



ÖFFENTLICHE URKUNDE

Amtliche Beglaubigung:

Für vollständige und richtige Fotokopie
testiert:

Obersiggenthal, den 8. Mai 2019

Die Urkundsperson:



errichtet von Dr. Martin Ramisberger,
Aargauische Urkundsperson, in Obersiggenthal

Vor mir sind heute, am 8. Mai 2019, zwecks Beurkundung eines **Vorvertrags zum Abschluss eines Parzellierungsvertrags mit Abtretungen, Tausch und Vereinigungen per CHF 567'500.00** erschienen:

Die Parteien:

Einwohnergemeinde Obersiggenthal, Landstrasse 134a, 5415 Nussbaumen,
handelnd durch den Gemeinderat, dieser handelnd durch Gemeindeammann **Diet-
er Martin** und durch Gemeindeschreiber **Simon Knecht**,

als Verkäuferin

und

Rudolf Hurter, geb. 21.09.1971, von Affoltern a.A./ZH, in Obersiggenthal, 5415
Nussbaumen, Hertensteinstrasse 15,

als Käufer



A.

Die Parteien haben mir erklärt:

I. Vorvertragsbestimmungen

1.

Die Einwohnergemeinde Obersiggenthal verpflichtet sich, das Grundstück **LIG Obersiggenthal/61** abzüglich der im beiliegenden Situationsplan blau markierten Gehwegfläche von ca. 90 m² nach erfolgter rechtskräftiger Baubewilligung im Rahmen der erforderlichen Mutationen an Rudolf Hurter, geb. 21.09.1971, von Affoltern a.A./ZH, oder seine Rechtsnachfolger zu verkaufen..

2.

Weiter sind von Rudolf Hurter von den Parzellen 109 und 110 die im beiliegenden Situationsplan grün eingezeichneten Teilflächen von total ca. 20 m² zur Sicherstellung einer durchgehend genügenden Trottoirbreite an die Einwohnergemeinde Obersiggenthal (zur Vereinigung mit LIG Obersiggenthal/3645, Kirchweg) zu verkaufen und von dieser die hellblau markierte Fläche von ca. 2 m² von Parz. 3645 an Rudolf Hurter zur Vereinigung mit Parz. 109.

Da Rudolf Hurter die Ausnützung an der an die Einwohnergemeinde Obersiggenthal zu verkaufenden Netto-Fläche von ca. 18 m² beansprucht und eine Ausnutzungsübertragung an dieser Fläche aufgrund ihrer präjudiziellen Wirkung abgelehnt wird, ist der Gemeinderat bereit, Rudolf Hurter statt den ca. 4.54 a von Parz. 61 gemäss Vorlage an die Einwohnerratssitzung vom 2. Juni 2016 im Abtausch zu der von ihm an die Gemeinde abzutretenden Fläche zusätzliche 18 m², somit also 4.72 a abzutreten.

3.

Die erforderlichen Mutationen mit Vereinigung des (Rest-) Grundstücks LIG Obersiggenthal/61 mit den Grundstücken Hurter sowie mit dem Verkauf von Teilflächen der Parzellen 109, 110 und 3645 sind nach Rechtskraft des Teil-Gestaltungsplans für den Schild Ost des Perimeters Zentrumszone bzw. spätestens innert 60 Tagen nach Rechtskraft der Baubewilligung im Rahmen einer vom Kreisgeometer Beat Steinmann auszustellenden **Mutationstabelle** durch einen Parzellierungsvertrag mit Abtretungen und Vereinigungen vorzunehmen.

4.

Zwischen Rudolf Hurter und der Einwohnergemeinde Obersiggenthal, wurde am 03./04.09.2018 eine separate Planungsvereinbarung abgeschlossen, in welcher der gemeinsame Planungsprozess inhaltlich, organisatorisch und finanziell verbindlich definiert wird.

5.

Die Planungskosten inkl. Nebenkosten werden gemäss Ziff. 15 der separaten Planungsvereinbarung (vgl. Ziff. 4 hiervor) finanziert.

II. Inhalt des Hauptvertrags

Der wesentliche Inhalt des öffentlich zu beurkundenden Parzellierungs- und Abtretungsvertrags mit Vereinigungen zwischen den Parteien wird wie folgt vereinbart:

1. Parzellierung mit Abtretungen, Tausch und Vereinigungen

Gestützt auf die Mutationsurkunde der Gemeinde Obersiggenthal Nr., ausgestellt von Kreisgeometer Beat Steinmann am DATUM, nehmen die Parteien die folgenden Landabtretungen/Vereinigungen vor:

a)

Die Einwohnergemeinde Obersiggenthal trennt von ihrer nachstehend beschriebenen Liegenschaft

LIG Obersiggenthal/61

5.62 a Gartenanlage, übrige befestigte Fläche,
Unternussbaumen
Hertensteinstrasse
WC-Anlage Nr. 656

0.90 a einen Abschnitt im Halte von ca.
zur Vereinigung mit LIG Obersiggenthal/3645
der Einwohnergemeinde Obersiggenthal ab,
sodass auf Parz. 61 verbleiben ca.

4.72 a Gartenanlage usw. mit dem Beschrieb wie vorstehend
erwähnt,

welche nun an Rudolf Hurter verkauft und von diesem mit seinem Baugrundstück LIG Obersiggenthal/0000 wie folgt vereinigt wird, wobei eine Teilfläche von 0.18 a mit der nachstehend lit. b) von Rudolf Hurter an die Gemeinde abzutretenden Fläche wertgleich abgetauscht wird.

(....)

Die Grundbuchnummer(n) des Anschlussgrundstücks bzw. der bereinigten Bauparzellen sind noch offen. Sie ergeben sich erst aus der Mutationstabelle.

b)

Umgekehrt trennt Rudolf Hurter von seiner Liegenschaft

LIG Obersiggenthal/109

1.69 a Gebäudeplatz und Gartenanlage,
Unternussbaumen, Kirchweg 19

Einfamilienhaus Nr. 132

0.06 a einen Abschnitt im Halte von ca.
zur Vereinigung mit LIG Obersiggenthal/3645
ab und vereinigt mit seiner Parzelle den nachstehend
in lit. c) von Parz. 3645 abgetrennten Abschnitt von ca.
0.02 a sodass auf Parz. 109 verbleiben ca.

1.65 a Gebäudeplatz und Gartenanlage mit dem
Beschrieb wie vorstehend erwähnt

und von



Rudolf Hurter

LIG Obersiggenthal/110

8.62 a Gebäudeplatz und Gartenanlage,
Unternussbaumen, Kirchweg 17

Einfamilienhaus, Schopf, Garage Nr. 133

0.14 a einen Abschnitt im Halte von ca.
zur Vereinigung mit LIG Obersiggenthal/3645
der Einwohnergemeinde Obersiggenthal ab,
sodass auf Parz. 109 verbleiben ca.

8.48 a Gebäudeplatz und Gartenanlage mit dem
Beschrieb wie vorstehend erwähnt.

Die resultierende Netto-Fläche von 18 m2 wird von Rudolf Hurter gemäss lit. a) hiervor mit 18 m2 (zusätzlicher) Fläche von Parz. 61 der Einwohnergemeinde Obersiggenthal wertgleich abgetauscht.

c)

Die Einwohnergemeinde Obersiggenthal vereinigt schliesslich mit ihrer Parzelle

LIG Obersiggenthal/3645

32.37 a Strasse, Weg,
Kirchweg Aesch, Goldiland, Kirchdorf, Land-
schrüber, Neuwis, Oberfeld, Widacher

den von Parz. 61 herkommenden Abschnitt
von ca.

1.08 a und den von Parz. 109 herkommenden Abschnitt
von ca.

0.06 a und den von Parz. 110 herkommenden Abschnitt von
ca.

0.14 a, und tritt demgegenüber ab an Rudolf Hurter zur Vereini-
gung mit Parz. 109 einen Abschnitt im Halte von ca.

0.02 a, sodass entstehen ca.

33.63 a Strasse, Weg, mit dem Beschrieb wie hiervor erwähnt.

Die genauen Flächen ergeben sich aus der noch zu erstellenden Mutationstabelle
(= Grundlage des Hauptvertrags).

Die Bereinigung der übrigen Grundstücksbeschriebe erfolgt im Hauptvertrag.

2. Übernahmepreise

Aus den vorstehenden Abtretungen und Vereinigungen ergibt sich folgende Ab-
rechnung:

a)	Rudolf Hurter kauft netto ca. 454 m ² von Parzelle 61 zum Preis von CHF 1'250 pro m ² , ausmachend ca.	CHF	567'500.00
b)	Die Einwohnergemeinde Obersiggenthal tauscht an Rudolf Hurter eine Teilfläche von ca. 18 m ² zum Preis von CHF 250.00 pro m ²	CHF	- 4'500.00
c)	Rudolf Hurter tauscht an die Einwohnergemeinde ca. 18 m ² zum Preis von CHF 250.00 pro m ²	CHF	+4'500.00
	Ausmachend zu Lasten von Rudolf Hurter total ca.	CHF	567'500.00

(Schweizer Franken fünfhundertsiebenundsechzigtausendfünfhundert)

Der Übernahmepreis ist wie folgt zu bezahlen:

Durch Überweisung des Betrags von ca. CHF 567'500.00
innert 30 Tagen nach Eintragung des Parzellierungs-
vertrags mit Abtretungen und Vereinigungen im Ta-
gebuch des Grundbuchamts.

Ausmachend total ca. CHF 567'500.00

Diese Zahlung ist auf das Konto der **Finanzverwaltung** der Gemeinde Obersiggenthal, **Post-Konto Nr. 50-255-7**, einzubezahlen.

Der Käufer bringt bis spätestens zum Termin der Unterzeichnung **des Hauptvertrags** ein unwiderrufliches Zahlungsversprechen der finanzierenden Bank für die Finanzierung des Übernahmepreises bei.

3. Verschiedene Bestimmungen

3.1.

Nutzen und Gefahr an den übernommenen Grundstückflächen gehen mit dem Grundbucheintrag (des Hauptvertrags!) auf die Käufer über.

3.2.

Die Landanteile werden von den Käufern im heutigen Zustand, wie er ihnen bekannt ist, übernommen.

Der Brunnentrog auf LIG Obersiggenthal/61 bleibt im Eigentum der Einwohnergemeinde Obersiggenthal und wird von ihr - vor Abbruch des Gebäudes auf Parz. 61 - rechtzeitig auf eigene Kosten entfernt.

Die Kosten des Abbruches der bestehenden WC Anlage Nr. 656 gehen zu Lasten des Käufers.

Die Gebäude Nr. 132 auf LIG Obersiggenthal/109 und Nr. 133 auf LIG Obersiggenthal/110 werden auf Kosten von Rudolf Hurter abgebrochen

Die Grundstücksteile werden den Käufern miet- und pachtfrei übergeben.

3.3.

Jegliche Gewährleistung seitens der Verkäufer wird, soweit gesetzlich zulässig, wegbedungen.

Keine der beteiligten Parzellen ist im Kataster der belasteten Standorte (KBS) des Kantons Aargau aufgeführt. Sollte auf den verkauften Flächen trotzdem eine Altlastensanierung notwendig werden, sind das entsprechende Risiko bzw. die Kosten für die Sanierung von der Verkäuferschaft der entsprechenden Teilflächen zu tragen.

Die Vertragsparteien sind von der Urkundsperson auf die Bedeutung dieser Bestimmung aufmerksam gemacht worden.

3.4.

Die Mutationstabelle der Gemeinde Obersiggenthal Nr., ausgestellt von Kreisgeometer Beat Steinmann am DATUM, wird von den Parteien und von der Ur-



[Handwritten signature]

kundsperson datiert und unterzeichnet und als integrierender Bestandteil dieser Urkunde anerkannt.

3.5

Die Einwohnergemeinde Obersiggenthal übergibt Rudolf Hurter spätestens anlässlich der Vertragsunterzeichnung alle LIG Obersiggenthal/61 betreffenden privaten Versicherungspolice sowie die AGV-Police betreffend die obligatorische Brandversicherung.

Die Rechte und Pflichten aus den privaten Versicherungen gehen auf den Käufer über, wenn dieser den Übergang nicht innert 30 Tagen seit der Anmeldung dieses Vertrags beim Grundbuchamt schriftlich ablehnt (Art. 54 VVG).

Eine allfällig mit der obligatorischen Brandversicherung verknüpfte Wasserversicherung bei der AGV kann innert 14 Tagen nach Zustellung der Police gekündigt werden.

3.6.

Die Kosten dieses Vertrags (Geometerkosten ohne Vermarkung, Urkundsperson und Grundbuchamt) übernehmen die Parteien je zur Hälfte.

Die Kosten der Vermarkung gehen zu Lasten von Rudolf Hurter.

Allfällige Finanzierungskosten für den Kauf gehen allein zu Lasten des Käufers.

3.7.

Eine allfällige Grundstückgewinnsteuer geht nach Gesetz allein zu Lasten der Verkäufer/Veräusserer.

3.8.

Die Urkundsperson wird ermächtigt und beauftragt, diesen Vertrag und alle damit zusammenhängenden Ausweise dem Grundbuchamt Baden zur Eintragung anzumelden.

3.9.

Das Original dieses Vertrages geht an das Grundbuchamt Baden. Die Parteien erhalten beglaubigte Fotokopien.

III. Verschiedene Bestimmungen des Vorvertrages

1.

Das Original dieses Vorvertrages bleibt bei der Urkundsperson. Die Parteien erhalten je eine beglaubigte Fotokopie.

2.

Dieser Vorvertrag ersetzt den bisherigen Konsortialvertrag zwischen Rudolf Hurter und den bisherigen Eigentümern der Parzellen LIG Obersiggenthal/109, 110 und der Einwohnergemeinde Obersiggenthal vom Oktober 2009.

Nachdem Rudolf Hurter im Frühjahr 2013 die Parzellen LIG Obersiggenthal/109 und LIG Obersiggenthal/110 erworben hat, sind im Perimeter des Schildes Ost der Zentrumszone nur noch die unterzeichnenden Grundeigentümer für die weiteren Schritte zuständig.

Die Arbeit des Konsortiums Arealentwicklung Schild Ost ist abgeschlossen.

3.

Der Einwohnerrat Obersiggenthal hat diesem Rechtsgeschäft an seiner Sitzung vom 02.06.2016 seine Zustimmung erteilt.

Gemäss § 38 Ziff. 5 der Gemeindeordnung ist der Einwohnerrat für dieses Rechtsgeschäft abschliessend zuständig.

4.

Rudolf Hurter ist berechtigt, die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag – namentlich auch des abzuschliessenden Hauptvertrags – mittels schriftlicher Abtretungsvereinbarung an Dritte zu übertragen.

Die Übertragung bedarf der schriftlichen Zustimmung durch die Einwohnergemeinde Obersiggenthal, welche diese nur verweigern darf, wenn der Übernehmer nicht bereit ist, sämtliche Rechte und Pflichten aus dieser Vereinbarung und dem Parzellierungs- und Abtretungsvertrag zu übernehmen oder wenn der Übernehmer die Erwerbsvoraussetzungen im Sinne des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland nicht erfüllt.

5.

Die durch diesen Vorvertrag entstehenden Kosten (Urkundsperson) werden von den Vertragsparteien je zur Hälfte getragen, unter solidarischer Haftbarkeit.

6.

Falls bis **31.12.2022** weder eine rechtsgültige Baubewilligung noch eine Fristerstreckung infolge objektiv wichtiger Gründe zu Stande kommt, fällt dieser Vertrag ersatzlos dahin.

Eine Erstreckung der Frist ist spätestens bis zum 30. September 2022 durch schriftliche Eingabe mit Angabe der Gründe bei der anderen Vertragspartei und beim beurkundenden Notar zu beantragen.

Sofern die vorgenannten Voraussetzungen erfüllt sind, sind die Parteien verpflichtet, unter Leitung der Urkundsperson über einen Nachtrag zu diesem Vorvertrag zu verhandeln und einen adäquaten Lösungsvorschlag zu unterzeichnen.

Obersiggenthal, den 8. Mai 2019

Die Parteien:

Einwohnergemeinde Obersiggenthal

Namens des Gemeinderates:



Dieter Martin

Simon Knecht



Rudolf Hurter

B.

Öffentliche Beurkundung:

1.

Rudolf Hurter, geb. 21.09.1971, von Affoltern a.A./ZH in Obersiggenthal, 5415 Nussbaumen, Hertensteinstrasse 15, ist mir persönlich bekannt.

2.

Die Einwohnergemeinde Obersiggenthal handelt durch den Gemeinderat und dieser durch den Gemeindeammann, Dieter Martin, und den Gemeindeschreiber, Simon Knecht.

Gemäss § 38 Ziff. 5 der Gemeindeordnung von Obersiggenthal ist der Einwohnerrat für dieses Rechtsgeschäft abschliessend zuständig.

Der Einwohnerrat der Gemeinde Obersiggenthal hat dem Verkauf der Parzelle 61 an die Entwicklungsträger des Markthofs Schild Ost zu einem Preis von mindestens CHF 1'250.00 pro Quadratmeter an seiner Sitzung vom 02.06.2016 (mit Auflagen) zugestimmt. Dieser Beschluss ist rechtskräftig.

3.

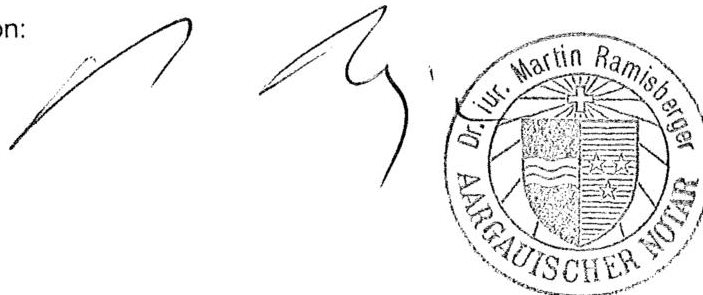
Rudolf Hurter sowie Dieter Martin und Simon Knecht haben diese Urkunde in meiner Gegenwart gelesen und mir persönlich erklärt, diese enthalte ihren mitgeteilten Willen.

Unmittelbar anschliessend haben sie diese Urkunde vor mir eigenhändig unterzeichnet.

Obersiggenthal, den 8. Mai 2019

Prot.-Nr. 2019/70

Die Urkundsperson:



The image shows two handwritten signatures in black ink. To the right of the signatures is a circular notary seal. The seal features a central coat of arms with a sunburst above it. The text around the perimeter of the seal reads "Dr. iur. Martin Ramisberger" at the top and "AARGAUISCHER NOTAR" at the bottom.

