

Entwurf vom 10. Januar 2018

Bereinigt, 1. März 2018; 20. März 2018; 24. Mai 2018

errichtet von  
Simon Basler, Aargauische Urkundsperson,  
mit Büro in Rheinfelden  
Ort der Beurkundung: Gemeindehaus, 4313 Möhlin

## Vorvertrag

- Parzellierung- und Vereinigung mit Begründung von Dienstbarkeiten
  - Aufteilung der Tiefgarage in selbständiges Miteigentum
  - Abschluss von zwei Kaufverträgen für Miteigentumsanteile an der Tiefgarage
  - Kaufvertrag über Landanteile und Uebertragung des baulichen Ausnutzungsrechts
  - Vollmachten für die Erstellung der Tiefgarage
- 

### I. Parteien

1. **Einwohnergemeinde Möhlin**, von Gesetzes wegen vertreten durch den Gemeinderat und dieser durch die Herren Fredy Böni, Gemeindeammann, und Marius Fricker, Gemeindegemeinschafter, als Eigentümerin von LIG Möhlin/429, 430, 436 und 2016
2. **Raiffeisenbank Möhlin Genossenschaft**, UID: CHE-106.059.386, im Handelsregister des Kantons Aargau eingetragene Genossenschaft, mit Sitz in 4313 Möhlin, Bachstrasse 4, rechtsgültig vertreten durch Herrn Thomas Tschanz, Präsident der Verwaltung, und Frau Susanne Kaufmann, Bankleiterin, beide mit Kollektivunterschrift zu zweien, als Eigentümerin von LIG Möhlin/428
3. **Roland Häsler Immobilien AG**, UID: CHE-291.816.054, im Handelsregister des Kantons Aargau eingetragene Aktiengesellschaft, mit Sitz in 4313 Möhlin, Hauptstr. 135, rechtsgültig vertreten durch Herrn Roland Häsler, Mitglied des Verwaltungsrates, mit Einzelunterschrift als Eigentümerin von LIG Möhlin/434 und 3848

## II. Feststellungen

Die Einwohnergemeinde Möhlin bzw. die Baugesellschaft "Tiefgarage Zentrum Möhlin", bestehend aus der Raiffeisenbank Möhlin Genossenschaft und der Roland Häsler Immobilien AG erstellt auf einem Teil der Grundstücke LIG Möhlin/429 (Poststrasse), LIG Möhlin/430, LIG Möhlin/2016, LIG Möhlin/436 (alle im Eigentum der Einwohnergemeinde Möhlin) sowie auf einem Teil der Grundstücke LIG Möhlin/434/3848 (im Eigentum der Roland Häsler Immobilien AG) eine Tiefgarage mit voraussichtlich 124 Autoeinstellplätzen im 1. und 2. Untergeschoss.

Die Tiefgarage dient der Einwohnergemeinde Möhlin, der Raiffeisenbank Möhlin Genossenschaft und der Roland Häsler Immobilien AG für die Bewirtschaftung ihrer Liegenschaften.

Zu diesem Zweck wird die Einwohnergemeinde Möhlin das Grundstück für die Tiefgarage rechtlich verselbständigen, indem eine eigene Rampenparzelle gebildet und für die Tiefgarage das Ueberbaurecht zu Lasten der LIG Möhlin/430, 2016, 436 und der LIG Möhlin/434/3848 begründet wird. Weiter wird die Tiefgarage in 124 Miteigentumsanteile mit einer Quote von je 1/124 entsprechend der Anzahl Autoeinstellplätze aufgeteilt.

Die Einwohnergemeinde Möhlin ermächtigt die Raiffeisenbank Möhlin Genossenschaft und die Roland Häsler Immobilien AG gemeinsam als Baukonsortium die Tiefgarage als Bauherrin zu erstellen. Dabei gilt das in diesem Vorvertrag definierte Projekt als Basis für die Ausführung.

Die Parteien vereinbaren gestützt auf diesen Vorvertrag, dass die Einwohnergemeinde Möhlin an die Raiffeisenbank Möhlin Genossenschaft und an die Roland Häsler Immobilien AG je 35 (fünfunddreissig) Miteigentumsanteile zu je 1/124 Miteigentumsanteil verkauft. Mit jedem Miteigentumsanteil von 1/124 ist das dauernde Benützungsrecht gemäss Nutzungs- und Verwaltungsordnung an einem Autoeinstellplatz in der Tiefgarage fest verbunden.

Spätestens bei Beginn der Bauarbeiten werden die Kaufverträge für den Verkauf der Autoeinstellplätze (Miteigentumsanteile) an der Tiefgarage wie folgt unterzeichnet:

- An die Roland Häsler Immobilien AG: 35 Miteigentumsanteil von je 1/124 Miteigentumsanteil an der Tiefgarage
- An die Raiffeisenbank Möhlin Genossenschaft: 35 Miteigentumsanteile von 1/124 Miteigentumsanteil an der Tiefgarage,

Die Roland Häsler Immobilien AG beabsichtigt, LIG Möhlin/434 und LIG Möhlin/3848 zu einem späteren Zeitpunkt zum Zwecke der Ueberbauung zu einer Parzelle zu vereinigen.

Zur Absicherung der Vereinbarungen im Zusammenhang mit der Erstellung der Tiefgarage und des Neubaus auf LIG Möhlin/434/3848 schliessen die Parteien diesen Vorvertrag.

**III. Beschriebe der beteiligten Grundstücke****Im Eigentum der Einwohnergemeinde Möhlin****Grundstückbeschreibung Liegenschaft Möhlin / 429**

Gemeinde	Möhlin (BFS-Nr. 4254)
Grundbuch-Typ	Eidgenössisch
Grundstück-Nr	429
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH 25730 67233 66
Fläche	369 m <sup>2</sup> , Definitiv anerkanntes Vermessungswerk
Plan-Nr.	80
Lagebezeichnung	Bi der Chille
Bodenbedeckung	Strasse, Weg, 257 m <sup>2</sup> Trottoir, 112 m <sup>2</sup>
Gebäude / Bauten	Keine
Bemerkungen	GB 258 (Katastererneuerung Los 5)
Dominierte Grundstücke	Keine

**Anmerkungen**

Keine

**Dienstbarkeiten**

Keine

**Grundlasten**

Keine

**Vormerkungen**

Keine

**Grundpfandrechte**

Keine

**Grundstückbeschreibung Liegenschaft Möhlin / 430**

Gemeinde	Möhlin (BFS-Nr. 4254)
Grundbuch-Typ	Eidgenössisch
Grundstück-Nr	430
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH 26720 63373 89
Fläche	4'898 m <sup>2</sup> , Definitiv anerkanntes Vermessungswerk
Plan-Nr.	80
Lagebezeichnung	Zwüsche Bäche
Bodenbedeckung	Strasse, Weg, 590 m <sup>2</sup> Trottoir, 9 m <sup>2</sup> Übrige befestigte Fläche, 515 m <sup>2</sup> Acker, Wiese, Weide, 3'054 m <sup>2</sup>

	Gartenanlage, 629 m <sup>2</sup>
	Gebäude, 101 m <sup>2</sup>
Gebäude / Bauten	Schopf, Versicherungs Nr.: 2401, 42 m <sup>2</sup>
	Geräteschopf, Versicherungs Nr.: 2400, 59 m <sup>2</sup>
Bemerkungen	GB 222 (Katastererneuerung Los 5)
Dominierte	Keine
Grundstücke	

**Anmerkungen**

Keine

**Dienstbarkeiten**

07.06.1974	009-1102 (L)	Durchleitungsrecht ID.009-2014/007911
		z.G. Swisscom (Schweiz) AG, Ittigen
		(UID: CHE-101.654.423)
01.05.1997	009-1108 (L)	Mitbenützungsberechtigung am Parkplatz
		ID.009-1955/153547
		z.G. LIG Möhlin/428
		z.G. LIG Möhlin/2226
01.05.1997	009-1108 (L)	Durchfahrtsrecht ID.009-1955/153548
		z.G. LIG Möhlin/2226

**Grundlasten**

Keine

**Vormerkungen**

Keine

**Grundpfandrechte**

Keine

**Grundstückbeschreibung Liegenschaft Möhlin / 436**

Gemeinde	Möhlin (BFS-Nr. 4254)
Grundbuch-Typ	Eidgenössisch
Grundstück-Nr	436
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH 31337 30672 22
Fläche	4'932 m <sup>2</sup> , Definitiv anerkanntes Vermessungswerk
Plan-Nr.	80
Lagebezeichnung	Bi der Chille
Bodenbedeckung	Übrige befestigte Fläche, 2'938 m <sup>2</sup>
	Gartenanlage, 1'435 m <sup>2</sup>
	Gebäude, 559 m <sup>2</sup>
Gebäude / Bauten	Gemeindehaus, Versicherungs Nr.: 1791, 559 m <sup>2</sup>
	Hauptstrasse 36, 4313 Möhlin 0
Bemerkungen	GB 55 (Katastererneuerung Los 5)
Dominierte	Keine
Grundstücke	

**Anmerkungen**

Keine

**Dienstbarkeiten**

12.05.1959 009-323 (R) Grenzbaurecht ID.009-1955/151729  
z.L. LIG Möhlin/1762

12.05.1959 009-323 (L) Grenzbaurecht ID.009-1955/151730  
z.G. LIG Möhlin/1762

07.06.1974 (L) Durchleitungsrecht ID.009-2014/005520  
009-1104, 1106 z.G. Swisscom (Schweiz) AG, Ittigen  
(UID:CHE-101.654.423)

**Grundlasten**

Keine

**Vormerkungen**

05.08.2015 (L) Miete, bis 31.08.2029 ID.009-2015/000494  
009-2015/2189/0 z.G. Sunrise Communications AG, Zürich  
(UID: CHE-103.209.608)

**Grundpfandrechte**

Keine

**Grundstückbeschreibung Liegenschaft Möhlin / 2016**

Gemeinde Möhlin (BFS-Nr. 4254)

Grundbuch-Typ Eidgenössisch

Grundstück-Nr 2016

Form der Führung Eidgenössisch

E-GRID CH 29067 29733 09

Fläche 7'567 m<sup>2</sup>, Definitiv anerkanntes Vermessungswerk

Plan-Nr. 80

Lagebezeichnung Zwüsche Bäche

Bodenbedeckung Strasse, Weg, 710 m<sup>2</sup>  
Acker, Wiese, Weide, 6'741 m<sup>2</sup>  
Gartenanlage, 116 m<sup>2</sup>

Gebäude / Bauten Keine

Bemerkungen GB 1713 (Katastererneuerung Los 5)

Dominierte Möhlin/2017 Anteil unbekannt

Grundstücke

**Anmerkungen**

Keine

**Dienstbarkeiten**

07.06.1974 009-1103 (L) Durchleitungsrecht ID.009-2014/008758  
z.G. Swisscom (Schweiz) AG, Ittigen  
(UID: CHE-101.654.423)

**Grundlasten**

Keine

**Vormerkungen**

Keine

**Grundpfandrechte**

Keine

**Im Eigentum der Raiffeisenbank Möhlin Genossenschaft****Grundstückbeschreibung Liegenschaft Möhlin / 428**

Gemeinde	Möhlin (BFS-Nr. 4254)
Grundbuch-Typ	Eidgenössisch
Grundstück-Nr	428
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH 24330 67273 23
Fläche	885 m <sup>2</sup> , Definitiv anerkanntes Vermessungswerk
Plan-Nr.	80
Lagebezeichnung	Bi der Chille
Bodenbedeckung	Übrige befestigte Fläche, 301 m <sup>2</sup> Gartenanlage, 129 m <sup>2</sup> Gebäude, 455 m <sup>2</sup>
Gebäude / Bauten	Bankgebäude, Versicherungs Nr.: 1642, 455 m <sup>2</sup> Bachstrasse 4, 4313 Möhlin 0
Bemerkungen	GB 687 (Katastererneuerung Los 5)
Dominierte Grundstücke	Keine

**Anmerkungen**

Keine

**Dienstbarkeiten**

17.08.1979	009-1745	(R)	Mitbenützungrecht und Anschlussrecht am Öltank ID.009-1955/153534 z.L. LIG Möhlin/2226
17.08.1979	009-1745	(L)	Mitbenützungrecht und Anschlussrecht an Heizungsanlage ID.009-1955/153536 z.G. LIG Möhlin/2226 z.G. SDR Möhlin/4001
17.08.1979	009-1745	(L)	Fusswegrecht ID.009-1955/153538 z.G. LIG Möhlin/2226
17.08.1979	009-1745	(R)	Fusswegrecht ID.009-1955/153539 z.L. LIG Möhlin/2226
17.08.1979	009-1745	(L)	Mitbenützungrecht am Luftschutzkeller ID.009-1955/153540 z.G. LIG Möhlin/2226
01.05.1997	009-1108	(R)	Grenzbaurecht ID.009-1955/153541

z.L. LIG Möhlin/2226  
 01.05.1997 009-1108 (R) Fuss- und Fahrwegrecht ID.009-1955/153542  
 z.L. LIG Möhlin/2226  
 01.05.1997 009-1108 (R) Mitbenützungsrecht am Parkplatz  
 ID.009-1955/153543  
 z.L. LIG Möhlin/2226  
 01.05.1997 009-1108 (L) Mitbenützungsrecht am Parkplatz  
 ID.009-1955/153545  
 z.G. LIG Möhlin/2226  
 01.05.1997 009-1108 (R) Mitbenützungsrecht am Parkplatz  
 ID.009-1955/153547  
 z.L. LIG Möhlin/430

**Grundlasten**

Keine

**Vormerkungen**

Keine

**Grundpfandrechte**

Keine

**Im Eigentum der Roland Häsler Immobilien AG****Grundstückbeschreibung Liegenschaft Möhlin / 434**

Gemeinde	Möhlin (BFS-Nr. 4254)
Grundbuch-Typ	Eidgenössisch
Grundstück-Nr	434
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH 30723 37306 51
Fläche	697 m <sup>2</sup> , Definitiv anerkanntes Vermessungswerk
Plan-Nr.	80
Lagebezeichnung	Bi der Chille
Bodenbedeckung	Strasse, Weg, 127 m <sup>2</sup> Gartenanlage, 350 m <sup>2</sup> Gebäude, 220 m <sup>2</sup>
Gebäude / Bauten	Mehrfamilienhaus, Garagen, Versicherungs Nr.: 1269, 220 m <sup>2</sup> Hauptstrasse 34, 4313 Möhlin 0
Bemerkungen	GB 1071
Dominierte Grundstücke	Keine

**Anmerkungen**

01.01.2009 009-3521 Eigentumsbeschränkung gem. § 163 BauG  
 ID.009-2014/005320

**Dienstbarkeiten**

- 07.06.1974 009-1107 (L) Durchleitungsrecht ID.009-2014/005397  
z.G. Swisscom (Schweiz) AG, Ittigen  
(UID: CHE-101.654.423)
- 19.11.2009 009-3520 (R) Fuss- und Fahrwegrecht ID.009-1955/151283  
z.L. LIG Möhlin/3848
- 19.11.2009 009-3520 (L) Grenzbaurecht , unterirdisch  
ID.009-1955/151284  
z.G. LIG Möhlin/3848
- 19.11.2009 009-3520 (R) Grenzbaurecht , unterirdisch  
ID.009-1955/151285  
z.L. LIG Möhlin/3848

**Grundlasten**

Keine

**Vormerkungen**

Keine

**Grundpfandrechte**

- 22.10.2008 009-3342 Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 1'000'000.00,  
1. Pfandstelle, Max. 10%, Einzelpfandrecht  
Grundpfandgläubiger Raiffeisenbank Möhlin  
Genossenschaft, Möhlin (UID: CHE-106.059.386)

**Grundstückbeschreibung Liegenschaft Möhlin / 3848**

Gemeinde	Möhlin (BFS-Nr. 4254)
Grundbuch-Typ	Eidgenössisch
Grundstück-Nr	3848
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH 76720 63304 85
Fläche	912 m <sup>2</sup> , Definitiv anerkanntes Vermessungswerk
Plan-Nr.	80
Lagebezeichnung	Bi der Chille
Bodenbedeckung	Strasse, Weg, 128 m <sup>2</sup> Gartenanlage, 555 m <sup>2</sup> Gebäude, 229 m <sup>2</sup>
Gebäude / Bauten	Garage, Versicherungs Nr.: 141, 35 m <sup>2</sup> Einfamilienhaus, Scheune, Versicherungs Nr.: 140, 194 m <sup>2</sup> Hauptstrasse 32, 4313 Möhlin 0
Bemerkungen	GB 3487
Dominierte Grundstücke	Keine

**Anmerkungen**

- 19.11.2009 009-3521 Eigentumsbeschränkung gem. § 163 BauG  
ID.009-2014/005346



**Dienstbarkeiten**

- 19.11.2009 009-3520 (L) Fuss- und Fahrwegrecht ID.009-1955/151283  
z.G. LIG Möhlin/434
- 19.11.2009 009-3520 (R) Grenzbaurecht, unterirdisch  
ID.009-1955/151284  
z.L. LIG Möhlin/434
- 19.11.2009 009-3520 (L) Grenzbaurecht, unterirdisch  
ID.009-1955/151285  
z.G. LIG Möhlin/434

**Grundlasten**

Keine

**Vormerkungen**

Keine

**Grundpfandrechte**

- 19.11.2009 009-3523 Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 490'000.00,  
1. Pfandstelle, Max. 10%, Einzelpfandrecht  
Grundpfandgläubiger Raiffeisenbank Möhlin  
Genossenschaft, Möhlin (UID: CHE-106.059.386)

**IV. Bestandteile des Vertrages**

Folgende Unterlagen bilden integrierende Bestandteile dieses Vorvertrages und werden von den Parteien und der Urkundsperson unterzeichnet:

- Projektbeschrieb der Schäublin Architekten AG, Zürich, vom Juni 2016
- Kostenschätzung (+/- 15%) der Schäublin Architekten AG vom 9. Juni 2016
- Situationsplan im Massstab 1:500
- Grundrissplan Erdgeschoss im Massstab 1:500
- Grundrissplan 1. Untergeschoss im Massstab 1:500
- Grundrissplan 2. Untergeschoss im Massstab 1:500
- Grundrissplan Dachaufsicht im Massstab 1:500
- Schnittplan im Massstab 1:250
- Konzept Umgebungsgestaltung (Vorabzug) im Massstab 1:500
- Provisorischer Baubeschrieb und Projektpläne für die zu erstellende Tiefgarage
- Plan Flächenauszug im Massstab 1:200 vom 10. April 2018 woraus ersichtlich sind:
  - Rampenparzelle von cirka 263 m2 (hellblau bemalt)
  - Fläche Ueberbaurecht von cirka 688 m2 zu Lasten Parzelle Nr. 430 (dunkelblau bemalt)
  - Fläche Ueberbaurecht von cirka 1'001 m2 zu Lasten Parzelle Nr. 2016 (orange bemalt)

- Plan für den geplanten Verkauf einer Teilfläche von cirka 600 m<sup>2</sup> an die Roland Häsler Immobilien AG

Der detaillierte Baubeschrieb und die Projektpläne liegen noch nicht vor.

## **V. Vorvertragliche Vereinbarungen**

Für die Erstellung der Tiefgarage, die Arrondierung der Baufläche für die LIG Möhlin/434 und LIG Möhlin/3848 sowie für künftige Erweiterungen der Tiefgarage vereinbaren die Parteien die nachstehenden vorvertraglichen Verpflichtungen:

### **1. Parzellierung**

Die Einwohnergemeinde Möhlin verpflichtet sich zur Bildung der Rampenparzelle für die Garageneinfahrt gemäss hellblauer Einzeichnung im beiliegenden Situationsplan im Massstab 1:500.

Zu diesem Zweck wird eine Teilfläche der LIG Möhlin/430 und der LIG Möhlin/436 zur Einfahrtsparzelle (Rampe der Tiefgarage) vereinigt.

Die Zufahrt von der Poststrasse LIG Möhlin/429 wird an das Projekt angepasst. Die Mutationsurkunde für die Parzellierung und Vereinigung wird vor Baubeginn der Tiefgarage in Auftrag gegeben.

### **2. Begründung von Dienstbarkeiten**

Die Parteien verpflichten sich, folgende Dienstbarkeiten zu begründen:

#### **a) Ueberbaurecht für die Tiefgarage**

Die zu erstellende Tiefgarage umfasst insbesondere folgende Anlagen:

- Tiefgarage im 1. und 2. Untergeschoss mit voraussichtlich 124 Autoeinstellplätzen (61 Plätze im 1. Untergeschoss und 63 Plätze im 2. Untergeschoss)
- Rampe mit Zufahrt
- Erschliessung mit 2 Treppen und 2 Liftanlagen und Pavillons
- Technikräume und weitere für den Betrieb erforderliche Anlagen und Einrichtungen.

Der jeweilige Eigentümer von LIG Möhlin/430, 2016 und 436 (Eigentümerin der drei Grundstücke zur Zeit die Einwohnergemeinde Möhlin) und der jeweilige Eigentümer der LIG Möhlin/434/3848 (Eigentümerin der beiden Grundstücke zur Zeit die Roland Häsler Immobilien AG) räumt dem jeweiligen Eigentümer von LIG Möhlin/AEH

(=Rampenparzelle) das Ueberbaurecht für die Erstellung, Beibehaltung und allenfalls Erneuerung der unterirdischen Tiefgarage im 1. und 2. Untergeschoss mit oberirdischen Anlagen ein.

Lage und Umfang der über die Grenze hinausragenden Gebäudeteile sind aus dem beiliegenden Plan "Flächenauszug im Massstab 1:200 vom 10. April 2018" im Massstab 1:500 ersichtlich und dunkelblau, orange, hellgrün und gelb bemalt.

Im Ueberbaurecht enthalten ist das Fusswegrecht für die oberirdische Erschliessung zu den Treppenaufgängen und den Liftanlagen.

Der im Dienstbarkeitsplan nicht bemalte Teil auf dem Dach der Tiefgarage ist im Ueberbaurecht nicht enthalten und steht der Grundeigentümerin Einwohnergemeinde Möhlin zur Nutzung zu; Unterhalt und Erneuerung gehen zu Lasten der Einwohnergemeinde Möhlin.

Dabei ist auf die Statik und auf die baulichen Anlagen der Autoeinstellhalle Rücksicht zu nehmen. Zulässige Belastung: (Nutzlast von 5kN/m<sup>2</sup> oder befahrbar mit einer "Putzmaschine (Fahrzeug) von max. 10t".

#### **Entschädigung für die Einräumung des Ueberbaurechts**

Die Raiffeisenbank Möhlin Genossenschaft und die Roland Häsler Immobilien AG verpflichten sich, der Einwohnergemeinde Möhlin, als Eigentümerin von LIG Möhlin/430, 2016 und 436 ab dem Zeitpunkt des Uebergangs von Nutzen und Gefahr für die Autoeinstellplätze (Miteigentumsanteile von je 35/124 an der Tiefgarage) eine jährliche Entschädigung für die Einräumung des Ueberbaurechts inklusive Rampenparzelle zu bezahlen. Diese Verpflichtung ist unbefristet.

Der Zins bemisst sich in Prozenten des Verkehrswertes der mit dem Ueberbaurecht belasteten Flächen. Dieser wird mit Fr. 500.-- pro m<sup>2</sup> (Franken fünfhundert pro Quadratmeter) festgelegt und ist unveränderlich.

Der Landwert wird nach dem jeweiligen Referenzzinssatz zur Zeit zu 1,5 % verzinst. Die Anpassung des Zinses erfolgt jährlich per 1. Januar. Massgebend ist der Zinssatz des vorangegangenen Monats.

#### **Jährliche Entschädigung bei Vertragsabschluss:**

Fläche der mit dem Ueberbaurecht belasteten Fläche inklusive Rampe der Gemeinde Möhlin: cirka 1'950 m<sup>2</sup>;  
Wert der Ueberbaurechtsfläche: cirka Fr. 975'000.--

Der Wert wird der effektiven Fläche gemäss definitivem Bauprojekt angepasst.

Zinsfuss 1,5 % p.a. = Fr. 14'625.00

Von diesem Betrag entfallen:

- auf die Raiffeisenbank Möhlin Genossenschaft  
Anteil von 35/124 Fr. 4'128.--
- auf die Roland Häsler Immobilien AG  
Anteil von 35/124 Fr. 4'128.--

Die Einwohnergemeinde Möhlin bezahlt als Grundeigentümerin für den Anteil von 54/124 keine Entschädigung.

Die kleinen Teilflächen der LIG Möhlin/436 und LIG Möhlin/434/3848, welche mit den Ueberbaurechten für die unterirdische Tiefgarage belastet sind, werden infolge Geringfügigkeit unentgeltlich zur Verfügung gestellt.

**Zahlungsmodalitäten**

Der Zins ist jährlich vorschüssig auf den 31. Dezember zahlbar.

**b) Fusswegrecht (unterirdisch)**

Für die unterirdische Erschliessung von der Tiefgarage in das Gebäude auf LIG Möhlin/436 im 1. Untergeschoss wird das Durchgangsrecht zu Lasten LIG Möhlin/434 begründet.

**c) Option für die Erweiterung der Tiefgarage**

Die Einwohnergemeinde Möhlin räumt sich die übertragbaren Rechte ein, die Zufahrt der zu erstellenden Tiefgarage und die Verkehrsfläche des 1. Untergeschosses als Erschliessung für allfällige spätere Erweiterungen der Tiefgarage auf LIG Möhlin/436 (Ostseite) und LIG Möhlin/430 (Westseite) mitzubeneützen. Die Einwohnergemeinde wird ermächtigt, die dafür notwendigen baulichen Massnahmen (Mauerdurchbrüche, Anpassungen, etc.) vorzunehmen.

Die mögliche Erweiterung ist im beiliegenden Grundrissplan 1. Untergeschoss **grau gefärbt** eingezeichnet.

Weiter werden zu Gunsten der Einwohnergemeinde Möhlin die übertragbaren Mitbenützungsrechte an den Erschliessungsanlagen (Zugänge, Treppenäuser, Liftanlagen, Technikräume etc.) eingeräumt, soweit dies gemäss künftigem Projekt nötig und sinnvoll ist.

Die Rechtseinräumungen erfolgen unentgeltlich.

Sämtliche Kosten für die baulichen Anpassungen gehen zu Lasten der Dienstbarkeitsberechtigten.

Für die Tragung der späteren Unterhaltskosten gelten die gesetzlichen Bestimmungen von Art. 741 ZGB mit folgendem Wortlaut: "Gehört zur Ausübung der Dienstbarkeit eine Vorrichtung, so hat sie der Berechtigte zu unterhalten. Dient die Vorrichtung auch den Interessen des Belasteten, so tragen beide die Last des Unterhalts nach Verhältnis ihrer Interessen."

### **3. Aufteilung in Miteigentum**

Das Grundstück der Tiefgarage ist im Sinne von Art. 646 ff. ZGB in 124 (einhundertvierundzwanzig) ideale und unausgemittelte Miteigentumsanteile von je 1/124 aufzuteilen. Für jeden dieser 124 Miteigentumsanteile ist im Grundbuch ein separates Grundbuchblatt zu eröffnen und als Eigentümerin vorerst die Einwohnergemeinde Möhlin im Grundbuch einzutragen. Für jeden Miteigentumsanteil ist im Grundbuch ein eigenes Grundbuchblatt zu eröffnen.

Gemäss Art. 682, Abs. 1 ZGB haben die Miteigentümer ein Vorkaufsrecht gegenüber einem jeden Nichtmiteigentümer, der einen Anteil erwirbt. In Anwendung von Art. 681b, Abs. 1 ZGB wird dieses gesetzliche Vorkaufsrecht vollumfänglich aufgehoben. Die Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes ist auf den 124 Miteigentumsanteilen im Grundbuch vorzumerken.

### **4. Kaufvertrag über Miteigentumsanteile**

Die Einwohnergemeinde Möhlin verpflichtet sich vorvertraglich, folgende Miteigentumsanteile der LIG Möhlin/AEH zu verkaufen und die Käuferinnen verpflichten sich, diese Miteigentumsanteile gemäss den Bedingungen und Bestimmungen dieses Vorvertrages zu kaufen:

- **An die Raiffeisenbank Möhlin Genossenschaft:**  
35 (fünfunddreissig) Miteigentumsanteile von je 1/124 Anteil
- **An die Roland Häsler Immobilien AG:**  
35 (fünfunddreissig) Miteigentumsanteile von je 1/124 Anteil

Mit jedem Miteigentumsanteil von 1/124 ist das dauernde Benützungszugrecht gemäss Nutzungs- und Verwaltungsordnung an einem Autoeinstellplatz in der Tiefgarage fest verbunden. Für die Nutzung und die Kostentragung wird eine separate Nutzungs- und Verwaltungsordnung erstellt. Der Einwohnergemeinde Möhlin verbleiben selbst 54 Autoeinstellplätze und damit der 54 Miteigentumsanteile von 1/124 Anteil an der LIG Möhlin/AEH.

Für den Landanteil der Miteigentumsanteile wird kein Kaufpreis bezahlt. Die Entschädigung für die Ueberlassung der Landflächen der Einwohnergemeinde Möhlin für die Erstellung der Tiefgarage im Ueberbaurecht erfolgt durch Bezahlung eines jährlichen Zinses für die Landfläche, unter Berücksichtigung der Miteigentumsanteile (vgl. Ziffer 2.a) vorstehend).

Im Kaufvertrag mit der Roland Häsler Immobilien AG wird die Auflage aufgenommen, die gemäss Baubewilligung definierte Anzahl der Pflichtparkplätze für die Bauparzelle LIG Möhlin/434/3848 für dieses Grundstück sicherzustellen.  
Zu diesem Zweck wird die Sicherstellung der Pflichtparkplätze auf der LIG Möhlin/434/3848 gestützt auf § 163 Abs. 1 lit. a Ziffer 1 BauG als Eigentumsbeschränkung angemerkt.

##### **5. Landverkauf an die Roland Häsler Immobilien AG**

Die Einwohnergemeinde Möhlin verpflichtet sich vorvertraglich, der Roland Häsler Immobilien AG, als Eigentümerin der LIG Möhlin/434/3848, den Landabschnitt von cirka 600 m<sup>2</sup> ab der LIG Möhlin/436 gemäss Einzeichnung im beiliegenden Situationsplan im Massstab 1:500 zu verkaufen und die Roland Häsler Immobilien AG verpflichtet sich vorvertraglich, diese Fläche zu erwerben.  
Die genaue Fläche ergibt sich gestützt auf die noch auszustellende Mutationsurkunde.

Der Kaufpreis wird gestützt auf den Protokoll Nr. 102 der Gemeinde Möhlin vom 20. März 2017 mit Fr. 1'050.-- (Franken eintausendundfünfzig) pro m<sup>2</sup> vereinbart.

Der Kaufpreis ist innert zehn Tagen nach Vorliegen der Tagebuchbestätigung des Grundbuchamtes Laufenburg zur Zahlung fällig.  
Der Uebergang von Nutzen und Schaden erfolgt mit der Eintragung im Grundbuch.

Die Käuferin wird bei Vertragsunterzeichnung das unwiderrufliche Zahlungsversprechen für den Kaufpreis vorlegen.

Jede Gewährleistung für die verkaufte Fläche wird ausdrücklich wegbedungen.

##### **6. Ausnutzungsübertragung an die LIG Möhlin/434/3848**

Die Einwohnergemeinde Möhlin verpflichtet sich vorvertraglich, der Roland Häsler Immobilien AG, als Eigentümerin der LIG Möhlin/434/3848 das bauliche Ausnutzungsrecht von cirka 600 m<sup>2</sup> ab ihrer LIG Möhlin/436 abzutreten und die Roland Häsler Immobilien AG verpflichtet sich vorvertraglich, dieses bauliche Ausnutzungsrecht zu erwerben.

Die Entschädigung für das bauliche Ausnutzungsrecht wird gestützt auf das Protokoll Nr. 102 der Gemeinde Möhlin vom 20. März 2017 mit Fr. 600.-- (Franken sechshundert) pro m2 vereinbart.

Die Entschädigung ist innert zehn Tagen nach Vorliegen der Tagebuchbestätigung des Grundbuchamtes Laufenburg für die Landfläche gemäss Ziffer 3 vorstehend zur Zahlung fällig.

Die Roland Häsler Immobilien AG wird bei Vertragsunterzeichnung das unwiderrufliche Zahlungsverprechen für die vereinbarte Entschädigung vorlegen.

#### **7. Nutzungs- und Verwaltungsordnung**

Die Parteien vereinbaren eine Nutzungs- und Verwaltungsordnung, welche folgende wesentlichen Inhalte umfassen muss:

- Zuteilung der ausschliesslichen Benützungrechte an den Autoeinstellplätzen zu Gunsten der Miteigentümer
- Kostentragung im Verhältnis der Miteigentumsanteile
- Regelung der Bewirtschaftung
- Regelung der Beschlussfassung

#### **8. Weitere Bestimmungen zu den vorvertraglichen Vereinbarungen**

Mit diesem Vorvertrag werden die Grundsätze und wesentlichen Vertragsbestandteile der späteren Hauptverträge vereinbart. Der definitive Inhalt der Verträge und der genaue Wortlaut der Rechtsbegründungen wird bei Vorliegen des definitiven und baubewilligten Projekts bzw. für den Abschluss der Hauptverträge festgelegt.

Die Unterzeichnung der Hauptverträge erfolgt vor Baubeginn der Tiefgarage.

Die Vereinbarungen dieses Vorvertrages sind befristet bis fünf Jahre nach Genehmigung durch die Gemeindeversammlung.

Mit Zustimmung aller Parteien kann die Gültigkeit dieses Vorvertrages um weitere fünf Jahre verlängert werden.

#### **VI. Erstellung der Tiefgarage, Vollmacht und Kosten**

Die Erstellung der Tiefgarage wird von der Raiffeisenbank Möhlin Genossenschaft und die Roland Häsler Immobilien AG, zusammen als Baugesellschaft "Tiefgarage Zentrum Möhlin", gemeinsam als Bauherrin ausgeführt.

Zu diesem Zweck bevollmächtigt die Einwohnergemeinde Möhlin als Grundeigentümerin die Raiffeisenbank Möhlin Genossenschaft und

die Roland Häsler Immobilien AG, die Tiefgarage als Bauherren gemeinsam auszuführen.

Grundlage für die Bauausführung sind die in dieser Urkunde als Bestandteil beigefügten Unterlagen (Ziffer IV. vorstehend).

Es erfolgt eine offene Bauabrechnung.

Die Raiffeisenbank Möhlin Genossenschaft und die Roland Häsler Immobilien AG sichern der Gemeinde Möhlin das Mitspracherecht bei der Umsetzung des Projektes zu. Die Parteien vereinbaren zu diesem Zweck, dass die Gemeinde Möhlin das Recht hat, in der Projektleitung bzw. Baukommission in geeigneter Form mitzuwirken.

Die Baukosten werden von den Parteien im Verhältnis der Miteigentumsanteile an der unterirdischen Tiefgarage bezahlt.

Gestützt auf das Bauprojekt der Schäublin Architekten AG, Zürich, vom 9. Juni 2016 beträgt der Kaufpreis je Autoeinstellplatz Fr. 53'800.-- (Franken dreiundfünfzigtausendachthundert), +/- 15 Prozent. Von den Baukosten für die Tiefgarage werden die Kosten für die Fläche im Erdgeschoss (auf der Decke der Tiefgarage), welche der Einwohnergemeinde Möhlin zur ausschliesslichen Nutzung dienen und im Ueberbaurecht nicht enthalten sind, abgegrenzt.

Die Parteien verpflichten sich vorvertraglich, die Baukosten im Verhältnis ihres Miteigentumsanteiles an der Autoeinstellhalle zu bezahlen. Daraus ergeben sich folgende Preise:

- Für die Raiffeisenbank Möhlin Genossenschaft  
für 35 Autoeinstellplätze Fr. 1'883'000.--  
(Franken eine Million achthundertdreiund-  
achtzigtausend)  
inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer
  - Für die Einwohnergemeinde Möhlin  
für 54 Autoeinstellplätze Fr. 2'905'200.--  
(Franken zwei Millionen neunhundertfünf-  
tausendzweihundert)  
inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer
  - Für die Roland Häsler Immobilien AG  
für 35 Autoeinstellplätze Fr. 1'883'000.--  
(Franken eine Million achthundertdreiund-  
achtzigtausend)  
inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer
- pauschal und total Fr. 6'671'200.--  
(Franken sechs Millionen sechshunderteinund-  
siebzigtausend zweihundert)



Bei den vorstehenden Kaufpreisen handelt es sich um cirka-Preise. Eine Abweichung von +/- 15 Prozent ist vorbehalten.

Die definitiven Kaufpreise ergeben sich gestützt auf die definitive Bauabrechnung nach Erstellung der Tiefgarage.

Die Kaufpreise werden durch Teilzahlungen nach Baufortschritt zur Zahlung fällig. Die Zahlungen erfolgen direkt auf das Konto des Baukonsortiums, bestehend aus der Raiffeisenbank Möhlin Genossenschaft und der Roland Häsler Immobilien AG.

Die Grundbuchanmeldung dieses Vertrages erfolgt sofort nach Unterzeichnung des Hauptvertrages.

Auf die Sicherstellung der Zahlungen wird verzichtet, da die Raiffeisenbank Möhlin Genossenschaft und die Roland Häsler Immobilien AG gleichzeitig die Bauherren sind. Für die Einwohnergemeinde ist der rechtskräftige Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung die Zusicherung für die Finanzierung.

## VII. Verschiedene Vertragsbestimmungen für den Hauptvertrag

1. Nutzen und Schaden (=Antrittstermin) an den Kaufobjekten (Miteigentumsanteile und Landflächen) gehen mit der Fertigstellung der Tiefgarage gemäss Baubeschrieb und Plänen gemäss Ziffer IV. auf die Käuferinnen über.  
Die Fertigstellung wird den Käuferinnen mindestens drei Monate im Voraus schriftlich mitgeteilt.  
Die Eintragung dieses Kaufvertrages im Grundbuch kann erfolgen, sobald die vorausgehenden Verträge für die rechtliche Ausgestaltung der Tiefgarage im Grundbuch eingetragen sind.
2. Jede Gewährleistungspflicht der Verkäuferin für rechtliche und körperliche Mängel der Kaufobjekte (Miteigentumsanteile an der Autoeinstellhalle) wird, soweit gesetzlich zulässig, ausdrücklich aufgehoben.  
Die Käufer übernehmen die Kaufobjekte im heutigen, ihnen bekannten Zustand.  
Die Käufer bestätigen, von der Urkundsperson darüber orientiert worden zu sein, dass damit die Verkäuferin gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung einzig noch für Mängel haftet, welche sie den Käufern arglistig verschweigt und für Mängel, mit denen die Käufer vernünftigerweise nicht rechnen müssen.  
Die Parteien erklären, dass sie von der Urkundsperson über die Tragweite dieser Klausel orientiert worden sind.

3. Gemäss Art. 32dbis Abs. 3 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG) gilt die Bewilligungspflicht für die Veräusserung oder die Teilung von Grundstücken, welche im kantonalen Kataster der belasteten Standorte (KBS) eingetragen sind. Die Parteien und die Urkundsperson bestätigen, dass sie am Tag der Unterzeichnung dieses Vertrages Einsicht in das kantonale Kataster der belasteten Standorte (KBS) bzw. in die Online-Karte KBS genommen haben und dass die Vertragsobjekte darin nicht eingetragen sind. Vorbehalten sind kleinere Belastungen des Untergrunds, welche im Altlastenkataster nicht eingetragen sind.

Sollte seitens des Departements Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung für Umwelt, eine Bewilligungspflicht bzw. die Feststellung der Nichtbewilligungspflicht angeordnet werden, bleibt dies ausdrücklich vorbehalten.

4. Bei der zu erstellenden Mutationsurkunde handelt es sich um eine Projektmutation. Die Grenzen dieser Mutation werden nach Projekt festgelegt. Eine spätere Anpassung an die baulichen Anlagen wird ausdrücklich vorbehalten. Die Kosten für die Vermarkung und für eine allfällig notwendige Grenzmutation werden von den Parteien im Verhältnis der Miteigentumsbeteiligung an der Tiefgarage übernommen.
5. Die Raiffeisenbank Möhlin Genossenschaft erklärt, dass bei ihrer Genossenschaft keine beherrschende finanzielle Beteiligung durch Personen mit Wohnsitz oder Sitz im Ausland im Sinne der Vorschriften über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland bestehen. Insbesondere liegen keine der in Art. 6 BewG umschriebenen Tatbestände vor. Sollte seitens der zuständigen Behörden eine Bewilligungspflicht bzw. die Feststellung der Nichtbewilligungspflicht angeordnet werden, bleibt dies ausdrücklich vorbehalten.
6. Die Roland Häsler Immobilien AG erklärt, dass bei ihrer Aktiengesellschaft keine beherrschende finanzielle Beteiligung durch Personen mit Wohnsitz oder Sitz im Ausland im Sinne der Vorschriften über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland bestehen. Insbesondere liegen keine der in Art. 6 BewG umschriebenen Tatbestände vor. Sollte seitens der zuständigen Behörden eine Bewilligungspflicht bzw. die Feststellung der Nichtbewilligungspflicht angeordnet werden, bleibt dies ausdrücklich vorbehalten.

7. Die Parteien bestätigen, dass sie die Urkundsperson bei der Beurkundung insbesondere über folgende Punkte informiert hat:
  - a) die grundbuchliche Beschreibung sowie den Inhalt der aus dem Hauptbuch ersichtlichen Rechte und Lasten,
  - b) den Vorrang des öffentlichen Rechts,
  - c) die Grundzüge der Steuerfolgen,
  - d) die gesetzlichen Pfandrechte.
8. Allfällige mit diesem Kaufvertrag zusammenhängende Steuern gehen ganz zu Lasten der Verkäuferin.
9. Die Kosten dieses Vertrages (Grundbuchamt und Urkundsperson) werden von den Parteien unter solidarischer Haftbarkeit im Verhältnis der Miteigentumsanteile wie folgt übernommen:
 

- Einwohnergemeinde Möhlin	54/124
- Raiffeisenbank Möhlin Genossenschaft	35/124
- Roland Häsler Immobilien AG	35/124

Ausgenommen von dieser Kostenregelung sind diejenigen Rechtsgeschäfte, welche ausschliesslich zwischen der Einwohnergemeinde Möhlin und der Roland Häsler Immobilien AG abgeschlossen werden; diese Kosten werden von den Parteien je zur Hälfte übernommen.

10. Diese Urkunde wird in einem Original ausgefertigt. Das Original dieser Urkunde wird beim Grundbuchamt Laufenburg deponiert und dient als Rechtsgrundausweis. Die Parteien erhalten beglaubigte Kopien.
11. Die aargauische Urkundsperson Simon Basler ist zu allen mit diesem Vertrag im Zusammenhang stehenden Grundbuchanmeldungen ermächtigt und beauftragt.

#### VIII. Verschiedene Vertragsbestimmungen für den Vorvertrag

1. Vorbehalten ist der rechtskräftige Genehmigungsbeschluss der Einwohnergemeindeversammlung Möhlin vom 21. Juni 2018 zum Abschluss dieses Vorvertrages.
2. Die Rechte und Pflichten aus diesem Vorvertrag sind übertragbar und vererblich.

3. Die Parteien verpflichten sich, sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Vorvertrag auf allfällige Rechtsnachfolger zu überbinden, mit der Pflicht zur dauernden Weiterüberbindung.
4. Die Parteien erteilen ihre unentgeltliche Zustimmung zur formellen Begründung weiterer oder zur Aenderung bestehender Dienstbarkeiten und Anmerkungen in Bezug auf die in diesem Vorvertrag aufgeführten Grundstücke, soweit diese für die Erstellung und die zweckmässige Benützung der auf den genannten Grundstücken erstellten Bauten und Anlagen offensichtlich notwendig sind (Durchgangs-, Anschluss- und Durchleitungsrechte, Grenz-, Näher- und Anbaurechte, Mitbenützungsrechte). Bei der Aenderung oder Begründung von Servituten ist auf die Interessen der Beteiligten angemessen Rücksicht zu nehmen.
5. Die Kosten dieses Vorvertrages werden von den Parteien unter solidarischer Haftbarkeit im Verhältnis der Miteigentumsbeteiligung an LIG Möhlin/AEH wie folgt übernommen:
 

- Einwohnergemeinde Möhlin	54/124
- Raiffeisenbank Möhlin Genossenschaft	35/124
- Roland Häsler Immobilien AG	35/124

Sollte die Einwohnergemeindeversammlung Möhlin zum Abschluss dieses Vorvertrages die Zustimmung nicht erteilen, so gehen sämtliche Kosten dieses Vorvertrages zu Lasten der Gemeinde Möhlin.

6. Das Original dieses Vorvertrages wird von der Urkundsperson Simon Basler aufbewahrt. Die Parteien erhalten beglaubigte Fotokopien dieser Urkunde.
7. **Salvatorische Klausel**  
Sollte eine Bestimmung dieser Vereinbarung unwirksam sein oder werden oder diese Vereinbarung eine Lücke enthalten, so bleibt die Rechtswirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon unberührt. Anstelle der unwirksamen Bestimmungen gilt eine wirksame Bestimmung als vereinbart, die den von den Parteien gewollten wirtschaftlichen oder vertraglichen Zwecken am nächsten kommt; das gleiche gilt im Falle einer Lücke.

Abgeschlossen und unterzeichnet in  
Möhlin,

Urkundsparteien:

Einwohnergemeinde Möhlin  
vertreten durch den Gemeinderat

Gemeindeammann:                      Gemeindeschreiber

\_\_\_\_\_  
Fredy Böni

\_\_\_\_\_  
Marius Fricker

Raiffeisenbank Möhlin Genossenschaft

\_\_\_\_\_  
Thomas Tschanz

\_\_\_\_\_  
Susanne Kaufmann

Roland Häsler Immobilien AG

\_\_\_\_\_  
Roland Häsler