

Solothurn den 27/04/22

Der Notar



Öffentliche Urkunde

Vorvertrag

zu einem Liegenschafts Kaufvertrag

gemäss Art. 216 Abs. 2 OR



Vor dem unterzeichnenden öffentlichen Notar des Kantons Solothurn, Ralph Kaiser, erscheinen heute, 27. April 2022, in den Büroräumlichkeiten des Notars an der Hans Huber-Strasse 38 in 4500 Solothurn, die nachfolgenden

I. Parteien

1. Wyss Samen und Pflanzen AG,

UID CHE-105.957.756, Aktiengesellschaft, Schachenweg 14 c, 4528 Zuchwil, handelnd durch Philipp Wyss, Mitglied des Verwaltungsrats mit Kollektivunterschrift zu zweien, und Hans Walter Müller, mit Kollektivunterschrift zu zweien

- nachfolgend Verkäuferin -

2. Gemeinde Drei Höfe,

Landstrasse 7, 4558 Winistorf, handelnd durch Daniela Häberli, Gemeindepräsidentin und Nicole Grogg, Gemeindeschreiberin

- nachfolgende Käuferin -

mit dem Begehren um öffentliche Beurkundung eines Vorvertrags zu einem Liegenschafts Kaufvertrag. Zu diesem Zweck geben sie der Urkundsperson folgende Erklärung zu Protokoll:

II. Kaufgegenstand

1. Parzellierung

Gegenstand des Liegenschafts Kaufs ist ein Teil der Liegenschaft GB Heinrichswil-Winistorf Nr. 19 mit einem Halt von 38'619 m². Bezüglich der Parzelle wird auf den Grundbuchauszug vom 4. April 2022 verwiesen. Dieser bildet einen integrierenden Bestandteil dieser Urkunde.

Die Parteien erklären, vom Inhalt des Grundbuchauszugs Kenntnis genommen zu haben. Sie verzichten darauf, den gesamten Wortlaut des Grundbuchauszugs in dieser Urkunde wiederzugeben. Bei der Amtschreiberei wurden sämtliche Belege eingeholt. Die Parteien haben davon Kenntnis genommen und verzichten auf weitere Erläuterungen durch den Notar.

Die Parteien haben einen Mutationsplan («Chrüzfeld») im Massstab 1:1000 erstellen lassen (mit Datum vom 5. April 2022). Dieser Plan ist integrierender Bestandteil dieser Urkunde. Die Parteien führen im Vorgang zum Kaufvertrag eine Parzellierung gemäss den nachstehenden Bedingungen durch.

[Handwritten signature]

2. Mutationsplan - alte/neue Fläche

Gemäss Mutationsplan wird ab GB Heinrichswil-Winistorf Nr. 19 mit dem heutigen Halt von 38'619 m² eine Fläche von 11'191 m² abgetrennt (neu GB Heinrichswil-Winistorf Nr. 250).

Die verbleibende Fläche von GB Heinrichswil-Winistorf Nr. 19 von 27'428 m² bildet im Übrigen nicht Gegenstand dieses Vorvertrags.

Die neue Fläche und die Eigentumsverhältnisse nach erfolgter Parzellierung und nach Vollzug des Kaufvertrags:

GB Heinrichswil-Winistorf Nr. 19	27'428 m ²
Wyss Samen und Pflanzen AG	

neu GB Heinrichswil-Winistorf Nr. 250	11'191 m ²
Gemeinde Drei Höfe	

3. Rückbau

Die Verkäuferin wird der Käuferin die abparzellierte Fläche im bestehenden Zustand übereignen. Dies bedeutet, dass der Rückbau der Fläche Sache der Käuferin ist. Konkret wird diese die bestehenden Hochbauten zur gegebenen Zeit ebenso beseitigen, wie das bestehenden Retentionsbecken und die bestehenden Belagsflächen. Das allenfalls erforderliche Baubewilligungsverfahren ist Sache der Käuferin (ebenso die Erfüllung allfälliger Verpflichtungen daraus).

4. Bereinigung Eintragungen / Dienstbarkeiten

Die Bereinigung der Grundbucheintragungen ist anlässlich der Parzellierung von Amtes wegen vorzunehmen.

Im Grundbuchauszug zur Liegenschaft Heinrichswil-Winistorf Nr. 19 sind 5 Anmerkungen enthalten, welche auf einem Regierungsratsbeschluss vom 26. Juni 2012 (RRB Nr. 2012/1310) basieren. Unter anderem ein Zerstückelungsverbot. Gemäss Bauzonenplan der Gemeinde Heinrichswil-Winistorf (genehmigt mit RRB Nr. 2685 vom 20. Dezember 2005) befindet sich neu GB Heinrichswil-Winistorf Nr. 250 in der Gewerbezone. Diese Liegenschaft könnte also bereits heute gestützt auf Art. 36 Abs. 1 der eidgenössischen Verordnung über die Strukturverbesserungen in der Landwirtschaft vom 7. Dezember 1998 (Strukturverbesserungsverordnung, SVV; SR 913.1) gelöscht werden. Die Parteien nehmen zur Kenntnis, dass im Zusammenhang mit der Abparzellierung von neu GB Heinrichswil-Winistorf Nr. 250 das kantonale Amt für Landwirtschaft diesbezüglich noch von Amtes wegen vom Grundbuchamt angefragt werden wird. Gemäss Art. 37 SSV ist zusammen mit einer kantonalen Bewilligung der Zerstückelung über die Rückerstattung der geleisteten Beiträge zu befinden. Es ist nicht mit einer solchen Rückerstattung zu rechnen, da auf der Fläche von neu GB Heinrichswil-Winistorf Nr. 250 insbesondere keine (funktionierende) Drainage-Leitungen enthalten sind. Solle eine Rückerstattung verlangt werden, so geht diese zulasten der Käuferin und ist im Kaufpreis berücksichtigt.

Zudem ist GB Heinrichswil-Winistorf Nr. 19 mit einer Dienstbarkeit (Grenzbaurecht für eine Stützmauer) belastet. Begünstigt ist die südlich angrenzende Liegenschaft GB Heinrichswil-Winistorf Nr. 142. Im Rahmen der Abparzellierung von neu GB Heinrichswil-Winistorf Nr. 250 wird diese Dienstbarkeit mutmasslich auf dieser lasten, womit die Käuferin einverstanden ist. Gleichzeitig wird die Dienstbarkeit auf GB Heinrichswil-Winistorf Nr. 19 zu löschen sein.

5. Schuldbriefe / Zustimmungsvorbehalte

Die Käuferin will den Kaufgegenstand unbelastet übernehmen. Die Verkäuferin verpflichtet sich, vor der Handänderung dafür besorgt zu sein.

6. Neue Dienstbarkeiten

Es werden keine Dienstbarkeiten begründet. Grundsätzlich bietet die Verkäuferin der Käuferin unentgeltlich Hand zum Abschluss der für die geplante Nutzung des Kaufgrundstücks erforderlichen Dienstbarkeiten. Die Parteien nehmen zur Kenntnis, dass dannzumal eine öffentliche Urkunde für die Begründung von Dienstbarkeiten erforderlich ist. Die Kosten für die Erstellung solcher Urkunden und die Eintragung gehen zulasten der Käuferin.

III. Kaufgegenstand

Kaufgegenstand bildet das gemäss Parzellierung gebildete Grundstück neu GB Heinrichswil-Winistorf Nr. 250 (gemäss Mutationsplan).

IV. Wirksamkeit

Der vorliegende Vertrag tritt in Kraft, sobald der Kaufgegenstand von der gegenwärtigen Gewerbezone in die Wohnzone umgezont worden ist.

Die Verkäuferin ermächtigt die Käuferin alle Vorkehrungen im Hinblick auf diese Umzonung auch im eigenen Namen vorzunehmen. Die Verkäuferin verpflichtet sich, als Grundeigentümerin allfällige Anträge auf erste Aufforderung der Käuferin zu unterzeichnen. Falls dies die Käuferin wünscht, hat ihr die Verkäuferin eine entsprechende Vollmacht zu erteilen.

V. Kaufpreis

- 5.1 Der Kaufpreis für neu GB Heinrichswil-Winistorf Nr. 250 (neuer Halt: 11'191 m²) beträgt CHF 1'280'000 (eine Million zweihundertachtzigtausend Schweizerfranken).
- 5.2 Der Kaufpreis gemäss Ziff. 5.1 hiervor ist innert 10 Tagen nach Unterzeichnung des Hauptvertrags fällig.
- 5.3 Es findet keine Schuldübernahme durch die Käuferin statt. Die Käuferin übernimmt das Grundstück unbelastet.
- 5.4 Der Kaufpreis gemäss Ziff. 5.1 hievor ist fest, d.h. er gilt unabhängig der konkreten Fläche.



VI. Hauptvertrag / Realdurchsetzung

- 6.1 Die Verkäuferin verpflichtet sich, den Kaufgegenstand an die Käuferin zu verkaufen, während sich die Käuferin verpflichtet, diesen zu den hier genannten Bedingungen zu kaufen.
- 6.2 Die Parteien vereinbaren, dass der Hauptvertrag von der Käuferin bei der Amtschreiberei Region Solothurn in Auftrag gegeben wird, sobald die Umzonung in Kraft steht. Die Parteien verpflichten sich, auf erste Aufforderung der Amtschreiberei hin, den Hauptvertrag zu unterzeichnen.
- 6.3 Der vorliegende Vertrag ist real durchsetzbar. Die Parteien verpflichten sich, die obligatorischen Verpflichtungen aus diesem Vertrag einem allfälligen Rechtsnachfolger zu überbinden, dies mit der Pflicht zur Weiterüberbindung, ansonsten sie sich schadenersatzpflichtig machen.
- 6.4 Sollte sich eine Partei entgegen diesem Vorvertrag weigern, Hand zum Abschluss des Hauptvertrags zu bieten oder sollte eine Partei diesen Abschluss verhindern, wird die nicht vertragstreue Partei der anderen Partei gegenüber schadenersatzpflichtig. Die vertragstreue Partei hat das Wahlrecht, den Vorvertrag unter Forderung von Schadenersatz aufzulösen oder aber zusätzlich zur Vertragserfüllung den Schadenersatz zu verlangen.

VII. Weitere Vereinbarungen

- 7.1 Nutzen und Gefahr gehen mit Grundbucheintrag des Kaufvertrags auf die Käuferin über. Die dingliche Wirkung beginnt mit der Eintragung im Grundbuch.
- 7.2 Die Prämie der Solothurnischen Gebäudeversicherung sowie weitere Nebenkosten werden zwischen den Parteien auf den Zeitpunkt des Grundbucheintrags pro rata temporis und pro m² abgerechnet.
- 7.3 Es ist vorgesehen, dass die Käuferin die auf dem Kaufgegenstand bestehenden Bauten und bauliche Anlagen bzw. Beläge zurückbauen wird. Die Kosten des Rückbaus werden durch sie selbst getragen. Dieser Umstand wurde bei der Bemessung des Kaufpreises gemäss Ziff. V hiervor berücksichtigt. Allfällige Erschwernisse im Zusammenhang mit dem Rückbau gehen zulasten der Käuferin.
- 7.4 Die Käuferin hat aus eigener Wahrnehmung Kenntnis vom Erschliessungsgrad und vom Inhalt des Grundbuchauszugs. Die Parteien verzichten auf die Einsichtnahme in die Grundbuchbelege und Belehrungen durch den Notar.
- 7.5 Jegliche Gewährleistung für allfällige rechtliche oder körperliche Mängel am Kaufgegenstand wird von der Verkäuferin ausdrücklich wegbedungen, soweit dies gesetzlich zulässig ist.
- 7.6 Die Käuferin hat abgeklärt, dass es sich beim Kaufgegenstand neu GB Heinrichswil-Winistorf Nr. 250 (gemäss Mutationsplan) nicht um einen belasteten Standort handelt.
- 7.7 Eine allfällige Mehrwertabgabe nach dem kantonalen Planungsausgleichsgesetz (PAG; BGS 711.18) trägt die Käuferin und ist im Kaufpreis gemäss Ziff. 5 hiervor berücksichtigt. Sollte diese beim Eigentumsübergang noch nicht bezahlt sein, steht es den Parteien frei, im Hauptvertrag entsprechende Sicherheitsmassnahmen vorzusehen.
- 7.8 Bezüglich dem Kaufsobjekt bestehen weder Pacht- noch Mietverhältnisse. Es werden keine Fahrnisgegenstände von der Verkäuferin auf die Käuferin übertragen. Die Verkäuferin wird



der Käuferin das Kaufsobjekt frei von Fahrnisgegenstände übergeben, insbesondere sind alle Mobilien (Pflanzen, Gerätschaften u.d.gl.) auf den Zeitpunkt der Handänderung von der Verkäuferin vom Kaufsobjekt zu entfernen.

- 7.9 Allenfalls bestehende Versicherungsverträge gehen auf die Käuferin über, sofern sie den Übergang der Verträge nicht spätestens 30 Tage nach der Anmeldung des Kaufvertrages beim zuständigen Grundbuchamt durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Versicherungsgeber ablehnt (Art. 54 Abs. 1 VVG; SR 221.229.1). Andererseits kann das Versicherungsunternehmen den Vertrag innert 14 Tagen nach Kenntnis der neuen Eigentumsverhältnisse kündigen, wobei der Vertrag frühestens 30 Tage nach der Kündigung endet.
- 7.10 Die Kosten dieses Vorvertrags sowie die Kosten des Hauptvertrags (inkl. Grundbuchkosten) und eine allfällige Handänderungssteuer werden durch die Kaufspartei getragen.

VIII. Feststellungen und Hinweise

- 8.1 Die Parteien nehmen davon Kenntnis, dass sie für die Bezahlung der Amtschreibereikosten gemäss § 13 des Gebührentarif vom 8. März 2016 (BGS 615.11) solidarisch haften und dass für diese Gebühren und die Handänderungssteuer gemäss § 283 lit. a des Gesetzes über die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 4. April 1954 (EG ZGB; BGS 211.1) ein gesetzliches Pfandrecht am veräusserten Grundstück ohne Eintrag im Grundbuch besteht.
- 8.2 Die Bezahlung einer allfällig zu erhebenden Gewinnsteuer geht zu Lasten der Verkäuferin. Die Steuerbehörde kann dafür nach § 59^{bis} des Gesetzes über die Staats- und Gemeindesteuern vom 1. Dezember 1985 (Steuergesetz, BGS 614.11) die Eintragung eines gesetzlichen Pfandrechts am veräusserten Grundstück verlangen.
- 8.3 Die Parteien bestätigen, dass sie vom Notar auf das Bestehen und die Tragweite der gesetzlichen Pfandrechte für Handänderungssteuer und für eine allfällige Grundstückgewinnsteuer hingewiesen worden sind. Ebenfalls wurden sie vom beurkundeten Notar darauf aufmerksam gemacht, dass auf dem Grundstück weitere gesetzliche Grundpfandrechte ohne Eintragung im Grundbuch lasten können und solche innert vier Monaten nach Fälligkeit der Forderung, spätestens jedoch innert zwei Jahren seit der Entstehung der Forderung im Grundbuch eingetragen werden können.
- 8.4 Die Verkäuferin erklärt, dass auf dem Kaufgegenstand weder derartige gesetzliche Grundpfandrechte noch Ansprüche auf die Eintragung solcher bestehen.
- 8.5 Allfällige Auskünfte über die steuerrechtlichen Folgen dieses Vertrags resp. des Hauptvertrags haben die Parteien direkt bei der zuständigen Steuerbehörde einzuholen.
- 8.6 Der vorliegende Vertrag behält auch nach Unterzeichnung des Hauptvertrags seine Gültigkeit, soweit sein Inhalt über denjenigen des Kaufvertrags hinausgeht.
- 8.7 Für allfällige Streitigkeiten aus diesem Vertrag und aus dem Hauptvertrag wird Drei Höfe als Gerichtsstand vereinbart. Es gilt die ordentliche Gerichtsbarkeit.

* * * * *



Der unterzeichnete öffentliche Notar beurkundet hiermit, dass die Vertragsparteien diesen Vorvertrag gelesen und als ihrem Willen entsprechend bezeichnet haben.

Die Urkunde wird für die Urkundensammlung des Notars einfach ausgefertigt. Die Parteien erhalten je eine beglaubigte Kopie.

Solothurn, 27. April 2022

Die Verkäuferin:

Wyss Samen und Pflanzen AG

R. Wyss
.....
Solothurn
.....

Die Käuferin:

Gemeinde Drei Höfe

Drei Höfe
.....
St. Gallen
.....

Der öffentliche Notar:



Beilagen:

- Grundbuchauszug zu GB Heinrichswil-Winistorf Nr. 19
- Mutationsplan «Chrüzfeld», M 1:1000