



ÖFFENTLICHE URKUNDE

errichtet von

NOTAR LIC. IUR. RAPHAEL HOFSTETTER
URKUNDSPERSON DES KANTONS AARGAU

mit Büro in 5612 Villmergen
beurkundet in 5612 Villmergen, den

DIENSTBARKEITSVERTRAG

I. Vertragsparteien

1. **Behr Bircher Cellpack BBC AG**, mit Sitz in Villmergen AG, UID CHE-110.217.323, in 5612 Villmergen, Anglikerstrasse 99 vertreten durch die mit Kollektivunterschrift zu zweien zeichnungsberechtigten Herrn Lorenz Bernhard Oberholzer, geb. 13. Dezember 1982, von Wald ZH, in Wohlen AG, Mitglied des Verwaltungsrates, (ausgewiesen durch Schweizer ID Nr. D0187969), und Frau Petra Knup, geb. 15. Juni 1979, von Wattwil SG, in Waltenschwil AG, (ausgewiesen durch Schweizer ID Nr. K0L15X16)

als Eigentümerin des belasteten Grundstückes

Grundbuch Villmergen Nr. 3830, Plan 61

2. **Einwohnergemeinde Villmergen** vertreten durch den Gemeinderat Villmergen und dieser durch die Herren Ulrich Wilhelm Lütolf, geb. 28. April 1962, von Schongau LU, in Hilfikon AG, Gemeinde Villmergen AG, Gemeindeammann, (ausgewiesen durch Schweizer ID Nr. C9847844), und Josef Würsch, geb. 23. Juli 1975, von Emmetten NW, in Schafisheim AG, Gemeindeschreiber, (ausgewiesen durch Schweizer ID Nr. E5275724)

als Dienstbarkeitsberechtigte (Bauberechtigte)

II. Einräumung eines Baurechtes

1. Die Behr Bircher Cellpack BBC AG

räumt hiermit zu Lasten ihres Grundstückes für sich und den jeweiligen Eigentümer des Grundstückes

Grundbuch Villmergen Nr. 3830

der Einwohnergemeinde Villmergen

als Dienstbarkeitsberechtigte (Bauberechtigte)

das Recht ein, auf der belasteten Parzelle 3830 ein Batterie-Energiespeichersystem (BESS) inkl. dazugehörige Nebenanlagen wie Trafostation und Kabelanlagen zu erstellen, zu betreiben und dort dauernd beizubehalten.

Das Baurecht gilt für eine Fläche von ca. 400 m². Der Standort und das Ausmass des Rechtes sind im beiliegenden, von den Parteien mitunterzeichneten Dienstbarkeitsplan blau eingezeichnet.

2. Das Baurecht berechtigt die Dienstbarkeitsberechtigte, im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen sowie nach Massgabe der Bestimmungen dieses Vertrages auf dem baurechtsbelasteten Grundstückabschnitt der Parzelle 3830 ein Batterie-Energiespeichersystem (BESS) inkl. dazugehörige Nebenanlagen wie Trafostation und Kabelanlagen zu erstellen, zu betreiben und dort dauernd beizubehalten sowie nötigenfalls wieder aufzubauen.

Aufgrund dieses Baurechtes bleibt das auf der Parzelle 3830 stehende Batterie-Energiespeichersystem (BESS) mit allen technischen Einrichtungen im Eigentum der Bauberechtigten. Diese hat auch allein für den Bau, den Unterhalt und die Versicherung der Anlage aufzukommen.

3. Im Baurecht eingeschlossen ist das Recht der Bauberechtigten bzw. der von ihr beauftragten Firmen, Organen und Personen, das baurechtsbelastete Grundstück sowie die dazu führenden Wege jederzeit zu betreten und zu befahren und alle erforderlichen Arbeiten für den Bau, die Kontrolle, den Unterhalt und Revisionen, die Erneuerung und die Reparatur des Batterie-Energiespeichersystems (BESS) inkl. dazugehörigen Nebenanlagen wie Trafostation und Kabelanlagen auszuführen. Ebenfalls im Baurecht eingeschlossen ist das Recht der Bauberechtigten, Leitungen zum Batterie-Energiespeichersystem (BESS) bzw. vom Batterie-Energiespeichersystem (BESS) hinweg zu verlegen. Es wird darauf verzichtet, hierfür eine separate Dienstbarkeit zu begründen und im Grundbuch eintragen zu lassen.

Alle durch Bau, Kontrolle, Unterhalt, Erneuerung und Reparatur des Batterie-Energiespeichersystems (BESS) inkl. dazugehörenden Nebenanlagen entstandenen Schäden an Kulturen oder anderweitige Schäden werden der belasteten Grundeigentümerin nach dem Entscheid der zuständigen Behörden auf gegenseitige Vereinbarung hin vergütet. Die Bauberechtigte ist verpflichtet, auf dem belasteten Grundstück nach der Vornahme irgendwelcher Arbeiten den früheren Zustand wieder herzustellen.

4. Das Baurecht wird als Personaldienstbarkeit begründet und ist als solche auf dem Grundstück Grundbuch Villmergen Nr. 3830 als Last einzutragen. Das Recht ist übertragbar und vererblich. Es ist weder zu Gunsten eines herrschenden Grundstückes noch ausschliesslich zu Gunsten einer bestimmten Person begründet.

Dieses Baurecht wird ausdrücklich als selbständiges begründet und ausgestaltet. Auf Grund der beschränkten Dauer der Dienstbarkeit kann diese jedoch nicht als selbständiges und dauerndes Recht mit einem separaten Grundstück ins Grundbuch aufgenommen werden, was von den Vertragsparteien auch nicht gewünscht wird.

5. Das Baurecht wird für eine Dauer bis 30. Juni 2050 begründet und eingeräumt, beginnend ab Unterzeichnung dieses Dienstbarkeitsvertrages.

Sollte das Batterie-Energiespeichersystem (BESS) inkl. dazugehörenden Nebenanlagen dereinst einmal aufgehoben oder nach Zerstörung nicht wieder aufgebaut werden oder ist die Dauer des Baurechtes abgelaufen, verpflichtet sich die Dienstbarkeitsberechtigte (Bauberechtigte) mit obligatorischer Wirkung, auf erstes Verlangen der belasteten Grundeigentümerin zur Löschung des Baurechtes im Grundbuch Hand zu bieten und das Batterie-Energiespeichersystem (BESS) inkl. dazugehörenden Nebenanlagen auf ihre Kosten zu entfernen und den für das Baurecht beanspruchten Platz wieder herzustellen und der übrigen Umgebung anzupassen. Sollte eine in diesem Baurecht erstellte Trafostation dannzumal integraler Teil des lokalen Stromnetzes des zuständigen Netzbetreibers sein, so vereinbaren die Parteien mit rein obligatorischer Wirkung und ohne Grundbuchwirkung, dass diese Trafostation alsdann nicht entfernt werden muss, sondern bestehen bleiben darf. Bei Bedarf wäre diesbezüglich dannzumal ein neuer Dienstbarkeitsvertrag abzuschliessen.

6. Die Vertragsparteien können vor Ablauf der Dienstbarkeitsdauer über eine Verlängerung der Dauer des Baurechtes verhandeln.
7. Im Übrigen gelten für das Baurechtsverhältnis die gesetzlichen Vorschriften über das Baurecht (Art. 675, 779 ff. ZGB).

III. Entschädigung

Die Bauberechtigte, Einwohnergemeinde Villmergen, verpflichtet sich, der Eigentümerin der belasteten Parzelle 3830, als Entschädigung für die Gewährung des Baurechtes während der ganzen Dauer des Baurechtes einen Baurechtszins zu entrichten.

Dieser Baurechtszins berechnet sich wie folgt:

Die Vertragsparteien gehen von einem Bodenwert von Fr. 500.-- pro m² (Franken fünfhundert pro Quadratmeter) aus, was für die gesamte Baurechtsfläche von ca. 400 m² einen totalen Bodenwert von Fr. 200'000.-- (Franken zweihunderttausend) ergibt.

Dieser errechnete Bodenwert wird zu 4.0 % p.a. verzinst. Dieser Zinssatz bleibt während der gesamten Baurechtsdauer unverändert. Die jährliche Höhe des Baurechtszinses beträgt 4.0 % des Bodenwertes, somit Fr. 8'000.-- (Franken achttausend).

Der für die Berechnung des Baurechtszinses massgebliche Bodenwert von Fr. 500.-- pro m² oder total Fr. 200'000.-- wird jeweils nach 10 Jahren, erstmals jedoch per 1. Januar 2035, gemäss aktuellem Verkehrswert neu festgesetzt. Können sich die Parteien über die Festsetzung des neuen Bodenwerts nicht einigen, so ist dieser durch einen von den Parteien gemeinsam bestellten Schiedsgutachter für beide Parteien verbindlich festzulegen. Können sich die Parteien innerhalb von 30 Tagen nicht auf einen Schiedsgutachter einigen, ist der Hauseigentümerverband (HEV) Aargau als Schiedsgutachter einzusetzen. Die Kosten der Schätzung und des Schiedsgutachters tragen die Parteien je hälftig.

Der Baurechtszins ist jährlich jeweils auf den 1. Januar im Voraus zu entrichten und damit fällig jeweils per 31. Dezember des Vorjahres. Die Zahlungspflicht beginnt mit der Eintragung dieser Urkunde im Tagebuch des Grundbuchamtes Wohlen. Bei unterjährigen Verhältnissen ist der Baurechtszins pro rata temporis geschuldet.

Für verspätete Zahlungen ist ein Verzugszins von 5 % p.a. ab Verfalltag zu entrichten.

