

ENTWURF vom 16.02.2026



ÖFFENTLICHE  
URKUNDE

# Kaufvertrag

mit Begründung eines Rückkaufrechts

errichtet durch

Florian Schneider,

Urkundsperson des Kantons Aargau, mit Büro in Brugg

---

## I. Parteien

### 1. Verkäuferin

**Einwohnergemeinde Remetschwil**, mit Sitz in Remetschwil AG, Adresse: Dorfstrasse 4,  
5453 Remetschwil

als Alleineigentümerin

### 2. Käuferin

**Solas Development GmbH**, Gesellschaft mit beschränkter Haftung mit Sitz in Baden, Ad-  
resse: Bahnhofstrasse 14, 5300 Turgi, Unternehmens-Identifikationsnummer (UID): CHE-  
179.670.299

als Alleineigentümerin

Visum Urkundsparteien: \_\_\_\_\_

## II. Kaufsobjekt

### 1. Handänderung und Grundstückbescrieb

Die Verkäuferin Einwohnergemeinde Remetschwil überträgt hiermit das Eigentum am Grundstück Remetschwil Nr. 74 an die Käuferin Solas Development GmbH, welche das Kaufsobjekt als Alleineigentümerin übernimmt. Grundstückbescrieb:

#### **Kaufsobjekt:**

Gemeinde	Remetschwil (BFS-Nr. 4039)
Grundbuch-Typ	Eidgenössisch
Grundstück-Nr	74
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH649583967862
Fläche	413 m <sup>2</sup> ,
Mutation	
Plan-Nr.	23
Lagebezeichnung	Busslingen
Bodenbedeckung	Gebäude, 78 m <sup>2</sup> Strasse, Weg, 63 m <sup>2</sup> Übrige befestigte Fläche, 160 m <sup>2</sup> Gartenanlage, 112 m <sup>2</sup>
Gebäude / Bauten	Tiefkühlraum, Versicherungs Nr.: 205B, 27 m <sup>2</sup> Gebäude (Detail s. AGV Löschweg 2, Police), Versicherungs 5453 Remetschwil Nr.: 205A, 51 m <sup>2</sup>
Bemerkungen Grundbuch	
Dominierte Grundstücke	Keine

#### **Anmerkungen**

Keine

#### **Dienstbarkeiten**

Keine

#### **Grundlasten**

Keine

#### **Vormerkungen**

(Nachrückungsrechte siehe Pfandrechte)

Keine

## Grundpfandrechte

Keine

### III. Kaufpreis und Zahlungsbestimmungen

#### 1. Kaufpreis

Der Verkehrswert beträgt für das Grundstück Remetschwil Nr. 74, mit 413 m<sup>2</sup>, CHF 300'000.00. Unter dem Vorbehalt, dass vom Verkehrswert der Wert des vorgängig abparzellierten Grundstücksteils von ca. 60 m<sup>2</sup> zu CHF 250.00 pro m<sup>2</sup> in Abzug gebracht wird, ergibt dies einen Kaufpreis von

**CHF 285'000.00**

in Worten: Schweizer Franken **zweihundertfünfundachtzigtausend.**

#### 2. Zahlungsbestimmungen

Der Kaufpreis ist innert drei Werktagen nach Vorliegen der Tagebuchbescheinigung vom Grundbuchamt an die PostFinance AG, IBAN Nr. CH34 0900 0000 5000 3822 0, lautend auf Einwohnergemeinde Remetschwil, zur Zahlung fällig.

#### 3. Sicherstellung des Kaufpreises / Zahlungsversprechen

Der gesamte Kaufpreis ist durch ein unwiderrufliches Zahlungsversprechen eines schweizerischen Bank- oder Versicherungsinstitutes sichergestellt, welches der Urkundsperson vor Vertragsabschluss übergeben wurde, gegenüber dem Grundbuchamt jedoch nicht auszuweisen ist.

Visum Urkundsparteien: \_\_\_\_\_

## IV. Begründung eines Rückkaufsrechts

Die Käuferin räumt der Verkäuferin am Kaufobjekt ein Rückkaufsrecht, befristet bis am 31.12.2036, ein. Der Kaufpreis im Rückkaufsfall beträgt CHF 285'000.00 (in Worten: Schweizer Franken zweihundertfünfundachtzigtausend).

Das Rückkaufsrecht ist nicht abtretbar.

Die Verkäuferin ist zum Rückkauf berechtigt, wenn die Käuferin,

- a) nicht bis spätestens am 31. Dezember 2027 ein Baugesuch für den Umbau in Wohn- und/oder Gewerberäume des Grundstücks eingereicht hat, und/oder
- b) nicht innert zwei Jahren ab Erteilung der rechtskräftigen Baubewilligung den entsprechenden Umbau bezugsbereit fertiggestellt hat.

Bei Eintritt eines dieser Fälle kann die Verkäuferin das Rückkaufsrecht jederzeit während der Befristungsdauer ausüben.

Mit der bezugsbereiten Fertigstellung der baubewilligten Umbauten verpflichtet sich die Verkäuferin, unverzüglich die Löschung des Rückkaufsrechts im Grundbuch zu veranlassen.

Das Rückkaufsrecht ist im Grundbuch auf dem Grundstück Remetschwil Nr. 74 vorzumerken.

Eintragungsvorschlag:

Rückkaufsrecht z.G. Einwohnergemeinde Remetschwil, Remetschwil, befristet bis 31.12.2036.

## V. Besondere Vertragsbestimmungen

### 1. Übergang von Nutzen und Gefahr

Nutzen und Gefahr beginnen für die Käuferin mit Vertragsabschluss.

Die Verkäuferin und die Käuferin ermächtigen die Urkundsperson zur sofortigen Grundbuchanmeldung. Sie erklären ausdrücklich, von der Urkundsperson auf die Folgen der Werkhaftung aufmerksam gemacht worden zu sein.

## 2. Wegbedingung der Gewährleistung

Die Käuferin hat das Kaufsobjekt besichtigt. Die Parteien haben bei der Festsetzung des Kaufpreises auch dem baulichen Zustand und dem Unterhaltszustand der Gebäude sowie dem wirtschaftlichen Alter der haustechnischen Anlagen und Apparate Rechnung getragen.

Die Verkäuferin sichert der Käuferin zu, das Kaufsobjekt in vollständig geräumtem und besenreinem Zustand zu übergeben.

Die Parteien schliessen jegliche Rechts- und Sachgewährleistungspflicht der Verkäuferin aus (Art. 192 ff. OR, Art. 197 ff. OR und Art. 219 OR). Diese Freizeichnung unterliegt den gesetzlichen Schranken, womit das arglistige Verschweigen eines Rechts- oder Sachmangels vorbehalten bleibt. Bei der Sachgewährleistung bleibt die Haftung der Verkäuferin zusätzlich wie folgt vorbehalten:

- für die der Käuferin in diesem Vertrag oder vor Vertragsabschluss schriftlich zugesicherten Eigenschaften des Kaufsobjektes (Angaben in der Verkaufsdokumentation und in den darin enthaltenen Plänen stellen keine Zusicherungen dar);
- für Mängel, welche die Verkäuferin nach Vertragsabschluss absichtlich oder grob fahrlässig verursacht.

Die Urkundsparteien erklären, dass sie von der Urkundsperson über die Tragweite dieser Klausel aufgeklärt worden sind.

## 3. Sicherheitsnachweis elektrische Hausinstallationen

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

Die Kosten für die Kontrolle und allfällige Beanstandungen sowie deren Behebung würden in einem solchen Falle von der Käuferin getragen.

Visum Urkundsparteien: \_\_\_\_\_

#### 4. Kataster der belasteten Standorte (KBS)

Das Kaufsobjekt ist nicht im Kataster der belasteten Standorte eingetragen, womit die Bewilligungspflicht nach Art. 32dbis Abs. 3 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG) entfällt.

#### 5. Versicherungen

Die Käuferin erklärt, davon Kenntnis zu haben, dass private, die Liegenschaft betreffende Versicherungen auf sie übergehen, sofern diese dieselben nicht innert 30 Tagen seit Grundbucheintrag ablehnt, gemäss Art. 54 VVG.

Die obligatorische Versicherung bei der Gebäudeversicherung des Kantons Aargau für Feuer- und Elementarschäden geht von Gesetzes wegen auf die Käuferin über. Für allfällig noch ausstehende Gebäudeversicherungsprämien haftet die Käuferin solidarisch mit der Verkäuferin. Die Urkundsparteien erklären, von der gesetzlichen Pfandrechtssicherung Kenntnis zu haben.

#### 6. Nebenkosten

Über die mit dem Kaufsobjekt zusammenhängenden Nebenkosten wie Strom, Wasser, Heizkosten und -material, Versicherungsprämien, etc. sowie wiederkehrende öffentlich-rechtlichen Abgaben und Gebühren, rechnen die Verkäuferin und die Käuferin per Übergang von Nutzen und Gefahr ausserhalb dieses Vertrages ab.

#### 7. Erwerb als Unternehmen

Die Käuferin erklärt, dass bei ihr keine beherrschende finanzielle Beteiligung durch Personen mit Wohnsitz oder Sitz im Ausland im Sinne der Vorschriften über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland besteht. Insbesondere liegen keine der in Art. 6 BewG umschriebenen Tatbestände vor.

Sollte seitens der zuständigen Behörde eine Bewilligungspflicht bzw. die Feststellung der Nichtbewilligungspflicht angeordnet werden, bleibt diese ausdrücklich vorbehalten. Die Käuferin verpflichtet sich, in diesem Fall umgehend für die Beibringung der verlangten Ausweise besorgt zu sein.

Die Käuferin trägt alle dadurch entstehenden Kosten, insbesondere für die Ausstellung der für den Grundbucheintrag benötigten Feststellungsurkunde auf Feststellung der nicht ausländischen Beherrschung der Gesellschaft oder für das Gesuchsverfahren mit der Bewilligungsbehörde.

## 8. Steuern

Die Einwohnergemeinde Remetschwil als Verkäuferin ist betreffend der Grundstückgewinnsteuer gestützt auf Art. 23 Abs. 1 lit. c StHG steuerbefreit.

Die Verkäuferin und die Käuferin bestätigen, dass sie von der Urkundsperson in den Grundzügen auf die steuerlichen Folgen hingewiesen worden sind.

Über die weiteren steuerlichen Konsequenzen dieses Rechtsgeschäftes orientieren sich die Verkäuferin und der Käufer selbstständig und entlasten die Urkundsperson diesbezüglich von jeglichen Aufklärungspflichten.

## 9. Miet- und Pachtverhältnisse

Das bestehende Mietverhältnis betreffend die von der Elektra vermieteten Gefrierfächer wurde von der Verkäuferin gekündigt.

## 10. Zuständigkeit

Der Abschluss dieses Vertrages liegt gemäss § 37 Absatz 1 des Gesetzes über die Einwohnergemeinden des Kantons Aargau (Gemeindegesezt, SAR 171.200) in Verbindung mit Ziff.

Visum Urkundsparteien: \_\_\_\_\_

V.2.2. der Gemeindeordnung der Gemeinde Remetschwil in der Kompetenz der Einwohnergemeindeversammlung Remetschwil.

## 11. Vertragskosten

Die Notariats- und Grundbuchkosten dieses Vertrages tragen die Verkäuferin und die Käuferin solidarisch je zur Hälfte.

Die Notariats-, Grundbuch- und Geometerkosten der vorgängigen Parzellierung trägt die Verkäuferin.

Allfällige Finanzierungskosten (Schuldbrieferrichtung) fallen allein zu Lasten der Käuferin.

## 12. Grundbuchanmeldung und Vollmacht

Die Urkundspersonen Florian Schneider und Markus Klöti, beide mit Büro in Brugg, werden je einzeln zu allen im Zusammenhang mit diesem Rechtsgeschäft erforderlichen Grundbuchanmeldungen ermächtigt und beauftragt.

Die Parteien bevollmächtigen vorstehende Urkundspersonen je einzeln und mit Substitutionsbefugnis, bei Abweisungen (Art. 87 GBV) den Beschwerdeverzicht für alle Parteien zu erklären, um damit den unmittelbaren Eintritt der Rechtskraft zu bewirken und die Anmeldebelege vom Grundbuchamt sofort in Empfang zu nehmen.

## 13. Originalurkunde und Kopien

Das einzige Original dieser Urkunde wird beim zuständigen Grundbuchamt deponiert und dient diesem als Rechtsgrundaussweis. Zu Handen der Vertragsparteien und für die Akten der Urkundsperson werden Fotokopien dieser Urkunde erstellt.

Die Urkundsperson ist vorsorglich dazu ermächtigt, alternativ zur herkömmlichen Anmeldung auf Papier diesen Vertrag sowie alle damit zusammenhängenden Akten und Ausweise (Anmeldebelege) nach eigenem Ermessen auf dem Weg der elektronischen Anmeldung beim zuständigen Grundbuchamt zur Einschreibung anzumelden. Gegebenenfalls wird die Urkunde elektronisch ausgefertigt und via Terravis an das Grundbuchamt übermittelt. In

diesem Fall verbleibt das Original dieser Urkunde bei der Urkundsperson und wird von dieser gemäss § 37 des kantonalen Beurkundungs- und Beglaubigungsgesetzes aufbewahrt.

---

Remetschwil, den **[Datum]**

**Die Verkäuferin**

Für die Einwohnergemeinde Remetschwil

Vreni Sekinger, Gemeindeammann:

---

Roland Mürset, Gemeindeschreiber:

---

**Die Käuferin**

Solas Development GmbH

Matthias Zehnder:

---