

Entwurf vom 12.11.2011

Variante 2

errichtet von

LIC. IUR. MAGNUS KÜNG NOTAR WETTINGEN

KAUFVERTRAG
per Fr. 8'125'250.—

I. PARTEIEN

1. Verkäuferschaft:

a) **Einwohnergemeinde Bergdietikon**

vertr. durch den Gemeinderat Bergdietikon

als Eigentümerin von GB Bergdietikon Nr. 493 Parz. 1126 Plan 57, GB Bergdietikon
Nr. 472 Parz. 1137 Plan 57, GB Bergdietikon Nr. 47 Parz. 1558 Plan 57,

- b) Herr **Walter Häusermann**, geb. 07.07.1946, verheiratet, von Egliswil AG, in 8962 Bergdietikon, Baltenschwilerstrasse 33
Herr **Fritz Häusermann**, geb. 22.01.1948, geschieden, von Egliswil AG, in 8962 Bergdietikon, Baltenschwilerstrasse 37b
Herr **Erwin Häusermann**, geb. 31.01.1950, verheiratet, von Egliswil AG, in 8962 Bergdietikon, Baltenschwilerstrasse 37a
Frau **Verena Borioli-Häusermann**, geb. 07.01.1952, verheiratet, von Lugano TI, in 8964 Rudolfstetten, Steinhüslistrasse 19

als Gesamteigentümer zufolge einfacher Gesellschaft von GB Bergdietikon Nr. 299 Parz. 1121 Plan 57

- c) Herr **Fritz Salm**, geb. 24.12.1926, von Veltheim AG, in 8962 Bergdietikon, Schulweg 4,
als Eigentümer von GB Bergdietikon Nr. 697 Parz. 1122 Plan 57
- d) **Bergli Immobilien AG**, mit Sitz in 8962 Bergdietikon,
als Eigentümerin von GB Bergdietikon Nr. 2474 Parz. 2474 Plan 57
- e) Herr **Ernst Holliger**, geb. 17.02.1933, von Boniswil AG, in 8962 Bergdietikon, Lärchenstrasse 1,
als Eigentümer von GB Bergdietikon Nr. 447 Parz. 1139 Plan 60
- f) Herr **Peter Jung**, geb. 16.09.1957, von Pfyn TG, in 8962 Bergdietikon, Baltenschwilerstrasse 45,
als Eigentümer von GB Bergdietikon Nr. 446 Parz. 1125 Plan 57

alle vertreten durch den Gemeinderat Bergdietikon

2. Käuferschaft:

Implenia Development AG, mit Sitz in 8305 Dietlikon, Industriestrasse 24

Als Alleineigentümerin

II. KAUFSSUBJEKTE

Die Verkäuferschaft verkauft der Käuferschaft und diese erwirbt folgende Liegenschaften als Alleineigentümerin:

1. Einwohnergemeinde Bergdietikon:

GB Bergdietikon Nr. 493 Parz. 1126 Plan 57

10,70 a Acker, Wiese
Bergli

Vor- und Anmerkungen, Dienstbarkeiten und Grundlasten

Keine

Grundpfandrechte

zufolge Pfandentlassung keine

GB Bergdietikon Nr. 472 Parz. 1137 Plan 57

74,55 a Wiesland, Acker,
Föhret

Vor- und Anmerkungen, Dienstbarkeiten und Grundlasten

Keine

Grundpfandrechte

zufolge Pfandentlassung keine

GB Bergdietikon Nr. 47 Parz. 1558 Plan 57

73,66 a Acker, Wiese Strasse, Gebäudeplatz

Föhret

Vor- und Anmerkungen, Dienstbarkeiten und Grundlasten

Keine

Grundpfandrechte

Keine

2. Einfache Gesellschaft Häusermann, Bergdietikon

GB Bergdietikon Nr. 299 Parz. 1121 Plan 57

12,23 a Acker, Wiese

Föhret

Vor- und Anmerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Zufolge Löschung keine

Grundpfandrechte

Keine

3. Herr Fritz Salm, 1926, Bergdietikon

GB Bergdietikon Nr. 697 Parz. 1122 Plan 57

47,52 a Ackerland, Wiese
Föhret

Vor- und Anmerkungen, Dienstbarkeiten und Grundlasten

Keine

Grundpfandrechte

Im 1. Rang

Namenschuldbrief vom 19.04.1934

Fr. 74'000.—

MZ 6%

Gl: Raiffeisenbank Bergdietikon

Im 2. Rang

Namenschuldbrief vom 21.12.1955

Fr. 26'000.—

MZ 6%

Gl: Raiffeisenbank Bergdietikon

Diese Schuldbriefe werden mit Bezahlung des Kaufpreises unbelastet der Käuferin übergeben.

4. Bergli Immobilien AG, Bergdietikon

GB Bergdietikon Nr. 2474 Plan 57

93,72 a Wiese, Acker
Föhret

Vor- und Anmerkungen, Dienstbarkeiten und Grundlasten

Keine

Grundpfandrechte

Keine

5. Herr Ernst Holliger, 1933, Bergdietikon

GB Bergdietikon Nr. 447 Parz. 1139 Plan 60

2,80 a Acker, Wiese

Föhret

Vor- und Anmerkungen, Dienstbarkeiten und Grundlasten

Keine

Grundpfandrechte

Keine

6. Herr Peter Jung, 1957, Bergdietikon

GB Bergdietikon Nr. 446 Parz. 1125 Plan 57

9,83 a Acker, Wiese

Bergli

Vor- und Anmerkungen, Dienstbarkeiten und Grundlasten

Keine

Grundpfandrechte

Keine

III. KAUFPREIS

Dieser beträgt für die unter Ziffer II. hiervor
umschriebenen Kaufsobjekte (32501 m2 Bauland) pauschal **Fr. 8'125'250.--**

(Franken: achtmillioneneinhundertfünfundzwanzigtausendzweihundertfünfzig)

und setzt sich wie folgt zusammen:

a) für GB Bergdietikon Nr. 493 Parzelle 1126	Fr. 409'750.--
b) für GB Bergdietikon Nr. 472 Parzelle 1137	Fr. 1'821'250.--
c) für GB Bergdietikon Nr. 47 Parzelle 1558	Fr. 1'728'750.--
d) für GB Bergdietikon Nr. 299 Parzelle 1121	Fr. 305'000.--
e) für GB Bergdietikon Nr. 697 Parzelle 1122	Fr. 1'151'500.--
f) für GB Bergdietikon Nr. 2474 Plan 57	Fr. 2'343'000.--
g) für GB Bergdietikon Nr. 447 Parzelle 1139	Fr. 70'000.--
h) für GB Bergdietikon Nr. 446 Parzelle 1125	Fr. 296'000.--

und ist wie folgt zu bezahlen:

a) eine erste Teilzahlung an die Verkäuferschaft von wurde bereits am 06.10.2008 geleistet;	Fr. 200'000.--
b) Innert Frist von 30 Tagen seit Zustellung der Rechtskraftbescheinigung des Gestaltungsplanes ist eine zweite Teilzahlung von zu bezahlen;	Fr. 2'000'000.--
c) Innert 60 Tagen seit Abschluss der Entwässerungs- arbeiten ist eine dritte Teilzahlung von zu bezahlen;	Fr. 2'000'000.--
d) Innert Frist von 60 Tagen seit Zustellung der Rechtskraftbescheinigung der Baubewilligung für die erste Bauetappe ist eine vierte Teilzahlung von zu bezahlen;	Fr. 3'925'250.-- -----
wiederum ausmachend den Gesamtkaufpreis von	Fr. 8'125'250.--

Die Gemeinde Bergdietikon hat die Käuferschaft schriftlich über die Rechtskraft des Gestaltungsplans zu informieren.

Unmittelbar nach erfolgreichem Abschluss der Entwässerungsarbeiten bzw. geologischer Feststellung der Bebaubarkeit hat die Käuferschaft **ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen** eines schweizerischen Bank- oder Versicherungsinstitutes vorzulegen, woraus hervorgehen muss, dass die finanzierende Bank resp. Versicherungsgesellschaft bzw. eine allfällige Nachfolgegesellschaft sich unwiderruflich verpflichtet, die dritte Teilzahlung im Betrag von Fr. 2'000'000.-- innert Frist von 60 Tagen seit Abschluss der Entwässerungsarbeiten bzw. geologischer Feststellung der Bebaubarkeit auf das von der Verkäuferschaft bezeichnete Konto (IBAN CH96 8066 6000 0010 2261 8 bei der Raiffeisenbank an der Limmat, Dietikon) zu bezahlen, sowie die vierte Teilzahlung im Betrag von Fr. 3'925'250.-- innert Frist von 60 Tagen seit Rechtskraft der Baubewilligung für die erste Bauetappe auf das von Verkäuferschaft bezeichnete Konto (IBAN CH96 8066 6000 0010 2261 8 bei der Raiffeisenbank an der Limmat, Dietikon) einzuzahlen.

Die Mutationstabelle samt Plan Nr. 2042 der Gemeinde Bergdietikon vom 29.05.2008 bildet einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages. Die Kauffläche beträgt 32501m² Bauland. Für die interne Abrechnung unter der Verkäuferschaft gilt der alte Besitzstand vor der Mutation Nr. 2042 der Gemeinde Bergdietikon; gemäss separater Liste, welche Bestandteil dieses Vertrages bildet, jedoch nicht beim Grundbuchamt deponiert wird.

IV. OBLIGATORISCHE BESTIMMUNGEN

1. Der Antritt von Nutzen und Schaden erfolgt **mit Eigentumsübertragung** (vgl. Ziffer 8. hiernach).
2. Die Kaufobjekte sind im Altlastenkataster des Kantons Aargau nicht aufgeführt. Die Verkäuferschaft willigt trotzdem ein, der Käuferschaft für allfällige umweltgefährdende Stoffe im Boden, und zwar sowohl für Altlasten, die nach einer Sanierung rufen, als auch für den Fall, dass der Aushub der umweltgefährdenden Stoffe Entsorgungsmassnahmen erfordern sollte, längstens aber bis drei Monate nach Abschluss der Aushubarbeiten einzustehen. Im Übrigen wird jegliche Rechts- und Sachgewährleistung - soweit gesetzlich

möglich - wegbedungen. Die Parteien sind von der Urkundsperson über die Tragweite dieser Bestimmung orientiert worden.

3. Die Kaufsobjekte werden frei von jeglichen Pachtverhältnissen übergeben.
4. Die Käuferschaft beabsichtigt, für die Erschliessung der Kaufsobjekte die Raistrasse um ca. 180 m zu verlängern, wodurch das Wohnbauland mit der bereits bestehenden Föhrestrasse künftig von zwei Seiten her erschlossen wäre. Die Erstellung einer solchen neuen Erschliessungsstrasse geht zu Lasten der Käuferschaft. Nach Erstellung geht diese Strasse ohne Kostenfolge gegenüber der Erstellerin mit sämtlichen Rechten und Pflichten ins Alleineigentum der Einwohnergemeinde Bergdietikon über. Die Kosten für deren Parzellierung, Notariat und Grundbuch gehen zulasten der Einwohnergemeinde Bergdietikon.
5. Gemäss aktuellem Zonenplan liegen die Kaufsobjekte in der Spezialzone Rai. Für dieses Gebiet ist ein Gestaltungsplan notwendig, welcher die von der Einwohnergemeinde Bergdietikon in Aussicht gestellte Ausnutzungsziffer von min. 0,55 rechtlich absichern soll. Die Käuferschaft ist verpflichtet, spätestens nach Rechtskraft des Beschlusses der Gemeindeversammlung mit dem Gestaltungsplanverfahren zu beginnen, dem Gemeinderat bis spätestens 31.12.2012 einen formell korrekt ausgearbeiteten und bewilligungsfähigen Gestaltungsplan zur Einleitung des Genehmigungsverfahrens vorzulegen und spätestens innert einer Frist von 18 Monaten nach Rechtskraft dieses Gestaltungsplanes ein formell korrektes und bewilligungsfähiges Baugesuch zumindest für eine erste Bauetappe der geplanten Wohnbauten einzureichen. Die Verkäuferschaft setzt sich für eine beförderliche Behandlung des Gestaltungsplanes ein. Die Parteien gehen davon aus, dass das Gestaltungsplanverfahren längstens bis zum 31.12. 2013, dauern wird. Sie sind sich aber einig, dass sich diese Frist um die Dauer eines durch Dritte veranlassten Rechtsmittelverfahrens verlängern kann. Reicht die Käuferschaft innert der vereinbarten Frist keinen bewilligungsfähigen Gestaltungsplan ein, schuldet sie der Verkäuferschaft eine Konventionalstrafe von zusätzlich Fr. 100'000.-- (Franken einhunderttausend). Stellen die Parteien übereinstimmend fest, dass die Bebaubarkeit der Kaufobjekte trotz intensiver Entwässerungsmassnahmen in der angestrebten Ausnutzung nicht möglich ist, oder wird die Unmöglichkeit dieser Überbauung durch externe Fachexpertise festgestellt, werden die beiden Teilzahlungen von Fr. 2'000'000.-- (vgl. Ziffer III./c) und Fr. 3'925'250.-- (vgl. Ziffer III./d) der Käuferschaft nicht fällig und das Eigentum geht nicht an die Käuferschaft über.

Die beiden Anzahlungen gemäss Ziff. III./a) im Betrag von Fr. 200'000.-- und gemäss Ziff. III./b) im Betrag von Fr. 2'000'000.-- verbleiben dagegen bei der Verkäuferschaft. Die Käuferschaft wäre dagegen verpflichtet, das Kaufobjekt derart zu renaturieren, dass es wieder als Landwirtschaftsland genutzt werden kann. Kommt dagegen der Kaufvertrag aus Gründen nicht zustande, welche die Käuferschaft nicht zu verantworten hat (z.B. Nichtgenehmigung des Gestaltungsplanes) sind die geleisteten Teilzahlungen zuzüglich Zins zu 2% p.a. umgehend zurück zu vergüten.

6. Die Käuferschaft übernimmt die gesamten Kosten für die Planung und Projektierung auf den Kaufobjekten. Sollte der Kaufvertrag aus irgendeinem Grund nicht ins Grundbuch eingetragen werden können oder wieder aufgelöst werden müssen, bestehen gegenüber der Verkäuferschaft keinerlei Ansprüche aus den Planungs- und Projektierungsaufwendungen.
7. Die Genehmigung des Kaufvertrages durch die Gemeindeversammlung bleibt vorbehalten.
8. Die Eigentumsübertragung an die Käuferschaft, d.h. der Vollzug dieses Kaufvertrages im Grundbuch, erfolgt durch die Urkundsperson (vgl. Ziffer 12. hiernach) unmittelbar nach erfolgreichem Abschluss der Entwässerungsarbeiten, bzw. geologischer Feststellung der Bebaubarkeit, womit die Bebaubarkeit der Kaufobjekte objektiv möglich wird, und unter der Voraussetzung, dass die zweite Teilzahlung von Fr. 2'000'000.-- geleistet wurde und ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen für die dritte und vierte Teilzahlung vorliegt.
9. Reicht die Käuferschaft innert 18 Monaten seit Rechtskraft des Gestaltungsplanes über das Gebiet „Rai“ kein formell korrektes und bewilligungsfähiges Baugesuch zumindest für eine erste Bauetappe für die geplanten Wohnbauten ein und ist die Bebaubarkeit der Kaufobjekte mit den erfolgreichen Entwässerungsmassnahmen objektiv erstellt (vgl. Ziffer 5. hiervor), hat die Käuferschaft neben den bis dahin bereits fällig gewordenen zweiten und dritten Teilzahlungen per je Fr. 2'000'000.-- auch die vierte Teilzahlung in der Höhe von Fr. 3'925'250.-- sofort auszulösen. Reicht dagegen die Käuferschaft spätestens innert 18 Monaten seit Rechtskraft des Gestaltungsplanes „Rai“ ein formell korrektes und bewilligungsfähiges Baugesuch ein, wird die vierte Teilzahlung erst innert 60 Tagen seit der Zustellung der Rechtskraftbescheinigung der Baubewilligung zur Zahlung fällig (gemäss Ziff. III./lit. d).

10. Kann dieser Vertrag innerhalb der vereinbarten Fristen wegen eines Kriegs- und Katastrophenereignisses (z.B. Tsunami, schweres Erdbeben), nicht erfüllt werden, und können sich die Parteien auch nicht auf eine Fristverlängerung einigen, sind die Vertragsparteien verpflichtet, diesen Vertrag durch gegenseitige Erklärung in der Form einer öffentlichen Urkunde wieder aufzuheben. In diesem Fall sind die geleisteten Teilzahlungen zuzüglich Zins zu 2% p.a. umgehend zurückzuerstatten (vgl. Ziffer IV./5).
11. Die Kosten dieses Vertrages (Notar und Grundbuchamt) gehen unter solidarischer Haftung je hälftig zu Lasten der Parteien.
12. Die Urkundsperson wird mit Substitutionsrecht ermächtigt und beauftragt, sämtliche Rechtshandlungen vorzunehmen, damit dieser Vertrag im Grundbuch eingetragen werden kann.
13. Die Urkundsperson wird bevollmächtigt, eine allfällige Abweisungsverfügung des Grundbuchamtes anstelle der Parteien entgegenzunehmen.
14. Die Parteien ermächtigen mit Substitutionsbefugnis Frau Susi Widrig-Eichenberger, geb. 08.07.1956, von Bad Ragaz, in Würenlos, ausdrücklich, die vom Grundbuchamt zur Eintragung dieser Urkunde und deren Beilagen verlangten Änderungen vorzunehmen, wenn nötig in einem separaten Nachtrag die Änderungen dem Grundbuchamt anzumelden.

Die Parteien werden über solche Änderungen durch die Urkundsperson unverzüglich schriftlich informiert.
15. Die Parteien erhalten je eine beglaubigte Fotokopie dieser Urkunde als Orientierungsmittel.

Bergdietikon, den

Die Parteien:

Die Verkäuferschaft:

Für sich und als Bevollmächtigte:

Einwohnergemeinde Bergdietikon

Der Gemeindeammann:

.....

Gerhart Isler

Die Käuferschaft:

Implenia Development AG:

Der Bevollmächtigte:

.....

Der Gemeindeschreiber:

.....

Patrick Geissmann

BEURKUNDUNG

Der unterzeichnende Notar **beurkundet öffentlich:**

1. Ich habe diese Urkunde unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften verfasst.
2. Herr Walter Häusermann, Herr Fritz Häusermann, Herr Erwin Häusermann, Frau Verena Coriolis-Häusermann, Herr Fritz Salm, Herr Ernst Holliger und Herr Peter Jung sind handlungsfähig und werden gemäß den vorliegenden Vollmachten bei der Unterzeichnung dieser Urkunde rechtsgültig vertreten wird durch den Gemeinderat Bergdietikon.
3. Die Bergli Immobilien AG, mit Sitz in Bergdietikon ist eine im Handelsregister des Kantons Aargau eingetragene Aktiengesellschaft, welche rechtsgültig vertreten wird durch den handlungsfähigen Herrn Walter Schenkel, von Diemerswil, in Bergdietikon, Präsident des Verwaltungsrates, und Herrn Walter Häusermann, von Egliswil, in Bergdietikon, Vizepräsident des Verwaltungsrates, je mit Kollektivzeichnungsrecht zu zweien. Gemäss vorliegender Vollmacht wird die Bergli Immobilien AG, Bergdietikon, rechtsgültig vertreten durch den Gemeinderat Bergdietikon.
4. Die Implenia Development AG, mit Sitz in Dietlikon, ist eine im Handelsregister des Kantons Zürich eingetragene Aktiengesellschaft, welche rechtsgültig vertreten wird durch den handlungsfähigen Herrn, von, in, Präsident des Verwaltungsrates, und den handlungsfähigen Herrn ..., von, in, je mit Kollektivzeichnungsrecht zu zweien. Gemäss vorliegender Vollmacht wird die Implenia Development AG, mit Sitz in Dietlikon, rechtsgültig vertreten durch den handlungsfähigen Herrn ..., ..., von ..., in
5. Die Einwohnergemeinde Bergdietikon wird rechtsgültig vertreten durch den Gemeinderat und dieser durch Herrn Gerhart Isler, Gemeindeammann, von Wädenswil ZH, in 8962 Bergdietikon, und Herrn Patrick Geissmann, Gemeindeschreiber, von Hagglingen AG, in 8956 Killwangen.
6. Die handlungsfähigen Personen
 - Herr Gerhart Isler, 1949
 - Herr Patrick Geissmann, 1981
 - Herr 19..,

haben mir persönlich erklärt, sie hätten die vorstehende Urkunde gelesen und seien mit deren Inhalt einverstanden. Unmittelbar anschliessend haben sie diese Urkunde in meiner Gegenwart eigenhändig unterzeichnet.

Bergdietikon,

Der Notar: