



Grundbuchamt

Tagebuch-Nr.

Eingang

(29.08.2012)

Kaufvertrag

Der **Sicherheitsverbund Region Wil (SVRW)**, mit Sitz in Wil, öffentl.-rechtl. Körperschaft (Zweckverband), Tonhallestrasse 23, 9500 Wil SG

vertreten durch die Kollektiv-Zeichnungsberechtigten Widmer Andreas, VR-Präsident und Dobler Andreas, Geschäftsführer SVRW

in diesem Vertrag Verkäufer genannt

verkauft an die

Politische Gemeinde Wil, mit Sitz in Wil, Rathaus, 9500 Wil SG

vertreten durch den Stadtrat und dieser durch Gähwiler Bruno, Stadtpräsident und Sigrist Christoph, Stadtschreiber

in diesem Vertrag Käufer genannt



Grundbuch Gemeinde Wil

Selbständiges und dauerndes Recht Nr. D20008

Tonhallestrasse 23, 9500 Wil SG

zulasten Grundstück Nr. 925

Baurecht für Zwecke der öffentlichen Sicherheit
mit

Feuerwehr- und Zivilschutzdepot mit Turm Nr. 280

Frist bis: 17.11.2033

17.11.2003 Beleg 1131

Erwerbstitel

Kauf 17.11.2003 Beleg 1132

Anmerkungen

Keine

Vormerkungen

Vereinbarung betr. Heimfallentschädigung

17.11.2003 Beleg 1131, ID 846

Änderung Vorkaufsrecht des Baurechtsbelasteten

17.11.2003 Beleg 1131, ID 847

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Keine

Grundpfandrechte

Keine

Stammgrundstück zu Grundstück Nr. D20008

Grundbuch Gemeinde Wil

Liegenschaft Nr. 925

Plan Nr. 85, Tonhallestrasse 23, 9500 Wil SG

2'731 m², Gebäude, übrige befestigte Flächen, Gartenanlage

Feuerwehr-/Zivilschutzdepot mit Turm (im Baurecht) Vers.-Nr. 280

Mutationsnr. 2485, 25.05.2009 Beleg 534



Anmerkungen

Gartenlaube auf Nr. 926 von Nr. 925 nur geduldet
31.07.1979 Beleg 539, ID 622

Vormerkungen

Vereinbarung betr. Heimfallentschädigung
17.11.2003 Beleg 1131, ID 846

Änderung Vorkaufsrecht des Baurechtsbelasteten
17.11.2003 Beleg 1131, ID 847

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Recht: Höherbaurecht
zulasten Grundstück Nr. 924
07.04.1936 Beleg 431, ID 299

Last: Selbständiges und dauerndes Recht Baurecht für Zwecke der öffentlichen Sicherheit bis
17.11.2033
verselbständigt als Grundstück Nr. D20008
17.11.2003 Beleg 1131, ID 16/1

Last: Fusswegrecht
zugunsten Grundstück Nr. 924
25.05.2009 Beleg 533, ID 20/72

Grundpfandrechte

Keine

Der Kaufpreis beträgt Fr. 3'652'635.-- (Franken drei sechs fünf zwei sechs drei fünf 00/100)

und wird wie folgt getilgt:

Fr. 3'652'635.-- bezahlt der Käufer an den Verkäufer bis zum Besitzesantritt.

Fr. 3'652'635.-- Total Kaufpreis



Weitere Vertragsbestimmungen

1. Der Besitzeserwerb mit Übergang von Nutzen, Lasten und Gefahr für den Käufer findet drei Monate nach der offiziellen Betriebsaufnahme des Sicherheitsverbundes Region Wil (SVRW) am neuen Standort, spätestens aber am 31. Dezember 2017 statt.
2. Die Abgabe der Grundbuchanmeldung für die Eigentumsübertragung durch den Verkäufer hat unmittelbar nach erfolgter vollständiger Tilgung des Kaufpreises und nach rechtskräftiger Genehmigung der zuständigen Instanzen gemäss Ziffer 12 dieses Vertrages zu erfolgen.
3. Die mit diesem Rechtsgeschäft zusammenhängenden amtlichen Kosten und die Gebühren des Grundbuchamtes sowie die Handänderungssteuer bezahlen die Parteien je zur Hälfte. 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. Eine allfällige Gewinnsteuer geht zulasten des Verkäufers.
5. Die Vertragsparteien nehmen über die das Kaufgrundstück betreffenden Abgaben (Gebäudeversicherungsprämien, Wasserzinsen, Grundsteuern etc.) per Besitzeserwerb eine separate Abrechnung vor.
6. Der Verkäufer erklärt, dass auf dem Kaufgrundstück keine Miet- oder Pachtverhältnisse lasten.
7. Die Gewährleistung für körperliche Mängel des Kaufgrundstücks wird seitens des Verkäufers im gesetzlich zulässigen Rahmen ausgeschlossen (vgl. Art. 197 ff. und 219 OR). Den Parteien ist die Bedeutung dieser Bestimmung bekannt.
8. Der Käufer hat Kenntnis, dass der Kataster der belasteten Standorte des Kantons St. Gallen (siehe <http://www.geoportal.ch/internet.aspx> (Darstellen / Risiken + Gefährdungen / Kataster der belasteten Standorte oder Amt für Umwelt und Energie des Kantons St. Gallen) Auskunft gibt, ob im Untergrund des Kaufgrundstücks eine Belastung feststeht oder mit grosser Wahrscheinlichkeit vorliegt.
9. Die Parteien haben Kenntnis davon, dass nicht alle öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen aus dem Grundbuch hervor gehen. Ob für das Kaufgrundstück solche bestehen, ist insbesondere aus den entsprechenden Plänen, Verordnungen oder Verfügungen ersichtlich (wie z.B. Zonen-, Überbauungs- und Gestaltungspläne, Strassenplan, Schutzverordnungen, usw.).
10. Die Parteien werden darauf aufmerksam gemacht, dass alle das Kaufgrundstück betreffenden Versicherungsverträge nach Art. 54 des Versicherungsvertragsgesetzes auf den Käufer übergehen, sofern dieser den Versicherungsunternehmen nicht innert 30 Tagen seit der Eigentumsübertragung (Grundbucheintragung) schriftlich mitteilt, dass er den Übergang ablehnt. Andererseits sind auch die Versicherungsunternehmen berechtigt, innert 14 Tagen, nachdem sie vom neuen Eigentümer Kenntnis erhalten haben, den Vertrag zu kündigen. - Die obligatorische Versicherung der Gebäude bei der Gebäudeversicherungsanstalt des Kantons St. Gallen ist davon nicht betroffen.



11. Der Käufer kennt den Inhalt und die Bedeutung der aufgeführten Dienstbarkeiten.
12. Diesem Kaufvertrag ausdrücklich vorbehalten bleibt dessen Genehmigung durch die zuständigen Organe der Politischen Gemeinde Wil (Art. 35 Gemeindeordnung der Stadt Wil; Beschluss Stadtparlament) sowie des Sicherheitsverbundes Region Wil (SVRW) (Beschluss Delegierten-Versammlung).
Wird eine Genehmigung verweigert, so fällt dieser Vertrag für die Parteien entschädigungslos und ohne Weiteres dahin. Die angefallenen amtlichen Gebühren und Kosten bezahlen dabei die Parteien je zur Hälfte.
13. Der Käufer bestätigt, vom Inhalt des Baurechtsvertrages Kenntnis genommen und ein Exemplar davon erhalten zu haben.
Gemäss Baurechtsvertrag vom 17.11.2003, Ziffer 7 ist kein Baurechtszins geschuldet.
Der Käufer tritt unter entsprechender Entlastung des Verkäufers in die obligatorischen Bestimmungen des Baurechtsvertrages ein.
14. Gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB steht dem Eigentümer des baurechtsbelasteten Grundstücks beim Verkauf des bauberechtigten Grundstücks das gesetzliche Vorkaufsrecht zu. Der heutige Käufer ist gleichzeitig Eigentümer des baurechtsbelasteten Grundstücks Nr. 925.
15. Die Vertragsparteien haben Kenntnis, dass zugunsten der Bauhandwerker und Unternehmer gemäss Art. 837 Abs. 1 Ziff. 3 und Art. 839 ZGB bis vier Monate nach Vollendung der Arbeiten gegenüber dem jeweiligen Eigentümer des Kaufgrundstücks ein Anspruch auf Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechtes besteht.
Sollten wider Erwarten Bauhandwerkerpfandrechte geltend gemacht werden, verpflichtet sich der Verkäufer zur Bezahlung oder anderweitigen Sicherstellung, damit allfällige Einträge im Grundbuch abgewendet oder gelöscht werden können.
16. 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 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 (inklusive Anschlussgebühren), 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.
17. **OBLIGATORISCHE BESTIMMUNG**
Der Verkäufer hat im Falle der Veräusserung oder Teilveräusserung des Grundstücks Nr. D20008 oder - infolge zwischenzeitlicher Löschung des Eigentümerbaurechts laut SP 16/1 - des Grundstücks Nr. 925, Wil SG innerhalb von 20 Jahren seit der Eigentumsübertragung des Grundstücks Nr. D20008 auf die Politische Gemeinde Wil einen Anspruch auf die Ausrichtung von 50 % des Gewinns. Der Gewinn entspricht dem Veräusserungserlös abzüglich der Anlagekosten.



Die Anlagekosten werden dabei wie folgt ermittelt:

Die Anlagekosten basieren auf dem Grundstückwert für das Grundstück Nr. 925 sowie für das selbständig und dauernde Baurecht Nr. D2008 von insgesamt Fr. 4'200'000.-- gemäss privater Schätzung der Haag & Wild Treuhand AG vom 31.05.2010, zuzüglich der Nebenkosten (Handänderungssteuern und -gebühren) beim Erwerb, zuzüglich einer allfälligen Gewinnsteuer beim Verkauf, sowie zuzüglich sämtlichen von der Politischen Gemeinde Wil nachgewiesenen wertvermehrenden Investitionen seit der Eigentumsübertragung des Grundstücks Nr. D20008 auf die Politische Gemeinde Wil. Für die Definition der wertvermehrenden Investitionen ist Art. 137 StG des Kantons St. Gallen, sGS 811.1, anwendbar.

Können sich die Beteiligten (insbesondere bei einer Teilveräusserung des Grundstücks) über die Höhe des Gewinns nicht einigen, so entscheidet ein Schiedsgericht endgültig.

Jede Partei ernennt einen Schiedsrichter. Die beiden Parteivertreter bezeichnen den Obmann. Kommt eine Vertragspartei der Aufforderung, einen Schiedsrichter zu wählen, nicht innert einem Monat nach, oder können sich die beiden Parteivertreter nicht auf einen Obmann einigen, so werden diese durch den Präsidenten des Kantonsgerichtes St. Gallen bestimmt.

Wil,

Verkäufer

Käufer

SICHERHEITSVERBUND REGION WIL (SVRW)

POLITISCHE GEMEINDE WIL

Andreas Widmer, VR-Präsident

Bruno Gähwiler, Stadtpräsident

Andreas Dobler, Geschäftsführer

Christoph Sigrist, Stadtschreiber

Öffentliche Beurkundung

Die Vertragsparteien haben diesen Kaufvertrag gelesen, den Inhalt genehmigt und diese Urkunde unterzeichnet. Sie enthält den mitgeteilten Parteiwillen.

Wil,

Grundbuchverwalter



Dieser Kaufvertrag wird in einfacher Ausfertigung erstellt.

Im Grundbuch eingetragen:

Grundbuchverwalter