

Urschrift Nr.

## **Baurechtsvertrag**

**XXX**, im Notariatsregister des Kantons Bern eingetragener Notar, mit Büro in Burgdorf, **urkundet:**

Die **Burgergemeinde Burgdorf**, Kirchbühl 25, 3400 Burgdorf, handelnd durch den Burgerratspräsidenten Christoph Bürgi und den Burgerratschreiber Thomas Mettler, diese vertreten gemäss schriftlicher Vollmacht (Beilage Nr. 1) durch die Leiterin Liegenschaften, Frau Jacqueline Mumenthaler, geb. 18.5.1977, von Trachselwald BE, Dorfstrasse 43, 3422 Rütligen-Alchenflüh, dem Notar persönlich bekannt,  
**- Grundeigentümerin und Baurechtsgeberin -**

und

XXX

**- Baurechtsnehmerin -**

erklären:

### **I. Einräumung eines Baurechts**

#### **1. Begründung eines Baurechts**

Die Grundeigentümerin räumt der Baurechtsnehmerin gestützt auf die Planänderung Nr. XXX des zuständigen Nachführungsgeometer an der ihrer Liegenschaft **Burgdorf-Grundbuchblatt Nr. XXXX** ein selbständiges und dauerndes Baurecht gemäss Art. 675 und 779 ff. ZGB ein. Der zur Planänderung gehörende Mutationsplan bildet Beilage Nr. 2 dieser Urschrift.

*Liegenschaftsbeschreibung gemäss Grundbuch*

Dieses Baurecht ist unter diesem Stichwort als Last im Grundbuch einzutragen und für das Recht ist ein **neues Grundbuchblatt** zu eröffnen.

#### **2. Dauer**

Das Baurecht beginnt mit dem Grundbucheintrag und dauert bis zum 31. Dezember **XXX**.

### 3. Inhalt und Zweck / Nutzungsart

Die Bauberechtigte ist befugt, Bauten und Anlagen auf und unter dem Boden zu erstellen und diese sowie das nicht überbaute Terrain zu nutzen.

Die Bauten und Anlagen dürfen ausschliesslich der **Wohnnutzung / Gewerbenutzung / industriellen Nutzung** dienen.

### 4. Weitgehende Wegbedingung der Gewähr

Das Baurechtsgrundstück ist aktuell frei von Belastungen durch Abfall und umwelt- und gesundheitsgefährdenden Schadstoffen sowie von Asbest.

Darüber hinaus wird jede Gewähr wegbedungen, soweit dies gesetzlich zulässig ist.

Das heisst, dass die Burgergemeinde darüber hinaus keine speziellen Eigenschaften zusichert, weder hinsichtlich der rechtlichen Voraussetzung für eine Überbauung, noch hinsichtlich Beschaffenheit des Baugrunds.

Die Burgergemeinde übernimmt schliesslich auch keine Gewähr dafür, dass keine Leitungen im Erdreich vorhanden sind. Allfällige Leitungen sind von der Baurechtsnehmerin auf eigene Kosten zweckdienlich zu verlegen, soweit nicht der Werkentümer für diese Kosten aufzukommen hat.

## II. **Übertragbarkeit**

### 1. Übertragbarkeit

Das Baurecht ist übertragbar und vererblich.

Bei der Übertragung des Baurechts gehen alle dinglichen und realobligatorischen Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag (mit allfälligen späteren Änderungen oder Ergänzungen) auf den Erwerber über.

Die Übertragung des Baurechts bedarf der Zustimmung der Grundeigentümerin.

Die Grundeigentümerin darf ihre Zustimmung verweigern, wenn:

- der Erwerber sich weigert, alle vertraglichen Verpflichtungen aus dem Baurechtsvertrag zu übernehmen,
- kreditunwürdig ist (das heisst es bestehen wesentliche Betreibungen oder Verlustscheine gegen ihn) oder,
- die Sicherheit gemäss Ziffer III.3 nicht erbracht wird, oder
- aus anderen wichtigen Gründen.

## 2. Vorkaufsrechte

Die Parteien haben Kenntnis vom gesetzlichen Vorkaufsrecht im Veräusserungsfall (Art. 682 Abs. 2 ZGB).

In Abänderung der gesetzlichen Regelung wird das Vorkaufsrecht der Baurechtsnehmerin ausgeschlossen für den Fall, dass die Grundeigentümerin die Bodenparzelle veräussern sollte.

## III. Baurechtszins

### 1. Baurechtszins

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, der Grundeigentümerin für die Einräumung des Baurechts einen jährlichen Baurechtszins zu bezahlen.

Der Baurechtszins beträgt bei Vertragsabschluss CHF XXX pro m<sup>2</sup>, ausmachend für die ganze Fläche **CHF XXX**.

Der Baurechtszins ist in jährlichen Raten jeweils auf 30. Juni des Jahres zu bezahlen. Bei verspäteten Zahlungen ist ein Verzugszins geschuldet, der 2 % über dem von der Grundeigentümerin für das laufende Jahr festgelegten Verzinsung des Landwertes liegt.

### 2. Anpassung des Baurechtszinses

Der Baurechtszins wird alle fünf Jahre, erstmals auf den XXX nach dem Baurechtszins-Schema der Grundeigentümerin angepasst.

Das Baurechtszins-Schema der Burgergemeinde teilt alle im Baurecht abgegebenen Flächen in Kategorien und Klassen ein. Die Einteilung richtet sich nach der baurechtlich zulässigen Nutzung und der Lage. Der Baurechtszins basiert auf dem Landwert. Er berücksichtigt einen allgemeinen Abzug von mindestens 10 % des Landwertes und enthält eine Verzinsung des verbleibenden Wertes zu einem Zinssatz, der maximal 3 % über dem jeweils am letzten Banktag des Monats November veröffentlichten Zinssatz der 10-jährigen Bundesobligationen liegt:

$$\text{Baurechtszins} = \frac{(\text{Landwert-Allgemeiner Abzug}) \times \text{Zinssatz}}{100}$$

Die Grundeigentümerin passt die Zahlen für die verschiedenen Kategorien von Land jährlich an und überprüft gleichzeitig die Höhe der Abzüge und des Zinssatzes. Die Grundeigentümerin informiert die Baurechtsnehmerin regelmässig über die Anpassungen.

### 3. Sicherung des Baurechtszinses

Zur Sicherung des Baurechtszinses verlangt die Grundeigentümerin die Eintragung einer Grundpfandverschreibung von CHF XXX.00, die als Maximalhypothek zu ihren Gunsten im 1. Rang auf dem Baurechtsgrundstück einzuschreiben ist.

Erhöht sich der Baurechtszins gegenüber der heutigen Vereinbarung um mehr als 50 %, so ist die Grundpfandverschreibung auf Verlangen der Grundeigentümerin zu erhöhen, damit wieder drei Jahreszinse gesichert sind.

Eine Anpassung der Grundpfandverschreibung hat zudem bei einer Veräusserung zu erfolgen, wenn die Sicherheit weniger als zwei Jahreszinse beträgt.

Die damit verbundenen Kosten gehen zu Lasten der Baurechtsnehmerin.

## **IV. Bauverpflichtung**

### 1. Bauverpflichtung

Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, innert 5 Jahren nach Verurkundung des vorliegenden Vertrages im Rahmen der gesetzlichen und hier stipulierten vertraglichen Bestimmungen sowie unter Beachtung der baupolizeilichen Vorschriften über das Baurecht zu verfügen und mit der Erstellung der ober- und/oder unterirdischen Bauten und Anlagen (inkl. der erforderlichen Erschliessung) zu beginnen.

## **V. Heimfall**

### 1. Ordentlicher Heimfall

Mit Ablauf der Baurechtsdauer erlischt das Baurecht.

### 2. Vorzeitiger Heimfall

Wenn die Baurechtsnehmerin in grober Weise ihr dingliches Recht überschreitet oder die auf diesem Vertrag beruhenden Verpflichtungen verletzt, kann die Grundeigentümerin gemäss Art. 779 f bis h ZGB den vorzeitigen Heimfall herbeiführen.

Als grobe Verletzung gilt insbesondere:

- Wiederholte, trotz Mahnung und Androhung der Ausübung des vorzeitigen Heimfalls verspätete Bezahlung des Baurechtszinses;
- Nichtbeginn der Nutzung gemäss Ziffer IV 1;

- eine von der vereinbarten Nutzungsart abweichende Nutzung, wenn die vertragsgemässe Nutzung trotz Abmahnung und Androhung des vorzeitigen Heimfalls nicht wiederhergestellt wird;
- Belastung der Baurechtsparzelle durch Abfall oder umwelt- oder gesundheitsgefährdenden Schadstoffen sowie von Asbest (Ziffer VI.5).

### 3. Kostenübernahme bei Kontaminationen

Ist die Baurechtsparzelle (Grund und Boden, Gebäude und andere bauliche Anlagen, etc.) beim Heimfall belastet durch **Abfall** oder **umwelt- und gesundheitsgefährdenden Schadstoffen** oder durch **Asbest**, haften die Baurechtsnehmerin für allen daraus entstehenden Schaden. Sie übernimmt sämtliche daraus entstehenden **Mehrkosten**, das heisst alle Kosten und Aufwendungen etc., die ohne die Belastung nicht entstanden wären. Bestandteil der Mehrkosten sind unter anderem die Sanierungskosten. Bei der Festlegung des Umfangs der Sanierung ist von einem Abbruch der bestehenden Gebäude und einer Neuüberbauung auszugehen.

Die Grundeigentümerin ist verpflichtet, die Baurechtsnehmerin vor der Anordnung von Sanierungsmassnahmen zu orientieren und ihr Gelegenheit zu geben, die Sanierungsmassnahmen durch Fachleute zu begleiten. Vorbehalten bleibt die Anordnung von dringlichen Massnahmen, wenn Gefahr in Verzug ist. Die Baurechtsnehmerin ist in diesem Fall umgehend zu orientieren.

Diese Übernahme der Sanierungskosten geht einer allfälligen in der Gesetzgebung, aktuell Art. 32d Abs. 4 USG (Bundesgesetz über den Umweltschutz), vorgesehenen Kostenregelung vor.

Die Baurechtsnehmerin übernimmt diese Mehrkosten, die innerhalb von 10 Jahren seit dem Heimfall anfallen.

### 4. Heimfallsentschädigung

Beim Heimfall gehen die auf dem Baurecht erstellten Gebäude in das Eigentum der Grundeigentümerin über.

Die Grundeigentümerin hat der Bauberechtigten den Wert der von der Bauberechtigten erstellten oder erworbenen Bauten und Anlagen (ohne Grund und Boden) im Zeitpunkt des Rückfalls zu vergüten.

Dieser Wert bemisst sich ausschliesslich nach den zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten der Bauten und Anlagen für einen Dritten. Bei der Schätzung sind - unter anderem - zu berücksichtigen die Nachfrage nach derartigen Bauten und Anlagen, deren baulicher Zustand, das Alter, die zeitgemässe Gestaltung der Räume sowie die architektonische und bauliche Konzeption der Bauten.

Die Grundeigentümerin kann vom Wert 2 % als pauschale Abgeltung für die mit dem Heimfall und der Weiterveräußerung verbundenen Kosten geltend machen und mit der Heimfallentschädigung verrechnen.

5. Vertragsverhandlungen

Die Parteien nehmen 3 Jahre vor Vertragsabschluss Verhandlungen über die Verlängerung des Baurechtes auf.

## VI. Weitere Bestimmungen

1. Unterhaltungspflicht

Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, die Bauten und Anlagen sowie das mit dem Baurecht belastete, nicht überbaute Terrain während der ganzen Baurechtsdauer gut zu unterhalten. Die Grundeigentümerin ist berechtigt, nach Anmeldung die betreffenden Bauten und Anlagen zu Kontrollzwecken zu betreten, sofern Anzeichen bestehen, dass die Baurechtsnehmerin ihren Unterhaltungspflichten nicht nachkommt.

2. Dienstbarkeiten zulasten des Baurechts und Verträge auf Gebrauchsüberlassung

Das Baurecht darf nicht ohne Zustimmung der Grundeigentümerin mit Dienstbarkeiten belastet werden, die nicht spätestens bei Ablauf der Baurechtsdauer entschädigungsfrei erlöschen.

Weiter dürfen ohne Zustimmung der Grundeigentümerin keine Gebrauchsüberlassungsverträge (Miete, Pacht, Leihe) mit Dritten abgeschlossen werden, die nicht spätestens bei Ablauf der Baurechtsdauer entschädigungsfrei erlöschen.

