

Urschrift Nr. (●)

Kaufrechtsvertrag (mit Kaufpflicht)

Simone Mülchi, Notarin des Kantons Bern, eingetragen im Notariatsregister des Kantons Bern, mit Büro in Bern, Bärenplatz 8

beurkundet:

Die

Energie Wasser Bern

(CHE-109.954.395), selbständige, autonome öffentlich-rechtliche Anstalt der Gemeinde Bern, mit Sitz in Bern, Monbijoustrasse 11, 3011 Bern, handelnd durch die kollektiv zu zweien zeichnungsberechtigten Frau Cornelia Mellenberger, von Bätterkinden, in Münchenbuchsee, CEO und Mitglied der Geschäftsleitung, und Herrn Martin Moser, von Bern, in Muri bei Bern, Leiter Finanzen & Services und Mitglied der Geschäftsleitung

*hienach auch **ewb** oder **Kaufrechtsbelastete** oder **Verkäuferschaft** genannt*

und

die

Einwohnergemeinde Bern, Fonds für die Boden- und Wohnbaupolitik

(ZPV-Nr. 251219697), handelnd durch die Leiterin der Immobilien Stadt Bern, Frau Kristina Bussmann, geb. 16. Dezember 1981, von Zug ZG, in Bern

*hienach auch **EG Bern** oder **Kaufrechtsberechtigte** oder **Käuferschaft** genannt*

erklären:

1. Vorbericht

Der Hauptsitz von Energie Wasser Bern befindet sich zum Zeitpunkt der Beurkundung dieses Vertrags in den Betriebsgebäuden an der Monbijousstrasse bzw. Sulgeneckstrasse. Energie Wasser Bern ist Alleineigentümerin der entsprechenden Liegenschaften Bern 3 Grundbuchblatt Nrn. 590 und 630.

Energie Wasser Bern plant den Hauptsitz nach Ausserholligen zu verlegen, wobei dort im Rahmen der Realisierung des Projekts «Arealentwicklung Holligen» ein neues Betriebsgebäude entsteht. ewb plant damit, das Stadtzentrum zu verlassen. Die Gebäude an der Monbijoustrasse und Sulgeneckstrasse stehen nach Inbetriebnahme des neuen Betriebsgebäudes Ausserholligen für neue Nutzungen zur Verfügung.

Gestützt auf Art. 2 Abs. 2 des Reglements Energie Wasser Bern (ewb-Reglement; ewr; SSSB Nr. 741.1) hat die Einwohnergemeinde Bern ein Vorkaufsrecht, sollte ewb Grundstücke veräussern, die nicht mehr für betriebliche Zwecke benötigt werden. Im Hinblick darauf haben die Parteien Verhandlungen aufgenommen und sich darauf geeinigt, dass der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik der Einwohnergemeinde Bern die Grundstücke von ewb erwirbt unter den Vorbehalten der Genehmigung durch die Berner Stimmbevölkerung und der Realisierung und Inbetriebnahme des neuen Betriebsgebäudes in Ausserholligen durch ewb.

Auf dem heutigen Areal an der Monbijoustrasse / Sulgeneckstrasse befindet sich neben dem Hauptsitz von ewb das Unterwerk Monbijou, welches die Versorgung des Quartiers und Teile der Innenstadt mit elektrischer Energie sicherstellt. Das Unterwerk Monbijou und sämtliche zugehörigen Anlagen, Einrichtungen und Leitungen sind damit für die Versorgung des Stadtteils unabdingbar.

Das Unterwerk Monbijou wird durch ewb auch nach der Veräusserung der hier gegenständlichen Grundstücke weiter betrieben. Um inskünftig eine klare rechtliche Struktur zu behalten, wird ewb berechtigt, vor Vollzug des Kaufrechts eine Parzelle enthaltend das Gebäude 20a abzuparzellieren und zugunsten dieses neuen Grundstücks Dienstbarkeiten zur Sicherstellung des Betriebs und Bestands des Unterwerks Monbijou zu errichten.

Aufgrund der langen Zeitdauer bis zum Vollzug (Inbetriebnahme der neuen Gebäude durch ewb in Ausserholligen), haben sich die Parteien darauf verständigt, einen Kaufrechtsvertrag zu schliessen. Das Kaufrecht erstreckt sich auf das Grundstück Bern 3 Grundbuchblatt Nr. 630 und Bern 3 Grundbuchblatt Nr. 590, ausgenommen «Gebäude 20a».

2. Einräumung eines Kaufrechts

2.1. Eigentumsverhältnisse / Grundstückbeschreibung

Energie Wasser Bern ist Alleineigentümerin der folgenden Grundstücke in der Einwohnergemeinde Bern (Kreis 3):

2.1.1. Bern 3 Grundbuchblatt Nr. 590:

Gemeinde	351.3 Bern 3 (Mattenhof/Weissenbühl)
Grundstück-Nr	590
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH213519468762
Fläche	5'014 m ² , AV93
Plan-Nr.	4254
	4255
Lagebezeichnung	Bern
	Monbijou
Bodenbedeckung	Gebäude, 2280 m ²
	Übrige befestigte Fläche, 2'734 m ²
Gebäude / Bauten	Synagoge, 3 m ² Kapellenstrasse 2, 3011 Bern
	Gesamtfläche 500 m ²
	(auf mehreren Grundstücken)
	Geometrisch auf 2 LIG / 0 SDR
	Dienstgebäude, 329 m ² Monbijoustrasse 11a, 3011 Bern
	Geometrisch auf 1 LIG / 0 SDR

	Leitstellengebäude, 535 m ² Geometrisch auf 1 LIG / 0 SDR	Monbijoustrasse 11d, 3011 Bern
	Gebäude/Bauten Gesamtfläche 393 m ² (unterirdisch, Einzelobjekt) Geometrisch auf 1 LIG / 0 SDR	Monbijoustrasse 11e, 3011 Bern
	Verwaltungsgebäude, 825 m ² Geometrisch auf 1 LIG / 0 SDR	Sulgeneckstrasse 18, 3007 Bern Sulgeneckstrasse 22, 3007 Bern
	Büro/Cafeteria, 312 m ² Trafostation, 312 m ² Geometrisch auf 1 LIG / 0 SDR	Sulgeneckstrasse 20, 3007 Bern
	Alter Kommandoraum, 42 m ² Geometrisch auf 1 LIG / 0 SDR	Sulgeneckstrasse 20a, 3007 Bern
	Garage, 234 m ² Gesamtfläche 237 m ² (auf mehreren Grundstücken) Geometrisch auf 2 LIG / 0 SDR	Sulgeneckstrasse 20b, 3007 Bern
Bemerkungen AV		
Bemerkungen Grundbuch		
Dominierte Grundstücke		
Keine		
Amtliche Bewertung		
Amtlicher Wert CHF	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr
25'921'900		2020
Eigentum		
Alleineigentum		
Energie Wasser Bern, Bern		23.10.2002 003-2002/9242/0 Uebertragung 12.02.2004 003-2004/1312/0 Firmaänderung
Anmerkungen		
Keine		
Dienstbarkeiten		
14.04.1902 030-237/164	(L) Gewerbebeschränkung ID.003-1997/013510 z.G. LIG Bern 3 (Mattenhof/Weissenbühl) 351.3/603 z.G. LIG Bern 3 (Mattenhof/Weissenbühl) 351.3/608 z.G. LIG Bern 3 (Mattenhof/Weissenbühl) 351.3/609	
19.04.1923 030-I/8005	(R) Baubeschränkung ID.003-1997/009395 z.L. LIG Bern 3 (Mattenhof/Weissenbühl) 351.3/664	
19.04.1923 030-I/8005	(L) Fensterrecht ID.003-1997/013511 z.G. LIG Bern 3 (Mattenhof/Weissenbühl) 351.3/664	
19.04.1923 030-I/8006	(R) Baubeschränkung ID.003-1997/009327 z.L. LIG Bern 3 (Mattenhof/Weissenbühl) 351.3/634	
19.04.1923 030-I/8006	(L) Fensterrecht ID.003-1997/013512 z.G. LIG Bern 3 (Mattenhof/Weissenbühl) 351.3/634	
29.05.1929 030-II/386	(R) Duldung einer Transformerstation ID.003-1997/000653 z.L. LIG Bern 1 (Altstadt/Bahnhof) 351.1/830	
19.09.1968 030-1968/2741/0	(L) Grenzanbaurecht ID.003-1997/013513 z.G. LIG Bern 3 (Mattenhof/Weissenbühl) 351.3/599	12.02.2016 034-2016/1949/0
19.09.1968 030-1968/2741/0	(R) Grenzanbaurecht ID.003-1997/013534 z.L. LIG Bern 3 (Mattenhof/Weissenbühl) 351.3/599	12.02.2016 034-2016/1949/0
28.01.1982 003-1982/738/0	(R) Wegrecht ID.003-1997/009187 z.L. LIG Bern 3 (Mattenhof/Weissenbühl) 351.3/495	
28.01.1982 003-1982/738/0	(R) Wegrecht ID.003-1997/009319 z.L. LIG Bern 3 (Mattenhof/Weissenbühl) 351.3/630	
20.11.1997 003-1997/9666/0	(R) Näherbaurecht ID.003-2000/001204 z.L. LIG Bern 3 (Mattenhof/Weissenbühl) 351.3/495	
09.05.2003 003-2003/4074/0	(L) Parkplatzzufahrt ID.003-2004/002168 z.G. LIG Bern 3 (Mattenhof/Weissenbühl) 351.3/603	
02.12.2013 034-2013/15987/0	(L) Parkplatzzufahrt ID.034-2013/005691 z.G. LIG Bern 3 (Mattenhof/Weissenbühl) 351.3/604	09.05.2003 003-2003/4074/0
Grundlasten		
Keine		
Vormerkungen		
Keine		
Pfandrechte		
Keine		
Hängige Geschäfte		
Geometergeschäfte bis 13.03.2025	Keine	
Grundbuchgeschäfte bis 13.03.2025	Keine	
ÖREB-Kataster		
Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück betreffen		
Kommunale Nutzungsplanung		

Kataster der belasteten Standorte
Lärmempfindlichkeitsstufen (in kommunalen Nutzungszonen)

2.1.2. Bern 3 Grundbuchblatt Nr. 630

Gemeinde	351.3 Bern 3 (Mattenhof/Weissenbühl)	
Grundstück-Nr	630	
Grundstückart	Liegenschaft	
E-GRID	CH928711463515	
Fläche	511 m ² , AV93	
Plan-Nr.	4254	
	4255	
Lagebezeichnung	Bern	
	Monbijou	
Bodenbedeckung	Gebäude, 469 m ²	
	Übrige befestigte Fläche, 42 m ²	
Gebäude / Bauten	Wohn- und Geschäftshaus, 469 m ² Monbijoustrasse 11, 3011 Bern	
	Gesamtfläche 474 m ²	
	(auf mehreren Grundstücken)	
	Geometrisch auf 2 LIG / 0 SDR	
Bemerkungen AV		
Bemerkungen Grundbuch		
Dominierte Grundstücke		
Keine		
Amtliche Bewertung		
Amtlicher Wert CHF	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr
11'032'200		2020
Eigentum		
Alleineigentum		
Energie Wasser Bern, Bern		23.10.2002 003-2002/9242/0 Uebertragung 12.02.2004 003-2004/1312/0 Firmaänderung
Anmerkungen		
Keine		
Dienstbarkeiten		
28.06.1910 030-17/25	(L) Bau- & Gewerbebeschränkung ID.003-2000/001918 z.G. Einwohnergemeinde Bern	
28.01.1982 003-1982/738/0	(L) Wegrecht ID.003-1997/009319 z.G. LIG Bern 3 (Mattenhof/Weissenbühl) 351.3/590	
Grundlasten		
Keine		
Vormerkungen		
Keine		
Pfandrechte		
10.09.1957 030-V/2387	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 250'000.00, 1. Pfandstelle, Max. 6%, ID.003-2000/007293, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger Einwohnergemeinde Bern Finanzver- waltung der Stadt Bern Wertschriftendienst, Bern	
10.09.1957 030-V/2387	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 250'000.00, 1. Pfandstelle, Max. 6%, ID.003-2000/007298, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger Einwohnergemeinde Bern Finanzver- waltung der Stadt Bern Wertschriftendienst, Bern	
10.09.1957 030-V/2387	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 250'000.00, 1. Pfandstelle, Max. 6%, ID.003-2000/007301, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger Einwohnergemeinde Bern Finanzver- waltung der Stadt Bern Wertschriftendienst, Bern	
Hängige Geschäfte		
Geometergeschäfte bis 13.03.2025	Keine	
Grundbuchgeschäfte bis 13.03.2025	Keine	
ÖREB-Kataster		
Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück betreffen		
Kommunale Nutzungsplanung		
Lärmempfindlichkeitsstufen (in kommunalen Nutzungszonen)		

2.2. Kaufrecht (mit Kaufpflicht)

Energie Wasser Bern räumt der Einwohnergemeinde Bern ein Kaufrecht zu den nachfolgenden Bestimmungen ein:

- am Grundstück Bern 3 Grundbuchblatt Nr. 630
- am Grundstück Bern 3 Grundbuchblatt Nr. 590 ohne Gebäude Nr. 20a (vgl. Ziffer 2.8. hier-nach)

Die Einwohnergemeinde Bern ist verpflichtet, die Ausübungserklärung abzugeben, sobald die Bedingung gemäss Ziffer 2.3. Absatz 2 hiernach eingetreten ist und die Parzellierung und Dienstbarkeitserrichtungen entsprechend den Bestimmungen dieses Vertrags vorgenommen wurden.

2.3. Dauer

Das Kaufrecht beginnt mit dem Abschluss dieses Vertrags und dauert ab diesem Zeitpunkt 10 Jahre, d.h. bis _____ 2036 [*Beurkundungsdatum + 10 Jahre*].

Die Kaufrechtsberechtigte kann das Kaufrecht während der Kaufrechtsdauer ausüben, sobald ewb den neuen Standort in Ausserholligen in Betrieb genommen hat, was die Kaufrechtsbelastete der Kaufrechtsberechtigten 12 Monate im Voraus anzuzeigen hat.

Die Parteien verpflichten sich, zu Verhandlungen über eine allfällige Verlängerung des Kaufrechts und dessen Bedingungen Hand zu bieten und nehmen diese Verhandlungen 12 Monate vor Ablauf des Kaufrechts auf.

2.4. Vormerkung

Dieses Kaufrecht ist im Grundbuch auf den Grundstücken wie folgt vorzumerken:

- **Auf Bern 3 Grundbuchblatt Nr. 630: Kaufrecht** zu Gunsten Einwohnergemeinde Bern, Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik, (ZPV-Nr. 251219697), Bern, **bis _____2036.**
- **Auf Bern 3 Grundbuchblatt Nr. 590: Kaufrecht an einem Teil** zu Gunsten Einwohnergemeinde Bern, Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik, (ZPV-Nr. 251219697), Bern, **bis _____2036.**

2.5. Übertragung

Das Kaufrecht ist nicht übertragbar.

2.6. Entschädigung

Für die Einräumung des Kaufrechts ist keine Entschädigung geschuldet.

2.7. Dingliche und obligatorische Verfügung

Die Kaufrechtsbelastete darf während der Dauer des Kaufrechts ohne Zustimmung der Kaufrechtsberechtigten keine dinglichen Verfügungen über den Kaufrechtsgegenstand vornehmen, mit Ausnahme der Parzellierung und Begründung von Dienstbarkeiten gemäss Ziffer 2.8. hiernach.

Ebenso verpflichtet sie sich, ohne Rücksprache mit der Kaufrechtsberechtigten keine Vorkaufsverträge, Miet-, Pacht- oder sonstige Nutzungsverträge abzuschliessen. Es gelten dazu die Bestimmungen in Ziffern 3.2.6. und 3.2.7. Die Kaufrechtsberechtigte ihrerseits ist berechtigt nach Massgabe von Ziffer 3.2.1. hiernach bereits vor Ausübung des Kaufrechts Mietverträge abzuschliessen.

2.8. Parzellierung Grundstück Bern 3 Grundbuchblatt Nr. 590 / Dienstbarkeiten

2.8.1. Parzellierung

Die Kaufrechtsbelastete ist berechtigt und verpflichtet, bis 12 Monate vor Inbetriebnahme des neuen Standorts in Ausserholligen, das Grundstück Bern 3 Grundbuchblatt Nr. 590 zu parzellieren, indem für das Gebäude Nr. 20a im Innenhof eine eigene Parzelle (nachfolgend «Grundstück 20a» genannt) gebildet wird.

Die neue Parzelle ist im beiliegenden **Situationsplan** vom 22. Oktober 2025 ersichtlich, ausgestellt durch Geoinformation Bern. Der Plan wird von den Parteien als richtig anerkannt und bildet integrierenden Bestandteil zu dieser Urkunde. Der Situationsplan wird dreifach im Original durch die Parteien und die Notarin unterzeichnet und bildet **Beilage Nr. 1** zu dieser Urschrift. Zwei Exemplare sind für die Ausfertigungen bestimmt.

2.8.2. Dienstbarkeiten

Die Kaufrechtsbelastete ist generell berechtigt und verpflichtet, gleichzeitig mit der Parzellierung sämtliche für Bestand, Betrieb, Unterhalt und Modernisierung ihrer betriebsrelevanten Anlagen und Werkleitungen notwendigen Dienstbarkeiten zu errichten. Es sind insbesondere folgende Dienstbarkeiten zu errichten und im Grundbuch einzutragen:

- Überbaurecht für die Räume der Transformierung (NE4), unterirdisch, dreigeschossig unter dem Gebäude Nr. 20a, zugunsten «Grundstück 20a» und zulasten Grundstück Bern 3 590;

- Nutzungsrecht für Räume der Schaltanlage (NE5; in Gebäude 11d), zugunsten «Grundstück 20a» und zulasten Grundstück Bern 3 590;
- Nutzungsrecht für Räume der Hauptverteilung (HV, in Gebäude 20b), zugunsten «Grundstück 20a» und zulasten Grundstück Bern 3 590;
- Nutzungsrecht für Räume der Transformatorenstation (NE6, in Gebäude 20b), zugunsten Energie Wasser Bern und zulasten Grundstück Bern 3 590;
- Zugangs- und Zufahrtsrecht zu sämtlichen Anlagen (eingeschlossen sind die zum jetzigen Zeitpunkt möglichen und zulässigen Ausnahmetransporte mit Durchfahrtsbreite von 4.50 Meter, Lichte Höhe von 4.80 Meter und Tragfähigkeit mehr als 90 Tonnen) sowie Recht auf temporäre Installationen zur Wartung der Anlagen (insb. Pneukran), zugunsten Energie Wasser Bern und zulasten Grundstück Bern 3 590. Mit dieser Dienstbarkeit ist die Pflicht der Belasteten verbunden, die Ausnahmetransporte nach den obgenannten Vorgaben nicht zu verunmöglichen und allfällige Mehrkosten bei eigener Bautätigkeit selber zu tragen. Sollten der Belasteten Mehrkosten für Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten der Zufahrt entstehen, welche durch die Nutzung durch diese Ausnahmetransporte verursacht wurden, gehen diese Mehrkosten zulasten der Berechtigten.
- Leitungsrechte für sämtliche elektrischen Leitungen, Leitungstrasseen (eingeschlossen sind die begehbaren Stollenanlagen), für Erdungsleitungen sowie für die Werkleitungen Fernwärme und Wasser, zugunsten Energie Wasser Bern und zulasten Grundstück Bern 3 590;
- Alle für die bestehenden Anlagen und Werkleitungen notwendigen Näher- und Grenzbau-rechte.

Die Lage dieser Dienstbarkeiten ist im beiliegenden **Situationsplan** vom 22. Oktober 2025 ersichtlich, ausgestellt durch Geoinformation Bern. Der Plan wird von den Parteien als richtig anerkannt und bildet integrierenden Bestandteil zu dieser Urkunde. Der Situationsplan wird dreifach im Original durch die Parteien und die Notarin unterzeichnet und bildet **Beilage Nr. 2** zu dieser Urschrift. Zwei Exemplare sind für die Ausfertigungen bestimmt.

Energie Wasser Bern ist berechtigt, die Personaldienstbarkeiten als selbstständige und dauernde Rechte auszugestalten, wobei, die Übertragung nur an juristische Personen erfolgen darf, welche einen Leistungsauftrag zur öffentlichen Versorgung erfüllen. Überdies bedarf sie der vorgängigen schriftlichen Zustimmung der Dienstbarkeitsbelasteten. Die Zustimmung kann lediglich aus wichtigen Gründen verweigert werden.

Die Dienstbarkeiten werden durch die belastete Grundeigentümerin (Grundstück Nr. 590) unentgeltlich eingeräumt und es sind keine einmaligen oder periodischen Entschädigungen geschuldet. Die gesamten Anlagen, welche mit den obgenannten Dienstbarkeiten dinglich gesichert werden, werden durch die Dienstbarkeitsberechtigte (Grundstück Nr. 20a, ewb) auf deren Kosten unterhalten, betrieben und erneuert. Die Dienstbarkeitsberechtigte ist verpflichtet, die Anlagen auf ihre Kosten zurückzubauen und die Dienstbarkeiten entschädigungslos zu löschen, sobald die entsprechenden Anlagen ausser Betrieb genommen werden.

Die Kaufrechtsbelastete unterbreitet der Kaufrechtsberechtigten die Entwürfe der Parzellierung und der Dienstbarkeitserrichtungen vor Beurkundung zur Stellungnahme.

2.9. Ausübung des Kaufrechts

Die Ausübung des Kaufrechts hat durch einseitige, unwiderrufliche und unbedingte Erklärung der Kaufrechtsberechtigten mit eingeschriebenem Brief an die Notarin zuhanden der Kaufrechtsbelasteten zu erfolgen. Massgeblich für die Einhaltung der Frist ist das Datum des Poststempels.

Der Kaufrechtsbelastete hat die Eintragungsbewilligung für den Eigentumsübergang innert 10 Tagen nach Erhalt der Ausübungserklärung zu erteilen und der Notarin zuzustellen.

Der Vollzug des Kaufvertrages richtet sich nach den nachstehenden Bestimmungen.

3. Bestimmungen des Kaufvertrags

3.1. Finanzielle Bestimmungen

3.1.1. Kaufpreis

Den Kaufpreis setzen die Parteien fest auf

CHF 63'000'000.00

(in Worten: Schweizer Franken dreiundsechzig Millionen 00/00).

Im Kaufpreis inbegriffen ist Alles, was nach Gesetz und Ortsgebrauch sowie allgemeiner Usanz Bestandteil des Vertragsobjektes bildet und dementsprechend als mitverkauft gilt.

Da der Vollzug des Kaufvertrags voraussichtlich erst in einigen Jahren stattfinden wird, vereinbaren die Parteien, dass der obgenannte Kaufpreis ab April 2026 zu indexieren ist:

Der Kaufpreis basiert auf dem schweizerischen Landesindex der Konsumentenpreise April 2026 (Indexbasis Dezember 2020 = 100). Massgebend für die Berechnung des indexierten Kaufpreises ist der aktuellste zum Zeitpunkt der Grundbuchanmeldung publizierte Indexstand. Die Notarin wird beauftragt, den finalen indexierten Kaufpreis zu berechnen und den Parteien mitzuteilen.

3.1.2. Tilgung des Kaufpreises

Die Käuferschaft hat den gesamten Kaufpreis gemäss Ziffer 3.1. hiavor innert 30 Tagen nach Übergang von Nutzen und Gefahr (Valuta der Gutschrift) an die Verkäuferschaft (IBAN CH52 0900 0000 3000 0245 9 bei der PostFinance AG; Kontoinhaber: Energie Wasser Bern, Postfach, 3001 Bern) zu überweisen.

Der Zahlungstermin ist ein Verfalltag. Die Käuferschaft hat ihre auf diesen Termin geschuldete Zahlung ohne weitere Aufforderung und ohne Rückbehalte, unter Ausschluss der Verrechnungseinrede zu überweisen.

Die Zahlung setzt voraus, dass der Kaufvertrag vorgängig beim Grundbuchamt angemeldet wurde.

Die beiden Parteien werden avisiert, sobald das Geschäft von der Notarin beim Grundbuchamt angemeldet wurde.

3.2. Weitere Vertragsbestimmungen

3.2.1. Nutzen und Gefahr

Nutzen und Gefahr beginnen der Käuferschaft mit der Anmeldung des Eigentumsübergangs beim zuständigen Grundbuchamt.

Die Verkäuferschaft ist verpflichtet, der Käuferschaft 12 Monate im Voraus schriftlich die Inbetriebnahme des neuen Standorts in Ausserholligen und damit den Auszug aus den Vertragsobjekten bekannt zu geben.

Die Übergabe der Vertragsobjekte erfolgt grundsätzlich geräumt, wobei sich die Parteien ausserhalb dieses Vertrags über die Details verständigen. Die Käuferschaft hat das Recht, ab Bekanntgabe des Übergabezeitpunkts Mietverträge mit Mietbeginn ab Übergang von Nutzen und Gefahr abzuschliessen, wozu die Verkäuferschaft sie ausdrücklich bevollmächtigt.

3.2.2. Gewährleistung

Die Käuferschaft erwirbt das Vertragsobjekt wie besichtigt und in dem Zustande, wie es sich im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses befindet, unter Vorbehalt der Parzellierung und Einräumung von Dienstbarkeiten gemäss Ziffer 2.8. hiervor. Die Parteien haben bei der Festsetzung des Kaufpreises dem baulichen Zustand und dem Unterhaltszustand des Gebäudes sowie dem wirtschaftlichen Alter der haustechnischen Anlagen und Apparate Rechnung getragen.

Die Verkäuferschaft verpflichtet sich, das Vertragsobjekt bis zum Übergang von Nutzen und Gefahr im normalen Rahmen zu unterhalten und dafür zu sorgen, dass ab heute bis zum Übergang von Nutzen und Gefahr keine Verschlechterung des Zustandes eintritt, soweit sie nicht auf den ordnungsgemässen Gebrauch oder die übliche Abnützung zurückzuführen ist.

Die Parteien schliessen jegliche Rechts- und Sachgewährleistungspflicht der Verkäuferschaft aus (Art. 192 ff, Art. 197 ff und Art. 219 OR), soweit dies gesetzlich zulässig ist. Die Verkäuferschaft sichert keine andern als die in diesem Vertrag enthaltenen Eigenschaften des Vertragsobjektes zu. Sie garantiert darüber hinaus nur die im Vertrag vereinbarten oder sonst der Käuferschaft schriftlich abgegebenen Zusicherungen. Die Aufhebung der Gewährleistung ist ungültig für Mängel, die die Verkäuferschaft der Käuferschaft arglistig verschweigt.

Die Notarin hat die Parteien auf die Rechtswirkungen dieser Bestimmungen hingewiesen.

3.2.3. Altlasten / Bauschadstoffe

- a) Das Grundstück Bern 3 Grundbuchblatt Nr. 630 ist zum Zeitpunkt der Beurkundung nicht im Kataster der belasteten Standorte eingetragen. Für das Grundstück Bern 3 Grundbuchblatt Nr. 590 besteht gemäss Auszug aus dem Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (OEREB-Kataster) vom 11. April 2025 folgender Eintrag bezüglich zwei Bereichen im Umfeld des Gebäudes Monbijoustrasse 11a (189m²):
„Belastet, keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten (Betriebsstandort Nr. 03510491, Energie Wasser Bern)“.

Der Eintrag stammt aus dem Betrieb von eigenen Betankungsanlagen für Fahrzeuge. Die Tanks wurden ausser Betrieb genommen und befinden sich mit Sand gefüllt im Boden des Grundstücks. Die Verkäuferschaft ist nicht verpflichtet, die Tanks aus dem Boden zu entfernen und Massnahmen zur Löschung des Katastereintrags zu ergreifen. Die Käuferschaft ist durch die Verkäuferschaft mit sämtlichen verfügbaren sachdienlichen Unterlagen zu diesen Tanks (genauer Standort, Umfang, Befüllung etc.) und zum Katastereintrag zu dokumentieren.

Die Verkäuferschaft haftet der Käuferschaft für sämtliche Aufwendungen, die der Käuferschaft im Zusammenhang mit der Belastung für die im Kataster eingetragenen und ausgewiesenen Bereiche anfallen und hält sie vollständig schadlos. Als Aufwendungen in diesem Sinn sind insbesondere sämtliche Mehrkosten bei einer allfälligen Bautätigkeit zu verstehen oder Aufwendungen, die gestützt auf amtliche Verfügungen im Zusammenhang mit dem Katastereintrag dereinst entstehen können (z.B. bei einer Sanierungspflicht).

- b) Im Jahre 2025 wurde zudem bezüglich Bauschadstoffe ein Screening der Vertragsobjekte durchgeführt. Der diesbezügliche Bericht «Bauschadstoffscreening» der CSD Ingenieure AG, Bern, vom 12. September 2025 ist den Parteien bekannt und bildet in Kopie **Beilage Nr. 3** zu diesem Vertrag.

Die Verkäuferschaft verpflichtet sich, gestützt auf den obgenannten Bericht, folgende allfällige Kosten bis zum hienach genannten Maximalbetrag zu tragen:

- Kosten für allfällige behördlich angeordnete Sanierungs- und Überwachungsmassnahmen gemäss Altlastenverordnung, sowie
- Mehrkosten im Zusammenhang mit der allfälligen Entsorgung von Bauabfällen (Aushub, Bausubstanz, Betriebseinrichtungen, Auffüllungen etc.), die auf Anweisung behördlicher Instanzen oder gesetzlicher Vorschriften einer speziellen Entsorgung bedürfen. Dazu gehören nicht die Kosten im Zusammenhang mit dem bestehenden Katastereintrag (Tanks) – diese Kosten gehen ohne Maximalbetrag zulasten der Verkäuferschaft (vgl. lit. 3.2.3. a) hiavor).

Die Verkäuferschaft ist verpflichtet, der Käuferschaft die vorgenannten Kosten bis zum Maximalbetrag von CHF 500'000.00 zu entschädigen.

Die Käuferschaft benachrichtigt und zieht die Verkäuferschaft im Rahmen der Planung eines (Um-)Bauvorhabens mit ein, wenn eine Kostenübernahme im obgenannten Sinn zu erwarten ist.

Die Käuferschaft rechnet die Kosten der Altlasten- und Schadstoffsanierung nach dem Abschluss der entsprechenden Arbeiten gegenüber der Verkäuferschaft offen und transparent ab. Beide Parteien haben ein umfassendes Einsichtsrecht betreffend den mit den Sanierungs- und Mehrkosten zusammenhängenden Dokumenten.

Nach Ablauf von 10 Jahren ab Übergang von Nutzen und Gefahr sind sämtliche Kosten durch die Käuferschaft zu tragen.

Den Parteien ist bewusst, dass die Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Umweltschutz samt Verordnungen als öffentliches Recht obligatorischen Bestimmungen in Verträgen vorgehen. Die obligatorischen Bestimmungen in diesem Vertrag sind somit bezüglich Ansprechpartner für Verfügungen, Bestimmungen betreffend Kostentragungen etc. gegenüber den Behörden nicht verbindlich, sondern nur zwischen den Parteien des vorliegenden Vertrags.

3.2.4. Elektromagnetische Emissionen

Die Verkäuferschaft ist verpflichtet, vor Eigentumsübergang der Vertragsobjekte an die Käuferschaft, sicherzustellen, dass die Bestimmungen der Verordnung über den Schutz vor nicht-ionisierender Strahlung (NISV, SR 814.710) im Sinne von Art. 3 NISV eingehalten sind.

3.2.5. Akustische Emissionen

Durch Bestand, Betrieb, Unterhalt, Sanierung oder Modernisierung des Unterwerks Monbijou können akustische Emissionen entstehen.

Der Käuferschaft sind diese Belastungen bekannt und es erwachsen ihr daraus keine Ansprüche gegenüber der Verkäuferschaft.

3.2.6. Marchzählige Abrechnung

Die Parteien vereinbaren, ausserhalb dieses Vertrages auf den Termin des Übergangs von Nutzen und Schaden abzurechnen über:

- die öffentlich-rechtlichen und privaten Abgaben (wie Liegenschaftssteuern, Versicherungsprämien, Serviceverträge etc.);
- die Einnahmen und Ausgaben aus den bestehenden Mietverhältnissen (wie Mietzinseinnahmen, seit dem Stichtag der letzten Mietabrechnung vereinnahmte Nebenkostenvorschüsse und bezahlte Heiz- und Nebenkosten).

Die Verkäuferschaft legt der Käuferschaft diese marchzählige Abrechnung innert 90 Tagen seit Übergang von Nutzen und Gefahr zur Anerkennung vor. Die Abrechnung gilt als anerkannt, wenn sie nicht innert 30 Tagen seit Vorlage schriftlich bestritten wird. Der anerkannte Saldo wird innert 30 Tagen nach Anerkennung der Abrechnung zur Zahlung fällig.

3.2.7. Mietverträge- und Pachtverträge

Mit dem Erwerb des Vertragsobjektes tritt die Käuferschaft, unter gleichzeitiger Entlassung der Verkäuferschaft, in sämtliche bestehende Mietverträge ein.

Die Verkäuferschaft ist berechtigt, zwischen Beurkundung dieses Vertrags und Übergang von Nutzen und Gefahr mit Zustimmung der Käuferschaft Mietverträge über die Vertragsobjekte abzuschliessen. Die Käuferschaft darf die Zustimmung einzig aus wichtigen oder übergeordneten Gründen (z.B. mangelnde Solvenz der Mieterschaft, Langfristigkeit eines geplanten Mietverhältnisses, fehlende Kündbarkeit bei Übergang Nutzen und Gefahr und Widerspruch zu Mietverträgen, welche die Käuferschaft gestützt auf Ziffer 3.2.1. hiervor abschliesst) ablehnen.

Alle Mietverträge und die weiteren schriftlichen Abmachungen mit der Mieterschaft wurden der Käuferschaft vor Unterzeichnung des vorliegenden Kaufrechtsvertrages in Kopie übergeben, bzw. in einem Datenraum zur Verfügung gestellt. Per Übergang von Nutzen und Gefahr werden der Käuferschaft die Originale ausgehändigt.

Die Verkäuferschaft bestätigt, dass keine mieterseitigen Investitionen oder diesbezügliche Abmachungen bestehen, welche nicht aus den der Käuferschaft übergebenen Unterlagen ersichtlich sind. Im Weiteren bestätigt die Verkäuferschaft, dass mit den Mietern keine Nebenabreden bestehen, welche nicht aus den ausgehändigten Unterlagen ersichtlich sind und bestätigt, dass im Zeitpunkt der Beurkundung betreffend das Vertragsobjekt keine mietrechtlichen Verfahren hängig sind.

Bezüglich der bestehenden Mietverhältnisse und der Mietzinseinnahmen wird auf den beiliegenden Mieterspiegel per 30. Oktober 2025 verwiesen, welcher durch die Verkäuferschaft

unterzeichnet wurde. Die Verkäuferschaft erklärt, dass der Mieterspiegel die aktuelle Mietsituation wiedergibt. Der Mieterspiegel bildet integrierenden Bestandteil dieses Vertrages und wird als **Beilage Nr. 4** mit der Urschrift dieser Urkunde aufbewahrt.

Die Verkäuferschaft leistet keine Gewähr für den Weiterbestand der Mietverhältnisse, für die Bonität der Mieterschaft oder für künftigen Mietertrag.

Indem die Käuferschaft sämtliche Mietverträge und schriftlichen Abmachungen vor Unterzeichnung des vorliegenden Kaufrechtsvertrages erhalten hat, konnte sie sich vor Vertragsabschluss über den Inhalt der Verträge (inkl. der Parteien der Verträge) orientieren und erklärt sich mit deren Inhalt einverstanden.

3.2.8. Verwaltungs- und Serviceverträge, Fernwärmelieferungsvertrag

Die Verwaltung des Vertragsobjektes erfolgt zurzeit und bis zum Übergang von Nutzen und Gefahr durch die Verkäuferschaft.

Für die Vertragsobjekte bestehen diverse laufenden Verwaltungs- und Serviceverträge, die jedoch im Sinne von Rahmenverträgen über mehrere Objekte der Verkäuferschaft abgeschlossen sind und für die Vertragsobjekte nicht übertragen werden können. Die Verkäuferschaft gewährt der Käuferschaft spätestens sechs Monate vor Übergang von Nutzen und Gefahr in einem virtuellen Datenraum Einsicht in die für die Vertragsobjekte laufenden Verwaltungs- und Serviceverträge, so dass die Käuferschaft ihrerseits die nötigen Verträge in eigenem Namen auf den Übergang von Nutzen und Gefahr hin abschliessen kann.

Die Verkäuferschaft sichert zu, dass per Übergang von Nutzen und Gefahr sämtliche bestehenden finanziellen Ansprüche der Vertragspartner getilgt sind oder werden.

Die Vertragsobjekte werden mit Fernwärme beheizt und mit Warmwasser versorgt. Die Parteien vereinbaren auf den Zeitpunkt von Übergang von Nutzen und Gefahr einen Fernwärmelieferungsvertrag für die Wärmeversorgung der Vertragsobjekte abzuschliessen.

3.2.9. Dienstbarkeiten

Die Käuferschaft kennt den Inhalt und die Bedeutung der hievor aufgeführten Dienstbarkeiten und verzichtet auf die Wiedergabe derer Wortlaute im vorliegenden Vertrag. Die Käuferschaft verzichtet auf die Aushändigung von Kopien der Wortlaute, sie nimmt zur Kenntnis, dass die Wortlaute beim Grundbuchamt eingesehen werden können.

3.2.10. Hypotheken / Schuldbriefe

Es bestehen keine Hypotheken bezüglich der Vertragsobjekte. Die auf Bern 3 Grundbuchblatt Nr. 630 lastenden drei Namen-Papiersschuldbriefe im 1. Rang von insgesamt CHF 750'000.00 sind unbelehnt und lauten auf die Einwohnergemeinde Bern.

Die Parteien erteilen durch Unterzeichnung dieser Urkunde die Löschungsbewilligung für die obgenannten Schuldbriefe. Auf die Eintragung von leeren Pfandstellen wird verzichtet.

Die Löschung ist zusammen mit der Vormerkung des Kaufsrechts im Grundbuch vorzunehmen, wozu die Notarin bevollmächtigt wird. Die Schuldbriefe werden der Notarin zu diesem Zweck bei Beurkundung übergeben.

3.2.11. Versicherungen

Die Käuferschaft kann den Übergang der mit der Gebäudeversicherung des Kantons Bern bestehenden Versicherung für Feuer- und Elementarschäden (Grundversicherung) nicht ablehnen. Die Käuferschaft verpflichtet sich, die vorliegende Handänderung der Gebäudeversicherung des Kantons Bern mit dem Online-Formular unter www.gvb.ch zu melden.

Das Vertragsobjekt ist weiter über eine Rahmenversicherung der Verkäuferschaft versichert. Diese Rahmenversicherung geht nicht auf die Käuferschaft über. Die Käuferschaft ist ab Übergang von Nutzen und Gefahr selbst für den Versicherungsschutz zuständig.

3.2.12. Elektrische Hausinstallationen / Sicherheitsnachweis

Gemäss Art. 5 der Niederspannungsverordnung (NIV) ist eine Kontrolle der elektrischen Hausinstallationen bei einer Handänderung zwingend, wenn kein Sicherheitsnachweis (SiNa) vorliegt, welcher nicht älter als 5 Jahre ist.

Die Verkäuferschaft ist zurzeit nicht im Besitz aller Sicherheitsnachweise. Sie bestätigt, dass sie die Ausstellung der Sicherheitsnachweise auf eigene Kosten in Auftrag geben wird und diese nach Ausstellung und bis Übergang von Nutzen und Gefahr der Käuferschaft aushändigen wird. Die Kosten für die Kontrolle und die Behebung allfälliger Mängel gehen ebenfalls zu Lasten der Verkäuferschaft.

3.2.13. Anschlussgebühren / Grundeigentümerbeiträge

Die Verkäuferschaft sichert zu, dass für das Vertragsobjekt im heutigen Zustand keine Forderungen der Einwohnergemeinde Bern oder Dritter für irgendwelche Anschlussgebühren oder Grundeigentümerbeiträge bestehen.

3.2.14. Gesetzliche Pfandrechte / Forderungen im Bezug zum Grundstück

Die Verkäuferschaft bestätigt, dass sie für ihre bisherigen Vertragsobjekte bezahlt hat bzw. bezahlen wird:

- alle Steuern und öffentlich-rechtlichen Abgaben, bezogen auf die Zeit bis zum Übergang von Nutzen und Gefahr;
- sämtliche Rechnungen von Handwerkern, die im Auftrag der Verkäuferschaft für die Vertragsobjekte Arbeiten geleistet oder Material geliefert haben.

Sollten wider Erwarten gesetzliche Pfandrechte geltend gemacht werden, so verpflichtet sich die Verkäuferschaft zur nachträglichen Bezahlung oder anderweitigen Sicherstellung der Forderungen.

3.3. Steuerfolgen

3.3.1. Grundstückgewinnsteuer

a) Grundlagen

Die Parteien bestätigen, dass die Notarin sie im Zusammenhang mit der Grundstückgewinnsteuer hingewiesen hat auf

- die Grundsätze der Grundstückgewinnsteuern gemäss bernischem Steuergesetz,
- das zur Sicherung der Grundstückgewinnsteuer zugunsten von Kanton, Einwohner- und Kirchgemeinde bestehende, gesetzliche Grundpfandrecht,
- das Recht der Käuferschaft, Sicherstellung für den voraussichtlichen Betrag dieser Steuer zu verlangen.

b) Verzicht auf Sicherstellung

Die Vertragsobjekte befinden sich im Hoheitsgebiet der Einwohnergemeinde Bern, womit gestützt auf Art. 127 Abs. 1 lit. c StG keine Grundstückgewinnsteuer anfällt. Die EG Bern verzichtet deshalb auf eine Sicherstellung.

3.3.2. Handänderungssteuer

Da es sich bei der Käuferschaft um eine öffentlich-rechtliche Körperschaft handelt, ist gemäss Art. 12 lit. a HG keine Handänderungssteuer geschuldet.

3.3.3. Mehrwertsteuer

Die Übertragung von dinglichen Rechten an Grundstücken unterliegt gemäss Art. 21 Abs. 2 Ziff. 20 MWSTG nicht der Mehrwertsteuer. Der Kaufpreis für das Vertragsobjekt ist damit von der Mehrwertsteuer ausgenommen. Eine allfällige Eigenverbrauchssteuer trägt die Verkäuferschaft.

4. Einräumung eines Gewinnbeteiligungsrechts

Veräussert die Käuferschaft die Vertragsobjekte Bern 3 Grundbuchblatt Nrn. 590 und 630 innert 25 (fünfundzwanzig) Jahren nach Abschluss dieses Vertrags ganz oder teilweise, so steht der Verkäuferschaft ein Gewinnanteilsrecht wie folgt zu:

Als Veräusserung gelten der Verkauf und jedes andere Rechtsgeschäft, das wirtschaftlich einem Verkauf gleichkommt sowie die Enteignung. Massgebend für den Zeitpunkt der Veräusserung ist der Vertragsabschluss bzw. die Einleitung des Enteignungsverfahrens.

Auch die Einräumung eines selbständigen und dauernden Baurechts unterliegt dem Gewinnbeteiligungsrecht, wobei als Erlös die Summe des Kaufpreises für das bzw. die Gebäude sowie den auf die Baurechtsdauer kapitalisierten Baurechtszins gilt.

Der dem Gewinnanteilsrecht unterliegende Gewinn ist je nach erfülltem Sachverhalt wie folgt zu berechnen:

- a) Der massgebliche Gewinn besteht in dem Betrag, um den der Veräusserungspreis den Betrag von CHF 63'000'000.00 (Schweizer Franken dreiundsechzig Millionen) plus aufgelaufene Teuerung gemäss Ziffer 3.1 übersteigt. Werden die Grundstücke nur teilweise veräussert, berechnet sich der Anrechnungspreis im Verhältnis der diesbezüglichen Geschossfläche oberirdisch (GfO) gemäss Bewertungsgutachten der Fahrländer Partner Raumentwicklung AG (FPRE) vom 3. Mai 2024, welches eine GfO von total 16'024 m² ausweist.
- b) In Bezug auf die Einräumung eines selbständigen und dauernden Baurechts wird als Referenzgrösse der Landanteil auf 43% (rund 27'000'000.00) des Veräusserungspreises festgelegt.
- b) Vom Gewinn können sämtliche wertvermehrenden Aufwendungen gemäss Art. 142 StG (Fassung 2024) sowie die mit dem Verkauf zusammenhängenden Kosten, allfällige Steuern und Mehrwertabgaben abgezogen werden.
- c) Die Gewinnanteilsbelastete ist berechtigt, im Weiteren vom so berechneten Nettogewinn pro volles Jahr der Besitzdauer zwei Prozent in Abzug zu bringen (= verbleibender Gewinn).

Am so errechneten Gewinn partizipiert die Verkäuferschaft mit 50%.

Der Gewinnanspruch wird innert drei Monaten seit Vollzug des Veräusserungsgeschäfts zur Zahlung fällig.

Die Gewinnanteilsbelastete hat die Gewinnanteilsberechtigte durch eingeschriebenen Brief über den Abschluss und den Inhalt des Veräusserungsvertrages in Kenntnis zu setzen.

Dieses Gewinnanteilsrecht ist nicht übertragbar.

Die Parteien nehmen zur Kenntnis, dass dieses Gewinnanteilsrecht im Grundbuch nicht vermerkt werden kann.

5. Schlussbestimmungen

5.1. Bedingung

Dieser Vertrag steht unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch das zuständige Organ der Einwohnergemeinde Bern.

5.2. Eintragungsbewilligung Kaufrecht

Die Parteien erteilen die Einwilligung, die Vormerkung des Kaufrechts im Grundbuch einzutragen.

Die Notarin ist mit der Anmeldung der Vormerkung beim zuständigen Grundbuchamt beauftragt, sobald die Bedingung gemäss Ziffer 5.1. hiervor erfüllt ist.

Bei Abgabe dieses Vertrags beim zuständigen Grundbuchamt sind sämtliche Bedingungen und Vorbehalte dieses Vertrags hinsichtlich der Vormerkung des Kaufrechts erfüllt.

5.3. Vollzug Kaufvertrag

Die Notarin ist beauftragt, die Ausübungserklärung und Eintragungsbewilligung für den Vollzug des Kaufvertrags, bzw. des Eigentumsübergangs beim zuständigen Grundbuchamt zur Behandlung anzumelden.

5.4. Überbindung obligatorischer Bestimmungen

Die Parteien verpflichten sich, sämtliche obligatorischen Bestimmungen dieses Vertrags allfälligen Rechtsnachfolger weiterzuüberbinden unter Schadenersatzfolge im Unterlassungsfall.

5.5. Kosten

Die gesamten Kosten dieses Vertrags (Grundbuch- und Notariatsgebühren) werden von den Parteien hälftig getragen.

5.6. Ausfertigungen

Diese Urkunde ist für die Parteien **zweifach in Papierform** und für das zuständige Grundbuchamt **elektronisch** auszufertigen.

Die Notarin liest diese Urkunde den ihr persönlich bekannten und handlungsfähigen Mitwirkenden vor und bringt ihnen die in je drei identischen Exemplaren vorliegenden Beilagen Nrn. 1 bis 4 zur Kenntnis. Hierauf unterzeichnet sie die Urschrift und die in jeweils drei identischen Exemplaren vorliegenden Beilagen Nrn. 1 bis 3 zusammen mit den Parteien.

Beurkundet ohne Unterbrechung und in Anwesenheit aller mitwirkenden Personen in (•), am (•).

(•)

Energie Wasser Bern

(Cornelia Mellenberger)

(Martin Moser)

**Einwohnergemeinde Bern,
Fonds für die Boden- und Wohnraumpolitik**

(Kristina Bussmann)

Die beurkundende Notarin

(Simone Mülchi)