

## ***Kauf der Liegenschaft Bielstrasse 3, Solothurn***

Botschaft und Entwurf des Regierungsrates  
an den Kantonsrat von Solothurn  
vom 29. April 2025, RRB Nr. 2025/684

### **Zuständiges Departement**

Bau- und Justizdepartement

### **Vorberatende Kommissionen**

Umwelt-, Bau- und Wirtschaftskommission  
Finanzkommission

## **Inhaltsverzeichnis**

Kurzfassung .....	3
1. Ausgangslage.....	5
2. Erwägungen .....	6
3. Rechtliches .....	6
4. Antrag.....	7
5. Beschlussesentwurf.....	9

## **Beilage**

Kaufvertrag vom 15. Juni 2023

## Kurzfassung

Das Gerichtszentrum Solothurn wird aufgrund steigender Anforderungen mittel- bis langfristig zusätzlichen Raum benötigen. Neben Verdichtungsmöglichkeiten wurden daher auch langfristige Lösungen geprüft. Mit der Liegenschaft Bielstrasse 3 in Solothurn wurde ein direkt an das Amthaus 1 angrenzendes und geeignetes Gebäude gefunden. Gemäss der kantonalen Strategie «Eigentum vor Miete» führte das Hochbauamt (HBA) Verhandlungen mit der damaligen Eigentümerin, der Credit Suisse Anlagestiftung. Mit ihr konnte ein Kaufpreis von 5,2 Mio. Franken ausgehandelt werden. In der Folge genehmigte der Regierungsrat am 13. Juni 2023 mit Regierungsratsbeschluss (RRB) Nr. 2023/950 den Kauf der Liegenschaft ins Finanzvermögen und am 16. Juni 2023 informierte er mit einer Medienmitteilung über den Kauf. Der Kaufvertrag wurde am 3. Juli 2023 unterzeichnet und nachfolgend im Grundbuch eingetragen.

Das Bundesgericht hob aufgrund einer Stimmrechtsbeschwerde einer Privatperson den RRB Nr. 2023/950 mit Urteil 1C\_679/2023 vom 10. Januar 2025 auf und überwies die Angelegenheit zur Beschlussfassung an den Kantonsrat. Das Bundesgericht kam zum Schluss, dass der Kauf der Liegenschaft als neue Ausgabe zu qualifizieren sei, die in die Beschlusskompetenz des Kantonsrats falle.

Der Kauf der Liegenschaft Bielstrasse 3 erfordert gemäss dem Urteil des Bundesgerichts die Zustimmung des Kantonsrats. Da es sich um eine neue einmalige Ausgabe über 5 Mio. Franken handelt, unterliegt diese dem obligatorischen Referendum und muss durch eine Volksabstimmung bestätigt werden.

Der Kantonsrat wird daher gebeten, der Vorlage zuzustimmen und den Kauf der Liegenschaft Bielstrasse 3, Solothurn, zu einem Kaufpreis von 5,2 Mio. Franken in das Verwaltungsvermögen zu genehmigen. Der Kauf belastet die Investitionsrechnung 2025 des Hochbauamtes. Die Kosten für den Erwerb der Liegenschaft können voraussichtlich dem Voranschlag 2025 belastet werden. Sollte dies nicht möglich sein, wird ein Nachtragskredit notwendig.



Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen nachfolgend Botschaft und Entwurf über «den Kauf der Liegenschaft Bielstrasse 3, Solothurn».

## **1. Ausgangslage**

Das Gerichtszentrum Solothurn wird aufgrund steigender Anforderungen mittel- bis langfristig zusätzlichen Raum benötigen. Die kurzfristigen Platzbedürfnisse konnten durch räumliche Verdichtungsmassnahmen gedeckt werden. Angesichts der vom Bund geforderten Digitalisierung (Justitia 4.0) und der damit verbundenen gesetzlichen Anpassungen zeichnet sich ein weiterer Raumbedarf ab. Dies insbesondere in den kommenden Jahren, wenn neue technische und organisatorische Anforderungen umgesetzt werden müssen. Der genaue Zeitpunkt, der Umfang und die möglichen finanziellen Konsequenzen lassen sich zum heutigen Zeitpunkt noch nicht genau abschätzen.

Das Hochbauamt (HBA) suchte daher in Zusammenarbeit mit dem Gericht nach geeigneten Möglichkeiten, die eine langfristige Lösung für den steigenden Platzbedarf bieten. Über ein Inserat wurde die Liegenschaft Bielstrasse 3 in Solothurn gefunden, welche unmittelbar an das Amthaus 1 angrenzt. Gemäss der kantonalen Strategie «Eigentum vor Miete» nahm das HBA Verhandlungen mit der damaligen Eigentümerin der Liegenschaft – der Credit Suisse Anlagestiftung – auf, um die Möglichkeit eines Kaufs zu prüfen. Nach intensiven Verhandlungen konnte ein Kaufpreis von 5,2 Mio. Franken vereinbart werden. Die Gelegenheit, eine Liegenschaft zu erwerben, welche direkt an ein kantonseigenes Gebäude angrenzt, ist selten. Bei seiner Beurteilung kam der Regierungsrat seinerzeit zum Schluss, dass die Liegenschaft dem Finanzvermögen zuzuschreiben sei, weil sie noch nicht überwiegend der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe diene. Von Beginn weg war für den Regierungsrat jedoch klar, dass bei einer vollständigen Nutzung durch den Kanton, die Liegenschaft ins Verwaltungsvermögen zu überführen (Umwidmung) und dem Kantonsrat und dem Volk vorzulegen ist.

Das Amthaus 1 befindet sich in der Kernzone von Solothurn. Die Nutzung für kantonale Verwaltungszwecke ist mittel- bis langfristig, zonen- und baurechtlich zulässig. Die langfristige Planungssicherheit für den Kanton ist somit gewährleistet. Mit dem Erwerb der Liegenschaft Bielstrasse 3 wird die Möglichkeit geschaffen, das Gerichtszentrum bei weiterem Raumbedarf bedarfsgerecht zu erweitern. Gleichzeitig werden strategische Büroraumreserven für künftige Entwicklungen innerhalb der kantonalen Verwaltung gesichert. Bis die genauen Bedürfnisse des Kantons bzw. der Gerichte feststehen, wird die Liegenschaft als Kapitalanlage genutzt. Sollte sich zu einem späteren Zeitpunkt herausstellen, dass der Kanton die Liegenschaft nicht dauerhaft benötigt, besteht die Option, diese wieder zu veräussern und von einer möglichen Wertsteigerung zu profitieren.

Der Regierungsrat genehmigte den Kauf der Liegenschaft ins Finanzvermögen mit Regierungsratsbeschluss (RRB) Nr. 2023/950 vom 13. Juni 2023 und am 16. Juni 2023 informierte er mit einer Medienmitteilung über den Kauf. Gegen diesen Beschluss erhob eine Privatperson mit Eingabe vom 12. Dezember 2023 Beschwerde in Stimmrechtssachen beim Bundesgericht.

Am 10. Januar 2025 entschied das Bundesgericht, dass der Kauf der Liegenschaft nicht dem Finanzvermögen zugeordnet werden kann, da er mit dem Ziel erfolgte, künftige Raumansprüche des Gerichts zu decken.

Weiter führte das Bundesgericht aus, ob eine Aufwendung staatlicher Mittel als dem Finanzreferendum unterstehende Ausgabe oder als Anlage zu behandeln sei, entscheide sich nach der verfolgten Absicht. Die aktuelle Nutzung der gekauften Liegenschaft sei für die Frage, ob es sich

um Finanz- oder Verwaltungsvermögen handle, nach der präzisierten Rechtsprechung des Bundesgerichts, nicht relevant. Massgebend sei vielmehr die Zweckbestimmung («Widmung») und die freie Realisierbarkeit.

Das Bundesgericht hob den RRB vom 13. Juni 2023 auf und überwies die Angelegenheit zur Beschlussfassung an den Kantonsrat.

## **2. Erwägungen**

Mit der Unterzeichnung des Kaufvertrags am 3. Juli 2023 und der Eintragung im Grundbuch wurde die Eigentumsübertragung formal vollzogen. Das Bundesgerichtsurteil erfordert eine nachträgliche Genehmigung des Kaufs durch den Kantonsrat. Da die Ausgabe bei über 5 Mio. Franken liegt, ist zudem eine Volksabstimmung erforderlich.

Die jährlichen Nettomieteinnahmen der Liegenschaft betragen aktuell rund 267'000 Franken. Dies entspricht einer marktüblichen Bruttorendite von ca. 5 %. Derzeit ist das Gebäude zu ca. 80 % vermietet, wodurch laufende Einnahmen für den Kanton generiert werden. Zudem sind 9 Arbeitsplätze der Gerichtsverwaltung untergebracht.

Der Erwerb dieser Liegenschaft bietet dem Kanton langfristige Vorteile. Zum einen sichert er eine Erweiterungsmöglichkeit für das Gerichtszentrum, zum anderen schafft er flexible Büroraumreserven für künftige Verwaltungsbedürfnisse. Aufgrund künftiger Anforderungen im Rahmen von Justitia 4.0 und den damit verbundenen baulichen Massnahmen, ist eine zweite Volksabstimmung wahrscheinlich. Über den Umfang, Zeitpunkt und die Kosten können zum jetzigen Zeitpunkt noch keine genauen Aussagen gemacht werden.

Die zentrale Lage, die gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie das Potenzial der Immobilie erhöhen ihre Attraktivität und ihren strategischen Nutzen. Sollte sich der Bedarf an zusätzlichen Räumlichkeiten langfristig nicht bestätigen, ist aus heutiger Sicht ein Wiederverkauf mit potenziellem Gewinn sehr wahrscheinlich.

## **3. Rechtliches**

Der Kauf der Liegenschaft Bielstrasse 3, Solothurn, ins Verwaltungsvermögen stellt nach § 55 Absatz 2 des Gesetzes über die wirkungsorientierte Verwaltungsführung vom 3. September 2003 (WoV-G; BGS 115.1) eine neue Ausgabe dar. Die Ausgabe ist, gestützt auf Artikel 74 Absatz 1 Buchstabe a der Verfassung des Kantons Solothurn vom 8. Juni 1986 (KV; BGS 111.1), durch den Kantonsrat zu beschliessen, wenn deren Wert 250'000 Franken übersteigt.

Als nicht gebundene Ausgabe unterliegt der Ausgabenbeschluss § 40<sup>bis</sup> Absatz 1 des Kantonsratsgesetzes vom 24. September 1989 (BGS 121.1), weshalb ihm die Mehrheit der Mitglieder des Kantonsrates zustimmen muss.

Die Ausgabe für den Kauf ins Verwaltungsvermögen beträgt 5,2 Mio. Franken. Daher unterliegt der Ausgabenbeschluss gemäss Artikel 35 Absatz 1 Buchstabe e in Verbindung mit Artikel 74 Absatz 1 Buchstabe a KV dem obligatorischen Referendum.

**4. Antrag**

Wir bitten Sie, auf die Vorlage einzutreten und dem nachfolgenden Beschlussesentwurf zuzustimmen.

Im Namen des Regierungsrates

Sandra Kolly  
Frau Landammann

Andreas Eng  
Staatschreiber



## 5. **Beschlussesentwurf**

### **Kauf der Liegenschaft Bielstrasse 3, Solothurn**

Der Kantonsrat von Solothurn, gestützt auf Art. 74 Absatz 1 Buchstabe a der Verfassung des Kantons Solothurn (KV) vom 8. Juni 1986<sup>1)</sup> sowie § 55 Absatz 2 des Gesetzes über die wirkungsorientierte Verwaltungsführung (WoV-G) vom 3. September 2003<sup>2)</sup>, nach Kenntnisnahme von Botschaft und Entwurf des Regierungsrates vom 29. April 2025 (RRB Nr. 2025/684), beschliesst:

1. Dem Kauf der Liegenschaft Bielstrasse 3, GB Solothurn Nr. 863, mit Nutzen und Gefahr per 1. Juli 2023, zum Preis von 5,2 Mio. Franken wird nachträglich zugestimmt.
2. Der Regierungsrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Im Namen des Kantonsrates

Präsident

Ratssekretär

---

Dieser Beschluss unterliegt dem obligatorischen Referendum.

---

#### **Verteiler KRB**

Bau- und Justizdepartement  
Bau- und Justizdepartement/Departementscontroller  
Hochbauamt (HeR)  
Finanzdepartement  
Amt für Finanzen  
Kantonale Finanzkontrolle  
Parlamentscontroller  
Parlamentsdienste

<sup>1)</sup> BGS 111.1.

<sup>2)</sup> BGS 115.1.



Öffentliche Urkunde

# Kaufvertrag

## 1 Parteien

### 1.1 Verkaufspartei

**Credit Suisse Anlagestiftung**

(UID: CHE-109.418.754)

Stiftung mit Sitz in Zürich

c/o Credit Suisse AG, Kalanderplatz 1, CH-8045 Zürich

handelnd durch die Anlagegruppe Credit Suisse Anlagestiftung

Real Estate Switzerland

MWST Nr. CHE-109.418.754 MWST

Alleineigentum

vertreten laut Vollmacht durch Kocher Simone Diana,  
06.08.1985, von Büren an der Aare, wohnhaft in 8032 Zürich,  
Samariterstrasse 12

### 1.2 Kaufspartei

**Staat Solothurn**

Öffentlich-rechtliche Körperschaft, Solothurn

Werkhofstrasse 65, CH-4509 Solothurn

Alleineigentum

vertreten laut Regierungsratsbeschluss durch Keune Guido,  
Kantonsbaumeister

## 2 Kaufsobjekt

### 2.1 Grundbuch Solothurn/863

#### Grundstückbeschreibung

Grundstücksart:	Liegenschaft
Form der Führung:	Eidgenössisch
Fläche:	383 m <sup>2</sup>
Gebäude, Vers.-Wert (100%):	Wohn- und Geschäftshaus, CHF 6'821'500.00 Bielstrasse 3
Katasterwert:	CHF 2'322'700.00

#### Anmerkungen

keine

#### Vormerkungen

keine

#### Dienstbarkeiten

keine

#### Grundlasten

keine

#### Grundpfandrechte

keine

#### Erwerbsgründe

01.12.2003 002-B 2003/00376 Kauf  
21.12.2010 002-K 2010/00962 Namens-/Firmaänderung



### 3 Kaufpreis

Der Kaufpreis beträgt für

**Grundbuch Solothurn/863**  
(fünf Millionen zweihunderttausend Franken)

**CHF 5'200'000.00**

#### 3.1 Bezahlung des Kaufpreises:

##### 3.1.1 Überweisung Teilkaufpreis

Der Betrag von  
ist von der Kaufspartei per Valuta 03.07.2023  
(Verfalltag) auf das Konto IBAN Nr. CH24 0483 5058  
4629 4100 0 bei der Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich,  
lautend auf Credit Suisse Anlagestiftung, CSA Real  
Estate Switzerland, mit Vermerk: «Bielstrasse 3,  
Solothurn», zu überweisen.

CHF 5'000'000.00

##### 3.1.2 Überweisung Kaufpreisrestanz

Die Kaufpreisrestanz von  
ist innerhalb von 5 Tagen nach Erhalt der schriftlichen  
Bestätigung des Steueramtes, dass eine allfällige  
Grundstückgewinnsteuer durch die Verkaufspartei  
bezahlt worden ist, auf das Konto IBAN Nr. CH24 0483  
5058 4629 4100 0 bei der Credit Suisse (Schweiz) AG,  
Zürich, lautend auf Credit Suisse Anlagestiftung, CSA  
Real Estate Switzerland, Vermerk: «Bielstrasse 3,  
Solothurn», zu bezahlen.

CHF 200'000.00

#### 3.2 Grundpfandrechtliche Sicherstellung

Die Verkaufspartei kann innert dreier Monate nach Eigentumsübergang (Datum der  
Tagebucheinschreibung) für den Kaufpreis grundpfandrechtliche Sicherstellung  
verlangen (Verkäuferpfandrecht gemäss Art. 837 ff. ZGB).



### 3.3 Unwiderrufliche Zahlungsverpflichtung / schriftliche Eintragungsermächtigung

Diese Urkunde darf im Tage- und Grundbuch eingeschrieben werden, wenn der Kaufpreis vertragsgemäss bezahlt wurde oder wenn die Verkaufspartei im Besitze einer unwiderruflichen Zahlungsverpflichtung eines schweizerischen Bankinstitutes, einer Versicherungsgesellschaft oder einer Pensionskasse ist.

Die Verkaufspartei verpflichtet sich, den Zahlungseingang oder den Erhalt der Zahlungsverpflichtung der Amtschreiberei Region Solothurn schriftlich mitzuteilen.

Die Vertragsparteien vereinbaren, dass diese schriftliche Eintragungsermächtigung frühestens ab dem 03.07.2023 erfolgen darf.

## 4 Weitere Vereinbarungen

### 4.1 Besitzesantritt

Der Besitzesantritt des Kaufobjektes in Rechten und Pflichten, mit Übergang von Nutzen und Gefahr an die Kaufspartei, erfolgt am 1. Juli 2023 (Antrittstag).

### 4.2 Eigentumsübertragung / Anmeldung beim Grundbuchamt

Die Eigentumsübertragung erfolgt nach schriftlicher Bestätigung des Zahlungseingangs des Kaufpreises oder des Erhalts des obgenannten Zahlungsverprechens, frühestens aber am 3. Juli 2023, mit der Aufnahme des Kaufvertrages in das Tagebuch des Grundbuchamtes.

### 4.3 Periodische Leistungen

Über alle so genannten periodischen Leistungen wie öffentlich-rechtliche Abgaben, Steuern, Energiekosten, Versicherungsprämien, Mietzinsen, Heizungs- und Betriebskostenanteile etc., welche mit dem Kaufobjekt zusammenhängen, rechnen die Parteien auf den Antrittstag separat und ausserhalb dieses Vertrages pro rata temporis ab.

Die Abrechnung ist durch die Verkaufspartei bzw. deren Liegenschaftsverwaltung innert 90 Tagen ab Antrittstag zu erstellen und der Kaufspartei kostenlos zu übermitteln. Die Abrechnung gilt als anerkannt, wenn sie nicht innert 10 Tagen seit Vorlage schriftlich bestritten wird. Ein anerkannter Saldo wird 15 Tage nach Vorliegen der Abrechnung zur Zahlung fällig.

### 4.4 Unterlagen

Spätestens 30 Tage nach der Eigentumsübertragung werden der Kaufspartei sämtliche mit dem Kaufobjekt zusammenhängenden Verträge und Akten, wie Mietverträge, Unterhaltsverträge, Abonnemente, etc., – soweit vorhanden – ausgehändigt.



#### 4.5 Versicherungen

Die Parteien erklären, auf Art. 54 des Bundesgesetzes über den Versicherungsvertrag (VVG) hingewiesen worden zu sein.

Die Verkaufspartei bestätigt, dass das Kaufobjekt im Rahmen einer Globalversicherungspolice, zusammen mit anderen ihr gehörenden Liegenschaften, versichert ist. Die Verkaufspartei wird das Kaufobjekt per Antrittstag aus dieser Globalversicherungspolice ausschliessen lassen.

Es werden der Kaufspartei somit keine Versicherungsverträge, welche im Sinne von Art. 54 VVG gekündigt werden können, übergeben. Der Neuabschluss von privaten Schaden- und Haftpflichtversicherungen hinsichtlich des Kaufobjektes mit Wirkung per Antrittstag ist demzufolge Sache der Kaufspartei.

Die kantonale Gebäudeversicherung geht von Gesetzes wegen auf die Kaufspartei über.

#### 4.6 Gewährleistung

Die Kaufspartei hat das Kaufobjekt eingehend besichtigt und erklärt, von seinem Zustand vollumfänglich Kenntnis zu haben. Die Kaufspartei hatte Gelegenheit, von der Verkaufspartei zusätzliche Informationen zu verlangen. Sie erklärt, eine umfassende rechtliche und technische Prüfung durchgeführt zu haben und bestätigt, dass all ihre Fragen zum Kaufobjekt von der Verkaufspartei zu ihrer vollen Zufriedenheit beantwortet wurden. Die Kaufspartei übernimmt das Kaufobjekt im heutigen, ihr bekannten Zustand.

Jegliche Gewährleistungspflicht der Verkaufspartei für Rechts- und Sachmängel irgendwelcher Art am Kaufobjekt wird ausdrücklich wegbedungen. Dies gilt auch für den Fall etwaiger künftiger Gesetzes- oder Verordnungsänderungen. Die Verkaufspartei übernimmt insbesondere, aber nicht ausschliesslich, keine Gewährleistung irgendwelcher Art für offene oder verdeckte Baumängel, Konstruktionsschwächen, Abnutzungserscheinungen, Alterserscheinungen, Modernisierungsbedarf sowie Nutzungseinschränkungen irgendwelcher Art, die sich aus baulichen Eigenheiten des Kaufobjektes oder Rechtsvorschriften aller Art ergeben können. Ebenso wird keine Gewähr geleistet für Flächenabweichungen gegenüber den zur Verfügung gestellten Unterlagen, für aktuelle und künftige Mieterträge sowie für die bauliche und rechtliche Möglichkeit irgendwelcher Umbauten, Erweiterungen und Einbauten sowie für die Möglichkeit, eine Umnutzung oder einen teilweisen oder vollständigen Abbruch und Neubau vorzunehmen und dafür eine Bewilligung zu erhalten. Überdies kann die Kaufspartei gegenüber der Verkaufspartei insbesondere keine Ansprüche aus etwaigen, das Kaufobjekt betreffenden Bewilligungen und Auflagen oder im Zusammenhang mit übernommenen Mietverträgen geltend machen.

Die Verkaufspartei ist sich insbesondere bewusst, dass sie gemäss Art. 192 Abs. 3 OR und Art. 199 OR der Kaufspartei für absichtlich oder arglistig verschwiegene Mängel gleichwohl haftet. Vorbehalten bleiben allfällige im vorliegenden Vertrag abgegebene Zusicherungen der Verkaufspartei. Die Verkaufspartei hat ausserhalb des vorliegenden Vertrags keine Zusicherungen für das Kaufobjekt abgegeben. Allfällige Zusicherungen der Verkaufspartei gelten nicht in Bezug auf Umstände, die der Kaufspartei bekannt waren oder bei Anwendung gehöriger Aufmerksamkeit hätten bekannt sein müssen, bzw. mit deren Eintritt die Kaufspartei bei Anwendung gehöriger Aufmerksamkeit hätte rechnen müssen.



Dies gilt insbesondere in Bezug auf Umstände, die der Kaufspartei im Rahmen der sorgfältigen Prüfung offengelegt bzw. zugänglich gemacht wurden.

Die Parteien haben bei der Festsetzung des Kaufpreises auch dem baulichen Zustand und dem Unterhaltszustand des Kaufobjekts sowie dem wirtschaftlichen Alter der haustechnischen Anlagen und Apparate (Lift, Heizung, etc.) Rechnung getragen.

Sofern und soweit in Bezug auf allfällige Arbeiten auf dem Kaufobjekt im Zeitpunkt der Eigentumsübertragung noch Gewährleistungs- und Garantieansprüche der Verkaufspartei gegenüber den beteiligten Handwerkern und Unternehmern bestehen, tritt die Verkaufspartei diese hiermit mit Wirkung ab Eigentumsübertragung an die Kaufspartei ab. Soweit allfällige Wandelungs- und Minderungsrechte nicht abtretbar sind, wird die Verkaufspartei die Kaufspartei ermächtigen, die Wandelungs- und Minderungsrechte im Namen der Verkaufspartei, aber auf Rechnung der Kaufspartei, auszuüben und ihr die daraus entstehenden Wandelungs- bzw. Minderungs-forderungen abtreten.

#### 4.7 Umweltrechtliche Angelegenheiten

Die Kaufspartei hat Kenntnis vom Schadstoffgutachten (Gebäudescreening) der Firma Ecosens AG vom 04.10.2010.

Die Parteien haben Kenntnis, dass das Kaufobjekt gemäss der Onlinekarte des Amtes für Umwelt des Kantons Solothurn (<https://geo.so.ch/map>; Abfragedatum: 04.05.2023) nicht als belasteter Standort gekennzeichnet ist.

Auch im Zusammenhang mit Abfall- oder umwelt- bzw. gesundheitsgefährdenden Schadstoffbelastungen in der Gebäudesubstanz, im Boden (unter Einschluss des Oberbodens) oder im Untergrund des Kaufobjekts stehen der Kaufspartei keinerlei Gewährleistungsansprüche gegenüber der Verkaufspartei zu.

#### 4.8 Gebühren und Auslagen

Die Gebühren und Auslagen der Amtschreiberei Region Solothurn werden von beiden Parteien je zur Hälfte bezahlt.

Gemäss § 209 StG in Verbindung mit § 90 StG ist der Staat Solothurn von der Bezahlung der Handänderungssteuer befreit.

Die Kaufspartei wird der Verkaufspartei über die von ihr zu tragende Hälfte der Amtschreibereikosten an folgende Adresse Rechnung stellen:

*Credit Suisse Anlagestiftung, CSA Real Estate Switzerland, c/o Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG, M. Sigrist – KIRA 12, Sihlcity – Kalandergasse 4, 8070 Zürich.*

Die Verkaufspartei wird der Kaufspartei ihren hälftigen Anteil an diesen Kosten innert 30 Tagen nach Erhalt der Rechnung bezahlen.



4.9 Mehrwertsteuer

Der Verkauf ist gemäss Art. 21 Abs. 2 Ziff. 20 MWSTG von der MWST ausgenommen. Die Verkaufspartei hat von der Optionsmöglichkeit nach Art. 22 MWSTG keinen Gebrauch gemacht. Die Liegenschaft wird nicht im Meldeverfahren gemäss Art. 38 MWSTG übertragen.

4.10 Mietverhältnisse/Gebrauchsleihe

Die Kaufspartei hat Kenntnis von den Mietverhältnissen bezüglich des Kaufobjektes, ferner davon, dass sie mit dem Eigentumserwerb von Gesetzes wegen in die Vermieterstellung eintritt (Art. 261 Abs. 1 OR). Die Kaufspartei übernimmt von der Verkaufspartei sämtliche Mietverhältnisse mit allen Rechten und Pflichten. Die Kaufspartei übernimmt von der Verkaufspartei sämtliche Schadenersatzpflichten gegenüber Mietern, die aus einer vorzeitigen Kündigung der Mietverträge nach Eigentumserwerb entstehen können. Über die den Parteien per Antrittstag pro rata temporis zustehenden Mietzinsen rechnen Kaufspartei und Verkaufspartei direkt untereinander ab.

Sämtliche bestehende Mietverträge sind im Mieterspiegel per Stichdatum 01.06.2023 festgehalten, von dem eine Kopie als integrierender Bestandteil dieser Urkunde beigeheftet ist. Den Parteien ist bewusst, dass es sich beim Mieterspiegel um eine Momentaufnahme handelt ohne Garantie für künftige Mietzinseinnahmen; Angaben im Mieterspiegel stellen keine Zusicherungen dar.

Die Verkaufspartei bzw. deren Liegenschaftsverwaltung wird die Mieter über die Handänderung informieren.

Die Verkaufspartei überlässt der Kaufspartei die gemäss dieser Urkunde beigelegtem Mieterspiegel leer stehenden Büroräumlichkeiten im 4. OG vom 15. Juni 2023 bis zur Eigentumsübertragung nach Massgabe von vorstehender Ziffer 4.2 im ihr bekannten Zustand zum unentgeltlichen Gebrauch im Sinne einer Gebrauchsleihe nach Art. 305 ff. OR und die Kaufspartei erklärt, damit einverstanden zu sein.

4.11 Hauswart-, Service-, Liegenschaftsverwaltungsvertrag

Die Kaufspartei übernimmt - vorbehältlich des Servicevertrages mit der Schindler Aufzüge AG (Rahmenvertrag, Ausschuss des Kaufobjektes per Antrittstag) - die für das Kaufobjekt bestehenden Service- bzw. Wartungsverträge sowie den Vertrag betr. Hauswartung und Unterhaltsreinigung mit der eco facility service GmbH vom 26.07.2022 und den Vertrag mit der Swisscom (Schweiz) AG betreffend Glasfasererschliessung FTTH vom 27.02./26.03.2013 mit Rechten und Pflichten, unter vollständiger Entlastung der Verkaufspartei. Kommt der Parteiwechsel in Bezug auf diese Verträge aus irgendwelchen Gründen nicht zustande (z.B. infolge Ablehnung des Parteiwechsels durch die Gegenpartei), so werden sich die Parteien des vorliegenden Kaufvertrags wirtschaftlich so stellen, als habe der Parteiwechsel stattgefunden. Die Verkaufspartei ist diesfalls berechtigt, die entsprechenden Verträge auf den nächstmöglichen Kündigungstermin zu beenden.

Die Kaufspartei übernimmt keinen Liegenschaftsverwaltungsvertrag; eine allfällige noch erforderliche Kündigung eines Verwaltungsvertrages erfolgt unter vollständiger Entlastung der Kaufspartei durch die Verkaufspartei.



## 5 Feststellungen und Hinweise

### 5.1 Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Radon

Die Kaufspartei hat Kenntnis davon, dass nicht alle öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen aus dem Grundbuch hervorgehen. Die Kaufspartei hat sich direkt bei den zuständigen Amtsstellen über solche Eigentumsbeschränkungen zu informieren. Es ist sodann Sache der Kaufspartei, sich anhand der öffentlich zugänglichen Daten (inkl. Online-Kataster) über allfällige Radonvorkommnisse sowie andere wesentliche Umstände am Ort der Liegenschaft zu informieren.

### 5.2 Solidarhaftung für Amtschreibereikosten und gesetzliches Pfandrecht

Die Parteien nehmen davon Kenntnis, dass sie für die Bezahlung der Amtschreibereikosten gemäss § 13 des Gebührentarifs solidarisch haften und dass dafür gemäss § 283 lit. a des Einführungsgesetzes zum ZGB ein gesetzliches Pfandrecht ohne Eintragung im Grundbuch besteht.

### 5.3 Grundstückgewinnsteuer

Die Bezahlung einer allfälligen Gewinnsteuer geht zu Lasten der Verkaufspartei.

Zur Sicherstellung der Bezahlung einer allfälligen Grundstückgewinnsteuer vereinbaren die Parteien einen Kaufpreisrückbehalt nach Massgabe von vorstehender Ziffer 3.1.2.

### 5.4 Gesetzliche Pfandrechte für Handänderungssteuer und Grundstückgewinnsteuer

Die Parteien bestätigen, dass die Amtschreiberei sie auf das gesetzliche Pfandrecht für eine allfällige Grundstückgewinnsteuer hingewiesen und deren Tragweite erläutert hat. Sie erklären, das Merkblatt des Steueramtes des Kantons Solothurn "Steuerliche Hinweise zu Grundstücksgeschäften" erhalten zu haben.

### 5.5 Weitere gesetzliche Pfandrechte

Den Parteien ist bekannt, dass auf dem Kaufsobjekt weitere gesetzliche Pfandrechte ohne Eintragung in das Grundbuch lasten oder solche innert der gesetzlich vorgesehenen Frist im Grundbuch eingetragen werden können.

Die Verkaufspartei erklärt, dass auf dem Kaufsobjekt keine unmittelbaren gesetzlichen Grundpfandrechte lasten. Die Verkaufspartei erklärt, dass sie sämtliche Rechnungen für Handwerker, welche für das Kaufsobjekt Arbeit geleistet oder Material geliefert haben, bezahlt hat bzw. fristgerecht bezahlen wird. Sollten wider Erwarten mittelbare gesetzliche Pfandrechte, insbesondere Bauhandwerkerpfandrechte, geltend gemacht werden, so verpflichtet sich die Verkaufspartei zur unverzüglichen nachträglichen Bezahlung oder anderweitigen Sicherstellung.



5.6 Kontrolle elektrischer Installationen

Die Parteien nehmen zur Kenntnis, dass gemäss Ziffer 3 des Anhangs zur Niederspannungsinstallationsverordnung des Bundes (NIV, SR 734.27), elektrische Installationen (Niederspannungsinstallationen) mit zehn- oder zwanzigjähriger Kontrollperiode bei einer Handänderung kontrolliert werden müssen, wenn seit der letzten Kontrolle mehr als fünf Jahre vergangen sind.

Die Kaufspartei hat Kenntnis davon, dass für das Kaufsobjekt teilweise Sicherheitsnachweise vorliegen, die beim Handwechsel weniger als fünf Jahre alt sind bzw. sein werden. Soweit dies nicht der Fall ist, erklären die Parteien, dass die entsprechenden Kontrollen der elektrischen Installationen (Niederspannungsinstallationen) erst nach der Eigentumsübertragung durch die Kaufspartei und auf deren Kosten veranlasst werden.

Sollten sich aus der vorerwähnten Bestimmung für die Kaufspartei Nachteile irgendwelcher Art (namentlich Kostenfolgen) ergeben, wird die Verkaufspartei von jeder Gewährleistungspflicht befreit.

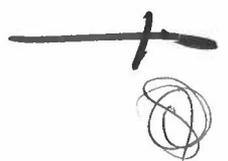
5.7 Genehmigung durch den Stiftungsrat

Die Verkaufspartei bestätigt, dass gestützt auf Ziffer 4.2.2 in Verbindung mit Ziffer 4.5.2 des Organisationsreglements der Credit Suisse Anlagestiftung, vom Stiftungsrat genehmigt und in Kraft gesetzt per 1. Februar 2023, die Kompetenz zum Entscheid über den vorliegenden Verkauf beim Portfoliomanager der Immobilien-Anlagegruppe CSA Real Estate Switzerland liegt.

Im Weiteren bestätigt sie, dass der Portfoliomanager der Immobilien-Anlagegruppe CSA Real Estate Switzerland den vorliegenden Kaufvertrag genehmigt hat.

5.8 Kommunikation gegenüber der Öffentlichkeit

Die Parteien vereinbaren Stillschweigen über den Inhalt dieses Vertrages und verpflichten sich, Dritte nur nach gegenseitiger Absprache und jeweiliger schriftlicher Zustimmung der anderen Vertragspartei über diesen zu informieren. Vorbehalten bleiben gesetzliche und aufsichtsrechtliche oder regulatorische Offenlegungsvorschriften sowie die Offenlegung zur Durchsetzung von Ansprüchen aus oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag. Sämtliche Informationen an Dritte, insbesondere aber gegenüber den Medien, über das vorstehende Kaufgeschäft und die damit zusammenhängenden weiteren Verträge werden die Parteien vorgängig gemeinsam abstimmen.



5.9 Salvatorische Klausel

Sollten Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so wird die Gültigkeit dieses Vertrages im Übrigen davon nicht berührt. Die Parteien werden in einem solchen Fall eine Vereinbarung treffen, welche die betreffende Bestimmung durch eine wirksame, wirtschaftlich möglichst gleichwertige Bestimmung ersetzt. Dies gilt auch, wenn der Vertrag eine Lücke enthält.

5.10 Anwendbares Recht und Gerichtstand

Auf diesen Vertrag ist ausschliesslich schweizerisches Recht anwendbar, unter Ausschluss allfälliger Verweisungsnormen auf andere Rechtsordnungen. Sämtliche Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag werden ausschliesslich durch die für den Ort der gelegenen Sache zuständigen ordentlichen Gerichte entschieden.

5.11 Nahestehende Personen

Die Vertragsparteien bestätigen, nicht dem Personenkreis „nahestehender Personen“ im Sinne von Art. 48i Abs. 2 der Verordnung über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVV2), anzugehören.

5.12 Genehmigung durch den Regierungsrat

Der vorliegende Vertrag bedarf der Zustimmung durch den Regierungsrat des Kantons Solothurn.

Der entsprechende Regierungsratsbeschluss liegt der Amtschreiberei vor.

5.13 Vollmacht der Verkaufspartei

Die Verkaufspartei wird vertreten laut Vollmacht durch Simone Diana Kocher, 06.08.1985, von Büren an der Aare, wohnhaft in 8032 Zürich, Samariterstrasse 12.

Der Eingang der beglaubigten Original-Vollmacht bleibt vorbehalten.

A handwritten signature consisting of a large, stylized 'X' shape, with a circular scribble below it.

## 6 Grundbuchanmeldung

Die Vertragsparteien ersuchen um Vornahme folgender Eintragungen per 3. Juli 2023 im

### 6.1 Grundbuch Solothurn/863

Eigentum: Staat Solothurn, Solothurn  
zu Alleineigentum

Vor der Einschreibung im Tagebuch sind folgende Vorbehalte zu erledigen:

1. Eingang einer unwiderruflichen Zahlungsverpflichtung / Eintragungsermächtigung gemäss Ziffer 3.3
2. Eingang der beglaubigten Original-Vollmacht gemäss Ziffer 5.13

A handwritten signature consisting of a horizontal line with a diagonal stroke through it, and a circular stamp or seal below it.

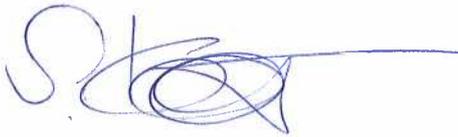
## 7 Beurkundung

Hiermit wird öffentlich beurkundet, dass die Parteien

- den Vertrag vor dem Notar selbst gelesen haben und er ihnen die Urkunde erläutert hat;
- den Inhalt des Vertrages als ihrem freien Willen entsprechend bezeichnet und die Urkunde in Gegenwart des Notars unterzeichnet haben;
- dem Notar erklärt haben, dass weder Einschränkungen ihrer Handlungsfähigkeit vorliegen, noch Verfahren auf Einschränkung der Handlungsfähigkeit hängig sind.

Solothurn, 15. Jan. 2023

**Die Verkaufspartei:**



.....  
Credit Suisse Anlagestiftung,  
vertreten durch Kocher Simone Diana

**Die Kaufspartei:**



.....  
Staat Solothurn, vertreten durch Keune Guido,  
Kantonsbaumeister



**Amtschreiberei Region Solothurn**



Isabel Zenari, Notarin

**Vorbehalte:**

Die Vorbehalte zur Einschreibung im Tagebuch wurden wie folgt erledigt:

Erledigt am:

1. Eingang einer unwiderruflichen Zahlungsverpflichtung /  
Eintragungsermächtigung gemäss Ziffer 3.3
2. Eingang der beglaubigten Original-Vollmacht  
gemäss Ziffer 5.13

15.6.2023

Im Grundbuch eingetragen,  
Solothurn,  
Der/Die Grundbuchverwalter/In

