



ÖFFENTLICHE URKUNDE

errichtet durch

RENÉ MEIER

öffentlicher Notar des Kantons Aargau mit Büro in Wohlen

beurkundet in

5610 Wohlen AG, den 11. Oktober 2011

Kaufvertrag per Fr. 593'450.--

Verkäuferschaft

Einwohnergemeinde Wohlen, in 5610 Wohlen, vertreten durch den Gemeinderat Wohlen und dieser durch den Gemeindeammann Herrn Walter Dubler, von und in 5610 Wohlen, und den Gemeindeschreiber Herrn Christoph Weibel, von Schüpfen BE, in 5607 Hägglingen.

Käuferschaft

Firma **Profi Office GmbH**, mit Sitz in 5610 Wohlen AG, Aeschstrasse 10.
(Firmennummer CH-400.4.022.418-7)

Kaufsobjekt

Die Einwohnergemeinde Wohlen verkauft hiermit der Firma Profi Office GmbH folgendes Grundstück als Kaufsobjekt:

Liegenschaft Wohlen (AG) / 1500

18,26 Aren Wiese, Junkholz, Gewerbering

Anmerkungen

Keine eingetragen.

Vormerkungen

Keine eingetragen.

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Recht: Grenzbaurecht für Parkplätze zL LIG Wohlen (AG) / 2694
Last: Grenzbaurecht für Parkplätze zG LIG Wohlen (AG) / 2694

Grundpfandrechte

Keine eingetragen.

Kaufpreis

Den Kaufpreis für das vorbeschriebene Kaufsobjekt Liegenschaft Wohlen (AG) / 1500 vereinbaren die Vertragsparteien mit Fr. 325.-- pro m2, somit ausmachend für die Grundstücksfläche von 1'826 m2 einen Betrag von gesamthaft

Fr. 593'450.--

(Franken fünfhundertdreieundneunzigtausendvierhundertfünfzig)

Kaufpreistilgung

Der vereinbarte Kaufpreis von Fr. 593'450.-- ist von der Käuferschaft wie folgt zu tilgen:

1.

Anzahlung

Durch eine gemäss Reservationsbestätigung vom 23./24.8.2011 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 Die Immobilien-Treuhänder Straub & Partner AG, Lenzburg.

Fr. 20'000.--

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

Uebertrag

Fr. 20'000.--

Uebertrag

Fr. 20'000.--

2.

Kaufpreisrestanz

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

Fr. 573'450.--

Ausmachend den Kaufpreis von

Fr. 593'450.--

Sicherstellung des Kaufpreises

Mit der Unterzeichnung dieses Kaufvertrages hat die Käuferchaft der Verkäuferchaft ein
schriftliches und unwiderrufliches Zahlungsversprechen

eines von der Verkäuferchaft anerkannten, erstklassigen schweizerischen Bankinstitutes zu
übergeben, aus welchem sich ergibt, dass die Kaufpreisrestanzzahlung von Fr. 573'450.-- und
deren Finanzierung sichergestellt sind und in welchem sich diese Bank verpflichtet, der Verkäufer-
schaft den genannten Kaufpreisrestanzbetrag termingerecht auszubezahlen.

Verzugszinsvereinbarung

Allfällig von der Käuferchaft verspätet geleistete Kaufpreiszahlungen sind von ihr mit 5 % p.a. zu
verzinsen.

Besondere Vertragsbestimmungen

1.

Besitzesantritt

Der Besitzesantritt am vorbeschriebenen Kaufsobjekt 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 Kaufsobjekt nicht im Altlastenkaster des Kantons Aargau befindet und ihr keine Altlasten im Sinne der Umweltschutzgesetzgebung auf dem Kaufsobjekt bekannt sind.

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

Die Käuferschaft erklärt, dass sie über die Orts- und Zonenlage des Kaufsobjektes, über die auf das Kaufsobjekt 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 Kaufsobjektes, allfälliger Aus- oder Umzonungen sowie aller behördlichen Massnahmen.

Mit der Unterzeichnung dieses Kaufvertrages bestätigt die Käuferschaft, dass sie vom beurkundenden Notar auf die Tragweite und die Konsequenzen dieser Vertragsbestimmung aufmerksam gemacht worden ist.

3.

