

Entwurf vom 22.05.2024

errichtet von

LIC. IUR. WERNER LANZ
AARGAUISCHE URKUNDSPERSON

mit Büro in Wettingen

beurkundet in Rudolfstetten-Friedlisberg am

VORVERTRAG
ZUM ABSCHLUSS EINES KAUFVERTRAGES
UND EINES KAUFRECHTSVERTRAGES

1 VERTRAGSPARTEIEN

1.1 Die Verkäuferschaft:

Einwohnergemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg, vertreten durch den Gemeinderat, Friedlisbergstrasse 11, 8964 Rudolfstetten-Friedlisberg

als Alleineigentümerin

1.2 Die Käuferschaft:

Real North AG, UID-CHE-151.938.153, Aktiengesellschaft mit Sitz in Zug, Erlenweg 8, 6312 Steinhäusern

als Alleineigentümerin

2 VORBEMERKUNGEN

2.1 Die Käuferschaft ist Eigentümerin der Liegenschaft LIG Rudolfstetten-Friedlisberg 1100. Sie beabsichtigt, die Nachbarsgrundstücke LIG Rudolfstetten-Friedlisberg 999 und 1112 von der Verkäuferschaft zu erwerben, um auf diesen insgesamt drei Parzellen in Etappen eine Überbauung mit ca. 266 Wohneinheiten zu realisieren. Für das geplante Bauprojekt ist nebst einer Baubewilligung einerseits ein rechtskräftiger Sondernutzungsplan (Gestaltungsplan) erforderlich und andererseits hängt das Projekt von der Rechtskraft der neuen Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde ab. Weder der Sondernutzungsplan (Gestaltungsplan) noch die neue Bau- und Nutzungsordnung sind zum Zeitpunkt des heutigen Vertragsabschlusses in Rechtskraft erwachsen.

2.2 Die Verkäuferschaft wird vorgängig zum abzuschliessenden Kaufvertrag eine öffentlich zu beurkundende Mutation vornehmen, dies auf Basis des beiliegenden Situationsplans. Leichte Abweichungen der Grenzsetzung sind möglich, wobei diesen Abweichungen im späteren Kaufvertrag beim Kaufpreis Rechnung zu tragen ist.

Im Rahmen dieser beim zuständigen Geometer noch in Auftrag zu gebenden Mutation wird eine Fläche von voraussichtlich 359 m² (genaue Vermessung durch Geometer vorbehalten) ab der Parzelle LIG Rudolfstetten-Friedlisberg 999 abgetrennt, welche im Eigentum der Verkäuferschaft verbleibt. Es wird vorliegend davon ausgegangen, dass die Restparzelle, welche anschliessend an die Käuferschaft übertragen wird, die Parzellennummer 999 behält.

Gegenstand des abzuschliessenden Kaufvertrages bilden nebst der Liegenschaft LIG Rudolfstetten-Friedlisberg 1112 ausdrücklich nur die neue Fläche von LIG Rudolfstetten-Friedlisberg 999 (voraussichtlich 1'278 m² [genaue Vermessung durch Geometer vorbehalten]).

2.3 Die Vertragsparteien vereinbaren, dass gleichzeitig mit Abschluss des Kaufvertrages ein Kaufrechtsvertrag zugunsten der Verkäuferschaft betreffend die Parzellen LIG Rudolfstetten-Friedlisberg 751, 890 und 891 zu nachstehenden Konditionen (vgl. Ziffer 5) abgeschlossen wird.

2.4 Die Vertragsparteien vereinbaren zudem, nach bestem Wissen und Gewissen über eine Verlängerung der in diesem Vertrag erwähnten Fristen zu verhandeln, sofern sich zeigt, dass sich Verzögerungen im Planungsablauf ergeben, welche weder der Käuferschaft noch der Verkäuferschaft anzulasten sind.

2.5 Vor diesem Hintergrund und um den Erwerb der erwähnten Grundstücke durch die Käuferschaft noch vor der zu erstellenden Parzellierung zu sichern, schliessen die Vertragsparteien nachfolgende, vorvertragliche Vereinbarungen.

3 VORVERTRAGLICHE VEREINBARUNGEN

3.1 Kaufvertrag

Die Verkäuferschaft verpflichtet sich, die nachfolgend aufgeführten Liegenschaften LIG Rudolfstetten-Friedlisberg 999 (neue Fläche nach erfolgter Mutation gem. Ziffer 2.2 hiervor) und LIG Rudolfstetten-Friedlisberg 1112 der Käuferschaft zu verkaufen und die Käuferschaft verpflichtet sich, diese Liegenschaften entsprechend den nachfolgenden Bedingungen gemäss Ziffer 4 hiernach zu erwerben und somit den vorliegenden Vorvertrag in einen Hauptvertrag umzuwandeln und dem Grundbuchamt Wohlen zur Eintragung anzumelden.

Die Vertragsparteien verpflichten sich, den Kaufvertrag innert 90 Tagen nach Rechtskraft des erforderlichen Sondernutzungsplans (Gestaltungsplan) und der neuen Bau- und Nutzungsordnung abzuschliessen und dem Grundbuchamt zur Eintragung anzumelden.

3.2 Mutation

Die Verkäuferschaft verpflichtet sich, nach Rechtskraft des erforderlichen Sondernutzungsplans (Gestaltungsplan) sowie der neuen Bau- und Nutzungsordnung und vorgängig zum abzuschliessenden Kaufvertrag eine öffentlich zu beurkundende Mutation betreffend die Liegenschaft LIG Rudolfstetten-Friedlisberg 999 vorzunehmen. Die Mutation erfolgt auf Basis des beiliegenden Situationsplans, der von den Vertragsparteien anlässlich der Beurkundung des vorliegenden Vorvertrages unterzeichnet und als Vertragsbestandteil erklärt wird.

Die Vertragsparteien nehmen zur Kenntnis, dass die nachfolgend aufgeführten Grundbuchbeschriebe jenen im Zeitpunkt des Abschlusses des Vorvertrages entsprechen und Änderungen daran möglich sind, soweit diese auf öffentlich-rechtlichen Grundlagen basieren. Insbesondere ist den Vertragsparteien bekannt, dass im Rahmen der auszuarbeitenden Mutation die Grundbucheinträge zu bereinigen sind, was eine Änderung der Einträge nach sich ziehen kann. Schliesslich nehmen die Vertragsparteien zur Kenntnis, dass die Vermessung der Bodenbedeckung sowie der Gebäude durch den Geometer vorgenommen wird und sich bis zum Zeitpunkt der Eigentumsübertragung verändern kann.

3.3 Kaufrechtsvertrag

Die Käuferschaft verpflichtet sich, der Verkäuferschaft an ihren Grundstücken LIG Rudolfstetten-Friedlisberg 751, 890 und 891 Kaufrechte entsprechend den in Ziffer 5 genannten Bedingungen einzuräumen und den vorliegenden Vorvertrag gleichzeitig mit dem Abschluss des Kaufvertrages (Ziffer 3.1 vorstehend) in einen Hauptvertrag umzuwandeln und dem Grundbuchamt Wohlen zur Eintragung anzumelden.

3.4 **Vertragsunterzeichnung**

Dieser Vorvertrag wird innert 3 Wochen, nachdem der Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung vom 6. Juni 2024 über die Veräusserung der Parzellen 999 und 1112 rechtskräftig geworden ist, unterzeichnet.

Wird die Zustimmung durch die Einwohnergemeindeversammlung verweigert, so werden die Kosten von den Vertragsparteien je zur Hälfte getragen.

3.5 **Sondernutzungsplan (Gestaltungsplan) und Baugesuch**

Die Käuferschaft verpflichtet sich, spätestens 12 Monate nach Rechtskraft des Beschlusses der Gemeindeversammlung dem Gemeinderat einen formell korrekt ausgearbeiteten und bewilligungsfähigen Sondernutzungsplan (Gestaltungsplan) zur Einleitung des Genehmigungsverfahrens vorzulegen. Nach rechtskräftiger Genehmigung des Sondernutzungsplans (Gestaltungsplan) wird der Eigentumsübergang an die Käuferschaft im Grundbuch erfolgen und diese verpflichtet sich zur Einreichung eines Baugesuchs über das ganze Areal innert einer Frist von 24 Monaten nach Eintragung des Kaufvertrages im Grundbuch (Tagebuch).

Die Verkäuferschaft setzt sich für eine beförderliche Behandlung des Sondernutzungsplanverfahrens (Gestaltungsplan) sowie des Baubewilligungsverfahrens ein.

3.6 **Finanzierungszusicherung**

In Bezug auf den vorliegenden Vorvertrag hat die Käuferschaft anlässlich der Unterzeichnung eine Finanzierungszusicherung eines Schweizerischen Bank- bzw. Versicherungsinstituts vorzulegen.

3.7 **Verpflichtungen der Käuferschaft im Rahmen des Bauprojekts**

Die Käuferschaft bestätigt, dass sie Kenntnis davon hat, dass im Rahmen des Bauprojektes Erschliessungsstrassen und Verbindungswege zwischen Alpenweg und Oberer Dorfstrasse auf eigene Kosten zu erstellen sind und der Verkäuferschaft auf diesen Erschliessungsstrassen und Verbindungswegen öffentliche Fuss- und Fahrwegrechte einzuräumen sind. Die genaue Lage dieser Strassen und Wege wird im Gestaltungsplan definiert.

3.8 **Belastungen der Vertragsobjekte**

Die Vertragsparteien verpflichten sich, neue, die durch die Verträge betroffenen Liegenschaften nur mit Zustimmung der jeweils anderen Partei mit Verträgen mit Drittparteien zu belasten.

3.9 Nutzung der Kaufobjekte (LIG Rudolfstetten-Friedlisberg 999 und 1112) während der Dauer des Vorvertrages

3.9.1 Rechte/Pflichten der Verkäuferschaft

Die Verkäuferschaft ist berechtigt, die Kaufobjekte LIG Rudolfstetten-Friedlisberg 999 und 1112 während der Dauer des Vorvertrages zu vermieten resp. zu verpachten, wobei sie sicherzustellen hat, dass die der Käuferschaft nachfolgend in Ziffer 3.9.2 eingeräumten Rechte nicht erschwert oder verunmöglicht werden.

Die Kaufobjekte sind während dieser Dauer ordentlich zu unterhalten, so dass der aktuelle Zustand jenem im Zeitpunkt der Eigentumsübertragung entspricht.

Allfällige Zwischennutzungen sind so zu vereinbaren, dass einer späteren miet- und pachtfreien Eigentumsübertragung nichts im Wege steht. Die Verkäuferschaft hält die Käuferschaft diesbezüglich schadlos.

3.9.2 Rechte der Käuferschaft

Die Käuferschaft ist berechtigt, während dieser Zeit die Grundstück jederzeit und uneingeschränkt zu betreten.

Die Käuferschaft ist sodann berechtigt, unter Ankündigungsfrist von 3 Monaten die Grundstücke zu betreten und Sondierbohrungen vorzunehmen, Vermessungen durchzuführen sowie Gerüste- Werbe- und Bautafeln aufzustellen.

3.10 Nutzung der Kaufrechtsobjekte (LIG Rudolfstetten-Friedlisberg 751, 890 und 891) während der Dauer des Vorvertrages

Die Kaufrechtsgeberin ist berechtigt, die Kaufrechtsobjekte LIG Rudolfstetten-Friedlisberg 751, 890 und 891 während der Dauer des Vorvertrages zu vermieten resp. zu verpachten.

Die Kaufrechtsobjekte sind durch die Kaufrechtsgeberin während dieser Dauer ordentlich zu unterhalten, so dass der aktuelle Zustand jenem im Zeitpunkt der Eigentumsübertragung entspricht.

3.11 Anzahlung / Sicherstellung durch Register-Schuldbriefe

3.11.1 Die Käuferschaft verpflichtet sich, innert 20 Tagen nach der Unterzeichnung dieses Vorvertrages Zug um Zug gegen Errichtung der Registerschuldbriefe gemäss Ziffer 3.11.2 hiernach eine Anzahlung in Höhe von CHF 10'000'000.00 (in Worten: Schweizer Franken zehn Millionen/nullnull) an die Aargauische Kantonalbank, Aarau, auf Konto IBAN CH14 0076 1020 0650 0006 9, lautend auf die Verkäuferschaft, zu leisten.

3.11.2 Zur Sicherstellung der Anzahlung gemäss Ziffer 3.11.1 hiervoor ist die Käuferschaft berechtigt, zugunsten ihrer Bank ein oder mehrere Register-Schuldbriefe in Höhe von maximal CHF 10'000'000.00 auf den noch im Eigentum der Verkäuferschaft stehenden Liegenschaften LIG Rudolfstetten-Friedlisberg 999 und 1112 als Gesamtpfandrecht/e zu errichten (Drittpfandverhältnis). Die Verkäuferschaft verpflichtet sich, den hierfür nötigen Pfandvertrag zu unterzeichnen und dem Grundbuchamt Wohlen zum Vollzug anzumelden.

Die Kosten für die Schuldbrieferrichtung/en gehen zulasten der Käuferschaft.

3.12 Rücktrittsrecht

3.12.1 Die Käuferschaft ist berechtigt, vom vorliegenden Vorvertrag zurückzutreten, sofern eine der nachfolgenden Bedingungen eintritt:

- a) Der Sondernutzungsplan (Gestaltungsplan) erwächst aus Gründen, welche nicht die Käuferschaft zu verantworten hat, nicht in Rechtskraft.
- b) Die Bau- und Nutzungsordnung erwächst nicht gemäss aktuell vorliegendem Vorschlag in Rechtskraft. Hierbei gilt insbesondere das Rücktrittsrecht, sofern die Ausnützung von 1.13 in der rechtskräftigen Bau- und Nutzungsordnung unterschritten wird. Das Rücktrittsrecht gilt nicht, sofern die Bau- und Nutzungsordnung Änderungen erfährt, welche die Überbaubarkeit (mit AZ von mindestens 1.13) der hier betroffenen Parzellen LIG Rudolfstetten-Friedlisberg 999, 1100 und 1112 nicht tangiert.
- c) Der Sondernutzungsplan (Gestaltungsplan) und die Bau- und Nutzungsordnung sind innert 5 Jahren nach Beurkundung dieses Vorvertrages nicht in Rechtskraft erwachsen.

3.12.2 Vom Rücktrittsrecht ist innert 6 Monaten nach Eintritt einer der in Ziffer 3.12.1 genannten Bedingung Gebrauch zu machen. Das Rücktrittsrecht ist der Verkäuferschaft per Einschreiben anzuzeigen.

3.12.3 Im Falle des Rücktritts aus den in Ziffer 3.12.1 lit. a) oder c) genannten Gründen ist die Käuferschaft berechtigt, nur die geleistete Anzahlung in Höhe von CHF 10'000'000.00 (vgl. Ziffer 3.11.1 hiervoor) zurückzufordern.

Im Falle des Rücktritts aus dem in Ziffer 3.12.1 lit. b) genannten Grund ist die Käuferschaft berechtigt, die geleistete Anzahlung in Höhe von CHF 10'000'000.00 (vgl. Ziffer 3.11.1 hiervoor) zuzüglich den ausgewiesenen Finanzierungskosten zurückzufordern.

3.13 Die Rückforderungssumme wird innert 30 Tagen nach erster Aufforderung (Einschreiben) Zug um Zug gegen die Abtretung der Gläubigerrechte der Register-Schuldbriefe gemäss Ziffer 3.11.2 hiervoor zur Zahlung fällig.

4 BESTIMMUNGEN DES KAUFVERTRAGES

Präambel

Der Kaufvertrag ist gemäss den nachfolgenden Bedingungen abzuschliessen:

4.1 Vertragsparteien

4.1.1 Die Verkäuferschaft:

Einwohnergemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg, vertreten durch den Gemeinderat, Friedlisbergstrasse 11, 8964 Rudolfstetten-Friedlisberg

als Alleineigentümerin

4.1.2 Die Käuferschaft:

Real North AG, UID-CHE-151.938.153, Aktiengesellschaft mit Sitz in Zug, Erlenweg 8, 6312 Steinhäusern

als Alleineigentümerin

4.2 Kaufsobjekte

4.2.1 LIG Rudolfstetten-Friedlisberg 999

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	Rudolfstetten-Friedlisberg (BFS-Nr. 4075)
Grundbuch-Typ	Eidgenössisch
Grundstück-Nr	999
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH108650731564
Fläche	ca. 1'278 m ²
Mutation	
Plan-Nr.	3
Lagebezeichnung	Islere
Bodenbedeckung	Strasse, Weg, 1'127 m ² Trottoir, 368 m ² Gartenanlage, 142 m ²
Gebäude / Bauten	Keine
Bemerkungen Grundbuch	(1841)
Dominierte Grundstücke	Keine

Anmerkungen / Dienstbarkeiten / Grundlasten / Vormerkungen / Grundpfandrechte

Keine

Die definitive Fläche von LIG Rudolfstetten-Friedlisberg 999 ergibt sich aus der dereinstigen Mutationsurkunde.

4.2.2 LIG Rudolfstetten-Friedlisberg 1112

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	Rudolfstetten-Friedlisberg (BFS-Nr. 4075)
Grundbuch-Typ	Eidgenössisch
Grundstück-Nr	1112
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH128673155028
Fläche	22'661 m ² ,
Mutation	
Plan-Nr.	3
Lagebezeichnung	Islere
Bodenbedeckung	Gebäude, 109 m ² Strasse, Weg, 233 m ² Übrige befestigte Fläche, 284 m ² Acker, Wiese, Weide, 6'643 m ² Gartenanlage, 14'197 m ² Geschlossener Wald, 889 m ² Übrige bestockte Fläche, 306 m ²
Gebäude / Bauten	Gebäude, 46 m ² Gebäude, 18 m ² Gebäude, 45 m ²
Bemerkungen Grundbuch	(214)
Dominierte Grundstücke	Keine

Anmerkungen

11.09.1934 003-920	Drainageunterhaltungspflicht	ID.003-2012/001249
--------------------	------------------------------	--------------------

Dienstbarkeiten

17.05.1955 003-547	(L) Fuss- und Fahrwegrecht	ID.003-1955/065585	
	z.G. LIG Rudolfstetten-Friedlisberg/1114		25.04.1956 003-651
05.03.1964 003-337	(L) SDR Selbständiges und dauerndes Quellenrecht verselbständigt	ID.003-2012/001248	
	z.G. SDR Rudolfstetten-Friedlisberg/1112-1		
05.03.1964 003-338	(L) Wasserleitung	ID.003-1955/065587	
	z.G. LIG Rudolfstetten-Friedlisberg/1117		

Grundlasten / Vormerkungen / Grundpfandrechte

Keine

4.3 **Kaufpreis**

4.3.1 Der Kaufpreis für die unter Ziffer 4.2 hiervor aufgeführten Kaufsobjekte beträgt CHF 1'200.00 pro m² und damit

für:

LIG Rudolfstetten-Friedlisberg 1112 (22'661 m ²)	CHF	27'193'200.00
LIG Rudolfstetten-Friedlisberg 999 (voraussichtlich 1'278 m ²)	CHF	<u>1'533'600.00</u>
Total	CHF	28'726'800.00

(in Worten: Schweizer Franken achtundzwanzig Millionen siebenhundertsechszwanzigtausendachthundert/nullnull).

4.3.2 Der Kaufpreis für das Grundstück LIG Rudolfstetten-Friedlisberg 999 wird aufgrund der tatsächlichen Fläche nach erfolgter, noch zu erstellender Mutation (vgl. Ziffer 2.2 hiervor) berechnet. Dabei ist die Flächendifferenz zum aufgeführten Kaufpreis von CHF 1'200.00 pro m² zu berücksichtigen.

4.3.3 Der Kaufpreis wird wie folgt getilgt:

a) Anzahlung

Eine zinslose Anzahlung in Höhe von CHF 10'000'000.00 wurde bereits auf das Konto CH14 0076 1020 0650 0006 9, bei der Aargauischen Kantonalbank, Aarau, lautend auf die Verkäuferschaft, überwiesen.

b) Teilzahlung

Eine weitere Zahlung in Höhe von CHF 10'000'000.00 ist **innert 30 Tagen** nach Eintrag des Kaufvertrages im Tagebuch des Grundbuchamtes Wohlen auf das Konto CH14 0076 1020 0650 0006 9, bei der Aargauischen Kantonalbank, Aarau, lautend auf die Verkäuferschaft, zur Zahlung fällig.

c) Restkaufpreis

Der Restkaufpreis in Höhe von CHF 8'726'800.00 ist **innert 4 Monaten** nach Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung über das ganze Areal auf das Konto CH14 0076 1020 0650 0006 9, bei der Aargauischen Kantonalbank, Aarau, lautend auf die Verkäuferschaft, zu überweisen.

wiederum ausmachend den Gesamtkaufpreis von CHF 28'726'800.00

4.3.4 Der Restkaufpreis gemäss Ziffer 4.3.3 lit. c) hiervor wird gemäss Ziffer 4.3.2 hiervor angepasst.

4.3.5 Mit separater öffentlicher Urkunde räumt die Käuferschaft der Verkäuferschaft Kaufsrechte an den Parzellen LIG Rudolfstetten-Friedlisberg 751, 890 und 891 ein. Uebt die Verkäuferschaft ihr Kaufsrecht aus, so wird die Kaufpreisrestanz gemäss Ziffer 4.3.3 lit. c) hiervor im Umfang der Kaufpreisforderung für die Parzellen 751, 890 und 891 sofort fällig und kann mit der Kaufpreisforderung für die Kaufrechtsobjekte verrechnet werden. Die Kaufpreisrestanz reduziert sich um den Verrechnungsbetrag und wird nach Massgabe von Ziffer 4.3.3 lit.c) hiervor zur Zahlung fällig.

4.4 Rückkaufsrecht

4.4.1 Der Verkäuferschaft wird ab Unterzeichnung des Kaufvertrages für eine Dauer von 30 Monaten ein Rückkaufsrecht an den Kaufobjekten eingeräumt. Für den Kaufpreis gelten die Bestimmungen in Ziffer 4.3 hiervor (CHF 1'200.00 / m²).

4.4.2 Das Rückkaufsrecht ist ausübbar, wenn seitens der Käuferschaft (1) innert 24 Monaten seit Eigentumsübertragung (Eintragung des Kaufvertrages im Tagebuch des Grundbuchamtes) kein formell korrektes Baugesuch eingereicht wird oder (2) der Baubeginn einer rechtskräftig erteilten Baubewilligung nicht fristgerecht erfolgt oder (3) eine Teilzahlung gem. Ziffer 4.3.3 trotz Ansetzung einer angemessenen Nachfrist nicht bezahlt wird.

4.4.3 Bei Ausübung des Rückkaufsrechts sind der Käuferschaft die bereits geleisteten An- bzw. Teilzahlungen (total CHF 20'000'000.00) Zug um Zug gegen die Abtretung der Gläubigerrechte der Register-Schuldbriefe gemäss Ziffer 3.11.2 hiervor zurückzuerstatten.

4.4.4 Das Rückkaufsrecht ist im Grundbuch wie folgt vorzumerken (Eintragungsvorschlag):

Auf LIG Rudolfstetten-Friedlisberg 999 und 1112:

Last: Rückkaufsrecht, ausübbar gemäss Beleg, bis (*Datum*),
zG Einwohnergemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg, Rudolfstetten-Friedlisberg

4.4.5 Die Kosten für die Vormerkung des Rückkaufsrechts im Grundbuch (Urkundsperson und Grundbuchamt) werden von den Vertragsparteien je hälftig getragen.

Die Kosten im Falle der Ausübung des Rückkaufsrechts gehen zulasten der Käuferschaft (Real North AG).

4.5 Weitere Vertragsbestimmungen

4.5.1 Der Antritt von Nutzen und Schaden erfolgt mit Grundbucheintrag (Eintrag im Tagebuch des Grundbuchamtes).

4.5.2 Ohne Kontrollpflicht des Grundbuchamtes wird vereinbart:

Die Käuferschaft hat anlässlich der Unterzeichnung des Kaufvertrages die unwiderrufliche Zahlungsverpflichtung eines Schweizerischen Bank- bzw. Versicherungsinstituts vorzulegen, woraus hervorgeht, dass die noch nicht geleisteten Kaufpreiszahlungen gemäss Ziffer 4.3.3 lit. b) und c) hiervor vertragsgemäss und bedingungslos auf das von der Verkäuferschaft bezeichnete Bankkonto vergütet werden.

Der Kaufvertrag kann dem Grundbuchamt zur Eintragung angemeldet werden, sobald die obengenannte unwiderrufliche Zahlungsverpflichtung vorliegt.

- 4.5.3 Bei Zahlungsverzug ist ohne weitere Mahnung ein Verzugszins von 5% p.a. fällig.
- 4.5.4 Die Kaufsobjekte werden der Käuferschaft im Zeitpunkt der Eigentumsübertragung (Ziffer 4.5.1) miet- und pachtfrei übergeben.
- 4.5.5 Den Vertragsparteien ist bekannt, dass der Kaufvertrag der Zustimmung durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt (BVU), Abteilung Wald, bedarf. Die Urkundsperson wird beauftragt und ermächtigt, die erforderliche Zustimmung vor der Anmeldung des Vertrages beim Grundbuchamt einzuholen.
- 4.5.6 Die Vertragsparteien sind von der Urkundsperson auf die Art. 192-196 des Schweizerischen Obligationenrechtes (OR) über die Rechtsgewährleistung sowie die Art. 197 ff. und Art. 219 OR über die Sachgewährleistung (Mängelhaftung) aufmerksam gemacht worden.

Die Käuferschaft übernimmt die Vertragsobjekte in dem ihr bekannten, gegenwärtigen Zustand. Die erwerbende Partei hat die Vertragsobjekte besichtigt und erklärt insbesondere, Kenntnis von den vorhandenen Drainageleitungen, der Zonenzugehörigkeit der Kaufsobjekte und vom Erschliessungszustand der Kaufsobjekte Kenntnis zu haben.

Jede Gewährspflicht (Haftung) der Verkäuferschaft für Rechts- und Sachmängel an den Vertragsobjekten im Sinne des OR wird aufgehoben, soweit in diesem Kaufvertrag nichts anderes vereinbart ist. Die Verkäuferschaft hat auch ausserhalb dieses Vertrages keine Zusicherung für die Vertragsobjekte abgegeben. Die Vertragsparteien sind von der Urkundsperson über die Bedeutung dieser Freizeichnungsklausel orientiert worden. Insbesondere darüber, dass diese Vereinbarung ungültig ist, wenn die Verkäuferschaft der Käuferschaft die Gewährsmängel absichtlich oder grobfahrlässig bzw. arglistig verschwiegen hat (Art. 100 Abs. 1, 192 Abs. 3 und 199 OR).

- 4.5.7 Die Verkäuferschaft sichert zu, dass die Kaufsobjekte bis zur Parzellengrenze in der Gemeindestrasse Islerenstrasse erschlossen sind und keine Erschliessungsbeiträge ausser den ordentlichen Anschlussgebühren zu entrichten sind.
- 4.5.8 Die Käuferschaft bestätigt, dass die Urkundsperson sie über den wesentlichen Inhalt und die Bedeutung der im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeiten orientiert hat.

