



ÖFFENTLICHE URKUNDE

errichtet von

Dr. iur. David Fuhrer, Notar, Aargauische Urkundsperson,
mit Büro in Nussbaumen (Gemeinde Obersiggenthal)

DIENSTBARKEITSVERTRAG

I. VERTRAGSPARTEIEN

1. Die dienstbarkeitsbelastete Partei

Herr Armin Bracher, geb. 24. September 1949, geschieden, von Wynigen BE, in 5243 Mülligen, Trotte 4,

Herr Paul Bracher, geb. 12. Mai 1957, verheiratet, von Wynigen BE, in 5243 Mülligen, Trotte 6,

Erbengemeinschaft Hans Ulrich Bracher, geb. 22. Juni 1945, verheiratet, von Wynigen BE und Mülligen AG, in 5243 Mülligen, Trotte 2, wohnhaft gewesen:

- **Frau Elisabeth Bracher**, geb. 5. Februar 1951, verwitwet, von Wynigen BE und Mülligen AG, in 5243 Mülligen, Trotte 2,
- **Frau Barbara Riser**, geb. 2. Oktober 1977, verheiratet, von Wynigen BE, in 5452 Oberrohrdorf, Haufroosstrasse 10,
- **Herr Heiner Bracher**, geb. 24. April 1980, verheiratet, von Wynigen BE, in 5243 Mülligen, Trotte 6,

Elisabeth Bracher und Barbara Riser werden gemäss Vollmacht vertreten durch Heiner Bracher, vorgenannt,

Gesamteigentümer infolge einfacher Gesellschaft von Liegenschaft (LIG) Mülligen 48.



Handwritten signatures in blue ink, including the initials 'AB' and 'BF'.

2. Die dienstbarkeitsberechtigte Partei

Einwohnergemeinde Mülligen, öffentlich-rechtliche Körperschaft, vertreten durch den Gemeinderat Mülligen und dieser durch den Gemeindeammann, Herrn Stefan Hänni, von Köniz BE, in Mülligen AG, und die Gemeindeschreiberin, Frau Bianca Selina Fuchs, von Beinwil am See AG, in Staufen AG,

II. BEGRÜNDUNG EINER NEUEN DIENSTBARKEIT

Selbständiges und dauerndes Baurecht

a) Inhalt und Umfang

Die jeweiligen Eigentümer von LIG Mülligen 48 (aktuell Armin Bracher, Paul Bracher und die Erbengemeinschaft des Hans Ulrich Bracher) räumen der Einwohnergemeinde Mülligen, Mülligen, ein Baurecht nach Art. 675 i.V.m. 779 ZGB für die Erstellung und Beibehaltung eines Wasserreservoirs samt erforderlicher Erschliessungs- und Umgebungsanlagen wie namentlich Leitungen, Wege und Abstellplätze auf und unter dem Boden ein. Die dienstbarkeitsberechtigte Partei ist auch zum Wiederaufbau im Zerstörungsfall berechtigt.

Die mit dem Baurecht belastete Grundstücksfläche beträgt 641 m² (sechshunderteinundvierzig Quadratmeter) und ist im beiliegenden Dienstbarkeitsplan (Massstab 1:1'000) **grün** eingezeichnet. Zudem ist die Lage im beiliegenden Situationsplan ersichtlich.

Die Baurechtsfläche steht im Eigentum des Dienstbarkeitsberechtigten (Durchbrechung des Akzessionsprinzips) gemäss Art. 675 ZGB.

b) Unterhalt

Die Kosten für die Erstellung, den Unterhalt und die Erneuerung des Wasserreservoirs werden von der Dienstbarkeitsberechtigten getragen. Dazu gehören auch Steuern und Abgaben, welche die Baurechtsfläche betreffen.

c) Dauer und Übertragbarkeit

Das Baurecht wird bis zum 31. Dezember 2124 eingeräumt.

Dieses Baurecht ist übertragbar.

d) Vorkaufsrecht

Die Parteien haben Kenntnis von der gesetzlichen Regelung der Vorkaufsrechte.

e) Grundbucheinträge

Das Grundbuchamt wird ersucht, diese Dienstbarkeit und Vormerkung wie folgt im Grundbuch einzutragen:

Auf Liegenschaft Mülligen 48:

Dienstbarkeit

(L) Baurecht für ein Wasserreservoir z.G. der Einwohnergemeinde Mülligen, bis 31.12.2124

III. **ENTSCHÄDIGUNG**

1. **Baurechtszins**

a) Höhe des Baurechtszinses

Die Baurechtsnehmerin bezahlt den Baurechtsgebern während der ganzen Baurechtsdauer einen Baurechtszins. Dieser wird im Grundsatz berechnet anhand des traditionellen Modells (Landwert x Referenzzinssatz), wobei der dreifache Bodenwert als Bemessungsgrundlage des Landwerts dient, d.h. CHF 12.00/m².

Nachdem dadurch weder Ertragsausfall, noch Mehraufwand, noch die Duldung nichtlandwirtschaftlicher Nutzung berücksichtigt wird, werden zu diesem nach traditionellem Modell berechneten Zins folgende Positionen hinzugerechnet:

- Ertragsausfall auf dauernd wegfallender Fläche (Wegfall Futterertrag)
- Ertragsausfall auf dauernd wegfallender Fläche (Wegfall Direktzahlungen)
- Mehraufwand (Bewirtschaftung Umgebungsfläche)
- Mehraufwand (Behinderung Bewirtschaftung übrige Fläche)
- Duldung nichtlandwirtschaftliche Nutzung

Im Überblick einigen sich die Parteien auf folgende Entschädigung als Baurechtszins (nächste Seite):



Handwritten blue ink signatures and initials, including 'BF' and 'AF'.

		CHF/Jahr
Grundlage (Landwert CHF 12.00/m ² , Zinssatz 1.5 %)	641 m ²	115.40
Ertragsausfall auf dauernd wegfallender Fläche:		
- Wegfall Futterertrag:	300 m ²	26.10
- Wegfall Direktzahlungen:	300 m ²	138.30
Mehraufwand:		
- Bewirtschaftung Umgebungsfläche	340 m ²	1'450.00
- Behinderung Bewirtschaftung übrige Fläche		248.40
Duldung nichtlandwirtschaftliche Nutzung: umgerechnet in jährliche Zahlung	641 m ²	440.60
Total Baurechtszins pro Jahr		2'418.80
(Franken zweitausendvierhundertachtzehn		
Rappen achtzig)		

b) Zahlung bzw. Verrechnung

Der Baurechtszins ist jeweils jährlich nachschüssig gemäss Anweisungen der Baurechtsgeber zu leisten. Der Baurechtszins wird verrechnet mit der von den Baurechtsgebern der Baurechtsnehmerin geschuldeten Wassergebühr bis maximal im Umfang des jährlichen Baurechtszinses (derzeit CHF 2'418.80).

c) Indexierung

Der Baurechtszins wird an den Landesindex der Konsumentenpreise des Bundesamtes für Statistik (Basis Dezember 2020 = 100 Punkte; Stand per August 2025: 107.7 Punkte) gebunden. Eine Anpassung des Baurechtszinses an die Entwicklung des Landesindex der Konsumentenpreise findet alle drei Jahre statt, erstmals per 1. Januar 2028. Berechnungsbasis bildet der jeweilige Indexstand per Ende November des Vorjahres.

Bei massgeblichen Änderungen in der Agrarpolitik kann eine Überprüfung der Berechnung stattfinden; die Parteien erklären sich diesfalls bereit dazu, in Verhandlungen zu treten.

2. Weitere Vereinbarung

Während und unmittelbar nach der Bauzeit bestehen temporäre Einschränkungen in Form von Ertragsminderungen. Diese werden im Rahmen des Bauprojekts entschädigt, wobei als Berechnungsgrundlage während der Bauzeit CHF 54.80 pro Are und Jahr und

anschliessend CHF 4.40 pro Are und Jahr dienen. Die Parteien legen die exakte Entschädigung ausserhalb dieses Vertrags fest.

IV. HEIMFALL

Nach Ablauf der Baurechtsdauer geht das auf der Baurechtsfläche erstellte Bauwerk auf die Baurechtsgeber über. Weil es sich um Spezialbauten handelt, wird eine Heimfallentschädigung wegbedungen. Betreffend vorzeitigem Heimfall gilt die gesetzliche Regelung; eine Heimfallentschädigung wird ebenfalls wegbedungen.

Die Parteien halten im Sinne einer Absichtserklärung fest, dass der Vertrag im gegenseitigen Einverständnis auch verlängert werden kann und entsprechende Verhandlungen von beiden Parteien bzw. deren Rechtsnachfolgern aufgenommen werden, da die Baute eine voraussichtliche Lebensdauer von ca. 150 Jahren hat. Den Parteien ist bekannt, dass eine entsprechende Verlängerung wiederum in Form einer öffentlichen Urkunde zu erfolgen hat.

V. WEITERE VERTRAGSBESTIMMUNGEN

1. Dienstbarkeitsplan

Der beiliegende Dienstbarkeitsplan sowie der Situationsplan bilden je einen Vertragsbestandteil.

2. Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen des vorliegenden Vertrages unwirksam oder unvollständig sein oder sollte die Erfüllung unmöglich werden, wird hierdurch die Wirksamkeit der übrigen Teile des Vertrages nicht beeinträchtigt.

Die Parteien verpflichten sich für diesen Fall, unverzüglich die unzulässige / unwirksame Bestimmung durch eine zulässige und wirksame Bestimmung zu ersetzen, die nach ihrem Inhalt der ursprünglichen Absicht der Parteien am nächsten kommt.



Handwritten blue ink signatures and initials, including "AB" and "BF", are visible in the bottom right corner of the page.

3. Weiterüberbindungspflicht

Die unterzeichnenden Vertragsparteien sind verpflichtet, alle in dieser Urkunde enthaltenen Pflichten im Fall der Handänderung auf den jeweiligen Rechtsnachfolger zu übertragen mit der Pflicht der Weiterüberbindung auf alle späteren Rechtsnachfolger. Im Unterlassungsfall besteht eine Schadenersatzpflicht.

4. Werkleitungen

Gestützt auf Art. 691 ZGB, in welchem die gesetzliche Duldungspflicht für die Werkleitungen wie Wasser, Elektrizität, Abwasser, Telefon, TV-Kabel etc. festgehalten ist, wird darauf verzichtet, besondere Durchleitungsrechte als Dienstbarkeiten zu begründen.

5. Genehmigungsvorbehalte

a) Abteilung für Baubewilligungen (Bedingung)

Dieser Vertrag steht unter der Bedingung, wenn die Abteilung Baubewilligungen das auf LIG Mülligen/820 geplante Bauvorhaben (Wasserreservoir) bewilligt. Sollte wider Erwarten eine Genehmigung verweigert werden, fiele dieser Vertrag als gegenstandslos dahin. Die bis zu diesem Zeitpunkt angefallenen Kosten (Geometer und Notariat) gingen vollumfänglich zu Lasten der Einwohnergemeinde Mülligen.

b) Gemeindeversammlung

Dieser Baurechtsvertrag steht unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch die Gemeindeversammlung (§ 37 Abs. 2 lit. h Gemeindegesetz sowie § 12 der Gemeindeordnung der Einwohnergemeinde Mülligen). Sollte die Genehmigung nicht erfolgen, fiele dieser Vertrag als gegenstandslos dahin. Die bis zu diesem Zeitpunkt angefallenen Kosten (Geometer und Notariat) gingen vollumfänglich zu Lasten der Einwohnergemeinde Mülligen.

c) Abteilung für Landwirtschaft

Dieser Baurechtsvertrag steht ferner unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch die Abteilung Landwirtschaft. Sollte wider Erwarten eine Genehmigung verweigert werden, fiele dieser Vertrag als gegenstandslos dahin. Die bis zu diesem Zeitpunkt angefallenen Kosten (Geometer und Notariat) gingen vollumfänglich zu Lasten der Einwohnergemeinde Mülligen.

6. Vertragskosten

Die durch dieses Rechtsgeschäft anfallenden Kosten (Notariat, Grundbuchamt) werden von der dienstbarkeitsberechtigten Partei getragen (siehe aber soeben Ziff. V/5 lit. a-c). Die Parteien haften solidarisch für diese Kosten.

7. Originalurkunde und beglaubigte Kopien

Von dieser Urkunde wird ein Original ausgefertigt, welches dem Grundbuchamt als Rechtsgrundausweis dient. Die Parteien erhalten je eine beglaubigte Fotokopie. Eine weitere beglaubigte Kopie verbleibt bei den Akten der Urkundsperson.

8. Grundbuchanmeldung

Die Urkundsperson wird ausdrücklich ermächtigt und beauftragt, sämtliche für den grundbuchlichen Vollzug dieses Rechtsgeschäfts erforderlichen Rechtsausweise (Bewilligungen, Genehmigungen, Erklärungen, etc.) einzuholen und die Urkunde sowie alle damit zusammenhängenden Rechtsgeschäfte sobald als möglich beim Grundbuchamt für den Vollzug anzumelden, allenfalls auch durch elektronische Übermittlung (Terravis-System), sobald alle Vertragsbedingungen erfüllt sind.

Die Parteien bevollmächtigen die Urkundsperson je einzeln und mit Substitutionsbefugnis, bei Abweisungen den Beschwerdeverzicht für alle Parteien zu erklären, um damit den unmittelbaren Eintritt der Rechtskraft zu bewirken sowie allenfalls das angemeldete Rechtsgeschäft beim Grundbuchamt zurückzuziehen.

9. Vollmacht für Änderungen und Ergänzungen

Notar Dr. Martin Ramisberger, Aargauische Urkundsperson, mit Büro in Obersiggenthal, werden ermächtigt, Änderungen und Ergänzungen vorzunehmen, wenn nötig in einem separaten Nachtrag, und diese dem Grundbuchamt anzumelden. Die Doppel-/Mehrvertretung ist zulässig. Die Parteien sind über solche Vorgänge durch die Urkundsperson zu informieren.




5243 Mülligen, Stockfeldstrasse 1, 16. Dezember 2025

Die dienstbarkeitsbelastete Partei:


.....
Armin Bracher



.....
Paul Bracher

Erbengemeinschaft Hans Ulrich Bracher:


.....
Heiner Bracher für Elisabeth Bracher,
Barbara Riser und sich selbst

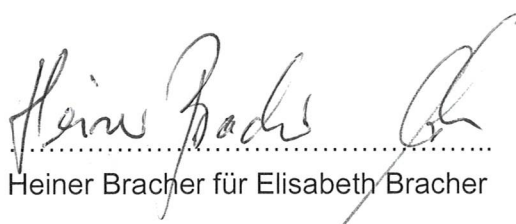
Die dienstbarkeitsberechtigte Partei:

Einwohnergemeinde Mülligen


.....
Stefan Hänni, Gemeindeammann


.....
Bianca Selina Fuchs, Gemeindeschreiberin

Die zustimmende Willensvollstreckerin:


.....
Heiner Bracher für Elisabeth Bracher

ÖFFENTLICHE BEURKUNDUNG

Ich, Dr. iur. David Fuhrer, Notar, Aargauische Urkundsperson mit Büro in Nussbaumen (Gemeinde Obersiggenthal), bescheinige:

1. Die Einwohnergemeinde Mülligen ist eine öffentlich-rechtliche Körperschaft und wird gemäss § 36 Abs. 2 des aargauischen Gemeindegesetzes vertreten durch den Gemeinderat und dieser durch Herrn Stefan Hänni, geb. 17.08.1968, von Köniz BE, in Mülligen AG, Gemeindeammann, und Frau Bianca Selina Fuchs, geb. 06.07.1997, von Beinwil am See AG, in Staufen AG, Gemeindeschreiberin.

Das Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung Mülligen mit der Zustimmung zum Abschluss dieses Rechtsgeschäftes wird nachgereicht.

2. Elisabeth Bracher (Vertragspartei und Willensvollstreckerin) und Barbara Riser (Vertragspartei), beide vorgenannt, identifiziert anhand beglaubigter Unterschrift, sind gemäss Spezialvollmacht vom 11. Dezember 2025, mit dem Recht zur Doppel/Mehrfachvertretung und Selbstkontrahierung, für dieses Rechtsgeschäft rechtsgültig vertreten durch Heiner Bracher, vorgenannt.

3. Die Urkundsparteien:

- **Herr Armin Bracher** (ausgewiesen durch Schweizer ID.....),
- **Herr Paul Bracher** (ausgewiesen durch Schweizer ID.....),
- **Herr Heiner Bracher** (ausgewiesen durch Schweizer ID.....),
- **Herr Stefan Hänni** (ausgewiesen durch Schweizer Identitätskarte),
- **Frau Bianca Selina Fuchs** (ausgewiesen durch Schweizer Identitätskarte),

haben

- diese Urkunde in meiner Gegenwart gelesen;
- mir erklärt, diese Urkunde enthalte ihren mitgeteilten Willen;
- diese Urkunde in meiner Gegenwart eigenhändig unterzeichnet.

5243 Mülligen, Stockfeldstrasse 1, 16. Dezember 2025

Prot.-Nr. 211

Die Aargauische Urkundsperson.



Dienstbarkeitsplan

LIG Mülligen 48



30 Meter

Die gedruckten Daten haben nur informativen Charakter. Es können keine rechtlichen Ansprüche irgendwelcher Art geltend gemacht werden.
Bitte beachten Sie auch die Ausführungen zum Kartendienst 'kai_arealstatistik' unter <https://www.ag.ch/geoport/api/v1/mapservices/263/documentation>.
Quelle: Daten des Kantons Aargau, Bundesamt für Landestopografie



1:1000



erstellt: 15.12.2025

A. Bracher

Armin Bracher

Armin Bracher

Paul Bracher

Heiner Bracher

Heiner Bracher für Elisabeth Bracher,
Barbara Bracher und sich selbst

Heiner Bracher

Heiner Bracher für Elisabeth Bracher als
zustimmende Willensvollstreckerin

B. Fuchs

Bianca Selina Fuchs, Gemeindeschreiberin

Stefan Hänni

Stefan Hänni, Gemeindeammann

Willingen, 16. Nov. 2025



DF

Situationsplan

LIG Mülligen 48



75 Meter

Die gedruckten Daten haben nur informativen Charakter. Es können keine rechtlichen Ansprüche in irgendwelcher Art geltend gemacht werden.
Bitte beachten Sie auch die Ausführungen zum Kartendienst 'kai_arealstatistik' unter <https://www.land.ch/geoportal/api/v1/mapservices/263/docs/infocenter>.
Quelle: Daten des Kantons Aargau, Bundesamt für Landestopografie



1:2500



erstellt: 15.12.2025

Armin Bracher

Armin Bracher

Paul Bracher

Paul Bracher

Heiner Bracher

Heiner Bracher für Elisabeth Bracher,
Barbara Bracher und sich selbst

Bianca Fuchs

Heiner Bracher für Elisabeth Bracher als
zustimmende Willensvollstreckerin

B. Fuchs

Bianca Selina Fuchs, Gemeindegeschreiberin

Stefan Hänni

Stefan Hänni, Gemeindeammann

Mitliegen 16. Dez. 2025



DF