



ÖFFENTLICHE URKUNDE

über

Kaufvertrag

zwischen

Gemeinde Sirnach

und

*



Kaufvertrag für Fr. *

Die

Gemeinde Sirnach, Kirchplatz 5, 8370 Sirnach
UID CHE-115.083.952

- Beat Schwarz, Gemeindepräsident
- Manuela Fritschi, Gemeindegemeinschafterin

- nachstehend "veräussernde Partei" genannt -

verkauf hiermit an

*

- nachstehend "erwerbende Partei" genannt -

zu *, was folgt:

Grundbuch Sirnach TG

ab Liegenschaft Nr. 521

ca. * m² Land (*konkrete Bauparzelle*)

Erwerbstitel

Ausübung Kaufsrecht 07.01.2020 Beleg 37m

Anmerkungen

Gemäss Grundbuch

Vormerkungen

Gemäss Grundbuch



Dienstbarkeiten und Grundlasten

Gemäss Grundbuch

Grundpfandrechte

Gemäss Grundbuch

Der Kaufpreis beträgt Fr.

(Franken *)

d.h. pro Quadratmeter Fr. *

und wird wie folgt beglichen:

Fr. * Franken *

wurden von der erwerbenden Partei bereits ausseramtlich, ohne Mitwirkung und Verantwortung des Grundbuchamtes Münchwilen, an die veräussernde Partei bezahlt. Diese Anzahlung ist weder zu verzinsen noch sicherzustellen.

Fr. * Franken *

bezahlt die erwerbende Partei mit Valuta * durch Banküberweisung an die veräussernde Partei.

Die Bank der erwerbenden Partei stellt dem zuständigen Grundbuchamt bis spätestens drei Arbeitstage vor dem Grundbucheintrag ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen zu. Das Grundbuchamt veranlasst nach dem Grundbucheintrag die Zahlung.

Von diesem Betrag werden die von der veräussernden Partei zu bezahlenden Grundbuchkosten in Abzug gebracht. Der Nettoerlös wird an die veräussernde Partei vergütet.

Fr. * **Total Kaufpreis**



Weitere Vertragsbestimmungen

1. **Besitzesantritt und Grundbucheintrag**

Der Besitzesantritt des Vertragsobjektes durch die erwerbende Partei, mit Übergang von Nutzen und Gefahr, erfolgt mit dem Grundbucheintrag (Eigentumsübertragung). Der Grundbucheintrag erfolgt unmittelbar im Anschluss an die öffentliche Beurkundung dieses Vertrages.

2. **Grundbuchgebühren und Handänderungssteuer**

Die Vertragsparteien vereinbaren, dass sie die Gebühren und Auslagen des Grundbuchamtes sowie die Handänderungssteuer je zur Hälfte bezahlen.

Für Handänderungssteuern, Gebühren und Auslagen haften die Beteiligten solidarisch (§ 141 Abs. 2 StG und § 3 GGG).

Den Vertragsparteien ist bekannt, dass gemäss § 141 StG für die Handänderungssteuer die erwerbende Partei steuerpflichtig ist, selbst dann, wenn die Parteien eine abweichende Zahlungsvereinbarung getroffen haben. Das heisst, dass nur die erwerbende Partei gegen die Handänderungssteuerveranlagung Einsprache erheben kann.

Falls geplante Ersatzbeschaffung (Bezug Neubau / Verkauf ursprüngliches Objekt muss innerhalb 2 Jahren erfolgen):

Die erwerbende Partei erwirbt das vorbeschriebene Baulandgrundstück, um darauf ein Wohnhaus zu erstellen. Sie erklärt, dass es sich im vorliegenden Fall um eine Ersatzbeschaffung nach § 138 Abs. 1 und § 129 Abs. 1 Ziff. 9 StG handelt. Nachdem die erwerbende Partei den Neubau bezogen hat, kann sie innerhalb von 90 Tagen beim Grundbuchamt Münchwilen ein Revisionsgesuch um Befreiung von der Handänderungssteuer einreichen. Wenn zu diesem Zeitpunkt der Verkauf des davor selbstgenutzten Wohneigentums noch nicht erfolgt ist, beginnt die 90-tägige Frist erst am Tag des Grundbucheintrages des Verkaufs jenes Grundstückes zu laufen.

Wird das Revisionsgesuch gutgeheissen, überweist das Grundbuchamt den Rückerstattungsbetrag direkt je zur Hälfte an die Vertragsparteien.

3. **Steuern und Abgaben**

Die mit dem Vertragsobjekt verbundenen Steuern und Abgaben belasten die erwerbende Partei vom Antrittstag an. Eine allfällige Abrechnung erfolgt zwischen den Parteien ausseramtlich.

4. **Vermessungs- und Vermarktungskosten**

Die Kosten des Geometers werden wie folgt getragen:

- Vermessung: veräussernde Partei
- Vermarktung: veräussernde Partei
- Gebäudeaufnahme: erwerbende Partei

Die Vermarktung erfolgt nach Abschluss der Bauarbeiten. Falls eine Korrekturmutation notwendig wird und sich Grenzänderungen ergeben, verpflichten sich die Vertragsparteien, bei sämtlichen Rechtsgeschäften mitzuwirken.

5. **Grundstückgewinnsteuer**

Die Vertragsparteien nehmen zur Kenntnis, dass dieses Rechtsgeschäft gemäss § 75 Abs. 1 Ziff. 3 StG keine Grundstückgewinnsteuer auslöst.



6. **Gesetzliche Pfandrechte**

Den Vertragsparteien ist bekannt, dass gemäss § 68 EG ZGB für die vom Grundeigentum zu entrichtenden Steuern (Liegenschafts-, Handänderungs- und Gewinnsteuern), die Grundbuchgebühren sowie weitere öffentliche Abgaben ein gesetzliches Grundpfandrecht ohne Eintragung in das Grundbuch auf dem Vertragsobjekt besteht.

Die veräussernde Partei bestätigt, dass ihr im heutigen Zeitpunkt mit Ausnahme der mit dieser Handänderung anfallenden Abgaben keine Forderungen bekannt sind, für welche ein gesetzliches Pfandrecht besteht.

Die Vertragsparteien verzichten auf eine Sicherstellung möglicher Forderungen und insbesondere auf die Berechnung und Sicherstellung der allfälligen aus diesem Verkauf resultierenden Gewinnsteuer.

7. **Pachtverhältnisse**

Bestehende Pachtverhältnisse gehen mit der Eigentumsübertragung auf die erwerbende Partei über (Art. 261 OR). Die veräussernde Partei bestätigt, dass keine solchen Verhältnisse bestehen und das Vertragsobjekt pachtfrei übergeben wird.

8. **Erschliessungskosten**

Die veräussernde Partei bestätigt, dass das Vertragsobjekt voll erschlossen ist. Im Kaufpreis inbegriffen sind alle Perimeterbeiträge und Erschliessungskosten. Allfällige ausstehende Beiträge und Kosten gehen zulasten der veräussernden Partei.

Es ist Sache der erwerbenden Partei, sich bei der zuständigen Bauverwaltung darüber zu informieren, wo sie ihr Bauvorhaben an die bestehenden Leitungen anschliessen kann. Die Kosten für diese interne Erschliessung und die Anschlussgebühren gehen zulasten der erwerbenden Partei.

9. **Aufhebung der Gewährleistung (Freizeichnung)**

Die Vertragsparteien haben Kenntnis von folgenden gesetzlichen Bestimmungen:

- Art. 221 i.V.m. Art. 192 ff. OR über die Rechtsgewährleistung
- Art. 219 und Art. 221 i.V.m. Art. 197 ff. OR über die Sachgewährleistung.

Die erwerbende Partei übernimmt das Vertragsobjekt in dem ihr bekannten, heutigen Zustand.

Jede Gewährspflicht (Haftung) der veräussernden Partei für Rechts- und Sachmängel am Vertragsobjekt wird im gesetzlich zulässigen Rahmen aufgehoben. Davon ausgenommen sind anderslautende Vereinbarungen in diesem Vertrag und allfällige von der veräussernden Partei ausserhalb dieses Vertrages ausdrücklich abgegebene Zusicherungen.

Die Parteien sind von der Urkundsperson über die Bedeutung dieser Freizeichnung orientiert worden, auch darüber, dass diese Vereinbarung ungültig ist, wenn die veräussernde Partei der erwerbenden Partei die Gewährsmängel absichtlich oder grobfahrlässig bzw. arglistig verschwiegen hat (Art. 100 Abs. 1, 192 Abs. 3 und 199 OR).

10. **Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen**

Die erwerbende Partei wird darauf hingewiesen, dass auf dem Vertragsobjekt öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen (Nutzungsvorschriften und -beschränkungen, Bau- und Strassenlinienpläne, baurechtliche Vorschriften und Auflagen, Altlasten, usw.) unabhängig von einer Eintragung oder Anmerkung im Grundbuch rechtsgültig bestehen können. Die erwerbende Partei hat sich über solche Beschränkungen bei den zuständigen Stellen direkt zu informieren.



11. **Bekanntgabe voller Wortlaut**

Im vorstehenden Beschrieb des Vertragsobjektes sind die bestehenden Anmerkungen, Dienstbarkeiten und Grundlasten aufgeführt. Die erwerbende Partei verzichtet auf die wörtliche Wiedergabe in diesem Vertrag.

Dienstbarkeiten können nebensächliche Leistungspflichten (Art. 730 Abs. 2 ZGB) und/oder abweichende Vereinbarungen der Unterhaltspflichten (Art. 741 Abs. 1 und 2 ZGB) enthalten, welche für die erwerbende Partei verbindlich sind.

Die veräussernde Partei überbindet allfällige Nebenleistungspflichten, welche sich nicht aus dem Grundbucheintrag ergeben, auf die erwerbende Partei.

12. **Zustimmung Gemeinderat**

Der Gemeinderat Sirnach hat dieser Veräusserung gemäss Protokollauszug vom * zugestimmt

13. **Vormerkung Rückkaufsrecht**

Die erwerbende Partei

*

als neue Eigentümerin der **Liegenschaft Nr. * Grundbuch Sirnach**

räumt hiermit der

Gemeinde Sirnach, Kirchplatz 5, 8370 Sirnach, UID CHE-115.083.952

ein **Rückkaufsrecht** an der Liegenschaft Nr. * Grundbuch Sirnach ein.

Das Rückkaufsrecht kann von der Berechtigten ausgeübt werden, wenn einerseits die heute erwerbende Partei nicht innerhalb von drei Jahren ab Unterzeichnung der Grundbuchanmeldung zu diesem Kaufvertrag (Eigentumsübertragung) ein verbindliches bzw. ein bewilligungsfähiges Baugesuch für ein selbst bewohntes Einfamilienhaus eingereicht oder andererseits die erwerbende Partei nicht innerhalb von zwei Jahren ab Erhalt der ersten Baubewilligung mit der Realisierung der Baute begonnen hat. Der Bau gilt erst mit der Fertigstellung der Unterkellerung, resp. der Bodenplatte als begonnen.

Das Rückkaufsrecht gilt auch für den Fall, dass die heute erwerbende Partei das Grundstück unbebaut innerhalb von fünf Jahren weiterveräussern sollte.

14. Als Rückkaufspreis gilt der heutige Kaufpreis sowie allfällige weitere ausgewiesene wertvermehrnde Investitionen. Im Sinne einer Konventionalstrafe werden vom Kaufpreis Fr. 20'000.00 abgezogen. Der so ermittelte (Netto-)Kaufpreis ist innert 60 Tagen nach dem Datum der Ausübung des Rückkaufsrechtes von der Berechtigten an die belasteten Grundeigentümer zu bezahlen.

Die Handänderungssteuern und Grundbuchgebühren aus der Rückübertragung gehen vollumfänglich zulasten der mit dem Rückkaufsrecht belasteten Grundeigentümer.

Dieses Rückkaufsrecht wird für die Dauer von fünf Jahren vereinbart und ist für diese Dauer im Grundbuch Sirnach vorzumerken.

- - - - -



So vereinbart und abgeschlossen:

Aadorf,

Die veräussernde Partei:

Die erwerbende Partei:

Gemeinde Sirnach

.....
Beat Schwarz, Gemeindepräsident

.....
*

.....
Manuela Fritschi, Gemeindeschreiberin

Öffentliche Beurkundung Nr.

Diese Urkunde enthält den mir mitgeteilten Parteiwillen und ist von den Vertragsparteien in meiner Gegenwart selbst gelesen worden.
Die im Gesetz und in der Verordnung vorgeschriebenen Formen wurden eingehalten.

Aadorf,

Grundbuchamt Münchwilen
Der Grundbuchverwalter

*



Anmeldung

Gestützt auf den vorstehenden Kaufvertrag wird zur Eintragung in das Grundbuch Sirnach angemeldet:

- Eigentumswechsel an Grundstück Nr. * auf
*{K}
zu *{X EIG}.
- Die **Vormerkung (Rückkaufsrecht)** für die Dauer von fünf Jahren zulasten der Liegenschaft Nr. * Grundbuch Sirnach und zugunsten der Gemeinde Sirnach.

*Aadorf, *

Die veräussernde Partei:

Die erwerbende Partei:

Gemeinde Sirnach

.....
Beat Schwarz, Gemeindepräsident

.....
*

.....
Manuela Fritschi, Gemeindeschreiberin