

KAUFVERTRAG

Lorenz A. Meister, Notar, eingetragen im Notariatsregister des Kantons Bern, mit Büro in Langnau im Emmental, Sumiswald und Grosshöchstetten,

beurkundet:

1. Die Ueberbauung Dorfmuhle AG in Liquidation

Aktiengesellschaft mit Sitz in Langnau im Emmental, UID-Nr. CHE-101.573.693, c/o Landnotariat + Advokatur, Kirchgasse 9, 3550 Langnau im Emmental, handelnd durch die kollektiv zeichnungsberechtigten

- Herr **BERNHARD ANTENER**, von Eggiwil BE, in Langnau im Emmental, (Präsident des Verwaltungsrates + Liquidator), und
- Herr **SAMUEL BURI**, von Ringgenberg BE, in Langnau im Emmental, (Mitglied des Verwaltungsrates + Liquidator)

hier vertreten durch Samuel Buri, vgt., gemäss Vollmacht, welche im Original als Beilage Nr. 1 mit dieser Urschrift aufbewahrt wird

Verkäuferschaft

und

2. die EINWOHNERGEMEINDE LANGNAU IM EMMENTAL

handelnd durch den Gemeinderat und dieser hier vertreten durch

- den Gemeindepräsident Herrn **WALTER SUTTER**, von Langnau im Emmental, in Langnau im Emmental und
- den Gemeindeschreiber Herrn **CLEMENS FRIEDLI**, von Ochlenberg BE, in Burgdorf

Käuferschaft

erklären:

I. KAUFABREDE / GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNGEN

Die Ueberbauung Dorfmuhle AG in Liquidation verkauft der Einwohnergemeinde Langnau im Emmental folgende Grundstücke zu Alleineigentum:

1. Langnau im Emmental-Grundbuchblatt Nr. 2653-20 (Gewerbe- und Geschäftsräume)

Grundstückart	Stockwerkeigentum
E-GRID	CH994627963567
Stammgrundstück	SDR Langnau im Emmental 902/2653
Wertquote	10'300/100'000
Sonderrecht	Gewerbe- und Geschäftsräumen im Haus B (Ebene Bahnhofstrasse)

Bemerkungen Grundbuch

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF 762'250	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr 2024
-------------------------------	-----------------------------	------------------------------

Eigentum

Alleineigentum	
Ueberbauung Dorfmühle AG, Langnau (UID: CHE-101.573.693)	21.12.1995 024-1995/1517/0 Aenderung 21.12.1995 024-1995/1519/0 Baurechtsvertrag 09.02.1996 024-1996/178/0 Begründung STWE

Anmerkungen

05.08.2002 026-2002/1908/0	Reglement der Stockwerkeigentümergemeinschaft ID.026-2002/005977	14.11.2014 033-2014/8357/0
----------------------------	---	----------------------------

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Pfandrechte

30.12.1996 024-1996/1585/0	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 300'000.00, 1. Pfandstelle, Max. 10%, ID.026-2001/015271, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger Genossenschaft Pflegeheim Bärau, Bärau
30.12.1996 024-1996/1585/0	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 200'000.00, 2. Pfandstelle, Max. 10%, ID.026-2001/015272, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger Genossenschaft Pflegeheim Bärau, Bärau

Hängige Geschäfte

Geometergeschäfte bis 19.08.2026	Keine
Grundbuchgeschäfte bis 19.08.2026	Keine

ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen siehe Stammgrundstück: SDR Langnau im Emmental 902/2653

2. Langnau im Emmental-Grundbuchblatt Nr. 2653-28 (Gewerbe- und Geschäftsräume)

Grundstückart	Stockwerkeigentum
E-GRID	CH643546271950
Stammgrundstück	SDR Langnau im Emmental 902/2653
Wertquote	3'669/100'000
Sonderrecht	Gewerbe- und Geschäftsräumen im Haus C, (Ebene Bahnhofstrasse)

Bemerkungen Grundbuch

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF 252'770	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr 2024
-------------------------------	-----------------------------	------------------------------

Eigentum

Alleineigentum

Ueberbauung Dorfmuhle AG, Langnau (UID: CHE-101.573.693)

21.12.1995 024-1995/1517/0 Aenderung

21.12.1995 024-1995/1519/0 Baurechtsvertrag

09.02.1996 024-1996/178/0 Begründung STWE

Anmerkungen

05.08.2002 026-2002/1908/0

Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft
ID.026-2002/005977

14.11.2014 033-2014/8357/0

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Pfandrechte

30.12.1996 024-1996/1585/0

Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 200'000.00, 1. Pfand-
stelle, Max. 10%, ID.026-2001/015282, Einzelpfand-
recht

Grundpfandgläubiger Gläubiger unbekannt

09.07.2021 033-2021/7171/0

30.12.1996 024-1996/1585/0

Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 100'000.00, 2. Pfand-
stelle, Max. 10%, ID.026-2001/015283, Einzelpfand-
recht

Grundpfandgläubiger Gläubiger unbekannt

09.07.2021 033-2021/7171/0

Hängige Geschäfte

Geometergeschäfte bis 19.08.2026 Keine

Grundbuchgeschäfte bis 19.08.2026 Keine

OREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen siehe Stammgrundstück:

SDR Langnau im Emmental 902/2653

**3. Langnau im Emmental-Grundbuchblatt Nr. 2653-39-29
(Parkplatz)**

Grundstückart

E-GRID

Stammgrundstück

Wertquote

Bemerkungen Grundbuch

Miteigentum

CH621538463572

STW Langnau im Emmental 902/2653-39

1/74

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche BewertungAmtlicher Wert CHF
10'860

Ertragswert gemäss BGGB CHF

Gültig ab Steuerjahr
2024**Eigentum**

Alleineigentum

Ueberbauung Dorfmuhle AG, Langnau (UID: CHE-101.573.693)

21.12.1995 024-1995/1517/0 Aenderung

21.12.1995 024-1995/1519/0 Baurechtsvertrag

09.02.1996 024-1996/178/0 Begründung MIT

Anmerkungen

27.08.1996 024-1996/1046/0

Nutzungs- und Verwaltungsordnung ID.026-1999/052276

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Pfandrechte

04.04.2001 026-2001/685/0 Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 15'000.00, 1. Pfand-
stelle, Max. 10%, ID.026-2001/015398, Einzelpfand-
recht
Grundpfandgläubiger Valiant Bank, Bern (UID: CHE- 04.04.2001 026-2001/685/0
105.944.759)

Hängige Geschäfte

Geometergeschäfte bis 19.08.2026 Keine
Grundbuchgeschäfte bis 19.08.2026 Keine

ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen siehe Stammgrundstück: STW Langnau im Emmental 902/2653-39

4. Langnau im Emmental-Grundbuchblatt Nr. 2653-39-30 (Parkplatz)

Grundstückart	Miteigentum
E-GRID	CH243546153512
Stammgrundstück	STW Langnau im Emmental 902/2653-39
Wertquote	1/74
Bemerkungen Grundbuch	

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF	Ertragswert gemäss BGBB CHF	Gültig ab Steuerjahr
10'860		2024

Eigentum

Alleineigentum	
Ueberbauung Dorfmuhle AG, Langnau (UID: CHE-101.573.693)	21.12.1995 024-1995/1517/0 Aenderung 21.12.1995 024-1995/1519/0 Baurechtsvertrag 09.02.1996 024-1996/178/0 Begründung MIT

Anmerkungen

27.08.1996 024-1996/1046/0 Nutzungs- und Verwaltungsordnung ID.026-1999/052276

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Pfandrechte

04.04.2001 026-2001/685/0 Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 15'000.00, 1. Pfand-
stelle, Max. 10%, ID.026-2001/015399, Einzelpfand-
recht
Grundpfandgläubiger Valiant Bank, Bern (UID: CHE- 04.04.2001 026-2001/685/0
105.944.759)

Hängige Geschäfte

Geometergeschäfte bis 19.08.2026 Keine
Grundbuchgeschäfte bis 19.08.2026 Keine

ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen siehe Stammgrundstück: STW Langnau im Emmental 902/2653-39

5. Langnau im Emmental-Grundbuchblatt Nr. 2653-39-31 (Parkplatz)

Grundstückart	Miteigentum
E-GRID	CH253546153528
Stammgrundstück	STW Langnau im Emmental 902/2653-39
Wertquote	1/74
Bemerkungen Grundbuch	

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr
10'860		2024

Eigentum

Alleineigentum	
Ueberbauung Dorfmuhle AG, Langnau (UID: CHE-101.573.693)	21.12.1995 024-1995/1517/0 Aenderung
	21.12.1995 024-1995/1519/0 Baurechtsvertrag
	09.02.1996 024-1996/178/0 Begründung MIT

Anmerkungen

27.08.1996 024-1996/1046/0 Nutzungs- und Verwaltungsordnung ID.026-1999/052276

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Pfandrechte

04.04.2001 026-2001/685/0	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 15'000.00, 1. Pfand-	
	stelle, Max. 10%, ID.026-2001/015400, Einzelpfand-	
	recht	
	Grundpfandgläubiger Valiant Bank, Bern (UID: CHE-	04.04.2001 026-2001/685/0
	105.944.759)	

Hängige Geschäfte

Geometergeschäfte bis 19.08.2026	Keine
Grundbuchgeschäfte bis 19.08.2026	Keine

ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen siehe Stammgrundstück: STW Langnau im Emmental 902/2653-39

6. Langnau im Emmental-Grundbuchblatt Nr. 2653-39-32 (Parkplatz)

Grundstückart	Miteigentum
E-GRID	CH261546353539
Stammgrundstück	STW Langnau im Emmental 902/2653-39
Wertquote	1/74
Bemerkungen Grundbuch	

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr
10'860		2024

Eigentum

Alleineigentum	
Ueberbauung Dorfmuhle AG, Langnau (UID: CHE-101.573.693)	21.12.1995 024-1995/1517/0 Aenderung
	21.12.1995 024-1995/1519/0 Baurechtsvertrag
	09.02.1996 024-1996/178/0 Begründung MIT

Anmerkungen

27.08.1996 024-1996/1046/0 Nutzungs- und Verwaltungsordnung ID.026-1999/052276

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Pfandrechte

04.04.2001 026-2001/685/0 Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 15'000.00, 1. Pfand-
 stelle, Max. 10%, ID.026-2001/015401, Einzelpfand-
 recht
 Grundpfandgläubiger Valiant Bank, Bern (UID: CHE- 04.04.2001 026-2001/685/0
 105.944.759)

Hängige Geschäfte

Geometergeschäfte bis 19.08.2026 Keine
 Grundbuchgeschäfte bis 19.08.2026 Keine

ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen siehe Stammgrundstück: STW Langnau im Emmental 902/2653-39

Beschreibung der Stammgrundstücke

Diese Miteigentumsanteile (Gewerbe- und Geschäftsräume und Parkplätze) bestehen an
 folgenden Grundstücken:

Langnau im Emmental-Grundbuchblatt Nr. 2653-39 (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

Bemerkungen Grundbuch

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche BewertungAmtlicher Wert CHF
(804'010) 0

Ertragswert gemäss BGGB CHF

Gültig ab Steuerjahr
2024**Eigentum**

MIT Langnau im Emmental 902/2653-39-1 bis 09.02.1996 024-1996/178/0 Begründung von Miteigentum
 2653-39-32, 2653-39-34 bis 2653-39-52 und 2653- 27.08.1996 024-1996/1046/0 Abänderung
 39-55 bis 2653-39-77 zu je 1/74

Anmerkungen

27.08.1996 024-1996/1046/0 Nutzungs- und Verwaltungsordnung ID.026-
 1999/052276
 05.08.2002 026-2002/1908/0 Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft 14.11.2014 033-2014/8357/0
 ID.026-2002/005977
 13.04.2010 033-2010/2805/0 Miteigentumsanteile verpfändet ID.033-2010/002516

Dienstbarkeiten

21.12.1995 024-1995/1518/0 (L) Autoabstellplätze in Autoeinstellhalle (max. 3 Plätze)
 ID.026-1999/052273
 z.G. LIG Langnau im Emmental 902/1583

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

09.02.1996 024-1996/178/0 Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechts (Miteigentum) ID.026-1999/052272

Pfandrechte

Keine

Hängige Geschäfte

Geometergeschäfte bis 17.08.2026 Keine

Grundbuchgeschäfte bis 17.08.2026 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 ID.026-1999/051863	
	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 Langnau im Emmental	
Gebäude / Bauten	Wohn- und Geschäftshaus Gesamtfläche 254 m ² (auf mehreren Grundstücken)	Dorfstrasse 22, 3550 Langnau im Emmental
	Geometrisch auf 1 LIG / 1 SDR (2653) Gebäude gehört zu BR 2653 ohne Gewähr	
	Wohn- und Geschäftshaus Gesamtfläche 507 m ² (auf mehreren Grundstücken)	Dorfstrasse 22a, 3550 Langnau im Emmental
	Geometrisch auf 1 LIG / 1 SDR (2653) Gebäude gehört zu BR 2653 ohne Gewähr	
	Wohn- und Geschäftshaus Gesamtfläche 422 m ² (auf mehreren Grundstücken)	Dorfstrasse 22b, 3550 Langnau im Emmental
	Geometrisch auf 1 LIG / 1 SDR (2653) Gebäude gehört zu BR 2653 ohne Gewähr	
	Einstellhalle, 1862 m ² Gesamtfläche 2'257 m ² (unterirdisch, auf mehreren Grundstücken, Einzelobjekt)	Dorfstrasse 22c, 3550 Langnau im Emmental
	Geometrisch auf 3 LIG / 1 SDR (2653) Gebäude gehört zu BR 2653 ohne Gewähr	
Bemerkungen AV		
Bemerkungen Grundbuch	Wasserkraft 40 PS	

Dominierte GrundstückeGrundstück-Nummer
Langnau im Emmental 902/3737Anteil
1/1**Amtliche Bewertung**Amtlicher Wert CHF
(37'400) 0

Ertragswert gemäss BGGB CHF

Gültig ab Steuerjahr
2024**Eigentum**

STW Langnau im Emmental 902/2653-1 bis 2653-41

09.02.1996 024-1996/178/0 Begründung STWE
14.11.2014 033-2014/8357/0 Abänderung**Anmerkungen**

09.02.1996 024-1996/178/0 Stockwerkanteile verpfändet ID.026-1999/052270

Dienstbarkeiten

21.12.1995 024-1995/1518/0	(R) Baurecht für Turbinenhaus ID.026-1999/004628 z.L. LIG Langnau im Emmental 902/1121	
21.12.1995 024-1995/1518/0	(R) Unterirdisches Ueberbaurecht für Einstellhalle ID.026-1999/004629 z.L. LIG Langnau im Emmental 902/1121	
21.12.1995 024-1995/1518/0	(R) Grenzanbaurecht für Büro- und Wohngebäude ID.026-1999/004630 z.L. LIG Langnau im Emmental 902/1121	
21.12.1995 024-1995/1518/0	(L) Recht zur Erweiterung der Einstellhalle ID.026-2001/001734 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 ID.026-2001/001738 z.G. Einwohnergemeinde Langnau Liegenschaftsverwaltung	11.02.2025 033-2025/1491/0 Berichtigung
09.02.1996 024-1996/177/0	(R) Zu- und Vorfahrtsrecht ID.026-1999/006789 z.L. LIG Langnau im Emmental 902/2334	08.02.1999 026-1999/279/0
09.02.1996 024-1996/177/0	(L) Einstellhallenerweiterung ID.026-2001/001736 z.G. LIG Langnau im Emmental 902/2334	
09.02.1996 024-1996/178/0	(R) Überbaurecht ID.026-2001/001737 z.L. LIG Langnau im Emmental 902/3737	

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

21.12.1995 024-1995/1519/0	Vereinbarung betreffend Heimfall ID.026-1999/052271
----------------------------	---

Pfandrechte

21.12.1995 024-1995/1519/0	Grundpfandverschreibung, Fr. 120'000.00, 1. Pfandstelle, MH, (Baurechtszins), ID.026-1999/001840, Einzelfandrecht Grundpfandgläubiger Einwohnergemeinde Langnau Liegenschaftsverwaltung	21.10.2024 033-2024/10663/0 Berichtigung
----------------------------	--	---

Beschreibung des Bodengrundstücks

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 Strasse, Weg, 209 m ² Übrige befestigte Fläche, 719 m ² Gartenanlage, 132 m ² Fliessendes Gewässer, 27 m ²	
Gebäude / Bauten	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	Dorfstrasse 22b, 3550 Langnau im Emmental

(auf mehreren Grundstücken)
 Geometrisch auf 1 LIG / 1 SDR
 (2653)
 Gebäude gehört zu BR 2653 ohne
 Gewähr
 Einstellhalle, 1862 m² Dorfstrasse 22c, 3550 Langnau im Emmen-
 tal
 Gesamtfläche 2'257 m²
 (unterirdisch, auf mehreren Grund-
 stücken, Einzelobjekt)
 Geometrisch auf 3 LIG / 1 SDR
 (2653)
 Gebäude gehört zu BR 2653 ohne
 Gewähr

Bemerkungen AV
 Bemerkungen Grundbuch

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF
 779'200

Ertragswert gemäss BGGB CHF

Gültig ab Steuerjahr
 2020

Eigentum

Alleineigentum

Einwohnergemeinde Langnau Liegenschaftsverwaltung

21.03.1957 024-II/9958 Kauf

12.03.2024 033-2024/2230/0 Berichtigung

Anmerkungen

Keine

Dienstbarkeiten

17.05.1909 024-88/199	(L) Abwasserleitungsrecht ID.026-2002/007410 z.G. LIG Langnau im Emmental 902/277	
14.10.1910 024-4/151	(L) Kanalisationsleitung ID.026-2002/007406 z.G. Einwohnergemeinde Langnau Liegenschaftsverwaltung	21.12.1995 024-1995/1518/0
		16.01.2025 033-2025/656/4 Berichtigung
01.03.1912 024-238 a	(L) Bachdurchleitungsrecht ID.026-2002/007408 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 ID.026-2002/007411 z.G. Gesellschaft der Wasserwerkbesitzer am Ilfiskanal zu Langnau, Langnau	
31.10.1942 024-II/5272	(R) Kanalisationsleitungsrecht ID.026-2002/003170 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 ID.026-1999/051863 z.G. SDR Langnau im Emmental 902/2653	
08.02.1999 026-1999/279/0	(L) Nutzung Umschwung ID.026-2002/007414 z.G. LIG Langnau im Emmental 902/1121	
30.04.1999 026-1999/951/0	(L) Näherbaurecht ID.026-2002/007416 z.G. LIG Langnau im Emmental 902/277	
08.06.1999 026-1999/1313/0	(L) Fahrweg mit Einschränkung ID.026-2002/002602 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 ID.026-2002/002602 z.L. LIG Langnau im Emmental 902/790 z.L. LIG Langnau im Emmental 902/1488 z.L. LIG Langnau im Emmental 902/1583 z.L. LIG Langnau im Emmental 902/3346 z.L. LIG Langnau im Emmental 902/4080	
08.06.1999 026-1999/1313/0	(L) Fuss- und Fahrradweg ID.026-2002/007417 z.G. Einwohnergemeinde Langnau Liegenschaftsverwaltung	16.01.2025 033-2025/656/4 Berichtigung

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

21.12.1995 024-1995/1519/0 Vereinbarung betreffend Heimfall ID.026-1999/052271

Pfandrechte

Keine

Hängige Geschäfte

Geometergeschäfte bis 17.08.2026 Keine

Grundbuchgeschäfte bis 17.08.2026 Keine

Kurzbeschreibung dominiertes Grundstück

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

Langnau im Emmental-Grundbuchblatt Nr. 3737 (Teil-Beschreibung)

Grundstückart	Liegenschaft	
E-GRID	CH222850463540	
Fläche	720 m², AV93	
Plan-Nr.	3295	
Lagebezeichnung	Langnau i.E	
	Langnau im Emmental	
Bodenbedeckung	Übrige befestigte Fläche, 403 m²	
	Gartenanlage, 317 m²	
Gebäude / Bauten	Einstellhalle, 302 m²	Dorfstrasse 22c, 3550 Langnau im Emmental
	Gesamtfläche 2'257 m²	
	(unterirdisch, auf mehreren Grundstücken, Einzelobjekt)	
	Geometrisch auf 3 LIG / 1 SDR (2653)	
	Gebäude gehört zu BR 2653 ohne Gewähr	
Bemerkungen AV		
Bemerkungen Grundbuch		

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) Einfriedungspflicht, Fr.400.00
z.L. LIG Langnau im Emmental 902/1240

01.03.1912 024-860

04.09.1905 024-84/238, 860

(R) Einfriedungspflicht, Fr.200.00
z.L. LIG Langnau im Emmental 902/1012**Pfandrechte**

Keine

II. BEMERKUNGEN ZU DEN GRUNDSTÜCKBESCHREIBUNGEN**Dorfmühle-Areal**

Auf dem Dorfmuhle-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. FESTSTELLUNGEN / FIRMAÄNDERUNG

Die Ueberbauung Dorfmuhle AG in Liquidation, Aktiengesellschaft mit Sitz in Langnau im Emmental, UID-Nr. CHE-101.573.693, wird im Grundbuch unter dem Namen Ueberbauung Dorfmuhle AG geführt.

Der Notar stellt fest, dass die Gesellschaft gemäss Beschluss der Generalversammlung vom 26. Mai 2026 sowie gemäss Eintrag im Handelsregister aufgelöst wurde und neu die Firma "**Ueberbauung Dorfmuhle AG in Liquidation**" führt.

IV. FINANZIELLE VERTRAGSBESTIMMUNGEN

1. Kaufpreis

Den Kaufpreis für die Vertragsobjekte haben die Parteien festgesetzt auf pauschal

CHF 1'300'000.00

(Schweizer Franken eine Million dreihunderttausend 00/100)

2. Erneuerungsfonds

2.1 Die Anteile am Erneuerungsfonds per 31. Dezember 2025 gehen ohne besondere Entschädigung an die Einwohnergemeinde Langnau im Emmental über. Sie betragen:

– für die Gewerbe- und Geschäftsräume Nr. 2653-20 (Wertquote 10'300/100'000)	CHF	8'333.25
– für die Gewerbe- und Geschäftsräume Nr. 2653-28 (Wertquote 3'669/100'000)	CHF	3'315.95
– für den Parkplatz Nr. 2653-39-29 (Wertquote 1/74)	CHF	603.10
– für den Parkplatz Nr. 2653-39-30 (Wertquote 1/74)	CHF	603.10
– für den Parkplatz Nr. 2653-39-31 (Wertquote 1/74)	CHF	603.10
– für den Parkplatz Nr. 2653-39-32 (Wertquote 1/74)	CHF	603.10
ausmachend total	CHF	<u>14'061.60</u>

2.2 Über die Einlagen in den Erneuerungsfonds für das Jahr 2026 rechnen die Parteien marchzählig ab (siehe Ziffer V.5 hiernach).

3. Kaufpreistilgung

Über die Tilgung des Kaufpreises einigen sich die Parteien ausserhalb dieses Vertrages.

4. Finanzierungsnachweis

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

5. Sicherstellung Kaufpreis

- 5.1 Die Verkäuferschaft verzichtet vorläufig auf die Sicherstellung des Kaufpreises in Form eines Verkäuferpfandrechts (Grundpfandverschreibung). Der Notar hat die Parteien darüber orientiert, dass eine nachträgliche Anmeldung des Verkäuferpfandrechts spätestens drei Monate nach der Übertragung des Eigentums beim Grundbuchamt angemeldet werden müsste.
- 5.2 Die Käuferschaft erteilt die Eintragungsbewilligung für ein allfälliges Verkäuferpfandrecht durch Unterzeichnung dieser Urschrift, und zwar im Nachgang zu bereits bestehenden Grundpfandrechten.

6. Schuldbriefe

- 6.1 Die folgenden Namen-Papier-Schuldbriefe lauten teilweise auf die Verkäuferschaft als Gläubigerin und teilweise auf die Käuferschaft und sind nicht mehr belehnt:
 - CHF 300'000.00, lastend in der 1. Pfandstelle auf Langnau-Gbbl. Nr. 2653-20
 - CHF 200'000.00, lastend in der 2. Pfandstelle auf Langnau-Gbbl. Nr. 2653-20
 - CHF 200'000.00, lastend in der 1. Pfandstelle auf Langnau-Gbbl. Nr. 2653-28
 - CHF 100'000.00, lastend in der 2. Pfandstelle auf Langnau-Gbbl. Nr. 2653-28
 - CHF 15'000.00, lastend in der 1. Pfandstelle auf Langnau-Gbbl. Nr. 2653-39-29
 - CHF 15'000.00, lastend in der 1. Pfandstelle auf Langnau-Gbbl. Nr. 2653-39-30
 - CHF 15'000.00, lastend in der 1. Pfandstelle auf Langnau-Gbbl. Nr. 2653-39-31
 - CHF 15'000.00, lastend in der 1. Pfandstelle auf Langnau-Gbbl. Nr. 2653-39-32
- 6.2 Die Verkäuferschaft verpflichtet sich, diese Schuldbriefe unbelehnt, unbelastet und an die Käuferschaft bzw. einen von dieser bezeichneten Dritten übertragen auszuhandigen.
- 6.3 Die Parteien bevollmächtigen den Notar, die Schuldbriefe auf die Käuferschaft bzw. einen von dieser bezeichneten Dritten zu übertragen und den Gläubigerwechsel beim Grundbuchamt anzumelden.

V. WEITERE VERTRAGSBESTIMMUNGEN

1. Besitzesantritt / Nutzen und Gefahr

Die Käuferschaft tritt den Besitz an den Vertragsobjekten am 30. November 2026 an. An diesem Datum gehen auch Nutzen und Gefahr an die Käuferschaft über.

2. Gewährleistung

- 2.1 Die Parteien schliessen – nachdem der Notar sie auf die Rechtswirkungen dieser Freizeichnung hingewiesen hat – jegliche Rechts- und Sachgewährleistungspflicht der Verkäuferschaft aus, soweit überhaupt gesetzliche Gewährleistungsansprüche zu Gunsten der Käuferschaft bestehen (Art. 192 ff., Art. 197 ff. und Art. 219 OR analog).

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.

- 2.2 Diese Freizeichnung unterliegt den gesetzlichen Schranken. Die Parteien bestätigen, dass der Notar sie diesbezüglich über die verbleibende Haftung der Verkäuferschaft, insbesondere für arglistig verschwiegene Mängel, orientiert hat.
- 2.3 Die Parteien nehmen zur Kenntnis, dass die Vertragsobjekte nicht im Altlastenkataster (Geoportal des Kantons Bern) eingetragen sind.

3. Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen

Die Käuferschaft ist im Besitz eines Auszuges aus dem Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) bezüglich der Vertragsobjekte.

Der Notar hat die Käuferschaft darauf hingewiesen, dass öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen auch ohne Einschreibung im Grundbuch bestehen können (z.B. Nutzungsvorschriften, baurechtliche Vorschriften, Schutzvorschriften, etc.). Der ÖREB-Kataster gibt über solche Eigentumsbeschränkungen nicht abschliessend Auskunft.

4. Dienstbarkeiten / Anmerkungen / Grundlasten / Vormerkungen

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

5. Marchzählige Abrechnung

- 5.1 Über die öffentlichen und privaten Betriebskosten und Eigentümerlasten (Heizung, Lift- und Hauswartskosten, Strom, Liegenschaftssteuern, Wasser-, Kanalisations- und TV-Gebühren, Kehrrechtgrundgebühren, Versicherungsprämien, Verwaltungskosten etc.) sowie über die Einlagen in den Erneuerungsfonds für das Jahr 2026 rechnen die Parteien auf Übergang von Nutzen und Gefahr marchzählig ab.
- 5.2 Die Abrechnung erfolgt durch die Verwaltung in der Jahresrechnung der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft "Dorfmühle, Langnau".

6. Miet- und Pachtverhältnisse

Um die Vertragsobjekte besteht ein Mietvertrag mit der Käuferschaft. Dieser geht per Übergang von Nutzen und Gefahr unter.

7. Unterlagen / Verwaltung der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft

7.1 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.

7.2 Stockwerkeigentum

Die Käuferschaft erklärt, bereits im Besitz folgender Unterlagen zu sein:

- 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.

- 7.3 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 haben.

8. Versicherungen

Die Käuferschaft nimmt zur Kenntnis, dass keine Sachversicherungen bestehen, die nur die Vertragsobjekte (Gewerbe- und Geschäftsräume und Parkplätze) 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.

9. Gesetzliche Pfandrechte

Die Verkäuferschaft sichert zu, dass sie für die Vertragsobjekte 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, Mehrwertabgabe, 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.

10. 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.

Sollte die Verkäuferschaft den geforderten Sicherheitsnachweis nicht vorlegen können, so ist die gesetzlich vorgeschriebene Kontrolle durch eine konzessionierte Kontrollfirma durchführen zu lassen.

Die Kosten für einen neu zu erstellenden Sicherheitsnachweis und die Behebung allfälliger Mängel werden durch die Verkäuferschaft getragen.

11. Handänderungssteuer

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).

12. Grundstückgewinnsteuern

12.1 Die Grundstückgewinnsteuern trägt die Verkäuferschaft.

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

Die Verkäuferschaft hat die Steuerfolgen dieses Kaufvertrages durch die T+R AG mit Sitz in Muri bei Bern abklären lassen. Nach Rechtsbelehrung durch den Notar verzichten die Parteien auf eine Sicherstellung allfälliger Grundstückgewinnsteuern im Zusammenhang mit dem vorliegenden Kaufvertrag.

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

13. Obligationenrechtliche Bestimmungen (Überbindung)

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

13.1 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)."

13.2 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."

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.

14. Zonenzugehörigkeit (Feststellung des Notars)

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

VI. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

1. Genehmigungsvorbehalt

Zur Rechtsverbindlichkeit dieses Vertrages wird die Genehmigung des zuständigen Organs der Einwohnergemeinde Langnau im Emmental vorbehalten.

2. Grundbuchanmeldung

Der vorliegende Kaufvertrag kann erst beim Grundbuchamt angemeldet werden, wenn die Genehmigung gemäss Ziffer VI.1 hiavor vorliegt. Mit der Anmeldung dieses Vertrages beim Grundbuchamt gilt diese Bedingung als erfüllt.

3. Eintragungsbewilligung

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

4. Kosten

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

5. Ausfertigungen

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

* * * *

Diese Urkunde wird durch den Notar aufgesetzt und durch die handlungsfähigen Parteien in seiner Gegenwart gelesen.

Der Notar hat die Identität der Urkundsparteien aufgrund der ihm vorgelegten amtlichen Ausweise geprüft – soweit diese ihm nicht persönlich bekannt sind.

Unmittelbar danach werden als Zeugen beigezogen:

- a. Frau Judith Wachter, geb. 11. März 1988, von Eggwil, in Langnau i.E.
- b. Frau Kathrin Schwab, geb. 27. Januar 1985, von Rüderswil und Arch, in Langnau i.E.

Anschliessend datiert der Notar die Urschrift, die von ihm und den Parteien unterzeichnet wird.

Beurkundet ohne wesentliche Unterbrechung und in Anwesenheit aller mitwirkenden Personen im Büro des Notars, in Langnau im Emmental, am fünfzehnten September zweitausendundsechszwanzig.

15. September 2026

Die Verkäuferschaft:

Ueberbauung Dorfmuhle AG in Liquidation



Samuel Buri, als Bevollmächtigter

Die Käuferschaft:

Einwohnergemeinde Langnau im Emmental



Walter Sutter



Clemens Friedli

Der Notar:

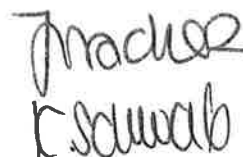


Anschliessend stellen die Zeugen folgende **Bescheinigung** aus:

1. Die Vertragschliessenden haben die vorliegende Urschrift vor uns und mit dem Notar unterzeichnet.
2. Sie haben uns in Gegenwart des Notars erklärt, dass sie die Urkunde in dessen Beisein gelesen haben und dass diese ihren Kaufvertrag enthalte.
3. Nach unserer Wahrnehmung befanden sich die Vertragschliessenden dabei im Zustande der Verfügungsfähigkeit.

Langnau i.E., 15. September 2026

Die Zeugen:



Spezialvollmacht

Die Ueberbauung Dorfmühle AG in Liquidation

Aktiengesellschaft mit Sitz in Langnau im Emmental, UID-Nr. CHE-101.573.693, c/o Landnotariat + Advokatur, Kirchgasse 9, 3550 Langnau im Emmental, handelnd durch die kollektiv zeichnungsberechtigten

- Herr **BERNHARD ANTENER**, von Eggwil BE, in Langnau im Emmental, (Präsident des Verwaltungsrates + Liquidator), und
- Herr **SAMUEL BURI**, von Ringgenberg BE, in Langnau im Emmental, (Mitglied des Verwaltungsrates + Liquidator)

– Vollmachtgeberin –

bevollmächtigt Herrn **Samuel Buri**, geb. 10. April 1961, von Ringgenberg BE, Kehrstrasse 7, 3550 Langnau im Emmental

– Bevollmächtigter –

in ihrem Namen und Auftrag folgendes Geschäft zu besorgen:

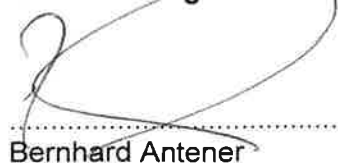
Abschluss und Unterzeichnung des Kaufvertrages mit der Einwohnergemeinde Langnau im Emmental betreffend die Grundstücke Langnau im Emmental-Grundbuchblatt Nrn. 2653-20, 2653-28, 2653-39-29, 2653-39-30, 2653-39-31 und 2653-39-32 zum Kaufpreis von total CHF 1'300'000.00. Festsetzung aller weiteren Vertragsbestimmungen.

Der Bevollmächtigte wird beauftragt, alle diejenigen Vorkehren zu treffen und Rechtshandlungen vorzunehmen, die die richtige Durchführung des obgenannten Geschäftes mit sich bringt, damit zusammenhängt oder die er als im Interesse der Vollmachtgeberin gelegen erachtet. Er ist namentlich ermächtigt, Gelder einzukassieren und dafür zu quittieren, Grundbucheinschreibungen, -Änderungen oder -Löschungen zu verlangen, betreibungs- und konkursrechtliche Vorkehren zu treffen. Die Vollmacht ist übertragbar und erlischt erst mit dem Widerruf.

Langnau im Emmental, 8. September 2026

Die Vollmachtgeberin:

Ueberbauung Dorfmühle AG in Liquidation


Bernhard Antener
Samuel Buri