

Einwohnerrat
5610 Wohlen AG

Gemeinde Wohlen, Gemeinderat, Kapellstrasse 1, 5610 Wohlen
Telefon 056 619 92 05, gemeinderat@wohlen.ch, www.wohlen.ch

10. Februar 2025

Bericht und Antrag 15141

Verkauf der Parzelle Nr. 2510 Oberdorfweg / Bachmattenweg, 5610 Wohlen

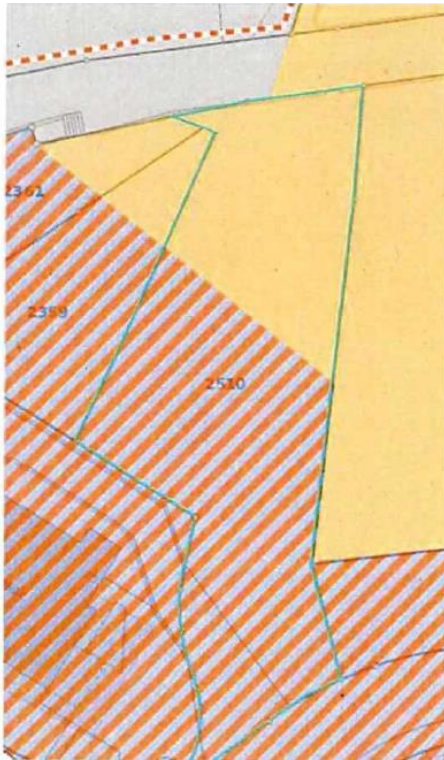
Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1. AUSGANGSLAGE

Gemäss Gemeindeordnung 28 § Abs. 2, Ziff. 5, obliegt der Beschluss über Grundstücksverkäufe bis CHF 2'000'000 dem Einwohnerrat. Vorbehalten bleibt das fakultative Referendum.

Die Parzelle Nr. 2510 befindet sich seit 1981 im Eigentum der Einwohnergemeinde Wohlen (Finanzvermögen). Die Parzelle hat eine Gesamtfläche von 768 m². Zurzeit ist das Grundstück verpachtet, die Pflanzlandparzelle beträgt 6 Aren. Ein Teil der Parzelle (260 m²) befindet sich in der Wohnzone W2, die restliche Fläche ist der Wohn- und Gewerbezone WG 4 zugeordnet. Auf der Parzelle besteht eine Ausnutzungsübertragung von 262 m² auf eine andere Parzelle. Über die Parzelle führt ein öffentlicher Fussweg.

Anfang 2024 gelangte der Kaufinteressent Ettore Cuoco an die Gemeinde Wohlen. Er ist Eigentümer der Nachbarsparzelle Nr. 2359. Die Möglichkeit zur Realisierung einer Wohnüberbauung mit rationeller Erschliessung beider Grundstücke ist für die Käuferschaft von Interesse.



2. ZIELE

Die bestehende Fusswegverbindung wird durch eine entsprechende Dienstbarkeit gesichert. Die Käufer-schaft wird verpflichtet, die geplanten Neubauten im Minergiestandard auszuführen.

3. VORGEHEN / MARKTWERTSCHÄTZUNG

Die Notariats- und Grundbuchkosten werden von der Käuferschaft und Verkäuferschaft je zur Hälfte getragen.

4. SCHLUSSBETRACHTUNG

5. ANTRAG

Der Gemeinderat stellt Ihnen, sehr geehrte Damen und Herren, folgenden Antrag:

Genehmigung des Verkaufs der Parzelle Nr. 2510 mit einer Fläche von 768 m² zu einem Verkaufspreis von CHF 450'600.

Freundliche Grüsse



Arsène Perroud
Gemeindeammann



Christoph Weibel
Gemeindeschreiber

Beilage

- Entwurf Kaufvertrag

Verteiler

- Einwohnerrat
- Gemeinderat (5)
- Geschäftsleitung (5)
- Planung, Bau und Umwelt
- Finanzverwaltung



ÖFFENTLICHE URKUNDE

errichtet durch

RENÉ MEIER

Urkundsperson des Kantons Aargau mit Büro in Wohlen

Kaufvertrag per Fr. 450'600.--
mit Begründung einer neuen Dienstbarkeit

I.

Vertragsparteien

1.

Verkäuferschaft

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 AG.

2.

Käuferschaft

Herr Ettore Cuoco, geb. 10.7.1960, verheiratet mit Frau Vlasta Cuoco, von Zürich ZH, wohnhaft in 8048 Zürich, Hohlstrasse 513

Frau Vlasta Cuoco, geb. 27.4.1983, verheiratet mit Herrn Ettore Cuoco, von Zürich ZH, wohnhaft in 8048 Zürich, Hohlstrasse 513

Gesamteigentümer infolge einfacher Gesellschaft und Solidarschuldner

II.

Kaufs- und Vertragsobjekt

Die Einwohnergemeinde Wohlen, Wohlen, verkauft den Eheleuten Ettore und Vlasta Cuoco, vorgenannt, folgendes Grundstück als Kaufs- und Vertragsobjekt:

Liegenschaft Wohlen (AG) / 2510

7,68 Aren Bauland und Weg
Wohlen

Anmerkungen

Ausnützungsverschiebung ID.003-2011/005266
Ausnützungsverschiebung ID.003-2011/005267

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Recht: Fuss- und Fahrwegrecht zL LIG Wohlen (AG)/2507
Last: Fuss- und Fahrwegrecht zG LIG Wohlen (AG)/2358

Vormerkungen

Keine eingetragen.

Grundpfandrechte

Keine eingetragen.

III.

Kaufpreis

1.

Höhe des Kaufpreises

Den Kaufpreis für das vorbeschriebene Kaufsobjekt Liegenschaft Wohlen (AG)/2510 vereinbaren die Vertragsparteien auf Grund der Marktwertermittlung Nr. 2024 080 der Firma KSK Beratung GmbH, Herr Marcel Schmutz, Erlinsbach, vom 14. Oktober 2024 mit pauschal

Fr. 450'600.-

(Franken vierhundertfünfzigtausendsechshundert)

2.

Fälligkeit und Tilgung des Kaufpreises

Der hievor vereinbarte Kaufpreis von Fr. 450'600.- ist innert 14 Tagen seit erfolgter Tagebuchaufnahme dieses Kaufvertrages beim Grundbuchamt Wohlen an die Finanzverwaltung der Einwohnergemeinde Wohlen zur Zahlung fällig.

3.

Sicherstellung der Kaufpreistilgung

Zum Zwecke der Sicherstellung der Kaufpreistilgung verpflichtet sich die Käuferschaft, der Urkundsperson anlässlich der Unterzeichnung dieses Kaufvertrages zu Handen der Verkäuferschaft eine unwiderrufliche Zahlungsverpflichtung einer von der Verkäuferschaft anerkannten Bank oder eines anderen Kreditinstitutes (Versicherungsgesellschaft, Pensionskasse) zu übergeben, wonach die vorstehend vereinbarte Kaufpreiszahlung von Fr. 450'600.- termingerecht und unwiderruflich geleistet wird.

Das unwiderrufliche Zahlungsversprechen darf als einzige Bedingung den Eigentumsübergang am vorbeschriebenen Vertragsobjekt zu Gunsten der Käuferschaft enthalten. Die Zahlungsverpflichtung ist nicht zu den Grundbuchakten zu nehmen. Das Grundbuchamt Wohlen wird diesbezüglich von jeder Ueberprüfung und Verantwortung entbunden.

IV.

Begründung einer neuen Personaldienstbarkeit

1.

Begründungserklärung

Die jeweiligen Eigentümer der belasteten Liegenschaft Wohlen (AG)/2510, durch diesen Vertrag neu die Eheleute Ettore und Vlasta Cuoco,

räumen hiermit der

Einwohnergemeinde Wohlen, Wohlen,

zum Zwecke der Sicherstellung einer Fusswegverbindung vom Bachmattenweg zum Oberdorfweg zu den dort stehenden Schulräumen ein Fusswegrecht von 1.50 Meter Breite gemäss roter Einzeichnung im beiliegenden Situationsplan (M 1:200) ein.

2.

Unterhalt- und Erneuerungskosten

Die heute schon bestehende Weganlage ist von der Einwohnergemeinde Wohlen zu unterhalten und nötigenfalls zu erneuern. Sämtliche dadurch entstehenden Kosten hat die Einwohnergemeinde Wohlen zu bezahlen.

3.

Ansprüche Dritter

Die Einwohnergemeinde Wohlen hält die jeweiligen Eigentümer der Liegenschaft Wohlen (AG) / 2510 gegenüber Ansprüchen Dritter im Zusammenhang mit der Fussweganlage, wie z.B. und insbesondere aus Werkeigentümerhaftung, vollumfänglich schadlos. Dazu gehören auch die Kosten zur Abwehr von berechtigten oder unberechtigten Ansprüchen (wie insbesondere Anwaltskosten etc.). In einem allfälligen Prozess hat sich die Einwohnergemeinde Wohlen auf Streitverkündung der jeweiligen Eigentümer hin im Verfahren zu beteiligen oder, nach Möglichkeit, an Stelle der jeweiligen Eigentümer in den Prozess einzutreten und diesen in eigenem Namen, auf eigene Kosten und auf eigenes Risiko zu führen.

4.

Situationsplan

Der beiliegende Situationsplan (M 1:200) wird von den Vertragsparteien unterzeichnet und als integrierender Bestandteil dieser Urkunde erklärt.

5.

Entschädigungsvereinbarung

Die Einräumung des Fusswegrechtes zu Gunsten der Einwohnergemeinde Wohlen erfolgt seitens der jeweiligen Eigentümer der belasteten Liegenschaft Wohlen (AG) / 2510 unentgeltlich.

6.

Vorbehalt der öffentlich-rechtlichen Bau- und Nutzungsvorschriften

Die Vertragsparteien erklären, dass sie die Urkundsperson darüber aufgeklärt hat, dass es sich bei der vorstehenden Servitutsbegründung um eine rein privatrechtliche Vereinbarung handelt, welcher die jeweils geltenden öffentlich-rechtlichen Bau- und Nutzungsvorschriften vorgehen.

7.

Grundbucheintrag

Die neu begründete Personaldienstbarkeit ist im Grundbuch im Nachgang zu den bereits eingetragenen beschränkt dinglichen Rechten wie folgt einzutragen:

Auf der Liegenschaft Wohlen (AG) / 2510

Last: Fusswegrecht zG Einwohnergemeinde Wohlen, Wohlen

V.

Weitere Kaufvertragsbestimmungen

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 **auf den Tag der Tagebuchaufnahme dieses Kaufvertrages beim Grundbuchamt Wohlen vereinbart.**

2.

Gewährleistungspflicht

Die Verkäuferschaft leistet 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.

3.

Bestätigung betreffend Kataster über belastete Standorte im Kanton Aargau

Die Verkäuferschaft bestätigt, dass das vorbeschriebene Vertragsobjekt nicht im Kataster der belasteten Standorte des Kantons Aargau eingetragen sind. In der Folge muss für diesen Kaufvertrag kein Bewilligungsgesuch nach Art. 32dbis Abs. 3 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG) vom 7. Oktober 1983 beim Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung Umwelt, 5001 Aarau, eingereicht werden. Im Weiteren bestätigt die Verkäuferschaft der Käuferschaft, dass ihr auch keine Tatsachen bekannt sind, die darauf hindeuten, dass auf dem Vertragsobjekt irgendwelche Altlasten bestehen könnten.

4.

Eintragungen auf dem Vertragsobjekt

Die Käuferschaft erklärt, dass sie über den Inhalt und den Umfang der bestehenden Eintragungen auf dem Vertragsobjekt, insbesondere die hievor aufgeführten Anmerkungen und Dienstbarkeiten eingehend informiert und orientiert ist. Die Käuferschaft bestätigt davon Kenntnis zu haben, dass die Liegenschaft Wohlen (AG)/2510 infolge Ausnutzungsverschiebung nicht mehr über die volle bauliche Ausnutzung gemäss Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Wohlen verfügt.

5.

Pachtvertrag

Für das vorbeschriebene Vertragsobjekt besteht ein Pachtvertrag mit Herrn Pepe Tomaso. Die Käuferschaft übernimmt den Pachtvertrag mit Rechten und Pflichten Wert Antrittstag am Vertragsobjekt. Die Käuferschaft bestätigt, eine Kopie des Pachtvertrages erhalten zu haben.

6.

Bauvorschriften

Die Verkäuferschaft verpflichtet sich mit obligatorischer Verpflichtung gegenüber der Einwohnergemeinde Wohlen, die geplanten Neubauten auf dem Vertragsobjekt im Minergiestandard zu erstellen. Diese eingegangene Verpflichtung ist von der Käuferschaft auf jeden Rechtsnachfolger am Vertragsobjekt mit der Pflicht zur Weiterüberbindung zu überbinden.

7.

Genehmigungsvorbehalt

Gemäss Gemeindeordnung der Gemeinde Wohlen bedarf dieser Kaufvertrag der Genehmigung durch den Einwohnerrat der Gemeinde Wohlen. In der Folge kann dieser Kaufvertrag dem Grundbuchamt Wohlen erst zur Eintragung angemeldet werden, wenn der Einwohnerrat der Gemeinde Wohlen diesen Kaufvertrag genehmigt hat und der entsprechende Beschluss in Rechtskraft erwachsen ist.

8.

Grundbuchanmeldung

Diese Urkunde wird im Original einfach als Rechtsgrundausweis für das Grundbuchamt Wohlen ausgefertigt. 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.

9.

Notariats- und Grundbuchkosten

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

10.

Vertragskopien

Die Vertragsparteien erhalten je eine beglaubigte Fotokopie dieses Vertrages. Die Urkundsperson ist ermächtigt und beauftragt, der in diesem Rechtsgeschäft involvierten Bank eine beglaubigte Vertragskopie zuzustellen.

11.

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

Die Käuferschaft

Einwohnergemeinde Wohlen

Ettore Cuoco

Namens des Gemeinderates Wohlen

Arsène Perroud, Gemeindeammann

Vlasta Cuoco

Christoph Weibel, Gemeindeschreiber

