

Eingang	Tagebuch/Beleg Nr.
Zeit	Unterbelege



Kaufvertrag

Politische Gemeinde Rapperswil-Jona, öffentl.-rechtl. Körperschaft, St. Gallerstr. 40, 8645 Jona, vertreten durch den Stadtrat und dieser durch Stadtpräsidentin Barbara Dillier, geboren [REDACTED], von [REDACTED], [REDACTED], 8645 Jona, und Stadtschreiber Stefan Eberhard, geboren [REDACTED], von [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]

nachstehend Verkäuferschaft genannt

verkauft an

Genossenschaft zum Korn, mit Sitz in Zürich ZH, UID CHE-107.835.928, Birmensdorferstr. 67, 8004 Zürich, vertreten durch Präsidentin Nicole Werthmüller geboren [REDACTED] von [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], und Vizepräsident Philipp Iseli, geboren [REDACTED], von [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], beide mit Kollektivunterschrift zu zweien

nachstehend Käuferschaft genannt

nachbeschriebenes Grundstück:

H

JEM

N.W. TL

Grundbuch Jona Gemeinde Rapperswil-Jona

Liegenschaft Nr. 4795

Plan Nr. 4J, Im Loch

2'101 m², Gartenanlage (889 m²), übrige befestigte Fläche (1'118 m²), Gebäude (94 m²)

Zweifamilienhaus Vers.-Nr. 744, Holzwiesstrasse 46, 48, 8645 Jona (94 m²)

Erwerbstitel

Kauf

Anmerkungen

ID 52

Perimeter zur Jona-Korrektion lt. Umgrenzungsplan

14.03.1967 Beleg 153

Vormerkungen

ID 1517

Enteignungsbann

zugunsten Politische Gemeinde Rapperswil-Jona, öffentl.-rechtl. Körperschaft

03.11.2022 Beleg 899

Dienstbarkeiten und Grundlasten

ID 05/108

Last: Immissionsbeschränkung

zugunsten Grundstück Nr. 1989, 2318, 2323, 2754, 2944

10.11.1972 Beleg 822

ID 06/089

Last: Durchleitungsrecht

zugunsten Genossenschaft Wasserversorgung Rapperswil-Jona, mit Sitz in Rapperswil-Jona SG,

Unternehmens-Identifikationsnummer CHE-103.765.743

27.01.1977 Beleg 127

Grundpfandrechte

Keine

Grenzen

Mutationsvorschlag vom 20. Mai 2025

H

SE mi

N.W.

PI

Kaufpreis

Der Kaufpreis brutto beträgt **CHF 2'355.45/m²**, für 2'101 m² somit **CHF 4'948'800.45**

abzüglich der von den Vertragsparteien festgelegte Wert der Mehrwertabgeltung zur Förderung preisgünstigen Wohnraums im Betrag von CHF 2'760'894.00

ergibt einen Kaufpreis netto von **CHF 2'187'906.45**

(Schweizer Franken zwei Millionen einhundertsevenundachtzigtausendneunhundertsechs 45/100).

Der Kaufpreis netto wird getilgt durch Überweisung per Datum des Besitzesantrittes auf das Konto IBAN CH90 0900 0000 9000 5046 8, lautend auf Stadt Rapperswil-Jona, bei der PostFinance AG. Für diesen Betrag übergibt die Käuferschaft der Verkäuferschaft bis spätestens 14. Juli 2025 ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen einer Schweizer Bank.

Strassensanierung Holzwiesstrasse

Die Käuferschaft hat Kenntnis, dass die Politische Gemeinde Rapperswil-Jona zurzeit die Holzwiesstrasse saniert und in diesem Zusammenhang für das Strassenprojekt Land durch die anstossenden Grundeigentümer abzutreten ist. Die Abtretungsfläche am durch die Käuferschaft zu erwerbenden Grundstück beträgt voraussichtlich 203 m². Das genaue Flächenmass ist jedoch noch offen und wird definitiv festzulegen sein. Der Übertrag erfolgt unter Beibehaltung der Ausnützung der ca. 203 m² auf dem Kaufgrundstück Nr. 4795. Die verbleibende Fläche nach Abtretung für das Strassenprojekt beträgt demnach noch ca. 1'898 m².

Die Entschädigung beträgt CHF 1'200.-/m² für die Enteignungsfläche. Die Entschädigung wird im Kostenverlegungsverfahren zum Strassenprojekt abschliessend festgelegt. Die Politische Gemeinde Rapperswil-Jona hat am 3. Oktober 2023 mit der vormaligen Grundeigentümerin Noldin Immobilien AG eine Einigungsvereinbarung betreffend Übertragung eines Teilgrundstückes vereinbart.

Die Vertragsparteien verpflichten sich, im Anschluss an die Eigentumsübertragung eine Einigungsvereinbarung betreffend Übertragung eines Teilgrundstückes von ca. 203 m² abzuschliessen. Das Teilgrundstück ist im beiliegenden Situationsplan vom 1. Februar 2023 rot eingezeichnet.

Richtprojekt und Planung

Die Käuferschaft verpflichtet sich auf Basis des durchgeführten Studienauftrags, für die weitere Planung die EMI Architekt innen AG, Zürich, und die Beat Wyss Landschaftsarchitektur, Blau und Gelb, Rapperswil, mit einem minimalen Leistungsanteil von 58.5 % in Übereinstimmung mit der Beauftragung durch die Eigentümerin des Grundstückes Nr. 3243 (derzeit Noldin Immobilien AG) zu beauftragen.

H

JZ
N. K. T. 3 M

Einnahmeverzicht

Der von den Vertragsparteien festgelegte Wert der Mehrwertabgeltung wird die Politische Gemeinde Rapperswil-Jona beim Erwerb des Kaufgrundstückes von der Noldin Immobilien AG erzielen. Die Weitergabe der Mehrwertabgeltung bildet ein Einnahmeverzicht der Politischen Gemeinde Rapperswil-Jona. Dieser Einnahmeverzicht und die damit verbundene Förderung des günstigen Wohnungsbaus werden durch das nachstehende Rückkaufsrecht gesichert.

Rückkaufsrecht

Die Käuferschaft

Genossenschaft zum Korn, mit Sitz in Zürich ZH, UID CHE-107.835.928, Birmensdorferstr. 67, 8004 Zürich

räumt der Verkäuferschaft

Politische Gemeinde Rapperswil-Jona, öffentl.-rechtl. Körperschaft, St. Gallerstr. 40, 8645 Jona

am Grundstück Nr. 4795 das folgende **Rückkaufsrecht** im Sinne von Art. 216 ff. OR ein:

- a) Das Rückkaufsrecht wird auf die Dauer von 15 Jahren ab Vertragsabschluss vereinbart und ist auf diese Dauer im Grundbuch vorzumerken.
- b) Das Rückkaufsrecht kann von der Berechtigten innert 24 Monaten zu denselben Konditionen wie der Verkauf ausgeübt werden,
 - wenn nicht innert vier Jahren ab Rechtskraft des Sondernutzungsplans das Baugesuch eingereicht wird oder
 - nicht innert sechs Jahren ab Rechtskraft der Baubewilligung das Gebäude bezugsfertig erstellt wird (Bezugsbewilligung) oder
 - bei Verkauf des Grundstückes oder anderes Rechtsgeschäft, das wirtschaftlich einem Verkauf gleichkommt oder
 - wenn die Genossenschaft zum Korn aufgelöst wird oder mit einer anderen Institution/Genossenschaft fusioniert oder
 - bei erheblicher Änderung des Genossenschaftszweck nach Art. 3 der Statuten oder
 - bei Verstoss gegen die Bestimmungen zu "Richtprojekt und Planung mit EMI Architekt innen AG und Beat Wyss Landschaftsarchitektur, Blau und Gelb" auf Seite 3 dieses Kaufvertrages.

Das Rückkaufsrecht ist gegenüber der Grundeigentümerin mit eingeschriebenem Brief auszuüben. Dem Grundbuchamt ist ebenfalls ein Exemplar der Ausübungserklärung zuzustellen.

H

JE M

N.W.

4

T1

- c) Als Kaufpreis gelten die von der Grundeigentümerin nachgewiesenen Anlagekosten zuzüglich der seit dem Kauf getätigten wertvermehrenden Aufwendungen, wie sie vom kantonalen Steueramt für die Berechnung der Grundstückgewinnsteuer anerkannt werden. Diese Werte sind dem neuesten Geldwert in dem Sinne anzupassen, dass die Anlagekosten und die wertvermehrenden Aufwendungen aufgrund des Zürcher Baukostenindex auf den neuesten Stand (Datum der Ausübung) aufgerechnet werden. Berücksichtigt wird ebenfalls die Altersentwertung, indem die Baukosten BKP 2 (nach Baukostenplan) für Bauten der Zeitwert der Gebäudeversicherung massgebend ist. Der heutige Kaufpreis netto wird indexiert am Landesindex für Konsumentenpreise. Vom Kaufpreis abgezogen wird der Solidaritätsbeitrag von 0,5 % des heutigen Kaufpreises netto.

Der Kaufpreis ist innert 60 Tagen nach dem Datum der Ausübung des Rückkaufsrechts zu bezahlen. Die Grundeigentümerin verzichtet auf eine Sicherstellung der Kaufpreiszahlung mittels Zahlungsverprechen.

Die Grundeigentümerin verpflichtet sich, mit Auslösung der Zahlung die Rückübertragung des Grundstückes beim Grundbuchamt anzumelden.

Allfällige im Zeitpunkt der Eigentumsübertragung bestehende Grundpfandschulden sind von der Berechtigten abzulösen.

- d) Die Handänderungssteuer, die Gebühren des Grundbuchamtes für die Eintragung im Grundbuch sowie die mit der Rückübertragung zusammenhängenden amtlichen Kosten bezahlt die Berechtigte. Die Parteien nehmen zur Kenntnis, dass für die Handänderungssteuer der Veräusserer solidarisch haftet und ein gesetzliches Pfandrecht zugunsten der Gemeinde besteht.
- e) Das Rückkaufsrecht ist nicht übertragbar.
- f) Die Vertragsparteien vereinbaren, dieses Rückkaufsrecht wie folgt im Grundbuch Jona vormerken zu lassen:

auf Grundstück Nr. 4795

Rückkaufsrecht auf 15 Jahre ab Vertragsabschluss
zugunsten Politische Gemeinde Rapperswil-Jona, öffentl.-rechtl. Körperschaft

H

JZ M
N.W.
T1

Weitere Vertragsbestimmungen

1. Der Besitzesantritt mit Übergang von Nutzen, Lasten und Gefahr auf die Käuferschaft findet mit der Grundbucheintragung statt.
2. Die Abgabe der Grundbuchanmeldung für die Eigentumsübertragung durch die Verkäuferschaft hat nach Sicherstellung oder vollständiger Bezahlung des Kaufpreises und innert 30 Tagen nach Erfüllung sämtlicher Eintragungsvorbehalte gemäss Ziff. 12 bis 14 zu erfolgen.
3. Die Handänderungssteuer, die Gebühren des Grundbuchamtes für die Beurkundung und die Eintragung im Grundbuch sowie die mit diesem Rechtsgeschäft zusammenhängenden amtlichen Kosten bezahlt die Käuferschaft.

Die Vertragsparteien haben Kenntnis, dass von Gesetzes wegen die Verkäuferschaft für die Handänderungssteuer solidarisch haftet (Art. 242 Abs. 2 StG).

4. Die Politische Gemeinde Rapperswil-Jona ist gemäss Art. 80 Bst. d StG von der Grundstückgewinnsteuer befreit.
5. Die Käuferschaft hat Kenntnis, dass das Kaufgrundstück derzeit teilweise überbaut ist mit dem Zweifamilienhaus Vers.-Nr. 744. Zur Umsetzung des künftigen Sondernutzungsplans ist diese Baute bis zur Eigentumsübertragung abzurechnen. Die Käuferschaft hat sich am Abbruch und an den Abbruchkosten nicht zu beteiligen.
6. Die Käuferschaft übernimmt das Kaufgrundstück mit Ausnahme der vorstehenden Ziff. 5 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 der Verkäuferschaft 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 dem privaten Nachbarrecht.

Die Vertragsparteien sind von der Urkundsperson über die Bedeutung dieser Freizeichnungsklausel orientiert worden, insbesondere darüber, dass diese Vereinbarungen ungültig sind, wenn die Verkäuferschaft der Käuferschaft die Gewährsmängel absichtlich bzw. arglistig oder grobfahrlässig verschwiegen hat (Art. 199 und 100 Abs. 1 OR).

Den Vertragsparteien ist die Bedeutung dieser Bestimmungen bekannt.

7. Die Käuferschaft hat Kenntnis vom Inhalt und der Bedeutung der aufgeführten Anmerkungen, Vormerkungen, Dienstbarkeiten und Grundlasten. Den Vertragsparteien ist bekannt, dass Dienstbarkeiten nebensächliche Leistungspflichten (Art. 730 Abs. 2 ZGB i.V.m. Art. 21 Abs. 2 SchlT ZGB) und/oder abweichende Vereinbarungen der Unterhaltungspflichten (Art. 741 Abs. 1 und 2 ZGB) enthalten können, welche auch für die erwerbende Partei verbindlich sind.
8. Die Verkäuferschaft erklärt, dass im Zeitpunkt der Eigentumsübertragung kein Miet- oder Pachtverhältnis bezüglich des Kaufgrundstückes bestehen wird.

H

JE m
N.W.
6
PI

9. Die Vertragsparteien nehmen über die das Kaufgrundstück betreffenden Abgaben (Wasserzinsen, Grundsteuer etc.) per Datum des Besitzesantrittes eine separate Abrechnung vor.

Da die Verkäuferschaft voraussichtlich nur für sehr kurze Zeit die Liegenschaft besitzt, übernimmt die Käuferschaft alle während der Besitzesdauer der Verkäuferschaft anfallenden Abgaben wie Wasserzinsen, Grundsteuer etc..

10. Die Vertragsparteien haben Kenntnis, 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 usw.).

11. Gesetzliche Grundpfandrechte

a) Grundstückgewinnsteuer

Die Käuferschaft hat Kenntnis, dass der Erwerb dieses Grundstückes durch die Verkäuferschaft vor weniger als zwei Jahren erfolgt ist und somit unter bestimmten Voraussetzungen am Kaufgrundstück das gesetzliche Grundpfandrecht ohne Grundbucheintragung auch für eine allfällige noch offene Grundstückgewinnsteuerschuld der früheren Verkäuferschaft besteht. Die Käuferschaft haftet somit mit dem Grundstück auch für diese fällige Grundstückgewinnsteuer.

Die Verkäuferschaft bestätigt, dass es sich bei der früheren Verkäuferschaft ebenfalls um eine juristische Person gehandelt hat und somit auch für eine Gewinnsteuer der früheren Verkäuferschaft kein gesetzliches Grundpfandrecht besteht.

b) Handänderungssteuer

Die Vertragsparteien haben Kenntnis, dass der Politischen Gemeinde Rapperswil-Jona für die Handänderungssteuer unter bestimmten Voraussetzungen am Kaufgrundstück ein gesetzliches Grundpfandrecht ohne Grundbucheintragung zusteht, das allen eingetragenen Grundpfandrechten vorgeht (Art. 231 StG und Art. 167 Abs. 2 Ziff. 5 EG-ZGB). Die Käuferschaft haftet somit mit dem Grundstück für die fällige Handänderungssteuer.

c) Andere gesetzliche Grundpfandrechte

Die Vertragsparteien haben Kenntnis, dass neben den erwähnten gesetzlichen Grundpfandrechten allenfalls weitere gesetzliche Grundpfandrechte geltend gemacht werden können. Die Abklärung, ob allenfalls ausstehende Forderungen bestehen, ist Sache der Käuferschaft.

Die Verkäuferschaft sichert der Käuferschaft zu, dass keine öffentlich-rechtlichen Abgaben (inklusive Anschlussgebühren) und andere Forderungen, für welche ein gesetzliches Grundpfandrecht besteht, ausstehend sind. Sollten wider Erwarten trotzdem noch gesetzliche Grundpfandrechte geltend gemacht werden, verpflichtet sich die Verkäuferschaft zur Bezahlung oder anderweitigen Sicherstellung der entsprechenden Forderungen

Die Vertragsparteien bestätigen, dass sie durch die Urkundsperson über die Tragweite dieser Bestimmungen orientiert worden sind und einen Auszug aus den einschlägigen Gesetzesbestimmungen über die gesetzlichen Grundpfandrechte erhalten haben.

H

JE M
N.W. 7
PI

12. Die Politische Gemeinde Rapperswil-Jona (Enteignerin) erteilt die Zustimmung für dieses Rechtsgeschäft gemäss Art. 25 Abs. 1 des Enteignungsgesetzes aufgrund des zulasten des Kaufgrundstückes vorgemerkten Enteignungsbannes.
13. Da eine Bewilligungspflicht im Sinne des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland nicht ohne Weiteres auszuschliessen ist (Art. 18 BewG), hat die Käuferschaft vor der Grundbucheintragung einen rechtskräftigen Entscheid der Bewilligungsbehörde (Grundbuchaufsicht) beizubringen.

Wird das Gesuch nicht innert 30 Tagen (Art. 17 Abs. 1 BewG) bei der Bewilligungsbehörde eingereicht, die Bewilligung rechtskräftig verweigert oder liegt der für die Grundbucheintragung notwendige Entscheid nicht innert 18 Monaten seit der Beurkundung dieses Kaufvertrages vor, fällt dieser Vertrag entschädigungslos dahin. Die angefallenen Gebühren und Kosten des Grundbuchamtes bezahlt in diesem Fall die Käuferschaft.

14. Dieser Kaufvertrag erhält nur dann Gültigkeit und kann im Grundbuch eingetragen werden, wenn die Genehmigung des zuständigen Organes der Politischen Gemeinde Rapperswil-Jona vorliegt.

Wird diese verweigert, kommt dieser Vertrag nicht zustande. Die angefallenen Gebühren und Kosten des Grundbuchamtes bezahlt in diesem Fall die Politische Gemeinde Rapperswil-Jona.

15. Der Grundbucheintragung vorbehalten bleiben
- die Ausübung des Kaufrechts durch die Politische Gemeinde Rapperswil-Jona und die damit verbundene Teilung des Grundstückes Nr. 3243 mit Aufnahme des Grundstückes Nr. 4795 in das Grundbuch;
 - der rechtskräftige Entscheid der Bewilligungsbehörde (Grundbuchaufsicht) im Sinne des BewG;
 - die Genehmigung des Rechtsgeschäftes durch das zuständige Organ der Politischen Gemeinde Rapperswil-Jona;
 - der rechtskräftige Sondernutzungsplan Überbauung Lattenbach.

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

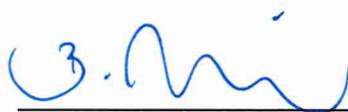
8645 Jona, 1. Juli 2025, 3. Juli 2025

Verkäuferschaft

Käuferschaft

Politische Gemeinde Rapperswil-Jona

Genossenschaft zum Korn



Barbara Dillier, Stadtpräsidentin



Nicole Werthmüller, Präsidentin



Stefan Eberhard, Stadtschreiber



Philipp Iseli, Vizepräsident

H

Öffentliche Beurkundung

Barbara Dillier und Stefan Eberhard haben diesen Kaufvertrag gelesen, den Mutationsvorschlag und den Situationsplan eingesehen, den Inhalt genehmigt sowie diesen Kaufvertrag, den Mutationsvorschlag und den Situationsplan unterzeichnet. Sie enthalten den mitgeteilten Parteiwillen.

8645 Jona, 1. Juli 2025, 11.00 Uhr

Grundbuchverwalterin



Miranda Hüppi

Öffentliche Beurkundung

Nicole Werthmüller und Philipp Iseli haben diesen Kaufvertrag gelesen, den Mutationsvorschlag und den Situationsplan eingesehen, den Inhalt genehmigt sowie diesen Kaufvertrag, den Mutationsvorschlag und den Situationsplan unterzeichnet. Sie enthalten den mitgeteilten Parteiwillen.

8645 Jona, 3. Juli 2025, 10.15 Uhr

Grundbuchverwalterin



Miranda Hüppi

Hinweise:

Quelle: © Amtliche Vermessung
Legende: www.cadastre.ch/legende



Jona, 20.5.2025

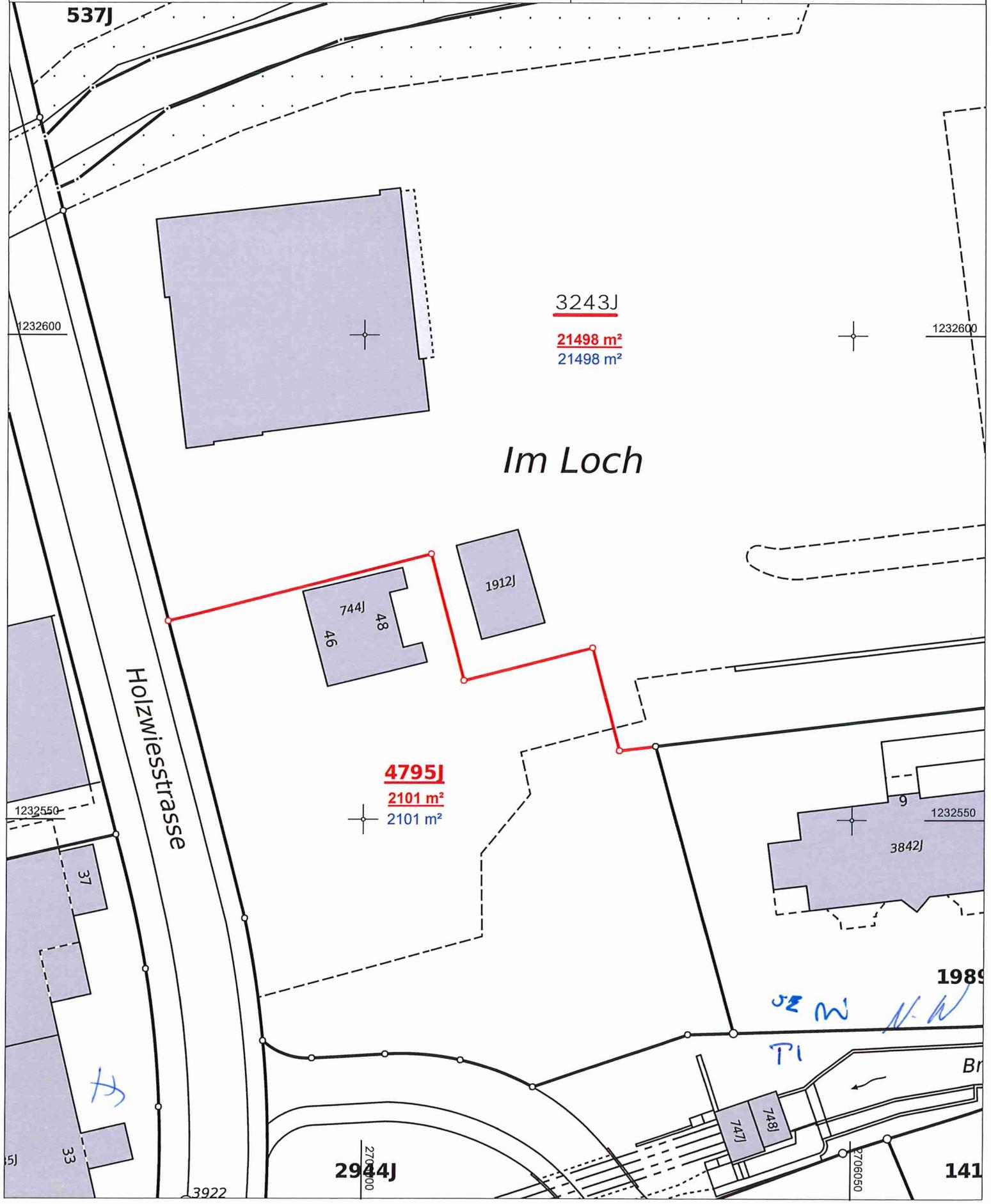
Vermessung:

Nachführung:

Projektnummer: RJ.24.297



St. Gallerstrasse 23, 8645 Jona
T: +41 (0)55 225 49 80
Mail: jona@igd.ch



8645 Jona, 1. Juli 2025, 3. Juli 2025

Verkäuferchaft

Politische Gemeinde Rapperswil-Jona



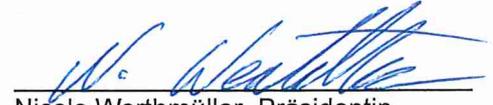
Barbara Dillier, Stadtpräsidentin



Stefan Eberhard, Stadtschreiber

Käuferchaft

Genossenschaft zum Korn



Nicole Werthmüller, Präsidentin



Philipp Iseli, Vizepräsident

Öffentlich beurkundet

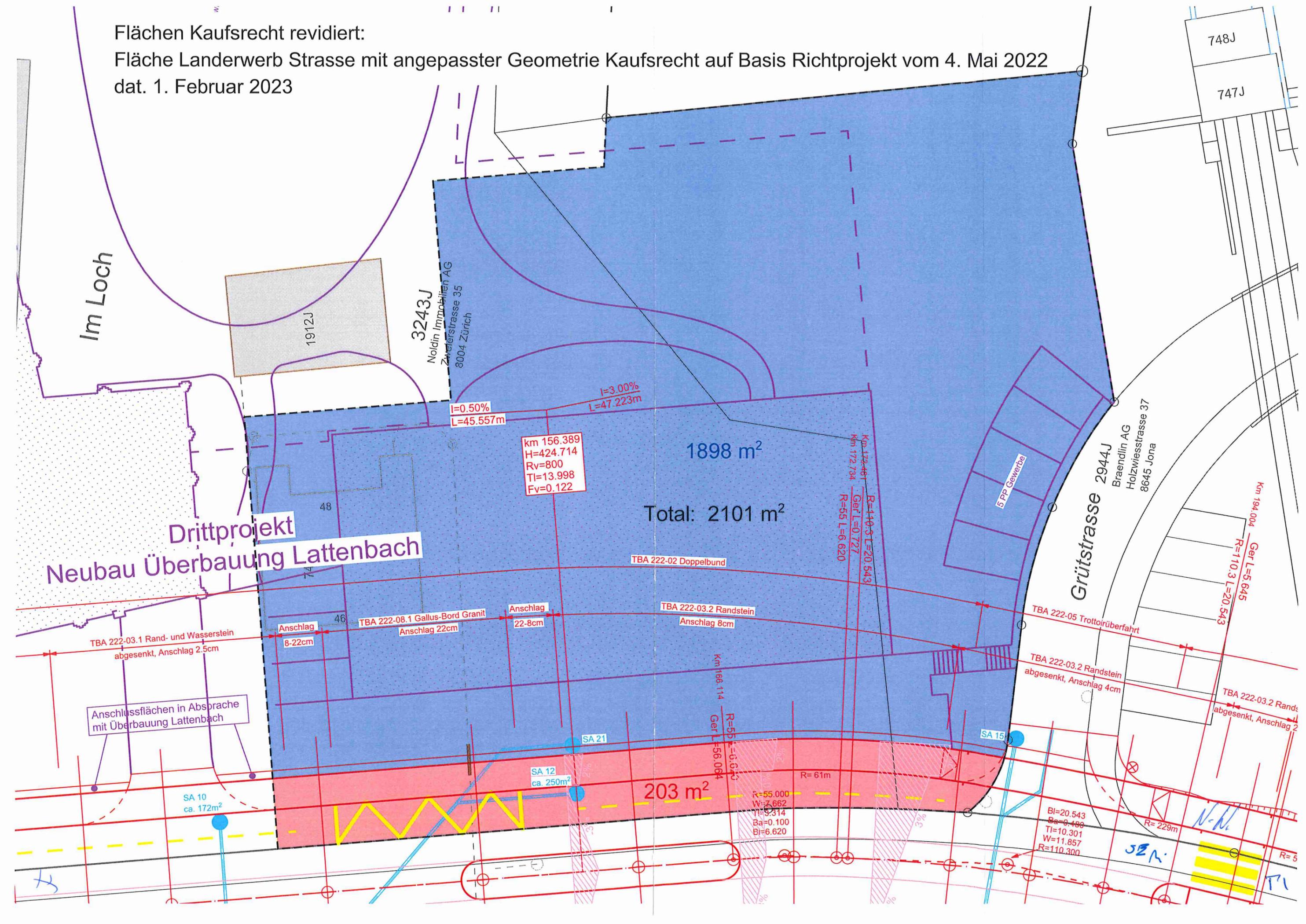
Grundbuchverwalterin



Miranda Hüppi

Flächen Kaufsrecht revidiert:

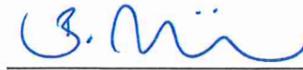
Fläche Landerwerb Strasse mit angepasster Geometrie Kaufsrecht auf Basis Richtprojekt vom 4. Mai 2022
dat. 1. Februar 2023



8645 Jona, 1. Juli 2025, 3. Juli 2025

Verkäuferchaft

Politische Gemeinde Rapperswil-Jona



Barbara Dillier, Stadtpräsidentin



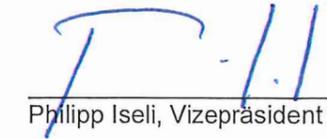
Stefan Eberhard, Stadtschreiber

Käuferschaft

Genossenschaft zum Korn



Nicole Werthmüller, Präsidentin



Philipp Iseli, Vizepräsident

Öffentlich beurkundet

Grundbuchverwalterin



Miranda Hüppi