

Gemeinde Flawil
Grundbuchamt
Bahnhofstrasse 6, 9230 Flawil

Tel. 071 394 17 50
www.flawil.ch

Öffentliche Urkunde Kaufvertrag

Die **Post Immobilien AG**, EGBPID CH407750314312, mit Sitz in Bern BE, Wankdorf-
allee 4, 3030 Bern, vertreten durch
Unternehmens-Identifikationsnummer CHE-464.507.309

in diesem Vertrag Verkäufer genannt

verkauft an

die **Politische Gemeinde Flawil**, EGBPID CH875077814333, mit Sitz in Flawil SG, Bahn-
hofstrasse 6, 9230 Flawil, vertreten durch den Gemeinderat und dieser durch Claude Rolf,
geboren 24.06.1969, von Gächlingen SH, Enzenbühlstrasse 54, 9230 Flawil, als Gemein-
depräsident und Gattiker Mark, geboren 27.07.1977, von Wädenswil ZH, Weidliweg 8,
8360 Eschlikon, als Ratschreiber

in diesem Vertrag Käufer genannt

Grundbuch Gemeinde Flawil

Stockwerkeigentum Nr. S10004 EGRID CH734377507757
355/1000 Miteigentum an Grundstück Nr. 2146 EGRID CH627702435074
Bahnhofstrasse 6

Sonderrecht an folgenden Räumlichkeiten:

im Kellergeschoss: Einstell- und Verladerraum, Garderoben- und WC-Räume, internes
Treppenhaus, Warenlift, Archiv Post;

im Erdgeschoss: Sämtliche Räume, ausgenommen Treppenhaus mit Eingangshalle und
Personenlift;

im Dachgeschoss: Personalaufenthaltsraum,

gemäss Begründungsvertrag und Aufteilungsplänen 1971/ Beleg 424

Erwerbstitel

Übertragung 06.09.2013 Beleg 456

Anmerkungen

ID 2, EREID CH837618567

Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft

15.10.1971 Beleg 424

06.12.2021 Beleg 550

Vormerkungen

ID 1, EREID CH8376154

Vorkaufsrecht zugunsten der Stockwerkeigentümer

15.10.1971 Beleg 424

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Keine

Grundpfandrechte

Keine

Grundbuch Gemeinde Flawil

Liegenschaft Nr. 2146 EGRID CH627702435074

Stammgrundstück zu Grundstück Nr. S10004

Plan Nr. 75, Flawil

Gesamtfläche 2'254 m², Gebäude (758 m²), Strasse/Weg (190 m²), übrige befestigte Fläche (1'199 m²), Gartenanlage (107 m²)

Post/Gemeindehaus Assek.Nr. 2690, Bahnhofstrasse 6, 9230 Flawil (757 m² von 760 m²)

Geschäftshaus Assek.Nr. 831, Bahnhofstrasse 2, 9230 Flawil (1 m² von 391 m²)

Garage Assek.Nr. 3144 (unterirdisch) (802 m² von 830 m²)

Mutationsnr. LS002144, 31.01.2019 Beleg 52

Anmerkungen

Keine

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

ID 16/087, EREID CH8376878379

Recht/Last: Fuss- und Fahrwegrecht

zulasten und zugunsten Grundstück Nr. 545 EGRID CH358643775092

zugunsten Grundstück Nr. 538 EGRID CH394377865014, 539 EGRID CH307750864375,

540 EGRID CH315086437709, 541 EGRID CH327786435002, 543 EGRID

CH345043778642, 604 EGRID CH934377509766

23.01.1989 Beleg 63

ID 16/089, EREID CH8376877075

Recht: Überbaurecht für Tiefgarage

zulasten Grundstück Nr. 538 EGRID CH394377865014

23.01.1989 Beleg 66

ID 16/090, EREID CH8376876983

Recht/Last: Fuss- und Fahrwegrecht

zulasten und zugunsten Grundstück Nr. 967 EGRID CH645043779033

zulasten Grundstück Nr. 966 EGRID CH634377509078

23.01.1989 Beleg 67

Grundpfandrechte

Keine

Der Kaufpreis beträgt Fr. 1'600'000.--

(Franken eins sechs null null null null null 00/100)

und wird wie folgt getilgt:

Fr. 1'600'000.-- stehen dem Verkäufer, Wert Datum Besitzesantritt, bei der
(Kto.Nr.) zur Verfügung. Der Käufer übergibt dem Ver-
käufer bei Vertragsunterzeichnung ein unwiderrufliches Zahlungs-
versprechen einer Schweizer Bank.

Fr. 1'600'000.-- Total Kaufpreis
=====

Weitere Vertragsbestimmungen

1. Der Besitzesantritt mit Übergang von Nutzen, Lasten und Gefahr für den Käufer findet am _____ statt.

2. Die Abgabe der Grundbuchanmeldung für die Eigentumsübertragung durch den Verkäufer hat nach der Vertragsunterzeichnung, nach Sicherstellung der Kaufpreiszahlung sowie nach unbenütztem Ablauf der Referendumsfrist bzw. einer allfälligen Zustimmung durch die Bürgerschaft (siehe Ziffer 10) zu erfolgen.
3. Die mit diesem Rechtsgeschäft zusammenhängenden amtlichen Kosten und die Gebühren des Grundbuchamtes sowie die Handänderungssteuer bezahlen die Parteien je zur Hälfte. Für die Gebühren des Grundbuchamtes vereinbaren die Parteien die solidarische Haftung.
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.
4. Eine allfällige Gewinnsteuer geht zulasten des Verkäufers.
5. Die Vertragsparteien nehmen über die das Kaufgrundstück betreffenden gemeinschaftlichen Kosten der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft, die Abgaben (Wasserszinsen, Grundsteuern etc.) sowie die Mietzinseinnahmen per Besitzantritt eine separate Abrechnung vor.
6. Der Käufer hat Kenntnis von den Mietverhältnissen bezüglich des Kaufgrundstücks. Diese gehen von Gesetzes wegen mit der Eigentumsübertragung auf ihn über. Der Käufer übernimmt sämtliche Schadenersatzansprüche, die aus einer vorzeitigen Kündigung der Mietverträge an den Verkäufer gestellt werden.
7. Der Käufer übernimmt das Kaufgrundstück 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 des Verkäufers wird im gesetzlich zulässigen Rahmen wegbedungen. Dies beinhaltet insbesondere den Ausschluss der Haftung für die Beschaffenheit des Bodens (inkl. Abfallbelastungen), 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 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.

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. Die Versicherungen für das Stammgrundstück werden von diesem Kauf nicht betroffen.
9. Der Käufer kennt den Inhalt und die Bedeutung der aufgeführten Dienstbarkeiten.

10. Dieses Rechtsgeschäft liegt gemäss Art. 32 und Anhang Ziffer 4.1 der Gemeindeordnung vom 8. Februar 2011, vom 26. September 2012 und vom 8. März 2016 unter Vorbehalt des fakultativen Referendums in der Kompetenz des Gemeinderates. Der Gemeinderat genehmigte dieses Rechtsgeschäft an seiner Sitzung vom

Dieser Vertrag fällt dahin und wird gegenstandslos, falls bis keine Zustimmung durch die Bürgerschaft der Politischen Gemeinde Flawil für dieses Rechtsgeschäft vorliegt, sofern eine solche Zustimmung erforderlich würde.

Beim Dahinfallen des Vertrages aus diesem Grund entsteht für keine der Parteien eine Entschädigungspflicht. Die aufgelaufenen amtlichen Kosten und die Gebühren des Grundbuchamtes bezahlt in diesem Fall der Käufer.

11. Der Käufer bestätigt, vom Inhalt der Begründungsurkunde von Stockwerkeigentum, vom Aufteilungsplan und vom Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft Kenntnis genommen sowie je ein Exemplar dieser Unterlagen erhalten zu haben. Diese Unterlagen sowie die bisher gefassten Versammlungsbeschlüsse gelten für den Käufer in allen Teilen als verbindlich.
12. Der Käufer nimmt zur Kenntnis, dass die Verwaltung der Stockwerkeigentümergeinschaft an ihn selbst übertragen ist.
13. Gemäss Vormerkung ID 1 steht den übrigen Stockwerkeigentümern am Stockwerkeigentumsanteil das Vorkaufsrecht zu.
Da der Käufer bereits Eigentümer des Stockwerkanteils Nr. 10'003 ist und es keine weiteren Stockwerkanteile gibt, findet das Vorkaufsrecht auf dieses Rechtsgeschäft keine Anwendung.
14. Bezüglich der reglementarisch zugewiesenen Benützungsberechtigungen an gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen des Stammgrundstückes wird auf das Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft verwiesen. Soweit dem Eigentümer des Grundstückes solche Sondernutzungsrechte zustehen, sind sie im Preis inbegriffen und gehen ohne weiteres auf den Käufer über.
15. Die Vertragsparteien haben Kenntnis, dass zugunsten der Stockwerkeigentümergeinschaft gemäss Art. 712i Abs. 1 ZGB für die auf die letzten drei Jahre entfallenden Beitragsforderungen gegenüber dem jeweiligen Stockwerkeigentümer ein Anspruch auf Eintragung eines Pfandrechtes besteht.
Der Verkäufer bestätigt, dass sämtliche auf die letzten drei Jahre entfallenen Beitragsforderungen bezahlt sind. Sollte wider Erwarten trotzdem noch ein Pfandrecht geltend gemacht werden, verpflichtet sich der Verkäufer zur Bezahlung oder anderweitigen Sicherstellung, damit allfällige Einträge im Grundbuch abgewendet oder gelöscht werden können.
16. 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.

9230 Flawil,

Verkäufer:

Post Immobilien AG

Käufer:

Politische Gemeinde Flawil

Gemeinderat Flawil

Der Gemeindepräsident:

Der Ratschreiber:

Dieser Kaufvertrag wird in einem Original ausgefertigt.

Öffentliche Beurkundung

Der unterzeichnete Grundbuchverwalter beurkundet, dass dieser Kaufvertrag von sowie von Claude Rolf und von Gattiker Mark gelesen worden ist. Sie haben den Inhalt genehmigt und diese Urkunde unterzeichnet.

Sie enthält den mitgeteilten Parteiwillen.

9230 Flawil, , Uhr

Grundbuchamt Flawil

Armin Baumann
Grundbuchverwalter