



# ÖFFENTLICHE URKUNDE

errichtet von

**NOTAR LIC. IUR. RAPHAEL HOFSTETTER**  
**URKUNDSPERSON DES KANTONS AARGAU**

mit Büro in 5610 Wohlen  
beurkundet in 5610 Wohlen, den

**KAUFVERTRAG**

**für Fr. 716'500.--**

## **I. Vertragsparteien**

### **1. Verkäufer**

Erben der Frau Anna Helena Weber, geb. 15. Juni 1930 (im Grundbuch fälschlicherweise eingetragen: 17. Mai 1930), von Wohlen AG, in Turgi AG wohnhaft gewesen, verstorben am 1. März 2003, als:

Willensvollstreckerin: Frau Elisabeth Senti geb. Weber, nachgenannt in Ziffer 1.6

1.1 Anstelle der am 19. März 2008 nachverstorbenen Frau Maria Johanna Weber, geb. 19. Dezember 1921, von Wohlen AG, in Egnach TG wohnhaft gewesen, und anstelle des am 8. April 2018 nachverstorbenen Herrn Willy Brändly, geb. 10. Februar 1927, von Luzern LU und Eschenbach SG, in Winterthur ZH wohnhaft gewesen, dessen Erbin als:

Die Erbin wie unter Ziffer 1.6 hiernach dargestellt.

*(Bemerkung: Diese Erbfolge ist noch nicht gerichtlich bestätigt. Der Erbschein liegt noch nicht vor.)*

- 1.2 Anstelle des am 14. Oktober 2004 nachverstorbenen Herrn Karl Weber-Dreer, geb. 11. April 1923, von Wohlen AG, in A-6600 Pflach (Österreich) wohnhaft gewesen, dessen Erben als:
- 1.2.1 Frau **Anna Maria Judith Weber geb. Dreer**, geb. 17. April 1925, verwitwet, von Wohlen AG, in A-6600 Reutte (Österreich), Seniorenheim Ehrenberg
  - 1.2.2 Frau **Elisabeth Maria Hayoz geb. Weber**, geb. 19. September 1955, geschieden, von Ueberstorf FR, in 3900 Brig, Simplonstrasse 38
  - 1.2.3 Frau **Verena Rosa Dolezel geb. Weber**, geb. 30. August 1959, geschieden, von Jona SG, in 3018 Bern, Mädergutstrasse 35  
verbeiständet gemäss Art. 394 und Art. 395 ZGB, jedoch ohne Entzug der Handlungsfähigkeit und damit selbst handlungsfähig  
Beistand: Herr Ruedi Seitz, Amt für Erwachsenen- und Kinderschutz, Predigergasse 10, 3011 Bern
  - 1.2.4 Frau **Antonia Anna Brandstätter geb. Weber**, geb. 9. Februar 1964, verheiratet, von Wohlen AG, in A-6020 Innsbruck (Österreich), Sonnenstrasse 46
- 1.3. Anstelle des am 22. Juli 2003 nachverstorbenen Herrn Heinrich Weber-Bucher, geb. 10. April 1925, von Wohlen AG, in Risch-Rotkreuz ZG wohnhaft gewesen, dessen Erbin als:
- Frau **Frieda Weber geb. Bucher**, geb. 19. September 1934, verwitwet, von Wohlen AG, in Risch ZG, Post 6343 Rotkreuz, Waldetenstrasse 1
- 1.4. Anstelle des am 17./18.09.2017 nachverstorbenen Herrn Philipp Weber-Hafner, geb. 28. Juli 1931, von Wohlen AG, in D-79588 Efringen-Kirchen 2 wohnhaft gewesen, dessen Erbin als:
- Frau **Silvia Julianne Weber geb. Hafner**, geb. 14. November 1933, verwitwet, deutsche Staatsangehörige, in D-79588 Efringen-Kirchen 2, Istein, (Deutschland), Basler Weg 15

- 1.5. Anstelle der am 21. August 2007 nachverstorbenen Frau Maria Theresia Weber, geb. 27. November 1932, von und in Wohlen AG wohnhaft gewesen, deren Erben:

Die Erben, wie unter den Ziffern **1.1**, **1.2.2**, **1.2.3**, **1.2.4** und **1.4** hiervor sowie **1.6** und **1.7** hiernach dargestellt

sowie

Anstelle des am 27. September 2016 nachverstorbenen Herrn Anton Weber-Drechsler, geb. 1. Dezember 1935, von Wohlen AG, in Heiden AR wohnhaft gewesen, dessen Erben als:

- 1.5.1 Frau **Gabriele Marlit Weber geb. Drechsler**, geb. 10. Mai 1950, verwitwet, von Wohlen AG, in 9410 Heiden, Wiesstrasse 11  
 verbeiständet gemäss Art. 393, 394 und Art. 395 ZGB, jedoch ohne Entzug der Handlungsfähigkeit und damit selbst handlungsfähig  
 Beiständin: Frau Renate Schilling, c/o Soziale Dienste Vorderland AR, Kirchplatz 4, 9410 Heiden
- 1.5.2 Frau **Judith Schmid geb. Weber**, geb. 26. Februar 1972, verheiratet, von Wohlen AG und Fläsch GR, in 9000 St. Gallen, St. Jakobs-Strasse 37
- 1.6. Frau **Elisabeth Senti geb. Weber**, geb. 11. Juli 1934, verwitwet, von Flums SG, in 8810 Horgen, Katzerenstrasse 9
- 1.7. Frau **Ruth Lehner geb. Weber**, geb. 19. Mai 1941, geschieden, von Zürich und St. Gallen, in 8049 Zürich, Geeringstrasse 44

als **Gesamteigentümer infolge Erbengemeinschaft**

alle vertreten laut Vollmacht durch Herrn **Felix Tobias Sponagel**, geb. 14. Januar 1960, von Zürich ZH, in 8800 Thalwil, Oberer Gütschliweg 4

## 2. Käuferin

### Einwohnergemeinde Wohlen

vertreten durch den Gemeinderat Wohlen und dieser durch die Herren Arsène Perroud, geb. 16. März 1977, von Attalens FR, in Wohlen AG, Gemeindeammann, und Christoph Weibel, geb. 5. März 1975, von Schüpfen BE, in Hägglingen AG, Gemeindeschreiber

## II. Vertragsobjekt

Die Verkäufer, Erben der Frau Anna Helena Weber,

veräussern an

die Käuferin, Einwohnergemeinde Wohlen,

und diese übernimmt zu Eigentum folgendes Grundstück als

### Vertragsobjekt:

Grundbuch Wohlen Nr. 756, Plan 49

2'866 m<sup>2</sup>      Acker, Wiese, Weide, Huebächer, Wilstrasse

### Anmerkungen

Weg- und Drainageunterhaltungspflicht

Dienstbarkeiten

- Recht: Fuss- und Fahrwegrecht z.L. 4488  
Last: Fuss- und Fahrwegrecht z.G. 751, 752, 755, 757  
Recht: Fuss- und Fahrwegrecht z.L. 751, 752, 755, 757  
Last: Durchleitungsrecht z.G. 751, 752, 755, 757  
Recht: Durchleitungsrecht z.L. 751, 752, 755, 757

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Grundpfandrechte

Keine

**III. Kaufpreis**

1. Der Kaufpreis für das Vertragsobjekt beträgt  
Fr. 250.-- pro m<sup>2</sup>, für 2'866 m<sup>2</sup> somit total

Fr. 716'500.--

=====

(Franken siebenhundertsechzehntausendfünfhundert).

2. Dieser Kaufpreis von Fr. 716'500.-- wird innert sechzig Tagen nach erfolgter Eintragung dieses Kaufvertrages im Tagebuch des Grundbuchamtes Wohlen zur Zahlung fällig. Die Zahlung hat für Rechnung der Verkäufer auf das Konto IBAN CH27 8149 0000 0025 4086 8, lautend auf Erben Anna Maria Weber-Wietlisbach, bei der Raiffeisenbank Thalwil Genossenschaft, Thalwil, zu erfolgen.

Über die Aufteilung dieses Kaufpreises vereinbaren sich die Verkäufer separat und ausservertraglich.

3. Die Verkäufer verzichten auf die Sicherstellung des Kaufpreises durch ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen.

Die Urkundsperson wird seitens der Verkäufer bevollmächtigt und beauftragt, diesen Kaufvertrag dem Grundbuchamt Wohlen zur Eintragung der Handänderung anzumelden, wenn alle notwendigen Zustimmungen vorliegen sowie wenn zudem die Voraussetzungen für die Grundbuchanmeldung gemäss Ziffer 18. der verschiedenen Vertragsbestimmungen erfüllt sind.

#### **IV. 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 Wohlen.

Die Vertragsparteien erklären sich ausdrücklich damit einverstanden, dass dieser Kaufvertrag dem Grundbuchamt Wohlen zur Eintragung der Handänderung angemeldet werden kann, wenn alle notwendigen Zustimmungen vorliegen sowie wenn zudem die Voraussetzungen für die Grundbuchanmeldung gemäss Ziffer 18. der verschiedenen Vertragsbestimmungen erfüllt sind.

2. Die Verkäufer leisten der Käuferin für das Vertragsobjekt keinerlei Währschaft, weder für Rechts- noch für Sachmängel. Jede Gewährleistung wird - soweit gesetzlich zulässig - seitens der Verkäufer wegbedungen. Nach Eintragung dieses Kaufvertrages im Tagebuch des Grundbuchamtes Wohlen trägt die Käuferin das Risiko der Überbaubarkeit des Vertragsobjektes, allfälliger Aus- oder Umzonungen sowie aller behördlicher Massnahmen. Im heutigen Zeitpunkt ist das Vertragsobjekt als Bauland eingezont. Es liegt in der Gewerbezone und ist nach den geltenden Bau- und Nutzungsvorschriften der Gemeinde Wohlen überbaubar.

Aufgrund der Vereinbarungen im vorstehenden Absatz leisten die Verkäufer der Käuferin für die Qualität des Baugrundes und für die Tauglichkeit des Baugrundes für eine allfällige Überbauung keinerlei Währschaft.

Die Verkäufer bestätigen, dass das Vertragsobjekt nicht im Kataster der belasteten Standorte des Kantons Aargau eingetragen ist und dass nach ihrer Kenntnis und ihrem Wissen das Vertragsobjekt nicht mit Altlasten oder unzulässigen Materialablagerungen im Sinne der Umweltschutzgesetzgebung belastet ist.

Sollten im Grund und Boden des Vertragsobjektes dennoch umweltgefährdende Stoffe oder unzulässige Materialablagerungen (insbesondere Altlasten) vorhanden sein und bei der Überbauung des Vertragsobjektes zum Vorschein kommen, gehen die Kosten für deren vorschriftsgemässe Beseitigung und Entsorgung sowie für alle damit zusammenhängenden Massnahmen im Sinne der Umweltschutzgesetzgebung allein zulasten der Käuferin (auch bei freiwilliger Entsorgung). Als umweltgefährdende Stoffe und unzulässige Materialablagerungen (Altlasten) gelten sämtliche Stoffe und Materialablagerungen, welche nach den Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung nicht auf einer ordentlichen Aushubdeponie entsorgt werden können, sondern gesondert auf einer Spezialdeponie entsorgt werden müssen, unabhängig davon, ob diese zu einem Eintrag im Kataster der belasteten Standorte des Kantons Aargau führen könnten. Die Kosten der Entsorgung gehen in jedem Fall allein zu Lasten der Käuferin.

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 Erschliessungsgrad als unerschlossene Baulandparzelle (Gewerbezone). Sämtliche für die Erschliessung des Vertragsobjektes anfallenden Kosten (Strassenbauten, Versorgungs- und Entsorgungsleitungen) sowie allfällige Perimeterbeiträge an Strassenbauten und übrige Erschliessungswerke gehen zu Lasten der Käuferin und sind von ihr separat zu bezahlen.

Zu Lasten der Käuferin gehen auch 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. Die Vertragsparteien bestätigen, dass im Zeitpunkt der Unterzeichnung dieses Kaufvertrages weder zwischen ihnen noch zwischen der Käuferin und einer Drittpartei ein Werkvertrag oder GU-Vertrag für die Überbauung des Vertragsobjektes abgeschlossen worden ist.
5. Das Vertragsobjekt wird der Käuferin auf den Antrittstag frei von irgendwelchen Miet- oder Pachtverhältnissen übergeben.

Das Pachtverhältnis mit Herrn Beat Gürber, Brunnenhof, 5622 Waltenschwil, ist durch die Verkäufer aufgehoben worden. Die Käuferin ist darüber informiert, dass das Vertragsobjekt jedoch auch nach Aufhebung des Pachtverhältnisses weiterhin und auf Zusehen hin durch Herrn Beat Gürber bewirtschaftet worden ist und auch noch wird. Die Käuferin wird sich bezüglich der künftigen Bewirtschaftung des Vertragsobjektes direkt mit Herrn Beat Gürber vereinbaren.

6. Die Käuferin erklärt, dass sie von den Verkäufern und von der Urkundsperson über den Inhalt der auf dem Vertragsobjekt eingetragenen Anmerkung und Dienstbarkeiten orientiert und aufgeklärt worden ist. Die Käuferin verzichtet darauf, dass ihr die Begründungstexte der Anmerkung und der Dienstbarkeiten ausgehändigt werden.

Die Käuferin erklärt, dass sie von der Urkundsperson darauf hingewiesen worden ist, dass öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen unabhängig von einer Anmerkung im Grundbuch rechtsgültig bestehen können. Die Käuferin hat sich daher bei den entsprechenden Amtsstellen über solche Eigentumsbeschränkungen (Nutzungsvorschriften und -beschränkungen, baurechtliche Vorschriften und Auflagen etc.) direkt zu informieren.

7. Die Vertragsparteien halten ausdrücklich fest und bestätigen, dass das Vertragsobjekt eingezont ist und in der Gewerbezone liegt und nach den Bau- und Nutzungsvorschriften der Gemeinde Wohlen überbaut werden kann. Die Bestimmungen des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) vom 4. Oktober 1991 finden deshalb auf das Vertragsobjekt und den vorstehenden Kaufvertrag keine Anwendung.
8. Die Parteien bestätigen mit Unterzeichnung dieses Kaufvertrages, dass sie von der Urkundsperson über die Grundzüge der Steuerfolgen dieses Rechtsgeschäftes (Grundstückgewinnsteuer, Erbschafts- und Schenkungssteuer, Vermögenssteuer, Liquidationsgewinnsteuer etc.) sowie über den Vorrang des öffentlichen Rechts und die gesetzlichen Grundpfandrechte orientiert und aufgeklärt worden sind. Die Parteien erklären, dass sie keine weitergehenden Abklärungen durch die Urkundsperson wünschen.

Insbesondere halten die Parteien fest, dass allfällige, durch den vorliegenden Kaufvertrag auf Seiten der Verkäufer ausgelöste steuerliche Abgaben (z.B. Grundstückgewinnsteuer) zu ihren Lasten gehen und von ihnen allein zu bezahlen sind. Die Käuferin haftet weder persönlich noch mit dem Vertragsobjekt für die Bezahlung allfälliger steuerlicher Abgaben der Verkäufer.

9. Gemäss Art. 5 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) sind Planungsvorteile mit einer Mehrwertabgabe auszugleichen. Sofern für das Vertragsobjekt eine solche Mehrwertabgabe zur Ausgleichung von Planungsvorteilen durch die Verkäufer zu bezahlen ist, besteht für diese ein gesetzliches Grundpfandrecht.

Bemerkung:

*Gemäss Angaben der Gemeinde Wohlen (Roland Konrad) beträgt die Mehrwertabgabe für das Vertragsobjekt ca. Fr. 2'000.--. Diese wird beim Verkauf des Vertragsobjektes grundsätzlich zur Zahlung fällig. Gemäss Roland Konrad sind die Abklärungen bei der Gemeinde bezüglich dieser Mehrwertabgabe noch im Gang, weshalb zur Zeit noch offen ist, ob und wann diese Mehrwertabgabe veranlagt und gefordert wird. Ebenso ist noch offen, ob die Mehrwertabgabe im Rahmen des Kaufvertrages gleich beglichen werden soll (Verrechnung mit Kaufpreis) oder ob darüber eine separate Vereinbarung getroffen werden soll. Mir scheint die Abwicklung über den Kaufvertrag die einfachste und sinnvollste Lösung zu sein, insbesondere im Hinblick auf Transparenz und Abwicklung der Zahlungen.*

10. 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 allfälligen Grundpfandrechten zur Finanzierung des Kaufpreises allein zu Lasten der Käuferin.

Die Kosten für die vorgängige Eintragung der Erbgänge gehen zu Lasten der jeweiligen Erben.

11. Das Original dieses Kaufvertrages wird beim Grundbuchamt Wohlen hinterlegt und dient diesem als Eintragungsbeleg. Die Parteien erhalten je eine beglaubigte Fotokopie dieses Kaufvertrages.
12. Die Urkundsperson wird mit allen erforderlichen Grundbuchanmeldungen bevollmächtigt und beauftragt.
13. Die verheirateten Verkäufer erklären, nicht einem Güterstand (allgemeine oder beschränkte Gütergemeinschaft bzw. Güterverbindung) zu unterstehen, der sich auf ihre Geschäftsfähigkeit einschränkend auswirkt.
14. Die Vertragsparteien stellen fest, dass die Eintragung des vorstehenden Kaufvertrages im Grundbuch hinsichtlich der im Ausland wohnenden Mitverkäuferinnen Frau Anna Weber-Dreer, Frau Antonia Brandstätter-Weber und Frau Silvia Weber-Hafner der Zustimmung des Steueramtes des Kantons Aargau als Kantonale Verwaltung für die direkte Bundessteuer im Sinne von Art. 172 DBG bedarf. Diese Zustimmung bleibt vorbehalten. Die Urkundsperson wird mit der Einholung dieser Zustimmung bevollmächtigt und beauftragt.
15. Die Genehmigung dieses Kaufvertrages durch die zuständigen Erwachsenenschutzbehörden gemäss Art. 416 Abs. 1 Ziffer 4. ZGB hinsichtlich der verbeiständeten Mitverkäuferinnen Frau Verena Dolezel-Weber und Frau Gabriele Weber-Drechsler ist nicht erforderlich. Den Mitverkäuferinnen Frau Verena Dolezel-Weber und Frau Gabriele Weber-Drechsler ist die Handlungsfähigkeit nicht entzogen worden. Sie sind damit selbst handlungsfähig, womit die Zustimmung gemäss Art. 416 Abs. 1 Ziff. 4. ZGB nicht erforderlich ist. Es wird auf die der Grundbuchanmeldung beiliegenden Unterlagen der zuständigen Erwachsenenschutzbehörden verwiesen.

16. Dieser Kaufvertrag bedarf der Zustimmung der Willensvollstreckerin im Nachlass der Frau Anna Helena Weber, 1930, nämlich Frau Elisabeth Senti-Weber. Diese Zustimmung bleibt ausdrücklich vorbehalten. Die Urkundsperson wird mit der Einholung der Zustimmung bevollmächtigt und beauftragt.
17. Der Einwohnerrat der Gemeinde Wohlen hat diesem Kaufvertrag zugestimmt und den Gemeinderat Wohlen gestützt auf § 37 Abs. 2 lit. m des Gemeindegesetzes zum Abschluss dieser Urkunde ermächtigt. Der Beschluss ist rechtskräftig. Es wird auf den betreffenden Auszug aus dem Protokoll des Einwohnerrates der Gemeinde Wohlen verwiesen.
18. Der vorstehende Kaufvertrag wird unter der Bedingung abgeschlossen, dass die folgenden Verträge gleichzeitig unterzeichnet werden und gleichzeitig mit dem vorliegenden Kaufvertrag dem Grundbuchamt Wohlen zur Eintragung angemeldet werden können:
  - a) Kaufvertrag zwischen den Erben der Frau Maria Theresia Weber, als Verkäufer, und der Einwohnergemeinde Wohlen, Wohlen, als Käuferin, über Grundbuch Wohlen Nr. 751
  - b) Kaufvertrag zwischen Frau Ruth Lehner-Weber, als Verkäuferin, und der Einwohnergemeinde Wohlen, Wohlen, als Käuferin, über Grundbuch Wohlen Nr. 752
  - c) Kaufvertrag zwischen den Erben des Herrn Anton Weber-Drechsler, als Verkäufer, und der Einwohnergemeinde Wohlen, Wohlen, als Käuferin, über Grundbuch Wohlen Nr. 755
  - d) Kaufvertrag zwischen den Erben des Herrn Felix Weber, als Verkäufer, und der Einwohnergemeinde Wohlen, Wohlen, als Käuferin, über Grundbuch Wohlen Nr. 757

Sollte der Abschluss der unter lit. a bis lit. d hiervoor genannten Verträge nicht gleichzeitig mit dem vorliegenden Kaufvertrag erfolgen oder sollten diese Verträge nicht gleichzeitig mit diesem Kaufvertrag dem Grundbuchamt Wohlen zu Anmeldung eingereicht werden können, steht der Käuferin und den Verkäufern das Recht zu, von diesem Kaufvertrag entschädigungslos 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 Kaufpreis von Fr. 716'500.-- nicht zur Zahlung fällig. Die angefallenen Vertragskosten würden dann von jener Vertragspartei getragen, welche für das Nichtzustandekommen des gesamten Rechtsgeschäftes verantwortlich ist.

Die Urkundsperson wird seitens der Vertragsparteien angewiesen, diesen Kaufvertrag dem Grundbuchamt Wohlen erst dann zur Eintragung der Handänderung anzumelden, wenn alle notwendigen Zustimmungen vorliegen und wenn zudem gleichzeitig die unter lit. a bis lit. d vorstehend genannten Verträge dem Grundbuchamt Wohlen zur Eintragung angemeldet werden können.

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

19. Mit Unterzeichnung dieser Urkunde erklären und bestätigen die Urkundsparteien gegenüber der Urkundsperson, dass sie die vorstehende Urkunde in Gegenwart der Urkundsperson gelesen haben und dass der Inhalt der Urkunde ihrem Willen entspricht.

Wohlen, den

Die Verkäufer:

Erben der Frau Anna Helena Weber

Der Bevollmächtigte:

Herr Felix Sponagel

Einwohnergemeinde Wohlen

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber: