



# ÖFFENTLICHE URKUNDE

errichtet von lic. iur. Benedikt Humbel,  
Urkundsperson des Kantons Aargau,  
mit Büro in Baden und Brugg, beurkundet  
in Lengnau (AG), am 09. Dezember 2019

## KAUFVERTRAG

per Fr. 1'300'000.--

### Vertragspartner

#### A) Als Verkäuferschaft

Die Eheleute

- Frau Berta Gmür, geb. 17.05.1949,

- Herr Arnold Franz Gmür, geb. 06.12.1945,

beide von Amden SG, in 6900 Massagno, via Massagno 17


als Gesamteigentümer infolge einfacher Gesellschaft

#### B) Als Käuferschaft

Einwohnergemeinde Lengnau (AG), rechtsgültig vertreten  
durch den Gemeinderat und dieser wiederum von Amtes wegen  
durch den Gemeindeammann und den Gemeindeschreiber

als Alleineigentümerin

*B. Gmür*  
*F. Gmür*



*[Signature]*

## I. Kaufobjekt

Die Eheleute Berta und Arnold Gmür verkaufen hiermit an Einwohnergemeinde Lengnau die nachstehend beschriebene Liegenschaft als neue Alleineigentümerin:

### Liegenschaft Lengnau (AG) / 628

#### Grundstückbeschreibung

Gemeinde	Lengnau (AG) (BFS-Nr. 4312)
Grundbuch-Typ	Eidgenössisch
Grundstück-Nr	628
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH 63668 51573 89
Fläche	1'390 m <sup>2</sup> , , Definitiv anerkanntes Vermessungswerk
Letzte Mutation	
Plan-Nr.	44
Lagebezeichnung	Ober Lengnau
Bodenbedeckung	Übrige befestigte Fläche, 287 m <sup>2</sup> Gartenanlage, 881 m <sup>2</sup> Gebäude, 222 m <sup>2</sup>
Gebäude / Bauten	Mehrfamilienhaus, Garage, Zürichstrasse 30, 5426 Lengnau AG 0 Versicherungs Nr.: 117, 200 m <sup>2</sup> Wohnhaus mit Scheune, Zürichstrasse 32, 5426 Lengnau AG 0 Schopf, Versicherungs Nr.: 118, 22 m <sup>2</sup> Gesamtfläche 184 m <sup>2</sup> (auf mehreren Grundstücken)
Bemerkungen	Alt LB und alt GB 713, C-Beleg 641
Dominierte Grundstücke	Keine

#### Anmerkungen

Keine

#### Dienstbarkeiten

05.04.1961 011-C641	(L) Fahrwegrecht ID.011-1955/090680 z.G. LIG Lengnau (AG)/591
05.04.1961 011-C641	(L) Fahrwegrecht ID.011-1955/090841 z.G. LIG Lengnau (AG)/597
28.06.1978 011-1270	(R) Grenzbaurecht für Garage mit Schopf ID.011-1955/090838 z.L. LIG Lengnau (AG)/598

#### Grundlasten

Keine

#### Vormerkungen

(Nachrückungsrechte siehe Pfandrechte)

Keine

#### Grundpfandrechte

Infolge Löschung keine

## II. Kaufpreis

1. Dieser beträgt für das vorbeschriebene Kaufsobjekt  
pauschal  
(Franken eine Million dreihunderttausend)

**Fr. 1'300'000.--**

2. Die Käuferschaft ist verpflichtet, den gesamten Kaufpreis innert 10 Tagen nach rechtskräftiger Genehmigung des Kaufvertrages durch die Einwohnergemeindeversammlung Lengnau (AG) auf das Klientengeldkonto der beurkundenden Urkundsperson zu überweisen:

Bankverbindung:

UBS Switzerland AG, lt. auf Humbel Benedikt, Baden  
IBAN: CH18 0023 2232 5490 3941 N

3. Nach erfolgter Überweisung des Kaufpreises auf das Klientengeldkonto der beurkundenden Urkundsperson wird die Urkundsperson bei der Grundpfandgläubigerin die beiden Schuldbriefe zur Löschung im Grundbuch einverlangen, den Kaufvertrag dem Grundbuchamt Baden (Bezirk Zurzach) zur Eintragung anmelden und nach erfolgter Grundbucheintragung den Kaufpreis auf das nachfolgend bezeichnete Konto der Verkäuferschaft überweisen.

Bankverbindung der Verkäuferschaft:  
UBS Switzerland AG, Baden  
IBAN: CH18 0023 2232 0093 1204 E



### **III. Verschiedene Bestimmungen**

1. Nutzen und Schaden am vorbeschriebenen Kaufsobjekt gehen mit Eintragung der Handänderung im Grundbuch (Tagebuchdatum massgebend) (= Antrittstermin) auf die Käuferschaft über.
  
2. Das Objekt wird im heutigen bekannten (rechtlichen und tatsächlichen, renovationsbedürftigen) Zustand wie gesehen ohne Reinigung übernommen. Das Objekt wurde besichtigt und gilt als bekannt. Es besteht teilweise Renovationsbedarf an Innenausbau und Technik bzw. an den heutigen Standard. Abklärungen für Umbauten, Statik, öffentlich-rechtliche Vorschriften, Bewilligung etc. sind durch und zu Lasten der Käuferschaft direkt vorzunehmen. Es wird empfohlen, einen Fachmann bzw. Architekten beizuziehen. Die Gewärschaft wird, soweit gesetzlich zulässig, wegbedungen.

Die Vertragspartner bestätigen, von der Urkundsperson über die Bedeutung dieser Bestimmung orientiert worden zu sein.

3. Auf die allfällig erforderliche Überprüfung der elektrischen Hausinstallationen wurden die Parteien aufmerksam gemacht (NIV, Anhang Ziff. 3). Diese Überprüfung muss bei Installationen mit zehn- oder zwanzigjähriger Kontrollperiode dann vorgenommen werden, falls bei der Handänderung nicht ein höchstens fünf Jahre alter Sicherheitsnachweis vorliegt. Die Kosten für die Kontrolle und Behebung von Mängeln gehen zu Lasten der Käuferschaft.
  
4. Gemäss Art. 54 des Schweiz. Versicherungsvertragsgesetzes (VVG) gehen die bezüglich des Kaufsobjektes bestehenden privaten Versicherungsvertragsverhältnisse (Wasserschaden, Glasbruch, Haftpflichtversicherung usw.) automatisch auf die Käuferschaft über, sofern diese die bestehenden Policen bei den betreffenden Versicherungsgesellschaften nicht innert 30 Tagen seit Eintragung der Handänderung im Grundbuch (Tagebuchdatum massgebend) beziehungsweise die freiwilligen Versicherungen der

Aargauischen Gebäudeversicherung (AGV) nicht innert 14 Tagen seit Zustellung der Police kündigen wird. Ebenso sind die privaten Versicherungsunternehmen berechtigt, die bestehenden privaten Versicherungsvertragsverhältnisse innert 14 Tagen nach Kenntnis des neuen Eigentümers zu kündigen. Der Vertrag endet frühestens 30 Tage nach der Kündigung.

Die obligatorische Feuer- und Elementarschadenversicherung der Gebäude Nrn. 117 und 118 bei der Aarg. Gebäudeversicherung (AGV), Aarau, gehen automatisch auf die Käuferschaft über; diese kann nicht gekündigt werden.

Die Vertragspartner nehmen von diesen gesetzlichen Vorschriften Kenntnis.

Die Verkäuferschaft trägt betreffend Versicherungen bis zum Antrittstermin die Verantwortung. Sie übergibt der Käuferschaft spätestens bei Vertragsunterzeichnung Kopien sowie beim Antrittstermin die Originale aller das Kaufsobjekt betreffenden und zu übernehmenden privaten Versicherungspolice sowie die AGV-Police mit der obligatorischen Feuer- und Elementarschadenversicherung mit allfälligen freiwilligen Versicherungen.

5. Betreffend Versicherungsprämien, Wasser und Strom, Gebühren (wie Abwasser- und Abfallgebühren), Ölvorrat, etc. rechnen die Vertragspartner, Wert Antrittstermin, ausseramtlich ab.
  
6. a) Eine allf. Steuer betreffend Veräusserung des vorbeschriebenen Kaufsobjektes geht gemäss Gesetz allein zulasten der Verkäuferschaft. Die Käuferschaft haftet für solche Steuern der Verkäuferschaft nicht.

Die Vertragspartner sind darüber orientiert, dass im Kanton Aargau zur Zeit noch kein gesetzliches Grundpfandrecht für die Besteuerung von Grundstücksgewinnen besteht.



*F. G...* *Hubel*

b) Die Käuferschaft wurde zudem auf die gesetzlichen Grundpfandrechte (vgl. insbesondere Art. 836ff ZGB) aufmerksam gemacht.

Die Verkäuferschaft bestätigt, dass auf dem Kaufsobjekt weder derartige gesetzliche Grundpfandrechte noch Ansprüche auf die Eintragung solcher bestehen.

c) Im Übrigen ist die Abklärung der steuerlichen Folgen des Rechtsgeschäfts Sache der Vertragspartner.

7. Die durch diesen Kaufvertrag entstehenden Kosten (Urkundsperson und Grundbuch) werden von den Vertragspartnern solidarisch je zur Hälfte getragen.

Gemäss § 69 Beurkundungsgesetz (BeurG) und § 5 des Gesetzes über die Grundbuchabgaben haften die Vertragspartner solidarisch für die Gebühren bzw. Abgaben.

8. Das Original dieser Urkunde dient dem Grundbuchamt Baden (Bezirk Zurzach) als Rechtsgrundaussweis.

Die Vertragspartner erhalten beglaubigte Kopien als Orientierungsmittel.

9. Die beurkundende Urkundsperson ist zu allen Anmeldungen an das Grundbuchamt Baden (Bezirk Zurzach) beauftragt und ermächtigt.

Verfügungen des Grundbuchamtes sind ausschliesslich an die Urkundsperson zu richten. Die Vertragspartner bevollmächtigen die Urkundsperson, nach eigenem Ermessen bei Verfügungen des Grundbuchamtes einen entsprechenden Rechtsmittelverzicht abzugeben.

10. Die Käuferschaft bestätigt, dass sie eine Katasterplankopie erhalten hat; aus dieser sind die Grenzen und die Vermarchung genau ersichtlich.

Ebenso wurde sie über die bestehenden Grundbucheinträge informiert.

Die Käuferschaft ist darüber informiert, dass Abklärungen der Bau- und Zonenvorschriften Parteisache sind und dass nebst allenfalls angemerkten auch nicht angemerkte spezielle öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen oder Verträge bestehen können.

11. Die bestehende Mieterschaft wird mit den bekannten Mietverträgen sowie sämtlichen Rechtsverhältnissen (Stand 21.11.2019, zur Zeit keine Kündigungen und keine laufenden Verfahren bei Schlichtung oder Betreibungsamt) übernommen. Der Käuferschaft wurden sämtliche Unterlagen (Mietverträge und Details soweit vorhanden, etc.) in Kopie im roten Käuferordner am 21.11.2019 ausgehändigt. Die Nebenkostenabrechnung (nur Heizung) ist bekannt.
12. Gemäss § 9 der Gemeindeordnung der Gemeinde Lengnau (AG) bedarf der Abschluss dieses Kaufvertrages der Zustimmung der Gemeindeversammlung (geplant im 1. Quartal 2020). Diese Zustimmung bleibt ausdrücklich vorbehalten.

#### **IV. Aufschiebende Bedingung (Genehmigungsvorbehalt) / Grundbucheintrag**

Dieser Kaufvertrag wird unter der aufschiebenden Bedingung der Genehmigung dieses Vertrages durch die Gemeindeversammlung Lengnau (AG) abgeschlossen. Lehnt die Gemeindeversammlung den Abschluss dieses Vertrages ab, fällt dieser entschädigungslos dahin. Die bis zu diesem Zeitpunkt aufgelaufenen Kosten (Urkundsperson) gehen diesfalls zu Lasten der Käuferschaft.

Unmittelbar nach Vorliegen des in Rechtskraft erwachsenen Versammlungsbeschlusses sowie Bezahlung des Kaufpreises gemäss Ziff. II. hievor kann die Anmeldung der Handänderung im Grundbuch erfolgen



\* \* \* \* \*

Die Urkundsparteien bestätigen, dass sie diese Urkunde in Gegenwart der Urkundsperson gelesen haben und der Inhalt der Urkunde ihrem Willen entspricht. Unmittelbar darauf anschliessend haben sie die Urkunde in Gegenwart der Urkundsperson unterzeichnet.

Lengnau (AG), 09. Dezember 2019

A) Als Verkäuferschaft:

B) Als Käuferschaft:

**Einwohnergemeinde Lengnau**

.....  
(Berta Gmür)



.....  
(Arnold Gmür)

Namens des Gemeinderates  
Der Gemeindeammann: Der Gemeindegeschäftsführer:  
.....



## Öffentliche Beurkundung

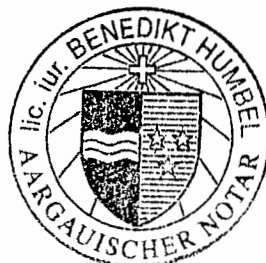
Ich bescheinige:

1. Ich habe diese Urkunde unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften verfasst.
2. Die Einwohnergemeinde Lengnau ist von Gesetzes wegen vertreten durch den Gemeinderat und dieser wiederum von Amtes wegen vertreten durch den
  - Gemeindeammann: Herr Franz Albert Bertschi
  - Gemeindeschreiber: Herr Anselm Beat Rohner

Gemäss Ziff. 9. der Gemeindeordnung fällt die Zuständigkeit für den Abschluss von Verträgen über den Erwerb von Grundstücken in die Kompetenz der Gemeindeversammlung. Aus diesem Grunde hat der Gemeinderat Lengnau den Vertrag vorbehältlich der Zustimmung der Gemeindeversammlung abgeschlossen.

3. Die Urkundsparteien
  - Herr Franz Albert Bertschi (ausgewiesen durch Schweizer Identitätskarte Nr. E2282280)
  - Herr Anselm Beat Rohner (ausgewiesen durch Schweizer Identitätskarte Nr. E7805855)
  - Frau Berta Gmür (ausgewiesen durch Schweizer Identitätskarte Nr. C4834955)
  - Herr Arnold Franz Gmür (ausgewiesen durch Schweizer Identitätskarte Nr. E2446132)haben diese Urkunde in meiner Gegenwart gelesen.
4. Die Urkundsparteien haben mir erklärt, diese Urkunde enthalte ihren mitgeteilten Willen.
5. Die Urkundsparteien haben diese Urkunde in meiner Gegenwart unterzeichnet.
6. Die Urkundsperson bestätigt, dass das Kaufsobjekt nicht im Kataster der belasteten Standorte eingetragen ist.

Lengnau, 09. Dezember 2019  
Prot.-Nr. 760 /2019



Die Urkundsperson:  