

ENTWURF

25.10.24



ÖFFENTLICHE URKUNDE

errichtet von

Notar Dr. iur. Beat Edelmann,
Urkundsperson des Kantons Aargau
mit Büro in Zurzach.

KAUFVERTRAG

I. Parteien

Verkäuferschaft: **Einwohnergemeinde Klingnau,** Propsteistrasse 1, 5313 Klingnau, vertreten durch den Stadtrat Klingnau und dieser wiederum vertreten durch die Herren Uwe Schewe, Stadtammann, und Ueli Gantenbein, Stadtschreiber

und

Käuferschaft: **Vögeli Immobilien AG,** UID CHE-107.958.637, mit Sitz in Böttstein AG, Adresse: Grossacherstrasse 6, 5314 Kleindöttingen, vertreten durch die Herren Peter Keller, Präsident des Verwaltungsrates, und Georg Nef, Mitglied des Verwaltungsrates, je mit Kollektivunterschrift zu zweien

II. Kaufsobjekt

Die Verkäuferschaft verkauft der Käuferschaft ihre nachfolgende Liegenschaft und diese übernimmt zu Alleineigentum:

Liegenschaft Klingnau / 1215

E-GRID	CH388866158926
Fläche	433 m ² ,
Mutation	
Plan-Nr.	38
Lagebezeichnung	Stadt
Bodenbedeckung	Gebäude, 197 m ² Strasse, Weg, 3 m ² Gartenanlage, 233 m ²
Gebäude / Bauten	Einstellraum, Versicherungs Nr.: 144, 3 m ² Gesamtfläche 139 m ² (auf mehreren Grundstücken) Einfamilienhaus, Versicherungs Unterstadtgasse 10, Nr.: 143, 194 m ² 5313 Klingnau
Bemerkungen Grundbuch	Alt LB und alt GB 719
Dominierte Grundstücke	Keine

Anmerkungen

Keine

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

(Nachrückungsrechte siehe Pfandrechte)

Keine

Grundpfandrechte

Keine

III. Kaufpreis

Der Kaufpreis beträgt

CHF 200'000.00

(Schweizer Franken zweihunderttausend).

Er ist 20 Tage nach Grundbucheintrag (Tagebuchdatum massgebend) auf das Konto der Verkäuferschaft, IBAN ... , bei der ...-bank in ... , zu bezahlen.

Die Käuferschaft legt bei Vertragsunterzeichnung eine unwiderrufliche Zusage einer Schweizer Bank vor, welche ausweist, dass der Kaufpreis gemäss den obgenannten Bestimmungen bedingungslos geleistet wird. Das Grundbuchamt wird davon entbunden, diese Anmeldungsvoraussetzung zu überprüfen. Die Verantwortung hierfür obliegt der Urkundsperson.

IV. Begründung eines Rückkaufsrechtes und weitere Zusatzvereinbarungen

Die Einwohnergemeinde Klingnau ist daran interessiert, dass innerhalb der nächsten fünf Jahre am Kaufsobjekt bauliche Massnahmen zur Umnutzung als Wohnhaus ergriffen werden. Ebenso möchte der Gemeinderat Spekulationen mit dem Kaufsobjekt ausschliessen.

Es wird deshalb das nachfolgende Rückkaufsrecht begründet und im Grundbuch eingetragen. Ebenso werden die nachfolgenden obligatorischen Bestimmungen vereinbart.

Die Vögeli Immobilien AG verpflichtet sich hiermit gegenüber der Einwohnergemeinde Klingnau, das soeben erworbene Grundstück LIG Klingnau/1215 innerhalb von 5 (fünf) Jahren ab Abschluss des vorliegenden Vertrages zu sanieren. Die Frist gilt als eingehalten, wenn bei ihrem Ablauf mit den Bauarbeiten begonnen wurde. Die Frist verlängert sich automatisch um die Dauer von allfälligen Verzögerungen, welche nicht durch die Käuferschaft zu vertreten sind (zum Beispiel Einwendungen,

Beschwerden und weitere Rechtsmittel, etc). Sollte die Käuferschaft die Frist nicht einhalten, so steht der Verkäuferschaft am Kaufsobjekt LIG Klingnau/1215 ein Rückkaufsrecht zum heutigen Kaufpreis von CHF 200'000.00 (Schweizer Franken zweihunderttausend) zu. Falls bis dann ein Substanzverlust eingetreten wäre, würde sich der Rückkaufspreis entsprechend reduzieren. In diesem Sinne räumt die Käuferschaft der Verkäuferschaft auf die Dauer von 7 (sieben) Jahren ein Rückkaufsrecht ein. Bei Ausübung des Rückkaufsrechtes würden dieselben vertraglichen Bestimmungen gelten, welche auch im vorliegenden Vertrag vereinbart wurden. Die Grundbuchkosten und allfällige Notariatskosten würden allerdings ausschliesslich zu Lasten der heutigen Käuferschaft gehen. Dieses Rückkaufsrecht kann innerhalb von 7 (sieben) Jahren ab Vertragsunterzeichnung ausgeübt werden und erlischt hernach.

