liegenschaft Wohlen Nr. 1555 begründeten Überbaurecht im Rang vor.

15.4 Grundbucheintrag

¹¹² Diese Dienstbarkeit ist wie folgt im Grundbuch einzutragen:

Auf Liegenschaft Wohlen Nr. 2947

Last: Überbau für Gebäudeteil Ausgang P+R-Tiefgarage zG SDR Wohlen Nr. 6219

Last: Überbau für Gebäudeteil Ausgang P+R-Tiefgarage zG Liegenschaft Wohlen Nr. 1555 (im Nachgang zum zugunsten von SDR Wohlen Nr. 6219 begründeten Überbaurechts für Gebäudeteil Ausgang P+R-Tiefgarage)

Auf SDR Wohlen Nr. 6219

Recht: Überbau für Gebäudeteil Ausgang P+R-Tiefgarage zL LIG Wohlen Nr. 2947

Auf Liegenschaft Wohlen Nr. 1555

Recht: Überbau für Gebäudeteil Ausgang P+R-Tiefgarage zL LIG Wohlen Nr. 2947 (im Nachgang zum zugunsten von SDR Wohlen Nr. 6219 begründeten Überbaurechts für Gebäudeteil Ausgang P+R-Tiefgarage)

16. Immissionsrecht mit Nebenleistungspflicht

16.1 Begründung

¹¹³ Die jeweilige Eigentümerin von SDR Wohlen Nr. 6219 duldet hiermit gegenüber der Schweizerische Bundesbahnen SBB, vorgeannt, alle gemäss zwingender Umweltschutzgesetzgebung zulässigen Einwirkungen irgendwelcher Art (z.B. Lärm, Erschütterungen und Körperschall, elektromagnetische Auswirkungen aller Art, Rauch und Abgase etc.), welche sich aus dem Bestand, dem Betrieb, dem Unterhalt und der Erneuerung von Bahnanlagen ergeben.

16.2 Nebenleistungspflichten

- 114 Die jeweiligen Eigentümer von SDR Wohlen Nr. 6219 sind für Schutzmassnahmen gegen jegliche gemäss zwingender Umweltschutzgesetzgebung zulässigen Einwirkungen selbst verantwortlich. Sie tragen sämtliche Kosten solcher Massnahmen, insbesondere für die Abschirmung allfälliger EDV-Anlagen sowie für Erschütterungs- und Schallschutzmassnahmen.

16.3 Grundbucheintrag

- 115 Diese Dienstbarkeit ist wie folgt im Grundbuch einzutragen:

Auf SDR Wohlen Nr. 6219

Last: Immissionsrecht mit Nebenleistungspflicht zG Schweizerische Bundesbahnen SBB, Bern

16.4 Haftungsausschluss

- 116 Die Schweizerische Bundesbahnen SBB schliesst jegliche Haftung für Einwirkungen aus dem Bestand, dem Betrieb, dem Unterhalt und der Erneuerung von Bahnanlagen aus. Die Eigentümer von SDR Wohlen Nr. 6219 verzichten für sich und ihre Mieter sowie anderen Nutzungsberechtigten somit auf allfällige Schadenersatz- und andere Ansprüche gegenüber der Schweizerischen Bundesbahnen SBB aus solchen Einwirkungen.

VI. Projektmutation

- 117 Die vorliegende Ausscheidung des Baurechtsgrundstücks gemäss der Mutationstabelle Nr. 8914 basiert auf Projektplänen. Sie sind definitiv festgelegt und können nur mit einer Folgemutation verändert werden.
- 118 Die Vermarkung des neuen Zustandes und die Entfernung der Grenzpunkte erfolgt erst nach Abschluss der Bauarbeiten. Durch rechtzeitigen Beizug des Kreisgeometers für Bauabsteckungen und Grenzangaben lassen sich Folgemutationen vermeiden.
- 119 Die Kosten für die definitive Vermessung, eventuell notwendige Grenzmutationen, die Vermarkung sowie die Gebäudeaufnahmen gehen zu Lasten der jeweiligen Grundeigentümer.
- 120 Die vorliegende Teilung der Grundstücke erfolgt durch eine Projektmutation mit aufgeschobener Vermarkung. Dies ist gemäss Art. 126 GBV auf den Hauptbuchblättern der betroffenen Grundstücke und somit auf Liegenschaft Wohlen Nr. 1555 und SDR Wohlen Nr. 6219 wie folgt im Grundbuch **anzumerken**:

Projektmutation (Mutation Nr. 8914).

VII. Schlussbestimmungen

17. Regelung von Streitigkeiten

- ¹²¹ Allfällige aus diesem Vertrag entstehende Streitigkeiten unterliegen den ordentlichen Gerichten am Ort der gelegenen Sache.

18. Zuständigkeit des Einwohnerrats bzw. des Gemeinderates / Kompetenzerklärung

- ¹²² Gemäss § 28 Abs. 2 Ziffer 4 der Gemeindeordnung der Einwohnergemeinde Wohlen ist für Beschlüsse betreffend den Erwerb von Baurechten der Einwohnerrat zuständig, wenn der kapitalisierte Baurechtszins mehr als CHF 500'000.00 bis CHF 5'000'000.00 beträgt. Der Einwohnerrat hat diesem Vertrag mit Beschluss vom ... zugestimmt und den Gemeinderat beauftragt, den Vertrag mit der Grundeigentümerin zu unterzeichnen.
- ¹²³ Der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Wohlen erklärt mit Unterzeichnung dieser Urkunde, dass er zum Abschluss dieses Vertrages befugt ist und innerhalb der ihm erteilten Kompetenzen handelt.

19. Kosten

- ¹²⁴ Die gesamten Kosten dieses Vertrags (Kosten des Geometers, Grundbuch- und Notariatsgebühren) trägt die Baurechtsnehmerin alleine, unter solidarischer Haftbarkeit der Grundeigentümerin (§ 5 Gesetz über die Grundbuchabgaben und § 69 Abs. 3 Beurkundungs- und Beglaubigungsgesetz).

20. Original, Vertragsabschriften

- ¹²⁵ Dieser Vertrag wird in einem Original ausgefertigt, welches dem Grundbuchamt als Rechtsgrundausweis dient.
- ¹²⁶ Die Parteien erhalten je eine beglaubigte Vertragskopie.

21. Vollmacht

- ¹²⁷ Allfällige Verfügungen des Grundbuchamtes sind ausschliesslich der Urkundsperson zuzustellen. Die Parteien bevollmächtigen die Urkundsperson, nach eigenem Ermessen bei Verfügungen des Grundbuchamtes einen entsprechenden Rechtsmittelverzicht abzugeben.

- ¹²⁸ Die Urkundsperson wird ermächtigt und beauftragt, alle für die grundbuchliche Behandlung dieses Rechtsgeschäfts erforderlichen Rechtsausweise (Bewilligungen, Zustimmungserklärungen, Einwilligungen etc.) zu beschaffen und dem Grundbuchamt zur Eintragung anzumelden.
- ¹²⁹ Frau Sonja Fritschi, von Teufenthal, in Gebenstorf, und Frau Debora Zagami, von Würenlos, in Wettingen, beide Notariatsassistentinnen, werden je einzeln ermächtigt, Korrekturen und Änderungen sowie Vertragsergänzungen, die allfällig zur Herbeiführung der Eintragungsfähigkeit erforderlich sind, nach Unterzeichnung der Urkunde selbständig vorzunehmen, sofern nötig in einem Nachtrag, und dem Grundbuchamt anzumelden. Die Bevollmächtigten sind zur Doppelvertretung befugt. Sie sind insbesondere befugt, objektiv und subjektiv wesentliche Vertragspunkte zur Herbeiführung der Eintragungsfähigkeit der Urkunde anzupassen.
- ¹³⁰ Die Parteien werden im Falle von Nachträgen von der Urkundsperson informiert.

22. Bestätigung der Urkundsparteien

- ¹³¹ Die Urkundsparteien bestätigen durch Unterzeichnung dieser Urkunde, dass sie die Urkunde in Gegenwart der Urkundsperson gelesen haben und dass der Inhalt der Urkunde dem Willen der Parteien entspricht.

Wohlen, den ...

Die Grundeigentümerin:

Schweizerische Bundesbahnen SBB

.....

(Jessica Kaufmann)

EINWOHNERGEMEINDE Wohlen

Namens des Gemeinderates:

Der Gemeindeammann:

.....

(Arsène Perroud)

Der Gemeindeschreiber:

.....
(Christoph Weibel)

Beilagen

1. Mutationstabelle
2. Kurz-Dokumentation Bauprojekt der Gähler und Partner AG vom 10. Mai 2021
3. Übersichtsplan mit Berechnung Entschädigung Perimeter Bushof (wird nicht zu den Grundbuchakten gegeben)
4. Übersichtsplan mit Baurecht P+R-Anlage (wird nicht zu den Grundbuchakten gegeben)
5. Baulandbewerbung der B & O Immo vom 19. Mai 2021 (wird nicht zu den Grundbuchakten gegeben)
6. Situationsplan (Dienstbarkeitsplan)