Erschliessungsgrad

Die Käuferschaft erwirbt das vorbeschriebene Kaufsobjekt als randerschlossenes Gewerbebaulandgrundstück, welches im Rahmen der geltenden Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Wohlen mit zonenkonformen Gewerbebauten überbaut werden kann.

Sämtliche für die weitere Erschliessung und die Baureifmachung des Vertragsobjektes ausserhalb des Kaufobjektes anfallenden Kosten (Strassenbauten, Versorgungs- und Entsorgungsleitungen) sowie allfällige Perimeterbeiträge an Strassenbauten und übrige Erschliessungswerke gehen somit zulasten der Einwohnergemeinde Wohlen und sind von dieser zu bezahlen.

Die Verkäuferschaft verpflichtet sich, die für die Baureifmachung des Kaufobjektes notwendigen Erschliessungsarbeiten in die Wege zu leiten und zu realisieren, damit das Kaufsobjekt von der Käuferschaft gemäss den in diesem Vertrag vereinbarten Terminen baulich genutzt werden kann.

Die interne Erschliessung des Kaufobjektes (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 Kaufsobjekt

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

5.

Miet- und Pachtverhältnisse

Das Kaufsobjekt 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 Kaufobjektes mit zonenkonformen Gewerbebauten erteilt wird und dass diese Baubewilligung bis spätestens **30. September 2012** 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 Kaufobjektes mit zonenkonformen Bauten verschiebt sich in diesem Falle **bis 31. März 2013**.

Die Käuferschaft verpflichtet sich hiermit, bis spätestens **31. März 2012** bei den zuständigen Stellen ein entsprechendes Baugesuch für die zonenkonforme Ueberbauung des Kaufsobjektes einzureichen und alle ihr zumutbaren und üblichen Vorkehrungen zu treffen, damit möglichst bald eine rechtskräftige Baubewilligung für die zonenkonforme Ueberbauung des Kaufsobjektes beigebracht werden kann.

7.

Konventionalstrafe

Sollte die Käuferschaft das Baugesuch für die zonenkonforme Ueberbauung des Kaufsobjektes nicht innert der gesetzten Frist (31. März 2012) 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 Kaufsobjektes 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 Kaufsobjektes erforderlich sind.

Die Verkäuferschaft bevollmächtigt die Käuferschaft, auf deren Kosten die erforderlichen Gesuche für die Ueberbauung des Kaufsobjektes 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.

Sollte die Käuferschaft das Kaufsobjekt nicht erwerben, ist das Kaufsobjekt 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 Kaufsobjektes bis zum 30. September 2012 - bei Einreichung von Einsprachen und Beschwerden bis 31. März 2013 - nicht vorliegen, steht der Käuferschaft und der Verkäuferschaft das Recht zu, von diesem Kaufvertrag zurückzutreten und auf den Erwerb bzw. die Veräusserung des Kaufsobjektes zu verzichten.

Im Falle des Rücktrittes durch die eine oder die andere oder durch beide Vertragsparteien wird auch der Kaufpreisteilbetrag von Fr. 573'450.-- 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 Kaufsobjekt mit zonenkonformen Bauten zu überbauen. Mit den Bauarbeiten ist spätestens bis **31. Dezember 2013** 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 Kaufsobjekt mit Bauten zu überbauen, die die bautechnischen Anforderungen des Minergiestandards (jedoch ohne Minergie P oder Minergie Eco usw.) erfüllen.

12.

Begründung eines Rückkaufsrechtes

Für den Fall, dass die Käuferschaft die hievor unter den Ziffern 10 und 11 eingegangenen obligatorischen Verpflichtungen zur Ueberbauung des Kaufsobjektes mit einer zonenkonformen Baute in Minergiestandard unter Einhaltung der genannten Fristen nicht erfüllt, ist die Verkäuferschaft, Einwohnergemeinde Wohlen, berechtigt, das Kaufsobjekt zum heutigen Kaufpreis von Fr. 593'450.-- (Franken fünfhundertdreieundneunzigtausendvierhundertfünfzig), jedoch ohne Aufrechnung von Zins und Teuerung, zurückzukaufen.

Die Käuferschaft räumt somit der Verkäuferschaft hiermit am Kaufsobjekt ein Rückkaufsrecht um den Betrag von Fr. 593'450.-- (Franken fünfhundertdreieundneunzigtausendvierhundertfünfzig), 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 Kaufsobjekt vorzumerken, im Nachgang zu den auf dem Kaufsobjekt bereits bestehenden, beim Grundstücksbescrieb 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 Kaufsobjekt.

Sollte die Käuferschaft bzw. neue Eigentümerin des Kaufsobjektes 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 Kaufsobjektes 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.

Die Notariats- und Grundbuchkosten für allfällige Schuldbrieferrichtungen auf dem Kaufsobjekt 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.

Bewilligungsvorbehalt

Da es sich bei der Käuferschaft um eine juristische Person handelt, kann das zuständige Grundbuchamt dieses Rechtsgeschäft gemäss Art. 18 des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 16.12.1983 und Art. 18 der diesbezüglichen Bundesverordnung der Bewilligung durch das Departement des Innern des Kantons Aargau, Justizabteilung, unterstellen, was ein entsprechendes Bewilligungsverfahren zur Folge haben könnte.

Die Kosten eines allfällig notwendigen Bewilligungsverfahrens hätte gegebenenfalls die Käuferschaft zu tragen.

16.

Anmeldungsermächtigung

Der beurkundende Notar 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.

Der beurkundende Notar wird seitens der Verkäuferschaft bevollmächtigt und beauftragt, diesen Kaufvertrag dem Grundbuchamt Bremgarten erst dann zur Eintragung der Handänderung anzumelden, wenn das geforderte Zahlungsverprechen über den Betrag von Fr. 573'450.-- vorliegt und wenn zudem die Voraussetzungen und Bedingungen für die Grundbuchanmeldung gemäss den Bestimmungen dieses Vertrages erfüllt sind, insbesondere wenn die Käuferschaft für die Ueberbauung 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 des beurkundenden Notars. Diesbezüglich wird das Grundbuchamt Bremgarten von jeglicher Prüfungspflicht entbunden.

17.

Vertragskopien

Die Parteien erhalten je eine beglaubigte Fotokopie dieses Vertrages, versehen mit der notariellen Bescheinigung über die erfolgte Tagebuchaufnahme beim Grundbuchamt Bremgarten.

18.

Entlastungsklausel

Die Parteien erklären, dass sie diese Urkunde gelesen haben, dass sie mit deren Inhalt einverstanden sind und dass sie inbezug auf diesen Vertrag von der Urkundsperson in jeder Hinsicht aufgeklärt worden sind.

5610 Wohlen AG, den 11. Oktober 2011

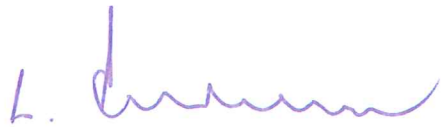
Die Verkäuferschaft

Die Käuferschaft

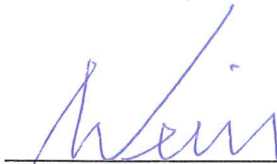
Einwohnergemeinde Wohlen

Profi Office GmbH

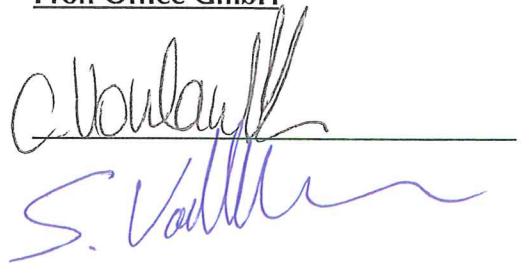
Namens des Gemeinderates



Walter Dubler, Gemeindeammann



Christoph Weibel, Gemeindeschreiber





Es folgen die öffentliche Beurkundung und die Anmeldung an das zuständige Grundbuchamt.

Amtliche Beglaubigung

Der unterzeichnende Notar bestätigt, dass diese Fotokopie mit der von ihm verfassten und beurkundeten Originalurkunde - unter Weglassung der Beurkundungsformel und der Grundbuchanmeldung - in allen Teilen übereinstimmt. Die Fotokopie wird daher amtlich beglaubigt.

5610 Wohlen AG, den 11.10.2011



Der Notar

A handwritten signature in blue ink, written over a horizontal line. The signature is stylized and appears to be "R. Meier".