



ÖFFENTLICHE URKUNDE

errichtet von

Notar Valentin Müller,

Aargauische Urkundsperson, mit Büro in Rheinfelden

Vorvertrag

zum Abschluss eines Kaufvertrages

I. Vertragsparteien

1. **Verkäuferin**

Einwohnergemeinde Möhlin, 4313 Möhlin

2. **Käuferin**

MSM Immobilien AG,

Aktiengesellschaft mit Sitz in 4147 Aesch BL, Bruggfeldweg 1
(CHE-101.088.618)



II. Vertragsobjekt

Die **Einwohnergemeinde Möhlin** verpflichtet sich, der Käuferin **MSM Immobilien AG** eine **Teilfläche von 7'176 m²** ab ihrem Grundstück

Liegenschaft Möhlin / 167

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	Möhlin (BFS-Nr. 4254)
Grundbuch-Typ	Eidgenössisch
Grundstück-Nr	167
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH 43067 23370 97
Fläche	9'751 m ² , Definitiv anerkanntes Vermessungswerk
Letzte Mutation	
Plan-Nr.	70
Lagebezeichnung	Riburg
Bodenbedeckung	Übrige befestigte Fläche, 537 m ² Gartenanlage, 9'128 m ² Strasse, Weg, 86 m ²
Gebäude / Bauten	Keine
Bemerkungen	GB 882 (Katastererneuerung Los 5)
Dominierte Grundstücke	Keine

Anmerkungen

01.01.1912 009-C45	Eigentumsbeschränkung gem. § 163 BauG (Öffentlicher Fussweg laut Plan) ID.009-2014/008395
08.11.1954 009-902	Näherpflanzrecht gemäss Natur- und Heimatschutz für Möhlinbach ID.009-2014/008396

Dienstbarkeiten

26.01.1999 009-267	(L) Grenzbaurecht ID.009-1955/156540 z.G. LIG Möhlin/174
--------------------	--

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

(Nachrückungsrechte siehe Pfandrechte)
Keine

Grundpfandrechte

Keine

zu den in Ziff. III hiernach aufgeführten Verkaufsbestimmungen und -bedingungen **zu verkaufen**, und letztere verpflichtet sich, dieses Grundstück (**Teilfläche von 7176 m2 ab LIG Möhlin/167**) der Verkäuferin zu diesen Bestimmungen und Bedingungen **abzukaufen**.

Grenzen/Bemerkungen

Grundstücksbeschreibung gemäss informatisiertem Grundbuch (AGOBIS).

Grenzen des Grundstücks gemäss vorgelegtem Plan.

Die Parteien erklären, den Inhalt und die Bedeutung der eingetragenen Anmerkungen und Dienstbarkeiten zu kennen. Sie verzichten ausdrücklich auf eine wörtliche Wiedergabe der entsprechenden Wortlaute.

III. Vertragsbestimmungen und -bedingungen

1. Lage und Umfang Kaufobjekt

Lage und Umfang des von diesem Vorvertrag erfassten Grundstücks mit einer Fläche von 7'176 m2 ergeben sich aus der bereits vorliegenden Mutationsurkunde Nr. 5169 der Gemeinde Möhlin, ausgestellt durch den zuständigen Nachführungsgeometer am 01.11.2016 sowie dem dazu gehörende Mutationsplan im Maßstab 1:1000. **Beim Vertragsobjekt handelt es sich um die Restparzelle 167 mit einer Fläche von 7'176 m2.**

Die Mutationsurkunde Nr. 5169 (Kopie) bildet einen integrierenden Bestandteil dieser Urkunde.

2. Abschluss des Haupt-Kaufvertrages

Am 01.12.2016 findet die Einwohnergemeindeversammlung der Gemeinde Möhlin statt. Unter Traktandum 4 ("Landverkauf alter Sportplatz Riburg") entscheidet das Stimmvolk über den Antrag des Gemeinderates, der Investorin MSM Immobilien AG diese Teilfläche ab LIG Möhlin/167 zu verkaufen.

Nach Eintritt der Rechtskraft des zustimmenden Gemeindeversammlungsbeschlusses wird die Mutationsurkunde Nr. 5169 vollzogen und der entsprechende Kaufvertrag abgeschlossen.



Parzellierung und Haupt-Kaufvertrag sind bis spätestens **sechs Monate** nach Rechtskraft des Gemeindeversammlungsbeschlusses bzw. Rechtskraft der Referendumsabstimmung abzuschliessen.

Sollte die Gemeindeversammlung vom 01. Dezember 2016 den Antrag des Gemeinderates ablehnen bzw. dieser auch in einer allfällig stattfindenden Referendumsabstimmung scheitern, einem Verkauf also definitiv nicht zugestimmt wird, fällt dieser Vorvertrag entschädigungslos dahin. Die entstandenen Kosten (Urkundsperson) gehen zu Lasten der Einwohnergemeinde Möhlin.

3. Für den Haupt-Kaufvertrag gelten folgende Bestimmungen:

3.01. Kaufpreis

Der Kaufpreis für das Vertragsobjekt (vgl. Ziff. II. hiervor) beträgt **CHF 1'050.00/m²** (eintausend und fünfzig Franken/m²), somit total für die Fläche von 7'176 m²

CHF 7'534'800.00

(in Worten: sieben Millionen fünfhundertvierunddreissigtausend-achthundert Schweizer Franken).

3.02. Kaufpreiszahlung

Der Kaufpreis ist wie folgt zu bezahlen:

CHF 1'130'220.00 (15 %) wurden innert 10 Tagen nach Rechtskraft des Entscheids der Gemeindeversammlung vom 01.12.2016 bereits bezahlt (vgl. Ziff. IV./3. hiernach).

CHF 1'130'220.00 (15%) sind innert 10 Tagen nach Rechtskraft des Gestaltungsplanes zu bezahlen.

CHF 5'274'360.00 (70%) sind als Restbetrag innert 10 Tagen nach Rechtskraft der Baubewilligung zu bezahlen.

CHF 7'534'800.00 Total ausmachend den Kaufpreis wie oben erwähnt.

3.03. Zahlungsbedingungen

Die Verkäuferin teilt die Zahlungstermine der Käuferschaft rechtzeitig mit.

Die Kaufpreiszahlungen sind unverzinslich. Zahlungen, die verspätet erfolgen, sind der Verkäuferin ab Fälligkeit zu 5% p.a. zu verzinsen.

Sämtliche Kaufpreiszahlungen sind auf das auf die Gemeindeverwaltung Möhlin lautende Konto mit der IBAN-Nr. CH34 0900 0000 4000 9494 9 zu überweisen.

3.04. Zahlungsverprechen erste Teilzahlung

Diesbezüglich wird auf Ziff. IV./3. hiernach verwiesen.

3.05. Weitere Zahlungsverprechen

Die Käuferin legt bis spätestens zwei Arbeitstage vor Vertragsunterzeichnung des Haupt-Kaufvertrages ein schriftliches, unwiderrufliches Zahlungsverprechen einer schweizerischen Bank über die vertragsgemässe Bezahlung des **Restkaufpreises von CHF 6'404'580.00** vor.

Das Zahlungsverprechen darf ausser den Bedingungen,

- dass der vorliegende Vertrag im Grundbuch eingetragen sein muss,
- dass im Zusammenhang mit dem vorliegenden Vertrag auf dem Kaufobjekt für die finanzierende Bank Grundpfandrechte zu errichten sind
- dass für die Teil-Zahlung von CHF 1'130'220.00 der Gestaltungsplan in Rechtskraft erwachsen ist und
- dass für die Schluss-Zahlung von CHF 5'274'360.00 die Baubewilligung in Rechtskraft erwachsen ist,

keine weiteren Bedingungen enthalten. Das Grundbuchamt wird von einer entsprechenden Prüfungspflicht ausdrücklich entbunden.

3.06. Pfandrechte

Das Vertragsobjekt ist pfandfrei zu übergeben.



3.07. **Antritt / Eigentumsübergang**

Der Besitzantritt des Kaufobjektes in Rechten und Pflichten, mit Übergang von Nutzen und Gefahr an die Käuferin, erfolgt bei Eintragung des Haupt-Kaufvertrages im Grundbuch (Tagebuch; = Antrittstermin).

Die Eigentumsübertragung erfolgt mit dem Grundbucheintrag, mit Aufnahme des Kaufvertrages in das Tagebuch des Grundbuchamtes, die durch die Urkundsperson erfolgen kann, wenn das unter Ziff. 3.05 hiervoor erwähnte Zahlungsverprechen vorliegt. Das Grundbuchamt wird von einer entsprechenden Prüfungspflicht ausdrücklich entbunden.

3.08 **Gewährleistung**

Die Käuferin kennt das Vertragsobjekt und übernimmt dieses im heutigen Zustand, d.h. so wie sie dieses gesehen und besichtigt hat. Seitens der Verkäuferin wird jede Gewährleistungspflicht ("Garantie") für sämtliche Rechts- und Sachmängel für das Vertragsobjekt ausdrücklich wegbedungen.

Bei der Sachgewährleistung bleibt die Haftung der Verkäuferin aber wie folgt vorbehalten:

- für die der Käuferin in diesem Vertrag oder vor Vertragsabschluss schriftlich zugesicherten Eigenschaften des Kaufobjektes;
- für Mängel, die die Verkäuferin der Käuferin arglistig verschweigt;
- für Mängel, die gänzlich ausserhalb dessen liegen, womit die Käuferin vernünftigerweise zu rechnen hat, sofern diese Mängel den wirtschaftlichen Zweck des Kaufgeschäfts völlig vereiteln oder ein völliges Missverhältnis zum Kaufpreis entstehen lassen;
- für erhebliche Verschlechterungen oder Zerstörung des Kaufobjektes zwischen Vertragsabschluss und Gefahrübergang durch Eintritt eines zufälligen Ereignisses oder durch Einwirkung eines Dritten.

Die Parteien bestätigen, von der Urkundsperson über die Bedeutung der Wegbedingung der Gewährleistungspflicht aufgeklärt worden zu sein.

3.09 **Alllasten**

Die Verkäuferin erklärt, dass ihr kein „Altlastenverdacht“ bekannt und kein entsprechendes Verfahren hängig oder angedroht ist.

Die Parteien und die Urkundsperson bestätigen, dass sie Einsicht genommen haben im Kataster der belasteten Standorte und dass das Vertragsobjekt darin nicht eingetragen ist. Es wird verwiesen auf: www.ag.ch/de/bvu/umwelt_natur_landschaft/umweltinformationen/kataster_der_belasteten_standorte_2/kataster_der_belasteten_standorte_1.jsp).

Zudem bestätigt die Verkäuferin, dass das Grundstück nicht mit Inertstoffen belastet oder der Boden verunreinigt ist. Sollten im Rahmen der Überbauung des Kaufobjektes Baugrundverschmutzungen bzw. Inertstoffe zum Vorschein kommen, die aufgrund einer amtlichen Verfügung entsorgt oder sonst wie saniert werden müssen, verpflichtet sich die Verkäuferin, der Käuferin hierfür sämtliche Kosten, Aufwendungen, Wertminderungen zu ersetzen und sie vollumfänglich schadlos zu halten.

Die Verkäuferin anerkennt ihre Leistungspflicht, sofern sie von der Käuferin innert 30 (dreissig) Tagen seit der amtlichen Feststellung sowie der Benachrichtigung durch die Behörden mit eingeschriebenem Brief über den Sachverhalt, die angeordneten Massnahmen und die ihr entstehenden Kosten (soweit bereits feststellbar) in Kenntnis gesetzt wurde.

Diese Verpflichtung erlischt spätestens drei Jahre seit Eigentumsübertragung. Sie erlischt schon vor Ablauf dieser drei Jahre auf den Zeitpunkt der Fertigstellung der von der Käuferin geplanten Überbauung auf dem Kaufobjekt.

3.10 **Miete/Pacht**

Die Verkäuferin bestätigt, dass das Kaufobjekt weder vermietet noch verpachtet ist.

3.11 **Vorrang des öffentlichen Rechts**

Die Käuferin bestätigt, dass sie die Zonenzugehörigkeit, den Erschliessungsgrad und auch die Ausbaubarkeit/Nutzung des Kaufobjektes nach öffentlichem Recht kennt.



Die Urkundsperson hat die erwerbende Partei darauf hingewiesen, dass öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen unabhängig von einer Eintragung im Grundbuch rechtsgültig bestehen können. Die erwerbende Partei hat sich daher bei den zuständigen Amtsstellen über solche Eigentumsbeschränkungen (Nutzungsvorschriften und – beschränkungen, baurechtliche Vorschriften und Auflagen wie z.B. Baulinien etc.) direkt zu informieren.

3.12 Realisierungsverpflichtung

Die Parteien vereinbaren eine **Realisierungsverpflichtung** des Siegerprojektes Garten-Quartierpark-Bachraum. Die Käuferin hat nach Eintritt der Rechtskraft der entsprechenden Baubewilligung so bald als möglich mit der Realisierung des Siegerprojektes zu beginnen.

Im Rahmen dieser Realisierungsverpflichtung gibt die Käuferin hiermit ihre feste Absicht kund, bei der Vergabe von Bauaufträgen und Werkverträgen im Umfang von ca. 30 % des Bauvolumens wenn immer möglich das regionale Gewerbe zu Konkurrenzpreisen zu berücksichtigen.

3.13 Begründung eines Rückkaufrechtes

Gemäss Ziff. 3.12 hiavor besteht eine **Realisierungsverpflichtung** des Siegerprojektes Garten-Quartierpark-Bachraum. Zur Absicherung dieser Realisierungsverpflichtung und zwecks Vermeidung von Spekulation mit diesem Bauland vereinbaren die Parteien folgendes **Rückkaufsrecht**:

a) Dauer des Rückkaufsrechtes

Die Käuferin räumt hiermit der Verkäuferin ein auf **5 Jahre** seit Eintragung dieses Vertrages im Grundbuch befristetes **Rückkaufsrecht** am Kaufobjekt zum Kaufpreis von CHF 7'534'800.00 (in Worten: sieben Millionen fünfhundertvierunddreissigtausendachthundert Schweizer Franken) **ein**.

Dieses Rückkaufsrecht ist auf dem Kaufobjekt wie folgt vorzu-
merken: „Rückkaufsrecht bis“.

b) **Ausübung des Rückkaufsrechtes**

Die Ausübung erfolgt durch eine entsprechende schriftliche Erklärung, die der Grundeigentümerin mittels eingeschriebener Post zuzustellen ist. Die Frist ist gewahrt, wenn die Ausübungserklärung spätestens am letzten Tag der Frist der Grundeigentümerin zugegangen oder für diesen bei der schweizerischen Post aufgegeben worden ist. Massgebend ist das Datum des Poststempels.

Die Parteien vereinbaren mit **obligatorischer Wirkung**, dass die Verkäuferin das Rückkaufsrecht nur dann ausüben darf, wenn

- die Käuferin nicht innert zwei Jahren seit rechtskräftiger Baubewilligung mit der Realisierung des Siegerprojektes begonnen hat,
- kein Baugesuch innert nützlicher Frist einreicht,
- ein anderes als das bewilligte Projekt, das auf dem Siegerprojekt basiert, realisieren will.

c) **Kosten**

Die Kosten, die bei der Ausübung dieses Rückkaufsrechtes anfallen würden (Grundbuch und Urkundsperson), bezahlt die heutige Verkäuferin.

3.14 **Steuerfolgen**

Die Parteien erklären, dass sie über die wirtschaftlichen Steuerfragen dieses Rechtsgeschäfts (insbesondere Mehrwertsteuern) nicht durch die Urkundsperson beraten worden sind. Sie erklären, diese Steuerfragen vorgängig durch Fachpersonen (Treuhandler, Steuerberater) abgeklärt zu haben.

3.15 **Feststellung bezüglich des Erwerbes von Grundstücken durch Personen im Ausland**

Die Vertragsparteien sind auf die Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) und die dazugehörige Verordnung (BewV) hingewiesen worden.



3.16 Ermächtigung Gemeinderat

Der Gemeinderat ist gestützt auf den Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung vom 01. Dezember 2016 (Traktandum 4) zum Abschluss des Haupt-Kaufvertrages ermächtigt.

3.17 Kosten und Gebühren

Die Kosten des Haupt-Kaufvertrages (Grundbuch, Urkundsperson) bezahlen die Parteien je zur Hälfte.

Die Kosten für die Parzellierung (Geometer, Grundbuch, Urkundsperson) bezahlt die Einwohnergemeinde Möhlin.

Die Kosten einer allfälligen Finanzierung des Kaufpreises (Pfandrechte usw.) gehen einzig zu Lasten der Käuferin.

3.18 Eintragungsbewilligung

Die Urkundsperson wird ermächtigt und beauftragt, sämtliche mit diesem Rechtsgeschäft in Zusammenhang stehenden Akten und Ausweise zu beschaffen und dem Grundbuchamt zur Eintragung anzumelden.

3.19 Ausfertigung

Diese Urkunde wird in einem Original ausgefertigt und dient dem Grundbuchamt als Rechtsgrundausweis.

Die Parteien erhalten je eine beglaubigte Fotokopie dieses Vertrages als Beweisurkunde.

IV. Weitere Vertragsbestimmungen

1. Übertragung von obligatorischen Bestimmungen

Die Käuferin ist berechtigt, Rechte und Pflichten aus diesem Vorvertrag an ihr nahestehende Personen zu übertragen, sofern dies nicht eine Verschlechterung der Stellung der Verkäuferin zur Folge hat.

2. Weitere Bestimmungen

- a) Den Parteien ist bewusst, dass zur Umsetzung des Projektes noch Anmerkungen bzw. Dienstbarkeiten errichtet werden müssen (z.B. öffentliche Fusswege, etc.). Auch aus dem noch zu erstellenden Gestaltungsplan wird sich eine solche Verpflichtung ergeben. In diesem Sinne verpflichten sich die Parteien hiermit, Hand zum Abschluss für allfällige im Zusammenhang mit der Realisierung des Siegerprojekts notwendigen Verträge (öffentlich-rechtlichen Verträge oder Dienstbarkeitsverträge) und deren Eintragung im Grundbuch zu einem späteren Zeitpunkt zu bieten.
- b) Bezüglich **Bauprojekt, Erschliessung und Gestaltung** wird folgendes vereinbart:

Die Käuferin ist berechtigt und verpflichtet, nach Unterzeichnung dieses Vorvertrages auf eigene Rechnung und Verantwortung das Siegerprojekt weiter zu entwickeln, bei der Realisierung des Gestaltungsplanes so mitzuwirken, dass dieser möglichst schnell von den Behörden genehmigt werden kann und alsdann möglichst rasch das Baugesuch für das Siegerprojekt den zuständigen Behörden einreichen. Es wird diesbezüglich auch auf die Aktennotiz über die Startsituation Vorvertrag vom 28.10.2016 verwiesen, die einen integrierenden Bestandteil zu diesem Vorvertrag darstellt.

Sämtliche mit den Handlungen gemäss Absatz 1 hiervor zusammenhängenden anfallenden Kosten sowohl privat- als auch öffentlich-rechtlicher Natur hat – vorbehältlich nächster Absatz - ausschliesslich die Käuferin zu übernehmen.

Der Gestaltungsplan erfolgt im Auftrag und zu Lasten der Einwohnergemeinde Möhlin.

3. 1. Teilzahlung, Zahlungsverprechen erste Teilzahlung

Eine erste Teilung von **CHF 1'130'220.00** (15 % des gesamten Kaufpreises) ist innert 10 Tagen nach Rechtskraft des Entscheids der Gemeindeversammlung vom 01.12.2016 zu bezahlen.



Die Käuferin legt bis spätestens zwei Arbeitstage vor Vertragsunterzeichnung dieses Vorvertrages ein schriftliches, unwiderrufliches Zahlungsverprechen einer schweizerischen Bank über die vertragsgemässe Bezahlung der **ersten Teilzahlung von CHF 1'130'220.00** vor.

Das Zahlungsverprechen darf ausser der Bedingung, dass der zustimmende Entscheid der Einwohnergemeindeversammlung in Rechtskraft erwachsen ist, keine weiteren Bedingungen enthalten.

4. **Ermächtigung Gemeinderat**

Der Gemeinderat ist gestützt auf Art. 4 der Gemeindeordnung zum Abschluss des vorliegenden Vertrages ermächtigt.

5. **Kosten**

Die Kosten dieses Vorvertrages (Urkundsperson) bezahlen – vorbehältlich Ziff. III./2. Abs. 4 hiervor - die Vertragsparteien je zur Hälfte.

6. **Ausfertigungen**

Das Original dieses Vorvertrages wird in einem Original ausgefertigt und bei der Urkundsperson deponiert.

Die Parteien erhalten je eine beglaubigte Fotokopie dieses Vertrages als Beweisurkunde.

Möhlín, 25. November 2016

Die Vertragsparteien:

Die Verkäuferin:
Einwohnergemeinde Möhlín:



Gemeinderat Möhlín
Der Gemeindeammann:
Der Gemeindeschreiber:

[Handwritten signatures of the Gemeinderat Möhlín]

Die Käuferin:
MSM Immobilien AG:

[Handwritten signatures of MSM Immobilien AG]