



ÖFFENTLICHE URKUNDE

errichtet durch

RENÉ MEIER

Urkundsperson des Kantons Aargau mit Büro in Wohlen

Kaufvertrag per Fr. 2'433'600.--

I.

Vertragsparteien

1.

Verkäuferschaft

Firma **Xaver Meyer Holding AG**, mit Sitz in 5612 Villmergen, c/o Xaver Meyer AG, Winterstrasse 20, 5612 Villmergen. (UID: CHE-113.309.720)

2.

Käuferschaft

Einwohnergemeinde Wohlen, 5610 Wohlen, Kapellstrasse 1, vertreten durch den Gemeinderat Wohlen und dieser durch den Gemeindeammann Herr Arsène Perroud, von Attalens FR, in Wohlen AG, und den Gemeindeschreiber Herr Christoph Weibel, von Schüpfen BE, in Hägglingen.

II.

Kaufs- und Vertragsobjekt

Liegenschaft Wohlen (AG) / 3863

67,60 Aren Acker, Wiese, Weide (rechtskräftig eingezontes Gewerbebauland)
Huebächer

Anmerkungen

Einleitungsbeschluss betreffend Landumlegung Wil/Huebächer

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Last: Durchleitungsrecht zG LIG Wohlen (AG)/3114, 3115, 3116

Vormerkungen

Keine eingetragen.

Grundpfandrechte

Im ersten Rang

Register-Schuldbrief vom 29.7.2016

Fr. 1'000'000.--

Maximalzinsfuss 10 %

ID.023-2016/001088

Grundpfandgläubigerin

SIX SIS AG, Olten

(UID: CHE-106.842.854)

III.

Regelung des Grundpfandrechtes (Schuldablösung/Löschung)

Das auf der Liegenschaft Wohlen (AG)/3863 eingetragene Grundpfandrecht ist aus dem Verkaufserlös abzulösen und der Register-Schuldbrief per Fr. 1'000'000.-- ist im Grundbuch zu löschen. Die Urkundsperson wird beauftragt, die erforderliche Löschungsbewilligung bei der Grundpfandgläubigerin einzuholen und dem Grundbuchamt Wohlen zum Vollzug anzumelden.

IV.

Kaufpreisbestimmungen

1.

Höhe des Kaufpreises

Den Kaufpreis für das vorbeschriebene Vertragsobjekt, Liegenschaft Wohlen (AG)/3863, vereinbaren die Vertragsparteien mit Fr. 360.-- pro m2, ausmachend einen Kaufpreis von

Fr. 2'433'600.--

(Franken zwei-Millionen-vierhundertdreissigtausendsechshundert)

2.

Fälligkeit und Tilgung des Kaufpreises

Der hievor vereinbarte Kaufpreis von Fr. 2'433'600.-- ist von der Käuferschaft wie folgt zu tilgen:

2.1.

Durch eine unverzinsliche Kaufpreisteilzahlung von 3 % des Kaufpreises, ausmachend einen Betrag von auf das Konto IBAN CH22 0900 0000 1571 6429 1, bei der PostFinance AG, lautend auf Steueramt des Kantons Aargau, Bezug juristische Personen / Grundpfandrecht, 5001 Aarau, für UID: CHE-113.309.720, Firma Xaver Meyer Holding AG, in 5612 Villmergen, (*Beurkundungsdatum*), fällig innert 14 Tagen seit Tagebuchaufnahme dieses Kaufvertrages beim Grundbuchamt Wohlen.

Fr. 73'008.--

2.2.

Die Kaufpreisrestanz im Betrage von ist von der Käuferschaft innert 14 Tagen nach erfolgter Tagebuchaufnahme dieses Kaufvertrags beim Grundbuchamt Wohlen an die Raiffeisenbank Villmergen Genossenschaft, Villmergen, auf das Konto IBAN CH25 8080 8004 6115 1458 1 lautend auf die Firma Xaver Meyer Holding AG, Villmergen, zur Zahlung fällig.

Fr. 2'360'592.--

Ausmachend den Kaufpreis von

Fr. 2'433'600.--

3.

Sicherstellung der Kaufpreistilgung

Zum Zwecke der Sicherstellung der Kaufpreistilgung verpflichtet sich die Käuferschaft, der Urkundsperson zu Händen der Verkäuferschaft anlässlich der Unterzeichnung dieses Kaufvertrages eine unwiderrufliche Zahlungsverpflichtung (Zahlungsversprechen) einer von der Verkäuferschaft anerkannten Bank zu übergeben, wonach die hievor vereinbarten Kaufpreiszahlungen im Betrage von Fr. 2'433'600.-- termingerecht und unwiderruflich geleistet werden.

Die vorliegende Zahlungsverpflichtung wird von der Verkäuferschaft akzeptiert. Sie ist nicht zu den Grundbuchakten einzureichen.

V.

Weitere Vertragsbestimmungen

1.

Beginn von Nutzen und Schaden

Der Besitzesantritt am vorbeschriebenen Vertragsobjekt durch die Käuferschaft mit Rechten und Pflichten sowie mit Beginn von Nutzen und Schaden (= Antrittstag) wird von den Vertragsparteien **Wert Tagebuchaufnahme dieses Kaufvertrages beim Grundbuchamt Wohlen** vereinbart.

2.

Erschliessung

Die Verkäuferschaft verkauft der Käuferschaft das vorbeschriebene Vertragsobjekt in demjenigen Erschliessungszustand, in welchem es sich heute befindet. Sämtliche für die Realisierung eines Bauprojektes auf dem Vertragsobjekt notwendigen Erschliessungsmassnahmen und die dadurch anfallenden Erschliessungskosten, Perimeterbeiträge, Honorare und Kosten privat- und öffentlich-rechtlicher Natur trägt die Käuferschaft.

3.

Altlasten / Gewährleistungspflicht

Die Verkäuferschaft garantiert der Käuferschaft, dass das Vertragsobjekt nicht im Kataster der belasteten Standorte des Kantons Aargau eingetragen ist. Im Weiteren bestätigt die Verkäuferschaft der Käuferschaft, dass ihr auch keine Tatsachen bekannt sind, die vermuten liessen, dass auf dem Vertragsobjekt irgendwelche Altlasten bestehen könnten. Die Beseitigung und Entsorgung allfälliger auf dem Vertragsobjekt vorhandener Altlasten gemäss Altlastenverordnung vom 26. August 1998 hätten gegebenenfalls auf Kosten und Rechnung der Käuferschaft zu erfolgen.

Im Übrigen leistet die Verkäuferschaft der Käuferschaft für das Vertragsobjekt keinerlei Währschaft, weder für Rechts- noch für Sachmängel. Jede Gewährleistung wird - soweit gesetzlich zulässig - seitens der Verkäuferschaft ausdrücklich wegbedungen.

Die Käuferschaft bestätigt, dass sie über die Orts- und Zonenlage des Vertragsobjektes, über dessen Erschliessungsgrad und über die auf das Vertragsobjekt zutreffenden öffentlich-rechtlichen Bau- und Nutzungsvorschriften und damit über dessen Überbauungs- und Nutzungsmöglichkeiten eingehend und umfassend orientiert ist. Die Käuferschaft trägt damit das Risiko der Überbaubarkeit des Vertragsobjektes, allfälliger Aus- oder Umzonungen sowie aller behördlicher Massnahmen, die das Vertragsobjekt heute und in Zukunft betreffen.

4.

Landumlegungs- und Erschliessungsplanverfahren

Die Käuferschaft bestätigt, über das laufende Landumlegungsverfahren Wil/Huebächer mit Erschliessungsplanverfahren eingehend und umfassend orientiert zu sein. Die Einwohnergemeinde Wohlen tritt anstelle der Firma Xaver Meyer Holding AG in das laufende Verfahren mit Rechten und Pflichten als neue Eigentümerin der Liegenschaft Wohlen (AG)/3863 ein. Sämtliche im Rahmen des laufenden Verfahrens für die Liegenschaft Wohlen (AG)/3863 anfallenden Grundeigentümerbeiträge werden von der Einwohnergemeinde Wohlen zur Zahlung übernommen.

Die Urkundsperson wird von den Vertragsparteien ermächtigt und beauftragt, der Ausführungskommission des hängigen Landumlegungsverfahrens die Handänderung an der Liegenschaft Wohlen (AG)/3863 zu Gunsten der Einwohnergemeinde Wohlen nach erfolgter Tagebuchaufnahme dieses Kaufvertrages beim Grundbuchamt Wohlen formell mitzuteilen.

5.

Neuvermessung

Allfällige im Zusammenhang mit einer Neuvermessung des Vertragsobjektes durch den zuständigen Nachführungsgeometer auftretende Flächendifferenzen gegenüber den in diesem Kaufvertrag angegebenen Grundstücksflächen sind zwischen den Vertragsparteien betraglich nicht auszugleichen.

6.

Eintragungen auf dem Vertragsobjekt

Die Käuferschaft erklärt, dass sie über den Inhalt und den Umfang der bestehenden Eintragungen auf dem Vertragsobjekt, insbesondere die hievor aufgeführte Dienstbarkeit eingehend informiert und orientiert ist.

7.

Pachtvertrag

Der für das Vertragsobjekt bestehende Pachtvertrag vom 4.8.2016 mit Herrn Guido Staubli-Wildi, Mattenweg 2, 8918 Unterlunkhofen, wird von der Käuferschaft in Rechten und Pflichten Wert Antrittstag am Vertragsobjekt übernommen. Die Käuferschaft bestätigt, eine Kopie des aktuellen Pachtvertrages erhalten zu haben.

8.

Steuerliche Abgaben (Grundstückgewinn / Veräusserungsgewinn)

Eine allfällig infolge dieses Kaufvertrages fällig werdende Grundstückgewinnsteuer bzw. auch die Besteuerung von allfälligen Veräusserungsgewinnen hat einzig die Verkäuferschaft zu tragen.

Zwecks Sicherstellung allfälliger Gewinnsteuern aus der Veräusserung des vorbeschriebenen Vertragsobjektes erfolgt gemäss der vorstehenden Kaufpreisabrechnung für Rechnung der Verkäuferschaft eine Kaufpreisteilzahlung von 3 % des Kaufpreises direkt an das Steueramt des Kantons Aargau, womit eine Haftung bzw. Inanspruchnahme der Käuferschaft für allfällige Grundstückgewinnsteuern der Verkäuferschaft ausgeschlossen bleibt.

Die Vertragsparteien bestätigen, dass sie von der Urkundsperson über die Grundzüge der Steuerfolgen, insbesondere auch über die Grundstückgewinnsteuern und das gesetzliche Grundpfandrecht für Grundstückgewinnsteuern und Veräusserungsgewinnsteuern im Kanton Aargau aufgeklärt worden sind und sie entlasten die Urkundsperson diesbezüglich vollständig.

9.

Notariats- und Grundbuchkosten

Die durch diesen Kaufvertrag anfallenden Notariats- und Grundbuchkosten werden von den Vertragsparteien je zur Hälfte, jedoch unter solidarischer Haftbarkeit bezahlt.

10.

Genehmigungsvorbehalt

Gemäss Gemeindeordnung der Einwohnergemeinde Wohlen bedarf dieser Kaufvertrag der Genehmigung durch den Einwohnerrat der Gemeinde Wohlen. Der Gemeinderat Wohlen verpflichtet sich gegenüber der Käuferschaft, diesen Kaufvertrag dem Einwohnerrat Wohlen zeitnah zur erforderlichen Genehmigung vorzulegen.

Sollte die Genehmigung vom Einwohnerrat Wohlen verweigert werden, so ist die Einwohnergemeinde Wohlen verpflichtet, sämtliche angefallenen Notariatskosten zur alleinigen Bezahlung zu übernehmen.

11.

Grundbuchanmeldung

Diese Urkunde wird im Original einfach als Rechtsgrundausweis für das Grundbuchamt Wohlen ausfertigt. Diesbezüglich wird die Urkundsperson von den Vertragsparteien ermächtigt und beauftragt, die sämtlichen mit diesem Rechtsgeschäft zusammenhängenden Akten und Ausweise dem Grundbuchamt Wohlen zur Eintragung anzumelden, sobald die vertraglich vereinbarten Bedingungen für die Grundbuchanmeldung erfüllt sind.

Die Grundbuchanmeldung und damit die Grundbucheintragung dieses Kaufvertrages darf von der Urkundsperson erst vorgenommen werden, wenn der Kaufpreis in vorstehendem Sinne getilgt oder dessen Tilgung durch eine vorstehend erwähnte, unwiderrufliche Zahlungsverpflichtung sichergestellt ist und wenn der Beschluss des Einwohnerrates Wohlen über die erfolgte Genehmigung dieses Kaufvertrages in Rechtskraft erwachsen ist.

12.

Vertragskopien

Die Vertragsparteien erhalten je eine beglaubigte Fotokopie dieses Kaufvertrages, versehen mit der Bescheinigung der Urkundsperson über die erfolgte Tagebuchaufnahme beim zuständigen Grundbuchamt Wohlen. Die Urkundsperson ist ermächtigt und beauftragt, den in diesem Rechtsgeschäft involvierten Banken je eine beglaubigte Vertragskopie zuzustellen.

13.

Entlastung der Urkundsperson

Die Vertragsparteien erklären, dass die Urkundsperson ihnen diese Urkunde vorgelesen hat, dass der Inhalt ihrem Willen entspricht und dass sie von der Urkundsperson in Bezug auf diesen Vertrag umfassend und in jeder Hinsicht - insbesondere über die grundbuchliche Beschreibung sowie den Inhalt der aus dem Grundbuch ersichtlichen Rechte und Lasten, über den Vorrang des öffentlichen Rechts, über allfällige Bewilligungspflichten, über die Grundzüge der Steuerfolgen sowie über die gesetzlichen Pfandrechte - aufgeklärt worden sind.

5610 Wohlen AG, den

Die Verkäuferschaft

Xaver Meyer Holding AG

Paul Meyer, VR-Präsident

Alex Meyer, VR-Mitglied

Die Käuferschaft

Einwohnergemeinde Wohlen

Namens des Gemeinderates Wohlen

Arsène Perroud, Gemeindeammann

Christoph Weibel, Gemeindeschreiber