

KAUFVERTRAG

betreffend das Einfamilienhaus inkl. Garage, (Bern GB Nrn. 1334 und 1317)

Maja Sonderegger, Notarin des Kantons Bern, mit Büro in Bern,

eingetragen im Notariatsregister des Kantons Bern,

beurkundet:

Herr **Peter Schweizer**
8200 Schaffhausen

Verkäuferschaft

und

die **einfache Gesellschaft**, bestehend aus:

1. Frau **Anja Weber**
3000 Bern
2. Herr **Daniel Weber**
3000 Bern

Käuferschaft

erklären:

I. KAUFVERTRAG / FINANZIELLE BEDINGUNGEN

1. Eigentumsübergang

Herr Peter Schweizer verkauft seine Grundstücke Bern GB Nrn. 1334 und 1317 an Frau Anja Weber und Herrn Daniel Weber zu Gesamteigentum (einfache Gesellschaft).

2. Kaufpreis

Den Kaufpreis für die Grundstücke Bern Nr.1334 (Einfamilienhaus) und Nr. 1317 (Garage) haben die Parteien bestimmt und festgesetzt auf

Total Kaufpreis: CHF 1'000'000

3. Weitere Abreden

Die Termine für die Leistungen der Kaufpreiszahlungen sind Verfalltage. Die Käuferschaft hat ihre auf diese Termine geschuldete Zahlung ohne weitere Aufforderung und ohne Rückbehalte, unter Ausschluss der Verrechnungseinrede, zu überweisen.

4. Bestehende Kreditverhältnisse / Grundpfandrechte

4.1 Die auf den Vertragsobjekten als Gesamtpfandrecht in der 1. bis 4. Pfandstelle lastenden Namen-Papier-Schuldbriefe von total CHF 330'00000 sind bei der Berner Kantonalbank AG zur Sicherstellung der Hypothek der Verkäuferschaft von restanzlich CHF 250'000.00 hinterlegt. Diese Hypothek wird von der Käuferschaft nicht übernommen. Mit der Kaufpreisrestanzahlung wird diese Hypothek abgelöst. Die Verkäuferschaft ist verpflichtet, Zug um Zug mit Bezahlung des Kaufpreises sämtliche Namen-Papier-Schuldbriefe von total CHF 330'000.00 auszuhändigen.

4.2 Die Notarin wird ermächtigt, die notwendigen Indossierungen auf den Namen-Papier-Schuldbriefen vorzunehmen und den entsprechenden Gläubigerwechsel beim Grundbuchamt Bern-Mittelland anzumelden.

5. Verzugsfolgen

Bei verspäteter Bezahlung schuldet die Käuferschaft einen Verzugszins von 6 % p.a. Alle weiteren Verzugsfolgen (Art. 102 ff. OR) bleiben ausdrücklich vorbehalten.

6. Finanzierungsnachweis

Die Käuferschaft legt der Verkäuferschaft anlässlich der Veurkundung eine Finanzierungsbestätigung vor.

7. Verzicht Sicherstellung Verkäuferpfandrecht

Die Parteien beauftragen die Notarin, den Vertrag erst nach vollständiger Kaufpreisstilgung dem Grundbuchamt Bern-Mittelland zur Eintragung anzumelden. Auf die Sicherstellung des Kaufpreises (Verkäuferpfandrecht) kann deshalb verzichtet werden.

Mit der Abgabe des Geschäftes an das Grundbuchamt Bern-Mittelland ist diese Bedingung erfüllt.

II. WEITERE VERTRAGSBESTIMMUNGEN

1. Nutzen und Schaden

Nutzen und Schaden beginnen der Käuferschaft am 01.08.2022.

2. Gewährspflicht

Die Parteien schliessen -nachdem die Notarin sie auf die Rechtswirkungen dieser Bestimmung hingewiesen hat- jegliche Rechts- und Sachgewährleistungspflicht der Verkäuferschaft aus (Art. 192 ff. und Art. 197 ff. OR), soweit dies gesetzlich zulässig ist aus. Die Verkäuferschaft sichert keine anderen als die in diesem Vertrag enthaltenen Eigenschaften der Vertragsobjekte zu. Sie garantiert darüber hinaus nur die im Vertrag vereinbarten oder sonst der Käuferschaft schriftlich abgegebenen Zusicherungen. Bei der Rechtsgewährleistungspflicht bleibt insbesondere das arglistige Verschweigen eines Rechtsmangels vorbehalten.

Bei der Sachgewährleistung bleibt die Haftung der Verkäuferschaft wie folgt vor- behalten:

- für die der Käuferschaft schriftlich zugesicherten Eigenschaften der Vertragsobjekte
- für Mängel, die die Verkäuferschaft der Käuferschaft arglistig verschweigt;
- für Mängel, mit denen die Käuferschaft vernünftigerweise nicht rechnen muss, sofern diese Mängel den wirtschaftlichen Zweck des Kaufgeschäftes völlig vereiteln oder ein völliges Missverhältnis zum Kaufpreis entstehen lassen;
- für erhebliche Verschlechterung oder Zerstörung der Vertragsobjekte zwischen Vertragsabschluss und Gefahrenübergang durch Eintritt eines zufälligen Ereignisses oder durch Einwirkung eines Dritten (nicht aber für normale Abnutzung des Vertragsobjektes);
- für Mängel, die die Verkäuferschaft nach Vertragsabschluss absichtlich oder grobfahrlässig verursacht.

In diesen Fällen hat die Mängelrüge der Käuferschaft innert 3 Monaten nach Übergang von Nutzen und Schaden mit eingeschriebenem Brief an die Verkäuferschaft zu erfolgen; verdeckte Mängel, die später entdeckt werden, sind sofort nach Entdeckung zu rügen. Bei arglistigem Verschweigen des Mangels gilt die gesetzliche Rügefrist (Art. 203 und 210 Abs. 3 iVm. Art. 127 OR).

Die Vertragsobjekte werden in geräumtem und heutigem Zustand der Käuferschaft besenrein übergeben.

3. Marchzählige Abrechnung

Über die öffentlichen und privaten Abgaben aller Art (z. B. Versicherungsprämien, Liegenschaftssteuern, etc.) wird ausserhalb dieses Vertrages von der Verkäuferschaft per Nutzen- und Schadenübergang abgerechnet.

Ein Saldo ist 30 Tage nach Vorliegen der Abrechnung zur Zahlung fällig.

4. Dienstbarkeiten

Die Käuferschaft kennt den Inhalt und die Bedeutung der hievor geführten Dienstbarkeiten auf

den Vertragsobjekten, weshalb auf die Herausgabe der Belege verzichtet wird.

5. Miet und Pachtverträge

Die Vertragsobjekte werden miet- und pachtfrei übergeben.

6. Sachversicherung

Diese Handänderung hat folgende Auswirkungen auf die für die Vertragsobjekte bestehenden Versicherungsverträge:

- Das mit der Gebäudeversicherung des Kantons Bern bestehende obligatorische Versicherungsverhältnis für Feuer- und Elementarschäden geht von Gesetzes wegen auf die Käuferschaft über (Art. 54 Abs. 1 WG).
- Die Käuferschaft kann den Übergang der Verträge mit privatrechtlichen Versicherungsunternehmen sowie allfällige freiwillige Zusatzversicherungen (Plus, Top etc.) mit der GVB Privatversicherungen AG durch eine schriftliche Erklärung bis spätestens 30 Tage nach dem Eigentumsübergang ablehnen. Ohne Ablehnung gehen die Rechte und Pflichten auf die Käuferschaft über.
- Die Versicherungsunternehmen können den Vertrag innert 14 Tagen nach Kenntnis des neuen Eigentümers kündigen. Der Vertrag endet frühestens 30 Tage nach der Kündigung.

Die Notarin erläutert den Parteien, dass der Zeitpunkt des Eigentumsübergangs an dem Tag erfolgt, an dem der vorliegende Vertrag beim Grundbuchamt angemeldet wird.

7. Gesetzliche Pfandrechte

Die Verkäuferschaft bestätigt, dass sie für die Vertragsobjekte sämtliche fälligen Steuern und öffentlich-rechtlichen Abgaben (inkl. Anschlussgebühren) sowie alle Rechnungen von Handwerkern bezahlt hat und bis zum Übergang von Nutzen und Gefahr noch bezahlen wird.

Sollten wider Erwarten gesetzliche Pfandrechte oder Bauhandwerkerpfandrechte geltend gemacht werden, so verpflichtet sich die Verkäuferschaft, diese so rasch als möglich abzulösen und für die Löschung allfälliger Einträge im Grundbuch besorgt zu sein.

8. Kontrolle der elektrischen Hausinstallationen

Die Vertragsparteien nehmen zur Kenntnis, dass nach Ziffer 3 des Anhangs zur Verordnung über die elektrischen Niederspannungs-Installationen vom 07. November 2001 (SR 734.27) die elektrischen Installationen mit zehn- oder zwanzig-jähriger Kontrollperiode bei jeder Handänderung kontrolliert werden müssen, wenn seit der letzten Kontrolle mehr als fünf Jahre vergangen sind und kein entsprechender, gültiger Sicherheitsnachweis vorliegt.

Die letzte Kontrolle wurde im November 2009 durchgeführt. Die Käuferschaft wird somit die Kontrolle nach Übergang von Nutzen und Schaden in Auftrag geben. Die Kosten der Kontrolle und die allenfalls erforderlichen Instandstellungsarbeiten gehen zu Lasten der Käuferschaft.

9. Grundstückgewinnsteuer

9.1 Grundsatz, Selbstdeklaration

Die Parteien bestätigen, dass die Notarin sie auf die Grundsätze der Grundstückgewinnsteuern aufmerksam gemacht hat.

9.2 Gesetzliches Pfandrecht

Die Notarin hat die Parteien auf das zur Sicherung der Grundstückgewinnsteuer zugunsten von Staat, Einwohnergemeinde und Kirchgemeinde bestehende, gesetzliche Pfandrecht hingewiesen. Sie hat die Parteien ferner über das Recht der Käuferschaft, Sicherstellung für den voraussichtlichen Betrag dieser Steuer zu verlangen, orientiert.

9.3 Sicherstellung

Die Notarin wird beauftragt, aus den Mitteln der Kaufpreiszahlung den Betrag zur Deckung der voraussichtlichen Grundstückgewinnsteuer sicherzustellen.

Die Notarin hat die Parteien darauf hingewiesen, dass dieser Betrag auf ein separates Gewinnsteuer-Sperrkonto, welches auf den Namen der Verkäuferschaft und der Käuferschaft lautet, bei der UBS Switzerland AG angelegt wird.

Die Notarin hat mit dem treuhänderisch verwalteten Betrag die Schlussrechnung für Grundstückgewinnsteuern zu bezahlen. Wird die Rechnung durch die Verkäuferschaft direkt bezahlt, darf die Notarin dieser den entsprechenden Betrag ab dem Sperrkonto vergüten. Nach Bezahlung der Rechnung steht das Sperrkonto (inkl. Zins) der Verkäuferschaft zu.

Im Übrigen darf die Notarin über das Sperrkonto nur auf Weisung beider Parteien oder aufgrund eines gerichtlichen Urteils oder Vergleichs verfügen.

10. Einfache Gesellschaft

Die Käuferschaft erwirbt die Vertragsobjekte zu Gesamteigentum, als einfache Gesellschaft (Art. 530 bis 551 OR). Hierzu vereinbaren die Käuferschaft folgendes:

- a) Sie sind an der einfachen Gesellschaft und damit am Gewinn, Verlust und Liquidationsergebnis zu je $\frac{1}{2}$ beteiligt, auch wenn ihre Vermögensbeiträge ungleich gross sind.
- b) Für den Fall, dass ein Gesellschafter versterben sollte, gilt zudem:
 - Die einfache Gesellschaft wird aufgelöst, d. h. sie wird mit den Erben des Verstorbenen nicht fortgesetzt.
 - Der Anteil des verstorbenen Gesellschafters am Gesellschaftsvermögen und damit auch am Vertragsgegenstand wächst dem überlebenden Gesellschafter zu Alleineigentum an.
 - Demnach fällt lediglich eine auf Geld gehende Forderung in den Nachlass des erstversterbenden Gesellschafters.
- c) Im Übrigen gelten die gesetzlichen Bestimmungen über die einfache Gesellschaft (Art. 530

bis 551 OR).

Weitere Einzelheiten kann die Käuferschaft in einem separaten Vertrag regeln.

III. Schlussbestimmungen

1. Kosten

Die Kosten des vorliegenden Vertrages (1.8 ‰ Handänderungssteuer, Grundbuch- und Notariatskosten) gehen zu Lasten der Käuferschaft.

Die Kosten im Zusammenhang mit der Ermittlung / Veranlagung und Sicherstellung der Grundstückgewinnsteuern werden von der Verkäuferschaft getragen.

2. Einwilligung

Zur grundbuchlichen Behandlung der vorliegenden Urkunde wird vorbehaltlos die Einwilligung erteilt.

3. Bedingungen

Sämtliche im vorliegenden Vertrag vereinbarten Bedingungen gelten mit Abgabe des Vertrages beim Grundbuchamt als erfüllt.

4. Ermächtigung

Die Ermächtigung der beurkundenden Notarin, diese Urkunde dem zuständigen Grundbuchamt zur Behandlung einzureichen, sowie sämtliche in diesem Vertrag gegenüber der Notarin erteilten Vollmachten gelten auch je einzeln für sämtliche in der Bürogemeinschaft der Notarin tätigen, im Notariatsregister des Kantons Bern eingetragenen Notarinnen und Notare.

5. Ausfertigungen

Diese Urkunde ist für das Grundbuchamt Bern-Mittelland, die Verkäuferschaft und die Käuferschaft **vierfach in Papierform** auszufertigen.

6. Grundbuchliche Einschreibungen (Fazit)

Der vorliegende Vertrag führt zu folgenden Einschreibungen im Grundbuch von Bern GB Nrn. 1334 und 1317

Eigentum

Gesamteigentum (einfache Gesellschaft) Anja Weber und Daniel Weber

Die Notarin liest diese Urkunde den ihr persönlich bekannten und handlungsfähigen Vertragsparteien vor und unterzeichnet die Urschrift mit den Parteien.

Beurkundet ohne wesentliche Unterbrechung und in Anwesenheit aller mitwirkenden Personen in Bern.

Regionalgericht Bern-Mittelland
Effingerstrasse 34
3000 Bern

Bern, 19.06.2023

Sehr geehrte Frau Gerichtspräsidentin

In Sachen

Einfache Gesellschaft der Ehegatten Weber, bestehend aus:

- a) Anja Weber, 3000 Bern,
- b) Daniel Weber, 3000 Bern,

Klägerin

vertreten durch RA U. F.

gegen

Peter Schweizer, 8200 Schaffhausen

Beklagter

vertreten durch RA J. B.,

betreffend
Grundstückkauf Bern GB Nrn. 1334 und 1317

ANTRÄGE:

1. *Es sei der Beklagte zu verpflichten, der Klägerin sämtliche Unterlagen/Baugesuchsakten im Zusammenhang mit dem Umbauprojekt, insbesondere den umgebauten Kellerraum betreffend herauszugeben.*

2. *Es sei der Beklagte zu verpflichten, der Klägerin einen CHF 30'000.00 übersteigenden Betrag zu bezahlen.*
3. *Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Beklagten.*

BEGRÜNDUNG

I. FORMELLES

1. Zuständigkeit

Die örtliche, sachliche und funktionale Zuständigkeit des angerufenen Gerichts ist gegeben.

2. Vorgängiges Schlichtungsverfahren (Art. 197 ff. ZPO) und Einhaltung der Frist

Zur vorliegenden Klage wurde vorgängig ein Schlichtungsverfahren am absolviert, welches nach Art. 209 ZPO zu keiner Einigung führte, so dass eine Klagebewilligung erteilt wurde.

Die Klagefrist von drei Monaten seit Abhaltung des Schlichtungstermins ist mit vorliegender Klage, eingereicht am 19.06.2023, erfüllt.

3. Stufenklage

Im Zusammenhang mit dem Rechtsbegehren 1 sind die Voraussetzungen für eine Stufenklage gegeben.

4. Anwaltsvollmacht (Art. 221Abs. 2 lit. a ZPO)

Der unterzeichnende Rechtsanwalt legitimiert sich durch die beiliegende Anwaltsvollmacht. Er ist gehörig bevollmächtigt.

II. MATERIELLES (TATSÄCHLICHES UND RECHTLICHES)

A. Vorbemerkung

Für sämtliche Sachvorbringen werden nachfolgend im Einzelnen die Beweismittel bezeichnet. Die Klägerin offeriert für alle Sachbehauptungen rechtsgenügend.

B. Beweismittel

Die vorliegend offerierten Beweismittel werden als Klagebeilagen (kurz: KB) bezeichnet.

C. Geltendmachungen im Überblick

1. Die Klägerin macht mit der vorliegenden Rechtsschrift geltend,
 - a. dass der Beklagte als nächster Angehöriger seiner Rechtsvorgängerin diese jahrelang und persönlich begleitet und auch beraten hat, und Kenntnis davon hatte, dass sie das Untergeschoss ohne (vollständige) Baubewilligung ausgebaut hatte, ohne diese Tatsache zu offenbaren,
 - b. dass der Beklagte über die von Bernegg & Partner-Liegenschaftenvermittlungs-AG eine umfassende Verkaufsdokumentation erstellen liess, in welcher die entsprechenden Gebäulichkeiten im Untergeschoss als Wohnflächen ausgezeichnet waren, und von der Bruttowohnfläche mitumfasst waren,
 - c. dass gestützt auf diese Verkaufsdokumentation, welche dem Kauf zu Grunde lag, ein öffentlich beurkundeter Kaufvertrag geschlossen wurde,
 - d. dass sich nachträglich herausstellte, dass offenbar für das Untergeschoss keine Baubewilligung vorlag und die verkäuferseitig erfolgte Ausbaute ohne oder ohne vollständige Baubewilligung erfolgt ist,
 - e. dass von rund 130m² Wohnfläche lediglich rund 105m² baubewilligt sind, damit die Baute zu dem vorausgesetzten Gebrauch (Wohnflächen) erheblich eingeschränkt wird, wofür der Verkäufer einzustehen hat,
 - f. dass daher in einem ersten Schritt die Verkäuferschaft die Baubewilligungssituation offen zu legen hat, damit in einem zweiten Schritt der Schaden/Minderwert beziffert werden kann.
2. Sollte keine Baubewilligung für den Ausbau des Untergeschosses vorliegen, was das Beweisergebnis zu zeigen haben wird, sind verschiedene Schadensposten auszumachen:
 - a. Es könnten, sofern die Bauverwaltung dies verlangt, sog. Rückbaukosten entstehen.
 - b. Diese Rückbaukosten sind letztlich frustrierte Aufwendungen dafür, dass keine behördenseitige Bewilligung vorliegt und gebaut worden ist ohne Baubewilligung. Approximative Schätzungen ergaben bisher ein diesbezügliches Schadensvolumen von rund CHF. 50'000.00, Mehrforderung ausdrücklich vorbehalten.
 - c. Zudem ist der Kaufpreis zu mindern: Da beim Verkauf entscheidend auf die Bruttogeschoss- Mietfläche abgestellt wurde (von rund 130m² betrifft dies ohne baubewilligte Ausbaute rund einen Fünftel, und die Verkaufsdokumentation auf fehlerhaften Angaben basiert, erfolgte eine falsche Wohnflächenberechnung. Gestützt darauf ist der Kaufpreis herabzumindern, je nach Ausmass der vorhandenen Baubewilligung.

- d. Hinzu kommt, dass eine Weitervermietung damit viel weniger Mieterträge einbringen wird, als was ursprünglich geplant war und gestützt auf die Verkaufsdokumentation auch hätte erzielt werden können. Mit anderen Worten: Zu berechnen ist für die Zukunft eine Ertragsminderung, welche sich noch Jahrzehnte auswirken wird. Und schliesslich ist ein Verlust bei einem Weiterverkauf zu berücksichtigen.

Damit sind die eingangs gestellten Rechtsbegehren in genügender Weise begründet und es wird höflich um Zusprechung ersucht.

[Unterschrift]