

Vorvertrag

Christoph Fankhauser,
Notar des Kantons Bern, eingetragen im Notariatsregister
des Kantons Bern, mit Büro in Herzogenbuchsee,

beurkundet:

Die

Einwohnergemeinde Herzogenbuchsee

handelnd durch den Gemeinderat und dieser vertreten durch den Gemeindepräsidenten, Herrn Markus Loosli, von Eriswil BE, wohnhaft in Herzogenbuchsee, und den Gemeindeverwalter, Herrn Rolf Habegger, von Trub BE, wohnhaft in Bätterkinden; Markus Loosli + Rolf Habegger sind hier vertreten durch Herrn Daniel von Bergen, Leiter Bauabteilung Herzogenbuchsee, von Schattenhalb BE, wohnhaft in Wanzwil, laut separater Vollmacht, die der Urschrift dieser Urkunde in Original beigelegt ist (Beilage Nr. 3)

und

die

Halter AG

(CHE-107.831.385) Aktiengesellschaft mit Sitz in Zürich, Adresse der Firma: Hardturmstrasse 134, 8005 Zürich, handelnd durch den Verwaltungsrat, dieser hier vertreten durch

...
...
...

erklären:

A. Vorbericht / Planänderung

Der Halter AG steht an den beiden Landgrundstücken Herzogenbuchsee 1 GB Nrn 657 und 1195 je ein Kaufsrecht zu. Sie beabsichtigt, diese Kaufsrechte auszuüben, sobald der rechtskräftige Entscheid über die Genehmigung der Ueberbauungsordnung für die ZPP "Biblis I" sowie die ordentlichen rechtskräftigen Baubewilligungen vorliegen.

Im Zusammenhang mit der Ueberbauung dieser Grundstücke sind diverse Grenzmutationen mit den anstossenden Strassenparzellen Herzogenbuchsee 1 GB Nrn 155, 1741 und 1943 im Eigentum der Einwohnergemeinde Herzogenbuchsee vorgesehen. Diese Mutationen stützen sich auf die bereits vorliegende Planänderung Geschäft Nr. 2017/20 von Herzogenbuchsee mit zudienender Messurkunde, ausgestellt am 03.08.2017 durch den Nachführungsgeometer. Je eine Kopie des Situationsplanes und der Messurkunde werden als Beilagen Nrn 1 und 2 mit der Urschrift dieses Vorvertrages aufbewahrt.

Beim Abschluss der definitiven Parzellierungsurkunde mit Kaufvertrag sind die aufhaftenden Dienstbarkeiten entsprechend ihrer Ausmasse/Lage zu bereinigen; die handändernden Teilstücke sind den neuen Eigentümern pfandfrei zu übergeben.

B. Verpflichtung zum Abschluss einer Parzellierungsurkunde mit Kaufvertrag

1. Verpflichtung

Die Parteien dieses Vertrages verpflichten sich, innert drei Monaten seitdem die Halter AG ihre Kaufsrechte an den Grundstücken GB Nrn 657 und 1195 ausgeübt hat, die Parzellierungsurkunde mit Kaufvertrag gemäss den Bestimmungen des vorliegenden Vertrages zu unterzeichnen und im Grundbuch eintragen zu lassen.

2. Dahinfallen des Vertrages

Uebt die Halter AG bis zum ihrer Kaufsrechte an den Grundstücken GB Nrn 657 und 1195 kumulativ nicht aus, so fällt der vorliegende Vorvertrag entschädigungslos dahin. Vorbehalten bleibt eine separate Vereinbarung unter den Parteien über eine Verlängerung des vorstehenden Vertrages.

3. Abtretung der Kaufsrechte

Sollte die Ausübung der Kaufsrechte abgetreten werden, so verpflichtet sich die Halter AG, auch die Bestimmungen aus dem vorstehenden Vorvertrag zu übertragen.

C. Grundstückbeschreibung

Die Einwohnergemeinde Herzogenbuchsee ist Eigentümerin folgender Grundstücke:

→ **Herzogenbuchsee 1 (Herzogenbuchsee) / 155**

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	979.1 Herzogenbuchsee 1 (Herzogenbuchsee)
Grundstück-Nr	155
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH 14354 64120 80
Fläche	276 m ² , Aus Koordinaten berechnete Fläche, Definitiv anerkanntes Vermessungswerk
Plan-Nr.	2419 2420
Belastete Teilflächen	
Lagebezeichnung	Herzogenbuchsee Wanzwilfeld
Bodenbedeckung	Strasse, Weg, 61 m ² Übrige befestigte Fläche, 9 m ² Acker, Wiese, Weide, 206 m ²
Gebäude / Bauten	Keine
Anmerkungen amtl. Vermessung	
Bemerkungen	

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr
0		2008

Eigentum

Alleineigentum	
Einwohnergemeinde Herzogenbuchsee	08.10.1952 027-II/5327 Kauf 23.01.2008 027-2008/296/0 Gemeindefusion per 01.01.2008

Anmerkungen

Keine

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Pfandrechte

Keine

→ Herzogenbuchsee 1 (Herzogenbuchsee) / 1741

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	979.1 Herzogenbuchsee 1 (Herzogenbuchsee)
Grundstück-Nr	1741
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH 47354 01746 29
Fläche	1'582 m ² , Aus Koordinaten berechnete Fläche, Definitiv anerkanntes Vermessungswerk
Plan-Nr.	2420
Belastete Teilflächen	
Lagebezeichnung	Biblisweg Herzogenbuchsee Wanzwilfeld
Bodenbedeckung	Strasse, Weg, 987 m ² Trottoir, 263 m ² Übrige befestigte Fläche, 36 m ² Acker, Wiese, Weide, 10 m ² Übrige humusierte Fläche, 286 m ²
Gebäude / Bauten	Keine
Anmerkungen amtl. Vermessung	
Bemerkungen	

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr
0		2008

Eigentum

Alleineigentum	
Einwohnergemeinde Herzogenbuchsee	08.11.1961 027-III/1121 Kauf 10.10.1967 027-III/6350 Tausch 12.11.1969 027-III/8145 Tausch 18.04.1974 027-IV/2551 Handänderung 16.08.1979 027-IV/7857 Handänderung 31.12.1980 027-IV/9592 Handänderung 23.01.2008 027-2008/296/0 Gemeindefusion per 01.01.2008

Anmerkungen

Keine

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Pfandrechte

Keine

* * * * *

Der Halter AG steht an folgenden Grundstücken je ein Kaufsrecht zu:

→ Herzogenbuchsee 1 (Herzogenbuchsee) / 657

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	979.1 Herzogenbuchsee 1 (Herzogenbuchsee)
Grundstück-Nr	657
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH 70413 56646 36
Fläche	4'221 m ² , Aus Koordinaten berechnete Fläche, Definitiv anerkanntes Vermessungswerk
Plan-Nr.	2420
Belastete Teilflächen	
Lagebezeichnung	Herzogenbuchsee Wanzwilfeld
Bodenbedeckung	Strasse, Weg, 1 m ² Acker, Wiese, Weide, 4'220 m ²
Gebäude / Bauten	Keine
Anmerkungen amtl. Vermessung	
Bemerkungen	

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF (584'720) 0	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr 2015
-----------------------------------	-----------------------------	------------------------------

Eigentum

MIT Herzogenbuchsee 1 (Herzogenbuchsee) 979.1/657-1 zu 12/16	04.05.1987 027-9999 Anlage besonderer Blätter
MIT Herzogenbuchsee 1 (Herzogenbuchsee) 979.1/657-2 zu 1/16	04.05.1987 027-9999 Anlage besonderer Blätter
MIT Herzogenbuchsee 1 (Herzogenbuchsee) 979.1/657-3 zu 1/16	04.05.1987 027-9999 Anlage besonderer Blätter
MIT Herzogenbuchsee 1 (Herzogenbuchsee) 979.1/657-4 zu 1/16	04.05.1987 027-9999 Anlage besonderer Blätter
MIT Herzogenbuchsee 1 (Herzogenbuchsee) 979.1/657-5 zu 1/16	04.05.1987 027-9999 Anlage besonderer Blätter

Anmerkungen

Keine

Dienstbarkeiten

17.08.1937 027-II/71	(L) 1 Holzstange ID.027-1999/008020 z.G. EWK Herzogenbuchsee AG (UID: CHE-105.334.294)	28.08.2000 027-2000/2729/0
----------------------	---	----------------------------

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

28.06.2016 033-2016/4860/0	(L) Kaufsrecht, bis 20.06.2022 ID.033-2016/002066 z.G. Halter AG, Zürich
----------------------------	---

Pfandrechte

gemäss Grundbuch

→ Herzogenbuchsee 1 (Herzogenbuchsee) / 1195

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	979.1 Herzogenbuchsee 1 (Herzogenbuchsee)
----------	---

Grundstück-Nr	1195
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH 32410 14635 96
Fläche	8'425 m ² , Aus Koordinaten berechnete Fläche, Definitiv anerkanntes Vermessungswerk
Plan-Nr.	2419 2420
Belastete Teilflächen	
Lagebezeichnung	Herzogenbuchsee Wanzwilfeld
Bodenbedeckung	Acker, Wiese, Weide, 8'425 m ²
Gebäude / Bauten	Keine
Anmerkungen amtl. Vermessung	
Bemerkungen	

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF 1'165'850	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr 2008
---------------------------------	-----------------------------	------------------------------

Eigentum

Gesamteigentum

Erbengemeinschaft des Aebi-Ruch Fritz

Aebi-Fischer Urs, 03.09.1941

08.03.1989 027-V/9202 Erbgang vom 20.12.1987

Graber-Aebi Elvire Susanne, 03.05.1944

08.03.1989 027-V/9202 Erbgang vom 20.12.1987

Anmerkungen

Keine

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

28.06.2016 033-2016/4861/0 (L) Kaufsrecht, bis 13.06.2022 ID.033-2016/002068
z.G. Halter AG, Zürich

Pfandrechte

gemäss Grundbuch

D. Kaufvertrag

1. Die Einwohnergemeinde Herzogenbuchsee verkauft der Halter AG ab ihrem Grundstück GB Nr. 155 ein Teilstück im Halte von 231 m² zur Vereinigung mit dem Grundstück GB Nr. 1195.
2. Die Halter AG verkauft der Einwohnergemeinde Herzogenbuchsee ab ihrem Grundstück GB Nr. 657 ein Teilstück im Halte von 18 m² zur Vereinigung mit dem Grundstück GB Nr. 1741.

3. Finanzielle Bestimmungen

Den Kaufpreis haben die Parteien vereinbart und festgesetzt auf Fr. 160.00 (einhundertsechzig Franken) je Quadratmeter. Dieser Quadratmeterpreis ist fest vereinbart und wird weder indexiert noch der Nutzung des Grundstückes angepasst.

Die vereinbarten Kaufpreise sind innert zehn Tagen *nach rechtskräftiger Genehmigung durch die zuständigen Organe der Einwohnergemeinde der definitiven Parzellierungsurkunde mit Kaufvertrag* gemäss den Weisungen in dieser zur Zahlung fällig. Sollten die Zahlungen nicht rechtzeitig erfolgen, so sind Verzugszinsen von sechs Prozent p.a. zu leisten.

Die definitive Parzellierungsurkunde mit Kaufvertrag wird erst nach erfolgter Bezahlung der Kaufpreise beim Grundbuchamt angemeldet.

4. Weitere Vertragsbestimmungen

Nutzen und Gefahr an den Vertrags Sachen gehen mit der Grundbuchanmeldung der definitiven Parzellierungsurkunde mit Kaufvertrag auf die neuen Eigentümer über.

Die Parteien schliessen - nachdem der Notar sie auf die Rechtswirkungen dieser Bestimmungen hingewiesen hat - jegliche Rechts- und Sachgewährleistungspflicht gegenseitig aus (Art. 192 ff und Art. 197 ff OR), soweit dies gesetzlich zulässig ist.

Die Parteien erklären, über die aufhaftenden Dienstbarkeiten orientiert zu sein. Sie verzichten auf die wörtliche Wiedergabe derselben in diesem Vertrag.

Die Vertragsobjekte sind pfandfrei sowie pachtfrei zu übergeben. Grundpfandgläubiger haben eine separate Pfandentlassungsbewilligung zu erteilen.

Die Parteien verzichten auf eine marchzählige Abrechnung über die öffentlichen und allfälligen privaten Abgaben. Ab Nutzen- und Schadenbeginn zur Zahlung fällig werdende Abgaben gehen zulasten der neuen Eigentümer.

Um die Vertragsobjekte bestehen keine privaten Versicherungen.

Die handändernden Teilstücke sind unüberbaut; es stehen darauf keine sich im Bau befindlichen Bauten oder Anlagen.

Die Käuferschaften bestätigen zuhanden des Grundbuchamtes, dass sie im Zusammenhang mit diesem Erwerb keine Werkverträge zur Überbauung der Teilstücke mit den Verkäuferschaften oder einem mit diesen wirtschaftlich, persönlich oder vertraglich verbundenen Unternehmer abgeschlossen haben oder abzuschliessen beabsichtigen.

Die Verkäuferschaften bestätigen zudem ausdrücklich, dass mit keinem Dritten wirtschaftliche, vertragliche oder persönliche Verbindungen oder Verpflichtungen zur Überbauung der handändernden Teilstücke bestehen.

Die Parteien halten fest, dass im kant. Kataster der belasteten Standorte kein Eintrag über die Grundstücke vorhanden ist. Die Verkäuferschaften sichern zusätzlich ausdrücklich zu, dass ihnen keine Belastungen bekannt sind. *Gestützt auf einen Ausdruck aus dem Geoportal des Kantons Bern stellen die Parteien fest, dass in Bezug auf das angrenzende Grundstück GB Nr. 1971 ein Eintrag im kant. Kataster der belasteten Standorte vorhanden ist.*

Der beurkundende Notar stellt gestützt auf die erteilten Auskünfte und die persönlichen Kenntnisse fest, dass bei der Halter AG keine beherrschende Beteiligung durch Personen im Ausland im Sinne der Vorschriften über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland besteht.

Bei einem Quadratmeterpreis von Fr. 160.00 für die handändernden Teilstücke werden keine Grundstückgewinnsteuern anfallen.

E. Weitere Bestimmungen des Vorvertrages

1. Verfügung über die Grundstücke

Die jeweilige Verkäuferschaften verpflichten sich, bis zum Abschluss der definitiven Parzellierungsurkunde mit Kaufvertrag bzw. Dahinfallen des Vertrages die Grundstücke nicht mit neuen Dienstbarkeiten, Grundlasten und Vormerkungen zu belasten die örtlich die hier handändernden Grundstücksteile betreffen. Werden neue Grundpfandrechte errichtet, muss sichergestellt sein, dass die handändernden Teilstücke zum Vollzug des vorstehenden Vertrages aus der Pfandhaft der handändernden Grundstücksteile entlassen werden können.

2. Konventionalstrafe

Auf die Vereinbarung einer Konventionalstrafe wird verzichtet.

3. Verzicht

Dieser Vorvertrag kann nicht im Grundbuch eingetragen werden. Er gilt nur zwischen den Vertragsparteien.

Auf die Begründung und Einschreibung eines Kaufsrechtes beziehungsweise eines Vorkaufsrechtes zugunsten der Käuferschaften im Grundbuch zur Sicherstellung dieses Vorvertrages wird ausdrücklich verzichtet.

F. Schlussbestimmungen

1. Kosten

Die Kosten dieses Vorvertrages sowie der definitiven Parzellierungsurkunde mit Kaufvertrag (Notar, Grundbuch und Handänderungssteuern sowie Kosten des Geometers) werden durch die Halter AG getragen.

2. **Genehmigung**

Die Genehmigung dieses Vorvertrages durch die zuständigen Organe der Einwohnergemeinde Herzogenbuchsee bleibt vorbehalten.

3. **Ausfertigungen**

Dieser Vertrag ist für die Parteien **zweifach** in Papierform auszufertigen.

Der Notar liest diese Urkunde den handlungsfähigen Urkundsparteien, deren Identität er in gesetzlicher Weise aufgrund der vorgelegten amtlichen Ausweise überprüft hat, wörtlich vor.

Hierauf erklären diese, die Urkunde enthalte den Ausdruck ihres Willens und unterzeichnen die Urkunde gemeinsam mit dem Notar.

Die Verurkundung vollzieht sich ohne wesentliche Unterbrechung und in Anwesenheit aller Mitwirkenden in Herzogenbuchsee, im Büro des Notars, am ...

...

2017

Die Parteien:

Der Notar:

Einwohnergemeinde Herzogenbuchsee

Der Bevollmächtigte:

Halter AG