

ÖFFENTLICHE URKUNDE

KAUF- UND DIENSTBARKEITSVERTRAG

Rechtsanwalt Dr. Karljörg Landolt, Urkundsperson des Kantons Glarus,
Spielhof 14a, 8750 Glarus,

beurkundet:

Die **Schweizerische Eidgenossenschaft (VBS)**, 3003 Bern, armasuisse Immobilien, Blumenbergstrasse 39 (im Folgenden **Verkäufer**),

mit Vollmacht vertreten durch Konrad Bösch, geboren 1951, von Altstätten/SG, Immobilienmarkt-Manager armasuisse, in 9450 Altstätten SG

verkauft hiermit der

Gemeinde Glarus Nord, mit Sitz in Glarus Nord, 8867 Niederurnen, Schulstrasse 2 (im Folgenden **Käufer**),

vertreten durch den Gemeindepräsidenten Martin Flavian Laupper, von Glarus Nord und Windisch, in 8752 Näfels (Glarus Nord), und durch die Stellvertreterin der Gemeindeschreiberin, Monika Scherr, von Wangen SZ und Ernetswil SG, in 8854 Siebnen,

was folgt:

im Grundbuch Mollis, Gemeinde Glarus Nord

1. Grundstück Nr. 1189 Plan Nr. P13, Erlen

72 m²

Gebäude
Acker, Wiese

Erwerbstitel

Kauf 30.01.1951 Beleg 43

la 6
dies

Anmerkungen

Keine

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

19510043 Recht: Zugangsrecht
 zulasten Grundstück Nr. 1, 15, 1472
 30.01.1951 Beleg 43

Grundpfandrechte

Keine

2. Grundstück Nr. 1190 Plan Nr. P11, Allmeind

55 m² Gebäude
 Acker, Wiese

Erwerbstitel

Kauf 30.01.1951 Beleg 44

Anmerkungen

Keine

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

19510043 Recht: Zugangsrecht
 zulasten Grundstück Nr. 1, 15, 1472
 30.01.1951 Beleg 43

la 3uo
k
Charus Dr. iur. Karlrig

Grundpfandrechte

Keine

3. Grundstück Nr. 1191 Plan Nrn. P11, P12, P13, P14,
Zinggen, Rütli, Mullerholz, Eicheli, Allmeind

378'389 m²

Gebäude
Gebäude
Feld-, Wald-, Radweg, Zufahrt, Platz, Flugplatz
Acker, Wiese, fließendes Gewässer

Erwerbstitel

Kauf 30.01.1951 Beleg 43

Anmerkungen

Keine

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

- 19510043.1 Recht: Benützungsrecht der Allmeindstrasse
zulasten Grundstück Nr. 15, 1472
30.01.1951 Beleg 43
- 19510043.2 Recht: Durchleitungsrecht
für Kabelleitungen
zulasten Grundstück Nr. 1, 15, 1472
30.01.1951 Beleg 43
- 19510043.3 Last: Fahrwegrecht
zugunsten Grundstück Nr. 15, 1472
30.01.1951 Beleg 43
- 19541182.1 Last: Wegrecht
zugunsten Grundstück Nr. 15
19.08.1954 Beleg 1182

ter.
la 3. 1954
Kanton für Kanton

- 19580509 Recht: Hindernisverbot
 zulasten Grundstück Nr. 1472, 2189
 18.04.1958 Beleg 509
- 19580509.1 Recht: Bau-, Pflanz- und Hindernisverbot
 zulasten Grundstück Nr. 15
 18.04.1958 Beleg 509
- 19580509.2 Recht: Recht zur Erstellung einer Sicherheitszone
 zulasten Grundstück Nr. 15
 18.04.1958 Beleg 509
- 19580509.3 Last: Fuss-, Vieh- und Fahrwegrecht
 zugunsten Grundstück Nr. 1472, 2189, 2240, 2241
 18.04.1958 Beleg 509
- 19601066 Recht: Baurecht
 zulasten Grundstück Nr. 650
 10.08.1960 Beleg 1066
- 19650667 Recht: Recht zur Erstellung einer Überspannung
 zulasten Grundstück Nr. 849 Netstal
 18.05.1965 Beleg 667
- 19650817 Recht: Bau- und Durchleitungsrecht für eine Kabelleitung
 zulasten Grundstück Nr. 650, 847 Netstal, 850 Netstal
 15.06.1965 Beleg 817
- 19650926 Recht: Durchleitungsrecht
 für Kabelleitung
 zulasten Grundstück Nr. 14, 1402, 1911, 2285, 2293, 2310, 2370
 07.07.1965 Beleg 926
- 19650968 Recht: Bau- und Durchleitungsrecht
 für eine Kabelleitung mit 10 Schächten
 zulasten Grundstück Nr. 15
 16.07.1965 Beleg 968
- 19721933 Recht: Bau- und Durchleitungsrecht
 zulasten Grundstück Nr. 650
 13.10.1972 Beleg 1933
- 19761543.1 Last: Fuss- und Fahrwegrecht
 zugunsten Grundstück Nr. 15, 1472, 2240, 2241
 11.08.1976 Beleg 1543
- 19761543.2 Last: Fuss- und Fahrwegrecht
 zugunsten Grundstück Nr. 15
 11.08.1976 Beleg 1543
- 19840691.1 Recht: Bau-, Pflanz- und Hindernisverbot
 zulasten Grundstück Nr. 15
 27.04.1984 Beleg 691

- 19881874 Recht: Bauhöhenbeschränkung
 zulasten Grundstück Nr. 15, 2321
 08.08.1988 Beleg 1874
- 20040578 Last: Leitungsbaurecht für Kabelanlage
 zugunsten Swisscom (Schweiz) AG, Bern Swisscom
 18.03.2004 Beleg 578

Grundpfandrechte

Keine

4. Grundstück Nr. 1192 Plan Nr. P13, Bodenwald

- 2'842 m² Gebäude Assek. Nr. 1299
 Gebäude (übrige)
 Strassenfläche

Erwerbstitel

Kauf 30.01.1951 Beleg 43

Anmerkungen

Keine

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

- 19831336 Recht: Kanalisationsdurchleitungs- und Anschlussrecht
 zulasten Grundstück Nr. 1, 15, 1472, 2189
 11.07.1983 Beleg 1336

Grundpfandrechte

Keine

6.
la 13. 11. 2004
Karl Jörg

5. Grundstück Nr. 1194 Plan Nr. P11, Eicheli

52 m²

Gebäude
Acker, Wiese

Erwerbstitel

Kauf 30.01.1951 Beleg 43

Anmerkungen

Keine

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

19510043 Recht: Zugangsrecht
 zulasten Grundstück Nr. 1, 15, 1472
 30.01.1951 Beleg 43

Grundpfandrechte

Keine

6. Grundstück Nr. 1197 Plan Nrn. P11/P12, Pfaffenerlen, Rüti

2'056 m²

übrige vegetationslose Fläche

Erwerbstitel

Kauf 30.01.1951 Beleg 43

Anmerkungen

Keine

la 6.
3
Karl
1951

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

19510043.4 Last: Fuss-, Fahr- und Viehfahrtwegrechte
zugunsten Grundstück Nr. 15, 1472
30.01.1951 Beleg 43

19541182 Recht: Recht zur Erstellung von Einlaufschächten
zulasten Grundstück Nr. 15
19.08.1954 Beleg 1182

19761543.1 Last: Fuss- und Fahrwegrecht
zugunsten Grundstück Nr. 15, 1472, 2240, 2241
11.08.1976 Beleg 1543

Grundpfandrechte

Keine

7. Grundstück Nr. 1335 Plan Nr. P13, Bodenwald, Chliallmeind

1'532 m² Gebäude
Acker, Wiese, Bach

Erwerbstitel

Kauf 30.01.1951 Beleg 43

Anmerkungen

Keine

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Keine

la B

Grundpfandrechte

Keine

8. Grundstück Nr. 1485 Plan Nr. P12, Pfaffenerlen

5'541 m²

Bach, übrige vegetationslose Fläche

Erwerbstitel

Abtretung 11.08.1976 Beleg 1543

Anmerkungen

Keine

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

19761543 Recht: Fuss- und Fahrwegrecht
 zulasten Grundstück Nr. 1472
 11.08.1976 Beleg 1543

Grundpfandrechte

Keine

Kaufpreis

Der Kaufpreis für die acht Kaufobjekte wird wie folgt festgelegt:

Verkehrswertschätzung Maduz vom August 2010
abzüglich Pistensanierung z.L. Käuferschaft,
abzüglich Vollzug GEP-Massnahmen,
abzüglich Wertberichtigung für „Bombenbaracken“

CHF	2'285'000.—
CHF	350'000.—
CHF	495'000.—
CHF	<u>40'000.—</u>

Total Kaufpreis

CHF 1'400'000.—

61
63
Karljörg

(Schweizerfranken eine Million vierhunderttausend). Der Kaufpreis ist spätestens fünf Jahre nach Besitzesantritt auf Rechnungstellung durch die Verkäuferschaft zu bezahlen.

Sollte es sich erweisen, dass die Verfahren gemäss Ziffer 2 unten und für Massnahmen gemäss Ziffer 5 hinten nicht innert 5 Jahren ab Besitzesantritt rechtskräftig werden, wird die **Fälligkeit** des Kaufpreises bis höchstens 2 Jahre nach Eigentumsübergang aufgeschoben.

Vorbehalten bleiben auch Preisreduktionen und **Fristerstreckungen** gemäss Ziffer 5 und 10 der weiteren Kaufbestimmungen.

Der Kaufpreis berücksichtigt das zukünftige Nutzungspotenzial sowie die Interessen von Bund und Glarus Nord angemessen.

Die Bezahlung des Kaufpreises erfolgt ohne Zutun und Verantwortung der beurkundenden Urkundsperson sowie des Grundbuchamtes des Kantons Glarus.

Weitere Kaufbestimmungen

1. Der **Besitzesantritt** mit Übergang von Nutzen, Lasten und Gefahren sowie Rechte und Pflichten erfolgt per 1. Januar 2013. Zu diesem Zeitpunkt gehen alle Verträge der Verkäuferschaft bezüglich der Kaufobjekte (z.B. Benützervertrag vom 5. Juli 1996 mit dem Flugplatzverein Glarnerland) auf die Käuferschaft über.
2. Der **Eigentumsübergang** vollzieht sich mit dem Eintrag des Kaufvertrages im Grundbuch. Dieser hat zu erfolgen, sobald sämtliche Verfahren gemäss SIL (Sachplan Infrastruktur der Luftfahrt) inkl. Umnutzungsverfahren rechtskräftig abgeschlossen sind.
3. Die Grundstücke Nrn. 1189, 1190, 1191, 1194 sowie 1485, Grundbuch Mollis, Gemeinde Glarus Nord, liegen zurzeit in der Landwirtschaftszone 5a mit zeitlich begrenzter Spezialnutzung, für welche Spezialauflagen gelten. Sie bilden aber kein landwirtschaftliches Gewerbe. Der Käuferschaft sind diese Bestimmungen bekannt.

Die beiden Grundstücke Nrn. 1192 und 1335, Grundbuch Mollis, Gemeinde Glarus Nord, liegen in der **Gewerbe- und Industriezone**, Grundstück Nr. 1197, Grundbuch Mollis, Gemeinde Glarus Nord, ist **übriges Gemeindegebiet** (Strasse).

Nach Abschluss der Verfahren gemäss Ziffer 2 vorstehend liegen die landwirtschaftlich genutzten Bodenbezirke im Flugplatzperimeter. Das vorliegende Rechtsgeschäft bedarf daher nicht mehr der **Zustimmung** des Amtes für Landwirtschaft des Kantons Glarus.

62. 3. 2013
für Karljörg
LARI

- als zu öff-

fentlichen Zwecken. Die Käuferschaft hat die Verkäuferschaft binnen 60 Tagen über den Eintretensfall zu orientieren.

9. Werden die Kaufobjekte ganz oder teilweise in eine Bauzone umgezont, steht der Verkäuferschaft das Recht zu, 50% des Mehrwerts zu beanspruchen. Dieses **Recht auf Mehrwertabschöpfung** kann geltend gemacht werden, wenn die Umzonung innert 25 Jahren gerechnet ab Eigentumsübergang rechtskräftig erfolgt. Ausgenommen davon sind Bodenbezirke, die nach Abschluss der Verfahren gemäss Ziffer 2 vorstehend in die Flugplatzzone zu liegen kommen. Die Käuferschaft hat die Verkäuferschaft binnen 60 Tagen über den Eintretensfall zu orientieren.
10. Die Parteien verpflichten sich, bei Bedarf die notwendigen **Rechte (Dienstbarkeiten) für die Infrastrukturen** wie Wasser- und Abwasserleitungen, Stark- und Schwachstromleitungen, Zu- und Ableitungen und Anschlüsse über und an bestehende Infrastrukturen, welche infolge des Verkaufs ins Eigentum der Käuferschaft übergehen, unentgeltlich zu gewähren. Müssen infolge des Verkaufs an Infrastrukturen (Strom, Wasser, Abwasser etc.) Entflechtungsarbeiten (Trennung Zivil / Militär) durchgeführt werden, so übernimmt die Käuferschaft einen Teil der anfallenden Kosten. Die Verkäuferschaft räumt dafür der Käuferschaft eine Frist von 2 Jahren, gerechnet ab Eigentumsübergang, ein. Der Kostenteiler ist durch die Parteien im Einzelfall einvernehmlich festzulegen. Die durch die Erstellung der Verträge anfallenden Kosten (z.B. Urkundsperson, Geometer, Grundbuch) trägt der jeweils Dienstbarkeitsberechtigte.
11. Gestützt auf Art. 5 NHG – Natur- und Heimatschutzgesetz - sind die "Bomberbaracken" (interne SAP-Nr. 1452/GA, 1452/GB und 1452/GC) auf Grundstück Glarus-Nord, Parzellen-Nr. 1485 laut bundesinternem Hinweisinventar ADAB - Schützenswerte Kampf- und Führungsbauten - als **Objekte von nationaler Bedeutung** aufgeführt. Gemäss Schutzziel des Inventarblattes, welches der Käuferschaft bereits übergeben wurde, sind die „Bomberbaracken“ **integral zu erhalten**.

Zur Sicherstellung dieser Erhaltungspflicht wird auf dem Grundstück Glarus-Nord, Parzellen-Nr. 1485 gemäss Art. 781 ZGB eine **neue Dienstbarkeit** folgenden Inhalts begründet:

Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Nr. 1485 Grundbuch Mollis Gemeinde Glarus Nord unterlässt ohne Genehmigung der Schweizerischen Eidgenossenschaft alle Veränderungen an den Objekten und duldet den Zutritt zur Überwachung des Zustandes durch eine vom Bund bezeichnete Person.

Diese Rechtseinräumung erfolgt entschädigungslos und ist im Grundbuch Mollis Gemeinde Glarus Nord wie folgt als Dienstbarkeit einzutragen:

Veränderungsverbot und Zutrittsrecht

z.G. der Schweizerischen Eidgenossenschaft

z.L. Grundstück Nr. 1485.

la.
k R. 1485
Kant. Glarus Nord

12. **Nachwährschaft** wird wegbedungen; die Käuferschaft übernimmt die vorgenannten Kaufobjekte in dem ihr bekannten Zustand. Der Käuferschaft ist die **Altlastensituation** betreffend der Kaufobjekte bekannt. Sie bestätigt hiermit, die im Auftrag der Verkäuferschaft erstellten Unterlagen (Untersuchungsberichte, Stellungnahmen) erhalten zu haben.

Der Käuferschaft sind auch die Ergebnisse GEP - Genereller Entwässerungsplan – und insbesondere die zwecks Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen auf den gekauften Grundstücken vorgesehenen Sanierungsmassnahmen bekannt. Mit Übergang von Nutzen und Schaden an den Kaufobjekten per 1.01.2013 gehen die entsprechenden Verpflichtungen von der Verkäuferschaft auf die Käuferschaft über.

13. Der Käuferschaft ist bekannt, dass die Verkäuferschaft bis anhin keine Versicherungen abgeschlossen hat. Sie ist deshalb dafür besorgt, dass die übernommenen Liegenschaften per Datum Besitzesantritt rechtzeitig und adäquat versichert werden.
14. **Kontrolle der elektrischen Hausinstallationen:** Die Urkundsperson hat die Käuferschaft auf die Niederspannungs-Installationsverordnung (NIV) des Bundesrates aufmerksam gemacht. Gemäss Art. 5 NIV ist neu der Eigentümer für den Unterhalt, die Sicherheit und die Kontrolle der elektrischen Hausinstallationen verantwortlich. Ferner muss gemäss NIV in allen gewerblich verwendeten Gebäuden sowie in Wohnliegenschaften bei jeder Handänderung eine Kontrolle der elektrischen Hausinstallationen durchgeführt werden, falls nicht ein höchstens fünf Jahre alter Sicherheitsnachweis vorliegt. Die den Sicherheitsnachweis ausstellende Firma oder Institution muss eine entsprechende Kontrollbewilligung besitzen.
Diese Kosten gehen zulasten der Käuferschaft.
15. Die auf den Kaufobjekten erstellten Gebäude sind mit Zylinder und Schlüssel ausgestattet, welche einem militärischen Schliessplan angehören. Im Bedarfsfall (Anpassungen /Änderungen) hat die Käuferschaft zu ihren Lasten eine neue Schliessung anbringen zu lassen.
16. Die Käuferschaft nimmt zur Kenntnis, dass die Möglichkeit besteht, durch ein separates Rechtsgeschäft [ARVIE1] die militärische Anlage T3500 - **Panzergraben Näfels**, bestehend aus sieben Grundstücken im Ausmass von ca. 33'500 m² - zu übernehmen und instand zu stellen. Bei einer Übernahme gilt die Bestimmung gemäss Ziffer 11 auch für diese militärische Anlage.
17. Dieses Rechtsgeschäft steht unter dem **Vorbehalt der Zustimmung** des Gemeindeparlaments bzw. der Gemeindeversammlung der Käuferschaft sowie der zuständigen Gremien der Verkäuferschaft. Wird die Zustimmung von einer Partei nicht erteilt, fällt dieser Vertrag ohne weiteres dahin. Eine Entschädigung ist in diesem Falle nicht geschuldet. Die bis anhin entstandenen Vertragskosten trägt die Partei, welche die notwendige Zustimmung nicht beibringt.

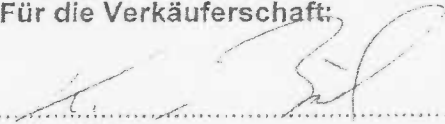
K 6
K 7
K 8
K 9
K 10
K 11
K 12
K 13
K 14
K 15
K 16
K 17
K 18
K 19
K 20
K 21
K 22
K 23
K 24
K 25
K 26
K 27
K 28
K 29
K 30
K 31
K 32
K 33
K 34
K 35
K 36
K 37
K 38
K 39
K 40
K 41
K 42
K 43
K 44
K 45
K 46
K 47
K 48
K 49
K 50
K 51
K 52
K 53
K 54
K 55
K 56
K 57
K 58
K 59
K 60
K 61
K 62
K 63
K 64
K 65
K 66
K 67
K 68
K 69
K 70
K 71
K 72
K 73
K 74
K 75
K 76
K 77
K 78
K 79
K 80
K 81
K 82
K 83
K 84
K 85
K 86
K 87
K 88
K 89
K 90
K 91
K 92
K 93
K 94
K 95
K 96
K 97
K 98
K 99
K 100

18. Über die mit den Kaufobjekten allenfalls verbundenen **Abgaben, Steuern und Gebühren** etc. rechnen die Parteien ausseramtlich per Datum Besitzesantritt ab.
19. Die mit diesem Vertrag verbundenen **Kosten** sowie die Beurkundungs- und Grundbuchgebühren werden von der Käuferschaft übernommen.
20. Die handelnden Personen sind der Urkundsperson **persönlich bekannt** oder haben sich durch einen amtlichen Ausweis **ausgewiesen**.
21. Diese Urkunde ist in **acht Exemplaren** ausgefertigt, nämlich zwei Exemplare für die Verkäuferschaft, drei Exemplare für die Käuferschaft, ein Exemplar für die Urkundsperson und zwei Exemplare für das Grundbuchamt (davon eines für die Steuerverwaltung).
22. Zur **Anmeldung** dieses Vertrages an das Grundbuchamt des Kantons Glarus werden die Urkundsperson, Rechtsanwalt Dr. Karljörg Landolt, Glarus, und Rechtsanwalt lic.iur. Daniel Althaus, Glarus, je einzeln beauftragt und ermächtigt. Sie sind berechtigt, allfällige Änderungen formeller Natur, welche vom Grundbuchamt verlangt werden, von sich aus vorzunehmen.

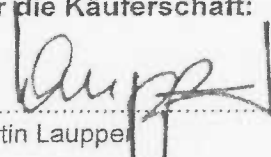
Mit der Abgabe der Anmeldung bestätigt die Urkundsperson, dass die in Ziffer 2 erwähnte Bedingung und die in Ziffer 17 erwähnten Vorbehalte erfüllt sind. Sie hat der Anmeldung ein von beiden Parteien unterzeichnetes und beurkundetes Dokument über den definitiven Kaufpreis beizulegen.

Niederurnen, den 20. April 2012

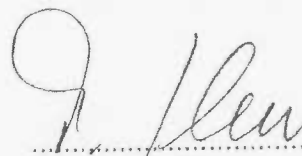
Für die Verkäuferschaft:


Konrad Bösch

Für die Käuferschaft:


Martin Lauppi



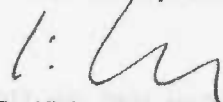

Monika Scherr

Öffentliche Beurkundung

Die vorstehende Urkunde enthält den mir mitgeteilten Parteiwillen und ist von den Parteien bzw. deren Vertretern selbst gelesen, als richtig anerkannt und in meiner Gegenwart unterzeichnet worden.

Niederurnen, den 20. April 2012

Die Urkundsperson:


Dr. KJ. Landolt, Rechtsanwalt
Advokaturbüro Landolt + Althaus
Spielhof 14a, 8750 Glarus

