

Gemeinderat

## Protokollauszug

Sitzung vom 20. Oktober 2020  
Beschluss Nr. 373/2020

Registratur 03.06.91  
Liegenschaften der Gemeinde: Bauliches, Unterhalt  
Nicht überbaute Parzellen

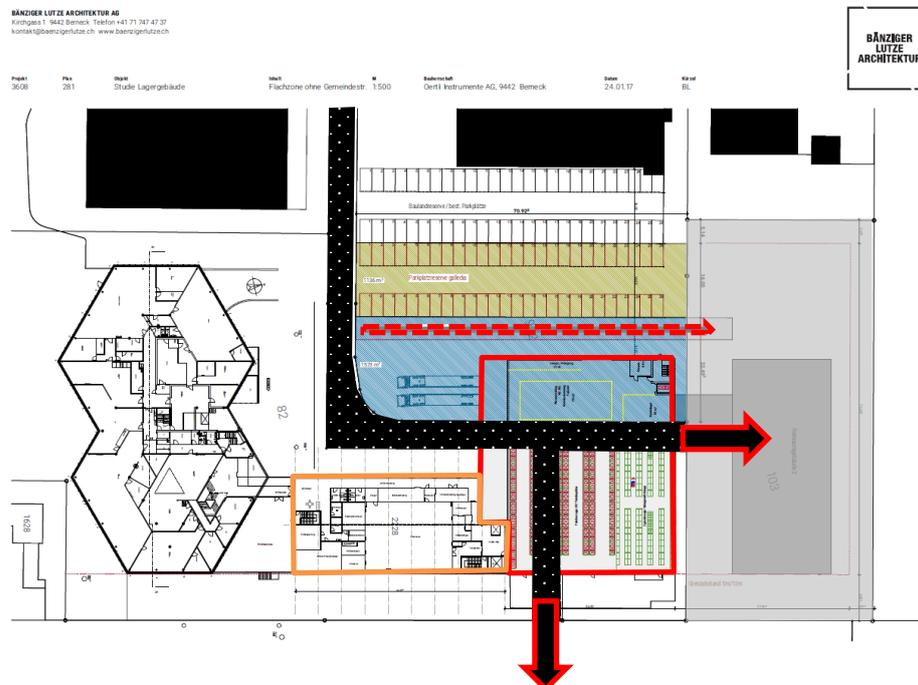
**Geschäft 2016-221**  
**Liegenschaft Nr. 103, Hafnerwisen (Industriezone)**  
**Verkauf Liegenschaft Nr. 103 und Teilverkauf Liegenschaft Nr. 763 an die Oertli Instrumente AG**

Geschäftsvorgang 288/2019; 449/2019; 32/2020

---

### Sachverhalt

- A. Die Oertli-Instrumente AG stellt Maschinen und Geräte für die Augenchirurgie her. Das international sehr erfolgreiche Unternehmen ist seit 1989 in Berneck am Standort Hafnerwisenstrasse 4 tätig. Im Jahr 2009 erweiterte die Oertli-Instrumente AG ihr 1989 eröffnetes Betriebsgebäude um das Reinraumgebäude für rund 5 Mio. Franken.
- B. Aufgrund der betrieblichen Entwicklung gelangte die Oertli-Instrumente AG im 2017 an den Gemeinderat und zeigte die von ihr vorgesehenen Entwicklungsschritte auf:



- 2017/18: Aufstocken des 2009 eröffneten Reinraumgebäudes (orange umrahmt);
- 2018/19: Bau des Lager- und Logistikgebäudes mit unterirdischer Parkgarage (rot umrahmt, hierzu ist der Erwerb der blauen Fläche von der Galedia AG [1'600 m<sup>2</sup>] und eines Teils der Strassenparzelle Nr. 763 der politischen Gemeinde Berneck [200 m<sup>2</sup>] erforderlich sowie die strassenrechtliche Neuerschliessung von Parzelle Nr. 103);
- 2019/20: Bau des zweiten Reinraumgebäudes auf Parzelle Nr. 103 der politischen Gemeinde Berneck (Grundstück graue Fläche mit *grauem Platzplatzhalter* für Neubau).

C. Im Zusammenhang mit den vorgesehenen Entwicklungsschritten der Oertli-Instrumente AG gab der Gemeinderat aufgrund seiner Beratung vom 7. März 2017 dem Unternehmen folgende schriftliche Stellungnahme ab:

*1. Verzicht Rückkaufsrecht betreffend Erwerb von rund 1'600 m<sup>2</sup> von der Galedia AG*

*Der Gemeinderat verzichtet auf die Ausübung des Rückkaufsrechts. Er ersucht Sie, im Gegenzug der Gemeinde ein Vorkaufsrecht einzuräumen.*

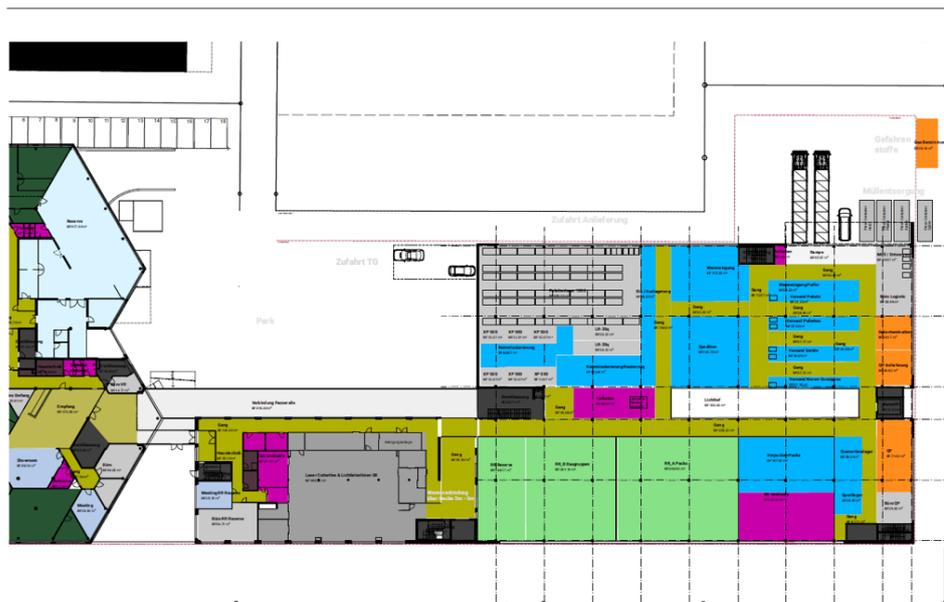
*2. Verlegung der strassenrechtlichen Erschliessung der Mittleren Wisen sowie der Parzelle Nr. 103*

*Der Gemeinderat ist bereit, im Rahmen eines konkreten Bauprojekts Lager- und Logistikgebäude mit einem Teilstrassenplan die Hafnerwissenstrasse zu verlegen. Die Erschliessung der Parzelle Nr. 103 muss mit einem neuen Strassenabschnitt über die Hafnerwissenstrasse zumindest strassenrechtlich sichergestellt sein, auf die Erschliessung einer künftigen GI-Zone auf den Mittleren Wisen über die Hafnerwissenstrasse kann dannzumal verzichtet werden. Der Gemeinderat geht heute davon aus, dass die in diesem Zusammenhang entstehenden Kosten (insbesondere Ersatz Strasse sowie Flächenausgleich Strassenparzelle und Verlegung der Werkleitungen) von der Oertli-Instrumente AG übernommen werden.*

*3. Reservation Parzelle Nr. 103*

*Der Gemeinderat ist bereit, die Parzelle Nr. 103 bis 31. Dezember 2021 für eine Erweiterung der Oertli-Instrumente AG zu reservieren. Er geht davon aus, dass bis spätestens dann ein konkretes Bauprojekt bewilligt ist, das mit den vorhandenen Bodenflächen haushälterisch umgeht.*

D. Am 16. Mai 2019 informierte die Oertli-Instrumente AG über den aktuellen Stand der weiteren Entwicklung. Aufgrund der vorgesehenen Erweiterung der Produktionskapazitäten innert zehn Jahren sah das Unternehmen vor, bis Ende 2019 ein Baugesuch für ein mehrstöckiges Gebäude mit Parkgarage im Tiefgeschoss einzureichen:



Die Oertli-Instrumente AG plante damit, die bereits im Jahr 2017 in Aussicht genommene Erweiterung unter Beanspruchung der Parzelle Nr. 103 der politischen Gemeinde Berneck zu realisieren.

- E. Am 25. Juni 2019 stimmte der Gemeinderat dem Verkauf der Parzelle Nr. 103 sowie eines Teils des Strassengrundstücks Nr. 763 zur Erweiterung der Oertli-Instrumente AG zu. Die Einräumung eines Baurechts ist sachenrechtlich nicht möglich, da die Erweiterung aus betrieblichen Gründen nicht so realisiert werden kann, dass der neue Gebäudekomplex später vom bestehenden Hauptgebäude abgetrennt werden kann. Der Gemeinderat nahm in Aussicht, den Kaufvertrag samt Rückkaufsrecht zum Zeitpunkt der rechtskräftigen Baubewilligung abzuschliessen. Als Nächstes wurden die Kaufpreisverhandlungen aufgenommen.
- F. Am 28. Januar 2020 hiess der Gemeinderat das Ergebnis der Kaufverhandlungen gut. Der vereinbarte m<sup>2</sup>-Preis betrug CHF 370. Ebenfalls wurde eine unentgeltliche Dienstbarkeit für eine Trafostation mit Mittelspannung vereinbart, wobei die Elektra Berneck sich an den Kosten mit CHF 270'000 beteiligt.
- G. Am 11. August 2020 genehmigte der Gemeinderat das Baugesuch der Oertli-Instrumente AG bezüglich die Betriebserweiterung Lean Factory. Die Baubewilligung wurde am 19. August 2020 eröffnet und ist unterdessen rechtskräftig.
- H. Der Verwaltungsrat der Oertli-Instrumente AG entschied am 24. September 2020, das Projekt Lean Factory zu realisieren und hat dabei den Baubeginn auf Januar 2021 festgesetzt.
- I. Das Grundbuchamt Au-Berneck hat aufgrund der Verhandlungsergebnisse folgende Verträge ausgearbeitet:

a) Kaufvertrag mit Rücktrittsklausel über Grundstück Nr. 103 mit 3'460 m<sup>2</sup> zu CHF 1'280'200

# GRUNDBUCHAMT AU-BERNECK

BELEG-NR.

ÖFFENTLICHE URKUNDE

KAUFVERTRAG

---

**Politische Gemeinde Berneck**, mit Sitz in Berneck SG, öffentl.-rechtl. Körperschaft, vertreten durch den Gemeinderat und dieser durch Seelos Bruno, 18.09.1975, männlich, von Berneck SG, Altdorf UR, Tramstr. 29a, 9442 Berneck, Gemeindepräsident, und Frei Shaleen, Gemeinderatsschreiberin, geboren 20.09.1991, weiblich, von Diepoldsau-Schmitter SG, Wislistr. 3b, 9442 Berneck

nachstehend **Verkäufer** genannt

verkauft an

**Oertli-Instrumente AG**, mit Sitz in Berneck SG, Unternehmens-Identifikationsnummer CHE-107.260.301, Hafnerwisenstr. 4, 9442 Berneck, vertreten durch Bosshard Christoph, geboren 19.09.1968, männlich, von Wila ZH, Möttelistr. 61, 8400 Winterthur, und Posthumus Armand, geboren 09.07.1970, männlich, von Niederbüren SG, Gartenstr. 18, 9326 Horn TG, beide mit Kollektivunterschrift zu zweien

nachstehend **Käufer** genannt

nachbeschriebenes Grundstück:

## **Grundbuch Gemeinde Berneck**

### **Liegenschaft Nr. 103, E-GRID CH807768787427**

Plan Nr. 2, Berneck  
3'460 m<sup>2</sup>, Acker/Wiese/Weide (3'460 m<sup>2</sup>)  
Mutationsnr. BB001346, 11.10.2018 Beleg 276

### **Erwerbstitel**

Kauf 23.08.1966 Beleg 16/223  
Kauf 19.12.1972 Beleg 333  
Kauf 26.11.1973 Beleg 255  
Kauf 26.08.2009 Beleg 223

### **Anmerkungen**

Perimeter zum Littenbach-Aecheli  
08.05.1969 Beleg 138, ID 2, EREID CH910790358

Perimeter und Pfandrecht gem. Rheinebene Meliorationsgesetz  
09.06.1969 Beleg 175, ID 1, EREID CH910790257

### **Vormerkungen**

Keine

### **Dienstbarkeiten und Grundlasten**

Recht: Fuss- und Fahrwegrecht  
zulasten Grundstück Nr. 1082, EGRID CH476877887419  
28.04.1988 Beleg 111, ID 5/46, EREID CH9107592365

Last: Grenzabstandserweiterung  
zugunsten Grundstück Nr. 104, EGRID CH816878747711  
26.08.2009 Beleg 223, ID 10/64, EREID CH9107647063

### **Grundpfandrechte**

Keine

### **Hinweis**

In Bezug auf allfällig bestehende Strassen- und Wegunterhaltungspflichten gemäss Art. 55  
Abs. 2 Strassengesetz wird auf den Gemeindestrassenplan verwiesen.

Der **Kaufpreis** beträgt Fr. 370.-- pro Quadratmeter, somit für 3'460 m2 total **Fr. 1'280'200.--** (in Worten Franken einmillionzweihundertachtzigtausendzweihundert 00/100) und wird wie folgt getilgt:

Fr. 1'280'200.-- durch Überweisung per Datum des Grundbucheintrages auf das Konto IBAN CH76 0900 0000 9000 8922 9, bei der PostFinance AG, in St. Gallen, lautend auf die Politische Gemeinde Berneck.

Für diesen Betrag übergibt der Käufer dem Verkäufer vor der Eigentumsübertragung ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen einer Schweizer Bank.

---

**Fr. 1'280'200.-- Total Kaufpreis**

---

#### **Weitere Vertragsbestimmungen**

1. Der Besitzesantritt mit Übergang von Nutzen, Lasten und Gefahr für den Käufer findet mit dem Grundbucheintrag statt.
2. Die Abgabe der Grundbuchanmeldung für die Eigentumsübertragung durch den Verkäufer hat zu erfolgen, wenn:
  - a) der Kaufpreis mittels unwiderruflichem Zahlungsverprechen sichergestellt oder vollständig bezahlt ist
  - b) der Vorbehalt gemäss nachstehender Ziffer 15 erfüllt ist.

Das exakte Datum der Eigentumsübertragung wird von den Parteien in gemeinsamer Absprache festgelegt, und zwar in Abstimmung auf den Zeitpunkt des Baubeginns der geplanten Betriebserweiterung des Käufers (gemäss Baubewilligung Nr. 282/2020 vom 11.08.2020). Der Vertrag ist bis spätestens 31. Dezember 2021 zu erfüllen, sofern der Käufer nicht bis dann vom Rücktrittsrecht Gebrauch macht (siehe nachstehend Ziffer 14).

3. Die Vertragsparteien vereinbaren, dass sie die Handänderungssteuer von 1 % von Fr. 1'280'200.--, die Beurkundungs- und Grundbuchgebühren sowie die weiteren im Zusammenhang mit diesem Rechtsgeschäft entstehenden amtlichen Kosten gemeinsam je zur Hälfte bezahlen.

Sie nehmen zur Kenntnis, dass von Gesetzes wegen ausschliesslich der Käufer handänderungssteuerpflichtig ist (Art. 242 Abs. 1 StG), die Veranlagungsverfügung deshalb dem Käufer zu eröffnen ist, der Verkäufer für die Handänderungssteuer solidarisch haftet und ein gesetzliches Pfandrecht zugunsten der Politischen Gemeinde besteht.

4. Die Politische Gemeinde ist gemäss Art. 80 Bst. d StG von der Grundstückgewinnsteuer befreit.
5. 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) sowie die Überbaubarkeit nach dem öffentlichen Recht oder des privaten Nachbarrechts.

Die Vertragsparteien 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 Vertragsparteien ist die Bedeutung dieser Bestimmungen bekannt.

6. Der Käufer kennt den Inhalt und die Bedeutung der aufgeführten Anmerkungen und Dienstbarkeiten. Den Vertragsparteien ist bekannt, dass die Dienstbarkeiten nebensächliche Leistungspflichten (Art. 730 Abs. 2 ZGB i.V.m. Art. 21 Abs. 2 SchIT ZGB) und/oder abweichende Vereinbarungen der Unterhaltspflichten (Art. 741 Abs. 1 und 2 ZGB) enthalten können, welche auch für den Käufer verbindlich sind. Der Käufer nimmt ferner zur Kenntnis, dass gestützt auf Art. 691 Abs. 3 und Art. 676 Abs. 3 ZGB Durchleitungs- bzw. Leitungsbaurechte auch ohne Grundbucheintrag bestehen und einem gutgläubigen Erwerber entgegengehalten werden können.
7. Der Verkäufer bestätigt, dass keine Miet- oder Pachtverhältnisse bezüglich des Kaufgrundstückes bestehen. Das bisherige Pachtverhältnis mit Landwirt Arnold Schmidheiny, Kobelstr. 5, 9442 Berneck, wurde rechtsgültig aufgelöst.
8. Bereits vom Verkäufer für das laufende Jahr bezahlte Grundsteuern und Perimeter werden beim Eigentumsübergang unter den Parteien nicht verrechnet und nicht entschädigt.
9. 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.

10. Die Vertragsparteien haben Kenntnis davon, dass nicht alle öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen aus dem Grundbuch hervorgehen. Ob für das Kaufgrundstück solche bestehen, ist insbesondere aus den entsprechenden Plänen, Verordnungen oder Verfügungen ersichtlich (Zonen- und Überbauungspläne, Strassenplan, Schutzverordnungen, Gewässer usw.).
11. Der Käufer erklärt, dass das zu erwerbende Grundstück Berneck Nr. 103 ausschliesslich für die Ausübung einer wirtschaftlichen Tätigkeit eines Unternehmens im Sinne von Art. 2 Abs. 2 Bst. a BewG dient (Projektierte und bewilligte Betriebserweiterung durch Anbau eines Produktions-, Lager- und Logistikgebäudes mit Büro- und Schulungsräumen, Anlieferung, Tiefgarage und Parkplätzen sowie einer Transformatorenstation). Diese zusätzlich zu erwerbende Fläche von 3460 m<sup>2</sup>, welche anschliessend mit dem bereits vollständig zu Betriebszwecken genutzten Grundstück Nr. 82 vereinigt wird, wird nicht mit Wohnungen überbaut.

Der Käufer erklärt, dass er über die verwaltungs-, zivil- und strafrechtlichen Folgen (vgl. Art. 25 ff. BewG) einer falschen Erklärung informiert wurde.

Es gelten u.a. folgende Strafbestimmungen:

Art. 29 BewG:

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 Fr. 50'000.- bestraft.

12. Der Käufer verpflichtet sich hiermit, zulasten des Grundstücks Berneck Nr. 82 ein Mitbenützungsrecht an der neu zu erstellenden Transformatorstation zugunsten der Politischen Gemeinde Berneck als unbefristete Personaldienstbarkeit zu begründen und nach erfolgter Eigentumsübertragung und Vereinigung der Grundstücke im Grundbuch eintragen zu lassen. Der Standort der geplanten Trafostation ergibt sich aus dem beiliegenden Plan, welcher von den Vertragsparteien als Bestandteil dieses Kaufvertrages unterzeichnet und anerkannt wird. Die belastete Grundstücksfläche ist im Plan gelb eingezeichnet.

Im Gegenzug beteiligt sich die Politische Gemeinde Berneck mit einer Entschädigung von total maximal Fr. 270'000.-- (in Worten Franken zweihundertsiebzigttausend 00/100) im Sinn eines Kostendachs am Bau der Transformatorstation. Diese Entschädigung wird dem Eigentümer von Grundstück Berneck Nr. 82 unmittelbar nach Fertigstellungsanzeige ans Eidg. Starkstrominspektorat (ESTI) verrechnet.

13. Der Käufer räumt dem Verkäufer am Grundstück Berneck Nr. 103 das Rückkaufsrecht auf die Dauer von fünf Jahren ein, falls die Betriebserweiterung gemäss Baubewilligung vom Nr. 282/2020 vom 11.08.2020 nicht realisiert würde. Das Rückkaufsrecht wird in einem separaten Vertrag vereinbart und ist gleichzeitig mit der Eigentumsübertragung im Grundbuch vorzumerken.
14. Die Vertragsparteien vereinbaren folgende einseitige Rücktrittsmöglichkeiten:
- a) Der Verkäufer ist berechtigt, von diesem Kaufvertrag entschädigungslos zurückzutreten, wenn das unwiderrufliche Zahlungsversprechen für die Kaufpreiszahlung nicht termingerecht vor der geplanten Eigentumsübertragung vorliegt.
  - b) Der Käufer ist berechtigt, bis spätestens 31.12.2021 entschädigungslos von diesem Kaufvertrag zurückzutreten.

In beiden Fällen bezahlt der Käufer sämtliche sich aus diesem Vertrag ergebenden Beurkundungs- und Grundbuchgebühren.

15. Dieses Rechtsgeschäft unterliegt gemäss Art. 36 Gemeindeordnung der Politischen Gemeinde Berneck (Anhang Finanzbefugnisse) dem fakultativen Finanzreferendum. Der Gemeinderat Berneck hat das Rechtsgeschäft an der Sitzung vom 20.10.2020 genehmigt. Wird das Referendum ergriffen und sollte der vorliegende Kaufvertrag nachfolgend von der Bürgerschaft abgelehnt werden, so fällt dieser Kaufvertrag für beide Vertragsparteien entschädigungslos dahin. Die angefallenen amtlichen Kosten bezahlt in diesem Fall die Politische Gemeinde Berneck.
16. Gemäss amtlicher Schätzung vom 31.10.2013 beträgt der Verkehrswert für das Kaufgrundstück total Fr. 761'000.--.
- Die Parteien erklären sich mit der Aufführung des Verkehrswertes ausdrücklich einverstanden.
17. Dieser Vertrag wird in einem Original ausgefertigt. Die Vertragsparteien erhalten je eine Kopie mit Eintragungsbescheinigung des Grundbuchamtes Au-Berneck.

9434 Au,

Der Verkäufer:  
**Politische Gemeinde Berneck**

Der Käufer:  
**Oertli-Instrumente AG**

Seelos Bruno

Frei Shaleen

Bosshard Christoph

Posthumus Armand

### **Öffentliche Beurkundung**

Die Vertragsparteien haben diesen Kaufvertrag gelesen, den Inhalt und die Beilagen (1 Plan und Baubewilligung) genehmigt, und diese Urkunde samt Beilagen unterzeichnet. Sie enthält den mitgeteilten Parteiwillen.

9434 Au, ,                   Uhr

Der Grundbuchverwalter

Peter Jüstrich

**b) Kaufvertrag mit Rücktrittsklausel über Teilgrundstück Nr. 763 mit zirka 828 m2 zu CHF 306'360**

**GRUNDBUCHAMT AU-BERNECK**

BELEG-NR.

**ÖFFENTLICHE URKUNDE**

**KAUFVERTRAG  
MIT ZIRKA-MASS**

---

**Politische Gemeinde Berneck**, mit Sitz in Berneck SG, öffentl.-rechtl. Körperschaft, vertreten durch den Gemeinderat und dieser durch Seelos Bruno, 18.09.1975, männlich, von Berneck SG, Altdorf UR, Tramstr. 29a, 9442 Berneck, Gemeindepräsident, und Frei Shaleen, Gemeinderatsschreiberin, geboren 20.09.1991, weiblich, von Diepoldsau-Schmitter SG, Wislistr. 3b, 9442 Berneck

nachstehend **Verkäufer** genannt (als Eigentümer von Grundstück Nr. 763)

verkauft an

**Oertli-Instrumente AG**, mit Sitz in Berneck SG, Unternehmens-Identifikationsnummer CHE-107.260.301, Hafnerwisenstr. 4, 9442 Berneck, vertreten durch Bosshard Christoph, geboren 19.09.1968, männlich, von Wila ZH, Möttelistr. 61, 8400 Winterthur, und Posthumus Armand, geboren 09.07.1970, männlich, von Niederbüren SG, Gartenstr. 18, 9326 Horn TG, beide mit Kollektivunterschrift zu zweien

nachstehend **Käufer** genannt (als Eigentümer von Grundstück Nr. 82)

nachbeschriebenes Teilgrundstück:

### **Grundbuch Gemeinde Berneck**

Zirka 828 m2      Strasse/Weg, Gartenanlage

abgetrennt von Grundstück Nr. 763  
vereinigt mit Grundstück Nr. 82

Grenzen      Verkauft wird die im beiliegenden Situationsplan Projekt 3713 Plan 515.8  
im Massstab 1:500 vom 10.07.2020 grün eingefärbte Teilfläche. Der Situa-  
tionsplan bildet Bestandteil dieses Kaufvertrages.

Auf den Zeitpunkt des Baubeginns der geplanten Betriebserweiterung ge-  
mäss Baubewilligung Nr. 282/2020 vom 11.08.2020 auf den Grundstücken  
Berneck Nrn. 82, 103 und 1833 werden die definitiven Grenzen und die ge-  
naue Erwerbsfläche in einer Mutationsurkunde festgehalten. Die Parteien  
anerkennen den Mutationsplan des Nachführungsgeometers als verbind-  
lich.

Lage      Hafnerwisenstrasse, 9442 Berneck

#### **Erwerbstitel**

Kauf 27.08.1966 Beleg 16/223

Kauf 19.12.1972 Beleg 333

Kauf 26.11.1973 Beleg 255

Kauf 13.06.1990 Beleg 110

### **Bereinigung der Rechte und Lasten**

#### **Anmerkungen**

##### auf Nr. 763

Perimeter zum Littenbach-Aecheli  
08.05.1969 Beleg 138, ID 2, EREID CH910790358

*Die Anmerkung hat gemäss Eintrag und Beleg auf beide Teilgrundstücke Bezug. Der Verkäufer beantragt, die Anmerkung auf dem Grundstück Nr. 763 bestehen zu lassen und auf das vereinigte Grundstück Nr. 82 zu übertragen wo diese bereits eingetragen ist.*

Perimeter und Pfandrecht gem. Rheinebene Meliorationsgesetz  
09.06.1969 Beleg 175, ID 1, EREID CH910790257

*Die Anmerkung hat gemäss Eintrag und Beleg auf beide Teilgrundstücke Bezug. Der Verkäufer beantragt, die Anmerkung auf dem Grundstück Nr. 763 bestehen zu lassen und auf das vereinigte Grundstück Nr. 82 zu übertragen wo diese bereits eingetragen ist.*

auf Nr. 82

Perimeter zum Littenbach-Aecheli  
08.05.1969 Beleg 138, ID 2, EREID CH910790358

*Der Käufer beantragt, die Anmerkung auf dem Grundstück Nr. 82 bestehen zu lassen.*

Perimeter und Pfandrecht gem. Rheinebene Meliorationsgesetz  
09.06.1969 Beleg 175, ID 1, EREID CH910790257

*Der Käufer beantragt, die Anmerkung auf dem Grundstück Nr. 82 bestehen zu lassen.*

Baubewilligung mit Auflagen  
15.08.1988 Beleg 257, ID 33, EREID CH910797163

*Der Käufer beantragt, die Anmerkung auf dem Grundstück Nr. 82 bestehen zu lassen.*

**Vormerkungen**

auf Nr. 763

Keine

auf Nr. 82

Keine

**Dienstbarkeiten und Grundlasten**

auf Nr. 763

Last: Durchleitungsrecht  
zugunsten GRAVAG Energie AG, EGBPID CH716876747763, mit Sitz in St. Margrethen SG,  
Unternehmens-Identifikationsnummer CHE-101.806.331  
24.06.1981 Beleg 151, ID 4/53, EREID CH9107127359

*Die Dienstbarkeit hat gemäss Eintrag und Beleg auf das abzutrennende Teilgrundstück keinen Bezug. Der Verkäufer beantragt, die Dienstbarkeit auf dem Grundstück Nr. 763 bestehen zu lassen und auf dem abzutrennenden Teilgrundstück zu löschen.*

auf Nr. 82

Last: Durchleitungsrecht  
zugunsten Abwasserwerk Rosenbergsau, EGBPID CH797477906878,  
öffentl.-rechtl. Körperschaft  
06.01.1970 Beleg 10, ID 3/10, EREID CH9107233256

*Die Dienstbarkeit wird durch den Flächenzuwachs nicht betroffen. Der Käufer beantragt, die Dienstbarkeit auf dem vereinigten Grundstück Nr. 82 bestehen zu lassen.*

Recht/Last: Fuss- und Fahrwegrecht  
zugunsten und zulasten Grundstück Nr. 1906, EGRID CH259774776817  
13.12.1990 Beleg 227, ID 6/44, EREID CH9107683467

*Die Dienstbarkeit wird durch den Flächenzuwachs nicht betroffen. Die erwerbende Partei erklärt, dass durch den Flächenzuwachs keine (erhebliche) Mehrbelastung beim belasteten Grundstück eintritt. Das gegenseitige Fuss- und Fahrwegrecht bezieht sich allein auf die Bodenfläche zwischen den Gebäuden auf den Grundstücken Nr. 82 und 1906 und kann auch nach der Flächenvergrößerung von Nr. 82 nicht wesentlich mehr durch das vergrößerte Grundstück Nr. 82 beansprucht werden. Sie beantragt, die Dienstbarkeit auf dem vereinigten Grundstück Nr. 82 bestehen zu lassen.*

### **Grundpfandrechte**

auf Nr. 763

Keine

auf Nr. 82

Pfandstelle 1

Fr. 3'000'000.-- Inhaber-Papierschuldbrief Nr. 4539, EREID CH9107189468,  
Höchstzinsfuss 10 %  
24.10.2003 Beleg 229

*Dieser Inhaber-Papier-Schuldbrief ist derzeit nicht belehnt und wird durch den Eigentümer vorgängig gelöscht.*

### **Hinweis**

In Bezug auf allfällig bestehende Strassen- und Wegunterhaltungspflichten gemäss Art. 55 Abs. 2 Strassengesetz wird auf den Gemeindestrassenplan verwiesen.

Der **Kaufpreis** beträgt **Fr. 370.-- pro Quadratmeter**, somit für total zirka 828 m<sup>2</sup> insgesamt **zirka Fr. 306'360.--** (in Worten zirka Franken dreihundertundsechstausenddreihundertsechzig 00/100) und wird wie folgt getilgt:

Fr. 306'360.-- durch Überweisung per Datum des Grundbucheintrages auf das Konto IBAN CH76 0900 0000 9000 8922 9, bei der PostFinance AG, in St. Gallen, lautend auf die Politische Gemeinde Berneck.

Für diesen Betrag übergibt der Käufer dem Verkäufer vor der Eigentumsübertragung ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen einer Schweizer Bank.

---

**Fr. 306'360.-- Total Kaufpreis**

---

Ein allfälliges Mehr- oder Mindermass, welches sich aufgrund der definitiven Vermessung vor der Festlegung des Baubeginns ergibt, wird unter den Parteien gegenseitig zum Preis von Fr. 370.--/m<sup>2</sup> verrechnet und entschädigt.

#### **Weitere Vertragsbestimmungen**

1. Der Besitzeserwerb mit Übergang von Nutzen, Lasten und Gefahr für den Käufer findet mit der Grundbucheintragung statt.
2. Die definitiven Grenzen und die genaue Kauffläche werden in einer Mutationsurkunde durch den Geometer nach der Festlegung des Zeitpunktes des Baubeginns der geplanten Betriebserweiterung gemäss Baubewilligung Nr. 282/2020 vom 11.08.2020 auf den Grundstücken Berneck Nrn. 82, 103 und 1833 festgelegt.  
Der Käufer hat dem Grundbuchamt den Zeitpunkt des geplanten Baubeginns mitzuteilen. Das Grundbuchamt Au-Berneck erteilt hierauf dem Geometer den Vermessungs- und Vermarkungsauftrag. Die vom Geometer dann zum definitiven ermittelte Bodenfläche des Kaufgrundstückes gilt für die Parteien als verbindlich.
3. Die Abgabe der Grundbuchanmeldung für die Eigentumsübertragung durch den Verkäufer hat zu erfolgen, wenn:
  - a) der Kaufpreis mittels unwiderruflichem Zahlungsverprechen sichergestellt oder vollständig bezahlt ist
  - b) der Vorbehalt gemäss nachstehender Ziffer 15 erfüllt ist.

Das exakte Datum der Eigentumsübertragung wird von den Parteien in gemeinsamer Absprache festgelegt, und zwar in Abstimmung auf den Zeitpunkt des Baubeginns der geplanten Erweiterungsbauten des Käufers (gemäss Baubewilligung Nr. 282/2020 vom 11.08.2020). Der Vertrag ist bis spätestens 31. Dezember 2021 zu erfüllen, sofern der Käufer nicht bis dann vom Rücktrittsrecht Gebrauch macht (siehe nachstehend Ziffer 14).

4. Die Vertragsparteien vereinbaren, dass sie die Handänderungssteuer von 1 % vom definitiven Kaufpreis, die Beurkundungs- und Grundbuchgebühren sowie die weiteren im Zusammenhang mit diesem Rechtsgeschäft entstehenden amtlichen Kosten gemeinsam je zur Hälfte bezahlen.

Sie nehmen zur Kenntnis, dass von Gesetzes wegen ausschliesslich der Käufer handänderungssteuerpflichtig ist (Art. 242 Abs. 1 StG), die Veranlagungsverfügung deshalb dem Käufer zu eröffnen ist, der Verkäufer für die Handänderungssteuer solidarisch haftet und ein gesetzliches Pfandrecht zugunsten der Politischen Gemeinde besteht.

5. Die Kosten für die Vermessung und Vermarkung durch den Geometer bezahlt der Käufer allein.
6. Die Politische Gemeinde ist gemäss Art. 80 Bst. d StG von der Grundstückgewinnsteuer befreit.
7. Der Käufer übernimmt das Kaufobjekt 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) sowie die Überbaubarkeit nach dem öffentlichen Recht oder des privaten Nachbarrechts.

Die Vertragsparteien 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 Vertragsparteien ist die Bedeutung dieser Bestimmungen bekannt.

8. Der Verkäufer erklärt, dass kein Miet- oder Pachtverhältnis bezüglich des Kaufobjektes besteht.
9. Bereits vom Verkäufer für das laufende Jahr bezahlte Grundsteuern und Perimeter werden beim Eigentumsübergang unter den Parteien nicht verrechnet und nicht entschädigt.
10. 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.

11. Die Vertragsparteien 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, Gewässer usw.).
12. Der Käufer erklärt, dass die zu erwerbende Teilfläche ab Grundstück Berneck Nr. 763 ausschliesslich für die Ausübung einer wirtschaftlichen Tätigkeit eines Unternehmens im Sinne von Art. 2 Abs. 2 Bst. a BewG dient (Projektierter und bewilligter Betriebserweiterung durch Anbau eines Produktions-, Lager- und Logistikgebäudes mit Büro- und Schulungsräumen, Anlieferung, Tiefgarage und Parkplätzen sowie einer Transformatorstation). Diese zusätzlich zu erwerbende Fläche von zirka 828 m<sup>2</sup>, welche anschliessend mit dem bereits vollständig zu Betriebszwecken genutzten Grundstück Nr. 82 vereinigt wird, wird nicht mit Wohnungen überbaut.

Der Käufer erklärt, dass er über die verwaltungs-, zivil- und strafrechtlichen Folgen (vgl. Art. 25 ff. BewG) einer falschen Erklärung informiert wurde.

Es gelten u.a. folgende Strafbestimmungen:

Art. 29 BewG:

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 Fr. 50'000.-- bestraft.

13. Der Käufer räumt dem Verkäufer am Kaufobjekt (an 828 m2 Teilfläche gemäss grüner Einzeichnung im beiliegenden Situationsplan) das Rückkaufsrecht auf die Dauer von fünf Jahren ein, falls die Betriebserweiterung gemäss Baubewilligung vom Nr. 282/2020 vom 11.08.2020 nicht realisiert würde. Das Rückkaufsrecht wird in einem separaten Vertrag vereinbart und ist gleichzeitig mit der Eigentumsübertragung im Grundbuch vorzumerken.
14. Die Vertragsparteien vereinbaren folgende einseitige Rücktrittsmöglichkeiten:
  - a) Der Verkäufer ist berechtigt, von diesem Kaufvertrag entschädigungslos zurückzutreten, wenn das unwiderrufliche Zahlungsverprechen für die Kaufpreiszahlung nicht termingerecht vor der geplanten Eigentumsübertragung vorliegt.
  - b) Der Käufer ist berechtigt, bis spätestens 31.12.2021 entschädigungslos von diesem Kaufvertrag zurückzutreten.In beiden Fällen bezahlt der Käufer sämtliche sich aus diesem Vertrag ergebenden Beurkundungs- und Grundbuchgebühren, sowie allfällig angefallene Vermessungskosten des Geometers.
15. Dieses Rechtsgeschäft unterliegt gemäss Art. 36 Gemeindeordnung der Politischen Gemeinde Berneck (Anhang Finanzbefugnisse) dem fakultativen Finanzreferendum. Der Gemeinderat Berneck hat das Rechtsgeschäft an der Sitzung vom 20.10.2020 genehmigt. Wird das Referendum ergriffen und sollte der vorliegende Kaufvertrag nachfolgend von der Bürgerschaft abgelehnt werden, so fällt dieser Kaufvertrag für beide Vertragsparteien entschädigungslos dahin. Die angefallenen amtlichen Kosten bezahlt in diesem Fall die Politische Gemeinde Berneck.
16. Dieser Vertrag wird in einem Original ausgefertigt. Die Vertragsparteien erhalten je eine Kopie mit Eintragungsbescheinigung des Grundbuchamtes Au-Berneck.

9434 Au,

Der Verkäufer:

**Politische Gemeinde Berneck**

Der Käufer:

**Oertli-Instrumente AG**

Seelos Bruno

Frei Shaleen

Bosshard Christoph

Posthumus Armand

### **Öffentliche Beurkundung**

Die Vertragsparteien haben diesen Kaufvertrag mit Zirka-Mass gelesen und die Beilagen (1 Situationsplan und Baubewilligung) eingesehen, den Inhalt genehmigt sowie diese Urkunde und die Beilagen unterzeichnet. Sie enthalten den mitgeteilten Parteiwillen.

9434 Au, ,                    Uhr

Der Grundbuchverwalter

Peter Jüstrich

**c) Abtretungsvertrag mit Zirka-Mass über Teilgrundstück Nr. 82 der Oertli-Instrumente AG unentgeltlich an die politische Gemeinde Berneck (Wendeanlage für Hafnerwisenstrasse)**

**GRUNDBUCHAMT AU-BERNECK**

BELEG-NR.

**ÖFFENTLICHE URKUNDE**

**ABTRETUNGSVERTRAG  
MIT ZIRKA-MASS**

---

**Oertli-Instrumente AG**, mit Sitz in Berneck SG, Unternehmens-Identifikationsnummer CHE-107.260.301, Hafnerwisenstr. 4, 9442 Berneck, vertreten durch Bosshard Christoph, geboren 19.09.1968, männlich, von Wila ZH, Mötelistr. 61, 8400 Winterthur, und Posthumus Armand, geboren 09.07.1970, männlich, von Niederbüren SG, Gartenstr. 18, 9326 Horn TG, beide mit Kollektivunterschrift zu zweien

nachstehend **Veräusserer** genannt (als Eigentümer von Grundstück Berneck Nr. 82)

tritt ab an

**Politische Gemeinde Berneck**, mit Sitz in Berneck SG, öffentl.-rechtl. Körperschaft, vertreten durch den Gemeinderat und dieser durch Seelos Bruno, 18.09.1975, männlich, von Berneck SG, Altdorf UR, Tramstr. 29a, 9442 Berneck, Gemeindepräsident, und Frei Shaleen, Gemeinderatsschreiberin, geboren 20.09.1991, weiblich, von Diepoldsau-Schmitter SG, Wislistr. 3b, 9442 Berneck

nachstehend **Erwerber** genannt (als Eigentümer von Grundstück Berneck Nr. 763)

nachbeschriebenes Teilgrundstück:

### **Grundbuch Gemeinde Berneck**

Zirka 65 m2 Übrige befestigte Fläche

abgetrennt von Grundstück Nr. 82  
vereinigt mit Grundstück Nr. 763

Grenzen Abgetreten wird die im beiliegenden Situationsplan Projekt 3713 Plan 515.8 im  
Massstab 1:500 vom 10.07.2020 gelb eingefärbte Teilfläche. Der Situations-  
plan bildet Bestandteil dieses Abtretungsvertrages.

Auf den Zeitpunkt des Baubeginns der geplanten Betriebserweiterung gemäss  
Baubewilligung Nr. 282/2020 vom 11.08.2020 auf den Grundstücken Berneck  
Nrn. 82, 103 und 1833 und nach Festlegung des Baubeginns werden die defi-  
nitiven Grenzen und die genaue Erwerbsfläche in einer Mutationsurkunde  
festgehalten. Die Parteien anerkennen den Mutationsplan des Nachführungs-  
geometers als verbindlich.

Lage Hafnerwisenstrasse, 9442 Berneck

### **Erwerbstitel**

Kauf 08.07.1988 Beleg 214

Kauf 14.12.2007 Beleg 390

### **Bereinigung der Rechte und Lasten**

#### **Anmerkungen**

auf Nr. 82

Perimeter zum Littenbach-Aecheli  
08.05.1969 Beleg 138, ID 2, EREID CH910790358

*Die Anmerkung hat gemäss Eintrag und Beleg auf beide Teilgrundstücke Bezug. Der  
Veräusserer beantragt, die Anmerkung auf dem Grundstück Nr. 82 bestehen zu lassen  
und auf das vereinigte Grundstück Nr. 763 zu übertragen wo diese bereits eingetragen  
ist.*

Perimeter und Pfandrecht gem. Rheinebene Meliorationsgesetz  
09.06.1969 Beleg 175, ID 1, EREID CH910790257

*Die Anmerkung hat gemäss Eintrag und Beleg auf beide Teilgrundstücke Bezug. Der  
Veräusserer beantragt, die Anmerkung auf dem Grundstück Nr. 82 bestehen zu lassen  
und auf das vereinigte Grundstück Nr. 763 zu übertragen wo diese bereits eingetragen  
ist.*

Baubewilligung mit Auflagen  
15.08.1988 Beleg 257, ID 33, EREID CH910797163

*Die Anmerkung hat gemäss Eintrag und Beleg nur auf das Restgrundstück Nr. 82 Bezug. Der Veräusserer beantragt, die Anmerkung auf dem Grundstück Nr. 82 bestehen zu lassen und nicht das vereinigte Grundstück Nr. 763 zu übertragen.*

auf Nr. 763

Perimeter zum Littenbach-Aecheli  
08.05.1969 Beleg 138, ID 2, EREID CH910790358

*Der Käufer beantragt, die Anmerkung auf dem Grundstück Nr. 763 bestehen zu lassen.*

Perimeter und Pfandrecht gem. Rheinebene Meliorationsgesetz  
09.06.1969 Beleg 175, ID 1, EREID CH910790257

*Der Käufer beantragt, die Anmerkung auf dem Grundstück Nr. 763 bestehen zu lassen.*

**Vormerkungen**

auf Nr. 82 und Nr. 763

Keine

**Dienstbarkeiten und Grundlasten**

auf Nr. 82

Last: Durchleitungsrecht  
zugunsten Abwasserwerk Rosenbergsau, EGBPID CH797477906878,  
öffentl.-rechtl. Körperschaft  
06.01.1970 Beleg 10, ID 3/10, EREID CH9107233256

*Die Dienstbarkeit hat gemäss Eintrag und Beleg auf das abzutrennende Teilgrundstück keinen Bezug. Die veräussernde Partei beantragt, die Dienstbarkeit auf dem Grundstück Nr. 82 bestehen zu lassen und auf dem abzutrennenden Teilgrundstück zu löschen.*

Recht/Last: Fuss- und Fahrwegrecht  
zugunsten und zulasten Grundstück Nr. 1906, EGRID CH259774776817  
13.12.1990 Beleg 227, ID 6/44, EREID CH9107683467

*Die Dienstbarkeit hat gemäss Eintrag und Beleg auf das abzutrennende Teilgrundstück keinen Bezug. Die veräussernde Partei beantragt, die Dienstbarkeit als Recht und Last auf dem Grundstück Nr. 82 bestehen zu lassen und auf dem abzutrennenden Teilgrundstück zu löschen. In Bezug auf das Recht erteilt sie hiermit die Teillöschungsbeihiligung für das abzutrennende Teilgrundstück.*

auf Nr. 763

Last: Durchleitungsrecht  
zugunsten GRAVAG Energie AG, EGBPID CH716876747763, mit Sitz in St. Margrethen SG,  
Unternehmens-Identifikationsnummer CHE-101.806.331  
24.06.1981 Beleg 151, ID 4/53, EREID CH9107127359

*Die Dienstbarkeit hat gemäss Eintrag und Beleg auf das erwerbende Teilgrundstück keinen Bezug. Die Erwerber beantragt, die Dienstbarkeit auf dem Grundstück Nr. 763 bestehen zu lassen.*

### **Grundpfandrechte**

#### auf Nr. 82

Pfandstelle 1

Fr. 3'000'000.-- Inhaber-Papierschuldbrief Nr. 4539, EREID CH9107189468,  
Höchstzinsfuss 10 %  
24.10.2003 Beleg 229

*Dieser unbelehnte Inhaber-Papierschuldbrief wird vorgängig auf Anmeldung des Eigentümers gelöscht.*

#### auf Nr. 763

Keine

### **Hinweis**

In Bezug auf allfällig bestehende Strassen- und Wegunterhaltungspflichten gemäss Art. 55 Abs. 2 Strassengesetz wird auf den Gemeindestrassenplan verwiesen.

### **Mitteilungen**

- Mitteilung gem. Art. 98 PBG (Planungs- und Baugesetz) an Gemeinderat Berneck

### **Weitere Vertragsbestimmungen**

1. Die Abtretung der Teilfläche von zirka 65 m<sup>2</sup> erfolgt unentgeltlich. Auch ein allfälliges Mehr- oder Mindermass, welches sich aufgrund der definitiven Vermessung nach Erhalt der rechtskräftigen Baubewilligung und Festlegung des Baubeginns ergibt, wird unter den Parteien gegenseitig nicht entschädigt.
2. Die definitiven Grenzen und die genaue Abtretungsfläche werden in einer Mutationsurkunde durch den Geometer nach der Festlegung des Zeitpunktes des Baubeginns der geplanten Betriebserweiterung gemäss Baubewilligung Nr. 282/2020 vom 11.08.2020 auf den Grundstücken Berneck Nrn. 82, 103 und 1833 festgelegt.  
Der Veräusserer hat dem Grundbuchamt den Zeitpunkt des geplanten Baubeginns mitzuteilen. Das Grundbuchamt Au-Berneck erteilt hierauf dem Geometer den Vermessungs- und Vermarkungsauftrag. Die vom Geometer dannzumal definitiv ermittelte Bodenfläche des Abtretungsgrundstückes gilt für die Parteien als verbindlich.
3. Der Besitzeserwerb mit Übergang von Nutzen, Lasten und Gefahr für den Erwerber findet mit dem Grundbucheintrag statt.

4. Die Abgabe der Grundbuchanmeldung für die Eigentumsübertragung durch den Veräusserer hat zu erfolgen, wenn die Vorbehalte gemäss nachstehenden Ziffern 12 und 13 erfüllt sind.

Das exakte Datum der Eigentumsübertragung wird von den Parteien in gemeinsamer Absprache festgelegt, und zwar in Abstimmung auf den Zeitpunkt des Baubeginns der geplanten Erweiterungsbauten des Veräusserers (gemäss Baubewilligung Nr. 282/2020 vom 11.08.2020). Der Vertrag ist bis spätestens 31. Dezember 2021 zu erfüllen, sofern der Veräusserer nicht bis dann vom Rücktrittsrecht Gebrauch macht (siehe nachstehend Ziffer 11).

5. Die Vertragsparteien vereinbaren, dass die allfällige Handänderungssteuer, Beurkundungs- und Grundbuchgebühren von den Vertragsparteien je zur Hälfte bezahlt werden. Die Vermessungs- und Vermarkungskosten des Geometers für die Grenzänderung gehen zulasten des Veräusserers.

6. Der Erwerber übernimmt die Erwerbsfläche 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 Veräusserers wird im gesetzlich zulässigen Rahmen wegbedungen. Dies beinhaltet insbesondere den Ausschluss der Haftung für die Beschaffenheit des Bodens (inkl. Abfallbelastungen) 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 Veräusserer dem Erwerber die Gewährsmängel absichtlich bzw. arglistig oder grobfahrlässig verschwiegen hat (Art. 199 und 100 Abs. 1 OR).

Den Parteien ist die Bedeutung dieser Bestimmungen bekannt.

7. Der Veräusserer erklärt, dass kein Miet- oder Pachtverhältnis bezüglich der Erwerbsfläche besteht.
8. Die Parteien nehmen über die die Erwerbsfläche betreffenden Abgaben (Grundsteuern, Perimeter, etc.) per Besitzeserwerb keine separate Abrechnung vor.
9. 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 Erwerbers.

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 Veräusserer sichert dem Erwerber zu, dass keine öffentlich-rechtlichen Abgaben (inklusive Anschlussgebühren), für welche ein gesetzliches Pfandrecht besteht, ausstehend sind. Sollten wider Erwarten trotzdem noch gesetzliche Pfandrechte geltend ge-

macht werden, verpflichtet sich der Veräusserer zur Bezahlung oder anderweitigen Sicherstellung der entsprechenden Forderungen.

10. Die Vertragsparteien haben Kenntnis davon, dass nicht alle öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen aus dem Grundbuch hervorgehen. Ob für die Erwerbsfläche solche bestehen, ist insbesondere aus den entsprechenden Plänen, Verordnungen oder Verfügungen ersichtlich (Zonen- und Überbauungspläne, Strassenplan, Schutzverordnungen, Gewässer usw.).
11. Die Vertragsparteien vereinbaren folgende einseitige Rücktrittsmöglichkeit:  
Der Veräusserer ist berechtigt, bis spätestens 31.12.2021 entschädigungslos von diesem Abtretungsvertrag zurückzutreten.  
In diesem Fall bezahlt der Veräusserer sämtliche sich aus diesem Vertrag ergebenden Beurkundungs- und Grundbuchgebühren, sowie allfällig angefallene Vermessungskosten des Geometers.
12. Der Grundbucheintragung vorbehalten bleibt die vorgängige Löschung des Pfandrechtes ID 4539 auf Grundstück Berneck Nr. 82.
13. Dieses Rechtsgeschäft unterliegt gemäss Art. 36 Gemeindeordnung der Politischen Gemeinde Berneck (Anhang Finanzbefugnisse) dem fakultativen Finanzreferendum. Der Gemeinderat Berneck hat das Rechtsgeschäft an der Sitzung vom 20.10.2020 genehmigt. Wird das Referendum ergriffen und sollte der vorliegende Abtretungsvertrag nachfolgend von der Bürgerschaft abgelehnt werden, so fällt dieser Abtretungsvertrag für beide Vertragsparteien entschädigungslos dahin. Die angefallenen amtlichen Kosten bezahlt in diesem Fall die Politische Gemeinde Berneck.
14. Dieser Vertrag wird in einem Original ausgefertigt. Die Vertragsparteien erhalten je eine Kopie mit Eintragungsbescheinigung des Grundbuchamtes Au-Berneck.

9434 Au SG,

Der Veräusserer  
**Oertli-Instrumente AG**

Der Erwerber  
**Politische Gemeinde Berneck**

Bosshard Christoph    Posthumus Armand    Seelos Bruno    Frei Shaleen

#### **Öffentliche Beurkundung**

Die Vertragsparteien haben diesen Abtretungsvertrag mit Zirka-Mass gelesen und die Beilagen (1 Situationsplan und Baubewilligung) eingesehen, den Inhalt genehmigt sowie diese Urkunde und die Beilagen unterzeichnet. Sie enthalten den mitgeteilten Parteiwillen.

9434 Au,                      Uhr

Der Grundbuchverwalter

Peter Jüstrich

**d) Rückkaufsrecht über 3'460 m<sup>2</sup> und zirka 828 m<sup>2</sup> zugunsten politische Gemeinde Berneck auf 5 Jahre**

<b>Grundbuchamt Au-Berneck 9434 Au</b>	Eingang:	Tagebuch/Beleg Nr.:
	Zeit:	Unterbelege:
	Rechnung Nr.:	Eingetragen (Visum):

**ÖFFENTLICHE URKUNDE**

**RÜCKKAUFSRECHTSVERTRAG**

zulasten: Grundstück Berneck Nr. 82, Hafnerwisenstr. 4, 9442 Berneck

zugunsten: **Politische Gemeinde Berneck**, mit Sitz in Berneck SG

Der Käufer und Eigentümer des Grundstückes Berneck Nr. 82, Hafnerwisenstr. 4, 9442 Berneck

**Oertli-Instrumente AG**, mit Sitz in Berneck SG, Unternehmens-Identifikationsnummer CHE-107.260.301, Hafnerwisenstr. 4, 9442 Berneck, vertreten durch Bosshard Christoph, geboren 19.09.1968, männlich, von Wila ZH, Möttelistr. 61, 8400 Winterthur, und Posthumus Armand, geboren 09.07.1970, männlich, von Niederbüren SG, Gartenstr. 18, 9326 Horn TG, beide mit Kollektivunterschrift zu zweien

nachstehend **Eigentümer** genannt

räumt hiermit dem Verkäufer

**Politische Gemeinde Berneck**, mit Sitz in Berneck SG, öffentl.-rechtl. Körperschaft, vertreten durch den Gemeinderat und dieser durch Seelos Bruno, 18.09.1975, männlich, von Berneck SG, Altdorf UR, Tramstr. 29a, 9442 Berneck, Gemeindepräsident, und Frei Shaleen, Gemeinderatsschreiberin, geboren 20.09.1991, weiblich, von Diepoldsau-Schmitter SG, Wislistr. 3b, 9442 Berneck

nachstehend **Berechtigter** genannt

an den nachbeschriebenen Teilgrundstücken

### **Grundbuch Gemeinde Berneck**

#### **A. 3'460 m2 Boden**

abgetrennt von Grundstück Nr. 82  
auszuscheiden als neues Grundstück

Lage Situationsplan 1:1000 Projekt 3713 Plan 51.5.8 vom 17.08.2020  
(rot eingefärbte Fläche)

#### **B. zirka 828 m2 Boden**

abgetrennt von Grundstück Nr. 82  
zu vereinigen mit Grundstück Nr. 763

Lage Situationsplan 1:1000 Projekt 3713 Plan 51.5.8 vom 17.08.2020  
(grün eingefärbte Fläche)

#### **Erwerbstitel**

Kauf 08.07.1988 Beleg 214

Kauf 14.12.2007 Beleg 390

Kauf

Kauf

GRUNDSTÜCKBESCHRIEB PROVISORISCH (vorgängige Vereinigung samt Lastenberei-  
nigung pendent)

#### **Anmerkungen**

Perimeter zum Littenbach-Aecheli  
08.05.1969 Beleg 138, ID 2, EREID CH910790358

Perimeter und Pfandrecht gem. Rheinebene Meliorationsgesetz  
09.06.1969 Beleg 175, ID 1, EREID CH910790257

Baubewilligung mit Auflagen  
15.08.1988 Beleg 257, ID 33, EREID CH910797163

#### **Vormerkungen**

Keine

#### **Dienstbarkeiten und Grundlasten**

Last: Durchleitungsrecht  
zugunsten Abwasserwerk Rosenbergsau, EGBPID CH797477906878,  
öffentl.-rechtl. Körperschaft  
06.01.1970 Beleg 10, ID 3/10, EREID CH9107233256

Recht/Last: Fuss- und Fahrwegrecht  
zugunsten und zulasten Grundstück Nr. 1906, EGRID CH259774776817  
13.12.1990 Beleg 227, ID 6/44, EREID CH9107683467

Recht: Fuss- und Fahrwegrecht, beschränkt auf 3'460 m2 Teilfläche  
zulasten Grundstück Nr. 1082, EGRID CH476877887419  
28.04.1988 Beleg 111, ID 5/46, EREID CH9107592365

Last: Grenzabstandserweiterung  
zugunsten Grundstück Nr. 104, EGRID CH816878747711  
26.08.2009 Beleg 223, ID 10/64, EREID CH9107647063

### **Grundpfandrechte**

Keine

### **Hinweis**

In Bezug auf allfällig bestehende Strassen- und Wegunterhaltungspflichten gemäss Art. 55 Abs. 2 Strassengesetz wird auf den Gemeindestrassenplan verwiesen.

das folgende **Rückkaufsrecht** ein:

1. Das Rückkaufsrecht wird auf die Dauer von 5 Jahren ab Grundbucheintrag vereinbart und ist auf diese Dauer im Grundbuch vorzumerken.
2. Das Recht kann vom Berechtigten ausgeübt werden, sofern die Oertli-Instrumente AG das bewilligte Projekt zur Produktionserweiterung (Baubewilligung Nr. 282/2020 vom 11.08.2020) nicht innert fünf Jahren ab Vormerkung dieses Rückkaufsrechtes ausführt.
3. Die Ausübung des Rückkaufsrechtes kann vom Berechtigten wahlweise entweder bezüglich der im beiliegenden Situationsplan 1:1000 rot eingezeichneten Teilfläche A von 3'460 m2 oder bezüglich der grün eingezeichneten Teilfläche B von zirka 828 m2 oder gesamthaft bezüglich der roten und der grünen Teilflächen A und B ausgeübt werden.
4. Der Rückkaufpreis beträgt Fr. 370.-- pro Quadratmeter. Ein allfälliges Mehr- oder Mindermass, welches sich aufgrund der definitiven Vermessung nach Ausübung des Rückkaufsrechtes ergibt, wird unter den Parteien gegenseitig zum Preis von Fr. 370.--/m2 verrechnet und entschädigt.
5. Der Kaufpreis ist innert 30 Tagen nach dem Datum der Ausübung des Rückkaufsrechtes vom Berechtigten an den Eigentümer zu bezahlen. Der belastete Eigentümer verpflichtet sich, die Rückübertragung des Eigentums sofort nach Erhalt oder Sicherstellung des Kaufpreises und nach Vorliegen der Mutationsurkunde des Geometers sowie allfällig erforderlicher Zustimmungen Dritter im Lastenbereinigungsverfahren beim Grundbuchamt anzumelden.
6. Die Parteien verpflichten sich hiermit gegenseitig, im Fall der Ausübung des Rückkaufsrechtes die ursprüngliche Strassenklassierung der Hafnerwisenstrasse (Gemeindestras-

se 2. Klasse Nr. 251 und Gemeindestrasse 3. Klasse Nr. 420) mittels entsprechendem Teilstrassenplan und Bewilligungen herbeizuführen, wie sie vor dem Teilstrassenplan vom 14.04.2020 rechtsgültig bestanden hatte. Damit ist die Erschliessung der Grundstücke Nrn. 82, 103 und 942 sicherzustellen. Die Gemeinde Berneck verpflichtet sich in diesem Fall, gleichzeitig die Teilfläche von zirka 65 m<sup>2</sup> (Wendeplatz) unentgeltlich an die Oertli-Instrumente AG zurück zu übertragen.

7. Die mit der Rückübertragung zusammenhängenden amtlichen Kosten und die Gebühren des Grundbuchamtes für die Eintragung im Grundbuch, die Handänderungssteuer sowie die Vermessungs- und Vermarkungskosten bezahlen die Vertragsparteien je zur Hälfte. Die Vertragsparteien nehmen zur Kenntnis, dass der Veräusserer für die Handänderungssteuer solidarisch haftet und ein gesetzliches Pfandrecht zugunsten der Politischen Gemeinde Berneck besteht.

8. Der Eigentümer von Grundstück Berneck Nr. 82 verpflichtet sich, das vorstehende Rückkaufsrecht unmittelbar nach dem Erwerb der beiden Teilflächen A und B und deren Vereinigung mit Grundstück Nr. 82 zur Vormerkung im Grundbuch Berneck wie folgt anzumelden:

**auf Nr. 82 Rückkaufsrecht an 3'460 m<sup>2</sup> (Teilfläche A) und an zirka 828 m<sup>2</sup> (Teilfläche B) auf 5 Jahre ab Grundbucheintrag, zugunsten Politische Gemeinde Berneck, mit Sitz in Berneck SG, öffentlich-rechtliche Körperschaft**

Das definitive Mass der Teilfläche B steht nach Vorliegen der Mutationsurkunde fest. Die Parteien anerkennen den Mutationsplan des Nachführungsgeometers als verbindlich.

9. Die Gebühren für die Beurkundung und Vormerkung dieses Rückkaufsrechtes werden von den Vertragsparteien je zur Hälfte bezahlt.
10. Der Eigentümer von Grundstück Berneck Nr. 82 kann die Löschung der Vormerkung im Grundbuch durch die Berechtigte verlangen, wenn der geplante Erweiterungsbau (entsprechend der Baubewilligung Nr. 282/2020 vom 11.08.2020) ausgeführt wurde.
11. Dieser Rückkaufsrechtsvertrag fällt entschädigungslos dahin, sofern der Erwerb der vorstehenden Teilflächen durch die Eigentümerin von Grundstück Berneck Nr. 82 nicht zustande kommt, sei es mangels Vorliegen der Zahlungsverprechen oder infolge Rücktritt von den Kaufverträgen.  
In diesem Fall bezahlt der Eigentümer von Grundstück Berneck Nr. 82 sämtliche sich aus diesem Vertrag ergebenden Beurkundungs- und Grundbuchgebühren.
12. Dieses Rechtsgeschäft unterliegt gemäss Art. 36 Gemeindeordnung der Politischen Gemeinde Berneck (Anhang Finanzbefugnisse) dem fakultativen Finanzreferendum. Der Gemeinderat Berneck hat das Rechtsgeschäft an der Sitzung vom 20.10.2020 genehmigt. Wird das Referendum ergriffen und sollte der vorliegende Rückkaufsrechtsvertrag nachfolgend von der Bürgerschaft abgelehnt werden, so fällt dieser Rückkaufsrechtsvertrag für beide Vertragsparteien entschädigungslos dahin. Die angefallenen amtlichen Kosten bezahlt in diesem Fall die Politische Gemeinde Berneck.

13. Dieser Vertrag wird in einem Original ausgefertigt. Die Vertragsparteien erhalten je eine Kopie mit Eintragungsbescheinigung des Grundbuchamtes Au-Berneck.

9434 Au,

Der Eigentümer von Grundstück Nr. 82:

**Oertli-Instrumente AG:**

Die Berechtigte:

**Politische Gemeinde Berneck**

Bosshard Christoph

Posthumus Armand

Seelos Bruno

Frei Shaleen

#### **Öffentliche Beurkundung**

Die Vertragsparteien haben diesen Rückkaufsrechtsvertrag gelesen und die Beilagen (1 Situationsplan und Baubewilligung) eingesehen, den Inhalt genehmigt und diese Urkunde sowie die Beilagen unterzeichnet. Sie enthalten den mitgeteilten Parteiwillen.

9434 Au,

Der Grundbuchverwalter

Peter Jüstrich

- J. Im Zusammenhang mit der Betriebserweiterung erstellt die Oertli-Instrumente AG eine Mittelspannungstransformatorenstation. Gemäss des Verhandlungsergebnisses erstellt die Oertli-Instrumente AG darüber hinaus Infrastruktur für die Elektra Berneck und räumt ihr ein unbefristetes Benutzungsrecht ein. Die Elektra Berneck entschädigt die Oertli-Instrumente AG dafür mit CHF 270'000. Diesbezüglich liegt folgender Personaldienstbarkeitsvertrag vor:

## GRUNDBUCHAMT AU-BERNECK

BELEG-NR.

### ÖFFENTLICHE URKUNDE      PERSONALDIENSTBARKEITSVERTRAG

---

#### Mitbenützungsbrecht an Transformatorstation mit Durchleitungsrecht

zulasten:      Nr. 82, Grundbuch Berneck

zugunsten:    Politische Gemeinde Berneck, in Berneck

Der Eigentümer des Grundstückes Berneck Nr. 82, Hafnerwisenstr. 2, 9442 Berneck

**Oertli-Instrumente AG**, mit Sitz in Berneck SG, Unternehmens-Identifikationsnummer CHE-107.260.301, Hafnerwisenstr. 4, 9442 Berneck, vertreten durch Bosshard Christoph, geboren 19.09.1968, männlich, von Wila ZH, Möttelistr. 61, 8400 Winterthur, und Posthumus Armand, geboren 09.07.1970, männlich, von Niederbüren SG, Gartenstr. 18, 9326 Horn TG, beide mit Kollektivunterschrift zu zweien

nachstehend **Eigentümer** genannt

und

**Politische Gemeinde Berneck**, mit Sitz in Berneck SG, öffentl.-rechtl. Körperschaft, vertreten durch den Gemeinderat und dieser durch Seelos Bruno, 18.09.1975, männlich, von Berneck SG, Altdorf UR, Tramstr. 29a, 9442 Berneck, Gemeindepräsident, und Frei Shaleen, Gemeinderatsschreiberin, geboren 20.09.1991, weiblich, von Diepoldsau-Schmitter SG, Wislistr. 3b, 9442 Berneck

nachstehend **Berechtigter** genannt

schliessen folgenden Personaldienstbarkeitsvertrag ab:

### **Inhalt der Dienstbarkeit**

Der jeweilige Eigentümer des Grundstückes Berneck Nr. 82 duldet gegenüber dem Berechtigten das Mitbenützungsrecht an der Transformatorstation mit Durchleitungsrecht.

Dieses Recht beinhaltet einerseits die Mitbenützung der im Situationsplan gelb eingezeichneten Räume samt Kabelkeller für den Betrieb einer Transformatorstation. Das Gebäude selber bleibt im Eigentum des belasteten Grundeigentümers.

Der Eigentümer duldet im Weiteren das Durchleitungsrecht für zu- und wegführende Hochspannungskabel samt Vorschacht, die der Versorgung anderer Abonnenten dienenden Niederspannungskabel und allfällige Strassenbeleuchtungs- und Steuerkabel. Diese Leitungen sind im Situations- und Grundrissplan rot eingezeichnet.

Im Eigentum der Berechtigten stehen:

- a) die Mittelspannungsanlage, bestehend aus MS-Zellen Eingangsfeld, Ausgangsfeld, Messfeld/Trennstelle/Reserveplatz
- b) die zur Station führenden Mittelspannungskabel und der Versorgung weiterer Abonnenten dienenden Niederspannungs- und Steuerkabel.

Die Berechtigte versorgt ab dieser Transformatorstation die Anlagen des Eigentümers mit elektrischer Energie.

Die von der Berechtigten beauftragten Personen dürfen das belastete Grundstück Nr. 82, den Zugang und die Räumlichkeiten der Transformatorstation jederzeit und ohne vorangehende Anmeldung betreten und im Falle von Störungen und Unterhaltsarbeiten beanspruchen. Der Eigentümer ist verantwortlich, dass der Zutritt zur Transformatorstation nur für berechtigtes Personal gewährleistet ist.

### **Realobligatorische Bestimmungen**

Der Unterhalt des Gebäudes trägt der Eigentümer des belasteten Grundstückes Berneck Nr. 82.

Der Unterhalt der technischen Einrichtungen trägt der jeweilige Eigentümer dieser Anlagen gemäss beiliegendem Plan Nr. 19800239.11 vom 20.08.2020

### **Grundbucheintrag**

Diese Personaldienstbarkeit ist wie folgt im Grundbuch Berneck einzutragen:

auf Nr. 82:	Last	Mitbenützungsrecht an Transformatorstation mit Durchleitungsrecht zugunsten Politische Gemeinde Berneck, mit Sitz in Berneck
-------------	------	--

### **Obligatorische Bestimmungen ohne Eintragung im Grundbuch**

1. Die folgenden, beiliegenden Pläne:
  - a) Situationsplan 1 : 500 Nr. 19800239.50 vom 27.03.2020
  - b) Übersichtsschema MS-Hauptleitungen Nr. 19800239.31 vom 19.03.2020
  - c) Disposition Transformatorstation Nr. 19800239.11 vom 20.08.2020bilden Bestandteile dieses Personaldienstbarkeitsvertrages, werden von den Vertragsparteien anerkannt und mitunterzeichnet.
2. Die Gebühren für die Beurkundung und Eintragung dieser Personaldienstbarkeit im Grundbuch bezahlt der Eigentümer.
3. Die Berechtigte entschädigt den Eigentümer von Grundstück Nr. 82 für die in diesem Vertrag aufgeführten Rechte und für den baulichen Teil der Transformatorstation und das Mitbenützungsrecht während der ganzen, unbeschränkten Vertragsdauer mit maximal Fr. 270'000.-- (Franken zweihundertsiebzigttausend 00/100). Der Beitrag der Gemeinde Berneck richtet sich nach dem effektiven Aufwand. Die Aufteilung wird entsprechend dem beiliegenden Kostenvoranschlag vom 19.11.2019 vorgenommen. Unmittelbar nach Fertigstellungsanzeige ans Eidgenössische Starkstrominspektorat ESTI wird die Schlussrechnung erstellt.
4. Der Eigentümer verpflichtet sich, bei einer allfälligen Handänderung des Grundstückes sämtliche obligatorischen Verpflichtungen dieses Dienstbarkeitsvertrages ausdrücklich auf einen Rechtsnachfolger mit der Pflicht zur Weiterüberbindung zu übertragen. Dies unter Schadenersatzfolgen im Unterlassungsfall.
5. Vorbehalten bleibt der Erwerb des Grundstücks Berneck Nr. 103 von der Politischen Gemeinde Berneck und die Vereinigung mit dem Grundstück Berneck Nr. 82 der Oertli-Instrumente AG. Dieser Dienstbarkeitsvertrag fällt entschädigungslos dahin, falls der Erwerb und die Vereinigung nicht bis 31.12.2021 im Grundbuch eingetragen wird. Die bisher angefallenen Beurkundungs- und Grundbuchgebühren trägt in diesem Fall die Oertli-Instrumente AG.
6. Dieser Vertrag wird in einem Original ausgefertigt. Die Vertragsparteien erhalten je eine Kopie mit Eintragungsbescheinigung des Grundbuchamtes Au-Berneck.

9434 Au,

Der Eigentümer von Nr. 82:  
**Oertli-Instrumente AG**

Die Berechtigte:  
**Politische Gemeinde Berneck**

Bosshard Christoph    Posthumus Armand    Seelos Bruno    Frei Shaleen

#### **Öffentliche Beurkundung**

Die Vertragsparteien haben diesen Personaldienstbarkeitsvertrag sowie die Beilage gelesen und die beigefügten 3 Pläne und den Kostenvoranschlag eingesehen, den Inhalt genehmigt sowie diese Urkunde und die Beilagen unterzeichnet. Sie enthalten den mitgeteilten Parteilwillen.

9434 Au,                      Uhr

Der Grundbuchverwalter

Peter Jüstrich

## Erwägungen

1. Die Oertli-Instrumente AG gehört zu den erfolgreichsten Unternehmen in der Gemeinde Berneck. Um im internationalen Markt wettbewerbsfähig zu bleiben, muss es sich im Bereich Produktion und Logistik Vorteile erarbeiten können. Die Oertli-Instrumente AG geht mit den vorhandenen Bodenressourcen haushälterisch um und ein weiterer Entwicklungsschritt (Aufstockung/Innenverdichtung) auf dem Areal ist möglich. Damit erfüllt das vorliegende Projekt die an das Unternehmen mit Schreiben vom 7. März 2017 formulierten Vorgaben hinsichtlich Termin (Umsetzung Ende 2021) und haushälterischer Umgang. Folglich steht der Gemeinderat zu seiner Zusage und ermöglicht der Oertli-Instrumente AG die betriebliche Erweiterung auf der Parz. Nr. 103. Da aus sachenrechtlichen Gründen kein Baurecht eingeräumt werden kann, wird entsprechend der bisherigen Praxis in der Hafnerwisen das Grundstück mit einem Rückkaufsrecht verkauft.
2. Das Grundbuchamt legt für jede veräusserte Parzelle einen separaten Kaufvertrag vor, weshalb auch ein separater Vertrag über das Rückkaufsrecht abgeschlossen wird. Inhaltlich bilden sie eine Einheit, weshalb beide Verträge mit einem Kaufpreis von insgesamt CHF 1'586'560 sowie der Rückkaufsrechtsvertrag über 5 Jahre mit identischen Konditionen dem fakultativen Referendum zu unterstellen sind (Anhang 1 zur Gemeindeordnung). Das fakultative Referendum soll vom 29. Oktober 2020 bis 7. Dezember 2020 durchgeführt werden.
3. Gemäss Kaufverträgen überweist die Oertli-Instrumente AG den Käuferlös von CHF 1'586'560 der politischen Gemeinde Berneck. In der Finanzplanung ist ein um die Buchwerte bereinigter Ertrag von rund CHF 650'000 berücksichtigt. Der Gemeinderat wird die Zweckverwendung mit dem Budget 2021 oder mit dem Rechnungsabschluss 2021 der Bürgerschaft unterbreiten und aus heutiger Sicht beantragen, ihn dem Eigenkapital (kumulierte Ergebnisse der Vorjahre) für die Deckung von Aufwandüberschüssen einzulegen.

## Beschluss

1. Der Gemeinderat genehmigt folgende Verträge zwischen der politischen Gemeinde Berneck und der Oertli-Instrumente AG:
  - a) Kaufvertrag mit Rücktrittsklausel über Grundstück Nr. 103 mit 3'460 m<sup>2</sup> zu CHF 1'280'200;
  - b) Kaufvertrag mit Rücktrittsklausel über Teilgrundstück Nr. 763 mit zirka 828 m<sup>2</sup> zu CHF 306'360;
  - c) Abtretungsvertrag mit Zirka-Mass über Teilgrundstück Nr. 82 der Oertli-Instrumente AG unentgeltlich an die politische Gemeinde Berneck (Wendeanlage für Hafnerwisenstrasse);
  - d) Rückkaufsrecht über 3'460 m<sup>2</sup> und zirka 828 m<sup>2</sup> zugunsten politische Gemeinde Berneck auf 5 Jahre (bezüglich der beiden Kaufverträge mit Rücktrittsklausel);
  - e) Personaldienstbarkeitsvertrag Mitbenützungsrcht an Transformatorenstation mit Durchleitungsrecht.
2. Gemeindepräsident Bruno Seelos und Gemeinderatsschreiberin Shaleen Frei werden ermächtigt, die Verträge zu unterzeichnen.
3. Die Kaufverträge über Grundstück Nr. 103 und über Teilgrundstück Nr. 763 sowie der Rückkaufsrechtsvertrag über 5 Jahre zugunsten der politischen Gemeinde Berneck, unterstehen dem fakultativen Referendum vom 29. Oktober bis 7. Dezember 2020.

### Protokollauszug an:

- Oertli-Instrumente AG, Christoph Bosshard, CEO, Hafnerwisenstrasse 4, 9442 Berneck
- Grundbuchamt Au-Berneck, Peter Jüstrich, Grundbuchverwalter, Hauptstrasse 51, 9434 Au
- Finanzen
- Akten

## **GEMEINDERAT BERNECK**

Bruno Seelos  
Gemeindepräsident

Shaleen Frei  
Gemeinderatsschreiberin

Versandt am: 27. Oktober 2020