

Gemeindeverwaltung

Grundbuchamt

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

Beleg: _____

Eingang: _____

ÖFFENTLICHE URKUNDE
Kaufvertrag

Fassung vom
07. September 2022

Die Firma

Swisscom Immobilien AG

Unternehmens-Identifikationsnummer: CHE-102.689.884

Sitz in Ittigen BE, Adresse: c/o Swisscom AG, Alte Tiefenaustrasse 6, Worblafen,
Post: 3050 Bern BE, vertreten durch die kollektiv zu zweien zeichnungsberechtigten Herr
Engel Jöri, geboren TT.MM.JJJJ, Bürger von Arosa GR, wohnhaft in 3113 Rubigen BE, und
Herr Dubois Roger, geboren TT.MM.JJJJ, Bürger von Travers NE (Val-de Travers NE),
wohnhaft in 3018 Bern BE

wiederum mit Vollmacht vertreten durch ??

- Alleineigentümerin -

verkauft an die

Gemeinde Speicher

Unternehmens-Identifikationsnummer CHE-115.047.910

Öffentliche Körperschaft, Adresse: Dorf 10, 9042 Speicher AR, vertreten durch den
Gemeinderat, wiederum vertreten durch Gemeindepräsident Herr König Paul, geboren
03.05.1964, Bürger von Schwyz SZ, wohnhaft in 9042 Speicher AR, und vertreten durch
Gemeindeschreiberin Frau Herzog Michal, geboren 10.09.1982, Bürgerin von Raperswilen TG
und Homburg TG, wohnhaft in 9308 Lömmenschwil SG

- zu Alleineigentum -

nachbezeichnetes Grundstück Grundbuch Speicher Nr. 1111, Buchenstrasse 11,
9042 Speicher AR:

Grundstück Grundbuch Speicher Nr. 1111, Buchenstrasse 11, 9042 Speicher AR:

Liegenschaft Nr. 1111

Plan Nr. 15, Buechen

Gesamtfläche: 2'177 m²

Telefonzentrale Vers.Nr. 1096, Buchenstrasse 11
übrige befestigte Flächen, Gartenanlage

Verkehrswert: Fr. 1'090'000.00

Schätzungsdatum: 24.08.2020

Erwerbstitel

Uebergang 29.01.1998 Beleg 21

Anmerkungen

Mitglied bei der Flurgenossenschaft

Herbrig

26.11.2018 Beleg 411, ID 2377

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Last: Bau- und Pflanzverbot

(Keine Bauten und Bäume: Distanz von 36 Meter vor dem Haus)
zugunsten Nr. 257

03.07.1896 Beleg 3/257, ID 18960703

Last: Quellenrecht

zugunsten Nr. 280

26.09.1896 Beleg 5/260, ID 18960926

Last: Durchleitungsrecht

für Wasserleitung (Hydranten- und Trinkwasserversorgung)
zugunsten Gemeinde Speicher, UID CHE-115.047.910, Speicher

18.01.1900 Beleg 6/260, ID 19000118

Recht/Last: Hagpflicht

zugunsten und zulasten Nr. 250

22.09.1909 Beleg 8/250, ID 19090922

Last: Durchleitungsrecht
für Wasserleitung
zugunsten Nr. 250
22.09.1909 Beleg 8/250, ID 19090922.1

Last: Durchleitungsrecht
für Kabelleitung
zugunsten Swisscom (Schweiz) AG, mit Sitz in Ittigen, Bern Swisscom
04.07.1941 Beleg 22/260, ID 19410704.17

Recht: Fahr- und Fusswegrecht
zulasten Nr. 1077
28.06.1971 Beleg 95, ID 19710628

Recht: Mitbenützungsrecht
(Kanalisation)
zulasten Nr. 1077
28.06.1971 Beleg 95, ID 19710628.1

Recht: Näherbaurecht
(Gebäude bis 7 Meter an Grenze)
zulasten Nr. 1077
02.07.1981 Beleg 207, ID 19810702

Last: Benützungsrecht
(Telekommunikationsanlagen)
zugunsten Swisscom (Schweiz) AG, mit Sitz in Ittigen, Bern Swisscom
17.09.2003 Beleg 223
14.02.2008 Beleg 54, ID 20030917

Hinweis: Diese Personaldienstbarkeit wird mit separater Löschungsbewilligung durch die berechnigte Swisscom (Schweiz) AG zur Löschung im Grundbuch angemeldet.

*Last: Durchleitungsrecht inkl. Kabelkanalisation
mit dazugehörenden Schächten und Verlegungsverbot
zugunsten Swisscom (Schweiz) AG, mit Sitz in Ittigen, Bern Swisscom
Datum/Beleg*

*Last: Baubeschränkung mit Nebenleistungspflichten
zugunsten Swisscom (Schweiz) AG, mit Sitz in Ittigen, Bern Swisscom
Datum/Beleg*

*Last: Übertragbares Benützungsrecht für Telekommunikationsanlagen, umfassendes Erdungsnetz, Technikräume, Nebenräume und zwei Autoabstellplätze, mit Nebenleistungspflichten
zugunsten Swisscom Immobilien AG, mit Sitz in Ittigen, Bern Swisscom
zugunsten Swisscom (Schweiz) AG, mit Sitz in Ittigen, Bern Swisscom
zugunsten Swisscom Broadcast AG, mit Sitz in Bern, Bern Swisscom
Datum/Beleg*

Grundpfandrechte

Keine

Der **Basiskaufpreis** für das Grundstück Grundbuch Speicher Nr. 1111 beträgt:

Fr. 938'600.-- (Franken neunhundertachtunddreissigtausendsechshundert 00/100)

Bei der Kaufpreisfestsetzung haben die Parteien die unentgeltliche Nutzung der EG-Flächen des Gebäudes durch die Verkäuferin während 5 Jahren ab dem Datum der Eigentumsübertragung (Grundbucheintrag) berücksichtigt.

Der vorgenannte Kaufpreis enthält keine Mehrwertsteuer. Eine allfällige Eigenverbrauchssteuer, die im Zusammenhang mit diesem Rechtsgeschäft bei der Verkäuferin möglicherweise anfällt, trägt diese selbst.

Der gesamte Kaufpreis von Fr. 938'600.-- ist der Verkäuferin innert 10 Tagen nach der öffentlichen Beurkundung dieses Kaufvertrages auf folgendes Konto zu überweisen:

Credit Suisse, 8070 Zürich, PC Konto 80-500-4, IBAN CH85 0483 5141 9214 9100 0
Konto lautend auf Swisscom Immobilien AG, Alte Tiefenastrasse 6, Worblaufen, 3050 Bern
Vermerk: Verkauf Speicher AR, Buchenstrasse 11, WE 21226

Die Kaufpreiszahlung erfolgt ohne Mitwirkung des Grundbuchamtes Speicher.
Die Käuferin übergibt der Verkäuferin anlässlich der öffentlichen Beurkundung dieses Kaufvertrages ein entsprechendes unwiderrufliches Zahlungsverprechen einer Schweizer Bank über den Betrag von Fr. 938'600.--.

Sollte die Kaufpreiszahlung nicht rechtzeitig erfolgen, so schuldet die Käuferin der Verkäuferin einen Verzugszins von 6% p.a., zu rechnen ab dem Fälligkeitstermin.

./.

Weitere Vertragsbestimmungen

1. **Besitzes- und Eigentumsantritt**

Der Besitzesantritt mit Übergang von Nutzen, Lasten und Gefahr erfolgt für die Käuferin mit der Eintragung dieses Vertrages ins Grundbuch. Der Eigentumsübergang mit allen Rechten und Pflichten erfolgt von Gesetzes wegen mit dem Grundbucheintrag, vorgesehen per **TT.MM.JJJJ** (vgl. separate Grundbuch-Anmeldung).

Nach Ablauf dieses Termins ist die säumige Partei in Verzug, und es ist ihr eine angemessene Frist zur nachträglichen Vertragserfüllung gemäss Art. 107 OR anzusetzen. Im gegenseitigen Einverständnis der Parteien ist der Grundbucheintrag schon vor dem genannten Termin möglich.

2. **Gewährleistung**

Die Käuferin hat das Vertragsobjekt besichtigt. Sie erwirbt das Vertragsobjekt in dem ihr bekannten rechtlichen und tatsächlichen Zustand und kennt insbesondere die massgebenden baupolizeilichen Vorschriften sowie die Erschliessungslage. Die Parteien haben bei der Festsetzung des Kaufpreises auch dem baulichen Zustand und dem Unterhaltszustand des Gebäudes sowie dem wirtschaftlichen Alter der haustechnischen Anlagen und Apparate Rechnung getragen. Die Verkäuferin versichert der Käuferin, dass ihr keine verdeckten Mängel bekannt sind.

Die Vertragsparteien sind von der Urkundsperson auf die Art. 192 – 196 des Schweizerischen Obligationenrechtes (OR) über die Rechtsgewährleistung sowie die Art. 197 ff. und Art. 219 OR über die Sachgewährleistung (Mängelhaftung) aufmerksam gemacht worden. Sie schliessend jegliche Rechts- und Sachgewährleistungspflichten der Verkäuferin aus (Freizeichnung). Bezüglich Sachmängel bedeutet dies, dass die Verkäuferin weder für offene, noch für verdeckte Mängel haftet, auch wenn diese erheblich oder unerwartet sind. Die Parteien schliessen zudem alle weiteren Haftungsansprüche und Rechtsbehelfe der Käuferin für Rechtsmängel und Sachmängel aus. Diese Freizeichnung unterliegt den gesetzlichen Schranken. Die Parteien bestätigen, dass die Urkundsperson sie über die Rechtswirkungen der Freizeichnung und über die verbleibende Haftung der Verkäuferin insbesondere für arglistig verschwiegene Mängel orientiert hat.

3. **Rückbau- / Abbruchverpflichtung**

Die Verkäuferin wird von jeglicher Rückbauverpflichtung gemäss den gesetzlichen Bestimmungen (z.B. Baugesetze, Raumplanungsgesetz, Baubewilligungen) entbunden.

4. **Altlasten**

Das Kaufgrundstück Grundbuch Speicher Nr. 1111 ist gemäss Onlineabfrage auf dem Kataster der belasteten Standorte nicht im Verdachtsflächenkatalog des Kantons Appenzell Ausserrhoden eingetragen.

5. **Verordnung über elektrische Niederspannungsinstallationen (NIV)**

Bei der Kaufpreisfestsetzung wurde die Pflicht jedes Grundstückeigentümers gemäss Verordnung über elektrische Niederspannungsinstallationen (Niederspannungs-

Installations-Verordnung vom 7. November 2001, NIV) mitberücksichtigt, nach jedem Eigentumsübergang – sofern die letzte Kontrolle vor mehr als 5 Jahren stattfand – durch eine Fachperson im Sinne von Art. 7 NIV überprüfen zu lassen, ob die Niederspannungsinstallationsanlagen im Gebäude den Vorschriften entsprechen. Die Kosten für eine allfällige Kontrolle sowie Instandsetzung gehen ausschliesslich zulasten der Käuferin, unter vollständiger Entlastung und Befreiung der Verkäuferin.

Die Käuferin nimmt zur Kenntnis, dass im Rahmen eines künftigen Bau-/Umbauprojektes der Käuferin zwischen den Anlagen der künftigen Eigentümerin und denjenigen der Verkäuferin oder künftigen Mieterin (inkl. deren Untermieterinnen) sowie mit den Dienstbarkeitsberechtigten Swisscom (Schweiz) AG und Swisscom Broadcast AG eine Stromentflechtung erfolgt, damit die Sicherheit und Unabhängigkeit der Anlagen und Einrichtungen von Swisscom gewährleistet ist. Für Swisscom ist für die Telefonzentrale (inkl. Mobilfunkantenne) ein geeichter Werkszähler des zuständigen Verteilnetzbetreibers (VnB) einzubauen. Den diesbezüglichen Kostenteiler regeln die betroffenen Parteien ausserhalb dieses Vertrages.

6. Sicherheits-Schliesssystem

Das ganze Gebäude auf dem Kaufgrundstück ist heute mit einer komplexen Sicherheits-schliessung versehen. Diese Sicherheitsschliessung kann nicht auf die Käuferin übertragen werden und verbleibt im Sinne einer Mieterschliessung im Eigentum der Verkäuferin. Für die von der Käuferin inskünftig genutzten Räumlichkeiten (inkl. Hauszugang) wird diese auf ihre Kosten ein eigenes, ihren Bedürfnissen entsprechendes Schliesssystem installieren. Der Einbau einer neuen Schliessanlage des Eigentümers ist rechtzeitig mit der Security von Swisscom AG abzustimmen.

Das Fernmeldegesetz schreibt vor, dass die Schlüsselverwaltung von Swisscom AG geleistet wird.

7. Dienstbarkeiten

Die Parteien verzichten auf die wörtliche Wiedergabe der auf dem Vertragsobjekt eingetragenen Dienstbarkeiten im vorliegenden Verträge. Die Käuferin bestätigt hiermit, den Inhalt und die Bedeutung der hier im Stichwort 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 Unterhaltspflichten (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.

Die Käuferin erklärt zudem, dass ihr der genaue Inhalt der mit heutigem Datum separat errichteten Dienstbarkeiten:

- Last: Durchleitungsrecht inkl. Kabelkanalisation mit dazugehörenden Schächten und Verlegungsverbot zugunsten von Swisscom (Schweiz) AG
- Last: Baubeschränkung mit Nebenleistungspflichten zugunsten von Swisscom (Schweiz) AG
- Last: Übertragbares Benützungsrecht für Telekommunikationsanlagen, umfassendes Erdungsnetz, Technikräume, Nebenräume und zwei Autoabstellplätze, mit Nebenleistungspflichten zugunsten Swisscom Immobilien AG, Swisscom (Schweiz) AG

und Swisscom Broadcast AG

auf Grund der Vorlage der entsprechenden Verträge bekannt ist und verpflichtet sich gegenüber der Verkäuferin, sämtliche darin enthaltenen Bestimmungen, insbesondere die obligatorischen Bestimmungen zu übernehmen, mit der Pflicht zur fortlaufenden Weiterüberbindung an einen allfälligen Rechtsnachfolger.

8. Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen

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, Schutzverordnungen, etc.).

9. Flurgenossenschaft

Die Käuferin bestätigt, vom Eintritt in die folgende Flurgenossenschaft Kenntnis zu haben und die jeweiligen Statuten erhalten zu haben:

- Flurgenossenschaft Herbrig (Anmerkung ID 2377)

Die jeweiligen Statuten inkl. allfällige Beilagen gelten für die Käuferin in allen Teilen als verbindlich.

10. Grundbuchgebühren / Handänderungssteuern

Die Grundbuchgebühren aus diesem Rechtsgeschäft übernimmt die Käuferin. Gestützt auf Art. 237 Abs. 1 lit. a Kant. Steuergesetz fallen aus dieser Handänderung keine Handänderungssteuern an (Grundstück ist für öffentliche Zwecke bestimmt).

11. Gewinnsteuer aus Grundstücksveräußerung

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

12. Gesetzliches Pfandrecht Gewinnsteuer

Für die Gewinnsteuer steht dem Staat (Art. 221 Kant. Steuergesetz) ein gesetzliches Pfandrecht am Kaufgrundstück 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 Käuferin verzichtet auf eine Sicherstellung der mutmasslichen Steuern.

13. Weitere gesetzliche Pfandrechte

Die Vertragsparteien haben Kenntnis, dass neben dem erwähnten gesetzlichen Pfandrecht (Grundstückgewinnsteuer) allenfalls weitere gesetzliche Grundpfandrechte geltend gemacht werden können (z.B. offene Handwerkerrechnungen). Die Abklärung, ob allenfalls ausstehende Forderungen bestehen, ist allein Sache der Käuferin.

Die Vertragsparteien bestätigen, dass sie durch die Urkundsperson über die Tragweite dieser Bestimmung orientiert worden sind.

Die Verkäuferin sichert der Käuferin zu, dass keine öffentlich-rechtlichen Abgaben (z.B. 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 Verkäuferin zur Bezahlung oder anderweitigen Sicherstellung der entsprechenden Forderungen.

14. Steuerliche Konsequenzen

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.

15. Marchzählige Abrechnung

Die Vertragsparteien vereinbaren, ausserhalb dieses Kaufvertrages auf den Termin des Übergangs von Nutzen und Gefahr über die öffentlich-rechtlichen und allfälligen privaten Abgaben (z.B: Liegenschaftssteuer, Versicherungen usw.) marchzählig abzurechnen. Ein Heizölvorrat im Vertragsobjekt wird zum Einstandspreis einbezogen. Ein Saldo wird 30 Tage nach Vorliegen der Abrechnung fällig.

16. Miet- und Pachtverhältnisse

Die Parteien haben Kenntnis von den gesetzlichen Bestimmungen über die Veräusserung von Miet- und Pachtgegenständen (Art. 261 und Art. 290 OR). Sämtliche bestehenden Mietverhältnisse gehen mit der Eigentumsübertragung von Gesetzes wegen auf die Käuferin über. Die Käuferin tritt unter gänzlicher Entlastung der Verkäuferin vollständig in deren Rechtsstellung ein und verzichtet auf die Geltendmachung des Kündigungsrechtes gemäss Art. 261 Abs. 2 OR. Die entsprechenden Miet- und Pachtverträge sind der Käuferin bekannt und spätestens anlässlich der Objektübergabe zu übergeben. Die Verkäuferin wird die Mieterschaft über die Handänderung informieren.

Neben den Räumlichkeiten und Flächen, welche in der mit heutigem Datum und vorgängig diesem beurkundeten Personaldienstbarkeit "Übertragbares Benützungsrecht für Telekommunikationsanlagen, umfassendes Erdungsnetz, Technikräume, Nebenräume und zwei Autoabstellplätze, mit Nebenleistungspflichten zugunsten Swisscom Immobilien AG" enthalten sind, werden zwischen den Vertragsparteien für die weiterhin betriebsnotwendigen Flächen und Räume ein (oder mehrere) entsprechender Mietvertrag (Rückmiete) abgeschlossen.

17. Telekommunikationsanlagen / Inventar

Im Kaufpreis ist kein Inventar enthalten. Im Übrigen hat die Käuferin auch kein Inventar zu übernehmen. Nicht Bestandteile dieses Kaufvertrages sind die durch das Grundstück verlaufenden Leitungen für Telekommunikationsanlagen, die sich im Gebäude Vers. Nr. 1096, Buchenstrasse 11 (Telefonzentrale) befindenden Telekommunikationsanlagen sowie alle damit zusammenhängenden technischen Installationen und Einrichtungen (z.B. Brannmeldeanlage usw.). Die vorgenannten Anlagen bilden somit nicht Bestandteil des Grundstückes Grundbuch Speicher Nr. 1111, Buchenstrasse 11, 9042 Speicher und somit auch nicht des vorliegenden Kaufvertrages. Sie stehen weiterhin im Eigentum der Swisscom AG bzw. deren Tochtergesellschaften.

18. Mobilfunkanlage

Der unterbrochlose Weiterbetrieb der Antennenanlage auf dem Dach der heutigen Telefonzentrale ist jederzeit sicherzustellen. Aus baulichen Massnahmen seitens der Eigentümerschaft dürfen für die Antennenleistung keine Einschränkungen resultieren. Möchte die Eigentümerin des Grundstückes Grundbuch Speicher Nr. 1111 die Liegenschaft umbauen, ist das Bauprojekt vorgängig im Detail mit dem verantwortlichen Betreiber der Mobilfunkanlage abzusprechen. Sämtliche Massnahmen (auch Provisorien) sind durch die verursachende Partei zu tragen.

19. Konkurrenzverbot

Die Käuferin verpflichtet sich, weder ohne Zustimmung der Verkäuferin mit Dritten Verträge abzuschliessen, welche Dritten die Errichtung und den Betrieb von Telekommunikationsanlagen und Einrichtungen auf oder in den Vertragsobjekten ermöglichen, noch selbst ohne Zustimmung der Verkäuferin solche Anlagen zu errichten. Die Verkäuferin ist berechtigt, ihre Rechte aus vorliegender Ziffer an eine nahestehende Gesellschaft der Swisscom AG zu übertragen. Unter einer nahestehenden Gesellschaft ist eine Gesellschaft zu verstehen, über welche Swisscom AG direkt oder indirekt eine wesentliche Kontrolle (Beteiligung von über 19% der Kapital- oder Stimmrechte) ausübt.

20. Versicherungen

Die Verkäuferin bestätigt, dass der Vertragsgegenstand im Rahmen einer globalen Haftpflichtversicherungspolice, zusammen mit anderen Liegenschaften, versichert ist. Die Verkäuferin wird den Vertragsgegenstand per Antrittstag aus dieser globalen Haftpflichtversicherungspolice ausschliessen lassen. Der Neuabschluss einer privaten Haftpflichtversicherung hinsichtlich des Vertragsgegenstandes mit Wirkung per Antrittstag ist demzufolge Sache der Käuferin.

Allfällige Versicherungen bei privaten Versicherern, insbesondere für Wasserschäden und Gebäudehaftpflicht, enden zum Zeitpunkt der Eigentumsübertragung (Grundbuchanmeldung) und sind durch die Käuferin neu abzuschliessen.

21. Gewinnanteilsrecht

Das Grundstück Grundbuch Speicher Nr. 1111, Buchenstrasse 11, 9042 Speicher, ist aktuell der Zone für öffentliche Bauten zugeschieden. Für den Fall, dass die Liegenschaft in den nächsten 10 Jahren ab Eigentumsübertragung (Grundbucheintrag) rechtskräftig in eine Bauzone umgezont wird, so räumt die Käuferin der Verkäuferin resp. ihrer Rechtsnachfolgerin für die Dauer von 10 Jahren ab Grundbucheintrag ein Gewinnanteilsrecht von 50% auf dem Mehrwert der Liegenschaft ein. Als Mehrwert gilt die Differenz zwischen dem Verkehrswert und dem Kaufpreis abzüglich der wertvermehrenden Investitionen der Käuferin.

Können sich die Parteien nicht auf einen Verkehrswert einigen, so wird dieser von einem unabhängigen Experten festgestellt. Die diesbezüglichen Kosten werden je zur Hälfte getragen.

Der Gewinnanspruch wird innerhalb von 10 Jahren ab Grundbucheintrag fällig, sofern das Grundstück Grundbuch Speicher Nr. 1111 von der Zone für öffentliche Bauten rechtskräftig in eine Bauzone umgezont wird. Bei verspäteter Ausrichtung des Gewinnanteils ist ohne weitere Mahnung ein Verzugszins von 6% pro Jahr geschuldet.

Der Gewinnanspruch ist seitens der Verkäuferin übertragbar.

Dieser vertragliche Gewinnanspruch ist wie folgt auf dem Grundstück Grundbuch Speicher Nr. 1111 als vorläufige Eintragung vorzumerken:

V.E. Pfandrecht für Gewinnanspruch zugunsten Swisscom Immobilien AG, Sitz in Ittigen BE, c/o Swisscom AG, Alte Tiefenaustrasse 6, Worblaufen, 3050 Bern, UID: CHE-102.689.884, Frist 10 Jahre ab Eigentumsübertragung

22. **Rechtsnachfolge**

Die Parteien vereinbaren gegenseitig, sämtliche Rechte und Pflichten, die in den vorstehenden obligatorischen Bestimmungen begründet werden, einem allfälligen Rechtsnachfolger zu überbinden, samt Überbindungspflicht im Veräusserungsfall.

23. **Salvatorische Klausel**

Sollten Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so wird die Gültigkeit dieses Vertrages im Übrigen davon nicht berührt. Die Vertragsparteien vereinbaren in einem solchen Fall, dass die betreffende Bestimmung durch eine wirksame, möglichst gleichwertige Bestimmung ersetzt wird. Dies gilt auch, wenn der Vertrag eine Lücke enthält.

24. **Anwendbares Recht**

Es ist ausschliesslich schweizerisches Recht anwendbar. Gerichtsstand ist Speicher AR.

25. **Vorbehalt seitens Käuferin**

Dieser Kaufvertrag unterliegt seitens der Käuferin dem obligatorischen Referendum. Die Stimmberechtigten haben dem Kauf des Grundstückes Grundbuch Speicher Nr. 1111 an der Abstimmung vom **TT.MM.JJJJ** zugestimmt.

26. **Ausfertigung**

Dieser Kaufvertrag wird in einem Original ausgefertigt, unterzeichnet und öffentlich beurkundet. Das Original geht zu den Grundbuchakten. Die Vertragsparteien erhalten eine Kopie des Kaufvertrages.

./.

So vereinbart

9042 Speicher,

Die Verkäuferin:

Swisscom Immobilien AG

.....
??

mit Vollmacht

.....
??

mit Vollmacht

Die Käuferin:

Gemeinde Speicher

.....
Paul König

Gemeindepräsident

.....
Michal Herzog

Gemeindeschreiberin

Öffentliche Beurkundung

KV GB-Nr. 1111: Swisscom Immobilien AG / Gemeinde Speicher

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

Der Grundbuchverwalter

Patrick Eugster

Grundbuchamt
CH-9042 Speicher

Beleg Nr. _____

Grundbuch Nr. _____

Eingang _____ um _____ Uhr

Rechnung	Pfr.-Nr.	Anzeigen	Unterbelege	Belegint.

Grundbuch-Anmeldung

Die Unterzeichnenden melden hiermit folgende Eintragungen ins Grundbuch der Gemeinde Speicher an:

Rechtsgrund: Kaufvertrag vom
a) Eigentumsübertragung
b) Vormerkung "V.E. Pfandrecht für Gewinnanspruch, Frist 10 Jahre"

betrifft Grundstück Grundbuch Speicher **Nr. 1111**, Buchenstrasse 11, 9042 Speicher AR

Verkäuferin/
Berechtigte aus
Gewinnanspruch: **Swisscom Immobilien AG**
Unternehmens-Identifikationsnummer: CHE-102.689.884
Sitz in Ittigen BE, Adresse: c/o Swisscom AG, Alte Tiefenaustrasse 6, Worblaufen, Post: 3050 Bern BE
vertreten durch die kollektiv zu zweien zeichnungsberechtigten Herr Engel Jöri, geboren **TT.MM.JJJJ**, Bürger von Arosa GR, wohnhaft in 3113 Rubigen BE, und Herr Dubois Roger, geboren **TT.MM.JJJJ**, Bürger von Travers NE (Val-de Travers NE), wohnhaft in 3018 Bern BE wiederum mit Vollmacht vertreten durch ??
- Alleineigentümerin -

Käuferin/
Belastete aus
Gewinnanspruch: **Gemeinde Speicher**
Unternehmens-Identifikationsnummer: CHE-115.047.910
Öffentliche Körperschaft, Adresse: Dorf 10, 9042 Speicher AR
Vertreten durch Gemeindepräsident Herr König Paul, geboren 03.05.1964, Bürger von Schwyz SZ, wohnhaft in 9042 Speicher AR, und Gemeindeschreiberin Frau Herzog Michal, geboren 10.09.1982, Bürgerin von Raperswilen TG und Homburg TG, wohnhaft in 9308 Lömmenschwil SG
- zu Alleineigentum -

9042 Speicher,

Die Verkäuferin: **Swisscom Immobilien AG**

.....
???

mit Vollmacht

Die Käuferin:

Gemeinde Speicher

.....
Paul König
Gemeindepräsident

.....
Michal Herzog
Gemeindeschreiberin