

ENTWURF 2.0
vom 25.02.2015

Urschrift Nr. ...

BAURECHTSVERTRAG

Markus Bärtschi, Notar des Kantons Bern, eingetragen im Notariatsregister des Kantons Bern, mit Büro in Muri bei Bern

beurkundet:

Die **Einwohnergemeinde Muri**, Thunstrasse 74, 3074 Muri bei Bern, handelnd durch den Gemeinderat, hier unter Zustimmungsvorbehalt vertreten durch den Gemeindepräsidenten, Herrn Thomas Hanke, von Bern, in Gümligen (Muri bei Bern)

- Grundeigentümerin -

und

E. Bigler Transport AG, mit Sitz in Muri bei Bern, Firmen-Nr. CHE-106.962.346, domiziliert an der Feldstrasse 53 in 3073 Gümligen, handelnd durch die kollektiv zu zweien zeichnungsberechtigten Herren

- a) Ernst Bigler, von Muri bei Bern, in Gümligen
- b) Christian Bigler, von Muri bei Bern, in Münsingen

- Bauberechtigte -

erklären:

I. Liegenschaftsbeschreibung

Die Einwohnergemeinde Muri bei Bern ist Eigentümerin folgender Liegenschaft an der Feldstrasse in der Einwohnergemeinde Muri bei Bern:

Muri-Grundbuchblatt Nr. 2173

enthaltend:

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	356 Muri bei Bern
Grundstueck-Nr.	2173
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH 96864 63554 96
Fläche	12'201 m ² , aus Koordinaten berechnete Fläche, definitiv anerkanntes Vermessungswerk
Plan-Nr.	3386
Belastete Teilflächen	
Lagebezeichnung	Gümligefeld
Bodenbedeckung	Acker, Wiese, Weide, 12'201 m ²
Gebäude / Bauten	keine
Anmerkungen amtl. Vermessung	
Bemerkungen	

Dominierte Grundstücke

keine

Amtliche Bewertung

* Amtlicher Wert CHF	gültig ab Steuerjahr
6'630	1999
* mit Ertragswertkomponenten	

Eigentum

Alleineigentum	
Einwohnergemeinde Muri	10.07.1963 003-V/5209 Kauf
	19.04.1972 003-1972/2651/0 Abtretung
	02.07.1979 003-1979/6005/0 Kauf

Anmerkungen

keine

Dienstbarkeiten

15.01.1957 003-IV/2970	(R) Bepflanzungsbeschränkung ID.003-1998/040545 z.L. LIG Muri bei Bern 356/2014
21.01.1991 003-1991/496/0	(R) Grenzanbaurecht ID.003-1998/040546 z.L. LIG Muri bei Bern 356/2014
21.01.1991 003-1991/496/0	(L) Grenzanbaurecht ID.003-1998/043338 z.G. LIG Muri bei Bern 356/2014

Grundlasten

keine

Vormerkungen

keine

Pfandrechte

keine

II. Einräumung eines Baurechtes

1. Die Grundeigentümerin räumt der Bauberechtigten an einem Teil von 14.98 Aren ihres Grundstückes Muri-Grundbuchblatt Nr. 2173 ein selbständiges und dauerndes Baurecht gemäss Art. 675 und 779 ff. ZGB ein.
2. Dieses Baurecht ist im Grundbuch als Dienstbarkeitslast auf dem Grundstück Muri-Grundbuchblatt Nr. 2173 einzutragen. Das Grundbuchamt wird ersucht, das Baurecht als Grundstück in das Grundbuch aufzunehmen und hierfür das neue **Grundbuchblatt Nr. XXXX** der Gemeinde Muri bei Bern zu eröffnen.
3. Die genaue Abgrenzung des Baurechtes ergibt sich aus der Messurkunde Nr. 356/2014 ... inkl. dem zugehörigen Situationsplan, beide ausgestellt am ... durch den zuständigen Nachführungsgeometer bbp ag in Gümligen. Diese bilden einen Bestandteil dieses Vertrages und werden von den Parteien als richtig anerkannt und von ihnen und vom Notar anlässlich der Beurkundung des vorliegenden Vertrags unterzeichnet. Ein Exemplar des Situationsplanes wird als Beilage Nr. 1 mit dieser Urschrift aufbewahrt.
4. Die Bauberechtigte beabsichtigt, auf der Baurechtsparzelle eine Gewerbehalle zum Einstellen von Fahrzeugen sowie zu allen auf dem Grundstück Muri-Gbbl. Nr. 2014 öffentlich-rechtlich zugelassenen Nutzungen zu erstellen.
5. Die Bauberechtigte ist befugt und verpflichtet, innert 5 Jahren ab Abschluss des vorliegenden Vertrages im Rahmen der gesetzlichen und hier stipulierten vertraglichen Bestimmungen sowie unter Beachtung der baupolizeilichen Vorschriften über das Baurecht zu verfügen und mit der Erstellung der ober- und/oder unterirdischen Bauten und Anlagen (inkl. der erforderlichen Erschliessung) zu beginnen.

Wird diese Frist nicht eingehalten, stellt dies eine Verletzung des Vertrages im Sinne von Art. 779f ZGB dar, was die Grundeigentümerin berechtigt, gemäss Art. 779f bis 779h ZGB den vorzeitigen Heimfall herbeizuführen (vgl. Ziff. VI.5 hienach).

Hat die Bauberechtigte innerhalb von 5 Jahren ein der vorgesehenen Nutzung entsprechendes Baugesuch eingereicht und aus Gründen, die er nicht zu vertreten hat, keine Baubewilligung erhalten, entfällt das hievor beschriebene Recht auf Herbeiführung des vorzeitigen Heimfalls.

6. Die Erstellung weiterer Bauten und Anlagen sowie die Vornahme wesentlicher Änderungen (seien es bauliche oder Zweck- bzw. Nutzungsänderungen) bedürfen während der gesamten Baurechtsdauer vorgängig der schriftlichen Zustimmung der Grundeigentümerin.

Ein Baugesuch wird von der Grundeigentümerin erst unterzeichnet, wenn sich die Bauberechtigte gleichzeitig verpflichtet, die nach dem Umbau voraussichtlich geltenden, neuen wesentlichen wirtschaftlichen Bedingungen des Baurechtsverhältnisses zu akzeptieren. Die approximative Berechnung dieser Bedingungen erfolgt aufgrund der Baueingabepläne.

Wird die Bestimmung von Abs. 1 nicht eingehalten, stellt dies eine Verletzung des Vertrages im Sinne von Art. 779f ZGB dar, was die Grundeigentümerin berechtigt, gemäss Art. 779f bis 779h ZGB den vorzeitigen Heimfall herbeizuführen (vgl. Ziff. VI.5 hienach).

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

Sie verpflichtet sich, dafür zu sorgen, dass das Baurecht Nr. XXXX nie höher als bis zu 70 % der Anlagekosten mit Grundpfandrechten oder anderen wertvermindernden Auflagen (Dienstbarkeiten, Grundlasten usw.) belastet wird, es sei denn, dies sei ihm ausdrücklich und vorübergehend von der Grundeigentümerin schriftlich bewilligt worden.

8. Die Bauberechtigte ist verpflichtet, die Bauten und die nicht überbaute Fläche des Baurechtsareals mit ihren weiteren Anlagen wie Einfriedungen etc. während der ganzen Dauer des Baurechtes ordnungsgemäss und ihren Zwecken entsprechend zu unterhalten.

Die Grundeigentümerin hat das Recht zu kontrollieren, ob die Bauberechtigte diese Verpflichtungen einhält.

9. Der Bauberechtigten werden die gesetzlichen Eigentumsbeschränkungen gemäss Art. 680 ff ZGB sowie die in der Liegenschaftsbeschreibung hievor erwähnten Dienstbarkeiten zur Ausübung übertragen und zur Einhaltung überbunden.

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

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

10. Auf dem Areal und in den Bauten und Anlagen des Baurechtes sind die Errichtung und der Betrieb von Lärm, üble Gerüche und Erschütterungen verursachenden Gewerben verboten. Für Altlasten und Verunreinigungen des Baugrundes vgl. Ziff. VIII hienach.

III. Dauer

1. Das Baurecht beginnt mit dem Grundbucheintrag und dauert bis zum **31.12.2075**
2. Nutzen und Gefahr am Baurecht gehen am 01.01.2015 auf die Bauberechtigte über. Die Zinspflicht beginnt am Tag der Fertigstellung des Rohbaus (Aufrichte) zu laufen.
3. 10 Jahre vor Ablauf der Baurechtsdauer treten die Parteien in Verhandlungen über eine Verlängerung des Baurechtes. Kommt eine Verlängerung vor Ablauf nicht zustande, geht das Baurecht am **31.12.2075** unter (ZGB Art. 779 c).

IV. Übertragung / Vorkaufsrecht

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

dem jeweiligen Rechtsnachfolger mit der Pflicht zur Weiterübertragung zu überbinden.

3. Die rechtsgeschäftliche Übertragung bedarf der Genehmigung durch die Grundeigentümerin. Die Genehmigung kann nur verweigert werden:
 - 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;
 - wegen fehlender Kreditwürdigkeit des Erwerbers oder
 - aus anderen wichtigen Gründen.
4. Das gesetzliche Vorkaufsrecht der Bauberechtigten am belasteten Boden wird aufgehoben.
5. Das gesetzliche Vorkaufsrecht der Grundeigentümerin wird wie folgt vertraglich modifiziert:

Für die ersten 10 Jahre dieses Baurechtsvertrages wird das Vorkaufsrecht limitiert, und zwar auf die ausgewiesenen Gestehungs- und Finanzierungskosten bis zur Bezugsbereitschaft des Objektes, höchstens aber auf den Preis, den der Dritte bietet. Für den Fall, dass das Baurecht vor dem Baubeginn verkauft wird, limitiert sich der Vorkaufspreis der Grundeigentümerin auf die unverzinsten Gestehungskosten ohne Finanzierungskosten und ohne Anrechnung des bezahlten Baurechtszinses. Falls sich die Parteien über den massgeblichen Wert nicht einigen können, wird dieser durch das Gericht (vgl. Ziff. XI hienach) verbindlich festgesetzt. Für die Geltendmachung des Vorkaufsrechtes wird der Grundeigentümerin eine Frist von 3 Monaten seit dem Tag, an dem sie von den wesentlichen Bedingungen des Verkaufs mindestens im Sinne von OR Art. 216d Kenntnis erhalten hat, eingeräumt.

Auf die Vormerkung dieser vertraglichen Modifikation des gesetzlichen Vorkaufsrechtes im Grundbuch wird verzichtet.

V. Baurechtszins

1. Die Bauberechtigte ist verpflichtet, der Grundeigentümerin einen Baurechts-

zins zu bezahlen. Dieser basiert auf einem Landwert von CHF 325'000.00 und einem für die gesamte Baurechtsdauer gleichbleibenden Zinssatz von 4,25 %.

Der Baurechtszins beträgt CHF 13'812.50 (Franken dreizehntausendachthundertzwölf 80/100) pro Jahr.

2. Dieser erstmalig vereinbarte Baurechtszins stellt unabhängig der effektiven Nutzung eine Minimalentschädigung dar, unter welche der in einem späteren Zeitpunkt angepasste Baurechtszins nicht sinken darf.
3. Der Baurechtszins ist jeweils jährlich zum Voraus auf den 1. Januar zu überweisen. Mit der ersten Zinsrate ist auch pro Rata der Zins für das angebrochene erste Jahr, in welchem der Rohbau fertiggestellt wurde bzw. die Aufrichte erfolgt ist, zu entrichten.
4. Bei nicht rechtzeitiger Bezahlung schuldet die Bauberechtigte vom Verfalltag hinweg ohne weitere Mahnung zum Baurechtszins den gesetzlichen Verzugszins.
5. Unter Vorbehalt von Ziff. 2 hievor wird der Baurechtszins unter Berücksichtigung der Veränderungen des Geldwertes alle 5 Jahre jeweils auf den 1. Januar den veränderten Verhältnissen angepasst. Grundlage bilden der Index der Konsumentenpreise Stand Januar 2015 mit 98.2 Punkten (Basis Dezember 2010 = 100 Punkte) sowie der erstmalige Baurechtszins gemäss Ziff. 1 hievor.

Sie ist der Bauberechtigten unter Angabe des neuen Baurechtszinses mit eingeschriebenem Brief bis spätestens 90 Tage vor dem Anpassungstermin mitzuteilen. Als neuer Indexstand gilt der anlässlich des Versandes und im Brief festgehaltene Indexstand. Eine nach Ablauf dieser Frist angezeigte Anpassung entfaltet ihre Wirkung erst für die jeweils folgenden Kalenderjahre. Als neuer Indexstand gilt auch bei diesem Sachverhalt derjenige, der bei rechtzeitiger Anpassung angewendet worden wäre.

6. In folgenden Fällen kann der Baurechtszins auf Begehren der Grundeigentümerin auch ausserhalb der hievor festgelegten Termine mit mindestens einmonatiger Ankündigungsfrist mit eingeschriebenem Brief auf den nächsten 1. Januar den neuen Verhältnissen angepasst werden:
 - wenn das Baurecht rechtsgeschäftlich übertragen wird;

- wenn sich die in Ziff. II.4 beschriebene Nutzungs- und Betriebsart wesentlich ändert und
 - wenn Unterbaurechte begründet oder das Baurecht in Stockwerkeigentum aufgeteilt werden (vgl. Ziff. IV.4 hievior).
7. Jeweils im 20. Jahr haben beide Vertragsparteien das Recht, den Baurechtszins aufgrund einer gemeinsam in Auftrag gegebenen Verkehrswertschätzung neu festlegen, wobei der für die Berechnung des Baurechtszinses massgebende Zinssatz 4,25 % des Landwertes zu betragen hat.

Die Kosten sind von der Partei zu bezahlen, welche die Verkehrswertschätzung verlangt hat. Falls sich die Parteien innert 60 Tagen seit dem Anpassungsbegehren nicht über das Vorgehen und / oder über den neuen Baurechtszins einigen, kommt Ziff. XI (Streitigkeiten) zur Anwendung.

Im Falle einer Neufestlegung des Baurechtszinses gilt Ziff. 2 hievior nicht.

Der neue Baurechtszins gilt ab 1. Januar des 21. Jahres.

Unterbleiben die entsprechenden Begehren, können sie in den anschliessenden beiden Jahren mit Wirkung auf den nächsten 1. Januar nachgeholt werden. In diesem Fall beginnt die nächste 20-jährige Intervallfrist für weitere solche Anpassungen mit diesem späteren Termin.

8. Im Zusammenhang mit der Baurechtszinsberechnung ist die Grundeigentümerin berechtigt, in die Miet- und Pachtverträge der Bauberechtigten Einsicht zu nehmen.
9. Zur Sicherstellung des Baurechtszinses im heutigen und künftigen Umfang ist auf dem Baurechtsgrundstück Nr. XXXX von Muri bei Bern zu Gunsten der Grundeigentümerin eine Grundpfandverschreibung im konkurrenzlosen 1. Rang, als Maximalhypothek ohne Zinsfusseintrag, in der Höhe von CHF 41'437.50 (Franken einundvierzigtausendvierhundertsebenunddreissig 50/100), entsprechend dem dreifachen Jahresbaurechtszins, zu errichten und im Grundbuch einzutragen.

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 Baube-

rechtigten wiederum auf den dreifachen Betrag zu erhöhen, wobei der Erhöhungsbetrag ebenfalls im 1. Rang abzusichern ist.

VI. Heimfall

1. 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.
2. Die Grundeigentümerin hat der Bauberechtigten für die heimfallenden Bauwerke eine Entschädigung zu leisten. Grundlage dafür ist der Verkehrswert.

Er wird nach den zum gegebenen Zeitpunkt geltenden Regeln festgelegt. Falls sich die Parteien bis zum Heimfall nicht über das Vorgehen und / oder die Heimfallentschädigung einigen, kommt Ziff. XI (Streitigkeiten) zur Anwendung.

Die Heimfallsentschädigung beträgt 70 % des Verkehrswertes.

3. Sind beim Heimfall Gebäude oder Anlagen, z.B. wegen ihrer auf eine spezielle industrielle, gewerbliche oder andere Aktivität ausgerichteten Besonderheit, nicht mehr verwendbar, hat die Bauberechtigte die Kosten für die Rückführung in den ursprünglichen Zustand (einschliesslich Entsorgung von Verschmutzungen in Gebäuden oder Anlagen bzw. von Abfall oder von umwelt- bzw. gesundheitsgefährdenden Schadstoffbelastungen (u.a. Altlasten)) zu übernehmen (vgl. Ziff. VIII hienach).
4. Im Übrigen wird auf die gesetzlichen Bestimmungen über die Folgen beim Ablauf der Baurechtsdauer (Art. 779c bis 779e ZGB) verwiesen.
5. Wenn die Bauberechtigte in grober Weise sein 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.
6. Bei schuldhaftem Verhalten der Bauberechtigten bleiben allfällige Schadenersatzforderungen der Grundeigentümerin in allen Fällen vorbehalten.

7. Mit Ablauf des Baurechtes entfällt das Recht der Bauberechtigten auf Nutzung und Anwesenheit auf dem Grundstück der Grundeigentümerin.

VII. Verhältnis gegenüber Dritten

1. Die Bauberechtigte hält die Grundeigentümerin frei von allen mit der Erstellung, Benützung und Bewirtschaftung der in ihrem Eigentum befindlichen Bauten und Anlagen zusammenhängenden Ansprüchen Dritter irgendwelcher Art, insbesondere auch gemäss ZGB Art. 679 und 684. Insbesondere hat er für die Grundeigentümerin gemäss den Bestimmungen der Schweizerischen Zivilprozessordnung insbesondere über Intervention und Streitverkündung sämtliche allfälligen Prozesse über derartige Ansprüche auf sein Risiko und seine 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 Bauberechtigte hat sämtliche Prozesse, Verwaltungsverfahren und dergleichen, die gegen ihn angehoben werden oder die er selber anhebt und die das Baurecht betreffen, der Grundeigentümerin anzuzeigen, damit diese gegebenenfalls intervenieren kann.
2. Im Falle der Enteignung ist die Grundeigentümerin zu keiner anderen Entschädigung für vorzeitige Auflösung des Baurechtsvertrages 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.

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.

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

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

VIII. Baugrund, Aushub und Altlasten

1. Die Grundeigentümerin übernimmt nach vorheriger Absprache die nicht voraussehbaren, zusätzlichen Kosten, soweit sie für die Entsorgung von Bodenverschmutzungen i.S. der Umweltschutzgesetzgebung anfallen. Dafür gelten die folgenden Rahmenbestimmungen:
 - a) Die Kostenbeteiligung der Grundeigentümerin ist ausgeschlossen, wenn die Bauberechtigte die Verschmutzung verursacht hat oder sie ihr sonstwie zuzurechnen ist.
 - b) Die Kostenbeteiligung der Grundeigentümerin ist beschränkt auf fünf volle Jahres-Baurechtszinse.
 - c) Die Kostenbeteiligung der Grundeigentümerin gilt nur im Rahmen der Ausführung des bei Abschluss des Baurechtsvertrages vorgesehenen Bauvorhabens ohne seine späteren Erweiterungen oder Änderungen.
2. Die Bauberechtigte hat insbesondere jede Beeinträchtigung des Bodens und der darin fließenden Gewässer zu unterlassen.
3. Die Bauberechtigte haftet der Grundeigentümerin direkt für Beeinträchtigungen und Risiken im Zusammenhang mit
 - a) Verschmutzungen (u.a. mit umweltgefährdenden Stoffen) in Gebäuden und Anlagen, die zu Verteuerung bei einem späteren Unterhalt oder bei einer späteren Sanierung oder bei einem späteren Abbruch führen und
 - b) Abfall oder umwelt- bzw. gesundheitsgefährdende Schadstoffbelastungen (u.a. Altlasten) des Bodens, die zu Verteuerung bei einem späteren Aushub führen.

Diese Haftung bleibt auch nach Ablauf des Baurechtes bestehen.

IX. Weitere Vertragsbestimmungen

1. Gewährleistung

Die Gewährleistungspflicht der Grundeigentümerin für rechtliche und körperliche Mängel des Vertragsgegenstandes wird, soweit gesetzlich zulässig, ausdrücklich aufgehoben. Insbesondere haftet die Grundeigentümerin nicht für schwierigen bzw. mangelhaften Baugrund.

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

2. Steuern, Abgaben und Verpflichtungen

Die Steuern und Abgaben für das Baurecht und aller darauf stehender Gebäude und Anlagen gehen zu Lasten der Bauberechtigten. Zu Lasten der Grundeigentümerin geht einzig die Liegenschaftssteuer für die baurechtsbelastete Liegenschaft.

Zu Lasten der Bauberechtigten gehen ferner alle übrigen auf dem baurechtsbelasteten Grund und Boden sowie auf den Gebäuden haftenden öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Verpflichtungen.

3. Erschliessungsdienstbarkeiten

Die Parteien verpflichten sich gegenseitig, sich sämtliche zur Erschliessung der Bodenparzelle und des Baurechtes notwendigen Dienstbarkeiten einzuräumen und im Grundbuch eintragen zu lassen.

Streitigkeiten über Inhalt, Umfang, Notwendigkeit und Entschädigung solcher Dienstbarkeiten entscheidet endgültig das Gericht (vgl. Ziff. XI hienach).

X. Vormerkungen

1. Es sind der Baurechtsvertrag als gesamtes und einzelne seiner vertraglichen Bestimmungen wie folgt im Grundbuch gemäss Art. 779 b Absatz 2 ZGB vorzumerken:

- Baurechtsvertrag vom ... (*Datum der Urkunde*)
 - Bestimmungen des Baurechtsvertrages vom ... (*Datum der Urkunde*) zu:
 - Zustimmungsvorbehalt bei weiteren Bauten und Anlagen, sowie der Vornahme wesentlicher Änderungen (Ziff. II.6)
 - Übergabe eines Finanzierungsnachweises bei Neubauten an Grundeigentümerin; Bewilligung der Grundeigentümerin bei Neuerrichtung / Erhöhung von Grundpfandrechten oder Belastung durch andere wertvermindernde Auflagen (Dienstbarkeiten, Grundlasten usw.,) (Ziff. II.7)
 - Verbot von Lärm, üblen Gerüchen und Erschütterungen (Ziff. II.10)
 - Weiterüberbindungspflicht von Rechten und Pflichten (Ziff. IV.2)
 - Genehmigungspflicht bei rechtsgeschäftlichen Übertragungen (Ziff. IV.3)
 - Bedingungen und Auflagen bei Einräumung von Unterbaurechten bzw. bei Begründung von Stockwerkeigentum (Ziff. IV.4)
 - Vereinbarter Baurechtszins und Baurechtszinspflicht mit Indexklausel und Anpassung bei rechtsgeschäftlicher Übertragung, wesentlicher Änderung der Nutzungs- und Betriebsart, Einräumung Unterbaurecht und Aufteilung in Stockwerkeigentum, Neufestsetzung Baurechtszins im 20. Jahr (Ziff. V)
 - Absicherung der Erhöhung der Grundpfandverschreibung im 1. Rang (Ziff. V.9)
 - Heimfall und vorzeitiger Heimfall (Ziff. VI)
 - Baugrund, Aushub und Altlasten (Ziff. VIII)
 - Schiedsklausel und Gerichtsstand Bern (Ziff. XI)
2. Es ist folgende Bestimmung des Baurechtsvertrages gemäss Art. 681b ZGB wie folgt im Grundbuch vorzumerken:
- Aufhebung gesetzliches Vorkaufsrecht der Bauberechtigten (Ziff. IV.5)
3. Die Vormerkungen sind auf den Grundstücken 2173 und XXXX von Muri bei Bern (Bodenparzelle und Baurechtsparzelle) vorzunehmen.

