



Urschrift Nr. 3856
vom 27.10.2025 /PF/sf

BEGRÜNDUNG STOCKWERKEIGENTUM und MITEIGENTUM

Pierre Fivaz, Notar des Kantons Bern, eingetragen im Notariatsregister des Kantons Bern
mit Kanzlei in Niederbipp

beurkundet:

die Ossig Immo Service GmbH, Gesellschaft mit beschränkter Haftung mit Sitz in Lüterkofen-Ichertswil, Dorfstrasse 16, 4571 Lüterkofen, Firmennummer: CHE-144.340.393, handelnd durch den Gesellschafter und Geschäftsführer, Herrn **Gerd Ossig**, österreichischer Staatsangehöriger, in Lommiswil, mit Einzelunterschrift

- hienach „Grundeigentümerin“ genannt -

erklärt:

I. LIEGENSCHAFTSBESCHREIBUNG

Die Ossig Immo Service GmbH ist Alleineigentümerin des folgenden Grundstückes im Grundbuch Bern-Mittelland:

Köniz / 6007

Grundbuchgeschäfte hängig

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	355 Köniz
Grundstück-Nr	6007
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH513514469891
Fläche	1'025 m², AV93
Plan-Nr.	4371
Lagebezeichnung	Bleuacher
Bodenbedeckung	Gebäude. 467 m² Übrige befestigte Fläche, 558 m²
Gebäude / Bauten	Lagerhaus, 467 m² Könizstrasse 276, 3097 Liebefeld Geometrisch auf 1 LIG / 0 SDR
Bemerkungen AV	
Bemerkungen Grundbuch	

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF	Ertragswert gemäss BGBB CHF	Gültig ab Steuerjahr
1'168'200		2021

Eigentum

Alleineigentum	
Ossig Immo Service GmbH, Lüterkofen-Ichertswil (UID: CHE-144.340.393)	05.08.2025 034-2025/011818/0 Kauf

Anmerkungen

14.07.2023 034-2023/14529/0 Revers ID.034-2023/003287

Dienstbarkeiten

12.10.2018 034-2018/13330/0	(R) Überbaurecht für eine unterirdische Einstellhalle ID.034-2019/000021 z.L. LIG Köniz 355/365
12.10.2018 034-2018/13330/0	(L) Grenzbaurecht ID.034-2019/000022 z.G. LIG Köniz 355/365
12.10.2018 034-2018/13330/0	(R) Grenzbaurecht ID.034-2019/000022 z.L. LIG Köniz 355/365
12.10.2018 034-2018/13330/0	(R) Verankerungsrecht ID.034-2019/000023 z.L. LIG Köniz 355/365
12.10.2018 034-2018/13330/0	(L) Überbaurecht und Näherbaurecht ID.034- 2019/000024 z.G. LIG Köniz 355/365
24.02.2021 034-2021/3132/0	(L) Grenzbaurecht ID.034-2021/003392 z.G. LIG Köniz 355/6324
24.02.2021 034-2021/3132/0	(R) Grenzbaurecht ID.034-2021/003392 z.L. LIG Köniz 355/6324
24.02.2021 034-2021/3132/0	(R) Überbaurecht ID.034-2021/003393 z.L. LIG Köniz 355/6324
24.02.2021 034-2021/3132/0	(L) Fahrwegrecht A durch Einstellhalle ID.034- 2021/003395 z.G. LIG Köniz 355/6324
24.02.2021 034-2021/3132/0	(L) Fahrwegrecht B durch Einstellhalle ID.034- 2021/003396 z.G. LIG Köniz 355/6324
24.02.2021 034-2021/3132/0	(L) Fahrwegrecht C durch Einstellhalle ID.034- 2021/003397 z.G. LIG Köniz 355/6324
24.02.2021 034-2021/3132/0	(R) Verankerungsrecht ID.034-2021/003398 z.L. LIG Köniz 355/6324
24.02.2021 034-2021/3132/0	(R) Näherbaurecht ID.034-2021/003399 z.L. LIG Köniz 355/6324
24.02.2021 034-2021/3132/0	(L) Aufstockungsrecht ID.034-2021/003400 z.G. LIG Köniz 355/6324
04.11.2021 034-2021/15366/0	(R) Näherbaurecht ID.034-2022/000115

z.L. LIG Köniz 355/365
04.11.2021 034-2021/15366/0 (R) Überbaurecht und Grenzbaurecht für die Zufahrts-
rampe zur unterirdischen Einstellhalle ID.034-
2022/000118
z.L. LIG Köniz 355/365
04.11.2021 034-2021/15366/0 (R) Grenzbaurecht für Fahrradunterstand ID.034-
2022/000119
z.L. LIG Köniz 355/365
04.11.2021 034-2021/15366/0 (R) Grenzbaurecht für Containergebäude ID.034-
2022/000120
z.L. LIG Köniz 355/365

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Pfandrechte

09.05.2025 034-2025/7341/0	Grundpfandverschreibung, Fr. 1'401.85, 0. Pfandstelle, Max. 8%, Gesetzliches Grundpfandrecht zur Sicherung der Liegenschaftssteuer, ID.034-2025/003301, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger Steuerverwaltung des Kantons Bern, Region Bern-Mittelland, Bereich Inkasso	
Bemerkung:	Die Rangregelung innerhalb der in Pfandstelle Null eingetragenen gesetzlichen Grundpfandrechte ergibt sich aus Art. 109e EG ZGB	
19.09.1953 003-III/6963	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 90'000.00, 1. Pfandstelle, Max. 6.5%, ID.003-2000/061356, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger Gläubiger unbekannt	09.04.2018 034-2018/4604/0
31.08.1954 003-III/8613	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 45'000.00, 2. Pfandstelle, Max. 6.5%, ID.003-2000/061357, Nachrückungsrecht, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger Gläubiger unbekannt	09.04.2018 034-2018/4604/0
24.07.1958 003-IV/5681	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 20'000.00, 3. Pfandstelle, Max. 6%, ID.003-2000/061358, Nachrückungsrecht, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger Holzer-Pfister Bernhard,	07.03.2000 003-2000/1989/0
	28.06.1943	
24.07.1958 003-IV/5681	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 28'600.00, 3. Pfandstelle, Max. 6%, ID.003-2000/061359, Nachrückungsrecht, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger Holzer-Pfister Bernhard,	07.03.2000 003-2000/1989/0
	28.06.1943	
24.07.1958 003-IV/5681	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 56'500.00, 3. Pfandstelle, Max. 6%, ID.003-2000/061360, Nachrückungsrecht, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger Holzer-Pfister Bernhard,	07.03.2000 003-2000/1989/0
	28.06.1943	
20.01.2005 003-2005/566/0	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 300'000.00, 4. Pfandstelle, Max. 10%, ID.003-2005/000194, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger Gläubiger unbekannt	16.04.2018 034-2018/4944/0
20.05.2010 034-2010/6858/0	Inhaber-Papier-Schuldbrief, Fr. 210'000.00, 5. Pfandstelle, Max. 10%, ID.034-2010/002907, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger AEK BANK 1826 Genossenschaft, Thun (UID: CHE-105.934.287)	13.11.2017 034-2017/16007/0
20.05.2010 034-2010/6858/0	Inhaber-Papier-Schuldbrief, Fr. 90'000.00, 6. Pfandstelle, Max. 10%, ID.034-2010/002908, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger AEK BANK 1826 Genossenschaft, Thun (UID: CHE-105.934.287)	13.11.2017 034-2017/16007/0
21.12.2015 034-2015/17290/0	Inhaber-Papier-Schuldbrief, Fr. 100'000.00, 7. Pfandstelle, Max. 10%, ID.034-2015/008388, Einzelpfand-	

	recht Grundpfandgläubiger AEK BANK 1826 Genossenschaft, Thun (UID: CHE-105.934.287)	13.11.2017 034-2017/16007/0
Bemerkung:	Zins-, Abzahlungs- und Kündigungsbestimmungen sowie weitere Nebenbestimmungen zur Schuldbriefforderung siehe Beleg 034-2015/17290/0 (21.12.2015)	
21.12.2015 034-2015/17290/0	Inhaber-Papier-Schuldbrief, Fr. 100'000.00, 8. Pfandstelle, Max. 10%, ID.034-2015/008389, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger AEK BANK 1826 Genossenschaft, Thun (UID: CHE-105.934.287)	13.11.2017 034-2017/16007/0
Bemerkung:	Zins-, Abzahlungs- und Kündigungsbestimmungen sowie weitere Nebenbestimmungen zur Schuldbriefforderung siehe Beleg 034-2015/17290/0 (21.12.2015)	
21.12.2015 034-2015/17290/0	Inhaber-Papier-Schuldbrief, Fr. 100'000.00, 9. Pfandstelle, Max. 10%, ID.034-2015/008390, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger AEK BANK 1826 Genossenschaft, Thun (UID: CHE-105.934.287)	13.11.2017 034-2017/16007/0
Bemerkung:	Zins-, Abzahlungs- und Kündigungsbestimmungen sowie weitere Nebenbestimmungen zur Schuldbriefforderung siehe Beleg 034-2015/17290/0 (21.12.2015)	
21.12.2015 034-2015/17290/0	Inhaber-Papier-Schuldbrief, Fr. 100'000.00, 10. Pfandstelle, Max. 10%, ID.034-2015/008391, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger AEK BANK 1826 Genossenschaft, Thun (UID: CHE-105.934.287)	13.11.2017 034-2017/16007/0
Bemerkung:	Zins-, Abzahlungs- und Kündigungsbestimmungen sowie weitere Nebenbestimmungen zur Schuldbriefforderung siehe Beleg 034-2015/17290/0 (21.12.2015)	
21.12.2015 034-2015/17290/0	Inhaber-Papier-Schuldbrief, Fr. 100'000.00, 11. Pfandstelle, Max. 10%, ID.034-2015/008392, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger AEK BANK 1826 Genossenschaft, Thun (UID: CHE-105.934.287)	13.11.2017 034-2017/16007/0
Bemerkung:	Zins-, Abzahlungs- und Kündigungsbestimmungen sowie weitere Nebenbestimmungen zur Schuldbriefforderung siehe Beleg 034-2015/17290/0 (21.12.2015)	
21.12.2015 034-2015/17290/0	Inhaber-Papier-Schuldbrief, Fr. 100'000.00, 12. Pfandstelle, Max. 10%, ID.034-2015/008393, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger AEK BANK 1826 Genossenschaft, Thun (UID: CHE-105.934.287)	13.11.2017 034-2017/16007/0
Bemerkung:	Zins-, Abzahlungs- und Kündigungsbestimmungen sowie weitere Nebenbestimmungen zur Schuldbriefforderung siehe Beleg 034-2015/17290/0 (21.12.2015)	
21.12.2015 034-2015/17290/0	Inhaber-Papier-Schuldbrief, Fr. 100'000.00, 13. Pfandstelle, Max. 10%, ID.034-2015/008394, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger AEK BANK 1826 Genossenschaft, Thun (UID: CHE-105.934.287)	13.11.2017 034-2017/16007/0
Bemerkung:	Zins-, Abzahlungs- und Kündigungsbestimmungen sowie weitere Nebenbestimmungen zur Schuldbriefforderung siehe Beleg 034-2015/17290/0 (21.12.2015)	
21.12.2015 034-2015/17290/0	Inhaber-Papier-Schuldbrief, Fr. 100'000.00, 14. Pfandstelle, Max. 10%, ID.034-2015/008395, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger AEK BANK 1826 Genossenschaft, Thun (UID: CHE-105.934.287)	13.11.2017 034-2017/16007/0
Bemerkung:	Zins-, Abzahlungs- und Kündigungsbestimmungen	

sowie weitere Nebenbestimmungen zur Schuldbriefforderung siehe Beleg 034-2015/17290/0 (21.12.2015)

21.12.2015 034-2015/17290/0	Inhaber-Papier-Schuldbrief, Fr. 20'000.00, 15. Pfandstelle, Max. 10%, ID.034-2015/008396, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger AEK BANK 1826 Genossenschaft, Thun (UID: CHE-105.934.287)	13.11.2017 034-2017/16007/0
Bemerkung:	Zins-, Abzahlungs- und Kündigungsbestimmungen sowie weitere Nebenbestimmungen zur Schuldbriefforderung siehe Beleg 034-2015/17290/0 (21.12.2015)	
21.12.2015 034-2015/17290/0	Inhaber-Papier-Schuldbrief, Fr. 20'000.00, 16. Pfandstelle, Max. 10%, ID.034-2015/008397, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger AEK BANK 1826 Genossenschaft, Thun (UID: CHE-105.934.287)	13.11.2017 034-2017/16007/0
Bemerkung:	Zins-, Abzahlungs- und Kündigungsbestimmungen sowie weitere Nebenbestimmungen zur Schuldbriefforderung siehe Beleg 034-2015/17290/0 (21.12.2015)	
21.12.2015 034-2015/17290/0	Inhaber-Papier-Schuldbrief, Fr. 20'000.00, 17. Pfandstelle, Max. 10%, ID.034-2015/008398, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger AEK BANK 1826 Genossenschaft, Thun (UID: CHE-105.934.287)	13.11.2017 034-2017/16007/0
Bemerkung:	Zins-, Abzahlungs- und Kündigungsbestimmungen sowie weitere Nebenbestimmungen zur Schuldbriefforderung siehe Beleg 034-2015/17290/0 (21.12.2015)	
21.12.2015 034-2015/17290/0	Inhaber-Papier-Schuldbrief, Fr. 20'000.00, 18. Pfandstelle, Max. 10%, ID.034-2015/008399, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger AEK BANK 1826 Genossenschaft, Thun (UID: CHE-105.934.287)	13.11.2017 034-2017/16007/0
Bemerkung:	Zins-, Abzahlungs- und Kündigungsbestimmungen sowie weitere Nebenbestimmungen zur Schuldbriefforderung siehe Beleg 034-2015/17290/0 (21.12.2015)	
21.12.2015 034-2015/17290/0	Inhaber-Papier-Schuldbrief, Fr. 20'000.00, 19. Pfandstelle, Max. 10%, ID.034-2015/008400, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger AEK BANK 1826 Genossenschaft, Thun (UID: CHE-105.934.287)	13.11.2017 034-2017/16007/0
Bemerkung:	Zins-, Abzahlungs- und Kündigungsbestimmungen sowie weitere Nebenbestimmungen zur Schuldbriefforderung siehe Beleg 034-2015/17290/0 (21.12.2015)	
21.12.2015 034-2015/17290/0	Inhaber-Papier-Schuldbrief, Fr. 20'000.00, 20. Pfandstelle, Max. 10%, ID.034-2015/008401, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger AEK BANK 1826 Genossenschaft, Thun (UID: CHE-105.934.287)	13.11.2017 034-2017/16007/0
Bemerkung:	Zins-, Abzahlungs- und Kündigungsbestimmungen sowie weitere Nebenbestimmungen zur Schuldbriefforderung siehe Beleg 034-2015/17290/0 (21.12.2015)	
21.12.2015 034-2015/17290/0	Inhaber-Papier-Schuldbrief, Fr. 20'000.00, 21. Pfandstelle, Max. 10%, ID.034-2015/008402, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger AEK BANK 1826 Genossenschaft, Thun (UID: CHE-105.934.287)	13.11.2017 034-2017/16007/0
Bemerkung:	Zins-, Abzahlungs- und Kündigungsbestimmungen sowie weitere Nebenbestimmungen zur Schuldbriefforderung siehe Beleg 034-2015/17290/0 (21.12.2015)	
21.12.2015 034-2015/17290/0	Inhaber-Papier-Schuldbrief, Fr. 20'000.00, 22. Pfandstelle, Max. 10%, ID.034-2015/008403, Einzelpfand-	

	recht Grundpfandgläubiger AEK BANK 1826 Genossenschaft, Thun (UID: CHE-105.934.287)	13.11.2017 034-2017/16007/0
Bemerkung:	Zins-, Abzahlungs- und Kündigungsbestimmungen sowie weitere Nebenbestimmungen zur Schuldbriefforderung siehe Beleg 034-2015/17290/0 (21.12.2015)	
21.12.2015 034-2015/17290/0	Inhaber-Papier-Schuldbrief, Fr. 20'000.00, 23. Pfandstelle, Max. 10%, ID.034-2015/008404, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger AEK BANK 1826 Genossenschaft, Thun (UID: CHE-105.934.287)	13.11.2017 034-2017/16007/0
Bemerkung:	Zins-, Abzahlungs- und Kündigungsbestimmungen sowie weitere Nebenbestimmungen zur Schuldbriefforderung siehe Beleg 034-2015/17290/0 (21.12.2015)	
21.12.2015 034-2015/17290/0	Inhaber-Papier-Schuldbrief, Fr. 20'000.00, 24. Pfandstelle, Max. 10%, ID.034-2015/008405, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger AEK BANK 1826 Genossenschaft, Thun (UID: CHE-105.934.287)	13.11.2017 034-2017/16007/0
Bemerkung:	Zins-, Abzahlungs- und Kündigungsbestimmungen sowie weitere Nebenbestimmungen zur Schuldbriefforderung siehe Beleg 034-2015/17290/0 (21.12.2015)	

ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück betreffen

Kommunale Nutzungsplanung

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

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

II. BEGRÜNDUNG VON STOCKWERKEIGENTUM UND MITEIGENTUM

1. Das Grundstück Köniz-Grundbuchblatt Nr. 6007 wird in Miteigentum aufgeteilt unter Ausgestaltung zu Stockwerkeigentum.
2. Es werden vierzehn Stockwerkeinheiten gebildet.

An den in den Aufteilungsplänen mit **verschiedenen** Farben gekennzeichneten Räumen bestehen **Sonderrechte**. Die **weiss** gekennzeichneten Teile des Gebäudes verbleiben in der **gemeinschaftlichen Nutzung**, währenddem die **mit der entsprechenden Farbe schraffierten Flächen** im Reglement einzelnen Stockwerkeinheiten zur **Sondernutzung** zugewiesen werden.

3. Der vorliegenden Stockwerkeigentumsbegründung liegen folgende Pläne, ausgestellt am 17.09.2025 durch die Ossig ImmoPlan GmbH, zugrunde:
- a. Grundriss **Erdgeschoss** im Massstab 1:100 gemäss **Beilage Nr. 1**;
 - b. Grundriss **1. Obergeschoss** im Massstab 1:100 gemäss **Beilage Nr. 2**;
 - c. Grundriss **2. Obergeschoss** im Massstab 1:100 gemäss **Beilage Nr. 3**;
 - d. Grundriss **3. Obergeschoss** im Massstab 1:100 gemäss **Beilage Nr. 4**;
 - e. Grundriss **4. Obergeschoss** im Massstab 1:100 gemäss **Beilage Nr. 5**;
 - f. Grundriss **Dachgeschoss** im Massstab 1:100 gemäss **Beilage Nr. 6**;
 - g. Grundriss **1.Untergeschoss/Einstellhalle** im Massstab 1:100 gemäss **Beilage Nr. 7**;
 - h. Grundriss **2.Untergeschoss/Einstellhalle** im Massstab 1:100 gemäss **Beilage Nr. 8**;
 - i. Umgebungsplan im Massstab 1:100 gemäss **Beilage Nr. 9**;

Die neun Pläne gemäss lit. a bis i hiervor werden von der Grundeigentümerin als richtig anerkannt und von ihr zusammen mit dem Notar unterzeichnet. Die Pläne bilden einen integrierenden Bestandteil dieser Urkunde und werden mit dieser Urschrift als **Beilagen Nrn. 1 bis 9** aufbewahrt.

4. Das Grundbuchamt Bern-Mittelland wird ersucht, **vierzehn Grundbuchblätter** zu eröffnen.

Die aufgeführten Räume werden den entsprechenden Stockwerkeinheiten wie folgt zugewiesen:

Gbbl. Nr.	Lage	Art	Nebenräume / regl. Sondernutzung	Bruttogeschossfläche	Wertquote
6007-1	Erdgeschoss	Büro- und Gewerberäume (süd)	keine	175,91 m ²	72/1000
6007-2	Erdgeschoss	Büro- und Gewerberäume (nord)	keine	184,38 m ²	74/1000
6007-3	1. Obergeschoss	Büro- und Gewerberäume (süd)	keine	202,14 m ²	82/1000
6007-4	1. Obergeschoss	Büro- und Gewerberäume (nord)	keine	164,95 m ²	67/1000
6007-5	2. Obergeschoss	Büro- und Gewerberäume (süd)	keine	202,14 m ²	82/1000
6007-6	2. Obergeschoss	Büro- und Gewerberäume (nord)	keine	164,95 m ²	67/1000
6007-7	3. Obergeschoss	Büro- und Gewerberäume (süd)	keine	202,14 m ²	82/1000
6007-8	3. Obergeschoss	Büro- und Gewerberäume (nord)	keine	164,95 m ²	67/1000
6007-9	4. Obergeschoss	Büro- und Gewerberäume (süd)	keine	202,14 m ²	82/1000
6007-10	4. Obergeschoss	Büro- und Gewerberäume (nord)	keine	164,95 m ²	67/1000
6007-11	Dachgeschoss	Büro- und Gewerberäume (süd)	Dachterrasse	125,54 m ²	71/1000
6007-12	Dachgeschoss	Büro- und Gewerberäume (nord)	Dachterrasse	156,8 m ²	73/1000
6007-13	1. Untergeschoss	Einstellhalle	keine	534,90 m ²	57/1000
6007-14	2. Untergeschoss	Einstellhalle	keine	625,00 m ²	57/1000
Total Wertquote					<u>1000/1000</u>

5. Die Stockwerkeinheiten Nrn. 6007-1 bis 6007-12 sind für Büro- und Gewerbe bestimmt. Sie dürfen jedoch auch für Gastronomiebetriebe und andere Gewerbetätigkeiten genutzt werden, soweit sie zonenkonform sind. Insbesondere zulässig sind Dienstleistungsbetriebe im Gesundheitssektor wie Praxen und Gemeinschaftszentren von Ärzten, Therapeuten und anderen Gesundheitsdienstleistern, sowie Verkaufsfilialen in diesem Bereich; namentlich Apotheken, Optikerläden, Fitnesscenter und dergleichen.

Im Übrigen wird auf das spezielle Nutzungs- und Verwaltungsreglement gemäss Ziff. 7 hiernach verwiesen.

6. Die Stockwerkeinheiten **Nr. 6007-13 und 6007-14** dürfen nur für das **Einstellen von Autos und anderen Fahrzeugen** benutzt werden. Durch diese dauernde Zweckbestimmung erübrigt sich eine Vereinbarung über die Aufhebung des Teilungsanspruchs gemäss Art. 650 Abs. 2 ZGB.

Die Stockwerkeinheiten **Nr. 6007-13 und 6007-14** (Einstellhallen) werden je in **19 Miteigentumsanteile zu je 1/19** aufgeteilt. Das Grundbuchamt wird ersucht, für diese Miteigentumsanteile separate **Grundbuchblätter mit den Nummern 6007-13-1 bis 6007-13-19 sowie 6007-14-1 bis 6007-14-19** zu eröffnen.

In Anwendung von Art. 681b Abs. 1 ZGB wird das gesetzliche Vorkaufsrecht der Miteigentümer an den Miteigentumsanteilen der Autoeinstellhalle aufgehoben, was im Grundbuch auf den Grundstücken Nrn. 6007-13 und Nr. 6007-14 **vorzumerken** ist.

7. Die Vorschriften über die Ausübung der Sonderrechte und die Benützung der gemeinschaftlichen Teile und Einrichtungen sowie die Bestimmungen über die reglementarischen Sondernutzungsrechte und die Verwaltung der Liegenschaft sind in einem separaten **Nutzungs- und Verwaltungsreglement** der Stockwerkeigentümer festgehalten.

Zudem besteht für die Einstellhallen (Nr. 6007-13 und 6007-14) ein spezielles **Reglement**.

Ferner wird auf der Dachfläche des zu erstellenden Gebäudes eine **PV-Anlage** fest installiert werden (Aufdachanlage). Hierzu besteht für die STWE-Einheiten Nr. 6007-1 bis Nr. 6007-14 ein eigenes **Nutzungs- und Verwaltungsordnung (Zusammenschluss zum Eigenverbrauch)**.

Diese drei Reglemente werden von der Grundeigentümerin anerkannt und unterzeichnet. Sie bilden einen wesentlichen Bestandteil dieser Urkunde und werden mit dieser Urschrift als **Beilage Nr. 10 bis 12** aufbewahrt.

Die Reglemente sind im Grundbuch wie folgt anzumerken:

- auf Nrn. 6007-1 bis 6007-12: „Reglement der Stockwerkeigentümer“
- auf Nrn. 6007-13 und 6007-14: „Reglement der Miteigentümer“
- auf Nrn. 6007-1 bis 6007-14: „Reglement der Nutzungs- und Verwaltungsordnung (ZEV)“

III. BEREINIGUNGEN

Durch die Begründung von Stockwerkeigentum und Miteigentum (Ziff. II) sind im Grundbuch folgende **Bereinigungen** vorzunehmen:

1. Die **Beschreibung der Grundstücke** und die **Erwerbtitel** werden von Amtes wegen bereinigt.
2. Die neuen **amtlichen Werte** ergeben sich aus den separaten Bescheinigungen der Kantonalen Steuerverwaltung. Der amtliche Wert der gesamten Liegenschaft wird dabei auf die einzelnen Stockwerkeinheiten bzw. Miteigentumsanteile aufgeteilt, sodass die Stammparzellen Nrn. 6007-13 und 6007-14 (Einstellhallen) und 6007 (Mehrfamilienhaus) keine amtlichen Werte aufweisen werden.
3. Nebst den **Anmerkungen** gemäss Ziff. II/7 sind im Grundbuch auf der Stammparzelle Nr. 6007 zusätzlich noch folgende Anmerkungen einzuschreiben:
 - „Begründung von Stockwerkeigentum vor Erstellung des Gebäudes“
 - „Stockwerkanteile verpfändet“
4. Sämtliche unter Ziff. I hiavor aufgeführten **Dienstbarkeiten** betreffen nur die Stammparzelle Nr. 6007, auf welcher sie eingetragen bleiben. Auf den Stockwerkeinheiten Nrn. 6007-1 bis 6007-12 sowie den Miteigentumsanteilen Nrn. 6007-13-1 bis 6007-13-15 und 6007-14-1 bis 6007-14-15 sind sie hingegen nicht einzutragen bzw. auf diesen zu löschen.
5. Sämtliche Papier- und Register-Schuldbriefe im Gesamtnominalbetrag von CHF 1'840'100.00 lastend auf der Stammparzelle im 1. bis 24. Rang, lasten inskünftig im jeweils gleichen Rang auf sämtlichen 14 Stockwerkeinheiten Köniz-Gbbl. Nrn. 6007-1 bis 6007-14 **als Gesamtpfandrecht**. Das Stammgrundstück Nr. 6007 ist somit aus dieser Pfandhaft zu entlassen.

Die **Zins- und Abzahlungsbestimmungen** sowie der Höchstzinsfuss bleiben unverändert.

Die AEK Bank 1826 Genossenschaft, erteilt ihre Zustimmung zur Neuordnung bzw. Bereinigung der Grundpfandrechte mit separater Erklärung.

IV. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

1. Die Grundeigentümerin erteilt ihre **Einwilligung**, sämtliche sich aus dieser Urkunde ergebenden Einschreibungen im Grundbuch vorzunehmen.

Die Urkundsperson wird ermächtigt und beauftragt, alle für die grundbuchliche Behandlung dieses Rechtsgeschäfts erforderlichen Rechtsausweise (Bewilligungen, Zustimmungserklärungen, Einwilligungen etc.) zu beschaffen und dem Grundbuchamt zur Eintragung anzumelden.

2. Der Notar wird bevollmächtigt, allfällige vom Grundbuchamt Emmental-Oberaargau gewünschten **Aktenergänzungen formeller oder materieller Natur** im Namen der Parteien von sich aus vorzunehmen.

Frau Claudia Natascha Topic, geb. 14.06.1994, von Sumiswald, Kauffrau bei Anwälte & Notare im Oberaargau AG, wird ermächtigt, Korrekturen und Änderungen sowie Vertragsergänzungen, die allfällig zur Herbeiführung der Eintragungsfähigkeit erforderlich sind, nach Unterzeichnung der Urkunde selbständig vorzunehmen, sofern nötig in einem Nachtrag, und dem Grundbuchamt anzumelden. Die Bevollmächtigte ist zur Doppelvertretung befugt. Sie ist befugt, objektiv und subjektiv wesentliche Vertragspunkte zur Herbeiführung der Eintragungsfähigkeit der Urkunde anzupassen

3. Die Kosten dieses Vertrages (Notar, Grundbuchamt) werden durch die Grundeigentümerin getragen.
4. Diese Urschrift ist für das Grundbuchamt Bern-Mittelland **elektronisch** und für die Urkundspartei **einfach** in Papierform auszufertigen.

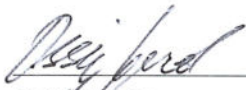
Der Notar liest diese Urkunde der ihm persönlich bekannten Urkundspartei vor und unterzeichnet die Urschrift mit derselben.

Beurkundet ohne Unterbrechung und in Anwesenheit aller Mitwirkende, in den Kanzlei-
räumlichkeiten von Anwälte & Notare im Oberaargau AG, Untere Dürrmühlestrasse 13,
4704 Niederbipp, siebenundzwanzigsten Oktober zweitausendfünfundzwanzig.

27.10.2025

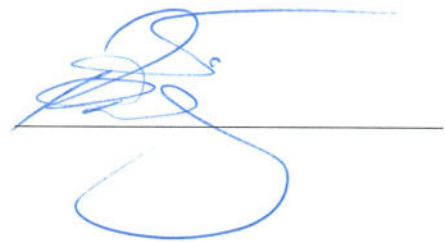
Die Grundeigentümerin:

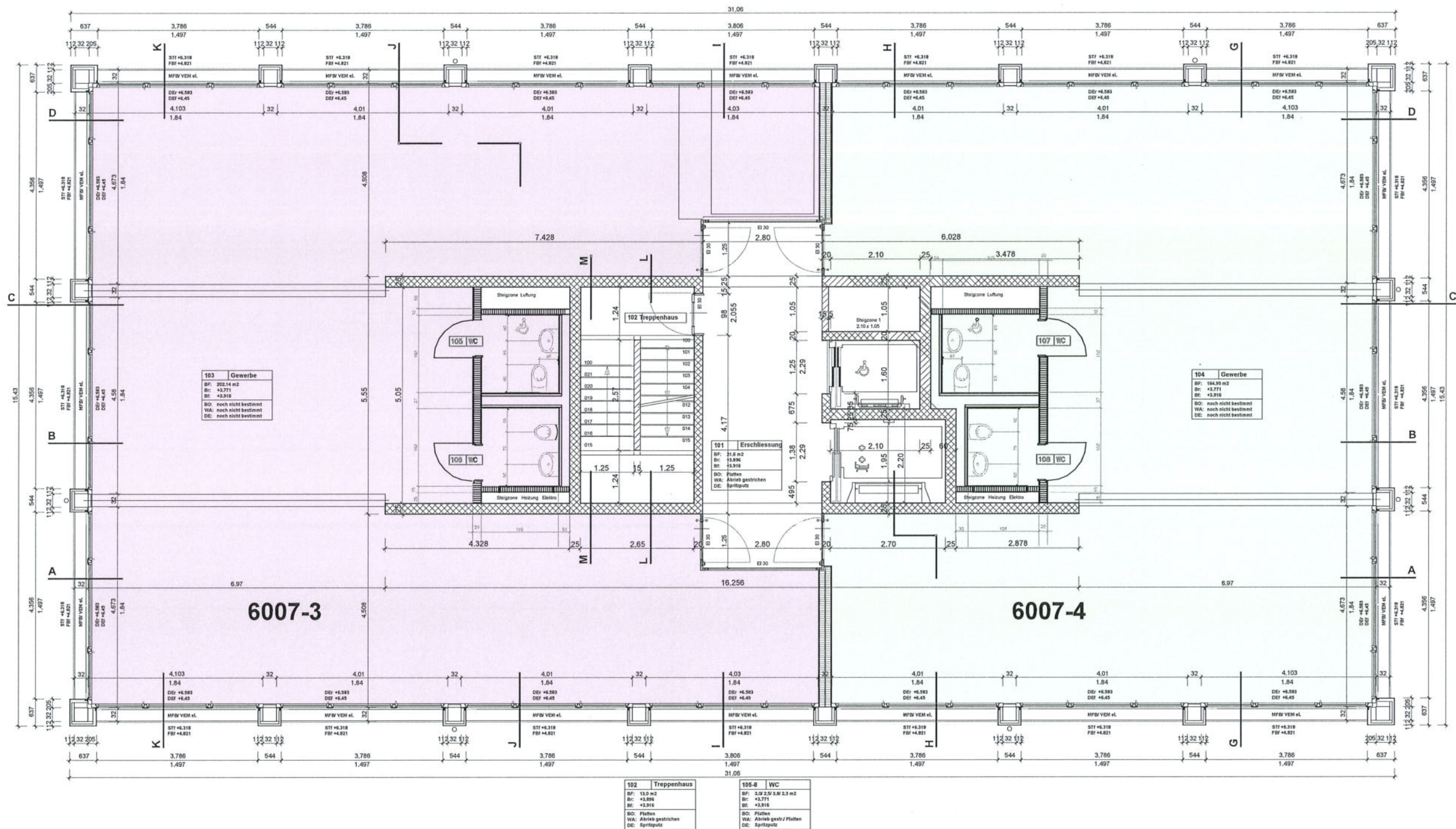
Ossig Immo Service GmbH



Gerd Ossig

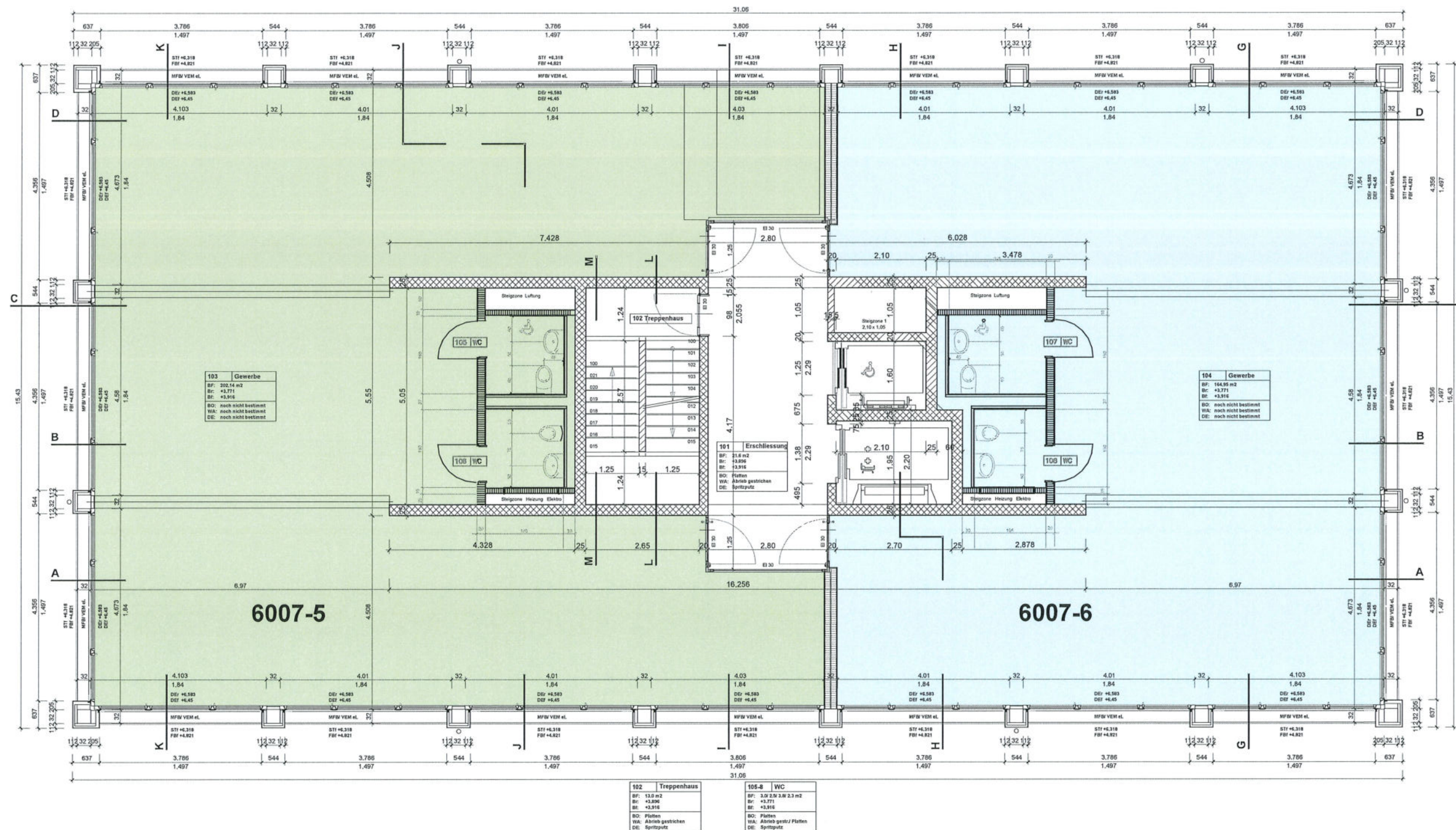
Der beurkundende Notar:





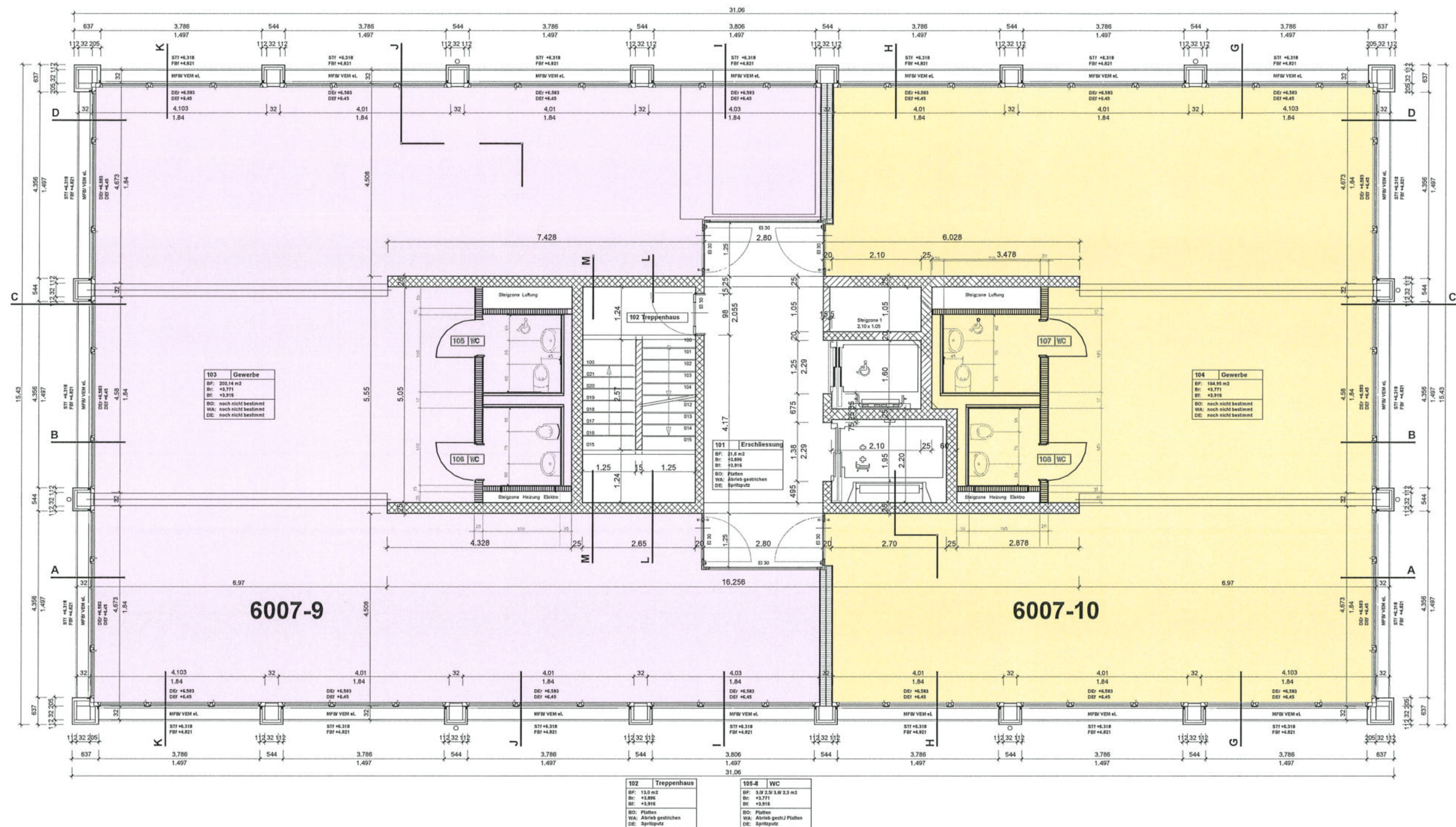
Handwritten signature in blue ink.

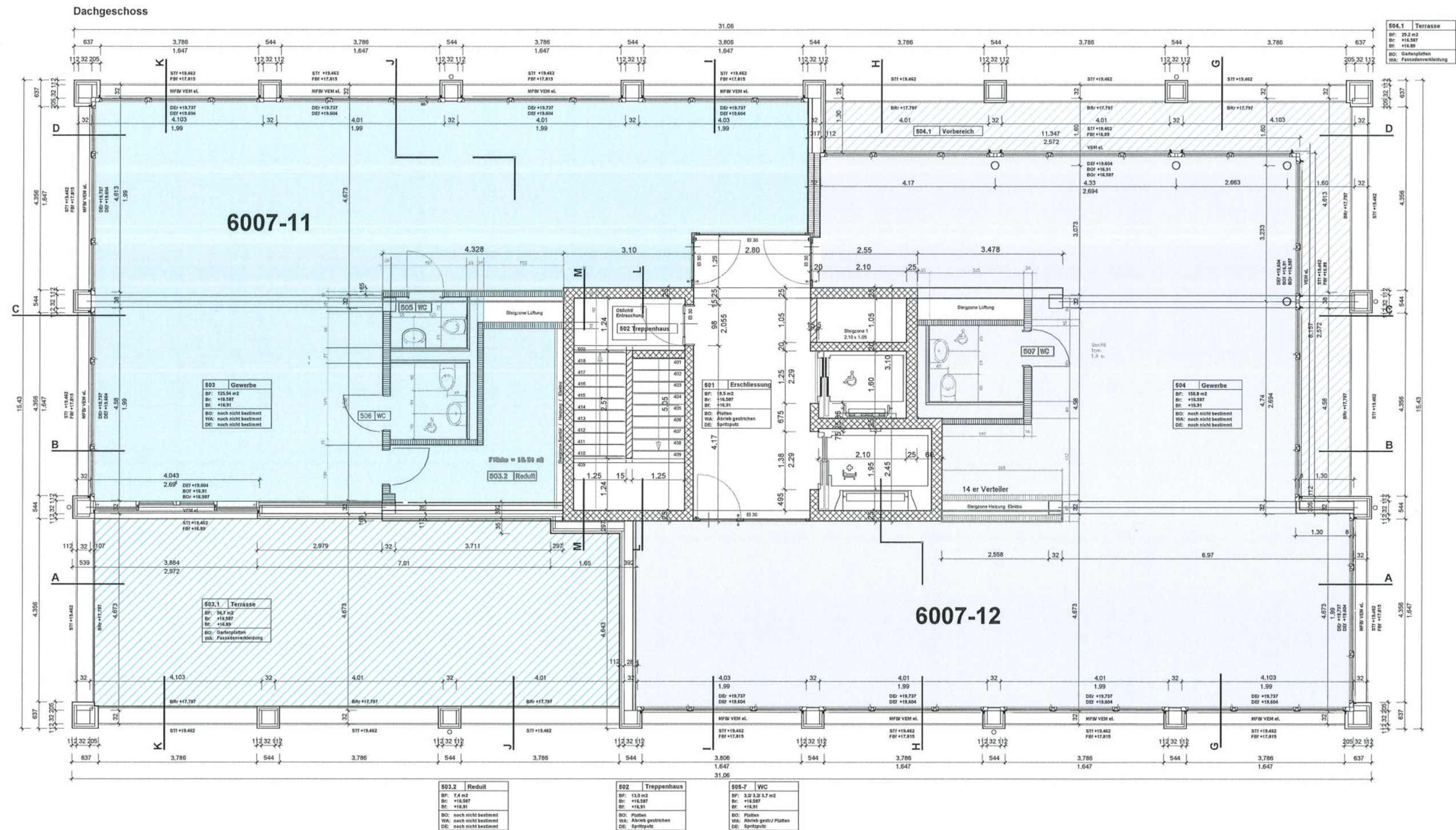
Handwritten signature in blue ink.

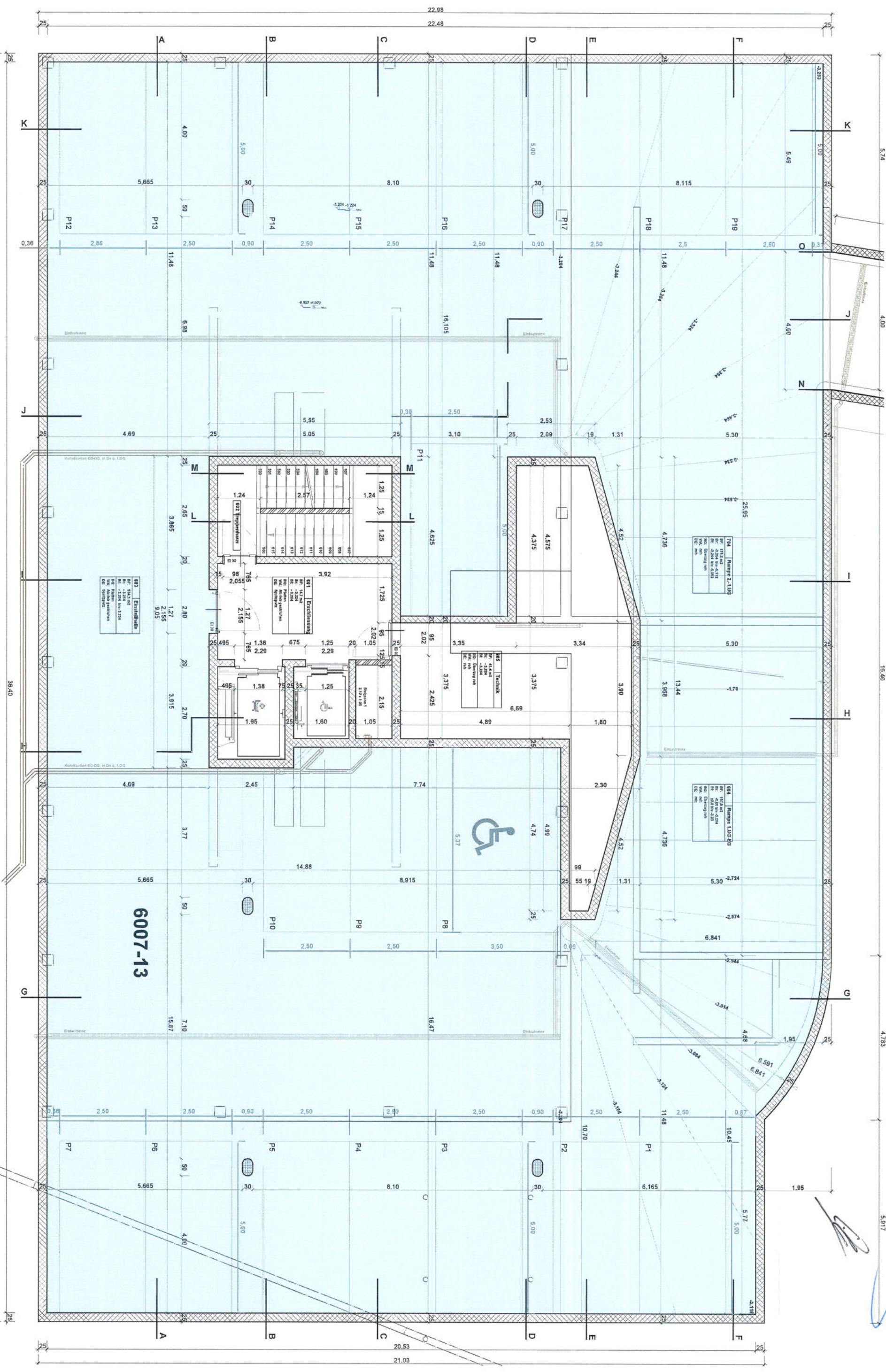




Handwritten signature and initials in the top right corner.







Büro- & Gewerbelegenschaft
Könizstrasse 276
3097 Liebefeld

Grundriss 1. Untergeschoss
A3 1:100 17.09.2025

Ossig Immobilien GmbH
Bahnhofstrasse 10
4552 Derendingen
info@ossig.ch
Tel.: 078 876 13 30



