



# ÖFFENTLICHE URKUNDE

errichtet von  
Notar Clemens Wymann, Aargauische Urkundsperson,  
mit Büro in Laufenburg, Frick und Möhlin

## KAUFVERTRAG

### I. VERTRAGSPARTEIEN

#### 1. Verkäuferschaft

**Erbengemeinschaft des Schifferle Andreas, geb. 18. Mai 1970, gest. 19. Februar 2023, bestehend aus:**

Den Ehegatten

- **Herr Felix Markus Schifferle**, geb. 25. April 1940, von Döttingen AG,
- **Frau Rita Anna Ida Schifferle-Morath**, geb. 26. Dezember 1942, von Döttingen AG,

beide in 4153 Reinach BL, Dachsweg 24,

als Gesamteigentümer infolge Erbengemeinschaft.

#### 2. Käuferschaft

**Einwohnergemeinde Möhlin**, öffentlich-rechtliche Körperschaft, von Gesetzes wegen vertreten durch den Gemeinderat Möhlin und dieser durch den Gemeindeammann, Herrn Markus Fäs, von Schöffland AG, in Möhlin AG, und den Gemeindeschreiber, Herrn Marius Fricker, von Rapperswil AG, in Münchwilen AG,

als Alleineigentümerin.



*[Handwritten signatures in blue ink]*

## II. KAUFOBJEKT

Die Verkäuferschaft verkauft der Käuferschaft und diese übernimmt das folgende Grundstück zu Alleineigentum:

### Liegenschaft (LIG) Möhlin/1762

#### Grundstückbeschreibung

Gemeinde	Möhlin (BFS-Nr. 4254)	
Grundbuch-Typ	Eidgenössisch	
Grundstück-Nr.	1762	
Form der Führung	Eidgenössisch	
E-GRID	CH 66720 63384 39	
Fläche	1'352 m <sup>2</sup>	
Mutation		
Plan-Nr.	80	
Lagebezeichnung	Bi der Chille	
Bodenbedeckung	Gebäude, 415 m <sup>2</sup> Strasse, Weg, 9 m <sup>2</sup> Übrige befestigte Fläche, 324 m <sup>2</sup> Gartenanlage, 604 m <sup>2</sup>	
Gebäude / Bauten	Gebäude (Detail s. AGV Police), Versicherungs Nr.: 1078, 415 m <sup>2</sup>	Bachstrasse 2, 4313 Möhlin Poststrasse 9, 4313 Möhlin
Bemerkungen Grundbuch	GB 1304 (Katastererneuerung Los 5)	
Dominierte Grundstücke	Keine	

#### Eigentum

STW Möhlin/1762-1 zu 40/100	28.12.1992 009-2805 Begründung Stockwerkeigentum
STW Möhlin/1762-2 zu 60/100	28.12.1992 009-2805 Begründung Stockwerkeigentum

#### Anmerkungen

28.12.1992 009-2805	Stockwerkanteile verpfändet ID.009-2014/007857
28.12.1992 009-2806	Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft ID.009-2014/007856

### Dienstbarkeiten

12.05.1959 009-323 (L) Grenzbaurecht ID.009-1955/151729  
z.G. LIG Möhlin/436

12.05.1959 009-323 (R) Grenzbaurecht ID.009-1955/151730  
z.L. LIG Möhlin/436

07.06.1974 009-1106 (L) Durchleitungsrecht ID.009-2014/007855  
z.G. Swisscom (Schweiz) AG, Ittigen  
(UID: CHE-101.654.423)

### Grundlasten, Vormerkungen, Grundpfandrechte

Keine

Umfassend die Stockwerkeigentumseinheiten (STW) Möhlin/1762-1 und 1762-2:

#### STW Möhlin/1762-1

##### Grundstückbeschreibung

Gemeinde Möhlin (BFS-Nr. 4254)

Grundbuch-Typ Eidgenössisch

Grundstück-Nr. 1762-1

Form der Führung Eidgenössisch

E-GRID CH 47619 28854 93

Stammgrundstück LIG Möhlin/1762

Wertquote 40/100

Sonderrecht Praxisräume Nr. 1 im EG

Bemerkungen Grundbuch

Dominierte Grundstücke Keine

##### Anmerkungen

28.12.1992 009-2806 Reglement der Stockwerkeigentümer-  
Gemeinschaft ID.009-2014/007856

### Dienstbarkeiten, Grundlasten, Vormerkungen

Keine

#### STW Möhlin/1762-2

##### Grundstückbeschreibung

Gemeinde Möhlin (BFS-Nr. 4254)

Grundbuch-Typ Eidgenössisch

Grundstück-Nr. 1762-2

Form der Führung Eidgenössisch



Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'FS'.

E-GRID	CH 48885 46192 56
Stammgrundstück	LIG Möhlin/1762
Wertquote	60/100
Sonderrecht	7 Zimmer-Maisonettewohnung Nr. 2 im OG und Dachgeschoss mit Nebenräumen im UG, Ladenlokal/Büro und zwei Garagen im EG
Bemerkungen Grundbuch	
Dominierte Grundstücke	Keine

### **Anmerkungen**

28.12.1992 009-2806	Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft ID.009-2014/007856
---------------------	---

### **Dienstbarkeiten, Grundlasten, Vormerkungen**

Keine

### **Gesamtpfandrecht auf STW Möhlin/1762-1 und 1762-2**

23.02.2007 009-594	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 2'020'000.00, 1. Pfandstelle, Max. 10%, ID.009-2014/010081, Gesamtpfandrecht, Grundpfandgläubiger Raiffeisenbank Reinach BL Genossenschaft, Reinach BL (UID: CHE-107.285.324)
--------------------	---

### Grundbuchbescrieb

Die Käuferschaft bestätigt, über den wesentlichen Inhalt und die Bedeutung der vorgeannten Grundbucheinträge orientiert zu sein und nimmt zur Kenntnis, dass die Begründungsbelege im Grundbuch eingesehen werden können.

## **III. KAUFPREIS UND TILGUNGSBESTIMMUNGEN**

### **1. Kaufpreis**

Der Kaufpreis für das Kaufobjekt gemäss Ziff. II. beträgt pauschal  
(Schweizer Franken zwei Millionen sechshundertfünzigtausend).

**CHF 2'650'000.00**

## 2. Tilgung des Kaufpreises

Der Kaufpreis ist durch die Käuferschaft wie folgt zu bezahlen:

- a) Durch Überweisung eines Betrags von CHF 79'500.00  
(3 % des Kaufpreises) innert 30 (dreissig) Arbeitstagen nach Bestätigung der Urkundsperson, dass der Kaufvertrag im Tagebuch des Grundbuchamtes eingetragen ist, auf das Konto IBAN CH03 3000 0001 3025 2542 9, Steueramt des Kantons Aargau, Steuerbezug Aargauer Gemeinden, 5001 Aarau, zur Sicherstellung allfälliger Gewinnsteuern seitens der Verkäuferschaft (siehe Ziff. IV. / 11.).
- b) Durch Leistung des Restbetrages von CHF 2'570'500.00  
innert 30 (dreissig) Arbeitstagen nach Bestätigung der Urkundsperson, dass der Kaufvertrag im Tagebuch des Grundbuchamtes eingetragen ist, auf das Konto IBAN CH84 8080 8009 6014 6182 1, bei der Raiffeisenbank Reinach BL in Reinach BL, lautend auf Dr. Andreas Schifferle, in Möhlin.

Ergibt wiederum den Kaufpreis von

CHF 2'650'000.00

## 3. Sicherstellung

Nachdem es sich bei der Käuferin um eine öffentlich-rechtliche Körperschaft (Gemeinwesen) handelt, wird auf die Vorlage eines unwiderruflichen Zahlungsverprechens eines schweizerischen Bankinstitutes oder eine anderweitige Sicherstellung des Kaufpreises verzichtet.

## 4. Nominelle Schuldbriefablösung

Die Käuferschaft übernimmt keine Hypothekarschuld gegenüber der Raiffeisenbank Reinach BL Genossenschaft mit Sitz in Reinach BL. Durch die Kaufpreiszahlung wird der Schuldbrief an 1. Pfandstelle bei der Raiffeisenbank Reinach BL Genossenschaft mit Sitz in Reinach BL abgelöst.

Die Käuferschaft übernimmt hingegen die Schuld- und Zinspflicht für das aufhaftende Grundpfandrecht im Nominalbetrag zu den Titelbestimmungen. Der Schuldbrief steht der Käuferschaft nach Eintrag dieses Vertrages im Tagebuch des Grundbuchamtes und Bezahlung des Kaufpreises unbelehnt und ordentlich indossiert zur Verfügung.

Das Grundbuchamt wird beauftragt, den Schuldbrief nach erfolgter Nachtragung direkt der Einwohnergemeinde Möhlin zuzustellen.



## **IV. WEITERE VERTRAGSBESTIMMUNGEN**

### **1. Übergang von Nutzen und Gefahr (Antrittstermin)**

Der Besitzantritt in Nutzen und Gefahr, Rechten und Pflichten (Antrittstermin) am Kaufobjekt erfolgt mit dem Grundbucheintrag (Tagebuch).

### **2. Nebenkosten**

Über die Nebenkosten (Heizung, Wasser, Strom, Abgaben, Versicherungsprämien, usw.) rechnen die Parteien per Antrittstermin ausserhalb dieses Vertrages ab.

Die Verkäuferschaft sichert der Käuferschaft zu, dass sie alle fälligen Steuern und öffentlichen Abgaben für das Kaufobjekt bezahlt hat, insbesondere solche, die zur Eintragung von gesetzlichen Pfandrechten berechtigen.

### **3. Zustand**

Die Verkäuferschaft übergibt das Kaufobjekt wie gesehen.

Die Privat- und Geschäftsräume (mit Ausnahme der vermieteten Räumlichkeiten gemäss Ziff. 4. nachstehend) werden durch die Käuferschaft geräumt. Die allfällige Übernahme von Büromobiliar und Hausrat erfolgt ausserhalb dieses Vertrages gemäss Absprache unter den Parteien.

### **4. Mietverträge**

Die Käuferschaft kennt den Mietvertrag mit der CONCORDIA Schweizerische Kranken- und Unfallversicherung AG (UID: CHE-112.992.321), Filiale Möhlin. Das Mietverhältnis ist ungekündigt und geht mit Rechten und Pflichten auf die Käuferschaft über. Der schriftliche Mietvertrag wird der Käuferschaft spätestens per Antrittstermin ausgehändigt. Über Mietzinseinnahmen und das -depot wird per Antrittstermin ausserhalb dieses Vertrages abgerechnet. Im Übrigen sichert die Verkäuferschaft der Käuferschaft zu, dass das Kaufobjekt per Antrittstermin frei von weiteren Mietverhältnissen ist.

### **5. Kataster der belasteten Standorte**

Die Verkäuferschaft sichert der Käuferschaft zu, dass ihr betreffend das Kaufobjekt kein Altlastenverdacht bekannt ist und kein diesbezügliches Verfahren hängig oder angedroht ist. Das Kaufobjekt ist nicht im kantonalen Kataster der belasteten Standorte (KBS) eingetragen.

## 6. Wegbedingung der Gewährleistung

Die Käuferschaft kennt das Kaufobjekt und übernimmt dieses im heutigen rechtlichen und tatsächlichen Zustand und wie von ihr besichtigt und geprüft. Soweit gesetzlich zulässig und soweit in dieser Urkunde eine Eigenschaft des Kaufobjekts nicht ausdrücklich zugesichert wird, bedingt die Verkäuferschaft jegliche Gewährleistung bezüglich des Kaufobjekts ausdrücklich weg.

Die Urkundsparteien bestätigen, dass der Kaufpreis der Wegbedingung der Gewährleistung Rechnung trägt und sie von der Urkundsperson auf die Bedeutung des Gewährleistungsausschlusses aufmerksam gemacht worden sind, insbesondere darüber, dass diese Vereinbarung ungültig ist, wenn die Verkäuferschaft der Käuferschaft die Gewährsmängel absichtlich oder grobfahrlässig bzw. arglistig verschwiegen hat oder wenn der Mangel gänzlich ausserhalb dessen lag, womit die Käuferschaft vernünftigerweise rechnen musste.

Die Verkäuferschaft tritt der Käuferschaft alle für das Kaufobjekt noch vorhandenen Gewährleistungsansprüche zur direkten Geltendmachung gegenüber Handwerkern, Unternehmern und Lieferanten ab. Soweit solche Ansprüche nicht abtretbar sind, wird die Käuferschaft von der Verkäuferschaft hiermit ausdrücklich zur Ausübung aller Mängelrechte auf eigene Kosten in ihrem Namen oder (auch) im Namen früherer Eigentümer, soweit diese Rechte übertragen wurden, ermächtigt.

## 7. Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen

Die Käuferschaft nimmt zur Kenntnis, dass öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen (Nutzungsvorschriften und -beschränkungen, baurechtliche Vorschriften und Auflagen, amtliche Verfügungen, etc.) unabhängig von einem Eintrag im Grundbuch bestehen können.

## 8. Versicherungen

Die Käuferschaft nimmt zur Kenntnis, dass sie berechtigt ist, den Übergang von bestehenden freiwilligen Versicherungen (z.B. Wasserschaden, Glasbruch, Gebäudehaftpflicht, etc.), deren Gegenstand das Kaufobjekt ist, innert 30 Tagen nach Handänderung mit schriftlicher Erklärung gegenüber dem Versicherer abzulehnen. Andernfalls gehen Rechte und Pflichten aus den Versicherungsverträgen auf die Käuferschaft über.

Die obligatorische Feuer- und Elementarschadenversicherung bei der Aargauischen Gebäudeversicherung (AGV), mit Sitz in Aarau, kann hingegen nicht gekündigt werden.



Handwritten signatures in blue ink, including a large stylized signature and the initials 'F.S.'.

## **9. Kontrolle der elektrischen Gebäude-Installationen**

Die Parteien sind von der Urkundsperson darauf aufmerksam gemacht worden, dass gemäss den Bestimmungen der Niederspannungsinstallationsverordnung des Bundes (NIV) bei jeder Handänderung eine Kontrolle der elektrischen Gebäude-Niederspannungsinstallationen durchzuführen ist, falls nicht ein höchstens fünf Jahre alter Sicherheitsnachweis vorliegt.

Die Vertragsparteien erklären, dass die vorgeschriebene Kontrolle der elektrischen Niederspannungsinstallation im Kaufobjekt vor der Eigentumsübertragung durch die Verkäuferschaft veranlasst wird. Die Kosten für die Kontrolle und die Behebung allfälliger Mängel würden in einem solchen Falle von der Verkäuferschaft getragen.

## **10. Steuerfolgen**

Die Parteien haben Kenntnis davon, dass das vorliegende Rechtsgeschäft Steuerfolgen nach sich ziehen kann. Die Abklärung der konkreten Steuerfolgen dieses Rechtsgeschäftes obliegt den Parteien.

Eine allfällige durch dieses Rechtsgeschäft anfallende Gewinnsteuer wird durch die Verkäuferschaft getragen. Die Parteien werden von der Urkundsperson auf § 234a des kantonalen Steuergesetzes (StG) hingewiesen, wonach ein gesetzliches Pfandrecht für Grundstückgewinnsteuern in der Höhe von 3 % des Kaufpreises besteht. Die Teilzahlung gemäss Ziffer III. / 2. / a.) dient als Sicherstellung.

## **11. Grundlagen Stockwerkeigentum und Erneuerungsfonds**

Die Käuferschaft bestätigt von der Verkäuferschaft folgende Unterlagen über das Kaufobjekt erhalten und davon Kenntnis genommen zu haben:

- a) Erklärung über die Begründung des Stockwerkeigentums inkl. Pläne;
- b) das Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft;

Die Käuferschaft tritt in alle namens der Stockwerkeigentümergeinschaft abgeschlossenen Verträge anstelle der Verkäuferschaft ein.

Die durch die Verkäuferschaft allenfalls geleisteten Einlagen in den Erneuerungsfonds können nicht zurückgefordert werden, sondern sind im Kaufpreis inbegriffen und verbleiben im Eigentum der Stockwerkeigentümergeinschaft

## **12. Genehmigung durch die Einwohnergemeindeversammlung**

Die Einwohnergemeindeversammlung Möhlin hat dem vorliegenden Rechtsgeschäft an der Versammlung vom 23. November 2023 zuzustimmen. Diese Zustimmung bleibt vorbehalten. Sollte diese nicht erteilt werden, fällt der Vertrag ohne Weiteres dahin.



### **13. Vertragskosten**

Die durch dieses Rechtsgeschäft anfallenden Kosten (Notariat, Grundbuchamt) werden von der Käuferschaft getragen. Die Parteien haften für diese Kosten von Gesetzes wegen solidarisch.

Allfällige Finanzierungskosten (Schuldbrieferrichtung oder -erhöhung) fallen allein zu Lasten der Käuferschaft.

Solle die Gemeindeversammlung vom 23. November 2023 die Zustimmung zum vorliegenden Kaufvertrag nicht erteilen, werden die Notariatskosten von der Einwohnergemeinde Möhlin getragen.

### **14. Originalurkunde und beglaubigte Kopien**

Von dieser Urkunde wird ein Original ausgefertigt, welches dem Grundbuchamt als Rechtsgrundausweis dient. Die Parteien erhalten je eine beglaubigte Fotokopie. Eine weitere beglaubigte Kopie verbleibt bei den Akten der Urkundsperson.

Die Urkundsperson ist dazu ermächtigt, alternativ zur Anmeldung auf Papier diesen Vertrag sowie damit zusammenhängende Anmeldebelege nach eigenem Ermessen auf dem Weg der elektronischen Anmeldung beim Grundbuchamt zum Vollzug anzumelden. Diesfalls wird die Urkunde elektronisch ausgefertigt, via Terravis an das Grundbuchamt übermittelt und das Original der Urkunde wird von der Urkundsperson aufbewahrt.

### **15. Grundbuchanmeldung**

Die Urkundsperson wird ausdrücklich ermächtigt und beauftragt, sämtliche für den grundbuchlichen Vollzug dieses Rechtsgeschäfts erforderlichen Rechtsausweise (Bewilligungen, Genehmigungen, Erklärungen, etc.) einzuholen und die Urkunde sowie alle damit zusammenhängenden Rechtsgeschäfte (insbesondere den Erbgang von Dr. Andreas Schifferle) beim Grundbuchamt für den Vollzug anzumelden, allenfalls auch durch elektronische Übermittlung (Terravis-System), sobald alle Vertragsbedingungen erfüllt sind.

Die Parteien bevollmächtigen die Urkundsperson je einzeln und mit Substitutionsbefugnis, bei Abweisungen den Beschwerdeverzicht für alle Parteien zu erklären, um damit den unmittelbaren Eintritt der Rechtskraft zu bewirken sowie allenfalls das angemeldete Rechtsgeschäft beim Grundbuchamt zurückzuziehen.

### **16. Vollmacht für Änderungen und Ergänzungen**

Notarin M<sup>Law</sup> Murielle Fischer, Aargauische Urkundsperson, und Notar Dr. Benno Studer, Aargauische Urkundsperson, beide mit Büro in Laufenburg, Frick und Möhlin, werden je einzeln ermächtigt, Änderungen und Ergänzungen vorzunehmen, wenn nötig in

einem separaten Nachtrag, und diese dem Grundbuchamt anzumelden. Die Doppel-/Mehrvertretung ist zulässig. Die Parteien sind über solche Vorgänge durch die Urkundsperson zu informieren.

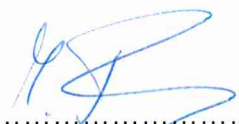
4313 Möhlin, 2. Oktober 2023

**Die Verkäuferschaft:  
Erbengemeinschaft des Andreas Schifferle:**

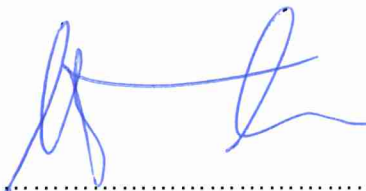
  
.....  
Felix Markus Schifferle

  
.....  
Rita Anna Ida Schifferle-Morath

**Die Käuferschaft:  
Einwohnergemeinde Möhlin**  
Namens des Gemeinderates:  
Der Gemeindeammann:

  
.....  
Markus Fäs



Der Gemeindeschreiber:  
  
.....  
Marius Fricker



## ÖFFENTLICHE BEURKUNDUNG

Ich, Notar Clemens Wymann, Aargauische Urkundsperson, mit Büro in Laufenburg, Frick und Möhlin, bescheinige:

1. Die Einwohnergemeinde Möhlin wird vertreten durch den Gemeinderat und dieser durch den Gemeindeammann, Markus Fäs, geb. 21. April 1960, von Schöffland AG, in Möhlin AG und den Gemeindeschreiber, Marius Fricker, geb. 9. Oktober 1983, von Rapperswil AG, in Münchwilen AG.
2. Die Urkundsparteien:
  - **Herr Felix Markus Schifferle** (ausgewiesen durch Schweizer Identitätskarte),
  - **Frau Rita Anna Ida Schifferle-Morath** (ausgewiesen durch Schweizer Identitätskarte),
  - **Herr Markus Fäs** (ausgewiesen durch Schweizer Identitätskarte),
  - **Herr Marius Fricker** (ausgewiesen durch Schweizer Identitätskarte),haben
  - diese Urkunde in meiner Gegenwart gelesen;
  - mir erklärt, diese Urkunde enthalte ihren mitgeteilten Willen;
  - diese Urkunde in meiner Gegenwart eigenhändig unterzeichnet.

4313 Möhlin, 2. Oktober 2023

Protokoll Nr. 809

Die Urkundsperson:

