

Urschrift Nr. _____

Baurechtsvertrag

Stefan Schmutz, Notar des Kantons Bern, mit Büro in Thun, eingetragen im Notariatsregister des Kantons Bern

beurkundet:

Die

Einwohnergemeinde Unterseen,

öffentlich-rechtliche Körperschaft gemäss Gemeindegesetz des Kantons Bern, in Unterseen, Obere Gasse 2, 3800 Unterseen handelnd durch die kollektiv zu zweien zeichnungsberechtigten Personen, Herrn Thomas Wegmann, von _____, in Unterseen (Gemeindepräsident), und Herrn Peter Beuggert, von _____, in _____ (Gemeindeschreiber)

- *Grundeigentümerin* -

und

Die

Investorin [noch zu definieren],

Aktiengesellschaft mit Sitz in _____, CHE- _____, [Adresse Gesellschaft], handelnd durch [Organe Gesellschaft]

- *Bauberechtigte* -

erklären:

I. Grundstückbeschreibung

Die Einwohnergemeinde Unterseen ist Eigentümerin des Grundstücks **Unterseen-Gbbl. Nr. 1522**. Die vollständige Beschreibung dieses Grundstücks lautet wie folgt:

Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH750646243532
Fläche	12'790 m ² , AV93
Plan-Nr.	4545
Lagebezeichnung	Unterseen
	Lauener
Bodenbedeckung	Trottoir, 15 m ²
	Übrige befestigte Fläche, 265 m ²
	Acker, Wiese, Weide, 12'421 m ²
	Gartenanlage, 16 m ²
	Übrige humusierte Fläche, 73 m ²
Gebäude / Bauten	Keine

Amtliche Bewertung

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

Eigentum

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

Dienstbarkeiten

01.04.1912 011-Unterseen 57	(L) Allgemeines Fusswegrecht ID.011-2000/005287 z.G. Einwohnergemeinde Unterseen
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)

Anmerkungen, Grundlasten, Vormerkungen und Pfandrechte

Keine

II. Einräumung eines Baurechts

1. Gegenstand, Inhalt und Dauer des Baurechts

1.1 Einräumung des Baurechts

- 1.1.1 Die Grundeigentümerin räumt der Bauberechtigten an einem Teil ihres Grundstücks Unterseen-Grundbuchblatt Nr. 1522 ein selbständiges und dauerndes Baurecht gemäss Art. 675 und 779 ff. ZGB ein.
- 1.1.2 Dieses Baurecht zu Gunsten der Investorin ist im Grundbuch als Dienstbarkeitslast auf dem Grundstück Unterseen-Gbbl. Nr. 1522 einzutragen, für eine Dauer gemäss Ziff. 1.4 hiernach.
- 1.1.3 Das Baurecht ist als Grundstück in das Grundbuch aufzunehmen. Das Grundbuchamt wird ersucht, dafür das neue **Grundbuchblatt Unterseen-Gbbl. Nr.** zu eröffnen.

1.2 Fläche

Das Baurecht umfasst eine Teilfläche von [ca. 6'000] m² des Grundstücks Unterseen-Gbbl. Nr. 1522, gemäss den Messakten des Nachführungsgeometers Christoph Wyss vom [Datum] (Messurkunde zur Planänderung Nr. mit Situationsplan). Diese werden durch die Parteien genehmigt und bilden integrierenden Bestandteil der vorliegenden Urkunde. Sie werden von den Parteien und dem Notar unterzeichnet. Eine Kopie der Messurkunde wird als Beilage Nr. 1 und ein Exemplar des Situationsplans wird als Beilage Nr. 2 mit dieser Urschrift aufbewahrt.

1.3 Benützung der Baurechtsfläche

- 1.3.1 Die Bauberechtigte ist berechtigt, auf dem Baurechtsgrundstück Unterseen-Gbbl. Nr. ein Schulhaus als Neubau zu erstellen. Jede andere Nutzung der Baurechtsfläche ist ausgeschlossen. Innerhalb dieser Beschränkung des Nutzungszwecks ist sie befugt, im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen (insbesondere der baurechtlichen Grundordnung) Bauwerke wie Bauten, Einrichtungen und Anlagen auf und unter dem Boden zu erstellen, die in ihrem Eigentum stehen. Die Bauberechtigte ist sich bewusst, dass sich das Grundstück in einer Zone für öffentliche Nutzung befindet, welche den hiavor definierten Verwendungszweck vorgibt und zugleich gestattet.
- 1.3.2 Die Bauberechtigte ist befugt und verpflichtet, im Rahmen der gesetzlichen und hier stipulierten vertraglichen Bestimmungen sowie unter Beachtung der baupolizeilichen Vorschriften mit der Planung des Neubaus zu beginnen, um innert nützlicher Frist, d.h. bis [Datum] bei den zuständigen Behörden ein darauf basierendes ordentliches Baugesuch einzureichen. Ferner ist sie verpflichtet, den Neubau nach rechtskräftig erteilter Baubewilligung ohne wesentliche Verzögerungen zu realisieren.
- 1.3.3 Die Erstellung der Bauten und Anlagen (konkretes Bauprojekt) sowie die Vornahme wesentlicher baulicher Änderungen bedürfen während der gesamten Baurechtsdauer vorgängig der schriftlichen Zustimmung der Grundeigentümerin.
- 1.3.4 Die Bauberechtigte verpflichtet sich im Sinne eines echten Vertrages zu Gunsten Dritter gemäss Art. 112 Abs. 2 OR, diesen Neubau initial an die Sozialinstitution Zentrum Mittengraben zu vermieten.
- 1.3.5 Die Bauberechtigte ist verpflichtet, die in ihrem Eigentum stehenden Bauwerke sowie das mit dem Baurecht belastete, nicht überbaute Terrain während der ganzen Dauer des Baurechts gut zu unterhalten, d.h. insbesondere auch Erdverunreinigungen zu

vermeiden. Die Grundeigentümerin ist berechtigt, die betreffenden Bauwerke zu Kontrollzwecken zu betreten, sofern Anzeichen bestehen, dass die Bauberechtigte ihren Unterhaltspflichten nicht nachkommt.

1.4 Beginn und Dauer

1.4.1 Das Baurecht entsteht mit dem Grundbucheintrag. Es dauert bis zum 31. Dezember 2105.

1.4.2 10 Jahre vor Ablauf der Baurechtsdauer treten die Parteien in Verhandlungen über eine Verlängerung des Baurechts. Kommt eine Verlängerung vor Ablauf nicht zustande, geht das Baurecht nach Ablauf der vereinbarten Dauer unter (ZGB Art. 779 c).

2. Baurechtszins

2.1 Zinspflicht und Höhe des Baurechtszinses

Die Bauberechtigte ist verpflichtet, der Grundeigentümerin einen Baurechtszins zu bezahlen. Dieser Baurechtszins beträgt

CHF 75'000.—

(fünfundsiebzigtausend Schweizer Franken) pro Jahr. [Betrag ist anzupassen an definitive vermasste Fläche] Die nachfolgenden Bestimmungen bleiben vorbehalten.

2.2 Anpassung des Baurechtszinses

2.2.1 Grundlage für die Festsetzung des Baurechtszinses gemäss Ziff. 2.1 hiervor ist ein Wert des unüberbauten Grundstücks von CHF 416.65 pro Quadratmeter, welcher zu 3 % zu verzinsen ist. Der Landwert wird während der gesamten Dauer des Baurechts ausschliesslich gemäss dem Landesindex der Konsumentenpreise der Teuerung angepasst (vgl. Ziff. 2.2.2 hiernach). Der Zinssatz ist während der gesamten Dauer des Baurechts unveränderlich.

2.2.2 Der Landwert basiert auf dem Landesindex der Konsumentenpreise, Stand von Punkten (Basis 2020 = 100 Punkte). Er wird erstmals am 01. Januar [Jahr] und anschliessend alle zwei Jahre entsprechend der Veränderung des Landesindex der Konsumentenpreise angepasst. Massgebend ist jeweils der Index für den Monat Juli des vorangehenden Jahres.

Diejenige Partei, welche eine Anpassung an die Teuerung verlangt, hat der anderen Partei dies mindestens drei Monate im Voraus schriftlich anzuzeigen. Erfolgt die Anzeige verspätet, kann

der Baurechtszins erst drei Monate nach effektiver Anzeige auf den nächsten Monatsbeginn angepasst werden.

- 2.2.3 Der Baurechtszins von CHF [prov. 75'000.—] pro Jahr gemäss Ziff. 2.1 hiervoor stellt eine Minimalentschädigung dar. Er kann unabhängig von der effektiven Nutzung nicht unterschritten werden, insbesondere auch nicht durch Anpassung an eine allenfalls negative Teuerung.

2.3 Zahlungsmodalitäten

- 2.3.1 Der Baurechtszins ist jeweils jährlich zum Voraus auf den 01. Januar zu bezahlen. Erstmals geschuldet und zu bezahlen ist er ab Bezug des neu erstellten Gebäudes.
- 2.3.2 Bei nicht rechtzeitiger Bezahlung schuldet die Bauberechtigte vom Verfalltag hinweg ohne weitere Mahnung zum Baurechtszins den gesetzlichen Verzugszins.

2.4 Sicherstellung des Baurechtszinses

- 2.4.1 Zur Sicherstellung des Baurechtszinses im heutigen und künftigen Umfang ist auf dem Baurechtsgrundstück Unterseen-Grundbuchblatt Nr. _____ zugunsten der Grundeigentümerin eine Grundpfandverschreibung im konkurrenzlosen 1. Rang, als Maximalhypothek ohne Zinsfusseintrag, in der Höhe von CHF [225'000.00, Betrag provisorisch] (Schweizer Franken [Betrag in Worten] 00/100), entsprechend dem dreifachen Jahresbaurechtszins, zu errichten und im Grundbuch einzutragen.
- 2.4.2 Sofern die Grundpfandverschreibung, zufolge Veränderung des Baurechtszinses, unter den doppelten Betrag des jährlich geschuldeten Baurechtszinses fällt, ist sie auf Begehren der Grundeigentümerin, aber auf Kosten der Bauberechtigten, wiederum auf den dreifachen Betrag zu erhöhen. In diesem Fall ist die Bauberechtigte verpflichtet, bei den nachrangigen Grundpfandgläubigern auf die Abgabe einer Nachgangserklärung hinzuwirken, so dass die erhöhte Grundpfandverschreibung vollumfänglich im 1. Rang auf dem Baurechtsgrundstück lastet.

3. **Übertragung**

3.1 Übertragung

Das Baurecht ist übertragbar und vererblich (Art. 779 Abs. 2 ZGB). Bei jeder Übertragung des Baurechts sind die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag, soweit sie nicht von Gesetzes wegen übergehen

(Art. 779b ZGB), dem jeweiligen Rechtsnachfolger mit der Pflicht zur Weiterübertragung zu überbinden.

3.2 Zustimmungsvorbehalt

3.2.1 Die rechtsgeschäftliche Übertragung bedarf der Genehmigung durch die Grundeigentümerin.

3.2.2 Die Genehmigung kann nur aus wichtigen Gründen verweigert werden. Als wichtige Gründe geltend dabei insbesondere:

- a. wenn der Übernehmer nicht alle Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag übernimmt, wobei der Übernehmer die Pflicht zur Bezahlung des im Zeitpunkt der Übertragung mit der Bauberechtigten vereinbarten Baurechtszins schriftlich bestätigen muss;
- b. wegen fehlender Kreditwürdigkeit des Erwerbers;
- c. andere wichtige Gründe, welche dazu führen, dass der Erwerber für die Grundeigentümerin als neuer Bauberechtigter unzumutbar ist.

3.3 Vorkaufsrecht

3.3.1 Das gesetzliche Vorkaufsrecht der Bauberechtigten am baurechtsbelasteten Grundstück wird aufgehoben.

3.3.2 Das gesetzliche Vorkaufsrecht der Grundeigentümerin am Baurecht bleibt bestehen.

4. **Unterbaurechte und Stockwerkeigentum**

Für die Einräumung von Unterbaurechten und die Ausgestaltung des Baurechts zu Stockwerkeigentum ist ohne Zustimmung der Grundeigentümerin ausgeschlossen. Die Grundeigentümerin kann die Zustimmung ohne Grundangabe verweigern.

5. **Verhältnis gegenüber Dritten**

5.1 Dienstbarkeiten

5.1.1 Die Bauberechtigte ist verpflichtet, die zu Lasten des Grundstücks Unterseen-Gbbl. Nr. 1522 im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeiten sowie die gesetzlichen Eigentumsbeschränkungen gemäss Art. 680 ff. ZGB einzuhalten. Sie bestätigt, im Besitze der Dienstbarkeitswortlaute zu sein.

- 5.1.2 Die Bauberechtigte nimmt zur Kenntnis, dass sie ohne Zustimmung der Grundeigentümerin das Baurecht nicht mit Dienstbarkeiten belasten bzw. keine Miet- und Pachtverträge abschliessen darf, die nicht spätestens bei Ablauf der Baurechtsdauer entschädigungsfrei erlöschen bzw. aufgelöst sind.

5.2 Ansprüche Dritter

- 5.2.1 Die Bauberechtigte hält die Grundeigentümerin frei von allen mit der Erstellung, Benützung und Bewirtschaftung der in ihrem Eigentum befindenden Bauten und Anlagen zusammenhängenden Ansprüchen Dritter irgendwelcher Art, insbesondere auch gemäss ZGB Art. 679 und 684. Insbesondere hat sie für die Grundeigentümerin gemäss den Bestimmungen der Schweizerischen Zivilprozessordnung über Intervention und Streitverkündung sämtliche allfälligen Prozesse über derartige Ansprüche auf ihr Risiko und ihre Kosten durchzuführen.
- 5.2.2 Die Parteien haben alle Prozesse, Administrativverfahren und dergleichen, die gegen sie angehoben werden oder die sie selber anheben und die das Baurecht oder die baurechtsbelastete Fläche betreffen, der anderen Partei anzuzeigen. Diese Anzeige soll der Grundeigentümerin die Möglichkeit zur Intervention und der Bauberechtigten die Möglichkeit zur Übernahme des Prozesses bzw. Verfahrens verschaffen.
- 5.2.3 Werden Ansprüche Dritter gegen die Grundeigentümerin ganz oder teilweise gutgeheissen, verpflichtet sich die Bauberechtigte, alle diesbezüglichen Folgen zu tragen und die Grundeigentümerin schadlos zu halten, damit die Grundeigentümerin während der Vertragsdauer durch solche Prozesse oder Verfahren in keiner Weise beschwert wird.

5.3 Enteignung

- 5.3.1 Im Falle der Enteignung ist die Grundeigentümerin zu keiner anderen Entschädigung für vorzeitige Auflösung des Baurechtsvertrags verpflichtet, als zum Erlass des Baurechtszinses pro rata temporis in dem Jahr, in welchem die Besitzeseinweisung des Enteigners erfolgt. Weitergehende Ansprüche hat die Bauberechtigte selbständig gegenüber dem Enteigner geltend zu machen.
- 5.3.2 Sollte durch teilweise Enteignung die bestehende Nutzung der baurechtsbelasteten Fläche verkleinert werden, so reduziert sich der Baurechtszins für das betreffende und die folgenden Jahre entsprechend der exproprierten Nutzung.

5.4 Baupolizeiliche Zugeständnisse

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

5.5 Leitungen und historische Funde

5.5.1 Allfällige bei Grabarbeiten zum Vorschein kommende Leitungen Dritter sind von der Bauberechtigten auf eigene Kosten recht- und zweckmässig zu verlegen. In diesem Umfang stehen ihr auch allfällige Ansprüche gegen Dritte zu.

5.5.2 Kommen bei Grabarbeiten Funde von historischem oder naturhistorischem Wert zum Vorschein, so sind diese der Grundeigentümerin zuhanden der Museen unentgeltlich zu überlassen. Vorbehalten bleibt Art. 724 ZGB.

6. **Weitere Bestimmungen des Baurechtsvertrages**

6.1 Finanzierung der Bauten

6.1.1 Die Bauberechtigte hat zusätzlich zum Baurechtszins namentlich auch die gesamten Erstellungskosten für die auf dem Baurechtsgrundstück Unterseen-Grundbuchblatt Nr. _____ zu erstellenden Bauten und Anlagen mit den dazugehörigen Erschliessungen zu übernehmen, soweit diese im Zeitpunkt des Übergangs von Nutzen und Gefahr nicht bereits bestehen.

6.1.2 Die Bauberechtigte hat bei Neubauten der Grundeigentümerin einen Finanzierungsausweis für die geplanten Arbeiten vorzulegen.

6.2 Belastung mit vertraglichen Grundpfandrechten

Der Bauberechtigte verpflichtet sich, dafür zu sorgen, dass das Baurecht Unterseen-Grundbuchblatt Nr. _____ nie höher als bis zu 70 % 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.

6.3 Steuern und Abgaben

Die Grundeigentümerin bezahlt – soweit sie überhaupt steuerpflichtig ist – inskünftig einzig noch die Liegenschaftssteuer für das Bodengrundstück. Die Bauberechtigte trägt alle übrigen auf dem Grund und Boden

und den Gebäuden lastenden öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Verpflichtungen. Sie bezahlt namentlich auch die Versicherungsprämien für die Gebäudeversicherung.

7. Heimfall

7.1 Ordentlicher Heimfall

Mit Ablauf der Baurechtsdauer gehen die auf dem Baurechtsgrundstück erstellten Gebäude und Anlagen, in das Eigentum der Grundeigentümerin über und werden zu Bestandteilen ihres Grundstückes. Damit entfällt das Recht der Bauberechtigten auf Nutzung und Anwesenheit auf dem Grundstück der Grundeigentümerin.

Für die heimfallenden Bauten und die dazugehörenden Anlagen hat die Grundeigentümerin der Bauberechtigten eine Entschädigung in der Höhe von 80 % des Verkehrswertes zu leisten. Dabei hat die Schätzung des Verkehrswertes nach der DCF-Methode zu erfolgen.

7.2 Vorzeitiger Heimfall

Wenn die Bauberechtigte in grober Weise ihr dingliches Recht überschreitet oder die auf diesem Vertrag beruhenden Verpflichtungen schuldhaft verletzt, kann die Grundeigentümerin gemäss Art. 779f bis 779h ZGB den vorzeitigen Heimfall herbeiführen. Als Vertragsverletzungen, welche zur Herbeiführung des vorzeitigen Heimfalls berechtigten, gelten namentlich die folgenden Sachverhalte:

- a. Das Gebäude wird nicht mehr entsprechend der Zweckbestimmung als Schulhaus genutzt.
- b. Die Bauberechtigte holt die erforderliche Zustimmung der Grundeigentümerin für bauliche Massnahmen nicht ein.
- c. Die Bauberechtigte bezahlt fällige Baurechtszinsen trotz Betreibung nicht, sobald die Voraussetzungen für die Einreichung eines Verwertungsbegehrens im Rahmen des Zwangsvollstreckungsverfahrens gegeben sind.
- e. Über die Bauberechtigte wird der Konkurs eröffnet.

Die Heimfallsentschädigung ist wie beim ordentlichen Heimfall zu ermitteln, wobei das schuldhafte Verhalten der Bauberechtigten im Sinne von Art. 779g Abs. 1 ZGB als Herabsetzungsgrund berücksichtigt werden kann. Im Falle des Verschuldens bleiben zudem allfällige Schadenersatzforderungen der Grundeigentümerin vorbehalten.

7.3 Vorzeitiger Heimfall bei fehlender Realisierung der Baute

Beide Parteien sind zudem berechtigt, den vorzeitigen Heimfall zu verlangen, falls eine der folgenden Bedingungen eintritt:

- a. Wenn der geplante Neubau aus Kostengründen nicht innerhalb der mit dem potentiellen Mieter als Kostendach vereinbarten Zielkosten umgesetzt werden kann, dies dazu führt, dass die wirtschaftliche Tragbarkeit nicht mehr gegeben ist und die Parteien keine gemeinsame und für alle wirtschaftlich tragbare Lösung finden können.
- b. Wenn die Baubewilligung aus Gründen, welche die Partei, die den Heimfall verlangt, nicht zu vertreten hat, definitiv nicht erteilt werden kann.
- c. Wenn die Neubaute aus anderen Gründen, welche die Partei, die den Heimfall verlangt, nicht zu verantworten hat, nicht realisiert werden kann.

Der Heimfall und die Rückübertragung des Baurechts erfolgen in den Fällen gemäss lit. a - c entschädigungslos.

8. **Vormerkungen**

Die folgenden vertraglichen Bestimmungen sind im Grundbuch gestützt auf Art. 779b Abs. 2 ZGB bzw. auf Art. 681b ZGB auf dem belasteten Boden- grundstück Unterseen-Gbbl. Nr. 1522 sowie auch auf dem Baurechtsgrund- stück Unterseen-Gbbl. Nr. vorzumerken, und zwar mit den folgenden Stichworten:

- a. «Baurechtsvertrag vom [Datum]». Mit diesem Stichwort wird der Bau- rechtsvertrag als Ganzes vorgemerkt.
- b. «Vereinbarungen zur Höhe, Anpassung und Zahlung des Baurechtszin- ses»; vgl. Ziff. 2.2 hiavor.
- c. «Übertragung des Baurechts zustimmungsbedürftig»; vgl. Ziff. 3.2 hier- vor.
- d. «Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechts des Baurechtnehmers (Baurecht)»; vgl. Ziff. 3.3 hiavor.
- e. «Vereinbarungen betreffend Heimfallsentschädigung»; vgl. Ziff. 7 hiavor.

III. **Übergang und bestehende Bauten**

1. **Übertragung des Eigentums**

Die Parteien stellen fest, dass sich im Zeitpunkt der Unterzeichnung des vor- liegenden Vertrages keine Bauten auf der mit dem Baurecht belasteten Flä- che befinden. Dementsprechend ist keine Entschädigung für die Übertragung

von Bauten geschuldet. Der Baurechtszins stellt einzig die Entschädigung für die Überlassung des Grund und Bodens dar.

2. Nutzen und Gefahr

Nutzen und Gefahr bezüglich des Nutzungsrechts für die mit dem Baurecht belastete Fläche beginnen der Bauberechtigten am [Datum].

3. Gewährleistung

3.1 Grundlagen

Die Bauberechtigte erwirbt das Baurecht im ihr bekannten tatsächlichen und rechtlichen Zustand sowie im ihr bekannten Erschliessungszustand. Sie bestätigt, im Besitze der folgenden Unterlagen zu sein und diese zu kennen:

- a. Eines Auszugs aus dem Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen. Daraus ergibt sich namentlich, dass sich das Baurechtsgrundstück in einer Zone für öffentliche Nutzung befindet und dass es im Kataster der belasteten Standorte nicht eingetragen ist.
- b. Der anwendbaren öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften von Gemeinde, Kanton und Bund.

3.2 Zusicherungen

Die Grundeigentümerin sichert der Bauberechtigten zu, dass ihr keine verdeckten Mängel bekannt sind, insbesondere keine Terrainabsenkungen, keine umweltschutzrechtlich relevanten Altlasten, kein belastetes Material. Darüber hinaus sichert sie der Bauberechtigten keine anderen als die in diesem Vertrag enthaltenen Eigenschaften des Baugrundes zu. Sie garantiert darüber hinaus nur für die im Vertrag enthaltenen oder der Bauberechtigten schriftlich abgegebenen Zusicherungen.

3.3 Aufhebung der Gewährleistung

Die Parteien schliessen jegliche Sachgewährleistungspflicht der Grundeigentümerin aus. Dies bedeutet, dass die Grundeigentümerin weder für offene noch für verdeckte Mängel des Baugrundes haftet, auch wenn diese erheblich oder unerwartet sind. Insbesondere haftet die Grundeigentümerin nicht für eine allenfalls wider Erwarten notwendige Sanierung des Baugrundes. Die Parteien schliessen zudem alle weiteren Haftungsansprüche und Rechtsbehelfe der Bauberechtigten für Sachmängel aus.

Vorbehalten bleiben alle im vorliegenden Vertrag enthaltenen oder sonst der Bauberechtigten schriftlich abgegebenen Zusicherungen der Grundeigentümerin.

Die Rechtsgewährleistung richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.

4. Erschliessung

- 4.1 Die Bauberechtigte ist ausdrücklich berechtigt, die auf dem Baurechtsgrundstück Unterseen-Grundbuchblatt Nr. _____ zu erstellende Baute - soweit möglich - auf ihre Kosten an die auf der Bodenparzelle Unterseen-Grundbuchblatt Nr. 1522 bestehenden Anschlüsse (z.B. Elektro-, Wasser- und Kanalisationsanschlüsse) anzuschliessen.
- 4.2 Die Bauberechtigte schuldet der Grundeigentümerin für dieses Recht keine privatrechtliche Entschädigung. Demgegenüber bleibt die Grundeigentümerin in ihrer Eigenschaft als zuständige Einwohnergemeinde berechtigt, die reglementarischen öffentlich-rechtlichen Anschlussgebühren zu erheben.
- 4.3 Die Parteien verpflichten sich gegenseitig, sich sämtliche zur Erschliessung der Bodenparzelle und des Baurechts notwendigen Dienstbarkeiten (wie namentlich Wegerschliessung Neubau, Mitbenützung Parkplätze usw.) einzuräumen und im Grundbuch eintragen zu lassen.

IV. Diverse Vertragsbestimmungen und Schlussbestimmungen

1. Handänderungssteuer

Gemäss Art. 5 HG handelt es sich bei der Errichtung eines selbständigen und dauernden Rechtes zugunsten einer Drittperson um eine handänderungssteuerpflichtige Handänderung. Vorliegend gilt gemäss Art. 7 HG als abgabepflichtige Gegenleistung die Summe aller während der ersten 20 Vertragsjahre zu erbringenden Leistungen. Die Handänderungssteuer, welche durch die Bauberechtigte zu tragen ist, entspricht somit 1,8 % des zwanzigfachen jährlichen Baurechtszinses. Voraussichtliche Bezugsbereitschaft des Gebäudes und somit Beginn der Verpflichtung zur Zahlung eines Baurechtszinses ist ca. in _____ Jahren vorgesehen. Bemessungsgrundlage für die Handänderungssteuer ist somit ein Betrag von CHF _____, so dass eine Handänderungssteuer von CHF _____ zu entrichten ist. Im Falle eines früheren Bezugs verpflichtet sich die Bauberechtigte, die nachträglich zusätzlich anfallenden Handänderungssteuern zu bezahlen.

2. Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland

Das Baurechtsgrundstück dient als Betriebsstätte einer privaten Schule. Das gesamte Baurecht wird vollumfänglich überbaut mit einem Schulhaus. Das Bauprojekt beinhaltet keine Wohnungen (Einfamilienhäuser oder Eigentumswohnungen). Ebenfalls sind aktuell auf dem Grundstück keine Wohneinheiten gelegen. Es bestehen auf der mit dem Baurecht belasteten Fläche auch keine nicht für das Projekt genutzte Landreserven. Das gesamte Baurecht wird somit vollumfänglich als Betriebsstätte genutzt. Eine Wohnnutzung ist zudem aufgrund des Baurechtsvertrages ausgeschlossen.

Die Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland finden somit keine Anwendung. Die Bauberechtigte bestätigt überdies, dass bei ihr keine beherrschende Beteiligung durch Personen im Ausland im Sinne dieses Gesetzes besteht.

3. Beschluss durch die Einwohnergemeinde

Die Gemeindeversammlung der Einwohnergemeinde Unterseen hat dem vorliegenden Baurechtsvertrag mit Beschluss vom zugestimmt.

4. Eintragungsbewilligung

Die Parteien erteilen ihre Einwilligung, sämtliche sich aus dieser Urkunde ergebenden Einschreibungen im Grundbuch vorzunehmen.

5. Vollmachten

Sämtliche dem Notar in dieser Urkunde erteilten Vollmachten inklusive der sich daraus ergebenden gesetzlichen Vollmachten gelten ebenfalls für dessen Büropartner, Notar Fabian Wienert und Notarin Selina Müller.

6. Kosten

Die Kosten des vorliegenden Vertrages gehen zu Lasten von

7. Ausfertigungen

Diese Urkunde ist für das Grundbuchamt Oberland, Dienststelle Interlaken, und für die Vertragsparteien dreifach auszufertigen.

Der Notar liest diese Urkunde den handlungsfähigen Urkundsparteien vor und unterzeichnet die Urschrift mit diesen. Die Urkundsparteien haben sich, soweit sie dem Notar nicht persönlich bekannt sind, durch Vorlage ihrer Identitätskarten ausgewiesen.

Beurkundet ohne Unterbrechung und in Anwesenheit aller mitwirkenden Personen im Büro des Notars in Thun, am

D.d._____

Die Grundeigentümerin:

Einwohnergemeinde Unterseen

Die Bauberechtigte:

Investorin [Firma]

Der Notar: