

errichtet von
Fernando Garcia, Urkundsperson des Kantons Aargau,
mit Büro in Kleindöttingen und Baden, beurkundet in Würenlingen

KAUFVERTRAG

I. VERTRAGSPARTEIEN

Verkäuferschaft

Post Immobilien AG, mit Sitz in Bern, Wankdorfallee 4, 3030 Bern (CHE-464.507.309)

Käuferschaft

Einwohnergemeinde Würenlingen, Dorfstrasse 13, 5303 Würenlingen

II. KAUFSTRAFE

1. Eigentumsübertragung

Die Verkäuferschaft verkauft und übergibt hiermit die nachstehend umschriebene Stockwerkeinheit an die Einwohnergemeinde Würenlingen vorgenannt, als Alleineigentümerin.

2. Grundstück

Stockwerkeigentum Würenlingen / 294-2

Gemeinde	Würenlingen (BFS-Nr. 4047)
Grundbuch-Typ	Eidgenössisch
Grundstück-Nr	294-2
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH357954866147
Stammgrundstück	LIG Würenlingen 4047/294
Wertquote	235/1'000
Sonderrecht	Postlokalitäten im Parterre

Bemerkungen Grundbuch	GB 3363
-----------------------	---------

Dominierte Grundstücke	Keine
------------------------	-------

Anmerkungen

21.11.1984 002-8082	Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft ID.002-2011/005738
---------------------	---

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

(Nachrückungsrechte siehe Pfandrechte)

21.11.1984 002-8081-84	Vorkaufsrecht der Stockwerkeigentümer ID.002-2011/005739
------------------------	--

Grundpfandrechte

Keine

3. Beschrieb der zu Stockwerkeigentum aufgeteilten Liegenschaft

Liegenschaft Würenlingen / 294

Gemeinde	Würenlingen (BFS-Nr. 4047)
Grundbuch-Typ	Eidgenössisch
Grundstück-Nr	294

Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH821770839573
Fläche	1'869 m ² ,
Mutation	
Plan-Nr.	33
Lagebezeichnung	Mitteldorf
Bodenbedeckung	Gebäude, 517 m ² Strasse, Weg, 117 m ² Übrige befestigte Fläche, 838 m ² Gartenanlage, 397 m ²
Gebäude / Bauten	Gemeinde- Dorfstrasse 6, 5303 Würenlingen 00 und Postge- bäude, Versi- cherungs Nr.: 961, 517 m ²
Bemerkungen Grund- buch	GB 32
Dominierte Grundstücke	Keine

Anmerkungen

Keine

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

(Nachrückungsrechte siehe Pfandrechte)

Keine

Grundpfandrechte

Keine

III. KAUFPREIS UND ZAHLUNGSMODALITÄTEN

1. Kaufpreis

Der Kaufpreis beträgt pauschal **CHF 580'000.00**

(in Worten: Schweizer Franken fünfhundertachtzigtausend)

Vom Kaufpreis entfallen CHF 87'000.00 auf den Anteil am Grundstück und CHF 493'000.00 auf den Anteil am Gebäude.

2. Zahlungsmodalitäten

Der Kaufpreis ist innert 5 (fünf) Arbeitstagen nach Eintritt der Rechtskraft des Beschlusses der Einwohnergemeindeversammlung vom 13. November 2025 zahlbar auf das Postkonto 30-484173-5 (IBAN CH55 0900 0000 3048 4173 5), lautend auf Post Immobilien AG, 3030 Bern, zu bezahlen.

Bei verspäteter Zahlung ist ohne weitere Mahnung ab Fälligkeit ein Verzugszins von 5 % p.a. geschuldet.

Die Zahlung des Kaufpreises erfolgt ausseramtlich, d.h. ohne Mitwirkung des Notars und des Grundbuchamtes.

3. Kaufpreissicherstellung

Die Vertragsparteien verzichten derzeit ausdrücklich auf die Sicherstellung der Kaufpreiszahlung.

4. Grundpfandrechte

Das Kaufsobjekt wird der Käuferschaft pfandfrei übergeben.

IV. BESONDERE VERTRAGSBESTIMMUNGEN

1. Der Besitzantritt in Rechte und Pflichten, Nutzen und Schaden (Antrittstermin) erfolgt mit Grundbucheintrag (= Tagebuchdatum).

Der Vertrag kann dem Grundbuchamt erst angemeldet werden, wenn die Verkäuferschaft der Urkundsperson den Eingang der Kaufpreiszahlung schriftlich bestätigt hat.

Das Grundbuchamt wird davon entbunden, die Anmeldevoraussetzungen zu prüfen.

2. Die Vertragsparteien rechnen über alle so genannten periodischen Leistungen wie Mietzinse, öffentlich-rechtliche Abgaben, Steuern, Energiekosten, Versicherungs-

prämien, Heizungs- und Betriebskostenanteile, Energievorrat (zum Einstandspreis), gemeinschaftliche Kosten des Stockwerkeigentums etc. welche mit dem Kaufobjekt zusammenhängen, per Datum Nutzen und Schaden separat und ausserhalb dieses Vertrages pro rata temporis ab.

Die Abrechnung ist durch die Verkäuferschaft innert 90 Tagen seit Übergang von Nutzen und Gefahr zu erstellen und der Käuferschaft kostenlos zu übermitteln. Die Abrechnung gilt als anerkannt, wenn sie nicht innert 30 Tagen seit Vorlage schriftlich bestritten wird. Ein Saldo wird innert 30 Tagen nach Vorliegen der gegenseitig anerkannten Abrechnung zur Zahlung fällig.

3. Die Käuferschaft kennt das Kaufobjekt, welches sie eingehend besichtigt und geprüft hat. Die Verkäuferschaft und die Käuferschaft haben bei der Festsetzung des Kaufpreises den Zustand des Kaufgrundstückes berücksichtigt. Die Käuferschaft bestätigt, die bestehenden und allenfalls geplanten öffentlich-rechtlichen Bestimmungen und die für die Nutzung des Kaufobjekts erforderlichen Bewilligungen und Auflagen zu kennen.

Jegliche Rechts- und Sachgewährleistung der Verkäuferschaft wird, soweit gesetzlich zulässig, wegbedungen. Diese Wegbedingung gilt auch für den Fall allfälliger künftiger Gesetzes- oder Verordnungsänderungen. Die Verkäuferschaft hat auch ausserhalb dieses Vertrages keine Zusicherung für das Kaufobjekt abgegeben.

Aufgrund dieses Gewährleistungsausschlusses kann die Käuferschaft gegenüber der Verkäuferschaft insbesondere keine Ansprüche geltend machen:

- (a) aus dem baulichen Zustand des Kaufobjekts, wie beispielsweise offenen und versteckten Baumängeln, Konstruktionsschwächen, Abnutzungs- und Alterserscheinungen oder Modernisierungsbedürfnissen;
- (b) aus allfälligen Abfall- und Schadstoffbelastungen und/oder für schädliche oder lästige Einwirkungen derselben auf Boden, Untergrund, Grundwasser, andere Umweltmedien oder Personen;
- (c) aus anlässlich einer Neuüberbauung anfallenden allfälligen Mehrkosten der Entsorgung für auf dem Kaufobjekt eingelagerte Abfälle, die nicht unverschmutzten Aushub darstellen und deshalb gesondert verwertet oder einer speziellen Deponie zugeführt werden müssen (sog. Bauherrenaltlasten);

- (d) aus allfälligen weiteren Baugrundrisiken wie archäologischen Entdeckungen usw.;
- (e) aus Bewilligungen und Auflagen, die das Kaufobjekt betreffen;
- (f) aus allfälligen vollständigen oder teilweisen Entwehrungen, beispielsweise infolge gesetzlicher Grundpfandrechte;
- (g) aus im Zusammenhang mit dem Kaufobjekt übernommenen Miet- und Pachtverträgen.

Der Gewährleistungsausschluss gilt auch für den Fall, dass nach Unterzeichnung dieses Vertrages (beispielsweise im Rahmen einer Kostenverteilungsverfügung im Sinne von Art. 32d Abs. 4 USG) durch eine Behörde eine andere Kostenverteilung zwischen den Vertragsparteien verfügt werden sollte. In diesem Fall ist die Verkäuferschaft berechtigt, für die ihm von der Behörde überbundenen Kosten bei der Käuferschaft Regress zu nehmen.

Die Vertragsparteien erklären, dass der Kaufpreis der Wegbedingung jeglicher Rechts- und Sachgewährleistung Rechnung trägt und sie von der Urkundsperson auf die Bedeutung des Rechts- und Sachgewährleistungsausschlusses aufmerksam gemacht worden sind.

4. Die Käuferschaft übernimmt das Kaufsobjekt im aktuellen Zustand. Die postalischen Einbauten wie Schalteranlage, Postfächer, Briefkasteneinwurf, Fenster-/Türvergitterungen, Geschäftskundenschalter etc. werden nicht zurückgebaut. Diesem Umstand hat man im Verkaufspreis bereits Rechnung getragen.
5. Die Käuferschaft nimmt zur Kenntnis, dass kein Schadstoffgutachten über Asbest, PCB oder PAK erstellt worden ist.
6. Die Vertragsparteien haben Kenntnis von den gesetzlichen Bestimmungen über die Veräusserung von Miet- (Art. 261 OR) und Pachtgegenständen (Art. 290 OR). Die bestehenden Mietverhältnisse gehen mit dem Eigentumserwerb von Gesetzes wegen auf die Käuferschaft über (Art. 290 OR i.V. mit Art. 261 OR).

Die Verkäuferschaft soll vor den Schadenersatzforderungen im Sinne von Art. 261 Abs. 3 OR geschützt werden. Die Käuferschaft tritt deshalb unter gänzlicher Entlastung der Verkäuferschaft vollumfänglich in deren Rechtsstellung ein. Der Mietzins steht zum Zeitpunkt des Besitzesantrittes hinweg, der Käuferschaft zu. Die Verkäuferschaft wird die Mieter in Absprache mit der Käuferschaft über die Handänderung in Kenntnis setzen.

7. Die Käuferschaft, bereits Eigentümerin der zweiten STWE-Einheit Würenlingen/294-1, bestätigt, dass sie vom Inhalt folgender Unterlagen Kenntnis hat:

- Urkunde über die Begründung des Stockwerkeigentums mit den Aufteilungsplänen,
- Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft
- Abrechnung der Stockwerkeigentümergeinschaft der letzten Abrechnungsperiode

Die Käuferschaft bestätigt davon Kenntnis zu haben, dass alle diese Unterlagen, insbesondere das Reglement, die von der Stockwerkeigentümergeinschaft gefassten Beschlüsse wie auch allfällige gerichtliche Urteile und Verfügungen, für sie verbindlich sind.

Die Käuferschaft hat ebenfalls Kenntnis von Art. 712i ZGB, wonach die Gemeinschaft für die auf die letzten drei Jahre entfallenden Beitragsforderungen Anspruch gegenüber jedem jeweiligen Stockwerkeigentümer auf Errichtung eines Pfandrechtes an dessen Anteil hat.

8. Die Käuferschaft nimmt zur Kenntnis, dass keine Sachversicherungen bestehen, die nur das Kaufobjekt gesondert betreffen und gestützt auf Art. 54 des Versicherungsvertragsgesetzes (VVG) auf die Käuferschaft übergehen. Es ist Sache der Käuferschaft, ab dem Eigentumsübergang für den notwendigen Versicherungsschutz für das Kaufobjekt zu sorgen. Dies gilt insbesondere auch dann, wenn Nutzen und Gefahr erst nach dem Eigentumsübergang auf die Käuferschaft übergehen.

Die obligatorische Gebäudeversicherung ist von dieser Bestimmung nicht betroffen.

Die Käuferschaft tritt anstelle der Verkäuferschaft – im Verhältnis der Wertquoten – mit allen Rechten und Pflichten in die Sachversicherungen ein, welche durch die Stockwerkeigentümergeinschaft gesamthaft abgeschlossen wurden.

9. Die Käuferschaft erklärt, dass sie den Inhalt und die Bedeutung der im Grundbuch eingeschriebenen Anmerkungen, Vormerkungen, Dienstbarkeiten und Grundlasten betreffend das Kaufobjekt kennt. Die Käuferschaft verzichtet deshalb auf die Wiedergabe der Wortlaute der Dienstbarkeiten in diesem Vertrag.

Die Vertragsparteien vereinbaren, dass die Käuferschaft sämtliche obligatorische Verpflichtungen, die sich aus diesem Vertrag, den der Käuferschaft im Rahmen der Verkaufsverhandlung offengelegten Unterlagen sowie aus den bestehenden, das Kaufobjekt betreffenden Grundbuchbelegen ergeben, übernimmt, unter Entlassung der Verkäuferschaft aus Rechten und Pflichten. Die Käuferschaft verpflichtet sich zudem, diese Verpflichtungen allfälligen Rechtsnachfolgern zu überbinden.

10. Die Verkäuferschaft bestätigt, dass zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung keine Rechtsstreitigkeiten und Verfahren mit Nachbarn oder Dritten im Zusammenhang mit dem Kaufobjekt bestehen, angedroht oder rechtshängig sind.
11. Die Vertragsparteien nehmen davon Kenntnis, dass nach Ziff. 3 des Anhangs zur Verordnung über die elektrischen Niederspannungsinstallationen vom 7. November 2001 (SR 734.27) die Niederspannungsinstallationen mit zehn- oder zwanzigjähriger Kontrollperiode bei einer Handänderung kontrolliert werden müssen, wenn seit der letzten Kontrolle mehr als fünf Jahre vergangen sind.

Die Vertragsparteien nehmen Kenntnis davon, dass die vorgeschriebene Kontrolle der elektrischen Niederspannungsinstallationen im Kaufobjekt erst nach dem Antrittstag durch die Käuferschaft veranlasst werden. Sollten sich daraus für die Käuferschaft Nachteile irgendwelcher Art ergeben, ist die Verkäuferschaft von jeder Gewährleistungspflicht befreit.

12. Die Vertragsparteien schliessen ausserhalb dieses Vertrages vorgängig einen Rückmietvertrag für einen Postomaten ab (Standort gemäss Plan). Über den Mietzins und die Laufzeit des Vertrages haben sich die Vertragsparteien bereits im

Vorfeld geeinigt. Die Kosten für den Einbau des Postomaten gehen vollumfänglich zu Lasten der Verkäuferschaft.

~~Die Käuferschaft bewilligt das Bauvorhaben in der Rolle als Stockwerkeigentümerin wie auch als Baupolizeibehörde.~~ Die Käuferschaft stimmt dem Bauvorhaben als Stockwerkeigentümerin zu. Die Baubewilligung der Baupolizeibehörde Würenlingen bleibt ausdrücklich vorbehalten.

13. Die Gebühren und Auslagen der Urkundsperson und des Grundbuchamtes werden unter solidarischer Haftbarkeit der Vertragsparteien durch die Käuferschaft alleine bezahlt.
14. Eine allfällige Wertzuwachssteuer aus dieser Handänderung ist durch die Verkäuferschaft zu bezahlen.

Die Käuferschaft verzichtet auf eine Sicherstellung allfälliger Wertzuwachssteuern durch die Verkäuferschaft.

15. Auf Wunsch der Vertragsparteien wird der vorliegende Kaufvertrag abgeschlossen unter der Bedingung, dass die Einwohnergemeindeversammlung am 13. November 2025 dem Kauf der Stockwerkeinheit Würenlingen/294-2 zustimmt, und dieser Versammlungsbeschluss nach unbenütztem Ablauf der dreissigtägigen Referendumsfrist in Rechtskraft erwachsen ist.

Für den Fall, dass der vorliegende Kaufvertrag aufgrund der vorstehenden Bedingung nicht im Grundbuch eingetragen werden kann, fällt dieser Kaufvertrag ohne weiteres dahin, ohne dass gegenseitig irgendwelche Forderungen oder Schadenersatzansprüche gestellt werden.

Die Notariatsgebühren werden von der Käuferschaft bezahlt.

V. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

1. Vollmacht

Die Urkundsperson wird von den Vertragsparteien mit Substitutionsbefugnis ermächtigt und beauftragt, alle mit diesem Vertrag zusammenhängenden Vorkehrungen zu treffen und den Vertrag und die damit zusammenhängenden Unterlagen und Belege dem Grundbuchamt anzumelden, allenfalls auch elektronisch zu übermitteln (Terravis-System), oder zurückzuziehen sowie allfällige behördliche, insbesondere steuerliche Auskünfte im Zusammenhang mit dem Vertrag einzuholen. Die Urkundsperson kann für die Vertragsparteien bei allfälligen Verfügungen auch den Rechtsmittelverzicht erklären. Die Erlöschungsgründe bei Handlungsunfähigkeit im Sinne von Art. 35 OR gelten für diese Vollmacht nicht.

Die Vertragsparteien ermächtigen Frau Katrin Baier, geb. 28.06.1976, deutsche Staatsangehörige, in Fehraltorf, und Frau Sarina Portmann, geb. 19.09.2003, von Schüpfheim LU, in Klingnau, beide Kanzleimitarbeiterinnen der Urkundsperson, je einzeln und mit Substitutionsbefugnis, die für die Eintragungsfähigkeit dieses Vertrages notwendigen Ergänzungen und Änderungen nach Unterzeichnung des Vertrages selbständig in separaten Nachträgen vorzunehmen, zu unterzeichnen, beurkunden zu lassen sowie den Vertrag samt Nachträgen und allen Unterlagen und Belegen anzumelden. Doppelvertretung ist ausdrücklich erlaubt. Die Vertragsparteien werden im Falle von solchen Nachträgen von der Urkundsperson informiert.

2. Originale, Vertragskopien

Das Original dieser Urkunde dient dem Grundbuchamt als Rechtsgrundaussweis. Die Vertragsparteien erhalten je eine Fotokopie als Orientierungsmittel. Eine beglaubigte Fotokopie verbleibt bei der Urkundsperson. Die involvierten Finanzinstitute erhalten eine einfache Fotokopie.

3. Bestätigung der Urkundsparteien

Die Vertragsparteien bzw. deren Vertreter bestätigen, dass sie diese Urkunde in Anwesenheit der Urkundsperson gelesen haben und dass diese Urkunde ihren gemeinsamen und übereinstimmenden Willen enthält.

Würenlingen, den

Die Vertragsparteien:

Für die Verkäuferschaft
Post Immobilien AG,
die Bevollmächtigte:

.....
(Corinne Berther)

Die Käuferschaft:

Einwohnergemeinde Würenlingen

Gemeindeammann:

Gemeindeschreiber:

.....
(Patrick Zimmermann)

.....
(Patrick Sandmeier)

ÖFFENTLICHE BEURKUNDUNG

Fernando Garcia, Urkundsperson des Kantons Aargau, mit Büro in Kleindöttingen und Baden, bescheinigt:

1. Die Post Immobilien AG ist eine Aktiengesellschaft mit Sitz in Bern (CHE-464.507.309). Wie wird rechtsgültig vertreten durch Frau Beatrice Landolt, Mitglied der Geschäftsleitung, von Kleinandelfingen ZG, in Zeglingen BL, und Herrn Daniel Bühler, ohne eingetragene Funktion, von Bannwil, in Aarwangen, beide mit Kollektivunterschrift zu zweien, diese vertreten gemäss Vollmacht vom xx.xx.2025, durch Frau Corinne Berther, geb. 03.12.1970, von Tujetsch GR und Adliswil, ZH, wohnhaft in Lettenstrasse 11, 8966 Oberwil-Lieli. Die Unterschriften / Identitäten der Vollmachtgeber wurden anhand einer Kopie ihrer Identitätskarten identifiziert.
2. Die Einwohnergemeinde Würenlingen ist von Gesetzes wegen durch den Gemeinderat Würenlingen und dieser durch den Gemeindeammann, Herr Patrick Zimmermann, und den Gemeindeschreiber, Herr Patrick Sandmeier, vertreten.
3. Die Urkundsparteien bzw. deren Vertreter haben sich wie folgt ausgewiesen:
 - Frau Corinne Berther durch Identitätskarte
 - Herr Patrick Zimmermann ist mir persönlich bekannt
 - Herr Patrick Sandmeier ist mir persönlich bekannt
4. Die in Ziffer 1. hiavor erwähnten Urkundsparteien bzw. deren Vertreter haben diese Urkunde in meiner Gegenwart gelesen und mir erklärt, diese Urkunde enthalte ihren gemeinsamen und mir mitgeteilten Willen.
5. Unmittelbar daran anschliessend haben die in Ziffer 1. hiavor erwähnten Urkundsparteien bzw. deren Vertreter diese Urkunde in meiner Gegenwart selber eigenhändig unterzeichnet.

Kleindöttingen,

Die Urkundsperson

Protokoll Nr.