

Öffentliche Urkunde

Kaufrechtsvertrag

Die **Politische Gemeinde Pfäfers**, mit Sitz in Pfäfers SG, Unternehmens-Identifikationsnummer CHE-115.050.556, öffentlich-rechtliche Körperschaft, Hintergasse 4, 7312 Pfäfers, vertreten durch den Gemeinderat und dieser durch Zimmermann Axel, geboren 04.09.1963, von Pfäfers-Vättis SG, Ausserdorf 21, 7315 Vättis, Gemeindepräsident, und Ackermann Stefan, geboren 15.06.1988, von Mels SG, Alberenweg 32, 8889 Plons, Gemeinderatsschreiber

in diesem Vertrag **Kaufrechtsbelasteter bzw. Verkäufer** genannt

räumt hiermit der neu zu begründenden einfachen Gesellschaft

Baugesellschaft Untere Wart, p.A. SDG Immobilien AG, Untere Gasse 35, 7012 Felsberg, Einfache Gesellschaft, Gesamteigentum, bestehend aus:

- **SDG Immobilien AG**, mit Sitz in Felsberg GR, Unternehmens-Identifikationsnummer CHE-313.591.641, Untere Gasse 35, 7012 Felsberg, vertreten durch die kollektivzeichnungsberechtigten Ramani Gasmend, VR-Präsident, geboren 23.06.1981, von Felsberg GR, Untere Gasse 37, 7012 Felsberg, und Ramani Dritan, VR-Mitglied, geboren 10.11.1982, von Felsberg GR, Untere Gasse 37, 7012 Felsberg, und
- **VELÖ Bau GmbH**, mit Sitz in Furna GR, Unternehmens-Identifikationsnummer CHE-109.912.037, Geissbodenweg 4, 7232 Furna, vertreten durch den einzelzeichnungsberechtigten Vetsch Ulrich, Gesellschafter und Geschäftsführer, geboren 29.02.1960, von Grabs SG, Geissbodenweg 4, 7232 Furna

as az ms d da 4

Die vorgenannten Personen erklären, eine einfache Gesellschaft im Sinne von Art. 530 ff. OR zu bilden mit dem Zweck: Erwerb und Überbauung der Grundstücke Nrn. 1738, 1739, 1740, 2046, 2068, 2069 und 2108, Grundbuch Pfäfers.

in diesem Vertrag **Kaufrechtsberechtigter bzw. Käufer** genannt

an den nachstehend beschriebenen Grundstücken Nrn. 1738, 1739, 1740, 2046, 2068, 2069 und 2108, Untere Wart, Grundbuch Pfäfers, das folgende **Kaufrecht** im Sinne von Art. 216 ff. OR ein:

Grundbuch Pfäfers Gemeinde Pfäfers

Liegenschaft Nr. 1738 EGRID CH527783489793

Plan Nr. 28, Wart

Gesamtfläche 1'158 m², übrige humusierete Fläche (252 m²),

Acker/Wiese/Weide (906 m²)

Mutationsnr. LS000618, 12.09.2019 Beleg 260

Erwerbstitel

Tausch 12.01.1977 Beleg 39

Landumlegung 01.02.1996 Beleg 18

Anmerkungen

Keine

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Keine

Grundpfandrechte

Keine

Grundbuch Pfäfers Gemeinde Pfäfers

Liegenschaft Nr. 1739 EGRID CH534877978337

Plan Nr. 30, Wart
Gesamtfläche 940 m², Acker/Wiese/Weide (940 m²)
Mutationsnr. LS000618, 12.09.2019 Beleg 260

Erwerbstitel

Kauf 03.12.2021 Beleg 304

Anmerkungen

Keine

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

ID 1596, EREID CH2071156657
Last: Durchleitungsrecht für Kanalisationsleitung
zugunsten Grundstück Nr. 1740 EGRID CH549748778321
23.12.1994 Beleg 344

Grundpfandrechte

Keine

Grundbuch Pfäfers Gemeinde Pfäfers

Liegenschaft Nr. 1740 EGRID CH549748778321

Plan Nr. 30, Wart
Gesamtfläche 605 m², Acker/Wiese/Weide (605 m²)
Mutationsnr. LS000618, 12.09.2019 Beleg 260

→ 5 as M CR DR

~

Erwerbstitel

Kauf 08.11.1991 Beleg 249
Landumlegung 01.02.1996 Beleg 18

Anmerkungen

Keine

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

ID 1596, EREID CH2071156657
Recht: Durchleitungsrecht für Kanalisationsleitung
zulasten Grundstück Nr. 1739 EGRID CH534877978337
23.12.1994 Beleg 344

Grundpfandrechte

Keine

Grundbuch Pfäfers Gemeinde Pfäfers

Liegenschaft Nr. 2046 EGRID CH679777864873

Plan Nr. 30, Wart
Gesamtfläche 1'606 m², Acker/Wiese/Weide (1'606 m²)
Mutationsnr. LS000618, 12.09.2019 Beleg 260

Erwerbstitel

Kauf 24.12.1990 Beleg 299
Landumlegung 01.02.1996 Beleg 18

Anmerkungen

Keine

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

ID 834, EREID CH2071190655
Recht: Grenzzaun, Unterhalt gemäss Beleg
zulasten Grundstück Nr. 1741 EGRID CH558348779713
23.12.1977 Beleg 1001

Grundpfandrechte

Keine

Grundbuch Pfäfers Gemeinde Pfäfers

Liegenschaft Nr. 2068 EGRID CH767748979763

Plan Nr. 28, Wart
Gesamtfläche 226 m², Acker/Wiese/Weide (226 m²)
Mutationsnr. LS000618, 12.09.2019 Beleg 260

Erwerbstitel

Landumlegung 01.02.1996 Beleg 18

Anmerkungen

Keine

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Keine

as az *Handwritten signature* GR *Handwritten signature* DA *Handwritten signature* ~

Grundpfandrechte

Keine

Grundbuch Pfäfers Gemeinde Pfäfers

Liegenschaft Nr. 2069 EGRID CH879777974869

Plan Nr. 28, Wart
Gesamtfläche 193 m², Acker/Wiese/Weide (193 m²)
Mutationsnr. LS000618, 12.09.2019 Beleg 260

Erwerbstitel

Landumlegung 01.02.1996 Beleg 18

Anmerkungen

Keine

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Keine

Grundpfandrechte

Keine

Grundbuch Pfäfers Gemeinde Pfäfers

Liegenschaft Nr. 2108 EGRID CH227797489769

Plan Nr. 30, Wart
Gesamtfläche 829 m², Acker/Wiese/Weide (829 m²)
Mutationsnr. LS000618, 12.09.2019 Beleg 260

Erwerbstitel

Landumlegung 01.02.1996 Beleg 18

Anmerkungen

ID 674, EREID CH2071769667

Öffentliche Abwasserleitung für Meteorwasser

zugunsten Politische Gemeinde Pfäfers, EGBPID CH158948779784, mit Sitz in Pfäfers, Unternehmens-Identifikationsnummer CHE-115.050.556

15.03.2017 Beleg 34

Vormerkungen

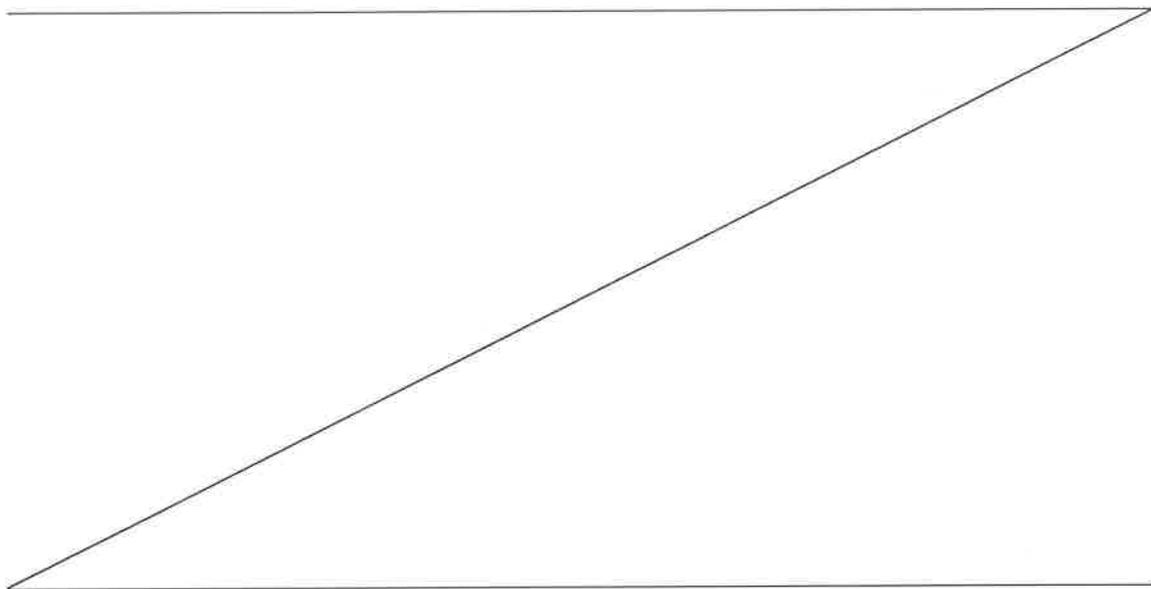
Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Keine

Grundpfandrechte

Keine



as ax *[Signature]* C.R. *[Signature]* *[Signature]* *[Signature]*

Der Basis-Kaufpreis beträgt:

- Für die Einräumung dieses Kaufrechts:	Fr. 145'000.--
- Für die Grundstücke Nrn. 1738, 1739, 1740, 2046, 2068, 2069 und 2108:	Fr. 800'000.--
Total	Fr. 945'000.--

(Franken neunhundertfünfundvierzigtausend 00/100) und wird wie folgt getilgt:

Fr. 145'000.-- hat der Käufer durch Banküberweisung, Valuta 06.09.2024, an die St. Galler Kantonalbank AG, Konto IBAN CH60 0078 1121 6006 0620 6, lautend auf den Verkäufer, als Anzahlung für die Einräumung dieses Kaufrechts bezahlt. Dieser Betrag ist unverzinslich.

Fr. 800'000.-- durch Banküberweisung, Valuta Eigentumsübertragung, an die St. Galler Kantonalbank AG, Konto IBAN CH60 0078 1121 6006 0620 6, lautend auf den Verkäufer.

Fr. 945'000.-- Basis-Kaufpreis

Der Basis-Kaufpreis kann sich in Bezug auf die Entschädigung für die Einräumung des Kaufrechts von Fr. 145'000.-- wie folgt reduzieren.

- am 01.11.2024 und am 01.12.2024 werden jeweils Fr. 2'500.-- zugunsten des Kaufrechtsbelasteten von diesem Betrag abgezogen;
- danach werden halbjährlich per 01.01. und 01.07. vorschüssig jeweils Fr. 15'000.-- zugunsten des Kaufrechtsbelasteten von diesem Betrag abgezogen, bis das Kaufrecht ausgeübt wird oder die Frist zur Ausübung des Kaufrechts abgelaufen ist.

Die abgezogenen Beträge werden im Falle der Ausübung dieses Kaufrechts nicht an den Teilkaufpreis von Fr. 800'000.-- angerechnet und verbleiben beim Kaufrechtsbelasteten. Ein allfälliger Restbetrag der Anzahlung für die Einräumung dieses Kaufrechts wird dem Kaufrechtsberechtigten pro rata temporis ab Eigentumsübertragung zurückerstattet. Diese Rückerstattung erfolgt ohne Zutun und Verantwortung der Urkundsperson innert 90 Tagen ab Eigentumsübertragung durch den Kaufrechtsbelasteten.

Sofern das Kaufrecht nicht fristgerecht ausgeübt wird und die anschliessende Eigentumsübertragung nicht erfolgt, verbleibt der Gesamtbetrag für die Einräumung dieses Kaufrechts von Fr. 145'000.-- beim Kaufrechtsbelasteten. Der Kaufrechtsberechtigte hat in diesem Fall keinen Anspruch auf Rückerstattung dieses Betrages.

Sollte der Verkauf durch die Bürgerschaft der Politischen Gemeinde Pfäfers abgelehnt werden, fällt der Kaufrechtsvertrag für beide Parteien entschädigungslos dahin und der Gesamtbetrag der Anzahlung für die Einräumung dieses Kaufrechts von Fr. 145'000.-- ist innert 90 Tagen ab dem Tag der Abstimmung und ohne Zutun und Verantwortung der Urkundsperson durch den Kaufrechtsbelasteten an den Kaufrechtsberechtigten zurückzuerstatten.

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature
Seite 8

Handwritten mark

Die Käufer verpflichten sich, ohne Zutun/Verantwortung der Urkundsperson, bei der Ausübung des Kaufrechts und vor der Eigentumsübertragung ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen einer Schweizer Bank über den Betrag von Fr. 800'000.-- vorzulegen, wonach der Teil-Kaufpreis gemäss vorstehender Formulierung bezahlt wird.

Kaufbestimmungen

1. Der Besitzesantritt mit Übergang von Nutzen, Lasten und Gefahr auf den Käufer erfolgt gleichzeitig mit der Eigentumsübertragung.

Die Abgabe der Anmeldung zur Eigentumsübertragung durch den Verkäufer hat nach Vorliegen der Ausübungserklärung, des Zahlungsverprechens sowie der Erledigung allfälliger weiterer Vertragsvorbehalte zu erfolgen.

2. Die Handänderungssteuer, die Grundbuchgebühren sowie sämtliche weitere mit diesem Rechtsgeschäft zusammenhängenden amtlichen Kosten werden vom Käufer bezahlt.

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.

3. Die Parteien nehmen über Grundsteuern, Gebühren, Pachtzinseinnahmen, etc. in Bezug auf die Kaufgrundstücke per Besitzesantritt ausseramtlich eine separate Abrechnung vor.

4. Der Käufer nimmt zur Kenntnis, dass die Kaufgrundstücke derzeit von Schwitter Markus, Burgweg 7, 7312 Pfäfers, bewirtschaftet werden. Der Käufer hat Kenntnis vom Pachtverhältnis betreffend der Grundstücke Nrn. 1740 und 2046. Dieses geht gemäss Art. 261 und Art. 290 OR mit dem Eigentum an den Grundstücken auf den Käufer über. Der Käufer übernimmt sämtliche Schadenersatzansprüche, die aus einer vorzeitigen Kündigung des Pachtvertrages an den Verkäufer gestellt werden könnten.

Gemäss Angabe des Verkäufers besteht betreffend Grundstücke Nrn. 1738, 1739, 2068, 2069, und 2108 kein Pachtverhältnis.

5. Der Käufer übernimmt die Kaufgrundstücke im Zustand bei Besitzesantritt. 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 des Verkäufers wird im gesetzlich zulässigen Rahmen wegbedungen. Dies beinhaltet insbesondere den Ausschluss der Haftung für die Beschaffenheit des Bodens (inkl. Abfallbelastungen) 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 der Verkäufer dem Käufer die Gewährsmängel absichtlich bzw. arglistig oder grobfahrlässig verschwiegen hat (Art. 199 und 100 Abs. 1 OR).

Den Parteien ist die Bedeutung dieser Bestimmungen bekannt.

6. Der Käufer kennt den Inhalt und die Bedeutung der aufgeführten Anmerkung und der Dienstbarkeiten.
7. Der Käufer klärt autonom ab, ob betreffend die Kaufgrundstücke für die Überbauung ein Sondernutzungsplan (früher Überbauungsplan) zur Anwendung gelangt.
8. Der Käufer kennt die besonderen geologischen und hydrologischen Verhältnisse betreffend die Kaufgrundstücke.
9. In der Gemeinde Pfäfers beträgt der Anteil von Zweitwohnungen mehr als 20 %. Auf die Kaufobjekte findet deshalb das Bundesgesetz über die Zweitwohnungen vom 20. März 2015 (SR 702) und die Verordnung über Zweitwohnungen vom 4. Dezember 2015 (SR 702.1) Anwendung. Die Parteien nehmen zur Kenntnis, dass die Erstellung von Zweitwohnungen unzulässig ist.
10. Der Erwerber nimmt zur Kenntnis, dass gegenwärtig die Zonenplanung in der Gemeinde Pfäfers überarbeitet wird. Im heutigen Zeitpunkt sind die Kaufobjekte rechtskräftig der Bauzone zugewiesen. Nähere Auskünfte erteilt der Gemeinderat Pfäfers auf Anfrage.
11. Der Käufer kennt die Situation bezüglich der Erschliessung des Gebiets Wart und der Unteren Wart. Sämtliche betreffend die Kaufobjekte anfallenden Erschliessungskosten (inkl. Gebäudeanschlüsse und Anschlussgebühren) gehen vollumfänglich zulasten des Käufers. Die mit der Erschliessung und Überbauung der Kaufobjekte zusammenhängenden baurechtlichen Abklärungen und sämtliche Projektierungs- und Verhandlungskosten sind alleinige Sache des Käufers.
12. Die Parteien erklären, dass sie von der Urkundsperson über die gesetzlichen Grundpfandrechte (mittelbare und unmittelbare) bzw. deren rechtlichen Folgen belehrt 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 solchen Abgaben und Leistungen, 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.
13. Die Parteien haben Kenntnis davon, dass nicht alle öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen aus dem Grundbuch hervorgehen. Ob für die Erwerbsgrundstücke solche bestehen, ist insbesondere aus den entsprechenden Plänen, Verordnungen oder Verfügungen ersichtlich (Zonen- und Sondernutzungspläne, Strassenplan, Schutzverordnungen, Kataster der belasteten Standorte, ÖREB-Kataster, Baubewilligungen usw.).
14. Der Käufer ist ermächtigt, auf den Kaufobjekten bereits vor der Eigentumsübertragung auf eigene Kosten ein Bauvorhaben zu planen und auszustecken sowie der Politischen Gemeinde Pfäfers ein entsprechendes Baugesuch einzureichen. Der Käufer verpflichtet sich, ein solches Baugesuch und nötigenfalls einen entsprechenden neuen Teilstrassenplan zeitnah einzureichen.

Kaufrechtsbestimmungen

1. Das Kaufrecht wird bis **zum 01.09.2029** vereinbart und ist auf diese Dauer im Grundbuch vorzumerken.
2. Das Kaufrecht ist nicht übertragbar und kann nur von der "Baugesellschaft Untere Wart" mit den heutigen Gesellschaftern ausgeübt werden.
3. Die Kosten für die öffentliche Beurkundung und die Vormerkung dieses Kaufrechts im Grundbuch sowie die damit zusammenhängenden sonstigen amtlichen Kosten werden von den Parteien gemeinsam je zur Hälfte bezahlt.
4. Der Kaufrechtsbelastete verpflichtet sich, ohne Zustimmung des Kaufrechtsberechtigten während der Dauer des Kaufrechts keine die Grundstücke belastenden Verträge abzuschliessen oder zur Grundbucheintragung zu bringen. Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen (Anmerkungen) sind davon ausgenommen.
5. Das Kaufrecht ist gegenüber dem Kaufrechtsbelasteten durch eingeschriebenen Brief auszuüben. Das vorgenannte Zahlungsverprechen muss zum Zeitpunkt der Ausübungserklärung vorliegen. Dem Grundbuchamt Bad Ragaz ist eine Kopie der Ausübungserklärung einzureichen.
6. Für dieses Rechtsgeschäft ist im Sinne von Art. 6 Bst. d der Gemeindeordnung vom 26.03.2010 und dem dazugehörigen Anhang der Gemeinderat zuständig. Der vorliegende Ratsbeschluss unterliegt dem fakultativen Referendum. Sollte der Verkauf durch die Bürgerschaft der Politischen Gemeinde Pfäfers abgelehnt werden, fällt der Kaufrechtsvertrag und somit auch der Kaufvertrag für beide Parteien entschädigungslos dahin. Die Beurkundungsgebühren sowie sämtliche weitere mit diesem Rechtsgeschäft zusammenhängenden amtlichen Kosten werden auch in diesem Fall von den Parteien gemeinsam je zur Hälfte bezahlt.
7. Im Zusammenhang mit dem Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) hat der Kaufrechtsberechtigte **frühzeitig** vor der Ausübung des Kaufrechts dem Grundbuchamt Bad Ragaz die dannzumal aktuellen Bilanzen, die aktuellen Aktienbücher und die Angaben zur Finanzierung des Basis-Kaufpreises oder einen rechtskräftigen Entscheid der zuständigen Behörde über die Nichtbewilligungspflicht einzureichen. Vorbehalten bleibt die Verweisung des Kaufrechtsberechtigten an die Bewilligungsbehörde (Grundbuchaufsicht), sofern aufgrund der summarischen Prüfung des Grundbuchverwalters eine Bewilligungspflicht nicht ausgeschlossen werden kann.
8. Die Parteien vereinbaren, dieses Kaufrecht wie folgt im Grundbuch Pfäfers vormerken zu lassen:

auf den Grundstücken Nrn. 1738, 1739, 1740, 2046, 2068, 2069 und 2108

Kaufrecht, Frist bis 01.09.2029, zugunsten Baugesellschaft Untere Wart, einfache Gesellschaft, p.A. SDG Immobilien AG, Untere Gasse 35, 7012 Felsberg, Gesamteigentum, bestehend aus:

- SDG Immobilien AG, mit Sitz in Felsberg GR, UID Nummer CHE-313.591.641
- VELÖ Bau GmbH, mit Sitz in Furna GR, UID Nummer CHE-109.912.037

ax MCK DA

9. Dieser Vertrag wird in einem Original ausgefertigt. Die Parteien erhalten je eine Kopie mit der Vormerkungsbescheinigung des Grundbuchamtes.

Bad Ragaz, 13. September 2024

Der Kaufrechtsbelastete bzw. Verkäufer:

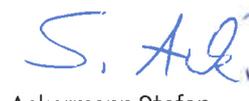
Politische Gemeinde Pfäfers

Gemeinderat

Gemeindepräsident

Gemeinderatsschreiber


Zimmermann Axel


Ackermann Stefan

Der Kaufrechtsberechtigte bzw. Käufer:

Baugesellschaft Untere Wart

SDG Immobilien AG


Ramani Gasmend
VR-Präsident


Ramani Dritan
VR-Mitglied

VELÖ Bau GmbH


Vetsch Ulrich
Gesellschafter und Geschäftsführer

Öffentliche Beurkundung

Der vorstehende Kaufrechtsvertrag ist von den gleichzeitig anwesenden Parteien bzw. Vertretern selbst gelesen worden. Sie haben den Inhalt genehmigt und diese Urkunde unterzeichnet.

Sie enthält den mitgeteilten Parteiwillen.

Bad Ragaz, 13. September 2024, 08.25 Uhr

Der Grundbuchverwalter:



Urs Schlegel




Seite 12