



Entwurf

vom 21.10.2022

ÖFFENTLICHE URKUNDE

errichtet von

**Notarin Denise Gunkel,
Urkundsperson des Kantons Aargau,
mit Büro in Lenzburg**

KAUFVERTRAG

I. PARTEIEN

Verkäuferin:

Einwohnergemeinde Niederlenz, vertreten durch den Gemeinderat Niederlenz und dieser durch Herrn Jürg Link, Gemeindeammann und Herrn Roland Suter, Gemeindeschreiber,

als alleinige Eigentümerin.

Käuferin:

TW Immobilien AG, Aktiengesellschaft mit Sitz in 5702 Niederlenz, Wildeggerstrasse 5, Firmennummer CHE-102.196.073, vertreten durch den einzelzeichnungsberechtigten Thomas Würgler, von Gontenschwil, in Niederlenz, Präsident des Verwaltungsrates,

als alleinige Eigentümerin.

II. KAUFSTRAKT

Die Verkäuferin Einwohnergemeinde Niederlenz überträgt hiermit das Eigentum am nachfolgend beschriebenen Grundstück an die Käuferin TW Immobilien AG, als alleinige Eigentümerin:

Grundbuch Niederlenz Grundstück-Nr. 188

E-GRID: CH 42977 00511 16
 Lagebezeichnung: Mitteldorf
 Plan-Nr.: 27
 Fläche: 1'005 m²
 Bodenbedeckung: Gebäude, Gartenanlage
 Gebäude: Wohnhaus, Scheune, Schopf, Vers.-Nr. 92
 Egge 1, 5702 Niederlenz
 Dominierte Grundstücke: LIG Niederlenz/187, Anteil unbekannt

Dienstbarkeiten

Last: Baubeschränkung umschrieben z.G. LIG Niederlenz/1252
 Last: Grenzbaurecht z.G. LIG Niederlenz/1252

Anmerkungen, Vormerkungen, Grundlasten und Grundpfandrechte

Keine

Beschrieb des dominierten Grundstückes

Grundbuch Niederlenz Grundstück-Nr. 187

E-GRID: CH 43059 71170 62
 Lagebezeichnung: Mitteldorf
 Plan-Nr.: 27
 Fläche: 170 m²
 Bodenbedeckung: Strasse, Weg

Dienstbarkeiten

Last: Brunnenplatz z.G. Einwohnergemeinde Niederlenz, Niederlenz
 Last: Zutritt zum Brunnen z.G. Einwohnergemeinde Niederlenz, Niederlenz

Anmerkungen, Vormerkungen, Grundlasten und Grundpfandrechte

Keine

III. KAUFPREIS

Der Kaufpreis beträgt Fr. 750.00/m², ausmachend für
1005 m² somit

Fr. 753'750.00

(Schweizer Franken siebenhundertdreißigtausendsiebenhundertfünfzig 0/100) und ist von der Käuferin, als Schuldnerin, innert dreissig Tagen nach vorbehaltloser Aufnahme dieser Urkunde in das Tagebuch des Grundbuchamtes (Eigentumsübergang), zu bezahlen.

Der Kaufpreis kann mit befreiender Wirkung nur auf das Konto IBAN CH90 0830 7000 0151 9631 3, lautend auf die Verkäuferin bei der Hypothekarbank Lenzburg AG, in Lenzburg, geleistet werden.

Der Verkäuferin liegt anlässlich der Unterzeichnung dieses Vertrages eine unwiderrufliche Zahlungsverpflichtung der finanzierenden Bank der Käuferin über die vertragsgemässe Bezahlung des Kaufpreises vor. Die Verkäuferin erklärt, dass sie diese eingesehen hat und dass sie damit einverstanden ist.

Mit der Vertragsunterzeichnung verpflichtet sich die Käuferin unwiderruflich, allenfalls notwendige Pfandverträge zur Finanzierung des Kaufpreises zu unterzeichnen.

Gegenüber dem Grundbuchamt ist die Finanzierung nicht nachzuweisen.

IV. RÜCKKAUFSRECHT

Die Käuferin, TW Immobilien AG, plant auf dem Kaufobjekt ein Mehrfamilienhaus mit mindestens sechs Einheiten. Sollte der Baubeginn auf Grund der fehlenden rechtskräftigen Baubewilligung nicht bis 31. Dezember 2027 realisiert werden können, so erhält die Einwohnergemeinde Niederlenz das Recht, das Kaufobjekt zum Preis von Fr. 703'750.00 (Schweizer Franken siebenhundertdreitausendsiebenhundertfünfzig 0/100), ohne zwischenzeitliche Verzinsung, zurückzukaufen.

Die Parteien stellen fest, dass sich die TW Immobilien AG verpflichtet, im Sinne einer Rückkaufs-Pflicht, dieses Rückkaufsrecht auf erstes schriftliches Begehren der Einwohnergemeinde Niederlenz auszuüben.

Die Handänderungskosten (Urkundsperson und Grundbuchamt) werden in diesem Fall von den Vertragsparteien je zur Hälfte getragen.

Übrige sämtliche übrigen Bestimmungen einigen sich die Parteien im späteren Kaufvertrag.

Dieses Rückkaufsrecht ist auf dem Kaufobjekt Grundbuch Niederlenz Nr. 188, auf die Dauer von fünf Jahren, gerechnet ab Unterzeichnung dieser Urkunde, vorzumerken.

V. BESONDERE VERTRAGSBESTIMMUNGEN

1. **Antritt**

Nutzen und Gefahr am Kaufobjekt gehen mit dem Datum des Eintrages dieser Urkunde in das Grundbuch (Datum des Tagebucheintrages) auf die Käuferin über. Die Anmeldung dieses Vertrages an das Grundbuchamt hat jedoch nach Vorliegen aller nötigen Unterlagen und Genehmigungen sofort zu erfolgen. Gegenüber dem Grundbuchamt ist ein entsprechender Nachweis nicht zu erbringen.

2. **Sach- und Rechtsgewährleistung**

Die Käuferin hat das Kaufobjekt besichtigt und erklärt, über dessen Zustand im heutigen Zeitpunkt orientiert zu sein. Die Sachgewährleistung wird hiermit, soweit gesetzlich zulässig, von der Verkäuferin wegbedungen. Sie verpflichtet sich jedoch hiermit ausdrücklich, bis zum Übergang von Nutzen und Gefahr dafür zu sorgen, dass die zum Kaufobjekt gehörenden Maschinen und Apparate in funktionsfähigem Zustand sind.

Die Wegbedingung der Sachgewährleistung durch die Verkäuferin bedeutet grundsätzlich, dass die Verkäuferin weder für offene noch für verdeckte Mängel haftet, auch wenn diese erheblich oder unerwartet sind. Hat jedoch die Verkäuferin der Käuferin zum Beispiel einen Mangel arglistig verschwiegen, oder wird der Zustand des Kaufobjektes zwischen der

Vertragsunterzeichnung und dem Übergang von Nutzen und Gefahr erheblich verschlechtert, haftet die Verkäuferin trotzdem weiter.

Die Rechtsgewährleistung der Verkäuferin bleibt, soweit in diesem Vertrag nicht explizit anders geregelt, gemäss den gesetzlichen Regelungen bestehen. Dementsprechend verpflichtet sich die Verkäuferin mit Abschluss dieses Vertrages, der Käuferin das Kaufobjekt per Übergang von Nutzen und Gefahr frei von Rechten Dritter zu übergeben, sofern die von der Käuferin zu akzeptierenden Rechte Dritter in diesem Vertrag nicht explizit genannt sind.

Die Parteien erklären hiermit, die Bedeutung der Sach- und Rechtsgewährleistung, resp. deren Wegbedingung zu kennen und von der Urkundsperson diesbezüglich aufgeklärt worden zu sein.

3. Mietverhältnis

Die Verkäuferin erklärt, dass das Kaufobjekt vermietet ist. Das bestehende Mietverhältnis wird von der Käuferin per Übergang von Nutzen und Gefahr übernommen. Die Käuferin bestätigt, eine Kopie des Mietvertrages erhalten zu haben. Die Verkäuferin wird den Mietern, Ehepaar Meyer, noch in diesem Jahr die Kündigung der Miete per 31.03.2023 aussprechen. Die Käuferin nimmt zur Kenntnis, dass das Ehepaar Meyer noch bis 31.12.2023 das Gebäude bewohnen darf.

4. Bestehende Sachversicherungen/Gesetzliches Pfandrecht für Gebäudeversicherungsprämien und Präventionsabgaben

Gemäss Art. 54 des Schweizerischen Versicherungsvertragsgesetzes gehen alle das Kaufobjekt betreffenden Sachversicherungen mit der Eintragung dieser Handänderung in das Grundbuch automatisch mit allen Rechten und Pflichten auf die Käuferin über. Die neue Eigentümerin kann den Übergang von bestehenden Versicherungsverträgen durch eine schriftliche Erklärung bis spätestens 30 Tage nach der Handänderung (Datum des Grundbucheintrages) ablehnen. Hiervon ausgenommen ist lediglich die obligatorische Gebäudeversicherung bei der Aargauischen Gebäudeversicherung AGV, in Aarau, welche durch die Käuferin übernommen werden muss und nicht gekündigt werden kann.

Die Verkäuferin erklärt, dass sie das Kaufobjekt betreffend neben der obligatorischen Gebäudeversicherung bei der Aargauischen

Gebäudeversicherung AGV, in Aarau, keine überobligatorischen Versicherungen bei der AGV oder bei einem privaten Versicherer abgeschlossen hat.

Die Käuferin bestätigt, dass sie im Besitz einer Kopie der entsprechenden Versicherungspolice ist.

Die Käuferin ist verpflichtet, für eine mindestens gleichwertige Versicherungsdeckung bis zum Übergang von Nutzen und Gefahr besorgt zu sein.

Die Verkäuferin bestätigt, dass sie sämtliche fälligen Prämien und Präventionsabgaben der Aargauischen Gebäudeversicherung bis zum Übergang von Nutzen und Gefahr beglichen hat.

5. **Niederspannungsinstallationen**

Die Vertragsparteien erklären ausdrücklich, dass sie davon Kenntnis haben, dass nach Ziffer 3 des Anhangs zur Verordnung über elektrische Niederspannungsinstallationen vom 7. November 2001 (SR 734.27) 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 Käuferin beabsichtigt, das Kaufobjekt innert Jahresfrist einer Renovation zu unterziehen, welche auch die elektrische Niederspannungsinstallation umfasst. Die Vertragsparteien verzichten deshalb auf einen Sicherheitsnachweis und die veräussernde Partei wird von jeder Gewährleistungspflicht befreit, sollten sich daraus Nachteile irgendwelcher Art (namentlich Kostenfolgen) für die erwerbende Partei ergeben.

6. **Genehmigung Gemeindeversammlung**

Vorbehalten bleibt der rechtskräftige Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung vom 25. November 2022. Die Anmeldung des Kaufvertrages beim Grundbuchamt erfolgt erst nach Vorliegen desselben. Dieser Vertrag fällt ohne weiteres Dazutun der Parteien (und ohne Schadenersatzfolge) dahin, sollte die Einwohnergemeindeversammlung vom 25. November 2022 den Verkauf ablehnen oder der Beschluss nicht in Rechtskraft

erwachsen. Die aufgelaufenen Kosten gehen in diesem Falle zu alleinigen Lasten der Verkäuferin.

7. Heiz-, Betriebs- und Nebenkosten

Über die Heizkosten sowie die Betriebs- und Nebenkosten (Strom, Wasser, Versicherungsprämien etc.) rechnen die Parteien per Übergang von Nutzen und Gefahr ausserhalb dieses Vertrages ab.

8. Kenntnis Dienstbarkeiten

Die Käuferin erklärt mit ihrer Vertragsunterschrift, den Inhalt und die Bedeutung der hiervor aufgeführten Dienstbarkeiten und Grundlasten zu kennen.

9. Hinweis Umweltschutz/Kataster/Radon

Betreffs Art. 32dbis Abs. 3 des Umweltschutzgesetzes ist das Kaufobjekt Grundbuch Niederlenz Nr. 188 sowie das dominierte Grundstück Grundbuch Niederlenz Nr. 187 nicht im Kataster der belasteten Standorte eingetragen.

Die Käuferin erklärt ausdrücklich, dass ihr die bestehenden Risiken aufgrund der möglichen Radonbelastung gemäss der Radonkarte der Schweiz des BAG (detaillierte Karte unter www.ch-radon.ch) bekannt sind. Sie erklärt, dass sie auf jegliche Ansprüche gegenüber der Verkäuferin aufgrund eines erhöhten Radonvorkommens oder einer überdurchschnittlichen Durchlässigkeit des Gebäudes oder des Grundstücks verzichtet. Mit Unterzeichnung des Kaufvertrages erklärt die Käuferin, dass sie von der Urkundsperson über die Tragweite und Konsequenzen dieser Vertragsbestimmung orientiert worden ist.

10. Käuferin juristische Person

Die unterzeichneten Organe der TW Immobilien AG bestätigen mit ihren Vertragsunterschriften, dass bei der TW Immobilien AG keine beherrschende finanzielle Beteiligung durch Personen mit Wohnsitz oder Sitz im Ausland im Sinne der Vorschriften des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 16.12.1983 besteht, insbesondere liegt keiner der in Art. 6 BewG umschriebenen Tatbestände vor.

11. Gesetzliche Pfandrechte

Die Verkäuferin erklärt mit ihrer Vertragsunterschrift, dass in Bezug auf das Kaufobjekt keine Forderungen bestehen, welche durch gesetzliche Pfandrechte gesichert sind. Andernfalls verpflichtet sich die Verkäuferin, für deren Ablösung besorgt zu sein. Die Parteien erklären, über die Möglichkeit und die Wirkung von gesetzlichen Grundpfandrechten informiert zu sein.

12. Steuerfolgen / Sicherstellung von Grundstückgewinnsteuern und die auf Veräußerungsgewinnen erhobenen Einkommens- und Gewinnsteuern

Die Einwohnergemeinde Niederlenz ist diesbezüglich nicht steuerpflichtig. Eine Sicherstellung entfällt somit.

13. Rechtsgrundaussweis/Vertragskopien

Das Original dieser Urkunde wird beim Grundbuchamt Wohlen deponiert und dient diesem als Eintragungsbeleg. Zu Handen der Parteien werden beglaubigte Vertragskopien erstellt.

14. Kosten

Sämtliche Kosten dieses Vertrages (Notariat, Grundbuchamt etc.) werden von den Parteien unter solidarischer Haftbarkeit je zur Hälfte getragen.

15. Ermächtigung Urkundsperson

Die Urkundsparteien ermächtigen und beauftragen die Urkundsperson, alle im Zusammenhang mit dieser Urkunde erforderlichen Vorkehren und Anmeldungen vorzunehmen sowie allfällige Beschwerdeverzichtserklärungen im Namen der Urkundsparteien abzugeben, so dass eine schnellstmögliche Eintragung dieser Urkunde im Grundbuch erfolgen kann. Dem Grundbuchamt sind die Grundbucheintragungen entsprechend der Rangfolge in dieser Urkunde anzumelden. Mitteilungen des Grundbuchamtes zu Handen der Parteien sind der Urkundsperson zuzustellen.

Lenzburg, den

Die Verkäuferin:

Die Käuferin:

Einwohnergemeinde Niederlenz:
NAMENS DES GEMEINDERATES:

TW Immobilien AG:

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber: