



Stadt Wil

Grundbuchamt

Tagebuch-Nr.

Eingang

Kaufvertrag

Die **Politische Gemeinde Wil**, Rathaus, 9500 Wil SG

vertreten durch den Stadtrat und dieser durch Dr. Bruno Gähwiler, Stadtpräsident und Christoph Sigris, Stadtschreiber

in diesem Vertrag Verkäufer genannt

verkauft an die

Grafitec AG Wil, mit Sitz in Wil, Flawilerstrasse 31, 9500 Wil SG
(Firmennummer CH-320.3.026.359-9)

vertreten durch den einzelzeichnungsberechtigten VR-Präsidenten Sauter Willi, geb. 11.05.1947,
von Schönholzerswilen TG, in St. Gallen

in diesem Vertrag Käufer genannt



Grundbuch Gemeinde Wil

Liegenschaft Nr. 2147

Plan Nr. 103, Flawilerstrasse 31, 9500 Wil SG

3'373 m², Gebäude, übrige befestigte Fläche, Acker, Wiese
Wohn- und Geschäftshaus (im Baurecht) Vers.-Nr. 744

Erwerbstitel

Enteignung 31.10.1961 Beleg Z/7801

Kauf 11.12.1964 Beleg 414

Tausch 25.08.1976 Beleg 310

Tausch 21.10.1992 Beleg 592

Anmerkungen

Keine

Vormerkungen

Vereinbarung betr. Heimfallentschädigung

09.11.1990 Beleg 768, ID 20

Aufhebung des Vorkaufsrechtes des Baurechtsberechtigten

09.11.1990 Beleg 768, ID 21

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Last: Durchleitungsrecht

zugunsten Grundstück Nr. 1372

02.01.1945 Beleg 3, ID 1447

Last: Selbständiges und dauerndes Recht Baurecht für Geschäftshaus

Nachtrag: 21.10.1992, Beleg 591, SP 6/5 bis 09.11.2090

verselbständigt als Grundstück Nr. D76

09.11.1990 Beleg 768, ID 4/78

Recht: Fuss- und Fahrwegrecht

zulasten Grundstück Nr. 1192

09.11.1990 Beleg 769, ID 4/79



Recht/Last: Fuss- und Fahrwegrecht
zulasten Grundstück Nr. 1603, zugunsten Grundstück Nr. D76, 1192
26.06.2002 Beleg 620, ID 14/36

Last: Übertragbares Recht auf Bestand und Benützung des Regenklärbeckens, der Kanäle sowie von weiteren Anlagen
zugunsten Politische Gemeinde Wil

Grundpfandrechte

Keine

Der Kaufpreis beträgt Fr. 2'044'000.-- (Franken zwei null vier vier null null null 00/100)

und wird wie folgt getilgt:

- Fr. 2'033'780.-- bezahlt der Käufer an den Verkäufer mit Banküberweisung bis zur Eigentumsübertragung. Der Käufer übergibt dem Verkäufer anlässlich der Vertragsunterzeichnung ein entsprechendes unwiderrufliches Zahlungsverprechen einer Schweizer Bank.
- Fr. 10'220.-- durch Verrechnung mit dem Anteil des Verkäufers an der Handänderungssteuer gemäss Ziffer 3 der Weiteren Vertragsbestimmungen.

Fr. 2'044'000.-- Total Kaufpreis

Weitere Vertragsbestimmungen

1. Der Besitzesantritt mit Übergang von Nutzen, Lasten und Gefahr für den Käufer findet am 1. Januar 2010 statt.
2. Die Abgabe der Grundbuchanmeldung für die Eigentumsübertragung durch den Verkäufer hat unmittelbar nach Vorliegen der erforderlichen Genehmigungen gemäss Ziffer 10 dieses Vertrages zu erfolgen.

f. S.

Kun



3. Die Handänderungssteuer von 1 % des Kaufpreises 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. Die Abrechnung der Handänderungssteuer unter den Parteien erfolgt durch Verrechnung an der Kaufpreiszahlung.
4. Die mit diesem Rechtsgeschäft zusammenhängenden amtlichen Kosten und die Gebühren des Grundbuchamtes bezahlen die Parteien je zur Hälfte.
5. Eine allfällige Gewinnsteuer geht zulasten des Verkäufers.
6. Die Vertragsparteien nehmen über die das Kaufgrundstück betreffenden Abgaben (Grundsteuern etc.) per Besitzantritt eine separate Abrechnung vor.
7. Die Gewährleistung für körperliche und rechtliche Mängel des Kaufgrundstücks sowie bezüglich der Bodenbeschaffenheit wird seitens des Verkäufers im gesetzlich zulässigen Rahmen ausgeschlossen (vgl. Art. 192, 197 ff., 219 OR).
Den Parteien ist die Bedeutung dieser Bestimmung bekannt.
8. 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. Der Verkäufer erklärt, dass für das Kaufgrundstück keine entsprechenden Versicherungsverträge bestehen, die auf den Käufer übergehen.
9. Der Käufer kennt den Inhalt und die Bedeutung der aufgeführten Dienstbarkeiten.
10. Dieses Rechtsgeschäft liegt gemäss Art. 35 lit. k Gemeindeordnung in der Kompetenz des Stadtparlamentes. Diese Genehmigung bleibt diesem Kaufvertrag ausdrücklich vorbehalten. Wird die Genehmigung verweigert, so fällt dieser Vertrag für die Parteien entschädigungslos dahin. Die angefallenen amtlichen Gebühren und Kosten bezahlen die Parteien je zur Hälfte.
11. Der Käufer bestätigt, vom Inhalt des Baurechtsvertrages Kenntnis genommen zu haben. Der Käufer tritt unter entsprechender Entlastung des Verkäufers in die obligatorischen Bestimmungen des Baurechtsvertrages ein.
12. Gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB steht dem Eigentümer des bauberechtigten Grundstückes beim Verkauf des baurechtsbelasteten Grundstückes das gesetzliche Vorkaufsrecht zu. Der Käufer ist gleichzeitig Eigentümer aller Stockwerkeigentumsanteile am bauberechtigten Grundstück Nr. 76. Das Vorkaufsrechtsverfahren ist deshalb nicht durchzuführen.
13. Der Käufer bestätigt, dass
 - a) der vorliegende Grundstückserwerb für die Grafitec AG Wil und auf deren Rechnung erfolgt;
 - b) der Kaufpreis und eine allfällige Überbauung ausschliesslich aus Mitteln und durch Personen finanziert werden, die für eine solche Finanzierung nicht unter die Bewilligungspflicht nach BewG fallen;



- c) am Gesellschaftskapital keine Personen beteiligt sind, die im Sinn von Art. 5 BewG als Personen im Ausland gelten;
- d) ihm keine Darlehen oder Kredite von einer Person im Ausland im Sinn von Art. 5 BewG gewährt worden sind oder gewährt werden;
- e) der Käufer auch nicht treuhänderisch für Personen im Ausland im Sinn von Art. 5 BewG handelt;
- f) er über die zivil- und strafrechtlichen Folgen einer falschen Erklärung informiert wurde.

Nach Art. 29 BewG gelten unter anderem folgende Strafbestimmungen:

Wer vorsätzlich einer zuständigen Behörde, dem Grundbuchverwalter oder dem Handelsregisterführer über Tatsachen, die für die Bewilligungspflicht oder für die Bewilligung von Bedeutung sind, unrichtige oder unvollständige Angaben macht oder einen Irrtum dieser Behörden arglistig benutzt, wird mit Freiheitsstrafe bis zu drei Jahren oder Geldstrafe bestraft.

Wer fahrlässig unrichtige oder unvollständige Angaben macht, wird mit Busse bis zu 50 000 Franken bestraft.

14. 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.

Wil, 5. Oktober 2009

Verkäufer

POLITISCHE GEMEINDE WIL

Dr. Bruno Gähwiler, Stadtpräsident

Christoph Sgrist, Stadtschreiber

Käufer

GRAFITEC WIL AG

Willi Sauter (EU)



Öffentliche Beurkundung

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

Wil, 5. Oktober 2009, AC 20 LW

Grundbuchverwalter

Christoph Tiefenauer

Dieser Kaufvertrag wird in einfacher Ausfertigung erstellt.

IM GRUNDBUCH EINGETRAGEN:

Grundbuchverwalter