

KAUFVERTRAG

Marius Gfeller, Notar des Kantons Bern, mit Büro in Bern, Marktgasse 37,
eingetragen im Notariatsregister des Kantons Bern

beurkundet:

1. Die **Einwohnergemeinde Muri bei Bern**, UID-Nr. CHE-114.891.323, Thunstrasse 74, 3074 Muri bei Bern, handelnd durch den Gemeinderat, hier vertreten durch Herrn **Thomas Hanke**, geb. 21. Juni 1956, von Bern, Gemeindepräsident, Walchstrasse 9, 3073 Gümligen (Gemeinde Muri b. Bern)

- **Verkäuferin**

und

2. die **FIBau Bern AG**, Aktiengesellschaft mit Sitz in Bern, UID-Nr. CHE-314.430.779, c/o v. Fischer & Cie AG Immobilien, Weltpoststrasse 5, 3015 Bern, handelnd durch die kollektiv zu zweien zeichnungsberechtigten Mitglieder des Verwaltungsrates, Herr **Hans-Jürg Trachsel**, von Frutigen, in Bühl b. Aarberg (Bühl), Präsident, und Herr **Marc Zimmermann**, von Lützel-flüh, in Ostermundigen, Mitglied

- **Käuferin**

erklären:

I. Allgemeines

Die Einwohnergemeinde Muri bei Bern verkauft ihr Grundstück Muri bei Bern-Grundbuchblatt Nr. 2062, Brügglweg 2, 3073 Gümligen, an die FIBau Bern AG, mit Sitz in Bern. Die Käuferin kauft das Grundstück mit dem Ziel, dieses mit einem noch zu planenden Mehrfamilienhaus zu überbauen.

II. Vertragsobjekt

Gegenstand des vorliegenden Kaufvertrages ist das nachfolgend beschriebene Grundstück **Muri bei Bern-Grundbuchblatt Nr. 2062**

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	
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		

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 und Abwicklung

1. Kaufpreis

Der Kaufpreis für das Vertragsobjekt beträgt **CHF 1'384'170.00** (Schweizer Franken eine Million dreihundertvierundachtzigtausendeinhundertsiebzig 00/100).

[CHF 1'110.00 pro Quadratmeter Land für Grundstücksfläche von 1'247 m²]

2. Kaufpreistilgung

Der Kaufpreis wird wie folgt getilgt:

2.1 Anzahlung

Die Käuferin leistet innert 30 Tagen seit der Genehmigung des vorliegenden Vertrages durch das Parlament der Gemeinde Muri bei Bern (Grosser Gemeinderat) eine unverzinsliche Anzahlung von

CHF 300'000.00

auf das Konto IBAN CH66 0900 0000 3000 1326 5, lautend auf die Einwohnergemeinde Muri b. Bern.

2.2 Kaufpreisrestanz

Die Käuferin leistet die Kaufpreisrestanz von innerhalb von 10 Tagen nach Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung auf das Konto IBAN CH66 0900 0000 3000 1326 5, lautend auf die Einwohnergemeinde Muri b. Bern.

CHF 1'084'170.00

Total Kaufpreis

CHF 1'384'170.00

Die genannten Zahlungstermine 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 diese Beträge 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 Verkäuferin anlässlich der Verurkundung eine Finanzierungsbestätigung der Burgerlichen Ersparniskasse Bern, Genossenschaft vom 23. Mai 2017 vor, gemäss welcher die Finanzierung des Kaufpreises bis zu einem Betrag von rund CHF 1'400'000.00 bestätigt wird.

5. Sicherstellung

Die Zahlung der Kaufpreisrestanz von CHF 1'084'170.00 wird mittels des gesetzlichen Verkäuferpfandrechts abgesichert. Es ist hierfür eine Grundpfandverschreibung von CHF 1'084'170.00 mit einem Maximalzinsfuss von 6 % zugunsten der Verkäuferin einzutragen, haftend im 1. Rang auf dem Grundstück Muri bei Bern-Grundbuchblatt 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. Diese Vollmacht gilt ebenso für Notarin Dr. Daniela Klöti.

IV. Weitere Vertragsbestimmungen

1. Nutzen und Gefahr

Nutzen und Gefahr am Vertragsobjekt beginnen der Käuferin mit der Anmeldung des Kaufvertrages beim Grundbuchamt (Eigentumsübergang).

2. Gewährleistung

a) Grundlagen

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

Die Käuferin bestätigt, von den im Untersuchungsbericht des geologischen Büros Dr. Hans-Peter Weiss vom 23. März 2016 (Anhang 5.2 der Verkaufsdokumentation vom 6. Juli 2016) wiedergegebenen Bedingungen bezüglich Baugrund, Gründungsverhältnissen und Grundwasser Kenntnis zu haben.

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 öffentlichen und privaten Abgaben 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 in ihrem Auftrag 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 hin alle notwendigen Versicherungen für das Vertragsobjekt abzuschliessen.

8. Übergabetermin

Als Übergabetermin vereinbaren die Parteien den Tag, an welchem die Kaufpreisanzahlung von CHF 300'000.00 von der Käuferin geleistet worden ist (vgl. Ziffer III./2.1 hiervor).

Die Käuferin ist berechtigt, das Vertragsobjekt bereits ab dem Termin der Vertragsunterzeichnung zwecks Planung ihres Bauvorhabens zu begehren.

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 Muri b. 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 von der Käuferin vor der Grundbuchanmeldung zu leisten.

b) Grundstückgewinnsteuer

Gemäss Art. 127 Bst. c des bernischen Steuergesetzes (StG BE) sind Gemeinden für Gewinne die sie im eigenen Gemeindegebiet erzielen, nicht steuerpflichtig. Der vorliegende Verkauf löst somit keine Grundstückgewinnsteuerfolgen aus.

10. Bauliche Rahmenbedingungen

- a) Der Verkäuferin ist bekannt, dass die Käuferin beabsichtigt, das Vertragsobjekt in naher Zukunft zu überbauen. Vorgesehen ist der Bau eines Mehrfamilienhauses, eventuell mit Einstellhalle im Untergeschoss, wobei ein konkretes Projekt noch nicht vorliegt.
- b) Die Verkäuferin bestätigt in ihrer Eigenschaft als kommunale Baugesetzgeberin, die in ihrer Verkaufsdokumentation vom 6. Juli 2016 unter Ziffern 2.1 und 2.2 festgehaltenen heutigen baurechtlichen Rahmenbedingungen als korrekt, 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 Grünflächenziffer von 45% und der Lärmempfindlichkeitsstufe II.
- c) Die Käuferin verpflichtet sich zur Umsetzung der energetischen Auflagen gemäss Ziffer 3 der Verkaufsdokumentation vom 6. Juli 2016, so namentlich (alternativ)
 - 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. Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (Lex-Friedrich)

Gestützt auf persönliche Kenntnis der Verhältnisse stellt der Notar fest, dass bei der Käuferin FIBau Bern AG keine beherrschende Beteiligung durch Personen im Ausland im Sinne der gesetzlichen Vorschriften über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland besteht.

V. Schlussbestimmungen

1. Genehmigungsvorbehalt

Die Genehmigung des Kaufvertrages durch den Gemeinderat (Exekutive) und den Grossen Gemeinderat (Parlament) der Einwohnergemeinde Muri bei Bern nach erfolgter Beurkundung bleibt 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 Behörden der Einwohnergemeinde Muri bei Bern vorliegen sowie die Kaufpreisanzahlung und der Handänderungssteuervorschuss von der Käuferin geleistet wurden. Mit der Abgabe dieses Vertrages beim Grundbuchamt gelten sämtliche Bedingungen dieses Vertrages gegenüber dem Grundbuchamt als erfüllt. Die Bevollmächtigung gilt ebenfalls für Notarin Dr. Daniela Klöti, Bern.

Der Notar wird ferner bevollmächtigt und beauftragt, allfällige notwendig werdende formelle grundbuchliche Bereinigungen zur Eintragung dieses Vertrages namens der Parteien vorzunehmen. Dieses Recht gilt auch für Notarin Dr. Daniela Klöti, Bern

4. Kosten

Die Kosten dieses Vertrages (Handänderungssteuern, Grundbuchamt und Notar) 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 handlungsfähigen Urkundsparteien vor. Hierauf unterzeichnet er diese Urkunde zusammen mit den Urkundsparteien.

Der Notar hat die Identität der Urkundsparteien aufgrund der ihm vorgelegten amtlichen Ausweise geprüft.

Beurkundet ohne wesentliche Unterbrechung und in Anwesenheit aller mitwirkenden Personen in den Räumlichkeiten der Firma v.FISCHER Immobilien, Weltpostrasse 5 in Bern, am dreiundzwanzigsten Mai zweitausendundsiebzehn.

d.d. 23. Mai 2017

Für die Verkäuferin:



(Thomas Hanke)

Die Käuferin:

FIBau Bern AG

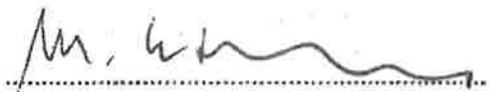


(Hans-Jürg Trachsel)



(Marc Zimmermann)

Der Notar:



(Marius Gfeller)