Dieses Rückkaufsrecht ist auf LIG Klingnau/1215 wie folgt im Grundbuch **vorzumerken**: *Limitiertes Rückkaufsrecht z.G. Einwohnergemeinde Klingnau bis ... [Datum Vertragsunterzeichnung + sieben Jahre]*

Weitere obligatorische Bestimmungen (ohne Grundbucheintrag)

1. Weiterveräusserung: Das Grundstück darf ohne Zustimmung des Stadtrates Klingnau innerhalb von zehn Jahren nach Vertragsunterzeichnung nicht veräussert werden.
2. Wohnungsmix: Kleinstwohnungen (Studios oder 1 ½-Zimmerwohnung dürfen nur nach Rücksprache mit dem Stadtrat realisiert werden.
3. Vermietung: Als Mieterparteien sind Einwohnerinnen und Einwohner aus Klingnau vorrangig zu behandeln.
4. Parkierungsreglement: Der Stadtrat Klingnau entlässt die als öffentliche Parkplätze ausgewiesene Fläche des Kaufsobjektes aus dem Parkierungsreglement der Stadt Klingnau.

IV. Besondere Vertragsbestimmungen

1. Der Antritt der Liegenschaft mit Übergang von Rechten und Pflichten sowie Nutzen und Schaden auf die Käuferschaft erfolgt per Grundbucheintrag (Tagebuchdatum massgebend).
2. Die Käuferschaft kennt die Liegenschaft mit den sich darauf befindenden Gebäulichkeiten. Sie übernimmt das Vertragsobjekt im heutigen Zustand. Die Verkäuferschaft übernimmt keinerlei Währschaft. Im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten sind die Rechts- und die Sachgewährleistung wegbedungen. Die Urkundsparteien erklären, dass sie von der Urkundsperson über Sinn und Wirkung dieser Klausel ausführlich aufgeklärt worden sind und ihnen die Tragweite dieser Bestimmung bekannt ist.

Die Verkäuferschaft bestätigt hingegen, dass das Kaufsobjekt im Kataster der belasteten Standorte nicht eingetragen ist.

Allenfalls noch bestehende Garantieansprüche gegenüber Handwerkern, Architekten und Ingenieuren werden hiermit an die Käuferschaft abgetreten. Bei Nichtabtretbarkeit wird die Käuferschaft zur Ausübung allfälliger Mängelrechte ohne Mitwirkung der Verkäuferschaft ausdrücklich ermächtigt.

3. Das Kaufsobjekt wird frei von Miet- und Pachtverträgen übergeben.
4. Die Vertragsparteien werden auf Art. 54 des Versicherungsvertragsgesetzes (VVG) aufmerksam gemacht. Danach gehen die Rechte und Pflichten aus den Versicherungsverträgen auf die neuen Eigentümer über. Die neuen Eigentümer können den Übergang der Verträge bis spätestens 30 Tage nach der Handänderung ablehnen.

Die obligatorische Versicherung bei der Gebäudeversicherung des Kantons Aargau für Feuer- und Elementarschäden geht von Gesetzes wegen auf die Käuferschaft über.

5. Die Parteien haben davon Kenntnis, dass nach Ziff. 3 des Anhanges zur Verordnung über elektrische Niederspannungsinstallationen vom 07.11.2001 die

Niederspannungsinstallationen mit zehn- oder zwanzigjähriger Kontrollperiode bei einer Handänderung kontrolliert werden müssen, wenn seit der letzten Kontrolle mehr als fünf Jahre vergangen sind.

Die Parteien erklären, dass eine allfällig nötige Kontrolle der elektrischen Niederspannungsinstallationen im Kaufsobjekt erst nach der Eigentumsübertragung durch die Käuferschaft veranlasst wird. Sollten sich daraus für sie Nachteile irgendwelcher Art (namentlich Kostenfolgen) ergeben, gehen diese zu Lasten der Käuferschaft.

6. Bezüglich Heizvorrat, Wasser, Strom, Versicherungsprämien etc. rechnen die Parteien, Wert Antritt, ausserhalb dieses Vertrages ab.
7. Die Käuferschaft erklärt, dass ihr die Zoneneinteilung der erworbenen Parzelle bekannt ist.
8. Nach den geltenden Bestimmungen sind die Einwohnergemeinden des Kantons Aargau von jeglicher Steuerpflicht – auch gegenüber dem Bunde – befreit, weshalb aus dem Verkauf keine steuerrechtlichen Abgaben anfallen. Sollte dies trotzdem der Fall sein, so sind diese vollumfänglich durch die Verkäuferschaft zu tragen.

Die Urkundsparteien bestätigen, dass sie von der Urkundsperson auf die Grundzüge der Steuerfolgen hingewiesen worden sind; sie nehmen jedoch zur Kenntnis, dass es sich bei einer Urkundsperson nicht um eine Steuerfachperson handelt.
9. Die Einwohnergemeindeversammlung Klingnau hat das vorliegende Rechtsgeschäft an der Wintergemeindeversammlung vom ... 2024 genehmigt. Dieser Entscheid ist am ... in Rechtskraft erwachsen (Protokollauszug mit Rechtskraftbescheinigung liegt bei Vertragsunterzeichnung vor).
10. Die Notariats- und Grundbuchkosten dieses Vertrages übernehmen die Parteien je zur Hälfte unter solidarischer Haftbarkeit.

11. Die Urkundsperson wird zu allen mit diesem Vertrag direkt oder indirekt zusammenhängenden Anmeldungen und Vorkehrungen sowie zur Abgabe von Beschwerdeverzichten ermächtigt und beauftragt.
12. Die Parteien beauftragen das Grundbuchamt, allfällige Verfügungen der Urkundsperson zuzustellen.
13. Das Original dieser Urkunde dient dem Grundbuchamt als Rechtsgrundaussweis. Die Parteien erhalten beglaubigte Abschriften.
14. Sofern für die rechtsgültige Eintragung der vorliegenden Urkunde Nachträge zu diesem Vertrag notwendig werden, bevollmächtigen die Parteien Frau Alexandra Knecht Schiesser, 17.10.1969, und/oder Herrn Patrik Martin Knecht, 15.01.1986, und/oder Frau Noëmi Eleonora Hauser, 06.12.1991, je Mitarbeiter von Edelmann Rechtsanwälte & Notare, Bahnhofstrasse 1, 5330 Bad Zurzach, diese Nachträge vor der Urkundsperson mit ausdrücklicher Befugnis zur Doppelvertretung zu unterzeichnen. Die Parteien werden von der Urkundsperson orientiert.
15. Die Vertragsparteien bzw. deren Vertreter bestätigen, dass sie diese Urkunde in Anwesenheit der Urkundsperson gelesen haben und dass diese Urkunde ihren gemeinsamen und übereinstimmenden Willen enthält.

V. Die Urkundsparteien

5330 Bad Zurzach,

Die Verkäuferschaft:

Stadt Klingnau:

.....
(Uwe Schewe, Stadtammann)

.....
(Ueli Gantenbein, Stadtschreiber)

Die Käuferschaft:

Vögeli Immobilien AG:

.....
(Peter Keller, VR-Präsident)

.....
(Georg Nef, VR-Mitglied)

Beurkundung

Dr. Beat Edelmann, Urkundsperson des Kantons Aargau, mit Büro in Bad Zurzach,
bescheinigt:

1. Die Einwohnergemeinde Klingnau ist eine öffentlich-rechtliche Körperschaft und wird gemäss § 36 Abs. 2 des aargauischen Gemeindegesetzes vertreten durch den Stadtrat und dieser durch Uwe Schewe, Stadtammann, und Ueli Gantenbein, Stadtschreiber.

Das vorliegende Rechtsgeschäft wurde an der Wintergemeindeversammlung Klingnau vom ... 2024 genehmigt. Der Entscheid ist am ... in Rechtskraft erwachsen.

2. Die Vögeli Immobilien AG mit Sitz in Böttstein, ist als Aktiengesellschaft im Handelsregister des Kantons Aargau eingetragen und wird gemäss Handelsregisterauszug vertreten durch die Herren Peter Keller, von und in Mandach, Präsident des Verwaltungsrates, und Georg Nef, von Urnäsch, in Klingnau, Mitglied des Verwaltungsrates, je mit Kollektivunterschrift zu zweien.
3. Die mir persönlich bekannten Urkundsparteien Uwe Schewe, Ueli Gantenbein, Peter Keller und Georg Nef haben diese Urkunde in meiner Gegenwart gelesen.
4. Die Urkundsparteien haben mir erklärt, diese Urkunde enthalte ihren mitgeteilten Willen.
5. Die Urkundsparteien haben diese Urkunde in meiner Gegenwart unterzeichnet.

5330 Bad Zurzach,
(Prot.-Nr.)

Die Urkundsperson: