

Verkauf der Liegenschaft  
Neulandenstrasse 17  
*(Liegenschaft Nr. 1022)*

Bericht und Antrag  
des Ortsbürgerrates Wil an die  
Bürgerversammlung vom 11. April 2011



## Geschichtlicher Rückblick

An der Bürgerversammlung vom 5. November 1911 beschloss die Bürgerschaft der Ortsgemeinde Wil, an der Neulandenstrasse ein Grundstück von 1354 m<sup>2</sup> zum Preis von Fr. 8'124.- zu kaufen, um darauf ein Waisenhaus zu bauen. Das Projekt des Wiler Architekten P. Truniger wurde 1912/1913 realisiert. Es kostete inklusive Bauland rund Fr 90'000.- und bot Platz für 15 Kinder und Personal. Im Oktober 1913 bezogen die ersten 13 Kinder das neuerbaute Waisenhaus.

Im Laufe der Jahre veränderte das Waisenhaus seinen Charakter und wurde immer mehr zum Kinderheim, da die Zahl der Bürgerwaisenkinder zurückging und das Haus sich öffnete auch für andere Kinder, die aus verschiedensten Gründen dort untergebracht wurden. Zeitweise befanden sich im Kinderheim bis zu 25 Kinder jeglichen Alters, die von zwei Ingenbohrer Schwestern und einer Haushalthilfe betreut wurden.

1956 konnte die Liegenschaft durch den Zukauf von 1072 m<sup>2</sup> vergrössert werden.

Zwischen 1977 und 1983 nahmen die jährlichen Betriebsdefizite stetig zu, während die Zahl der Kinder zurückging. Da schon fast 15 Jahre lang keine Bürgerkinder mehr im Kinderheim beherbergt wurden und ein Heimaufenthalt nur noch für wenige Kinder überhaupt gerechtfertigt erschien, stimmte die Bürgerversammlung vom 29. November 1983 einer Strukturveränderung und einem Vertrag der Ortsgemeinde mit der Pflegekinder-Aktion St. Gallen zu, die sich verpflichtete, in der Liegenschaft „Neulanden“ eine Grossfamilie mit eigenen und mit mehreren Pflegekindern unterzubringen. Dieser Vertrag wurde bereits 1984 wieder aufgelöst, weil das erste Ehepaar der Pflegekinder-Aktion gekündigt hatte und keine Nachfolgefamilie gefunden werden konnte.

1985 konnte mit dem Ehepaar Roman und Laetitia Appius-Hersche ein neuer Vertrag abgeschlossen werden, und nach der Vornahme einiger baulicher Anpassungen startete die Familie 1986 ihr Grossfamilien-Projekt, der Beginn einer 25jährigen Erfolgsgeschichte.

## Die letzten Jahre

An einer ausserordentlichen Bürgerversammlung am 5. November 2003 folgte die Bürgerschaft dem Antrag des Bürgerrats, die Sozialaufgaben der Ortsgemeinde gesamthaft an die Politische Gemeinde Wil zu übertragen. Mit der Übertragung der Fürsorge endete die gesetzliche Pflicht der Ortsgemeinde für soziale Aufgaben. Dennoch war beabsichtigt, die Liegenschaft „Neulanden“ auch in Zukunft für eine soziale Nutzung zur Verfügung zu stellen. 2004 wurde mit dem St. Gallischen Hilfsverein für Gemütskranke ein Projekt Mutter-Kind-Haus in einem Vorvertrag geregelt, der aber 2007 vom Hilfsverein wieder gekündigt wurde. Trotzdem stand das Haus „Neulanden“ nicht leer, weil der Vertrag mit dem Ehepaar Appius-Hersche verlängert werden konnte. In den letzten Jahren versuchte der Bürgerrat, andere im Sozialbereich tätige Interessenten für die Liegenschaft zu finden. Angefragt wurden die sozialen Dienste der Stadt Wil, die Genossenschaft für Alterswohnungen und der katholische wie auch der evangelische Kirchenverwaltungsrat, die aber keine Verwendung für Haus und Grundstück sahen. Auch ein kurzzeitiges Interesse der Heimstätten in der Klinik Wil sowie des Vereins Kindertagesstätten führten nicht zu einem neuen Vertrag.

2011 enden auch die Vertragsverhältnisse mit der Familie Appius-Hersche.

Angesichts der veränderten gesetzlichen Grundlagen und der Ausrichtung der Ortsgemeinde auf kulturelle und ökologische Aufgaben im öffentlichen Interesse hat der Bürgerrat beschlossen, auf das Festhalten an einer sozialen Nutzung zu verzichten. Nach Vornahme von Expertenschätzungen und Abklärungen von zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten nahm der Ortsbürgerrat eine Beurteilung von verschiedenen Varianten wie Vermietung, Abgabe im Baurecht, Gesamtverkauf, Teilverkauf und Teilabgabe im Baurecht vor.

Dabei zeigte sich für die Varianten Vermietung, Abgabe im Baurecht, Teilverkauf der Parzelle und Teilabgabe im Baurecht, dass die Realisierungsmöglichkeiten kaum vorhanden sind oder für die Ortsgemeinde zu erheblichen Kostennachteilen führen. Der Ortsbürgerrat beschloss deshalb, in erster Priorität den Verkauf der Liegenschaft anzustreben.

Erfreulicherweise gelang es dem Bürgerrat, zwei interessierte Parteien zu finden, die jeweils einen Teil der Liegenschaft erwerben möchten. Die Parteien haben in monatelangen Gesprächen über den Verkauf der Liegenschaft verhandelt und schliesslich zu einer Einigung gefunden:

1. Familie Appius-Hersche wollen gemeinsam mit dem Ehepaar Elisabeth Keller und Franz Mächler, beide Wiler Bürger, das Haus „Neulanden“ und eine Fläche von 1'292 m<sup>2</sup> Land zu einem Preis von Fr. 970'000 erwerben.
2. Die Firma Rütihof Immobilien AG, die auf dem Nachbargrundstück Parz. Nr. 3361 bereits eine Baubewilligung für eine Überbauung besitzt, interessiert sich für den südlichen Teil des Grundstücks „Neulanden“ mit 1'073 m<sup>2</sup> für Fr. 880'000. Dadurch könnte ihre geplante Überbauung auf die von Parz. Nr. 1022 abzutrennende neue Parzelle Nr. 3442 ausgedehnt werden.

Diese beiden Verkäufe ergeben für die Ortsgemeinde Wil somit einen Erlös von brutto Fr. 1'850'000. Der Verkaufserlös ist grundstückgewinnsteuerpflichtig.



Der Ortsbürgerrat ist überzeugt, dass die weitere Beibehaltung der Liegenschaft „Neulanden“ nicht im Interesse der Ortsgemeinde liegt und kurz- und mittelfristig zu erheblichen finanziellen Belastungen durch Renovationen, Sanierungen und allenfalls Mietzinsausfall führt. Zudem hat sich die Ortsgemeinde von den sozialen Aufgaben gelöst. Gemäss Leitbild und Erkenntnissen aus der Projektarbeit „Zukunft der Ortsgemeinde“ wollen wir uns mit vollem persönlichen und materiellen Einsatz unseren kulturellen und ökologischen Aufgaben widmen. Wir sind deshalb überzeugt, dass der Verkauf der Liegenschaft „Neulanden“ zweckmässig ist und der Ortsgemeinde finanzielle Mittel bringt, die für zukünftige Aufgaben eingesetzt werden sollen.

Wir unterbreiten Ihnen nachfolgend die beiden Kaufverträge, die dem Willen der Vertragsparteien Appius – Keller/Mächler einerseits und Rütihof Immobilien AG andererseits entsprechen, zur Genehmigung. Gemäss Artikel 9, Absatz 2, Buchstabe e) der geltenden Gemeindeordnung vom 5. November 2003 ist „der Abschluss von Verträgen über Veräusserung und Tausch von Grundstücken, soweit im Einzelfall die amtliche Verkehrswertschätzung oder die Anlagekosten den Betrag von Fr. 150'000 übersteigen“, von der Bürgerschaft zu beschliessen.

**Wir unterbreiten Ihnen, geschätzte Mitbürgerinnen und Mitbürger, nachfolgend die beiden untrennbar miteinander verbundenen Kaufverträge wie folgt:**

# Kaufvertrag

Die **Ortsgemeinde Wil**, öffentl.-rechtl. Körperschaft, Bergtalweg 3, 9500 Wil

vertreten durch den Ortsbürgerrat und dieser durch Sutter Niklaus, Ratspräsident, von und in Wil und Zurbriggen Jürg, Ratsschreiber, von und in Wil

in diesem Vertrag Verkäufer genannt

verkauft an

- A. **Appius Roman**, geboren 18.10.1953, verheiratet, von Oberbüren SG, Neulandenstrasse 17, 9500 Wil
- B. **Appius-Hersche Laetitia**, geboren 08.04.1954, verheiratet, von Oberbüren SG und Appenzell AI, Neulandenstrasse 17, 9500 Wil
- C. **Mächler Franz**, geboren 10.02.1951, verheiratet, von Wil SG und Vorderthal SZ, Unterer Rebweg 29, 9500 Wil
- D. **Keller Mächler Elisabeth**, geboren 12.05.1957, verheiratet, von Wil SG, Vorderthal SZ und Diepoldsau-Schmitter SG, Unterer Rebweg 29, 9500 Wil

**- zu je ¼ Anteil Miteigentum -**

in diesem Vertrag Käufer genannt

was folgt:

## **Grundbuch Gemeinde Wil**

### **Liegenschaft Nr. 1022, Neulandenstrasse 17, 9500 Wil SG**

1'292 m<sup>2</sup> Gartenanlage, Gebäude  
Kinderheim Vers.-Nr. 1161  
Schopf Vers.-Nr. 1249

#### **Grenzen**

gemäss GB-Plan Nr. 83 und Plan zu Mutation Nr. 2524

#### **Erwerbstitel**

Kauf 22.11.1911 Beleg M/3263  
Kauf 27.03.1956 Beleg X/7088

#### **Anmerkungen**

Beseitigungsrevers betr. Holzschopf, SP 1871  
18.09.1954 Beleg 368, ID 657

#### **Vormerkungen**

Keine

#### **Dienstbarkeiten und Grundlasten**

Recht: Durchleitungsrecht für Abwasserleitung  
zulasten Grundstück Nr. 980, 1056, 1573, 1659, 1697, 1821, 1840, 3086, 3087  
01.07.1936 Beleg 878, ID 655

Last: Quellenrecht  
zugunsten Grundstück Nr. 1199  
06.10.1927 Beleg 171, ID 1151

## Grundpfandrechte

Keine

**Der Kaufpreis beträgt Fr. 970'000.--** (Franken neun sieben null null null null 00/100).

und wird wie folgt getilgt:

Fr. 970'000.-- bezahlt der Käufer an den Verkäufer mit Banküberweisung bis zum 1. Januar 2012. Der Käufer hat dem Verkäufer anlässlich der Vertragsunterzeichnung ein entsprechendes, unwiderrufliches Zahlungsverprechen einer Schweizer Bank zu übergeben.

---

**Fr. 970'000.-- Total Kaufpreis**

---

## Weitere Vertragsbestimmungen

1. Der Besitzantritt mit Übergang von Nutzen, Lasten und Gefahr für den Käufer findet mit der Eigentumsübertragung statt.
2. Die Abgabe der Grundbuchanmeldung für die Eigentumsübertragung durch den Verkäufer hat unmittelbar nach der Genehmigung gemäss Ziff. 15 dieses Vertrages 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 für die Handänderungssteuer die Veranlagung gegenüber dem steuerpflichtigen Käufer erfolgt, der Verkäufer solidarisch haftet und ein gesetzliches Pfandrecht zugunsten der Gemeinde besteht.
4. An die Vermessungskosten für die Teilung des Grundstücks Nr. 1022 bezahlt der Käufer einen Anteil von 25 %.
5. Eine allfällige Grundstückgewinnsteuer geht zulasten des Verkäufers. Der Steueranspruch entsteht mit der Eintragung dieses Rechtsgeschäftes im Grundbuch (vgl. Art. 133 Abs. 3 i.V.m. Art. 131 Abs. 1 StG).  
Nach Art. 212 StG werden Ausgleichszinsen berechnet:
  - zugunsten des Steuerpflichtigen auf allen Zahlungen, die er aufgrund einer vorläufigen Rechnung bis zur Schlussrechnung geleistet hat;
  - zulasten des Steuerpflichtigen auf dem veranlagten Steuerbetrag ab dem 90. Tag nach dem Entstehen des Steueranspruchs (Grundbucheintrag).Die Parteien haben Kenntnis davon, dass dem Staat für die Grundstückgewinnsteuer einschliesslich Ausgleichszinsen am Kaufgrundstück ein gesetzliches Pfandrecht zusteht, das allen eingetragenen Grundpfandrechten vorgeht (vgl. Art. 227 StG und Art. 167 Abs. 2 Ziff. 5 EGzZGB). Der Käufer haftet somit während drei Jahren seit dem Eigentumserwerb mit dem Grundstück für die fällige Grundstückgewinnsteuer.
6. Der Käufer erklärt hiermit, von der Urkundsperson gehörig über die rechtlichen Folgen des gesetzlichen Pfandrechts und die möglichen Sicherstellungsmassnahmen für die Grundstückgewinnsteuer belehrt worden zu sein. Trotzdem verzichtet er hiermit ausdrücklich auf deren Sicherstellung.

7. Die Vertragsparteien nehmen über die das Kaufgrundstück betreffenden Abgaben (Grundsteuern, Versicherungsprämien etc.) sowie über einen allfälligen Heizenergievorrat per Besitzantritt eine separate Abrechnung vor.
8. Der Verkäufer erklärt, dass auf dem Kaufgrundstück nebst dem Mietverhältnis mit den Käufern lit. A und B keine Miet- oder Pachtverhältnisse lasten.
9. Die Gewährleistung für körperliche Mängel des Kaufgrundstücks wird seitens des Verkäufers im gesetzlich zulässigen Rahmen ausgeschlossen (vgl. Art. 197 ff., 219 OR). Den Parteien ist die Bedeutung dieser Bestimmung bekannt.
10. Der Käufer kennt den Inhalt und die Bedeutung der aufgeführten Dienstbarkeiten.
11. Die Parteien haben Kenntnis davon, dass nicht alle öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen aus dem Grundbuch hervor gehen. Ob für das Kaufgrundstück solche bestehen, ist insbesondere aus den entsprechenden Plänen, Verordnungen oder Verfügungen ersichtlich (wie z.B. Zonen-, Überbauungs- und Gestaltungspläne, Strassenplan, Schutzverordnungen, usw.).
12. Der Käufer hat Kenntnis, dass der Kataster der belasteten Standorte des Kantons St. Gallen (siehe <http://www.geoportal.ch/internet.aspx> (Darstellen / Risiken + Gefährdungen / Kataster der belasteten Standorte oder Amt für Umwelt und Energie des Kantons St. Gallen) Auskunft gibt, ob im Untergrund des Kaufgrundstücks eine Belastung feststeht oder mit grosser Wahrscheinlichkeit vorliegt.
13. 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. Andererseits sind auch die Versicherungsunternehmen berechtigt, innert 14 Tagen, nachdem sie vom neuen Eigentümer Kenntnis erhalten haben, den Vertrag zu kündigen. - Die obligatorische Versicherung der Gebäude bei der Gebäudeversicherungsanstalt des Kantons St. Gallen ist davon nicht betroffen.
14. Der Käufer nimmt zur Kenntnis, dass gemäss der Verordnung über elektrische Niederspannungsinstrumente (SR 734.27, Anhang Ziff. 3) bei jeder Handänderung nach Ablauf von fünf Jahren seit der letzten Kontrolle die elektrischen Hausinstallationen kontrolliert werden müssen. Allfällige damit im Zusammenhang stehende Kosten übernimmt der Käufer.
15. Dieses Rechtsgeschäft liegt gemäss Art. 9, lit. e Gemeindeordnung in der Kompetenz der Bürgerversammlung der Ortsgemeinde Wil. Diese Genehmigung bleibt diesem Kaufvertrag ausdrücklich vorbehalten.
16. Der Käufer nimmt hiermit zur Kenntnis, dass der Verkäufer vom Kaufgrundstück Nr. 1022 die bauliche Ausnützung von 239.6 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (BGF) an das Grundstück Nr. 3442 übertragen hat. Diese Vorbelastung der Ausnützung wird gemäss Art. 63 BauG durch die Baukommission Wil auf dem Grundstück Nr. 1022 angemerkt.
17. Der Verkäufer hat sich gegenüber dem Käufer des Grundstücks Nr. 3442 verpflichtet, vor der Eigentumsübertragung die folgenden Grunddienstbarkeitsverträge abzuschliessen und im Grundbuch einzutragen:
  - a) **Fusswegrecht** über eine Breite von 1.50 m (im Situationsplan braun bemalt) entlang der Westgrenze des zu belastenden Grundstücks Nr. 1022 und zugunsten des Grundstücks Nr. 3442 sowie zugunsten des derzeit im Eigentum der Rütihof AG Sirnach stehenden Grundstücks Nr. 3361 (Erstellungs-, Betriebs-, Unterhalts- und allfällige Erneuerungskosten zulasten der Berechtigten).
  - b) **Fuss- und beschränktes Fahrwegrecht** über eine Breite von 4.00 m (im Situationsplan braun und violett bemalt) entlang der Westgrenze des zu belastenden Grundstücks Nr. 1022

und zugunsten des Grundstücks Nr. 3442, befristet bis Bauvollendung auf dem Grundstück Nr. 3442, spätestens bis 30.06.2014, Fahrwegrecht beschränkt auf die Benützung als Baustelleneranschliessung, bzw. funktionsfähige Baupiste (Erstellungs-, Unterhalts- Abbruch- und Wiederinstandstellungskosten zulasten der Berechtigten). Erstellung der Baupiste darf frühestens am 01.09.2011 erfolgen.

Der Eintrag dieser Grunddienstbarkeiten erfolgt vor der Eigentumsübertragung des Grundstücks Nr. 1022.

18. Der Verkäufer hat gegenüber dem Käufer des Grundstücks Nr. 3442 seine Zustimmung für eine erweiterte Grenzabstandsverpflichtung des Grundstücks Nr. 1022 entlang der nördlichen Grenze des Grundstücks Nr. 3442 erteilt, soweit diese für eine Überbauung des Kaufgrundstücks im Rahmen der im beiliegenden Situationsplan skizzierten Baute notwendig ist. Der Käufer erteilt hiermit ebenfalls diese Zustimmung.
19. Die Käufer lit. A bis D erklären, unter dem Güterstand der Errungenschaftsbeteiligung zu leben.
20. Die Vertragsparteien haben Kenntnis, dass zugunsten der Bauhandwerker und Unternehmer gemäss Art. 837 Abs. 1 Ziff. 3 und Art. 839 ZGB bis drei Monate nach Vollendung der Arbeiten gegenüber dem jeweiligen Eigentümer des Kaufgrundstücks ein Anspruch auf Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechtes besteht.  
Sollten wider Erwarten Bauhandwerkerpfandrechte geltend gemacht werden, verpflichtet sich der Verkäufer zur Bezahlung oder anderweitigen Sicherstellung, damit allfällige Einträge im Grundbuch abgewendet oder gelöscht werden können.
21. 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.

Wil,

**Verkäufer**

**Käufer**

**ORTSGEMEINDE WIL**

\_\_\_\_\_  
**A. Roman Appius**

\_\_\_\_\_  
**Niklaus Sutter, Ratspräsident**

\_\_\_\_\_  
**B. Laetitia Appius**

\_\_\_\_\_  
**Jürg Zurbriggen, Ratsschreiber**

\_\_\_\_\_  
**C. Franz Mächler**

\_\_\_\_\_  
**D. Elisabeth Keller Mächler**

# Kaufvertrag

Die **Ortsgemeinde Wil**, öffentl.-rechtl. Körperschaft, Bergtalweg 3, 9500 Wil

vertreten durch den Ortsbürgerrat und dieser durch Sutter Niklaus, Ratspräsident, von und in Wil und Zurbriggen Jürg, Ratsschreiber, von und in Wil

in diesem Vertrag Verkäufer genannt

verkauft an die

**Rütihof AG Sirnach**, mit Sitz in Sirnach TG, Firmennummer CH-440.3.004.609-3, Fischingerstrasse 60, 8370 Sirnach

vertreten durch die Kollektivzeichnungsberechtigten Ritter Robert, geb. 20.02.1965, von Zürich ZH, Sirnach TG, Uster ZH und Seegräben ZH, in Wil SG und Ritter John, geb. 24.05.1966, von Zürich ZH und Sirnach TG, in Wiezikon TG

in diesem Vertrag Käufer genannt

was folgt:

## Grundbuch Gemeinde Wil

### Liegenschaft Nr. 3442, Neulandenstrasse , 9500 Wil SG

1'073 m<sup>2</sup> Gartenanlage

### Grenzen

gemäss GB-Plan Nr. 83 und Plan zu Mutation Nr. 2524

### Erwerbstitel

Kauf 22.11.1911 Beleg M/3263

Kauf 27.03.1956 Beleg X/7088

### Anmerkungen

Keine

### Vormerkungen

Keine

### Dienstbarkeiten und Grundlasten

Last: Durchleitungsrecht für Wasserleitung  
zugunsten Politische Gemeinde Wil, mit Sitz in Wil  
07.04.1936 Beleg 434, ID 1035

Last: Quellenrecht  
zugunsten Grundstück Nr. 1199  
06.10.1927 Beleg 171, ID 1151

Last: Durchleitungsrecht für Gas, Wasser und Elektrizität  
zugunsten Grundstück Nr. 1199  
06.10.1927 Beleg 171, ID 1151.1

### Grundpfandrechte

Keine

**Der Kaufpreis beträgt Fr. 880'000.--** (Franken acht acht null null null null 00/100).

und wird wie folgt getilgt:

Fr. 880'000.-- bezahlt der Käufer an den Verkäufer mit Banküberweisung bis zum 1. Januar 2012. Der Käufer hat dem Verkäufer anlässlich der Vertragsunterzeichnung ein entsprechendes, unwiderrufliches Zahlungsverprechen einer Schweizer Bank zu übergeben.

---

**Fr. 880'000.-- Total Kaufpreis**

---

### Weitere Vertragsbestimmungen

1. Der Besitzesantritt mit Übergang von Nutzen, Lasten und Gefahr für den Käufer findet mit der Eigentumsübertragung statt.
2. Die Abgabe der Grundbuchanmeldung für die Eigentumsübertragung durch den Verkäufer hat unmittelbar nach der Genehmigung gemäss Ziff. 13 dieses Vertrages 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 für die Handänderungssteuer die Veranlagung gegenüber dem steuerpflichtigen Käufer erfolgt, der Verkäufer solidarisch haftet und ein gesetzliches Pfandrecht zugunsten der Gemeinde besteht.
4. An die Vermessungskosten für die Teilung des Grundstücks Nr. 1022 bezahlt der Käufer einen Anteil von 25 %. Die Kosten für die Vermarkung des Grundstückes, welche nach der Überbauung des Kaufgrundstücks erfolgt, bezahlt alleine der Käufer.
5. Eine allfällige Grundstückgewinnsteuer geht zulasten des Verkäufers. Der Steueranspruch entsteht mit der Eintragung dieses Rechtsgeschäftes im Grundbuch (vgl. Art. 133 Abs. 3 i.V.m. Art. 131 Abs. 1 StG).  
Nach Art. 212 StG werden Ausgleichszinsen berechnet:
  - zugunsten des Steuerpflichtigen auf allen Zahlungen, die er aufgrund einer vorläufigen Rechnung bis zur Schlussrechnung geleistet hat;
  - zulasten des Steuerpflichtigen auf dem veranlagten Steuerbetrag ab dem 90. Tag nach dem Entstehen des Steueranspruchs (Grundbucheintrag).Die Parteien haben Kenntnis davon, dass dem Staat für die Grundstückgewinnsteuer einschliesslich Ausgleichszinsen am Kaufgrundstück ein gesetzliches Pfandrecht zusteht, das allen eingetragenen Grundpfandrechten vorgeht (vgl. Art. 227 StG und Art. 167 Abs. 2 Ziff. 5 EGzZGB). Der Käufer haftet somit während drei Jahren seit dem Eigentumserwerb mit dem Grundstück für die fällige Grundstückgewinnsteuer.
6. Der Käufer erklärt hiermit, von der Urkundsperson gehörig über die rechtlichen Folgen des gesetzlichen Pfandrechts und die möglichen Sicherstellungsmassnahmen für die Grundstückgewinnsteuer belehrt worden zu sein. Trotzdem verzichtet er hiermit ausdrücklich auf deren Sicherstellung.
7. Die Vertragsparteien nehmen über die das Kaufgrundstück betreffenden Abgaben (Grundsteuern etc.) per Besitzesantritt eine separate Abrechnung vor.
8. Der Verkäufer erklärt, dass auf dem Kaufgrundstück keine Miet- oder Pachtverhältnisse lasten.

9. Die Gewährleistung bezüglich der Bodenbeschaffenheit wird seitens des Verkäufers im gesetzlich zulässigen Rahmen ausgeschlossen (vgl. Art. 197 ff., 219 OR).  
Den Parteien ist die Bedeutung dieser Bestimmung bekannt.
10. Der Käufer kennt den Inhalt und die Bedeutung der aufgeführten Dienstbarkeiten.
11. Die Parteien haben Kenntnis davon, dass nicht alle öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen aus dem Grundbuch hervor gehen. Ob für das Kaufgrundstück solche bestehen, ist insbesondere aus den entsprechenden Plänen, Verordnungen oder Verfügungen ersichtlich (wie z.B. Zonen-, Überbauungs- und Gestaltungspläne, Strassenplan, Schutzverordnungen, usw.).
12. Der Käufer hat Kenntnis, dass der Kataster der belasteten Standorte des Kantons St. Gallen (siehe <http://www.geoportal.ch/internet.aspx> (Darstellen / Risiken + Gefährdungen / Kataster der belasteten Standorte oder Amt für Umwelt und Energie des Kantons St. Gallen) Auskunft gibt, ob im Untergrund des Kaufgrundstücks eine Belastung feststeht oder mit grosser Wahrscheinlichkeit vorliegt.
13. Dieses Rechtsgeschäft liegt gemäss Art. 9, lit. e Gemeindeordnung in der Kompetenz der Bürgerversammlung der Ortsgemeinde Wil. Diese Genehmigung bleibt diesem Kaufvertrag ausdrücklich vorbehalten.
14. Der Verkäufer transferiert hiermit ab seinem Grundstück Nr. 1022 eine bauliche Ausnützung von 239.6 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (BGF) an das Kaufgrundstück Nr. 3442. Diese bauliche Ausnützung ist im Kauf und im Kaufpreis enthalten.
15. Der Verkäufer verpflichtet sich, vor der Eigentumsübertragung die folgenden Grunddienstbarkeitsverträge abzuschliessen und im Grundbuch einzutragen:
  - a) **Fusswegrecht** über eine Breite von 1.50 m (im Situationsplan braun bemalt) entlang der Westgrenze des zu belastenden Grundstücks Nr. 1022 und zugunsten des Grundstücks Nr. 3442 sowie zugunsten des derzeit im Eigentum des Käufers stehenden Grundstücks Nr. 3361 (Erstellungs-, Betriebs-, Unterhalts- und allfällige Erneuerungskosten zulasten der Berechtigten).
  - b) **Fuss- und beschränktes Fahrwegrecht** über eine Breite von 4.00 m (im Situationsplan braun und violett bemalt) entlang der Westgrenze des zu belastenden Grundstücks Nr. 1022 und zugunsten des Grundstücks Nr. 3442, befristet bis Bauvollendung auf dem Restgrundstück, spätestens bis 30.06.2014, Fahrwegrecht beschränkt auf die Benützung als Baustellenerschliessung, bzw. funktionsfähige Baupiste (Erstellungs-, Unterhalts- Abbruch- und Wiederinstandstellungskosten zulasten der Berechtigten). Erstellung der Baupiste darf frühestens am 01.09.2011 erfolgen.
16. Der Verkäufer erteilt hiermit seine Zustimmung für eine erweiterte Grenzabstandsverpflichtung des Grundstücks Nr. 1022 entlang der nördlichen Grenze des Grundstücks Nr. 3442, soweit diese für eine Überbauung des Kaufgrundstücks im Rahmen der im beiliegenden Situationsplan skizzierten Baute notwendig ist.
17. Aufgrund der summarischen Prüfung der dem Grundbuchverwalter vorgelegten Urkunden kann dieses Rechtsgeschäft ohne Verweisung an die Bewilligungsbehörde nach dem Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) im Grundbuch eingetragen werden.  
Der Käufer bestätigt, dass
  - a) der vorliegende Grundstückserwerb für die Rütihof AG Sirmach und auf deren Rechnung erfolgt;
  - b) der Kaufpreis und die allfällige Überbauung ausschliesslich aus Mitteln und durch Personen finanziert werden, die für eine solche Finanzierung nicht unter die Bewilligungspflicht nach BewG fallen;

- c) am Gesellschaftskapital keine Personen beteiligt sind, die im Sinn von Art. 5 BewG als Personen im Ausland gelten;
- d) ihm keine Darlehen oder Kredite von einer Person im Ausland im Sinn von Art. 5 BewG gewährt worden sind oder gewährt werden;
- e) der Käufer auch nicht treuhänderisch für Personen im Ausland im Sinn von Art. 5 BewG handelt;
- f) er über die zivil- und strafrechtlichen Folgen einer falschen Erklärung informiert wurde.

Nach Art. 29 BewG gelten unter anderem folgende Strafbestimmungen:

Wer vorsätzlich einer zuständigen Behörde, dem Grundbuchverwalter oder dem Handelsregisterführer über Tatsachen, die für die Bewilligungspflicht oder für die Bewilligung von Bedeutung sind, unrichtige oder unvollständige Angaben macht oder einen Irrtum dieser Behörden arglistig benutzt, wird mit Freiheitsstrafe bis zu drei Jahren oder Geldstrafe bestraft.

Wer fahrlässig unrichtige oder unvollständige Angaben macht, wird mit Busse bis zu 50 000 Franken bestraft.

18. 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.

Wil,

**Verkäufer**

**Käufer**

**ORTSGEMEINDE WIL**

**RÜTIHOF AG, SIRNACH**

\_\_\_\_\_  
Niklaus Sutter, Ratspräsident

\_\_\_\_\_  
Robert Ritter

\_\_\_\_\_  
Jürg Zurbruggen, Ratsschreiber

\_\_\_\_\_  
John Ritter

## Antrag

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger

Der Ortsbürgerrat stellt Ihnen folgende Anträge:

1. Die vorliegenden Kaufverträge mit
  - a. Roman und Laetitia Appius-Hersche, Neulandenstrasse 17, Wil, sowie Franz Mächler und Elisabeth Keller, Unterer Rebweg 29, Wil einerseits sowie mit der
  - b. Rütihof Immobilien AG andererseitsseien zu genehmigen und dem Ortsbürgerrat die Kompetenz zur Eigentumsübertragung zu erteilen.
  
2. Der Netto-Verkaufserlös nach Bezahlung der Grundstückgewinnsteuern und der Verkaufskosten sei zur Finanzierung von kulturellen und ökologischen Aufgaben sowie von zukünftigen Grossunterhaltsarbeiten (Tonhalle bzw. Baronenhaus) zu verwenden.

Wil, 8. März 2011

Für den Bürgerrat:

Niklaus Sutter  
Präsident

Jürg Zurbriggen  
Ratsschreiber