

ÖFFENTLICHE URKUNDE

KAUFVERTRAG

VOR MIR, der unterzeichneten öffentlichen Notarin zu Basel, Jacqueline Burckhardt Bertossa, sind heute in meinen Büroräumlichkeiten an der Steinentorstrasse 23 in Basel erschienen:

1. Herr Werner Sturm, deutscher Staatsangehöriger, in Davos, und Herr Ulrich Peter, genannt Ueli, Rusch, von Wartau SG, in Basel, beide mir, der Notarin, persönlich bekannt, beide handelnd nicht für sich selbst, sondern der Erstgenannte als Präsident des Verwaltungsrates, der Zweitgenannte als Geschäftsführer, beide mit Kollektivunterschrift zu zweien, für die **Chrischona Campus AG**, Chrischonarain 200, 4126 Bettingen (UID: CHE-334.266.282),

als "**Verkäuferschaft**"

sowie

2. Herr Nikolai Iwangoff Brodmann, von [ORT], in [ORT], und Frau Katharina Näf Widmer, von [ORT], in [ORT], beide ausgewiesen durch amtliches Ausweispapier, beide handelnd nicht für sich selbst, sondern Erstgenannter als Gemeindepräsident und Zweitgenannte als Gemeindeverwalterin, beide mit Kollektivunterschrift zu zweien, für die **Einwohnergemeinde Bettingen**,

als "**Käuferschaft**".

und haben vor mir erklärt:

A. Kaufobjekt

Die Verkäuferschaft verkauft und die Käuferschaft kauft hiermit das folgende Grundstück zu Alleineigentum:

Grundbuch Bettingen, Liegenschaftsparzelle 1263^o,
haltend 13'523 m² (dreizehntausendfünfhundertdreißig Quadratmeter),
mit Gebäude Chrischonarain 190 und 192.

B. Grundbucheintragungen

Das Kaufobjekt ist in dem diesem Vertrag als Beilage 1 (eins) beigehefteten beglaubigten Grundbuchauszug beschrieben.

Die Verkäuferschaft ist Alleineigentümerin des Kaufobjekts. Das Kaufobjekt ist frei von Anmerkungen, Grundlasten, Vormerkungen und Grundpfandrechten. Die Verkäuferschaft sichert zu, dass keine Vorkaufs-, Kaufs- oder Rückkaufsrechte betreffend das Kaufobjekt bestehen.

Die Parteien bekennen, von den wörtlichen Fassungen der Dienstbarkeiten gemäss den vorgenannten Grundbuchauszügen Kenntnis zu haben, wobei die Käuferschaft per Antrittstermin ausdrücklich alle rechtsgültigen Verpflichtungen der Verkäuferschaft aus den Dienstbarkeitsverträgen übernimmt, für deren Einhaltung besorgt ist und sie ihrerseits allfälligen Rechtsnachfolgern weiter überbindet. Die Käuferschaft bestätigt dabei, dass sie rechtzeitig vor Unterzeichnung dieses Kaufvertrags um die Möglichkeit wusste, die Belege zu sämtlichen das Kaufobjekt betreffenden Grundbucheinschreibungen im vollständigen Wortlaut auf dem Grundbuchamt Basel-Stadt einzusehen.

Die Verkäuferschaft verpflichtet sich, das Kaufobjekt auf den Antritts- und Fertigungstag pfandrechtsfrei zu übergeben.

Im Übrigen ist das Kaufobjekt in dem in diesem Vertrag dokumentierten Rechtszustand zu übertragen. Die Verkäuferschaft sichert zu, dass in den vergangenen vier Monaten keine Arbeiten am Kaufobjekt durchgeführt wurden, die Ansprüche von Bauhandwerkern auf ein Bauhandwerkerpfandrecht begründen könnten. Sie sichert ferner zu, alle das Kaufobjekt betreffenden Steuern, Gebühren und anderen Abgaben bezahlt zu haben. Sollte nach der Unterzeichnung dieses Vertrags auf dem Kaufobjekt ein Bauhandwerkerpfandrecht oder ein anderes gesetzliches Pfandrecht vorgemerkt oder eingetragen oder eine öffentlich-rechtliche Grundlast geltend gemacht

werden, ist die Verkäuferschaft verpflichtet, diese Last unverzüglich durch Bezahlung oder anderweitige Sicherstellung der geltend gemachten Forderung abzulösen.

C. Mietverhältnisse, andere obligatorische Rechte Dritter

Gewisse Gebäude auf dem Kaufobjekt sind vermietet. Eine Übersicht über die Mietverhältnisse per [DATUM] ("Mieterspiegel") ist diesem Vertrag als Beilage XY (zahl) beigeheftet.

In dieser Übersicht sind die Mietobjekte, die zurzeit geltenden Mietzinsen sowie die Nebenkosten aufgeführt. Die Verkäuferschaft sichert der Käuferschaft die Richtigkeit und Vollständigkeit per Unterzeichnung dieses Kaufvertrages zu.

Der Käuferschaft werden die bestehenden Mietverträge sowie weitere mietrechtlich relevante Dokumente bis zum Antrittstag übergeben.

Bezüglich der Mietverhältnisse erklärt die Verkäuferschaft Folgendes:

Die Verkäuferschaft sichert der Käuferschaft zu, dass mit den Mietern über die abgeschlossenen Mietverträge hinaus keine schriftlichen oder mündlichen Nebenabreden bestehen und dass sie bis heute keine Kündigungen bestehender Mietverträge erhalten hat und ihr auch keine bevorstehenden Kündigungen oder Kündigungsabsichten von Mietern bekannt sind. Es sind bezüglich dieser Mietverhältnisse keine Verfahren vor Schlichtungsbehörden, sowie keine gerichtlichen oder zwangsvollstreckungsrechtlichen Verfahren hängig, und es bestehen keine mieterseitigen Zahlungsausstände. Sämtliche bisherigen Mietzinserhöhungen sind rechtsgültig. Es stehen keine mieterseitig geltend gemachten, noch unerledigten Forderungen im Raum. Die Verkäuferschaft bestätigt ferner, dass die vertraglich vereinbarten Mietzinsdepots und/oder -garantien bestehen und die Verkäuferschaft der Käuferschaft die Verfügungsgewalt darüber verschaffen wird. Bis zur Neuausstellung der heute zugunsten der Verkäuferschaft bestehenden Mietzinsgarantien tritt die Verkäuferschaft der Käuferschaft per Antrittstag ihre Forderungen aus den Mietsicherheiten ab.

Mit Wirkung ab Antrittstag übernimmt die Käuferschaft die bezüglich des Kaufobjekts bestehenden Mietverträge mit allen Rechten und Pflichten. Die Käuferschaft bestätigt insbesondere, nicht von den Möglichkeiten gemäss Art. 261 Abs. 2 des Schweizerischen Obligationenrechts (vorzeitige Auflösung des Mietvertrags) Gebrauch zu machen. Für den Fall, dass die Käuferschaft dennoch einen Mietvertrag in diesem Sinne vorzeitig auflösen sollte, verpflichtet sie sich hiermit dazu, die Verkäuferschaft von allen mieterseitigen Schadenersatzforderungen freizustellen.

Per Antrittsdatum übernimmt die Käuferschaft oder eine durch sie beauftragte natürliche oder juristische Person die Verwaltung des Kaufobjekts und der damit verbundenen Mietverhältnisse sowie die Hauswartung. Es ist Sache der Verkäuferschaft die allenfalls bestehenden Verträge für Liegenschaftsverwaltung und Hauswartung auf ihre Kosten zu kündigen.

Die Verkäuferschaft sichert zu, dass keine das Kaufobjekt betreffende Serviceverträge bestehen.

Über die laufenden Mieterträge sowie über die Nebenkosten und die diesbezüglichen Zahlungen der Mieterschaft rechnen die Parteien direkt untereinander per Antrittsdatum ab. Die Verkäuferschaft verpflichtet sich, der Käuferschaft die Verfügungsgewalt über die bestehenden Mietzinsdepots und die Rechte an den bestehenden Mietzinsgarantien zu verschaffen.

D. Kaufpreis und Reglierung

Der Kaufpreis beträgt CHF 8'500'000 (acht Millionen fünfhunderttausend Schweizer Franken), wobei sich dieser wie folgt zusammensetzt:

- Wert des Bodens: CHF [BETRAG] (i.W.)
- Wert der Gebäude: CHF [BETRAG] (i.W.).

Der Kaufpreis wird durch Bezahlung des Kaufpreises auf den Tag der Eigentumsübertragung beglichen

Die Zahlung des Kaufpreises hat an die instrumentierende Notarin als Zahl- und Treuhandstelle zu erfolgen, die nach erfolgter Anmeldung des Kaufes beim Grundbuchamt für die Weiterleitung an die Verkäuferschaft, wie unten beschrieben, besorgt ist. Die Zahlung ist auf das Notariatsklientengeld-Konto bei der UBS Switzerland AG, lautend auf burckhardt AG, Basel, IBAN CH61 0023 3233 1044 4201 A, zu leisten (mit Vermerk **WJ 20371**).

Vom Kaufpreis soll die Notarin nach erfolgter Anmeldung des Kaufes beim Grundbuchamt für den verkäuferseitigen Anteil an den Grundbuch- und Notariatsgebühren sowie für die allenfalls provisorisch von der Steuerverwaltung berechnete Grundstückgewinnsteuer einen angemessenen Rückbehalt machen beziehungsweise am Fertigungstag aus dem Verkaufserlös an die Staatskasse überweisen.

Als Sicherheitsleistung für den Kaufpreis übergibt die Käuferschaft bei Unterzeichnung dieses Vertrags ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen einer namhaften Schweizer Bank an die Verkäuferschaft.

Im Kauf ist alles inbegriffen, was nach den Bestimmungen des Schweizerischen Zivilgesetzbuches und nach Ortsgebrauch als Bestandteil oder Zugehör des Kaufobjekts angesehen wird.

Der vorgenannte Kaufpreis unterliegt nicht der Mehrwertsteuer.

In Bezug auf die Kaufpreisschuld verzichtet die Käuferschaft auf die Einrede der Verrechnung.

E. Antritt und Eigentumsübertragung (Eintragung im Grundbuch)

Der Antritt des Kaufobjekts mit Übergang von Nutzen und Gefahr durch die Käuferschaft erfolgt (rückwirkend) per **[DATUM]**.

Die Eigentumsübertragung (Anmeldung des Kaufvertrags beim Grundbuchamt) erfolgt am **[DATUM]**.

Die Notarin wird beauftragt, nach Eingang des Kaufpreises auf ihrem Notariatsklientengeld-Konto die Anmeldung beim Grundbuchamt vorzunehmen.

F. Denkmalschutz Haus "HZB"

Die Verkäuferschaft sichert der Käuferschaft zu, keinen Schutzvertrag betreffend Haus "HZB" mit der Denkmalschutzbehörde abzuschliessen.

Die Käuferschaft kann nach Eigentumsübertragung bei Bedarf selbst mit der zuständigen Behörde über einen Schutzvertrag verhandeln.

G. Ausschluss der Gewährleistung

Das Kaufobjekt wird im derzeitigen Zustand, wie gesehen und besichtigt, übernommen.

Sollten am Kaufobjekt innerhalb von 12 (zwölf Monaten) nach Eigentumsübertragung Altlasten und andere Bodenverunreinigungen, welche Sanierungskosten oder im Falle eines Bauvorhabens Entsorgungskosten für verunreinigtes Aushubmaterial verursachen können, entdeckt werden, entschädigt die Verkäuferschaft die Käuferschaft für dadurch entstehende Mehrkosten mit einem Betrag von bis zu maximal CHF 100'000 (einhunderttausend Schweizer Franken).

Im Übrigen wird jede Sachgewährleistung, soweit gesetzlich zulässig, von der Verkäuferschaft wegbedungen. Der Ausschluss der Gewährleistung ist ungültig in Bezug auf Mängel, die von der Verkäuferschaft arglistig verschwiegen wurden, sowie in

Bezug auf Mängel, die ausserhalb jeder vernünftigen Erwartung liegen und den wirtschaftlichen Zweck des Kaufes völlig vereiteln.

Der Käuferschaft ist bekannt, dass

- die Bau-, Strassen- und Fussweglinien im Grundbuch nicht eingetragen, sondern aus den Plänen beim Vermessungsamt ersichtlich sind;
- die Zoneneinteilung und im Gang befindliche Änderungen der Zoneneinteilung bei der Einwohnergemeinde Bettingen erfragt werden können;
- für das Kaufobjekt ein Bebauungsplan (BP 189) gilt; die Käuferschaft bestätigt die Unterlagen dazu erhalten zu haben;
- seit dem 1. Juli 2014 für die Veräusserung oder die Teilung eines Grundstücks, auf dem sich ein im Kataster der belasteten Standorte eingetragener Standort befindet, eine Bewilligungspflicht gilt. Auskunft über einen allfälligen Eintrag des Kaufobjekts im Altlastenkataster gemäss § 39 Abs. 3 des baselstädtischen Umweltschutzgesetzes geben derzeit das Amt für Umwelt und Energie (Abteilung Grundwasser und Altlasten) sowie das kantonale Geoportal (www.geo.bs.ch/kbs).

Für das Kaufobjekt besteht gemäss dem als Beilage XY (i.W.) beigehefteten Auszug aus dem aus dem kantonalen Geoportal vom [DATUM] kein Eintrag im Kataster der belasteten Standorte.

H. Vertragskosten

1. Notariats- und Grundbuchgebühren

Die dieses Vertrags wegen ergehenden Kosten (Notariats- und Grundbuchgebühren inklusive Kosten der Zahl- und Treuhandstelle) werden von den Parteien je zur Hälfte getragen.

2. Löschung bestehender und Errichtung neuer Grundpfänder

Die Kosten für die allfällige Löschung bestehender Grundpfänder gehen zu Lasten der Verkäuferschaft. Die Kosten für die allfällige Errichtung neuer und für die allfällige Erhöhung bestehender Grundpfänder gehen zu Lasten der Käuferschaft.

3. Handänderungssteuer

a) Allgemeines

Gemäss dem baselstädtischen Handänderungssteuergesetz (HäStG) beträgt die Handänderungssteuer 3% (drei Prozent) des Kaufpreises, mindestens aber des Steuerwertes des Kaufobjekts. Steuerschuldner ist gemäss Gesetz der Erwerber.

Die Gemeinde Bettingen ist nach § 6 Abs. 1 lit. a des Handänderungssteuergesetzes des Kantons Basel-Stadt von der Handänderungssteuer befreit. Somit ist für das vorliegende Geschäft keine Handänderungssteuer geschuldet.

4. Grundstückgewinnsteuer

Die Bezahlung einer allfälligen Grundstückgewinnsteuer ist Sache der Verkäuferschaft.

Die instrumentierende Notarin wird ermächtigt, vom Kaufpreisguthaben den provisorischen Betrag der Grundstückgewinnsteuer bei sich zurückzubehalten beziehungsweise am Fertigungstag aus dem Verkaufserlös an die Staatskasse zu überweisen. Für den Fall, dass der zurückbehaltene Betrag zur Begleichung der Grundstückgewinnsteuer nicht genügt, verpflichtet sich die Verkäuferschaft, unverzüglich für die Begleichung der Differenz besorgt zu sein oder der Käuferschaft umgehend eine Erklärung der Steuerverwaltung vorzulegen, wonach diese definitiv auf die Geltendmachung des gesetzlichen Pfandrechts verzichtet. Die Notarin wird ferner zur Leistung von Akontozahlungen an die Staatskasse ermächtigt.

Die Parteien haben davon Kenntnis, dass die Finanzverwaltung für die Zwecke der Festlegung der Grundstückgewinnsteuer ein Exemplar dieses Vertrages beansprucht.

5. Liegenschaftsvermittler

Die Parteien bestätige, dass kein Liegenschaftsvermittler in das vorliegende Geschäft involviert ist.

I. Nebenkosten

Bezüglich der laufenden Kosten (Versicherungsprämien, staatliche Gebühren, Heizmittel, Stromkosten, Fernwärme, Wassergebühren, etc.) rechnen die Parteien per Antrittstag direkt untereinander ab.

J. Akten / Pläne

Die Verkäuferschaft hat der Käuferschaft alle vorhandenen Hausakten wie Pläne, Versicherungspolicen und dergleichen übergeben.

K. Hinweise der Notarin

Die Notarin hat den Parteien den Sinn und den Inhalt der vorliegenden Urkunde erläutert und auf die wichtigsten Rechtsfolgen des Geschäftes, seine rechtlichen Rahmenbedingungen und seine Auswirkungen hingewiesen. Die Notarin hat die Parteien ferner auf die wichtigsten mit dem Grundeigentum verbundenen staatlichen Gebühren und Abgaben und die damit verbundenen öffentlich-rechtlichen Grundlasten und Pfandrechtsansprüche hingewiesen.

Insbesondere hat die Notarin die Parteien hingewiesen auf:

- die Vorschriften des Handänderungssteuergesetzes;
- die Folgen eines nicht-bewilligten direkten oder indirekten Erwerbs eines Grundstücks durch Personen im Ausland;
- das gesetzliche Pfandrecht für die Grundstückgewinnsteuer und die Sicherstellungspflicht für die direkte Bundessteuer, sofern die Verkäuferschaft ihren Sitz bis zum Tag der Eigentumsübertragung ins Ausland verlegt;
- den gesetzlichen Übergang der das Grundstück betreffenden Versicherungsverträge auf die Käuferschaft, sofern diese die Verträge nicht innerhalb von 30 (dreissig) Tagen nach dem Tag der Eigentumsübertragung schriftlich ablehnt oder die Versicherung nicht innerhalb von 14 Tagen seit Kenntnis der Handänderung sie betreffende Verträge kündigt (Art. 54 Abs. 1 bis 3 VVG). Die obligatorische kantonale Gebäudeversicherung geht ohne Kündigungsmöglichkeit auf die Käuferschaft über;
- die Haftung des Grundstücks für öffentlich-rechtliche Grundlasten (insbesondere für Erschliessungs-, Landumlegungs-, Anschluss und Vermessungskosten sowie für Gebühren der staatlichen Gebäudeversicherung);
- die Kontrollpflicht betreffend elektrische Installationen bei einer Handänderung gemäss den Bestimmungen der Verordnung über elektrische Niederspannungsinstallationen vom 7.11.2001. Allfällige Kosten gehen zu Lasten der Käuferschaft.

L. Grundbuchanmeldung und Eintragungsermächtigungen

Die Parteien beauftragen und ermächtigen die Notarin und die Notare der burckhardt AG, in Basel, jeden einzeln, diesen Vertrag beim zuständigen Grundbuchamt zur Eintragung anzumelden und eine Kopie dieses Vertrages der Finanzverwaltung Basel-Stadt zu übergeben.

Die Parteien ermächtigen das Grundbuchamt Basel-Stadt zur Vornahme der erforderlichen Eintragungen.

Diese Ermächtigungen gelten über den Tod und den Verlust der Handlungsfähigkeit hinaus.

ENTWURF

DESSEN ZU URKUND haben die Erschienenen diesen Kaufvertrag gelesen, genehmigt und unterzeichnet, worauf ich, die Notarin, ebenfalls unterschrieben und alsdann mein amtliches Siegel beigesetzt habe.

GESCHEHEN ZU BASEL, den [DATUM]

Werner Sturm

Ulrich Peter Rusch

Nikolai Iwangoff Brodmann

Katharina Näf Widmer

Jacqueline Burckhardt Bertossa, Notarin

Allg. Reg. Nr. _____ /2025