

KAUFVERTRAG

Melanie Althaus, Notarin, eingetragen im Notariatsregister des Kantons Bern, mit Büro in Langnau im Emmental, Sumiswald und Grosshöchstetten,

beurkundet:

1. **Die Wenger Schuhe und Sport AG**

Aktiengesellschaft mit Sitz in Langnau im Emmental, UID-Nr. CHE-105.797.352, Viehmarktstrasse 1, 3550 Langnau, handelnd durch den einzeln zeichnungsberechtigten Herrn **DANIEL WENGER**, von Forst-Längenbühl BE, in Langnau im Emmental (Präsident des Verwaltungsrats)

Verkäuferschaft

und

2. **die Einwohnergemeinde Langnau im Emmental**

handelnd durch den Gemeinderat und dieser hier vertreten durch den Gemeindevorschreiber, Herrn **SAMUEL BURI**, von Ringgenberg BE, in Langnau im Emmental

Käuferschaft

erklären:

I. KAUFABSATZREDE / GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

Die Wenger Schuhe und Sport AG verkauft der Einwohnergemeinde Langnau folgende Grundstücke zu Alleineigentum:

1. Langnau im Emmental-Grundbuchblatt Nr. 2653-29
(Ladenlokal)

Grundstückart	Stockwerkeigentum
E-GRID	CH913596462764
Stammgrundstück	SDR Langnau im Emmental 902/2653
Wertquote	6'000/100'000
Sonderrecht	Gewerbe- und Geschäftsräumen im Haus C, (Ebene Dorfstrasse)

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche BewertungAmtlicher Wert CHF
544'500

Ertragswert gemäss BGGB CHF

Gültig ab Steuerjahr
2020**Eigentum**

Alleineigentum

Wenger Schuhe und Sport AG, Langnau (UID: CHE-105.797.352), 14.06.1996 024-1996/761/0 Kauf

Anmerkungen

05.08.2002 026-2002/1908/0

Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft

14.11.2014 033-2014/8357/0

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Pfandrechte

- 24.12.1996 024-1996/1567/0 Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 620'000.00, 1. Pfandstelle, Max. 10%, ID.026-2001/015294, Gesamtpfandrecht, mit Langnau im Emmental/2653-39-39 Langnau im Emmental/2653-39-40 Langnau im Emmental/2653-39-41 Langnau im Emmental/2653-39-42 Grundpfandgläubiger Berner Kantonalbank, Langnau
- 24.12.1996 024-1996/1567/0 Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 300'000.00, 2. Pfandstelle, Max. 10%, ID.026-2001/015300, Gesamtpfandrecht, mit Langnau im Emmental/2653-39-39 Langnau im Emmental/2653-39-40 Langnau im Emmental/2653-39-41 Langnau im Emmental/2653-39-42 Grundpfandgläubiger Berner Kantonalbank, Langnau
- 24.12.1996 024-1996/1567/0 Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 80'000.00, 3. Pfandstelle, Max. 10%, ID.026-2001/015304, Gesamtpfandrecht, mit Langnau im Emmental/2653-39-39 Langnau im Emmental/2653-39-40 Langnau im Emmental/2653-39-41 Langnau im Emmental/2653-39-42 Grundpfandgläubiger Berner Kantonalbank, Langnau

Hängige Geschäfte

Geometergeschäfte bis 02.08.2023 Keine

Grundbuchgeschäfte bis 01.08.2023 Keine

2. Langnau im Emmental-Grundbuchblatt Nr. 2653-39-39 (Einstellhallenplatz)

Grundstückart

Miteigentum

E-GRID

CH383546351502

Stammgrundstück

STW Langnau im Emmental 902/2653-39

Wertquote

1/74

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche BewertungAmtlicher Wert CHF
10'800

Ertragswert gemäss BGGB CHF

Gültig ab Steuerjahr
2020**Eigentum**

Alleineigentum

Wenger Schuhe und Sport AG, Langnau (UID: CHE-105.797.352), 14.06.1996 024-1996/761/0 Kauf

Anmerkungen

27.08.1996 024-1996/1046/0

Nutzungs- und Verwaltungsordnung

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Pfandrechte

24.12.1996 024-1996/1567/0	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 620'000.00, 1. Pfandstelle, Max. 10%, ID.026-2001/015294, Gesamtpfandrecht, mit Langnau im Emmental/2653-29 Langnau im Emmental/2653-39-40 Langnau im Emmental/2653-39-41 Langnau im Emmental/2653-39-42 Grundpfandgläubiger Berner Kantonalbank, Langnau
24.12.1996 024-1996/1567/0	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 300'000.00, 2. Pfandstelle, Max. 10%, ID.026-2001/015300, Gesamtpfandrecht, mit Langnau im Emmental/2653-29 Langnau im Emmental/2653-39-40 Langnau im Emmental/2653-39-41 Langnau im Emmental/2653-39-42 Grundpfandgläubiger Berner Kantonalbank, Langnau
24.12.1996 024-1996/1567/0	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 80'000.00, 3. Pfandstelle, Max. 10%, ID.026-2001/015304, Gesamtpfandrecht, mit Langnau im Emmental/2653-29 Langnau im Emmental/2653-39-40 Langnau im Emmental/2653-39-41 Langnau im Emmental/2653-39-42 Grundpfandgläubiger Berner Kantonalbank, Langnau

Hängige Geschäfte

Geometergeschäfte bis 02.08.2023 Keine
 Grundbuchgeschäfte bis 01.08.2023 Keine

3. Langnau im Emmental-Grundbuchblatt Nr. 2653-39-40 (Einstellhallenplatz)

Grundstückart	Miteigentum
E-GRID	CH394615353577
Stammgrundstück	STW Langnau im Emmental 902/2653-39
Wertquote	1/74

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr
10'800		2020

Eigentum

Alleineigentum
 Wenger Schuhe und Sport AG, Langnau (UID: CHE-105.797.352), 14.06.1996 024-1996/761/0 Kauf

Anmerkungen

27.08.1996 024-1996/1046/0 Nutzungs- und Verwaltungsordnung

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Pfandrechte

24.12.1996 024-1996/1567/0	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 620'000.00, 1. Pfandstelle, Max. 10%, ID.026-2001/015294, Gesamtpfandrecht, mit Langnau im Emmental/2653-29 Langnau im Emmental/2653-39-39 Langnau im Emmental/2653-39-41 Langnau im Emmental/2653-39-42 Grundpfandgläubiger Berner Kantonalbank, Langnau
24.12.1996 024-1996/1567/0	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 300'000.00, 2. Pfandstelle, Max. 10%, ID.026-2001/015300, Gesamtpfandrecht, mit Langnau im Emmental/2653-29 Langnau im Emmental/2653-39-39 Langnau im Emmental/2653-39-41 Langnau im Emmental/2653-39-42 Grundpfandgläubiger Berner Kantonalbank, Langnau
24.12.1996 024-1996/1567/0	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 80'000.00, 3. Pfandstelle, Max. 10%, ID.026-2001/015304,

Gesamtpfandrecht, mit Langnau im Emmental/2653-29 Langnau im Emmental/2653-39-39
 Langnau im Emmental/2653-39-41 Langnau im Emmental/2653-39-42
 Grundpfandgläubiger Berner Kantonalbank, Langnau

Hängige Geschäfte

Geometergeschäfte bis 02.08.2023 Keine
 Grundbuchgeschäfte bis 01.08.2023 Keine

4. Langnau im Emmental-Grundbuchblatt Nr. 2653-39-41 (Einstellhallenplatz)

Grundstückart	Miteigentum
E-GRID	CH301535354694
Stammgrundstück	STW Langnau im Emmental 902/2653-39
Wertquote	1/74

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr
Keine		

Eigentum

Alleineigentum
 Wenger Schuhe und Sport AG, Langnau (UID: CHE-105.797.352), 14.06.1996 024-1996/761/0 Kauf

Anmerkungen

27.08.1996 024-1996/1046/0 Nutzungs- und Verwaltungsordnung

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Pfandrechte

24.12.1996 024-1996/1567/0	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 620'000.00, 1. Pfandstelle, Max. 10%, ID.026-2001/015294, Gesamtpfandrecht, mit Langnau im Emmental/2653-29 Langnau im Emmental/2653-39-39 Langnau im Emmental/2653-39-40 Langnau im Emmental/2653-39-42 Grundpfandgläubiger Berner Kantonalbank, Langnau
24.12.1996 024-1996/1567/0	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 300'000.00, 2. Pfandstelle, Max. 10%, ID.026-2001/015300, Gesamtpfandrecht, mit Langnau im Emmental/2653-29 Langnau im Emmental/2653-39-39 Langnau im Emmental/2653-39-40 Langnau im Emmental/2653-39-42 Grundpfandgläubiger Berner Kantonalbank, Langnau
24.12.1996 024-1996/1567/0	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 80'000.00, 3. Pfandstelle, Max. 10%, ID.026-2001/015304, Gesamtpfandrecht, mit Langnau im Emmental/2653-29 Langnau im Emmental/2653-39-39 Langnau im Emmental/2653-39-40 Langnau im Emmental/2653-39-42 Grundpfandgläubiger Berner Kantonalbank, Langnau

Hängige Geschäfte

Geometergeschäfte bis 02.08.2023 Keine
 Grundbuchgeschäfte bis 01.08.2023 Keine

5. Langnau im Emmental-Grundbuchblatt Nr. 2653-39-42 (Einstellhallenplatz)

Grundstückart	Miteigentum
E-GRID	CH313535461553
Stammgrundstück	STW Langnau im Emmental 902/2653-39
Wertquote	1/74

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche BewertungAmtlicher Wert CHF
10'800

Ertragswert gemäss BGGB CHF

Gültig ab Steuerjahr
2020**Eigentum**

Alleineigentum

Wenger Schuhe und Sport AG, Langnau (UID: CHE-105.797.352),

14.06.1996 024-1996/761/0 Kauf

Anmerkungen

27.08.1996 024-1996/1046/0 Nutzungs- und Verwaltungsordnung

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Pfandrechte

- 24.12.1996 024-1996/1567/0 Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 620'000.00, 1. Pfandstelle, Max. 10%, ID.026-2001/015294, Gesamtpfandrecht, mit Langnau im Emmental/2653-29 Langnau im Emmental/2653-39-39 Langnau im Emmental/2653-39-40 Langnau im Emmental/2653-39-41 Grundpfandgläubiger Berner Kantonalbank, Langnau
- 24.12.1996 024-1996/1567/0 Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 300'000.00, 2. Pfandstelle, Max. 10%, ID.026-2001/015300, Gesamtpfandrecht, mit Langnau im Emmental/2653-29 Langnau im Emmental/2653-39-39 Langnau im Emmental/2653-39-40 Langnau im Emmental/2653-39-41 Grundpfandgläubiger Berner Kantonalbank, Langnau
- 24.12.1996 024-1996/1567/0 Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 80'000.00, 3. Pfandstelle, Max. 10%, ID.026-2001/015304, Gesamtpfandrecht, mit Langnau im Emmental/2653-29 Langnau im Emmental/2653-39-39 Langnau im Emmental/2653-39-40 Langnau im Emmental/2653-39-41 Grundpfandgläubiger Berner Kantonalbank, Langnau

Hängige Geschäfte

Geometergeschäfte bis 02.08.2023 Keine

Grundbuchgeschäfte bis 01.08.2023 Keine

Beschreibung der Stammgrundstücke

Diese Miteigentumsanteile (Ladenlokal und Einstellhallenplätze) bestehen an folgenden Grundstücken:

Langnau im Emmental-Grundbuchblatt Nr. 2653-39
(Stockwerkeinheit Einstellhalle)

Grundstückart	Stockwerkeigentum
E-GRID	CH834627350326
Stammgrundstück	SDR Langnau im Emmental 902/2653
Wertquote	11'550/100'000
Sonderrecht	Autoeinstellhalle, im Untergeschoss der Häuser A/B/C

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche BewertungAmtlicher Wert CHF
(799'700) 0

Ertragswert gemäss BGGB CHF

Gültig ab Steuerjahr
2020

Eigentum

MIT Langnau im Emmental 902/2653-39-1 09.02.1996 024-1996/178/0 Begründung von Miteigentum
etc. bis 2653-39-77 zu je 1/74

27.08.1996 024-1996/1046/0 Abänderung

Anmerkungen

27.08.1996 024-1996/1046/0 Nutzungs- und Verwaltungsordnung
05.08.2002 026-2002/1908/0 Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft 14.11.2014 033-2014/8357/0
13.04.2010 033-2010/2805/0 Miteigentumsanteile verpfändet

Dienstbarkeiten

21.12.1995 024-1995/1518/0 (L) Autoabstellplätze in Autoeinstellhalle (max. 3 Plätze)
z.G. LIG Langnau im Emmental 902/1583

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

09.02.1996 024-1996/178/0 Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechts (Miteigentum)

Pfandrechte

Keine

Hängige Geschäfte

Geometergeschäfte bis 02.08.2023 Keine

Grundbuchgeschäfte bis 01.08.2023 Keine

Langnau im Emmental-Grundbuchblatt Nr. 2653
(Baurechtsgrundstück)

Grundstückart	Selbständiges und dauerndes Recht (Baurecht)	
E-GRID	CH334616353866	
21.12.1995 024-1995/1519/0	(R) SDR Baurecht, bis 21.12.2095 z.L. LIG Langnau im Emmental 902/1737	
Fläche	2'270 m ² , AV93	
Plan-Nr.	3295	
Belastete Teilflächen	Lastend auf (geometrischer Verschnitt)	Langnau im Emmental 902/1737 2'270 m ²
Lagebezeichnung	Mühlegässli Langnau i.E	
Gebäude / Bauten	Langnau im Emmental Wohn- und Geschäftshaus Gesamtfläche 254 m ² (auf mehreren Grundstücken) Geometrisch auf 1 LIG / 1 SDR (2653) Gebäude gehört zu BR 2653 ohne Gewähr	Dorfstrasse 22, 3550 Langnau im Emmental
	Wohn- und Geschäftshaus Gesamtfläche 507 m ² (auf mehreren Grundstücken) Geometrisch auf 1 LIG / 1 SDR (2653) Gebäude gehört zu BR 2653 ohne Gewähr	Dorfstrasse 22a, 3550 Langnau im Emmental
	Wohn- und Geschäftshaus Gesamtfläche 422 m ² (auf mehreren Grundstücken) Geometrisch auf 1 LIG / 1 SDR (2653) Gebäude gehört zu BR 2653 ohne Gewähr	Dorfstrasse 22b, 3550 Langnau im Emmental
	Einstellhalle, 1862 m ² Gesamtfläche 2'257 m ² (unterirdisch, auf mehreren Grundstücken, Einzelobjekt) Geometrisch auf 3 LIG / 1 SDR (2653) Gebäude gehört zu BR 2653 ohne Gewähr	Dorfstrasse 22c, 3550 Langnau im Emmental
Bemerkungen Grundbuch	Wasserkraft 40 PS	

Dominierte Grundstücke

Grundstück-Nummer	Anteil
Langnau im Emmental 902/3737	1/1

STW Langnau im Emmental 902/2653-36 zu 2'180/100'000	14.11.2014 033-2014/8357/0 Abänderung 09.02.1996 024-1996/178/0 Begründung STWE 14.11.2014 033-2014/8357/0 Abänderung
STW Langnau im Emmental 902/2653-37 zu 2'190/100'000	09.02.1996 024-1996/178/0 Begründung STWE 14.11.2014 033-2014/8357/0 Abänderung
STW Langnau im Emmental 902/2653-38 zu 2'260/100'000	09.02.1996 024-1996/178/0 Begründung STWE 14.11.2014 033-2014/8357/0 Abänderung
STW Langnau im Emmental 902/2653-39 zu 11'550/100'000	09.02.1996 024-1996/178/0 Begründung STWE 14.11.2014 033-2014/8357/0 Abänderung
STW Langnau im Emmental 902/2653-40 zu 2'400/100'000	09.02.1996 024-1996/178/0 Begründung STWE 14.11.2014 033-2014/8357/0 Abänderung
STW Langnau im Emmental 902/2653-41 zu 1'971/100'000	05.08.2002 026-2002/1908/0 Begründung STWE (Nachtrag) 14.11.2014 033-2014/8357/0 Abänderung

Anmerkungen

09.02.1996 024-1996/178/0 Stockwerkanteile verpfändet

Dienstbarkeiten

21.12.1995 024-1995/1518/0	(R) Baurecht für Turbinenhaus z.L. LIG Langnau im Emmental 902/1121	
21.12.1995 024-1995/1518/0	(R) Unterirdisches Ueberbaurecht für Einstellhalle z.L. LIG Langnau im Emmental 902/1121	
21.12.1995 024-1995/1518/0	(R) Grenzanbaurecht für Büro- und Wohngebäude z.L. LIG Langnau im Emmental 902/1121	
21.12.1995 024-1995/1518/0	(L) Recht zur Erweiterung der Einstellhalle z.G. LIG Langnau im Emmental 902/1121	08.02.1999 026-1999/279/0
21.12.1995 024-1995/1518/0	(L) Öffentlicher Fussweg z.G. Einwohnergemeinde Langnau i. E.	
09.02.1996 024-1996/177/0	(R) Zu- und Vorfahrtsrecht z.L. LIG Langnau im Emmental 902/2334	08.02.1999 026-1999/279/0
09.02.1996 024-1996/177/0	(L) Einstellhallenerweiterung z.G. LIG Langnau im Emmental 902/2334	
09.02.1996 024-1996/178/0	(R) Überbaurecht z.L. LIG Langnau im Emmental 902/3737	

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

21.12.1995 024-1995/1519/0 Vereinbarung betreffend Heimfall

Pfandrechte

21.12.1995 024-1995/1519/0 Grundpfandverschreibung, Fr. 120'000.00, 1. Pfandstelle, MH, (Baurechtszins), ID.026-1999/001840, Einzelpfandrecht
Grundpfandgläubiger Einwohnergemeinde Langnau

Hängige Geschäfte

Geometergeschäfte bis 02.08.2023 Keine
Grundbuchgeschäfte bis 01.08.2023 Keine

ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück betreffen

Kommunale Nutzungsplanung
Kataster der belasteten Standorte

Belastet mit dem Baurechts-Grundstück (Grundbuchblatt Nr. 2653) ist die Bodenparzelle der Einwohnergemeinde Langnau:

Langnau im Emmental-Grundbuchblatt Nr. 1737 (Bodengrundstück)

Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH213550462836
Fläche	2'270 m ² , AV93
Plan-Nr.	3295
Lagebezeichnung	Mühlegässli Langnau i.E Langnau im Emmental
Bodenbedeckung	Gebäude, 1183 m ²

Gebäude / Bauten	Strasse, Weg, 209 m ² Übrige befestigte Fläche, 719 m ² Gartenanlage, 132 m ² Fließendes Gewässer, 27 m ²	
	Wohn- und Geschäftshaus Gesamtfläche 254 m ² (auf mehreren Grundstücken) Geometrisch auf 1 LIG / 1 SDR (2653) Gebäude gehört zu BR 2653 ohne Gewähr	Dorfstrasse 22, 3550 Langnau im Emmental
	Wohn- und Geschäftshaus Gesamtfläche 507 m ² (auf mehreren Grundstücken) Geometrisch auf 1 LIG / 1 SDR (2653) Gebäude gehört zu BR 2653 ohne Gewähr	Dorfstrasse 22a, 3550 Langnau im Emmental
	Wohn- und Geschäftshaus Gesamtfläche 422 m ² (auf mehreren Grundstücken) Geometrisch auf 1 LIG / 1 SDR (2653) Gebäude gehört zu BR 2653 ohne Gewähr	Dorfstrasse 22b, 3550 Langnau im Emmental
	Einstellhalle, 1862 m ² Gesamtfläche 2'257 m ² (unterirdisch, auf mehreren Grundstücken, Einzelobjekt) Geometrisch auf 3 LIG / 1 SDR (2653) Gebäude gehört zu BR 2653 ohne Gewähr	Dorfstrasse 22c, 3550 Langnau im Emmental

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF
779'200

Ertragswert gemäss BGGB CHF

Gültig ab Steuerjahr
2020

Eigentum

Alleineigentum

Einwohnergemeinde Langnau i. E. Gemeindegut,

21.03.1957 024-II/9958 Kauf

Anmerkungen

Keine

Dienstbarkeiten

17.05.1909 024-88/199	(L) Abwasserleitungsrecht z.G. LIG Langnau im Emmental 902/277	
14.10.1910 024-4/151	(L) Kanalisationsleitung z.G. Einwohnergemeinde Langnau i. E.	21.12.1995 024-1995/1518/0
01.03.1912 024-238 a	(L) Bachdurchleitungsrecht z.G. Gesellschaft der Wasserwerkbesitzer am Ilfiskanal zu Langnau, Langnau	01.03.1912 024-238 21.12.1995 024-1995/1518/0
27.10.1921 024-I/3635	(L) Durchleitungsrecht für den Gewerbekanal z.G. Gesellschaft der Wasserwerkbesitzer am Ilfiskanal zu Langnau, Langnau	
31.10.1942 024-II/5272	(R) Kanalisationsleitungsrecht z.L. LIG Langnau im Emmental 902/2334 z.L. LIG Langnau im Emmental 902/3737	
21.12.1995 024-1995/1519/0	(L) SDR Baurecht, bis 21.12.2095 z.G. SDR Langnau im Emmental 902/2653	
08.02.1999 026-1999/279/0	(L) Nutzung Umschwung z.G. LIG Langnau im Emmental 902/1121	
30.04.1999 026-1999/951/0	(L) Näherbaurecht z.G. LIG Langnau im Emmental 902/277	
08.06.1999 026-1999/1313/0	(L) Fahrweg mit Einschränkung z.G. LIG Langnau im Emmental 902/277 z.G. LIG Langnau im Emmental 902/790 z.G. LIG Langnau im Emmental 902/1488 z.G. LIG Langnau im Emmental 902/1583 z.G. LIG Langnau im Emmental 902/3346 z.G. LIG Langnau im Emmental 902/4080	
08.06.1999 026-1999/1313/0	(R) Fahrweg mit Einschränkung z.L. LIG Langnau im Emmental 902/790 z.L. LIG Langnau im Emmental 902/1488 z.L. LIG Langnau im Emmental 902/1583	

08.06.1999 026-1999/1313/0 z.L. LIG Langnau im Emmental 902/3346
 z.L. LIG Langnau im Emmental 902/4080
 (L) Fuss- und Fahrradweg
 z.G. Einwohnergemeinde Langnau i. E.

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

21.12.1995 024-1995/1519/0 Vereinbarung betreffend Heimfall

Pfandrechte

Keine

Hängige Geschäfte

Geometergeschäfte bis 02.08.2023 Keine

Grundbuchgeschäfte bis 01.08.2023 Keine

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

Kommunale Nutzungsplanung

Kataster der belasteten Standorte

Kurzbeschreibung Dominiertes Grundstück

Zum Baurechts-Grundstück Nr. 2653 gehört folgendes dominierte Grundstück:

Langnau im Emmental-Grundbuchblatt Nr. 3737

Grundstückart	Liegenschaft	
E-GRID	CH222850463540	
Fläche	720 m ² , AV93	
Plan-Nr.	3295	
Lagebezeichnung	Langnau i.E	
	Langnau im Emmental	
Bodenbedeckung	Übrige befestigte Fläche, 403 m ²	
	Gartenanlage, 317 m ²	
Gebäude / Bauten	Einstellhalle, 302 m ²	Dorfstrasse 22c, 3550 Langnau im Emmental
	Gesamtfläche 2'257 m ²	
	(unterirdisch, auf mehreren Grundstücken,	
	Einzelobjekt)	
	Geometrisch auf 3 LIG / 1 SDR (2653)	
	Gebäude gehört zu BR 2653 ohne Gewähr	

Eigentum

(Dominierendes Grundstück) Langnau im Emmental 902/2653 zu 1/1

09.02.1996 024-1996/178/0 Widmung

10.07.2012 033-2012/5761/0 Berichtigung

Grundlasten

04.09.1905 024-84/234

(R) Einfriedigungspflicht, Fr.400.00

z.L. LIG Langnau im Emmental 902/1240

01.03.1912 024-860

04.09.1905 024-84/238, 860

(R) Einfriedigungspflicht, Fr.200.00

z.L. LIG Langnau im Emmental 902/1012

Pfandrechte

Keine

II. DORFMÜHLE-AREAL

Auf dem Dorfmühle-Areal wurde eine Zentrums-Überbauung mit drei Baukörpern und einer unterirdischen Einstellhalle sowie einem Kleinwasserkraftwerk realisiert, wofür das selbständige und dauernde Baurecht Nr. 2653 errichtet wurde. Sowohl oberirdisch als auch unterirdisch stehen einzelne Bauteile auf Nachbar-Grundstücken (Langnau Nrn. 1121 und 3737). Bei der Langnau Nr. 3737 handelt es sich um ein dominiertes Grundstück des Baurechts-Grundstückes Nr. 2653.

Für die überragenden Bauten und Anlagen wurden zulasten der Grundbuchblatt Nrn. 1121 und 3737 und zugunsten des selbständigen und dauernden Baurechtes Nr. 2653 dingliche Überbaurechte im Grundbuch eingetragen. Damit werden Bauten und Anlagen, die auf Grundbuchblatt Nrn. 1121 und 3737 überragen, zum Bestandteil des berechtigten Baurechtes Nr. 2653.

III. FINANZIELLE VERTRAGSBESTIMMUNGEN

1. Kaufpreis

Den Kaufpreis für die Vertragsobjekte, d.h. für

- Langnau Nr. 2653-29 (Ladenlokal)
- Langnau Nrn. 2653-39-39, 2653-39-40, 2653-39-41, 2653-39-42 (Einstellhallenplätze)

haben die Parteien festgesetzt auf pauschal CHF 730'000.00

(Schweizer Franken siebenhundertdreissigtausend 00/100)

2. Erneuerungsfonds

Der Anteil am Erneuerungsfonds per 31. Dezember 2022 für das Ladenlokal (mit einer Wertquote von 6'000/100'000) sowie die vier Einstellhallenplätze (mit Wertquoten von je 1/74) von total CHF 15'111.10 ist im Kaufpreis gemäss Ziffer III.1 hiervor inbegriffen und geht ohne besondere Entschädigung an die Käuferschaft über.

Über die Einlagen in den Erneuerungsfonds für das Jahr 2023 und 2024 rechnen die Parteien marchzählig ab (siehe Ziffer IV.4 hiernach).

3. Kaufpreistilgung

Der gesamte Kaufpreis von CHF 730'000.00 wird Valuta 1. Februar 2024 (Verfalltag) zur Zahlung fällig und ist – ohne weitere Aufforderung – treuhänderisch an die Notarin zu überweisen, und zwar auf das Klientengeldkonto:

IBAN CH53 0630 0504 2855 1268 7

bei der Valiant Bank AG

lautend auf Landnotariat + Advokatur Langnau – Sumiswald – Grosshöchstetten,
3454 Sumiswald

4. Verzugsfolgen

Für eine verspätet erfolgte Zahlung des Kaufpreises schuldet die Käuferschaft einen Verzugszins von 6%, berechnet für die Zeit vom Verfalltag bis zum Tage der Überweisung.

Alle weiteren Verzugsfolgen (Art. 102 – 109 OR) bleiben ausdrücklich vorbehalten.

5. Treuhandschaft

5.1 Die Verkäuferschaft weist die Notarin unwiderruflich an, aus dem Kaufpreis gemäss Ziffer III.3 hiervor

- die Hypothek der Verkäuferschaft bei der Berner Kantonalbank AG zurückzuzahlen (inkl. aufgelaufener Zinsen und allfälliger Vorfälligkeitsentschädigung);
- das Darlehen der Verkäuferschaft bei der BG Mitte, Bürgschaftsgenossenschaft für KMU zurückzuzahlen (inkl. aufgelaufener Zinsen).

5.2 Die Verkäuferschaft weist die Notarin an, den Restbetrag auf ein von der Verkäuferschaft noch anzugebendes Bankkonto zu überweisen.

6. Finanzierungsnachweis / Sicherstellung Kaufpreis

6.1 Da es sich bei der Käuferschaft um die Einwohnergemeinde Langnau handelt, wird auf die vorgängige Vorlage einer Finanzierungsbestätigung verzichtet.

6.2 Die Notarin wird von den Parteien ermächtigt, den vorliegenden Kaufvertrag erst beim Grundbuchamt anzumelden, nachdem der Kaufpreis von CHF 730'000.00 vollständig bezahlt ist.

7. Hypothek / Grundpfandrechte

7.1 Die Käuferschaft übernimmt die Hypothek der Verkäuferschaft nicht, für welche der Schuldbrief von CHF 620'000.00, lastend als Gesamtpfandrecht in der 1. Pfandstelle auf den Vertragsobjekten, als Sicherheit dient.

Die Hypothek (inkl. aufgelaufener Zinsen und allfälliger Vorfälligkeitsentschädigung) wird direkt aus dem Kaufpreis zurückbezahlt (siehe Ziffer III.5.1 hiervor).

7.2 Die Schuldbriefe von total CHF 380'000.00, lastend als Gesamtpfandrechte in der 2. und 3. Pfandstelle auf den Vertragsobjekten, dienen als Sicherheit für ein Darlehen der Verkäuferschaft bei der BG Mitte, Bürgschaftsgenossenschaft für KMU.

Das Darlehen (inkl. aufgelaufener Zinsen) wird direkt aus dem Kaufpreis zurückbezahlt (siehe Ziffer III.5.1 hiervor).

7.3 Die Verkäuferschaft verpflichtet sich dafür zu sorgen, dass die Schuldbriefe von total CHF 1'000'000.00 der Käuferschaft – Zug um Zug mit der Zahlung des Kaufpreises – unbelehnt, unbelastet und übertragen herausgegeben werden.

- 7.4 Die Notarin wird ermächtigt, die Schuldbriefe an die Käuferschaft bzw. an einen von ihr bezeichneten Dritten zu übertragen und den Gläubigerwechsel beim Grundbuchamt anzumelden.

IV. WEITERE VERTRAGSBESTIMMUNGEN

1. Nutzen und Gefahr

Nutzen und Gefahr beginnen der Käuferschaft am 1. Februar 2024.

2. Gewährleistung

2.1 Grundlagen

Die Käuferschaft hat die Vertragsobjekte besichtigt und übernimmt diese im heutigen Zustand.

Die Parteien haben bei der Festsetzung des Kaufpreises dem baulichen Zustand und dem Unterhaltszustand des Ladenlokals bzw. des Gebäudes und der Einstellhalle sowie dem wirtschaftlichen Alter der haustechnischen Anlagen und Apparate Rechnung getragen.

Die Parteien nehmen zur Kenntnis, dass das Gebiet der Überbauung "Dorfmühle" im Kataster der belasteten Standorte aufgenommen ist (Unfallstandort 09020118, Dorfmühleareal, Ölverschmutzung, weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig). Für die Veräusserung oder Teilung des Grundstücks gemäss Art. 32d^{bis} Abs. 3 des Umweltschutzgesetzes des Bundes (USG) ist keine separate Bewilligung erforderlich. Es gilt die Allgemeinverfügung vom 6. Januar 2016.

2.2 Zugesicherte Eigenschaften

Die Verkäuferschaft sichert der Käuferschaft zu, das Vertragsobjekt in besenreinem Zustand zu übergeben.

2.3 Aufhebung bzw. Beschränkung der Gewährleistung (Freizeichnung)

Die Parteien schliessen – nachdem die Notarin sie auf die Rechtswirkungen dieser Freizeichnung hingewiesen hat – jegliche Rechts- und Sachgewährleistungspflicht der Verkäuferschaft – insbesondere auch für Mängel im Zusammenhang mit umweltgefährdenden Stoffen wie Asbest, Radon und/oder belasteten Standorten – aus (Art. 192 ff., Art. 197 ff. und Art. 219 OR). Bezüglich Sachmängel bedeutet dies, dass die Verkäuferschaft weder für offene, noch für verdeckte Mängel haftet, auch wenn diese erheblich oder unerwartet sind. Die Parteien schliessen zudem alle weiteren Haftungsansprüche und Rechtsbehelfe der Käuferschaft für Rechtsmängel und Sachmängel aus.

Diese Freizeichnung unterliegt den gesetzlichen Schranken. Bei der Rechtsgewährleistung bleibt insbesondere das arglistige Verschweigen eines Rechtsmangels vorbehalten. Bei der Sachgewährleistung bleibt die Haftung der Verkäuferschaft wie folgt vorbehalten:

- für die der Käuferschaft in diesem Vertrag oder vor Vertragsabschluss schriftlich zugesicherten Eigenschaften der Vertragsobjekte (Angaben in Verkaufsdokumentationen und in darin enthaltenen Plänen stellen keine Zusicherungen dar);
- für Mängel, welche die Verkäuferschaft der Käuferschaft arglistig verschweigt;
- für Mängel, die gänzlich ausserhalb dessen liegen, womit die Käuferschaft vernünftigerweise zu rechnen hat, sofern diese Mängel den wirtschaftlichen Zweck des Kaufgeschäftes völlig vereiteln oder ein völliges Missverhältnis zum Kaufpreis entstehen lassen;
- für erhebliche Verschlechterungen oder Zerstörung der Vertragsobjekte zwischen Vertragsschluss und Gefahrübergang durch Eintritt eines zufälligen Ereignisses oder durch Einwirkung eines Dritten (für die normale Abnutzung der Vertragsobjekte haftet dagegen die Verkäuferschaft nicht);
- für Mängel, welche die Verkäuferschaft nach Vertragsabschluss absichtlich oder grobfahrlässig verursacht.

3. Dienstbarkeiten, Anmerkungen und Vormerkungen

Die Käuferschaft erklärt, den Inhalt der Dienstbarkeiten, Anmerkungen und Vormerkungen, welche auf den Vertragsobjekten bzw. den Stammgrundstücken eingetragen sind, im Wesentlichen zu kennen. Die Käuferschaft verzichtet ausdrücklich darauf, dass die Wortlaute in diesem Vertrag wiedergegeben werden.

4. Marchzählige Abrechnung

- 4.1 Über die öffentlichen und privaten Betriebskosten und Eigentümerlasten (Heizung, Lift- und Hauswartkosten, Strom, Liegenschaftssteuern, Wasser-, Kanalisations- und TV-Gebühren, Kehrichtgrundgebühren, Versicherungsprämien, Verwaltungskosten etc.) sowie über die Einlagen in den Erneuerungsfonds für das Jahr 2023 und 2024 und die Mietzinseinnahmen rechnen die Parteien auf Übergang von Nutzen und Gefahr marchzählig ab.
- 4.2 Die Abrechnung erfolgt durch die Verwaltung in der Jahresrechnung der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft "Dorfmühle, Langnau". Ein anerkannter Saldo wird innerhalb von 30 Tagen nach Vorliegen der Abrechnung zur Zahlung fällig.

5. Mietverhältnisse

- 5.1 Das Ladenlokal wird frei von Mietverträgen übertragen.
- 5.2 Alle Einstellhallenplätze sind vermietet. Die Käuferschaft erklärt, je eine Kopie dieser Mietverträge erhalten zu haben und deren Inhalt (Mietzins, Kündigungsfrist, Kündigungstermin etc.) zu kennen.

Die Mietverträge gehen mit dem Eigentum der Sache von Gesetzes auf die Käuferschaft über (Art. 261 Abs. 1 OR).

6. Unterlagen / Verwaltung der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft

6.1 Baurechtsvertrag

Die Käuferschaft erklärt, dass ihr die Bestimmungen des Baurechtsvertrages vom 29. Oktober 1992, bekannt sind. Als Eigentümerin des mit dem Baurecht belasteten Bodengrundstücks hat die Käuferschaft damals selber beim Vertragsabschluss mitgewirkt.

6.2 Stockwerkeigentum

Die Käuferschaft erklärt, je eine Kopie folgender Unterlagen erhalten zu haben:

- Urkunde über die Begründung von Stockwerkeigentum (Urschrift Nr. 1833 aus dem Jahr 1996, Notar Hannes Tanner, Langnau) mit Aufteilungsplänen;
- Nachtrag zur Begründung von Stockwerkeigentum (Urschrift 2661 aus dem Jahr 2002, Notar Hannes Tanner, Langnau) mit Aufteilungsplan;
- Aktuelles Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft;
- Nutzungs- und Verwaltungsordnung Einstellhalle;

Die Käuferschaft anerkennt diese Unterlagen als verbindlich und tritt anstelle der Verkäuferschaft in die Stockwerkeigentümer- bzw. Miteigentümergeinschaft und damit auch in alle von der Stockwerkeigentümer- bzw. Miteigentümergeinschaft mit Dritten abgeschlossenen Verträge (Serviceverträge, Verwaltungsvertrag usw.) ein.

- 6.3 Die Käuferschaft tritt – im Verhältnis der Wertquoten – in Rechte und Pflichten des Verwaltungsvertrages ein, den die Stockwerkeigentümer- bzw. Miteigentümergeinschaft mit dem Büro Landnotariat + Advokatur, Kirchgasse 9, 3550 Langnau, abgeschlossen hat.

7. Versicherungen

Die Käuferschaft nimmt zur Kenntnis, dass keine Sachversicherungen bestehen, die nur die Vertragsobjekte (Ladenlokal und Einstellhallenplätze) gesondert betreffen.

Die Käuferschaft tritt anstelle der Verkäuferschaft – im Verhältnis der Wertquoten – in Rechte und Pflichten in die Sachversicherungen ein, welche für die Grundbuchblatt Nr. 2653 gesamthaft abgeschlossen wurden.

8. Gesetzliche Pfandrechte

Die Verkäuferschaft sichert zu, dass sie für das Vertragsobjekt bezahlt hat oder noch bezahlen wird:

- Alle bis zum Übergang von Nutzen und Gefahr entstandenen oder noch entstehenden ausserperiodischen öffentlich- oder privatrechtlichen, von der jeweiligen Eigentümerschaft zu bezahlenden Forderungen (wie Anschlussgebühren, Grundeigentümerbeiträge, etc.).
- Alle Steuern und weiteren periodisch zu entrichtenden öffentlich- oder privatrechtlichen Leistungen, bezogen auf die Zeit bis zum Übergang von Nutzen und Gefahr.

- Alle Forderungen von Handwerkern und Unternehmern, die für die Vertragsobjekte Arbeit geleistet oder Material geliefert haben wie auch alle übrigen, mit gesetzlichen Grundpfandrechten gesicherten privatrechtlichen Forderungen, die nicht die Käuferschaft verursacht hat.

Sollten entgegen dieser Zusicherung derartige Forderungen geltend gemacht bzw. gesetzliche Pfandrechte im Grundbuch eingetragen werden, hat die Verkäuferschaft diese Forderungen bzw. Pfandrechte nachträglich zu bezahlen oder sicherzustellen und alle bereits im Grundbuch eingetragenen gesetzlichen Grundpfandrechte auf ihre Kosten löschen zu lassen.

9. Sicherheitsnachweis (NIV)

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

Gemäss Angaben der Verkäuferschaft besteht ein aktueller Sicherheitsnachweis.

10. Handänderungssteuern

Die Parteien nehmen zur Kenntnis, dass bei der vorliegenden Handänderung keine Handänderungssteuer zu entrichten ist (Art. 12 lit. a HStG, Erwerb durch eine öffentlich-rechtliche Körperschaft mit eigener Rechtspersönlichkeit gemäss Gemeindegesetz).

11. Grundstückgewinnsteuern

11.1 Die Grundstückgewinnsteuern trägt die Verkäuferschaft.

Die Notarin hat die Parteien auf die Grundsätze der Grundstückgewinnsteuern und auf die Selbstdeklaration aufmerksam gemacht, welche zusammen mit der Grundbuchanmeldung dieses Vertrages beim Grundbuchamt eingereicht werden kann.

11.2 Die Notarin hat die Parteien auf das bestehende gesetzliche Grundpfandrecht hingewiesen, welches zur Sicherung der Grundstückgewinnsteuer zugunsten von Staat, Einwohner- und Kirchgemeinde besteht.

11.3 Die Verkäuferschaft hat die Grundstückgewinnsteuern durch ihr Treuhandbüro abklären lassen. Die Treuhandbüro Sutter AG hat mit Erklärung vom 30. August 2023 bestätigt, dass der Verkäuferschaft aus dem vorliegenden Verkauf kein steuerbarer Grundstückgewinn erwächst.

Gestützt auf diese Bestätigung verzichten die Parteien auf eine Sicherstellung der voraussichtlichen Grundstückgewinnsteuern.

11.4 Die Kosten für die steuerlichen Abklärungen zu diesem Kaufvertrag und für das Grundstückgewinnsteuer-Verfahren trägt die Verkäuferschaft.

12. Obligationenrechtliche Bestimmungen (Überbindung)

Die Verkäuferschaft ist beim Erwerb der Vertragsobjekte folgende obligatorischen Verpflichtungen eingegangen, welche noch Bestand haben und der Käuferschaft hiermit überbunden werden:

12.1 Immissionen

"Die Bestellerin verpflichtet sich, die sich aus der gesamten Überbauung des Dorfmuhle-Areals ergebenden ordentlichen Immissionen zu dulden, ohne gegen die Verkäuferschaft oder sonst wie beteiligte Dritte irgendwelche Forderungen zu erheben (insbesondere aus Art. 679/684 ZGB)."

12.2 Aufteilung der Stockwerkeinheiten

"Die Eigentümer der

Grundbuchblatt Nr. 2653-4 / 2653-8

Grundbuchblatt Nr. 2653-20 / 2653-21

Grundbuchblatt Nr. 2653-28 / 2653-29

sind berechtigt, ihre Stockwerkeinheit in weitere Stockwerkeinheiten aufzuteilen. Die Käuferin und Bestellerin erteilt die Zustimmung zur Änderung der Aufteilung bereits durch Unterzeichnung dieses Kauf- und Werkvertrages.

Durch die Begründung von Stockwerkeigentum werden die Grundrisse und die Ausdehnung der einzelnen Stockwerkeinheiten grundsätzlich fixiert. Durch Projektänderungen können sich gewisse Abänderungen und Verschiebungen zwischen den verschiedenen Stockwerkeinheiten ergeben. Die Käuferin stimmt diesen Änderungen bereits jetzt zu, falls nicht die eigene Stockwerkeinheit betroffen ist. Vorsorglicherweise bevollmächtigt sie die Verkäuferin (Überbauung Dorfmuhle AG) (mit Substitutionsvollmacht) sämtliche Dokumente zu unterzeichnen."

- 12.3 Die Käuferschaft übernimmt diese Verpflichtungen mit allen Rechten und Pflichten unter vollständiger Entlastung der Verkäuferschaft, mit der Verpflichtung zur Weiterübertragung und unter Androhung von Schadenersatzfolgen im Unterlassungsfall.

13. Zonenzugehörigkeit (Feststellung der Notarin)

Die Notarin stellt fest, dass sich die Vertragsobjekte vollständig innerhalb einer Bauzone gemäss RPG (Raumplanungsgesetz) befinden.

V. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

1. Genehmigungsvorbehalt

Zur Rechtsverbindlichkeit dieses Vertrages wird die Genehmigung des zuständigen Organs der Einwohnergemeinde Langnau (Grosser Gemeinderat) vorbehalten.

2. Grundbuchanmeldung

Der vorliegende Kaufvertrag kann erst beim Grundbuchamt angemeldet werden, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

- Kaufpreis gemäss Ziffer III.1 hiervor ist vollständig bezahlt;
- Genehmigung gemäss Ziffer V.1 hiervor liegt vor.

Mit der Anmeldung dieses Vertrages beim Grundbuchamt gelten diese Bedingungen als erfüllt.

3. Zustimmung Grundeigentümerin

Gemäss Ziffer III.3 (Seite 6) des Baurechtsvertrages vom 29. Oktober 1992 (Urschrift Nr. 1379, Notar Hannes Tanner, Langnau) bedarf die Übertragung des Baurechtes der Genehmigung durch die Grundeigentümerin (Einwohnergemeinde Langnau).

Eigentümer des Baurechts-Grundstückes Nr. 2653 sind – nach der Begründung von Stockwerkeigentum – die jeweiligen Eigentümer der Stockwerkeinheiten. Somit handelt es sich bei jedem Verkauf einer Stockwerkeinheit bzw. eines Einstellhallenplatzes um die Übertragung eines Teils des Baurechtes.

Da mit diesem Kaufvertrag die Einwohnergemeinde Langnau (Eigentümerin des Bodengrundstücks) selbst Grundstücke erwirbt, erübrigt sich vorliegend das Einholen einer zusätzlichen Zustimmungserklärung bzw. die Zustimmung wird durch Unterzeichnung der vorliegenden Urschrift erteilt.

4. Eintragungsbewilligung

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

5. Kosten

Die Kosten dieses Vertrages (Notariatskosten, Grundbuchgebühren) trägt die Käuferschaft.

6. Ausfertigungen

Diese Urschrift ist für das Grundbuchamt Emmental-Oberaargau, die Käuferschaft und die Verkäuferschaft dreifach in Papierform auszufertigen.

* * * *

Die Notarin liest diese Urkunde den ihr persönlich bekannten und handlungsfähigen Mitwirkenden vor und unterzeichnet die Urschrift gemeinsam mit diesen.

Beurkundet ohne wesentliche Unterbrechung und in Anwesenheit aller mitwirkenden Personen im Büro der Notarin, in Langnau im Emmental, am siebzehnten Oktober zweitausendunddreiundzwanzig.

17. Oktober 2023

Die Verkäuferschaft:

Wenger Schuhe und Sport AG



Daniel Wenger

Die Käuferschaft:

Einwohnergemeinde Langnau i.E.



Samuel Buri

Die Notarin:

