



ÖFFENTLICHE URKUNDE

errichtet von

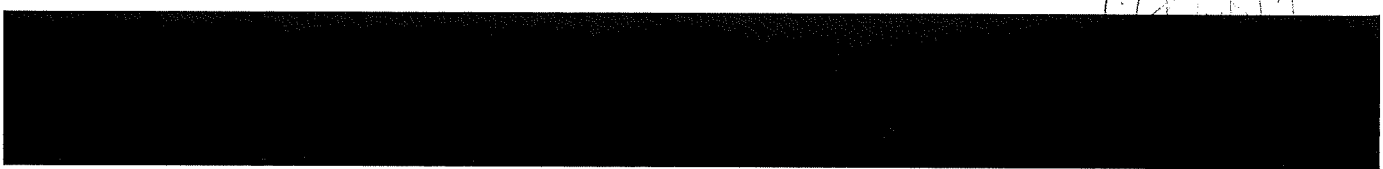
NOTAR LIC. IUR. RAPHAEL HOFSTETTER
URKUNDSPERSON DES KANTONS AARGAU

mit Büro in 5612 Villmergen
beurkundet im Gemeindehaus in 5524 Niederwil, den 25. März 2024

DIENSTBARKEITSVERTRAG

I. Vertragsparteien

1. Erben der Frau Sophie Anna Peterhans geb. Huber, [REDACTED] als:
 - 1.1 Herr [REDACTED]
 - 1.2 Herr [REDACTED]
 - 1.3 Herr [REDACTED]
 - 1.4 Herr [REDACTED]



1.5 Herr [REDACTED]

1.6 Herr [REDACTED]

1.7 Herr [REDACTED]

als **Gesamteigentümer infolge Erbengemeinschaft** der Grundstücke

Grundbuch Niederwil Nr. 274, Plan 30

Grundbuch Niederwil Nr. 1434, Plan 30

2. Herr [REDACTED]

als Eigentümer des Grundstückes

Grundbuch Niederwil Nr. 966, Plan 30

3. **Einwohnergemeinde Niederwil**

vertreten durch den Gemeinderat Niederwil und dieser durch die Herren

[REDACTED]

als Eigentümerin des Grundstückes

Grundbuch Niederwil Nr. 840, Plan 30



[REDACTED]

II. Rechtsbegründungen

1. Die Erben der Frau Sophie Peterhans
als Eigentümer der Grundstücke
Grundbuch Niederwil Nr. 274
Grundbuch Niederwil Nr. 1434

2. Herr [REDACTED]
als Eigentümer des Grundstückes
Grundbuch Niederwil Nr. 966

und

3. die Einwohnergemeinde Niederwil
als Eigentümerin des Grundstückes
Grundbuch Niederwil Nr. 840

begründen hiermit zwischen ihren vorgenannten Grundstücken für sich und die jeweiligen Eigentümer dieser Grundstücke die folgenden neuen Grunddienstbarkeiten:

1. Zu Lasten der Parzelle 840 und zu Gunsten der Parzellen 966 und 1434
ein 5,00 m bzw. 4,30 m breites Fuss- und Fahrwegrecht.

Aufgrund dieses Fuss- und Fahrwegrechtes sind die jeweiligen Eigentümer der Parzellen 966 und 1434 berechtigt, den im beiliegenden Dienstbarkeitsplan Nr. 1 gelb eingezeichneten, 5,00 m bzw. 4,30 m breiten Abschnitt der belasteten Parzelle 840 (Teil des Riedmattweges) mit dem erforderlichen Ein- und Ausfahrtsradius zu begehen und zu befahren und diesen als Zugang und als Zufahrt zu ihren Grundstücken zu benützen.

Der Verlauf des Fuss- und Fahrwegrechtes ergibt sich aus dem beiliegenden, von den Parteien mitunterzeichneten Dienstbarkeitsplan Nr. 1, in welchem er gelb eingezeichnet ist.



Sollte der Verlauf des Fuss- und Fahrwegrechtes aufgrund eines künftigen Bauprojektes auf einer der betroffenen Parzellen geändert werden müssen, so gehen sämtliche diesbezüglichen Kosten zulasten des Eigentümers der Parzelle 966.

Dieses Fuss- und Fahrwegrecht ist in keiner Weise beschränkt, weder in zeitlicher noch in sachlicher Hinsicht, auch dann nicht, wenn die Nutzungsart der berechtigten Grundstücke (und damit die Benützung des Weges) verändert oder erweitert werden sollte (bauliche Veränderungen an bestehenden Gebäuden oder Erstellen von neuen Gebäuden etc.). Eine dadurch allenfalls entstehende Mehrbelastung hat der jeweilige Eigentümer des belasteten Grundstückes zu dulden.

Der gleiche Fuss- und Fahrweg wird auch vom Eigentümer der belasteten Parzelle 840 benützt.

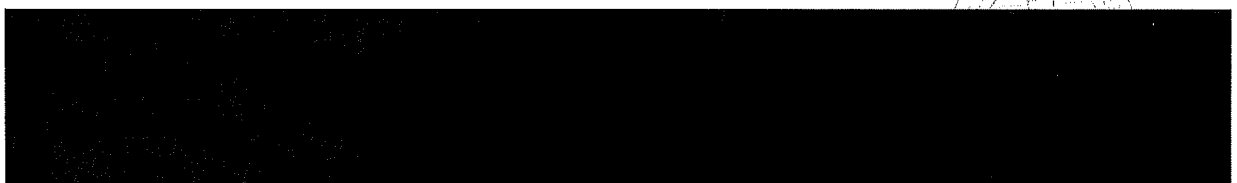
Die Unterhalts-, Betriebs- und allfälligen Erneuerungskosten des Fuss- und Fahrweges werden von dessen Benützern nach Massgabe der Bestimmungen von Art. 741 ZGB getragen.

Der Gemeinderat Niederwil erteilt gleichzeitig mit der Unterzeichnung dieser Urkunde seine Zustimmung zur vorstehenden Dienstbarkeitsbegründung bezüglich der Ausfahrt auf die Strassenparzelle 90 (Nesselnbacherstrasse).

2. Zu Lasten der Parzelle 966 und zu Gunsten der Parzelle 1434 ein 4,30 m breites Fuss- und Fahrwegrecht.

Aufgrund dieses Fuss- und Fahrwegrechtes ist der jeweilige Eigentümer der Parzelle 1434 berechtigt, den im beiliegenden Dienstbarkeitsplan Nr. 1 blau eingezeichneten, 4,30 m breiten Abschnitt der belasteten Parzelle 966 zu begehen und zu befahren und diesen als Zugang und als Zufahrt zu seinem Grundstück zu benützen. Dieses Fuss- und Fahrwegrecht stellt die Fortsetzung des in Ziffer 1. hiervoor begründeten Fuss- und Fahrwegrechtes dar.

Der Verlauf des Fuss- und Fahrwegrechtes ergibt sich aus dem beiliegenden, von den Parteien mitunterzeichneten Dienstbarkeitsplan Nr. 1, in welchem er blau eingezeichnet ist.



Dieses Fuss- und Fahrwegrecht ist in keiner Weise beschränkt, weder in zeitlicher noch in sachlicher Hinsicht, auch dann nicht, wenn die Nutzungsart des berechtigten Grundstückes (und damit die Benützung des Weges) verändert oder erweitert werden sollte (bauliche Veränderungen an bestehenden Gebäuden oder Erstellen von neuen Gebäuden etc.). Eine dadurch allenfalls entstehende Mehrbelastung hat der jeweilige Eigentümer des belasteten Grundstückes zu dulden.

Über die Erstellungskosten des Fuss- und Fahrweges auf der belasteten Parzelle 966 vereinbarten sich die Eigentümer der Parzellen 966 und 1434 separat und ausservertraglich.

Die Unterhalts-, Betriebs- und allfälligen Erneuerungskosten des Fuss- und Fahrweges werden von dessen Benützern nach Massgabe der Bestimmungen von Art. 741 ZGB getragen.

3. Zu Lasten und zu Gunsten der Parzellen 274 und 1434

ein gegenseitiges Näherbaurecht auf 3,00 m für jegliche Bauten, welche gemäss den jeweils geltenden öffentlich-rechtlichen Bau- und Nutzungsvorschriften der Gemeinde Niederwil zulässig sind.

Aufgrund dieses Näherbaurechtes sind die jeweiligen Eigentümer der Parzellen 274 und 1434 gegenseitig berechtigt, jegliche Bauten, welche gemäss den jeweils geltenden öffentlich-rechtlichen Bau- und Nutzungsvorschriften der Gemeinde Niederwil zulässig sind, in Unterschreitung des gesetzlichen, ordentlichen Grenzabstandes bis auf eine Distanz von je 3,00 m an die Grenze zur erwähnten Nachbarparzelle zu erstellen und dort dauernd beizubehalten, auch wenn gemäss den öffentlich-rechtlichen Bau- und Nutzungsvorschriften der Gemeinde Niederwil für diese Bauten ein grösserer Grenzabstand eingehalten werden müsste.

Die Vertragsparteien vereinbarten und halten fest, dass das vorgenannte Näherbaurecht ausdrücklich auch im Falle eines Mehrlängenzuschlages für die im Näherbaurecht erstellten Bauten gilt.

Das Näherbaurecht zulasten und zugunsten der Parzellen 274 und 1434 gilt für jegliche Bauten, welche gemäss den jeweils geltenden öffentlich-rechtlichen Bau- und Nutzungsvorschriften der Gemeinde Niederwil zulässig sind, und zwar für die gesamte gemeinsame Grenze zwischen ihren Grundstücken von je ca. 24,50 m. Der Umfang des Näherbaurechtes und damit die Belastung ergeben sich aus dem beiliegenden, von den Parteien mitunterzeichneten Dienstbarkeitsplan Nr. 1, in welchem die Grenzlängen von je ca. 24,50 m violett eingezeichnet sind. Innerhalb dieser Grenzlängen können die Eigentümer der Parzellen 274 und 1434 frei wählen, wo sie ihre Bauten hinstellen wollen.



Das gegenseitige Näherbaurecht gilt auch für Ersatzbauten, welche anstelle der erstmals erstellten Gebäude errichtet werden könnten, wobei die Ersatzbauten im Umfange der erstellten Bauten oder aber auf der ganzen Länge von je ca. 24,50 m ausgeführt werden können.

Im Übrigen bleiben die jeweils geltenden öffentlich-rechtlichen Bau- und Nutzungsvorschriften der Gemeinde Niederwil ausdrücklich vorbehalten. Die beteiligten Grundeigentümer nehmen zur Kenntnis, dass die Ausübung des vorstehend begründeten Näherbaurechtes und somit die Verringerung des öffentlich-rechtlichen Gebäudeabstandes nur mit Zustimmung der Baupolizeibehörden erfolgen kann. Das Näherbaurecht und die Verringerung des Gebäudeabstandes haben nur privatrechtlichen Charakter. Die beteiligten Grundeigentümer erklären ferner, dass sie von den Wirkungen der öffentlich-rechtlichen Grenz- und Gebäudeabstandsvorschriften Kenntnis haben.

Für die Ausführung von allfälligen notwendigen Brandschutzmassnahmen und deren Kostentragung vereinbaren die Vertragsparteien im Sinne einer Nebenleistungspflicht was folgt:

Die jeweiligen Eigentümer der Parzellen 274 und 1434 verpflichten sich gegenseitig, bei der Erstellung von neuen Bauten auf ihrer Parzelle sämtliche aufgrund der dazumal geltenden Bestimmungen notwendigen feuerpolizeilichen Brandschutzmassnahmen an ihren Bauten auf ihre Kosten ausführen zu lassen, damit die auf der Nachbarparzelle neu errichteten Bauten ebenfalls in Unterschreitung des ordentlichen feuerpolizeilichen Grenzabstandes erstellt werden können.

Sie verpflichten sich somit mit Unterzeichnung dieser Urkunde zur Sicherstellung der für die Einhaltung des Brandschutzes erforderlichen Massnahmen bei der Erstellung von neuen Bauten auf ihrer Parzelle und zur Übernahme der entsprechenden Kosten gemäss den dazumaligen gesetzlichen Bestimmungen. Auf eine Sicherstellung dieser Kosten wird verzichtet.

Die Eigentümer der Parzellen 274 und 1434 sind sich bewusst, dass sie je nachdem, in welchem Bereich sie das Näherbaurecht ausüben wollen, allenfalls noch ein entsprechendes Näher- oder Grenzbaurecht von den Eigentümern der angrenzenden Parzellen 275 und/oder 966 benötigen.



4. Zu Lasten und zu Gunsten der Parzellen 274 und 966

ein gegenseitiges Näherbaurecht auf 3,00 m für jegliche Bauten, welche gemäss den jeweils geltenden öffentlich-rechtlichen Bau- und Nutzungsvorschriften der Gemeinde Niederwil zulässig sind.

Aufgrund dieses Näherbaurechtes sind die jeweiligen Eigentümer der Parzellen 274 und 966 gegenseitig berechtigt, jegliche Bauten, welche gemäss den jeweils geltenden öffentlich-rechtlichen Bau- und Nutzungsvorschriften der Gemeinde Niederwil zulässig sind, in Unterschreitung des gesetzlichen, ordentlichen Grenzabstandes bis auf eine Distanz von je 3,00 m an die Grenze zur erwähnten Nachbarparzelle zu erstellen und dort dauernd beizubehalten, auch wenn gemäss den öffentlich-rechtlichen Bau- und Nutzungsvorschriften der Gemeinde Niederwil für diese Bauten ein grösserer Grenzabstand eingehalten werden müsste.

Die Vertragsparteien vereinbaren und halten fest, dass das vorgenannte Näherbaurecht ausdrücklich auch im Falle eines Mehrlängenzuschlages für die im Näherbaurecht erstellten Bauten gilt.

Das Näherbaurecht zulasten und zugunsten der Parzellen 274 und 966 gilt für jegliche Bauten, welche gemäss den jeweils geltenden öffentlich-rechtlichen Bau- und Nutzungsvorschriften der Gemeinde Niederwil zulässig sind, und zwar für die gesamte gemeinsame Grenze zwischen ihren Grundstücken von je ca. 22,75 m. Der Umfang des Näherbaurechtes und damit die Belastung ergeben sich aus dem beiliegenden, von den Parteien mitunterzeichneten Dienstbarkeitsplan Nr. 2, in welchem die Grenzlängen von je ca. 22,75 m grün eingezeichnet sind. Innerhalb dieser Grenzlängen können die Eigentümer der Parzellen 274 und 966 frei wählen, wo sie ihre Bauten hinstellen wollen.

Das gegenseitige Näherbaurecht gilt auch für Ersatzbauten, welche anstelle der erstmals erstellten Gebäude errichtet werden könnten, wobei die Ersatzbauten im Umfange der erstellten Bauten oder aber auf der ganzen Länge von je ca. 22,75 m ausgeführt werden können.

Im Übrigen bleiben die jeweils geltenden öffentlich-rechtlichen Bau- und Nutzungsvorschriften der Gemeinde Niederwil ausdrücklich vorbehalten. Die beteiligten Grundeigentümer nehmen zur Kenntnis, dass die Ausübung des vorstehend begründeten Näherbaurechtes und somit die Verringerung des öffentlich-rechtlichen Gebäudeabstandes nur mit Zustimmung der Baupolizeibehörden erfolgen kann. Das Näherbaurecht und die Verringerung des Gebäudeabstandes haben nur privatrechtlichen Charakter. Die beteiligten Grundeigentümer erklären ferner, dass sie von den Wirkungen der öffentlich-rechtlichen Grenz- und Gebäudeabstandsvorschriften Kenntnis haben.



Für die Ausführung von allfälligen notwendigen Brandschutzmassnahmen und deren Kostentragung vereinbaren die Vertragsparteien im Sinne einer Nebenleistungspflicht was folgt:

Die jeweiligen Eigentümer der Parzellen 274 und 966 verpflichten sich gegenseitig, bei der Erstellung von neuen Bauten auf ihrer Parzelle sämtliche aufgrund der dannzumal geltenden Bestimmungen notwendigen feuerpolizeilichen Brandschutzmassnahmen an ihren Bauten auf ihre Kosten ausführen zu lassen, damit die auf der Nachbarparzelle neu errichteten Bauten ebenfalls in Unterschreitung des ordentlichen feuerpolizeilichen Grenzabstandes erstellt werden können.

Sie verpflichten sich somit mit Unterzeichnung dieser Urkunde zur Sicherstellung der für die Einhaltung des Brandschutzes erforderlichen Massnahmen bei der Erstellung von neuen Bauten auf ihrer Parzelle und zur Übernahme der entsprechenden Kosten gemäss den dannzumaligen gesetzlichen Bestimmungen. Auf eine Sicherstellung dieser Kosten wird verzichtet.

Die Eigentümer der Parzellen 274 und 966 sind sich bewusst, dass sie je nachdem, in welchem Bereich sie das Näherbaurecht ausüben wollen, allenfalls noch ein entsprechendes Näher- oder Grenzbaurecht von den Eigentümern der angrenzenden Parzellen 840 und/oder 1434 benötigen.

Weiter ist sich der Eigentümer der Parzelle 966 bewusst, dass bei der Ausübung des Näherbaurechtes das in Ziffer 2. hiervoor begründete Fuss- und Fahrwegrecht zu beachten ist.

5. Zu Lasten und zu Gunsten der Parzellen 274 und 966

ein gegenseitiges Grenzbaurecht für eine Erschliessungsstrasse.

Aufgrund dieses Grenzbaurechtes sind die jeweiligen Eigentümer der Parzellen 274 und 966 gegenseitig berechtigt, eine Erschliessungsstrasse an die Grenze zur genannten Nachbarparzelle zu erbauen und diese dort dauernd beizubehalten.

Die Vertragsparteien vereinbaren und halten fest, dass das vorgenannte gegenseitige Grenzbaurecht ausdrücklich auch im Falle eines Mehrlängenzuschlages für die im Grenzbaurecht erstellten Bauten gilt.



Das gegenseitige Grenzbaurecht gilt für die gesamte gemeinsame Grenze zwischen den Parzellen 274 und 966. Die jeweiligen Grenzlängen von ca. 22,75 m sind im beiliegenden, von den Parteien mitunterzeichneten Dienstbarkeitsplan Nr. 2 orange eingezeichnet. Aus diesem Dienstbarkeitsplan Nr. 2 ergeben sich der Umfang des gegenseitigen Grenzbaurechtes und damit die Belastungen.

Das gegenseitige Grenzbaurecht gilt auch für Ersatz-Erschliessungsstrassen, welche anstelle der erstmals erstellten Erschliessungsstrassen errichtet werden könnten, wobei jedoch das Grenzbaurecht nur im gleichen Umfang und am gleichen Ort beansprucht werden darf wie bei der Ersterstellung.

Die jeweils geltenden öffentlich-rechtlichen Bau- und Nutzungsvorschriften der Gemeinde Niederwil bleiben vorbehalten.

6. Zu Lasten und zu Gunsten der Parzellen 274 und 1434

ein gegenseitiges Grenzbaurecht für eine Erschliessungsstrasse.

Aufgrund dieses Grenzbaurechtes sind die jeweiligen Eigentümer der Parzellen 274 und 1434 gegenseitig berechtigt, eine Erschliessungsstrasse an die Grenze zur genannten Nachbarparzelle zu erbauen und diese dort dauernd beizubehalten.

Die Vertragsparteien vereinbaren und halten fest, dass das vorgenannte gegenseitige Grenzbaurecht ausdrücklich auch im Falle eines Mehrlängenzuschlages für die im Grenzbaurecht erstellten Bauten gilt.

Das gegenseitige Grenzbaurecht gilt für die gesamte gemeinsame Grenze zwischen den Parzellen 274 und 1434. Die jeweiligen Grenzlängen von ca. 24,50 m sind im beiliegenden, von den Parteien mitunterzeichneten Dienstbarkeitsplan Nr. 2 violett eingezeichnet. Aus diesem Dienstbarkeitsplan Nr. 2 ergeben sich der Umfang des gegenseitigen Grenzbaurechtes und damit die Belastungen.

Das gegenseitige Grenzbaurecht gilt auch für Ersatz-Erschliessungsstrassen, welche anstelle der erstmals erstellten Erschliessungsstrassen errichtet werden könnten, wobei jedoch das Grenzbaurecht nur im gleichen Umfang und am gleichen Ort beansprucht werden darf wie bei der Ersterstellung.

Die jeweils geltenden öffentlich-rechtlichen Bau- und Nutzungsvorschriften der Gemeinde Niederwil bleiben vorbehalten.



III. Entschädigung

Der jeweilige Eigentümer der berechtigten Parzelle hat dem jeweiligen Eigentümer der belasteten Parzelle für die Einräumung und für die Ausübung der in Abschnitt II. hiervor neu begründeten Dienstbarkeiten keine Entschädigung zu leisten. Vorbehalten bleiben die bei einzelnen Dienstbarkeitsbegründungen getroffenen Vereinbarungen in Bezug auf die Bezahlung der Unterhalts-, Betriebs- und allfälligen Erneuerungskosten.

IV. Grundbucheintrag

Die in Abschnitt II. hiervor neu begründeten Dienstbarkeiten sind im Grundbuch wie folgt einzutragen:

Auf Grundbuch Niederwil Nr. 274

- Last: Näherbaurecht für jegliche Bauten mit Nebenleistungspflicht z.G. 1434
Recht: Näherbaurecht für jegliche Bauten mit Nebenleistungspflicht z.L. 1434
Last: Näherbaurecht für jegliche Bauten mit Nebenleistungspflicht z.G. 966
Recht: Näherbaurecht für jegliche Bauten mit Nebenleistungspflicht z.L. 966
Last: Grenzbaurecht für Erschliessungsstrasse z.G. 966
Recht: Grenzbaurecht für Erschliessungsstrasse z.L. 966
Last: Grenzbaurecht für Erschliessungsstrasse z.G. 1434
Recht: Grenzbaurecht für Erschliessungsstrasse z.L. 1434

Auf Grundbuch Niederwil Nr. 840

- Last: Fuss- und Fahrwegrecht z.G. 966, 1434



Auf Grundbuch Niederwil Nr. 966

Recht: Fuss- und Fahrwegrecht z.L. 840

Last: Fuss- und Fahrwegrecht z.G. 1434

Recht: Näherbaurecht für jegliche Bauten mit Nebenleistungspflicht z.L. 274

Last: Näherbaurecht für jegliche Bauten mit Nebenleistungspflicht z.G. 274

Recht: Grenzbaurecht für Erschliessungsstrasse z.L. 274

Last: Grenzbaurecht für Erschliessungsstrasse z.G. 274

Auf Grundbuch Niederwil Nr. 1434

Recht: Fuss- und Fahrwegrecht z.L. 840

Recht: Fuss- und Fahrwegrecht z.L. 966

Recht: Näherbaurecht für jegliche Bauten mit Nebenleistungspflicht z.L. 274

Last: Näherbaurecht für jegliche Bauten mit Nebenleistungspflicht z.G. 274

Recht: Grenzbaurecht für Erschliessungsstrasse z.L. 274

Last: Grenzbaurecht für Erschliessungsstrasse z.G. 274

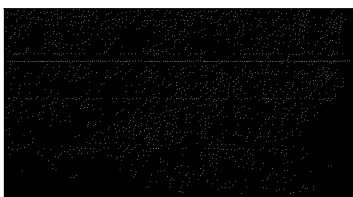
V. Verschiedene Vertragsbestimmungen

1. Die Eintragung der in Abschnitt II. hiervor neu begründeten Dienstbarkeiten im Grundbuch erfolgt im Nachgang zu den auf den beteiligten Grundstücken bereits eingetragenen beschränkten dinglichen Rechten.
2. Die von den Parteien mitunterzeichneten Dienstbarkeitspläne werden als integrierende Bestandteile dieses Dienstbarkeitsvertrages erklärt und verkündet.
3. Die sämtlichen Notariats- und Grundbuchkosten dieses Dienstbarkeitsvertrages werden vom Eigentümer der Parzelle 966, Herrn Beat Peterhans, und von der Eigentümerin der Parzelle 840, Einwohnergemeinde Niederwil, unter solidarischer Haftbarkeit je zur Hälfte zur Bezahlung übernommen.



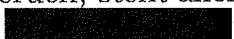
4. Das Original dieses Dienstbarkeitsvertrages wird beim Grundbuchamt Wohlen hinterlegt und dient diesem als Eintragungsbeleg. Die Parteien erhalten je eine beglaubigte Fotokopie dieses Dienstbarkeitsvertrages.
5. Die Urkundsperson wird seitens der Vertragsparteien bevollmächtigt und beauftragt, diesen Dienstbarkeitsvertrag dem Grundbuchamt Wohlen erst dann zur Eintragung anzumelden, wenn die Voraussetzungen für die Grundbuchanmeldung gemäss den Ziffern 8. und 9. nachstehend erfüllt sind.
6. Die unterzeichnenden

- Herr
- Herr
- Herr
- Herr
- Herr



erklären, dass sie mit ihrer Ehefrau unter dem Güterstand der Errungenschaftsbeteiligung gemäss Art. 196 ff. ZGB leben.

7. Der Gemeinderat Niederwil ist gestützt auf § 37 Abs. 2 lit. h des Gemeindegesetzes sowie die Bestimmungen der Gemeindeordnung Niederwil ermächtigt, den vorliegenden Vertrag abzuschliessen und für die Einwohnergemeinde Niederwil zu unterzeichnen. Die Zustimmung der Einwohnergemeindeversammlung ist nicht erforderlich.
8. Den Vertragsparteien ist bekannt, dass gemäss einem ebenfalls heute unterzeichneten Kaufvertrag die Erben der Frau Sophie Peterhans das Grundstück Grundbuch Niederwil Nr. 274 an die Einwohnergemeinde Niederwil veräussern. Die Genehmigung dieses Kaufvertrages durch die Einwohnergemeindeversammlung Niederwil bleibt vorbehalten, ebenso ein allfälliges Abstimmungsergebnis, falls gegen den Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung das Referendum ergriffen werden sollte. Der Gemeinderat Niederwil wird diesen Kaufvertrag der kommenden Einwohnergemeindeversammlung vom 27. Juni 2024 zur Genehmigung vorlegen.

Sollten die Stimmbürger von Niederwil an der Einwohnergemeindeversammlung dem genannten Kaufvertrag und damit dem Erwerb des Grundstückes Grundbuch Niederwil Nr. 274 durch die Einwohnergemeinde Niederwil nicht zustimmen oder sollte im Falle der Zustimmung oder Ablehnung das Referendum ergriffen werden, steht allen Vertragsparteien, Erben der Frau Sophie Peterhans, Herr  und Einwohnergemeinde Niederwil, das Recht zu, vom vorstehenden Dienstbarkeitsvertrag entschädigungslos zurückzutreten. Im Falle der Ablehnung des genannten Kaufvertrages an der Einwohnergemeindeversammlung muss die Referendumsfrist nicht abgewartet werden.



Die Erben der Frau Sophie Peterhans können dann umgehend, ohne die Referendumsfrist abzuwarten, vom genannten Kaufvertrag zurücktreten und wieder frei über das Grundstück Grundbuch Niederwil Nr. 274 verfügen. In allen anderen Fällen ist die Referendumsfrist abzuwarten, nicht jedoch die Referendumsabstimmung, bevor vom genannten Vertrag zurückgetreten werden kann.

Die Vertragsparteien vereinbaren je nach eintreffendem Szenario eine unterschiedliche Kostentragung für die folgenden entstandenen Kosten:

- a) Die Vermessungs- und Vermarktungskosten des Grundbuchgeometers, Portmann und Partner, Zugerstrasse 14, 5620 Bremgarten, für das Erstellen der Mutationsurkunde Niederwil Nr. 1153
- b) Die Notariatskosten des Notariats- und Advokaturbüros Hofstetter, lic. iur. Raphael Hofstetter, Unterdorfstrasse 2, 5612 Villmergen, für das Ausarbeiten des "Kaufvertrages für Fr. 76'000.-- mit Parzellierungen und Vereinigung" zwischen den Erben der Frau Sophie Peterhans, Niederwil, als Verkäufer, und Herrn [REDACTED] als Käufer, über einen Grundstückabschnitt von 80 m²
- c) Die Notariatskosten des Notariats- und Advokaturbüros Hofstetter, lic. iur. Raphael Hofstetter, Unterdorfstrasse 2, 5612 Villmergen, für das Ausarbeiten des "Kaufvertrages für Fr. 1'068'750.--" zwischen den Erben der Frau Sophie Peterhans, Niederwil, als Verkäufer, und der Einwohnergemeinde Niederwil, als Käuferin, über die Parzelle 274
- d) Die Notariatskosten des Notariats- und Advokaturbüros Hofstetter, lic. iur. Raphael Hofstetter, Unterdorfstrasse 2, 5612 Villmergen, für das Ausarbeiten des "Kaufvertrages für Fr. 483'550.--" zwischen den Erben der Frau Sophie Peterhans, Niederwil, als Verkäufer, und Herrn [REDACTED] als Käufer, über die neue Parzelle 1434
- e) Die Notariatskosten des Notariats- und Advokaturbüros Hofstetter, lic. iur. Raphael Hofstetter, Unterdorfstrasse 2, 5612 Villmergen, für das Ausarbeiten des vorstehenden Dienstbarkeitsvertrages

Die Vertragsparteien vereinbaren, dass die entstandenen Kosten gemäss lit. a) bis lit. e) hiervor bei folgenden Szenarien wie folgt getragen werden:

<u>Szenario A.</u>	Einwohnergemeindeversammlung; Zustimmung Referendum wird nicht ergriffen.
Kostentragung:	50% Erbengemeinschaft Sophie Peterhans 50% Einwohnergemeinde Niederwil



- Szenario B. Einwohnerversammlung: Zustimmung
Referendum wird ergriffen. Kein Rücktritt.
Urnenabstimmung: Zustimmung
Kostentragung: 50% Erbgemeinschaft Sophie Peterhans
50% Einwohnergemeinde Niederwil
- Szenario C. Einwohnerversammlung: Zustimmung
Referendum wird ergriffen. Kein Rücktritt.
Urnenabstimmung: Ablehnung
Kostentragung: 100% Einwohnergemeinde Niederwil
- Szenario D. Einwohnerversammlung: Zustimmung
Referendum wird ergriffen.
Erbgemeinschaft Sophie Peterhans tritt vom Kaufvertrag zurück. Referendumsfrist muss abgewartet werden vor dem Rücktritt.
Kostentragung: 100% Erbgemeinschaft Sophie Peterhans
- Szenario E. Einwohnerversammlung: Ablehnung
Referendum wird nicht ergriffen. Kein Rücktritt.
Kostentragung: 100% Einwohnergemeinde Niederwil
- Szenario F. Einwohnerversammlung: Ablehnung
Referendum wird ergriffen. Kein Rücktritt.
Urnenabstimmung: Zustimmung
Kostentragung: 50% Erbgemeinschaft Sophie Peterhans
50% Einwohnergemeinde Niederwil
- Szenario G. Einwohnerversammlung: Ablehnung
Referendum wird ergriffen. Kein Rücktritt.
Urnenabstimmung: Ablehnung
Kostentragung: 100% Einwohnergemeinde Niederwil
- Szenario H. Einwohnerversammlung: Ablehnung
Erbgemeinschaft Sophie Peterhans tritt vom Kaufvertrag zurück, was sofort erfolgen kann. Referendumsfrist muss nicht abgewartet werden vor dem Rücktritt.
Kostentragung: 100% Einwohnergemeinde Niederwil

Im Falle eines Rücktrittes vom Kaufvertrag über das Grundstück Grundbuch Niederwil Nr. 274 durch die Käuferin, Einwohnergemeinde Niederwil, sind sämtliche entstandenen Kosten gemäss lit. a) bis lit. e) von der Einwohnergemeinde Niederwil zur alleinigen Bezahlung zu übernehmen.

Über die Kostenaufteilung innerhalb der Erbgemeinschaft Sophie Peterhans vereinbaren sich die Erben separat und ausserhalb dieser Urkunde.



9. Der vorstehende Dienstbarkeitsvertrag wird unter der Bedingung abgeschlossen, dass gleichzeitig auch die in Ziffer 8. lit. b) bis d) hiervoor erwähnten Verträge heute unterzeichnet und gleichzeitig mit dem vorstehenden Dienstbarkeitsvertrag dem Grundbuchamt Wohlen zur Eintragung angemeldet werden können. Die Grundbuchanmeldung kann jedoch erst erfolgen, wenn die Einwohnergemeindeversammlung Niederwil vom 27. Juni 2024 den Kaufvertrag über den Erwerb der Parzelle 274 durch die Einwohnergemeinde Niederwil rechtskräftig genehmigt hat.

Die Urkundsperson wird seitens der Vertragsparteien angewiesen, den vorstehenden Dienstbarkeitsvertrag erst dann dem Grundbuchamt Wohlen zur Eintragung anzumelden, wenn die in Ziffer 8. lit. b) bis d) hiervoor erwähnten Verträge dem Grundbuchamt Wohlen zum Vollzug eingereicht werden können.

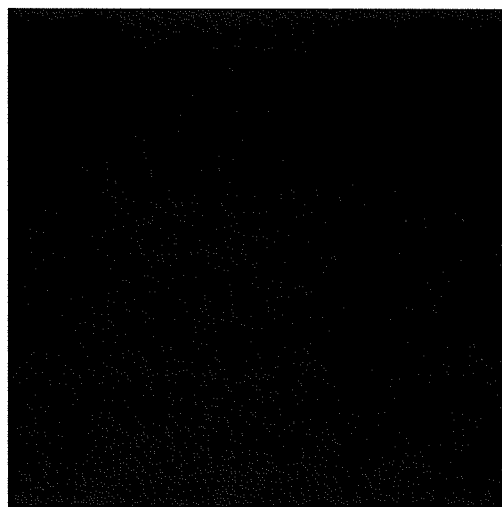
Ob die Voraussetzungen für die Anmeldung aller vier Verträge beim Grundbuchamt Wohlen gegeben sind, liegt einzig und allein in der Verantwortlichkeit der Urkundsperson. Das Grundbuchamt Wohlen hat hier keine Prüfungspflicht und ist von der Verantwortlichkeit entbunden.

10. 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.

Niederwil, den 25. März 2024

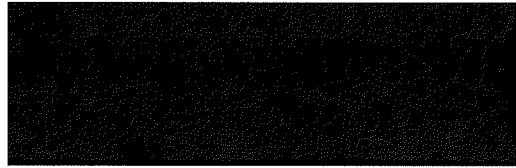
Die Eigentümer der Grundstücke
Grundbuch Niederwil Nrn. 274 und 1434:

Erben der Frau Sophie Peterhans,
1924, Niederwil



(Fortsetzung der Unterschriften von Seite 15)

Niederwil, den 25. März 2024



Für sich selbst und als Bevollmächtigter
des Miterben

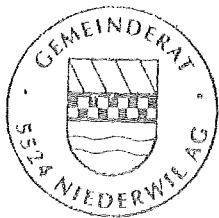


Der Eigentümer des Grundstückes
Grundbuch Niederwil Nr. 966:



Die Eigentümerin des Grundstückes
Grundbuch Niederwil Nr. 840:

Einwohnergemeinde Niederwil
Namens des Gemeinderates
Der Gemeindeammann:



Der Gemeindeschreiber:



Öffentliche Beurkundung

Die unterzeichnende Urkundsperson des Kantons Aargau, Notar lic. iur. Raphael Hofstetter, mit Büro in Villmergen,

beurkundet:

1. Gemäss vorliegender Vollmacht vom 22. März 2024 hat

- Herr [REDACTED]
[REDACTED]

zur Unterzeichnung dieser Urkunde

- Herrn [REDACTED]
[REDACTED]

bevollmächtigt.

2. Der Gemeinderat Niederwil ist gestützt auf § 37 Abs. 2 lit. h des Gemeindegesetzes sowie die Bestimmungen der Gemeindeordnung Niederwil ermächtigt, den vorliegenden Vertrag abzuschliessen und für die Einwohnergemeinde Niederwil zu unterzeichnen. Die Zustimmung der Einwohnergemeindeversammlung ist nicht erforderlich.

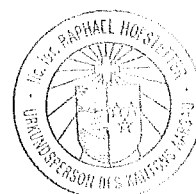
3. Die Einwohnergemeinde Niederwil wird somit durch den Gemeinderat Niederwil und dieser durch die Herren

- [REDACTED]
Gemeindeammann,

und

- [REDACTED]
[REDACTED] Gemeindeschreiber,

rechtsgültig vertreten.



4. Die Urkundsparteien

- Herr [REDACTED]
[REDACTED]

- Herr [REDACTED]
[REDACTED]

- Herr [REDACTED]
[REDACTED]

- Herr [REDACTED]
[REDACTED]

- Herr [REDACTED]
[REDACTED]

für sich selbst und als Bevollmächtigter des Miterben Herrn [REDACTED]

- Herr [REDACTED]
[REDACTED]

als Gesamteigentümer infolge Erbengemeinschaft der Grundstücke Grundbuch
Niederwil Nrn. 274 und 1434

und

- Herr [REDACTED]
[REDACTED]

als Eigentümer des Grundstückes Grundbuch Niederwil Nr. 966

sowie

- Herr [REDACTED]
[REDACTED]

und



- Herr [REDACTED]
[REDACTED]

namens der Einwohnergemeinde Niederwil als Eigentümerin des Grundstückes Grundbuch Niederwil Nr. 840

haben diese Urkunde in meiner Gegenwart gelesen.

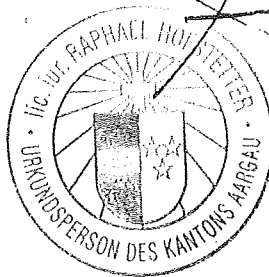
5. Die Urkundsparteien haben mir erklärt, diese Urkunde enthalte ihren mitgeteilten Willen.

6. Die Urkundsparteien haben diese Urkunde in meiner Gegenwart unterzeichnet.

Niederwil, den 25. März 2024




Protokoll Nr. 145/2024

Die Urkundsperson:




DIENSTBARKEITSPLAN NR. 1

Dieser Dienstbarkeitsplan Nr. 1 bildet integrierender Bestandteil des Dienstbarkeitsvertrages vom
25. März 2024

-  = Fuss- und Fahrwegrecht z.L. 840 und z.G. 966 und 1434
(Dienstbarkeitsbegründung Ziffer 1.)
-  = Fuss- und Fahrwegrecht z.L. 966 und z.G. 1434
(Dienstbarkeitsbegründung Ziffer 2.)
-  = Näherbaurecht für jegliche Bauten mit Nebenleistungspflicht z.L. und z.G. 274 und 1434
(Dienstbarkeitsbegründung Ziffer 3.)

Die Eigentümer der Grundstücke Grundbuch Niederwil Nrn. 274 und 1434:

Erben der Frau Sophie Peterhans, 

Herr 

Herr 

Herr 

Herr 

Herr 

Herr 

Der Eigentümer des Grundstückes Grundbuch Niederwil Nr. 966:

Herr 

Die Eigentümerin des Grundstückes Grundbuch Niederwil Nr. 840:

Einwohnergemeinde Niederwil

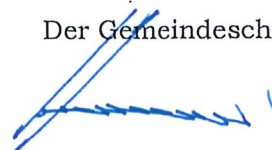
Namens des Gemeinderates

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:










Die Urkundsperson:





DIENSTBARKEITSPLAN NR. 2

Dieser Dienstbarkeitsplan Nr. 2 bildet integrierender Bestandteil des Dienstbarkeitsvertrages vom
25. März 2024

-  = Näherbaurecht für jegliche Bauten mit Nebenleistungspflicht z.L. und z.G. 274 und 966
(Dienstbarkeitsbegründung Ziffer 4.)
-  = Grenzbaurecht für Erschliessungsstrasse z.L. und z.G. 274 und 966
(Dienstbarkeitsbegründung Ziffer 5.)
-  = Grenzbaurecht für Erschliessungsstrasse z.L. und z.G. 274 und 1434
(Dienstbarkeitsbegründung Ziffer 6.)

Die Eigentümer der Grundstücke Grundbuch Niederwil Nrn. 274 und 1434:

Erben der Frau Sophie Peterhans, [REDACTED]

Herr [REDACTED] Herr [REDACTED] Herr [REDACTED]

[REDACTED]

Herr [REDACTED] Herr [REDACTED] Herr [REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

Der Eigentümer des Grundstückes Grundbuch Niederwil Nr. 966:

Herr [REDACTED]
[REDACTED]

Die Urkundsperson:

Niederwil (AG)

1:500



KANTON AARGAU

Mutation Nr. 1153

Legende: www.cadastre.ch/legende
Datenqualität: Standard AV93

