

Urschrift Nr.

## Vorvertrag zum Abschluss eines Baurechtsvertrages

**Melchior Schläppi**

Notar des Kantons Bern mit Büros in Brienz und Interlaken,  
eingetragen im Notariatsregister des Kantons Bern

**beurkundet:**

Die **Einwohnergemeinde Unterseen**, handelnd durch den Gemeinderat, hier vertreten durch **xxx**, Gemeindepräsident, und Peter Beuggert, Gemeindegeschreiber

**– Landeigentümerin –**

und

Das **zentrum mittengraben**, UID: CHE-102.550.743, Verein mit Sitz in Interlaken, handelnd durch Ernst Meier, von Zürich, in Hondrich, Präsident des Vorstands mit Kollektivunterschrift zu zweien und David Sieger, von Zürich, in Bern, mit Kollektivunterschrift zu zweien,

**– Baurechtsnehmerin / Bauherrin –**

**erklären:**

## **I. Vorbericht**

Der Verein «zentrum mittengraben» (zemi) benötigt Bauland zur Errichtung eines Schulgebäudes für Kinder mit Beeinträchtigungen aus dem Raum Oberland Ost. Die Einwohnergemeinde Unterseen ist Eigentümerin des Grundstücks Unterseen-Grundbuchblatt Nr. 1522. Die Parzelle liegt in einer Zone für öffentliche Nutzung und erweist sich als geeigneter Standort für die Erstellung des geplanten Schulgebäudes.

Geplant ist ein Tagesschulgebäude für elf Klassen mit Klassenzimmern, Gruppenräumen, Küche, Speisesaal, Tiefgarage etc. Der Bezug ist im Jahr 2028 vorgesehen.

Zur Realisierung des Schulhausbauprojektes ist das zemi berechtigt, die Planung und Ausführung des Projekts an einen geeigneten Investor zu delegieren. Die Gemeinde stellt hierfür eine Teilfläche der Parzelle Unterseen-Grundbuchblatt Nr. 1522 mit einem Halt von ca. 6'000 m<sup>2</sup> zur Verfügung. An dieser Fläche ist ein Baurecht zu begründen. Der vorgenannte Investor wird das selbstständige und dauernde Baurechtsgrundstück erwerben, das Schulgebäude erstellen und danach dem zemi langfristig vermieten, um Kinder mit Beeinträchtigungen zu betreuen. In den Räumen des neuen Schulgebäudes sollen für die Gemeinde optional ebenfalls künftig die Kinder der Tagesschule Unterseen gepflegt werden.

Mit dem vorliegenden Vertrag wollen die Parteien sicherstellen, dass nach der Planungsphase ein entsprechender Baurechtsvertrag abgeschlossen wird. Hierfür muss aber u.a. die Baubewilligung vorliegen.

Gemäss Reglement Generalermächtigung für Rechtsgeschäfte über Eigentum an Liegenschaften des Finanzvermögens vom 24. März 2003, muss dem Gemeinderat von Unterseen zudem durch die Gemeindeversammlung die Verfügungskompetenz über das Grundstück Unterseen-Grundbuchblatt Nr. 1522 eingeräumt werden.

Die wesentlichen Eckpunkte des künftigen Baurechtsvertrag werden mit dem vorliegenden Vorvertrag bereits verbindlich festgelegt. Gemäss Art. 216 Abs. 1 OR i.V.m Art. 22 OR bedarf der vorliegende Vorvertrag der öffentlichen Beurkundung.

## **II. Vertragsobjekt**

Die Einwohnergemeinde Unterseen ist Eigentümerin von folgendem Grundstück:

## Unterseen-Grundbuchblatt Nr. 1522

---

### Grundstückbeschreibung

Gemeinde	593 Unterseen
Grundstück-Nr	1522
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH750646243532
Fläche	12'790 m <sup>2</sup> , AV93
Plan-Nr.	4545
Lagebezeichnung	Unterseen
Bodenbedeckung	Lauener Übrige befestigte Fläche, 123 m <sup>2</sup> Acker, Wiese, Weide, 12'608 m <sup>2</sup> Gartenanlage, 59 m <sup>2</sup>
Gebäude / Bauten	Keine
Bemerkungen AV	
Bemerkungen Grundbuch	

---

### Dominierte Grundstücke

Keine

---

### Amtliche Bewertung

* Amtlicher Wert CHF 5'600	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr 2020
* mit Ertragswertkomponenten		

---

### Eigentum

Alleineigentum Einwohnergemeinde Unterseen	06.10.1976 011-1976/3435/0 Baulandumlegung
---	---

---

### Anmerkungen

Keine

---

### Dienstbarkeiten

01.04.1912 011-Unter- seen 57	(L) Allgemeines Fusswegrecht 2000/005287 z.G. Einwohnergemeinde Unterseen	ID.011-
26.02.2021 036- 2021/872/0	(L) Durchleitungsrecht für Fernwärmeleitungen ID.036-2021/000620 z.G. AVARI AG, Wilderswil (UID: CHE- 103.620.085)	

---

### Grundlasten

Keine

---

### Vormerkungen

Keine

---

### Pfandrechte

Keine

---

## III. Vereinbarung / Vorvertrag

### 1. Begründung eines Baurechts

Die Parteien bzw. deren Rechtsnachfolger verpflichten sich im Sinne eines Vorvertrages gemäss Art. 22 OR, nach Erfüllung der in Ziffer III/5 hiernach aufgeführten Bedingungen einen Baurechtsvertrag abzuschliessen, in

welchem die Einwohnergemeinde Unterseen dem in Ziffer I genannten Investor an einer Fläche von ca. 6'000 m<sup>2</sup> ein selbstständiges und dauerndes Baurecht gemäss den Art. 675 und 779 ff. ZGB einräumt.

## **2. Umfang und Inhalt des Baurechts**

Das Baurecht umfasst eine Fläche von ca. 6'000 m<sup>2</sup>, die auf der westlichen Hälfte des Grundstücks Unterseen-Grundbuchblatt Nr. 1522 liegt. Die vorgesehene Fläche und das Bauprojekt sind im Plan «Setzung Variante 9», der Schär Buri Architekten vom 16. September 2024 eingezeichnet. Der Plan bildet Bestandteil dieses Vertrages. Er wird von den Parteien unterzeichnet und als Beilage 1 mit dieser Urschrift aufbewahrt.

Die definitive Fläche des Baurechts wird beim Abschluss des Baurechtsvertrages gemeinsam durch die Messakten des Nachführungsgeometers festgelegt. Die Parteien nehmen zur Kenntnis, dass zur Eintragung der öffentlich zu beurkundenden Parzellierungsurkunde die definitive Messurkunde des Nachführungsgeometers vorliegen muss und diese insbesondere hinsichtlich der Flächenmasse schlussendlich massgebend ist.

Die Parteien nehmen weiter davon Kenntnis, dass die definitive Fläche des Baurechts von den hier festgelegten 6'000 m<sup>2</sup> um  $\pm$  500 m<sup>2</sup> abweichen kann.

## **3. Bauvorhaben**

Grundlage des Baurechtsvertrags wird das vom zemi bzw. vom beauftragten Investor gemäss Ziffer I ausgearbeitete Projekt für einen neuen Schulstandort gemäss den Projektunterlagen. Das Bauprojekt sieht eine reine Schulnutzung für Kinder mit Beeinträchtigung vor.

Die Einwohnergemeinde Unterseen hat einen Bedarf für Räumlichkeiten zur Verpflegung der Schüler der Tagesschule. Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, einen Saal zu erstellen, wo rund 120 Kinder der Tagesschule verpflegt werden können und die Küche entsprechend auszurüsten. Die vertraglichen Bedingungen der Verpflegung der Tagesschüler regelt die Einwohnergemeinde Unterseen mit dem zemi in einer separaten Vereinbarung.

Die Zustimmung der Einwohnergemeinde Unterseen als Grundeigentümerin bzw. Baurechtsgeberin ist für alle baulichen Massnahmen und Änderungen am Projekt erforderlich. Eine Abänderung des geplanten Nutzungszwecks ist ausgeschlossen.

#### **4. Beginn und Dauer, Übergang von Nutzen und Gefahr**

Das Baurecht entsteht mit dem Grundbucheintrag und dauert für die gesetzliche Maximaldauer von 100 Jahren. Nutzen und Gefahr werden mit dem Grundbucheintrag auf die Bauberechtigte bzw. Baurechtsnehmerin übergehen. Die Einwohnergemeinde Unterseen verpflichtet sich, bei Ablauf der Baurechtsdauer Hand zur Verlängerung des Baurechts zu bieten.

#### **5. Bedingung zum Abschluss der Parzellierungsurkunde**

Die Parteien verpflichten sich zum Abschluss des definitiven Baurechtsvertrags, wenn folgende Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind:

- a) Vorliegen der definitiven Messurkunde des Nachführungsgeometers;
- b) Ermächtigung des Gemeinderats der Einwohnergemeinde Unterseen durch die Stimmberechtigten zum Projekt bzw. zur Abgabe einer Teilfläche des Grundstücks Unterseen-Grundbuchblatt Nr. 1522 im Baurecht.
- c) Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung für das Bauprojekt «Schulgebäude für Kinder mit Beeinträchtigungen»
- d) Geeigneter Nachweis der Baurechtsnehmerin bzw. Bauherrin, dass die Finanzierung des Bauprojektes bis zum Abschluss gesichert ist (Bankgarantien, Finanzierungszusagen, Finanzierungsnachweise etc.).

Die Verurkundung des Baurechtsvertrages zwischen den Parteien hat spätestens 6 Monate nach Erfüllung sämtlicher obgenannter Bedingungen zu erfolgen.

#### **IV. Finanzielle Bestimmungen**

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, der Einwohnergemeinde Unterseen ab dem Zeitpunkt des Übergangs von Nutzen und Gefahr einen jährlichen Baurechtszins zu zahlen.

Dieser Baurechtszins wird aus der Verzinsung des Landwerts berechnet. Die Parteien vereinbaren einen Landwert von CHF xxx (Schweizer Franken xxx) pro Quadratmeter Fläche.

Die Verzinsung basiert auf einem Zinssatz von xxx Prozent pro Jahr. Auf dieser Basis beträgt der jährliche Baurechtszins für eine Baurechtsfläche

von 6'000 m<sup>2</sup> insgesamt CHF xxx (Schweizer Franken xxx). Der jährliche Baurechtszins ist jeweils Anfang Jahr vorschüssig (per 1. Januar) zur Zahlung fällig.

Der Baurechtszins wird an die Teuerung gekoppelt. Der für die Berechnung des Baurechtszinses massgebliche Landwert wird alle fünf Jahre, jeweils per 1. Januar, entsprechend der Veränderung des Landesindex der Konsumentenpreise angepasst. Massgebend für die Anpassung ist der Index für den Monat Juni des vorangegangenen Jahres.

## **V. Weitere Vertragsbestimmungen**

### **1. Planungsermächtigung**

Die zukünftige Baurechtsnehmerin wird bereits unmittelbar nach Beurkundung dieses Vertrags ermächtigt, alle mit der Nutzung des Grundstücks Unterseen-Grundbuchblatt Nr. 1522 im Zusammenhang stehenden Planungshandlungen für das Projekt «Neubau Schulgebäude für Kinder mit Beeinträchtigungen» vorzunehmen und Verfahren einzuleiten, wie Verhandlungen mit den Behörden und Nachbarn zu führen, Bodenproben zu entnehmen, Bauvoranfragen einzureichen, Profilstangen auf dem Baugrund zu stellen, Baugesuche einzureichen und Baugesuchpläne zu unterzeichnen, Bauverfahren und allfällige Baubeschwerdeverfahren zu führen.

Sollten zur Einreichung des Baugesuches der Abschluss von allfälligen Dienstbarkeitsverträgen nötig sein, verpflichtet sich die Einwohnergemeinde Unterseen die entsprechenden Vollmachten der zukünftigen Baurechtsnehmerin zu erteilen.

### **2. Verfügungen über das Grundstück**

Die Einwohnergemeinde Unterseen verpflichtet sich, bis zum Abschluss des Baurechtsvertrages gemäss Ziffer III/1 hievore bzw. bis zum definitiven Dahinfallen der Bedingung gemäss Ziffer V/4 hiernach über das Grundstück Unterseen-Grundbuchblatt Nr. 1522 keine Verfügungen vorzunehmen, die den Abschluss des Baurechtsvertrages tangieren könnten (neue Dienstbarkeiten, Grundlasten oder Vormerkungen oder Grundpfandrechte).

### **3. Überbindungsklausel**

Die vorliegende Vereinbarung ist nur mit Zustimmung der Einwohnergemeinde Unterseen auf Dritte übertragbar. Die Zustimmung kann ohne Entschädigungsfolgen für die Einwohnergemeinde Unterseen verweigert werden, wenn die Rechtsnachfolgerin den Nachweis zur Finanzierung des Bauprojekts gemäss Ziffer III/5/d hievon nicht erbringen kann, die gesetzlichen Bestimmungen nicht einhält oder aufgrund vorangehender Projekte ungeeignet erscheint.

Die Parteien nehmen davon Kenntnis, dass dieser Vorvertrag im Grundbuch nicht vorgemerkt werden kann.

Die Parteien verpflichten sich, sämtliche Bestimmungen dieses Vertrags, allfälligen Rechtsnachfolgern zu überbinden, mit der Verpflichtung zur Weiterübertragung unter Androhung der Schadenersatzfolge im Unterlassungsfalle.

### **4. Dahinfallen der Vereinbarung**

Sollten die Bedingungen zum Bauprojekt «Neubau Schulgebäude für Kinder mit Beeinträchtigten» bis zum 31. Dezember 2030 nicht erfüllt sein, so fällt die vorliegende Vereinbarung zwischen den Parteien vorbehaltlos und entschädigungslos dahin.

Die Einwohnergemeinde Unterseen erklärt sich bereit, über eine allfällige Verlängerung der Gültigkeit des Vorvertrags zu verhandeln, sollte das Projekt durch Baueinsparungen oder fehlende behördliche Zusagen ohne Verschulden der Parteien oder des Investors verzögert werden.

Den Parteien bleibt vorbehalten, die Bedingungen des vorliegenden Vorvertrages – soweit sie die dinglichen Rechte des Baurechts betreffen – in einer öffentlichen Urkunde abzuändern. Die übrigen Bestimmungen sind einfach schriftlich abänderbar.

### **5. Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen**

Der Notar hat die Parteien darauf hingewiesen, dass öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen unabhängig von einer Anmerkung im Grundbuch rechtsgültig bestehen können.

Das Grundstück Unterseen-Grundbuchblatt Nr. 1522 liegt gemäss Art. 56 des Baureglements der Einwohnergemeinde Unterseen in der ZöN «Schulzentrum». Der zukünftigen Baurechtsnehmerin sind die entsprechenden Zonenvorschriften bekannt.

## **VI. Schlussbestimmungen**

### **1. Kosten**

Sämtliche Kosten dieses Vertrages trägt die Einwohnergemeine Unterseen.

Die Kosten für sämtliche weiteren und künftigen Verträge trägt die zukünftige Baurechtsnehmerin.

### **2. Genehmigungsvorbehalt**

Die Vollmachtserteilung an den Gemeinderat durch die Gemeindeversammlung der Einwohnergemeinde Unterseen bleibt vorbehalten.

Wird diese Genehmigung bis zum 30. Juni 2025 nicht rechtskräftig erteilt, gilt der vorliegende Vertrag als vollständig und entschädigungslos aufgehoben.

### **3. Bevollmächtigung**

Der Notar wird bevollmächtigt, alle die zum Vollzug dieses Vertrages notwendigen Akten zu erheben und allfällig im Namen der Vertragsparteien zu unterzeichnen.

### **4. Substitutionsvollmacht**

Sämtliche in dieser Urkunde dem beurkundenden Notar erteilten Vollmachten gelten auch für alle in derselben Bürogemeinschaft mit dem beurkundenden Notar zusammenarbeitenden, im Notariatsregister des Kantons Bern eingetragenen Notarinnen und Notare. Diese Notarinnen und Notare werden zudem auch zur Grundbuchanmeldung dieses Vertrages ermächtigt.

### **5. Ausfertigungen**

Diese Urschrift ist für die Einwohnergemeinde Unterseen und das zentrum mittengraben **zweifach** in Papierform auszufertigen.

Der Notar liest diese Urschrift den ihm persönlich bekannten und handlungsfähigen Urkundsparteien vor. Hierauf unterzeichnet er diese Urkunde zusammen mit den Urkundsparteien.

Beurkundet ohne wesentliche Unterbrechung und in Anwesenheit aller Mitwirkenden Personen im Büro des Notars in Interlaken am **Datum**.

**Datum**

**Einwohnergemeinde Unterseen**

**zentrum mittengraben**

\_\_\_\_\_  
**xxx**, Gemeindepräsident

\_\_\_\_\_  
Ernst Meier

\_\_\_\_\_  
Peter Beuggert, Gemeindeschreiber

\_\_\_\_\_  
David Sieger

**Der Notar**