XI. Streitigkeiten

1. Sofern über Zustandekommen, Wirksamkeit, Anwendung, Beendigung, Auslegung oder sonst wie im Zusammenhang mit dem vorliegenden Vertrag zwischen den Parteien Streitigkeiten entstehen sollten, entscheidet ein Schiedsgericht. Die Parteien haben sich innert sechzig Tagen, nachdem sich eine Partei auf diese Schiedsklausel berufen hat, auf ein dreiköpfiges Gremium von Schiedsrichtern zu einigen, wobei der Obmann Jurist und die beiden Schiedsrichter fachkundig sein müssen.

Wird das Schiedsgericht von einer Partei zum Voraus abgelehnt, oder einigen sich die Parteien nicht innert sechzig Tagen über die Zusammensetzung des Schiedsgerichtes, fällt die Schiedsklausel dahin und die Streitsache fällt wieder in die Zuständigkeit der staatlichen Gerichte; Gerichtsstand ist Bern.

2. Der Sitz des Schiedsgerichtes ist Bern.

Das Schiedsgericht bestimmt das Verfahren selbst; mit der Ausnahme, dass mindestens ein Schriftenwechsel stattzufinden hat und dass die Urteilsberatung geheim zu erfolgen hat. Die Verfahrenssprache ist Deutsch.

3. Verlegt eine bauberechtigte Partei ihren Wohnsitz ins Ausland, oder hat ein Rechtsnachfolger einer bauberechtigten Partei Wohnsitz im Ausland, gilt die Schiedsklausel unverändert weiter.

Die Schiedsklausel sowie das Hauptverhältnis unterstehen ausschliesslich schweizerischem Recht. Die Anwendung der Bestimmungen des 12. Kapitels des Bundesgesetzes über das internationale Privatrecht (IPRG) wird ausgeschlossen.

XII. Schlussbestimmungen

1. **Genehmigung**

Die Genehmigung dieses Vertrages durch die zuständige Behörde der Einwohnergemeinde Muri bei Bern bleibt vorbehalten und wird separat nachgewiesen. Steht definitiv fest, dass die Zustimmung des kompetenten Organs

ausbleiben wird, so fällt der vorliegende Vertrag für beide Seiten entschädigungslos dahin.

2. **Eintragungsbewilligung**

Zur Eintragung des vorliegenden Vertrages im Grundbuch, einschliesslich aller sich aus dieser Urkunde ergebenden Einschreibungen, wird die Einwilligung erteilt; der Notar ist mit der Anmeldung beauftragt.

Der Notar wird ferner bevollmächtigt, allfällig notwendig werdende, formelle grundbuchliche Bereinigungen zur Eintragung dieses Vertrages namens der Parteien vorzunehmen.

3. **Kosten**

Sämtliche Kosten der vorliegenden Urkunde (Vermessungsamt/Geometer, Grundbuchamt und Notariat) sowie allfällige Kosten späterer Anpassungen desselben (z.B. Erhöhung des Sicherungspfandrechtes) werden von der Bauberechtigten getragen.

4. **Ausfertigungen**

Diese Urkunde ist für die Grundeigentümerin als Beweismittel, für die Bauberechtigte und für das Grundbuchamt Bern-Mittelland dreifach in Papierform auszufertigen.

Der Notar liest diese Urkunde den ihm persönlich bekannten Mitwirkenden vor und unterzeichnet die Urschrift mit den Vertragsschliessenden.

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

d.d.

Die Grundeigentümerin:

Der Bauberechtigte:

Der Notar: