

Urschrift Nr. 19187

G:\07 H+P Fraubrunnen\01\_Mandate\75110 Einwohnergemeinde Ersigen, KV\Kaufvertrag20250514-def-cz.docx

## **Öffentliche Urkunde**

### **Kaufvertrag**

Roger Käsermann, Notar des Kantons Bern,

eingetragen im Notariatsregister des Kantons Bern, mit Büro in Fraubrunnen und Burgdorf

beurkundet:

1. Die **Casa X Generalunternehmung GmbH**, Gesellschaft mit beschränkter Haftung mit Sitz in Kirchberg BE, (CHE-111.777.524), Chosthusweg 11, 3422 Kirchberg BE, handelnd durch den einzelzeichnungsberechtigten Gesellschafter und Geschäftsführer Herrn **Francesco Rizzo**, von Seelisberg, in Kirchberg BE

- Verkäuferschaft -

und

2. Die **Einwohnergemeinde Ersigen**, handelnd durch
  - a. Herrn **Urs Wälchli**, von Seeberg, in Niederösch, Gemeinderatspräsident
  - b. Herrn **Christoph Haldimann**, von Signau BE, in Heimiswil, Gemeindeschreiber

- Käuferschaft -

erklären:

#### **1. Kaufvertrag**

Die **Casa X Generalunternehmung GmbH** verkauft der Einwohnergemeinde Ersigen folgendes Grundstück zu Alleineigentum:

**1.1 Grundstück Ersigen 1 (Ersigen) Nr. 966****Grundstückbeschreibung**

Gemeinde	405.1 Ersigen 1 (Ersigen)	
Grundstück-Nr	966	
Grundstückart	Liegenschaft	
E-GRID	CH288546358670	
Fläche	591 m <sup>2</sup> , AV93	
Plan-Nr.	2131	
Lagebezeichnung	Ersigen	
	Grabne	
Bodenbedeckung	Gebäude, 125 m <sup>2</sup> Gartenanlage, 466 m <sup>2</sup>	
Gebäude / Bauten	Wohnhaus, 125 m <sup>2</sup>	Schulstrasse 10, 3423 Ersigen
	Gesamtfläche 149 m <sup>2</sup> (auf mehreren Grundstücken)	
	Geometrisch auf 2 LIG / 0 SDR	
Bemerkungen AV		
Bemerkungen Grundbuch		

**Dominierte Grundstücke**

Keine

**Amtliche Bewertung**

Amtlicher Wert CHF	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr
517'200		2020

**Eigentum**

Alleineigentum

Casa X Generalunternehmung GmbH, Kirchberg BE (UID: CHE-09.12.2024 033-2024/12183/0 Zwangsverwertung 111.777.524)

**Anmerkungen**

Keine

**Dienstbarkeiten**

22.11.1983 006-1983/3296/0	(R) Wegrecht ID.009-1998/020093 z.L. LIG Ersigen 1 (Ersigen) 405.1/959
22.11.1983 006-1983/3296/0	(R) Grenzbaurecht ID.009-1998/020094 z.L. LIG Ersigen 1 (Ersigen) 405.1/959
22.11.1983 006-1983/3296/0	(R) Näherbaurecht ID.009-1998/020095 z.L. LIG Ersigen 1 (Ersigen) 405.1/959
22.11.1983 006-1983/3296/0	(L) Wegrecht ID.009-1998/020096 z.G. LIG Ersigen 1 (Ersigen) 405.1/959
22.11.1983 006-1983/3296/0	(L) Grenzbaurecht ID.009-1998/020097 z.G. LIG Ersigen 1 (Ersigen) 405.1/959
22.11.1983 006-1983/3296/0	(L) Näherbaurecht ID.009-1998/020098 z.G. LIG Ersigen 1 (Ersigen) 405.1/959

**Grundlasten**

Keine

**Vormerkungen**

Keine

**Pfandrechte**

21.11.1985 006-1985/2600/0	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 250'000.00, 1. Pfandstelle, Max. 8%, ID.009-1999/014479, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger Casa X Generalunternehmung 09.12.2024 033-2024/12183/0 GmbH, Kirchberg BE (UID: CHE-111.777.524)
21.11.1985 006-1985/2600/0	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 100'000.00, 2. Pfandstelle, Max. 8%, ID.009-1999/014480, Einzelpfandrecht

Grundpfandgläubiger Casa X Generalunternehmung 09.12.2024 033-2024/12183/0  
GmbH, Kirchberg BE (UID: CHE-111.777.524)

21.11.1985 006-1985/2600/0 Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 50'000.00, 3. Pfandstelle,  
Max. 8%, ID.009-1999/014481, Einzelpfandrecht  
Grundpfandgläubiger Casa X Generalunternehmung 09.12.2024 033-2024/12183/0  
GmbH, Kirchberg BE (UID: CHE-111.777.524)

---

## ÖREB-Kataster

### Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück betreffen

Keine oder noch keine Daten vorhanden

### Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück nicht betreffen

Kommunale Planungszonen

Regionale Planungszonen

Kantonale Planungszonen

Regionale Nutzungsplanung

Projektierungszonen Nationalstrassen

Baulinien Nationalstrassen

Baulinien Kantonsstrassen

Projektierungszonen Eisenbahnanlagen

Baulinien Eisenbahnanlagen

Projektierungszonen Flughafenanlagen

Baulinien Flughafenanlagen

Sicherheitszonenplan

Kataster der belasteten Standorte

Kataster der belasteten Standorte im Bereich des Militärs

Kataster der belasteten Standorte im Bereich der zivilen Flugplätze

Kataster der belasteten Standorte im Bereich des öffentlichen Verkehrs

Grundwasserschutzzonen

Grundwasserschutzzonen

Gewässerraum (in regionalen Nutzungszonen)

Gewässerraum (in kantonalen Nutzungszonen)

Wasserbauplan, Überflutungsgebiet

Lärmempfindlichkeitsstufen (in regionalen Nutzungszonen)

Lärmempfindlichkeitsstufen (in kantonalen Nutzungszonen)

Regionale Wald-Baulinien

Kantonale Wald-Baulinien

Waldreservate

Projektierungszonen Leitungen mit einer Nennspannung von 220 kV oder höher

Baulinien Starkstromanlagen

Geschützte geologische Objekte regionaler Bedeutung

Geschützte botanische Objekte regionaler Bedeutung

Kantonale Naturschutzgebiete

Archäologisches Inventar (Zusatzinformation nach Art. 8b Abs. 1 Bst. b ÖREBKV)

Naturgefahrenkarte (Zusatzinformation nach Art. 8b Abs. 1 Bst. b ÖREBKV)

### Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, zu denen noch keine Daten vorhanden sind

Kommunale Nutzungsplanung

Kantonale Nutzungsplanung

Gewässerraum (in kommunalen Nutzungszonen)

Lärmempfindlichkeitsstufen (in kommunalen Nutzungszonen)

Statische Waldgrenzen

Kommunale Wald-Baulinien

Gesicherte öffentliche Leitungen

---

## 2. Finanzielle Bestimmungen

### 2.1 Kaufpreis

Die Kaufpreise für die Vertragsobjekte haben die Parteien vereinbart und wie folgt festgesetzt:

a) <u>für das Grundstück Nr. 966</u>	CHF	720'000.00
b) <u>Werkpreis für Rückbauarbeiten</u>	CHF	60'000.00
<u>Total</u>	<b>CHF</b>	<b>780'000.00</b>

### 2.2 Kaufpreistilgung / Bedingung

Der ganze Kaufpreis von CHF 780'000.00 ist zahlbar per **31. Juli 2025** auf das Konto CH61 0630 0342 8883 9390 6, bei der Valiant Bank AG, Bern, lautend auf Häusermann + Partner AG, Bern, Untertitel "Casa X Generalunternehmung GmbH/KEWG Ersigen, KGK 7-47/2025, Do. 75110.01, cz.

Die Zahlung ist ohne weitere Aufforderung und ohne Rückbehalte für Gewährleistungsansprüche gemäss den vorstehenden Detailanweisungen vorzunehmen. Verrechnungsweise Tilgung ist ausgeschlossen.

Bei verspäteter Zahlung schuldet die Käuferschaft ohne vorangehende Mahnung einen Verzugszins von 5% p.a. Die weiteren Verzugsfolgen (z.B. Geltendmachung von Verspätungsschaden usw.) bleiben vorbehalten.

Der Notar wird von den Parteien ermächtigt und beauftragt, aus dem Kaufpreis nach erfolgter Grundbuchanmeldung folgende Überweisungen zu tätigen:

- Sicherstellung des Betrags zur Bezahlung der mutmasslichen Grundstückgewinnsteuern gemäss Ziffer 3.12;
- Vergütung des Restbetrages nach Weisung der Verkäuferschaft.

Bei der Weiterleitung der Kaufpreisrestanz muss mit einer Verzögerung von 2-3 Arbeitstagen infolge Bankabwicklung gerechnet werden.

Der vorliegende Kaufvertrag behält seine Gültigkeit nur, wenn die Gemeindeversammlung Ersigen an ihrer Sitzung vom 26. Juni 2025 dem Erwerb des Vertragsobjekts und somit dem Kaufpreis von CHF 780'000.00 zustimmt und innerhalb der gesetzlichen Frist von 30 Tagen keine Beschwerde erhoben wird. Sollte diese Bedingung nicht erfüllt sein, fällt der vorliegende Kaufvertrag entschädigungslos dahin. Der Kaufvertrag ist in diesem Fall unter Mitwirkung beider Parteien aufzuheben.

### 2.3 Hypothek / Schuldbriefe

Um das Vertragsobjekt besteht keine Hypothek. Die Schuldbriefe sind unbelehnt und unbelastet.

Die Verkäuferschaft verpflichtet sich, der Käuferschaft oder einem von ihr bezeichneten Dritten gegen Tilgung des Kaufpreises sämtliche auf dem Vertragsobjekt lastenden Schuldbriefe unentgeltlich und unbelehnt zu übertragen. Allfällige Papier-schuldbriefe sind dem neuen Gläubiger zudem zu übergeben. Mit der Übertragung bzw. Aushändigung der Schuldbriefe übernimmt die Käuferschaft die abstrakte

Schuldpflicht für diese. Der beurkundende Notar wird zu diesen Schuldbriefübertragungen und zur allfälligen Umwandlung von Papier- in Register-Schuldbriefe bevollmächtigt. Anlässlich der Beurkundung werden die Schuldbriefe dem Notar zur treuhänderischen Verwahrung übergeben.

#### 2.4 Sicherstellung

Der vorliegende Kaufvertrag wird erst nach vollständiger Bezahlung des Kaufpreises beim Grundbuchamt angemeldet. Mit Abgabe des Vertrags durch den Notar beim zuständigen Grundbuchamt gilt diese Bedingung als erfüllt.

#### 2.5 Grundbuchanmeldung

Dieser Vertrag wird zur Eintragung ins Grundbuch angemeldet, wenn:

- die Zahlung gemäss Ziffer 2.2 erfolgt ist.
- die schriftliche Genehmigung der Einwohnergemeinde Ersigen vorliegt.

### **3. Weitere Vertragsbestimmungen**

#### 3.1 Nutzen und Gefahr

Nutzen und Gefahr am Vertragsobjekt gehen am 31. Juli 2025 auf die Käuferschaft über.

#### 3.2 Gewährleistung

Das Vertragsobjekt befindet sich im Rohbau und ist renovationsbedürftig. Die Käuferschaft hat das Vertragsobjekt besichtigt und erklärt, über dessen Zustand informiert worden zu sein. Die Käuferschaft übernimmt das Vertragsobjekt im heutigen Zustand. Die Verkäuferschaft wird bis zum Übergang von Nutzen und Schaden weder Renovationen noch Unterhaltsarbeiten ausführen.

Die Verkäuferschaft sichert der Käuferschaft zu, dass ihr bezüglich das Vertragsobjekt keine Bauten bekannt sind, welche nicht baubewilligt sind.

Die Verkäuferschaft sichert der Käuferschaft weiter zu, dass ihr bezüglich des Vertragsobjekts keine verdeckten Mängel bekannt sind.

Die Parteien schliessen - nachdem der Notar sie auf die Rechtswirkungen dieser Bestimmung hingewiesen hat - jegliche Rechts- und Sachgewährleistungspflichten der Verkäuferschaft aus (Art. 192 ff. und 197 ff. OR), soweit dies gesetzlich zulässig ist.

Die Aufhebung der Gewährleistung ist ungültig für Mängel, welche die Verkäuferschaft der Käuferschaft arglistig verschweigt.

Die Verkäuferschaft tritt auf den Tag des Übergangs von Nutzen und Gefahr alle ihre bezüglich das Vertragsobjekt bestehenden Verantwortlichkeits- bzw. Haftungsansprüche sowie Garantieansprüche an die Käuferschaft ab, die diese bezüglich der von ihr erworbenen Vertragssache mit Rechten und Pflichten übernimmt.

Das Vertragsobjekt wird der Käuferschaft bei Übergang von Nutzen und Gefahr ungeräumt und ungereinigt (wie gesehen) übergeben.

### 3.3 Kontrolle elektrischer Hausinstallationen

Die Parteien nehmen zur Kenntnis, dass gemäss Anhang zur Niederspannungsinstallationsverordnung des Bundes (NIV, SR 734.27) bei jeder Handänderung eine Kontrolle der elektrischen Installationen durchgeführt werden muss, falls nicht ein höchstens 5 Jahre alter Sicherheitsnachweis vorliegt. Die Kosten einer allfälligen solchen Kontrolle sowie der Beseitigung dabei beanstandeter Mängel trägt die Käuferschaft.

### 3.4 Umweltrisiken / Altlasten / Asbest / Radon

Der Käuferschaft ist bekannt, dass sie wegen Altlasten als neue Eigentümerin öffentlich-rechtlich verantwortlich gemacht werden kann. Die Verkäuferschaft sichert der Käuferschaft im Sinn von Art. 197 OR zu, dass ihr bezüglich des Vertragsobjekts keine Altlasten im Sinn der Umweltschutzgesetzgebung, keine anderen Umweltrisiken und keine Verwendung von asbesthaltigen Materialien bekannt sind, bei denen gemäss der Publikation „Asbest in Innenräumen, Dringlichkeit von Massnahmen“ des Forums Asbest Schweiz eine Sanierung umgehend einzuleiten ist (Dringlichkeitsstufe I). Allfällige von dieser Zusicherung nicht abgedeckten Sanierungskosten trägt die Käuferschaft.

Die Parteien wurden vom Notar darauf aufmerksam gemacht, dass die Kantone Kataster der belasteten Standorte führen, welche (nicht abschliessend) über belastete Standorte Auskunft geben.

Nach Einsichtnahme in den kantonalen Kataster der belasteten Standorte stellen die Parteien fest, dass sich auf dem Vertragsobjekt kein eingetragener Standort befindet.

Die Verkäuferschaft erklärt, dass für das Vertragsobjekt keine Radonmessungen erfolgt sind. Die Käuferschaft verzichtet auf diesbezügliche vertragliche Regelungen. Sie erklärt, die Problematik, Gesetzgebung (Art. 155 ff. Strahlenschutzverordnung) und rechtlichen Möglichkeiten zu kennen und kann sich ausführlich informieren unter [www.ch-radon.ch](http://www.ch-radon.ch).

### 3.5 Einschreibungen im Grundbuch

Die Käuferschaft erklärt, den Inhalt und die Bedeutung der das Vertragsobjekt betreffenden Einschreibungen (wie Dienstbarkeiten) im Wesentlichen zu kennen. Sie bestätigt, vor Verurkundung vom Notar die entsprechenden Dokumente erhalten zu haben. Sie verzichtet ausdrücklich auf eine wörtliche Wiedergabe.

### 3.6 Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen

Die Käuferschaft wurde darüber in Kenntnis gesetzt, dass öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen auch ohne eine Einschreibung im Grundbuch bestehen können (z.B. Zonenplan, Baureglement, Naturgefahrenkarte). Der ÖREB-Kataster gibt über solche Eigentumsbeschränkungen nicht abschliessend Auskunft, sein Inhalt gilt aber als bekannt. Die Käuferschaft hat sich bei den zuständigen Amtsstellen über die für ihren Kaufentscheid wichtigen Eigentumsbeschränkungen selber zu informieren.

### 3.7 Marchzählige Abrechnung

Über die öffentlich-rechtlichen und allfälligen privaten Leistungen (wie beispielsweise jährlich in Rechnung gestellte Liegenschaftssteuern, Versicherungsprämien etc.) erstellt die Verkäuferschaft per Datum des Übergangs von Nutzen und Gefahr eine marchzählige Abrechnung, in welcher ein allfälliger Heizmittelbestand zum Tagespreis berücksichtigt wird. Die Abrechnung ist der Käuferschaft innert 60 Tagen zur Prüfung vorzulegen und gilt als anerkannt, wenn sie nicht innert 30 Tagen nach Zugang schriftlich bestritten wird. Der Saldo der Abrechnung ist innert 10 Tagen nach erfolgter Anerkennung zur Zahlung fällig.

### 3.8 Miet- und Pachtverträge

Das Vertragsobjekt wird der Käuferschaft miet- und pachtfrei übergeben.

### 3.9 Serviceverträge etc.

Um das Vertragsobjekt bestehen keine Serviceverträge.

### 3.10 Versicherungen

Die Verkäuferschaft verpflichtet sich, der Käuferschaft innert 5 Tagen seit der Verurkundung die Kopien sämtlicher bezüglich des Vertragsobjekts bestehenden Versicherungspolice auszuhändigen.

Das mit der kantonalen Gebäudeversicherung bestehende Versicherungsverhältnis für Feuer- und Elementarschäden geht von Gesetzes wegen auf die Käuferschaft über.

Der Notar informiert die Parteien, dass gemäss Art. 54 VVG (Bundesgesetz über den Versicherungsvertrag) die Rechte und Pflichten aus Sachversicherungen (nicht aber Grundeigentümerhaftpflicht-, Mietertragsausfall- und andere Vermögensversicherungen), die das Vertragsobjekt betreffen, mit Eigentümerwechsel auf die Käuferschaft übergehen. Die Käuferschaft kann den Vertragsübergang durch schriftliche, an die jeweilige Versicherungsgesellschaft zu richtende Erklärung bis spätestens 30 Tage nach Anmeldung dieses Kaufvertrags beim Grundbuchamt ablehnen.

Die Verkäuferschaft informiert die bisherigen Versicherer über die Handänderung. Die Parteien regeln den Versicherungsschutz ausserhalb dieses Vertrags direkt mit ihren Versicherungen. Der Abschluss von Vermögensversicherungen für das Vertragsobjekt obliegt der Käuferschaft.

### 3.11 Gesetzliche Pfandrechte

Die Verkäuferschaft bestätigt, dass sie alle fälligen Steuern und öffentlichen Abgaben (inkl. Anschlussgebühren) für das Vertragsobjekt bezahlt hat, insbesondere solche, die zur Eintragung von gesetzlichen Pfandrechten berechtigen.

Die Verkäuferschaft bestätigt zudem, dass sämtliche Rechnungen von Handwerkern, die in den letzten vier Monaten auf diesem Grundstück tätig waren oder Material geliefert haben, bezahlt sind, dass sämtliche erteilten

Handwerkeraufträge ausgeführt wurden und dass sie keine weiteren Handwerkeraufträge mehr erteilen werde.

Die Verkäuferschaft bestätigt, dass sie betreffend das Vertragsobjekt nicht über eine zu erwartende Mehrwertabgabe informiert und keine Mehrwertabgabe verfügt wurde, die ein gesetzliches Pfandrecht zur Folge haben könnte.

Die Käuferschaft bestätigt, vom Notar über ihr Risiko doppelter Zahlungen informiert worden zu sein, welches besteht, falls gesetzliche Pfandrechte (insbesondere Bauhandwerkerpfandrechte) geltend gemacht werden. Sie verzichtet auf eine zusätzliche Sicherstellung.

Sollten wider Erwarten gesetzliche Pfandrechte geltend gemacht werden, die ihren Ursprung vor Übergang von Nutzen und Gefahr haben, so verpflichtet sich die Verkäuferschaft zur Bezahlung oder anderweitigen Sicherstellung sowie zur Löschung allfälliger Einträge im Grundbuch.

### 3.12 Grundstückgewinnsteuern

#### 3.12.1 Grundsatz

Der Notar hat die Parteien auf die Grundsätze der Grundstückgewinnsteuern aufmerksam gemacht. Die Grundstückgewinnsteuer wird vollumfänglich durch die Verkäuferschaft bezahlt.

#### 3.12.2 Gesetzliches Grundpfandrecht

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

Falls die zuständige Steuerbehörde das gesetzliche Grundpfandrecht eintragen will, erteilt die Verkäuferschaft der zuständigen Steuerbehörde die Ermächtigung, der Käuferschaft Einsicht in ihre Steuerakten im Zusammenhang mit der Steuererklärung für Grundstückgewinn zu gewähren.

#### 3.12.3 Treuhandenschaft

Die Parteien vereinbaren, dem Notar einen Betrag in der Höhe der mutmasslichen Grundstückgewinnsteuer zur treuhänderischen Verwaltung zu übergeben.

Dieser Betrag wird direkt auf ein Konto, lautend auf Häusermann + Partner AG, Bern, mit der Bezeichnung "Casa X Generalunternehmung GmbH / EWG Ersigen, KGK 7-47/2025, Do. 74110.01, cz", bei der Valiant Bank AG, in Bern, überwiesen.

Der Notar hat mit dem treuhänderisch verwalteten Betrag die Grundstückgewinnsteuerrechnung zu bezahlen. Falls der sichergestellte Betrag dazu nicht ausreicht, so ist die Verkäuferschaft verpflichtet, den Fehlbetrag nach Weisung des Notars umgehend zu überweisen.

Wird die Rechnung durch die Verkäuferschaft direkt bezahlt, ist der Notar bevollmächtigt, diesen einen entsprechenden Betrag ab dem Konto zu vergüten. Nach rechtskräftiger Veranlagung und Bezahlung der Schlussrechnung steht der verbleibende Kontosaldo (inkl. Zins) der Verkäuferschaft zu.

Die Parteien verzichten auf eine weitergehende Sicherstellung.

Die Parteien befreien die Steuerverwaltung des Kantons Bern in diesem Zusammenhang vom Steuergeheimnis und bevollmächtigen den Notar gegenüber der Steuerverwaltung alle notwendigen Informationen einzuholen.

Im Übrigen darf der Notar über den treuhänderisch verwalteten Betrag nur auf Weisung beider Parteien oder aufgrund eines gerichtlichen Urteils oder Vergleichs verfügen.

Die Kosten des Notars für die Verwaltung dieses treuhänderischen Betrags (pauschal CHF 500.00 zuzüglich Mehrwertsteuer und Auslagen, vorbehältlich unvorhersehbarem Aufwand) gehen zulasten der Verkäuferschaft.

Der Notar ist ermächtigt, die Rechnung für die treuhänderische Verwaltung sowie allfällige Aufwendungen im Zusammenhang mit der Erstellung der Grundstückgewinnsteuererklärung ab dem Treuhandkonto zu bezahlen und den Schlussaldo nach Weisung der Verkäuferschaft zu vergüten.

### 3.13 Salvatorische Klausel

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

### 3.14 Obligatorische Vereinbarung / Übernahme von Verpflichtungen

Die Käuferschaft räumt der Casa X GmbH das unentgeltliche Recht ein, links vom Hauseingang eine Sponsorentafel in der Grösse A3 zu montieren und zu unterhalten.

Zwecks Unterhalt und allfälliger Erneuerung dieser Sponsorentafel ist es der Casa X GmbH nach vorgängiger schriftlicher Anmeldung gestattet, das Grundstück zu betreten. Die Kosten der Sponsorentafel gehen zu Lasten der Verkäuferschaft bzw. der Casa X GmbH. Die Tafel ist solange zu belassen, wie das Gebäude durch die Einwohnergemeinde öffentlich genutzt wird.

