



Vorvertrag zum Abschluss eines Kaufvertrages

Riedener Stefan, geboren 22.02.1964, männlich, verheiratet, von Untereggen SG, 21220 Bushroad, Alexandria, CDN- Ontario / Kanada, mit Vollmacht vertreten durch Frehner Ulrich, geboren 02.09.1964, von Urnäsch AR, Bahnhofstrasse 66, 8887 Mels

- nachstehend Verkäuferschaft genannt -

und die

Politische Gemeinde Untereggen, öffentlich-rechtliche Körperschaft, mit Sitz in Untereggen SG, Mittlerhof 30, 9033 Untereggen, vertreten durch den Gemeinderat und dieser durch Gemeindepräsident Rüttimann Norbert Josef, geboren 12.03.1965, von Untereggen SG, Rottenschwil AG, Mittlerhof 25, 9033 Untereggen und Gemeinderatsschreiber Näf Norbert Niklaus, geboren 22.09.1967, von St. Gallen, Schwendistrasse 3, 9410 Heiden

- nachstehend Käuferschaft genannt -

verpflichten sich zum Abschluss eines **definitiven Kaufvertrages** folgenden Inhaltes:

A. Kaufsobjekt:

nachbeschriebenes Teilgrundstück im Grundbuchkreis Untereggen:

ca. 3'913 m² Scheune Vers.-Nr. 285, Wohnhaus Vers.-Nr. 284, Remise Vers.-Nr. 286, Scheune Vers.-Nr. 515

abzutrennen von Grundstück Nr. 120

als neu auszumarkendes Grundstück

Das neu zu bildende Grundstück geht aus der braun umrandeten Fläche im beiliegenden Situationsplan 1:500 hervor. Der Plan bildet Bestandteil dieses Vorvertrages.

Erwerbstitel

Kauf 01.12.1988 Beleg 111

Bereinigung der Rechte und Lasten

Handwritten signature in blue ink, appearing to be "RUF" with a small mark above the "U".

Anmerkungen

Eingedecktes öffentliches Gewässer (Guetenbach)

16.12.1966 Beleg 605, ID 88

Der Vertreter der Verkäuferschaft erklärt, dass die Kauffläche gemäss Eintrag und Beleg von der Anmerkung nicht betroffen ist. Er beantragt, die Anmerkung auf dem Grundstück Nr. 120 bestehen zu lassen und nicht auf das neue Grundstück zu übertragen.

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Last: Wasserdurchleitungsrecht

zugunsten Politische Gemeinde Untereggen, mit Sitz in Untereggen

25.07.1966 Beleg B/166, ID B/166

Der Vertreter der Verkäuferschaft erklärt, dass die Dienstbarkeit gemäss Eintrag und Beleg nur auf die Kauffläche Bezug hat. Er beantragt, die Dienstbarkeit auf Grundstück Nr. 120 zu löschen und auf das neue Grundstück zu übertragen.

Last: Fusswegrecht

zugunsten Grundstück Nr. 138

07.12.1966 Beleg B/326, ID B/326

Der Vertreter der Verkäuferschaft erklärt, dass die Dienstbarkeit gemäss Eintrag und Beleg nur auf Grundstück Nr. 120 Bezug hat. Er beantragt, die Dienstbarkeit auf Grundstück Nr. 120 bestehen zu lassen und auf der Kauffläche zu löschen.

Last: Fuss- und Fahrwegrecht und Viehtreibrecht

zugunsten Grundstück Nr. 121

07.12.1966 Beleg B/328, ID B/328

Der Vertreter der Verkäuferschaft erklärt, dass die Dienstbarkeit gemäss Eintrag und Beleg nur auf Grundstück Nr. 120 Bezug hat. Er beantragt, die Dienstbarkeit auf Grundstück Nr. 120 bestehen zu lassen und auf der Kauffläche zu löschen.

Last: Fuss- und Fahrwegrecht

zugunsten Grundstück Nr. 420, 515

01.03.1968 Beleg C/102, ID C/102

Der Vertreter der Verkäuferschaft erklärt, dass die Dienstbarkeit gemäss Eintrag und Beleg auf beide Grundstücke Bezug hat. Er beantragt, die Dienstbarkeit auf Grundstück Nr. 120 bestehen zu lassen und auf das Kaufgrundstück zu übertragen.

Last: Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten Grundstück Nr. 138 (Teilfläche)

01.03.1968 Beleg C/102, ID C/102.1

Der Vertreter der Verkäuferschaft erklärt, dass die Dienstbarkeit gemäss Eintrag und Beleg auf beide Grundstücke Bezug hat. Er beantragt, die Dienstbarkeit auf Grundstück Nr. 120 bestehen zu lassen und auf das Kaufgrundstück zu übertragen.

Recht: Fuss- und Fahrwegrecht

zulasten Grundstück Nr. 119

01.03.1968 Beleg C/103, ID C/103

Der Vertreter der Verkäuferschaft erteilt hiermit die Teillöschungsbewilligung für die Kauffläche.

RAUF

Last: Fuss- und Fahrwegrecht und Viehtreibrecht
zugunsten Grundstück Nr. 119
21.05.1968 Beleg C/112, ID C/112

Der Vertreter der Verkäuferschaft erklärt, dass die Dienstbarkeit gemäss Eintrag und Beleg auf beide Grundstücke Bezug hat. Die Vertreter der Politischen Gemeinde Untereggen (als Eigentümerin des Grundstücks Nr. 119) erteilen hiermit die Teillöschungsbewilligung für die Kauffläche.

Last: Bestand einer Stützmauer
zugunsten Grundstück Nr. 470
12.04.1977 Beleg 43, ID C/249

Der Vertreter der Verkäuferschaft erklärt, dass die Dienstbarkeit gemäss Eintrag und Beleg nur auf die Kauffläche Bezug hat. Er beantragt, die Dienstbarkeit auf Grundstück Nr. 120 zu löschen und auf das neue Grundstück zu übertragen.

Last: Durchleitungsrecht für Quellwasserleitung
zugunsten Politische Gemeinde Untereggen, mit Sitz in Untereggen
17.06.2005 Beleg 38, ID H/16

Der Vertreter der Verkäuferschaft erklärt, dass die Dienstbarkeit gemäss Eintrag und Beleg auf beide Grundstücke Bezug hat. Er beantragt, die Dienstbarkeit auf Grundstück Nr. 120 bestehen zu lassen und auf das neue Grundstück zu übertragen.

Grundpfandrechte

Pfandstelle 1

Fr. 48'000.-- Namen-Papierschuldbrief Nr. L/192, Höchstzinsfuss 5.5 %
Gläubiger: Raiffeisenbank Region Rorschach Genossenschaft, mit Sitz in Rorschach SG, Unternehmens-Identifikationsnummer CHE-107.256.328
25.04.1969 Beleg L/192

Pfandstelle 2

Fr. 102'000.-- Namen-Papierschuldbrief Nr. L/467, Höchstzinsfuss 8 %
Erhöhung der Pfandsumme, 01.12.1988 Beleg 112
Gläubiger: Raiffeisenbank Region Rorschach Genossenschaft, mit Sitz in Rorschach SG, Unternehmens-Identifikationsnummer CHE-107.256.328
15.04.1976 Beleg 40

Pfandstelle 3

Fr. 142'000.-- Kapital-Grundpfandverschreibung Nr. 875, Höchstzinsfuss 10 %
Kündigung sechs Monate; jährliche Tilgungsrate Fr. 2'200.-- gem. LEG
Gläubiger: Raiffeisenbank Region Rorschach Genossenschaft, mit Sitz in Rorschach SG, Unternehmens-Identifikationsnummer CHE-107.256.328
12.01.1993 Beleg 17

*Hinweis auf Artikel 103 Grundbuchverordnung:
Ausser beim Register-Schuldbrief entfaltet die Bezeichnung einer eingetragenen berechtigten Person keine Grundbuchwirkungen.*

Die Grundpfandrechte Nr. L/192, Nr. L/467 und Nr. 875 werden vorgängig gelöscht.

B. Kaufpreis

Der Kaufpreis beträgt Fr. 260.00 pro m² (Franken zwei sechs null 00/100). Wenn die rechtskräftige Einzonung der Kaufsfläche später als 31. Dezember 2023 erfolgen würde, erhöht sich der

~
NR 13 UF

Kaufpreis um Fr. 25.00 pro m² und Jahr (also Kaufpreis bei rechtskräftiger Einzonung bis 31.12.2024 Fr. 285.00, bis 31.12.2025 Fr. 310.00, bis 31.12.2026 Fr. 335.00).

Beträgt der Erlös für die Verkäuferschaft nach Abzug der Grundstückgewinnsteuer, der Mehrwertabgabe, seines Anteils an den Vermessungs- und Vermarktungskosten sowie der Handänderungssteuern und der Grundbuchgebühren weniger als Fr. 790'000.00 (Franken sieben neun null null null 00/100), erhöht sich der Kaufpreis entsprechend, bis der Erlös Fr. 790'000.00 erreicht wird. Wenn die rechtskräftige Einzonung der Kaufsfläche später als 31. Dezember 2023 erfolgen würde, erhöht sich der genannte mindestens zu erreichende Nettoerlös um Fr. 75'000.00 und Jahr (also Nettoerlös bei rechtskräftiger Einzonung bis 31.12.2024 mindestens Fr. 865'000.00, bis 31.12.2025 mindestens Fr. 940'000.00, bis 31.12.2026 mindestens Fr. 1'015'000.00).

Der Gesamtkaufpreis wird Wert Eigentumsübertragung der Verkäuferschaft überwiesen, wobei der provisorisch zu errechnende Betrag der Grundstückgewinnsteuer direkt dem Kant. Steueramt zur Bezahlung der Grundstückgewinnsteuer anzuweisen ist (siehe nachfolgende Ziff. 3 der Bestimmungen zum definitiven Kaufvertrag) und der provisorisch zu errechnende Betrag der Mehrwertabgabe auf ein Sperrkonto zu überweisen ist (siehe nachfolgende Ziff. 12 der Bestimmungen zum definitiven Kaufvertrag).

C. Bestimmungen zum definitiven Kaufvertrag

1. Der Besitzesantritt mit Übergang von Nutzen, Lasten und Gefahr für die Käuferschaft findet mit der Eigentumsübertragung statt. Die Eigentumsübertragung erfolgt mit der Eintragung dieses Kaufs im Grundbuch.

Der Eigentumsübertragung vorbehalten bleibt:

- Löschung der Grundpfandrechte Nr. L/192, Nr. L/467 und Nr. 875 im Grundbuch

Die Abgabe der Grundbuchanmeldung für die Eigentumsübertragung durch die Verkäuferschaft hat unmittelbar nach der öffentlichen Beurkundung zu erfolgen.

2. Die Handänderungssteuer sowie die Gebühren des Grundbuchamtes für die Beurkundung und die Eintragung im Grundbuch bezahlen die Parteien gemeinsam je zur Hälfte.

Gemäss Art. 242 Abs. 1 des Steuergesetzes ist die Käuferschaft des Grundstückes handänderungssteuerpflichtig. Die Verkäuferschaft haftet für die Handänderungssteuer solidarisch. Im Weiteren steht der Politischen Gemeinde Untereggen für fällige Steuerforderungen ein gesetzliches Pfandrecht zu (Art. 231 StG).

Die Veranlagung der Handänderungssteuer hat somit gegenüber der Käuferschaft zu erfolgen. Die Parteien beauftragen die Bezugsstelle jedoch, den entsprechenden Betrag gemäss obenstehender Vereinbarung in Rechnung zu stellen.

3. Eine allfällige Grundstückgewinnsteuer geht zulasten der Verkäuferschaft. Der Steueranspruch entsteht mit der Eintragung dieses Kaufs im Grundbuch (vgl. Art. 133 Abs. 3 i.V.m. Art. 131 Abs. 1 StG).

Nach Art. 212 StG werden Ausgleichszinsen berechnet:

- zugunsten des Steuerpflichtigen auf allen Zahlungen, die er aufgrund einer vorläufigen Rechnung bis zur Schlussrechnung geleistet hat;
- zulasten des Steuerpflichtigen auf dem veranlagten Steuerbetrag ab dem 90. Tag nach dem Entstehen des Steueranspruchs (Grundbucheintrag).

Die Parteien haben Kenntnis davon, dass dem Staat für die Grundstückgewinnsteuer einschliesslich Ausgleichszinsen unter bestimmten Voraussetzungen am Kaufsobjekt ein gesetzliches Pfandrecht ohne Grundbucheintragung zusteht, das allen eingetragenen Grundpfandrechten vorgeht (vgl. Art. 227 StG und Art. 167 Abs. 2 Ziff. 5 EG-ZGB).

~
AR B UF

Die von der Verkäuferschaft aus diesem Verkauf zu bezahlende Grundstücksgewinnsteuer ist beim Kantonalen Steueramt provisorisch berechnen zu lassen. Der mutmassliche Steuerbetrag ist von der Käuferschaft auf Anrechnung an den Kaufpreis dem Kant. Steueramt zu überweisen (siehe Kaufpreisregelung). Ein allfälliger Überschuss (samt Zinsen) steht der Verkäuferschaft zu.

Die Käuferschaft verzichtet auf eine weitergehende Sicherstellung der Grundstücksgewinnsteuer.

4. Die Vermessungs- und Vermarktungskosten bezahlen die Parteien gemeinsam je zur Hälfte.
5. Die Käuferschaft hat Kenntnis von den Miet-/Pachtverhältnissen bezüglich des Kaufobjektes. Diese gehen von Gesetzes wegen mit der Eigentumsübertragung auf sie über.
6. Die Vertragsparteien nehmen über die das Kaufobjekt betreffenden Abgaben (Wasserszinsen, Grundsteuern etc.) sowie die Miet- und Pachtzinseinnahmen und den allfälligen Heizölverrat per Besitzesantritt eine separate Abrechnung vor.

Die Gebäudeversicherungsprämie wird von der Gebäudeversicherung separat abgerechnet.

7. Die Käuferschaft übernimmt das Kaufobjekt 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.

Jegliche Sachgewährleistung der Verkäuferschaft wird im gesetzlich zulässigen Rahmen wegbedungen. Dies beinhaltet insbesondere den Ausschluss der Haftung für die Beschaffenheit des Bodens (inkl. Abfallbelastungen), den Bauzustand der Gebäude 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 die Verkäuferschaft der Käuferschaft 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. Die Käuferschaft kennt den Inhalt und die Bedeutung der aufgeführten Anmerkung und Dienstbarkeiten. Den Vertragsparteien ist bekannt, dass die Dienstbarkeiten nebensächliche Leistungspflichten (Art. 730 Abs. 2 ZGB) und/oder abweichende Vereinbarungen der Unterhaltspflichten (Art. 741 Abs. 1 und 2 ZGB) enthalten können, welche auch für die erwerbende Partei verbindlich sind. Die Käuferschaft nimmt ferner zur Kenntnis, dass gestützt auf Art. 691 Abs. 3 und Art. 676 Abs. 3 ZGB Durchleitungs- bzw. Leitungsbaurechte auch ohne Grundbucheintrag bestehen und einem gutgläubigen Erwerber entgegengehalten werden können.
9. Die Parteien haben Kenntnis davon, dass nicht alle öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen aus dem Grundbuch hervorgehen. Ob für das Kaufobjekt solche bestehen, ist insbesondere aus den entsprechenden Plänen, Verordnungen oder Verfügungen ersichtlich (Zonen- und Überbauungspläne, Strassenplan, Schutzverordnungen usw.).
10. Die Käuferschaft nimmt zur Kenntnis, dass gemäss der Verordnung über elektrische Niederspannungsinstallationen (SR 734.27, Anhang Ziff. 3) bei jeder Handänderung nach Ablauf von fünf Jahren seit der letzten Kontrolle die elektrischen Hausinstallationen kontrolliert werden müssen. Allfällige damit im Zusammenhang stehende Kosten übernimmt die Käuferschaft.
11. Weil die Verkäuferschaft keinen Wohnsitz in der Schweiz hat, darf die Käuferschaft im Grundbuch nur mit schriftlicher Zustimmung des kantonalen Steueramtes als Eigentümerin eingetragen werden (Art. 172 DBG; Art. 14 VzDBG).

AR M UF

Zwecks Einholung dieser Zustimmung reicht das Grundbuchamt dem kantonalen Steueramt, Abteilung Bezug, 9001 St. Gallen, die für die Zustimmung erforderlichen Vertragsunterlagen ein.

12. Die Vertragsparteien haben Kenntnis, dass für die Mehrwertabgabe mit Rechtskraft der Eintragung ein gesetzliches Pfandrecht ohne Eintragung im Grundbuch (Art. 61 Abs. 3 PBG, Art. 167 Abs. 2 Ziffer 6 EG-ZGB) besteht. Dieses Pfandrecht steht dem Kanton zu und geht allen rechtsgeschäftlichen Pfandrechten im Rang vor.

Eine allfällige Mehrwertabgabe geht zu Lasten der Verkäuferschaft.

Die von der Verkäuferschaft aus diesem Verkauf zu bezahlende Mehrwertabgabe ist vom Baudepartement provisorisch berechnen zu lassen. Der mutmassliche Betrag ist von der Käuferschaft auf Anrechnung an den Kaufpreis auf ein Sperrkonto zu überweisen (siehe Kaufpreisregelung). Ein allfälliger Überschuss (samt Zinsen) steht der Verkäuferschaft zu.

Die Käuferschaft verzichtet auf eine weitergehende Sicherstellung der Mehrwertabgabe.

13. Die Vertragsparteien haben Kenntnis, dass neben den erwähnten gesetzlichen Pfandrechten allenfalls weitere gesetzliche Grundpfandrechte geltend gemacht werden können. Die Abklärung, ob allenfalls ausstehende Forderungen bestehen, ist allein Sache der Käuferschaft.

Die Vertragsparteien bestätigen, dass sie durch die Urkundsperson umfassend über die Tragweite dieser Bestimmung orientiert worden sind und dass sie einen Auszug aus den einschlägigen Gesetzesbestimmungen über die gesetzlichen Grundpfandrechte erhalten haben.

Die Verkäuferschaft sichert der Käuferschaft zu, dass keine öffentlich-rechtlichen Abgaben (inklusive Anschlussgebühren), für welche ein gesetzliches Pfandrecht besteht, ausstehend sind. Sollten wider Erwarten trotzdem noch gesetzliche Pfandrechte geltend gemacht werden, verpflichtet sich die Verkäuferschaft zur Bezahlung oder anderweitigen Sicherstellung der entsprechenden Forderungen.

14. Bestehende Schaden- und Haftpflichtversicherungen gehen auf die neue Eigentümerin über, sofern diese den Versicherungsunternehmen nicht innert 30 Tagen seit der Eigentumsübertragung (Grundbucheintragung) schriftlich mitteilt, dass sie den Übergang ablehnt. Andererseits sind auch die Versicherungsunternehmen berechtigt, innert 14 Tagen, nachdem sie von der neuen Eigentümerin Kenntnis erhalten haben, den Vertrag zu kündigen. Die obligatorische Versicherung des Gebäudes bei der Gebäudeversicherung des Kantons St. Gallen ist davon nicht betroffen.

15. Das Grundstück Nr. 120 (Kauffläche und Restgrundstück) ist heute über den Emsweg (Gemeindeweg 3. Klasse) erschlossen, insbesondere für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung. Bei einer späteren Überbauung der Kauffläche könnte der Emsweg im Bereich der Kauffläche aufgehoben werden. Die Vertreter der Politischen Gemeinde Untereggen erklären, dass die landwirtschaftliche Bewirtschaftung des Grundstückes Nr. 120 auch nach Überbauung der Kauffläche durch Befahren der Fellenbergstrasse (Gemeindestrasse 2. Klasse) gewährleistet ist (Art. 8 Abs. 2 und 17 ff. Strassengesetz (StrG, sGS 732.1)). Sollten für die Sicherstellung der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der Restfläche des Grundstückes Nr. 120 ab der Fellenbergstrasse Erdbewegungen und oder Anpassungen an der Zufahrt erforderlich sein, gehen die Kosten dafür zu Lasten des jeweiligen Eigentümers der Kauffläche bzw. der Bauherrschaft für eine künftige Überbauung auf der Kauffläche. Diese Vereinbarung ist von den Vertragsparteien auf allfällige Rechtsnachfolger oder bei Begründung von selbständigen dauernden Baurechten dem Baurechtsnehmer zu überbinden und denselben die gleiche Verpflichtung zur Weiterüberbindung aufzuerlegen.

16. Dieser Vertrag wird in einem Original ausgefertigt. Die Vertragsparteien erhalten je eine Kopie mit Eintragsbescheinigung des Grundbuchamtes.

~
R K UF

D. Spezielle Bestimmungen zu diesem Vorvertrag

1. Der definitive Kaufvertrag ist abzuschliessen, sobald folgende Vorbehalte erfüllt sind:

- rechtskräftige Einzonung des Kaufobjektes in die Kernzone
- rechtskräftige Zerstückelungsbewilligung des Landwirtschaftsamtes des Kantons St. Gallen
- Bestätigung der Käuferschaft über die Zustimmung der Bürgerschaft an einer Bürgerversammlung
- Vorliegen der Mutationsurkunde
- Vorliegen der Vorausberechnung der Grundstückgewinnsteuer
- Vorliegen der Vorausberechnung der Mehrwertabgabe

Können die Vertragsvorbehalte bis 31. Dezember 2026 nicht erfüllt werden, können die Vertragsparteien entschädigungslos von diesem Vorvertrag zurücktreten. Die entstandenen Grundbuchgebühren gehen zu Lasten der Käuferschaft.

2. Die Grundbuchgebühren für die Vorbereitung und öffentliche Beurkundung dieses Vorvertrages bezahlt die Käuferschaft.

3. Dieser Vorvertrag ist von den Vertragsparteien auf allfällige Rechtsnachfolger zu überbinden und denselben die gleiche Verpflichtung zur Weiterüberbindung aufzuerlegen.

4. Der Gemeinderat Untereggen hat diesen Vorvertrag am 14.09.2021 genehmigt.

Goldach, 14. Oktober 2021

Die Verkäuferschaft:

Riedener Stefan:
mit Vollmacht:



Die Käuferschaft:

Politische Gemeinde Untereggen:

Im Namen des Gemeinderates:

Der Gemeindepräsident:



Der Gemeinderatsschreiber:



ÖFFENTLICHE BEURKUNDUNG

Die Vertragsparteien haben diesen Vorvertrag zum Abschluss eines Kaufvertrages gelesen und den Situationsplan eingesehen, den Inhalt genehmigt und diese Urkunde samt Situationsplan unterzeichnet. Sie enthalten den mitgeteilten Parteiwillen.

Goldach, 14. Oktober 2021 , 08.10L

Der Grundbuchverwalter:



Luc Haltner