

# Ö F F E N T L I C H E U R K U N D E

errichtet von

Antonia Stutz,  
Urkundsperson des Kantons Aargau,  
Rechtsanwältin, Baden

## KAUFVERTRAG

---

### I. PARTEIEN

#### 1. Verkäuferschaft

**Frau Selma Keller geb. Kumin**, geb. 23. November 1933, verwitwet, von und in 5417 Untersiggenthal, Rebbergstrasse 18

#### 2. Käuferschaft

**Ortsbürgergemeinde Untersiggenthal**, Kornfeldweg 2, 5417 Untersiggenthal

### II. KAUFOBJEKT

#### 3. Eigentumsübertragung

- 1 Die Verkäuferschaft verkauft der Käuferschaft zu Alleineigentum das Grundstück gemäss Ziffer 4 hiernach.

#### 4. Grundstück

##### Liegenschaft Untersiggenthal Nr. 1294

Gemeinde	Untersiggenthal (BFS-Nr. 4044)
Grundbuch-Typ	Eidgenössisch
Grundstück-Nr	1294
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH949583017653
Fläche	668 m <sup>2</sup> ,
Mutation	
Plan-Nr.	42
Lagebezeichnung	Üsseri Mardelächer
Bodenbedeckung	Gebäude, 126 m <sup>2</sup> Gartenanlage, 542 m <sup>2</sup>
Gebäude / Bauten	Geraeteschof und Sitzplatz, Versiche- rungs Nr.: 367, 44 m <sup>2</sup> Einfamilienhaus, Versi- Landstrasse 47, 5417 Untersiggenthal 00 cherungs Nr.: 339, 82 m <sup>2</sup>
Bemerkungen Grundbuch	
Dominierte Grundstücke	Keine

##### Anmerkungen

Keine

##### Dienstbarkeiten

15.06.1939 002-849	(L) Einfriedungsrecht auf die Grenze ID.002-2012/006460 z.G. LIG Untersiggenthal 4044/1811
05.02.2010 002-1065	(L) Baurecht für Lärmschutzwand, Unter- haltungspflicht gemäss Beleg ID.002- 2012/006417 z.G. Staat Aargau, Aarau

##### Grundlasten

Keine

##### Vormerkungen

(Nachrückungsrechte siehe Pfandrechte)

Keine

##### Grundpfandrechte

20.06.1988 002-5023	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 270'000.00, 1. Pfandstelle, Max. 9%, ID.002-2012/008531, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger Raiffeisenbank Siggenthal-Würen- lingen Genossenschaft, Würenlingen
---------------------	--

### III. KAUFPREIS UND ZAHLUNGSMODALITÄTEN

#### 5. Kaufpreis

- 2 Der Kaufpreis für das Kaufobjekt gemäss Ziffer 4 hiervor beträgt pauschal **CHF 1'220'000.00** (Franken eine Million zweihundertzwanzigtausend).

#### 6. Zahlungsmodalitäten

- 3 Der Kaufpreis ist wie folgt zu bezahlen:

- a) Die Käuferschaft überweist innert 10 Tagen seit der Eintragung der Eigentumsübertragung im Grundbuch (Tagbuch) 3 % des Kaufpreises zur Sicherstellung der Grundstückgewinnsteuer an das Gemeindesteueramt Untersiggenthal (IBAN CH71 3000 5231 1852 7601 R), lautend auf Steuerbezug Aarg. Gemeinden (Untersiggenthal), 5004 Aarau, Referenz [...], Vermerk: GGST / Selma Keller, somit
- CHF 36'600.00
- b) Die Käuferschaft überweist innert 10 Tagen seit der Eintragung der Eigentumsübertragung im Grundbuch (Tagbuch) die Kaufpreisrestanz von
- CHF 1'183'400.00
- 
- ausmachend wiederum den Kaufpreis von
- CHF 1'220'000.00
- 

- 4 Von der Zahlung gemäss Ziffer 6 lit. b) werden vorab die bestehenden Grundpfandschulden 1. Ranges über nominell CHF 270'000.00 und effektiv CHF 262'800.00 samt allfälligen ausstehenden Zinsen getilgt. Der Restbetrag steht der Verkäuferschaft zur freien Verfügung.
- 5 Der Schuldbrief wird von der bisherigen Gläubigerin unbelehnt direkt an die Käuferschaft abgetreten.
- 6 Die Zahlung gemäss Ziffer 6 lit. b) ist bei der Raiffeisenbank Siggenthal-Würenlingen Genossenschaft auf das Konto IBAN CH71 8080 8002 2063 8944 1, lautend auf die Verkäuferschaft, einzubezahlen.
- 7 Bei verspäteter Zahlung ist ohne weitere Mahnung ab Fälligkeit der gesetzliche Verzugszins von 5 % p.a. geschuldet.

## **7. Übernahme der Titelsverpflichtungen**

- 8 Die nominellen Titelsverpflichtungen des abgelösten Schuldbriefes werden von der Käuferschaft als Alleinschuldnerin übernommen.

## **8. Zahlungsverpflichtung**

- 9 Die Verkäuferschaft verzichtet vorläufig auf eine Sicherstellung des Kaufpreises. Das Verkäuferpfandrecht bleibt vorbehalten.

## **IV. WEITERE VERTRAGSBESTIMMUNGEN**

### **9. Antritt von Nutzen und Schaden**

- 10 Nutzen und Schaden (Besitzantritt) am Kaufobjekt gehen mit der Eigentumsübertragung (Tagebucheintrag Grundbuch) auf die Käuferschaft über.

### **10. Eigentumsübertragung**

- 11 Die Eigentumsübertragung erfolgt mit Eintrag dieses Vertrages im Grundbuch (Tagebuch).
- 12 Die Anmeldung der Handänderung beim Grundbuchamt erfolgt baldmöglichst, sobald die Ortsbürgergemeindeversammlung der Gemeinde Untersiggenthal den vorliegenden Vertrag rechtskräftig genehmigt hat.

### **11. Zustand des Kaufobjektes bei der Übergabe**

- 13 Die Verkäuferschaft übergibt der Käuferschaft das Kaufobjekt geräumt und besenrein.
- 14 Sämtliche Einrichtungsgegenstände, Mobiliar sowie eingelagerte Materialien (insbesondere Holzmaterialien in der Scheune) sind von der Verkäuferschaft vollständig auf eigene Kosten bis spätestens Antritt von Nutzen und Schaden gemäss Ziffer 9 zu entfernen.
- 15 Die Verkäuferschaft ist berechtigt, grössere Möbelstücke (vollständig geräumt) im Kaufobjekt zurückzulassen. Diesfalls ist die Käuferschaft berechtigt, diese weiter zu nutzen oder auf eigene Kosten zu entsorgen.
- 16 Sollte wider Erwarten Mobiliar, Inventar und/oder eingelagerte Materialien sich bei Antritt von Nutzen und Schaden im Kaufobjekt befinden (ausgenommen grössere Möbelstücke gemäss Randziffer 15), so ist die Käuferschaft berechtigt, diese Gegenstände auf Kosten der Verkäuferschaft durch einen Dritten entsorgen zu lassen.

## **12. Miet- und Pachtverhältnisse**

- 17 Die Verkäuferschaft übergibt der Käuferschaft das Kaufobjekt frei von Miet- und Pachtverhältnissen.

## **13. Gewährleistung**

- 18 Die Verkäuferschaft hat keinerlei Kenntnis von Asbest im Kaufobjekt. Sollten wider Erwarten solche Stoffe beim Gebäudeabbruch entsorgt werden müssen, so hat die Verkäuferschaft die Käuferschaft hierfür vollumfänglich schadlos zu halten (Übernahme der Ausbau- und Entsorgungskosten sowie der Verfahrenskosten). Dieser Anspruch auf Schadloshaltung der Käuferschaft gegenüber Verkäuferschaft verwirkt nach Ablauf von 5 Jahren nach der Eigentumsübertragung. Die Käuferschaft informiert die Verkäuferschaft umgehend, sollten solche Stoffe entdeckt werden.
- 19 Jede Gewährleistung der Verkäuferschaft für den Zustand des Kaufobjektes wird wegbedungen, soweit dies gesetzlich zulässig ist und soweit dieser Vertrag nicht ausdrückliche Zusicherungen enthält.
- 20 Die Parteien erklären, von der Urkundsperson über die Bedeutung dieser Bestimmung orientiert worden zu sein.

## **14. Belastetes Material**

- 21 Das Kaufobjekt befindet sich nicht im Kataster der belasteten Standorte des Kantons Aargau.

## **15. Betriebs- und Nebenkosten**

- 22 Die Parteien rechnen über die auf das Kaufobjekt sich beziehenden Betriebs- und Nebenkosten per Antritt von Nutzen und Schaden gemäss Ziffer 9 hiervor ausseramtlich ab. Die Verkäuferschaft veranlasst die rechtzeitige Ablesung der Wasser-, Gas- und Stromzähler.
- 23 Die Ausgleichszahlung wird innert 30 Tagen nach Vorliegen der Abrechnung zur Zahlung fällig.

## **16. Niederspannungsinstallationen**

- 24 Die Vertragsparteien nehmen davon Kenntnis, dass nach Ziffer 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.

- 25 Die Verkäuferschaft erklärt, dass seit der letzten Kontrolle der elektrischen Niederspannungsinstallationen im Vertragsobjekt mehr als fünf Jahre vergangen sind. Die Kosten einer allfälligen Kontrolle sowie der allfälligen Massnahmen gehen zu Lasten der Käuferschaft.

### **17. Versicherungen**

- 26 Der Käuferschaft ist bekannt, dass alle sich auf das Kaufobjekt beziehenden privaten Versicherungsverträge (Sach- und Haftpflichtversicherungen) von Gesetzes wegen im Zeitpunkt der Handänderung (Grundbucheintrag) auf sie übergehen, sofern sie den Übergang nicht innert 30 Tagen seit der Handänderung gegenüber dem Versicherer schriftlich ablehnt. Die Verkäuferschaft erklärt, dass keine solchen Verträge bestehen.
- 27 Die obligatorische Feuer- und Elementarschadenversicherung bei der Aargauischen Gebäudeversicherung geht automatisch auf die Käuferschaft über und kann nicht gekündigt werden.

### **18. Kosten der Eigentumsübertragung**

- 28 Die Kosten der Eigentumsübertragung (Notariats- und Grundbuchgebühren) werden von der Ortsbürgergemeinde Untersiggenthal getragen.
- 29 Die Kosten einer allfälligen Schuldbrieferrhöhung oder -errichtung gehen einzig zu Lasten der Käuferschaft.

### **19. Steuern**

- 30 Eine allfällige durch diesen Vertrag anfallende Steuer wird durch die Verkäuferschaft getragen.
- 31 Bei der Veräusserung von Grundstücken steht dem Kanton und der Gemeinde ohne Eintrag im Grundbuch ein gesetzliches Grundpfandrecht für die Grundstückgewinnsteuern zu (§ 234a StG). Das Pfandrecht beträgt pauschal 3 % des Kaufpreises.
- 32 Der entsprechende Betrag wird mit der Kaufpreiszahlung gemäss Ziffer 6 lit. a) hiavor sichergestellt.

## **20. Hinweise**

<sup>33</sup> Die Parteien erklären, von der Urkundsperson insbesondere über folgende Punkte informiert worden zu sein:

a) Die grundbuchliche Beschreibung sowie den Inhalt der aus dem Grundstücksbeschrieb gemäss Ziffer 4 hiervor ersichtlichen Rechte und Lasten.

Die Verkäuferschaft bestätigt, dass bezüglich des Kaufobjektes keine obligatorischen oder nachbarrechtlichen Verpflichtungen bestehen, die aus dem Grundbuchbeschrieb gemäss Ziffer 4 hiervor nicht ersichtlich sind.

b) Den Vorrang des öffentlichen Rechts. Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen können unabhängig von einem Grundbucheintrag bestehen. Die Parteien haben Kenntnis vom Inhalt des ÖREB-Katasters. Dieser wird von den Behörden laufend ergänzt und ist zurzeit noch nicht vollständig ([www.ag.ch/oereb](http://www.ag.ch/oereb)).

c) Die Grundzüge der Steuerfolgen der Transaktion.

d) Die gesetzlichen Pfandrechte

i. unmittelbare: Grundstückgewinnsteuer und auf Veräusserungsgewinnen erhobene Einkommens- und Gewinnsteuern (§ 234a StG); Kosten der Sicherungsvorkehren des Pfandgläubigers (Art. 808 Abs. 3 ZGB, Art. 810 Abs. 2 ZGB); Betriebskosten, Zinsen (Art. 818 ZGB), Auslagen zur Erhaltung der Pfandsache (Art. 819 ZGB); Grundeigentümerbeiträge an die Erschliessung (§ 34 Abs. 5 BauG) und die Landumlegung (§ 79 Abs. 2 BauG); Mehrwertabgabe (§ 28c BauG)

ii. mittelbare: Kaufpreisforderung (Art. 837 ZGB), Forderungen der Bauhandwerker (Art. 837 ZGB)

## **21. Vorbehalt der Zustimmung durch die Ortsbürgergemeindeversammlung**

<sup>34</sup> Dieser Vertrag verliert seine Gültigkeit, wenn die Ortsbürgergemeindeversammlung Untersiggenthal diesem Vertrag nicht rechtskräftig zustimmt (auflösende Bedingung). Sollte diese Zustimmung nicht erteilt werden, fällt dieser Vertrag ohne Schadenersatzfolgen nachträglich dahin.

## **22. Original, Vertragskopien**

<sup>35</sup> Dieser Vertrag wird in einem Original ausgefertigt, welches dem Grundbuchamt als Rechtsgrundausweis dient. Die Parteien erhalten auf Wunsch eine beglaubigte Vertragskopie.

**23. Vollmacht**

- 36 Allfällige Verfügungen des Grundbuchamtes sind ausschliesslich der Urkundsperson zuzustellen. Die Parteien bevollmächtigen die Urkundsperson, nach eigenem Ermessen bei Verfügungen des Grundbuchamtes einen entsprechenden Rechtsmittelverzicht abzugeben.
- 37 Die Urkundsperson wird ermächtigt und beauftragt, alle für die grundbuchliche Behandlung dieses Rechtsgeschäfts erforderlichen Rechtsausweise (Bevollmächtigungen, Zustimmungserklärungen, Einwilligungen etc.) zu beschaffen und dem Grundbuchamt zur Eintragung anzumelden. Diese Vollmacht gilt auch im Falle des Verlusts der Handlungsfähigkeit sowie über den Tod hinaus.
- 38 Frau Sophie Meier, von Winznau, in Untersiggenthal, und Frau Evelyne Vock, von und in Wohlen, beide Notariatsassistentinnen, werden je einzeln ermächtigt, Korrekturen und Änderungen sowie Vertragsergänzungen, die allfällig zur Herbeiführung der Eintragungsfähigkeit erforderlich sind, nach Unterzeichnung der Urkunde selbständig vorzunehmen, sofern nötig in einem Nachtrag, und dem Grundbuchamt anzumelden. Die Bevollmächtigten sind zur Doppelvertretung befugt. Die Parteien werden im Falle von Nachträgen von der Urkundsperson informiert.

**24. Bestätigung der Urkundsparteien**

- 39 Die Urkundsparteien bestätigen durch Unterzeichnung dieser Urkunde, dass sie diese in Gegenwart der Urkundsperson gelesen haben und dass der Inhalt ihrem Willen entspricht.

Untersiggenthal, den 8. Juni 2026

Für die Verkäuferschaft:

Die Bevollmächtigte

.....

(Verena Keller)

Die Käuferschaft:

Ortsbürgergemeinde Untersiggenthal, vertreten durch den Gemeinderat:

Der Gemeindeammann:

Die Gemeindeschreiberin:

.....

(Adrian Michael Hitz)

.....

(Marion Marty)

## BEURKUNDUNG

Die Urkundsperson bescheinigt:

1. Frau Verena Keller, vorgeannt, hat sich durch [Ausweis] Nr. .... ausgewiesen.
2. Frau Selma Keller geb. Kumin, vorgeannt, ist gemäss der mir vorliegenden beglaubigten Vollmacht vom 11. Juni 2025 durch Frau Verena Keller, geb. 4. August 1959, von und in Untersiggenthal vertreten.
3. Die Ortsbürgergemeinde Untersiggenthal ist von Gesetzes wegen durch den Gemeinderat Untersiggenthal und dieser durch den Herr Gemeindeammann, Herrn Adrian Michael Hitz, geb. 26. April 1965, von und in Untersiggenthal und die Gemeindeschreiberin Frau Marion Marty, geb. 18. Mai 1978, von Unteriberg SZ, in Klingnau, vertreten. Sie haben sich durch Identitätskarte Nr. E3995812 und Pass Nr. X9336640 ausgewiesen.
4. Der Gemeinderat Untersiggenthal hat gemäss dem mir vorliegenden Protokollauszug der 3. Sitzung vom 26. Januar 2026 der vorliegenden Urkunde zugestimmt.
5. Frau Verena Keller, Herr Adrian Michael Hitz und Frau Marion Marty, alle vorgeannt, haben diese Urkunde in meiner Gegenwart gelesen und mir erklärt, diese enthalte ihren mitgeteilten Willen.
6. Die in Ziffer 5 hiavor genannten Personen haben hierauf diese Urkunde eigenhändig in meiner Gegenwart unterzeichnet.

Untersiggenthal, den 8. Juni 2026

PB-Nr. [●]

Die Urkundsperson:

## **NACHBEURKUNDUNG**

Die Urkundsperson bescheinigt:

Die Ortsbürgergemeindeversammlung Untersiggenthal hat mit Beschluss vom 13 Juni 2026, welcher am [Datum/gleichtags] in Rechtskraft erwachsen ist, diesem Kaufvertrag zugestimmt.

Baden, den

Die Urkundsperson: