

Eingang 14. Feb. 2025	Tagebuch/Beleg Nr. 117
Zeit 13.40	Unterbelege 9



## Anmeldung

Unterzeichnete(r) ersucht/ersuchen hiermit um die erforderlichen **Eintragungen** in das Grundbuch:

### Nachtrag zur Vormerkung Übertragbares Kaufsrecht an ca. 2'100 m<sup>2</sup>, bis 07.08.2027 07.08.2017 Beleg 561, ID 1261

zulasten Grundstück Nr. 3243, Holzwiesstr. 46/48/50, 8645 Jona

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

#### Verkäuferschaft und Grundeigentümerin

**Noldin Immobilien AG**, mit Sitz in Zürich ZH, UID CHE-101.382.957, Zweierstr. 35, 8004 Zürich,  
vertreten durch Noldin Flurin Alesch, geboren [REDACTED], von [REDACTED],  
[REDACTED], und Noldin Gian Benjamin, geboren [REDACTED], von [REDACTED],  
[REDACTED], beide mit Kollektivunterschrift zu zweien

#### Käuferschaft und Berechtigte

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

#### Rechtsgrundaussweis

Nachtrag vom 16. Dezember 2024 / 14. Februar 2025 zum Kaufrechtsvertrag vom  
7. August 2017

8645 Jona, 14. Februar 2025

Verkäuferschaft und Grundeigentümerin

Noldin Immobilien AG

Flurin Noldin

Benjamin Noldin

Im Grundbuch vorgemerkt

Datum: 14. Feb. 2025

R. Nr.:

Grundbuchamt Rapperswil-Jona  
Grundbuchverwalterin

Eingang 14. Feb. 2025	Tagebuch/Beleg Nr. 117
Zeit 13.40	Unterbelege 9



## Nachtrag zum Kaufsvertrag vom 7. August 2017 (Grundbucheintrag vom 07.08.2017, Beleg 561, ID 1261)

**Noldin Immobilien AG**, mit Sitz in Zürich ZH, UID CHE-101.382.957, Zweierstr. 35, 8004 Zürich, vertreten durch Noldin Flurin Alesch, geboren [REDACTED] von [REDACTED] [REDACTED] und Noldin Gian Benjamin, geboren [REDACTED], von [REDACTED], [REDACTED] beide mit Kollektivunterschrift zu zweien

nachstehend Verkäuferschaft und Grundeigentümerin genannt

und

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

nachstehend Käuferschaft und Berechtigte genannt

vereinbaren hiermit folgenden Nachtrag zum Kaufsvertrag vom 7. August 2017 betreffend einer Teilfläche von ca. 2'100 m<sup>2</sup> an Grundstück Nr. 3243, Holzwiesstr. 46/48/50, 8645 Jona:

H  
BL

JZ

MS

FR

## Anpassung Kaufgrundstück

Das Kaufgrundstück (abzutrennendes Teilgrundstück) wird gestützt auf das Richtprojekt vom 4. Mai 2022 zum Sondernutzungsplan Überbauung Lattenbach in seiner Geometrie geändert. Die Fläche beträgt neu 2'101 m<sup>2</sup> und die Doppelgarage Vers.-Nr. 1912 befindet sich nicht mehr auf dem Kaufgrundstück.

Das Kaufgrundstück ist als Grundstück Nr. 4795 im Grundbuch aufzunehmen und ist im beiliegenden Mutationsvorschlag vom 26. November 2024 eingezeichnet.

## Bereinigung der Rechte und Lasten

Seit der öffentlichen Beurkundung des Kaufrechtsvertrages vom 7. August 2017 wurden diverse Rechte und Lasten auf dem Grundstück Nr. 3243 gelöscht und eingetragen. Im heutigen Zeitpunkt bestehen folgende Einträge:

### Anmerkungen

ID 52  
Perimeter zur Jona-Korrektion lt. Umgrenzungsplan  
14.03.1967 Beleg 153

*Die Anmerkung hat gemäss Eintrag und Beleg auf beide Grundstücke Bezug. Die Verkäuferschaft beantragt, die Anmerkung auf dem Grundstück Nr. 3243 bestehen zu lassen und auf das neu zu bildende Grundstück Nr. 4795 zu übertragen.*

ID 3666  
Belasteter Standort nach Art. 32c Abs. 2 Umweltschutzgesetz  
30.06.2014 Beleg 502

*Die Anmerkung hat gemäss Eintrag und Beleg auf das neu zu bildende Grundstück Nr. 4795 keinen Bezug. Die Verkäuferschaft beantragt, die Anmerkung auf dem Grundstück Nr. 3243 bestehen zu lassen und nicht auf das neu zu bildende Grundstück Nr. 4795 zu übertragen.*

ID 4310  
Nicht BGBB unterstellt  
08.02.2023 Beleg 125

*Die Anmerkung hat gemäss Eintrag und Beleg auf beide Grundstücke Bezug. Die Verkäuferschaft beantragt, die Anmerkung auf dem Grundstück Nr. 3243 bestehen zu lassen und für das neu zu bildende Grundstück Nr. 4795 die Teillöschungsbewilligung der Politischen Gemeinde Rapperswil-Jona einzuholen. Die Politische Gemeinde Rapperswil-Jona erteilt hiermit die Teillöschungsbewilligung.*

H  
B ✓

JK  
MS

TA

## Vormerkungen

ID 1261

Übertragbares Kaufsrecht an ca. 2'100 m<sup>2</sup>

Frist bis: 07.08.2027

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

07.08.2017 Beleg 561

*Die Vormerkung wird gleichzeitig mit der Eigentumsübertragung im Grundbuch gelöscht.*

ID 1517

Enteignungsbann

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

03.11.2022 Beleg 899

*Die Vormerkung hat gemäss Eintrag und Beleg auf beide Grundstücke Bezug. Die Verkäuferschaft beantragt, die Vormerkung auf dem Grundstück Nr. 3243 bestehen zu lassen und auf das neu zu bildende Grundstück Nr. 4795 zu übertragen.*

## Dienstbarkeiten und Grundlasten

ID 05/108

Last: Immissionsbeschränkung

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

10.11.1972 Beleg 822

*Die Dienstbarkeit hat gemäss Eintrag und Beleg auf beide Grundstücke Bezug. Die Verkäuferschaft beantragt, die Dienstbarkeit auf dem Grundstück Nr. 3243 bestehen zu lassen und auf das neu zu bildende Grundstück Nr. 4795 zu übertragen.*

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

*Die Dienstbarkeit hat gemäss Eintrag und Beleg auf beide Grundstücke Bezug. Die Verkäuferschaft beantragt, die Dienstbarkeit auf dem Grundstück Nr. 3243 bestehen zu lassen und auf das neu zu bildende Grundstück Nr. 4795 zu übertragen.*

ID 13/016

Last: Fuss- und Fahrwegrecht

zugunsten Grundstück Nr. 510

24.06.1987 Beleg 569

*Die Dienstbarkeit hat gemäss Eintrag und Beleg auf das neu zu bildende Grundstück Nr. 4795 keinen Bezug. Die Verkäuferschaft beantragt, die Dienstbarkeit auf dem Grundstück Nr. 3243 bestehen zu lassen und auf dem neu zu bildenden Grundstück Nr. 4795 zu löschen.*

H  
RZ

JE

HJ

FN

## Grundpfandrechte

### Pfandstelle 1

Fr. 6'500'000.--

Register-Schuldbrief Nr. 154

Gläubiger: Noldin Immobilien AG, mit Sitz in Zürich ZH, Unternehmens-Identifikationsnummer CHE-101.382.957

Höchstzinsfuss 10 %, Bestimmungen gemäss separater Vereinbarung oder vierteljährliche Verzinsung, Zinsfuss wird vom Gläubiger festgesetzt, Kündigung jederzeit auf 3 Monate, 04.04.2017 Beleg 226  
04.04.2017 Beleg 226

### Pfandstelle 2

Fr. 6'800'000.--

Register-Schuldbrief Nr. 155

Gläubiger: Noldin Immobilien AG, mit Sitz in Zürich ZH, Unternehmens-Identifikationsnummer CHE-101.382.957

Höchstzinsfuss 10 %, Bestimmungen gemäss separater Vereinbarung oder vierteljährliche Verzinsung, Zinsfuss wird vom Gläubiger festgesetzt, Kündigung jederzeit auf 3 Monate, 04.04.2017 Beleg 227  
04.04.2017 Beleg 227

### Pfandstelle 3

Fr. 5'000'000.--

Kapital-Grundpfandverschreibung Nr. 403

Gläubiger: PetroplastVinora AG, mit Sitz in Rapperswil-Jona SG, Unternehmens-Identifikationsnummer CHE-102.053.893

Keine Verzinsung, dauert bis die Haftung der Gläubigerin für die Beseitigung von bzw. die Abrechnung im Zusammenhang mit Belastungen auf dem Grundstück endet, 30.11.2018 Beleg 841  
30.11.2018 Beleg 841

Hinweis auf Artikel 103 Grundbuchverordnung:

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

*Das abzutrennende Teilgrundstück wird aus der Pfandhaft der Pfandrechte entlassen. Das Kaufgrundstück ist der Käuferschaft pfandrechtsfrei zu übertragen.*

H  
B

JE  
URS

TN

## Anpassung Kaufpreis

Am 30. November 2018 hat die PetroplastVinora AG das Grundstück Nr. 3243 an die Noldin Immobilien AG verkauft. Aufgrund der Vereinbarungen (Basis-Kaufpreis und Anpassung des Basis-Kaufpreises) im Kaufrechtsvertrag vom 7. August 2017 hat sich der Kaufpreis wie folgt geändert:

Der Kaufpreis brutto beträgt **CHF 2'355.45/m<sup>2</sup>**, für 2'101 m<sup>2</sup> 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 der Eigentumsübertragung auf ein noch zu bezeichnendes Konto der Verkäuferschaft.

Vor der Eigentumsübertragung übergibt die Käuferschaft der Verkäuferschaft ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen einer Schweizer Bank.

## Neue weitere Kaufbestimmungen

1. 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.
2. Die Noldin Immobilien AG hat mit der Politischen Gemeinde Rapperswil-Jona am 3. Oktober 2023 eine Einigungsvereinbarung über ca. 401 m<sup>2</sup> Boden, abzutrennen von Grundstück Nr. 3243, zu vereinigen mit Grundstück Nr. 78, abgeschlossen.

Ca. 203 m<sup>2</sup> Boden von ca. 401 m<sup>2</sup> Boden betreffen das Kaufgrundstück Nr. 4795. Die Vertragsparteien verpflichten sich deshalb, im Anschluss an die Eigentumsübertragung die Einigungsvereinbarung vom 3. Oktober 2023 aufzuheben und eine neue Einigungsvereinbarung über ca. 198 m<sup>2</sup> Boden abzuschliessen.

## Weitere Vertragsbestimmungen

1. Sämtliche weiteren Bestimmungen des Kaufrechtsvertrages vom 7. August 2017 gelten unverändert weiter.
2. Die Gebühren des Grundbuchamtes für die Beurkundung und die Eintragung dieses Nachtrages im Grundbuch bezahlt die Berechtigte.
3. Dieses Rechtsgeschäft liegt in der Kompetenz des Stadtrates und wurde am 9. Dezember 2024 genehmigt.

H  
BZ

JZ  
VZ

Dieser Nachtrag zum Kaufrechtsvertrag wird in einem Original ausgefertigt. Die Vertragsparteien erhalten je eine Kopie des Grundbuchamtes.

8645 Jona, 16. Dez. 2024, 14. Feb. 2025

Verkäuferchaft und Grundeigentümerin

Käuferchaft und Berechtigte

Noldin Immobilien AG

Politische Gemeinde Rapperswil-Jona



Flurin Noldin



Martin Stöckling, Stadtpräsident



Benjamin Noldin



Stefan Eberhard, Stadtschreiber

### Öffentliche Beurkundung

Martin Stöckling und Stefan Eberhard haben diesen Nachtrag zum Kaufrechtsvertrag vom 7. August 2017 gelesen, den Mutationsvorschlag eingesehen, den Inhalt genehmigt sowie diesen Nachtrag und den Mutationsvorschlag unterzeichnet. Sie enthalten den mitgeteilten Parteiwillen.

8645 Jona, 16. Dez. 2024, 12.00 Uhr

Grundbuchverwalterin



Miranda Hüppi

### Öffentliche Beurkundung

Flurin Noldin und Benjamin Noldin haben diesen Nachtrag zum Kaufrechtsvertrag vom 7. August 2017 gelesen, den Mutationsvorschlag eingesehen, den Inhalt genehmigt sowie diesen Nachtrag und den Mutationsvorschlag unterzeichnet. Sie enthalten den mitgeteilten Parteiwillen.

8645 Jona, 14. Feb. 2025, 13.40 Uhr

Grundbuchverwalterin



Miranda Hüppi

Grundstücke mit unterstrichenen Nummern sind  
noch nicht im Grundbuch eingetragen.



Jona, 26.11.2024



Nachführungsgeometer  
Lukas Domeisen

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

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

