

Grundbuchamt Ebnat-Kappel - Nesslau
Grundbuchkreis Nesslau
Hofstrasse 1
9642 Ebnat-Kappel

Beleg Nr.: _____
Eingang: _____

KAUFVERTRAG

Die **Aerztehaus Wiese AG**, mit Sitz in Nesslau SG, Unternehmens-Identifikationsnummer CHE-473.262.325, Wiesenstrasse 1, 9650 Nesslau, vertreten durch Rolf Walter Gimmi, geboren 07.01.1971, männlich, von Bürglen TG, Nesslau SG, Oberhufen-Bühl 2507, 9650 Nesslau, Präsident des Verwaltungsrates, und Hans Jakob Aegerter, geboren 02.01.1964, männlich, von Boltigen BE, Wart 571, 9651 Ennetbühl, Mitglied des Verwaltungsrates, beide mit Kollektivunterschrift zu zweien

- nachstehend **Verkäufer** genannt -

verkauft an die

Politische Gemeinde Nesslau (öffentl.-rechtl. Körperschaft), mit Sitz in Nesslau SG, Unternehmens-Identifikationsnummer CHE-115.052.153, Hauptstrasse 24, 9650 Nesslau, vertreten durch den Gemeinderat und dieser durch den Gemeindepräsidenten, Kilian Looser, geboren 30.08.1969, männlich, von Amden SG, Nesslau-Stein SG, Breitenau 564, 9655 Stein, und die Ratsschreiberin, Doris Gmür-Hinterberger, geboren 08.09.1971, weiblich, von Amden SG, Altstätten SG, Nesslau-Krummenau SG, Blässchopfstrasse 5, 9652 Neu St. Johann

- nachstehend **Käufer** genannt -

das nachbeschriebene Grundstück:

Handwritten signatures and initials:
Three distinct handwritten signatures or initials are visible in the bottom right corner of the document, likely representing the parties involved in the transaction.

Grundbuch Nessler, Gemeinde Nessler**Liegenschaft Nr. 1751**

Plan Nr. 29N, Ebenhalden

Gesamtfläche 1'665 m², Gartenanlage (738 m²), übrige befestigte Fläche (364 m²),

Gebäude (563 m²)

Doppelgarage mit Schopf Vers.Nr. 2186 (85 m²)

Aerztehaus mit Therapieräumen Vers.Nr. 2170, Wiesenstrasse 1, 9650 Nessler (478 m²)

Mutationsnr. BBN01197, 25.04.2024 Beleg 51

Erwerbstitel

Kauf 22.09.2011 Beleg 191

Anmerkungen

ID 500

Perimeter zur Politischen Gemeinde Nessler, mit Sitz in Nessler SG, öffentl.-rechtl. Körperschaft

16.01.1959 Beleg 4

16.02.2017 Beleg 35

ID 1220

Zugehör laut Verzeichnis im Werte von Fr. 200'000.--

04.01.1979 Beleg 8

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

ID 04/082.3355

Recht: Grenzhag mit Unterhaltungspflicht

zulasten Grundstück Nr. 1375

06.03.1964 Beleg 83

ID 05/053.3355

Recht: Grenzhag mit Unterhaltungspflicht

zulasten Grundstück Nr. 1387

19.07.1968 Beleg 244

ID 05/072.3355

Recht: Grenzhag mit Unterhaltungspflicht

zulasten Grundstück Nr. 1385

26.07.1968 Beleg 271

ID 05/073.3355

Recht: Grenzhag mit Unterhaltungspflicht

zulasten Grundstück Nr. 1386

09.08.1968 Beleg 281

ID 05/739.3355

Last: Durchleitungsrecht für Kabel
zugunsten von St. Gallisch-Appenzellische Kraftwerke AG, mit Sitz in St. Gallen SG, Unternehmens-Identifikationsnummer CHE-114.776.923
17.01.1975 Beleg 12

ID 05/811.3355

Last: Grenzhag mit Unterhaltspflicht
zugunsten Grundstück Nr. 82, 1760
24.12.1976 Beleg 234

ID 18/058.3355

Last: Durchleitungsrecht für Abwasserkanalisation
zugunsten von Politische Gemeinde Nesslau, mit Sitz in Nesslau SG, Unternehmens-Identifikationsnummer CHE-115.052.153, oeffentl.-rechtl. Koerperschaft
12.09.1985 Beleg 592

ID 25/056.3355

Recht: Näherbaurecht für Ärztepraxis
zulasten Grundstück Nr. 82
11.02.2011 Beleg 28

ID 25/056.1.3355

Last: Näherbaurecht für Gebäude-Anbau
zugunsten Grundstück Nr. 82
11.02.2011 Beleg 28

ID 26/003.3355

Last: Durchleitungsrecht für Wärmeverbundleitung
zugunsten Grundstück Nr. 1952
05.12.2011 Beleg 288

Grundpfandrechte

Pfandstelle 1

Fr. 700'000.--

Namen-Papiersschuldbrief Nr. 42/703

Gläubiger: Raiffeisenbank Obertoggenburg Genossenschaft, mit Sitz in Nesslau SG, Unternehmens-Identifikationsnummer CHE-107.288.475

Höchstzinsfuss 10 %

04.01.1979 Beleg 9

Pfandstelle 2

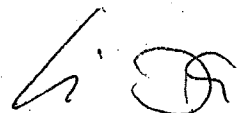
Fr. 500'000.--

Inhaber-Papiersschuldbrief Nr. 277

Gläubiger: Raiffeisenbank Obertoggenburg Genossenschaft, mit Sitz in Nesslau SG, Unternehmens-Identifikationsnummer CHE-107.288.475

Höchstzinsfuss 10 %

12.03.1991 Beleg 59

um   

Pfandstelle 3

Fr. 200'000.--

Inhaber-Papierschuldbrief Nr. 561

Gläubiger: Raiffeisenbank Obertoggenburg Genossenschaft, mit Sitz in Nesslau SG, Unternehmens-Identifikationsnummer CHE-107.288.475

Höchstzinsfuss 10 %

19.09.1996 Beleg 216

Pfandstelle 4

Fr. 1'100'000.--

Inhaber-Papierschuldbrief Nr. 982

Höchstzinsfuss 10 %, Besondere Bestimmungen

22.09.2011 Beleg 192

Hinweis auf Artikel 103 Grundbuchverordnung:

Ausser beim Register-Schuldbrief entfaltet die Bezeichnung einer eingetragenen berechtigten Person keine Grundbuchwirkungen.

Wt
H. B.
ai

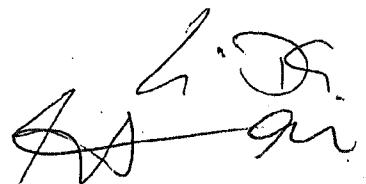
Der Kaufpreis beträgt Fr. 2'700'000.--
 (Franken zwei sieben null null null null 00/100)
 und wird wie folgt getilgt:

- Fr. 1'530'000.-- durch Überweisung am Tage der Eigentumsübertragung an die Raiffeisenbank Obertoggenburg Genossenschaft, in Nesslau, zur Ablösung der bestehenden Grundschuld von Fr. 1'530'000.-- (per 31.12.2025), der Pfandrechte Nr. 42/703, Nr. 277, Nr. 561 und Nr. 982, gemäss Angaben des Verkäufers.
 Der Käufer nimmt zur Kenntnis, dass neben der oben erwähnten Grundforderung eine Schuldbriefforderung besteht.
 Der Käufer befreit den Verkäufer von der neben der obigen Grundschuld bestehenden Schuldbriefschuld von Fr. 2'500'000.-- gemäss Pfandrechte Nr. 42/703, Nr. 277, Nr. 561 und Nr. 982 bei der Raiffeisenbank Obertoggenburg Genossenschaft, in Nesslau, mit Schuld- und Zinspflicht ab Besitzesantritt.
 Die Parteien haben Kenntnis, dass der Grundbuchverwalter die Übernahme der Schuldbriefschuld der Gläubigerin anzuzeigen hat und diese innert Jahresfrist dem Verkäufer gegenüber erklären kann, ihn als Schuldner beibehalten zu wollen (Art. 832 ff. ZGB). In einem solchen Fall hat der Käufer den Verkäufer von der Schuldpflicht zu befreien. – Den Parteien ist die Haftung des Grundeigentümers bekannt, die die Gläubigerin im Umfang ihrer Sicherheit nach Art. 818 ZGB beanspruchen kann (insbesondere Kapital, Kosten und Zinsen).
 Die Kündigung der Hypothek ist alleinige Sache des Verkäufers.
 Der Verkäufer ist dafür besorgt, dass die Inhaber-Papierschuldbriefe Nr. 277, Nr. 561 und Nr. 982 nach der Abzahlung unbelehnt und der Namen-Papierschuldbrief Nr. 42/703 nach der Abzahlung unbelehnt und rechtsgültig indossiert dem Käufer oder der finanzierenden Bank ausgehändigt werden.
- Fr. 1'170'000.-- durch Überweisung am Tage der Eigentumsübertragung auf das Konto des Verkäufers bei der Raiffeisenbank Obertoggenburg Genossenschaft, in Nesslau, IBAN CH50 8080 8003 9226 7891 3.
 Der Verkäufer verzichtet ausdrücklich auf die Übergabe eines unwiderruflichen Zahlungsversprechen über Fr. 1'170'000.-- einer Schweizer Bank.
- Fr. 2'700'000.-- Total Kaufpreis

WEITERE KAUFBESTIMMUNGEN

1. Besitzesantritt

Der Besitzesantritt mit Übergang von Nutzen, Lasten und Gefahr für den Käufer findet am 1. Januar 2026 statt.

mt 

2. Eigentumsübertragung

Die Abgabe der Grundbuchanmeldung für die Eigentumsübertragung durch den Verkäufer hat unmittelbar nach Vertragsunterzeichnung sowie nach Wegfall des Vorbehalts gemäss Ziffer 14 der weiteren Kaufbestimmungen zu erfolgen.

3. Handänderungssteuer/Gebühren

Die mit diesem Kauf zusammenhängenden amtlichen Kosten und die Gebühren des Grundbuchamtes für die Beurkundung und die Eintragung im Grundbuch 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. Kapital- bzw. Gewinnsteuer

Eine allfällige Kapital- bzw. Gewinnsteuer geht zulasten des Verkäufers.

5. Gewährleistung

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.

6. Anmerkungen, Dienstbarkeiten und Grundlasten

Der Käufer kennt den Inhalt und die Bedeutung der aufgeführten Anmerkungen, Dienstbarkeiten und Grundlasten.

7. Miet-/Pachtverhältnisse

Der Käufer hat Kenntnis von den Mietverhältnissen bezüglich dem Kaufgrundstück. Diese gehen von Gesetzes wegen mit der Eigentumsübertragung auf ihn über (Art. 261 Abs. 1 OR).

Der Käufer übernimmt sämtliche Schadenersatzansprüche, die aus einer vorzeitigen Kündigung der Mietverhältnisse an den Verkäufer gestellt werden.

8. Künftiges Mietverhältnis

Die Parteien vereinbaren separat ein Mietverhältnis, das erstmals nach acht Jahren bzw. erstmals per 31. Dezember 2034 gekündigt werden kann.

9. Ausseramtliche Abrechnung

Über Grundsteuern, Gebühren, Energievorrat, Gebäudeversicherungsprämien, Mietzinsen etc. in Bezug auf das Kaufgrundstück rechnen die Parteien ausseramtlich per Besitzantritt ab. Die Vertragsparteien verzichten auf eine Abrechnung durch die Gebäudeversicherung St.Gallen (GVSG) gemäss Art. 43bis Abs. 2 VO zum Gesetz über die Gebäudeversicherung.

10. Versicherungen

Die Parteien werden darauf aufmerksam gemacht, dass alle das Kaufgrundstück betreffenden Schaden- und Haftpflichtversicherungen auf den Käufer übergehen, sofern dieser den Versicherungsunternehmen nicht innert 30 Tagen seit der Eigentumsübertragung (Grundbucheintragung) schriftlich mitteilt, dass er den Übergang ablehne. Andererseits sind auch die Versicherungsunternehmen berechtigt, innert 14 Tagen, nachdem sie vom neuen Eigentümer Kenntnis erhalten haben, den Vertrag zu kündigen (Art. 54 des Versicherungsvertragsgesetzes).

Die obligatorische Versicherung der Gebäude bei der Gebäudeversicherung St.Gallen (GVSG) ist davon nicht betroffen.

11. Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung

Die Parteien haben Kenntnis davon, dass nicht alle öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen aus dem Grundbuch hervorgehen. Ob für das Kaufobjekt solche bestehen, ist insbesondere aus den entsprechenden Plänen, Verordnungen oder Verfügungen ersichtlich (Zonen- und Überbauungspläne, Strassenplan, Schutzverordnungen usw.).

12. Elektrische Hausinstallation

Der Käufer nimmt zur Kenntnis, dass gemäss der Verordnung über elektrische Niederspannungsinstallationen (SR 734.27, Anhang Ziffer 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.

13. Gesetzliche Pfandrechte

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.

14. Zustimmung Gemeinderat / Abstimmung

Die Zustimmung der Bürgerschaft zu diesem Vertrag gemäss Art. 7 und Anhang Finanzbefugnisse der Gemeindeordnung bleibt vorbehalten.

Wird die Zustimmung verweigert, so fällt dieser Kaufvertrag für beide Parteien entschädigungslos dahin. Die angefallenen amtlichen Kosten und Gebühren bezahlt der Käufer.

15. Original

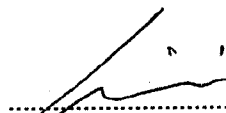
Dieser Kaufvertrag wird in einem Original ausgefertigt. Die Vertragsparteien erhalten je eine Kopie mit Eintragsbescheinigung des Grundbuchamtes.

Ebnat-Kappel, 13. Aug. 2025

Verkäufer:

Aerztehaus Wiese AG

Der Präsident:



Rolf Walter Gimmi

Das Mitglied:



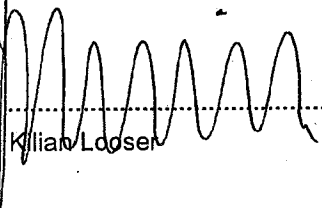
Hans Jakob Aegerter

Käufer:

Politische Gemeinde Nesslau

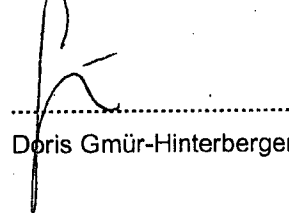
Namens des Gemeinderates:

Der Gemeindepräsident:



Kilian Looser

Die Ratsschreiberin:



Doris Gmür-Hinterberger

Öffentliche Beurkundung

Die Vertragsparteien haben diesen Kaufvertrag gelesen, den Inhalt genehmigt und diese Urkunde unterzeichnet. Sie enthält den mitgeteilten Parteiwillen.

Ebnat-Kappel, 13. Aug. 2025, 11:45 h

Grundbuchverwalter



Reto Hostenstein



Vereinbarung

zwischen der

Politischen Gemeinde Nesslau, vertreten durch Kilian Looser (Gemeindepräsident) und Doris Gmür-Hinterberger (Ratsschreiberin) als Käufer

und

Ärztehaus Wiese AG, Wiesenstrasse 1, 9650 Nesslau, vertreten durch Rolf Gimmi (Präsident des Verwaltungsrates) und Hans Jakob Aegerter (Mitglied des Verwaltungsrates) als Verkäufer

betreffend

Kaufvertrag Liegenschaft Nr. 1751N, Wiesenstrasse 1, 9650 Nesslau

Kaufvertrag

Der Kaufvertrag betreffend Liegenschaft Nr. 1751N wurde am 13. August 2025 von den Parteien beim Grundbuchamt Ebnat-Kappel – Nesslau unterzeichnet und vom Grundbuchverwalter Reto Holenstein öffentlich beurkundet.

Änderung künftiges Mietverhältnis (Ziffer 8 Kaufvertrag)

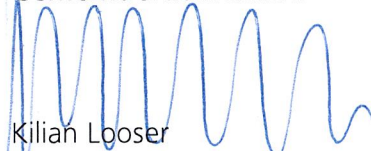
Die Parteien haben im Kaufvertrag rein obligatorisch ein separates Mietverhältnis vereinbart. Dieses kann gemäss Vertrag erstmals nach acht Jahren bzw. per 31. Dezember 2034 gekündigt werden. Der Kaufvertrag weist einen Berechnungsfehler auf. Das Datum der erstmaligen Kündigungsmöglichkeit wird mit dieser Vereinbarung korrigiert. Die Kündigung ist erstmals **nach acht Jahren bzw. per 31. Dezember 2033** möglich (Frist von acht Jahren ab 1. Januar 2026).

Bestandteil Vereinbarung

Diese Vereinbarung wird dem Kaufvertrag beigelegt und bildet einen Nachtrag zum Kaufvertrag.

9650 Nesslau, 6. Oktober 2025

Gemeinderat Nesslau



Kilian Looser
Präsident

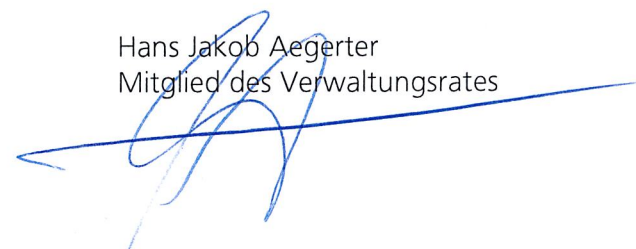


Doris Gmür-Hinterberger
Ratsschreiberin

Ärztehaus Wiese AG



Rolf Gimmi
Präsident des Verwaltungsrates



Hans Jakob Aegerter
Mitglied des Verwaltungsrates