

# MUSTERVERTRAG FÜR MFH

Urschrift Nr. \_\_\_\_\_

## BAURECHTSVERTRAG

....., Notar des Kantons Bern, mit Büro in .....,

beurkundet:

1. Die

### **Herdgemeinde Huttwil**

hier vertreten durch den Präsidenten, ..... und die Sekretärin,  
.....

**Grundeigentümerin**

und

2. die Ehegatten

a) Herr **A.B.**, geb. ....., von ....., *Beruf, Adresse*

b) Frau **C.B. geb. D.**, geb. ....., von ....., *Beruf, Adresse*

- als einfache Gesellschaft und als Gesamteigentümer -

**Bauberechtigte**

erklären:

## I. Liegenschaftsbeschreibung

Die Herdgemeinde Huttwil ist Eigentümerin der folgenden, in der Einwohnergemeinde Huttwil gelegenen Liegenschaft

Huttwil-Grundbuchblatt Nr. ....

enthaltend:

*Folgt vollständige Liegenschaftsbeschreibung*

## II. Einräumung eines Baurechtes

### 1. Baurecht

Die Herdgemeinde Huttwil räumt den Bauberechtigten an ihrem Grundstück

Huttwil-Grundbuchblatt Nr. ....

ein selbständiges und dauerndes Baurecht gemäss Art. 675 und 779 ff ZGB ein.

Dieses Baurecht zugunsten der Ehegatten ..... ist im Grundbuch als Grunddienstbarkeitslast auf dem Grundstück Huttwil-Grundbuchblatt Nr. .... einzutragen. Das Grundbuchamt Trachselwald wird ersucht, das Baurecht als Grundstück in das Grundbuch aufzunehmen und hiefür das neue Blatt Nr. .... der Gemeinde Huttwil zu eröffnen.

Wenn das Baurecht nur an einem Teilstück der Bodenparzelle eingeräumt wird:

*Die genaue Abgrenzung des Baurechtes ist aus den Messakten des Nachführungsgeometers Hans Grunder in Sumiswald vom ..... 20.. ersichtlich (Messurkunde zur Planänderung Nr. .... mit Situationsplan). Diese bilden einen Bestandteil dieses Vertrages und werden von den Parteien als richtig anerkannt und unterzeichnet. Ein Exemplar des Planes wird als Beilage Nr. .... mit dieser Urschrift aufbewahrt.*

### 2. Umfang des Baurechtes

2.1 Die Bauberechtigten beabsichtigen, auf der Baurechtsparzelle Nr. .... zu erstellen (*Beschreibung von Gebäude, Nutzungsart, Betriebsart, Partnern, usw.*).

2.2 Die Bauberechtigten sind befugt und verpflichtet, binnen vier Jahren seit Baurechtsbeginn im Rahmen der gesetzlichen und hier stipulierten vertraglichen Bestimmungen sowie der örtlichen Bauordnung **über das Baurecht und den belasteten Boden zu verfügen**, ober- und / oder unterirdische Bauten und Anlagen (inkl. die erforderliche Erschliessung) zu erstellen und diese Bauwerke als Sondereigentum im Grundbuch eintragen zu lassen.

Wird innerhalb einer Frist von drei Jahren ab Grundbucheintrag keine **Baubewilligung** für das Bauprojekt gemäss Ziffer 2.1 hievor erteilt, stellt dies eine Verletzung des Vertrages im Sinne von Art. 779 f ZGB dar, was die Grundeigentümerin berechtigt, gemäss Art. 779 f bis 779 h ZGB den vorzeitigen Heimfall herbeizuführen (vgl. entsprechende Regelung hienach).

Haben die Bauberechtigten innerhalb von einem Jahr ein der vorgesehenen Nutzung entsprechendes **Baugesuch** eingereicht und aus Gründen, die sie nicht zu vertreten haben, keine Baubewilligung erhalten, entfällt das hievor beschriebene Recht auf Herbeiführung des vorzeitigen Heimfalls und die Herdgemeinde Huttwil wird einer Verlängerung dieser Frist auf begründetes Gesuch hin zustimmen, sofern feststeht, dass die Bauberechtigten alles ihnen Zumutbare für die rechtzeitige Verwirklichung vorgekehrt haben.

Die Bauberechtigten haben bei Neubauten der Grundeigentümerin zusammen mit dem Baugesuch einen **Finanzierungsausweis** für die geplanten Arbeiten vorzulegen. Sie verpflichten sich, dafür zu sorgen, dass das Baurecht während der ersten 10 Jahre seiner Dauer nie höher als bis zu .... % der Anlagekosten mit Grundpfandrechten oder anderen wertvermindernden Auflagen (Dienstbar-

keiten, Grundlasten usw.) belastet wird, es sei denn, dies sei ihnen ausdrücklich und vorübergehend von der Grundeigentümerin schriftlich bewilligt worden.

## 2.2 Variante bei überbauten Grundstücken:

- a. *Mit der Einräumung dieses Baurechtes geht das auf dem Grundstück Nr. .... stehende Gebäude Nr. .... mit allen dazugehörenden baulichen Anlagen, jedoch ohne Grund und Boden, in das Eigentum der Bauberechtigten über.*
- b. *Die Entschädigung für das Gebäude beträgt Fr ..... (in Worten Fr. ....).*  
*Sie wird mit dem Uebergang von Nutzen und Gefahr zur Zahlung fällig.*
- c. *Das Gebäude Nr. .... wird aus der Pfandhaft für sämtliche in Ziffer I hievor aufgeführten Grundpfandrechte entlassen. Die Zustimmung der Grundpfandgläubiger ist zugesichert und wird separat eingeholt.*
- d. *Das Grundbuchamt .... wird ersucht, das Gebäude Nr. .... auf dem Grundbuchblatt Nr. .... zu streichen und in die Beschreibung des Baurechtes Nr. .... aufzunehmen.*

2.3 Die **Baupläne** für alle auf dem Baurecht zu erstellenden Bauten und Anlagen sowie für sämtliche baulichen Aenderungen, die Umgestaltung der Fassaden oder des Daches, unter Einschluss von Höherbauten, sind der Grundeigentümerin, unabhängig von baupolizeilichen Vorschriften, **vor Baubeginn vorzulegen**. Sie haben den Sonderbauvorschriften der Herdgemeinde Huttwil zu entsprechen. Die baupolizeilichen Vorschriften der Einwohnergemeinde Huttwil bleiben vorbehalten.

2.4 Das Baurecht darf nur für **eigene Zwecke** eingesetzt werden. Die Einräumung von Unterbaurechten und anderen wirtschaftlichen Nutzungsrechten an Dritte sowie die Begründung von Stockwerkeigentum bedürfen der Zustimmung der Herdgemeinde, die hiefür Bedingungen aufstellen kann.

2.5 Zahlungen aus allfälligen **Lastenausgleichsbegehren** tragen die Bauberechtigten.

## 2.6 **Erschliessung**

2.6.1. Allfällige Leitungen, welche bei Bauarbeiten zum Vorschein kommen, müssen auf Kosten der Bauberechtigten zweckdienlich verlegt, oder, wo es gestattet ist, entfernt werden.

2.6.2. Kommen bei Grabarbeiten Funde von historischem oder naturhistorischem Wert zum Vorschein, so gehören diese der Grundeigentümerin.

2.6.3.1 Die Bauberechtigten verpflichten sich, zu Gunsten der anstossenden Grundstücke der Herdgemeinde Huttwil die für die Erschliessung nötigen Dienstbarkeiten einzuräumen (Wegrechte, Durchleitungsrechte, Heizungsrechte, gemeinsame Einrichtungen etc.).

Die Bauberechtigten verpflichten sich weiter, mit der Unterzeichnung dieses Vertrages zum Abschluss solcher Dienstbarkeiten Hand zu bieten und die entsprechenden Kosten entsprechend ihrem Vorteil anteilmässig zu tragen.

2.6.3.2 Die Grundeigentümerin ihrerseits verpflichtet sich, sämtliche zur Erschliessung des Baurechtes Nr. .... notwendigen Dienstbarkeiten auf Begehren der Bauberechtigten unentgeltlich einzuräumen und im Grundbuch eintragen zu lassen.

- 2.6.3.3 Streitigkeiten über Inhalt, Umfang und Notwendigkeit solcher Dienstbarkeiten entscheidet endgültig das hienach geregelte Schiedsgericht.
- 2.6.4 Sämtliches Aushubmaterial, das von den Bauberechtigten nicht zur Erstellung von Bauten und deren Erschliessung auf dem Baurecht verwendet wird, steht der Herdgemeinde Huttwil als Grundeigentümerin im Bedarfsfall zur Verfügung. Die Aushub- und Wegtransportkosten gehen grundsätzlich zulasten der Bauberechtigten. Die Herdgemeinde Huttwil ist über den Beginn der Aushubarbeiten mindestens 2 Monate im voraus in Kenntnis zu setzen. Die Herdgemeinde Huttwil entschädigt den Bauberechtigten die Wegtransportkosten für das von ihr beanspruchte Kies- und Humusmaterial. Die Bauberechtigten sind auf Wunsch der Grundeigentümerin verpflichtet, nicht brauchbares, sauberes Aushubmaterial in eine von der Herdgemeinde Huttwil betriebene Deponie zu führen.
- 2.6.5 Betreffend Strassenbeitragspflicht, Kanalisations- und Wasseranschlussgebühr gelten die Bestimmungen der kantonalen und kommunalen Vorschriften.

Speziell bei neuen Gesamtüberbauungen:

2.6 Anlagen der Detailerschliessung

*Die Bauberechtigte ist verpflichtet, die im beiliegenden Geometerplan eingezeichneten Detailerschliessungsanlagen auf ihre Kosten erstellen zu lassen.*

*Sollte die ursprüngliche Parzelle Nr. .... der Herdgemeinde Huttwil im Gebiet der Detailerschliessungsanlagen weiter überbaut werden, so ist die Bauberechtigte berechtigt, von den die Detailerschliessungsanlagen mitbenützenden Baurechtsnehmern anteilmässige Einkaufsgebühren an die Erstellungskosten dieser Anlagen zu verlangen, solange keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften dagegenstehen.*

Allfällig bei BauR-Einräumung an Teilstück und anschliessende Parzellierung, damit Bodenblatt gleicher Umfang hat wie BauR:

2.7 Planmutation

*Die Parteien verpflichten sich, die Parzellierung gemäss Planmutation Nr. .... vom .....20.. des Geometerbüros Grunder in Sumiswald abzuschliessen.*

Allfällig bei BauR-Einräumung an Teilstück oder ganzem Bodenblatt, wobei das Bodenblatt vorgängig abparzelliert wurde - aber eben nur im Rahmen einer Projektmut. :

2.7 Projektmutation

*Die Vertragsobjekte Nrn. .... & .... wurden je im Rahmen einer Projektmutation in das Vermessungswerk aufgenommen, d.h. die Absteckung und Versicherung der Grenzpunkte von Nr. .... erfolgt erst nach Abschluss der Bauarbeiten. Die Parteien haben Kenntnis davon, dass auch Abweichungen in der Bauausführung Änderungen des in der Projektmutation festgelegten Grenzverlaufes nach sich ziehen können. Die Bauberechtigten verpflichten sich, für die nachträgliche obligatorische Absteckung und Versicherung der Grenzpunkte Hand zu bieten; ebenso zum Abschluss der öffentlichen Urkunden, die sich gestützt auf eine allfällige Zweitmutation ergeben könnten, wobei eine allfällige Flächendifferenz entsprechend Auswirkungen auf den Baurechtszins haben würde.*

*Die diesbezüglichen Kosten gehen zulasten der Bauberechtigten.*

- 2.7 Die Bauberechtigten sind verpflichtet, die im Sondereigentum stehenden Bauten, Einfriedigungen und Anlagen sowie das mit dem Baurecht belastete, nicht überbaute Terrain (die zur Erschliessung nötigen Anlagen wie Wege, Parkplätze, Lei-

tungen und dergleichen sind darauf bzw. darin anzulegen) während der ganzen Baurechtsdauer gut zu **unterhalten**.

Die Herdgemeinde Huttwil bzw. ihre Verwaltungsorgane sind berechtigt, die betreffenden Bauten und Anlagen zu Kontrollzwecken zu betreten.

- 2.8 Den Bauberechtigten werden die gesetzlichen **Eigentumsbeschränkungen** gemäss Art. 667 ff ZGB sowie die in der Liegenschaftsbeschreibung hievor erwähnten **Dienstbarkeiten** in Rechten zur Ausübung übertragen und in Pflichten zur Einhaltung überbunden.

Die Bauberechtigten kennen den Inhalt und die Bedeutung der auf der baurechtsbelasteten Liegenschaft aufgeführten Dienstbarkeiten. Auf eine wörtliche Wiedergabe in diesem Vertrag wird verzichtet.

Die Bauberechtigten nehmen zur Kenntnis, dass sie ohne Zustimmung der Grundeigentümerin das Baurecht nicht mit Dienstbarkeiten belasten darf, die nicht spätestens bei Ablauf der Baurechtsdauer entschädigungsfrei erlöschen. Ferner dürfen die Bauberechtigten ohne Zustimmung der Grundeigentümerin keine baupolizeilichen Zugeständnisse machen.

- 2.9 Auf dem Baurecht ist die Errichtung und der Betrieb von lärmenden, übelriechenden oder sonstwie für die **Nachbarschaft lästigen Gewerben** untersagt, bzw. sind die Sonder- und Gemeindevorschriften zu beachten.

### III. Dauer

1. Das Baurecht beginnt mit dem Grundbucheintrag und dauert bis zum 31. Dezember 20... (60 Jahre).
2. In obligatorischer Weise wird der Beginn des Baurechts mit Zinspflicht festgesetzt auf den ..... 20... An diesem Tag gehen Nutzen und Gefahr am Baurecht auf die Bauberechtigten über.

#### 3. Verlängerung

Spätestens zwei Jahre vor Ablauf der Baurechtsdauer treten die Parteien in Verhandlungen über eine Verlängerung des Baurechts, indem die Bauberechtigten der Herdgemeinde Huttwil das entsprechende Begehren zu unterbreiten haben.

Der Baurechtszins ist auf diesen Zeitpunkt neu festzusetzen nach Massgabe der in diesem Gebiet üblichen Ansätze und unter Berücksichtigung des Zinssatzes für erste Hypotheken sowie der inzwischen eingetretenen Wertveränderungen des Bodens. Im übrigen gelten für allfällige Verlängerungen grundsätzlich die Bestimmungen dieses Vertrages, soweit sie nicht im Rahmen der Verlängerung überarbeitet werden.

Kommt eine Einigung vor Ablauf des Baurechts nicht zustande, so endet das Baurecht am 31. Dezember 20...

### IV. Uebertragung / Vorkaufsrecht

1. Das Baurecht ist **übertragbar** und **vererblich**.

2. Bei Uebertragung des Baurechts gehen alle **Rechte und Pflichten** aus diesem Vertrag (inkl. allfällige spätere Aenderungen oder Ergänzungen) **auf den Erwerber** über.

Bei jedem Eigentumswechsel sind die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag, soweit sie nicht von Gesetzes wegen übergehen, dem jeweiligen Rechtsnachfolger mit der Pflicht zur Weiterübertragung zu überbinden. Der Veräusserer haftet für alle Schäden aus der Missachtung dieser Verpflichtung. Insbesondere gilt dies auch für alle obligatorischen Vereinbarungen.

3. Eine Uebertragung kann rechtsgültig nur mit **Zustimmung der Grundeigentümerin** vorgenommen werden.

Die Zustimmung darf nur wegen fehlender Kreditwürdigkeit des Erwerbers, bei dessen Weigerung, alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag zu übernehmen und bei Vorliegen anderer wichtiger Gründe in der Person des Erwerbers, verweigert werden.

Bei Verweigerung der Genehmigung durch die Grundeigentümerin kann die Bauberechtigte den Entscheid des Schiedsgerichtes (vgl. hienach) anrufen.

4. Für die **Einräumung von Unterbaurechten** und die Ausgestaltung des Baurechtes zu **Stockwerkeigentum** haben die Bauberechtigten, soweit ihnen dies nicht ausdrücklich im Rahmen der Abmachungen gemäss Abschnitt II hievore generell gestattet wurde, vorgängig die schriftliche Zustimmung der Grundeigentümerin einzuholen.

## 5. **Gesetzliches Vorkaufsrecht**

Gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB besitzt die Eigentümerin der mit dem Baurecht belasteten Liegenschaft ein Vorkaufsrecht am Baurecht und die Bauberechtigten ein Vorkaufsrecht am belasteten Grundstück.

### 5. Variante

Das **gesetzliche Vorkaufsrecht der Bauberechtigten** am belasteten Boden wird **aufgehoben**, was im Grundbuch gemäss Art. 681b Abs. 1 ZGB auf den Grundstücken Nrn. .... und .... (Bodenparzelle und Baurechtsparzelle) vorzumerken ist.

## 6. **Limitiertes vertragliches Vorkaufsrecht**

Neben dem gesetzlichen Vorkaufsrecht wird der Grundeigentümerin am Baurecht mit den daraufstehenden Gebäulichkeiten für die ersten .... Jahre (*mindestens 10 Jahre*) dieses Baurechtsvertrages ein vertragliches Vorkaufsrecht eingeräumt, und zwar zu den ausgewiesenen Gestehungs- und Finanzierungskosten bis zur ersten Bezugsbereitschaft des/der Objekte(s), höchstens aber zu dem Preise, den der Dritte bietet.

Für den Fall, dass das Baurecht verkauft wird, bevor die Aushubarbeiten aufgrund eines bewilligten Bauprojektes beendet sind, limitiert sich der Vorkaufspreis der Grundeigentümerin auf die unverzinsten, unmittelbar mit dem Erwerb des Baurechts im Zusammenhang stehenden, Gestehungskosten; insbesondere ohne Finanzierungskosten, Planungskosten und ohne Anrechnung des bezahlten Baurechtszinses.

Falls sich die Parteien über den massgeblichen Wert nicht einigen können, wird dieser durch ein hienach genanntes Schiedsgericht verbindlich festgesetzt.

Für die Geltendmachung des Vorkaufsrechtes wird der Grundeigentümerin die gesetzliche Frist eingeräumt.

Das vertragliche Vorkaufsrecht wird ausdrücklich auf alle rechtsgeschäftlichen Uebertragungen des Baurechts erweitert, wie namentlich Tausch, Schenkung, Absorption, Einbringen in eine Gesellschaft oder in eine Stiftung, Fusion etc.

Auf die Vormerkung dieses Vorkaufsrechtes im Grundbuch wird verzichtet.

## V. Baurechtszins

1. Der jährlich zu bezahlende **Baurechtszins** beträgt Fr. 3.25 pro m<sup>2</sup>, ergebend für ..... m<sup>2</sup> einen Betrag von Fr. .... (in Worten: Franken .....).

### 2. Zahlungsfristen

Die Zahlung des Baurechtszinses ist jeweils vorschüssig auf den 01. Januar jeden Jahres für das ganze Kalenderjahr zu leisten; erstmals für das laufende Jahr in obligatorischer Absprache marchzählig vorschüssig per Uebergang von Nutzen und Gefahr (erfolgt dieser rückwirkend, binnen 10 Tagen seit Vertragsunterzeichnung) für die Dauer vom ..... (*Uebergang von Nutzen und Gefahr*) bis 31.12.

Erfolgen die Zahlungen nicht auf den Verfalltag, so ist von diesem Tag hinweg ohne weitere Mahnung ein Verzugszins geschuldet, der um 1/2 %-Punkt höher ist als der dazumal geltende Zinssatz für I. Althypotheken der Berner Kantonalbank für Wohnbauten, mindestens jedoch 6 %.

### 3. Anpassung des Baurechtszinses > Indexierung

Unter Vorbehalt von Ziffer 6 hienach wird der Baurechtszins gemäss Ziffer 1 hievon jeweils auf den 1. Januar eines durch 5 teilbaren Kalenderjahres den Veränderungen des Landesindex der Konsumentenpreise der zuständigen Amtsstelle (zur Zeit des Bundesamtes für Statistik, BfS) angepasst.

Die erstmalige Anpassung ist somit per 01.01. .... möglich. Sie ist der Gegenpartei unter Angabe der Anpassungsfaktoren und des neu berechneten Baurechtszinses spätestens 30 Tage vor dem Anpassungstermin schriftlich mitzuteilen. Eine nach Ablauf dieser Frist angezeigte Anpassung entfaltet ihre Wirkung erst für die jeweils folgenden Kalenderjahre.

Der Baurechtszins von Fr. .... basiert auf dem für den Monat vor Abschluss dieses Baurechtsvertrages berechneten Landesindex der Konsumentenpreise mit entsprechend aktueller Basis.

Wird während der Dauer des Baurechtsvertrages der Index auf eine neue Basis gestellt, so ist bei der nächsten Anpassung auf den neuen Index zu wechseln.

Grundlage für eine allfällige spätere Anpassung des Baurechtszinses bildet die Differenz zwischen dem alten Index (= bei Vertragsabschluss > der für den Monat vor Abschluss dieses Baurechtsvertrages berechnete Index; nach Anpassungen > der für den Monat Oktober vor Anpassung berechnete Index) und dem neuen Index (> der für den Monat Oktober vor Anpassung berechnete Index). Von dieser Indexdifferenz sind 4/5 oder 80% für die Anpassung des Baurechtszinses zu berücksichtigen.

Dies ergibt somit nachfolgende Anpassungsformel:

$$\lceil \quad \lceil (nI - aI) \times 80 \quad \rceil \rceil$$

$$n \text{ BZ} = \frac{a \text{ BZ} \times \left[ \frac{a \text{ I} + 100}{100} \right]^n}{a \text{ I}}$$

- n BZ = neuer Baurechtszins
- a BZ = alter Baurechtszins
- a I = alter Index
- n I = neuer Index

#### 4. Ausserordentliche Erhöhung des Baurechtszinses

In folgenden Fällen kann die Grundeigentümerin den Baurechtszins auch ausserhalb der hievorigen festgelegten Termine mit mindestens einmonatiger Ankündigungsfrist mit eingeschriebenem Brief auf den nächsten 1. Januar den neuen Verhältnissen anpassen, wenn:

- das Baurecht rechtsgeschäftlich übertragen wird;
- sich die in Abschnitt II unter Ziffer 2.1 beschriebene Nutzungs- und Betriebsart wesentlich ändert, insbesondere neue Gebäude erstellt oder eine Vergrösserung des bisherigen Bauvolumens vorgenommen wird. Die Erhöhung ist im Verhältnis des neuen Bauvolumens zum bisherigen Umfang anzusetzen.

5. Wenn **keine Einigung** über die Anpassung des Baurechtszinses zustande kommt, entscheidet das hienach genannte Schiedsgericht.

6. Die **Minimalentschädigung** beträgt in jedem Fall Fr. 1.50 pro m<sup>2</sup>, unter welcher der in einem späteren Zeitpunkt angepasste, jährliche Baurechtszins nicht sinken darf.

#### 7. Sicherungspfand

Zur Sicherstellung des Baurechtszinses gem. Art. 779 i ZGB ist zugunsten der Herdgemeinde Huttwil eine Grundpfandverschreibung im Rahmen eines jeweiligen dreifachen Jahreszinses von Fr. .... (in Worten: Franken .....) im konkurrenzfreien 1. Rang auf dem Baurecht Nr. .... zu errichten, mit einem um 4 %-Punkte über dem jeweiligen Zinssatz für I. Althypotheken der Berner Kantonalbank für Wohnbauten liegenden Maximalzinsfuss, ergebend aktuell .... %.

Spätestens wenn die Grundpfandverschreibung zufolge Veränderung des Baurechtszinses unter den doppelten Betrag des jährlich geschuldeten Baurechtszinses fällt, ist sie auf Kosten der Bauberechtigten ohne weiteres wiederum auf den dreifachen Betrag anzupassen, zusammen mit dem Maximalzinsfuss. Für allfällige weitere Hypotheken ist der Nachgang zu erklären. Wenn die Nachgangserklärung nicht erfolgt, haben die Bauberechtigten anderweitige (mindestens gleichwertige) Sicherstellung zu leisten.

## VI. Heimfall

### 1. Ordentlicher Heimfall

Nach Ablauf der Baurechtsdauer gehen die auf dem Baurecht erstellten Gebäude und Anlagen, in Ermangelung einer gemeinsam vereinbarten Verlängerung des Baurechtes gemäss Ziffer III / 3 hievor, **in das Eigentum der Grundeigentümerin über** und werden zum Bestandteil ihres Grundstückes.

### 1.1.1 Heimfallsentschädigung

Die Grundeigentümerin hat den Bauberechtigten für die heimfallenden Bauwerke eine Entschädigung in der Höhe von 80% des dannzumaligen Verkehrswertes zu leisten.

Als Verkehrswert gilt der Marktwert, den die Gebäude und Anlagen insgesamt (ohne Boden) aufgrund des Ertrags- und Realwertes im normalen Geschäftsverkehr; bezüglich des Realwertes noch unter angemessener Berücksichtigung des Zustandswertes, aufweisen.

Der Ertragswert ist zum Realwert gemäss entsprechender Abstufung der im Zeitpunkt der Berechnung der Heimfallsentschädigung anerkannten Schätzungspraxis nach Nägeli/Hungerbühler („Verkehrswert überbauter Grundstücke > Ermittlung aus Real- und Ertragswert“, ) bzw. deren Nachfolgewerke im Rahmen der dannzumaligen prozentualen Abweichung des Realwertes zum Ertragswert zu gewichten.

Als Ertragswert gilt der aufgrund des Mietertrages ermittelte Wert eines Gebäudes mit Anlagen. Er ergibt sich aus der Division des Bruttoertrages (= der tatsächlich realisierbare Nettomietertag = Mietzins für die Gebäude und Anlagen [infolge Heimfall selbstredend ohne Baurechtszins], ohne Kosten der Beheizung, Warmwasserbereitung und weiteren Separatvergütungen) durch einen angemessenen Kapitalisierungsfaktor.

Als Realwert gilt der geschätzte dannzumalige Sachwert von Gebäuden und Anlagen als Summe aus Bauwert (= technischer Wert von Gebäuden und Anlagen, meistens aus dem umbauten Raum und einem angenommenen m<sup>3</sup>-Preis errechnet, vermindert um allfällige Altersentwertung) und Baunebenkosten (= Kosten der Umgebungsarbeiten, Werkleitungen, Gebühren sowie Finanzierungskosten). Er kann von den effektiv aufgewendeten Summen (= Anlagewert) abweichen.

Als Zustandswert gilt der Sachwert von durch Alter oder andere Ursachen (weitere Verwendungsmöglichkeiten, zeitgemässe Ausgestaltung sowie die architektonische und bauliche Gesamtkonzeption) nicht mehr neuwertigen Gebäuden und Anlagen.

### 1.1.2 Spezialfall

Wenn die Verlängerung des Baurechts aus irgendwelchen Gründen ausschliesslich von den Bauberechtigten bzw. deren Rechtsnachfolgern verweigert wird, soll die Heimfallsentschädigung in der Regel 80% des Ertragswertes (gemäss Ziffer 1.1.1 hievor) nicht überschreiten; liegt die so berechnete Heimfallsentschädigung über der gemäss Ziffer 1.1.1 hievor berechneten Entschädigung, so ist in jedem Fall nur die Entschädigung nach Ziffer 1.1.1 hievor geschuldet.

- 1.2 Erfordern die Verhältnisse beim Heimfall zufolge einer neuen Planung oder einer neuen Ueberbauung den **Abbruch der heimfallenden Gebäude**, so ist diesem Umstand bei der Berechnung des Marktwertes gemäss Ziffer 1.1.1 hievor bzw. des Ertragswertes gemäss Ziffer 1.1.2 hievor vollumfänglich durch entsprechende effektive Kosten-Abzüge vom Marktwert bzw. Ertragswert Rechnung zu tragen.

- 1.3 Können sich die Parteien über die Heimfallentschädigung nicht einigen, so entscheidet darüber das hienach vertraglich vorgesehene **Schiedsgericht** endgültig.
- 1.4 Die von den gesetzlichen Bestimmungen abweichenden Vereinbarungen sind gestützt auf Art. 779 e ZGB auf den Grundstücken Nrn. .... & ..... (*Bodenparzelle und Baurecht*) **vorzumerken**. Im übrigen wird auf die gesetzlichen Bestimmungen über die Folgen beim Ablauf der Baurechtsdauer verwiesen (Art. 779 c bis 779 e ZGB).

## 2. Vorzeitiger Heimfall

Wenn die Bauberechtigten in grober Weise ihr dingliches Recht überschreiten oder die auf diesem Vertrag beruhenden Verpflichtungen verletzen, kann die Grundeigentümerin gemäss Art. 779 f bis 779 h ZGB den vorzeitigen Heimfall herbeiführen. Bei schuldhaftem Verhalten der Bauberechtigten bleiben allfällige Schadenersatzforderungen der Grundeigentümerin in allen Fällen vorbehalten, auch wenn das Heimfallsrecht nicht geltend gemacht wird.

3. Bewohnen die Bauberechtigten **Teile der Gebäude und Anlagen** des Baurechts, haben sie diese bei Erlöschen des Baurechts grundsätzlich **unverzüglich zu verlassen** (auch wenn die Frage einer allfälligen Heimfallentschädigung noch nicht entschieden ist). Vorbehalten bleibt der Abschluss eines Mietvertrages.

## VII. Verhältnis gegenüber Dritten

1. **Die Bauberechtigten übernehmen** in Vertretung der Grundeigentümerin **alle** mit der Erstellung, Benützung und Bewirtschaftung der in ihrem Eigentum befindlichen Bauten und Anlagen zusammenhängenden **Ansprüche Dritter** irgendwelcher Art. Insbesondere haben sie für die Grundeigentümerin gemäss den Bestimmungen der bernischen Zivilprozessordnung über die Streitverkündung und Intervention sämtliche allfälligen Prozesse über derartige Ansprüche auf ihr Risiko und ihre Kosten durchzuführen und, sofern solche Ansprüche gegen die Grundeigentümerin ganz oder teilweise gutgeheissen werden, alle diesbezüglichen Folgen zu tragen, damit die Grundeigentümerin während der Vertragsdauer durch solche Prozesse in keiner Weise beschwert wird. Die Bauberechtigten haben sämtliche Prozesse, Administrativverfahren und dergleichen, die gegen sie angehoben werden oder die sie selber anheben und die das Baurecht betreffen, der Grundeigentümerin anzuzeigen, damit diese gegebenenfalls intervenieren kann.

## VIII. Weitere Vertragsbestimmungen

### 1. Gewährleistung

Die Gewährleistungspflicht der Grundeigentümerin für rechtliche und körperliche Mängel des Vertragsgegenstandes wird, soweit gesetzlich zulässig, aufgehoben. Vorbehalten bleiben alle im vorliegenden Vertrag enthaltenen oder sonst den Bauberechtigten schriftlich abgegebenen Zusicherungen der Grundeigentümerin.

## 2. **Steuern und Abgaben**

Die Steuern und Abgaben für das Baurecht und aller darauf stehender Gebäude gehen zulasten der Bauberechtigten.

Zulasten der Grundeigentümerin geht einzig die Liegenschaftssteuer für die baurechtsbelastete Liegenschaft.

Zulasten der Bauberechtigten gehen ferner alle übrigen auf dem baurechtsbelasteten Grund und Boden sowie auf den Gebäuden haftenden öffentlich-rechtlichen und die einem Liegenschaftseigentümer nach Obligationenrecht und Zivilgesetzbuch anfallenden privat-rechtlichen Verpflichtungen.

## 3. **Neues Recht**

Falls während der Dauer dieses Baurechtsvertrages die gesetzlichen Bestimmungen über das Baurecht eine Aenderung erfahren sollten, so ist dieser Vertrag sinngemäss den neuen Bestimmungen anzupassen.

## 4. **Steuerrechtliche Folgen**

Der Notar hat die Parteien auf die steuerrechtlichen Folgen dieses Vertrages aufmerksam gemacht.

### 4. Variante > mit Einräumung Baurecht werden Gebäude übertragen

*Der Notar hat die Parteien auf die steuerrechtlichen Folgen dieses Vertrages, insbesondere die Handänderungssteuern sowie auf die Dumont-Praxis, aufmerksam gemacht.*

## IX. Auslegungsregel

Wenn immer möglich, ist jede Bestimmung dieses Vertrages so auszulegen, dass sie unter dem anwendbaren Recht gültig und durchsetzbar ist. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages nicht vollstreckbar oder ungültig sein, so fällt sie nur im Ausmass ihrer Unvollstreckbarkeit oder Ungültigkeit dahin und ist im übrigen durch eine gültige und vollstreckbare Bestimmung zu ersetzen, die eine gutgläubige Partei als ausreichenden wirtschaftlichen Ersatz für die ungültige und unvollstreckbare Bestimmung ansehen würde. Die übrigen Bestimmungen dieses Vertrages bleiben unter allen Umständen bindend und in Kraft.

## X. Schiedsgericht

Sofern über die Auslegung oder über einzelne Bestimmungen dieses Vertrages (Heimfallentschädigung, Anpassung des Baurechtszinses etc.) zwischen den Parteien Streitigkeiten entstehen sollten, entscheidet endgültig ein Dreier-Schiedsgericht mit Sitz in Huttwil.

Jede Partei ernennt einen Schiedsrichter, welcher fachkundig sein muss; diese bezeichnen gemeinsam einen weiteren Schiedsrichter als Obmann, welcher Jurist sein muss.

Das Schiedsgericht bestimmt das Verfahren selbst, mit Ausnahme, dass ein Schriftenwechsel stattzufinden hat und dass die Urteilsberatungen geheim zu erfolgen haben.

Im übrigen kommen die Bestimmungen der bernischen Zivilprozessordnung und des Konkordates über die Schiedsgerichtsbarkeit vom 27. März 1969 zur Anwendung.

## XI. Schlussbestimmungen

1. Die Bauberechtigten tragen sämtliche **Kosten**, die mit dem Abschluss und Vollzug dieses Vertrages (Geometer, Notar, Handänderungs- und Pfandrechtssteuern und Grundbuchamt) entstehen.

Dasselbe gilt für allfällige Kosten späterer Anpassungen dieses Baurechtsvertrages (z.B. Erhöhung des Sicherungspfandrechtes, Erneuerung des Baurechtes etc.).

2. Die Parteien erteilen ihre **Einwilligung** zur grundbuchlichen Behandlung dieses Vertrages.

3. Dieser Vertrag ist zuhanden des Grundbuchamtes Trachselwald und der Parteien dreifach **auszufertigen**.

Die Errichtung der Grundpfandverschreibung (Sicherheitshypothek) ist auf der Parteiausfertigung der Grundeigentümerin zu bescheinigen.

4. Zur Rechtsgültigkeit dieses Vertrages bleibt die **Genehmigung** seitens des zuständigen Organs der Herdgemeinde Huttwil vorbehalten.

Vorstehende Urkunde wird durch den Notar den ihm persönlich bekannten und handlungsfähigen Urkundsparteien vorgelesen, worauf die Parteien die Urschrift gemeinsam mit dem Notar unterzeichnen.

Beurkundet ohne Unterbrechung und in Anwesenheit aller Mitwirkenden im Büro des Notars in ....., den .....,

.....

**Die Parteien:**

**Der Notar:**

Herdgemeinde Huttwil

Der Präsident:

Die Sekretärin: