



Öffentliche Urkunde

Kaufvertrag

1 Parteien

1.1 Verkaufspartei

Einwohnergemeinde der Stadt Solothurn

Oeffentlichrechtl Körperschaft, Solothurn

Baselstrasse 7, 4502 Solothurn 2 Stadt

Vertreter: Gaston Barth, Leiter Rechts- und Personaldienst

1.2 Kaufspartei

Staat Solothurn

Oeffentlichrechtl Körperschaft, Solothurn

Rotihof / Werkhofstrasse, 4500 Solothurn

Vertreter: Guido Keune, Stv. Kantonsbaumeister

2 Kaufsobjekte

2.1 Grundbuch Solothurn Nr. 2523

Grundstücksbeschreibung

Grundstücksart	Liegenschaft		
Führungsart	Eidgenössisch		
Fläche in m2	3.048,000		
Ortsbezeichnung			
Plannummer	0035		
Mutationsplan-Nummer	3914		
Katasterwert	Fr. 610.800,00		
Gebäude	Oeffentliches Gebäude	Haffnerstrasse	33
Versicherungswert (Basiswert 100%)	Fr. 2.256.400,00		

Anmerkungen

keine

Vormerkungen

(Nachrückungsrechte siehe unter Grundpfandrechte)

keine

Dienstbarkeiten / Grundlasten

(L = Last, R = Recht, z.G. = zu Gunsten, z.L. = zu Lasten)

Register-Nr. Datum		Stichwort
D.UEB/003361 17.04.1930	L.	Grenzhag z.G. 101 Beleg K 39
D.UEB/003362 16.05.1980	L.	Durchleitungsrecht für eine Kanalisations- anlage z.G. Einwohnergemeinde der Stadt Solothurn, Solothurn Beleg K 47
D.UEB/002834 08.04.1992	R.	Baumpflanzungsbeschränkung z.L. 2529 Beleg K 32

Grundpfandrechte

keine

Erwerbsgrund

Erwerbsdaten: 14.11.2000 Kauf K 2000/00117

2.2 Grundbuch Solothurn Nr. 3764

Grundstücksbeschreibung

Grundstücksart	Liegenschaft
Führungsart	Eidgenössisch
Fläche in m2	4.789,000
Ortsbezeichnung	
Plannummer	0036
Mutationsplan-Nummer	3982
Katasterwert	Fr. 1.356.000,00

Gebäude	Oeffentliches Gebäude	Dürrbachstrasse	105
Versicherungswert (Basiswert 100%)	Fr. 4.077.500,00		
	Oeffentliches Gebäude	Dürrbachstrasse	105a
	Fr. 31.000,00		
	Oeffentliches Gebäude	Dürrbachstrasse	107
	Fr. 800.000,00		

Anmerkungen

Register-Nr.	Stichwort
Datum	
A.UEB/001265	
12.03.1951	Altertümerschutz
	Beleg B 159

Vormerkungen

(Nachrückungsrechte siehe unter Grundpfandrechte)

keine

Dienstbarkeiten / Grundlasten

(L = Last, R = Recht, z.G. = zu Gunsten, z.L. = zu Lasten)

Register-Nr. Datum		Stichwort
D.UEB/003193 01.01.1945	R.	Baubeschränkung und Immissionsverbot z.L. 3198, 3199 Beleg K 127
D.UEB/003194 14.09.1950	R.	Baubeschränkung, Bauvorschriften und Höher- bauverbot z.L. 3284, 3285 Beleg P 298
D.UEB/003195 14.09.1950	L.	Baubeschränkung, Bauvorschriften und Höher- bauverbot z.G. 101 Beleg P 298, D 12/1997 (3764)
D.UEB/001890 01.05.1989	L.	Grenzbaurecht z.G. 3283 Beleg K 39

Grundpfandrechte

(PfSt = Pfandstelle)

Register-Nr. Datum	PfSt	Pfandsumme	Maximalzins	Pfandrechtsart
P.UEB/005587 20.05.1969	1	450.000,00	6,500% Gläubiger:	Papier-Namenschuldbrief Einwohnergemeinde der Stadt Solothurn (GrundpfGl), Solothurn Beleg: P 127

Total 450.000,00

Erwerbsgrund

Erwerbsdaten: 29.09.1966 Tausch K 82

3 Kaufpreis

Der Kaufpreis beträgt für
Grundbuch Solothurn Nr. 2523
Grundbuch Solothurn Nr. 3764

Fr.	1.025.760,00
Fr.	2.277.225,00
Fr.	3.302.985,00

Total

(drei Millionen
dreihundertzweitausendneunhundertfünfundachtzig Franken)

3.1 Bezahlung des Kaufpreises:

Ueberweisung

Der Betrag von
ist von der Kaufspartei innert 10 Tagen nach allseitiger
Vertragsunterzeichnung auf ein noch bekanntzugebendes
Konto der Verkaufspartei zu überweisen.

Fr. 3.302.985,00

Die Verkaufspartei kann innert dreier Monate nach
Eigentumsübergang (Datum der Tagebucheinschreibung) für
den Kaufpreis grundpfandrechtliche Sicherstellung verlangen
(Verkäuferpfandrecht gem. Art. 837 ff. ZGB).

3.2 Regelung Grundpfandrecht:

Der auf GB Solothurn Nr. 3764 lastende Schuldbrief im 1. Rang ist nicht belehnt und
ist im Grundbuch zu löschen. Die Verkaufspartei als Gläubigerin stimmt dieser
Löschung zu und legt den Schuldbrief anlässlich der Beurkundung dem
beurkundenden Notar vor.

4 Begründung von Rechten und Lasten

4.1 Benützungsrecht Zivilschutzanlage

Die Kaufspartei räumt der Verkaufspartei auf dem Grundstück Grundbuch Solothurn Nr. 3764 für die im Gebäude Dürrbachstrasse Nr. 107 sich befindende Zivilschutzanlage, welche auf dem Situationsplan 1 eingezeichnet ist, ein unentgeltliches Benützungsrecht ein.
Im Benützungsrecht ist der direkte Zu- und Weggang inbegriffen. Die Unterhaltskosten für die Zivilschutzanlagen gehen zu Lasten der Berechtigten.

Der Situationsplan 1 bildet integrierenden Bestandteil dieses Vertrages.

Diese Vereinbarungen ist als Dienstbarkeit im Grundbuch Solothurn Nr. 3764 einzutragen.

4.2 Rückkaufsrecht

Die Kaufspartei räumt der Verkaufspartei an den Grundstücken Grundbuch Solothurn Nr. 2523 und 3764 auf die Dauer von 25 Jahren das Rückkaufsrecht zum heutigen Kaufpreis zuzüglich allfälliger wertvermehrenden Investitionen, die die Kaufspartei bis zur Ausübung nachweisen kann, ein.
Das Rückkaufsrecht ist nicht abtretbar. Das Rückkaufsrecht kann einzeln, aber nur ausgeübt werden, wenn in den Gebäuden der jeweiligen Kaufsobjekte auf GB Solothurn Nr. 2523 und 3764 keine Heilpädagogische Sonderschule mehr geführt wird.

Die Berechtigte hat das Rückkaufsrecht schriftlich mit einseitiger, unwiderruflicher und unbedingter Erklärung an die Grundeigentümerin auszuüben. Die Grundeigentümerin hat dem Grundbuchamt Solothurn eine schriftliche Zustimmungserklärung zur Eigentumsübertragung auf die Rückkaufrechtsberechtigte zusammen mit der Ausübungserklärung einzureichen, sobald sie im Besitze der Rückkaufpreiszahlung ist. Nach Eingang der Zustimmungserklärung hat das Grundbuchamt die Eigentumsübertragung auf Grundbuch Solothurn Nr. 2523 und/oder Grundbuch Solothurn Nr. 3764 vorzunehmen und das Rückkaufsrecht zu löschen.

Die Kosten und eine allfällige Handänderungssteuer bei Ausübung bezahlt die heutige Kaufspartei.

Das Rückkaufsrecht ist auf Grundbuch Solothurn Nr. 2523 und 3764 vorzumerken.

4.3 Vorkaufsrecht

Die Kaufspartei räumt der Verkaufspartei an Grundbuch Solothurn Nr. 2523 und 3764 ein limitiertes Vorkaufsrecht ein:

- Das Vorkaufsrecht ist nicht abtretbar, jedoch vererblich. Das Recht dauert 25 Jahre und beginnt am Tage der Beurkundung dieses Vertrages.
- Das Vorkaufsrecht ist limitiert auf den heutigen Kaufpreis zuzüglich aller nachgewiesenen Aufwendungen, welche mit dem Erwerb oder der Veräusserung untrennbar verbunden sind, oder die zur Verbesserung oder Wertvermehrung der Vertragsobjekte beigetragen haben. Im Zweifelsfalle ist für diese Aufwendungen die Praxis des kantonalen Steueramtes massgebend.
- Ebenso sind ausserordentliche, nicht durch Abnützung bzw. Alterung bedingte Wertverminderungen wie Teilverkäufe, Zerstörung eines Gebäudes durch Brand etc. vom Vorkaufspreis in Abzug zu bringen.

Das Vorkaufsrecht ist auf Grundbuch Solothurn Nr. 2523 und 3764 vorzumerken.

5 Weitere Vereinbarungen

- 5.1 Nutzen und Gefahr gehen am 1.1.2014, unter Vorbehalt Art. 7 auf die Kaufspartei über.
- 5.2 Die Prämie der Solothurnischen Gebäudeversicherung wird pro rata aufgeteilt und abgerechnet.
- 5.3 Allfällig bestehende privatrechtliche Versicherungen gehen unter Vorbehalt des Ablehnungsrechts nach Art. 54 des Versicherungsvertragsgesetzes auf die Kaufspartei über.
Die dreissigtägige Ablehnungsfrist beginnt mit der Einschreibung dieses Vertrages im Tagebuch.
- 5.4 Die Parteien schliessen jede kaufrechtliche Gewährleistungspflicht, soweit gesetzlich zulässig, aus.

Die Aufhebung der Gewährleistung ist ungültig für Mängel, welche die Verkaufspartei der Kaufspartei arglistig verschweigt.

Die Parteien bestätigen, über die Bedeutung und Tragweite dieser Vereinbarung von der Urkundsperson aufgeklärt worden zu sein.

- 5.5 Ueber alle periodischen Leistungen rechnen die Parteien ausserhalb dieses Vertrages per Datum von Nutzen- und Gefahrenbeginn ab.
- 5.6 Die Verkaufspartei bestätigt, dass das Kaufsobjekt mietfrei in das Eigentum der Kaufspartei übergeht.
- 5.7 Die Kosten dieses Vertrages bezahlt die Kaufspartei.
Von der Bezahlung einer Handänderungssteuer ist die Kaufspartei befreit.
- 5.8 Die allgemeinen und spezifischen Betriebseinrichtungen und Mobiliar der heilpädagogischen Sonderschulen (Ausstattung) gehen unentgeltlich in das Eigentum der Kaufspartei über. Das Mobiliar der Zivilschutzanlage bleibt im Eigentum der Verkaufspartei.

6 Feststellungen und Hinweise

- 6.1 Die Kaufspartei kennt die bestehenden Dienstbarkeiten und Anmerkungen; sie verzichtet auf deren nähere Umschreibung.
- 6.2 Die Parteien nehmen davon Kenntnis, dass sie für die Bezahlung der Amtschreibereikosten gemäss § 12 des Gebührentarifs solidarisch haften und dass dafür gemäss § 283 lit. a des Einführungsgesetzes zum ZGB ein gesetzliches Pfandrecht ohne Eintragung im Grundbuch besteht.
- 6.3 Die Verkaufspartei ist von der Bezahlung einer allfälligen Grundstückgewinnsteuer befreit.
- 6.4 Den Parteien ist bekannt, dass auf dem Kaufsobjekt weitere gesetzliche Pfandrechte ohne Eintragung in das Grundbuch lasten oder solche innert der gesetzlich vorgesehenen Frist im Grundbuch eingetragen werden können.
Die Verkaufspartei erklärt, dass auf dem Kaufsobjekt weder derartige gesetzliche Grundpfandrechte noch Ansprüche auf die Eintragung solcher bestehen.
- 6.5 Die Urkundsperson macht die Parteien auf die Niederspannungsverordnung des Bundes (NIV) aufmerksam, wonach bei jeder Handänderung eine Kontrolle der elektrischen Hausinstallationen vorzunehmen ist, falls nicht ein höchstens 5 Jahre alter Sicherheitsnachweis vorliegt. Die daraus entstehenden Kosten bezahlt die Kaufspartei.

Dieser Vertrag bedarf der Zustimmung durch das zuständige Organ der Verkaufspartei.

- 6.6 Weiter bedarf dieser Vertrag der Zustimmung des Regierungsrates (RRB) des Kantons Solothurn und des Kantonsrates (KRB) sowie einer positiven Volksabstimmung. Diese Belege legt die Kaufspartei anlässlich der Beurkundung dem Amtschreiber vor.

7 Grundbuchanmeldung

Die Vertragsparteien ersuchen um Vornahme folgender Eintragungen im Grundbuch Solothurn Nr. 2523, 3764

- | | |
|---|--|
| 1. Eigentum: | Staat Solothurn |
| 2. Dienstbarkeit:
(nur GB Nr. 3764) | Last: Benützungsrecht an Zivilschutzanlage
z.G. Einwohnergemeinde der Stadt Solothurn |
| 3. Vormerkungen: | Rückkaufsrecht bis (25 Jahre ab Beurkundung)
z.G. Einwohnergemeinde der Stadt Solothurn
Vorkaufsrecht bis (25 Jahre ab Beurkundung)
z.G. Einwohnergemeinde der Stadt Solothurn
limitiert |
| 4. Grundpfandrechte
(nur GB Nr. 3764): | Löschung bestehender Schuldbrief |

Vor der Einschreibung im Tagebuch sind folgende Vorbehalte zu erledigen:

1. Eingang Schuldbrief zur Löschung gemäss Bestimmung 3.2
2. Zustimmung zuständiges Organ EG Stadt Solothurn gemäss Bestimmung 5.6
3. Zustimmung RRB, KRB und Volksabstimmung gemäss Bestimmung 5.7

8 Beurkundung

Hiermit wird öffentlich beurkundet, dass die Parteien

- den Vertrag vor dem Notar selbst gelesen haben und er ihnen die Urkunde erläutert hat;
- den Inhalt des Vertrages als ihrem freien Willen entsprechend bezeichnet und die Urkunde in Gegenwart des Notars unterzeichnet haben;
- dem Notar erklärt haben, dass weder Einschränkungen ihrer Handlungsfähigkeit vorliegen, noch Verfahren auf Einschränkung der Handlungsfähigkeit hängig sind.

Solothurn,

Die Verkaufspartei:

.....
Einwohnergemeinde der Stadt Solothurn

Die Kaufspartei:

.....
Staat Solothurn (VT: Guido Keune, Stv.
Kantonsbaumeister)

**Amtschreiberei
Region Solothurn**

Die Vorbehalte zur Einschreibung im Tagebuch wurden wie folgt erledigt:

Erledigt am:

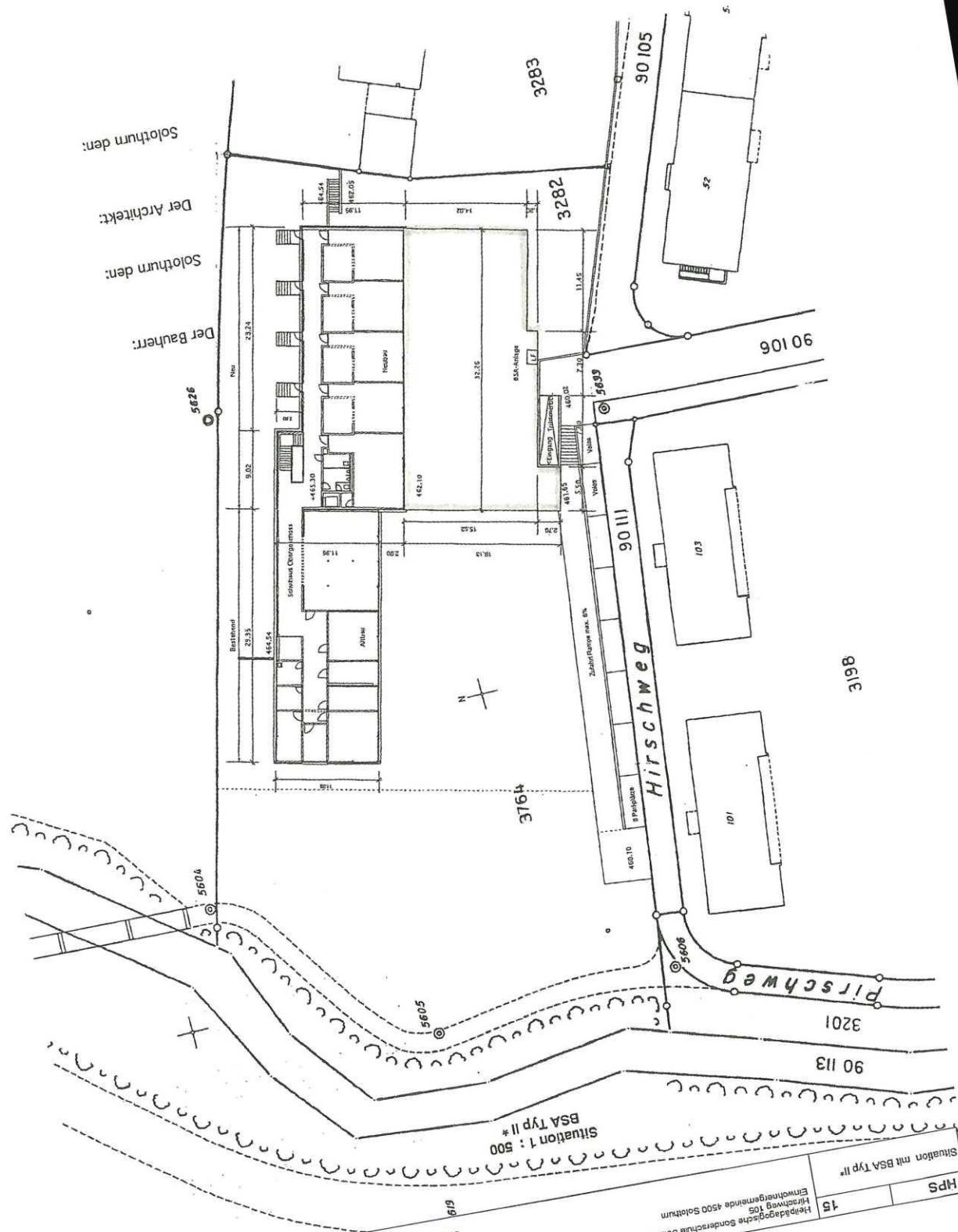
1. Eingang Schuldbrief zur Löschung gemäss Bestimmung 3.2
2. Zustimmung zuständiges Organ EG Stadt Solothurn gemäss Bestimmung 5.6
3. Zustimmung RRB, KRB und Volksabstimmung gemäss Bestimmung 5.7

Im Grundbuch eingetragen,

Solothurn,

Der Grundbuchverwalter:

HPS	Situation mit BSA Typ II*
15	Hepidagische Sonderschule Solothurn Hirschweg 105 Erwehnergemeinde 4500 Solothurn
Geat und Stumpfli dpl. Architekten ETH/STIA Weissensteinstrasse 81 4500 Solothurn 032/222834	
Masstab	1:500
Format	A4
Gez.	10.08.1997
Datum	



Der Bauherr:
Solothurn den:
Der Architekt:
Solothurn den: