

Entwurf einer notariellen Urkunde

(Stand: 22.05.2026)

erstellt von

lic. iur. Thomas Käser

Rechtsanwalt und Notar

Zelglistrasse 15, 5001 Aarau

Tel. 062 834 90 03 | kaeser@advoaarau.ch

KAUFVERTRAG

A. PARTEIEN

1. Verkäuferschaft

Einwohnergemeinde Buchs (AG)

Mitteldorfstrasse 69, 5033 Buchs,

handelnd durch _____

(Alleineigentum)

2. Käuferschaft

ASSETIMMO Immobilien-Anlagestiftung

Stiftung mit Sitz in Zürich, UID CHE-104.157.374,

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich,

handelnd durch _____

(Erwerb zu Alleineigentum)

B. VERTRAGSOBJEKTE

Die Verkäuferschaft verkauft an die Käuferschaft die Vertragsobjekte

- LIG Buchs (AG) / 513
- LIG Buchs (AG) / 522
- LIG Buchs (AG) / 977
- LIG Buchs (AG) / 1077
- LIG Buchs (AG) / 1134
- LIG Buchs (AG) / 1135
- LIG Buchs (AG) / 1593
- LIG Buchs (AG) / 1605

mit nachfolgendem Grundbuchbeschrieb:

1. LIG Buchs (AG) / 513

Gemeinde	Buchs (AG) (BFS-Nr. 4003)
Grundstück-Nr	513
E-GRID	CH575272872331
Fläche	1'511 m ²
Plan-Nr.	48
Lagebezeichnung	Mitteldorf
Bodenbedeckung	Gebäude, 10 m ² Strasse, Weg, 135 m ² Trottoir, 2 m ² Übrige befestigte Fläche, 5 m ² Gartenanlage, 1'359 m ²
Gebäude / Bauten	Gebäude (Detail s. AGV Police), Versicherungs Nr.: 916, 10 m ²
Bemerkungen Grundbuch	(463)
Dominierte Grundstücke	Keine

Anmerkungen

21.01.2026 024-2026/000727/0

Enteignungsbann
z.G. Staat Aargau

Dienstbarkeiten

04.11.1925 001-C199

(R) Gartensockel auf der Grenze ID.001-1955/007569
z.L. LIG Buchs (AG) 4003/1967

Grundlasten, Vormerkungen und Grundpfandrechte

Keine

2. LIG Buchs (AG) / 522

Gemeinde	Buchs (AG) (BFS-Nr. 4003)
Grundstück-Nr	522
E-GRID	CH527287235221
Fläche	412 m ²
Plan-Nr.	48
Lagebezeichnung	Mitteldorf
Bodenbedeckung	Strasse, Weg, 297 m ² Trottoir, 1 m ² Gartenanlage, 114 m ²
Gebäude / Bauten	Keine
Bemerkungen Grundbuch	(679)
Dominierte Grundstücke	Keine

Anmerkungen

21.01.2026 024-2026/000727/0

Enteignungsbann
z.G. Staat Aargau**Dienstbarkeiten, Grundlasten, Vormerkungen und Grundpfandrechte**

Keine

3. LIG Buchs (AG) / 977

Gemeinde	Buchs (AG) (BFS-Nr. 4003)
Grundstück-Nr	977
E-GRID	CH588723527284
Fläche	29 m ²
Plan-Nr.	48
Lagebezeichnung	Mitteldorf
Bodenbedeckung	Übrige befestigte Fläche, 29 m ²
Gebäude / Bauten	Keine
Bemerkungen Grundbuch	(416)
Dominierte Grundstücke	Keine

Anmerkungen

21.01.2026 024-2026/000727/0

Enteignungsbann
z.G. Staat Aargau**Dienstbarkeiten**

04.11.1925 001-C400

(L) Fahrwegrecht ID.001-1955/007924
z.G. LIG Buchs (AG) 4003/1134

22.12.1903 001-V-174

Grundlasten, Vormerkungen und Grundpfandrechte

Keine

4. LIG Buchs (AG) / 1077

Gemeinde	Buchs (AG) (BFS-Nr. 4003)
Grundstück-Nr	1077
E-GRID	CH645223728681
Fläche	1'268 m ²
Plan-Nr.	48
Lagebezeichnung	Mitteldorf
Bodenbedeckung	Strasse, Weg, 18 m ² Übrige befestigte Fläche, 698 m ² Gartenanlage, 552 m ²
Gebäude / Bauten	Keine
Bemerkungen Grundbuch	(75)
Dominierte Grundstücke	Keine

Anmerkungen, Dienstbarkeiten, Grundlasten, Vormerkungen und Grundpfandrechte

Keine

5. LIG Buchs (AG) / 1134

Gemeinde	Buchs (AG) (BFS-Nr. 4003)
Grundstück-Nr	1134
E-GRID	CH632372528679
Fläche	1'048 m ²
Plan-Nr.	48
Lagebezeichnung	Mitteldorf
Bodenbedeckung	Gebäude, 97 m ² Strasse, Weg, 1 m ² Übrige befestigte Fläche, 408 m ² Gartenanlage, 542 m ²
Gebäude / Bauten	Garagen, Versicherungs Nr.: 1422, 97 m ²
Bemerkungen Grundbuch	(415)
Dominierte Grundstücke	Keine

Anmerkungen

01.01.1963 001-597 (L) Revers betr. demontierbare Doppelgarage
ID.001-2011/002686
z.G. Einwohnergemeinde Buchs, Buchs (AG)

21.01.2026 024-2026/000727/0 Enteignungsbann
z.G. Staat Aargau

Dienstbarkeiten

04.11.1925 001-C400 (R) Fahrwegrecht ID.001-1955/007924
z.L. LIG Buchs (AG) 4003/977 22.12.1903 001-V-174

18.12.1947 001-2055 (L) Näherbaurecht ID.001-1955/007925
z.G. LIG Buchs (AG) 4003/1135 07.09.2005 001-3551

Grundlasten, Vormerkungen und Grundpfandrechte

Keine

6. LIG Buchs (AG) / 1135

Gemeinde	Buchs (AG) (BFS-Nr. 4003)	
Grundstück-Nr	1135	
E-GRID	CH592372875241	
Fläche	794 m ²	
Plan-Nr.	48	
Lagebezeichnung	Mitteldorf	
Bodenbedeckung	Gebäude, 257 m ² Strasse, Weg, 14 m ² Übrige befestigte Fläche, 523 m ²	
Gebäude / Bauten	Schopf, Versicherungs Nr.: 1637, 11 m ² Wohnhaus / Spenglerei, Versicherungs Nr.: 939, 244 m ² Wohn- und Geschaeftshaus, Versicherungs Nr.: 938, 2 m ² Gesamtfläche 246 m ² (auf mehreren Grundstücken)	Mitteldorfstrasse 88, 5033 Buchs AG Mitteldorfstrasse 90, 5033 Buchs AG
Bemerkungen Grundbuch	(417)	
Dominierte Grundstücke	Keine	

Anmerkungen

21.01.2026 024-2026/000727/0 Enteignungsbann
z.G. Staat Aargau

Dienstbarkeiten

18.12.1947 001-2055 (R) Näherbaurecht ID.001-1955/007925
z.L. LIG Buchs (AG) 4003/1134 07.09.2005 001-3551

18.12.1947 001-2055 (L) Grenzbaurecht ID.001-1955/007926
z.G. LIG Buchs (AG) 4003/1605

18.12.1947 001-2055 (R) Grenzbaurecht ID.001-1955/007926
z.L. LIG Buchs (AG) 4003/1605

18.12.1947 001-2055 (L) Fahrwegrecht ID.001-1955/007927
z.G. LIG Buchs (AG) 4003/1593

18.12.1947 001-2055 (R) Fahrwegrecht ID.001-1955/007927
z.L. LIG Buchs (AG) 4003/1593

15.05.1996 001-1781 (L) Näherbaurecht ID.001-1955/007928
z.G. LIG Buchs (AG) 4003/1605

15.05.1996 001-1781 (R) Näherbaurecht ID.001-1955/007928
z.L. LIG Buchs (AG) 4003/1605

Grundlasten, Vormerkungen und Grundpfandrechte

Keine

7. LIG Buchs (AG) / 1593

Gemeinde	Buchs (AG) (BFS-Nr. 4003)	
Grundstück-Nr	1593	
E-GRID	CH515287237240	
Fläche	481 m ²	
Plan-Nr.	48	
Lagebezeichnung	Mitteldorf	
Bodenbedeckung	Gebäude, 70 m ² Strasse, Weg, 78 m ² Übrige befestigte Fläche, 4 m ² Gartenanlage, 329 m ²	
Gebäude / Bauten	Einfamilienhaus, Versicherungs Nr.: 926, 70 m ² (1400)	Mitteldorfstrasse 92, 5033 Buchs AG
Bemerkungen Grundbuch	Keine	
Dominierte Grundstücke	Keine	

Dienstbarkeiten

18.12.1947 001-2055	(L) Fahrwegrecht ID.001-1955/007927 z.G. LIG Buchs (AG) 4003/1135
18.12.1947 001-2055	(R) Fahrwegrecht ID.001-1955/007927 z.L. LIG Buchs (AG) 4003/1135

Anmerkungen, Grundlasten, Vormerkungen und Grundpfandrechte

Keine

8. LIG Buchs (AG) / 1605

Gemeinde	Buchs (AG) (BFS-Nr. 4003)	
Grundstück-Nr	1605	
E-GRID	CH507252872344	
Fläche	462 m ²	
Plan-Nr.	48	
Lagebezeichnung	Mitteldorf	
Bodenbedeckung	Gebäude, 244 m ² Strasse, Weg, 3 m ² Übrige befestigte Fläche, 164 m ² Gartenanlage, 51 m ²	
Gebäude / Bauten	Wohn- und Geschaeftshaus, Versicherungs Nr.: 938, 244 m ² Gesamtfläche 246 m ² (auf mehreren Grundstücken)	Mitteldorfstrasse 90, 5033 Buchs AG
Bemerkungen Grundbuch	(1412)	
Dominierte Grundstücke	Keine	

Anmerkungen

21.01.2026 024-2026/000727/0	Enteignungsbann z.G. Staat Aargau
------------------------------	--------------------------------------

Dienstbarkeiten

18.12.1947 001-2055	(L) Grenzbaurecht ID.001-1955/007926 z.G. LIG Buchs (AG) 4003/1135
18.12.1947 001-2055	(R) Grenzbaurecht ID.001-1955/007926 z.L. LIG Buchs (AG) 4003/1135
15.05.1996 001-1781	(L) Näherbaurecht ID.001-1955/007928 z.G. LIG Buchs (AG) 4003/1135
15.05.1996 001-1781	(R) Näherbaurecht ID.001-1955/007928 z.L. LIG Buchs (AG) 4003/1135

Grundlasten und Vormerkungen

Keine

Grundpfandrechte

04.03.1998 001-835	Inhaber-Papier-Schuldbrief, Fr. 800'000.00, 1. Pfandstelle, Max. 9%, ID.001-2011/002483, Einzelpfandrecht
--------------------	--

Die Urkundsparteien bestätigen, von der Urkundsperson über die grundbuchliche Beschreibung sowie über den Inhalt der aus dem Grundbuch ersichtlichen Rechte und Lasten informiert worden zu sein. Die Urkundsparteien sind über den Vorrang des öffentlichen Rechts orientiert.

Die Käuferschaft übernimmt von der Verkäuferschaft sämtliche obligatorischen Rechte und Pflichten, die sich aus dem vorliegenden Vertrag und den bestehenden, die Vertragsobjekte betreffenden Grundbuchbelegen ergeben, unter Entlassung der Verkäuferschaft aus Rechten und Pflichten. Die Käuferschaft verpflichtet sich, diese Verpflichtungen allfälligen Rechtsnachfolgern zu überbinden.

C. KAUFPREIS UND ZAHLUNGSBESTIMMUNGEN

1. Kaufpreis

Der Kaufpreis für

- LIG Buchs (AG) / 513
- LIG Buchs (AG) / 522
- LIG Buchs (AG) / 977
- LIG Buchs (AG) / 1077
- LIG Buchs (AG) / 1134
- LIG Buchs (AG) / 1135
- LIG Buchs (AG) / 1593
- LIG Buchs (AG) / 1605

beträgt – vorbehältlich der Regelung gem. Ziff. C.4 hienach – pauschal CHF 12'035'000.00

(Schweizer Franken zwölf Millionen fünfunddreissigtausend 0/00).

Eine allfällige nachträgliche Anpassung des Kaufpreises gem. Ziff. C.4 hienach bleibt ausdrücklich vorbehalten.

2. Kaufpreistilgung

Der vorgenannte Kaufpreis wird von der Käuferschaft wie folgt getilgt:

Durch Überweisung des gesamten Kaufpreises von zahlbar innert 5 Arbeitstagen seit Eingang der Tagebuchbestätigung des Grundbuchamtes auf das Konto CH65 0657 5625 0791 7783 8, bei der Clientis Bank Aareland AG, mit Sitz in Küttigen, lautend auf Einwohnergemeinde Buchs (AG), Abteilung Finanzen, Mitteldorfstrasse 69, 5033 Buchs.	CHF 12'035'000.00
--	-------------------

Total ausmachend	CHF 12'035'000.00
-------------------------	--------------------------

Die Urkundsperson wird von den Parteien beauftragt, die vorstehende Zahlung auslösen zu lassen, sobald das vom Grundbuchamt ausgestellte Dokument «Bestätigung über die Aufnahme im Tagebuch» (Tagebuchbestätigung) bei der Urkundsperson eingegangen ist. Das Grundbuchamt wird ersucht, der Urkundsperson die entsprechende Bestätigung zuzustellen.

3. Sicherstellung der Kaufpreiszahlung

Die Käuferschaft hat der Verkäuferschaft anlässlich der Vertragsunterzeichnung eine unwiderrufliche Erklärung eines schweizerischen Bankinstitutes (unwiderrufliches Zahlungsversprechen) über die vertragsgemässe Bezahlung des gesamten Kaufpreises in der Höhe von CHF 12'035'000.00 (mit einer Gültigkeit bis mindestens zum 31.01.2027) vorgelegt. Die Verkäuferschaft akzeptiert die ihr vorgelegte Erklärung ausdrücklich als genügend.

4. Nachträgliche Anpassung des Kaufpreises

a) Ausgangslage

Die Vertragsobjekte sind alle im Pflichtgestaltungsplangebiet «Dorfmetzg» gemäss § 13 der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Buchs (AG) gelegen. Im Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung liegt noch kein Gestaltungsplan vor.

Der unter Ziff. C.1 hievor genannte Kaufpreis bezieht sich darauf, dass auf den Vertragsobjekten Bauten mit einer anrechenbaren Geschossfläche (aGF) von maximal 5'845 m² (= kumulierte Fläche der Vertragsobjekte von 6'005 m² abzüglich eines mutmasslichen Flächenabgangs von 160 m² im Zusammenhang mit der Realisierung des Kantonsstrassenprojektes des Kantons Aargau bei einer Ausnützungsziffer von 1.00) erstellt werden dürfen. Die Parteien vereinbaren, dass sich der Kaufpreis erhöht, sofern ein Gestaltungsplan rechtskräftig wird, der eine höhere Ausnützungsziffer als 1.00 vorsieht oder möglich macht (vgl. Ziff. C.4.b hienach). Sollte hingegen ein Gestaltungsplan rechtskräftig werden, der eine tiefere Ausnützungsziffer als 1.00 vorsieht oder möglich macht, reduziert sich der Kaufpreis entsprechend (vgl. Ziff. C.4.c hienach).

Die Parteien halten ergänzend fest, dass im Gestaltungsplanverfahren beidseitig eine Ausnützungsziffer von mindestens 1.0 angestrebt wird.

Der guten Ordnung halber halten die Parteien fest, dass die Bestimmungen dieser Ziff. C.4 einzig in Bezug auf den ersten Gestaltungsplan anwendbar sind, der nach Unterzeichnung dieses Kaufvertrages rechtskräftig wird.

b) Zusätzlich geschuldete Entschädigung

Wird ein Gestaltungsplan rechtskräftig, der eine höhere Ausnützungsziffer (AZ) als 1.00 vorsieht oder möglich macht, hat die Käuferschaft für jeden m² anrechenbare Geschossfläche (aGF), welche dieser Gestaltungsplan über 5'845 m² aGF hinaus vorsieht oder möglich macht, den Betrag von zusätzlich pauschal CHF 1'790.00 pro m² aGF (Schweizer Franken eintausendsiebenhundertneunzig 0/00 pro Quadratmeter anrechenbare Geschossfläche) an die Verkäuferschaft zu bezahlen. Massgebend für die Berechnung der über 5'845 m² hinausgehenden anrechenbaren Geschossfläche (aGF) ist die gemäss rechtskräftigem Gestaltungsplan maximal vorgesehene oder mögliche aGF, unabhängig davon, ob diese maximal vorgesehene oder mögliche Ausnützung effektiv konsumiert wird.

Rechenbeispiel, unter der fiktiven Annahme, dass die kumulierte Fläche der Vertragsobjekte nach Flächenabgang im Zusammenhang mit der Realisierung des Kantonsstrassenprojektes 5'845 m² beträgt und ein Gestaltungsplan rechtskräftig wird, der eine Ausnützung (AZ) von 1.30 vorsieht oder möglich macht: Die mögliche aGF in diesem Beispielfall beträgt 7'598.5 m² und liegt somit 1'753.5 m² über der aGF, welche bei einer Ausnützung (AZ) von 1.00 möglich wäre. Für diese zusätzlich mögliche aGF von 1'753.5 m² hätte die Käuferschaft an die Verkäuferschaft eine zusätzlich zum Kaufpreis gem. Ziff. C.1 hievor geschuldete Entschädigung in der Höhe von pauschal CHF 3'138'765.00 (= 1'753.5 m² x CHF 1'790.00 / m²) zu bezahlen.

Diese zusätzlich zum Kaufpreis gem. Ziff. C.1. hievor geschuldete Entschädigung ist innert 60 Tagen seit Rechtskraft des Gestaltungsplans, der eine höhere Ausnützungsziffer (AZ) als 1.00 vorsieht oder möglich macht, auf das unter Ziff. C.2 hievor genannten Konto zu überweisen. Bei diesem Zahlungstermin handelt es sich um einen Verfalltag; bei verspäteter Zahlung ist ohne Mahnung ab Fälligkeit ein Verzugszins von 5 % geschuldet.

c) Nachträgliche Minderung des Kaufpreises

Wird ein Gestaltungsplan rechtskräftig, der eine tiefere Ausnützungsziffer (AZ) als 1.00 (d.h. Bauten mit einer aGF von weniger als 5'845 m²) vorsieht oder möglich macht, reduziert sich der unter Ziff. C.1 hievor genannte Kaufpreis. Die Bestimmungen von Ziff. C.4.b hievor sind diesfalls analog anwendbar.

5. Keine Schuldübernahme

Es erfolgt keine Schuldübernahme. Der unter Ziff. B.8 hievor umschriebene Schuldbrief geht unbelastet auf die Käuferschaft über. Die Verkäuferschaft verpflichtet sich, den unbelasteten Schuldbrief per Datum der Eintragung dieser Urkunde im Tagebuch des Grundbuchamtes im Original an die Käuferschaft auszuhändigen.

D. WEITERE BESTIMMUNGEN

1. Übergang von Nutzen und Schaden

Nutzen und Schaden an den Vertragsobjekten gehen mit Eintragung dieser Urkunde im Tagebuch des Grundbuchamtes auf die Käuferschaft über.

Die Anmeldung dieses Kaufvertrages beim Grundbuchamt hat sofort zu erfolgen, sobald die gem. Ziff. G.3 hienach erforderliche Zustimmung rechtskräftig erteilt worden ist.

2. Ausschluss der Rechts- und Sachgewährleistung

Die Käuferschaft übernimmt die Vertragsobjekte im heutigen Zustand (wie eingehend besichtigt), teilweise vermietet, weder geräumt noch gereinigt.

Die Verkäuferschaft leistet keinerlei Währschaft für die Vertragsobjekte: Die Parteien schliessen jegliche Rechts- und Sachgewährleistungspflicht der Verkäuferschaft aus. Vorbehalten bleiben einzig die in diesem Vertrag enthaltenen abweichenden Regelungen. Ausserhalb dieses Vertrages hat die Verkäuferschaft keinerlei Zusicherungen abgegeben; auch die in allfälligen Verkaufsunterlagen o.dgl. enthaltenen Angaben sind unverbindlich und stellen keine Zusicherungen dar.

In Bezug auf Altlasten sichert die Verkäuferschaft der Käuferschaft zu, dass die Vertragsobjekte nicht im Kataster der belasteten Standorte eingetragen sind und dass der Verkäuferschaft kein Umstand bekannt ist, der zu einem Eintrag in diesem Kataster führen würde. Im Übrigen gibt die Verkäuferschaft jedoch keinerlei Zusicherungen ab hinsichtlich Bestehen von Altlasten, von belasteten Standorten und/oder von Gebäudekontaminationen. Es ist Sache der Käuferschaft, vor der Vertragsunterzeichnung diesbezügliche Abklärungen zu tätigen.

Sollten auf den Vertragsobjekten wider Erwarten Altlasten im Sinne der Altlastenverordnung (SR 814.680) aufgefunden werden, so verpflichtet sich die Verkäuferschaft zur Übernahme der Mehrkosten in der Höhe von maximal CHF 500'000.00 für die notwendigen Sanierungsmassnahmen, soweit diese nachweisbar durch sie selbst verursacht wurden.

Die Käuferschaft hat nach der Entdeckung von allfälligen Altlasten umgehend die Verkäuferschaft zu informieren.

Sämtliche Kosten im Zusammenhang mit dem Aushub wie auch die Kosten für die adäquate Deponierung („Bauherrenaltlasten“) etc. gehen zu Lasten der Käuferschaft.

Die Verkäuferschaft erklärt, dass für die Vertragsobjekte keine Radonmessungen erfolgt sind. Die Käuferschaft verzichtet auf weitere vertragliche Regelungen. Sie erklärt, die Problematik, Gesetzgebung (Art. 155 ff. Strahlenschutzverordnung) und rechtlichen Möglichkeiten zu kennen und kann sich ausführlich informieren unter www.ch-radon.ch.

Die Käuferschaft bestätigt, dass sie die Vertragsobjekte eingehend besichtigt hat und dass die Parteien dem Zustand der Vertragsobjekte bei der Festsetzung des Kaufpreises Rechnung getragen haben.

Die Parteien erklären ausdrücklich, dass sie von der Urkundsperson über die Wirkungen der Wegbedingung der Gewährleistung aufgeklärt worden sind. Die Aufhebung der Gewährleistung ist jedoch ungültig für Mängel, welche die Verkäuferschaft der Käuferschaft arglistig verschwiegen hat.

3. Zonen-, Bau- und Nutzungsvorschriften

Die Käuferschaft kennt die Zonenzugehörigkeit, den Erschliessungsgrad und die geltenden öffentlich-rechtlichen Bau- und Nutzungsvorschriften bezüglich der Vertragsobjekte. Die Käuferschaft hat sich direkt bei den zuständigen Stellen selbst darüber informiert. Die Verkäuferschaft sichert der Käuferschaft zu, dass ihr keinerlei Umstände bekannt sind, die einer weiteren Überbauung der Vertragsobjekte im Wege stehen würden.

Der Käuferschaft ist namentlich auch bekannt, dass die Vertragsobjekte im Pflichtgestaltungsplangebiet «Dorfmetzg» gemäss § 13 der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Buchs (AG) gelegen sind. Der entsprechende Gestaltungsplan liegt noch nicht vor; es obliegt der Käuferschaft, das entsprechende Verfahren zu initiieren.

Die Verkäuferschaft sichert der Käuferschaft zu, dass im Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung keine Auflagen aus Baumschutzbestimmungen bestehen, welche eine künftige Überbauung der Vertragsobjekte wesentlich beeinträchtigen könnten; insbesondere befinden sich auf den Vertragsobjekten keine geschützten Bäume. Ferner bestätigt die Verkäuferschaft der Käuferschaft, dass sie keine Kenntnis von ober- oder unterirdischen Gewässern hat, welche eine künftige Überbauung der Vertragsobjekte wesentlich beeinträchtigen könnten.

Alle Kosten, Gebühren und Auslagen, die im Zusammenhang mit der Planung, Erschliessung und einem allfälligen Bauprojekt auf den Vertragsobjekten anfallen, gehen vollumfänglich zu Lasten der Käuferschaft. Eine Beteiligung der Verkäuferschaft an diesen Kosten ist ausgeschlossen (vorbehältlich der Vereinbarung gemäss Ziff. E.3 resp. F.3 hienach).

Die Käuferschaft weiss, dass das öffentliche Baurecht dem Privatrecht vorgeht.

4. Niederspannungs-Installationen

Die Vertragsparteien wurden von der Urkundsperson auf die Bestimmungen der Niederspannungsinstallationsverordnung (NIV) aufmerksam gemacht, insbesondere darüber, dass bei jeder Handänderung eine Kontrolle der elektrischen Hausinstallationen durchgeführt werden muss, falls nicht ein höchstens fünf Jahre alter Sicherheitsnachweis (SiNa) vorliegt.

Eine allfällig notwendige Kontrolle ist nach Übergang von Nutzen und Schaden durch die Käuferschaft zu veranlassen. Sämtliche daraus anfallenden Kosten, auch solche zur Behebung allfälliger Mängel, sind von der Käuferschaft zu bezahlen.