Ferner darf die Baurechtsnehmerin ohne Zustimmung der Grundeigentümerin keine baupolizeilichen Zugeständnisse machen.

3. Verhältnis gegenüber Dritten

Die Baurechtsnehmerin hat sämtliche Prozesse, Administrativverfahren und dergleichen, die gegen sie angehängt werden oder die sie selber anhebt und die das Baurecht betreffen, der Grundeigentümerin anzuzeigen.

4. Steuern und Abgaben

Die Grundeigentümerin bezahlt einzig die Liegenschaftssteuer für den Boden. Zulasten der Baurechtsnehmerin gehen alle übrigen, auf dem Grund und Boden und den Gebäuden lastenden öffentlich- und privatrechtlichen Verpflichtungen.

#### 5. Keine Umweltbelastung

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich dafür zu sorgen, dass die Baurechtspartzele (Grund und Boden, Gebäude und andere bauliche Anlagen, etc.) nicht belastet wird durch **Abfall** und **umwelt- und gesundheitsgefährdenden Schadstoffen** sowie von **Asbest**.

### VII. Schiedsgericht

#### 1. Schiedsabrede

Streitigkeiten zwischen den Parteien über die Höhe des Baurechtszinses und der Heimfallsentschädigung entscheidet ein Schiedsgericht.

Alle übrigen Streitigkeiten unter den Parteien werden von den ordentlichen Gerichten beurteilt.

#### 2. Schiedsgericht

Das Schiedsgericht besteht aus drei Mitgliedern. Jede Partei bestimmt eine ausgewiesene Schätzungsfachperson als Schiedsrichter. Die beiden Parteischiedsrichter ernennen den Vorsitzenden, der im Register als praktizierender Rechtsanwalt eingetragen sein muss und über Erfahrungen in Schiedsverfahren verfügt. Ernennet eine Partei trotz Aufforderung durch die andere Partei nicht innert 20 Tagen ihren eigenen Schiedsrichter oder können sich die Parteischiedsrichter nicht innert der gleichen Frist auf den Vorsitzenden einigen, so bestimmt der Präsident des Obergerichts des Kantons Bern den Schiedsrichter oder den Vorsitzenden.

Das Schiedsgericht bestimmt das Verfahren selbst, mit Ausnahme, dass es möglichst einfach und rasch sein soll, dass mindestens ein Schriftenwechsel stattzufinden hat und dass die Urteilsberatung geheim erfolgt. Sitz des Schiedsgerichts ist Burgdorf.

### VIII. Schlussbestimmungen

#### 1. Vormerkung

Die Abmachungen zu den Ziffern XXX sind im Grundbuch unter dem Stichwort "Weitere vertragliche Bestimmungen zu Nutzungsart, Übertragbarkeit, Änderung Vorkaufsrecht, Baurechtszins, Bauverpflichtung, Schiedsabrede, Heimfall, Gewähr für fehlende Kontamination und Steuern" vorzumerken.

#### 2. Zustimmungsvorbehalt

Die Zustimmung der zuständigen Organe der Burgergemeinde Burgdorf zu diesem Vertrag bleibt vorbehalten.

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

3. Kosten

Die Kosten dieses Vertrages (Geometerkosten, Handänderungssteuer, Gebühren des Grundbuchamts und Notariatskosten) übernimmt die Baurechtsnehmerin.

4. Ausfertigungen

Die vorliegende Urschrift ist zuhanden des zuständigen Grundbuchamtes und der Vertragsparteien auszufertigen.

5. Einwilligung

Die Parteien bewilligen die grundbuchliche Behandlung dieses Vertrages.

### **Beurkundung**

Diese Urschrift wird vom Notar den Vertragsparteien wörtlich vorgelesen. Anschließend unterzeichnen die Mitwirkenden die Urschrift mit dem Notar und bezeugen damit ihre Zustimmung zum Inhalt dieser Urkunde.

Beurkundet ohne wesentliche Unterbrechung und in Anwesenheit aller Mitwirkenden im Büro des Notars in Burgdorf, am

XXX

### **Bürgergemeinde Burgdorf**

.....  
[Jacqueline Mumenthaler]

.....  
[XXX]