



ÖFFENTLICHE URKUNDE

errichtet von
Notar MLaw Christian Suter, Aargauische Urkundsperson,
mit Büro in Frick und Möhlin

Kaufvertrag

I. Parteien

A. Verkäuferschaft

Herr **Stephan Mahrer**, geb. 24.04.1956, verheiratet, von Möhlin AG,
wohnhaft in 4313 Möhlin, Riburgerstrasse 38

Alleineigentum

B. Käuferschaft

Einwohnergemeinde Möhlin, öffentlich-rechtliche Körperschaft, von
Gesetzes wegen vertreten durch den Gemeinderat Möhlin und dieser
durch Herrn Markus Fäs, Gemeindeammann, und Herrn Marius Fricker,
Gemeindeschreiber

Alleineigentum



[Handwritten signature]

II. Vertragsobjekt

Die Verkäuferschaft überträgt auf die Käuferschaft und Letztere übernimmt zu Alleineigentum das folgende Grundstück (nachstehend «Vertragsobjekt» genannt):

Liegenschaft (LIG) Möhlin 939

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	Möhlin (BFS-Nr. 4254)
Grundbuch-Typ	Eidgenössisch
Grundstück-Nr.	939
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH 26720 63388 74
Fläche	28'296 m²
Plan-Nr.	69
Lagebezeichnung	Storebode
Bodenbedeckung	Übrige befestigte Fläche, 288 m ² Acker, Wiese, Weide, 28'008 m ²
Gebäude / Bauten	Keine
Bemerkungen	GB 943 (Katastererneuerung Los 5)
Dominierte Grundstücke	Keine

Anmerkungen, Dienstbarkeiten, Grundlasten, Vormerkungen, Grundpfandrechte
Keine.

III. Kaufpreis und Tilgungsbedingungen

1. Kaufpreis

Der Kaufpreis für das Vertragsobjekt beträgt **CHF 180.00 pro m²** (Schweizer Franken einhundertachtzig pro Quadratmeter), für 28'296 m² (achtundzwanzigtausend zweihundertsechsunneunzig Quadratmeter) somit total

CHF 5'093'280.00

(Schweizer Franken fünf Millionen dreiundneunzigtausend zweihundertachtzig).

2. Tilgung des Kaufpreises

Der Kaufpreis ist durch die Käuferschaft wie folgt zu tilgen:

- a) Durch Überweisung von CHF 152'798.40
 (Schweizer Franken einhundertzweiundfünfzigtausend siebenhundertachtundneunzig Rappen vierzig), was 3 % des Kaufpreises entspricht, **innert fünfzehn Bankwerktagen**, nachdem der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Möhlin von der Urkundsperson die schriftliche Bestätigung erhalten hat, wonach das vorliegende Rechtsgeschäft bzw. die Eigentumsübertragung auf die Einwohnergemeinde Möhlin vorbehaltlos ins Tagebuch des zuständigen Grundbuchamtes eingetragen worden ist, auf folgendes Konto:

Bankinstitut: PostFinance AG, Bern
 IBAN: CH03 3000 0001 3025 2542 9
 Kontoinhaber: Steueramt des Kantons Aargau, Steuerbezug Aargauer Gemeinden, 5001 Aarau
 Referenz: *noch bekanntzugeben*
 zus. Informationen: z.G. Gemeinde Möhlin

Diese Zahlung dient der Sicherstellung von (Gewinn-)Steuern (siehe Ziffer IV.5.).

- b) Durch Überweisung von CHF 4'940'481.60
 (Schweizer Franken vier Millionen neunhundertvierzigtausend vierhunderteinundachtzig Rappen sechzig) **innert fünfzehn Bankwerktagen**, nachdem der Gemeinderat der Einwohnergemeinde



[Handwritten signature]

Möhlin von der Urkundsperson die schriftliche Bestätigung erhalten hat, wonach das vorliegende Rechtsgeschäft bzw. die Eigentumsübertragung auf die Einwohnergemeinde Möhlin vorbehaltlos ins Tagebuch des zuständigen Grundbuchamtes eingetragen worden ist, auf folgendes Konto:

Bankinstitut: *noch bekanntzugeben*

IBAN: *noch bekanntzugeben*

Kontoinhaber: Stephan Mahrer

Ergibt wiederum

CHF 5'093'280.00

3. Weitere Vertragsschlüsse im Sinne von § 10 Abs. 1 GBAG (Gesetz über die Grundbuchabgaben)

Die Parteien bestätigen, dass im Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung weder unter sich noch mit Dritten Vertragsschlüsse (insbesondere Werkverträge) erfolgt oder solche zeitnah vorbereitet oder geplant sind, die im Sinne von § 10 Abs. 1 GBAG den Wert des Vertragsobjekts erhöhen.

IV. Weitere Vertragsbestimmungen

1. Antrittstermin

Der Besitzantritt in Rechten und Pflichten, Nutzen und Schaden am Vertragsobjekt (Antrittstermin) erfolgt mit dem **Grundbucheintrag** des vorliegenden Rechtsgeschäfts bzw. der Eigentumsübertragung auf die Käuferschaft (Tagebuchdatum). Die Anmeldung zum grundbuchlichen Vollzug darf erst bzw. nur erfolgen, wenn die aufschiebende Bedingung gemäss nachstehender Ziffer IV.7. (rechtskräftiger Zustimmungs-/Erwerbsbeschluss durch die Einwohnergemeindeversammlung) erfüllt ist.

Der Verkäuferschaft bleibt mit rein obligatorischer Wirkung und ohne Eintragung im Grundbuch die unentgeltliche Nutzniessung am Vertragsobjekt bis zum Antrittstermin gewahrt.

Die Verkäuferschaft verpflichtet sich, zwischen Unterzeichnungstermin und Antrittstermin weiterhin die erforderlichen Unterhaltsarbeiten auf eigene Rechnung zu tätigen, das Vertragsobjekt sorgfältig zu behandeln und an ihm keine baulichen Veränderungen vorzunehmen.

2. Nebenkosten

Über allfällige Nebenkosten rechnen die Parteien per Antrittstermin ausserhalb dieses Vertrages ab.

3. Übergabezustand und Gewährleistungsausschluss

Die Käuferschaft kennt das Vertragsobjekt sowie dessen Zonenzugehörigkeit und Erschliessungszustand und übernimmt dieses im heutigen tatsächlichen Zustand und wie von ihr eingehend besichtigt und geprüft.

Soweit gesetzlich zulässig und soweit in dieser Urkunde eine Eigenschaft des Vertragsobjekts nicht ausdrücklich zugesichert wird, bedingt die Verkäuferschaft jegliche Gewährleistung (Garantie) bezüglich des Vertragsobjekts ausdrücklich weg.

Die Urkundsparteien bestätigen, von der Urkundsperson über die Bedeutung dieser Bestimmung ausdrücklich orientiert worden zu sein.

4. Altlastenverdacht, Kataster der belasteten Standorte

Die Verkäuferschaft sichert der Käuferschaft zu, dass ihr betreffend das Vertragsobjekt kein Altlastenverdacht bekannt ist und kein diesbezügliches Verfahren hängig oder angedroht ist. Im Weiteren stellen die Parteien fest, dass das Vertragsobjekt nicht im Kataster der belasteten Standorte eingetragen ist.



[Handwritten signatures]

5. Steuerfolgen

Die Parteien haben Kenntnis davon, dass das vorliegende Rechtsgeschäft Steuerfolgen nach sich ziehen kann. Die Abklärung der konkreten Steuerfolgen dieses Rechtsgeschäftes obliegt den Parteien. Allfällige durch dieses Rechtsgeschäft anfallende Steuern (namentlich Gewinn-, Liquidations- bzw. Einkommenssteuern, inklusive Sozialabgabenfolgen) werden durch die Verkäuferschaft getragen.

Die Parteien kennen § 234a des kantonalen Steuergesetzes (StG), wonach ein gesetzliches Pfandrecht für Grundstücksgewinnsteuern und für auf Veräusserungsgewinne erhobene Einkommens- und Gewinnsteuern in der Höhe von drei Prozent des Kaufpreises besteht. Vor diesem Hintergrund wird der entsprechende Betrag direkt an die zuständige Steuerbehörde überwiesen (vgl. vorstehende Ziffer III.2.a).

Nach erfolgter Steuerveranlagung wird ein allfällig zu viel einbezahlter Betrag direkt durch die Steuerbehörde an die Verkäuferschaft zurückerstattet oder ein zu wenig einbezahlter Betrag – für den kein gesetzliches Pfandrecht besteht – bei der Verkäuferschaft eingefordert.

6. Vertragliche Gebrauchsüberlassungs-/Nutzungsverhältnisse (Miete, Pacht, Gebrauchsleihe etc.) und Versicherungsverhältnisse

Die Verkäuferschaft erklärt, dass für das Vertragsobjekt per Zeitpunkt der Beurkundung folgende vertraglichen Verhältnisse hinsichtlich seines Gebrauchs bzw. seiner Nutzung bestehen und die Käuferschaft bestätigt, deren Inhalt und Wortlaut zu kennen:

- mündliche Gebrauchsleihe mit den Ehegatten Simone und Titus Wanzenried, mit einer Kündigungsfrist von einem Jahr, wonach die Ehegatten Wanzenried das Vertragsobjekt (mit Ausnahme der nachstehenden, mit Parkplätzen überbauten Fläche) unentgeltlich zu landwirtschaftlichen Zwecken nutzen dürfen;
- schriftliche «privatrechtliche Vereinbarung» mit Birchmeier Kies + Beton AG, mit Sitz in Döttingen, datiert vom 10.05.2019;
- einzelne schriftliche Mietverträge über die total 10 (zehn) im Westen des Vertragsobjekts gelegenen Parkplätze.

Bezüglich dieser Rechtsverhältnisse treffen die Parteien im Zusammenhang mit der Eigentumsübertragung auf die Käuferschaft folgende Regelungen:

- a) Die Käuferschaft verpflichtet sich, das vertragliche Gebrauchsleiheverhältnis mit den Ehegatten Wanzenried mit einer Kündigungsfrist von einem Jahr per Antrittstermin zu übernehmen bzw. weiterzuführen.

Die Käuferschaft verzichtet im Vornherein und unbefristet auf die Kündigungsmöglichkeit dieses Verhältnisses aus dem Beweggrund, das Vertragsobjekt ganz oder teilweise Dritten zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung zur Verfügung zu stellen (etwa als landwirtschaftliche Realersatzfläche). Aus allen anderen (Beweg-)Gründen, insbesondere um ein im öffentlichen Interesse stehendes Bauvorhaben zu realisieren, ist eine Beendigung des Gebrauchsleiheverhältnisses durch die Käuferschaft, unter Einhaltung der einjährigen Kündigungsfrist, hingegen jederzeit gestattet.

- b) Demgegenüber tritt die Käuferschaft ausdrücklich nicht in die Stellung der Verkäuferschaft betreffend die «privatrechtliche Vereinbarung» mit Birchmeier Kies + Beton AG, datiert vom 10.05.2019, ein, bzw. übernimmt keinerlei sich aus diesem Vertrag ergebenden Rechte und Pflichten und lehnt somit einen Vertragseintritt ab. Es ist Sache der Verkäuferschaft, die Beendigung dieses Verhältnisses mit der Birchmeier Kies + Beton AG zu erwirken. Sämtliche sich aus dieser Nichtvertragsübernahme ergebenden rechtlichen und finanziellen Folgen gehen zu alleinigen Lasten der Verkäuferschaft.

- c) Bezüglich der Mietverhältnisse für die total 10 (zehn) Parkplätze vereinbaren die Parteien einerseits, dass diese Verhältnisse unverändert bestehen bleiben und sie per Antrittstermin auf die Käuferschaft, als neue Grundeigentümerin, formell übergehen. Andererseits wird zu Gunsten der Verkäuferschaft hinsichtlich der Vermietung aller Parkplätze ab dem Antrittstermin die unentgeltliche Nutzniessung (gemäss Art 745 ff. ZGB) gewährt, das heisst der Verkäuferschaft stehen die diesbezüglichen Mietzinseinnahmen auch nach erfolgter Eigentumsübertragung auf die Käuferschaft weiterhin zu, wobei die Verkäuferschaft infolgedessen auch für sämtliche Belange der Vermietungsbewirtschaftung



[Handwritten signature]

dieser Parkplätze, inklusive Unterhalt und Reparaturen (wie im bisherigen Umfang), auf eigene Kosten verantwortlich ist. Die Vermietungsbewirtschaftung enthält die Befugnis der Verkäuferschaft, während der Nutzniessungsdauer bestehende Mietverträge zu ändern, zu kündigen und neue Mietverträge rechtsgültig abzuschliessen, ohne dass es dazu der Mitwirkung der Käuferschaft bedarf.

Auf eine Eintragung dieser Nutzniessung im Grundbuch wird ausdrücklich verzichtet.

Sollte die Käuferschaft unter irgendwelchen rechtlichen Titeln als Grundeigentümerin im Zusammenhang mit diesen Parkplätzen finanziell belangt werden, ist die Verkäuferschaft verpflichtet, die Käuferschaft vollständig schadlos zu halten.

In zeitlicher Hinsicht wird diese Nutzniessung an die Dauer der Gebrauchsleihe gemäss vorstehender Ziffer IV.6.a) mit den Ehegatten Wanzenried gekoppelt: Zum Zeitpunkt, per welchen die Gebrauchsleihe zu Gunsten der Ehegatten Wanzenried entweder infolge einseitiger Kündigung durch die Käuferschaft oder infolge Vereinbarung durch beide Parteien einvernehmlich aufgehoben wird, fällt auch die Nutzniessung dahin und die Verkäuferschaft ist verpflichtet, alle dannzumaligen Mietverhältnisse betreffend die Parkplätze auf den nächstmöglichen ordentlichen Termin hin zu kündigen. Die im Rahmen der ordentlichen Kündigungsfristen bis zum jeweiligen Vertragsende noch fliessenden Mietzinszahlungen stehen der Verkäuferschaft zu, wobei sich die Verkäuferschaft verpflichtet, die in den bestehenden Verträgen vereinbarten Kündigungsfristen nicht ohne vorgängige schriftliche Zustimmung der Käuferschaft zu verlängern.

Bei Beendigung der Nutzniessung ist die Verkäuferschaft ausserdem verpflichtet, sich finanziell mit maximal CHF 3'000.00 (Schweizer Franken dreitausend) an den Kosten für einen allfälligen Rückbau der entsprechenden Fläche über die 10 (zehn) Parkplätze zu beteiligen, jedoch nur, falls ein Rückbau dannzumal tatsächlich erfolgt und die Käuferschaft die Kostenbeteiligung explizit verlangen sollte.

Die Verkäuferschaft sichert der Käuferschaft zu, dass das Vertragsobjekt im Übrigen frei von jeglichen sonstigen Gebrauchsüberlassungs-/Nutzungsverhältnissen sowie frei von Versicherungsverhältnissen ist.

7. Rechtskräftiger Zustimmungs- bzw. Erwerbsbeschluss durch die Einwohnergemeindeversammlung als aufschiebende Bedingung

Die Gültigkeit dieses Rechtsgeschäfts steht unter der aufschiebenden Bedingung, dass die Versammlung der Einwohnergemeinde Möhlin vom 24.11.2022 ihm zustimmt bzw. den Erwerb des Vertragsobjekts gemäss den Bestimmungen dieses Kaufvertrages rechtskräftig beschliesst. Dieser zustimmende Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung vom 24.11.2022 bleibt somit ausdrücklich vorbehalten, und weder die Verkäuferschaft noch die Käuferschaft kann in der Zwischenzeit einseitig vom vorliegenden Vertrag zurücktreten. Wird der Erwerb durch die Einwohnergemeindeversammlung vom 24.11.2022 rechtskräftig abgelehnt bzw. verweigert, fällt das vorliegende Rechtsgeschäft mit sämtlichen Rechten und Pflichten ohne weiteres Zutun dahin. In einem solchen Fall wären die aufgelaufenen Kosten (Notariat) alleine von der Einwohnergemeinde Möhlin zu tragen, und darüber hinaus wäre keine Partei der anderen finanziell etwas schuldig. Wird dem Erwerb des Vertragsobjekts rechtskräftig zugestimmt, ist der vorliegende Kaufvertrag vorbehaltlos gültig und die Urkundsperson ist in diesem Fall beauftragt, die Eigentumsübertragung gemäss vorliegendem Kaufvertrag umgehend dem Grundbuchamt zum Vollzug anzumelden.

8. Zustimmungsbedürftigkeit von Einräumung von dinglichen und/oder obligatorischen Rechten hinsichtlich des Vertragsobjekts zwischen Beurkundung und Antrittstermin

Die Verkäuferschaft verpflichtet sich es zu unterlassen, jegliche dinglichen und/oder obligatorischen Rechte am Vertragsobjekt einem Dritten einzuräumen (z.B. Dienstbarkeiten, Vormerkungen, Grundpfandrechte, Gebrauchsüberlassungsverträge etc.), es sei denn, der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Möhlin stimmt einer solchen Einräumung vorgängig schriftlich zu. Davon nicht erfasst sind die bereits bestehenden Vertragsverhältnisse gemäss Ziffer IV.6., die von der Käuferschaft übernommen werden.



[Handwritten signature]

9. Güterstand

Die Verkäuferschaft erklärt, mit dem Ehegatten keinen Ehevertrag auf Gütergemeinschaft abgeschlossen zu haben.

V. **Schlussbestimmungen**

1. Informationen im Sinne von § 41 BeurV (Beurkundungsverordnung des Kantons Aargau)

Die Urkundsparteien bestätigen, von der Urkundsperson informiert worden zu sein über die grundbuchliche Beschreibung sowie den Inhalt der aus dem Hauptbuch ersichtlichen Rechte und Lasten, den Vorrang des öffentlichen Rechts, Bewilligungspflichten, die Grundzüge der Steuerfolgen sowie die gesetzlichen Pfandrechte.

2. Kosten

Die durch dieses Rechtsgeschäft anfallenden Kosten (Notariat, Grundbuchamt) werden von der Verkäuferschaft und der Käuferschaft je zur Hälfte getragen. Die Parteien haften für diese Kosten solidarisch. Vorbehalten bleibt die Kostenregelung bei Ablehnung/Verweigerung des Rechtsgeschäfts durch die Einwohnergemeindeversammlung gemäss Ziffer IV.7.

3. Anzahl Exemplare

Von dieser Urkunde wird ein Exemplar ausgefertigt, das dem Grundbuchamt im Falle der Erfüllung der Bedingung gemäss Ziffer IV.7. als Rechtsgrundausweis eingereicht wird, andernfalls es bei der Urkundsperson verbleibt. Für die Parteien und die Akten der Urkundsperson wird je eine beglaubigte Kopie ausgefertigt.

4. Vollmacht an die Urkundsperson

Die Urkundsperson wird ermächtigt und beauftragt, sämtliche für den grundbuchlichen Vollzug dieses Rechtsgeschäfts erforderlichen Rechtsausweise (Bewilligungen, Genehmigungen, Erklärungen etc.) einzuholen und dieses Rechtsgeschäft dem Grundbuchamt anzumelden.

5. Vollmacht für Änderungen und Ergänzungen

Die Parteien ermächtigen Nadine Feuerstein (Aargauische Urkundsperson, von Hettlingen ZH / in Frick), vom Grundbuchamt zur Eintragungsfähigkeit dieses Rechtsgeschäftes sowie seiner Beilagen verlangten Änderungen und Ergänzungen vorzunehmen, allenfalls das angemeldete Rechtsgeschäft beim Grundbuchamt zurückzuziehen sowie einen Beschwerdeverzicht hinsichtlich allfälliger Verfügungen des Grundbuchamtes zu erklären. Doppel-/Mehrvertretung ist zulässig. Stephan Mahrer und der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Möhlin haben dem konkreten Gebrauch dieser Vollmacht vorgängig schriftlich zuzustimmen.

Beurkundet in 4313 Möhlin, Gemeindehaus, am 31. Oktober 2022

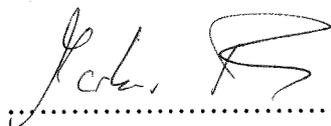
Die Verkäuferschaft:



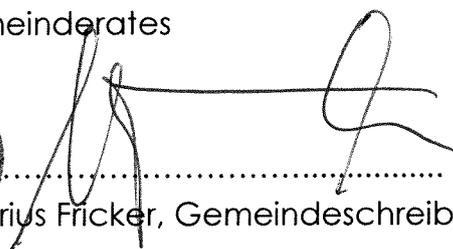
Stephan Mahrer

Die Käuferschaft:

Einwohnergemeinde Möhlin
Namens des Gemeinderates



Markus Fäs, Gemeindeammann

Marius Fricker, Gemeindeschreiber

Beurkundungsverbal

Notar MLaw Christian Suter, Aargauische Urkundsperson, mit Büro in Frick und Möhlin, beurkundet / bescheinigt:

1. Die Einwohnergemeinde Möhlin ist eine öffentlich-rechtliche Körperschaft und wird gemäss § 36 Abs. 2 des aargauischen Gemeindegesetzes vertreten durch den Gemeinderat und dieser durch Herrn Markus Fäs, geb. 21.04.1960, Gemeindeammann, von Schöffland, in Möhlin, und Herrn Marius Fricker, geb. 09.10.1983, Gemeindeschreiber, von Ruppertswil, in Münchwilen AG.
2. Ich habe den Ausweis von Stephan Mahrer (Schweizer Identitätskarte) eingesehen. Markus Fäs und Marius Fricker sind mir beide persönlich bekannt.
3. Die Urkundsparteien haben die Urkunde in meiner Gegenwart gelesen und mir danach erklärt, dass die Urkunde ihren mitgeteilten Willen enthalte. Anschliessend haben sie diese Urkunde eigenhändig vor mir unterzeichnet.
4. Beim Vertragsobjekt handelt es sich nicht um die Liegenschaft der Familie der Verkäuferschaft im Sinne von Art. 169 ZGB. Die Zustimmung des Ehegatten ist somit nicht erforderlich.

Möhlin, 31. Oktober 2022

Prof.-Nr. 253

Die Aargauische Urkundsperson:

