



ÖFFENTLICHE URKUNDE

errichtet von

LIC. IUR. RAPHAEL HOFSTETTER
ÖFFENTLICHER NOTAR DES KANTONS AARGAU

KAUFVERTRAG

für Fr. 1'833'120.--

Verkäuferin

Einwohnergemeinde Wohlen

vertreten durch den Gemeinderat Wohlen und dieser durch die Herren Walter Dubler, geb. 1. April 1955, von und in Wohlen, Gemeindeammann, und Orlando Saxer, geb. 30. Juli 1985, von Hägglingen, in Wohlen, Gemeindeschreiber-Stellvertreter

Käuferin

Neue Wohnbau AG, mit Sitz in 6340 Baar, Zugerstrasse 74

vertreten durch den einzigen und einzelunterschriftsberechtigten Verwaltungsrat, Herrn Josef Scherrer, geb. 12. September 1953, von Kirchberg SG, in Regensdorf

Die Verkäuferin, **Einwohnergemeinde Wohlen**, vorgenannt,
 veräussert an
 die Käuferin, **Neue Wohnbau AG**, vorgenannt,
 und diese übernimmt zu Eigentum folgendes Grundstück als

Vertragsobjekt:

Grundbuch Wohlen LB Nr. 3438, Plan 2

48,24 ar Gebäudeplatz und Umgelände, Im Fahrn, Villmergerstrasse

Anmerkungen

Keine

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Recht: Einfriedigung auf Grenze und Mitunterhalt z.L. 3208, 4017, 4031,
 4032, 4098, 4099, 4128

Recht+

Last: Fuss- und Fahrweg z.L. und z.G. 3615, 3617, 3618

Last: Baurecht für Verteilkabine z.G. IB Wohlen AG

Recht+

Last: Fuss- und Fahrweg z.L. und z.G. 3742, mit Unterhaltsregelung

Grundpfandrechte

Keine

Kaufpreis

Der Kaufpreis für das Vertragsobjekt beträgt Fr. 380.-- pro m² (Franken dreihundertachtzig pro Quadratmeter), was bei einer Totalfläche des Vertragsobjektes von 4'824 m² einen Gesamtkaufpreis ergibt von

Fr. 1'833'120.--
=====

(Franken einmillionachthundertdreißigtausendeinhundertzwanzig).

Dieser Kaufpreis wird von der Käuferin wie folgt getilgt:

1. Die Käuferin hat der Verkäuferin bereits eine Kaufpreisanzahlung geleistet von

Fr. 40'000.--

(Franken vierzigtausend).

Die Verkäuferin hat diesen Betrag nicht zu verzinsen.

Die Zahlung erfolgte für Rechnung der Verkäuferin an Die Immobilien-Treuhänder Straub & Partner AG, 5600 Lenzburg. Die Abrechnung hierüber hat die Verkäuferin mit Die Immobilien-Treuhänder Straub & Partner AG selbst und direkt vorzunehmen.

2. Innert zehn Tagen nach erfolgter Eintragung dieses Kaufvertrages im Tagebuch des Grundbuchamtes Bremgarten wird ein Kaufpreisteilbetrag von

Fr. 1'793'120.--

(Franken einmillionsiebenhundertdreißigtausendeinhundertzwanzig)

zur Zahlung fällig. Die Zahlung hat auf ein von der Verkäuferin noch zu bezeichnendes Konto zu erfolgen.

Die Anmeldung des Kaufvertrages beim Grundbuchamt Bremgarten zur Eintragung der Handänderung im Grundbuch erfolgt erst, wenn die Voraussetzungen hierzu gemäss Ziffer 11. der verschiedenen Vertragsbestimmungen erfüllt sind.

Ausmachend den Kaufpreis von

Fr. 1'833'120.--
=====

Bei Verspätung der Zahlungen ist vom Fälligkeitstage hinweg bis zum Zahlungstage ein Verzugszins von 5 % p.a. geschuldet.

Auf den Tag der Unterzeichnung dieses Kaufvertrages hat die Käuferin der Verkäuferin ein schriftliches und unwiderrufliches Zahlungsversprechen eines schweizerischen Bankinstitutes oder eines andern anerkannten schweizerischen Finanzierungsinstitutes zu übergeben, aus welchem sich ergibt, dass der Kaufpreisteilbetrag von Fr. 1'793'120.-- und dessen Finanzierung sichergestellt sind und in welchem sich diese Bank oder dieses Finanzierungsinstitut unwiderruflich verpflichtet, der Verkäuferin den genannten Kaufpreisteilbetrag termingerecht auszubezahlen, sofern der Kaufvertrag vorbehaltlos in das Tagebuch des Grundbuchamtes Bremgarten aufgenommen worden ist.

Die Urkundsperson wird seitens der Verkäuferin bevollmächtigt und beauftragt, diesen Kaufvertrag dem Grundbuchamt Bremgarten erst dann zur Eintragung der Handänderung anzumelden, wenn das geforderte Zahlungsversprechen über den Betrag von Fr. 1'793'120.-- vorliegt und wenn zudem die Voraussetzungen für die Grundbuchanmeldung gemäss Ziffer 11. der verschiedenen Vertragsbestimmungen erfüllt sind. Ob die Voraussetzungen für die Anmeldung dieses Kaufvertrages beim Grundbuchamt Bremgarten gegeben sind, liegt einzig und allein in der Verantwortlichkeit der Urkundsperson. Das Grundbuchamt Bremgarten hat hier keine Prüfungspflicht und ist von der Verantwortlichkeit entbunden.

Verschiedene Vertragsbestimmungen

1. Der Besitzesantritt des Vertragsobjektes durch die Käuferin in Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahr erfolgt mit der Eintragung dieses Kaufvertrages im Tagebuch des Grundbuchamtes Bremgarten.
2. Die Verkäuferin garantiert der Käuferin, dass sich das Vertragsobjekt nicht im Altlastenkataster befindet und ihr keine Altlasten im Sinne der Umweltgesetzgebung auf dem Vertragsobjekt bekannt sind.

Im Übrigen leistet die Verkäuferin der Käuferin für das Vertragsobjekt keinerlei Währschaft, weder für Rechts- noch für Sachmängel. Jede Gewährleistung wird - soweit gesetzlich zulässig - seitens der Verkäuferin wegbedungen. Nach Eintragung dieses Kaufvertrages im Tagebuch des Grundbuchamtes Bremgarten trägt die Käuferin das Risiko der Überbaubarkeit des Vertragsobjektes, allfälliger Aus- oder Umzonungen sowie aller behördlicher Massnahmen.

Die Käuferin erklärt, dass sie über die Orts- und Zonenlage des Vertragsobjektes, über die auf das Vertragsobjekt zutreffenden öffentlich-rechtlichen Bau- und Nutzungsvorschriften und damit über dessen Überbauungs- und Verwendungsmöglichkeiten orientiert ist.

Mit der Unterzeichnung dieses Kaufvertrages bestätigt die Käuferin, dass sie von der Urkundsperson auf die Tragweite und die Konsequenzen dieser Vertragsbestimmung aufmerksam gemacht worden ist.

3. Die Käuferin erwirbt das Vertragsobjekt im heutigen Erschliessungszustand. Die Käuferin bestätigt, dass sie über diesen Erschliessungszustand ausführlich und umfassend orientiert ist. Die verkehrsmässige Erschliessung erfolgt über die bereits erstellte gemeinsame Erschliessungsstrasse für die Parzellen 3438, 3615, 3617, 3618 und 3742 (Bullenbergstrasse). Die Versorgungs- und Entsorgungsleitungen befinden sich in dieser Erschliessungsstrasse. Die für diesen Erschliessungszustand angefallenen und allenfalls noch anfallenden Erschliessungskosten (für Strassen, Versorgungs- und Entsorgungsleitungen etc.) und die für diesen Erschliessungszustand zu leistenden Perimeterbeiträge gehen zulasten der Verkäuferin, Einwohnergemeinde Wohlen, und sind im Kaufpreis eingeschlossen und mit dessen Bezahlung abgegolten. Soweit für die Erschliessung des Vertragsobjektes im heutigen Zustand noch Kostenbeiträge an die Famo Management AG, Zug, oder an Dritte zu zahlen sind, gehen diese Kosten allein zu Lasten der Verkäuferin, Einwohnergemeinde Wohlen, und sind von dieser zu bezahlen.

Sämtliche für die weitere Erschliessung und die Baureifmachung des Vertragsobjektes notwendigen Erschliessungsmassnahmen innerhalb und ausserhalb des Vertragsobjektes hat die Käuferin auf eigene Kosten vorzunehmen und zu realisieren.

Des Weiteren gehen zulasten der Käuferin alle Kosten für die Anschlussleitungen, für den Anschluss, für die grundstückinterne Erschliessung sowie alle mit der Überbauung des Grundstückes zusammenhängenden Gebühren, Beiträge und Abgaben nach den jeweils geltenden Reglementen der Gemeinde Wohlen.

Die Käuferin erklärt, dass sie über den heutigen Erschliessungsgrad des Vertragsobjektes und damit über den Umfang der noch anfallenden Erschliessungsarbeiten orientiert ist.

4. Das Vertragsobjekt wird der Käuferin auf den Antrittstag frei von irgendwelchen Miet- oder Pachtverhältnissen übergeben. Sofern solche bestehen, hat die Verkäuferin selbst für deren Auflösung besorgt zu sein und allfällige Schadenersatzforderungen der Mieter oder Pächter wegen einer vorzeitigen Vertragsauflösung zur Bezahlung zu übernehmen.

5. Die Käuferin erklärt, dass sie von der Verkäuferin und von der Urkundsperson über den Inhalt der auf dem Vertragsobjekt eingetragenen Dienstbarkeiten orientiert und aufgeklärt worden ist.

Insbesondere bestätigt die Käuferin, dass sie folgende Unterlagen über das Vertragsobjekt erhalten und diese zur Kenntnis genommen hat:

- Parzellierungsbegehren für das Stammgrundstück Grundbuch Wohlen LB Nr. 3438 mit Begründung von neuen Dienstbarkeiten vom 9. Februar 2007
- Parzellierungsbegehren für das Stammgrundstück Grundbuch Wohlen LB Nr. 3438 mit Begründung einer neuen Dienstbarkeit mit heutigem Datum

Die Käuferin anerkennt mit Unterzeichnung dieses Kaufvertrages für sich und ihre Rechtsnachfolger die sich aus den Dienstbarkeitsbegründungen ergebenden Rechte und Pflichten und übernimmt diese zur Erfüllung und Einhaltung, seien diese nun beschränkt-dinglicher oder rein obligatorischer Natur.

6. Es wird festgehalten, dass auf die Eintragung von gegenseitigen Durchleitungsrechten für Kanalisations- und Werkleitungen verzichtet worden ist, dass jedoch gemäss Art. 691 ZGB jeder Grundeigentümer verpflichtet ist, solche Durchleitungen durch seine Parzelle zu Gunsten von Nachbarparzellen zu dulden. Die gleiche Duldungspflicht besteht auch für öffentliche Versorgungs- und Entsorgungsleitungen der Einwohnergemeinde Wohlen oder irgendwelcher Lieferwerke für Gas, Wasser, Elektrizität etc. Die Gewährung von allfälligen Durchleitungsrechten hat ohne Entschädigungsanspruch zu erfolgen.

Auch das Vertragsobjekt ist mit solchen Durchleitungsrechten belastet, jedoch sind diese so verlegt, dass dadurch die Überbaubarkeit nicht beeinträchtigt wird. Falls ausser den bei der Erstüberbauung verlegten Leitungen weitere Durchleitungsrechte zu Lasten des Vertragsobjektes und zu Gunsten von Nachbarparzellen gewährt werden müssen, verpflichtet sich die Käuferin auch dazu. Allfällige Instandstellungsarbeiten, die bei der Beanspruchung solcher zusätzlicher Durchleitungsrechte auf der belasteten Parzelle 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 etc.) zu ersetzen.

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

7. Die sämtlichen Notariats- und Grundbuchkosten dieses Kaufvertrages, wofür die Parteien solidarisch haften, werden von diesen je zur Hälfte getragen.

Hingegen gehen die Kosten für die Errichtung von Grundpfandrechten zur Finanzierung des Kaufpreises allein zu Lasten der Käuferin.

8. Das Original dieses Kaufvertrages wird beim Grundbuchamt Bremgarten hinterlegt und dient diesem als Eintragungsbeleg. Die Parteien erhalten je eine beglaubigte Fotokopie dieses Kaufvertrages.
9. Die Urkundsperson wird mit allen erforderlichen Grundbuchanmeldungen bevollmächtigt und beauftragt.
10. Die unterzeichnenden Organe der Käuferin bestätigen hiermit, dass bei ihrer Gesellschaft keine beherrschende finanzielle Beteiligung von Personen oder Gesellschaften mit Wohnsitz oder Sitz im Ausland im Sinne von Artikel 6 des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vorliegt.

Die Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 16. Dezember 1983 und der dazugehörigen Verordnung vom 1. Oktober 1984 (beide in der ab 1. Juli 2009 gültigen Fassung) sind den unterzeichnenden Organen in ihrem vollen Wortlaut bekannt. Sie sind ihnen zudem von der Urkundsperson erläutert worden.

Den Vertragsparteien ist bekannt, dass der vorliegende Kaufvertrag erst dann definitiv im Grundbuch eingetragen werden kann, wenn die Bewilligungspflicht gemäss dem genannten Bundesgesetz verneint worden ist oder wenn, bei Bejahung der Bewilligungspflicht, eine rechtskräftige Bewilligung für den Grundstückerwerb vorliegt. Falls ein entsprechendes Bewilligungsverfahren eingeleitet werden muss, wird das Eintragungsverfahren für den vorliegenden Kaufvertrag vom Grundbuchamt trotz der erfolgten Tagebuchaufnahme bis zum Vorliegen der entsprechenden Bewilligung ausgesetzt. Der vorstehende Kaufvertrag wird deshalb von den Vertragsparteien unter dem ausdrücklichen Vorbehalt einer allfälligen Bewilligung durch das Departement Volkswirtschaft und Inneres des Kantons Aargau abgeschlossen.

11. Der vorstehende Kaufvertrag wird unter der Bedingung abgeschlossen, dass der Käuferin die Baubewilligung für die Überbauung des Vertragsobjektes mit zonenkonformen Bauten erteilt wird und dass diese Baubewilligung bis spätestens am 30. September 2010 rechtskräftig vorliegt.

Sollte eine legitimierte natürliche oder juristische Person Einsprache gegen das Baugesuch oder Beschwerde gegen die erteilte Baubewilligung erheben, hat die Käuferin neun Monate Zeit, dafür besorgt zu sein, dass diese Einsprache oder Beschwerde erledigt wird. Der Termin für die Vorlage der rechtskräftigen Baubewilligung für die Überbauung des Vertragsobjektes mit zonenkonformen Bauten gemäss Absatz 1 hievor verschiebt sich in diesem Falle auf spätestens 30. Juni 2011.

Die Käuferin verpflichtet sich hiermit, bis spätestens am 31. März 2010 bei den zuständigen Stellen ein entsprechendes Baugesuch für die zonenkonforme Überbauung des Vertragsobjektes einzureichen und alle ihr zumutbaren und üblichen Vorkehren zu treffen, damit möglichst bald eine rechtskräftige Baubewilligung für die zonenkonforme Überbauung des Vertragsobjektes beigebracht werden kann.

Sollte die Käuferin das Baugesuch für die zonenkonforme Überbauung des Vertragsobjektes nicht innert der gesetzten Frist einreichen, steht der Verkäuferin das Recht zu, sofort vom vorstehenden Kaufvertrag zurückzutreten und auf die Veräusserung des Vertragsobjektes an die Käuferin zu verzichten. In diesem Falle verbleibt die von der Käuferin bereits geleistete Kaufpreisanzahlung von Fr. 40'000.-- als Konventionalstrafe bei der Verkäuferin und wäre von dieser der Käuferin nicht zurückzuerstatten. Die angefallenen Vertragskosten wären in einem solchen Fall von der Käuferin allein zu tragen.

Die Verkäuferin erteilt hiermit der Käuferin ausdrücklich die Vollmacht und die Berechtigung, ein entsprechendes Baugesuch für die Überbauung des Vertragsobjektes mit zonenkonformen Bauten bei den zuständigen Stellen einzureichen und alle Unterlagen für dieses Baugesuch allein zu unterzeichnen und alle Formalitäten und Verhandlungen allein zu erledigen und zu führen, welche für eine Baubewilligung für die Überbauung des Vertragsobjektes mit zonenkonformen Bauten erforderlich sind. Alle hieraus anfallenden Kosten und Gebühren gehen ausschliesslich zulasten der Käuferin. Soweit es erforderlich ist, verpflichtet sich die Verkäuferin, die nötigen Baugesuchsunterlagen mitzuunterzeichnen.

Die Verkäuferin gestattet der Käuferin unentgeltlich, von heute hinweg im Zusammenhang mit der Überbauung des Vertragsobjektes Baugespanne zu erstellen, Bodensondierungen, Vermessungsarbeiten, Profilaufnahmen etc. durchzuführen (unter möglicher Schonung des Grundstückes), das Grundstück zu betreten und zu befahren sowie alle Vorkehren und Abklärungen in rechtlicher und technischer Hinsicht zu treffen und Verhandlungen mit den zuständigen Instanzen zu führen, welche zur Beibringung einer Baubewilligung für das Vertragsobjekt erforderlich sind.

Der Verkäuferin entstehen aus diesen Arbeiten keinerlei Kosten. Alle anfallenden Kosten aus Planung, aus Bewilligungsverfahren (insbesondere aus dem Baubewilligungsverfahren), aus Gutachten, aus Sondierungen, aus Profilierung etc. gehen allein zulasten der Käuferin. Die Verkäuferin leistet hieran keinerlei Beiträge. Die Käuferin plant und projiziert auf eigenes Risiko und auf eigene Kosten. Sie übernimmt sämtliche Kosten, um das Bauprojekt bewilligungsreif zu machen.

Sollte die Käuferin das Vertragsobjekt nicht erwerben, ist das Vertragsobjekt wieder in den ursprünglichen Zustand zurückzusetzen und allfällige Baugespanne, Bodensondierungen etc. sind auf Kosten der Käuferin zu beseitigen. Dabei sind Baugespanne (Profilierungen) durch die Käuferin sofort wieder zu entfernen, sobald und sofern sie im Rahmen des Baugesuchsverfahrens nicht mehr erforderlich sind.

Sollte die rechtskräftige Baubewilligung für eine zonenkonforme Überbauung des Vertragsobjektes bis zum 30. September 2010 - bei der Einreichung von Einsprachen und Beschwerden im Baubewilligungsverfahren bis zum 30. Juni 2011 - nicht vorliegen, steht der Käuferin und der Verkäuferin das Recht zu, von diesem Kaufvertrag zurückzutreten und auf den Erwerb bzw. die Veräusserung des Vertragsobjektes zu verzichten.

Im Falle des Rücktrittes durch die eine oder die andere oder durch beide der Vertragsparteien wird auch der Kaufpreisteilbetrag von Fr. 1'793'120.-- nicht zur Zahlung fällig. In diesem Fall hat die Verkäuferin die von der Käuferin bereits geleistete Kaufpreisanzahlung von Fr. 40'000.-- der Käuferin zurückzuerstatten, ohne Aufrechnung von Zins und Zinseszinsen. Die angefallenen Vertragskosten würden dann von der Käuferin allein zur Bezahlung übernommen.

Die Urkundsperson wird seitens der Vertragsparteien angewiesen, diesen Kaufvertrag dem Grundbuchamt Bremgarten erst dann zur Eintragung der Handänderung anzumelden, wenn das geforderte Zahlungsversprechen über den Betrag von Fr. 1'793'120.-- vorliegt und wenn zudem die rechtskräftige Baubewilligung für die zonenkonforme Überbauung des Vertragsobjektes vorliegt und dies innert der gesetzten Frist bis spätestens 30. September 2010 - bei der Einreichung von Einsprachen und Beschwerden im Baubewilligungsverfahren bis zum 30. Juni 2011 - der Fall ist.

Ob die Voraussetzungen für die Anmeldung dieses Kaufvertrages beim Grundbuchamt Bremgarten gegeben sind, liegt einzig und allein in der Verantwortlichkeit der Urkundsperson. Das Grundbuchamt Bremgarten hat hier keine Prüfungspflicht und ist von der Verantwortlichkeit entbunden.

12. Die Genehmigung dieses Kaufvertrages durch den Einwohnerrat der Gemeinde Wohlen bleibt ausdrücklich vorbehalten, ebenso ein allfälliges Abstimmungsergebnis, falls gegen den Beschluss des Einwohnerrates das Referendum ergriffen werden sollte.

Sollte dieser Kaufvertrag durch den Einwohnerrat der Gemeinde Wohlen oder in einer allfälligen Referendumsabstimmung nicht genehmigt werden, fällt der vorstehende Kaufvertrag für beide Parteien entschädigungslos dahin und entfaltet keinerlei Rechtswirksamkeit. In diesem Fall hätte die Verkäuferin, Einwohnergemeinde Wohlen, der Käuferin die bereits erhaltene Kaufpreisanzahlung von Fr. 40'000.-- ohne Aufrechnung eines Zinses sofort zurückzuerstatten. Die entstandenen Notariatskosten hätte in einem solchen Fall die Verkäuferin, Einwohnergemeinde Wohlen, allein zu bezahlen.

13. Mit rein obligatorischer Wirkung und ohne Grundbuchrelevanz halten die Parteien folgendes fest:

Die Käuferin hat davon Kenntnis, dass sich auf dem Vertragsobjekt entlang der Erschliessungsstrasse (Bullenbergstrasse) Strassenbeleuchtungskandelaber sowie Hydranten befinden, für welche kein Grundbucheintrag besteht. Es wird darauf verzichtet, für diese Strassenbeleuchtungskandelaber und Hydranten eine separate Dienstbarkeit zu begründen und im Grundbuch eintragen zu lassen.

Die Käuferin verpflichtet sich mit rein obligatorischer Wirkung für sich und ihre Rechtsnachfolger, die auf dem Vertragsobjekt bestehenden Strassenbeleuchtungskandelaber und Hydranten beizubehalten und zu dulden und bei der Überbauung des Vertragsobjektes auf diese Einrichtungen Rücksicht zu nehmen. Sollte im Rahmen der Überbauung eine Versetzung der Strassenbeleuchtungskandelaber und/oder Hydranten notwendig werden, so verpflichtet sich die Käuferin, die entsprechenden Arbeiten auf eigene Kosten und nach vorgängiger Absprache mit der Verkäuferin bzw. mit den zuständigen Ämtern und Organen vorzunehmen und ausführen zu lassen.

Bei einer Weiterveräusserung des Vertragsobjektes hat die Käuferin diese mit obligatorischer Wirkung eingegangene Verpflichtung unter eigener Verantwortlichkeit und unter Schadenersatzfolge dem Erwerber zu überbinden, eingeschlossen die Überbindungsklausel an jeden weiteren Erwerber des Vertragsobjektes.

14. Mit rein obligatorischer Wirkung für sich und ihre Rechtsnachfolger verpflichtet sich die Käuferin hiermit, das Vertragsobjekt mit einer zonengemässen Wohnhausüberbauung gemäss dem der Verkäuferin vorgestellten Überbauungskonzept (Reiheneinfamilienhäuser) zu überbauen. Mit den Bauarbeiten ist spätestens innert vier Jahren seit Unterzeichnung dieses Kaufvertrages zu beginnen und sie sind in einem Zuge, ohne Unterbrechung, zu Ende zu führen, so dass die Überbauung spätestens innerhalb von zwei Jahren seit Baubeginn abgeschlossen ist.

Zur dinglichen Absicherung dieser Verpflichtung wird in Ziffer 15. hiernach ein Rückkaufsrecht zu Gunsten der Verkäuferin begründet.

15. Begründung eines Rückkaufsrechtes

Für den Fall, dass die Käuferin die in Ziffer 14. hievor eingegangenen obligatorischen Verpflichtungen zur Überbauung des Vertragsobjektes mit einer zonengemässen Wohnhausüberbauung gemäss dem der Verkäuferin vorgestellten Überbauungskonzept (Reiheneinfamilienhäuser) unter Einhaltung der genannten Fristen nicht erfüllt, ist die Verkäuferin, Einwohnergemeinde Wohlen, berechtigt, das Vertragsobjekt zum heutigen Kaufpreis von Fr. 380.-- pro m² (Franken dreihundertachtzig pro Quadratmeter), jedoch ohne Aufrechnung von Zins und Teuerung, zurückzukaufen.

Die Käuferin räumt somit der Verkäuferin am Vertragsobjekt ein Rückkaufsrecht um den Betrag von Fr. 380.-- (Franken dreihundertachtzig) pro m², jedoch ohne Aufrechnung von Zins und Teuerung, ein.

Dieses Rückkaufsrecht dauert bis zum 30. Juni 2016 und kann von der Berechtigten ausgeübt werden, wenn die Käuferin die in Ziffer 14. hiervor genannten Verpflichtungen nicht erfüllt. Die Kosten eines allfälligen Rückkaufes gingen vollumfänglich zu Lasten der heutigen Käuferin.

Dieses Rückkaufsrecht zu Gunsten der Verkäuferin ist im Grundbuch auf die Dauer von dessen Bestehen, d.h. bis zum 30. Juni 2016, auf dem Vertragsobjekt vorzumerken, im Nachgang zu den auf dem Vertragsobjekt bereits bestehenden, beim Grundstückbescrieb aufgeführten beschränkten dinglichen Rechten. Mit rein obligatorischer Wirkung verpflichtet sich die Verkäuferin und Rückkaufsberechtigte hiermit, für ihr Rückkaufsrecht auch den Nachgang zu erklären gegenüber der Neuerrichtung von Grundpfandrechten auf dem Vertragsobjekt.

Sollte die Käuferin bzw. der Eigentümer des Vertragsobjektes ihre Verpflichtungen aus der Ziffer 14. erfüllt haben und sollten damit die Voraussetzungen für eine Geltendmachung des Rückkaufsrechtes weggefallen sein, hat die Käuferin bzw. der dannzumalige Eigentümer des Vertragsobjektes einen obligatorischen Anspruch auf Löschung der Vormerkung im Grundbuch. Die Verkäuferin verpflichtet sich für diesen Fall, auf erstes Begehren der Käuferin bzw. des Eigentümers hin zur Löschung der Vormerkung im Grundbuch Hand zu bieten. Allfällige Kosten für die Löschung des Rückkaufsrechtes gehen zu Lasten der Verkäuferin.

16. Die Käuferin verpflichtet sich obligatorisch, alle in diesem Kaufvertrag eingegangenen Bestimmungen, Verpflichtungen und Vereinbarungen, insbesondere die mit obligatorischer Wirkung begründeten, bei einer Veräusserung des Vertragsobjektes unter eigener Haftung und Verantwortlichkeit und unter Schadenersatzfolge dem Erwerber und Rechtsnachfolger zu überbinden, eingeschlossen die Verpflichtung zur Weitergabe an jeden neuen Erwerber des Vertragsobjektes.

Mit dem vorstehenden Kaufvertrag erklären sich in allen Teilen einverstanden.

Wohlen, den 10. November 2009

Die Verkäuferin und Rückkaufsberechtigte:

Einwohnergemeinde Wohlen
Namens des Gemeinderates

Der Gemeindeammann:



[Handwritten signature in blue ink]

Der Gemeindeschreiber-Stellvertreter:

Orlando P. [Handwritten signature]

Die Käuferin und neue Eigentümerin
des rückkaufbelasteten Grundstückes
Grundbuch Wohlen LB Nr. 3438:

Neue Wohnbau AG

[Handwritten signature in blue ink]