

Urschrift Nr. 2652

## **KAUFRECHTSVERTRAG**

**Dieter Haas**, Notar des Kantons Bern, mit Büros in Bern und Täuffelen, eingetragen im Notariatsregister des Kantons Bern

beurkundet:

Die

### **Einwohnergemeinde Bolligen**

handelnd durch den Gemeinderat, hier vertreten durch Frau Kathrin Zuber, von Bolligen, in Bolligen, Gemeindepräsidentin, und Herrn Bernhard Rufer, von Lyss, in Bolligen, Gemeindevorschreiber

**- Kaufrechtsbelastete / Verkäuferschaft -**

und

Herr

### **Michel Denis Badertscher**

geb. 21. Januar 1957, von Eggwil BE, Arvens 22, 7522 La Punt-Chamues

hier vertreten durch Herrn Jürg Zesiger, geb. 9. Oktober 1957, von Hermrigen BE, Seidengasse 4, 3270 Aarberg, gemäss Vollmacht vom 3. Dezember 2018, welche der Urschrift dieser Urkunde als **Beilage Nr. 1** beigeheftet wird.

**- Kaufrechtsberechtigter / Käuferschaft -**

erklären:

## I. EIGENTUMSVERHÄLTNISS / LIEGENSCHAFTSBESCHREIBUNGEN

Die Einwohnergemeinde Bolligen räumt Herrn Michel Badertscher nach den folgenden Bestimmungen ein Kaufrecht an einer Totalfläche von 1'072 m<sup>2</sup> ihres Grundstücks Bolligen Grundbuchblatt Nr. 6012 ein. Die Grundstückbeschreibung lautet wie folgt:

### Bolligen Grundbuchblatt Nr. 6012

Gemeinde	352 Bolligen
Grundstück-Nr.	6012
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH 93468 23598 81
Fläche	1'274 m <sup>2</sup> , Aus Koordinaten berechnete Fläche, Definitiv anerkanntes Vermessungswerk
Plan-Nr.	1405
Belastete Teilflächen	
Lagebezeichnung	Oberfeld
Bodenbedeckung	Trottoir, 25 m <sup>2</sup> Acker, Wiese, Weide, 1'219 m <sup>2</sup> Gartenanlage, 30 m <sup>2</sup>
Gebäude / Bauten	Keine
Anmerkungen amtl. Vermessung	
Bemerkungen	

#### Dominierte Grundstücke

Keine

#### Amtliche Bewertung

\* Amtlicher Wert CHF  
210

Ertragswert gemäss BGGB CHF

Gültig ab Steuerjahr  
1999

\* mit Ertragswertkomponenten

#### Eigentum

Alleineigentum  
Einwohnergemeinde Bolligen,

14.02.1980 003-1980/1381/0 Abtretung  
01.01.1983 003-1983/99999/0 Gemeindeteilung

#### Anmerkungen

Keine

#### Dienstbarkeiten

Keine

#### Grundlasten

Keine

#### Vormerkungen

Keine

#### Pfandrechte

Keine

## II. BESTIMMUNGEN DES KAUFRECHTS

### 1. Einräumung eines Kaufrechts

Die Einwohnergemeinde Bolligen räumt Herrn Michel Badertscher an einer Teilfläche von 1'072 m<sup>2</sup> ihres Grundstücks Bolligen Grundbuchblatt Nr. 6012 ein Kaufrecht ein.

Die auf dem Plan **violett** gekennzeichnete Fläche des Grundstücks Bolligen Grundbuchblatt Nr. 6012 wird vorgängig abparzelliert. Massgebend ist die Fläche gemäss der noch zu erstellenden Mutationsurkunde des Nachführungsgeometers.

Der Plan wird von beiden Parteien unter Vorbehalt der Übereinstimmung mit der noch zu erstellenden Mutationsurkunde als richtig anerkannt und unterzeichnet. Er bildet einen Bestandteil dieses Vertrags und wird im Original als **Beilage Nr. 2** mit dieser Urschrift aufbewahrt.

Das Kaufrecht beginnt mit Unterzeichnung dieses Vertrags und dauert **bis am 31. Dezember 2020**. Die Parteien treten rechtzeitig vor Ablauf des Kaufrechts in Verhandlungen über eine allfällige Verlängerung.

Das Kaufrecht ist nicht übertragbar und unvererblich. Für die Einräumung des Kaufrechts bezahlt der Kaufrechtsberechtigte der Kaufrechtsbelasteten einen Pauschalbetrag von CHF 15'000.00. Er ist innert 30 Tagen nach Genehmigung dieses Vertrags durch die Kaufrechtsbelastete auf ein von der Kaufrechtsbelasteten zu bezeichnendes Konto zahlbar.

Im Falle der Ausübung des Kaufrechts wird die Entschädigung für die Einräumung des Kaufrechts an den Kaufpreis angerechnet. Die Kaufrechtsbelastete ist nicht verpflichtet, diese Entschädigung ganz oder teilweise zurückzuzahlen, falls das Kaufrecht nicht ausgeübt wird.

### 2. Verfügungsbeschränkung

Die Parteien vereinbaren in obligatorischer Weise, dass die Kaufrechtsbelastete mit Unterzeichnung dieses Vertrags nur noch mit schriftlicher Zustimmung des Kaufrechtsberechtigten das Vertragsobjekt veräussern darf. Dies betrifft vor allem die dingliche Belastung des Grundstücks, insbesondere die Errichtung von Grundpfandrechten, die Begründung von faustpfändlichen Sicherheiten, die Einräumung von Dienstbarkeiten sowie Grundlasten, Vor- und Anmerkungen usw.

### 3. Grundbucheintrag

Dieses Kaufrecht ist im Grundbuch auf dem Grundstück Bolligen Grundbuchblatt Nr. 6012 wie folgt **vorzumerken**:

- Kaufrecht an einer Teilfläche zu Gunsten Herr Michel Denis Badertscher, geb. 21. Januar 1957, bis 31.12.2020.

### **III. ERWERB DER TEILFLÄCHE**

#### **1. Parzellierungsauftrag**

Der Kaufrechtsberechtigte wird ermächtigt, bereits vor der Ausübung des Kaufrechts den Parzellierungsauftrag für die Abtrennung des Vertragsobjekts vom Stammgrundstück Nr. 6012 im Sinne dieses Vertrags zu erteilen und das Parzellierungsgesuch als Vertreter der Eigentümerin zu unterzeichnen.

#### **2. Ausübung des Kaufrechts**

Die Ausübung des Kaufrechts erfolgt mit eingeschriebenem Brief an die Kaufrechtsbelastete.

#### **3. Eintragungsbewilligungen**

Die Kaufrechtsbelastete hat die Eintragungsbewilligung für die Parzellierung innert 20 Tagen nach Erhalt der Messakten und des Parzellierungsgesuchs zu erteilen, sofern:

- das Vertragsobjekt in Bezug auf Fläche und Lage vertragsgemäss abparzelliert wurde,
- die Ausübungserklärung für das Kaufrecht vorliegt, und
- die Kaufpreisanzahlung von CHF 15'000.00 geleistet wurde.

Die Kaufrechtsbelastete hat die Eintragungsbewilligung für den Eigentumsübergang innert der gleichen Frist zu erteilen, sofern zusätzlich ein Finanzierungsnachweis vorliegt.

#### **4. Grundbuchanmeldung**

Der Notar wird für die Anmeldung sowohl des Parzellierungsgesuchs als auch des Eigentumsübergangs beim Grundbuchamt bevollmächtigt; vorbehalten bleiben die Eintragungsbewilligungen der Kaufrechtsbelasteten für die Parzellierung und für den Eigentumsübergang. Beide Grundbuchanmeldungen sind innert zehn Tagen nach Vorliegen der Eintragungsbewilligung vorzunehmen und den Parteien anzuzeigen.

## IV. KAUFVERTRAG

### 1. Kaufpreis

Den Kaufpreis haben die Parteien festgesetzt auf pauschal

**CHF 739'680.00**

(in Worten: Schweizer Franken siebenhundertneunddreissigtausendsechshundertachtzig 00/00)

### 2. Kaufpreistilgung

Die Käuferschaft überweist **innert 30 Tagen nach Erhalt der Eintragungsbewilligung** die Kaufpreisrestanz von **CHF 724'680.00** auf das von der Verkäuferschaft schriftlich zu bezeichnende Konto.

### 3. Allgemeine Bestimmungen

Der Zahlungstermin stellt einen Verfalltag dar. Die geschuldete Zahlung ist ohne weitere Aufforderung und ohne Rückbehalte, unter Ausschluss der Verrechnungseinrede, zu überweisen. Für den Fall der verspäteten Zahlung wird ein Verzugszins von 6 % geschuldet. Alle weiteren Verzugsfolgen bleiben vorbehalten (Art. 102 ff., Art. 107, Art. 109 sowie Art. 214 OR).

Ausschliessliche Zahlstelle für die Kaufpreiszahlung ist das von der Verkäuferschaft zu bezeichnende Konto. Es werden nur Zahlungen auf jenes Konto als Erfüllung der Kaufpreiszahlungsverpflichtungen der Käuferschaft anerkannt. Im Übrigen bestätigt die Käuferschaft, dass die Finanzierung des Kaufpreises bei Ausübung des Kaufrechts geregelt und sichergestellt ist.

### 4. Sicherstellung des Kaufpreises

Die Verkäuferschaft verlangt zur Sicherstellung des Kaufpreises das ihr gesetzlich zustehende Verkäuferpfandrecht.

Es ist hierfür eine Grundpfandverschreibung von CHF 739'680.00 lastend im 1. Rang auf dem Vertragsobjekt als Einzelpfandrecht, mit einem Höchstzinsfuss von 6 % im Grundbuch zugunsten der Verkäuferschaft einzutragen.

Der Notar wird ermächtigt, für diese Grundpfandverschreibung den Nachgang zu erklären gegenüber allen Grundpfandrechten, welche der Käuferschaft zur Finanzierung des Kaufpreises dienen. Der Notar ist befugt, das finanzierende Institut über diese Bestimmung zu unterrichten.

Nach vollständiger Bezahlung des Kaufpreises ist der Notar ermächtigt, die Grundpfandverschreibung im Grundbuch löschen zu lassen.

Mit Abgabe der entsprechenden Anmeldung durch den Notar zur grundbuchlichen Behandlung gelten diese Bedingungen gegenüber dem zuständigen Grundbuchamt als erfüllt.

## V. WEITERE VERTRAGSBESTIMMUNGEN

### 1. Nutzen und Schaden

Nutzen und Schaden am Vertragsobjekt beginnen der Käuferschaft mit vollständiger Bezahlung des Kaufpreises.

### 2. Gewährspflicht

#### a) Grundlage und Freizeichnung

Nachdem der Notar die Parteien über die Rechtswirkungen orientiert hat, schliessen die Parteien jegliche Gewährleistungspflicht der Verkäuferschaft für rechtliche oder sachliche Mängel am Vertragsobjekt aus (Art. 192 OR sowie Art. 197 OR i.V.m. Art. 199 OR), soweit dies gesetzlich zulässig ist. Die Käuferschaft erwirbt das Kaufobjekt im ihr bekannten rechtlichen und tatsächlichen Zustand.

Die Käuferschaft hat das Kaufobjekt besichtigt.

#### b) Verbleibende Haftung

Die Freizeichnung unterliegt den gesetzlichen Schranken. Namentlich bleibt die Haftung der Verkäuferschaft wie folgt vorbehalten:

- ca) Für sämtliche in diesem Vertrag oder vor Vertragsabschluss schriftlich zugesicherten Eigenschaften des Vertragsobjekts sowie für alle in diesem Vertrag oder sonst schriftlich abgegebenen Zusicherungen.
- cb) Für Rechts- und Sachmängel, welche sie der Käuferschaft arglistig verschweigt.
- cc) Für Mängel, die gänzlich ausserhalb dessen liegen, womit die Käuferschaft vernünftigerweise zu rechnen hat, sofern diese Mängel den wirtschaftlichen Zweck des Kaufgeschäfts völlig vereiteln oder ein völliges Missverhältnis zum Kaufpreis entstehen lassen.

- cd) Für erhebliche Verschlechterung oder Zerstörung des Vertragsobjekts zwischen Vertragsabschluss und Gefahrübergang durch Eintritt eines zufälligen Ereignisses oder durch Einwirkung Dritter (für die normale Abnutzung des Vertragsobjekts haftet dagegen die Verkäuferschaft nicht).
- ce) Für Mängel, welche die Verkäuferschaft nach Vertragsabschluss absichtlich oder grob fahrlässig verursacht.

In diesen Fällen hat eine allfällige Mängelrüge der Käuferschaft innert drei Monaten nach Übergang von Nutzen und Gefahr mit eingeschriebenem Brief an die Verkäuferschaft zu erfolgen. Verdeckte Mängel, die später entdeckt werden, sind sofort nach der Entdeckung zu rügen. Bei arglistigem Verschweigen eines Mangels gilt dagegen die gesetzliche Rügefrist (Art. 203 und Art. 210 Abs. 3 i.V.m. Art. 127 OR).

### **3. Dienstbarkeiten, Anmerkungen, Vormerkungen, Grundlasten**

Auf dem Vertragsobjekt sind keine derartigen Eintragungen vorhanden.

### **4. Marchzählige Abrechnung**

Auf eine marchzählige Abrechnung wird verzichtet.

### **5. Miet- und Pachtverträge, Versicherungen**

Das Vertragsobjekt wird der Käuferschaft frei von Miet- und Pachtverträgen übertragen. Es bestehen keine Versicherungen bezüglich des Vertragsgegenstandes.

### **6. Gesetzliche Grundpfandrechte**

Die Verkäuferschaft garantiert, dass keine gesetzlichen Grundpfandrechte ohne Grundbucheintrag bestehen (Art. 109 EG zum ZGB) und keine Forderungen offen sind, die zum Eintrag eines gesetzlichen Grundpfandrechtes führen können.

Sollten wider Erwarten gesetzliche Pfandrechte geltend gemacht werden, so verpflichtet sich die Verkäuferschaft zur sofortigen Bestreitung der Ansprüche beziehungsweise – sofern diese gerechtfertigt sind – zur Bezahlung oder anderweitigen Sicherstellung sowie zur Löschung allfälliger Einträge im Grundbuch.

### **7. Steuerpflicht**

Die Parteien erklären, vom Notar auf die Steuerfolgen dieses Vertrags aufmerksam gemacht worden zu sein.

Bei der Verkäuferschaft handelt es sich um die Einwohnergemeinde Bolligen und damit um eine Rechtseinheit des Kantons Bern, welche nach Art. 127 Abs. 1 Bst. c StG steuerbefreit ist.

#### **8. Handänderungssteuern**

Die Verkäuferschaft bestätigt, dass die Käuferschaft frei ist, wann und wie sie das Vertragsobjekt überbauen will, und dass mit keinem Dritten wirtschaftliche, vertragliche oder persönlichen Verbindungen oder Verpflichtung zur Überbauung des Vertragsobjekts bestehen.

Die Käuferschaft erklärt, dass sie im Zusammenhang mit dem Erwerb des Vertragsobjekts keine Werkverträge mit der Verkäuferschaft oder einem mit dieser wirtschaftlich, persönlich oder vertraglich verbundenen Unternehmer abgeschlossen hat oder abzuschliessen beabsichtigt.

#### **9. Katastereintrag**

Nach Einsichtnahme in einen das Vertragsobjekt betreffenden Auszug aus dem Kataster der belasteten Standorte des Kantons Bern stellen die Parteien fest, dass sich auf dem Vertragsobjekt kein in diesem Kataster eingetragener Standort befindet.

## **VI. SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

### **1. Kosten**

Sämtliche Kosten im Zusammenhang mit diesem Kaufvertrag (Notar, Grundbuchamt, Handänderungssteuer) gehen zu Lasten der Käuferschaft.

Die Kosten im Zusammenhang mit der Parzellierung (Geometer, Notar, Grundbuchamt) gehen zu Lasten der Verkäuferschaft.

### **2. Entwurf**

Dieser Vertrag ist den Parteien im Entwurf zur Prüfung vorgelegt worden.



**3. Eintragungsbewilligung**

Die Parteien erteilen ihre vorbehaltlose Einwilligung, sämtliche sich aus dieser Urkunde ergebenden Einschreibungen im Grundbuch vorzunehmen.

**4. Ermächtigung und Auftrag**

Der Notar wird zur Anmeldung des vorliegenden Vertrags beim zuständigen Grundbuchamt ermächtigt.

**5. Genehmigungsvorbehalt**

Dieser Vertrag steht unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch das zuständige Organ der Einwohnergemeinde Bolligen. Die rechtskräftige Genehmigung liegt bei Abgabe des Vertrags beim Grundbuchamt vor.

**6. Ausfertigungen**

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

\* \* \* \* \*

Der Notar liest diese Urkunde den ihm persönlich bekannten und handlungsfähigen Urkundsparteien vor. Hierauf unterzeichnen diese die Urkunde zusammen mit dem Notar.

Beurkundet ohne Unterbrechung und in Anwesenheit aller mitwirkenden Personen im Büro des Notars in Bern, Kramgasse 5, am vierten Dezember zweitausendundachtzehn.

**4. Dezember 2018**

**Die Kaufrechtsbelastete /  
Verkäuferchaft:**  
Einwohnergemeinde Bolligen



Kathrin Zuber

**Der Kaufrechtsberechtigte /  
Käuferchaft:**

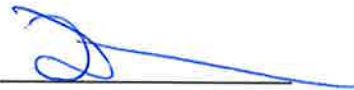


Michel Denis Badertscher bzw.  
der Bevollmächtigte Jürg Zesiger

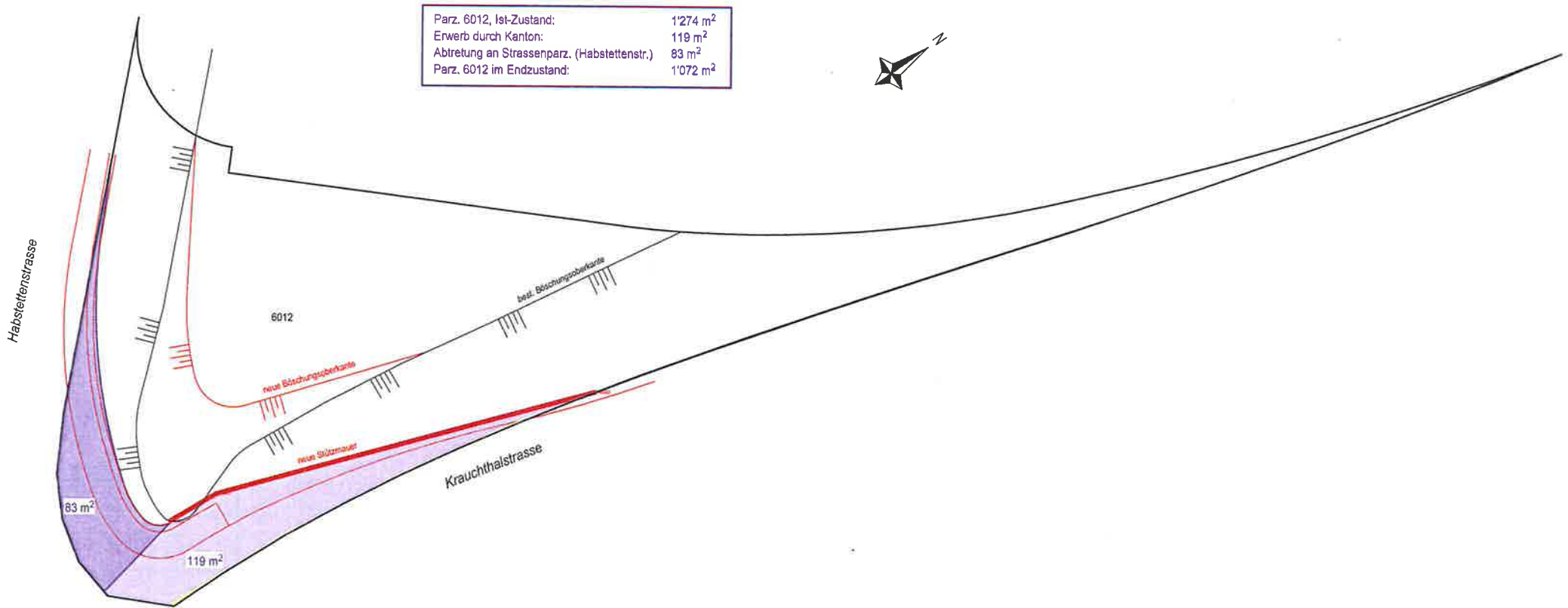


Bernhard Rufer

**Der Notar:**



Dieter Haas



 <b>Rottpletzl Lienzherd</b> Projektbureau Baumgenuss SA Absarburgstr. 50 Postfach 3008 Bern 22	<b>Umgestaltung Bolligen/ Krauchthalstrasse</b> <b>Stützmauer Knoten Habstetten</b>	
	Auftrag Nr.: 4.11.037.2	Erstellung: 11.07.2018