5. Versicherungen

Den Parteien ist bekannt, dass alle sich auf die Vertragsobjekte beziehenden privaten Versicherungsverträge (Sach- und Haftpflichtversicherungen) von Gesetzes wegen im Zeitpunkt der Handänderung (Eintrag im Tagebuch des Grundbuchamtes) auf die Käuferschaft übergehen, sofern die Käuferschaft den Übergang nicht innert 30 Tagen seit der Handänderung gegenüber dem jeweiligen Versicherer ablehnt (wobei diese Ablehnung in Schriftform oder in einer anderen Form, die den Nachweis durch Text ermöglicht, zu erfolgen hat). Die Policen von allfällig bestehenden Versicherungsverträgen werden anlässlich der Vertragsunterzeichnung an die Käuferschaft ausgehändigt; die Verkäuferschaft bestätigt, dass keine weiteren privaten Versicherungsverträge bestehen, die auf die Käuferschaft übergehen würden.

Die obligatorische Feuer- und Elementarschadenversicherung bei der Aargauischen Gebäudeversicherung geht automatisch auf die Käuferschaft über und kann nicht gekündigt werden.

6. Miete und Pacht

Die Vertragsobjekte sind teilweise vermietet.

Die Urkundsparteien haben Kenntnis von den gesetzlichen Bestimmungen über die Veräusserung von Mietobjekten (Art. 261 OR). Die bestehenden Mietverhältnisse gehen per Übergang von Nutzen und Schaden (vgl. Ziff. D.1 hievon) auf die Käuferschaft (als neue Vermieterschaft) über, mit Zinsgenuss der Käuferschaft ab dem Zeitpunkt von Übergang von Nutzen und Schaden.

Die Verkäuferschaft hat der Käuferschaft vor der Unterzeichnung dieser Urkunde Kopien der bestehenden Mietverträge und einen Mieterspiegel übergeben; nach erfolgter Eintragung dieser Urkunde im Tagebuch des Grundbuchamtes werden ihr die Mietverträge (und alle dazugehörigen Unterlagen) im Original ausgehändigt.

Die Verkäuferschaft bestätigt,

- dass über die offengelegten abgeschlossenen Mietverträge (einschliesslich deren Anhänge, Beilagen und Nachträge) hinaus mit den Mietern keine schriftlichen Nebenabreden bestehen;
- dass sie bis fünf Arbeitstage vor der Beurkundung keine Kündigungen bestehender Mietverträge erhalten hat, mit Ausnahme der in den Mieterspiegeln erwähnten Kündigungen oder der im Rahmen der Prüfung der Vertragsobjekte offengelegten;
- dass den Mietern keine Ansprüche auf Mietzinsreduktionen schriftlich zugesichert wurden (ausgenommen sind die gesetzlich vorgesehenen Reduktionen, insbesondere infolge einer Senkung des Referenzzinssatzes);
- dass bis 5 Arbeitstage vor der Beurkundung keine Rechtsstreitigkeiten im Zusammenhang mit bestehenden Mietverhältnissen (wie Mieterstreckung, Mietzinssenkung, rückständige Mietzinsen oder Mängelansprüche) rechtshängig sind oder schriftlich angedroht wurden, mit Ausnahme der im Rahmen der Prüfung der Vertragsobjekte offengelegten.

Die Verkäuferschaft verpflichtet sich, die Mieter rechtzeitig über diese Handänderung zu informieren und sie insbesondere anzuweisen, die Mietzinse ab Datum von Übergang von Nutzen und Schaden auf ein von der Käuferschaft zu bezeichnendes Konto zu überweisen. Allfällige Mietzinse, die nach Übergang von Nutzen und Schaden noch bei der Verkäuferschaft eingehen, hat sie unaufgefordert und unverzüglich an die Käuferschaft zu überweisen. Die der Verkäuferschaft zustehenden Rechte an allfälligen Mietzinsdepots sind auf den Zeitpunkt von Übergang von Nutzen und Schaden hin auf die Käuferschaft zu übertragen.

Sollte die Käuferschaft ein Mietverhältnis auf einen früheren Zeitpunkt hin kündigen, als es die zwischen Verkäuferschaft und Mietern abgeschlossenen Mietverträge gestatten (bspw. zufolge Eigenbedarfs gestützt auf Art. 261 Abs. 2 lit. a OR), und sollten Mieter als Folge davon berechnigte Schadenersatzansprüche gegenüber der Verkäuferschaft geltend machen, verpflichtet sich die Käuferschaft, die Verkäuferschaft vollumfänglich schadlos zu halten.

7. Weitere Zusicherungen

Die Verkäuferschaft sichert der Käuferschaft zu,

- dass sie sich in Bezug auf die Vertragsobjekte weder mit einem Mieter, Handwerker, Unternehmer und/oder Beauftragten noch mit einem früheren Eigentümer der Vertragsobjekte in einem Rechtsstreit befindet (und dass auch kein solcher angedroht oder zu erwarten ist); und
- dass in Bezug auf die Vertragsobjekte kein nachbarrechtlicher Rechtsstreit besteht, in den die Verkäuferschaft involviert ist (und dass auch kein solcher angedroht oder zu erwarten ist); und
- dass sie sich in Bezug auf die Vertragsobjekte in keinem zivilrechtlichen, verwaltungsrechtlichen oder öffentlich-rechtlichen Rechtsstreit befindet (und dass auch kein solcher angedroht oder zu erwarten ist); und
- dass keine Forderungen (Steuern, Abgaben, Bauhandwerkerforderungen, etc.) bestehen, die zur Eintragung eines Grundpfandrechtes führen könnten; und
- dass sämtliche von der Verkäuferschaft erstellten und im Datenraum (der Index des Datenraums liegt diesem Kaufvertrag als Beilage bei, wird jedoch nicht zu den Grundbuchakten gegeben) der Käuferschaft zugänglich gemachten Unterlagen per Datum ihrer Erstellung nach Kenntnis der Verkäuferschaft in allen bewertungsrelevanten Punkten richtig und vollständig sind und die Verkäuferschaft keine für sie erkennbaren bewertungsrelevanten, nicht öffentlich verfügbaren Informationen absichtlich nicht offengelegt hat; und
- dass per fünf Arbeitstage vor der heutigen Beurkundung dieses Kaufvertrages betreffend die Vertragsobjekte gegenüber der Verkäuferschaft keine Mehrwertabgaben verfügt oder schriftlich angekündigt worden sind, welche noch nicht bezahlt wurden, sowie keine Umstände (auch nicht latent, beispielsweise durch Stundung) bestehen, welche durch den Vollzug dieser Transaktion die Bezahlung einer Mehrwertabgabe durch die Käuferin auslösen könnten; und
- dass betreffend die Vertragsobjekte keine hängigen Grundbuchgeschäfte bestehen (mit Ausnahme des pendenten Strassenbauprojektes, vgl. Ziff. G.2 hienach); und
- dass die Bauten auf den Vertragsobjekten (exkl. Mieterausbauten, welche ohne Zustimmung der Verkäuferschaft erstellt wurden) nach Kenntnis der Verkäuferschaft während der Dauer ihres Eigentums nach den behördlichen Vorschriften und den Auflagen in den Baubewilligungen erstellt worden sind und die Vertragsobjekte entsprechend den Baubewilligungen genutzt werden sowie die vertragskonforme Nutzung der Vertragsobjekte keine Rechte Dritter (z.B. aus Dienstbarkeiten) verletzt; und
- dass per fünf Arbeitstage vor der heutigen Beurkundung dieses Kaufvertrages keine die Vertragsobjekte betreffenden unerledigten behördlichen oder versicherungstechnischen individuell-konkreten Verfügungen und/oder Auflagen, zum Beispiel in Bezug auf Asbest, Liftanlagen, Heizungssanierung, Lärmschutz oder andere Umweltbelange, sowie Vereinbarungen mit Dritten bestehen oder schriftlich angekündigt sind, welche (i) den jeweiligen Eigentümer der Vertragsobjekte zur Durchführung von Sanierungsmassnahmen (wie z.B. Sanierung von Bodenkontaminationen, Massnahmen zur Abwehr von Gefahren, Sanierung von Asbest, Heizungssanierungs- resp. Lärmschutzmassnahmen etc.) verpflichten oder (ii) Planungs- oder Enteignungsverfahren vorsehen.

8. Nebenkosten

Über die Nebenkosten (wie Strom, Wasser, Versicherungsprämien, allfälliger Heizöl-Vorrat zum Preis gemäss letzter Lieferung, etc.) rechnen die Parteien ausserhalb dieses Vertrages ab. Massgebender Stichtag ist der Termin von Übergang von Nutzen und Schaden (vgl. Ziff. D.1 hievov).

9. Gesetzliche Pfandrechte

Die Parteien bestätigen, von der Urkundsperson über die gesetzlichen Pfandrechte informiert worden zu sein.

Die Verkäuferschaft bestätigt, alle Steuern und öffentlich-rechtlichen Abgaben für die Vertragsobjekte (inkl. Anschlussgebühren oder Grundeigentümerbeiträge und ähnliche Abgaben), deren Veranlagung auf einen Sachverhalt vor dem Datum von Übergang von Nutzen und Schaden zurückgeht, sowie sämtliche Rechnungen von Handwerkern, die in den letzten vier Monaten vor dem Datum von Übergang von Nutzen und Schaden auf diesen Grundstücken tätig waren, bezahlt hat bzw. fristgerecht bezahlen wird.

Sollten wider Erwarten gesetzliche Pfandrechte für Schulden der Verkäuferschaft im Grundbuch eingeschrieben oder entsprechende Forderungen, die den Zeitraum vor Übergang von Nutzen und Schaden betreffen, geltend gemacht werden, hat die Verkäuferschaft diese Forderungen zu bezahlen oder sicherzustellen und bereits im Grundbuch eingeschriebene gesetzliche Grundpfandrechte unverzüglich auf ihre Kosten löschen zu lassen. Die Parteien erklären ausdrücklich, auf eine Sicherstellung zu verzichten.

10. Steuerfolgen

Die Parteien erklären, dass sie über die wirtschaftlichen Steuerfolgen dieses Rechtsgeschäftes nicht durch die Urkundsperson beraten worden sind. Sie wurden lediglich über die Grundzüge der Steuerfolgen informiert.

E. BEGRÜNDUNG EINES RÜCKKAUFSRECHTS

1. Begründung

Zu Gunsten der Einwohnergemeinde Buchs (AG) wird hiermit ein Rückkaufsrecht begründet.

Das Rückkaufsrecht kann von der Einwohnergemeinde Buchs (AG) gegenüber dem jeweiligen Eigentümer von LIG Buchs (AG) / 513, 522, 977, 1077, 1134, 1135, 1593 und 1605 ausgeübt werden, wenn eine der folgenden Bedingungen (alternativ) erfüllt ist:

- Innerhalb von 3 (drei) Jahren seit Unterzeichnung dieser Urkunde wird der Abteilung Bau Planung Umwelt der Gemeinde Buchs (AG) kein bewilligungsfähiges Gesuch betr. Erlass eines Gestaltungsplans auf LIG Buchs (AG) / 513, 522, 977, 1077, 1134, 1135, 1593 und 1605 eingereicht.
- Trotz Vorliegen eines rechtskräftig erteilten Gestaltungsplans wird innerhalb von 2 (zwei) Jahren seit Rechtskraft des Gestaltungsplans kein bewilligungsfähiges Baugesuch für eine Überbauung auf LIG Buchs (AG) / 513, 522, 977, 1077, 1134, 1135, 1593 und 1605 eingereicht.
- Trotz Vorliegen einer rechtskräftig erteilten Baubewilligung wird innerhalb von 2 (zwei) Jahren seit Rechtskraft der Baubewilligung nicht mit der Erstellung der baubewilligten Überbauung auf LIG Buchs (AG) / 513, 522, 977, 1077, 1134, 1135, 1593 und 1605 begonnen.

Die Bestimmungen dieses Vertrages gelten analog auch für den Rückkauf. Das Rückkaufsrecht ist für alle vorgenannten Grundstücke gemeinsam auszuüben.

2. Entgeltlichkeit

Die Einräumung dieses Rückkaufsrechts erfolgt unentgeltlich.

3. Kaufpreis

Die Einwohnergemeinde Buchs (AG) kann die vorbeschriebenen Grundstücke LIG Buchs (AG) / 513, 522, 977, 1077, 1134, 1135, 1593 und 1605 im Rückkaufsfall zum Preis von CHF 12'035'000.00 (zzgl. einer von der Käuferschaft allenfalls bezahlten zusätzlichen Entschädigung gem. Ziff. C.4.b hievore resp. abzüglich einer allfälligen Kaufpreisreduktion gem. Ziff. C.4.c hievore) erwerben. Sollte die Einwohnergemeinde Buchs (AG) die Grundstücke zurückkaufen, gehen die entstandenen externen Planungskosten (inkl. aller Nebenkosten) bis zum Betrag von maximal CHF 300'000.00 (zzgl. MWST) zu Lasten der Einwohnergemeinde Buchs (AG). Sämtliche Rechte am geplanten Projekt gehen in diesem Fall an die Einwohnergemeinde Buchs (AG) über und die Einwohnergemeinde Buchs (AG) ist berechtigt, das Projekt selbst zu realisieren oder einem Dritten zu übergeben.

4. Dauer

Das Rückkaufsrecht wird begründet für die Dauer bis zum 31.12.2036.

5. Nachgang

Das Rückkaufsrecht geht allen im Grundbuch auf LIG Buchs (AG) / 513, 522, 977, 1077, 1134, 1135, 1593 und 1605 bereits eingetragenen beschränkten dinglichen Rechten im Range nach.

6. Eintragung im Grundbuch

Dieses Rückkaufsrecht ist im Grundbuch auf LIG Buchs (AG) / 513, 522, 977, 1077, 1134, 1135, 1593 und 1605 wie folgt vorzumerken:

Rückkaufsrecht zu CHF 12'035'000.00 (unter Berücksichtigung von allfälligen Kaufpreis-Anpassungen gem. Ziff. E.3 des Kaufvertrages vom 19.06.2026), bis 31.12.2036, z.G. Einwohnergemeinde Buchs (AG), Buchs (AG)

Die Einwohnergemeinde Buchs (AG) verpflichtet sich mit obligatorischer Wirkung dazu, diese Vormerkung im Grundbuch löschen zu lassen, sobald feststeht, dass die Bedingungen gem. Ziff. E.1 hievore definitiv nicht erfüllt werden.

7. Verfahren bei Meinungsverschiedenheiten

Bei Streitigkeiten oder Meinungsverschiedenheiten im Zusammenhang mit diesem Rückkaufsrecht, namentlich zur Frage, ob die Bedingungen für einen Rückkauf erfüllt sind, verpflichten sich die Parteien, diese ihren jeweiligen Geschäftsführern resp. Gemeindepräsidenten vorzulegen und eine Mediation durchzuführen, mit dem Ziel, innerhalb von 90 Tagen die Streitigkeiten gütlich beizulegen. Kommt eine gütliche Einigung nicht zustande, sind die ordentlichen Gerichte zuständig.

F. BEGRÜNDUNG EINER VERPFLICHTUNG ZUM RÜCKKAUF

Mit obligatorischer Wirkung vereinbaren die Parteien was folgt:

1. Begründung

Zu Lasten der Einwohnergemeinde Buchs (AG) wird hiermit wie folgt eine Verpflichtung zum Rückkauf begründet:

Die Käuferschaft kann von der Einwohnergemeinde Buchs (AG) verlangen, dass diese die LIG Buchs (AG) / 513, 522, 977, 1077, 1134, 1135, 1593 und 1605 nach Massgabe dieser Ziff. F von ihr zurückkauft, wenn trotz angemessener Bemühungen der Käuferschaft nach 3 (drei) Jahren seit Einreichung eines bewilligungsfähigen Gesuchs betr. Erlass eines Gestaltungsplans kein rechtskräftiger, die LIG Buchs (AG) / 513, 522, 977, 1077, 1134, 1135, 1593 und 1605 betreffender Gestaltungsplan vorliegt und dannzumal auch keine Aussicht auf zeitnahen Erlass eines Gestaltungsplans besteht.

Die Bestimmungen dieses Vertrages gelten analog auch für den Rückkauf. Ein Rückkauf kann nur für alle vorgenannten Grundstücke gemeinsam verlangt werden.

2. Entgeltlichkeit

Die Begründung dieser Rückkaufsverpflichtung erfolgt unentgeltlich.

3. Kaufpreis

Sofern die vorgenannten Bedingungen erfüllt sind und es die Käuferschaft verlangt, hat die Einwohnergemeinde Buchs (AG) die vorbeschriebenen Grundstücke LIG Buchs (AG) / 513, 522, 977, 1077, 1134, 1135, 1593 und 1605 zum Preis von CHF 12'035'000.00 von der Käuferschaft zurückzukaufen. Sollte die Einwohnergemeinde Buchs (AG) die Grundstücke zurückkaufen, gehen die entstandenen externen Planungskosten (inkl. aller Nebenkosten) bis zum Betrag von maximal CHF 300'000.00 (zzgl. MWST) zu Lasten der Einwohnergemeinde Buchs (AG). Sämtliche Rechte am geplanten Projekt gehen in diesem Fall an die Einwohnergemeinde Buchs (AG) über und die Einwohnergemeinde Buchs (AG) ist berechtigt, das Projekt selbst zu realisieren oder einem Dritten zu übergeben.

4. Ausübung

Die Käuferschaft hat der Verkäuferschaft die Inanspruchnahme der Verpflichtung zum Rückkauf mittels eingeschriebenen Briefs anzuzeigen. Der entsprechende Kaufvertrag ist danach innert 60 Tagen zu erarbeiten.

5. Eintragung im Grundbuch

Die Parteien wissen, dass diese Rückkaufsverpflichtung im Grundbuch nicht eingetragen werden kann. Alle unter dieser Ziff. F enthaltenen Bestimmungen haben lediglich obligatorische Wirkung. Die Parteien sind von der Urkundsperson auf die Bedeutung und Tragweite dieser Bestimmung aufmerksam gemacht worden.

6. Verfahren bei Meinungsverschiedenheiten

Bei Streitigkeiten oder Meinungsverschiedenheiten im Zusammenhang mit diesen Bestimmungen betr. Verpflichtung zum Rückkauf, namentlich zur Frage, ob die Bedingungen für einen Rückkauf erfüllt sind, verpflichten sich die Parteien, diese ihren jeweiligen Geschäftsführern resp. Gemeindepräsidenten vorzulegen und eine Mediation durchzuführen, mit dem Ziel, innerhalb von 90 Tagen die Streitigkeiten gütlich beizulegen. Kommt eine gütliche Einigung nicht zustande, sind die ordentlichen Gerichte zuständig.

G. ZUSTIMMUNGEN, BEWILLIGUNGEN UND ENTEIGNUNGSBANN (STRASSENBAUPROJEKT)

1. Kataster der belasteten Standorte

Die Vertragsobjekte sind nicht im Kataster der belasteten Standorte eingetragen. Für die vorstehende Handänderung besteht somit keine Bewilligungspflicht nach Art. 32d^{bis} Abs. 3 USG.

2. Enteignungsbann (Kantonsstrassenprojekt des Kantons Aargau; Strassenbauprojekt Neugestaltung Ortsdurchfahrt, Stand Projektauflage)

Die Parteien haben Kenntnis vom Strassenbauprojekt (Buchs IO K210, Aarauer-/Mitteldorfstr.) des Kantons und den damit verbundenen dauerhaften Landabtretungen (voraussichtlich 106 m²), respektive den vorübergehenden Beanspruchungen (Installationsplätze, rund 218 m²).

Den Parteien ist bekannt, dass auf LIG Buchs (AG) / 513, 522, 977, 1134, 1135 und 1605 die Anmerkung «Enteignungsbann» eingetragen ist.

Die Käuferschaft bestätigt,

- dass sie von dem auf LIG Buchs (AG) / 513, 522, 977, 1134, 1135 und 1605 angemerkten Enteignungsverfahren "Buchs IO K210, Aarauer-/Mitteldorfstr." Kenntnis hat;
- dass sie an der Stelle der Verkäuferschaft in das laufende Enteignungsverfahren eintritt;
- dass es sich bei den im zwischen der Käuferschaft und dem Staat Aargau noch abzuschliessenden Enteignungsvertrag enthaltenen Abtretungsflächen um Zirkamasse handelt und dass für das definitive Flächenmass der Abtretung die nach Vollendung des Werks vom Nachführungsgeometer vorzunehmende Vermarkung und Vermessung sowie die von ihm gestützt darauf zu erstellende definitive Mutationsurkunde massgebend sind.

Die Parteien vereinbaren, dass bisher bezahlte Entschädigungen an die Verkäuferschaft bei derselben verbleiben und dass allfällige nach der Unterzeichnung dieser Urkunde fällig werdende Entschädigungen oder Forderungen an die Verkäuferschaft zu bezahlen resp. von dieser zu begleichen sind.

Die Verkäuferschaft verpflichtet sich Hand zu bieten für Zu- und Wegfahrten / Installationsplätze, zu Gunsten des Projektes der Käuferschaft, soweit das Strassenbauprojekt dies zulässt («best effort»). Da die Projekte einen unterschiedlichen Zeithorizont und einen anderen Entwicklungsstand haben, sind die erforderlichen Baustelleninstallationen zwischen den Projekten optimal zu koordinieren, so dass die Käuferschaft keine negative wirtschaftliche Belastung trifft. Die Zufahrt zu sämtlichen Vertragsobjekten muss während der ganzen Bauphase gewährleistet sein.

3. Kompetenz

Gemäss § 21 der Gemeindeordnung Buchs (AG) steht die Kompetenz zum Abschluss dieses Kaufvertrages dem Einwohnerrat zu.

Dieser Vertrag bedarf somit der Genehmigung durch den Einwohnerrat der Einwohnergemeinde Buchs (AG). Die Anmeldung dieses Kaufvertrages beim Grundbuchamt hat zu erfolgen, sobald dieser Vertrag durch den Einwohnerrat der Einwohnergemeinde Buchs (AG) genehmigt worden ist und dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.

Sollte die Genehmigung bis zum 31.12.2026 nicht rechtskräftig erteilt werden, fällt dieser Vertrag ohne weiteres Dazutun der Parteien dahin, ohne irgendwelche Ansprüche einer Partei zu begründen (insbesondere sind Schadenersatzansprüche der Parteien gegenüber der anderen Partei ausgeschlossen).

4. Bundesgesetz über den Erwerb durch Personen im Ausland

Die Urkundsparteien bestätigen, von der Urkundsperson auf die Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) aufmerksam gemacht worden zu sein.

Die Käuferschaft erklärt, dass sie als schweizerische Immobilien-Anlagestiftung für inländische Pensionskassen beziehungsweise Vorsorgeeinrichtungen nicht den Einschränkungen des BewG unterliegt.

H. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

1. Salvatorische Klausel

Sollten Bestimmungen dieses Vertrags unwirksam sein oder werden, so wird die Gültigkeit dieses Vertrags im Übrigen davon nicht berührt. Die Parteien werden in einem solchen Fall eine Vereinbarung treffen, welche die betreffende Bestimmung durch eine wirksame, wirtschaftlich möglichst gleichwertige Bestimmung ersetzt. Dies gilt sinngemäss, wenn der Vertrag eine Lücke enthält.

2. Gerichtsstand und anwendbares Recht

Für alle Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag gilt als Gerichtsstand der Ort der Vertragsobjekte. Auf diesen Vertrag ist ausschliesslich schweizerisches Recht anwendbar, unter Ausschluss allfälliger Verweisungsnormen auf andere Rechtsordnungen.

3. Ausfertigungen

Diese Urkunde wird in einem Original-Papier-Exemplar ausgefertigt. Für die Parteien werden beglaubigte Kopien in der von ihnen gewünschten Anzahl erstellt.

4. Instruktion der Urkundsperson

Die Parteien beauftragen und ermächtigen die Urkundsperson, diese Urkunde und alle damit im Zusammenhang stehenden Vorgänge dem Grundbuchamt Zofingen zur Eintragung anzumelden. Dafür erstellt die Urkundsperson eine elektronische Ausfertigung der Urkunde und übermittelt diese an das Grundbuchamt; die Original-Papier-Urkunde verbleibt in ihren Akten. Allfällige Verfügungen des Grundbuchamtes sind der Urkundsperson zuzustellen; sie ist ermächtigt, allfällige Beschwerdeverzichte zu erklären.

5. Kostentragung

Die mit dieser Urkunde im Zusammenhang stehenden Kosten (Grundbuchamt, Notariat, etc.) werden von den Parteien wie folgt getragen:

- Verkäuferschaft: 50 %
- Käuferschaft: 50 %

Die Kosten für die Beurkundung (Notariat) bemessen sich nach Massgabe von § 2 des aargauischen Dekrets über den Notariatstarif. Den Parteien ist bekannt, dass sie für diese Kosten solidarisch haften (§ 69 Abs. 3 BeurG).

Sofern der Kaufpreis nach Massgabe von Ziff. C.4.b nachträglich erhöht resp. nach Massgabe von Ziff. C.4.c nachträglich gemindert werden sollte, verpflichtet sich die Verkäuferschaft und die Käuferschaft je einzeln, dem Grundbuchamt diese nachträgliche Anpassung des Kaufpreises umgehend schriftlich mitzuteilen. Die allenfalls zusätzlich geschuldeten Grundbuchabgaben sind von den Parteien je hälftig zu bezahlen.

6. Vertragsänderungen

Für diesen Kaufvertrag und allfällige Vertragsänderungen gilt der Vorbehalt der Schriftlichkeit. Änderungen, Ergänzungen oder die Aufhebung dieses Kaufvertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit stets der Schriftform bzw. – falls nötig – der notariellen Beurkundung.

Allfällige Vereinbarungen, welche vor der Unterzeichnung dieses Vertrages zwischen den Parteien abgeschlossen wurden, werden hiermit aufgehoben und ausser Kraft gesetzt.

Aarau, den 19.06.2026

Die Verkäuferschaft:

Die Käuferschaft:

Einwohnergemeinde Buchs (AG)

ASSETIMMO Immobilien-Anlagestiftung