Auf eine Sicherstellung der Entschädigung (Baurechtszins) wird verzichtet.

IV. Grundbucheintrag

Die in Abschnitt II. hievor neu begründete Dienstbarkeit ist im Grundbuch wie folgt einzutragen:

Auf Grundbuch Villmergen Nr. 3830

Last: Baurecht für ein Batterie-Energiespeichersystem (BESS) inkl. dazugehörige Nebenanlagen wie Trafostation und Kabelanlagen z.G. Einwohnergemeinde Villmergen, übertragbar und vererblich, bis 30. Juni 2050

V. Verschiedene Vertragsbestimmungen

1. Die Eintragung der in Abschnitt II. hievor neu begründeten Dienstbarkeit im Grundbuch erfolgt im Nachgang zu den auf dem belasteten Grundstück Grundbuch Villmergen Nr. 3830 bereits eingetragenen beschränkten dinglichen Rechten.
2. Der von den Parteien mitunterzeichnete Dienstbarkeitsplan wird als integrierender Bestandteil dieses Dienstbarkeitsvertrages erklärt und verkündet.
3. Die sämtlichen Notariats- und Grundbuchkosten dieses Dienstbarkeitsvertrages werden von der Dienstbarkeitsberechtigten (Bauberechtigten), Einwohnergemeinde Villmergen, zur alleinigen Bezahlung übernommen.
4. Das Original dieses Dienstbarkeitsvertrages wird beim Grundbuchamt Wohlen hinterlegt und dient diesem als Eintragungsbeleg. Die Parteien erhalten je eine beglaubigte Fotokopie dieses Dienstbarkeitsvertrages.
5. Die Urkundsperson wird mit allen erforderlichen Grundbuchanmeldungen bevollmächtigt und beauftragt.
6. Die belastete Grundeigentümerin verpflichtet sich, den vorstehenden Dienstbarkeitsvertrag mit allen darin enthaltenen Bestimmungen, insbesondere jene mit obligatorischer Wirkung, unter eigener Verantwortlichkeit und unter Schadenersatzfolge dem Rechtsnachfolger am belasteten Grundstück zu überbinden, einschliesslich die Verpflichtung zur Weiterüberbindung an jeden neuen Erwerber und Rechtsnachfolger am Grundstück.

7. Mit Unterzeichnung dieses Dienstbarkeitsvertrages bestätigt der Gemeinderat Villmergen, dass der Abschluss dieses Dienstbarkeitsvertrages in seine Kompetenz und Zuständigkeit fällt. Der Gemeinderat Villmergen ist gestützt auf § 37 des Gemeindegesetzes i.V.m. § 12 der Gemeindeordnung ermächtigt, den vorliegenden Dienstbarkeitsvertrag für die Einwohnergemeinde Villmergen zu unterzeichnen, nachdem es sich vorliegend um einen kleineren Baurechtsvertrag für Transformatorenstationen, Pumpstationen etc. handelt. Die Zustimmung der Einwohnergemeindeversammlung Villmergen ist nicht erforderlich.

Trotzdem wurde der Vertrag der Einwohnergemeindeversammlung Villmergen vom 12. Juni 2025 zur Genehmigung vorgelegt und diese hat dem Abschluss dieses Vertrages und der Eintragung der Dienstbarkeit im Grundbuch zugestimmt und den Gemeinderat Villmergen zum Abschluss des Vertrages ermächtigt. Der Beschluss ist rechtskräftig. Es wird auf den betreffenden Auszug aus dem Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung verwiesen.

8. Mit Unterzeichnung dieses Dienstbarkeitsvertrages erklären und bestätigen die Urkundsparteien gegenüber der Urkundsperson, dass sie den vorstehenden Dienstbarkeitsvertrag in Gegenwart der Urkundsperson gelesen haben und dass der Inhalt der Urkunde ihrem Willen entspricht.

Villmergen, den

Die Grundeigentümerin und
Baurechtsgeberin:

Behr Bircher Cellpack BBC AG

Die Dienstbarkeitsberechtigte
(Bauberechtigte):

Einwohnergemeinde Villmergen
Namens des Gemeinderates
Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Dienstbarkeitsplan

Dieser Dienstbarkeitsplan bildet integrierender Bestandteil des Dienstbarkeitsvertrages vom



= Baurecht für ein Batterie-Energiespeichersystem (BESS) inkl. dazugehörige Nebenanlagen wie Trafostation und Kabelanlagen z.G. Einwohnergemeinde Villmergen, z.L. der Parzelle 3830, übertragbar und vererblich, bis 30. Juni 2050

Die Grundeigentümerin und
Baurechtsgeberin:

Behr Bircher Cellpack BBC AG

Die Dienstbarkeitsberechtigte
(Bauberechtigte):

Einwohnergemeinde Villmergen
Namens des Gemeinderates
Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Die Urkundsperson: