

verfasst von

Katharina Geiser-Mäder

Aargauische Urkundsperson mit Büro in Schöffland

(Beurkundungsort:)

Kaufvertrag

I. Parteien

Verkäuferschaft:

Ortsbürgergemeinde Staffelbach, 5053 Staffelbach, vertreten durch den Gemeinderat Staffelbach.

Käuferschaft:

Herr Daniel PAULI, geboren am, (Zivilstand), von (Heimatort), wohnhaft in 5053 Staffelbach,

Weitere Vertragspartei:

Einwohnergemeinde Staffelbach, 5053 Staffelbach, vertreten durch den Gemeinderat Staffelbach.

II. Kaufobjekte

Die Verkäuferschaft übereignet der Käuferschaft, Herr Daniel Pauli, und dieser übernimmt als **Selbstbewirtschafter** zu Alleineigentum die folgenden Grundstücke:

1.

Liegenschaft Staffelbach / 582

Gemeinde	Staffelbach (BFS-Nr. 4284)
Grundbuch-Typ	Eidgenössisch
Grundstück-Nr	582
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH109706744533
Fläche	15'718 m ²
Plan-Nr.	49
Lagebezeichnung	Mooswand
Bodenbedeckung	Gebäude, 217 m ² Übrige befestigte Fläche, 276 m ² Acker, Wiese, Weide, 8'303 m ² Geschlossener Wald, 6'393 m ² Übrige bestockte Fläche, 529 m ²
Gebäude / Bauten	Wagenschopf, Versicherungs Nr.: 374, 87 m ² Gebäude, 9 m ² Gebäude (Detail s. AGV Police), Versicherungs Nr.: 42, 103 m ² Gebäude, 9 m ² Gebäude, 9 m ²
Bemerkungen Grundbuch (971)	
Dominierte Grundstücke	Keine

Anmerkungen

Regulierungsgebiet ID.024-2020/001607

Dienstbarkeiten

(L) Überbaurecht zG LIG Staffelbach / 1604

Grundlasten, Vormerkungen und Grundpfandrechte

Keine

2.**Liegenschaft Staffelbach / 1604**

Gemeinde	Staffelbach (BFS-Nr. 4284)
Grundbuch-Typ	Eidgenössisch
Grundstück-Nr	1604
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH
Fläche	3'000 m ²
Plan-Nr.	49
Lagebezeichnung	Mooshus
Bodenbedeckung	Gebäude, 494 m ² Strasse, Weg, Übrige befestigte Fläche Acker, Wiese, Weide Gartenanlage, Übrige bestockte Fläche
Gebäude / Bauten	Gebäude, 17 m ² Gebäude, 7 m ² Gebäude, 14 m ² Jauchegrube / Siloplatte, Versicherungs Nr.: 567 Gesamtfläche 89 m ² (unterirdisch) Gebäude (Detail s. AGV Police), Versicherungs Nr.: 34 456 m ² Mooshaus 1, 5053 Staffelbach

Bemerkungen Grundbuch

Dominierte Grundstücke Staffelbach/1528 zu 3/6**Anmerkungen**

Regulierungsgebiet ID.024-2020/001607

Dienstbarkeiten

(L) Fahrwegrecht ID.010-1955/155330 z.G. LIG Staffelbach/478

(R) Überbaurecht zu Lasten LIG Staffelbach / 577 und 582

(L) Baurecht zG Staat Aargau

(L) Durchleitungsrecht für Werkleitungen zG Staat Aargau

(L) Durchleitungsrecht für Werkleitungen zG Technische Betriebe Oberes Suhrental, Kirchleerau (CHE-267.571.633)

(L) Hochwasserschutzdamm mit Pflanzvorschriften zG Staat Aargau

Grundlasten, Vormerkungen und Grundpfandrechte

Keine

3.

Liegenschaft Staffelbach / 1605

Gemeinde	Staffelbach (BFS-Nr. 4284)
Grundbuch-Typ	Eidgenössisch
Grundstück-Nr	1605
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH
Fläche	5'887 m ²
Plan-Nr.	49
Lagebezeichnung	Mooshus
Bodenbedeckung	Übrige befestigte Fläche Acker, Wiese, Weide Übrige bestockte Fläche
Gebäude / Bauten	
Bemerkungen Grundbuch	
Dominierte Grundstücke	

Anmerkungen

Regulierungsgebiet ID.024-2020/001607

Projektmutation

Dienstbarkeiten

(L) Fahrwegrecht ID.010-1955/155330 z.G. LIG Staffelbach/478

(L) Baurecht zG Staat Aargau

(L) Durchleitungsrecht für Werkleitungen zG Staat Aargau

(L) Durchleitungsrecht für Werkleitungen mit Schacht zur Entlüftung zG Technische Betriebe Oberes Suhrental, Kirchleerau (CHE-267.571.633)

(L) Hochwasserschutzdamm mit Pflanzvorschriften zG Staat Aargau

Grundlasten, Vormerkungen und Grundpfandrechte

Keine

Beschrieb des dominierten Grundstücks**Selbständiges und dauerndes Recht (Quellenrecht) Staffelbach / 1528**

Gemeinde	Staffelbach (BFS-Nr. 4284)
Grundbuch-Typ	Eidgenössisch
Grundstück-Nr	1528
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH710698459754
SD-Recht	(R) SDR Selbständiges und dauerndes Quellenrecht ID.010-1955/154892 z.L. LIG Staffelbach/551 z.L. LIG Staffelbach/578
Fläche	
Mutation	
Plan-Nr.	Keine
Lagebezeichnung	
Gebäude / Bauten	Keine
Bemerkungen Grundbuch	(1609)
Dominierte Grundstücke	Keine

Anmerkungen

Keine

Dienstbarkeiten

(R) Brunnenleitung ID.010-1955/154893
z.L. LIG Staffelbach/577
z.L. LIG Staffelbach/579
z.L. LIG Staffelbach/580

Grundlasten, Vormerkungen und Grundpfandrechte

Keine

III. Kaufpreis

Der Kaufpreis für die Kaufobjekte gemäss Ziffer II/1 bis 3
hiervor beträgt

-	LIG Staffelbach / 582	CHF	67'910.00
-	LIG Staffelbach / 1604	CHF	830'000.00
-	LIG Staffelbach / 1605	CHF	42'352.00
Total somit			<u>CHF 940'262.00</u>

(Franken neunhundertvierzigtausendzweihundertzweiundsechzig)

Variante 1

und ist von der Käuferschaft Valuta **03. Januar 2025** auf das Konto IBAN CH..... bei der, lautend auf die Verkäuferschaft zu bezahlen.

Variante 2

1. Verrechnung

Die Käuferschaft verrechnet den Betrag von CHF 30'000.00
gemäss Ziffer IV hiernach mit dem Kaufpreis.

2. Kaufpreisrestanz

Die sich ergebende Kaufpreisrestanz von CHF 910'262.00

wiederum ausmachend den gesamten Kaufpreis von CHF 940'262.00

ist von der Käuferschaft Valuta **03. Januar 2025** auf das Konto IBAN CH..... bei der
....., lautend auf die Verkäuferschaft zu bezahlen.

Anlässlich der Vertragsunterzeichnung legt die Käuferschaft eine unwiderrufliche **Zahlungszusicherung** eines Schweizerischen Finanzinstituts vor, woraus hervorgeht, dass der gesamte Kaufpreis von **CHF 940'262.00 / die Kaufpreisrestanz von CHF 910'262.00** sichergestellt ist und gemäss den Bestimmungen im vorliegenden Vertrag fristgerecht überwiesen wird.

Die Verkäuferschaft bestätigt mit ihrer Vertragsunterschrift, diese Zahlungszusicherung erhalten zu haben. Das Grundbuchamt Zofingen wird von der Pflicht entbunden, diese Voraussetzung zu überprüfen.

IV. Gebühren für den Anschluss an die Kanalisation

(Kaufpreiszahlung Variante 2)

Die Gebäulichkeiten auf dem Kaufobjekt LIG Staffelbach / 1604 sind zurzeit nicht an die örtliche Kanalisation angeschlossen. Voraussichtlich im Zeitpunkt der Einstellung des Betriebs der Jauchegrube ist der Eigentümer von LIG Staffelbach / 1604 verpflichtet, diesen Anschluss vorzunehmen. Gemäss den heute geltenden Bestimmungen hätte die Einwohnergemeinde Staffelbach die Hälfte dieser Anschlussgebühren zu tragen, welche gemäss einer bestehenden, den Vertragsparteien bekannten Kostenschätzung CHF 55'000.00 betragen würden. Somit würde der Kostenanteil der Einwohnergemeinde Staffelbach heute CHF 27'500.00 betragen.

Die Vertragsparteien sind übereingekommen, diesen Kostenanteil **mit einem gerundeten Betrag von CHF 30'000.00 (Franken dreissigtausend)** an den heutigen Kaufpreis anzurechnen (vgl. Ziffer III hiervor), womit die Einwohnergemeinde Staffelbach per Saldo aller Ansprüche keine weiteren Kosten anlässlich der Erstellung des Kanalisationsanschlusses für das Kaufobjekt LIG Staffelbach / 1604 übernehmen wird. Diese Kosten sind demzufolge vollumfänglich vom jeweiligen Eigentümer des Grundstücks LIG Staffelbach / 1604 zu bezahlen.

Diese obligatorische Vereinbarung ist einem allfälligen Rechtsnachfolger zu überbinden mit der Pflicht zur Weiterüberbindung und Schadenersatzpflicht im Unterlassungsfalle.

Betr. die Abgeltung dieser Teilkaufpreistilgung von CHF 30'000.00 zwischen der Ortsbürgergemeinde und der Einwohnergemeinde Staffelbach vereinbaren sich diese ausserhalb des vorliegenden Kaufvertrages.

V. Verschiedene Vertragsbestimmungen

1. Nutzen- und Schadenübergang / Antritt

Nutzen und Schaden an den Kaufobjekten gehen am **01. Januar 2025** auf die Käuferschaft über.

Die Eintragung dieses Kaufvertrages im Grundbuch hat sofort zu erfolgen. In der Zwischenzeit steht die Verkäuferschaft in Rechten und Pflichten einer Nutzniesserin, jedoch ohne Grundbucheintrag.

2. Sach- und Rechtsgewährleistung

Der Käuferschaft ist der Zustand der Kaufobjekte bekannt, welchen sie durch Besichtigungen geprüft hat. Die Käuferschaft übernimmt die Kaufobjekte im Zustand, wie sie sich bei Nutzen- und Schadenübergang befinden. **Die Käuferschaft verständigt sich ausserhalb des vorliegenden Kaufvertrages und unter vollständiger Entlastung der Verkäuferschaft mit dem bisherigen Pächter (Vater der Käuferschaft) inwiefern die Gebäulichkeiten geräumt und gereinigt übergeben werden müssen.**

Die Verkäuferschaft verpflichtet sich, die Kaufobjekte bis zum Nutzen- und Schadenübergang im heutigen Zustand zu erhalten und zu unterhalten.

Aufgrund dieses Gewährleistungsausschlusses kann die Käuferschaft gegenüber der Verkäuferschaft insbesondere keine Ansprüche geltend machen:

- a. Aus dem baulichen Zustand der Kaufobjekte, wie beispielsweise offenen und versteckten Baumängeln, Konstruktionsschwächen, Abnutzungs- und Alterserscheinungen oder Modernisierungsbedürfnissen;
- b. Aus allfälligen Abfall- und Schadstoffbelastungen und/oder für schädliche oder lästige Einwirkungen derselben auf Boden, Untergrund, Grundwasser, andere Umweltmedien oder Personen;
- c. Aus anlässlich einer Neu- und/oder Weiterüberbauung anfallenden allfälligen Mehrkosten der Entsorgung für auf den Kaufobjekten eingelagerten Abfälle, die verschmutzten Aushub darstellen und deshalb gesondert verwertet oder einer speziellen Deponie zugeführt werden müssen (sog. Bauherrenaltlasten);
- d. Aus allfälligen weiteren Baugrundrisiken wie archäologischen Entdeckungen usw., auf den Stammgrundstücken;
- e. Aus Bewilligungen und Auflagen, die die Kaufobjekte betreffen.

Die Parteien erklären, dass der Kaufpreis bei der Wegbedingung jeglicher Rechts- und Sachgewährleistung Rechnung trägt und sie von der Urkundsperson auf die Bedeutung des Rechts- und Sachgewährleistungsausschlusses aufmerksam gemacht worden sind.

3. Miete / Pacht

Sämtliche Kaufobjekte gehen per Nutzen- und Schadenübergang **miet- und pachtfrei** auf die Käuferschaft über, was die Verkäuferschaft durch Vertragsunterzeichnung bestätigt.

4. Gewinn- und Rückkaufsrecht / Vorkaufsrecht

Die Vertragsparteien halten fest, dass sie auf die Vereinbarung eines vertraglichen Gewinnanspruchs- und eines vertraglichen Rückkaufsrechts / Vorkaufsrecht ausdrücklich verzichten.

5. Erklärungen im Sinne des BGG - Genehmigungsvorbehalt

Die Käuferschaft erklärt mit ihren Vertragsunterschriften, die Kaufobjekte im Sinne von Art. 9 BGG zur **Selbstbewirtschaftung** zu erwerben.

Die **Genehmigung** dieses Kaufvertrages im Sinne des bürgerlichen Bodenrechtes (BGG) durch das Departement Finanzen und Ressourcen, Landwirtschaft Aargau, Aarau, bleibt ausdrücklich vorbehalten. Die Urkundsperson wird ermächtigt und beauftragt, diese Genehmigung einzuholen.

6. Gesamtmelioration Staffelbach – Genehmigungsvorbehalt

Alle drei Kaufobjekte sind in der Gesamtmelioration Staffelbach eingeschlossen. Die Genehmigung dieses Kaufvertrages durch die Bodenverbesserungsgenossenschaft bleibt ausdrücklich vorbehalten. Die Urkundsperson wird ermächtigt und beauftragt, diese Genehmigung einzuholen

7. Obligatorische Vereinbarungen

Die Verkäuferschaft bestätigt, dass per Übernahmetag bezüglich der Kaufobjekte keine weiteren obligatorischen und/oder nachbarrechtlichen Verpflichtungen bestehen, die aus dem Grundbuch und/oder diesem Vertrag nicht ersichtlich sind.

8. Bestehende Dienstbarkeiten

Die Käuferschaft erklärt, dass sie über den Inhalt der auf den Kaufobjekten eingetragenen Dienstbarkeiten orientiert und aufgeklärt worden ist. Sie verzichtet auf eine weitergehende Dokumentierung der Dienstbarkeiten durch die Urkundsperson, insbesondere auf die Aushändigung der zu den Dienstbarkeiten gehörenden Begründungsbelege.

9. Altlasten

Die Kaufobjekte sind **nicht im Kataster der belasteten Standorte** des Kantons Aargau eingetragen, so dass dieser Kaufvertrag keiner Bewilligung des Departementes Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung Umwelt, gemäss Art. 32dbis Abs. 3 USG bedarf.

10. Niederspannungsinstallationen

Die Urkundsparteien nehmen davon Kenntnis, dass nach Ziffer 3 des Anhanges 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.

Soweit eine solche Kontrolle durch den vorliegenden Kaufvertrag ausgelöst werden sollte, hat diese Kontrolle **durch die Käuferschaft zu erfolgen. Die Kosten der Kontrolle sowie die Behebung allfällig dabei festgestellter Mängel sind von der Käuferschaft unter Entlastung der Verkäuferschaft zu tragen.**

11. Versicherungen

Diese Handänderung hat folgende Auswirkungen auf die für die Kaufobjekte bestehenden Versicherungsverträge:

- a) Versicherungen bei der Aargauischen Gebäudeversicherung (AGV):
Die obligatorische Feuer- und Elementarversicherung bei der Aargauischen Gebäudeversicherung (AGV) geht auf die Käuferschaft über und **kann nicht gekündigt** werden.
- b) Versicherungen bei privatrechtlichen Versicherern:
Die Versicherungen bei privatrechtlichen Versicherern (z.B. Wasserschaden, Glasbruch, Haftpflicht, etc.) gehen gemäss Art. 54 Abs. 1 VVG auf die Käufer-

schaft über, sofern die **Käuferschaft** den Übergang des Versicherungsvertrages nicht durch schriftliche Erklärung bis spätestens 30 Tage nach der Handänderung ablehnt. Eine Kündigung darf jedoch frühestens auf Beginn von Nutzen und Schaden erfolgen. Das Versicherungsunternehmen kann den Vertrag innert 14 Tagen nach Kenntnis der neuen Eigentümer kündigen. Der Vertrag endet frühestens 30 Tage nach der Kündigung.

12. Nebenkosten

Über die Betriebs- und Nebenkosten (Wasser, Strom etc.), Prämien der Gebäude- und allfällig weiterer Versicherungen sowie vorhandenes Heizmaterial rechnen die Vertragsparteien ausservertraglich, Wert Antrittsdatum (**01.01.2025**), ab.

13. Steuern

Die Käuferschaft bestätigt, dass sie die steuerrechtliche Situation selber abgeklärt hat.

14. Kaufpreis

Die Parteien bestätigen ausdrücklich, dass der vorerwähnte Kaufpreis von CHF **940'262.00** der Wahrheit entspricht und darüber hinaus seitens der Käuferschaft keine zusätzlichen Leistungen erbracht werden.

15. Genehmigung durch die Ortsbürgergemeindeversammlung

Hinweis: Der Abschluss des vorliegenden Kaufvertrages erfolgt nur, sofern die Ortsbürgerversammlung diesem Kaufvertrag zustimmt und dieser Beschluss in Rechtskraft erwächst.

16. Kosten

Die dieses Vertrages wegen entstehenden Kosten (Urkundsperson, Grundbuchamt, etc.) tragen die Vertragsparteien je zur Hälfte.

Die Kosten einer allfälligen Finanzierung dieses Kaufvertrages tragen die Käufer alleine.

17. Ausfertigung

Das Original dieser Urkunde wird beim Grundbuchamt Zofingen deponiert und dient diesem als Rechtsgrundaussweis. Zuhanden der Parteien und der Urkundsperson werden beglaubigte Kopien dieser Urkunde erstellt.

18. Ermächtigung Urkundsperson

Die Urkundsperson wird hiermit ermächtigt und beauftragt, alle im Zusammenhang mit diesem Rechtsgeschäft stehenden Akten und Ausweise zu vervollständigen und dieses Rechtsgeschäft anschliessend dem zuständigen Grundbuchamt zur Eintragung anzumelden. Die Urkundsperson ist ermächtigt, namens der Vertragsparteien gegenüber dem Grundbuchamt einen allfälligen Beschwerdeverzicht zu erklären.

19. Bestätigung der Vertragsparteien

Die Urkundsparteien erklären, dass sie diese Urkunde gelesen haben, dass sie mit deren Inhalt einverstanden sind und sie von der Urkundsperson in Bezug auf diese Urkunde in jeder Hinsicht aufgeklärt worden sind.