Die Käuferschaft übernimmt von der Verkäuferschaft sämtliche das Vertragsobjekt betreffenden Verpflichtungen aus den Grundbuchbelegen, unter Entlassung der Verkäuferschaft aus Rechten und Pflichten.

Die Verkäuferschaft überbindet der Käuferschaft keine weiteren obligatorischen Verpflichtungen und wurde auf allfällige Schadenersatzfolgen hingewiesen.

### 3.15 Rechtsnachfolge / Übertragung von Verpflichtungen

Die Parteien verpflichten sich, sämtliche obligatorischen Verpflichtungen dieses Vertrags allfälligen Rechtsnachfolgern mit der Verpflichtung zur Weiterübertragung bis zur Erfüllung oder bis zum Gegenstandsloswerden zu überbinden.

### 3.16 Genehmigungsvorbehalt

Dieser Vertrag ist durch das zuständige Organ der Einwohnergemeinde Ersigen zu genehmigen. Ein unterzeichneter Protokollauszug wird zu den Grundbuchakten gegeben.

## 4. **Schlussbestimmungen**

### 4.1 Bedingungen / Vorbehalte des Kaufvertrags

Allfällige in diesem Vertrag enthaltene aufschiebende Bedingungen und Vorbehalte gelten mit Abgabe des Vertrags beim Grundbuchamt als erfüllt, auflösende Bedingungen gelten als nicht erfüllt.

### 4.2 Eintragungsbewilligung

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

### 4.3 Ermächtigung

Die Parteien bevollmächtigen unter Einräumung des Substitutionsrechts je einzeln Frau Christine Zaugg und Frau Martina Fabiano, Mitarbeiterinnen von Häusermann + Partner AG, allfällige durch das zuständige Grundbuchamt verlangte oder voraussichtlich noch verlangte Änderungen am vorliegenden Vertrag durch einen öffentlich zu beurkundenden Nachtrag namens der Parteien vorzunehmen (Mehrfachvertretung zulässig).

Sämtliche in diesem Vertrag dem beurkundenden Notar erteilten Ermächtigungen und Vollmachten gelten je einzeln auch als erteilt für alle anderen Notarinnen und Notare von Häusermann + Partner AG.

### 4.4 Gerichtsstand

Für alle Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag gilt als Gerichtsstand der Ort des Vertragsobjekts.

### 4.5 Anwendbares Recht

Auf diesen Vertrag ist ausschliesslich Schweizerisches Recht anwendbar, unter Ausschluss allfälliger Verweisungsnormen auf andere Rechtsordnungen.

### 4.6 Kosten

Die Kosten dieses Vertrags (Grundbuchgebühren, Notar etc.) übernimmt die Käuferschaft. Die Einwohnergemeinde Ersigen hat gestützt auf Art. 12, Abs. 1, Lit. a keine Handänderungssteuern zu entrichten.

Hingegen gehen die Kosten betreffend Grundstückgewinnsteuern zuzulasten der Verkäuferschaft.

4.7 Ausfertigung

Diese Urschrift ist für das zuständige Grundbuchamt sowie die Käuferschaft **zweifach** in Papierform auszufertigen. Für die Verkäuferschaft wird eine Kopie erstellt.

\*\*\*\*\*

Der Notar liest diese Urkunde den handlungsfähigen Urkundsparteien vor und unterzeichnet die Urschrift zusammen mit diesen.

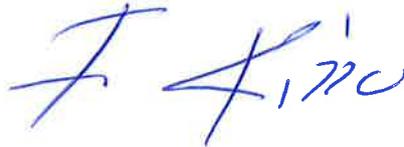
Die Urkundsparteien sind dem Notar persönlich bekannt.

Beurkundet ohne wesentliche Unterbrechung und in Anwesenheit aller Mitwirkenden an der Hauptstrasse 19 in 3422 Kirchberg, am vierzehnten Mai zweitausendfünfundzwanzig.

14. Mai 2025

Die Verkäuferschaft:

**Casa X Generalunternehmung GmbH**



Die Käuferschaft:

**Einwohnergemeinde Ersigen**



Der Notar:

