

GEMEINDE REHETOBEL

Beleg Nr. _____

Eingang _____

Kaufvertrag

A.

A. **Diem Andreas Max**, geb. 15.01.1955, männlich, verheiratet, von Herisau AR, Oberstrasse 18, 9038 Rehetobel

B. **Diem Susanna**, geb. 11.02.1956, weiblich, verheiratet, von Herisau AR, Oberstrasse 18, 9038 Rehetobel
zu ½ Miteigentum

in diesem Vertrag Verkäuferschaft genannt

verkauft an

Einwohnergemeinde Rehetobel, St. Gallerstrasse 9, 9038 Rehetobel, vertreten durch den Gemeinderat und dieser durch Urs Rohner, Gemeindepräsident, und Monika Erzinger, Gemeindegemeinschafterin

in diesem Vertrag Käuferschaft genannt

was folgt:

Grundbuch Rehetobel, Gemeinde Rehetobel

Liegenschaft Nr. 170

Plan Nr. 3, Dorf

Gesamtfläche: 587 m²

Wohnhaus Nr. 75, Oberstrasse 18

übrige befestigte Flächen, Gartenanlage

Mutationsnr. 1825, 10.07.2014 Beleg 145

M. U. Diem Sch

Erwerbstitel

Kauf, 25.09.1997 Beleg 280

Anmerkungen

Mehrwert-Revers bei allfälligem Strassenausbau / Selbsttragung von allfälligen Schäden durch Strassenunterhalt
05.03.2018 Beleg 38, ID 4544

Vormerkungen

Nachrückungsrecht zG Pfandrecht Nr. 32/81
05.10.2001 Beleg 126, ID 491

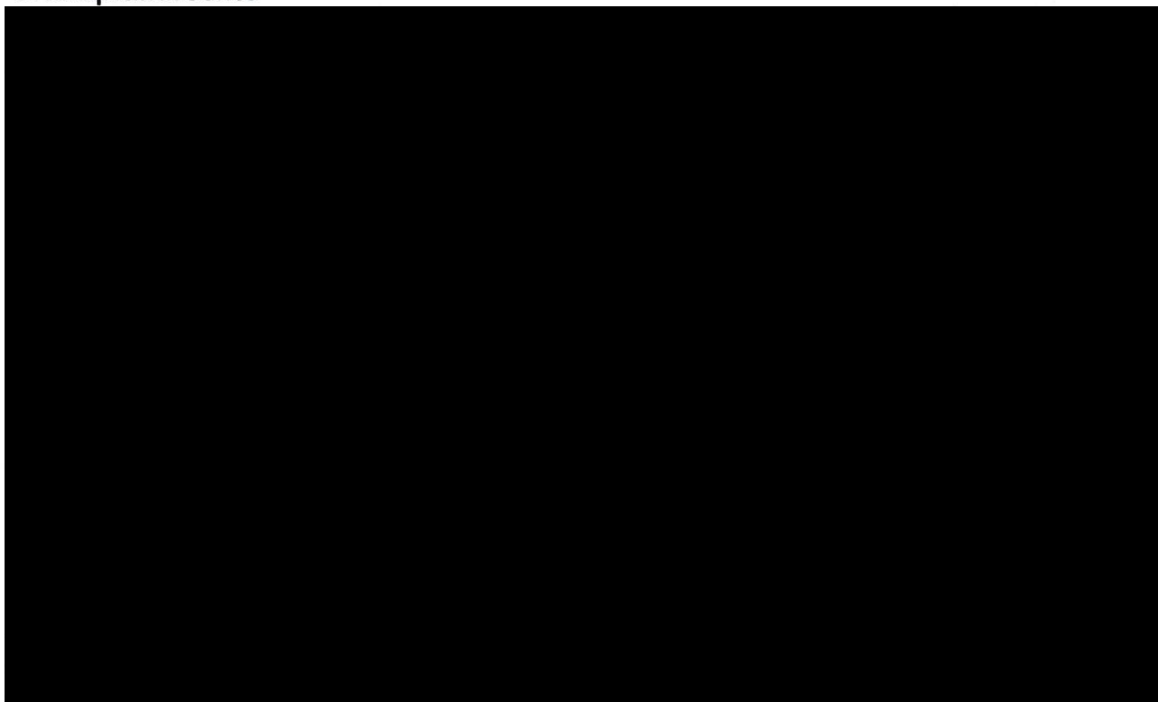
Dienstbarkeiten und Grundlasten

Last: Durchleitungsrecht zugunsten Einwohnergemeinde Rehetobel
25.04.1933 Beleg 1/188, ID 19330425

Last: Durchleitungsrecht zugunsten Grundstück Nr. 172
07.07.1933 Beleg 3/172, ID 19330707.02

Last: Näherbaurecht zugunsten Grundstück Nr. 169
08.05.1968 Beleg 41, ID 19680508

Grundpfandrechte



M. R. Kern sd

Grundpfandrechte

Keine

Beschreibung des zu Miteigentum aufgeteilten selbständigen und dauernden Rechts Nr. D1212

Stammgrundstück zu Grundstück Nr. M10001

zulasten Grundstück Nr. 172

Plan Nr. 3, Heidenerstrasse

Baurecht für Tiefgarage an 877 m²,

16.08.2004 Beleg 273

Tiefgarage Nr. 1115

Frist bis: 16.08.2103

16.08.2004 Beleg 273

Anmerkungen

Keine

Vormerkungen

Aufhebung Vorkaufsrecht des Baurechtsberechtigten

16.08.2004 Beleg 273, ID 680

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Keine

Grundpfandrechte

Keine

Beschreibung der baurechtsbelasteten Liegenschaft Nr. 172

Stammgrundstück zu Grundstück Nr. D1212

Plan Nr. 3, Heidenerstrasse

Gesamtfläche: 3'673 m²

Schulhaus mit Wohnung Nr. 54, Heidenerstrasse 17

Schulhausanlage Nr. 55, Heidenerstrasse 19

Pausenhalle Nr. 1112

Pausenhalle Nr. 1113

Trafostation (im Baurecht) Nr. 789

Tiefgarage (im Baurecht) Nr. 1115

Unterstand

Unterstand Nr. 1072

Gartenanlage, Weg, übrige befestigte Fläche

Mutationsnr. 1778, 23.12.2013 Beleg 322

Anmerkungen

Revers betr. Überschreitung der Baulinie gegen die Staatsstrasse Nr. 1

22.02.1972 Beleg 28, ID 159

M. V. Leun SA

Vormerkungen

Aufhebung Vorkaufsrecht des Baurechtsberechtigten
16.08.2004 Beleg 273, ID 493

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Recht: Durchleitungsrecht zulasten Grundstück Nr. 132, 143, 149, 150, 151, 153, 156, 159, 169, 170, 237, 242, 244, 274, 786, 787, 789, 792
07.07.1933 Beleg 3/172, ID 19330707.02

Recht: Quellenrecht zulasten Grundstück Nr. 237, 274
07.07.1933 Beleg 3/172, ID 19330707.03

Last: Mauerunterhaltungspflicht Gesamtwert: Fr. 1'500.-- zugunsten Grundstück Nr. 173
26.07.1933 Beleg 5/172, ID 19330726

Last: Fusswegrecht zugunsten Grundstück Nr. 173, 174
26.07.1933 Beleg 4/172, ID 19330726.01

Last: Näherbaurecht zugunsten Grundstück Nr. 166
12.09.1945 Beleg 5/166, ID 19450912

Last: Baurecht Frist bis: 09.02.2072 zugunsten St. Gallisch-Appenzellische Kraftwerke AG, UID CHE-114.776.923, mit Sitz in St. Gallen
09.02.1972 Beleg 21, ID 19720209

Last: Näherbaurecht zugunsten Grundstück Nr. 173
11.01.1995 Beleg 6, ID 19950111

Recht: Grenzbaurecht zulasten Grundstück Nr. 167
10.01.2003 Beleg 4, ID 20030110

Recht: Grenzbaurecht für Velounterstand zulasten Grundstück Nr. 168
12.05.2003 Beleg 69, ID 20030512

Recht: Grenzbaurecht für Stützmauer zulasten Grundstück Nr. 168
12.05.2003 Beleg 69, ID 20030512.01

Last: Näherpflanzrecht zugunsten Grundstück Nr. 168
12.05.2003 Beleg 69, ID 20030512.02

Last: Selbständiges und dauerndes Recht Baurecht für Tiefgarage Assek. Nr. 1115 an 877 m² Frist bis: 16.08.2103 verselbständigt als Grundstück Nr. D1212
16.08.2004 Beleg 273, ID 20040816

Last: Bauveränderungsverbot mit Bauhöhenbeschränkung zugunsten Grundstück Nr. 168
17.05.2013 Beleg 85, ID 2013051a

Grundpfandrechte

Keine

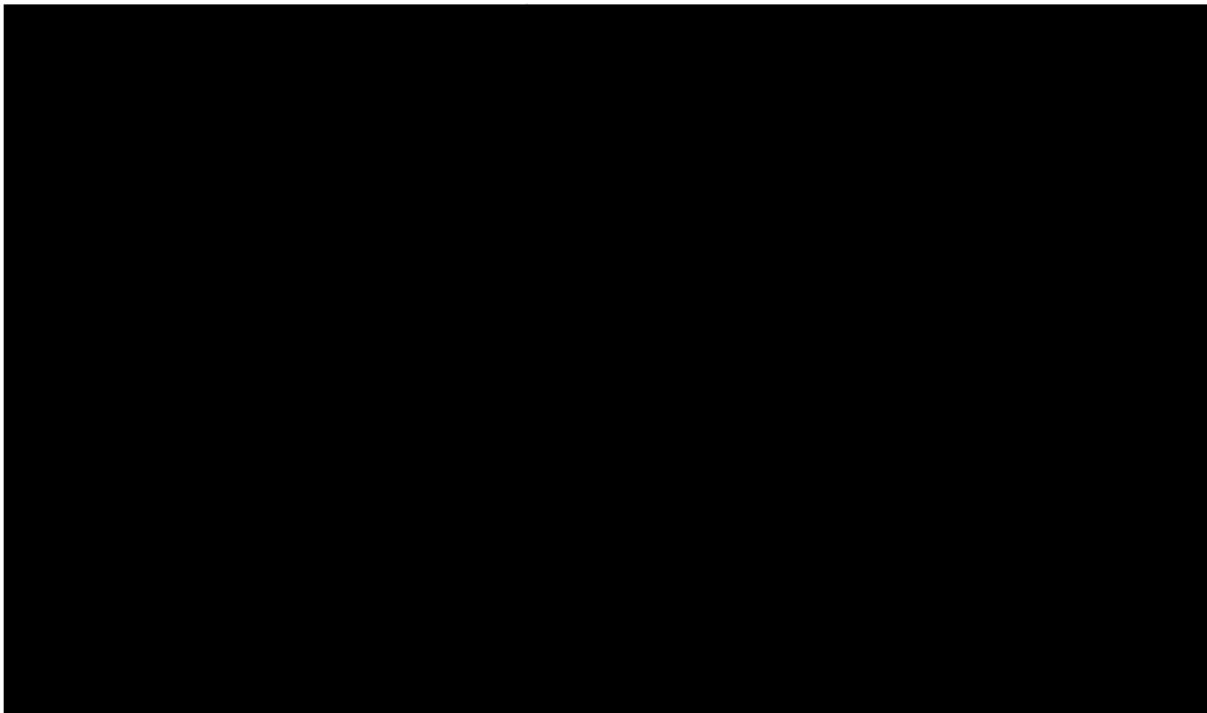
M. G. Leunig sd

Der Kaufpreis beträgt

Fr. 820'000.-- für Grundstück Nr. 170 und
Fr. 30'000.-- für Grundstück Nr. 10001 somit total

Fr. 850'000.-- (Franken acht fünf null null null null 00/100)

und wird wie folgt beglichen:



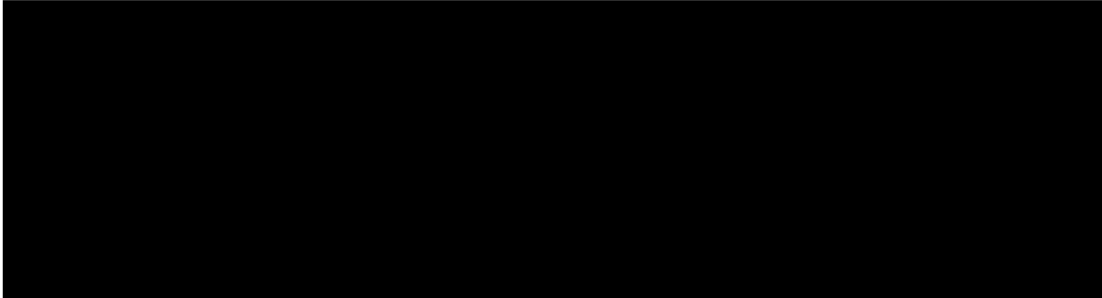
Fr. 850'000.-- Total Kaufpreis

Weitere Vertragsbestimmungen

1. Der Besitzesantritt mit Übergang von Nutzen, Lasten und Gefahr für die Käuferschaft findet am 01.11.2022 statt.
2. Die Abgabe der Grundbuchanmeldung für die Eigentumsübertragung durch die Verkäuferschaft hat nach Vertragsunterzeichnung, Übergabe des Zahlungsverprechens und Erledigung des Vorbehalts gemäss Ziffer 20 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 sie solidarisch haften und ein gesetzliches Pfandrecht zugunsten der Gemeinde besteht.

Handwritten signature: H. Leber, sd

4. Eine allfällige Grundstücksgewinnsteuer geht zulasten der Verkäuferschaft. Für diese Steuer zuzüglich Zins steht dem Staat ein gesetzliches Pfandrecht zu, das allen anderen Pfandrechten im Range vorgeht (Art. 221 Steuergesetz). Die Parteien erklären, dass sie durch die Urkundsperson über dessen Folgen und die möglichen Sicherungsmassnahmen belehrt worden sind.



5. Die Parteien sind von der Urkundsperson darauf aufmerksam gemacht worden, dass sie sich selbst über die steuerlichen Konsequenzen dieses Vertrages bei der Steuerbehörde oder sonstigen Fachpersonen informieren müssen.
6. Die Vertragsparteien nehmen über die die Kaufsobjekte betreffenden Abgaben per Besitzesantritt eine separate Abrechnung vor.
7. Die Verkäuferschaft erklärt, dass auf den Kaufsobjekten keine Miet- oder Pachtverhältnisse lasten.
8. Die Käuferschaft 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.

Jegliche Sachgewährleistung der Verkäuferschaft wird im gesetzlich zulässigen Rahmen wegbedungen. Dies beinhaltet insbesondere den Ausschluss der Haftung für die Beschaffenheit des Bodens, 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.

9. Alle Rechte und Pflichten aus Versicherungsverträgen gehen auf die Käuferschaft über, sofern diese dem Versicherer gegenüber nicht innert 30 Tagen nach der grundbuchlichen Eigentumsübertragung schriftlich mitteilt, dass sie den Übergang der Versicherungen ablehne (Art. 54 Versicherungsvertragsgesetz). Die Verkäuferschaft ist verpflichtet, allfällige Policen der Käuferschaft innert nützlicher Frist zu übergeben. Ausgenommen davon ist die obligatorische Gebäude- und Grundstückversicherung aufgrund des Assekuranzgesetzes AR, die unverändert weiterläuft.

Handwritten signature: H. K. Leim sd

10. Die Käuferschaft kennt den Inhalt und die Bedeutung der aufgeführten Anmerkungen, Vormerkungen, Dienstbarkeiten und Grundlasten. Den Vertragsparteien ist bekannt, dass die Dienstbarkeiten nebensächliche Leistungspflichten (Art. 730 Abs. 2 ZGB i.V.m Art. 21 Abs. 2 SchlT ZGB) und/oder abweichende Vereinbarungen der Unterhaltspflichten (Art. 741 Abs. 1 und 2 ZGB) enthalten können, welche auch für die Käuferschaft verbindlich sind.
11. Die Verkäuferschaft erklärt, unter dem Güterstand der Errungenschaftsbeteiligung zu stehen.
12. Die Verkäuferschaft erklärt, dass sie beim Grundstück Nr. 170 über die Familienwohnung gemäss Art. 169 ZGB verfügt.
13. Die Käuferschaft bestätigt, von der Nutzungs- und Verwaltungsordnung der Miteigentümer Kenntnis genommen sowie ein Exemplar davon erhalten zu haben. Die Nutzungs- und Verwaltungsordnung sowie die bisher gefassten Versammlungsbeschlüsse gelten für die Käuferschaft in allen Teilen als verbindlich.
14. Den übrigen Miteigentümern steht kein gesetzliches Vorkaufsrecht nach Art. 682 Abs. 1 ZGB zu, da dieses mit Vormerkung vom 16.08.2004 aufgehoben wurde.
15. Der Käuferschaft bestätigt, vom Inhalt des Baurechtsvertrages Kenntnis genommen und ein Exemplar davon erhalten zu haben.
Die Käuferschaft tritt unter entsprechender Entlastung der Verkäuferschaft in die obligatorischen Bestimmungen des Baurechtsvertrages ein.
16. Das gesetzliche Vorkaufsrecht gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB findet bei diesem Rechtsgeschäft keine Anwendung, weil der Verkauf an die Vorkaufsberechtigte (Einwohnergemeinde Rehetobel) erfolgt.
17. 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 über die Tragweite dieser Bestimmung orientiert worden sind.
Die Verkäuferschaft sichert der Käuferschaft 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 die Verkäuferschaft zur Bezahlung oder anderweitigen Sicherstellung der entsprechenden Forderungen.
18. Es ist allein Sache der Käuferschaft, eine allfällig notwendige Kontrolle der elektrischen Installationen bezüglich der Kaufobjekte im Sinne der Niederspannungs-Installationsverordnung durchführen und allfällige Mängel beheben zu lassen.
19. Die Parteien haben Kenntnis davon, dass nicht alle öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen aus dem Grundbuch hervorgehen. Ob für die Kaufobjekte solche bestehen, ist insbesondere aus den entsprechenden Plänen, Verordnungen oder Verfügungen ersichtlich (Sondernutzungspläne, Schutzverordnungen, Strassenplan, Kataster der mit Abfällen belasteten Standorte, usw.).

Flk. Diem. sd

20. Der Gemeinderat hat an der Sitzung vom 16.02.2022 diesen Kaufvertrag genehmigt. Nach Art. 42 ff. der Gemeindeordnung von Rehetobel wird dieser Kaufvertrag vom 02.03.2022 bis 31.03.2022 dem fakultativen Referendum unterstellt.

Der Protokollauszug des Gemeinderates Rehetobel, die Bescheinigung des Nichternehmens des Referendums oder die Zustimmung der Stimmbürgerschaft der Einwohnergemeinde Rehetobel mittels Urnenabstimmung bleibt ausdrücklich **vorbehalten**.

Wird die Zustimmung verweigert, so fällt dieser Vertrag für die Parteien entschädigungslos dahin. Die angefallenen amtlichen Kosten bezahlt die Käuferschaft.

9410 Heiden, 25. FEB. 2022

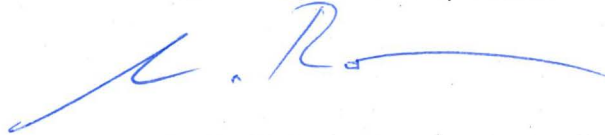
Die Verkäuferschaft
Andreas Max Diem



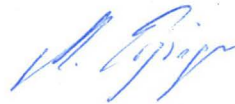
Susanna Diem



Die Käuferschaft
Einwohnergemeinde Rehetobel
Urs Rohner, Gemeindepräsident



Monika Erzinger, Gemeindegeschreiberin



Öffentliche Beurkundung

Die Vertragsparteien haben diesen Kaufvertrag gelesen, den Inhalt genehmigt und diese Urkunde unterzeichnet. Sie enthält den mitgeteilten Parteiwillen. Ich bestätige die Identität und die Urteilsfähigkeit der Parteien.

9410 Heiden, 25. FEB. 2022, 11:00

Urkundsperson



Michael Müller

