



Kaufvertrag für Fr. 19'500'000.00

Kurt Strauss, geboren 31.12.1958, männlich, nicht verheiratet, von Arbon TG, Fehlwies 15,
8599 Salmsach

- nachstehend "veräussernde Partei" genannt -

verkauft hiermit an die

Politische Gemeinde Arbon, Stadthaus, 9320 Arbon, UID: CHE-115.081.491

vertreten durch den Stadtpräsidenten René Walther und die Stadtschreiberin Alexandra Wyp-
rächtiger,

- nachstehend "erwerbende Partei" genannt -

zu **Alleineigentum**, was folgt:

Grundbuch Arbon

Liegenschaft Nr. 2720

Plan Nr. 23, Arbon

34'550 m²

Wohnhaus Vers.Nr. 071.1107, Romanshorneerstrasse 20 [112 m²]
Scheune Garage Vers.Nr. 071.625, Romanshorneerstrasse 20a [322 m²]
Gartenanlage [780 m²], übrige befestigte Fläche [333 m²],
Acker/Wiese/Weide [33'003 m²]

Erwerbstitel

Erbgang 31.01.1962 Beleg 44e
Erbgang 30.01.2020 Beleg 301a

K. Str.
aw
Jaw



Anmerkungen

5638.e401 Projektmutation
10.08.2012 Beleg 1013e

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

- SP 1180.e401 Last: Durchleitungsrecht für Wasser und Kabel zugunsten Arbon Energie AG, UID: CHE-102.722.524, mit Sitz in Arbon, Arbon
15.09.1967 Beleg SPe1180
- SP 1255.e401 Last: Durchleitungsrecht für Kanalisation zugunsten Abwasserverband Morgental, UID: CHE-293.948.407, mit Sitz in Arbon TG (öffentlich-rechtliche Körperschaft), Steinach
24.02.1969 Beleg SPe1255
- SP 1367.e401 Last: Durchleitungsrecht für Kanalisation zugunsten Abwasserverband Morgental, UID: CHE-293.948.407, mit Sitz in Arbon TG (öffentlich-rechtliche Körperschaft), Steinach
19.07.1972 Beleg SPe1367
- SP 2094.e401 Last: Durchleitungsrecht für Gastransportleitung zugunsten Politische Gemeinde St. Gallen, St. Gallen
03.02.1983 Beleg SPe2094
- SP 2985.e401 Recht/Last: Grenzhag zugunsten und zulasten Grundstück Nr. 3244
20.02.2004 Beleg 174.e
- SP 3348.e401 Recht/Last: Näherbaurecht zugunsten und zulasten Grundstück Nr. 4257
10.08.2012 Beleg 1013e

K. Str. an
RW



SP 3349.e401 Last: Durchleitungsrecht für Elektro- und Datenleitungen
zugunsten Arbon Energie AG, UID: CHE-102.722.524, mit
Sitz in Arbon, Arbon
10.08.2012 Beleg 1014e

Grundpfandrechte

Pfandstelle 1
Fr. 33'000.-- Franken drei drei null null null 00/100
Papier-Namenschuldbrief Nr. 4445.e401
Effektivzinsfuss 4.50 %
06.03.1924 Beleg 34-228e

Dieser Schuldbrief ist laut Auskunft der veräussernden Partei unbelehnt und wird vermisst. Das Kraftloserklärungsverfahren beim Bezirksgerichtspräsidium Arbon wird durch die veräussernde Partei unmittelbar nach Unterzeichnung dieses Kaufvertrages eingeleitet. Sämtliche aus dem Kraftloserklärungsverfahren anfallende Kosten übernimmt die veräussernde Partei. Bis zum Grundbucheintrag dieses Kaufvertrages ist dieser Schuldbrief kraftlos zu erklären und im Grundbuch zu löschen (siehe Ziffer 18 der weiteren Vertragsbestimmungen).

Der Kaufpreis beträgt Fr. 19'500'000.00

(Franken eins neun fünf null null null null 00/100)

und wird von der erwerbenden Partei per Grundbucheintrag dieses Kaufvertrages durch Banküberweisung an die veräussernde Partei bezahlt.

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 wird die sicherzustellende Grundstücksgewinnsteuer in Abzug gebracht. Der Nettoerlös wird an die veräussernde Partei vergütet.

K. Str.
[Handwritten signatures]



Weitere Vertragsbestimmungen

1. **Besitzantritt und Grundbucheintrag**

Der Besitzantritt des Vertragsobjektes durch die erwerbende Partei, mit Übergang von Nutzen und Gefahr, erfolgt mit dem Grundbucheintrag (Eigentumsübertragung). Der Grundbucheintrag dieses Kaufvertrages hat spätestens sechs Monate nach

- Zustimmung der Stimmbürger zu diesem Kaufvertrag, und
- nach Inkrafttreten der vorgesehenen Umzonung des Grundstückes Nr. 2720 in eine Wohnzone hoher Baudichte

stattzufinden.

Sollten die Stimmbürger der Politischen Gemeinde Arbon diesem Kaufvertrag bis zum 31. Dezember 2027 nicht zustimmen und im Rahmen der Ortsplanrevision die vorgesehene Umzonung des Grundstückes Nr. 2720 in eine Wohnzone hoher Baudichte nicht in Kraft treten (siehe auch Ziffer 17 nachfolgend), so fällt dieser Kaufvertrag entschädigungslos dahin.

In diesem Fall vereinbaren die Parteien was folgt:

- Die Beurkundungsgebühren und die Auslagen des Grundbuchamtes sind von der erwerbenden Partei zu bezahlen.
- Die erwerbende Partei bezahlt der veräussernden Partei eine Umtriebsentschädigung von Fr. 5'000.-- per Saldo aller Ansprüche.

2. **Grundbuchgebühren und Handänderungssteuer**

Die Vertragsparteien vereinbaren, dass die erwerbende Partei die Gebühren und Auslagen des Grundbuchamtes bezahlt. Für Gebühren und Auslagen haften die Beteiligten solidarisch (§ 3 GGG).

Die Vertragsparteien nehmen zur Kenntnis, dass dieses Rechtsgeschäft gemäss § 75 StG keine Handänderungssteuer auslöst.

3. **Steuern, Abgaben und Nebenkosten**

Über die mit dem Vertragsobjekt verbundenen Steuern, Abgaben und sonstige Nebenkosten (Liegenschaftsteuer, Versicherungsprämien, Heizkosten, Strom, Wasser usw.) rechnen die Parteien mit Valuta Antrittstag ausseramtlich ab.

4. **Grundstückgewinnsteuer**

Eine allfällig aus diesem Verkauf resultierende Grundstückgewinnsteuer bezahlt die veräussernde Partei.

Die Grundstückgewinnsteuer ist von der veräussernden Partei bis zum Grundbucheintrag durch die Steuerverwaltung des Kantons Thurgau provisorisch berechnen zu lassen. Zur Sicherstellung wird der berechnete Betrag im Rahmen der Kaufpreiszahlung direkt der Steuerverwaltung überwiesen.

5. **Mehrwertabgabe**

Die im Zusammenhang mit der Umzonung des Vertragsobjektes zu leistende Mehrwertabgabe ist von der veräussernden Partei zu bezahlen.

K. Str.



6. Gesetzliche Pfandrechte

Den Vertragsparteien ist bekannt, dass gemäss § 68 EG ZGB für die vom Grundeigentum zu entrichtenden Steuern (Liegenschafts-, Handänderungs- und Grundstückgewinnsteuern), 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.

7. Kündigung Miet- und Pachtverhältnisse

Allfällig bestehende Miet- oder Pachtverhältnisse gehen von Gesetzes wegen mit der Eigentumsübertragung auf die erwerbende Partei über (Art. 261 Abs. 1 OR / Art. 290 OR). Die veräussernde Partei verpflichtet sich, die bestehenden Miet- und Pachtverhältnisse bezüglich des Vertragsobjektes fristgerecht bis zum Grundbucheintrag zu kündigen. Allfällige Schadenersatzforderungen aus einer vorzeitigen Vertragsauflösung hat die veräussernde Partei zu tragen.

8. Gebrauchsleihe

Solange das Kaufsobjekt

- weder überbaut ist;
- noch weiterveräussert ist;
- noch mit einer Dienstbarkeit belegt ist (zum Beispiel Baurecht);
- noch keine Baubewilligung vorliegt;
- nicht für eine Zwischennutzung im Sinne der Politischen Gemeinde Arbon benötigt wird;
- noch kein Erschliessungsprojekt vorhanden ist;

verpflichtet sich die Politische Gemeinde Arbon, das ganze Grundstück (ohne Gebäude mit Umschwung) an den Sohn der veräussernden Partei, Florian Strauss, unentgeltlich im Sinne einer Gebrauchsleihe zu überlassen. Florian Strauss ist seinerseits berechtigt, das Grundstück in Gebrauchsleihe seiner Lebenspartnerin, Sarah Grenz, zu überlassen.

9. Erschliessungskosten

Die erwerbende Partei kauft das Vertragsobjekt im heutigen Erschliessungszustand. Es ist ihre Sache, sich bei der zuständigen Bauverwaltung darüber zu informieren. Alle künftigen Perimeterbeiträge und Erschliessungskosten gehen zulasten der erwerbenden Partei.

10. Räumung und haustechnische Anlagen

Die veräussernde Partei sichert der erwerbenden Partei zu, dass das Vertragsobjekt am Antrittstag vollständig geräumt und besenrein gereinigt ist. Im Weiteren sind die haustechnischen Anlagen und Apparate in funktionstüchtigem Zustand zu übergeben.

11. 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.

K. Str. 



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).

12. Niederspannungsinstallationen

Die Vertragsparteien nehmen davon Kenntnis, dass nach Ziffer 3 des Anhanges zur Verordnung über elektrische Niederspannungsinstallationen vom 7. November 2001 (NIV, SR 734.27) die elektrischen Niederspannungsinstallationen mit zehnjähriger oder zwanzigjähriger Kontrollperiode bei jeder Handänderung kontrolliert werden müssen, wenn seit der letzten Kontrolle mehr als fünf Jahre vergangen sind.

Die Vertragsparteien erklären, dass die vorgeschriebene Kontrolle der elektrischen Installationen erst nach dem Grundbucheintrag durch die erwerbende Partei veranlasst wird. Sämtliche anfallenden Kosten, auch solche zur Behebung allfälliger Mängel, sind von der erwerbenden Partei zu bezahlen. Die veräussernde Partei ist diesbezüglich von jeder Gewährleistungspflicht befreit.

13. 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 Amtsstellen direkt zu informieren.

14. Versicherungsverträge

Die Vertragsparteien werden darauf aufmerksam gemacht, dass allfällige das Vertragsobjekt betreffende private Schaden- und Haftpflichtversicherungen gemäss Art. 54 VVG auf die erwerbende Partei übergehen. Die Versicherungspolice werden ihr direkt und ausseramtlich übergeben. Die erwerbende Partei kann den Übergang der Verträge bis spätestens 30 Tage nach der Handänderung mit einer Erklärung schriftlich oder in einer anderen Form, die den Nachweis durch Text ermöglicht, beim Versicherer ablehnen.

Die obligatorische Versicherung bei der kantonalen Gebäudeversicherung besteht unverändert weiter.

15. Bekanntgabe voller Wortlaut

Im vorstehenden Beschrieb des Vertragsobjektes sind die bestehenden Anmerkungen, Vormerkungen, 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 Unterhaltungspflichten (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.

16. Bäuerliches Bodenrecht und Umzonung:

Landwirtschaftlich im Sinne des BGGB ist ein Grundstück, wenn es landwirtschaftlich genutzt werden kann und diese landwirtschaftliche Nutzung rechtlich auch zulässig ist. Dies trifft auf das fragliche Grundstück zu. Damit sind grundsätzlich die Bestimmungen des Bundesgesetzes über das Bäuerliche Bodenrecht (BGGB) anwendbar. Für das Kaufobjekt Liegenschaft Nr. 2720 Grundbuch Arbon ist eine Zonenplanänderung hängig.

K. Str. *[Handwritten signature]*



Diese Umzonung ist Bestandteil der laufenden Ortsplanungsrevision. Beim Vollzug des Grundbucheintrags sind somit die Bestimmungen über das bäuerliche Bodenrecht nicht massgebend (siehe Ziffer 17).

17. Obligatorische Bestimmungen:

Die Liegenschaft Nr. 30 Grundbuch Salmsach ist im Eigentum der Ortsgemeinde Arbon. Die Politische Gemeinde Arbon verpflichtet sich, diese Liegenschaft Nr. 30 Salmsach zum höchstzulässigen Preis nach den Bestimmungen des bäuerlichen Bodenrechts (BGBB) an den Sohn der veräussernden Partei, Florian Strauss, zu verkaufen.

Diese obligatorischen Vereinbarungen erfolgen auf ausdrücklichen Wunsch der Vertragsparteien. Die Urkundsperson und das Grundbuchamt Arbon haften in keinster Weise, sollten diese Bestimmungen oder Teile davon gerichtlich nicht durchsetzbar sein.

18. Bedingungen für Grundbucheintrags:

Der Grundbucheintrag kann erst vollzogen werden, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

- Die im Rahmen der Ortsplanrevision vorgesehene Umzonung des Kaufobjekts Grundstück Nr. 2720 in eine Wohnzone hoher Baudichte rechtskräftig in Kraft getreten ist;
- Die Zustimmung über den Erwerb des Grundstückes mittels Volksabstimmung der politischen Gemeinde Arbon.
- Die Kraftloserklärung des Papier-Schuldbriefes an 1. Pfandstelle ist erfolgt und die Löschung wurde im Grundbuch vollzogen.

K. Str. Jhu aw



So vereinbart und abgeschlossen:

Arbon, 5. Juli 2023

Die veräußernde Partei:

Kurt Strauss

Kurt Strauss

Die erwerbende Partei:

Rene Walther

Rene Walther

Alexandra Wyprächtiger

Alexandra Wyprächtiger

Öffentliche Beurkundung Nr. 843a

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.

Arbon, 5. Juli 2023



Grundbuchamt Arbon
Die Grundbuchverwalterin

Liridona Kalimashi

Liridona Kalimashi