



Eingang	Tagebuch/Beleg Nr.
Zeit	Unterbelege
Rechnung Nr.	Eintragung (Visum)

Entwurf 16.01.2020

Öffentliche Urkunde

Personaldienstbarkeitsvertrag Baurecht

zulasten Grundstück Nr. 5211

zugunsten A. **Politische Gemeinde Vilters-Wangs**, mit Sitz in Vilters-Wangs,
B. **Politische Gemeinde Mels**, mit Sitz in Mels,
C. **Politische Gemeinde Sargans**, mit Sitz in Sargans

Die Eigentümerin des Grundstückes Nr. 5211, Riet, Grundbuch Vilters-Wangs, derzeit

Ortsgemeinde Wangs, mit Sitz in Vilters-Wangs, öffentl.-rechtl. Körperschaft, Unternehmens-Identifikationsnummer CHE-352.660.932, Schiggstrasse 21, 7323 Wangs, vertreten durch den Ortsverwaltungsrat und dieser durch den Ortspräsidenten, Grünenfelder Ignaz Franz, geboren 06.02.1955, von Vilters-Wangs, Wangs SG, Büelweg 15, 7323 Wangs, und die Ratsschreiberin, Gugg Regula Silvia, geboren 21.02.1967, von Vilters-Wangs, Wangs SG, Mels SG, Neuwangserstrasse 3, 7323 Wangs

in diesem Vertrag Grundeigentümerin genannt

duldet gegenüber

A. **Politische Gemeinde Vilters-Wangs**, mit Sitz in Vilters-Wangs, öffentl.-rechtl. Körperschaft, Dorfstrasse 34, 7323 Wangs, vertreten durch den Gemeinderat und dieser durch den Gemeindepräsidenten, Lenherr Bernhard, geboren 16.02.1959, von Gams SG, Vilters-Wangs, Vilters SG, Falknisstrasse 25, 7324 Vilters, und den Ratsschreiber, Schlegel Patrik Michael, geboren 17.09.1976, von Wartau SG und Sargans SG, Markthallenstrasse 9a, 7320 Sargans

25/100 Miteigentum

B. **Politische Gemeinde Mels**, mit Sitz in Mels, öffentl.-rechtl. Körperschaft, Platz 2, 8887 Mels, vertreten durch den Gemeinderat und dieser durch den Gemeindepräsidenten, Dr. Fischer Guido Karl, geboren 05.11.1961, von Triengen LU, Täliweg 55, 8887 Mels, und den Ratsschreiber, lic. iur. Bertsch Stefan Josef, geboren 06.04.1967, von Flums-Kleinberg SG, Oberragnatscherweg 15, 8888 Heiligkreuz

45/100 Miteigentum

C. **Politische Gemeinde Sargans**, mit Sitz in Sargans, öffentl.-rechtl. Körperschaft, Städtchenstrasse 45, 7320 Sargans, vertreten durch den Gemeinderat und dieser durch den Gemeindepräsidenten, Tanner Jörg, geboren 22.12.1976, von Balgach SG, Sargans SG, Brüelweg 3, 7320 Sargans, und die Ratsschreiberin, Good Denise Sandra, geboren 17.05.1988, von Mels SG, Wiesenstrasse 4, 8887 Mels

30/100 Miteigentum

in diesem Vertrag Bauberechtigte genannt

auf dem Grundstück Nr. 5211, Grundbuch Gemeinde Vilters-Wangs, das folgende selbständige und dauernde Baurecht im Sinne von Art. 675 und 779 ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs (SR 210; abgekürzt ZGB):

A. Einleitung

Die Einräumung dieses Baurechts ermöglicht den Bauberechtigten auf der baurechtsbelasteten Fläche ein regionales Feuerwehrdepot und diesem dienende Bauwerke zu erstellen und in ihrem Eigentum zu halten.

B. Beschrieb des belasteten Grundstücks

Grundbuch Gemeinde Vilters-Wangs

ca. 6'294 m² Acker/Wiese/Weide, Riet
abzutrennen von Grundstück Nr. 4015
als neu auszumarkendes Grundstück Nr. 5211

Das neuzubildende Grundstück Nr. 5211 ist im beiliegenden Situationsplan Massstab 1:2000 rot eingezeichnet.

Erwerbstitel

Unvordenklicher Besitz 18.05.1955 Beleg 25/101
Güterzusammenlegung 06.10.1969 Beleg 31/198
Abtretung 31.07.1973 Beleg 34/59

Bereinigung der Rechte und Lasten

Anmerkungen

Zugehörigkeit zur Melioration Saarebene, Subventionsbedingungen mit Zerstückelungsverbot
21.03.1969 Beleg 76
17.02.2009 Beleg 65, ID 642

Die Grundeigentümerin erklärt, dass die Baurechtsfläche gemäss Eintrag und Beleg von der Anmerkung betroffen ist. Sie beantragt, die Anmerkung auf dem Restgrundstück Nr. 4015 bestehen zu lassen und auf das neu auszumarkende Grundstück Nr. 5211 zu übertragen. Das Zerstückelungsverbot gemäss Art. 102 LwG ist für das neue Grundstück Nr. 5211 bis zur Grundbucheintragung zu löschen.

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Keine

Grundpfandrechte

Keine

C. Dingliche Bestimmungen

1. Inhalt

Die Bauberechtigten haben das Recht, im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen sowie allfälliger behördlicher Ausnahmegewilligungen, auf dem baurechtsbelasteten Grundstück ein regionales Feuerwehrdepot und diesem dienende Bauwerke zu erstellen und als Eigentum beizubehalten. Die Bauberechtigten dürfen während der Dauer des Baurechts erstellte Bauwerke ganz oder teilweise abbrechen sowie bis 10 Jahre vor Ablauf des Baurechts neue Gebäude erstellen.

Der nicht überbaute Teil des baurechtsbelasteten Grundstücks darf von den Bauberechtigten im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen genutzt werden.

2. Umfang

Das Baurecht umfasst das neu zu bildende Grundstück Nr. 5211 mit einer Fläche von ca. 6'294 m². Die definitiven Grenzen und die genaue Fläche des baurechtsbelasteten Grundstücks werden in einer Gesamtmutation nach deren rechtskräftigen Einzonung durch den Geometer festgelegt.

Die Bauberechtigten haben dem Grundbuchamt den Zeitpunkt der rechtskräftigen Einzonung mitzuteilen. Das Grundbuchamt Vilters-Wangs erteilt anschliessend dem Geometer den Vermessungs- und Vermarkungsauftrag. Die vom Geometer dannzumal definitiv ermittelte Bodenfläche des baurechtsbelasteten Grundstücks Nr. 5211 gilt für die Parteien als verbindlich.

3. Dauer

Das Baurecht wird auf die Dauer von 60 Jahren ab Datum des Grundbucheintrags eingeräumt.

4. Übertragbarkeit

Das Baurecht ist übertragbar und vererblich.

5. Sicherung des Baurechtszinses

Zur Sicherung des Baurechtszinses hat die Grundeigentümerin gemäss Art. 779i ZGB Anspruch auf ein Pfandrecht im Höchstbetrag von drei Jahresleistungen am Baurechtsgrundstück. Die Bauberechtigten lassen zugunsten der Grundeigentümerin das gesetzliche Pfandrecht im Sinne von Art. 779i ZGB im Betrag von Fr. 75'528.-- (Franken sieben fünf fünf zwei acht 00/100) zulasten des Grundstücks Nr. D10030 errichten.

D. Realobligatorische Bestimmungen

1. Baurechtszins

Die Bauberechtigten haben der Grundeigentümerin während der Dauer des Baurechts, d.h. ab Datum der Grundbucheintragung, bis zum Ablauf der Baurechtsdauer, einen Baurechtszins zu bezahlen. Der Baurechtszins ist jährlich, jeweils per 1. Januar, im Voraus zu bezahlen. Erstmals wird der Baurechtszins mit Baubeginn (Baugrubenaushub), spätestens jedoch ab 01.01.2022, fällig.

a. Berechnung des Baurechtszinses

Der Baurechtszins berechnet sich aus dem Landwert von Fr. 629'400.-- (Fr. 100.--/m²) für das nicht überbaute Grundstück und dem hypothekarischen Referenzzinssatz gemäss Bundesamt für Wohnungswesen. Der Zinssatz von 4 % darf während der ganzen Vertragsdauer nicht unterschritten werden. Der Baurechtszins wird wie folgt berechnet:

Landwert des nicht überbauten Grundstücks x hypothekarischer Referenzzinssatz

Mit den aktuellen Werten ergibt dies folgenden Baurechtszins:
Fr. 629'400.-- x 4 % = Fr. 25'176.--

b. Anpassung des Baurechtszinses

Der Baurechtszins wird jedes Jahr dem hypothekarischen Referenzzinssatz (Basis 03.12.2019; Indexstand 1.5 %) und alle 10 Jahre der Entwicklung der Bodenpreise angepasst. Der Landwert wird erstmals auf 1. Januar des elften Jahres nach Entstehung des Baurechts angepasst. Dabei hat der Landwert dem Marktwert zu entsprechen, der für das nicht überbaute Grundstück erzielt werden könnte. Können sich die Parteien nicht auf einen Landwert einigen, wird dieser unter Ausschluss der ordentlichen Gerichte durch drei Schätzungsfachleute bestimmt. Eine Reduktion unter den heute vereinbarten Zinssatz von 4 % sowie eine Festlegung des Landwertes unter Fr. 100.--/m² ist jedoch ausgeschlossen.

Will eine Partei die Schätzungsfachleute anrufen, hat sie dies und eine Fachperson für Grundstückschätzungen der Gegenpartei mitzuteilen. Die Gegenpartei hat innert einem Monat eine Fachperson für Grundstückschätzungen zu bezeichnen. Beide Fachpersonen ernennen gemeinsam eine Leitungsperson.

Ernennt die Gegenpartei die Fachperson für Grundstückschätzungen nicht rechtzeitig oder können sich die Fachpersonen nicht innert einem Monat auf eine Leitungsperson einigen, hat der Präsident der Verwaltungsrekurskommission des Kantons St.Gallen (Rekursinstanz für Grundstückschätzungen) die Person zu bestimmen.

Der neue Baurechtszins ist ab 1. Januar des Kalenderjahres zu bezahlen, der jeweils auf eine zehnjährige Dauer des Baurechts folgt. Ist der Baurechtszins wegen später Festsetzung rückwirkend auszugleichen, hat die pflichtige Partei innert einem Monat seit verbindlicher Festlegung des neuen Baurechtszinses die Differenz zum alten Baurechtszins der Gegenpartei zu bezahlen. Der Differenzbetrag ist ab 1. Januar der neuen Baurechtszinsperiode zum hypothekarischen Referenzzinssatz zu verzinsen.

c. Anpassung des Baurechtszinses infolge Nutzungsänderung

Wird die Zweckbestimmung der Bauten oder der Anlagen geändert oder durch eine allfällige

Nutzungsänderung erweitert, kann der Baurechtszins auf diesen Zeitpunkt hin angepasst werden. Die Parteien nehmen zur Kenntnis, dass die Änderung der Zweckbestimmung der öffentlichen Beurkundung bedarf.

Können sich die Parteien nicht auf einen Baurechtszins einigen, wird dieser unter Ausschluss der ordentlichen Gerichte durch drei Schätzungsfachleute bestimmt.

Will eine Partei die Schätzungsfachleute anrufen, hat sie dies und eine Fachperson für Grundstückschätzungen der Gegenpartei mitzuteilen. Die Gegenpartei hat innert einem Monat eine Fachperson für Grundstückschätzungen zu bezeichnen. Beide Fachpersonen ernennen gemeinsam eine Leitungsperson.

Ernennt die Gegenpartei die Fachperson für Grundstückschätzungen nicht rechtzeitig oder können sich die Fachpersonen nicht innert einem Monat auf eine Leitungsperson einigen, hat der Präsident der Verwaltungsrekurskommission des Kantons St.Gallen (Rekursinstanz für Grundstückschätzungen) die Person zu bestimmen.

Der neue Baurechtszins ist ab 1. Januar des Kalenderjahres zu bezahlen, der jeweils auf eine zehnjährige Dauer des Baurechts folgt. Ist der Baurechtszins wegen später Festsetzung rückwirkend auszugleichen, hat die pflichtige Partei innert einem Monat seit verbindlicher Festlegung des neuen Baurechtszinses die Differenz zum alten Baurechtszins der Gegenpartei zu bezahlen. Der Differenzbetrag ist ab 1. Januar der neuen Baurechtszinsperiode zum hypothekarischen Referenzzinssatz zu verzinsen.

Diese Vereinbarung ist im Grundbuch vorzumerken.

2. Unterhalt

Die Bauberechtigten verpflichten sich, die Bauwerke sowie die nicht überbaute Fläche ihrem Zweck entsprechend zu unterhalten und zu erneuern, dass sie sich stets in gutem Zustand befinden. Gebäude und Bauwerke sind auch technisch in gutem Zustand zu erhalten.

Diese Vereinbarung ist im Grundbuch vorzumerken.

3. Übertragungsbeschränkung

Die Übertragung des Baurechts bedarf der Zustimmung der Grundeigentümerin. Diese darf nur wegen

- mangelnder Kreditwürdigkeit des Erwerbers;
- Nichtübernahme aller im Erwerbszeitpunkt relevanten obligatorischen Verpflichtungen aus diesem Vertrag durch den Erwerber oder
- anderer objektiv wichtiger Gründe

verweigert werden. Reagiert die Grundeigentümerin innert 30 Tagen seit Zustellung des Gesuchs nicht, gilt dies als stillschweigende Zustimmung. Wird die Zustimmung nicht erteilt, können die Bauberechtigten das Schiedsgericht (vgl. Ziff. D. 7. dieses Vertrages) anrufen.

Der Erwerb des Baurechts durch Nachkommen, den Ehegatten, Erbgang, Erbteilung, Vermächtnis, Fusion, Spaltung, Enteignung und Zwangsvollstreckung bedarf keiner Zustimmung.

Diese Vereinbarung ist im Grundbuch vorzumerken.

4. Vorkaufsrecht

Nach Art. 682 Abs. 2 ZGB besteht für die Grundeigentümerin am Baurecht und für die Bauberechtigten an der baurechtsbelasteten Bodenfläche ein gesetzliches Vorkaufsrecht. Diese Vorkaufsrechte werden weder abgeändert noch aufgehoben.

5. Heimfallentschädigung

Nach Ablauf der Baurechtsdauer fallen die Bauwerke der Grundeigentümerin heim und werden zu Bestandteilen der Liegenschaft Nr. 5211 (Art. 779c ZGB). In Abweichung zu Art. 779d ZGB hat die Grundeigentümerin den Bauberechtigten für die heimfallenden Gebäude und Bauwerke keine Entschädigung zu leisten. Die Grundeigentümerin kann zudem bis 1 Jahr vor Ablauf der Baurechtsdauer verlangen, dass die Bauberechtigten auf ihre Kosten die Gebäude und Bauwerke auf den Zeitpunkt des Ablaufs der Baurechtsdauer entfernen lässt und der ursprüngliche Zustand der Liegenschaft wieder hergestellt wird.

Diese Vereinbarung ist im Grundbuch vorzumerken.

6. Mediation

Die Parteien verpflichten sich vor dem Beschreiten des Rechtswegs eine Mediation anzustreben, ausser es seien nicht verlängerbare Fristen zu wahren. Können sich die Parteien nicht auf eine Mediatorin oder einen Mediator einigen, lassen sie sich vom Schweizerischen Dachverband für Mediation einen neutralen Mediator bestimmen.

Die Parteien verpflichten sich, bis zur Beendigung der Mediation auf die Beschreitung des Rechtswegs zu verzichten. Die Mediation kann jederzeit beendet werden, insbesondere wenn eine Partei das Vertrauen in die Mediation verloren hat. Die Kosten des Mediationsverfahrens tragen die Parteien je zu Hälfte.

Diese Vereinbarung ist im Grundbuch vorzumerken.

7. Schiedsgericht

Scheitert die Mediation, werden Streitigkeiten unter Ausschluss der ordentlichen Gerichte durch ein dreiköpfiges Schiedsgericht endgültig entschieden (vgl. Art. 372 ff. der Schweizerischen Zivilprozessordnung; SR 272). Das Schiedsgericht hat den Sitz am Ort der gelegenen Sache.

Will eine Partei das Schiedsgericht anrufen, hat sie dies der Gegenpartei mitzuteilen, einen Schiedsrichter zu bestimmen und diesen ebenfalls der Gegenpartei bekannt zu geben. Die Gegenpartei hat innert einem Monat einen Schiedsrichter zu bezeichnen. Beide Schiedsrichter ernennen einen Präsidenten des Schiedsgerichts.

Ernennt die Gegenpartei den Schiedsrichter nicht rechtzeitig oder können sich die Schiedsrichter nicht innert einem Monat auf einen Präsidenten einigen, hat der Gerichtspräsident in Zivilsachen am Ort der gelegenen Sache die Person zu bestimmen.

Diese Vereinbarung ist im Grundbuch vorzumerken.

E. Grundbucheintrag

Die Parteien vereinbaren, das Folgende in das Grundbuch Gemeinde Vilters-Wangs eintragen zu

lassen:

Auf Grundstück Nr. 5211:

Dienstbarkeit

Last Selbständiges und dauerndes Recht, Baurecht für regionales Feuerwehrdepot und diesem dienende Bauwerke auf 60 Jahre (ab Grundbucheintrag), zugunsten Politische Gemeinde Vilters-Wangs, mit Sitz in Vilters-Wangs, öffentl.-rechtl. Körperschaft, Politische Gemeinde Mels, mit Sitz in Mels, öffentl.-rechtl. Körperschaft, Politische Gemeinde Sargans, mit Sitz in Sargans, öffentl.-rechtl. Körperschaft

Vormerkungen

Vereinbarung Baurechtszins zu Dienstbarkeit ID ...

Vereinbarung Unterhalt zu Dienstbarkeit ID ...

Vereinbarung Übertragungsbeschränkung zu Dienstbarkeit ID ...

Vereinbarung Aufhebung Heimfallentschädigung und Wiederherstellung ursprünglicher Zustand zu Dienstbarkeit ID ...

Vereinbarung Mediation zu Dienstbarkeit ID ...

Vereinbarung Schiedsgericht zu Dienstbarkeit ID ...

Aufnahme des Baurechts als Grundstück Nr. D10030

Auf Grundstück Nr. D10030:

Grundpfandrecht

zugunsten Ortsgemeinde Wangs, mit Sitz in Vilters-Wangs, öffentl.-rechtl. Körperschaft, UID
CHE-352.660.932

Pfandsumme Fr. 75'528.--

Bemerkung Baurechtszins

Vormerkungen

Vereinbarung Baurechtszins

Vereinbarung Unterhalt

Vereinbarung Übertragungsbeschränkung

Vereinbarung Aufhebung Heimfallentschädigung und Wiederherstellung ursprünglicher Zustand

Vereinbarung Mediation

Vereinbarung Schiedsgericht

F. Obligatorische Bestimmungen ohne Eintrag im Grundbuch

1. Der Besitzesantritt mit Übergang von Nutzen, Lasten und Gefahr für die Bauberechtigten erfolgt mit der Grundbucheintragung.

2. Die Bauberechtigten verpflichten sich, für die Baurechtsdienstbarkeit gleichzeitig mit deren Eintragung im Grundbuch beim Grundbuchamt die Grundstücksaufnahme anzumelden.
3. Der vorzeitige Heimfall richtet sich nach Art. 779f und 779g ZGB.
4. Den Bauberechtigten wird die Option eingeräumt, unter Vorbehalt der Anpassung des Baurechtszinses, das Baurecht um 30 Jahre zu verlängern. Über eine allfällige Verlängerung des Baurechts nach Art. 779I Abs. 2 ZGB haben die Grundeigentümerin und die Bauberechtigten spätestens zwei Jahre vor Ablauf des Baurechts in Verhandlung zu treten.
5. Die mit diesem Baurechtsvertrag und der Grundstücksaufnahme zusammenhängenden amtlichen Kosten, die Gebühren des Grundbuchamtes für Beurkundung und Eintragung der Baurechtsdienstbarkeit, des Pfandrechts und der Vormerkungen bezahlen die Bauberechtigten.
6. Die Vermessungs- und Vermarkungskosten des Geometers tragen die Bauberechtigten.
7. Dieses Rechtsgeschäft ist gestützt auf Art. 244 lit. a Steuergesetz (sGS 811.1; abgekürzt StG) von der Handänderungssteuer befreit (öffentliche Zwecke).
8. Die Mehrwertabgabe gemäss Art. 58 ff des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt PBG) bezahlen die Bauberechtigten. Die Ortsgemeinde Wangs verzichtet auf eine Sicherstellung dieses Betrages.
9. Die Bauberechtigten übernehmen die baurechtsbelastete Fläche im heutigen Zustand. Die Vertragsparteien sind von der Urkundsperson auf die Art. 192 bis 196 des Schweizerischen Obligationenrechts (SR 220; abgekürzt OR) über die Rechtsgewährleistung sowie die Art. 197 ff und 219 OR über die Sachgewährleistung (Mängelhaftung) aufmerksam gemacht worden. Jegliche Sachgewährleistung der Grundeigentümerin wird im gesetzlichen zulässigen Rahmen wegbedungen. Dies beinhaltet insbesondere den Ausschluss der Haftung für die Beschaffenheit des Bodens (inkl. Abfallbelastungen) und 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 die Grundeigentümerin den Bauberechtigten die Gewährsmängel absichtlich bzw. arglistig oder grobfahrlässig verschwiegen hat (Art. 199 und 100 Abs. 1 OR).
Den Parteien ist die Bedeutung dieser Bestimmung bekannt.
10. Öffentlich-rechtliche Abgaben werden bezahlt:
 - a) für das belastete Grundstück: von der Grundeigentümerin
 - b) für die im Baurecht erstellten Gebäude und Anlagen: von den Bauberechtigten
11. Wert und Ertrag des Landes sind von seinem jeweiligen Eigentümer, jene des Baurechts von dem jeweiligen Bauberechtigten zu versteuern.
12. Für die Ausführung der Baute sind die vom Ortsverwaltungsrat Wangs akzeptierten und vom Gemeinderat Vilters-Wangs im Baubewilligungsverfahren genehmigten Baupläne massgebend. Diese Pläne bilden nicht Bestandteil dieses Vertrages und werden nicht mitbeurkundet. Sofern die Baute erweitert oder umgebaut werden sollte und dies nicht aus den Plänen ersichtlich ist, sind dem Ortsverwaltungsrat Baupläne für diese Erweiterung oder den Umbau und dem Gemeinderat ein neues Baugesuch einzureichen.
Spätestens mit der Einreichung des Baugesuches ist auch dem Ortsverwaltungsrat ein Satz Pläne zu übergeben.
13. Bis zur Überbauung der Baurechtsparzelle verpflichten sich die Baurechtsberechtigten der Ortsgemeinde Wangs das Grundstück unentgeltlich zur Nutzung zu überlassen.

14. Die Baurechtseinräumung erfolgt mit der Auflage, dass bei den auf dem Grundstück zu erstellenden Bauten und Anlagen, bei gleichen Preisen, Qualitätsarbeit und termingerechter Ausführung das einheimische Gewerbe zu berücksichtigen ist.
15. Sämtliche Erschliessungskosten für Strassen, Kanalisation, Elektrisch, Wasser, Daten usw. sowie sämtliche Anschlussgebühren bezahlen die Bauberechtigten. Bau- und Unterhaltsbeiträge für Strassen, Gewässer usw. gehen zulasten der Bauberechtigten.
16. Die Bauberechtigten erklären, sämtliche Bauwerke bautechnisch und funktional unabhängig von Bauwerken, die nicht Gegenstand dieses Vertrages sind, zu erstellen, sodass diese baulich und funktional eigenständig sind.
17. Die Bauberechtigten haben Kenntnis vom Pachtverhältnis bezüglich des Grundstücks Nr. 5211. Die Grundeigentümerin verpflichtet sich, dieses Pachtverhältnis unmittelbar nach der Grundbucheintragung dieses Baurechts auf das voraussichtliche Datum des Baubeginns zu kündigen und allfällige diesbezügliche Schadenersatzansprüche zu übernehmen.
18. Den Bauberechtigten ist der Inhalt der aufgeführten Anmerkung beim Beschrieb des Grundstücks Nr. 5211 bekannt.
19. Die Parteien haben Kenntnis davon, dass nicht alle öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen aus dem Grundbuch hervorgehen. Ob für das baurechtsbelastete Grundstück solche bestehen, ist insbesondere aus den entsprechenden Plänen, Verordnungen oder Verfügungen ersichtlich (Zonen- und Überbauungspläne, Strassenplan, Schutzverordnung usw.).
20. Bei der Überbauung zum Vorschein kommende Leitungen Dritter sind nötigenfalls von den Bauberechtigten auf ihre Kosten zu verlegen. Die Grundeigentümerin übernimmt keine Kosten für diese Verlegung.
21. Die Nichtigkeit oder Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen hat nicht die Ungültigkeit des gesamten Vertrages zur Folge. Die Parteien sind gehalten, anstelle der ungültigen Bestimmungen eine Regelung zu treffen, die Sinn, Zweck und wirtschaftlichem Ergebnis der ungültigen Bestimmung am Nächsten kommt.
22. Die Parteien verpflichten sich, die im Veräusserungszeitpunkt relevanten obligatorischen Bestimmungen dieses Vertrages allfälligen Rechtsnachfolgern zu überbinden und denselben die gleiche Verpflichtung zur Weiterüberbindung aufzuerlegen, mit Schadenersatzpflicht im Unterlassungsfalle.
23. Der Abschluss dieses Baurechtsvertrages bedarf seitens der Ortsgemeinde Wangs gemäss Art. 6 lit. c und Art. 28 i.V.m. dem Anhang über die Finanzbefugnisse 5.2 der Gemeindeordnung vom 14.03.2012 der Zustimmung durch die Bürgerschaft.
Wird die Zustimmung verweigert, so fällt dieser Baurechtsvertrag für beide Parteien entschädigungslos dahin. Die angefallenen amtlichen Kosten hat in diesem Falle die Ortsgemeinde Wangs zu bezahlen.
24. Der Abschluss dieses Baurechtsvertrages liegt seitens der Politischen Gemeinde Vilters-Wangs gemäss Art. 25 i.V.m. Art. 27 der Gemeindeordnung vom _____ in der Kompetenz des Gemeinderates. Die Zustimmung ist bis zur Grundbucheintragung durch einen Protokollauszug zu belegen.
25. Der Abschluss dieses Baurechtsvertrages liegt seitens der Politischen Gemeinde Mels gemäss Art. _____ der Gemeindeordnung vom _____ in der Kompetenz des Gemeinderates. Die Zustimmung ist bis zur Grundbucheintragung durch einen Protokollauszug zu belegen.

26. Der Abschluss dieses Baurechtsvertrages liegt seitens der Politischen Gemeinde Sargans gemäss Art. _____ der Gemeindeordnung vom _____ in der Kompetenz des Gemeinderates. Die Zustimmung ist bis zur Grundbucheintragung durch einen Protokollauszug zu belegen.
27. Die Abgabe der Grundbuchanmeldung hat nach Erledigung der Vertragsvorbehalte gemäss den obligatorischen Bestimmungen Ziffer 23 bis 26 (vorstehend) und nach Erledigung der nachstehend aufgeführten Vertragsvorbehalte zu erfolgen. Die Bauberechtigten verpflichten sich, für die Baurechtsdienstbarkeit gleichzeitig mit deren Eintragung im Grundbuch beim Grundbuchamt die Grundstückaufnahme anzumelden.

Vertragsvorbehalte

In Bezug auf die Eintragung dieses Rechtsgeschäfts im Grundbuch bleiben vorbehalten:

- Rechtskräftige Einzonung der Baurechtsfläche und rechtskräftige Baubewilligung für das regionale Feuerwehrdepot. Die Bauberechtigten verpflichten sich, innert 2 Jahren nach Unterzeichnung dieses Vertrags das entsprechende Einzonungsgesuch sowie das Baugesuch beim Gemeinderat Vilters-Wangs einzureichen.
- Bewilligung zur Zerstückelung des landwirtschaftlichen Grundstücks Nr. 4015 nach Art. 60 Abs. 1 Bst. a Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) und Art. 102 Bundesgesetzes über die Landwirtschaft (LwG) durch das Landwirtschaftsamt des Kantons St.Gallen. Die Grundeigentümerin verpflichtet sich, das Bewilligungsgesuch unmittelbar nach der rechtskräftigen Einzonung beim Landwirtschaftsamt einzureichen.
- Vorlage der Geometer Mutationsurkunde gemäss Art. 25 Verordnung über die amtliche Vermessung (SR 211.432.2; abgekürzt VAV).
- Abparzellierung des baurechtsbelasteten Grundstücks Nr. 5211 von Grundstück Nr. 4015 und Aufnahme des Grundstücks Nr. 5211 im Grundbuch gemäss Ziffer B.

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

7323 Wangs, _____

Die baurechtsbelastete Grundeigentümerin

Ortsgemeinde Wangs
Der Ortsverwaltungsrat

Ignaz Grünenfelder, Ortspräsident

Regula Gugg, Ratsschreiberin

Die Bauberechtigten

Politische Gemeinde Vilters-Wangs
Der Gemeinderat

Bernhard Lenherr, Gemeindepräsident

Patrik Schlegel, Ratsschreiber

Politische Gemeinde Mels
Der Gemeinderat

Dr. Guido Fischer, Gemeindepräsident

lic. iur. Stefan Bertsch, Ratsschreiber

Politische Gemeinde Sargans
Der Gemeinderat

Jörg Tanner, Gemeindepräsident

Denise Good, Ratsschreiberin

Beilage
Situationsplan Massstab 1:2000

Öffentliche Beurkundung

Die Vertragsparteien haben diesen Personaldienstbarkeitsvertrag mit den Vereinbarungen betreffend Baurechtszins, Unterhalt, Übertragungsbeschränkung, Aufhebung Heimfallentschädigung und Wiederherstellung ursprünglicher Zustand, Mediation und Schiedsgericht gelesen, den Situationsplan 1:2000 eingesehen, den Inhalt genehmigt sowie diese Urkunde und den Situationsplan unterzeichnet. Sie enthalten den mitgeteilten Parteiwillen.

7323 Wangs, _____, _____ Uhr

Der Grundbuchverwalter

Titus Grünenfelder