Gemeinde Flawil
Grundbuchamt
Bahnhofstrasse 6, 9230 Flawil

Tel. 071 394 17 50
www.flawil.ch

flawil.ch

Öffentliche Urkunde
Kaufvertrag

Die **Politische Gemeinde Flawil**, mit Sitz in Flawil SG, Bahnhofstrasse 6, 9230 Flawil, vertreten durch den Gemeinderat und dieser durch Metzger Elmar, geboren 02.11.1960, von Flawil SG und Wildhaus-Alt St. Johann, Wildhaus SG, Landbergstrasse 74, 9230 Flawil, als Gemeindepräsident und Gattiker Mark, geboren 27.07.1977, von Schönenberg ZH, Weidliweg 8, 8360 Eschlikon, als Ratsschreiber

in diesem Vertrag Verkäufer genannt

verkauft an

die **SFS intec AG**, EGBPID CH667743502762, mit Sitz in Au SG, Rosenbergsaustrasse 10, 9435 Heerbrugg, vertreten durch die Kollektivzeichnungsberechtigten Dostmann Volker, geboren 06.07.1970, von Muri AG, Rychenbergstrasse 52, 8400 Winterthur, als Mitglied des Verwaltungsrates und Schneider Alfred, geboren 03.05.1959, von Altstätten SG, Mühlackerweg 31, 9450 Altstätten, als Mitglied des Verwaltungsrates
Unternehmens-Identifikationsnummer CHE-102.893.019

in diesem Vertrag Käufer genannt

Grundbuch Gemeinde Flawil

1. Liegenschaft Nr. 3134, E-GRID CH907750094305
Plan Nr. 83, Flawil
5'039 m², Strasse/Weg (26 m²), übrige befestigte Fläche (6 m²), Gartenanlage (5'005 m²), übrige humusierte Fläche (2 m²)
Mutationsnr. BB002148, 08.03.2019 Beleg 98

Erwerbstitel
Kauf 06.02.1997 Beleg 55

Anmerkungen
Keine

Vormerkungen
Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten
Last: Durchleitungsrecht für Wasserleitung
zugunsten Grundstück Nr. 970, EGRID CH775077914337
07.07.1889 Beleg 9999, ID 07/306.8, EREID CH83761113059

Last: Durchleitungsrecht für Abwasserleitung
zugunsten Grundstück Nr. 992, EGRID CH989143507749
01.07.1939 Beleg 225, ID 06/241, EREID CH83761106566

Recht/Last: Fusswegrecht
zugunsten und zulasten Grundstück Nr. 1953, EGRID CH715001437756
01.02.1972 Beleg 23, ID 11/201, EREID CH8376947780

Last: Durchleitungsrecht für Meteorwasserleitung
zugunsten Grundstück Nr. 992, EGRID CH989143507749
04.09.2002 Beleg 491, ID 24/046, EREID CH83761012966

Recht: Fuss- und Fahrwegrecht
zulasten Grundstück Nr. 2810, EGRID CH589543507777, 3135, EGRID CH915009437713
14.12.2005 Beleg 690, ID 26/012, EREID CH83761298073

Grundpfandrechte
Keine

Grundbuch Gemeinde Flawil

2. Liegenschaft Nr. 2271, E-GRID CH927704435051
Plan Nr. 83, Flawil
483 m², Acker/Wiese/Weide (483 m²)
Mutationsnr. LS002103, 16.11.2015 Beleg 708

Erwerbstitel
Kauf 06.02.1997 Beleg 55

Anmerkungen
Keine

Vormerkungen
Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten
Last: Fuss- und Fahrwegrecht
zugunsten Grundstück Nr. 905, EGRID CH967743509091
12.01.1937 Beleg 39/127, ID 06/011, EREID CH8376972980

Last: Durchleitungsrecht für Abwasserleitung
zugunsten Grundstück Nr. 905, EGRID CH967743509091
05.02.1940 Beleg 13, ID 06/265, EREID CH83761107567

Grundpfandrechte
Keine

Der Kaufpreis beträgt Fr. 395.--/m², für 5'522 m² somit Fr. 2'181'190.--
(Franken zwei eins acht eins eins neun null 00/100)

und wird wie folgt getilgt:

Fr.	2'181'190.--	stehen dem Verkäufer, Wert Datum Besitzesantritt, bei der Raiffeisenbank Flawil-Degersheim-Mogelsberg-Oberuzwil Genossenschaft (Kto.Nr. CH70 8132 5000 0051 5628 6) zur Verfügung. Der Käufer übergibt dem Verkäufer bis zur Grundbucheintragung ein unwiderrufliches Zahlungsversprechen einer Schweizer Bank.
Fr.	**2'181'190.--**	**Total Kaufpreis**

Weitere Vertragsbestimmungen

1. Der Besitzesantritt mit Übergang von Nutzen, Lasten und Gefahr für den Käufer findet mit der Grundbucheintragung statt.

2. Die Abgabe der Grundbuchanmeldung für die Eigentumsübertragung durch den Verkäufer hat nach der Vertragsunterzeichnung, nach Sicherstellung der Kaufpreiszahlung, nach Genehmigung dieses Rechtsgeschäfts durch die Bürgerversammlung der Politischen Gemeinde Flawil (siehe Ziffer 9), nach Vorliegen des rechtskräftigen "Sondernutzungsplans - Änderung Überbauungsplan Töbeli" "sowie nach Vorliegen der rechtskräftigen Feststellungsverfügung über die Nichtbewilligungspflicht des Käufers im Sinn des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland BewG (siehe Ziffer 10) zu erfolgen.

   Dieser Vertrag fällt dahin und wird gegenstandslos, falls bis 31. Dezember 2031 eine dieser Bedingungen nicht erfüllt ist:
   - Zustimmung der Bürgerversammlung zu diesem Rechtsgeschäft liegt vor;
   - Sondernutzungsplan - Änderung Überbauungsplan Töbeli" ist rechtskräftig;
   - Eigentumsübertragung ist erfolgt.

   Beim Dahinfallen des Vertrages aus einem dieser Gründe entsteht für keine der Parteien eine Entschädigungspflicht. Die aufgelaufenen amtlichen Kosten und die Gebühren des Grundbuchamtes bezahlt in diesem Fall der Verkäufer.

3. Die mit diesem Rechtsgeschäft zusammenhängenden amtlichen Kosten und die Gebühren des Grundbuchamtes sowie die Handänderungssteuer bezahlen die Parteien je zur Hälfte. Für die Gebühren des Grundbuchamtes vereinbaren die Parteien die solidarische Haftung.
   Die Parteien nehmen zur Kenntnis, dass für die Handänderungssteuer die Veranlagung gegenüber dem steuerpflichtigen Käufer erfolgt, der Verkäufer solidarisch haftet und ein gesetzliches Pfandrecht zugunsten der Gemeinde besteht.

4. Die Politische Gemeinde Flawil ist gemäss Art. 80 lit. d Steuergesetz nicht steuerpflichtig.

5. Die Vertragsparteien nehmen über die die Kaufsgrundstücke betreffenden Abgaben (Grundsteuern etc.) sowie die Miet-/Pachtzinseinnahmen per Besitzesantritt keine separate Abrechnung vor.

6. Der Käufer hat Kenntnis von den Pachtverhältnissen für die Pflanzgärten bezüglich der Kaufsgrundstücke. Diese Pachtverhältnisse gehen von Gesetzes wegen mit der Eigentumsübertragung auf ihn über.
   Die Pachtverhältnisse können mit einer Kündigungsfrist von zwei Monaten jährlich per 31. Oktober aufgelöst werden. Aus wichtigen Gründen können die Pachtverhältnisse jederzeit aufgelöst werden. Eine Veräusserung gilt gemäss Pachtverträgen als wichtiger Grund.
   Der Verkäufer verpflichtet sich, die Pachtverhältnisse bis zur Eigentumsübertragung aufzulösen. Ebenso verpflichtet sich der Verkäufer, die Kaufsgrundstücke frei von Bauten, Bepflanzungen, Abtrennungen, Holzpflöcken und -brettern zu übergeben.

7. Der Käufer übernimmt die Kaufgrundstücke im heutigen Zustand. Die Vertragsparteien sind von der Urkundsperson auf die Art. 192 bis 196 des Schweizerischen Obligationenrechts (OR) über die Rechtsgewährleistung sowie die Art. 197 ff. und 219 OR über die Sachgewährleistung (Mängelhaftung) aufmerksam gemacht worden.

   Die Parteien haben vom Geotechnischen Bericht der Andres Geotechnik AG, St. Gallen, Kenntnis. Aus Ziffer 4.1 des Berichtes vom 9. April 2021 geht hervor, dass von einem stark belasteten Oberboden/ Humus auszugehen ist. Der baubedingt anfallende Oberbodenaushub aus den Kaufsgrundstücken ist gemäss der im Zeitpunkt der Entsorgung geltenden Einstufung zu entsorgen (im Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung Deponie Typ B). Der Verkäufer verpflichtet sich, die effektiven Deponiekosten nach Vorlage der entsprechenden Deponiescheine zu übernehmen. Demgegenüber verpflichtet sich der Käufer, nur die absolut notwendige Menge des Oberbodenaushubs zu entsorgen. Basis der Berechnung bildet Ziffer 4.1 des Geotechnischen Berichts der Andres Geotechnik AG, St. Gallen, vom 9. April 2021. Der Auszug aus diesem Bericht (Seiten 7 bis 9) bildet einen integrierenden Bestandteil zu diesem Kaufvertrag.
   Zudem bezahlt der Verkäufer dem Käufer für die Kosten von Aushub/Transport dieses Materials pauschal Fr. 30.-- pro Kubikmeter.

   Jegliche weitere Sachgewährleistung des Verkäufers wird im gesetzlich zulässigen Rahmen wegbedungen. Dies beinhaltet insbesondere den Ausschluss der Haftung für die Beschaffenheit des Bodens (inkl. Abfallbelastungen) sowie die Überbaubarkeit nach dem öffentlichen Recht oder des privaten Nachbarrechts.

   Die Parteien sind von der Urkundsperson über die Bedeutung dieser Freizeichnungsklausel orientiert worden; insbesondere darüber, dass diese Vereinbarungen ungültig sind, wenn der Verkäufer dem Käufer die Gewährsmängel absichtlich bzw. arglistig oder grobfahrlässig verschwiegen hat (Art. 199 und 100 Abs. 1 OR).

   Den Parteien ist die Bedeutung dieser Bestimmungen bekannt.

8. Der Käufer kennt den Inhalt und die Bedeutung der aufgeführten Dienstbarkeiten.

9. Dieses Rechtsgeschäft bedarf gemäss Art. 32 und Anhang Ziffer 4.2 der Gemeindeordnung vom 8. Februar 2011, vom 26. September 2012 und vom 8. März 2016 der Genehmigung durch die Bürgerversammlung der Politischen Gemeinde Flawil. Der Gemeinderat genehmigte dieses Rechtsgeschäft an seinen Sitzungen vom 6. Juli 2021 und vom 10. August 2021.

10. Da eine Bewilligungspflicht im Sinn des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland nicht ohne weiteres auszuschliessen ist (Art. 18 BewG), hat der Käufer vor der Grundbucheintragung einen rechtskräftigen Entscheid der Bewilligungsbehörde (Grundbuchaufsicht) beizuringen.

11. Die Vertragsparteien haben Kenntnis, dass neben dem erwähnten gesetzlichen Pfandrecht allenfalls weitere gesetzliche Grundpfandrechte geltend gemacht werden können. Die Abklärung, ob allenfalls ausstehende Forderungen bestehen, ist allein Sache des Käufers.
    Die Vertragsparteien bestätigen, dass sie durch die Urkundsperson über die Tragweite dieser Bestimmung orientiert worden sind und dass sie einen Auszug aus den einschlägigen Gesetzesbestimmungen über die gesetzlichen Grundpfandrechte erhalten

haben.
Der Verkäufer sichert dem Käufer zu, dass keine öffentlich-rechtlichen Abgaben, für welche ein gesetzliches Pfandrecht besteht, ausstehend sind. Sollten wider Erwarten trotzdem noch gesetzliche Pfandrechte geltend gemacht werden, verpflichtet sich der Verkäufer zur Bezahlung oder anderweitigen Sicherstellung der entsprechenden Forderungen.

12. Obligatorische Vertragsbestimmung / **ohne** Grundbucheintragung
Gewinnanspruchsrecht
Der Käufer räumt dem Verkäufer das folgende Gewinnanspruchsrecht ein:
a) Das Gewinnanspruchsrecht wird für eine Dauer von 25 Jahren ab Eigentumsübertragung der Kaufsgrundstücke an den Käufer vereinbart.
b) Der Gewinnanspruch wird bei der rechtskräftigen Umzonung eines oder beider Grundstücke oder Teilen davon in eine Wohn-/Gewerbezone oder Kernzone zur Auszahlung fällig, sofern der Antrag zur Umzonung durch den Käufer oder dessen Rechtsnachfolger gestellt wurde.
c) Unabhängig von einem allfällig erzielten Verkaufserlös oder von den getätigten Investitionen in die Kaufsgrundstücke berechnet sich der Gewinn wie folgt:
   - bei rechtskräftiger Einzonung in eine dreigeschossige Wohnzone oder Kernzone: Fr. 370.-- pro m2 *(Differenz zwischen heutigem Landwert in der GI und Landwert in der dreigeschossigen Wohnzone/Kernzone);*
   - bei rechtskräftiger Einzonung in eine vier- oder höhergeschossige Wohnzone oder Kernzone: Fr. 723.-- pro m2 *(Differenz zwischen heutigem Landwert in der GI und Landwert in der viergeschossigen Wohnzone/Kernzone).*
d) Der so ermittelte Gewinn fällt zu 100 % an die Gewinnanspruchsberechtigte.
e) Die Auszahlung des Gewinnanspruchs an die Berechtigte hat spätestens innert 90 Tagen nach der rechtskräftigen Umzonung zu erfolgen.
f) Für die Sicherstellung des Gewinnanspruchsrechts vereinbaren die Parteien mit separatem Pfandvertrag die Eintragung eines Grundpfandrechtes (Maximal-Grundpfandverschreibung über Fr. 4'000'000.--) auf den Grundstücken Nr. 2271 und Nr. 3134.

Dieses Gewinnanspruchsrecht wird im Grundbuch **nicht** eingetragen. Diese Vereinbarung ist jedoch auf allfällige Rechtsnachfolger zu übertragen. Diesen Rechtsnachfolgern ist die gleiche Verpflichtung zur Weiterüberbindung aufzuerlegen.

13. Weitere obligatorische Vertragsbestimmunen / **ohne** Grundbucheintragung
Der Käufer ist während der Dauer zwischen öffentlicher Beurkundung dieses Kaufvertrages und Grundbucheintragung berechtigt, auf den Kaufsgrundstücken auf seine Kosten und Verantwortung zu planen. Dazu darf er alle für die Planung und Projektierung und für den Erhalt eines "Sondernutzungsplans - Änderung Überbauungsplan Töbeli" notwendigen Abklärungen treffen und Vorkehrungen vornehmen oder vornehmen lassen. Der Berechtigte darf bei den zuständigen Behörden Auskünfte über diese Grundstücke einholen. Der Verkäufer leistet die notwendigen Unterschriften ohne Verzug und wirkt, soweit nötig mit, um die notwendigen Verfügungen, Erlasse, Bewilligungen etc. zu erhalten.

Sämtliche mit der Planung und Projektierung zusammenhängenden Kosten gehen zulasten des Käufers. Sollte es nicht zu einer Eigentumsübertragung auf den Käufer kommen, verpflichet sich der Käufer, für sämtliche Wiederherstellungskosten aufzukommen und die Kaufsgrundstücke wieder in den ursprünglichen Zustand zu versetzen.

9230 Flawil, 9. September 2021

Verkäufer:

Politische Gemeinde Flawil
Gemeinderat Flawil
Der Gemeindepräsident:

Der Ratsschreiber:

Käufer:

SFS intec AG

Dieser Kaufvertrag wird in einem Original ausgefertigt.

Öffentliche Beurkundung

Die unterzeichnete Grundbuchverwalter-Stellvertreterin beurkundet, dass dieser Kaufvertrag inkl. Auszug aus dem Geotechnischen Bericht von Metzger Elmar und von Gattiker Mark sowie von Dostmann Volker und von Schneider Alfred gelesen worden ist. Sie haben den Inhalt genehmigt und diese Urkunde samt Beilage unterzeichnet.

Sie enthält den mitgeteilten Parteiwillen.

9230 Flawil, 9. Sept. 2021, 16. 10 Uhr

Grundbuchamt Flawil

Cornelia Bohl Hofstetter
Grundbuchverwalter-Stv.