

KAUFVERTRAG

Micael Schweizer, Notar des Kantons Bern, eingetragen im Notariatsregister des Kantons Bern, mit Büros in Bern, Ittigen und Bolligen,

beurkundet:

1. Die **Frutiger AG Immobilien**, in Thun, CHE-101.316.854, handelnd durch die kollektiv zu zweien zeichnungsberechtigten Herren Thomas Frutiger, von und in Oberhofen am Thunersee BE, Mitglied des Verwaltungsrats, und Luc Frutiger, von und in Oberhofen am Thunersee, hier vertreten durch Herrn Maksym Mettler, 26. Mai 1977, von Hergiswil NW, in Bern, ausgewiesen durch seine schweizerische Identitätskarte Nr. E1531409, gemäss Vollmacht vom 26. Oktober 2021, die im Original als Beilage Nr. 1 mit der Urschrift dieser Urkunde aufbewahrt wird,

- Verkäuferin -

und

2. Die **Einwohnergemeinde Bolligen**, CHE-114.891.263, Hühnerbühlstrasse 3, 3065 Bolligen, handelnd durch den Gemeinderat, hier vertreten durch Frau Katharina Barbara Zuber-Merki, von Bolligen, in Bolligen, Gemeindepräsidentin, ausgewiesen durch ihre schweizerische Identitätskarte Nr. C8695904, und Herrn Bernhard Rufer, von Lyss, in Bolligen, Gemeindevorschreiber, ausgewiesen durch seine schweizerische Identitätskarte Nr. D0056447

- Käuferin -

erklären:

I. Vorbericht

Mit Baurechtsvertrag vom 2. November 2016, mit Abänderungen vom 23. April 2019 und 27. August 2019, hat die Einwohnergemeinde Bolligen der Frutiger AG Immobilien zulasten ihrer Grundstücke Bolligen / Nrn. 22, 23, 30, 43 und 2249 ein

selbständiges und dauerndes Baurecht eingeräumt, welches als Grundstück Bolligen / 6921 in das Grundbuch aufgenommen wurde. Mit dem Abschluss des Baurechtsvertrags sind sämtliche auf den genannten Grundstücken bestehenden Gebäude, so auch das Schulhaus Flugbrunnenstrasse 16, in das Eigentum der Frutiger AG Immobilien übergegangen.

Mit öffentlicher Urkunde vom 6. September 2021 haben die Parteien das selbständige und dauernde Baurecht Bolligen / 6921 in 9 Baurechte, Bolligen / 6921 und 6950 bis 6957, aufgeteilt. Die Baurechte Nrn. 6950 bis 6957 stehen im Eigentum der Frutiger AG Immobilien. Das Schulhaus Flugbrunnenstrasse 16 gehört neu zum selbständigen und dauernden Baurecht Bolligen / 6955.

Mit vorliegendem Vertrag kauft die Einwohnergemeinde Bolligen das Baurecht Bolligen / 6955 von der Frutiger AG Immobilien zurück. Im Anschluss wird die Gemeinde das Schulhaus Flugbrunnenstrasse 16 baulich und energetisch sanieren sowie für die Nutzung als Gemeindeverwaltung umbauen. Sie beabsichtigt, nach Abschluss dieser Arbeiten mit ihrer Gemeindeverwaltung vom heutigen Standort an der Hühnerbühlstrasse 3 - 7 in das umgebaute Gebäude Flugbrunnenstrasse 16 umzuziehen.

Zudem beabsichtigt die Einwohnergemeinde Bolligen, 10 von der Frutiger AG Immobilien schlüsselfertig zu erstellenden Autoabstellplätzen in der auf dem Baurecht Bolligen / 6959 projektierten unterirdischen Einstellhalle Flugbrunnenstrasse 14b zu kaufen. Im vorliegenden Vertrag schliessen die Parteien einen entsprechenden Kaufvorvertrag ab (vgl. Ziffer IV./12 hiernach).

II. Kauf / Vertragsgegenstand

Die Frutiger AG Immobilien verkauft der Einwohnergemeinde Bolligen zu den nachstehenden Bedingungen das folgende Grundstück:

Bolligen / 6955

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	352 Bolligen	
Grundstück-Nr	6955	
Grundstückart	Selbständiges und dauerndes Recht (Baurecht)	
E-GRID	CH 17367 42864 38	
31.01.2017 034-2017/1357/0	(R) SDR Baurecht, bis 31.07.2099 ID.034-2017/002994	
	z.L. LIG Bolligen 352/23	11.07.2019 034-2019/10151/0
Fläche	1'820 m ² , AV93	
Plan-Nr.	1425	
	1426	
Belastete Teilflächen	Lastend auf (geometrischer Verschnitt)	Bolligen 352/23
Lagebezeichnung	Flugbrunnenstrasse Bolligen	

Gebäude / Bauten	Gebäude/Bauten Gesamtfläche 1'005 m ² (projektiert, auf mehreren Grundstücken) Geometrisch auf 1 LIG / 4 SDR (6921, 6954, 6953, 6955)	Flugbrunnenstrasse 14b, 3065 Bolligen
	Schulhaus Gesamtfläche 452 m ² (auf mehreren Grundstü- cken) Geometrisch auf 1 LIG / 1 SDR (6955) Gebäude gehört zu BR 6955 ohne Gewähr	Flugbrunnenstrasse 16, 3065 Bolligen
	Schulhaus (Teil) Gesamtfläche 110 m ² (auf mehreren Grundstü- cken) Geometrisch auf 1 LIG / 4 SDR (6921, 6954, 6953, 6955))	Flugbrunnenstrasse 16a, 3065 Bolligen

Bemerkungen AV
Bemerkungen Grundbuch

Dominierte Grundstücke

1342/10000 Miteigentum an Bolligen / 6921

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF
Wird neu festgesetzt

Ertragswert gemäss BGGB CHF

Gültig ab Steuerjahr
2019

Eigentum

Alleineigentum

Frutiger AG Immobilien, Thun (UID: CHE-101.316.854),

31.01.2017 034-2017/1357/0 Baurechtsvertrag
11.07.2019 034-2019/10151/0 Abänderung
14.09.2021.034-2021/013176/0 Abänderung

Anmerkungen, Grundlasten und Dienstbarkeiten

Keine

Vormerkungen

31.01.2017 034-2017/1357/0	Übertragung des Baurechts an einen Dritten, Einräu- mung von Unterbaurechten und Ausgestaltung des Baurechts zu Stockwerkeigentum zustimmungsbedür- ftig ID.034-2017/002995	11.07.2019 034-2019/10151/0
Bemerkung:	Betrifft Dienstbarkeit ID Nr. 034-2017/002994	
31.01.2017 034-2017/1357/0	Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechts der Baube- rechtigten am Bodengrundstück ID.034-2017/002997	11.07.2019 034-2019/10151/0
Bemerkung:	Betrifft Dienstbarkeit ID Nr. 034-2017/002994	
31.01.2017 034-2017/1357/0	Vereinbarungen zur Heimfallsentschädigung ID.034- 2017/002998	11.07.2019 034-2019/10151/0
Bemerkung:	Betrifft Dienstbarkeit ID Nr. 034-2017/002994	
31.01.2017 034-2017/1357/0	Vereinbarungen zur Bemessung, Anpassung und Be- zahlung des Baurechtszinses ID.034-2017/002999	11.07.2019 034-2019/10151/0
Bemerkung:	Betrifft Dienstbarkeit ID Nr. 034-2017/002994	
31.01.2017 034-2017/1357/0	Schiedsklausel ID.034-2017/003000	11.07.2019 034-2019/10151/0
Bemerkung:	Betrifft Dienstbarkeit ID Nr. 034-2017/002994	

Pfandrechte

11.07.2019 034-2019/10151/0 Grundpfandverschreibung, Fr. 288'462.00, 1. Pfand-
stelle, MH, ID.034-2017/004291, Einzelpfandrecht
Grundpfandgläubiger Einwohnergemeinde Bolligen
(UID: CHE-114.891.263)

Bemerkung: Teilweise Baurechtszins-Sicherung

ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück betreffen

Kommunale Nutzungsplanung

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück nicht betreffen

Regionale Nutzungsplanung
 Kantonale Nutzungsplanung
 Baulinien Kantonsstrassen
 Projektierungszonen Nationalstrassen
 Baulinien Nationalstrassen
 Projektierungszonen Eisenbahnanlagen
 Baulinien Eisenbahnanlagen
 Projektierungszonen Flughafenanlagen
 Baulinien Flughafenanlagen
 Sicherheitszonenplan
 Kataster der belasteten Standorte
 Kataster der belasteten Standorte im Bereich des Militärs
 Kataster der belasteten Standorte im Bereich der zivilen Flugplätze
 Kataster der belasteten Standorte im Bereich des öffentlichen Verkehrs
 Grundwasserschutzzonen
 Grundwasserschutzareale
 Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen)
 Statische Waldgrenzen
 Kommunale Wald-Baulinien
 Regionale Wald-Baulinien
 Kantonale Wald-Baulinien
 Geschützte geologische Objekte regionaler Bedeutung
 Geschützte botanische Objekte regionaler Bedeutung
 Kantonale Naturschutzgebiete

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, zu denen noch keine Daten vorhanden sind

Keine oder noch keine Daten vorhanden

Beschreibung des Anmerkungsgrundstückes

Bolligen / 6921

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	352 Bolligen	
Grundstück-Nr	6921	
Grundstückart	Selbständiges und dauerndes Recht (Baurecht)	
E-GRID	CH 17367 42864 38	
31.01.2017 034-2017/1357/0	(R) SDR Baurecht, bis 31.07.2099 ID.034-2017/002994	
	z.L. LIG Bolligen 352/23	11.07.2019 034-2019/10151/0
11.07.2019 034-2019/10151/0	(R) SDR Baurecht, bis 31.07.2099 ID.034-2019/003207	
	z.L. LIG Bolligen 352/30	31.01.2017 034-2017/1357/0
Fläche	2'757 m ² , AV93	

Eigentum

Miteigentum	
Bolligen / 6950 zu 1526/10000	14.09.2021.034-2021/013176/0 Widmung
Bolligen / 6951 zu 2192/10000	
Bolligen / 6952 zu 1728/10000	
Bolligen / 6953 zu 1640/10000	
Bolligen / 6954 zu 1572/10000	
Bolligen / 6955 zu 1342/10000	

Grundlasten und Pfandrechte

Keine

Beschreibung des Bodengrundstückes

Bolligen / 23

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	352 Bolligen	
Grundstück-Nr	23	
Grundstückart	Liegenschaft	
E-GRID	CH 61353 54681 79	
Fläche	11'837 m ² , AV93	
Plan-Nr.	1425	
	1426	
Lagebezeichnung	Bolligen	
Bodenbedeckung	Gebäude, 1655 m ²	
	Strasse, Weg, 84 m ²	
	Übrige befestigte Fläche, 1'156 m ²	
	Gartenanlage, 6'974 m ²	
Gebäude / Bauten	Gebäude/Bauten, 77 m ²	Flugbrunnenstrasse 10, 3065 Bolligen
	Gesamtfläche 386 m ²	
	(projektiert, auf mehreren Grundstücken)	
	Geometrisch auf 3 LIG / 1 SDR (6921)	
	Gebäude/Bauten, 1197 m ²	Flugbrunnenstrasse 10a, 3065 Bolligen
	Gesamtfläche 1'197 m ²	
	(projektiert, auf mehreren Grundstücken)	
	Geometrisch auf 2 LIG / 1 SDR (6921)	
	Turnhalle	Flugbrunnenstrasse 12, 3065 Bolligen
	Gesamtfläche 306 m ²	
	(auf mehreren Grundstücken)	
	Geometrisch auf 1 LIG / 1 SDR (6921)	
	Gebäude gehört zu BR 6921 ohne Gewähr	
	Gebäude/Bauten, 7 m ²	Flugbrunnenstrasse 12b, 3065 Bolligen
	Gesamtfläche 212 m ²	
	(auf mehreren Grundstücken)	
	Geometrisch auf 2 LIG / 1 SDR (6921)	
	Gebäude/Bauten, 167 m ²	Flugbrunnenstrasse 14, 3065 Bolligen
	Gesamtfläche 250 m ²	
	(projektiert, auf mehreren Grundstücken)	
	Geometrisch auf 2 LIG / 1 SDR (6921)	
	Gebäude/Bauten	Flugbrunnenstrasse 14a, 3065 Bolligen
	Gesamtfläche 252 m ²	
	(projektiert, auf mehreren Grundstücken)	
	Geometrisch auf 1 LIG / 1 SDR (6921)	
	Gebäude/Bauten, 1'005 m ²	Flugbrunnenstrasse 14b, 3065 Bolligen
	Gesamtfläche 1'005 m ²	
	(projektiert, auf mehreren Grundstücken)	
	Geometrisch auf 2 LIG / 1 SDR (6921)	
	Schulhaus	Flugbrunnenstrasse 16, 3065 Bolligen
	Gesamtfläche 452 m ²	
	(auf mehreren Grundstücken)	
	Geometrisch auf 1 LIG / 1 SDR (6921)	
	Gebäude gehört zu BR 6921 ohne Gewähr	

Schulhaus Gesamtfläche 885 m ² (auf mehreren Grundstücken) Geometrisch auf 1 LIG / 1 SDR (6921) Gebäude gehört zu BR 6921 ohne Gewähr	Flugbrunnenstrasse 16a, 3065 Bolligen
Gebäude/Bauten Gesamtfläche 250 m ² (projektiert, auf mehreren Grundstücken) Geometrisch auf 1 LIG / 1 SDR (6921)	Flugbrunnenstrasse 18, 3065 Bolligen
Gebäude/Bauten Gesamtfläche 276 m ² (projektiert, auf mehreren Grundstücken) Geometrisch auf 1 LIG / 1 SDR (6921)	Flugbrunnenstrasse 18a, 3065 Bolligen
Gebäude/Bauten Gesamtfläche 273 m ² (projektiert, auf mehreren Grundstücken) Geometrisch auf 1 LIG / 1 SDR (6921)	Flugbrunnenstrasse 20, 3065 Bolligen
Gebäude/Bauten Gesamtfläche 288 m ² (projektiert, auf mehreren Grundstücken) Geometrisch auf 1 LIG / 1 SDR (6921)	Flugbrunnenstrasse 20a, 3065 Bolligen
Gebäude/Bauten Gesamtfläche 517 m ² Geometrisch auf 1 LIG / 1 SDR (6921)	Hühnerbühlstrasse 1, 3065 Bolligen

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF
Wird neu festgesetzt

Ertragswert gemäss BGGB CHF

Gültig ab Steuerjahr
2019

Eigentum

Alleineigentum

Einwohnergemeinde Bolligen (UID: CHE-114.891.263),

27.05.1958 003-V/5332 Kauf
13.05.1966 003-1966/1576/0 Handänderung
27.12.1967 003-1967/4097/0 Handänderung
01.01.1983 003-1983/99999/0 Gemeindeteilung
22.07.1985 003-1985/6141/0 Kauf
08.11.2016 034-2016/13785/0 Kauf
02.12.2016 034-2016-14850/0 Kauf
14.09.2021.034-2021/013175/0 Vereinigung

Anmerkungen

07.02.2002 003-2002/1083/0 Eigentumsbeschränkung gemäss DPG ID.003-2002/000901

Dienstbarkeiten

26.10.1844 003-19/576

(L) Wasserdurchleitungsrecht ID.003-1997/038881
z.G. SDR Bolligen 352/2042
z.G. SDR Bolligen 352/2046

11.11.2016 034-2016/13954/0

(L) Grenzanbau- und Näherbaurecht ID.034-2016/004966
z.G. LIG Bolligen 352/6920

11.11.2016	034-2016/13954/0	(R) Grenzanbau- und Näherbaurecht ID.034-2016/004966 z.L. LIG Bolligen 352/6920	
11.11.2016	034-2016/13954/0	(L) Kabeldurchleitungsrecht ID.034-2016/004967 z.G. Einwohnergemeinde Bolligen (UID: CHE-114.891.263)	
31.01.2017	034-2017/1357/0	(L) SDR Baurecht, bis 31.07.2099 ID.034-2017/002994 z.G. SDR Bolligen 352/6921	11.07.2019 034-2019/10151/0
22.07.1985	003-1985/6141/0	(L) Gewerbebeschränkung zG Coop Bern (auf Teil gemäss Beleg)	

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

31.01.2017	034-2017/1357/0	Übertragung des Baurechts an einen Dritten, Einräumung von Unterbaurechten und Ausgestaltung des Baurechts zu Stockwerkeigentum zustimmungsbedürftig ID.034-2017/002995	
Bemerkung:		Betrifft Dienstbarkeit ID Nr. 034-2017/002994	
31.01.2017	034-2017/1357/0	Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechts der Bauberechtigten am Bodengrundstück ID.034-2017/002997	
Bemerkung:		Betrifft Dienstbarkeit ID Nr. 034-2017/002994	
31.01.2017	034-2017/1357/0	Vereinbarungen zur Heimfallsentschädigung ID.034-2017/002998	
Bemerkung:		Betrifft Dienstbarkeit ID Nr. 034-2017/002994	
31.01.2017	034-2017/1357/0	Vereinbarungen zur Bemessung, Anpassung und Bezahlung des Baurechtszinses ID.034-2017/002999	11.07.2019 034-2019/10151/0
Bemerkung:		Betrifft Dienstbarkeit ID Nr. 034-2017/002994	
31.01.2017	034-2017/1357/0	Schiedsklausel ID.034-2017/003000	
Bemerkung:		Betrifft Dienstbarkeit ID Nr. 034-2017/002994	

Pfandrechte

Keine

ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück betreffen

Kommunale Nutzungsplanung

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück nicht betreffen

Regionale Nutzungsplanung

Kantonale Nutzungsplanung

Baulinien Kantonsstrassen

Projektierungszonen Nationalstrassen

Baulinien Nationalstrassen

Projektierungszonen Eisenbahnanlagen

Baulinien Eisenbahnanlagen

Projektierungszonen Flughafenanlagen

Baulinien Flughafenanlagen

Sicherheitszonenplan

Kataster der belasteten Standorte

Kataster der belasteten Standorte im Bereich des Militärs

Kataster der belasteten Standorte im Bereich der zivilen Flugplätze

Kataster der belasteten Standorte im Bereich des öffentlichen Verkehrs

Grundwasserschutzzonen

Grundwasserschutzzonareale

Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen)

Statische Waldgrenzen

Kommunale Wald-Baulinien

Regionale Wald-Baulinien

Kantonale Wald-Baulinien

Geschützte geologische Objekte regionaler Bedeutung

Geschützte botanische Objekte regionaler Bedeutung

Kantonale Naturschutzgebiete

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, zu denen noch keine Daten vorhanden sind

Keine oder noch keine Daten vorhanden

Die Parteien verzichten auf eine weitergehende Beschreibung des Anmerkungsgrundstückes Bolligen / 6921.

Die vorstehenden Grundstückbeschreibungen ergeben sich bei antragsgemässer Behandlung der vorgängig durch das Grundbuchamt Bern-Mittelland zu behandelnden Geschäfte "Vereinigung von Grundstücken und Grenzänderungen" sowie "Abänderung eines Baurechts", beide vom 6. September 2021 (Urschriften Nrn. 6340 und 6341 des Notars Peter Muntwyler, Ittigen, Bolligen und Bern). Allfällige Änderungen in den Grundstückbeschreibungen haben keinen Einfluss auf die Gültigkeit des vorliegenden Kaufvertrages im Allgemeinen und auf dem Kaufpreis im Besonderen, bedingen aber allenfalls den Abschluss eines Nachtrages zu diesem Vertrag.

III. Finanzielle Bestimmungen

1. Kaufpreis

Die Parteien haben den Kaufpreis für den Vertragsgegenstand festgesetzt auf

CHF 2'077'900.00

(Schweizer Franken zwei Millionen nullhundredsiebenund-siebzigttausendneunhundert).

2. Kaufpreistilgung

Der gesamte Kaufpreis überweist die Käuferin Valuta 30. September 2022 (Vortag des Übergangs von Nutzen und Gefahr) auf das Konto Nr. CH78 0483 5028 2250 2100 0 bei der Credit Suisse AG, lautend auf die Verkäuferin. Wird der Termin von Nutzen und Gefahr in Anwendung von Ziffer IV./1 hiernach verschoben, so verschiebt sich auch der Zahltermin auf das entsprechende Datum.

Der Zahltermin ist ein Verfalltag. Die Verrechnungseinrede wird ausgeschlossen. Erfolgen die Zahlungen nicht vertragsgemäss, so hat die Käuferin einen Verzugszins von 5 % p.a. zu zahlen.

3. Sicherstellung des Kaufpreises

Als Sicherheit für den Kaufpreis verlangt die Verkäuferin die Eintragung des ihr zustehenden gesetzlichen Verkäuferpfandrechtes in Form einer Grundpfandverschreibung mit einem Maximalzinsfuss von 5 % für einen Betrag von CHF 2'077'900.00 (Schweizer Franken zwei Millionen nullhundredsiebenund-siebzigttausendneunhundert), lastend auf Bolligen-Grundbuchblatt Nr. 6955, im 2. Rang.

Der Notar ist ermächtigt, die Grundpfandverschreibung nach erfolgter Zahlung des Kaufpreises in eigenem Namen im Grundbuch löschen zu lassen und die entsprechende Löschungsbewilligung zu unterzeichnen. Dem Grundbuchamt gegenüber gelten die für Löschungsbewilligungen gesetzten Bedingungen mit der Abgabe der entsprechenden Formulare durch den Notar als erfüllt.

Die Verkäuferin ist verpflichtet, dem Notar den Zahlungseingang gemäss Ziffer III./2 sofort schriftlich mitzuteilen.

IV. Übrige Vertragsbestimmungen

1. Nutzen und Gefahr

Nutzen und Gefahr am Vertragsgegenstand beginnen der Käuferin am 1. Oktober 2022. Die Verkäuferin kann den Übergang von Nutzen und Gefahr auf den 1. Juni, 1. Juli, 1. August oder 1. September 2022 vorverschieben, sofern das Mietverhältnis mit der heutigen Mieterschaft vor dem ordentlichen Mietende aufgelöst wird. Sie hat der Verkäuferin eine solche Verschiebung des Termins bis spätestens am 1. April 2022 schriftlich mitzuteilen.

Sollte die heutige Mieterschaft die noch auszusprechende Kündigung wider Erwarten gerichtlich erstrecken, einigen sich die Parteien über einen Termin für Übergang von Nutzen und Gefahr auf die erstreckte Beendigung des Mietverhältnisses. Die Verkäuferin ist verpflichtet, die Käuferin über ein allfälliges Erstreckungsgesuch und den Verlauf eines damit einhergehenden gerichtlichen Prozesses unaufgefordert zu informieren.

Diese Bestimmung ist obligatorischer Natur. Das Eigentum geht mit dem Grundbucheintrag dieses Kaufvertrages auf die Käuferin über.

2. Gewährleistung für den Boden

Die Käuferin ist selber Eigentümerin des mit dem Baurecht belasteten Bodens. Sie hat diesen besichtigt und kennt die Bestimmungen der rechtskräftigen Zone mit Planungspflicht "ZPP XI Flugbrunnenareal".

3. Gewährleistung für die Gebäude, Anlagen und Installationen

Die Käuferin hat die handändernden Gebäude, Anlagen und Installationen besichtigt und geprüft. Ihr ist insbesondere bekannt, dass das Schulhausgebäude Flugbrunnenstrasse 16 im Bauinventar der Einwohnergemeinde Bolligen als «schutzwürdiges Gebäude» (K-Objekt) eingestuft ist.

Die Verkäuferin sichert der Käuferin zu, dass keine Forderungen bestehen, für die ein gesetzliches Pfandrecht geltend gemacht werden kann.

Die Parteien schliessen jegliche Rechtsgewährleistungspflicht wie auch jegliche weiter gehende Sachgewährleistungspflicht der Verkäuferin bezüglich der handändernden Gebäude, Anlagen und Installationen, insbesondere auch für allfällige umweltschutzrechtlich relevanten Baustoffe wie Asbest, Blei, PCB, PAK und Schwermetalle sowie Radon, vollständig aus. Die Käuferin erklärt, von der Bauschadstoffuntersuchung sowie dem entsprechenden Bericht der 2me Consulting GmbH, in Biel Bienne, datiert vom 17. Oktober 2016, sowie von den in den Gebäuden vorhandenen Schadstoffen (Asbest, Blei, PCB, PAK und Schwermetalle) Kenntnis zu haben.

Diese Freizeichnung unterliegt den gesetzlichen Schranken. Die Parteien bestätigen, dass der Notar sie diesbezüglich über die verbleibende Haftung der Grundeigentümerin, insbesondere für arglistig verschwiegene Mängel und für erhebliche Verschlechterungen des Vertragsobjekts bis zum Gefahrenübergang, orientiert hat.

4. Vormerkungen

Die Käuferin erklärt, dass ihr die Bedeutung der auf dem Grundstück Bolligen / 6955 eingeschriebenen Vormerkungen bekannt ist.

5. Versicherungsverträge

Diese Handänderung hat folgende Auswirkungen auf die für den Vertragsgegenstand bestehenden Versicherungsverträge:

- Das mit der Gebäudeversicherung des Kantons Bern bestehende Versicherungsverhältnis für Feuer- und Elementarschäden (Grundversicherung) geht von Gesetzes wegen auf die Käuferin über.
- Die von der Verkäuferin mit Versicherungsgesellschaften abgeschlossenen Versicherungsverträge (Gebäudesachversicherungen inkl. Zusatzdeckungen bei der Gebäudeversicherung des Kantons Bern) gehen auf die Käuferin über, wenn sie deren Übergang nicht innert 30 Tagen seit der Grundbuchanmeldung dieses Kaufvertrags schriftlich beim Versicherer ablehnt (Art. 54 VVG).

Die Verkäuferin übergibt der Käuferin Kopien der bestehenden Sachversicherungspolicen.

6. Marchzählige Abrechnung

Die Parteien werden ausserhalb dieses Kaufvertrages über die den Vertragsgegenstand betreffenden öffentlich- und privatrechtlichen Abgaben und Lasten aller Art marchzählig auf den Termin von Nutzen und Gefahr abrechnen.

Die Abrechnung ist durch die Verkäuferin kostenlos zu erstellen. Ein Saldo zu Gunsten der einen oder anderen Partei ist innert 30 Tagen nach Genehmigung zu bezahlen. Die Abrechnung gilt als genehmigt, wenn innert 30 Tagen keine Einwände erhoben werden.

7. Mietverträge

Der Vertragsgegenstand wird mietvertragsfrei übernommen.

8. Grundstückgewinnsteuern

a) Steuerpflicht

Die Verkäuferin ist verpflichtet, die aus dieser Handänderung anfallende Grundstückgewinnsteuer termingerecht zu bezahlen.

b) Kurzdeklaration

Die Parteien sind vom Notar auf die Grundsätze der Grundstückgewinnsteuer und auf die zusammen mit der Anmeldung dieses Vertrages beim Grundbuchamt einzureichende Kurzdeklaration aufmerksam gemacht worden.

c) Gesetzliches Pfandrecht

Der Notar hat die Parteien auf das zur Sicherung der Grundstückgewinnsteuer zugunsten des Kantons, der Einwohnergemeinde und der Kirchgemeinde bestehende, gesetzliche Pfandrecht hingewiesen.

Der Notar stellt nach Einsicht in den seinerzeitigen Erwerbstitel der Verkäuferin sowie angesichts der ausgewiesenen wertvermehrenden Investitionen fest, dass diese aus dem vorliegenden Rechtsgeschäft keinen Gewinn realisiert, da der Erlös unter den Gestehungskosten liegt. Unter diesen Umständen erübrigt sich eine Sicherstellung für die Grundstückgewinnsteuer.

9. Elektrische Hausinstallationen

Die Parteien haben Kenntnis vom wesentlichen Inhalt der Verordnung über elektrische Niederspannungsinstallationen. Gemäss dieser Verordnung müssen bei jeder Handänderung die elektrischen Hausinstallationen durch ein vom Ersteller der Installationen unabhängiges Kontrollorgan kontrolliert werden, sofern die Bauten älter als fünf jähig sind und nicht ein aktueller (nicht länger als vor fünf Jahren ausgestellter) Sicherheitsnachweis vorliegt.

Die Verkäuferin erklärt, dass sie nicht im Besitz eines aktuellen Sicherheitsnachweises ist. Die Kosten der Kontrolle der elektrischen Hausinstallationen sowie der Behebung allfälliger dabei festgestellter Mängel trägt die Käuferin.

10. Baurechtsvertrag

Die Käuferin übernimmt mit Rechten und Pflichten hinsichtlich des Vertragsgegenstandes die Bestimmungen des Baurechtsvertrages vom 2. November 2016, mit Abänderungen vom 23. April 2019, 27. August 2019 und vom 6. September 2021 und damit insbesondere die Pflicht zur Leistung des auf den Vertragsgegenstand anfallenden Baurechtszinses, mit der Pflicht zur Weiterübertragung, unter Schadenersatzfolge im Unterlassungsfall. Die Käuferin wird damit hinsichtlich des Vertragsgegenstandes sowohl Baurechtsnehmerin wie auch Baurechtsgeberin.

Die Käuferin ist im Besitz einer Kopie des geltenden Baurechtsvertrags vom 2. November 2016, mit Abänderungen vom 23. April 2019, 27. August 2019 und vom 6. September 2021.

11. Bewilligungspflicht gemäss Art. 32d^{bis} USG

Nach Einsichtnahme in einen den Vertragsgegenstand betreffenden Auszug aus dem Kataster der belasteten Standorte des Kantons Bern stellen die Parteien fest, dass sich auf dem Vertragsgegenstand kein in diesem Kataster eingetragener Standort befindet. Dieses Rechtsgeschäft bedarf deshalb keiner Bewilligung gemäss Art. 32d^{bis} Abs. 3 USG.

12. Kaufvorvertrag für 10 Autoabstellplätze

Die Parteien verpflichten sich, zu einem späteren Zeitpunkt einen Kaufvertrag für 10 von der Frutiger AG Immobilien schlüsselfertig zu erstellenden Autoabstellplätzen in der auf dem Baurecht Bolligen / 6959 projektierten unterirdischen Einstellhalle Flugbrunnenstrasse 14b abzuschliessen.

Der Kaufvertrag ist innert 3 Monaten seit der Bildung von Miteigentum der genannten Einstellhalle (massgeblich ist die Grundbuchanmeldung) zu den nachfolgenden Kaufpreisen abzuschliessen:

- entweder Kauf von 10 Standard-Autoabstellplätzen zum Kaufpreis von total CHF 380'000.00,
- oder Kauf von 9 Standard-Autoabstellplätzen sowie eines behindertengerechten überbreiten Autoabstellplatzes zum Kaufpreis von total CHF 390'000.00.

Sollte nach erfolgtem Verkaufsprozess der Verkäuferin weitere Autoabstellplätze zum Kauf zur Verfügung stehen, steht es der Käuferin offen, diese zu erwerben.

13. Bepanung des Vertragsgegenstandes, Baugesuch, Baubeginn

Die Käuferin ist nach erfolgter Grundbuchanmeldung des vorliegenden Vertrages berechtigt, sämtliche für die Sicherstellung der beabsichtigten Sanierung und Umnutzung des Gebäudes Flugbrunnenstrasse 16 nötigen Vorbereitungs- und Planungsmassnahmen zu treffen, sämtliche dafür nötigen Abklärungen mit Behörden vorzunehmen und das Baugesuch bei der zuständigen Baubewilligungsbehörde einzureichen. Die Käuferin verpflichtet sich, das entsprechende Baugesuch bis spätestens am 31. August 2022 einzureichen.

Die Käuferin hat nach Absprache mit der Verkäuferin das Recht, notwendige Abklärungen auf dem Vertragsgegenstand vorzunehmen und diesen zu betreten. Die Käuferin nimmt dabei gebührend Rücksicht auf die heutigen Nutzer des Vertragsgegenstandes.

Zudem verpflichtet sich die Käuferin, mit den Sanierungs- und Umbauarbeiten spätestens 6 (sechs) Monate nach Erteilung der rechtskräftigen Baubewilligung zu beginnen.

V. Schlussbestimmungen

1. Genehmigungsvorbehalt

Dieser Kaufvertrag wird unter Vorbehalt der rechtskräftigen Genehmigung des Geschäfts "Gemeindeverwaltung, Verlegung – Rückkauf altes Schulhaus an der Flugbrunnenstrasse 16 / Sanierung und Umbau" durch die Stimmberechtigten von Bolligen abgeschlossen. Dieser Genehmigungsbeschluss soll an der Gemeindeversammlung vom 14. Dezember 2021 gefällt werden.

2. Kosten

Die Kosten dieses Kaufvertrages (Grundbuch und Notariat) sind von der Käuferin zu tragen.

Die im Zusammenhang mit dem Grundstückgewinnsteuerverfahren erwachsenden Kosten (Steuererklärungen, etc.) trägt die Verkäuferin.

3. Eintragungsbewilligung / Vollmacht

Für alle gestützt auf den vorliegenden Kaufvertrag notwendigen Eintragungen im Grundbuch erteilen die Parteien ihre Einwilligung. Der Notar ist zur Abgabe des Vertrages beim Grundbuchamt Bern-Mittelland ermächtigt.

Sämtliche Vollmachten in diesem Vertrag gelten ebenfalls für Herrn Notar François von May, mit Büros in Bolligen, Bern und Ittigen.

4. Ausfertigungen

Dieser Kaufvertrag ist für die Parteien und das Grundbuchamt Bern-Mittelland **dreifach** in Papierform auszufertigen.

Der Notar liest diese Urkunde den handlungsfähigen Urkundsparteien vor, soweit sie Willenserklärungen enthält. Die in der Urkunde enthaltenen Liegenschaftsbeschreibungen werden den Parteien vom Notar erläutert. Hierauf unterzeichnen die Urkundsparteien die Urkunde zusammen mit dem Notar.

Die Verurkundung vollzieht sich ohne wesentliche Unterbrechung und in Anwesenheit aller mitwirkenden Personen im Büro des Notars in Ittigen, Talgut-Zentrum 19, am zweiten November zweitausendeinundzwanzig.

- 2. November 2021 -

Die Verkäuferin:

Für die **Frutiger AG Immobilien**,
der Bevollmächtigte:



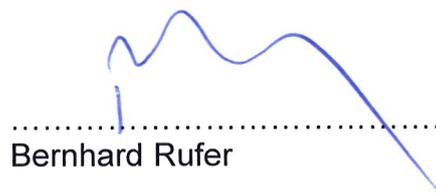
Maksym Mettler

Die Käuferin:

Einwohnergemeinde Bolligen



Kathrin Zuber



Bernhard Rufer

Der Notar:



Spezialvollmacht

Die **Frutiger AG Immobilien**, in Thun, CHE-101.316.854, handelnd durch die kollektiv zu zwei zeichnungsberechtigten Herren Thomas Frutiger, von und in Oberhofen am Thunersee und Luc Frutiger, von und in Oberhofen am Thunersee

- Vollmachtgeberin -

bevollmächtigt

Herrn **Maksym Mettler**, 26. Mai 1977, von Hergiswil NW, in Bern

- Bevollmächtigter -

in ihrem Namen und Auftrag folgendes Rechtsgeschäft zu besorgen:

Verkauf des selbständigen und dauernden Baurechts Bolligen / 6955 (Altes Schulhaus Flugbrunnenstrasse 16, Bolligen) an die Einwohnergemeinde Bolligen zum Kaufpreis von CHF 2'077'900.00 sowie Verpflichtung (Abschluss Kaufvorvertrag) zum Verkauf von 10 Autoabstellplätzen in der Einstellhalle Flugbrunnenstrasse 14b. Festsetzung aller weiteren Vertragsbestimmungen.

Der Bevollmächtigte wird beauftragt, alle diejenigen Vorkehren zu treffen und Rechtshandlungen vorzunehmen, die die richtige Durchführung des obgenannten Geschäftes mit sich bringt, damit zusammenhängt oder die er als im Interesse der Vollmachtgeberin gelegen erachtet. Er ist namentlich ermächtigt, Grundbucheinschreibungen, -änderungen oder -löschungen zu verlangen.

Die Vollmacht ist übertragbar.

Ort, Datum:

Die Vollmachtgeberin:

Frutiger AG Immobilien

Thun, 26.10.2021

T. Frutiger L. Frutiger
Thomas Frutiger Luc Frutiger