



ÖFFENTLICHE URKUNDE

errichtet durch

Notar lic. iur. Hans Albrik Kuhn

Urkundsperson des Kantons Aargau, mit Büro in Wohlen

Kaufvertrag

I. Parteien

1. Die Verkäuferin:

Fisher Scientific AG, Aktiengesellschaft mit Sitz in Reinach BL, in
4153 Reinach BL, Neuhoferstrasse 11,
(UID: CHE-106.777.033)

als Alleineigentümerin.



f. Kuhn

2. Die Käuferin:

Einwohnergemeinde Wohlen, 5610 Wohlen AG, öffentlich-
rechtliche Körperschaft, vertreten durch den Gemeinderat,

als Alleineigentümerin.

3. Eigentümerin des baurechtsbelasteten Grundstücks:

Ortsbürgergemeinde Wohlen, 5610 Wohlen AG, öffentlich-
rechtliche Körperschaft, vertreten durch den Gemeinderat,

als Grundeigentümerin von **Liegenschaft Wohlen 3898**.

II. Kaufsobjekt

Die Verkäuferin, Fisher Scientific AG, verkauft der Käuferin, Einwohnergemeinde Wohlen, beide vorgenannt, zu Alleineigentum das selbständige und dauernde Baurecht „Wilstrasse 57“ mit folgendem Grundbuchbeschrieb:



f. Kuhn

1. Grundbuchbeschreibung des Kaufobjektes

Selbständiges und dauerndes Recht Wohlen (AG) / 3898-1

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	Wohlen (AG) (BFS-Nr. 4082)
Grundbuch-Typ	Eidgenössisch
Grundstück-Nr.	3898-1
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH 46071 55093 72
SD-Recht	12.10.1988 (R) SDR Selbständiges und 003-6184 dauerndes Baurecht, bis 12.10.2087 ID.003-2011/010889 z.L. LIG Wohlen (AG)/3898 06.05.1997 003-2173

Fläche	6'224 m², definitiv anerkanntes Vermessungswerk
Letzte Mutation	
Plan-Nr.	49
Lagebezeichnung	Wilstrasse
Bodenbedeckung	
Gebäude / Bauten	Verwaltungs- & Lagergebäude, Versicherungs-Nr.: 3500
Bemerkungen	(LB 3898.1)
Dominierte Grundstücke	keine

Eigentum

Alleineigentum	
Fisher Scientific AG, Reinach BL	05.05.1999 003-2283 Kauf
(UID: CHE-106.777.033)	
	04.09.2000 003-4706 Firmaänderung
	29.10.2014 003-2014/4445/0 Sitzverlegung

Anmerkungen

keine

Dienstbarkeiten

keine

Grundlasten

keine

Vormerkungen

(Nachrückungsrechte siehe Pfandrechte)

12.10.1988	Änderung des Vorkaufsrechtes der belasteten Grundeigentümerin
003-6184	ID.003-2011/010890
12.10.1988	Vereinbarung betr. Berechnung der Heimfallsentschädigung
003-6184	ID.003-2011/010891

Grundpfandrecht

06.05.1997	Grundpfandverschreibung, Fr. 100'000.00, 1. Pfandstelle,
003-2173	Baurechtszins, ID.003-2011/010226, Einzelpfandrecht
	Grundpfandgläubiger Ortsbürgergemeinde Wohlen, Wohlen

2. Grundbuchbeschreibung des mit dem Baurecht belasteten Grundstücks

Liegenschaft Wohlen (AG) / 3898

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	4082 Wohlen (AG)
Grundbuch-Typ	Eidgenössisch
Grundstück-Nr.	3898
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH 36071 55014 88
Fläche	6'224 m², definitiv anerkanntes Vermessungswerk
Letzte Mutation	
Plan-Nr.	49
Lagebezeichnung	Wilstrasse
	Schnöödimatte
Bodenbedeckung	übrige befestigte Fläche, 4'653 m² Acker, Wiese, Weide, 635 m² Gartenanlage, 936 m²
Gebäude / Bauten	keine
Bemerkungen	(LB 3898)
Dominierte Grundstücke	keine

Eigentum

Alleineigentum	
Ortsbürgergemeinde Wohlen, Wohlen	21.07.1955 003-896 Kauf

Anmerkungen

01.01.1934	Weg- & Drainageunterhaltungspflicht
003-690	ID.003-2011/010888

Dienstbarkeiten

12.10.1988	(L) SDR Selbständiges und dauerndes
003-6184	Baurecht bis 12.10.2087, ID.003-2011/010889 z.G. SDR Wohlen (AG)/3898-1 06.05.1997 003-2173
06.05.1997	(L) Grenzbaurecht ID.003-1955/035639
003-2173	
	z.G. LIG Wohlen (AG)/2713
06.05.1997	(R) Grenzbaurecht ID.003-1955/035639
003-2173	
	z.L. LIG Wohlen (AG)/2713



06.05.1997 (R) Grenz- u. Ueberbaurecht
003-2173 ID.003-1955/035643
z.L. LIG Wohlen (AG)/2713
06.05.1997 (L) Fuss- und Fahrwegrecht
003-2173 ID.003-1955/035644
z.G. LIG Wohlen (AG)/2713
06.05.1997 (L) Fuss- und Fahrwegrecht
003-2173 ID.003-1955/035645
z.G. LIG Wohlen (AG)/2713
06.05.1997 (R) Mitbenützungsrecht Heizzentrale
003-2173 ID.003-1955/035646
z.L. LIG Wohlen (AG)/2713

Grundlasten
keine

Vormerkungen

(Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

12.10.1988 Änderung des Vorkaufsrechtes zum Baurechtsgrundstück
003-6184 ID.003-2011/010886
12.10.1988 Vereinbarung betr. Berechnung der Heimfallsentschädigung
003-6184 ID.003-2011/010887

Grundpfandrechte
keine

III. Zum Grundpfandrecht per CHF 100'000.00

Bei der Grundpfandverschreibung im ersten Rang per nominell CHF 100'000.00 handelt es sich um eine Maximalhypothek zur Sicherung der Baurechtszinsen, welche an die Ortsbürgergemeinde Wohlen, als Eigentümerin des baurechtsbelasteten Grundstückes, zu entrichten sind.

Die Käuferin, Einwohnergemeinde Wohlen, übernimmt die Schuldpflicht aus dieser Grundpfandverschreibung gegenüber der Ortsbürgergemeinde Wohlen im Rahmen der von ihr jeweils ab Antrittstermin künftig geschuldeten Baurechtszinsen.

Die **Ortsbürgergemeinde Wohlen**, welche diesen Kaufvertrag mitunterzeichnet, bestätigt, dass seitens der Verkäuferin keine Baurechtszinsen offen sind; die Maximalhypothek ist somit zurzeit nicht beansprucht.

IV. Zum Grundpfandrecht per CHF 3'500'000.00

Im Zeitpunkt der Unterzeichnung dieses Kaufvertrages ist im Grundbuch auf dem Kaufsobjekt, SDR Wohlen (AG)/3898-1, noch folgendes zusätzliches Grundpfandrecht eingetragen:

06.05.1997 **Inhaber-Papier-Schuldbrief, Fr. 3'500'000.00**, 2. Pfandstelle;
003-2173 Max. 10%, ID.003-2011/010227, Einzelpfandrecht

Für dieses Grundpfand wurde ein auf den Inhaber lautender Pfandtitel per CHF 3'500'000.00 ausgestellt. Dieser Pfandtitel wird vermisst und ist abhanden gekommen.

Zum Schutz der Käuferin, Einwohnergemeinde Wohlen, vor gutgläubigen Dritten (Art. 862 ZGB) vereinbaren die Kaufvertragsparteien Folgendes:

1.

Der Eigentumsübergang des Kaufobjektes „Selbständiges und dauerndes Recht Wohlen (AG) / 3898-1“ auf die Einwohnergemeinde Wohlen darf dem Grundbuchamt Bremgarten erst angemeldet werden, wenn der Schuldbrief im 2. Rang per CHF 3'500'000.00 im Grundbuch gelöscht ist und die Pfandstelle gestrichen ist.

Die Löschung des Schuldbriefes geht somit diesem Kaufvertrag vor.



2.

Da der Papier-Schuldbrief per CHF 3'500'000.00 im Grundbuch erst gelöscht werden darf, wenn der vermisste Pfandtitel durch das Gericht für kraftlos erklärt worden ist (Art. 855 ZGB), wurde für den Pfandtitel per CHF 3'500'000.00 beim Gerichtspräsidium Bremgarten das Gesuch um Kraftloserklärung gestellt. Das Verfahren läuft. Die sechs-monatige Vorlagefrist wird Ende Januar 2015 abgelaufen sein. Nach Ablauf dieser Frist wird das Gericht den Pfandtitel per CHF 3'500'000.00 für kraftlos erklären.

Dann kann als Erstes der Schuldbrief im Grundbuch gelöscht werden und als Zweites kann der Eigentumsübergang dem Grundbuchamt angemeldet werden.

3.

Die Kaufvertragsparteien nehmen zur Kenntnis, dass somit der Eigentumsübergang des Kaufobjektes „Selbständiges und dauerndes Recht Wohlen (AG) / 3898-1“ auf die Einwohnergemeinde Wohlen und damit die Bezahlung des Kaufpreises erst im Zeitraum Februar/März 2015 erfolgen.

4.

Sollte der vorerwähnte Pfandtitel vorgelegt werden, so gilt Folgendes: Die Verkäuferin ist verpflichtet, umgehend die geeigneten Schritte zu unternehmen, um das Pfandrecht im Grundbuch löschen zu lassen. Sollte die Löschung des Pfandrechts im Grundbuch nicht bis zum 30. Juni 2015 erfolgt sein, so hat die Käuferin das Recht, innert einer Bedenkfrist von 30 (dreissig) Tagen vom vorliegenden Vertrag zurückzutreten. Sollte sie von diesem Rücktrittsrecht Gebrauch machen, so fällt der vorliegende Vertrag ersatzlos dahin, und die Verkäuferin ist verpflichtet, die für den vorliegenden Vertrag und für den Kaufvertrag vom 23. Mai 2014 angefallenen Notariatskosten alleine zu tragen.

V. Kaufpreis

1. Höhe

Der Kaufpreis beträgt total und pauschal
(Schweizer Franken zwei Millionen achthunderttausend 0/00).

CHF 2'800'000.--

2. Zahlungstermin

Der Kaufpreis ist innert 10 Tagen nach Eigentumsübergang (= vorbehaltlose Einschreibung dieses Kaufvertrages ins Tagebuch des Grundbuchamtes Bremgarten) zahlbar. Bezüglich Eigentumsübergang wird auf Ziffer IV hiavor (Seiten 6 und 7) sowie Ziffer VII/1 und 2 (Seiten 10 und 11) hiernach verwiesen.

Eine allfällig verspätet geleistete Kaufpreiszahlung hätte die Käuferin mit 3% p.a. ab Zahlungstermin zu verzinsen.

3. Zahlstelle

Die Zahlung erfolgt an die **UBS AG: IBAN CH81 0025 8258 2197 2801 P.**
SWIFT: UBSCHZH80A. Das Konto lautet auf **Fisher Scientific AG.**

4. Sicherstellung der Kaufpreistilgung

Die Verkäuferin verzichtet vorläufig auf die Sicherstellung der Kaufpreistilgung.



Handwritten signature

VI. Ortsbürgergemeinde Wohlen: Verzichtserklärung und Genehmigung

1. Verzicht auf Vorkaufsrecht

Der Ortsbürgergemeinde Wohlen steht als Eigentümerin des baurechtsbelasteten Grundstückes LIG Wohlen (AG)/3898 ein Vorkaufsrecht beim Verkauf des selbständigen und dauernden Baurechtes SDR Wohlen (AG)/3898-1 zu.

Die Ortsbürgergemeinde Wohlen nimmt vom vorstehenden Verkauf des selbständigen und dauernden Baurechtes SDR Wohlen (AG)/3898-1 an die Einwohnergemeinde Wohlen Kenntnis und verzichtet hiermit durch Mitunterzeichnung dieses Kaufvertrages auf die Ausübung ihres Vorkaufsrechtes.

2. Genehmigung

Gemäss Seite 5, Ziffer 7, des Baurechtsvertrages vom 30. September 1988 zwischen der Ortsbürgergemeinde Wohlen und der DAF Finanz (Schweiz) AG bedarf die Übertragung bzw. der Verkauf des Baurechtes der Genehmigung durch die Grundeigentümerin Ortsbürgergemeinde Wohlen.

Die Ortsbürgergemeinde Wohlen genehmigt die vorstehende Übertragung des Baurechtes an die Einwohnergemeinde Wohlen und verknüpft diese Genehmigung mit folgenden Bedingungen:

- Die Einwohnergemeinde Wohlen als Erwerberin des Baurechtes muss sämtliche dinglichen und obligatorischen Pflichten aus dem Baurechtsvertrag vom 30. September 1988 sowie aus dem Baurechtsaufteilungsvertrag vom 26. November 1996 übernehmen.
- Die Fisher Scientific AG bleibt für die bis zum Zeitpunkt „Antrittstermin“ anfallenden Baurechtszinsen zahlungspflichtig. Für die nach dem Antrittstermin anfallenden Baurechtszinsen ist die Einwohnergemeinde Wohlen zahlungspflichtig.

3. Befugnis des Gemeinderates Wohlen

Der Gemeinderat Wohlen bestätigt, dass er befugt ist, namens der Ortsbürgergemeinde Wohlen diese Zustimmungserklärung abzugeben und auch auf die Ausübung des Vorkaufsrechtes zu verzichten. Die Genehmigung durch die Ortsbürgergemeindeversammlung Wohlen ist daher nicht erforderlich.

VII. Weitere Vertragsbestimmungen

1. Genehmigungsvorbehalt Einwohnergemeinde Wohlen

a) Vorbehalt

Die Genehmigung dieses Kaufvertrages durch die zuständigen Organe der Einwohnergemeinde Wohlen bleibt vorbehalten.

b) Folgen der Ablehnung

Falls sich rechtskräftig ein ablehnender Entscheid ergibt, gilt Folgendes:

- Dieser Kaufvertrag fällt ersatzlos dahin und gilt als aufgelöst.
- Die Kaufvertragskosten (Notar) werden für diesen Fall durch die Einwohnergemeinde Wohlen allein übernommen.
- Im Übrigen würden sich die Kaufvertragsparteien gegenseitig keine Entschädigung schulden.

c) Befugnis des Gemeinderates Wohlen

Der Gemeinderat Wohlen bestätigt, dass er befugt ist, namens der Einwohnergemeinde Wohlen diesen Kaufvertrag unter Genehmigungsvorbehalt gültig abzuschliessen.



2. Grundbuchanmeldung und Antrittstermin

a) Grundbuchanmeldung, vorgängige Löschung des Schuldbriefes

Die Urkundsperson ist beauftragt, den Eigentumsübergang am selbständigen und dauernden Baurecht Wohlen (AG) /3898-1 dem Grundbuchamt anzumelden, sobald die vorstehend unter Ziffer 1 vorbehaltene Genehmigung rechtskräftig ist.

Ferner muss der Inhaber-Papier-Schuldbrief per CHF 3'500'000.00 im Grundbuch gelöscht sein (siehe Ziffer IV hiervoor; Seiten 6 und 7).

Die Grundbuchanmeldung bewirkt den Eigentumsübergang.

b) Antrittstermin

Der Besitzesantritt mit Übergang von Nutzen und Gefahr, Rechten und Pflichten erfolgt per Eigentumsübergang (= vorbehaltlose Einschreibung dieses Kaufvertrages ins Tagebuch des Grundbuchamtes).

Die Käuferin darf schon vor Antrittstermin das Kaufsobjekt für Besichtigungen und Planungsarbeiten betreten, wobei aber das Areal und die Gebäude nicht verändert oder beschädigt werden dürfen und die Käuferin der Verkäuferin für allen von ihr dabei verursachten Schaden haftet.

3. Bestimmungen über das Baurecht

a) Inhalt und Umfang

Für den Inhalt und Umfang des Baurechtes und damit des Kaufsobjektes sind folgende Unterlagen massgebend:

- Baurechtsvertrag vom 30. September 1988 zwischen der Ortsbürgergemeinde Wohlen als Baurechtsgeberin und der DAF Finanz (Schweiz) AG als Bauberechtigte mit dem dazugehörenden Plan. Im Kaufpreis sind namentlich das Verwaltungs- und Lagergebäude mit der Versicherungsnummer 3500 sowie die vorhandenen Anlagen und Einrichtungen inbegriffen. Der mit dem Baurecht belastete Boden bleibt im Eigentum der Ortsbürgergemeinde Wohlen.
- Vertrag vom 26. November 1996 betr. „Aufteilung eines Baurechtes mit Parzellierungsbegehren“ mit der dazugehörenden Mutationstabelle. Jener Vertrag hat keine grosse praktische Bedeutung mehr, da die Einwohnergemeinde Wohlen bereits Eigentümerin des Nachbarbaurechtes SDR Wohlen (AG) / 2713-1 ist (Feuerwehrlokal).

Die Käuferin, Einwohnergemeinde Wohlen, bestätigt, diese Unterlagen zu kennen.

b) Überbindung, Eintritt in Rechte und Pflichten

Die Einwohnergemeinde Wohlen tritt per Antrittstermin (Ziffer 2 hiervoor) anstelle der Fisher Scientific AG in sämtliche Rechte und Pflichten, wie sie in den vorgenannten beiden Unterlagen vereinbart wurden, ein. Namentlich werden die in jenen beiden Unterlagen enthaltenen obligatorischen Vertragsbestimmungen auf die Einwohnergemeinde Wohlen überbunden. Die Einwohnergemeinde Wohlen ist verpflichtet, diese obligatorischen Vertragsbestimmungen bei einer Weiterveräusserung dem neuen Erwerber ebenfalls zu überbinden, einschliesslich dieser Überbindungsklausel.

c) Baurechtszins

Insbesondere ist die Käuferin, Einwohnergemeinde Wohlen, verpflichtet, die ab Eigentumsübergang (= vorbehaltlose Einschreibung dieses Kaufvertrages ins Tagebuch des Grundbuchamtes) anfallenden Baurechtszinsen an die Ortsbürgergemeinde Wohlen zu bezahlen. Für die Bestimmungen zum Baurechtszins wird auf Baurechtsvertrag Ziffern VI und VII (Vertrag Seiten 7 und 8) verwiesen.



Handwritten signature/initials.

4. Keine Gewährleistung, Regalgestelle, keine Altlasten

a) Räumung, Regalgestelle

Das Kaufsobjekt wird der Käuferin im Zeitpunkt des Antrittstermines geräumt und gereinigt übergeben. Die **Regalgestelle** verbleiben aber in der grossen Halle des Gebäudes Nr. 3500 (Wilstrasse 57) und **gehen somit in das Eigentum der Käuferin Einwohnergemeinde Wohlen über**. Diese sind im Kaufpreis inbegriffen und somit durch die Einwohnergemeinde Wohlen nicht separat zu entschädigen.

b) Keine Gewährleistung

Im Übrigen übernimmt die Käuferin das Kaufsobjekt wie besichtigt im heutigen Zustand und heutigen Erschliessungsgrad. Jede Gewährleistungspflicht der Verkäuferin für Rechts- und Sachmängel des Kaufsobjektes wird, soweit gesetzlich zulässig (Art. 192, 199 OR), ausdrücklich wegbedungen. Die Verkäuferin leistet somit der Käuferin für das Kaufsobjekt und für das darauf stehende Gebäude und dessen Einrichtungen keinerlei Währschaft.

Heutiger Zustand = Zustand bei Vertragsunterzeichnung: Die Käuferin übernimmt das Kaufsobjekt mit Gebäude und Einrichtungen somit in dem Zustand, in dem sie sich im Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung befinden. Die Unterhaltungspflicht für den Zeitraum zwischen Vertragsunterzeichnung und Antrittstermin (siehe Ziffer 2 Bst. b hiavor; Seite 11) liegt noch bei der Verkäuferin.

c) Keine Altlasten

Dieser Ausschluss der Gewährleistung gilt auch für allfällige Altlasten. Das Kaufsobjekt, selbständiges und dauerndes Baurecht SDR Wohlen (AG)/3898-1, und das baurechtsbelastete Grundstück LIG Wohlen (AG)/3898, sind nicht im Kataster der belasteten Standorte eingetragen. Auch nach Kenntnis von Verkäuferin und Käuferin bestehen auf dem Kaufsobjekt bzw. auf dem baurechtsbelasteten Grundstück keine Altlasten. Die Verkäuferin leistet jedoch keine Gewähr, dass das Kaufsobjekt altlastenfrei ist.

d) Rechtsbelehrung

Die Parteien erklären, von der Urkundsperson über Sinn und Wirkung dieser Bestimmungen ausdrücklich aufmerksam gemacht worden zu sein.

5. Zonenlage, Erschliessungsgrad, Vorrang des öffentlichen Rechtes

Die Käuferin, Einwohnergemeinde Wohlen, kennt die Zonenlage und den Erschliessungsgrad des Kaufsobjektes. Sie erwirbt das Kaufsobjekt im heutigen Erschliessungsgrad.

Die Käuferin weiss, dass allfällige bestehende öffentlich rechtliche Eigentumsbeschränkungen gemäss Art. 680 Abs. 1 und 3 ZGB auch ohne Eintrag im Grundbuch bestehen.

6. Eingetragene Dienstbarkeiten

Die auf dem baurechtsbelasteten Grundstück eingetragenen Dienstbarkeiten wurden in der vorerwähnten (Ziffer 3) Urkunde „Vertrag vom 26. November 1996 betr. Aufteilung eines Baurechtes mit Parzellierungsbegehren“ begründet.

Die Käuferin übernimmt allfällige obligatorische Bestimmungen, die in direktem Zusammenhang mit den eingetragenen Dienstbarkeiten stehen, in Rechten und Pflichten, mit der Weiterüberbindungspflicht auf einen Rechtsnachfolger und den Schadenersatzfolgen im Unterlassungsfalle.

7. Keine Mietverträge

Das Kaufsobjekt ist nicht vermietet und wird frei von jeglichen Mietverhältnissen und Nutzungsvereinbarungen von der Verkäuferin an die Käuferin übergeben.

In diesem Zusammenhang stellen die Parteien fest, dass Gebäude und Umschwung heute nicht genutzt werden.



Handwritten signature

8. Abrechnung Nebenkosten

Über die **Betriebs- und Nebenkosten** (Wasser, Elektrizität, Versicherungsprämien, usw.) rechnen die Vertragsparteien ausservvertraglich **Wert Antrittstermin** ab (= Eigentumsübergang bzw. vorbehaltlose Einschreibung dieses Kaufvertrages ins Tagebuch des Grundbuchamtes; siehe Ziffer 2 Bst. b hiavor; Seite 11).

Dies gilt auch für den **Baurechtszins**.

Die Käuferin, Einwohnergemeinde Wohlen, weiss, dass gewisse Anlagen beispielsweise die Heizzentrale gemeinsam mit dem Nachbargrundstück (Wilstrasse 59, Feuerwehrlokal) genutzt werden.

Die Einwohnergemeinde Wohlen veranlasst das Ablesen der Zähler und besorgt die Abrechnung per Antrittstermin.

Der Abrechnungssaldo ist innert 30 Tagen ab Rechnungsempfang zu begleichen.

9. Versicherungen

a) Privatrechtliche Versicherungen

Der Käuferin ist bekannt, dass die für das Kaufsobjekt bestehenden privatrechtlichen Sachversicherungsverträge (wie Wasserschaden, Glasbruch, Haftpflicht, usw.) von Gesetzes wegen auf sie übergehen, soweit sie eine Übernahme dieser Verträge nicht innert 30 Tagen nach Eigentumsübergang im Grundbuch durch schriftliche Erklärung an die Versicherung ablehnen (Art. 54 VVG; SR 221.229.1).

b) Freiwillige Gebäudewasserversicherung bei der Aargauischen Gebäudeversicherung

Dies gilt auch für die freiwillige Gebäudewasserversicherung bei der Aarg. Gebäudeversicherung.

c) Übergang der obligatorischen Brandversicherung

Die obligatorische Brandversicherung der Aargauischen Gebäudeversicherung geht **dagegen** automatisch auf die Käuferin über. Diese Brandversicherung kann **nicht** gekündigt werden.

10. Verordnung über elektrische Niederspannungsinstallationen (NIV)

Bei der Kaufpreisfestsetzung wurde die Pflicht jedes Grundstückseigentümers gemäss Verordnung über elektrische Niederspannungsinstallationen (Niederspannungs-Installations-Verordnung vom 7. November 2001, NIV) mitberücksichtigt, nach jedem Eigentumsübergang – sofern die letzte Kontrolle vor mehr als 5 Jahren stattfand – durch eine Fachperson im Sinne der Art. 7 ff. der vorerwähnten Verordnung überprüfen zu lassen, ob die Niederspannungsinstallationen im Gebäude den Vorschriften entsprechen. Diese Kontrolle wird nach Antrittstermin (siehe Ziffer 2 Bst. b hiavor; Seite 11) durch die Käuferin veranlasst. Die Kosten für eine allfällige Kontrolle sowie Instandsetzung gehen ausschliesslich zu Lasten der Käuferin.

11. Steuern

Eine allfällige durch diesen Vertrag ausgelöste Gewinnsteuer geht einzig und allein zulasten der Verkäuferin.

Im Kanton Aargau haften weder die Käuferin noch das Kaufsobjekt für die von der Verkäuferin allfällig zu bezahlende Gewinnsteuer.



f l m d s

Die Urkundsparteien bestätigen, von der Urkundsperson in den Grundzügen über die Steuerfolgen orientiert worden zu sein und sie verzichten ausdrücklich auf die vorgängige exakte Abklärung über die Steuerfolgen durch einen Steuerexperten oder das zuständige Steueramt.

12. Durchleitungsrechte

Auf die Eintragung von gegenseitigen Durchleitungsrechten für Kanalisations- und Werkleitungen wurde verzichtet. Gemäss Art. 691 ZGB ist jeder Grundeigentümer verpflichtet, solche Durchleitungen durch seine Parzelle zu Gunsten von Nachbarparzellen zu dulden. Die Gewährung von allfälligen Durchleitungsrechten hat ohne Entschädigung zu erfolgen.

Auch das Baurechtsgrundstück SDR Wohlen (AG) / 3898-1 und das baurechtsbelastete Grundstück LIG Wohlen (AG) / 3898 sind mit solchen Durchleitungsrechten belastet. Falls ausser den bei der Erstüberbauung verlegten Leitungen weitere Durchleitungsrechte zu Lasten des Baurechtsgrundstückes zu Gunsten von Nachbarparzellen gewährt werden müssen, verpflichtet sich die Käuferin, dazu Hand zu bieten. Allfällige Instandstellungsarbeiten, die bei der Beanspruchung solcher zusätzlicher Durchleitungsrechte auf den belasteten Parzellen entstehen, hat der aus der Durchleitung Berechtigte auf seine Kosten ausführen zu lassen und die daraus allenfalls entstehenden Kultur- und andere Schäden (Anpassungen, Ergänzungen von Einfriedigungen, usw.) zu ersetzen.

Werden die Unterhalts- und Erneuerungskosten gemeinsamer Versorgungs- und Entsorgungsleitungen nicht vom entsprechenden Werk getragen, hat die Käuferin an die Unterhalts- und Erneuerungskosten gemeinsamer Leitungen einen anteilmässigen Beitrag zu leisten, soweit sie diese mitbenützt. Leitungsteilstücke, die nur einer oder einzelnen Parzellen dienen, sind von diesen allein zu unterhalten bzw. zu erneuern.

13. Obligatorische Bestimmungen

Dieser Kaufvertrag enthält Bestimmungen mit rein schuldrechtlicher Wirkung ohne Grundbucheintrag. Damit solche Bestimmungen auch für allfällige Rechtsnachfolger gelten, sind diese beim Weiterverkauf dem neuen Eigentümer zu überbinden.

Die Käuferin ist deshalb verpflichtet, bei einem allfälligen Weiterverkauf solche obligatorischen Bestimmungen dem Rechtsnachfolger zu überbinden, einschliesslich dieser Überbindungsklausel.

14. Vollmacht an Urkundsperson

Die Urkundsperson wird zu sämtlichen mit diesem Vertrag zusammenhängenden Vorkehren und Anmeldungen ermächtigt und beauftragt.

15. Kopien

Die Vertragsparteien erhalten nach der Vertragsunterzeichnung je eine beglaubigte Fotokopie dieses Kaufvertrages.

Nach dem Grundbucheintrag, der erst nach der rechtskräftigen Genehmigung durch die Einwohnergemeinde Wohlen sowie nach der Löschung des Inhaber-Papier-Schuldbriefes per CHF 3'500'000.00 erfolgen kann, erhalten die beiden Vertragsparteien eine weitere beglaubigte Fotokopie, versehen mit der notariellen Eintragungsbescheinigung.



16. Kosten

Die Kosten dieses Vertrages (Notar und Grundbuchamt) übernehmen die Vertragsparteien **je zur Hälfte** unter solidarischer Haftbarkeit.

Die Kosten für das vorgehende Kraftloserklärungsverfahren und die Löschung des Inhaber-Papier-Schuldbriefes per CHF 3'500'000.-- im Grundbuch gehen zulasten der Fisher Scientific AG.

17. Dahingefallener Kaufvertrag

Dieser Kaufvertrag ersetzt den von beiden Kaufvertragsparteien am 23. Mai 2014 betreffend das gleiche Kaufsobjekt abgeschlossenen aber dahingefallenen Kaufvertrag.

Die Urkundsperson wird für jenen Kaufvertrag nur die Auslagen, nicht jedoch die Beurkundungsgebühr, in Rechnung stellen.

Abgeschlossen in:

Wohlen, den 4. November 2014

Die Parteien:

Die Verkäuferin:

Fisher Scientific AG

i.V. G. Bächli
Gertrud Bächli, als Bevollmächtigte

Die Käuferin:

EINWOHNERGEMEINDE WOHLN

Namens des Gemeinderates



Der Gemeindeammann:

W. Dubler
Walter Dubler

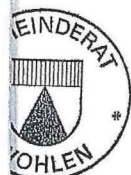
Der Gemeindeschreiber:

C. Weibel
Christoph Weibel

**Die Eigentümerin des baurechtsbelasteten Grundstückes
im Sinne von Ziff. VI hiervor:**

ORTSBÜRGERGEMEINDE WOHLN

Namens des Gemeinderates



Der Gemeindeammann:

W. Dubler
Walter Dubler

Der Gemeindeschreiber:

C. Weibel
Christoph Weibel



Öffentliche Beurkundung

Der Unterzeichnende, Notar lic. iur. Hans Albrik Kuhn, Urkundsperson des Kantons Aargau, mit Büro in Wohlen, **bescheinigt**:

1. Die Partei **Fisher Scientific AG** ist eine im Handelsregister des Kantons Basel-Landschaft eingetragene Aktiengesellschaft mit Sitz in Reinach BL (UID: CHE-106.777.033) und handelt rechtsgültig durch Herrn Ralf SCHLEGEL, deutscher Staatsangehöriger, wohnhaft in Bremen DE, Mitglied des Verwaltungsrates mit Einzelunterschrift;
2. Die **Fisher Scientific AG** wird gemäss vorliegender schriftlicher Vollmacht vom 16. Oktober 2014 für die Vertragsunterzeichnung vertreten durch
 - Frau **Gertrud Bächli**, geb. 19. November 1954, von und in Waltenschwil AG ;
3. Die Partei **Einwohnergemeinde Wohlen** wird vertreten durch den Gemeinderat Wohlen und dieser durch die Herren
 - **Walter Dubler**, geb. 1. April 1955, von und in 5610 Wohlen, Gemeindeammann, und
 - **Christoph Weibel**, geb. 5. März 1975, von Schüpfen BE, in 5607 Hägglingen, Gemeindeschreiber;
4. Die Partei **Ortsbürgergemeinde Wohlen** wird gesetzlich vertreten durch den Gemeinderat Wohlen und dieser durch die Herren
 - **Walter Dubler**, geb. 1. April 1955, von und in 5610 Wohlen, Gemeindeammann, und
 - **Christoph Weibel**, geb. 5. März 1975, von Schüpfen BE, in 5607 Hägglingen, Gemeindeschreiber;



5. Die Urkundsparteien
 - **Walter Dubler** (persönlich bekannt)
 - **Christoph Weibel** (persönlich bekannt)
 - **Gertrud Bächli** (persönlich bekannt)haben diese Urkunde in meiner Gegenwart gelesen;
6. Die Urkundsparteien haben mir erklärt, diese Urkunde enthalte ihren mitgeteilten Willen;
7. Die Urkundsparteien haben diese Urkunde in meiner Gegenwart unterzeichnet.

Wohlen, den 4. November 2014

Die Urkundsperson:



Protokoll Nr. : 87 / 2014

TB Nr.: 58 / 2014

Anmeldung

Dem Grundbuchamt Bremgarten wird hiermit zur Eintragung angemeldet:

Auf SDR Wohlen (AG) / 3898-1

Vorstehende Handänderung

- von **Fisher Scientific AG**, vorgenannt,
(UID: CHE-106.777.033)
- an **Einwohnergemeinde Wohlen**, vorgenannt, als Alleineigentümerin.

Das Kaufsobjekt, SDR Wohlen (AG)/3898-1, sowie das baurechtsbelastete Grundstück, LIG Wohlen (AG)/3898, sind auch im Zeitpunkt der Grundbuchanmeldung **nicht** im Kataster der belasteten Standorte eingetragen.

Die Bedingungen für die Grundbuchanmeldungen gemäss Rechtsgrundaussweis sind erfüllt.

Wohlen,

Die Urkundsperson:



BEGLAUBIGUNG

Die vorstehende Fotokopie stimmt mit dem Original wortgetreu überein, was hiermit beglaubigt wird.

Wohlen, den 4. November 2014

Die Urkundsperson:

