

EINGEGANGEN

22. SEP. 2024



ÖFFENTLICHE URKUNDE

errichtet von

NOTAR LIC. IUR. ROGER SEILER

URKUNDSPERSON DES KANTONS AARGAU

mit Büro in 5610 Wohlen
beurkundet in 5612 Villmergen, den

KAUFVERTRAG

für Fr. 490'000.--

I. Vertragsparteien

1. Verkäuferschaft

Herr **Raphael Markus Hofstetter**, geb. 27. August 1971, ledig, von Romoos LU, in 5610 Wohlen, Steindlerstrasse 14, mit Büro in 5612 Villmergen, Unterdorfstrasse 2 (Korrespondenzadresse)
(ausgewiesen durch Schweizer ID Nr. E3730391)

als **Willensvollstrecker**

im Nachlass der Frau Adelheid Michel, geb. 17. April 1937, von Villmergen AG, in Villmergen AG wohnhaft gewesen

2. Käuferin

Einwohnergemeinde Villmergen

vertreten durch den Gemeinderat Villmergen und dieser durch die Herren Ulrich Wilhelm Lütolf, geb. 28. April 1962, von Schongau LU, in Hilfikon AG, Gemeinde Villmergen AG, Gemeindeammann, (ausgewiesen durch Schweizer ID Nr. C9847844), und Josef Würsch, geb. 23. Juli 1975, von Emmetten NW, in Schafisheim AG, Gemeindeschreiber, (ausgewiesen durch Schweizer ID Nr. E5275724)

II. Vertragsobjekt

Die Verkäuferschaft, Herr **Raphael Hofstetter**, als Willensvollstrecker im Nachlass der Frau Adelheid Michel,

veräussert an

die Käuferin, **Einwohnergemeinde Villmergen**,

und diese übernimmt zu Eigentum folgende Liegenschaft als

Vertragsobjekt:

Grundbuch Villmergen Nr. 2452

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	Villmergen (BFS-Nr. 4080)
Grundbuch-Typ	Eidgenössisch
Grundstück-Nr	2452
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH745015939207
Fläche	317 m ² ,
Mutation	Geometergeschäft: 2020/6/0, AV-Mutation
Plan-Nr.	92
Lagebezeichnung	Unterdorf
Bodenbedeckung	Gebäude, 104 m ² Strasse, Weg, 6 m ² Gartenanlage, 207 m ²
Gebäude / Bauten	Einfamilienhaus, Versicherungs Nr.: 406, 104 m ² Schulhausstrasse 16, 5612 Villmergen
Bemerkungen Grundbuch	(1739)
Dominierte Grundstücke	Keine

Anmerkungen

Keine

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

(Nachrückungsrechte siehe Pfandrechte)

Keine

Grundpfandrechte

Infolge vorgängiger Löschung keine

III. Kaufpreis und Zahlungsmodus

1. Der Kaufpreis für das Vertragsobjekt beträgt
pauschal Fr. 490'000.--
=====
- (Franken vierhundertneunzigtausend).

2. Dieser Kaufpreis von Fr. 490'000.-- wird von der Käuferin wie folgt getilgt:

- 2.1 Ein Kaufpreisteilbetrag von 3 % des Kaufpreises,
somit Fr. 14'700.--
- (Franken vierzehntausendsiebenhundert),

wird auf den 31. März 2025 zur Zahlung fällig.

Die Zahlung hat für Rechnung der Verkäuferschaft an die Gemeindeverwaltung Villmergen, Abteilung Finanzen, zu erfolgen, auf das Konto IBAN CH03 3000 0001 3025 2542 9, lautend auf Steuerbezug Aarg. Gemeinden (Villmergen), 5001 Aarau (Vermerk: Verkauf GB Nr. 2452 / Erben Adelheid Michel / Referenz-Nr. ...).

Dieser Betrag dient der Sicherstellung der durch den vorliegenden Kaufvertrag auf Seiten der Verkäuferschaft ausgelösten steuerlichen Abgaben (Grundstückgewinnsteuern und auf Veräusserungsgewinnen erhobene Einkommens- und Gewinnsteuern).

Die Abrechnung über diesen Betrag hat die Verkäuferschaft mit der Abteilung Finanzen der Gemeinde Villmergen selbst und direkt vorzunehmen.

Ü b e r t r a g

Fr. 14'700.--

Übertrag Fr. 14'700.--

2.2 Ein Kaufpreisteilbetrag von Fr. 475'300.--

(Franken vierhundertfünfundsiebzigtausend-
dreihundert)

wird ebenfalls auf den 31. März 2025 zur Zah-
lung fällig.

Die Zahlung hat auf das Konto IBAN CH26 8080
8007 2958 0865 8, lautend auf Adelheid Michel
sel., bei der Raiffeisen Schweiz Genossenschaft,
St. Gallen, zu erfolgen.

Ausmachend den Kaufpreis von Fr. 490'000.--

=====

Die Aufteilung des Kaufpreises (nach Bezahlung der Steuern) nimmt die Ver-
käuferschaft separat und ausservertraglich vor.

3. Die Verkäuferschaft verzichtet einstweilen auf eine Sicherstellung des Kauf-
preises.

Die Urkundsperson wird seitens der Verkäuferschaft bevollmächtigt und be-
auftragt, diesen Kaufvertrag dem Grundbuchamt Wohlen sofort nach dessen
Unterzeichnung zur Eintragung der Handänderung anzumelden.

IV. Verschiedene Vertragsbestimmungen

1. Der Besitzesantritt des Vertragsobjektes durch die Käuferin in Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahr erfolgt am 1. April 2025 (= Antrittstag) mit obligatorischer Wirkung.

Die Vertragsparteien erklären sich ausdrücklich damit einverstanden, dass dieser Kaufvertrag sofort nach dessen Unterzeichnung dem Grundbuchamt Wohlen zur Eintragung der Handänderung angemeldet werden kann.

2. Die Verkäuferschaft leistet der Käuferin für das Vertragsobjekt und für die darauf stehenden Gebäulichkeiten mit deren Einrichtungen, Maschinen und Apparaten keinerlei Währschaft, weder für Rechts- noch für Sachmängel. Jede Gewährleistung wird - soweit gesetzlich zulässig - seitens der Verkäuferschaft wegbedungen. Die Käuferin übernimmt das Vertragsobjekt und die Gebäulichkeiten mit deren Einrichtungen, Maschinen und Apparaten in dem Zustand, in dem sie sich am Antrittstage befinden. Die Käuferin erklärt, dass sie den heutigen Zustand der Gebäulichkeiten und der Einrichtungen, Maschinen und Apparate von den erfolgten Besichtigungen her kennt.

Das Vertragsobjekt wird der Käuferin auf den Antrittstag in grösstenteils geräumtem und in ungereinigtem Zustand übergeben. Es werden ausdrücklich keine weiteren Räumungs- und Reinigungsarbeiten durch die Verkäuferschaft mehr vorgenommen.

Der Käuferin ist bekannt, dass im Vertragsobjekt noch weitere Räumungs-, Entsorgungs- und Reinigungsarbeiten vorzunehmen sind. Sämtliche Kosten für die weitere Räumung, für die Entsorgung und für die Reinigung des Vertragsobjektes gehen zu Lasten der Käuferin.

Die Verkäuferschaft wird an den mitverkauften Gebäulichkeiten und an den Einrichtungen auch keinerlei Reparatur- oder Renovationsarbeiten mehr vornehmen lassen. Die im Gebäude Nr. 406 vorhandenen Maschinen und Apparate werden ebenfalls im heutigen Zustand übernommen. Sollten diese Maschinen und Apparate nicht mehr funktionsfähig sein, werden sie von der Käuferin auf ihre Kosten ersetzt. Die Käuferin erklärt, dass sie über den baulichen Zustand der Gebäulichkeiten und über den Zustand der Einrichtungen eingehend 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. Das Vertragsobjekt und die darauf stehenden Gebäulichkeiten werden der Käuferin auf den Antrittstag frei von Miet- und Pachtverhältnissen übergeben.
4. Die Käuferin erklärt, dass sie über die Orts- und Zonenlage des Vertragsobjektes, über die auf dieses Grundstück zutreffenden öffentlich-rechtlichen Bau- und Nutzungsvorschriften und damit über dessen weiteren Überbauungs- und Verwendungsmöglichkeiten orientiert ist. Sie trägt das Risiko einer allfälligen Neuüberbauung des Vertragsobjektes, allfälliger Aus- oder Umzonungen sowie aller behördlicher Massnahmen.

Bezüglich der auf dem Vertragsobjekt stehenden Gebäulichkeiten vereinbaren die Vertragsparteien, dass ein allfälliger späterer Rückbau dieser Gebäulichkeiten und deren Entsorgung auf Kosten der Käuferin gehen. Die Verkäuferschaft leistet hieran keinerlei Beiträge.

Die Verkäuferschaft leistet der Käuferin für die Qualität des Baugrundes und für die Tauglichkeit des Baugrundes für eine allfällige Neuüberbauung keinerlei Währschaft.

Die Vertragsparteien stellen fest, dass das Vertragsobjekt nicht im Kataster der belasteten Standorte des Kantons Aargau eingetragen 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.

5. Die Käuferin erwirbt das Vertragsobjekt im heutigen Erschliessungsgrade. Sämtliche für eine allfällige Neuüberbauung des Grundstückes Grundbuch Villmergen Nr. 2452 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 einer allfälligen Neuüberbauung des Grundstückes zusammenhängenden Gebühren, Beiträge und Abgaben nach den jeweils geltenden Reglementen der Gemeinde Villmergen.

Die Käuferin erklärt, dass sie über den heutigen Erschliessungsgrad des Vertragsobjektes und damit über den Umfang der noch anfallenden Erschliessungsarbeiten orientiert ist.

6. Die Parteien sind darüber orientiert, dass gemäss der Niederspannungs-Installationsverordnung (NIV) der Eigentümer von elektrischen Haus- und Wohnungsinstallationen für den Unterhalt, die Sicherheit und die Kontrolle dieser Installationen verantwortlich ist. Bei jeder Handänderung müssen die elektrischen Installationen kontrolliert werden, falls nicht ein höchstens fünf Jahre alter Sicherheitsnachweis vorliegt. Die Parteien stellen fest, dass eine allfällige Installationskontrolle Sache der Käuferin ist und die Kosten von ihr allein bezahlt werden. Dasselbe gilt für Sanierungsarbeiten, welche auf Grund der Installationskontrolle allenfalls an den elektrischen Anlagen und Einrichtungen ausgeführt werden müssen. Diese berechtigen nicht zur Minderung des Kaufpreises.
7. Die für das Vertragsobjekt bei der Aargauischen Gebäudeversicherung AGV bestehenden obligatorischen Versicherungsverhältnisse für Feuer- und Elementarschäden (Grundversicherung, inklusive allfällige fakultative Zusatzversicherungen) gehen von Gesetzes wegen auf die Käuferin über. Bezüglich allfälliger weiterer fakultativer Versicherungsverhältnisse (Grundeigentümerhaftpflicht, Glasbruch, Gebäudewasserversicherung) wird auf Art. 54 des Schweizerischen Versicherungsvertragsgesetzes (VVG) verwiesen, wonach diese Versicherungsverträge ebenfalls von Gesetzes wegen auf die Käuferin übergehen, wobei ihr jedoch gemäss Art. 54 VVG das Recht zusteht, innerhalb von dreissig Tagen, von der Handänderung (Grundbucheintrag) hinweg gerechnet, den Übergang dieser Versicherungsverträge durch schriftliche Erklärung abzulehnen.
8. Der am Antrittstag im Vertragsobjekt vorhandene Heizmaterialvorrat ist mitverkauft und im Kaufpreis eingeschlossen und geht ohne separate Bezahlung ins Eigentum der Käuferin über.
9. Über sämtliche Nebenkosten des Vertragsobjektes, die Versicherungsprämien, die öffentlich-rechtlichen Abgaben etc. rechnen die Vertragsparteien auf den Antrittstag ausservertraglich ab.
10. Es wird festgestellt, dass auf dem Vertragsobjekt zurzeit keine Anmerkungen, Dienstbarkeiten, Grundlasten und Vormerkungen eingetragen sind.

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.

11. Die Vertragsparteien 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 Vertragsparteien erklären, dass sie keine weitergehenden Abklärungen durch die Urkundsperson wünschen.

Insbesondere halten die Parteien fest, dass allfällige, durch den vorliegenden Kaufvertrag auf Seiten der Verkäuferschaft ausgelöste steuerliche Abgaben (z.B. Grundstückgewinnsteuer) zulasten der Verkäuferschaft gehen und von ihr allein zu bezahlen sind. Die Vertragsparteien sind darüber orientiert, dass für Grundstückgewinnsteuern und für die auf Veräußerungsgewinnen erhobenen Einkommens- und Gewinnsteuern dem Kanton und der Gemeinde ein gesetzliches Grundpfandrecht zusteht.

Die Vertragsparteien vereinbaren, dass ein Betrag von 3 % des Kaufpreises als Sicherstellung der durch den vorliegenden Kaufvertrag auf Seiten der Verkäuferschaft ausgelösten steuerlichen Abgaben direkt an die Abteilung Finanzen der Gemeinde Villmergen überwiesen wird. Die Abteilung Finanzen der Gemeinde Villmergen wird nach erfolgter Schlussabrechnung der steuerlichen Abgaben der Verkäuferschaft einen allfälligen Restbetrag direkt an die Verkäuferschaft auszahlen. Es wird diesbezüglich auf die Ausführungen über die Tilgung des Kaufpreises in Abschnitt III. hiervor verwiesen.

12. Die sämtlichen Notariats- und Grundbuchkosten dieses Kaufvertrages, wofür die Parteien solidarisch haften, werden von diesen je zur Hälfte getragen.

Die Notariats- und Grundbuchkosten für die Eintragung des Erbanges über Frau Adelheid Michel, 1937, im Grundbuch gehen allein zulasten der Verkäuferschaft.

13. Das Original dieses Kaufvertrages wird beim Grundbuchamt Wohlen hinterlegt und dient diesem als Eintragungsbeleg. Die Parteien erhalten je eine beglaubigte Fotokopie dieses Kaufvertrages.
14. Die Urkundsperson wird mit allen erforderlichen Grundbuchanmeldungen bevollmächtigt und beauftragt.
15. Die Verkäuferschaft bzw. die Erben der Frau Adelheid Michel verfügen bei der Veräußerung des Vertragsobjektes nicht über die Wohnung der Familie. Die Zustimmung ihres Ehepartners im Sinne von Art. 169 ZGB ist deshalb nicht erforderlich.

16. In Bezug auf die Verkäuferschaft wird festgestellt, dass keiner der Erben der Frau Adelheid Michel im Ausland wohnt. Dieser Kaufvertrag bedarf somit keiner Zustimmung des Steueramtes des Kantons Aargau als Kantonale Verwaltung für die direkte Bundessteuer im Sinne von Art. 172 DBG.
17. Die Einwohnergemeindeversammlung Villmergen vom 22. November 2024 hat dem Erwerb des Vertragsobjektes gestützt auf Abschnitt VI. § 11 der Gemeindeordnung zugestimmt und den Gemeinderat Villmergen zum Abschluss des entsprechenden Kaufvertrages ermächtigt. Der Beschluss ist rechtskräftig. Es wird auf den betreffenden Auszug aus dem Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung verwiesen.
18. Mit Unterzeichnung dieses Kaufvertrages erklären und bestätigen die Urkundsparteien gegenüber der Urkundsperson, dass sie den vorstehenden Kaufvertrag in Gegenwart der Urkundsperson gelesen haben und dass der Inhalt der Urkunde ihrem Willen entspricht.

Villmergen, den

Für die Verkäuferschaft:

Der Willensvollstrecker im Nachlass der
Frau Adelheid Michel, 1937, Villmergen:

Herr Raphael Hofstetter

Die Käuferin:

Einwohnergemeinde Villmergen
Namens des Gemeinderates
Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber: