

Kaufvertrag

A., Notar des Kantons Bern, eingetragen im Notariatsregister des Kantons Bern, mit Büro in Muster-Gemeinde,

beurkundet:

Frau

Anna Muster

01.01.1900, verheiratet, von Muster-Gemeinde, Muster-Strasse 99, 9999 Muster-Gemeinde,

Verkäuferin

und die

Muster AG

Kollektivgesellschaft mit Sitz in Muster-Gemeinde, handelnd durch den einzeln zeichnungsberechtigten Gesellschafter, Herrn **Beat Muster**, von Muster-Gemeinde, in Muster-Gemeinde,

Käuferin

erklären:

I. Kauf / Vertragsobjekt

Frau Muster verkauft der Muster AG folgendes Grundstück:

Muster-Grundbuchblatt Nr. 9999

Gebäude 99 an der Muster-Strasse

Fläche: 999 m²

II. Finanzielle Vertragsbestimmungen

1. Kaufpreis

Der Kaufpreis für das Vertragsobjekt beträgt **CHF 1'200'000.–**

2. Kaufpreistilgung

Die Käuferin verpflichtet sich, den Kaufpreis wie folgt zu tilgen:

a) Die Käuferin übergibt der Verkäuferin bei der Verurkundung einen von der Muster-Bank ausgestellten Bankscheck über CHF 40'000.–
Die Verkäuferin bestätigt den Empfang des Schecks. Die Parteien verzichten auf eine Verzinsung dieser Anzahlung.

b) Die Käuferin hat die Kaufpreisrestanz von CHF 1'160'000.– per 31.12.9999 (Bankvaluta Zahlungseingang) wie folgt zu bezahlen:

aa) Die Käuferin überweist einen Betrag von CHF 527'662.50
an die Verkäuferin, auf deren Hypothekarkreditkonto bei der Muster-Bank zur Tilgung der bestehenden Hypothek (inkl. Zinsen und Ablösungskosten).

Übertrag **CHF 567'662.50**

Übertrag	CHF 567'662.50
bb) Die Käuferin überweist einen Betrag von	CHF 70'200.–
an den Notar, auf dessen Konto Klientengelder bei der Muster-Bank zur Sicherstellung der voraussichtlich anfallenden Grundstückgewinnsteuern (vgl. Ziffer III/9 hienach).	
cc) Die Käuferin überweist einen Betrag von	CHF 562'137.50
an die Verkäuferin, auf deren Konto bei der Muster-Bank.	

CHF 1'200'000.–

Der 1. Dezember 9999 als Termin für die Leistung der Kaufpreisrestanz ist ein Verfalltag. Die Käuferin hat ihre auf diesen Termin geschuldeten Zahlungen ohne weitere Aufforderung und ohne Rückbehalte zu überweisen. Die Verrechnung mit Gegenansprüchen der Käuferin wird ausgeschlossen.

3. Hypothekarschuld / Schuldbriefe

Die Hypothek der Verkäuferin bei der Muster-Bank wird von der Käuferin nicht übernommen. Die Verkäuferin wird diese Hypothek nach Beurkundung dieses Vertrags kündigen.

Die Verkäuferin trägt die Hypothekarschuld, die offenen Zinsen und die sonstigen Kosten. Diese werden durch die Zahlung der Käuferin gemäss Ziffer II/2/b/aa getilgt.

Die Verkäuferin verpflichtet sich, den im 1. Rang auf dem Vertragsobjekt lastenden Papier-Schuldbrief von CHF 600'000.– unbelastet an die Käuferin oder einen von dieser bezeichneten Dritten zu indossieren und auszuhändigen, sobald der gesamte Kaufpreis bezahlt worden ist. Mit Aushändigung des Schuldbriefs übernimmt die Käuferin die Schuldbriefforderung gemäss Titel.

Der Notar wird ermächtigt, den Schuldbrief an die Käuferin oder einen von dieser bezeichneten Dritten zu indossieren und auszuhändigen.

4. Finanzierungsnachweis

Die Käuferin legt der Verkäuferin ein Schreiben der Muster-Bank vor, woraus ersichtlich ist, dass die Bank der Käuferin die Finanzierung des gesamten Kaufpreises von CHF 1'200'000.– im Rahmen der banküblichen Belehnungsrichtlinien, unter Berücksichtigung der Eigenmittel der Käuferin, bestätigt hat.

5. Verzugsfolgen

Sollte die Käuferin die Kaufpreisrestanz nicht rechtzeitig vergüten, so hat sie Verzugszinsen von 6 % pro Jahr zu leisten. Alle weiteren Verzugsfolgen bleiben vorbehalten.

6. Sicherstellung der Kaufpreisrestanz

Zur Sicherstellung der Kaufpreisrestanz verlangt die Verkäuferin die Eintragung des gesetzlichen Verkäuferpfandrechtes. Hiefür ist im Grundbuch eine Grundpfandverschreibung von CHF 1'160'000.– mit einem Höchstzinsfuss von 6 % zugunsten der Verkäuferin im 2. Rang auf dem Vertragsobjekt einzutragen.

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

III. Weitere Vertragsbestimmungen

1. Nutzen und Gefahr

Nutzen und Gefahr beginnen der Käuferin am 31. Dezember 9999.

2. Gewährleistung

a. Grundlagen

Die Käuferin hat das Vertragsobjekt besichtigt. Es ist ihr bekannt, dass das Wohn- und Geschäftshaus im Jahre 9999 erstellt wurde, dass die Küche, das Bad sowie die Heizung im Jahre 9999 erneuert wurden und dass der Warmwasserboiler in allernächster Zeit das Ende seiner normalen Lebensdauer erreichen wird.

Die Parteien haben bei der Festsetzung des Kaufpreises auch dem baulichen Zustand und dem Unterhaltszustand des Gebäudes sowie

dem wirtschaftlichen Alter der haustechnischen Anlagen und Apparate Rechnung getragen.

Der Verkäuferin sind keine verdeckten Mängel bekannt, insbesondere keine Asbestkontaminationen, keine Radonbelastungen und keine umweltschutzrechtlich relevanten Altlasten.

b. Zugesicherte Eigenschaften (Art. 197 Abs. 1 OR)

Die Verkäuferin sichert der Käuferin zu, das Vertragsobjekt in vollständig geräumtem und in einwandfrei gereinigtem Zustand sowie die haustechnischen Anlagen und Apparate in funktionstüchtigem Zustand zu übergeben. Das defekte Fenster im Gästezimmer wird die Verkäuferin noch auf eigene Kosten ersetzen. Andere bauliche Massnahmen wird die Verkäuferin keine mehr ausführen.

c. Aufhebung bzw. Beschränkung der Gewährleistung (Freizeichnung)

Die Parteien schliessen – nachdem der Notar sie auf die Rechtswirkungen dieser Freizeichnung hingewiesen hat – jegliche Rechts- und Sachgewährleistungspflicht der Verkäuferin – insbesondere auch für Mängel im Zusammenhang mit umweltgefährdenden Stoffen wie Asbest und Radon und/oder belasteten Standorten – aus (Art. 192 ff., Art. 197 ff. und Art. 219 OR). 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 Rechtsmängel und Sachmängel aus.

Diese Freizeichnung unterliegt den gesetzlichen Schranken. Bei der Rechtsgewährleistung bleiben einerseits das arglistige Verschweigen eines Rechtsmangels, andererseits die von der Verkäuferin in diesem Vertrag übernommene Haftung für gesetzliche Pfandrechte (vgl. Ziffer III/7 hienach) vorbehalten. Bei der Sachgewährleistung bleibt die Haftung der Verkäuferin wie folgt vorbehalten:

- für Mängel, die die Verkäuferin der Käuferin arglistig verschweigt;
- für die der Käuferin in diesem Vertrag oder vor Vertragsabschluss schriftlich zugesicherten Eigenschaften des Vertragsobjekt (Angaben in der Verkaufsdokumentation und in den darin enthaltenen Plänen stellen keine Zusicherungen dar);
- für Mängel, die gänzlich ausserhalb dessen liegen, womit die Käuferin vernünftigerweise zu rechnen hat, sofern diese Mängel den

wirtschaftlichen Zweck des Kaufgeschäfts erheblich beeinträchtigen;

- für erhebliche Verschlechterungen oder Zerstörung des Vertragsobjekt zwischen Vertragsabschluss und Gefahrübergang durch Eintritt eines zufälligen Ereignisses oder durch Einwirkung eines Dritten (für die normale Abnützung des Vertragsobjekt haftet dagegen die Verkäuferin nicht);
- für Mängel, die die Verkäuferin nach Vertragsabschluss absichtlich oder grob fahrlässig verursacht.

Bei arglistigem Verschweigen eines Mangels gilt die gesetzliche Rückfrist (Art. 203 und 210 Abs. 3 OR in Verbindung mit Art. 127 OR). In allen übrigen Fällen hat eine allfällige Mängelrüge der Käuferin innert drei Monaten nach Übergang von Nutzen und Gefahr mit eingeschriebenem Brief an die Verkäuferin zu erfolgen; verdeckte Mängel, die später entdeckt werden, sind sofort nach der Entdeckung zu rügen.

3. Dienstbarkeiten, Grundlasten, Vor- und Anmerkungen

Die Käuferin bestätigt, dass der Notar sie über den wesentlichen Inhalt und die Bedeutung der im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeiten, Grundlasten, Vor- und Anmerkungen orientiert hat. Sie bestätigt zudem, dass ihr die Wortlaute zu allen Dienstbarkeiten, Grundlasten, Vor- und Anmerkungen ausgehändigt worden sind.

4. Marchzählige Abrechnung

Die Parteien vereinbaren, ausserhalb dieses Vertrags auf den Termin des Übergangs von Nutzen und Gefahr marchzählig abzurechnen:

- über die öffentlichen Abgaben (wie Liegenschaftssteuern und Gebühren für die Ver- und Entsorgung usw.);
- über die Prämien aus objektbezogenen Versicherungen (Prämien der Gebäudeversicherung des Kantons Bern, der Gebäude-Wasser-Versicherung, der Grundeigentümerhaftpflichtversicherung usw.) und
- über die Einnahmen und Ausgaben aus den bestehenden Mietverhältnissen (wie Mietzinseinnahmen, seit dem Stichtag der letzten Mietabrechnung vereinnahmte Nebenkostenvorschüsse und bezahlte Heiz- und Nebenkosten, Heizölvorrat zum Preis gemäss letzter Lieferung usw.).

Die Verkäuferin legt der Käuferin diese marchzählige Abrechnung in-
nert 60 Tagen seit Übergang von Nutzen und Gefahr zur Anerkennung
vor. Das Guthaben, welches sich aus dieser Abrechnung ergibt, ist
der berechtigten Vertragspartei innerhalb von 30 Tagen seit Vorlage
der Abrechnung auszubezahlen.

5. Mietverträge

Die Geschäftsräume im Erdgeschoss sowie die drei Wohnungen im
ersten bis dritten Obergeschoss sind vermietet. Die vier Mietverträge
sind der Käuferin ausgehändigt worden.

Die Mietverträge gehen von Gesetzes wegen auf die Käuferin über
(Art. 261 Abs. 1 OR). Die Käuferin übernimmt allfällige Schadener-
satzansprüche, die aus einer vorzeitigen Kündigung der Mietverträge
an die Verkäuferin gestellt werden.

Der Mietvertrag für die Geschäftsräume ist im Grundbuch für die un-
kündbare Vertragsdauer bis zum 31.12.9999 vorgemerkt.

6. Versicherungen

Rechte und Pflichten aus allen für das Vertragsobjekt bestehenden
Versicherungen gehen auf die Käuferin über (Art. 54 Abs. 1 VVG).

Die Käuferin kann den Übergang der mit der Gebäudeversicherung
Bern bestehenden Versicherung für Feuer- und Elementarschäden
(Grundversicherung) **nicht ablehnen**.

Die Käuferin kann den Übergang aller weiteren Versicherungen (wie
Wasserschaden, Gebäude-Haftpflicht, Zusatzversicherungen der Ge-
bäudeversicherung Bern) bis spätestens 30 Tage nach dem Eigen-
tumsübergang **ablehnen**, und zwar durch eine schriftliche, an die je-
weilige Versicherungsgesellschaft zu richtende Erklärung (Art. 54
Abs. 2 VVG).

Lehnt die Käuferin den Übergang von Versicherungen ab, verpflichtet
sie sich gegenüber der Verkäuferin, das Vertragsobjekt spätestens ab
dem Zeitpunkt des Eigentumsübergangs bis zum Übergang von Nut-
zen und Gefahr mindestens im bisherigen Umfang neu zu versichern.

Die Verkäuferin übergibt der Käuferin innerhalb der nächsten zehn
Tage Kopien aller bestehenden Versicherungspolizen.

7. Gesetzliche Pfandrechte / Forderungen mit Bezug zum Grundstück

Die Verkäuferin sichert zu, dass sie für das Vertragsobjekt bezahlt hat oder bezahlen wird:

- Alle bis zum Übergang von Nutzen und Gefahr entstandenen oder noch entstehenden ausserperiodischen öffentlich- oder privatrechtlichen, vom jeweiligen Eigentümer zu bezahlenden Forderungen (wie Anschlussgebühren oder Grundeigentümerbeiträge).
- Alle Steuern und weiteren periodisch zu entrichtenden öffentlich- oder privatrechtlichen Leistungen, bezogen auf die Zeit bis zum Übergang von Nutzen und Gefahr.
- Alle Forderungen von Handwerkern und Unternehmern, die für das Vertragsobjekt Arbeit geleistet oder Material geliefert haben wie auch alle übrigen, mit gesetzlichen Grundpfandrechten gesicherten privatrechtlichen Forderungen, die nicht die Käuferin verursacht hat.

Sollten entgegen dieser Zusicherung derartige Forderungen geltend gemacht bzw. gesetzliche Pfandrechte im Grundbuch eingeschrieben werden, hat die Verkäuferin diese Forderungen bzw. Pfandrechte nachträglich zu bezahlen oder sicherzustellen und alle bereits im Grundbuch eingeschriebenen gesetzlichen Grundpfandrechte auf ihre Kosten löschen zu lassen.

8. Elektrische Hausinstallationen

Die Vertragsparteien haben Kenntnis davon, dass bei jeder Eigentumsänderung an Gewerbe- oder Wohnliegenschaften eine Kontrolle der elektrischen Hausinstallationen durchgeführt werden muss, falls nicht ein höchstens fünf Jahre alter Sicherheitsnachweis vorliegt (vgl. Verordnung über elektrische Niederspannungsinstallationen / NIV).

Die Verkäuferin erklärt, dass kein solcher Nachweis vorliegt. Die Kosten für den von der Verkäuferin vor dem Übergang von Nutzen und Gefahr einzuholenden Sicherheitsnachweis sowie alle Kosten für Sanierungsmassnahmen, welche für die Ausstellung des Sicherheitsnachweises erforderlich sind, gehen zu Lasten der Verkäuferin.

9. Grundstückgewinnsteuern

Die Parteien bestätigen, dass der Notar sie im Zusammenhang mit der Grundstückgewinnsteuer hingewiesen hat

- auf die Grundsätze der Grundstückgewinnsteuern gemäss bernischem Steuerrecht,
- auf das zur Sicherung dieser Steuer dienende gesetzliche Grundpfandrecht, und
- auf das Recht der Käuferin, Sicherstellung für den voraussichtlichen Betrag der Steuer zu verlangen.

Die Verkäuferin hat das Formular «Kurzdeklaration des mutmasslichen Grundstückgewinns» selber ausgefüllt und unterzeichnet.

Die Parteien vereinbaren, dem Notar den Betrag von CHF 9999.–, als Sicherstellung der voraussichtlich anfallenden Grundstückgewinnsteuer, zur treuhänderischen Verwaltung zu übergeben. Sie weisen den Notar an, diesen Betrag auf einem separaten Konto, welches auf den Namen des Notars lautet, bei der Muster-Bank anzulegen.

Der Notar hat mit diesem Betrag alle die Veräusserung des Vertragsobjekts betreffenden Rechnungen für Grundstückgewinnsteuern zu bezahlen. Nach Bezahlung der Schlussrechnung steht das Konto (inkl. Zins) der Verkäuferin zu. Im Übrigen darf der Notar über das Konto nur auf Weisung beider Parteien oder aufgrund eines gerichtlichen Urteils oder Vergleichs verfügen.

10. Mehrwertsteuer

Der vorliegende Verkauf erfolgt nach Art. 21 Abs. 2 Ziffer 20 des Bundesgesetzes über die Mehrwertsteuer (MWSTG). Die Parteien verzichten auf die Option nach Art. 22 MWSTG. Das Meldeverfahren nach Art. 38 MWST kommt nicht zur Anwendung. Eine allfällige Eigenverbrauchssteuer nach Art. 31 MWSTG wird durch die Verkäuferin abgerechnet; diese geht zu Lasten der Verkäuferin.

IV. Feststellungen des Notars

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

Der Notar stellt fest, dass bei der Käuferin keine beherrschende Beteiligung durch Personen im Ausland im Sinne der Vorschriften über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland besteht.

2. Wohnung der Familie

Der Notar stellt fest, dass die Verkäuferin nicht über die Wohnung der Familie gemäss Art. 169 ZGB verfügt; die Zustimmung des Ehemannes der Verkäuferin ist deshalb nicht erforderlich.

V. Schlussbestimmungen

1. Eintragungsbewilligung

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

2. Kosten

Die gesamten Kosten dieses Kaufvertrages (Handänderungssteuern, Grundbuch- und Notariatsgebühren) werden von der Käuferin getragen.

Die Kosten der Treuhandschaft des Notars gemäss Ziffer III/9 hievor und des Grundstücksgewinnsteuerverfahrens gehen zulasten der Verkäuferin.

3. Ausfertigungen

Diese Urschrift ist für das Grundbuchamt Oberland, für die Käuferin und die Verkäuferin *dreifach* auszufertigen.

Schlussverbal für Willenserklärungen

31. Dezember 9999

Die Vertragsparteien:

Der Notar: