



ÖFFENTLICHE URKUNDE

errichtet von

Dr. iur. Stephanie Leinhardt, LL.M.

Urkundsperson des Kantons Aargau, mit Büro in Gränichen
im Büro der Urkundsperson in Gränichen

Öffentlich-rechtlicher Vertrag (Übertragung von anrechenbarer Grundstücksfläche)

I. Parteien

A. Die Alleineigentümerin von LIG Gränichen/2138 und 2579

See & Gaster Immobilien AG, mit Sitz in Uznach,
in 8730 Uznach, Weinbergstrasse 8, CHE-204.161.382

B. Die zuständige Einwohnergemeinde

Einwohnergemeinde Gränichen, von Gesetzes wegen vertreten durch
den Gemeinderat

II. Ausgangslage

1. Aktuell ist die Liegenschaft LIG Gränichen/2138 gemäss geltender Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Gränichen vom 7. März 2021 in der Wohn- und Arbeitszone 3 gelegen und derzeit mit einem Einfamilienhaus überbaut. Die Parteien stellen fest, dass das bestehende Einfamilienhaus auf LIG Gränichen/2138 trotz Lage in der Wohn- und Arbeitszone 3 in Anwendung der Massvorschriften der Wohnzone 2 bewilligt wurde und daher betreffend LIG Gränichen/2138 eine Ausnützungsziffer von aktuell 0.55 gilt.



J.P.

h

2. Das Einfamilienhaus auf LIG Gränichen/2138 benötigt eine Bruttogeschossfläche von 143.68 m^2 und damit infolge der Ausnutzungsziffer von aktuell 0.55 eine Grundstücksfläche von 261.24 m^2 . Von LIG Gränichen/2138 kann somit bei einer aktuellen Gesamtgrundstücksfläche von 558 m^2 maximal eine Grundstücksfläche von 296.76 m^2 übertragen werden. Diese Grundstücksfläche soll durch diesen öffentlich-rechtlichen Vertrag auf LIG Gränichen/2579 übertragen werden.

III. Öffentlich-rechtlicher Vertrag (Ausnutzungsübertragung)

A. Ausnutzungsübertragung LIG Gränichen/2138

1. Die jeweiligen Eigentümer von LIG Gränichen/2138 übertragen an die jeweiligen Eigentümer von LIG Gränichen/2579 die bauliche Ausnutzung an einer Grundstücksfläche von 296.76 m^2 (in Worten: zweihundertsechsunneunzig Quadratmeter und sechsundsiebzig Hundertstelquadratmeter), was bei einer Ausnutzungsziffer (AZ) von 0.6 einer möglichen Bruttogeschossfläche (nachfolgend «BGF») von 178.06 m^2 (in Worten: einhundertachtundsiebzig Quadratmeter und sechs Hundertstelquadratmeter) entspricht.
2. Dies bedeutet, dass für die Berechnung der baulichen Ausnutzung auf Liegenschaft Gränichen/2579 eine neue anrechenbare Grundstücksfläche (aGSF) von $1'258.76 \text{ m}^2$ massgebend ist, was bei einer AZ von 0.6 einer möglichen BGF von 755.26 m^2 entspricht.
3. Andererseits reduziert sich auf LIG Gränichen/2138 die für die Berechnung der baulichen Ausnutzung massgebliche aGSF von zurzeit 558 m^2 um 296.76 m^2 auf 261.24 m^2 .
4. Sollte in einem späteren Zeitpunkt die Ausnutzungsziffer erhöht werden, bleibt die Ausnutzungsübertragung gleichwohl bestehen.
5. Die Grundstücke LIG Gränichen/2138 und 2579 sind aus dem beiliegenden Plan M 1:500 ersichtlich. Dieser Plan bildet einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages und wird von den Parteien sowie von der Urkundsperson mitunterzeichnet.

024 2026/410

B. Grundbucheinträge (Anmerkungen)

Das Grundbuchamt Zofingen wird ersucht, diese Übertragung der baulichen Ausnützung wie folgt im Grundbuch anzumerken (Eintragungsvorschlag):

1. Auf LIG Gränichen/2138

(L) Eigentumsbeschränkung gemäss § 163 BauG (Ausnützungsübertragung)
z.G. LIG Gränichen/2579

2. Auf LIG Gränichen/2579

(R) Eigentumsbeschränkung gemäss § 163 BauG (Ausnützungsübertragung)
z.L. LIG Gränichen/2138

IV. Finanzielle Bestimmungen (Entschädigung)

Für die vorstehenden Ausnützungsübertragungen werden keine Entschädigungen ausgerichtet.

V. Verschiedene Vertragsbestimmungen

A. Kosten

Die dieses Vertrages wegen entstehenden Kosten (Urkundsperson, Grundbuchamt) werden von der Grundeigentümerin von LIG Gränichen/2138 und 2579 getragen.

B. Ausfertigungen

Das Original dieser Urkunde wird beim Grundbuchamt Zofingen deponiert und dient diesem als Rechtsgrundaussweis. Zu Handen der Parteien und der Urkundsperson werden beglaubigte Abschriften dieser Urkunde erstellt.



C. Kompetenz Gemeinderat

Der Gemeinderat Gränichen bestätigt, dass er diesen Vertrag gemäss §37 des Gesetzes über die Einwohnergemeinden in eigener Kompetenz abschliessen kann.

D. Ermächtigung zur Anmeldung

Die Urkundspersonen Markus Hofmann, Jonas Hofmann, Stephanie Leinhardt und Severin Bingesser, allesamt tätig bei der Hofmann Notare AG, sind je einzeln ermächtigt und beauftragt, diesen Vertrag sowie alle damit zusammenhängenden Akten und Ausweise beim Grundbuchamt Zofingen zur Eintragung anzumelden.

Gränichen, den 16. Dezember 2025

Die Parteien:

Die Alleineigentümerin LIG Gränichen/2138 und 2579:

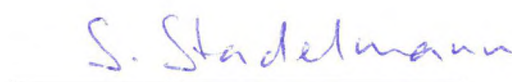
See & Gaster Immobilien AG



Filip Pergegaj

Einwohnergemeinde Gränichen:

Die Bevollmächtigte:



Susanne Stadelmann

[BEURKUNDUNG AUF DER NÄCHSTEN SEITE]

Beurkundungsverbal

Die unterzeichnete Dr. iur. Stephanie Leinhardt, LL.M.,
Urkundsperson des Kantons Aargau, mit Büro in Gränichen,
bescheinigt:

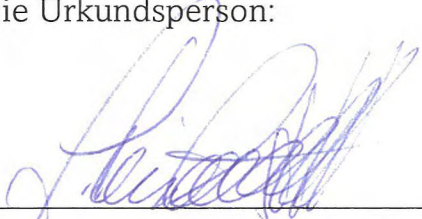
1. Die See & Gaster Immobilien AG, Aktiengesellschaft mit Sitz in Uznach, UID: CHE-204.161.382, ist gemäss Internetauszug (Zefix) heutigen Datums im Handelsregister des Kantons St. Gallen eingetragen und handelt gemäss diesem durch Herrn Filip Pergegaj, von Uznach, in Uetliburg SG (Gommiswald), Präsident des Verwaltungsrates, mit Einzelunterschrift.
2. Die Einwohnergemeinde Gränichen wird von Gesetzes wegen vertreten durch den Gemeinderat. Gemäss Vollmacht vom 27. Mai 2019 wird der Gemeinderat Gränichen bei diesem Rechtsgeschäft rechtsgültig vertreten durch die bevollmächtigte stellvertretende Leitung Bau Planung Umwelt, Susanne Stadelmann, geb. am 4. Mai 1966, von Küttigen, in Unterkulm.
3. Der Gemeinderat Gränichen kann diesen Vertrag gemäss § 37 des Gesetzes über die Einwohnergemeinden (GG) in eigener Kompetenz abschliessen.
4. Die vorgenannte Urkundspartei, Filip Pergegaj, hat sich ausgewiesen, wie folgt:
– Herr Filip Pergegaj, durch Original Schweizer Identitätskarte
5. Die vorgenannte Urkundspartei, Susanne Stadelmann, ist mir persönlich bekannt.
6. Die vorgenannten Urkundsparteien haben diese Urkunde in meiner Gegenwart gelesen.
7. Die vorgenannten Urkundsparteien haben mir erklärt, diese Urkunde enthalte ihren mitgeteilten Willen.
8. Die vorgenannten Urkundsparteien haben diese Urkunde in meiner Gegenwart unterzeichnet.
9. Von dieser Urkunde wird ein Original-Exemplar erstellt, welches beim Grundbuchamt Zofingen deponiert wird.



Gränichen, den 16. Dezember 2025

Protokollbuch-Nummer: 87/2025

Die Urkundsperson:



Dr. iur. Stephanie Leinhardt, LL.M.



Zustimmungserklärung

Die Clientis Bank Thur Genossenschaft, mit Sitz in Ebnet-Kappel, UID: CHE-107.266.203, als Gläubigerin der Register-Schuldbriefe an 1. Pfandstelle auf LIG Gränichen/2138 per CHF 580'000.00 (Max. 10%) und an 1. Pfandstelle auf LIG Gränichen/2579 per CHF 2'176'000.00 (Max. 10%), stimmt der vorstehenden Ausnützungsübertragung gemäss Ziffer III zu.

Ebnet-Kappel, den **17. Dez. 2025**

Clientis Bank Thur Genossenschaft:

Roger Theiler

Doris Kalberer

Anmeldung an das Grundbuchamt Zofingen

Anmeldende Person:

Dr. iur. Stephanie Leinhardt, LL.M., Urkundsperson, Lindenplatz 5, 5722 Gränichen

Grundstücke:

LIG Gränichen/2138 und 2579

Rechtsgrundaussweis:

Öffentlich-rechtlicher Vertrag, öffentliche Urkunde vom 16. Dezember 2025,
PB-Nr. 87/2025

Parteien

(vgl. Ziffer I der Urkunde)

Vorzunehmende Einschreibung(en):

Dem Grundbuchamt Zofingen wird zur Eintragung angemeldet:

Die neuen Anmerkungen gemäss Ziffer III/B der Urkunde

Eingereichte Schuldbriefe / Beilagen / Bemerkungen:

— 1 Plan (M 1 :500)

Tagebuchbescheinigung für Urkundsperson

☒ Ja

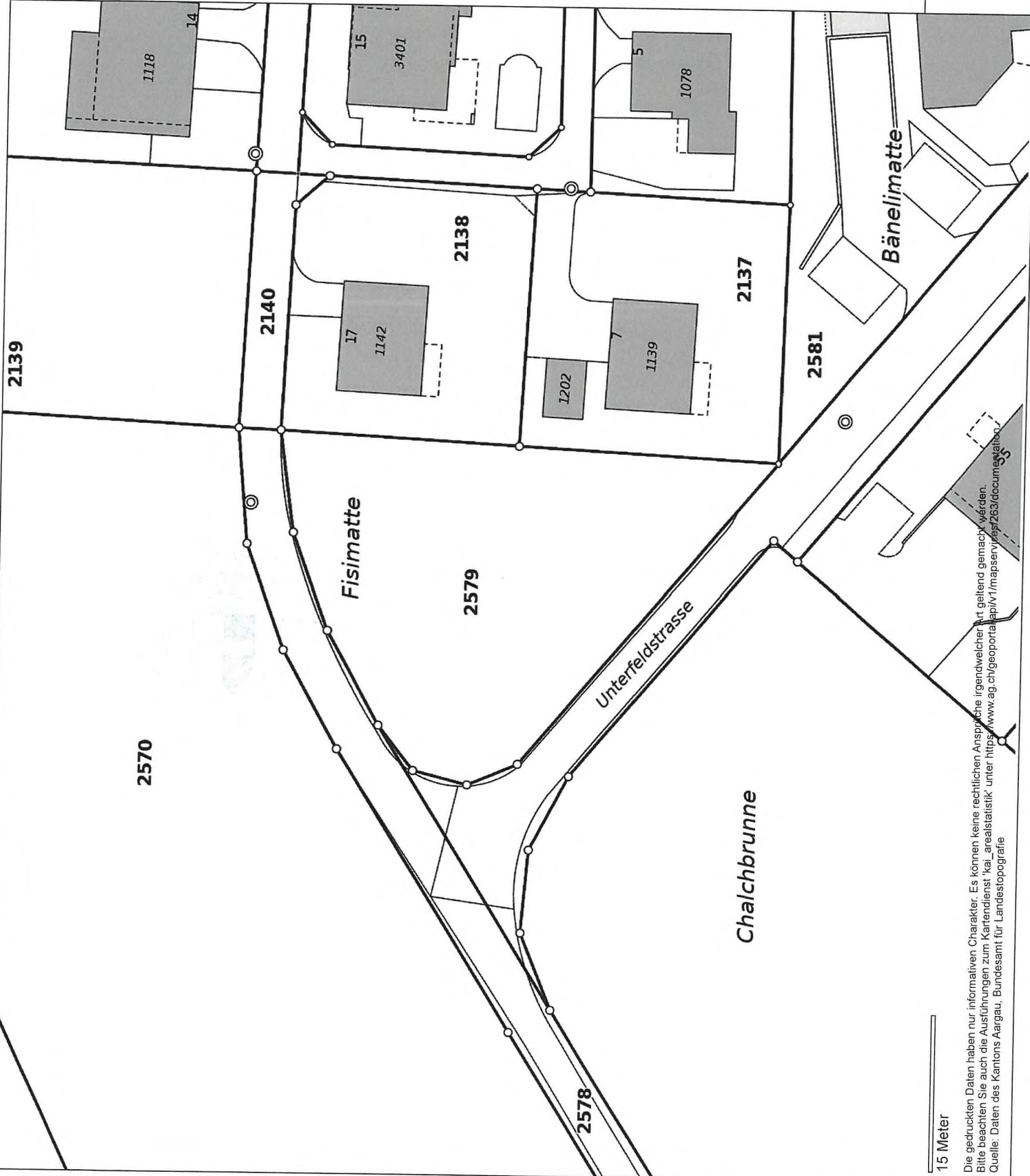
☐ Nein

Unterzeichnung

Gränichen, den 18. Dezember 2025

Dr. iur. Stephanie Leinhardt, LL.M.





LIG Gränichen/2138 und 2579

15 Meter

Die gedruckten Daten haben nur informativen Charakter. Es können keine rechtlichen Ansprüche irgendwelcher Art geltend gemacht werden.
Bitte beachten Sie auch die Ausführungen zum Kartendienst 'kal_arealstatistik' unter <https://www.ag.ch/geoportal/agp/vt/mapserver/rest/docu/portal/>
Quelle: Daten des Kantons Aargau, Bundesamt für Landestopografie



1:500



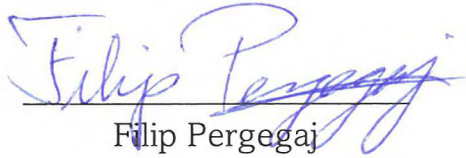
erstellt: 16.12.2025

Gränichen, den 16. Dezember 2025

Die Parteien:

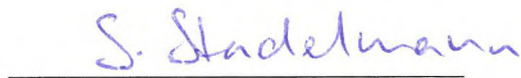
Die Alleineigentümerin LIG Gränichen/2138 und 2579:

See & Gaster Immobilien AG


Filip Pergegaj

Einwohnergemeinde Gränichen:

Die Bevollmächtigte:


Susanne Stadelmann

Die Urkundsperson:


Dr. iur. Stephanie Leinhardt, LL.M.



**DEPARTEMENT
VOLKSWIRTSCHAFT UND INNERES**

Abteilung Register und Personenstand

Grundbuchamt Zofingen
Brühlstrasse 5, 4800 Zofingen
Telefon 062 745 33 77
gbazofingen@ag.ch

Frau
Stephanie Leinhardt
Hofmann Notare AG
Lindenplatz 5
5722 Gränichen

- 5. JAN. 2026

Bestätigung über die Aufnahme ins Tagebuch

Sehr geehrte Frau Leinhardt

Wir bestätigen Ihnen folgende Aufnahme ins Tagebuch:

Rechtsgeschäft	Anmerkung neu
Parteien	See & Gaster Immobilien AG, Uznach (UID: CHE-204.161.382)
Objekte	LIG Gränichen/2138, LIG Gränichen/2579
Tagebuch	024-2025/14746/0 19.12.2025 08:20 Uhr

Die Bereinigung des Tagebuchs bleibt vorbehalten.

Freundliche Grüsse



Grundbuchverwalter/-in