

## KAUFSRECHTSVERTRAG

**Anja Pfeuti**, Notarin des Kantons Bern, eingetragen im Notariatsregister des Kantons Bern, mit Büros in Bern, Ittigen und Bolligen,

beurkundet:

1. Die **Einwohnergemeinde Bolligen**, Hühnerbühlstrasse 3, 3065 Bolligen, CHE-114.891.263, handelnd durch den Gemeinderat, hier vertreten durch Herrn René Bergmann, von Meikirch BE, in Flugbrunnen (Gemeinde Bolligen), Gemeindepräsident, ausgewiesen durch seine Schweizer Identitätskarte Nr. C6586301, und Herrn Bernhard Rufer, von Lyss BE, in Bolligen, Gemeindeschreiber, ausgewiesen durch seine Schweizer Identitätskarte Nr. D0056447

- Kaufsrechtsbelastete -

2. die **Contractbau Bern GmbH**, in Bolligen, CHE-114.114.751, handelnd durch die beiden mit Einzelunterschrift zeichnungsberechtigten Herren Jürg Schulthess, von Reisiswil, in Frauenkappelen, Vorsitzender der Geschäftsführung, ausgewiesen durch seine Schweizer Identitätskarte Nr. E4053480, und André Koradi, von Neunforn, in Rüegsausachen (Rüegsau), Geschäftsführer, ausgewiesen durch seine Schweizer Identitätskarte Nr. C7840996,

- Kaufsrechtsberechtigte -

erklären:

### I. Grundstückbeschreibungen

Die Einwohnergemeinde Bolligen ist Eigentümerin des Grundstücks

**Bolligen / 6012**

#### Grundstückbeschreibung

Gemeinde  
Grundstück-Nr  
Grundstückart

352 Bolligen  
6012  
Liegenschaft



E-GRID	CH934682359881
Fläche	1'078 m <sup>2</sup> , AV93
Plan-Nr.	1405
Lagebezeichnung	Oberfeld
Bodenbedeckung	Acker, Wiese, Weide, 1'048 m <sup>2</sup> Gartenanlage, 30 m <sup>2</sup>
Gebäude / Bauten	Keine
Bemerkungen AV	
Bemerkungen Grundbuch	

---

### Dominierte Grundstücke

Keine

---

### Amtliche Bewertung

\* Amtlicher Wert CHF

Ertragswert gemäss BGGB CHF

Gültig ab Steuerjahr

170

2020

\* 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

16.07.2019 034-2019/10385/0 (L) Kaufsrecht an einer Teilfläche, bis 31.12.2020

ID.034-2019/003022

z.G. Badertscher Michel, 21.01.1957

---

### Pfandrechte

Keine

---

### ÖREB-Kataster

#### Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück betreffen

Kommunale Nutzungsplanung

Baulinien Kantonsstrassen

#### Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück nicht betreffen

Kommunale Planungszonen

Regionale Planungszonen

Kantonale Planungszonen

Regionale Nutzungsplanung

Kantonale Nutzungsplanung

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  
 Gewässerraum (in kommunalen Nutzungszonen)  
 Gewässerraum (in regionalen Nutzungszonen)  
 Gewässerraum (in kantonalen Nutzungszonen)  
 Wasserbauplan, Überflutungsgebiet  
 Lärmempfindlichkeitsstufen (in kommunalen Nutzungszonen)  
 Lärmempfindlichkeitsstufen (in regionalen Nutzungszonen)  
 Lärmempfindlichkeitsstufen (in kantonalen Nutzungszonen)  
 Statische Waldgrenzen  
 Kommunale Wald-Baulinien  
 Regionale Wald-Baulinien  
 Kantonale Wald-Baulinien  
 Waldreservate  
 Projektierungszonen Leitungen mit einer Nennspannung von 220 kV oder höher  
 Baulinien Starkstromanlagen  
 Geschützte geologische Objekte regionaler Bedeutung  
 Geschützte botanische Objekte regionaler Bedeutung  
 Kantonale Naturschutzgebiete  
 Archäologisches Inventar (Zusatzinformation nach Art. 8b Abs. 1 Bst. b ÖREBKV)

**Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, zu denen noch keine Daten vorhanden sind**  
 Gesicherte öffentliche Leitungen

## II. Löschung einer Vormerkung infolge Zeitablaufs

Die Grundeigentümerin ersucht das zuständige Grundbuchamt, die auf dem Grundstück Bolligen / 6012 eingetragene Vormerkung «Kaufrecht an einer Teilfläche, bis 31.12.2020» infolge Zeitablaufs im Grundbuch zu **löschen**.

## III. Einräumung eines Kaufsrechts

1. Die Kaufsrechtsbelastete räumt der Kaufsrechtsberechtigten an ihrem Grundstück Bolligen / 6012 ein Kaufsrecht ein.
2. Dieses Kaufsrecht beginnt mit dem Abschluss dieses Vertrages und dauert bis zum 30. Juni 2028.
3. Das Kaufsrecht ist übertragbar.
4. Die Kaufsrechtsberechtigte bezahlt der Kaufsrechtsbelasteten für die Einräumung dieses Kaufsrechts eine **einmalige Entschädigung von CHF 20'000.00** (Schweizer Franken zwanzigtausend), zahlbar und zur Zahlung fällig innert 10 Tagen nach rechtskräftiger Genehmigung dieses Vertrags durch das zuständige Organ der Einwohnergemeinde Bolligen (vgl. Ziffer VII./1. hiernach) auf das Klientengeldkonto IBAN CH61 0023 5235 2983 1901 J der beurkundenden Notarin bei der UBS Switzerland AG, lautend auf Muntwyler, von May Notare, 3001 Bern.



Diese Entschädigung wird im Falle einer Ausübung des Kaufsrechts als Kaufpreisteilzahlung an den nachstehend vereinbarten Kaufpreis angerechnet.

Wird das Kaufsrecht bis zum Ablauf durch die Kaufsrechtsberechtigte nicht ausgeübt, verfällt diese Entschädigung definitiv zugunsten der Kaufsrechtsbelasteten. Eine Rückerstattung der einmaligen Entschädigung in der Höhe von CHF 20'000.00 erfolgt nur für den Fall, dass sich die Erschliessung des Grundstücks mit Motorfahrzeugen im Baubewilligungsverfahren als nicht bewilligungsfähig herausstellen sollte.

5. Die Kaufsrechtsbelastete darf während der Dauer des Kaufsrechts ohne Zustimmung der Kaufsrechtsberechtigten keine dinglichen Verfügungen über das Grundstück vornehmen.
6. Die Parteien verzichten vorerst darauf, das Kaufsrecht im Grundbuch vorzumerken.

Die Kaufsrechtsberechtigte ist jedoch einseitig berechtigt, die Vormerkung während der Dauer des Kaufsrechts jederzeit zu verlangen. Hierfür hat sie die beurkundende Notarin schriftlich zur Grundbuchanmeldung aufzufordern. Diesfalls ist das Kaufsrecht im Grundbuch auf dem Grundstück Bolligen / 6012 unter dem Stichwort „**Kaufsrecht zG Contractbau Bern GmbH bis 30. Juni 2028**“ vorzumerken.

#### **IV. Ausübung des Kaufsrechts**

Die Ausübung des Kaufsrechts erfolgt durch eingeschriebenen Brief an die Kaufsrechtsbelastete.

Wird das Kaufsrecht durch die Kaufsrechtsberechtigte ausgeübt, gelten für den Erwerb die nachfolgend unter den Ziffer V. und VI. aufgeführten Vertragsbestimmungen für den Kaufvertrag.

Für die Anmeldung des Eigentumsübergangs für das Grundstück Bolligen / 6012 beim zuständigen Grundbuchamt wird die Notarin bevollmächtigt, sobald die Kaufpreiszahlung auf ihrem Klientengeldkonto gutgeschrieben wurde oder ihr ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen einer Schweizer Bank über die gesamten Kaufpreiszahlung vorliegt.

Die Eintragungsbewilligung der Kaufsrechtsbelasteten zum Eigentumsübergang bleibt vorbehalten. Die Kaufsrechtsbelastete ist verpflichtet, die Eintragungsbewilligungen zum Eigentumsübergang zu erteilen, wenn alle Bedingungen für die Ausübung erfüllt sind.

## V. Finanzielle Bestimmungen des Kaufvertrags

### 1. Kaufpreis und Kaufpreistilgung

Die Parteien haben den Kaufpreis für das Grundstück Bolligen / 6012 festgesetzt auf **CHF 820'000.00** (Schweizer Franken achthundertzwanzigtausend 00/00).

Die für die Einräumung des Kaufrechts geleistete Entschädigung von CHF 20'000.00 wird an den Kaufpreis angerechnet.

Die Kaufpreisrestanz von CHF 800'000.00 (Schweizer Franken achthunderttausend) ist durch die Käuferin innert 40 (vierzig) Tagen seit erfolgter Ausübung des Kaufrechts zahlbar und zur Zahlung fällig auf das Klientengeldkonto IBAN CH61 0023 5235 2983 1901 J der Notarin bei der UBS Switzerland AG, lautend auf Muntwyler, von May Notare, 3001 Bern.

Die Kaufpreiszahlung ist für die Zeit vom Zahlungstermin bis zum Übergang von Nutzen und Gefahr durch die Käuferin nicht zu verzinsen.

### 2. Verwendung der Kaufpreiszahlung

Über die Kaufpreisrestanz von CHF 800'000.00 kann die Verkäuferin nach erfolgter Grundbuchanmeldung des Eigentumsübergangs, frei verfügen.

## VI. Weitere Vertragsbestimmungen für den Kaufvertrag

### 1. Nutzen- und Gefahr

Nutzen und Gefahr am Vertragsgegenstand beginnen der Käuferin am Datum der Grundbuchanmeldung des Eigentumsübergangs auf die Kaufrechtsberechtigte.

### 2. Gewährleistung

Die Käuferin erklärt, das vorbeschriebene Grundstück zu kennen. Es wird in seinem Zustand per Datum des Eigentumsüberganges übergeben.

Jede Gewährleistungspflicht der Verkäuferin, insbesondere auch für umweltgefährdende Stoffe wie Asbest, Radon etc. sowie belastete Standorte, wird soweit gesetzlich zulässig ausdrücklich wegbedungen. Die Parteien erklären, von der Notarin auf die Bedeutung dieser Bestimmung hingewiesen worden zu sein.



### 3. Marchzählige Abrechnung

Die Parteien werden ausserhalb dieses Vertrages über die öffentlich-rechtlichen und privat-rechtlichen Abgaben und Lasten aller Art eine marchzählige Abrechnung per Übergang von Nutzen- und Gefahr erstellen.

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.

### 4. Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen

Die Notarin hat die Käuferin darauf hingewiesen, dass für den Vertragsgegenstand öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen unabhängig von einer Anmerkung im Grundbuch bestehen können. Die Käuferin hat sich bei den zuständigen Amtsstellen über solche Eigentumsbeschränkungen (Nutzungsvorschriften, baurechtliche Vorschriften und Auflagen, Bodenverunreinigungen, Naturgefahren etc.) direkt zu informieren.

### 5. Miet- und Pachtvertrag

Das Grundstück Bolligen / 6012 ist per Datum des Übergangs von Nutzen und Gefahr miet- und pachtvertragsfrei zu übergeben.

### 6. Bewilligungspflicht gemäss Art. 32d<sup>bis</sup> USG

Nach Einsichtnahme in einen das Grundstück Bolligen / 6012 betreffenden Auszug aus dem Kataster der belasteten Standorte des Kantons Bern stellen die Parteien fest, dass sich auf diesem Grundstück kein in diesem Kataster eingetragener Standort befindet. Dieses Rechtsgeschäft bedarf deshalb keiner Bewilligung gemäss Art. 32d<sup>bis</sup> Abs. 3 USG.

## VII. **Schlussbestimmungen**

### 1. Genehmigungsvorbehalt

Dieser Vertrag bedarf zu seiner Gültigkeit der Genehmigung durch die Gemeindeversammlung der Einwohnergemeinde Bolligen. Die Genehmigung wird für die Gemeindeversammlung vom 21. November 2023 traktandiert.



## 2. Kosten

Die Kosten dieses Kaufsrechtsvertrags (Notariatskosten und gegebenenfalls Grundbuchgebühren) werden von der Kaufsrechtsberechtigten getragen.

Die aus dem Eigentumsübergang erwachsenden Kosten (Handänderungssteuern, Grundbuchgebühren, Notariatskosten) trägt die Käuferin.

Die im Zusammenhang mit dem Grundstückgewinnsteuerverfahren erwachsenden Kosten trägt die Kaufsrechtsbelastete.

## 3. Eintragungsbewilligung / Vollmacht

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

Die Notarin ist bevollmächtigt, allfällige vom Grundbuchamt Bern-Mittelland verlangten Änderungen formeller und redaktioneller Art von sich aus vorzunehmen.

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

## 4. Ausfertigungen

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

\*\*\*\*\*

Die Notarin liest diese Urkunde den handlungsfähigen Urkundsparteien vor, soweit sie Willenserklärungen enthält. Die in der Urkunde enthaltene Liegenschaftsbeschreibung wird den Parteien von der Notarin erläutert. Hierauf unterzeichnen die Urkundsparteien die Urkunde zusammen mit der Notarin.

Die Verurkundung vollzieht sich ohne wesentliche Unterbrechung und in Anwesenheit aller mitwirkenden Personen im Büro der Notarin in Ittigen, Talgut-Zentrum 19, am einundzwanzigsten September zweitausenddreißig.

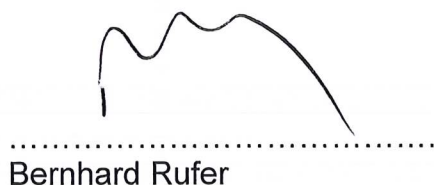
21. September 2023

Die Kaufsrechtsbelastete:

**Einwohnergemeinde Bolligen**



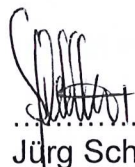
.....  
René Bergmann



.....  
Bernhard Rufer

Die Kaufsrechtsberechtigte:

**Contractbau Bern GmbH**

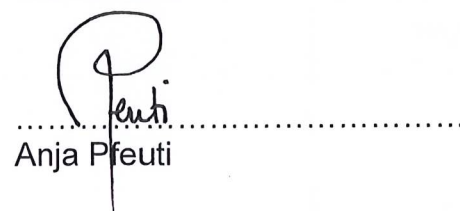


.....  
Jürg Schulthess



.....  
André Koradi

Die Notarin:



.....  
Anja Pfeuti

Vorstehende für die **Einwohnergemeinde Bolligen** erstellte erste Ausfertigung stimmt mit der Urschrift Nr. 516 genau überein.

