

KOPIE

Urschrift Nr. 2326

KAUFVERTRAG

Peter Kobel, Notar des Kantons Bern, eingetragen im Notariatsregister des Kantons Bern, mit Büro in Langnau im Emmental,

beurkundet:

1. Herr **Klaus Gerber**, geb. 11. Oktober 1961, von Langnau im Emmental BE, verheiratet, Kreuzbrücke 728, 3553 Gohl, AHV-Nr. 756.4614.9244.26,

Verkäuferschaft

sowie

2. die **Einwohnergemeinde Langnau im Emmental**, handelnd durch den Gemeinderat, dieser hier vertreten durch den Gemeindeschreiber, Herrn Samuel Peter Buri, geb. 10. April 1961, von Ringgenberg BE, verheiratet, Kehrstrasse 7, 3550 Langnau im Emmental, AHV-Nr. 756.2197.0306.19,

Käuferschaft

erklären:

I. Kaufvertrag / Grundstückbeschreibung

Herr **Klaus Gerber**, vorgenannt, **verkauft** der **Einwohnergemeinde Langnau im Emmental**, vorgenannt, ins Alleineigentum seine nachfolgend beschriebene Liegenschaft **Langnau im Emmental-Grundbuchblatt Nr. 1563**.

Langnau im Emmental / 1563

Grundstückbeschreibung

Gemeinde
Grundstück-Nr.
Grundstückart

902 Langnau im Emmental
1563
Liegenschaft

E-GRID CH713585461648
 Fläche 644 m², AV93
 Plan-Nr. 3297
 Lagebezeichnung Langnau i.E.
 Hinderdorf
 Bodenbedeckung Gebäude, 249 m²
 Übrige befestigte Fläche, 395 m²
 Gebäude / Bauten Autounterstand, 249 m² Sonnweg 13, 3550 Langnau im Emmental
 Geometrisch auf 1 LIG / 0
 SDR
 Bemerkungen AV
 Bemerkungen Grundbuch

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF
 154'000

Ertragswert gemäss BGGB CHF

Gültig ab Steuerjahr
 2020

Eigentum

Alleineigentum

Gerber Klaus, 11.10.1961,

11.07.2011 033-2011/5424/0 Kauf

Anmerkungen

Keine

Dienstbarkeiten

03.11.1936 024-II/3701 (L) Durchleitungsrecht
 z.G. LIG Langnau im Emmental 902/2276
 03.11.1936 024-II/3701 (L) Fusswegrecht
 z.G. LIG Langnau im Emmental 902/2276
 11.07.2011 033-2011/5423/0 (L) Grenz- und Näherbaurecht
 z.G. LIG Langnau im Emmental 902/4079
 11.07.2011 033-2011/5423/0 (R) Grenz- und Näherbaurecht
 z.L. LIG Langnau im Emmental 902/4079
 11.07.2011 033-2011/5423/0 (L) Baubeschränkung
 z.G. LIG Langnau im Emmental 902/4079

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Pfandrechte

11.07.2011 033-2011/5423/0 Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 120'000.00, 1. Pfand-
 stelle, Max. 10%, ID.033-2011/004570, Einzelpfand-
 recht
 Grundpfandgläubiger Ersparniskasse Affoltern i.E. AG 07.06.2012 033-2012/4674/0
 (UID: CHE-107.229.828)
 11.07.2011 033-2011/5423/0 Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 50'000.00, 2. Pfand-
 stelle, Max. 10%, ID.033-2011/004571, Einzelpfand-
 recht
 Grundpfandgläubiger Ersparniskasse Affoltern i.E. AG 07.06.2012 033-2012/4674/0
 (UID: CHE-107.229.828)

ÖREB-Kataster**Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück betreffen**

Kommunale Nutzungsplanung

II. Finanzielle Vertragsbestimmungen

1. Kaufpreis

Die Parteien haben den Kaufpreis für das Vertragsobjekt festgesetzt auf

Fr. 430'000.00

(vierhundertdreissigtausend Schweizer Franken)

2. Kaufpreistilgung

Die Käuferschaft verpflichtet sich, den gesamten Kaufpreis von Fr. 430'000.00 per Valuta 04. Januar 2024 (Verfalltag) treuhänderisch an den Notar auf dessen Klientengeldkonto IBAN CH56 0630 0506 0167 9511 4 bei der Valiant Bank AG, Bern, lautend auf Notariat & Anwaltskanzlei KOBEL, Langnau im Emmental, zur Verwendung gemäss Ziff. II./3. hiernach zu überweisen.

Auf verspäteten Zahlungen ist ohne weiteres ein Verzugszins von 5% zu bezahlen. Alle weiteren Verzugsfolgen (Art. 214, 102 bis 109 OR) bleiben vorbehalten.

3. Verwendung der Kaufpreiszahlung an Notar

Der gesamte Kaufpreis von Fr. 430'000.00 wird zur treuhänderischen Verwaltung an den Notar auf dessen Klientengeldkonto überwiesen (vgl. Ziff. II./2. hiervor). Der Notar hat diesen Betrag unwiderruflich wie folgt zu verwenden:

- a. Der Notar hat die Hypothekarschuld (inkl. Tilgungsspesen und allfällige Vorfälligkeitsentschädigung) der Verkäuferschaft bei der Ersparniskasse Affoltern i.E. AG, Affoltern im Emmental, sichergestellt durch die auf dem Vertragsobjekt lastenden Namen-Papier-Schuldbriefe von total Fr. 170'000.00, zu tilgen.
- b. Der Notar hat einen Betrag in Höhe der voraussichtlichen Grundstückgewinnsteuern treuhänderisch sicherzustellen. Es wird auf Ziff. III./12. hiernach verwiesen.
- c. Den Restanzbetrag überweist der Notar an die Verkäuferschaft auf ein von dieser noch zu bezeichnendes Konto.

4. Hypothekarschulden / Schuldbriefe

Die bestehende Festhypothek der Verkäuferschaft bei der Ersparniskasse Affoltern i.E. AG, Affoltern im Emmental, sichergestellt durch die auf dem Vertragsobjekt im 1. und 2. Rang lastenden Namen-Papier-Schuldbriefe von total Fr. 170'000.00, wird von der Käuferschaft nicht übernommen. Diese Hypothekarschuld wird durch die Zahlung gemäss Ziffer II./3./a. hiervor getilgt.

Die Verkäuferschaft erklärt, dass sie von der Bank über die Kosten der vorzeitigen Rückzahlung der Festhypothek orientiert wurde.

Die Verkäuferschaft verpflichtet sich, dafür besorgt zu sein, dass die auf dem Vertragsobjekt lastenden Schuldbriefe Zug um Zug mit der Tilgung der Hypothekarschuld dem beurkundenden Notar - auf die Käuferschaft übertragen - unbelastet und unentkräftet herausgegeben werden.

Notar Peter Kobel, mit Büro in Langnau im Emmental, wird ermächtigt und beauftragt, für die herausgegebenen Schuldbriefe den Gläubigerwechsel im Grundbuch anzumelden und die Schuldbriefe der Käuferschaft anschliessend auszuhändigen.

5. Sicherstellung des Kaufpreises

Die Verkäuferschaft verzichtet vorläufig auf eine Sicherstellung des Kaufpreises in Form eines Verkäuferpfandrechtes (Grundpfandverschreibung).

Eine spätere Eintragung bei Nichtzahlung des Kaufpreises bleibt vorbehalten. Der Notar hat die Parteien darüber orientiert, dass eine nachträgliche Anmeldung des Verkäuferpfandrechtes spätestens drei Monate nach der Übertragung des Eigentums beim Grundbuchamt angemeldet werden müsste. Die Käuferschaft erteilt die Eintragungsbewilligung für ein allfälliges Verkäuferpfandrecht durch Unterzeichnung dieser Urkunde, und zwar im Nachgang zu bereits bestehenden Grundpfandrechten.

III. Weitere Vertragsbestimmungen

1. Nutzen und Gefahr

Nutzen und Gefahr am Vertragsobjekt beginnen der Käuferschaft am 04. Januar 2024.

Diese Bestimmung ist obligatorischer Natur. Der Vertrag kann bereits vorgängig beim Grundbuchamt angemeldet werden, wobei Ziffer IV./1./b. hiernach ausdrücklich vorbehalten bleibt.

2. Marchzählige Abrechnung

Über öffentliche und private Abgaben aller Art rechnen die Parteien, soweit notwendig, ausserhalb dieses Vertrages marchzählig auf das Datum des Überganges von Nutzen und Gefahr ab.

3. Gewährleistung

Die Käuferschaft hat das Vertragsobjekt besichtigt. Die Parteien haben bei der Festsetzung des Kaufpreises dem baulichen Zustand und dem Unterhaltszustand des Gebäudes, der darauf bestehenden Photovoltaikanlage sowie der Lage und Umgebung der Liegenschaft Rechnung getragen.

Jede Gewährleistungspflicht für rechtliche und körperliche Mängel am Vertragsobjekt - insbesondere auch für Mängel im Zusammenhang mit umweltgefährdenden Stoffen - wird ausdrücklich aufgehoben. Vorbehalten bleiben die nachstehenden und in diesem Vertrag oder anderweitig der Käuferschaft schriftlich abgegebenen Zusicherungen. Die Parteien bestätigen, durch den Notar auf die Bedeutung dieser Bestimmung aufmerksam gemacht worden zu sein, insbesondere über den Vorbehalt der arglistig verschwiegenen Mängel und der Mängel, die gänzlich ausserhalb dessen liegen, womit die Käuferschaft vernünftigerweise zu rechnen hat.

Bei der Sachgewährleistung bleibt die Haftung der Verkäuferschaft im Übrigen wie folgt vorbehalten:

- für erhebliche Verschlechterungen oder Zerstörung des Vertragsobjektes zwischen Vertragsabschluss und Gefahrübergang durch Eintritt eines zufälligen Ereignisses oder durch Einwirkung eines Dritten (für die normale Abnutzung des Vertragsobjektes haftet die Verkäuferschaft dagegen nicht);
- für Mängel, welche die Verkäuferschaft nach Vertragsabschluss absichtlich oder fahrlässig verursacht.

Die Verkäuferschaft sichert der Käuferschaft zu, das Vertragsobjekt - soweit es nicht vermietet ist - in geräumtem und besenreinem Zustand sowie die Photovoltaikanlage in funktionstüchtigem Zustand zu übergeben.

4. Zonenplan / Gefahrenkarte / ÖREB-Kataster

Gemäss Zonenplan der Einwohnergemeinde Langnau im Emmental befindet sich das Vertragsobjekt in der Mischzone 2.

Die Käuferschaft ist über die Naturgefahrenkarte des Kantons Bern orientiert, wonach sich das Vertragsobjekt teilweise in einem Gefahrengebiet mit geringer bis mittlerer Gefährdung befindet.

Die Käuferschaft bestätigt, über das Vertragsobjekt einen Auszug aus dem Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) erhalten zu haben.

5. Altlasten und Bodenverunreinigungen

Gemäss Kataster der belasteten Standorte des Kantons Bern ist das Vertragsobjekt nicht im Altlastenkataster eingetragen.

6. Dienstbarkeiten

Die Käuferschaft bestätigt, Kenntnis über den wesentlichen Inhalt und die Bedeutung der im Grundbuch auf dem Vertragsobjekt eingetragenen Dienstbarkeiten zu haben. Auf die wörtliche Wiedergabe wird ausdrücklich verzichtet.

7. Mietverträge

Die für das Vertragsobjekt mit Dritten bestehenden Mietverträge gehen von Gesetzes wegen auf die Käuferschaft über (Art. 261 Abs. 1 OR). Die Käuferschaft bestätigt, Kenntnis von diesen Mietverträgen und deren Inhalt zu haben.

Die Verkäuferschaft sichert der Käuferschaft zu, dass keine mietrechtlichen Verfahren hängig sind und dass die Mietverträge der Käuferschaft bis spätestens per Übergang von Nutzen und Gefahr im Original ausgehändigt werden.

Sollte die Käuferschaft die übernommenen Mietverträge gemäss Art. 261 Abs. 2 OR vorzeitig kündigen und die Mieterschaft daher gegenüber der Verkäuferschaft Schadenersatzansprüche geltend machen, so verpflichtet sich die Käuferschaft, diese Schadenersatzansprüche sowie alle sonstigen der Verkäuferschaft in diesem Zusammenhang entstehenden Kosten zu übernehmen.

8. Photovoltaikanlage

Auf dem Vertragsobjekt bzw. auf dem Dach des Gebäudes Sonnweg 13 ist eine Photovoltaikanlage (PV-Anlage) installiert. Diese PV-Anlage geht als Bestandteil des Vertragsobjektes mit allen Rechten und Pflichten auf die Käuferschaft über.

Die Käuferschaft erklärt, von der PV-Anlage sowie von den diesbezüglich bestehenden Verträgen (Rücklieferverhältnis mit der BKW Energie AG) Kenntnis zu haben. Die Verkäuferschaft überträgt der Käuferschaft dieses Rücklieferverhältnis mit allen Rechten und Pflichten, welche dieses übernimmt.

Die Verkäuferschaft verpflichtet sich, sämtliche von ihrer Seite her erforderlichen Vorkehrungen rechtzeitig zu treffen, damit der Betrieb der PV-Anlage ab Übergang von Nutzen und Gefahr vollständig auf Rechnung der Käuferschaft erfolgen kann. Die Verkäuferschaft wird insbesondere die Pronovo AG, Frick, und die BKW Energie AG, Bern, schriftlich über den vorliegenden Kaufvertrag bzw. den Wechsel des Eigentümers und Betreibers der PV-Anlage orientieren.

9. Versicherungen

Rechte und Pflichten aus allen für das Vertragsobjekt bestehenden Sachversicherungen gehen von Gesetzes wegen auf die Käuferschaft über (Art. 54 Abs. 1 VVG).

Rechte und Pflichten aus allen für das Vertragsobjekt bestehenden Vermögensversicherungen (wie Grundeigentümerhaftpflichtversicherung) gehen nicht von Gesetzes wegen auf die Käuferschaft über (Art. 54 Abs. 1 VVG ist nicht anwendbar).

Die Käuferschaft kann den Übergang der mit der Gebäudeversicherung Bern bestehenden Sachversicherung für Feuer- und Elementarschäden (Grundversicherung) nicht ablehnen.

Die Käuferschaft kann den Übergang aller weiteren Sachversicherungen bis spätestens 30 Tage nach dem Eigentumsübergang ablehnen, dies durch eine an die jeweilige Versicherungsgesellschaft zu richtende Erklärung (Art. 54 Abs. 2 VVG).

Lehnt die Käuferschaft den Übergang von Sachversicherungen ab, verpflichtet sie sich gegenüber der Verkäuferschaft, das Vertragsobjekt spätestens ab dem Zeitpunkt des Eigentumsübergangs bis zum Übergang von Nutzen und Gefahr mindestens im bisherigen Umfang neu zu versichern.

Die Verkäuferschaft übergibt der Käuferschaft, soweit noch nicht geschehen, innerhalb der nächsten zehn Tage Kopien aller für das Vertragsobjekt bestehenden Sachversicherungspolice.

Der Abschluss von Vermögensversicherungen für das Vertragsobjekt (wie Grundeigentümerhaftpflichtversicherung) liegt ausschliesslich in der Verantwortung der Käuferschaft.

10. Kontrolle der elektrischen Hausinstallation

Die Parteien nehmen zur Kenntnis, dass gemäss der Eidgenössischen Niederspannungs-Installationsverordnung (NIV) die Kontrolle der elektrischen Hausinstallation bei jeder Handänderung durchgeführt werden muss, falls nicht ein höchstens fünf Jahre alter Sicherheitsnachweis vorliegt.

Die Verkäuferschaft verpflichtet sich, noch vor Übergang von Nutzen und Gefahr für einen solchen Nachweis besorgt zu sein und diesen der Käuferschaft auszuhandigen. Die Kosten für diesen Sicherheitsnachweis sowie alle Kosten für Sanierungsmassnahmen, welche für die Ausstellung des Sicherheitsnachweises erforderlich sind, gehen zu Lasten der Verkäuferschaft.

11. Gesetzliche Pfandrechte

Die Verkäuferschaft bestätigt, dass sie bezahlt hat bzw. noch bezahlen wird:

- alle Steuern und öffentlich-rechtlichen Abgaben für das Vertragsobjekt, bezogen auf die Zeit bis zum Übergang von Nutzen und Gefahr;

- alle Rechnungen von Handwerkern, die im Auftrag der Verkäuferschaft für das Vertragsobjekt Arbeit geleistet oder Material geliefert haben.

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

12. Grundstückgewinnsteuern

a. Grundsatz / gesetzliches Grundpfandrecht

Der Notar hat die Parteien auf die Grundsätze der Grundstückgewinnsteuer aufmerksam gemacht.

Der Notar hat die Parteien ferner auf das zur Sicherung der Grundstückgewinnsteuer zu Gunsten von Staat, Einwohner- und Kirchgemeinde bestehende, gesetzliche Grundpfandrecht hingewiesen.

b. Treuhandenschaft

Eine allfällige Grundstückgewinnsteuer geht zu Lasten der Verkäuferschaft. Die Parteien vereinbaren, dass bis zur Veranlagung der Grundstückgewinnsteuern ein Betrag, welcher der voraussichtlichen Grundstückgewinnsteuer entspricht, beim Notar zurückbleibt (vgl. Ziff. II./3./b. hiervor) und von diesem treuhänderisch verwaltet wird. Dieser Betrag wird auf einem Treuhandkonto, lautend auf den Notar, bei der Valiant Bank AG, Bern, angelegt.

Der Notar hat mit dem treuhänderisch verwalteten Betrag sowohl eine allfällige provisorische Rechnung, wie auch die (auf einer rechtskräftigen Veranlagung basierende) Schlussrechnung für Grundstückgewinnsteuern zu bezahlen. Wird eine provisorische Rechnung durch die Verkäuferschaft direkt bezahlt, darf der Notar dieser einen entsprechenden Betrag ab dem Treuhandkonto vergüten. Nach Bezahlung der Schlussrechnung ist der Restanzbetrag (inklusive Zins) durch den Notar der Verkäuferschaft herauszugeben.

13. Handänderungssteuern

Für den vorliegenden Kaufvertrag sind keine Handänderungssteuern zu entrichten (gem. Art. 12 Abs. 1 Bst. a HStG).

14. Übertragung von obligationenrechtlichen Vereinbarungen

Beim seinerzeitigen Erwerb des Vertragsobjektes durch die heutige Verkäuferschaft haben die damaligen Parteien des Kaufvertrages vom 24. Juni 2011 (Grundbuchbeleg 033-2011/5424/0) unter anderem die nachfolgenden vertraglichen Vereinbarungen getroffen:

«...

III. WEITERE VERTRAGSBESTIMMUNGEN

...

8. Leitungsrechte

Die Eigentümer der Grundbuchblatt Nrn. 4079/1563 verzichten gegenseitig auf die Einräumung von dinglichen Leitungsrechten (Dienstbarkeiten) für Wärme- lieferung, Sauber- und Schmutzwasser, Telefon/Fernsehen/Elektrizität etc.

Die Grundeigentümer räumen sich vorsorglicherweise gegenseitig ein allge- meines Durchleitungsrecht für diese Anlagen ein. Sie verzichten im Sinne von Art. 691.3 ZGB vorläufig auf einen Grundbucheintrag, und zwar nicht nur für Lei- tungen etc., die sonst nicht oder nur mit unverhältnismässigem Aufwand verlegt werden können.

Die betroffenen Eigentümer verpflichten sich aber in obligationenrechtlicher Weise, Bau und Bestand sowie Reparatur und Erneuerung sämtlicher Leitungen ohne Entschädigung zu dulden.

9. Übertragung obligationenrechtlicher Verpflichtungen

Der Notar weist die Vertragsparteien darauf hin, dass sämtliche obligationen- rechtlichen Verpflichtungen dieses Vertrages den zukünftigen Rechtsnachfolgern überbunden werden müssen und er orientiert sie über die juristischen Folgen im Unterlassungsfall.

...»

Diese obligationenrechtlichen Vereinbarungen werden von der Verkäuferschaft mit allen Rechten und Pflichten auf die Käuferschaft überbunden; mit der Ver- pflichtung zur Weiterübertragung an einen Rechtsnachfolger und unter Schaden- ersatzpflicht im Unterlassungsfall.

15. Wohnung der Familie

Der Notar stellt fest, dass die Verkäuferschaft nicht über die Wohnung der Familie gemäss Art. 169 ZGB verfügt. Die Zustimmung des Ehegatten der Verkäuferschaft ist daher nicht erforderlich.

IV. Schlussbestimmungen

1. Genehmigung durch Gemeindebehörden

a. Genehmigung des Gemeinderates

Der Notar stellt fest, dass der Gemeinderat von Langnau im Emmental diesem Vertrag mit Beschluss vom 28. August 2023 zugestimmt und gleichzeitig den

Gemeindeschreiber Samuel Peter Buri ermächtigt und beauftragt hat, den Vertrag im Namen der Einwohnergemeinde zu unterzeichnen.

b. Genehmigung des Grossen Gemeinderates (Vorbehalt)

Dieser Vertrag wird unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch den Grossen Gemeinderat von Langnau im Emmental abgeschlossen.

Der Notar hat die Parteien darauf hingewiesen, dass der Kaufvertrag erst nach Vorliegen dieser Genehmigung beim Grundbuchamt angemeldet werden kann. Mit der Anmeldung des Kaufvertrages beim Grundbuchamt gilt diese Bedingung als erfüllt.

Sollte die erforderliche Genehmigung nicht erteilt werden, so fällt der vorliegende Kaufvertrag ohne Schadenersatzfolgen für die Parteien dahin. Diesfalls sind die bereits entstandenen Vertragskosten durch die Käuferschaft zu tragen.

2. Eintragungsbewilligung

Die Parteien erteilen ihre Einwilligung, sämtliche sich aus dieser Urkunde ergebenden Einschreibungen im Grundbuch vorzunehmen.

3. Kosten

Die gesamten Kosten dieses Vertrages (Grundbuchgebühren und Notariatskosten) werden von der Käuferschaft getragen.

Die Kosten des Grundstückgewinnsteuerverfahrens gehen zu Lasten der Verkäuferschaft.

4. Ausfertigungen

Diese Urschrift ist für das Grundbuchamt Emmental-Oberaargau und für die Parteien total dreifach in Papierform auszufertigen.

* * * * *

Der Notar liest die vorliegende Urkunde den ihm persönlich bekannten und handlungsfähigen Urkundsparteien vor und unterzeichnet die Urschrift gemeinsam mit den Urkundsparteien.

Die Beurkundung vollzieht sich ohne wesentliche Unterbrechung und in Anwesenheit aller mitwirkenden Personen im Büro des Notars am dreissigsten August zwei-tausendunddreiundzwanzig.

30.08.2023

Klaus Gerber:



Der Notar:



Für die Einwohnergemeinde
Langnau im Emmental:

