

Urschrift Nr.

KAUFVERTRAG

....., Notar des Kantons Bern, mit Büro in Bern, eingetragen im Notariatsregister des Kantons Bern unter Nummer

beurkundet:

1. Die **Einwohnergemeinde Muri**, ZPV-Nr. 226028546 Thunstrasse 74, 3074 Muri bei Bern, handelnd durch den Gemeinderat, vertreten durch Herrn/Frau Vorname(n), Name, geb., von (Wohnadresse) und Herrn/Frau Vorname(n), Name, geb., von (Wohnadresse), hier vertreten durch Herrn/Frau Vorname(n), Name, geb., von (Wohnadresse), gemäss Vollmacht vom, welche im Original als Beilage Nr. 1 mit dieser Urschrift aufbewahrt wird.

(Verkäuferin)

und

2. die einfache Gesellschaft, bestehend aus
 - 2.1 der **Peter Batt AG**, Firmen-Nr.: CHE-106.957.196, Dorfstrasse 19, 3073 Gümligen, handelnd durch den einzelzeichnungsberechtigten Verwaltungsratspräsidenten, Herrn Hans Schmid, von Niedermuhlern, in Niedermuhlern
 - 2.2 der **v.Fischer & Cie AG Immobilien**, Firmen-Nr.: CHE-483.247.073, Weltpoststrasse 5, 3015 Bern, handelnd durch die beiden kollektivzeichnungsberechtigten Herren, Hans-Jürg Trachsel, von Frutigen, in Bühl b. Aarberg (Bühl), als Verwaltungsratspräsident, und John Günther, von Trimbach, in Herzogenbuchsee, hier vertreten durch Herrn Hans-Jürg Trachsel, vgt., gemäss Vollmacht vom, welche im Original als Beilage Nr. 2 mit dieser Urschrift aufbewahrt wird.

(Käuferin)

erklären:

I. Vorbericht

Die Gemeinde Muri-Gümligen verkauft ihr Grundstück Muri bei Bern-Gbbl. Nr. 2062, Brügglweg 2, 3073 Gümligen. Die Peter Batt AG und die v.Fischer & Cie AG Immobilien kaufen das Grundstück mit dem Ziel, dieses mit einem Mehrfamilienhaus zu überbauen. Als Grundlage für den Erwerb des Grundstückes dient die Verkaufsdokumentation vom 20. März 2015.

II. Kaufobjekt

Vertragsgegenstand des vorliegenden Kaufvertrages ist die Liegenschaft **Grundstück Muri bei Bern-Gbbl. Nr. 2062** enthaltend:

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	356 Muri bei Bern	
Grundstück-Nr.	2062	
Grundstückart	Liegenschaft	
E-GRID	CH 91355 24686 13	
Fläche	1'247 m ² , Aus Koordinaten berechnete Fläche, Definitiv anerkanntes Vermessungswerk	
Plan-Nr.	3305	
Belastete Teilflächen		
Lagebezeichnung	Vorderer Melchenbühl	
Bodenbedeckung	Gebäude, 303 m ²	
	Gartenanlage, Hofraum, 944 m ²	
Gebäude / Bauten	Gebäude/Bauten, 4 m ²	Brügglweg, 3073 Gümligen
	Kindergarten, 299 m ²	Brügglweg 2, 3073 Gümligen
Anmerkungen amtl. Vermessung		
Bemerkungen		

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr
337'900		1999

Eigentum

Alleineigentum	
Einwohnergemeinde Muri	31.01.1958 003-IV/4803 Kauf

Anmerkungen

Keine

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Pfandrechte

Keine

III. Kaufpreis

1. Kaufpreis

Der Kaufpreis für das Vertragsobjekt beträgt **CHF 1'932'850.00** (Schweizer Franken eine Million neunhundertzweiunddreissigtausendachthundertfünzig 00/100).

[CHF 1'550.00 pro Quadratmeter Land für Grundstückfläche von 1'247 m²]

2. Kaufpreistilgung

Der Kaufpreis wird wie folgt getilgt:

2.1 Anzahlung

Die Peter Batt AG und die v.Fischer & Cie AG Immobilien leisten bei Beurkundung des vorliegenden Kaufvertrages, eine unverzinsliche Anzahlung von	CHF	300'000.000
auf das Konto IBAN CH66 0900 0000 3000 1326 5, lautend auf die Einwohnergemeinde Muri b. Bern.		

2.2 Kaufpreisrestanz

Die Peter Batt AG und die v.Fischer & Cie AG Immobilien leisten die Kaufpreisrestanz von	CHF	1'632'850.00
innerhalb von 10 Tagen nach Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung oder bis spätestens am <i>31. Dezember 2017</i> auf das Konto IBAN CH66 0900 0000 3000 1326 5, lautend auf die Einwohnergemeinde Muri b. Bern.		

Total Kaufpreis

CHF	1'932'850.00
------------	---------------------

Die genannten Termine sind Verfalltage. Die Käuferin hat ihre auf diese Termine geschuldeten Zahlungen ohne weitere Aufforderung und ohne Rückbehalte, unter Ausschluss der Verrechnungseinrede, zu überweisen. Sollte die Käuferin diesen Betrag nicht rechtzeitig vergüten, so hat sie Verzugszinsen von 6 % p.a. zu leisten, wobei alle weiteren Verzugsfolgen vorbehalten bleiben.

3. Grundpfandrechte

Das Vertragsobjekt wird frei von Grundpfandrechten übertragen.

4. Finanzierungsnachweis

Die Käuferin legt der Gemeinde Muri bei Bern zwei Finanzierungsbestätigungen vom und vom vor, in welchen die Finanzierung des gesamten Kaufpreises im Rahmen der banküblichen Belehnungsrichtlinien, unter Berücksichtigung der Eigenmittel der Käuferinnen, bestätigt wird.

5. Sicherstellung

Die Zahlung der Kaufpreisrestanz von CHF 1'632'850.00 wird mittels des gesetzlichen Verkäuferpfandrechts abgesichert. Es ist hierfür eine Grundpfandverschreibung von CHF 1'632'850.00 mit einem Maximalzinsfuss von 6 % zugunsten der Verkäuferin einzutragen, haftend im 1. Rang auf dem Grundstück Muri bei Bern-GbbL Nr. 2062.

Der Notar wird bevollmächtigt, für diese Grundpfandverschreibung gegenüber neu zu errichtenden Grundpfandrechten, die der Finanzierung des Kaufpreises dienen, den Nachgang zu erklären und nach Bezahlung des Kaufpreises das Verkäuferpfandrecht im Grundbuch löschen zu lassen.

IV. Weitere Vertragsbestimmungen

1. Nutzen und Gefahr

Nutzen und Gefahr am Vertragsobjekt beginnen der Käuferin mit der Anmeldung des Eigentumsübergangs beim Grundbuchamt.

2. Gewährleistung

a) Grundlagen

Die Käuferin hat das Vertragsobjekt besichtigt und den Zonenplan der Einwohnergemeinde Muri bei Bern eingesehen. Das Vertragsobjekt befindet sich in der Wohnzone W2. Es ist nicht im Altlastenkataster vermerkt.¹

¹ Vorbehalt Ortsplanungsrevision nötig?

b) Aufhebung bzw. Beschränkung der Gewährleistung (Freizeichnung)

Die Parteien schliessen jegliche Rechts- und Sachgewährleistungspflicht der Verkäuferin aus. Bezüglich Sachmängel bedeutet dies, dass die Verkäuferin weder für offene noch für verdeckte Mängel haftet, auch wenn diese erheblich oder unerwartet sind. Die Parteien schliessen zudem alle weiteren Haftungsansprüche und Rechtsbehelfe der Käuferin für Rechts- und Sachmängel aus.

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

3. Dienstbarkeiten

Auf dem Vertragsobjekt sind keine Dienstbarkeiten eingetragen.

4. Verträge

Für das Vertragsobjekt bestehen keine weiteren Verträge, namentlich wird dieses frei von Miet- oder Pachtverträgen veräussert.

5. Marchzählige Abrechnung

Über die das Vertragsobjekt betreffenden öffentlich- und privatrechtlichen Leistungen, rechnen die Parteien ausserhalb dieses Vertrages auf das Datum des Überganges von Nutzen und Gefahr marchzählig ab.

Ein Saldo wird 30 Tage nach Vorliegen der Abrechnung zur Bezahlung fällig.

6. Gesetzliche Pfandrechte

Die Verkäuferin bestätigt, dass sie alle fälligen Steuern und öffentlich-rechtlichen Abgaben für das Vertragsobjekt sowie sämtliche Rechnungen von Handwerkern, die in den letzten vier Monaten auf diesem Grundstück tätig waren oder Material geliefert haben, bezahlt hat. Sollten wider Erwarten gesetzliche Pfandrechte geltend gemacht werden, so verpflichtet sich die Verkäuferin zur Bezahlung oder anderweitigen Sicherstellung sowie zur Löschung allfälliger Einträge im Grundbuch.

7. Versicherungen

Die Käuferin verpflichtet sich auf den Eigentumsübergang alle notwendigen Versicherungen abzuschliessen.

8. Übergabetermin

Als Übergabetermin vereinbaren die Parteien den Vertragsabschluss.

9. Steuern

a) Handänderungssteuer

Die Verkäuferin bestätigt, dass die Käuferin frei ist, wann und wie sie das Vertragsobjekt überbauen will, und dass mit keinem Dritten wirtschaftliche, vertragliche oder persönliche Verbindungen oder Verpflichtungen zur Überbauung des Vertragsobjekts bestehen.

Die Käuferin erklärt, dass sie im Zusammenhang mit dem Erwerb des Grundstücks Bern-Grundbuchblatt Nr. 2062 keine Werkverträge mit der Verkäuferin oder einem mit dieser wirtschaftlich, persönlich oder vertraglich verbundenen Unternehmer abgeschlossen hat oder abzuschliessen beabsichtigt.

Die Parteien bestätigen, vom Notar auf die mit diesem Vertrag anfallende Handänderungssteuer (1,8 % des Kaufpreises) aufmerksam gemacht worden zu sein.

Die Handänderungssteuer ist zusammen mit der Anmeldung der Eigentumsübertragung beim zuständigen Grundbuchamt zu bezahlen. Der entsprechende Vorschuss ist dem Notar vor der Grundbuchanmeldung zu leisten.

b) Grundstückgewinnsteuer

Gemäss Art. 127 Bst. c des bernischen Steuergesetzes sind Gemeinden für Gewinne die sie im eigenen Gemeinde oder Verbandsgebiet erzielt haben, nicht steuerpflichtig.

10. Bauliche Vereinbarungen

- a) Der Verkäuferin ist bekannt, dass die Käuferin beabsichtigt, das Vertragsobjekt in naher Zukunft zu überbauen. Geplant ist der Bau eines Mehrfamilienhauses mit Einstellhalle im Untergeschoss.

- b) Die Verkäuferin bestätigt die in ihrer Verkaufsdokumentation vom 20. März 2015 unter Ziffern 2.1 und 2.2 festgehaltenen baurechtlichen Rahmenbedingungen als Vertragsgrundlage, so namentlich
- Überbauung gemäss der Zone W2 mit einem Wohnhaus, welches im Umfang von max. 1/3 für nicht störendes Gewerbe genutzt werden kann;
 - Realisierung von 2 Vollgeschossen zuzüglich Attikageschoss auf einer Grundfläche von 220 m² und mit einer oberirdischen Geschossfläche von ca. 600 m²;
 - Einhaltung einer Gebäudehöhe von 7 m, des einseitigen grossen Grenzabstandes von 13 m (ansonsten 6 m), einer Grünziffer von 45% und der Lärmempfindlichkeitsstufe II.
- c) Die Käuferin verpflichtet sich zur Umsetzung der energetischen Auflagen gemäss Ziffer 3 der Verkaufsdokumentation vom 20. März 2015, so namentlich
- zum Anschluss an das Fernwärmenetz der Holzbaubetriebe („Wärmeverbund Sägeweg“) oder
 - zur Ausführung im Minergie-P-Standard bzw. GEAK Effizienzklasse A/A oder
 - zu einem Anteil an nichterneuerbarer Energie für Raumwärme und Warmwasser von maximal 20%.

11. Bescheinigung bezüglich des Erwerbs von Grundstücken durch Personen im Ausland

Der Notar stellt gestützt auf persönliche Kenntnisse der Verhältnisse fest, dass weder bei der Käuferin noch bei den Gesellschafterinnen, das heisst weder bei der Peter Batt AG noch bei der v.Fischer & Cie AG Immobilien, eine beherrschende Beteiligung durch Personen im Ausland im Sinne der Vorschriften über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland besteht.

V. Schlussbestimmungen

1. Genehmigung

Die Genehmigungen der zuständigen Behörden der Einwohnergemeinde Muri bei Bern bleiben vorbehalten.

2. Eintragungsbewilligung

Zur Eintragung des vorliegenden Vertrages im Grundbuch, einschliesslich aller sich aus dieser Urkunde ergebenden Einschreibungen, wird die Einwilligung erteilt.

3. Bevollmächtigung

Der Notar ist mit der Anmeldung beauftragt, sobald die Genehmigungen der zuständigen Behörde der Einwohnergemeinde Muri bei Bern vorliegen.

Diese Bedingungen gelten mit der Anmeldung als erfüllt. Der Notar wird ferner bevollmächtigt, allfällige notwendig werdende formelle grundbuchliche Bereinigungen zur Eintragung dieses Vertrages namens der Parteien vorzunehmen.

4. Kosten

Die Kosten dieses Vertrages werden von der Käuferin übernommen.

5. Ausfertigungen

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

Der Notar liest diese Urkunde den ihm persönlich bekannten und handlungsfähigen Mitwirkenden vor und unterzeichnet die Urschrift mit den Parteien.

Beurkundet ohne Unterbrechung und in Anwesenheit aller mitwirkenden Personen in den Räumlichkeiten der v.FISCHER Recht/Law, Weltpoststrasse 5 in Bern, denNovember zweitausendundfünfzehn.

d.d. November 2015

Für die Verkäuferin:

Einwohnergemeinde Muri bei Bern

Für Käuferin:

Peter Batt AG

.....
(Hans Schmid)

Der beurkundende Notar:

v.Fischer & Cie AG Immobilien

.....

.....

(Hans-Jürg Trachsel)