Kaufvertrag über einen Erbschaftsanteil   
und Dienstbarkeitsvertrag   
(Nutzungsrecht gem. Art. 781 ZGB)

Öffentliche Urkunde

A.B., Notar des Kantons X, mit Büros in Y

*beurkundet:*

1. Herr

Friedrich Muster

geb. 20. August xxxx, von Eggiwil, verheiratet,

Beamter in 3000 Bern, Lindenthalstrasse 76

2. Frau

Käthy Muster, geb. Oppliger

geb. 5. Dezember xxxx, von Eggiwil, verheiratet,

Hausfrau in 3000 Bern, Lindenthalstrasse 76

*sowie deren Nachkommen:*

3. Herr

Peter Muster

geb. 22. März xxxx, von Eggiwil, geschieden,

Kaufmann in 3507 Biglen, Warzhaarstrasse 1

4. Herr

Beat Muster

geb. 11. August xxxx, von Eggiwil, verwitwet,

Schreinermeister in 3000 Bern, Schweizerhofstrasse 1

5. Herr

Urs Muster

geb. 22. Februar xxxx, von Eggiwil, ledig,

Landwirt in 3067 Boll, Lindenthalstrasse 99

6. Frau

Kathrin Muster-Gaga

geb. 3. Dezember xxxx, von Eggiwil, verheiratet,

Filialleiterin in 9910 Musterpausen, im Rank 15

*sowie die weiteren Mitwirkenden:*

7. Die einfache Gesellschaft, bestehend aus den Ehegatten:

Frau Kathrin Muster-Gaga, und

Herr Urs Gaga, geb. 24. Januar xxxx, von Eggiwil, Käser

*erklären gleichzeitig und übereinstimmend:*

I. Eigentumsverhältnisse

1. Herr Friedrich Muster ist Eigentümer der folgenden hiernach beschriebenen Grundstücke in der

Gemeinde Vechigen

Gb.BI. Nr. 8888

Lindenthalstrasse Wohnhaus Nr. 76, Hausplatz und Umschwung im Halte von 20 Aren

*(Es folgt die Liegenschaftsbeschreibung mit Erwerbung, Dienstbarkeiten, Grundpfandrechte, Vor- und Anmerkungen.)*

2. Das landwirtschaftliche Heimwesen, umfassend:

a) Gb.BI. Nr. 886

Lindenthalstrasse

Bauernhaus Nr. 74, Hausplatz, Umschwung, Obstgarten und Land im Halte von 400 Arten

*(Es folgt die Liegenschaftsbeschreibung mit Erwerbung, Dienstbarkeiten, Grundpfandrechten, Vor- und Anmerkungen.)*

b) Gb.BI. Nr. 7777

Lindenthal

Land im Halte von 6 Aren

*(Es folgt die Liegenschaftsbeschreibung, siehe oben.)*

c) Gb.BI. Nr. 6666

Lindenthal

Weg im Halte von 100 m2

*(Es folgt die Liegenschaftsbeschreibung, siehe oben.)*

II. Kaufvertrag

1. Herr Friedrich Muster, verkauft der einfachen Gesellschaft, bestehend aus den Ehegatten Kathrin Muster-Gaga und Urs Gaga, die hievor beschriebene Liegenschaft Vechigen Gb.BI. Nr. 8888. Den Kaufpreis haben die Parteien festgesetzt auf CHF ... .–.

Dieser Kaufpreis wird wie folgt getilgt:

a) In Anrechnung an den Kaufpreis übernimmt die Käuferschaft die Hypothek bei der Raiffeisenbank Bern im verbleibenden Betrage von CHF ....– unter Anerkennung der Schuldpflicht für die hiervor auf dem Vertragsobjekt im I. bis III. Rang angezeigten Schuldbriefe im Gesamtbetrag von CHF ... .–.

b) Der restliche Kaufpreis von CHF ... .– ist durch die Käuferin auf den Tag des Beginns von Nutzen und Gefahr auf das durch den Verkäufer bekannt gegebene Bankkonto zu überweisen.

c) Der Verkäufer verpflichtet sich, die Grundpfandrechte zu Gunsten des Vertragsobjekts unentgeltlich und unbelastet auf die Käuferschaft oder auf einen von diesen genannten Dritten zu übertragen.

2. Nutzen und Gefahr am Vertragsobjekt gehen am 1. Mai 2013 auf die Käuferschaft über.

3. Den Anrechnungswert für das Vertragsobjekt haben die Parteien vereinbart und festgesetzt auf CHF ... .–.

Kathrin Muster-Gaga hat sich bei der Erbteilung der Hinterlassenschaft von Friedrich Muster und dessen Ehefrau im Zusammenhang mit dem vorliegenden Kaufvertrag einen Vorempfang von CHF ... .– anrechnen zu lassen. Von der Ausgleichung allfälliger weiterer Mehrwerte des Vertragsobjektes wird Kathrin Muster-Gaga ausdrücklich und unwiderruflich entbunden.

III. Abtretung auf Rechnung künftiger Erbschaft

1. Herr Friedrich Muster tritt auf Rechnung künftiger Erbschaft seinem Sohn, Herrn Urs Muster, seine hiervor beschriebenen landwirtschaftlichen Grundstücke Vechigen Gb.BI. Nr. 886, 7777 und 6666 ab.

2. Der Übernehmer übernimmt die betreffend die Vertragsobjekte bestehende Hypothek bei der UBS im restlichen Betrag von CHF 28'500.–. unter Anerkennung der Schuldpflicht für die hievor im I. und II. Rang auf Vechigen Gb.BI. Nr. 886 angezeigten Schuldbriefe im Gesamtbetrage von CHF 29’000.–. Der Abtreter verpflichtet sich, diese Schuldbriefe unentgeltlich und lediglich mit der übernommenen Hypothek belastet auf den Übernehmer oder auf einen von diesem genannten Dritten zu übertragen. Die Parteien ermächtigen und beauftragen den Notar, diesen Gläubigerwechsel in ihrem Namen durchzuführen und dem Kreisgrundbuchamt VIII Bern-Laupen anzumelden.

3. Nutzen und Gefahr an den Vertragsobjekten beginnen für den Erwerber am Tage der Unterzeichnung des vorliegenden Vertrages.

4. Der Übernehmer hat sich in der zukünftigen Erbteilung der Hinterlassenschaft des Abtreters und dessen Ehefrau für die hievor erworbenen landwirtschaftlichen Grundstücke den landwirtschaftlichen Ertragswert im Betrag von CHF ... .– anrechnen zu lassen. Von diesem Anrechnungswert kann der Übernehmer die übernommene Hypothek im Betrage von CHF ... .– abziehen. Es resultiert somit für den Übernehmer ein anrechnungspflichtiger Vorempfang von CHF ... .– aus der vorstehenden Abtretung. Von der Ausgleichung eines allfälligen diesen Betrag übersteigenden Mehrwertes wird der Übernehmer ausdrücklich und unwiderruflich entbunden.

*(Es folgen Feststellungen in Bezug auf das Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht sowie allfällige Bestimmungen über die Gewährleistung, den Verzicht auf die wörtliche Wiedergabe von Dienstbarkeiten oder auch in Bezug auf Versicherungsverträge).*

IV. Nutzungsrechte

Der Abtreter behält sich für sich und für seine am vorliegenden Vertrag ebenfalls teilnehmende Ehefrau ein lebenslängliches und unentgeltliches Nutzungsrecht gemäss Art. 781 ZGB vor, welches nachfolgend beschrieben wird und im Grundbuch als irreguläre Dienstbarkeit unter dem Stichwort *Nutzungsrecht* einzutragen ist, wie folgt:

1. Auf Vechigen Gb.BI. Nr. 886: Als Last zu Gunsten Käthy und Friedrich Muster. Beim Tod eines der beiden Berechtigten bleibt das Nutzungsrecht für den überlebenden Partner uneingeschränkt im bisherigen Umfange bestehen.

2. Das Nutzungsrecht umfasst den uneingeschränkten Gebrauch der 4½-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss des neu erstellten Bauernhauses Nr. 74. Das Nutzungsrecht umfasst ebenfalls einen Autoabstellplatz sowie einen angemessenen Umschwung und Garten inklusive Anteil Pflanzland. Im Nutzungsrecht enthalten sind auch die notwendigen Zugangsrechte.

3. Der Übernehmer verpflichtet sich, nach Berurkundung des vorliegenden Vertrages bis am 1. Mai xxxx die mit dem Nutzungsrecht belastete Wohnung auf eigene Kosten zu erstellen. Die Wohnung muss der im Zeitpunkt der Beurkundung des vorliegenden Vertrages vorliegenden Baubewilligung entsprechen. Sämtliche Baukosten gehen zu Lasten des Übernehmers.

4. Die Nutzungsberechtigten verpflichten sich, für das Nutzungsrecht eine monatliche Entschädigung von CHF \_\_\_\_\_\_\_\_\_ zu entrichten. Diese Entschädigung für das Nutzungsrecht basiert auf dem Landesindex der Konsumentenpreise zum Zeitpunkt der Beurkundung des vorliegenden Vertrages. Die Entschädigung für das Nutzungsrecht wird teilweise indexiert und so der Teuerung angepasst. Der Grundeigentümer ist berechtigt, alle fünf Jahre eine Anpassung der Entschädigung für das Nutzungsrecht zu verlangen. Die Entschädigung für das Nutzungsrecht steigert sich um 70% der während der jeweiligen Zeitspanne eingetretenen Erhöhung des Landesindexes. Im Weiteren gehen die Kosten der mit dem Nutzungsrecht belasteten Wohnteile, vor allem der gewöhnliche Unterhalt und die Heizkosten zu Lasten der Berechtigten.

5. Der Notar erläutert den Parteien die steuerliche Behandlung des vorliegenden Nutzungsrechtes sowohl für den Berechtigten als auch für den Belasteten.

6. Soweit nichts anderes bestimmt ist, gelten für das Nutzungsrecht sinngemäss die Bestimmungen der Nutzniessung gemäss Art. 745 ff. ZGB.

7. Die Parteien nehmen zur Kenntnis, dass das Nutzungsrecht nicht höchstpersönlicher Natur ist und die Ausübung durch die Berechtigten auch an Dritte abgetreten werden kann.

*(Es folgen weitere Bestimmungen sowie die Schlussbestimmungen mit der Aufteilung der Kosten, Ermächtigung des Notars zur Eintragung in das Grundbuch sowie die Anzahl Ausfertigungen und Unterzeichnung.)*