

Gemeindeverwaltung

Grundbuchamt

CH-9042 Speicher
Tel. 071 343 72 02
Fax 071 343 72 10
www.speicher.ch

ENTWURF
14. August 2019

ÖFFENTLICHE URKUNDE

K A U F V E R T R A G

Die Gemeinde Speicher

Unternehmens-Identifikationsnummer CHE-115.047.910

Öffentliche Körperschaft, Dorf 10, 9042 Speicher AR

vertreten durch den Gemeinderat, wiederum vertreten durch Gemeindepräsident Herr König Paul, geboren am 3. Mai 1964, Bürger von Schwyz SZ, wohnhaft Vögelinsegg 6, 9042 Speicher AR, und vertreten durch Gemeindeschreiberin Frau Herzog Michal, geboren am 10. September 1982, Bürgerin von Raperswil TG und Homburg TG, wohnhaft Hinterdorf 4, 9308 Lömmenschwil TG

verkauft an

Herr/Frau/Firma

???

gestützt auf die öffentliche Grundstücksteigerung (Gant) vom 30. Oktober 2019 nachbezeichnetes Grundstück Grundbuch Speicher Nr. 1767, Vorderer Flecken 1, 9042 Speicher AR (vgl. dazu Anhang 'Protokoll der Grundstücksteigerung vom 30. Oktober 2019'):

Grundstück Grundbuch Speicher Nr. 1767, Vorderer Flecken 1, 9042 Speicher AR:

Liegenschaft Nr. 1767

Plan Nr. 14, Flecken

Gesamtfläche: 966 m²

Wohnhaus mit Stadel Vers.Nr. 262, Vorderer Flecken 1

Unterstand, Gartenanlage

Verkehrswert: Fr. 445'000.00

Schätzungsdatum: 03.06.2019

Erwerbstitel

Eingemeindung 15.04.2000 Beleg 85

Anmerkungen

Nicht dem BGGB unterstellt

22.07.2019 Beleg 253, ID 2442

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Recht: Fahrrecht

zulasten Nr. 273

12.11.1987 Beleg 330

07.06.2018 Beleg 176

22.07.2019 Beleg 252, ID 19871112

Recht: Fahr- und Fusswegrecht

zulasten Nr. 417

07.06.2018 Beleg 176

22.07.2019 Beleg 252, ID 20180607

Recht: Fahr- und Fusswegrecht

zulasten Nr. 418

22.07.2019 Beleg 252, ID 20190722

Last: Näherpflanzungsrecht

für Nussbaum (inkl. Kappverbot)

zugunsten Nr. 418

22.07.2019 Beleg 252, ID 20190722.1

Grundpfandrechte

Keine

Der **KAUFPREIS** für das Grundstück Grundbuch Speicher Nr. 1767 beträgt:

Fr. (Franken * 00/100)

Der Kaufpreis stützt sich auf das Protokoll der Grundstücksteigerung vom 30. Oktober 2019, welches einen integrierenden Bestandteil dieses Kaufvertrages bildet.

Der Kaufpreis (Zuschlagspreis) ist grundsätzlich gemäss Ziffer 8 der für dieses Geschäft verbindlichen Gant-/Steigerungsbedingungen (vgl. Gemeinderats-Beschluss Nr. 63-2019/20 vom 14. August 2019) zu leisten.

Weitere Vertragsbestimmungen

1. Der Besitzesantritt mit Übergang von Nutzen, Lasten und Gefahr erfolgt für die Käuferschaft mit der Eintragung dieses Vertrages ins Grundbuch Speicher. Der Eigentumsübergang mit allen Rechten und Pflichten erfolgt von Gesetzes wegen mit dem Grundbucheintrag (vgl. separate Grundbuch-Anmeldung).

Die Abgabe der Grundbuchanmeldung für die Eigentumsübertragung durch die Verkäuferschaft erfolgt unmittelbar nach der öffentlichen Beurkundung dieses Kaufvertrages.

vgl. dazu auch Ziffer 10 der Gant-/Steigerungsbedingungen

2. Die Übernahme des Kaufgrundstückes erfolgt im besichtigten und tatsächlichen Zustand. Die Gewährleistung für körperliche Mängel des Kaufgrundstückes wird im gesetzlich zulässigen Rahmen seitens der Verkäuferschaft wegbedungen (vgl. Art. 197 ff. und 219 OR). Die Parteien bestätigen, die Bedeutung dieser Bestimmung zu kennen.

vgl. dazu auch Ziffer 11 der Gant-/Steigerungsbedingungen

3. Es ist allein Sache der Käuferschaft, eine allfällig notwendige Kontrolle der elektrischen Installationen bezüglich des Kaufsobjektes im Sinne der Niederspannungs-Installationsverordnung durchführen und allfällige Mängel beheben zu lassen.
4. Die Käuferschaft bestätigt hiermit, den Inhalt und die Bedeutung der aufgeführten bzw. im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeiten und Anmerkungen zu kennen.

Den Vertragsparteien ist bekannt, dass die Dienstbarkeiten nebensächliche Leistungspflichten (Art. 730 Abs. 2 ZGB) und/oder abweichende Vereinbarungen der Unterhaltungspflichten (Art. 741 Abs. 1 und 2 ZGB) enthalten können, welche auch für die erwerbende Partei verbindlich sind. Allfällige nebensächlich verbundene Verpflichtungen, welche sich nicht aus dem Grundbucheintrag ergeben, werden auf die erwerbende Partei überbunden, mit der Pflicht zur Weiterüberbindung im Veräusserungsfall.

5. Die Parteien haben Kenntnis davon, dass nicht alle öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen aus dem Grundbuch hervorgehen. Ob für das Kaufsobjekt solche bestehen, ist insbesondere aus den entsprechenden Plänen, Verordnungen oder Verfügungen ersichtlich (Zonenplan, Schutzverordnungen, Kataster der mit Abfällen belasteten Standorte, etc.).

6. Eine allfällige Gewinnsteuer auf dem Gewinn dieser Grundstücksveräußerung geht zulasten der Verkäuferin.

vgl. dazu auch Ziffer 16 der Gant-/Steigerungsbedingungen

7. Die Handänderungssteuern (2 % des Kaufpreises) und die Grundbuchgebühren aus diesem Rechtsgeschäft übernehmen Verkäuferschaft und Käuferschaft gemeinsam je zur Hälfte. Für die Bezahlung der Handänderungssteuer haften die Parteien solidarisch (vgl. Art. 235 Kant. Steuergesetz).

vgl. dazu auch Ziffer 6 der Gant-/Steigerungsbedingungen

8. Für die Handänderungssteuern steht der Gemeinde (Art. 239 Kant. Steuergesetz) und für die Gewinnsteuer steht dem Staat (Art. 221 Kant. Steuergesetz) ein gesetzliches Pfandrecht am Kaufsgrundstück zu, das allen anderen Pfandrechten im Rang vorgeht. Die Parteien erklären, durch die Urkundsperson über die allfälligen Folgen und die möglichen Sicherstellungsmassnahmen aufgeklärt worden zu sein.

Die Vertragsparteien verzichten auf eine Sicherstellung der mutmasslichen Steuern.

9. Die Vertragsparteien haben Kenntnis, dass neben dem erwähnten gesetzlichen Pfandrecht (Handänderungssteuer) allenfalls weitere gesetzliche Grundpfandrechte geltend gemacht werden können (zB. offene Handwerkerrechnungen). 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 (zB. Anschlussgebühren, Gebäude- und Grundstücksversicherungsprämien), 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.

10. Die Parteien sind von der Urkundsperson darauf aufmerksam gemacht worden, dass sie sich über die steuerlichen Konsequenzen dieses Vertrages bei der Steuerbehörde oder sonstigen Fachpersonen informieren müssen.

11. Die Vertragsparteien nehmen über die das Kaufgrundstück betreffenden Abgaben (Gebäudeversicherungsprämien, Wasserzinsen, Elektrizität usw.) eine separate Abrechnung, Wert per Antrittstag, vor.

12. Gemäss Aussage der Verkäuferschaft bestehen keine Miet- und/oder Pachtverhältnisse auf dem Kaufsobjekt.
13. Im Kaufpreis ist kein Inventar enthalten.
14. Die bezüglich des Kaufobjektes bestehenden (nicht obligatorischen) Versicherungen, z.B. für Haushaftpflicht, Glasbruch, Wasserschaden, gehen gemäss Art. 54 VVG (Bundesgesetz über den Versicherungsvertrag) auf die neue Eigentümerschaft über, wenn sie diese nicht innert 30 Tagen seit der Handänderung ablehnt. Das Versicherungsunternehmen kann den Vertrag innert 14 Tagen seit Kenntnis der neuen Eigentümerschaft kündigen.

Nicht abgelehnt werden kann die obligatorische Gebäude- und Grundstückversicherung aufgrund des Assekuranzgesetzes AR.

vgl. dazu auch Ziffer 12 der Gant-/Steigerungsbedingungen

15. Die Parteien vereinbaren gegenseitig, sämtliche Rechte und Pflichten, die in den vorstehenden obligatorischen Bestimmungen begründet werden, einem allfälligen Rechtsnachfolger zu überbinden, samt Überbindungspflicht.
16. Der Eigentumsübertragung bleibt seitens der Verkäuferschaft das fakultative Referendum gemäss Art. 11 Abs. 2 Lit. e Gemeindeordnung vorbehalten.
- Während der Auflagefrist vom 23. August 2019 bis 23. September 2019 ist das fakultative Referendum gegen diese Grundstücksveräusserung nicht ergriffen worden (vgl. Amtsblatt AR Nr. 34 vom 23. August 2019).
17. Der Gemeinderat Speicher hat diesem Rechtsgeschäft am 14. August 2019 zugestimmt (vgl. Beschluss Nr. 63-2019/20 vom 14. August 2019).

18. Evtl. Güterstandserklärung der Käufer / des Käufers / der Käuferin

19. Evtl. Beachtung Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) notwendig

./.

So vereinbart
9042 Speicher,

Die Verkäuferschaft:

GEMEINDE SPEICHER

.....
Paul König Michal Herzog
Gemeindepräsident Gemeindeschreiberin

Die Käuferschaft:

.....

.....

Öffentliche Beurkundung

KV GB-Nr. 1767: Gemeinde Speicher / Käuferschaft

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

9042 Speicher, , Uhr

GRUNDBUCHAMT SPEICHER
Die Grundbuchverwalterin

Ruth Widmer