

ÖFFENTLICHE URKUNDE

über einen

KAUFRECHTSVERTRAG

(Art. 216 OR und Art. 959 ZGB)

Die unterzeichnete basellandschaftliche Notarin, Kristin Gubler Borer, beurkundet hiermit:

1. Vertragsparteien und Vertragsobjekt

Einwohnergemeinde Laufen, öffentlich-rechtliche Körperschaft, UID Nr. CHE- 115.086.063, handelnd und vertreten durch den Stadtrat und dieser handelnd und vertreten durch Herrn Alexander Karl Imhof, geb. 28. 01.1964, von Zwingen BL, in 4242 Laufen, Stadtpräsident und Herrn Walter Alois Ziltener, geb. 02. 08.1956, von Basel BS und Schübelbach SZ, in 4127 Birsfelden, Stadtverwalter,

als Kaufrechtsgeberin

räumt hiermit der

EGK-Gesundheitskasse, Stiftung mit Sitz in 4242 Laufen, Brislachstrasse 2, UID Nr. CHE-114.546.642, handelnd und vertreten durch den Stiftungsrat und dieser wiederum vertreten durch Herrn Alexander Kummer, geb. 1952, von Bettlach SO, in 4242 Laufen, in den Kurzen 31, Präsident des Stiftungsrates, und Herrn Dr. Reto Flury, geb. , von Kleinlützel SO, in 4226 Breitenbach, Direktor,

als Kaufrechtsnehmerin

ein Kaufsrecht an einer Fläche von ca. 3500 m² am folgenden Grundstück ein:

	Grundbuch Laufen
	Liegenschaft Nr. 1530
	Plan Nr. 10, Nau
9'726 m ²	Einfamilienhaus, Naustrasse 63
	Industrie- und Gewerbegebäude, Naustrasse 65
	Industrie- und Gewerbegebäude, Naustrasse 67
	Industrie- und Gewerbegebäude, Naustrasse 81
	Klienbaute/Nebengebäude, Carport, Unterstand Überdachung
	Strasse, Weg, übrige befestigte Flächen, Acker, Wiese, Weide, Gartenanlage

übrige humusierte Flächen

Erwerbstitel

Kauf, 12.01.2006, Beleg F 50
Urteil, 05.08.2008, Beleg F 901
Auflösung Baurecht, 05.08.2008, Beleg F 901

Anmerkungen

Keine

Vormerkungen,

Nachrückungsrecht Inhaberschuldbrief Nr. 6048
Nachrückungsrecht Inhaberschuldbrief Nr. 6046
Nachrückungsrecht Inhaberschuldbrief Nr. 6047
Nachrückungsrecht Inhaberschuldbrief Nr. 6049

Dienstbarkeiten und Grundlasten

18980813.F100 Recht: Geh- und Fahrrecht zL 1944
13.08.1898, Beleg F 23/39

Grundpfandrechte

Fr. 200'000.-- Pfandstelle 1
Namenschuldbrief Nr. 6045
max. 7 %, Gläubiger: Einwohnergemeinde Laufen, öffentlich-
rechtliche Körperschaft
11.11.1959, Beleg F I 7272

Fr. 450'000.-- Pfandstelle 2
Inhaberschuldbrief Nr. 6046
max. 8 %,
11.11.1959, Beleg F I 7274

Fr. 50'000.-- Pfandstelle 3
Inhaberschuldbrief Nr. 6047
max. 6 %,
11.11.1959, Beleg F I 7275

Fr. 250'000.-- Pfandstelle 4
Inhaberschuldbrief Nr. 6048
max. 7 %,
11.11.1959, Beleg F I 7273

Fr. 1'200'000.-- Pfandstelle 5
Inhaberschuldbrief Nr. 6049

Max 8 %
22.09.1988, Beleg F 1246

Der betreffende Kaufrechtsabschnitt ist im beigelegten Plan....., M 1: 200 vom (Datum), in **???? Farbe** eingezeichnet.

Dieser Plan ist von den Vertragsparteien resp. deren Vertreter unterschriftlich anerkannt und bildet einen integrierenden Bestandteil dieser Urkunde.

2. Allgemeine Hinweise auf gesetzliche Bestimmungen

Die Vertragsparteien, insbesondere die Kaufrechtsnehmerin resp. deren Vertreter, werden ferner auf folgende nicht aus dem Grundbuch ersichtlichen Tatsachen aufmerksam gemacht:

2.1 Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen

Die Vertreter der Kaufrechtsnehmerin werden darauf aufmerksam gemacht, dass auf dem Vertragsobjekt öffentlich-rechtliche Beschränkungen (Zonenvorschriften, Bau- und Strassenlinien, Vorteilsbeiträge gemäss kommunalen Strassen-, Wasser- und Kanalisationsreglementen u. ä.) bestehen können, die im Grundbuch nicht eingetragen sind. Über solche Belastungen erteilt die zuständige Gemeindeverwaltung Auskunft. Die Kaufrechtgeberin bestätigt, dass auf dem Vertragsobjekt keine öffentlich-rechtlichen Beschränkungen bestehen, die gegenüber dem aktuellen Quartierplanentwurf zu zusätzlichen Einschränkungen führen würden.

2.2 Gesetzliches Grundpfandrecht

Die Vertragsparteien bzw. deren Vertreter werden auf die Bestimmungen von § 148 des kantonalen Gesetzes über die Einführung des Zivilgesetzbuches (EG ZGB, SGS 211) hingewiesen, wonach für die auf das Vertragsobjekt entfallenden Steuern und Kausalabgaben (z. B. Kanalisationsgebühren, Strassenkorrektionsbeiträge) gesetzliche Pfandrechte ohne Eintrag im Grundbuch bestehen können, welche allen anderen Pfandrechten vorgehen.

Im Weiteren steht dem Kanton Basel-Landschaft sowohl für die Grundbuchgebühren sowie für die Immobiliensteuern (Handänderungs- und Grundstückgewinnsteuern) von Gesetzes wegen ein Pfandrecht an der Liegenschaft zu (§ 70 Steuergesetz und § 148 Einführungsgesetz zum ZGB). Das gesetzliche Pfandrecht geht allen anderen privatrechtlichen Belastungen im Range vor und besteht ohne Eintragung im Grundbuch.

Bei Zahlungsverzug oder Zahlungsunfähigkeit einer oder beider Parteien kann der Kanton Basel-Landschaft diese Gebühren- und Steuerforderungen durch Geltendmachung des gesetzlichen Pfandrechts befriedigen. Wenn also die Veräusserer ihre Gebühren und Immobiliensteuern nicht bezahlen, kann der Kanton Basel-Landschaft gestützt auf das gesetzliche Pfandrecht von der Erwerblerin die Bezahlung dieser Gebühren und Steuern verlangen.

2.3 Versicherungen

Gemäss § 38 des kantonalen Gesetzes über die Versicherung von Gebäuden und Grundstücken (Sachversicherungsgesetz, SGS 350) haften für die noch ausstehenden Prämien für die Gebäude- und Grundstückversicherung Erwerberin und Veräusserer solidarisch.

2.4 Erklärung gemäss der kantonalen Verordnung über den Umweltschutz

Gemäss § 38a der Verordnung über den Umweltschutz (belastete Standorte) sind Veräusserungen oder Teilungen von Grundstücken, auf denen sich ein im Kataster der belasteten Standorte eingetragener Standort befindet, bewilligungspflichtig.

In diesem Sinne erklärt die instrumentierende Notarin, dass sie Einsicht in das kantonale Auskunftssystem, welches Informationen zum Kataster der belasteten Standorte beinhaltet, genommen und festgestellt hat, dass auf Parzelle 1530 GB Laufen ein Eintrag im Altlastenkataster besteht. Der Eintrag beinhaltet keinen Sanierungsbedarf. Die Einwohnergemeinde Laufen als Kaufrechtsgeberin verpflichtet sich, den Eintrag löschen zu lassen.

3. Vertragsbestimmungen für das Kaufrecht

3.1 Begründung des Kaufrechts

Die Einwohnergemeinde Laufen räumt hiermit der EGK-Gesundheitskasse ein Kaufrecht an einem Abschnitt von ca. 3500 m² des Grundstückes 1530, Grundbuch Laufen, ein.

3.2 Dauer, Beginn und Eintragung des Kaufrechtes

Das Kaufrecht dauert 5 Jahre und beginnt mit dem Datum der Vertragsunterzeichnung. Nach Ablauf der genannten Frist erlischt es entschädigungslos. Das Kaufrecht ist persönlich und nicht übertragbar und ist im Grundbuch Laufen wie folgt **vorzumerken**:

Auf Grundstück 1530: Kaufrecht zG EGK-Gesundheitskasse an Teilfläche von ca. 3500 m², Dauer: 5 Jahre ab Vertragsunterzeichnung

3.3 Ausübung des Kaufrechtes

Die EGK-Gesundheitskasse wird ermächtigt, nach Vorliegen des Mutationsplanes innert der unter Ziffer 3.2 genannten Frist das Kaufrecht am abzutretenden Grundstückabschnitt jederzeit auszuüben. Die Eigentümerin des Grundstückes 1530 erteilt nach Ausübung des Kaufrechts Zug um Zug mit der Zahlung des Kaufpreises, die Einwilligung, die Eigentumsübertragung beim Grundbuchamt zu veranlassen und den vom Nachführungsgeometer erstellten Mutationsplan zu unterzeichnen.

Die Ausübung des Kaufrechts erfolgt durch einseitige Erklärung seitens der Kaufrechtsnehmerin an das zuständige Grundbuchamt und an die Kaufrechtsgeberin.

Nach Ablauf der vorgenannten Frist erlischt das Kaufrecht entschädigungslos und es bestehen zwischen der Kaufrechtsgeberin und der Kaufrechtsnehmerin keine Verpflichtungen mehr.

3.4 Entschädigung

Die Einräumung des Kaufrechts erfolgt unentgeltlich.

3.5 Bau- und Abbrucharbeiten

Die Kaufrechtgeberin stellt der Kaufrechtnehmerin ein baureifes Grundstück zur Verfügung. Sie baut demnach die bestehenden Bauten zu ihren Lasten vollständig zurück, inklusive das Untergeschoss im Gebäude, Nautrasse 63. Der Grund und Boden wird vollständig saniert, so dass der Eintrag der Parzelle im kantonalen Kataster der belasteten Standorte obsolet wird. Dabei führt die Kaufrechtnehmerin sämtliche Aushubarbeiten zu ihren Lasten und in ihrem Auftrag aus. Die Kaufrechtgeberin übernimmt die Mehrkosten für die Triage und die separate Entsorgung von belastetem oder nicht natürlichem Aushubmaterial.

Die Einwohnergemeinde verkauft der Kaufrechtnehmerin erschlossenes Bauland. Für den Anschluss an die öffentliche Kanalisation sowie an die Wasserversorgung an der Parzellengrenze fallen demnach für die Kaufrechtnehmerin ausser den reglementarischen Anschlussgebühren keine Kosten und keine Erschliessungsbeiträge für Wasser und Abwasser an.

Mit den Abbruch- und Sanierungsarbeiten kann die Kaufrechtgeberin nach Unterzeichnung des Kaufrechtsvertrages jederzeit beginnen.

Die Kaufrechtgeberin übernimmt allfällige Zusatzkosten für die Entsorgung von geogenem Material auf dem Kaufrechtsabschnitt auch nach dem Eigentumsantritt.

3.6 Zeitlicher Ablauf

Für den Fall, dass die Baueingabe vor der Ausübung des Kaufrechts erfolgen wird, verpflichtet sich die Kaufrechtgeberin, diese als Grundeigentümerin in allen Teilen zu unterzeichnen.

4. Bestimmungen für den Kaufvertrag

4.1 Kaufsumme

Die Kaufsumme beträgt Fr. 600.--/ m², ausmachend für die Teilfläche von ca. 2960 m² von Grundstück 1530, Grundbuch Laufen, ca.

Fr. 1'776'000.—

und Fr. 900.--/m², ausmachend für die Teilfläche von ca. 540 m² von Grundstück 1530, Grundbuch Laufen, ca.

Fr. 486'000.—

Total

Fr. 2'262'000.—

=====

in Worten: zwei Millionen zweihundertzweiundsechzigtausend Franken.

4.2 Zahlungsbestimmungen

Die Bezahlung der Kaufsumme von Fr. 2'262'000.-- erfolgt Zug um Zug innert 30 Tagen nach der Ausübungserklärung durch die Kaufrechtsnehmerin, nach Erstellung des definitiven Mutationsplanes und nach erteilter Zustimmung der Einwohnergemeindeversammlung zum Kaufrechtsvertrag und zum Quartierplan Birspark

4.3 Antritt

Der Antritt des Kaufobjektes mit Uebergang von Nutzen und Gefahr erfolgt per Datum der Ausübung des Kaufrechts.

4.4 Abreden und Vereinbarungen

Die Vertragsparteien resp. deren Vertreter erklären auf die entsprechende Frage ausdrücklich, dass sie hinsichtlich des Kaufpreises ausserhalb dieses Vertrags keinerlei weiteren Abreden und Vereinbarungen getroffen haben.

4.5 Bereinigungen

4.5.1 Grundpfandrechte - Pfandentlassung

Im Falle der Ausübung des Kaufrechts ist der von Grundstück 1530 abgehende Abschnitt von ca. 3500 m² aus der Pfandhaft der auf dem Grundstück lastenden Schuldbriefe im 1. bis 5. Rang sowie aus weiteren in diesem Zeitpunkt allenfalls bestehenden Grundpfandrechten zu entlassen. Die Grundeigentümerin erteilt schon heute ihre Zustimmung zu den Pfandentlassungen und beauftragt und ermächtigt das Grundbuchamt, gegebenenfalls die Pfandentlassungen bei den dann vorhandenen Grundpfandgläubigern zu veranlassen.

4.5.2 Dienstbarkeiten

Im Falle der Ausübung des Kaufrechtes ist das Dienstbarkeitsrecht Geh- und Fahrrecht zL 1944 auf allen Teilen des Grundstücks 1530 zu belassen und somit auf dem abgehenden Abschnitt von 3500 m², der zu einer neuen, eigenen Parzellennummer mutiert wird, neu einzutragen.

4.5.3 Vormerkungen

Die Vormerkungen „Nachrückungsrechte“ sind analog den Grundpfandrechten zu bereinigen.

4.6 Ermächtigung des Stadtrates der Einwohnergemeinde Laufen

Die Gemeindeversammlung hat mit Beschluss vom 18. September 2018 den Stadtrat ermächtigt, den vorliegenden Kaufrechtsvertrag mit der EGK abzuschliessen.

4.7 Gewährleistung

Nachdem die Vertragsparteien bzw. deren Vertreter von der Notarin über die rechtlichen Wirkungen dieser Bestimmung orientiert worden sind, schliessen sie jegliche Sachgewährleistungspflicht der Verkäuferschaft (Art. 197 ff. OR) aus. Die Käuferin übernimmt das Kaufobjekt in dem Zustand, in dem es sich heute befindet. (Vorbehalten bleibt Ziffer 3.5 hievor).

Der Ausschluss der Gewährleistung ist gesetzlich unzulässig für grobe Fahrlässigkeit, rechtswidrige Absicht sowie für arglistig verschwiegene Mängel.

4.8 Pacht

Die Kaufrechtsgeberin bzw. deren Vertreter erklären, dass das Vertragsobjekt weder vermietet noch verpachtet ist.

4.9 Nebenkosten und laufende Abgaben

Allfällig zu übernehmende Liegenschaftskosten (z.B. Versicherungsprämien) werden von der Kaufrechtsgeberin auf das Datum des Antritts anteilmässig abgerechnet.

Die laufenden Abgaben werden bis zum Antrittstag von der Kaufrechtsgeberin getragen.

4.10 Obligatorische Vertragsbestimmungen

- 4.10.1 Die EGK-Gesundheitskasse verpflichtet sich, dass die im Parkhaus ausserhalb der Arbeitszeiten nicht benötigten Plätze für die öffentliche Nutzung gegen Gebühr bereitgestellt werden und zu diesem Zweck eine Grund- oder Personaldienstbarkeit im Grundbuch eintragen zu lassen, (Mitbenutzungsrecht an Autoeinstellhallenplätzen).
- 4.10.2 Die Vertragsparteien verpflichten sich gegenseitig zur unentgeltlichen Einräumung von Grunddienstbarkeiten, die durch das Bauvorhaben der EGK und durch die definitive Form der Parzellenaufteilung notwendig werden. Es sind dies:
1. Eintragung einer Dienstbarkeit zu Lasten der neuen Parzelle zu Gunsten der Parzelle 1530: Fahrwegrecht auf einer Zufahrt von der Strasse über die Rampe bis an die gemeinsame Parzellengrenze.
 2. Eintragung eines öffentlichen Fusswegrechts beim südlichen Spitz zu Lasten der neuen Parzelle.
 3. Die Stadt Laufen erteilt der EGK bei Bedarf Näherbaurechte für die gemäss Quartierplan möglichen Bauten.
 4. Die Stadt Laufen gewährt der EGK auf einem allfällig zwischen der neuen Parzelle und den angrenzenden Strassen verbleibenden Teil der Parzelle 1530 die erforderlichen Wegrechte.
- 4.10.3 Die jeweilige Eigentümerin der Parzelle 1530 beteiligt sich im Verhältnis der Parkplätze an den Erstellungs-, Betriebs- und Unterhaltskosten für die Zufahrt und Infrastruktur des Parkhauses. Sie erhält das Recht für den Bau eines Anschlussbaus für ihre Tiefgarage auf der neuen Parzelle auf ihre Kosten.

- 4.10.4 Die Stadt Laufen stellt der EGK während der Bauzeit einen Teil der Parzelle 1530 für die Baustelleninstallation sowie für den Aushub zu einem bei Baubeginn zahlbaren Fixpreis von CHF 50'000.—zur Verfügung.
- 4.10.5 Die Stadt Laufen bringt den verbleibenden Teil der Parzelle 1530 nach Abschluss der Bauarbeiten sowie nach der Realisierung des Projektes für den Hochwasserschutz und die neue Naubrücke in einen guten Zustand.

5. Schlussbestimmungen

5.1 Verfügung über das Grundstück

Die Kaufrechtsgeberin verpflichtet sich, bis zum Ablauf der Kaufrechtsdauer auf dem Teil des Grundstücks GB Laufen Nr. 1530, der mit dem Kaufrecht belastet ist, keine weiteren Dienstbarkeiten, Grundpfandrechte und Vor- und Anmerkungen eintragen zu lassen sowie keine Miet- oder Pachtverträge abzuschliessen.

5.2 Gebühren und Steuern

Die Verurkundungs- und Grundbuchgebühren tragen die Vertragsparteien je zur Hälfte. Handänderungsteuern werden gemäss § 82 Abs. 1 lit.a des kantonalen Gesetzes über die Staats- und Gemeindesteuern (Steuergesetz; SGS 331) nicht erhoben.

5.3 Anmeldung und Eintragung im Grundbuch

Die unterzeichnete Notarin wird hiermit ausdrücklich ermächtigt, die erforderlichen Eintragungen im Grundbuch anzumelden.

Die Vertragsparteien bzw. deren Vertreter haben sich über ihre Identität vor der unterzeichneten Notarin durch die Vorlage gültiger Ausweise legitimiert, soweit sie ihr nicht persönlich bekannt sind. Die Parteien bzw. deren Vertreter erklären mit ihren Unterschriften, dass weder Beschränkungen der Handlungsfähigkeit bestehen noch Verfahren auf Beschränkung der Handlungsfähigkeit eingeleitet oder im Gange sind.

Die vorliegende Urkunde wird nach erfolgter Lesung durch die eingangs genannten Vertragsparteien resp. deren Vertreter als vollständig, richtig und ihrem Willen entsprechend abgefasst genehmigt und eigenhändig mit ihrem Namen unterzeichnet.

Die Urkunde wird nach vollständiger Unterzeichnung durch die Vertragsparteien bzw. deren Vertreter von der Notarin mit ihrem Amtsstempel versehen und ebenfalls unterzeichnet.

Die Beurkundung findet im Büro der unterzeichneten Notarin in Laufen statt.

Laufen, ?? (???) September 2018 (zweitausendundachtzehn)

Die Vertragsparteien:

Die Kaufrechtsgeberin:

Einwohnergemeinde Laufen

Alexander Karl Imhof Walter Alois Ziltener

Die Kaufrechtsnehmerin:

EGK-Gesundheitskasse

Georg Alexander Bruno Kummer

Dr. Reto Flury

Kristin Gubler Borer, Notarin