

BAURECHT INDUSTRIE

Urschrift Nr. _____.

Baurechtsvertrag

....., Notar des Kantons Bern, eingetragen im Notariatsregister des Kantons Bern, mit Büro in

beurkundet:

Die

Herdgemeinde Huttwil

hier vertreten durch den Präsidenten, Herrn Rolf Flückiger, von und in Huttwil, sowie die Sekretärin, Frau Christine Jordi-Leuenberger, von Huttwil, in Dürrenroth

- Grundeigentümerin -

und

Die Firma

..... **AG**

Aktiengesellschaft mit Sitz in, handelnd durch den einzelzeichnungsberechtigten Verwaltungsratspräsidenten, Herrn A.B., von, in

- Bauberechtigte -

erklären:

I. Liegenschaftsbeschreibung

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

Huttwil-Grundbuchblatt Nr.

...

Erwerbstitel

...

**Dienstbarkeiten und Grundlasten,
Grundpfandrechte, Vor- und Anmerkungen**

Keine

Diese Liegenschaftsbeschreibung ergibt sich bei antragsgemässer Behandlung der Vorgangs-Mutation/en Nr/n. 954/20../.. Allfällige Aenderungen haben keinen Einfluss auf die Gültigkeit des vorliegenden Vertrages als Solchen. Sollte die hievor aufgeführte Liegenschaftsbeschreibung infolge dieser Tatsache abgeändert werden müssen, so verpflichten sich die Parteien zur Unterzeichnung eines allfällig notwendigen Nachtrages.

II. Einräumung eines Baurechts

1. **Baurecht**

Die Herdgemeinde Huttwil räumt der Bauberechtigten an ihrem Grundstück

Huttwil-Grundbuchblatt Nr.

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

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

Die genaue Abgrenzung des Baurechts ist aus den Messakten des Grundbuchgeometerbüros Grunder Ingenieure AG in Burgdorf vom20.. ersichtlich (Messurkunde zur Planänderung Nr. 954/20../.. 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. 1** mit dieser Urschrift aufbewahrt.

2. Umfang des Baurechtes

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

2.2 Die Bauberechtigte ist 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 im Rahmen der Gebäudeanschlüsse) 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).

Hat die Bauberechtigte innerhalb von einem Jahr ein der vorgesehenen Nutzung entsprechendes **Baugesuch** eingereicht und aus Gründen, die sie nicht zu vertreten hat, 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 Bauberechtigte alles ihr Zumutbare für die rechtzeitige Verwirklichung vorgekehrt hat.

Die Bauberechtigte hat bei Neubauten der Grundeigentümerin zusammen mit dem Baugesuch einen **Finanzierungsausweis** für die geplanten Arbeiten vorzulegen. Sie verpflichtet sich, dafür zu sorgen, dass das Baurecht während der ersten 10 Jahre seiner Dauer nie höher als bis zu 80% der Anlagekosten mit Grundpfandrechten oder anderen wertvermindernden Auflagen (Dienstbarkeiten, Grundlasten usw.) belastet wird, es sei denn, dies sei ihr 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 allfällig mögliche Begründung von Stockwerkeigentum bedürfen der Zustimmung der Herdgemeinde Huttwil, die hierfür Bedingungen aufstellen kann.

2.5 Zahlungen aus allfälligen **Lastenausgleichsbegehren** trägt die Bauberechtigte.

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

Die Bauberechtigte verpflichtet 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 Huttwil / 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 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 je zulasten der Bauberechtigten. Die Herdgemeinde Huttwil ist über den Beginn der Aushubarbeiten mindestens zwei Monate im voraus in Kenntnis zu setzen. Die Herdgemeinde Huttwil entschädigt den Bauberechtigten einzig allfällige Mehrkosten jener Wegtransportkosten (einzig für die Fälle, bei welchen der Ablade-Ort der Herdgemeinde Huttwil distanzmässig ab Baustelle der Bauberechtigten entsprechend entfernt liegen sollte als die Deponie der

Bauberechtigten) 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, ebenfalls unter Abrechnung einzig allfälliger Mehrkosten.

2.6.5 Betreffend **Strassenbeitragspflicht** sowie **Kanalisations-, Wasser- und allfällig weiterer Anschluss-, Einkaufs- und Benützungsgebühren** (jeweils separat und zusätzlich zulasten der Bauberechtigten) gelten die Bestimmungen der kantonalen und kommunalen Vorschriften.

2.6.6 Die Bauberechtigte ist (allenfalls auch gemäss allfälligen weiteren, separaten Erschliessungsvereinbarungen) verpflichtet, sich in die von der Herdgemeinde Huttwil gemäss jeweiligem Baufortschritt vorzeitig vorschussmässig einstweilen auf Kosten der Herdgemeinde Huttwil zu erstellenden notwendigen **Detailerschliessungsanlagen** (insbesondere Verkehrsflächen, allfälligen Stützbauten, Kanalisationen sowie Werkleitungen für Wasser, Abwasser, Elektro und Medien) anteilmässig einzukaufen.

Die Bauberechtigte hat somit zuhanden der Herdgemeinde Huttwil im Rahmen dieser **vorgängigen Erschliessungspflicht** seitens der Herdgemeinde Huttwil auf die von dieser zu bezeichnende/n Zahlstelle/n binnen 10 Tagen ab Verkündung dieses Vertrages ohne weiteres einen Pauschalanteil von Fr.- / m² Baurechtsfläche einerseits zur Abgeltung des Landanteils jener Erschliessungsbauten und andererseits an jene Erschliessungskosten per Saldo aller diesbezüglichen Kosten zu leisten; ergebend für m² des Baurechts Huttwil / somit pauschal Fr.- (Franken).

Bei Verzug gelten ohne weitere Mahnung die gesetzlichen Verzugsfolgen.

Dieser Vertrag wird jedenfalls erst beim Grundbuchamt Emmental-Oberaargau angemeldet, wenn der binnen 10 Tagen ab Zahlungstermin zu leistende Pauschalanteil an die Erschliessungskosten zuzüglich allfälliger Verzugszinsen vollständig geleistet worden ist. Mit Abgabe dieses Vertrages beim Grundbuchamt Emmental-Oberaargau gilt dieser Vorbehalt als erfüllt.

Die diesbezüglichen allfälligen Handänderungssteuern auf jener Erschliessungspauschale gehen dabei zulasten der Bauberechtigten.

Auf die Führung von Bau-Treuhandkonti sowie auf das Vorlegen von diesbezüglichen Erschliessungs-Bauabrechnungen wird seitens der Bauberechtigten infolge Pauschalität verzichtet. Es wird seitens der Bauberechtigten zur Kenntnis genommen, dass die Verkehrsfläche im Grundbuch als eigene Strassen-Parzelle geführt und nach Fertigstellung der Bauarbeiten von der Herdgemeinde Huttwil voraussichtlich an die Einwohnergemeinde Huttwil unentgeltlich zu Eigentum und Unterhalt abgetreten werden wird.

Die Kosten der Gebäudeanschlüsse von den Hauptsträngen in der Verkehrsfläche hinweg bis zu den auf dem Vertragsobjekt zur Erstellung gelangenden Gebäuden und Anlagen sowie die Geometerkosten der Aufnahme jener Bauten im Vermessungswerk gehen jeweils separat und zusätzlich zulasten der Bauberechtigten.

2.7 Projektmutation

Die Parteien nehmen zur Kenntnis, dass die Parzellierung des eingangs genannten Vertragsobjektes sowie die vorliegende Mutation je aufgrund einer Projektmutation erfolgte bzw. erfolgt. Nach Abschluss der Bauarbeiten müssen noch die Grenzpunkte abgesteckt und gesichert werden.

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 allfällige Flächendifferenzen der Bodenparzelle entsprechend Auswirkungen auf den Baurechtszins haben würden.

Die Bauberechtigte bevollmächtigt die Herdgemeinde Huttwil zur allfälligen Unterzeichnung der entsprechenden Urkunden und Pläne bezüglich der Bodenparzellen. Diese Vollmacht ist übertragbar. Vorbehalten bleibt die entsprechende Abänderung des vorliegenden Baurechtsvertrages.

Die diesbezüglichen Kosten gehen zulasten der Grundeigentümerin, können jedoch anteilmässig auf die Bauberechtigte überwält werden, wenn durch deren Verhalten allfällige Zweitmutationen erforderlich werden.

- 2.8 Der Bauberechtigten werden die gesetzlichen **Eigentumsbeschränkungen** gemäss Art. 667 ff ZGB sowie allfällige **Dienstbarkeiten** in Rechten zur Ausübung übertragen und in Pflichten zur Einhaltung überbunden.

Die Bauberechtigte nimmt zur Kenntnis, dass bei Vertragsabschluss keine Dienstbarkeiten auf der baurechtsbelasteten Liegenschaft aufgeführt sind.

Die Bauberechtigte nimmt 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 darf die Bauberechtigte ohne Zustimmung der Grundeigentümerin keine baupolizeilichen Zugeständnisse machen.

- 2.9 Die Bauberechtigte ist 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, Leitungen 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.

- 2.10 Auf den jeweiligen Baurechten 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 Beginn der Aushubarbeiten auf dem Baurecht. An diesem Tag gehen **Nutzen und Gefahr** am Baurecht auf die Bauberechtigte über.

3. **Verlängerung**

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

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 dieses Baurecht am 31. Dezember 20..; vorbehalten bleibt die Weiterführung als Eigentümerdienstbarkeit.

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 sowie aus den diesbezüglichen allfälligen separaten Erschliessungsvereinbarungen (Ziffer II-2.6.6 hievor) dem jeweiligen Rechtsnachfolger mit der Pflicht zur Weiterübertragung zu überbinden. Der/die Veräusserer haftet/haften 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 Baurechts zu **Stockwerkeigentum** hat die Bauberechtigte, soweit ihr dies nicht ausdrücklich im Rahmen der Abmachungen gemäss Abschnitt II hievor generell gestattet wurde, vorgängig die schriftliche Zustimmung der Grundeigentümerin einzuholen.

5. **Gesetzliches Vorkaufsrecht**

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

6. **Limitiertes vertragliches Vorkaufsrecht**

Neben dem gesetzlichen Vorkaufsrecht wird der Grundeigentümerin am Baurecht mit den daraufstehenden Gebäulichkeiten für die ersten zehn Jahre ab

Einräumung des Baurechts ein vertragliches Vorkaufsrecht eingeräumt, und zwar zu den ausgewiesenen Gestehungs- und Finanzierungskosten bis zur ersten Bezugsbereitschaft des/der entsprechenden 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 entsprechend massgeblichen Wert nicht einig werden können, wird dieser durch ein hienach genanntes Schiedsgericht festgesetzt. Für die Geltendmachung des Vorkaufsrechtes wird der Grundeigentümerin die gesetzliche Frist eingeräumt.

Dieses 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. 3.15 pro m², ergebend für m² einen Betrag von Fr. (in Worten: Franken).

2. Zahlungsfristen

Die Zahlung des Baurechtszinses ist vorschüssig auf den 01. Januar jeden Jahres für das ganze Kalenderjahr zu leisten; erstmals für das entsprechende laufende Jahr in obligatorischer Absprache ohne weiteres marchzählig vorschüssig per jeweiligem 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. Althypothenken der Berner Kantonalbank AG für Industriebauten, mindestens jedoch 6%.

3. Anpassung des Baurechtszinses → Indexierung

Unter Vorbehalt von Ziffer 5 hienach wird der Baurechtszins gemäss Ziffer 1 hievor 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 01.01.20.. 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 gemäss Ziffer 1 hievor basiert auf dem für den Monat vor Uebergang von Nutzen und Gefahr des Baurechts 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 Uebergang von Nutzen und Gefahr 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 Indextdifferenz sind je 4/5 oder 80% für die Anpassung des entsprechenden Baurechtszinses zu berücksichtigen.

Dies ergibt somit nachfolgende Anpassungsformel:

$$n \text{ BZ} = \frac{a \text{ BZ} \times \left[\frac{(n \text{ I} - a \text{ I}) \times 80}{100} \right] + a \text{ I}}{a \text{ I}}$$

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

4. Wenn **keine Einigung** über die Anpassung des Baurechtszinses zustande kommt, entscheidet das hienach genannte Schiedsgericht.
5. Die **Minimalentschädigung** beträgt in jedem Fall Fr. 1.50 pro m², unter welche der in einem späteren Zeitpunkt angepasste, jeweilige jährliche Baurechtszins nicht sinken darf.
6. **Sicherungspfand**

Zur Sicherstellung des Baurechtszinses ist zugunsten der Herdgemeinde Huttwil eine Grundpfandverschreibung im Rahmen eines dreifachen Jahreszinses von Fr. (Franken) im konkurrenzfreien 1. Rang auf dem Baurecht Huttwil / zu errichten, mit einem um 4 %-Punkte über dem jeweiligen Zinssatz für I. Althypotheken der Berner Kantonalbank AG für Industriebauten liegenden Maximalzinsfuss, mindestens jedoch 9%.

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, hat die Bauberechtigte 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 Heimfallsentschädigung

1.1.1 Grundsatz

Die Grundeigentümerin hat der 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 hierbei mit 2/3, der Realwert mit 1/3 zu gewichten.

Als Ertragswert gilt der aufgrund des Mietertrages ermittelte Wert eines Gebäudes mit Anlagen. Er ergibt sich aus der Division des Bruttoertrages (= der binnen 5 Jahren seit Heimfall tatsächlich realisierbare Jahresnettomiettertrag = 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 m³-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 der Bauberechtigten bzw. deren Rechtsnachfolgern verweigert wird, soll die Heimfallsentschädigung in der Regel 60% des dannzumaligen Verkehrswertes gemäss Ziffer 1.1.1 hievon nicht überschreiten.

- 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 vollumfänglich durch entsprechende effektive Kosten-Abzüge vom Marktwert Rechnung zu tragen.
- 1.3 Können sich die Parteien über die Heimfallsentschädigung nicht einigen, so entscheidet darüber das hienach vertraglich vorgesehene **Schiedsgericht**.
- 1.4 Die von den gesetzlichen Bestimmungen abweichenden Vereinbarungen sind gestützt auf Art. 779b Abs. 2 ZGB auf den Grundstücken Nrn. & **vorzumerken**. Im übrigen wird auf die gesetzlichen Bestimmungen über die Folgen beim Ablauf der Baurechtsdauer verwiesen (Art. 779c bis 779d ZGB).

2. Vorzeitiger Heimfall

Wenn die Bauberechtigte in grober Weise ihr dingliches Recht überschreitet oder die auf diesem Vertrag beruhenden Verpflichtungen verletzt, 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. Bei Erlöschen des Baurechtes hat die Bauberechtigte das **Baurechtsareal unverzüglich zu verlassen**, auch wenn die Frage einer allfälligen Entschädigung noch nicht entschieden ist. Vorbehalten bleibt der Abschluss eines Mietvertrages.

VII. Verhältnis gegenüber Dritten

Die Bauberechtigte übernimmt in Vertretung der Grundeigentümerin **alle** mit der Erstellung, Benützung und Bewirtschaftung der entsprechend in ihrem Eigentum befindlichen Bauten und Anlagen zusammenhängenden **Ansprüche Dritter** irgendwelcher Art.

Insbesondere hat sie für die Grundeigentümerin gemäss den Bestimmungen der schweizerischen 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 jeweiligen Vertragsdauer durch solche Prozesse in keiner Weise beschwert wird. Die jeweilige Bauberechtigte hat sämtliche Prozesse, Administrativverfahren und dergleichen, die gegen sie angehoben werden oder die sie selber anhebt und die das entsprechende 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 der 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.

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, werden diese durch ein Dreier-Schiedsgericht mit Sitz in Huttwil entschieden.

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

Im übrigen kommen die Bestimmungen der schweizerischen Zivilprozessordnung zur Anwendung.

XI. Schlussbestimmungen

1. **Kosten**

Die Bauberechtigte trägt sämtliche **Kosten**, die mit dem Abschluss und Vollzug dieses Vertrages (Handänderungssteuern, Grundbuchamt, Notar) entstehen.

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

Die Herdgemeinde Huttwil behält sich das Recht vor, die Geometerkosten der vorgängigen Parzellierung sowie der vorliegenden Baurechtserrichtung auf die Bauberechtigte zu überwälzen.

2. **Einwilligung**

Die Parteien erteilen ihre Einwilligung zur Vornahme der sich aus diesem Vertrag ergebenden Eintragungen und Änderungen im Grundbuch.

3. **Ermächtigung**

Der Notar wird ermächtigt, allfällig notwendige formelle Änderungen an diesem Vertrag von sich aus anzubringen.

4. **Ausfertigungen**

Dieser Vertrag ist für das Grundbuchamt Emmental-Oberaargau und die Parteien dreifach auszufertigen.

5. **Betriebsstätte**

Die Parteien erklären bezüglich der Lex Friedrich / Lex Koller, dass das Vertragsobjekt der Bauberechtigten ausschliesslich als **Betriebsstätte zur Ausübung ihrer wirtschaftlichen Tätigkeit** dient.

Das nicht überbaute Land bildet einen untergeordneten und betrieblich notwendigen Bestandteil der Betriebsstätte (notwendige Parkplätze und andere Umgebungsinstallationen) und dient nach Aussagen der Parteien ausdrücklich nicht dem Horten von Landreserven und es liegt damit keine verbotene Kapitalanlage vor.

6. Genehmigung

Zur Rechtsgültigkeit dieses Vertrages bleibt die Genehmigung seitens des zuständigen Organs der Gesuchstellerin vorbehalten. Mit Anbringung des Genehmigungsstempels auf der Grundbuchausfertigung dieses Vertrages gilt dieser Vertrag als vollumfänglich rechtskräftig genehmigt.

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:

Herdgemeinde Huttwil
Der Präsident: Die Sekretärin:

Der Notar:

Die Bauberechtigte

..... AG