



ÖFFENTLICHE URKUNDE

errichtet von

LIC. IUR. WERNER LANZ,
URKUNDSPERSON DES KANTONS AARGAU,
IN WETTINGEN

KAUFRECHTSVERTRAG

I. Vertragsparteien

1.

Hubert Peter Brem, männlich, geb. 28.12.1953, von und in 8964 Rudolfstetten-Friedlisberg, Kapfstrasse 7, verheiratet;

als Alleineigentümer von LIG Rudolfstetten-Friedlisberg/77
und Kaufrechtsgeber;

2.

Einwohnergemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg, vertreten durch den Gemeinderat, 8964 Rudolfstetten-Friedlisberg;

als Kaufrechtsberechtigte.

H. G.



BRM

II. Vorbemerkung

Im Rahmen der Gesamtrevision Bau- und Nutzungsordnung (BNO) und Bauzonen- und Kulturlandplan (BZP/KLP) der Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg, welche der Einwohnergemeindeversammlung vom 07.11.2025 zur Beschlussfassung vorgelegt wird, soll das Kaufsobjekt gemäss Ziffer III. hiernach der Bauzone zugewiesen werden. Im Hinblick auf eine allfällige Gutheissung des entsprechenden Antrags durch die Gemeindeversammlung schliessen die Vertragsparteien diesen Kaufrechtsvertrag ab.

III. Kaufsobjekt

Eine Teilfläche von rund 45,00 Aren gemäss dem beiliegenden Plan des Grundstücks

LIG Rudolfstetten-Friedlisberg/77

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	Rudolfstetten-Friedlisberg (BFS-Nr. 4075)
Grundbuch-Typ	Eidgenössisch
Grundstück-Nr	77
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH808650721523
Fläche	19'950 m ² ,
Mutation	
Plan-Nr.	22
Lagebezeichnung	Bodematt
Bodenbedeckung	Strasse, Weg, 2 m ² Acker, Wiese, Weide, 19'948 m ²
Gebäude / Bauten	Keine
Bemerkungen Grundbuch	(472)
Dominierte Grundstücke	Keine

Anmerkungen

08.02.1963 003-178

Regulierungsgebiet ID.003-2012/001723

Dienstbarkeiten / Grundlasten / Vormerkungen

(Nachrückungsrechte siehe Pfandrechte)

Keine

Grundpfandrechte

Das Kaufsobjekt ist pfandfrei zu übergeben.

H Gem



BK/ly

IV. Kaufrechtsvertragliche Bestimmungen

1. Rechtseinräumung

a)

Hubert Peter Brem, vorg., räumt hiermit der Einwohnergemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg, vorg., an der unter Ziffer III. hievor aufgeführten Teilfläche des Grundstücks LIG Rudolfstetten-Friedlisberg/77 zum Kaufpreis von CHF 200.--/m² (Franken zweihundert pro Quadratmeter) ein übertragbares **Kaufrecht** ein.

Die Vertragsparteien unterzeichnen den beiliegenden Plan, auf welchem das Kaufsobjekt rot umrandet ist, und erklären ihn zum Bestandteil dieses Vertrages.

b)

Das Kaufrecht beginnt mit der Unterzeichnung dieses Vertrages und dauert bis am 30.06.2028.

c)

Die Einräumung dieses Kaufrechts erfolgt unentgeltlich.

d)

Der Kaufrechtsgeber darf während der Dauer des Kaufrechts ohne Zustimmung der Kaufrechtsberechtigten keine dinglichen Verfügungen über das Vertragsobjekt vornehmen.

Zudem ist es Hubert Peter Brem, vorgenannt, nur mit der ausdrücklichen Zustimmung der Kaufrechtsberechtigten erlaubt, über das Kaufsobjekt neue Miet-/oder Pachtverträge abzuschliessen.

e)

Das Kaufrecht wird auf dem Grundstück LIG Rudolfstetten-Friedlisberg/77 **vorgemerkt**.

2. Ausübung des Kaufrechts

Die Ausübung des Kaufrechts erfolgt mit eingeschriebenem Brief an Herrn Hubert Peter Brem, vorgenannt.

H r G



Bm H

3. Bestimmungen für den definitiven Kaufvertrag

a)

Sobald die Kaufrechtsberechtigte ihr Kaufrecht ausgeübt hat, ist der Kaufrechtsgeber verpflichtet, den zuständigen Nachführungsgeometer mit der Parzellierung des Kaufsobjektes zu beauftragen und die Parzellierung gestützt auf Art. 60 Abs. 1 lit. a BGG durch die Landwirtschaft Aargau bewilligen zu lassen.

Der definitive Kaufvertrag ist sodann abzuschliessen, sobald die Mutationstabelle des Nachführungsgeometers vorliegt.

b)

Der Antritt in Nutzen und Schaden, Rechten und Pflichten beginnt für die Erwerberin mit dem Eigentumsübergang (Eintrag im Tagebuch beim Grundbuchamt).

c)

Der Kaufpreis beträgt CHF 200.-- (Franken zweihundert pro Quadratmeter), also voraussichtlich rund CHF 900'000.--. Zusätzlich zum Kaufpreis hat die Kaufrechtsberechtigte die Mehrwertabgabe des Kaufrechtsgebers vollständig zu übernehmen.

d)

Die Kaufrechtsberechtigte hat den gesamten Kaufpreis innert 14 Tagen, nachdem ihr eine Bestätigung des Grundbuchamtes Wohlen über den erfolgten Tagebucheintrag der Handänderung übergeben worden ist, auf eine vom Kaufrechtsgeber noch zu bezeichnende Zahlstelle (Bank) zu überweisen.

Der Kaufrechtsgeber verzichtet auf eine bankmässige Sicherstellung des Kaufpreises.

e)

Die Kaufrechtsberechtigte erwirbt das Kaufsobjekt im dannzumaligen Zustand und Erschliessungsgrad. Seitens des Kaufrechtsgebers wird bezüglich dem Kaufsobjekt jegliche Währschaft wegbedungen, soweit das Gesetz dies zulässt.

Die Parteien erklären, dass sie vom beurkundenden Notar anlässlich der Vertragsunterzeichnung über die Bedeutung dieser Klausel orientiert worden sind.

f)

Das Kaufsobjekt wird der Erwerberin miet- und pachtfrei übergeben. Sofern Miet- oder Pachtverträge bestehen sollten, werden sie wenn möglich von der Kaufrechtsberechtigten übernommen.

H G



SK W

g)

Sofern und soweit durch die Handänderung Steuern ausgelöst werden, gehen diese zulasten des Kaufrechtsgebers. Betreffend die Mehrwertabgabe wird auf Ziffer IV.3.c) hiavor verwiesen.

h)

Die Geometer-, Notariats- und Grundbuchkosten trägt die Kaufrechtsberechtigte.

V. Genehmigungsvorbehalt

Dieser Vertrag wird mit dem ausdrücklichen Vorbehalt abgeschlossen, dass die Einwohnergemeindeversammlung Rudolfstetten-Friedlisberg vom 07.11.2025 die Gesamtrevision der BNO rechtskräftig beschliesst und den Gemeinderat zum Erwerb des Kaufobjektes ermächtigt.

VI. Schlussbestimmungen

1.

Die Urkundspersonen lic. iur. Werner Lanz, lic. iur. Simon Häfeli und MLaw Denis Solak werden beauftragt und mit Substitutionsrecht bevollmächtigt, sämtliche Rechtshandlungen vorzunehmen, damit dieser Vertrag im Grundbuch eingetragen werden kann sowie eine allfällige Abweisungsverfügung des Grundbuchamtes anstelle der Vertragsparteien entgegenzunehmen und einen allfälligen Beschwerdeverzicht für die Vertragsparteien zu leisten.

2.

Die Vertragsparteien ermächtigen je einzeln, mit Substitutionsrecht und mit Recht auf Doppelvertretung

- Alexandra Herde, geb. 18.03.1983, von Zeihen AG, c/o Geissmann Rechtsanwälte und Notare AG
- Sandra Hoffmann, geb. 02.11.1969, von Villmergen AG, c/o Geissmann Rechtsanwälte und Notare AG
- Hylja Saiti, geb. 29.12.1997, von Zell ZH, c/o Geissmann Rechtsanwälte und Notare AG
- Laura Bertozzi, geb. 22.07.2000, von Wettingen AG, c/o Geissmann Rechtsanwälte und Notare AG

H 6



BA 14

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 anzumelden. Die Vertragsparteien werden im Falle von solchen Nachträgen von der Urkundsperson vorgängig informiert und dokumentiert.

3.

Die dieses Vertrages wegen entstehenden Notariats- und Grundbuchkosten trägt die Kaufrechtsberechtigte.

4.

Das Original dieses Vertrages geht als Rechtsgrundaussweis und Beleg an das Grundbuchamt Wohlen.

Die Parteien erhalten je eine beglaubigte Fotokopie.

5.

Die Vertragsparteien verpflichten sich, alle in diesem Vertrag begründeten Rechte und Pflichten auf allfällige Rechtsnachfolger zu überbinden mit der Pflicht zur Weiterübertragung.

Rudolfstetten-Friedlisberg, den 22. Oktober 2025

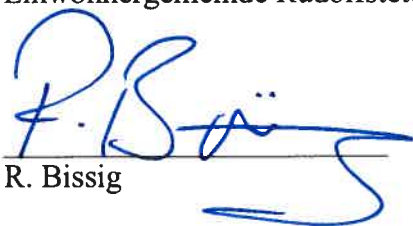
Die Vertragsparteien:

Der Kaufrechtsgeber:

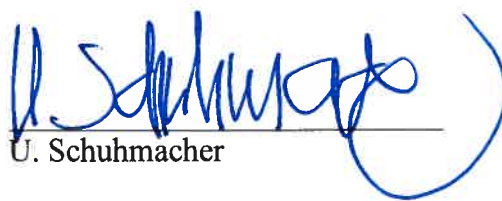


H.P. Brem

Die Kaufrechtsberechtigte:
Einwohnergemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg:



R. Bissig



U. Schuhmacher



B E U R K U N D U N G

Der unterzeichnete lic. iur. Werner Lanz, öffentlicher Notar des Kantons Aargau, mit Büro in Wettingen,

u r k u n d e t :

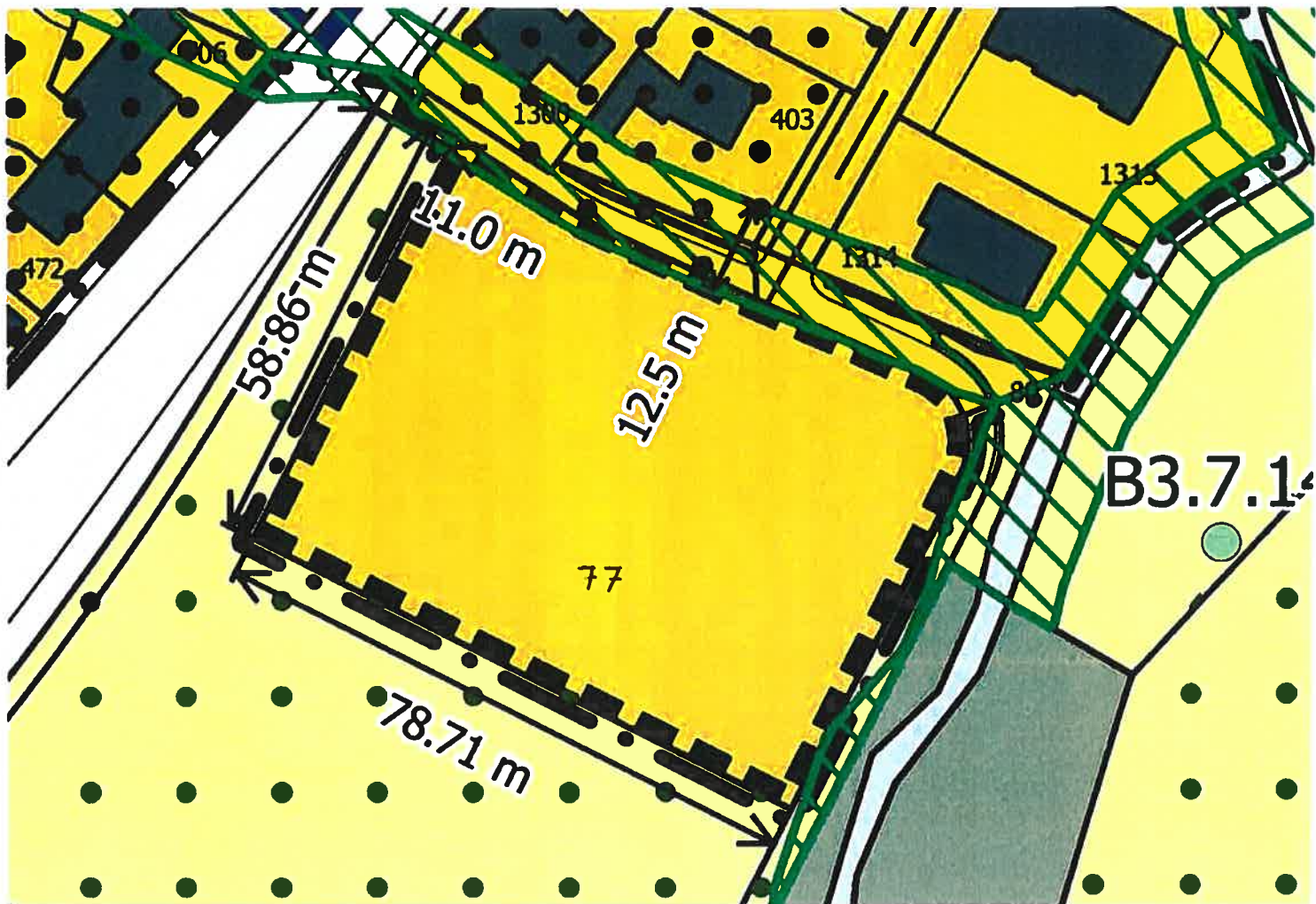
1. Dass er diese Urkunde verfasst und dabei die gesetzlichen Vorschriften beachtet hat.
2. Dass die Einwohnergemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg bei der Unterzeichnung dieses Vertrages gestützt auf das Gemeindegesetz und die Gemeindeordnung rechtsgültig vertreten wird durch den Gemeinderat und dieser durch Herrn Reto Bissig, Gemeindepräsident, und Herrn Urs Schuhmacher, Gemeindeschreiber
3. Dass ihm die persönlich bekannten **Reto Bissig** und **Urs Schuhmacher**, beide vorg., sowie **Hubert Peter Brem**, vorg., ausgewiesen durch seine Schweizer Identitätskarte Nr. D0419077, persönlich erklärten, sie hätten die vorstehende Urkunde gelesen und seien mit deren Inhalt einverstanden, worauf sie diese vor ihm eigenhändig unterzeichneten.

Rudolfstetten-Friedlisberg, den 22. Oktober 2025

Die Urkundsperson:

TB Nr. 185





Rudolfstetten-Friedlisberg, den 22. Oktober 2025

Die Vertragsparteien:

Der Kaufrechtsgeber:

H. P. Brem
H.P. Brem *H. P. Brem*

Die Kaufrechtsberechtigte:

Einwohnergemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg

R. Bissig
R. Bissig



U. Schuhmacher
U. Schuhmacher

Die Urkundsperson:

[Signature]

