



ÖFFENTLICHE URKUNDE

errichtet durch

RENÉ MEIER

Urkundsperson des Kantons Aargau mit Büro in Wohlen

Kaufvertrag per Fr. 327'600.--

Verkäuferschaft

Einwohnergemeinde Wohlen, in 5610 Wohlen, vertreten durch den Gemeinderat Wohlen und dieser durch den Gemeindeammann Herrn Walter Dubler, geb. 1.4.1955, von und in 5610 Wohlen, und die Gemeindeschreiber-Stellvertreterin Frau Michelle Steinauer, geb. 19.9.1980, von Einsiedeln SZ, in 5612 Villmergen

Käuferschaft

Herr **Bekim Sylaj**, geb. 26.4.1974, verheiratet mit Frau Hatixhe Sylaj-Vrenezi, von Wohlen AG, wohnhaft in 5610 Wohlen AG, untere Farnbühlstrasse 42 d
Frau **Hatixhe Sylaj-Vrenezi**, geb. 27.12.1975, verheiratet mit Herrn Bekim Sylaj, von Wohlen AG, wohnhaft in 5610 Wohlen, untere Farnbühlstrasse 42 d
als Miteigentümer zu je 1/2-Anteil und Solidarschuldner

JK



Vertragsobjekt

Die Einwohnergemeinde Wohlen verkauft den Eheleuten Bekim und Hatixhe Sylaj, vorgenannt, das folgende Grundstück als Vertragsobjekt:

Liegenschaft Wohlen (AG) / 4941, Plan 8

9,36 Aren Gebäudeplatz und Gartenanlage
Gewerbering, Junkholz

Anmerkungen

Unterhaltungspflicht für Entwässerungs- und Weganlagen

Vormerkungen

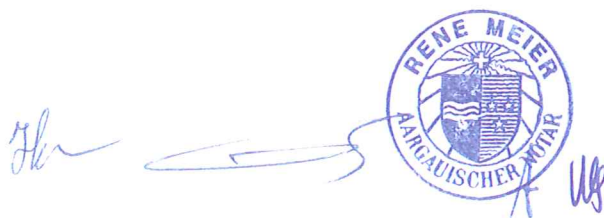
Keine eingetragen.

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Recht: Pflanzungsbeschränkung zL LIG Wohlen (AG)/2500, 2501

Grundpfandrechte

Keine eingetragen.

The block contains a handwritten signature in blue ink, followed by a horizontal line and an official circular notary stamp. The stamp features a central coat of arms and the text 'RENE MEIER' at the top and 'AARGAUISCHER NOTAR' at the bottom. To the right of the stamp is another handwritten mark.

Kaufpreis

Den Kaufpreis für das vorbeschriebene Vertragsobjekt Liegenschaft Wohlen (AG) / 4941 vereinbaren die Vertragsparteien mit Fr. 350.-- pro m2, somit ausmachend für die Grundstücksfläche von 936 m2 einen Betrag von gesamthaft

Fr. 327'600.--

(Franken dreihundertsiebenundzwanzigtausendsechshundert)

Kaufpreistilgung

Der vereinbarte Kaufpreis von Fr. 327'600.-- ist von der Käuferschaft wie folgt zu tilgen:

1.

Durch eine gemäss Reservationsbestätigung vom 8./11.3.2013 bereits geleistete Anzahlung von (Franken zwanzigtausend) auf das Konto Nr. CH98 0023 1231 4C35 2491 0 bei der UBS AG, 5000 Aarau, lautend auf die Firma Die Immobilien-Treuhänder Straub & Partner AG, Lenzburg.

Fr. 20'000.--

Die Zahlung erfolgte auf Rechnung der Verkäuferschaft, welche mit der Firma Die Immobilien-Treuhänder Straub & Partner AG über diese Zahlung selbst und direkt abrechnet. Die Anzahlung ist durch die Verkäuferschaft nicht zu verzinsen.

2.

Die verbleibende Kaufpreisrestanz im Betrage von (Franken dreihundertsiebentausendsechshundert) ist innert 10 Tagen nach erfolgter Tagebuchaufnahme dieses Kaufvertrages beim Grundbuchamt Bremgarten auf ein von der Verkäuferschaft noch zu bezeichnendes Konto zur Zahlung fällig.

Fr. 307'600.--

Ausmachend den Kaufpreis von

Fr. 327'600.--

Her



Verzugszinsvereinbarung

Für allfällig verspätete Kaufpreiszahlungen schuldet die Käuferschaft der Verkäuferschaft einen Verzugszins von 5 % p.a.

Sicherstellung des Kaufpreises

Mit der Unterzeichnung dieses Kaufvertrages hat die Käuferschaft der Urkundsperson zu Handen der Verkäuferschaft ein schriftliches und unwiderrufliches Zahlungsversprechen (Zahlungsverpflichtung) eines von der Verkäuferschaft anerkannten, erstklassigen schweizerischen Bankinstitutes zu übergeben, aus welchem sich ergibt, dass die Kaufpreisrestanzzahlung von Fr. 307'600.-- und deren Finanzierung sichergestellt sind und in welchem sich diese Bank verpflichtet, der Verkäuferschaft den genannten Kaufpreisrestanzbetrag termingerecht auszubezahlen.

Besondere Vertragsbestimmungen

1.

Besitzesantritt

Der Besitzesantritt am vorbeschriebenen Vertragsobjekt durch die Käuferschaft mit Rechten und Pflichten sowie mit Beginn von Nutzen und Schaden (= Antrittstag) erfolgt mit der **Tagebuchaufnahme dieses Kaufvertrages beim Grundbuchamt Bremgarten.**

2.

Gewährleistungspflicht

Die Verkäuferschaft garantiert der Käuferschaft, dass sich das Vertragsobjekt nicht im Altlastenkaster des Kantons Aargau befindet und ihr keine Altlasten im Sinne der Umweltschutzgesetzgebung auf dem Vertragsobjekt bekannt sind.

Im übrigen leistet die Verkäuferschaft der Käuferschaft inbezug auf das vorbeschriebene Vertragsobjekt keinerlei Währschaft, weder für Rechts- noch für Sachmängel. Jede Gewährleistung wird - soweit gesetzlich zulässig - seitens der Verkäuferschaft wegbedungen.

Handwritten signature

Handwritten signature



Die Käuferschaft 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 Ueberbauungs- und Verwendungsmöglichkeiten eingehend orientiert ist.

Nach Eintragung dieses Kaufvertrages im Tagebuch des Grundbuchamtes Bremgarten trägt die Käuferschaft das Risiko der Ueberbaubarkeit des Vertragsobjektes, allfälliger Aus- oder Umzonungen sowie aller behördlichen Massnahmen.

3.

Erschliessungsgrad

Die Käuferschaft erwirbt das vorbeschriebene Vertragsobjekt als randerschlossenes Gewerbebaulandgrundstück, welches im Rahmen der geltenden Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Wohlen mit zonenkonformen Gewerbebauten überbaut werden kann. Das Vertragsobjekt wird von der Käuferschaft im heutigen Erschliessungsgrad erworben.

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

Die interne Erschliessung des Vertragsobjektes (Feinerschliessung) ab Parzellengrenze ist Sache der Käuferschaft und die diesbezüglich anfallenden Kosten (Strassen, Werkleitungen, Anschlussgebühren etc.) sind von der Käuferschaft allein zu tragen. Insbesondere sind die Kosten des Hausanschlusses für die werkleitungsmässige Erschliessung des Bauobjektes durch die IB Wohlen AG, zu welchem auch der Einkauf in das bestehende Trassee bzw. Erstellung eines neuen Trassees ab Verteilkabine bis zur Grundstücksgrenze gehört, von der Käuferschaft allein zu tragen.

4.

Eintragungen auf dem Vertragsobjekt / Werkleitungen

Die Käuferschaft bestätigt, über den Inhalt der eingetragenen Dienstbarkeit auf dem Vertragsobjekt eingehend und umfassend orientiert zu sein.

Es wird festgehalten, dass auf die Eintragung von gegenseitigen Durchleitungsrechten für Kanalisations- und Werkleitungen verzichtet worden ist. Jeder Grundeigentümer ist jedoch gemäss Art. 691 ZGB verpflichtet, 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 Entschädigungsfolge zu erfolgen.

Jher  *Als*

Auch das Vertragsobjekt ist mit solchen Durchleitungsrechten belastet, jedoch sind diese Werkleitungen so verlegt, dass dadurch die Ueberbaubarkeit 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 Käuferschaft 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 Käuferschaft an die Unterhalts- und Erneuerungskosten gemeinsamer Werkleitungen 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.

5.

Miet- und Pachtverhältnisse

Das Vertragsobjekt wird der Käuferschaft auf den hievor vereinbarten Antrittstag frei von irgendwelchen Miet- oder Pachtverhältnissen übergeben. Sofern solche Vertragsverhältnisse bestehen, hat die Verkäuferschaft selbst für deren Auflösung besorgt zu sein und allfällige Schadenersatzforderungen der Mieter oder Pächter wegen vorzeitiger Vertragsauflösung zur Bezahlung zu übernehmen.

6.

Baugesuch / Baubewilligungsvorbehalt

Dieser Kaufvertrag wird unter der Bedingung abgeschlossen, dass der Käuferschaft eine Baubewilligung für die Ueberbauung des Vertragsobjektes mit zonenkonformen Gewerbebauten erteilt wird und dass diese Baubewilligung bis spätestens **31. Dezember 2013** rechtskräftig vorliegt.

Sollte eine legitimierte natürliche oder juristische Person Einsprache gegen das Baugesuch oder Beschwerde gegen die erteilte Baubewilligung erheben, hat die Käuferschaft sechs Monate Zeit, dafür besorgt zu sein, dass diese Einsprache oder Beschwerde erledigt wird. Der Termin für die Vorlage der rechtskräftigen Baubewilligung für die Ueberbauung des Vertragsobjektes mit zonenkonformen Bauten verschiebt sich in diesem Falle **bis 31. März 2014**.

Handwritten signature



Handwritten signature

Die Käuferschaft verpflichtet sich hiermit, bis spätestens **31. August 2013** bei den zuständigen Stellen ein entsprechendes Baugesuch für die zonenkonforme Ueberbauung des Vertragsobjektes einzureichen und alle ihr zumutbaren und üblichen Vorkehrungen zu treffen, damit möglichst bald eine rechtskräftige Baubewilligung für die zonenkonforme Ueberbauung des Vertragsobjektes beigebracht werden kann.

7.

Konventionalstrafe

Sollte die Käuferschaft das Baugesuch für die zonenkonforme Ueberbauung des Vertragsobjektes nicht innert der gesetzten Frist (31.8.2013) einreichen, steht der Verkäuferschaft das Recht zu, sofort von diesem Kaufvertrag zurückzutreten und auf die Veräusserung des Vertragsobjektes an die Käuferschaft zu verzichten. In diesem Falle verbleibt die von der Käuferschaft bereits geleistete Kaufpreisanzahlung von Fr. 20'000.-- (Franken zwanzigtausend) als Konventionalstrafe bei der Verkäuferschaft und wäre von dieser der Käuferschaft nicht zurückzuerstatten. Die angefallenen Vertragskosten wären in einem solchen Fall von der Käuferschaft allein zu tragen.

8.

Planungs- und Projektierungsrecht

Die Verkäuferschaft gestattet der Käuferschaft, sofort nach Unterzeichnung dieses Kaufvertrages im Zusammenhang mit der zonenkonformen Ueberbauung des Vertragsobjektes Baugesuche einzureichen, Begehungen, Vermessungsarbeiten und Profilaufnahmen etc. durchzuführen, Baugespanne zu erstellen, Bodensondierungen vorzunehmen und alle Vorkehren und Abklärungen in rechtlicher und technischer Hinsicht zu treffen und Verhandlungen mit den zuständigen Instanzen und Behörden zu führen, welche zur Beibringung einer Baubewilligung für die zonenkonforme Ueberbauung des Vertragsobjektes erforderlich sind.

Die Verkäuferschaft bevollmächtigt die Käuferschaft, auf deren Kosten die erforderlichen Gesuche für die Ueberbauung des Vertragsobjektes bei den zuständigen Behörden und Instanzen einzureichen. Die Verkäuferschaft verpflichtet sich, als Grundeigentümerin sämtliche Dokumente und Unterlagen zu unterzeichnen, welche im Baubewilligungsverfahren erforderlich sind.

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

Jhr



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

9.

Rücktrittsrecht

Sollte die rechtskräftige Baubewilligung für eine zonenkonforme Ueberbauung des Vertragsobjektes bis zum 31. Dezember 2013 - bei Einreichung von Einsprachen und Beschwerden bis 31. März 2014 - nicht vorliegen, steht der Käuferschaft und der Verkäuferschaft 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 Vertragsparteien wird auch der Kaufpreisteilbetrag von Fr. 307'600.- nicht mehr zur Zahlung fällig. Die von der Käuferschaft bereits geleistete Kaufpreisanzahlung von Fr. 20'000.- ist von der Verkäuferschaft der Käuferschaft auf deren erstes Begehren zurückzuerstatten. Die durch den Abschluss dieses Kaufvertrages angefallenen Notariatskosten müssten von der vom Vertrag zurücktretenden Vertragspartei bezahlt werden.

10.

Ueberbauungsverpflichtung

Ebenso verpflichtet sich die Käuferschaft mit rein obligatorischer Wirkung für sich und ihre Rechtsnachfolger hiermit, das Vertragsobjekt mit zonenkonformen Bauten zu überbauen. Mit den Bauarbeiten ist spätestens bis **30. Juni 2014** zu beginnen und sie sind in einem Zuge, ohne Unterbrechung, zu Ende zu führen, sodass die Ueberbauung spätestens innerhalb von zwei Jahren seit Baubeginn abgeschlossen ist.

11.

Minergiestandard

Die Käuferschaft verpflichtet sich gegenüber der Verkäuferschaft mit rein obligatorischer Wirkung, das Vertragsobjekt mit Bauten zu überbauen, die die bautechnischen Anforderungen des Minergiestandards (jedoch ohne Minergie P oder Minergie Eco usw.) erfüllen.

Handwritten signature



Handwritten initials 'f us'

12.

Begründung eines Rückkaufsrechtes

Für den Fall, dass die Käuferschaft die hievor unter den Ziffern 10 und 11 eingegangenen obligatorischen Verpflichtungen zur Ueberbauung des Vertragsobjektes mit einer zonenkonformen Baute in Minergiestandard unter Einhaltung der genannten Fristen nicht erfüllt, ist die Verkäuferschaft, Einwohnergemeinde Wohlen, berechtigt, das Vertragsobjekt zum heutigen Kaufpreis von Fr. 327'600.-- (Franken dreihundertsiebenundzwanzigtausendsechshundert), jedoch ohne Aufrechnung von Zins und Teuerung, zurückzukaufen.

Die Käuferschaft räumt somit der Verkäuferschaft hiermit am Vertragsobjekt ein Rückkaufsrecht um den Betrag von Fr. 327'600.-- (Franken dreihundertsiebenundzwanzigtausendsechshundert), ohne Aufrechnung von Zins und Teuerung, ein.

Dieses Rückkaufsrecht dauert bis 31. Dezember 2014 und kann von der Berechtigten ausgeübt werden, wenn die Käuferschaft die in Ziffer 10 und 11 hievor genannten Verpflichtungen nicht erfüllt. Die Kosten eines allfälligen Rückkaufes gingen vollumfänglich zu Lasten der heutigen Käuferschaft.

Dieses Rückkaufsrecht zugunsten der Verkäuferschaft ist im Grundbuch auf die Dauer seines Bestehens, d.h. bis zum 31. Dezember 2014, auf dem Vertragsobjekt vorzumerken, im Nachgang zu den auf dem Vertragsobjekt bereits bestehenden, beim Grundstücksbeschrieb hievor aufgeführten beschränkt dinglichen Rechten.

Mit rein obligatorischer Wirkung verpflichtet sich die Verkäuferschaft und Rückkaufsberechtigte hiermit, für ihr Rückkaufsrecht auch den Nachgang zu erklären gegenüber der Neuerrichtung von Grundpfandrechten auf dem Vertragsobjekt.

Sollte die Käuferschaft bzw. neue Eigentümerin des Vertragsobjektes ihre Verpflichtungen aus den Ziffern 10 und 11 hievor erfüllt haben und sollten damit die Voraussetzungen für eine Geltendmachung des Rückkaufsrechtes weggefallen sein, hat die Käuferschaft bzw. die dannzumaligen Eigentümer des Vertragsobjektes einen obligatorischen Anspruch auf Löschung der Vormerkung im Grundbuch. Die Verkäuferschaft verpflichtet sich für diesen Fall, auf erstes Begehren der Käuferschaft bzw. der dannzumaligen Eigentümer hin zur Löschung der Vormerkung im Grundbuch Hand zu bieten. Allfällige Kosten für die Löschung des Rückkaufsrechtes gehen zu Lasten der Verkäuferschaft.

13.

Vertragskosten

Die sämtlichen dieses Vertrages wegen entstehenden Notariats- und Grundbuchkosten werden von den Vertragsparteien je zur Hälfte, jedoch unter solidarischer Haftbarkeit bezahlt.

Handwritten signature



Die Notariats- und Grundbuchkosten für allfällige Schuldbrieferrichtungen auf dem Vertragsobjekt zum Zwecke der Kaufpreisfinanzierung hat dagegen die Käuferschaft allein zu übernehmen.

14.

Genehmigungsvorbehalt

Der Abschluss dieses Vertrages bedarf gemäss Gemeindeordnung der Gemeinde Wohlen der Genehmigung durch den Einwohnerrat. Der Gemeinderat Wohlen wird sofort nach allseitiger Unterzeichnung dieses Vertrages dem Einwohnerrat Wohlen einen entsprechenden Bericht und Antrag zur Genehmigung unterbreiten.

Sollte die erforderliche Genehmigung vom Einwohnerrat der Gemeinde Wohlen verweigert werden, so fällt dieser Vertrag für beide Vertragsparteien entschädigungslos dahin und gilt als aufgehoben. In einem solchen Fall hätte die Einwohnergemeinde Wohlen die von der Käuferschaft geleistete Kaufpreisanzahlung von Fr. 20'000.-- an die Käuferschaft auf erstes Begehren und ohne Zins zurückzuerstatten. Die durch den Abschluss dieses Vertrages angefallenen Notariats- und Verkaufskosten hätte die Einwohnergemeinde Wohlen gegebenenfalls allein zu bezahlen.

15.

Anmeldungsermächtigung

Die Urkundsperson ist ermächtigt und beauftragt, alle mit diesem Rechtsgeschäft zusammenhängenden Akten und Ausweise dem Grundbuchamt Bremgarten zur Eintragung anzumelden, sobald die in diesem Vertrag von den Vertragsparteien vereinbarten Bedingungen erfüllt sind.

Die Urkundsperson wird seitens der Verkäuferschaft bevollmächtigt und beauftragt, diesen Kaufvertrag dem Grundbuchamt Bremgarten erst dann zur Eintragung der Handänderung anzumelden, wenn das geforderte Zahlungsversprechen über den Betrag von Fr. 307'600.-- vorliegt und wenn zudem die Voraussetzungen und Bedingungen für die Grundbuchanmeldung gemäss den Bestimmungen dieses Vertrages erfüllt sind, insbesondere wenn die Käuferschaft für die Ueberrbauung des Vertragsobjektes im Besitze einer rechtskräftigen Baubewilligung ist.

Ob die Voraussetzungen für die Anmeldung dieses Kaufvertrages beim Grundbuchamt Bremgarten erfüllt sind, liegt einzig und allein in der Verantwortlichkeit der Urkundsperson. Diesbezüglich wird das Grundbuchamt Bremgarten von jeglicher Prüfungspflicht entbunden.

Hil

[Signature]



16.

Vertragskopien

Die Vertragsparteien erhalten je eine beglaubigte Fotokopie dieses Kaufvertrages, versehen mit der Bescheinigung der Urkundsperson über die erfolgte Tagebuchaufnahme beim zuständigen Grundbuchamt. Die Urkundsperson ist ermächtigt und beauftragt, den in diesem Rechtsgeschäft involvierten Banken sowie dem Steueramt des Kantons Aargau je eine beglaubigte Vertragskopie zuzustellen.

17.

Entlastungsklausel

Die Vertragsparteien erklären, dass die Urkundsperson ihnen diese Urkunde vorgelesen hat, dass der Inhalt ihrem Willen entspricht und dass sie von der Urkundsperson in bezug auf diesen Vertrag umfassend und in jeder Hinsicht - insbesondere über die grundbuchliche Beschreibung sowie den Inhalt der aus dem Hauptbuch ersichtlichen Rechte und Lasten, über den Vorrang des öffentlichen Rechts, über allfällige Bewilligungspflichten, über die Grundzüge der Steuerfolgen sowie über die gesetzlichen Pfandrechte - aufgeklärt worden sind.

Handwritten signature



Handwritten signature

5610 Wohlen AG, den 4. Juli 2013

Die Vertragsparteien

Die Verkäuferschaft

Einwohnergemeinde Wohlen

Namens des Gemeinderates



Walter Dubler, Gemeindeammann

Michelle Steinauer, Gemeindeschreiber-Stv.

Die Käuferschaft

Bekim Sylaj

Hatixhe Sylaj-Vrenezi



In der Originalurkunde folgen das Beurkundungsverbal und die Anmeldungserklärung an das zuständige Grundbuchamt durch die unterzeichnete Urkundsperson.

Beglaubigungsverbal

Der unterzeichnete René Meier, Urkundsperson des Kantons Aargau, mit Büro in 5610 Wohlen AG, bescheinigt, dass diese Kopie die von ihm errichtete Originalurkunde - unter Weglassung des Beurkundungsverbals und der Anmeldungserklärung - vollständig und richtig wiedergibt.

5610 Wohlen AG, den - 4. JULI 2013



René Meier
Urkundsperson des Kantons Aargau