Im Zusammenhang mit der auf LIG Rudolfstetten-Friedlisberg 1112 eingetragenen Dienstbarkeit „(L) „SDR Selbständiges und dauerndes Quellenrecht verselbständigt, z.G. SDR Rudolfstetten-Friedlisberg/1112-1“ ist der Käuferschaft bekannt, dass die Verkäuferschaft in Bezug auf die örtliche Lage dieser Dienstbarkeit ein Gutachten eingeholt hat und das erwähnte Quellenrecht sich

„höchstwahrscheinlich“ nicht auf dem überbaubaren Teil der Parzelle befindet. Sollte wider Erwar- ten die Lage der Dienstbarkeit eine negative Auswirkung auf die Bebaubarkeit des betroffenen Kaufsobjekts zur Folge haben, so verpflichtet sich die Verkäuferschaft, diese auf eigene Kosten zu beheben resp. die Käuferschaft diesbezüglich schadlos zu halten.

Im Übrigen verzichtet die Käuferschaft auf Wiedergabe der Dienstbarkeiten im Wortlaut. Die Ver- käuferschaft sichert sodann zu, dass auf den Vertragsobjekten keine öffentlich-rechtlichen, nicht im Grundbuch eingetragenen Belastungen vorliegen.

4.5.9 Allfällig bestehende privatrechtliche Versicherungen gehen unter Vorbehalt des Ablehnungsrechts nach Art. 54 des Versicherungsvertragsgesetzes auf die Kaufpartei über. Die dreissigtägige Ableh- nungsfrist beginnt mit der Einschreibung dieses Vertrages im Tagebuch. Die Verkäuferschaft si- chert der Käuferschaft zu, dass keine Versicherungspolice auf den Vertragsobjekten vorhanden sind, resp. diese auf den Zeitpunkt des Eigentumsübergangs gekündigt wurden.

4.5.10 Nachdem keine elektrischen Installationen auf der Liegenschaft vorhanden sind, ist kein Sicher- heitsnachweis erforderlich.

4.5.11 Sollten betreffend die Kaufsobjekte Nebenkosten anfallen, so werden über diese ausseramtlich per Nutzen- und Schadensbeginn innert 60 Tagen eine marchzählige Abrechnung erstellt. Ein sich ergebender Saldo wird 30 Tage nach Vorliegen der Abrechnung zur Bezahlung fällig.

4.5.12 Die Parteien sind auf die Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) und die dazugehörige Verordnung (BewV) hingewiesen wor- den.

Die Käuferschaft erklärt, dass sie nicht von Personen im Ausland beherrscht wird (Art. 6 BewG) und nicht auf Rechnung einer Person im Ausland handelt. Sie verpflichtet sich, einen entsprechen- den Feststellungsbeschluss einzuholen (Art. 17 BewG und Art. 15 BewV).

4.5.13 Die Vertragsparteien stellen fest, dass zum Zeitpunkt der Beurkundung auf dem Vertragsobjekt kein im Kataster der belasteten Standorte (KbS) verzeichneter Standort gemäss Art. 32^{bis} Abs. 3 USG liegt.

Abklärungen, ob sich auf der Liegenschaft Altlasten befinden oder die bestehenden Bauten und Anlagen mit Gebäudeschadstoffen belastet sind, ist alleinige Sache der Käuferschaft. Die Verkäu- ferschaft gibt diesbezüglich keinerlei Zusicherungen ab. Sollten sich wider Erwar- ten Altlasten auf der Liegenschaft befinden oder Bauten und Anlagen Gebäudeschadstoffe enthalten, so ist deren Bestimmung und Entfernung mit Kostenfolge alleinige Sache der Käuferschaft.

4.5.14 Die Käuferschaft erklärt, dass ihr die Radonkarte des Bundesamtes für Gesundheitswesen (www.ch-radon.ch) bekannt ist. Sie erklärt ausdrücklich, dass sie in diesem Zusammenhang auf jegliche Ansprüche gegenüber der Verkäuferschaft verzichtet.

4.5.15 Die Kosten des Kaufvertrages (Urkundsperson und Grundbuchamt) gehen unter solidarischer Haftbarkeit je hälftig zulasten der Vertragsparteien.

Allfällige Finanzierungskosten trägt vollumfänglich die Käuferschaft.

Eine allfällige Grundstückgewinnsteuer oder Gewinnsteuer ist von der Verkäuferschaft zu bezahlen.

4.5.16 Die Vertragsparteien weisen das Grundbuchamt Wohlen an, der Urkundsperson sowie der finanzierenden Bank eine Tagebuchbestätigung zuzustellen.

4.5.17 Das Original des Kaufvertrages geht als Rechtsgrundaussweis und Beleg an das Grundbuchamt Wohlen. Die Vertragsparteien erhalten je eine beglaubigte Kopie.

5 BESTIMMUNGEN DES KAUFRECHTSVERTRAGS

Präambel

Der Kaufrechtsvertrag ist gemäss den nachfolgenden Bedingungen abzuschliessen:

5.1 Vertragsparteien

5.1.1 Die Kaufrechtsgeberin / Verkäuferschaft:

Real North AG, UID-CHE-151.938.153, Aktiengesellschaft mit Sitz in Zug, Erlenweg 8, 6312 Steinhäusern

als Alleineigentümerin

5.1.2 Die Kaufrechtsnehmerin / Käuferschaft:

Einwohnergemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg, vertreten durch den Gemeinderat, Friedlisbergstrasse 11, 8964 Rudolfstetten-Friedlisberg

als Alleineigentümerin

5.2 Kaufrechtsobjekte

Die Kaufrechtsgeberin räumt der Kaufrechtsnehmerin an den nachbezeichneten Grundstücken ein Kaufrecht ein:

5.2.1 LIG Rudolfstetten-Friedlisberg 751

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	Rudolfstetten-Friedlisberg (BFS-Nr. 4075)
Grundbuch-Typ	Eidgenössisch
Grundstück-Nr	751
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH531586507427
Fläche	702 m ² ,
Mutation	
Plan-Nr.	1
Lagebezeichnung	Chilchmatt
Bodenbedeckung	Gebäude, 156 m ² Strasse, Weg, 32 m ² Übrige befestigte Fläche, 55 m ² Gartenanlage, 459 m ²
Gebäude / Bauten	Mehrfamilienhaus, Mutschellenstrasse 19, 8964 Rudolfstetten 00 Versicherungs Nr.: 245, 156 m ²
Bemerkungen Grundbuch	(LB 751)
Dominierte Grundstücke	Rudolfstetten-Friedlisberg/766 Anteil unbekannt

Anmerkungen

01.01.1933 003-1079	Drainageunterhaltungspflicht	ID.003-2012/002295
---------------------	------------------------------	--------------------

Dienstbarkeiten

05.07.1949 003-753	(R) Fuss- und Fahrwegrecht	ID.003-1955/067477
	z.L. LIG Rudolfstetten-Friedlisberg/510	30.05.1951 003-537
	z.L. LIG Rudolfstetten-Friedlisberg/511	30.05.1951 003-537
	z.L. LIG Rudolfstetten-Friedlisberg/794	30.05.1951 003-537
12.07.1974 003-2139	(R) Kanalisationsdurchleitungsrecht	ID.003-1955/069329
	z.L. LIG Rudolfstetten-Friedlisberg/755	
	z.L. LIG Rudolfstetten-Friedlisberg/756	
	z.L. LIG Rudolfstetten-Friedlisberg/1756	

Grundlasten / Vormerkungen

Keine

Grundpfandrechte

16.01.1954 003-42	Register-Schuldbrief, Fr. 130'000.00, 1. Pfandstelle, Max. 6%, ID.003-2012/002597, Einzelpfandrecht	
	Grundpfandgläubiger Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich (UID: CHE-166.233.400)	31.01.2019 023-2019/1279/0
16.01.1954 003-43	Register-Schuldbrief, Fr. 20'000.00, 2. Pfandstelle, Max. 6%, ID.003-2012/002602, Nachrückungsrecht, Einzelpfandrecht	
	Grundpfandgläubiger Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich (UID: CHE-166.233.400)	31.01.2019 023-2019/1279/0
17.12.2018 023-2018/13820/0	Register-Schuldbrief, Fr. 1'605'000.00, 3. Pfandstelle, Max. 10%, ID.023-2019/000070, Einzelpfandrecht	
	Grundpfandgläubiger Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich (UID: CHE-166.233.400)	17.12.2018 023-2018/13820/0

5.2.2 **LIG Rudolfstetten-Friedlisberg 890**

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	Rudolfstetten-Friedlisberg (BFS-Nr. 4075)
Grundbuch-Typ	Eidgenössisch
Grundstück-Nr	890
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH515074158627
Fläche	832 m ² ,
Mutation	
Plan-Nr.	1
Lagebezeichnung	Chilchmatt
Bodenbedeckung	Gebäude, 261 m ² Strasse, Weg, 18 m ² Übrige befestigte Fläche, 194 m ² Gartenanlage, 359 m ²
Gebäude / Bauten	Garage, Versicherungs-Nr.: 318, 63 m ² Gesamtfläche 106 m ² (auf mehreren Grundstücken) Mehrfamilienhaus, Mutschellenstrasse 21, 8964 Rudolfstetten 00 Versicherungs-Nr.: 304, 198 m ²
Bemerkungen Grundbuch	(LB 890)
Dominierte Grundstücke	Rudolfstetten-Friedlisberg/766 Anteil unbekannt

Anmerkungen / Grundlasten / Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten

17.10.1955 003-1344	(R) Fuss- und Fahrwegrecht ID.003-1955/065235 z.L. LIG Rudolfstetten-Friedlisberg/510 z.L. LIG Rudolfstetten-Friedlisberg/511 z.L. LIG Rudolfstetten-Friedlisberg/794
23.08.2011 003-3534	(R) Näherbaurecht ID.003-1955/068709 z.L. LIG Rudolfstetten-Friedlisberg/1113

Grundpfandrechte

28.12.1959 003-1736	Register-Schuldbrief, Fr. 235'000.00, 1. Pfandstelle, Max. 6%, ID.003-2012/002588, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich (UID: CHE-166.233.400)	31.01.2019 023-2019/1285/0
28.12.1959 003-1737	Register-Schuldbrief, Fr. 50'000.00, 2. Pfandstelle, Max. 6%, ID.003-2012/002589, Nachrückungsrecht, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich (UID: CHE-166.233.400)	31.01.2019 023-2019/1285/0
17.12.2018 023-2018/13820/0	Register-Schuldbrief, Fr. 2'265'000.00, 3. Pfandstelle, Max. 10%, ID.023-2019/000071, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich (UID: CHE-166.233.400)	17.12.2018 023-2018/13820/0

5.2.3 **LIG Rudolfstetten-Friedlisberg 891****Grundstückbeschreibung**

Gemeinde	Rudolfstetten-Friedlisberg (BFS-Nr. 4075)
Grundbuch-Typ	Eidgenössisch
Grundstück-Nr	891
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH508650741522
Fläche	1'052 m ² ,
Mutation	
Plan-Nr.	1
Lagebezeichnung	Chilchmatt
Bodenbedeckung	Gebäude, 621 m ² Strasse, Weg, 39 m ² Übrige befestigte Fläche, 177 m ² Gartenanlage, 215 m ²
Gebäude / Bauten	Gebäude (Detail s. AGV Police), Versicherungs Nr.: 557, 1 m ² Gesamtfläche 1'283 m ² (unterirdisch, auf mehreren Grundstücken) Garage, Versicherungs Nr.: 318, 43 m ² Gesamtfläche 106 m ² (auf mehreren Grundstücken) Gebäude (Detail s. AGV Police), Versicherungs Nr.: 248, 379 m ² Gebäude (Detail s. AGV Police), Versicherungs Nr.: 494, 1 m ² Gesamtfläche 357 m ² (auf mehreren Grundstücken) Mehrfamilienhaus, Versicherungs Nr.: 305, 198 m ² (LB 891)
Bemerkungen Grundbuch Dominierte Grundstücke	Habsburgstrasse 49, 8964 Rudolfstetten 00 Habsburgstrasse 51, 8964 Rudolfstetten 00 Rudolfstetten-Friedlisberg/766 Anteil unbekannt

Anmerkungen

01.01.1933 003-1079	Drainageunterhaltungspflicht 2012/002288	ID.003-
---------------------	---	---------

Dienstbarkeiten

15.11.1945 003-809	(L) Kanalisationsdurchleitungsrecht z.G. LIG Rudolfstetten-Friedlisberg/879 z.G. LIG Rudolfstetten-Friedlisberg/952	ID.003- 1955/066335 27.04.1950 003-495 27.04.1950 003-495
29.06.2005 003-3105	(R) Grenz- und Näherbaurecht z.L. LIG Rudolfstetten-Friedlisberg/892	ID.003- 1955/066985
29.06.2005 003-3105	(L) Grenz- und Näherbaurecht z.G. LIG Rudolfstetten-Friedlisberg/892	ID.003- 1955/066986
29.06.2005 003-3105	(R) Durchleitungsrecht z.L. LIG Rudolfstetten-Friedlisberg/892	ID.003-1955/066988

Grundlasten / Vormerkungen

Keine

Grundpfandrechte

28.12.1959 003-1738	Register-Schuldbrief, Fr. 235'000.00, 1. Pfandstelle, Max. 6%, ID.003-2012/002592, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich (UID: 31.01.2019 023-2019/1288/0 CHE-166.233.400)
28.12.1959 003-1739	Register-Schuldbrief, Fr. 50'000.00, 2. Pfandstelle, Max. 6%, ID.003-2012/002594, Nachrückungsrecht, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich (UID: 31.01.2019 023-2019/1288/0 CHE-166.233.400)

17.12.2018
023-2018/13820/0

Register-Schuldbrief, Fr. 2'635'000.00, 3. Pfandstelle, Max.
10%, ID.023-2019/000072, Einzelpfandrecht
Grundpfandgläubiger Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich (UID: 17.12.2018 023-2018/13820/0
CHE-166.233.400)

5.2.4 **Beschrieb des dominierten Grundstücks LIG Rudolfstetten-Friedlisberg 766**

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	Rudolfstetten-Friedlisberg (BFS-Nr. 4075)
Grundbuch-Typ	Eidgenössisch
Grundstück-Nr	766
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH528674155077
Fläche	405 m ² ,
Mutation	
Plan-Nr.	1
Lagebezeichnung	Chilchmatt
Bodenbedeckung	Strasse, Weg, 405 m ²
Gebäude / Bauten	Keine
Bemerkungen Grundbuch	(568)
Dominierte Grundstücke	Keine

Anmerkungen / Dienstbarkeiten / Grundlasten / Vormerkungen / Grundpfandrechte

Keine

5.3 **Bestimmungen und Bedingungen der Kaufsrechte**

5.3.1 **Dauer**

Die Kaufsrechte werden ab Unterzeichnung des Kaufrechtsvertrages für eine Dauer von 10 Jahren bis zum (*Datum*) eingeräumt.

5.3.2 **Entschädigung**

Für die Einräumung der Kaufsrechte ist keine Entschädigung geschuldet.

5.3.3 **Verpflichtung betreffend Grundbucheintragungen**

Die Kaufrechtsgeberin verpflichtet sich, während der Kaufrechtsdauer ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung der Kaufrechtsnehmerin keine dinglichen Verfügungen über die Kaufsobjekte vorzunehmen, insbesondere diese nicht mit zusätzlichen Grundpfandrechten zu belasten oder weitere Anmerkungen, Vormerkungen, Dienstbarkeiten oder Grundlasten einzutragen.

5.3.4 **Bedingung und Frist zur Ausübung**

Die Parteien schliessen mit heutigem Datum einen öffentlich zu beurkundenden Kaufvertrag betreffend die Liegenschaften LIG Rudolfstetten-Friedlisberg 999 und 1112 ab. Auf diesen Grundstücken (sowie auf der sich bereits im Eigentum der Real North AG befindenden LIG Rudolfstetten-Friedlisberg 1100) wird durch die Kaufrechtsgeberin eine Überbauung realisiert, wofür die erforderliche Baubewilligung noch nicht in Rechtskraft erwachsen ist.

Die Parteien vereinbaren, dass die mit dem Kaufrechtsvertrag eingeräumten Kaufsrechte an den in Ziffer 5.2 hiavor aufgeführten Grundstücken erst nach Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung über das ganze Areal ausgeübt werden können. Ab Vorliegen der in Rechtskraft erwachsenen Baubewilligung können die Kaufsrechte innert einer Frist von 3 Monaten durch die Kaufrechtsnehmerin ausgeübt werden.

5.3.5 **Gemeinsame Ausübung**

Alle Kaufsrechte für die in Ziffer 5.2 aufgeführten Grundstücke können durch die Kaufrechtsnehmerin nur gemeinsam, d.h. zeitgleich, ausgeübt werden.

5.3.6 **Ausübung der Kaufsrechte**

Zur Ausübung der Kaufsrechte hat die Kaufrechtsnehmerin der Kaufrechtsgeberin und im Doppel der beurkundenden Urkundsperson innert Ausübungsfrist per Einschreiben eine schriftliche und rechtsgültig unterzeichnete Ausübungserklärung für sämtliche Kaufsobjekte zu übergeben.

Gleichzeitig hat die Kaufrechtsnehmerin der Kaufrechtsgeberin und im Doppel der beurkundenden Urkundsperson ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen eines schweizerischen Finanzinstituts auszuhändigen, wonach dieses verpflichtet ist, den gemäss Kaufrechtsvertrag vereinbarten Kaufpreis gemäss nachfolgend Ziffer 5.4.1 vertragsgemäss zu bezahlen. Das Zahlungsverprechen ist nicht bzw. nicht in vollem Umfang erforderlich, wenn die Kaufrechtsnehmerin die Verrechnung mit der Restzahlung aus dem Kaufvertrag erklärt.

Sind diese zwei Bedingungen erfüllt, d.h. liegen der Urkundsperson die Ausübungserklärung und – falls erforderlich – das Zahlungsverprechen vor, so hat diese die Unterlagen unverzüglich beim zuständigen Grundbuchamt zur Anmeldung der Eigentumsübertragung einzureichen. Die Ausübungserklärung muss daher mindestens 14 Tage vor Ablauf der Ausübungsfrist gemäss Ziffer 5.3.4 bei der beurkundenden Urkundsperson eintreffen, damit eine fristgerechte Anmeldung erfolgen kann.

Das Vorliegen der Ausübungserklärung und des Zahlungsverprechens sind vom Grundbuchamt nicht zu überprüfen.

5.3.7 **Übertragbarkeit**

Die Kaufsrechte sind nicht übertragbar.

5.3.8 **Planungsberechtigung**

Die Kaufrechtsberechtigte ist berechtigt, ab Unterzeichnung des Kaufrechtsvertrages die Gegenstand des Kaufsrechts bildenden drei Liegenschaften in die Planung für einen neuen Gestaltungsplan oder ähnliche Projektentwicklungen miteinzubeziehen. Die Kaufrechtsgeberin wird auf erste Aufforderung hin allfällige Pläne, Gesuche und dergleichen als Eigentümerin unterzeichnen.

5.3.9 Grundbucheintrag

Die Kaufrechte sind im Grundbuch wie folgt vorzumerken (Eintragungsvorschlag):

Auf LIG Rudolfstetten-Friedlisberg 751, 890 und 891:

Last: Kaufrecht, nicht übertragbar, nur gemeinsam ausübbar, bis (*Datum*),
zG Einwohnergemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg, Rudolfstetten-Friedlisberg

5.4 Bestimmungen für den Kaufvertrag

5.4.1 Kaufpreis

Der Kaufpreis für die unter Ziffer 5.2 hiavor aufgeführten

Kaufobjekte beträgt pauschal **CHF 7'637'200.00**

(in Worten:

Schweizer Franken sieben Millionen sechshundertsiebenunddreissigtausendzweihundert/nullnull)

abzüglich einer jährlichen Altersentwertung der Gäude in Höhe von CHF 75'000.00 ab 1. August 2024.

Der Kaufpreis wird wie folgt getilgt:

a) Sicherstellung Gewinnsteuer

Ein Betrag in Höhe von 3 % des Kaufpreises, welcher unter Berücksichtigung der jährlichen Entwertung zu bestimmen ist, ist zur Sicherstellung der Gewinnsteuer **innert 30 Tagen** nach Eintragung dieses Kaufvertrages im Tagebuch des Grundbuches auf das Konto CH22 0900 0000 1571 6429 1, lautend auf Steueramt des Kantons Aargau, Bezug jur. Personen/Grundpfandrecht, 5001 Aarau mit dem Vermerk: «Kaufvertrag vom (*Datum*)», zu überweisen.

b) Restkaufpreis

Der Restkaufpreis, welcher ebenfalls unter Berücksichtigung der jährlichen Entwertung zu bestimmen ist, wird **innert 30 Tagen** nach Eintragung dieses Vertrages im Tagebuch des Grundbuches zur Zahlung fällig.

Die Vertragsparteien sind berechtigt, den Restkaufpreis mit der Restkaufpreisforderung der Kaufrechtsnehmerin aus dem Kaufvertrag betreffend die Grundstücke LIG Rudolfstetten-Friedlisberg 999 und 1112 (vgl. Ziffer 4.3.3 lit. c) bzw. Ziffer 4.3.5 des Kaufvertrags) zu verrechnen.

5.5 Weitere Vertragsbestimmungen

- 5.5.1 Der Antritt von Nutzen und Schaden erfolgt mit Grundbucheintrag der Handänderung (Eintrag im Tagebuch des Grundbuchamtes).
- 5.5.2 Die bestehenden Schuldbriefe werden der Käuferschaft bzw. der finanzierenden Bank unbelastet übertragen.
- 5.5.3 Die Kaufsobjekte sind vermietet. Die Kaufrechtsberechtigte wird die bei Ausübung des Kaufrechts bestehenden Mietverträge übernehmen.
- 5.5.4 Die Vertragsparteien sind von der Urkundsperson auf die Art. 192-196 des Schweizerischen Obligationenrechtes (OR) über die Rechtsgewährleistung sowie die Art. 197 ff. und Art. 219 OR über die Sachgewährleistung (Mängelhaftung) aufmerksam gemacht worden.

Die Käuferschaft übernimmt die Vertragsobjekte in dem ihr bekannten, gegenwärtigen Zustand. Die erwerbende Partei hat das Vertragsobjekt besichtigt.

Jede Gewährspflicht (Haftung) der Verkäuferschaft für Rechts- und Sachmängel am Vertragsobjekt im Sinne des OR wird aufgehoben, soweit in diesem Kaufrechtsvertrag nichts anderes vereinbart ist. Die Verkäuferschaft hat auch ausserhalb dieses Vertrages keine Zusicherung für das Vertragsobjekt abgegeben. Die Parteien sind von der Urkundsperson über die Bedeutung dieser Freizeichnungsklausel orientiert worden. Insbesondere darüber, dass diese Vereinbarung ungültig ist, wenn die Verkäuferschaft der Käuferschaft die Gewährsmängel absichtlich oder grobfahrlässig bzw. arglistig verschwiegen hat (Art. 100 Abs. 1, 192 Abs. 3 und 199 OR).

- 5.5.5 Die Käuferschaft bestätigt, dass die Urkundsperson sie über den wesentlichen Inhalt und die Bedeutung der im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeiten orientiert hat. Sie verzichtet auf Wiedergabe der Dienstbarkeiten im Wortlaut.
- 5.5.6 Allfällig bestehende privatrechtliche Versicherungen gehen unter Vorbehalt des Ablehnungsrechts nach Art. 54 des Versicherungsvertragsgesetzes auf die Kaufpartei über. Die dreissigtägige Ablehnungsfrist beginnt mit der Einschreibung dieses Vertrages im Tagebuch.
- 5.5.7 Die Käuferschaft nimmt zur Kenntnis, dass gemäss Verordnung des Bundes über elektrische Niederspannungsinstallationen vom 7. November 2001 (NIV) bei jeder Handänderung eine Kontrolle der elektrischen Hausinstallationen auf ihre Kosten durchgeführt werden muss, falls nicht ein höchstens 5 Jahre alter Sicherheitsnachweis vorliegt.

Die Kosten der Kontrolle und eine allfällige Mängelbehebung und deren Kosten gehen zu Lasten der Verkäuferschaft; der entsprechende Nachweis der Kontrolle wird bei Schlüsselübergabe an die Käuferschaft ausgehändigt.

5.5.8 Über die öffentlichen und privaten Abgaben erstellt die Verkäuferschaft ausseramtlich per Nutzen- und Schadenbeginn innert 60 Tagen eine marchzählige Abrechnung. Ein sich ergebender Saldo wird 30 Tage nach Vorliegen der Abrechnung zur Bezahlung fällig.

5.5.9 Die Vertragsparteien stellen fest, dass zum Zeitpunkt der Beurkundung auf dem Vertragsobjekt kein im Kataster der belasteten Standorte (KbS) verzeichneter Standort gemäss Art. 32^{bis} Abs. 3 USG liegt.

Abklärungen, ob sich auf der Liegenschaft Altlasten befinden oder die bestehenden Bauten und Anlagen mit Gebäudeschadstoffen belastet sind, ist alleinige Sache der Käuferschaft. Die Verkäuferschaft gibt diesbezüglich keinerlei Zusicherungen ab. Sollten sich wider Erwarten Altlasten auf der Liegenschaft befinden oder Bauten und Anlagen Gebäudeschadstoffe enthalten, so ist deren Bestimmung und Entfernung mit Kostenfolge alleinige Sache der Käuferschaft.

5.5.10 Die Käuferschaft erklärt, dass ihr die Radonkarte des Bundesamtes für Gesundheitswesen (www.ch-radon.ch) bekannt ist. Sie erklärt ausdrücklich, dass sie in diesem Zusammenhang auf jegliche Ansprüche gegenüber der Verkäuferschaft verzichtet.

5.5.11 Die Kosten des Kaufrechtsvertrages (Urkundsperson und Grundbuchamt) sowie der späteren Handänderung gehen unter solidarischer Haftbarkeit je hälftig zulasten der Vertragsparteien.

Allfällige Finanzierungskosten trägt vollumfänglich die Käuferschaft.

Eine allfällige Grundstück- oder Gewinnsteuer ist von der Verkäuferschaft zu bezahlen.

5.5.12 Die Vertragsparteien weisen das Grundbuchamt Wohlen an, der Urkundsperson sowie der finanzierenden Bank eine Tagebuchbestätigung zuzustellen.

5.5.13 Das Original des Kaufrechtsvertrages geht als Rechtsgrundausweis und Beleg an das Grundbuchamt Wohlen. Die Vertragsparteien erhalten je eine beglaubigte Kopie.

6 WEITERE VERTRAGSBESTIMMUNGEN DES VORVERTRAGES

6.1 Die Kosten dieses Vorvertrages gehen unter solidarischer Haftbarkeit je zur Hälfte der Vertragsparteien.

6.2 Der vorliegende Vorvertrag wird einfach ausgefertigt. Das Original verbleibt vorläufig bei der Urkundsperson und die Vertragsparteien erhalten je eine beglaubigte Kopie.

Rudolfstetten-Friedlisberg,

Die Vertragsparteien:

Die Verkäuferschaft:

Einwohnergemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg

Namens des Gemeinderates:

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

.....
Reto Bissig

.....
Urs Schuhmacher

Die Käuferschaft:

Real North AG

Der Bevollmächtigte:

.....
Stephan Rogger