

Urschrift Nr.

Baurechtsvertrag für gemeinnützige Wohnbauträger

Notar/in des Kantons Bern, mit Büro in **xx** im Notariatsregister des Kantons Bern

beurkundet:

1 Die Gemeinde Lyss

Vertreten durch Abteilungsleiter Sicherheit, Liegenschaften + Sport

Grundeigentümerin

und

1.1.1 Baugenossenschaft XYZ

vertreten durch ...

Bauberechtigte

erklären:

2 GRUNDSTÜCKBESCHREIBUNG

Die Gemeinde Lyss ist Eigentümerin der folgenden Grundstücke:

Teilparzellen: 2023, 2035, Teil von 2062, 1730, Teil von 181, Teil von 2650

Grundstückbeschreibung: Das Grundstück liegt im Norden der Gemeinde Lyss zwischen der alten Aare und dem Industriequartier. Der grösste Teil der Fläche, welche im Baurecht abgegeben wird, befindet sich momentan in der ÜO17. Eine Zonenänderung zur neu zu schaffenden Wohnzone W4 wird parallel zur Ausschreibung und Vergabe im Baurecht vollzogen.

Mit der Parzelle 2062 (nördlich), Zone für öffentliche Nutzung (ZöN 17), wird der Freihalteraum

für den neuen Anschluss der Umfahrungsstrasse an die T6 sichergestellt. Der geplante Zubringer ist behördenverbindlich und im Verkehrsrichtplan festgehalten

3 BEGRÜNDUNG EINES BAURECHTS

3.1 Einräumung des Baurechts

- 3.1.1 Die Gemeinde Lyss räumt der Bauberechtigten an **ihren Teilparzellen 2023, 2035, Teil von 2062, 1730, Teil von 181, Teil von 2650** Grundbuchblatt Nr. **xxx** einem Teil von **9'450** m² ihres Grundstücks **xxx** Grundbuchblatt Nr. **xxx** und 779 ff. ZGB ein
- 3.1.2 Dieses Baurecht ein selbständiges und dauerndes Baurecht gemäss Art. 675 ist im Grundbuch als Dienstbarkeitslast auf dem Grundstück **xxx** Grundbuchblatt Nr. **xxx**. zugunsten **xxx** Bauberechtigten einzutragen für die Dauer gemäss Ziff. **xxx**
- 3.1.3 Das Baurecht ist als Grundstück ins Grundbuch aufzunehmen. Dafür ist das neue Grundbuchblatt **xxx**, Nr. **xxx** zu eröffnen.

3.2 Umfang / Abgrenzung des Baurechts

- 3.2.1 Das Baurecht umfasst das ganze Grundstück **xxx** Grundbuchblatt Nr. mit einer Fläche von 9'450 m² gemäss den Messakten ().
oder
Die genaue Abgrenzung des Baurechts ist aus den Messakten des Nachführungsgeometers **xxx** vom **xxx** ersichtlich (Messurkunde zur Planänderung Nr. **xxx** mit Situationsplan). Die Messakten bilden einen Bestandteil dieses Vertrags.
- 3.2.2 Messurkunde und Mutationsplan werden von den Parteien als richtig anerkannt, mit dem Notar unterzeichnet und dem Grundbuchbeleg im Original beigelegt. Ein Originalexemplar des Mutationsplans sowie eine Kopie der Messurkunde werden als Beilage Nr. **xxx** zu dieser Urschrift aufbewahrt.

3.3 Inhalt des Baurechts

- 3.3.1 Die Bauberechtigte erstellt auf dem Baurechtsgrundstück Grundbuchblatt-Nr. **XX** Wohnbauten (Beschreibung von Gebäude, Nutzungs- und Betriebsart, Partnern usw.) gemäss rechtskräftiger Baubewilligung **xy vom XX. Datum 20XX.**
- 3.3.2 Die Bauberechtigte ist befugt und verpflichtet, im Rahmen der gesetzlichen und vertraglichen Bestimmungen sowie unter Beachtung der baupolizeilichen Vorschriften über das Baurecht und den damit belasteten Boden zu verfügen.
- 3.3.3 Die Bauberechtigte hat jegliche Handlungen oder Unterlassungen zu vermeiden, welche dem Vertragszweck zuwiderlaufen oder diesen in negativer Weise präjudizieren könnten.
- 3.3.4 Das Baurecht darf bis 90 Prozent¹ der Anlagekosten mit Grundpfandrechten oder anderen wertvermindernden Auflagen (Dienstbarkeiten, Grundlasten usw.) belastet werden. Eine Überschreitung dieser Belastungsgrenze bedarf der Zustimmung der Grundeigentümerin.

¹ In der Regel beträgt die Belehnungsgrenze 80 %. Mit einer Belehnungsgrenze von 90 % wird dem Umstand Rechnung getragen, dass gemeinnützige Bauträger u.a. mit Darlehen aus dem Fonds-de-Roulement des Bundes Projekte bis zur Belehnungsgrenze von 90 % finanziert werden können.

3.4 Wesentliche Veränderungen

- 3.4.1 Wesentliche Veränderungen am bewilligten Bauprojekt, am Baurechtsgegenstand oder an dessen Nutzung erfordern in jedem Fall vor Einreichung eines Baugesuchs die schriftliche Zustimmung der Grundeigentümerin. Als wesentlich gelten namentlich Zweckänderungen, eine wesentliche Steigerung der Nutzungsintensität, Veränderungen des äusseren Erscheinungsbildes sowie bauliche Umgestaltungen.

3.5 Zweckbestimmung «Gemeinnütziger Wohnungsbau»

- 3.5.1 Die Parteien bezwecken mit diesem Vertrag die Schaffung und den Erhalt von attraktivem und zeitgemäsem Wohnraum. Die Mietzinsen sollen langfristig unter dem Preisniveau des lokalen Mietwohnungsmarktes liegen und werden gemäss dem Prinzip der Kostenmiete kalkuliert.
- 3.5.2 Die Bauberechtigte finanziert, erstellt und betreibt die Bauten als gemeinnützige Wohnbauträgerin. Unabhängig von der tatsächlichen Inanspruchnahme von Fördermitteln erfüllt sie die Anforderungen an gemeinnützige Wohnbauträger gemäss eidg. Wohnbauförderungsrecht.²

4 BESONDERE VERPFLICHTUNGEN / ZUSATZVEREINBARUNGEN

4.1 Gegenseitige Information und Absprachen

- 4.1.1 Die Gemeinde Lyss orientiert die Bauberechtigte zeitgerecht über anstehende Vorhaben oder Änderungen der Nutzungsordnung.

4.2 Charta Wohnbaugenossenschaften Schweiz

- 4.2.1 Die Bauberechtigte und die Gemeinde Lyss halten sich an die einschlägigen, in der Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger des Dachverbandes Wohnbaugenossenschaften Schweiz in der Fassung von 2011 niedergelegten Grundsätzen.

4.3 Baupflicht

Das Bauvorhaben ist innerhalb von 5 Jahren zu realisieren. Bei Einsprachen im Baubewilligungsverfahren wird die Frist unterbrochen.

4.4 Unterhalt

- 4.4.1 Die Bauberechtigte ist verpflichtet, die Baurechtsliegenschaft einschliesslich Umgebung während der ganzen Baurechtsdauer ordnungsgemäss und zweckentsprechend zu unterhalten.
- 4.4.2 Die Grundeigentümerin ist berechtigt, das Grundstück und die Bauwerke nach Voranmeldung zur Kontrolle zu betreten.

5 DAUER DES BAURECHTS

5.1 Entstehung und Dauer

Das Baurecht entsteht mit dem Grundbucheitrag und wird für **85 Jahre** abgeschlossen und endet am **xxx**

Optional kann das Baurecht einseitig durch den Bauträger um weitere 14 Jahre verlängert werden.

5.2 Übergang von Nutzen und Gefahr

Mit der Eintragung des Baurechts im Grundbuch gehen Nutzen und Gefahr auf die Bauberechtigte über.

6 BAURECHTSZINS

6.1 Grundlagen

6.1.1 Die Bauberechtigte entrichtet der Grundeigentümerin einen jährlichen Baurechtszins.

6.1.2 Der vorliegend vereinbarte Baurechtszins für gemeinnützige Wohnbauträger liegt unter dem Betrag, welcher ein kommerzieller Vermieter zu entrichten hätte. Damit wird folgenden besonderen Rahmenbedingungen Rechnung getragen:

- Der eng umrissenen Zweckbestimmung des Baurechtsgegenstandes; den sich aus der Verpflichtung zur Kostenmiete ergebenden beschränkten Ertragsmöglichkeiten;

6.2 Kauf Gebäude Bödeli 09 /11

6.2.1 Der Kaufpreis der Liegenschaft Im Bödeli 09 /11 ist nach in Kraft treten des vorliegenden Baurechtsvertrages geschuldet.

6.3 Beginn der Zinspflicht (Areal, ausser Gebäude Bödeli 09/11)

6.3.1 Der Baurechtszins ist ab dem Zeitpunkt der mittleren Bezugsbereitschaft pro Baukörper geschuldet.

6.3.2 Die Grundeigentümerin kann den Beginn der Zinspflicht hinausschieben, sollte sich der Bezug der Liegenschaften aus Gründen verzögern, welche nicht die Bauberechtigte zu vertreten hat oder nicht auf ihr grobes Verschulden zurückzuführen sind; bis max. 15. Jahre nach der mittleren Bezugsbereitschaft, zwecks Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus auf dem Bödeli;

6.4 Berechnung Baurechtszins

6.4.1 Der Baurechtszins basiert auf einem Wert von CHF **xx** pro m2 realisierter GfO (Geschossfläche oberirdisch).

6.5 Teuerung

- 6.5.1 Der Baurechtszins wird der Teuerung angepasst. Grundlage für die Berechnung bildet der Landesindex der Konsumentenpreise (LIK), wie er vom Bundesamt für Statistik (BFS) publiziert wird. Die Anpassung des Baurechtszinses erfolgt jeweils jährlich auf den 01. Januar. Als Basis dient der Indexstand per August 2027 = xx Punkte.

6.6 Zahlungsmodalitäten

Der Baurechtszins ist jeweils halbjährlich nachschüssig per 30. Juni und 31. Dezember an die Grundeigentümerin zu bezahlen.

6.7 Sicherstellung des Baurechtszinses / vertragliche Grundpfandverschreibung

- 6.7.1 Zur Sicherung des Baurechtszinses im heutigen und künftigen Umfang ist auf dem Baurechtsgrundstück xxx Grundbuchblatt Nr. xxx eine Grundpfandverschreibung zugunsten der Grundeigentümerin im konkurrenzlosen 1. Rang, als Maximalhypothek ohne Zinsfusseintragung, in der Höhe von CHF xxx, entsprechend dem dreifachen Jahresbaurechtszins, zu errichten und im Grundbuch einzutragen (Art 779i ZGB).
- 6.7.2 Fällt die Grundpfandverschreibung infolge Veränderung des Baurechtszinses unter den doppelten Betrag des jährlich geschuldeten Baurechtszinses, ist sie auf Begehren der Grundeigentümerin, aber auf Kosten der Bauberechtigten wiederum auf den dreifachen Betrag zu erhöhen, wobei der Erhöhungsbetrag ebenfalls im 1. Rang abzusichern ist.

7 HANDÄNDERUNG / KAUFPREIS

7.1 Erwerbspreis

- 7.1.1 Den Erwerbspreis für das Gebäude Bödeli 09/11 festgesetzt auf CHF xx.
- 7.1.2 Dieser Kaufpreis ist spätestens Valuta 31.03.2028 auf die von der Gemeinde Lyss bezeichnete Zahlstelle zu überweisen.
- 7.1.3 Der vereinbarte Zahlungstermin ist ein Verfalltag. Die Bauberechtigte hat ihre auf diesen Termin geschuldete Zahlung ohne weitere Aufforderung und ohne Rückbehalte für Gewährleistungsansprüche zu vergüten. Die Verrechnung mit Gegenansprüchen der Bauberechtigten wird ausgeschlossen.

7.2 Verzugszins

Die Verzugsfolgen bemessen sich nach Art. 102 bis 109 OR.

7.3 Sicherstellung des Erwerbspreises

- 7.3.1 Zur Sicherstellung des Erwerbspreises verlangt die Grundeigentümerin die Eintragung des gesetzlichen Verkäuferpfandrechts. Zugunsten der Grundeigentümerin ist hierfür im Grundbuch eine Grundpfandverschreibung von CHF xxx, mit einem Höchstzinsfuss von sechs Prozent, lastend im xxx Rang auf den Grundstücken Grundbuchblatt Nr. xxx einzutragen.

- 7.3.2 Der Notar wird bevollmächtigt, für diese Grundpfandverschreibung den Nachgang zu erklären gegenüber neu zu errichtenden Grundpfandrechten, die der Finanzierung des Erwerbspreises dienen, und die Grundpfandverschreibung nach Bezahlung des Erwerbspreises im Grundbuch zu löschen.

7.4 Grundstückgewinnsteuern

Der Notar hat die Parteien auf die von der Grundeigentümerin allfällig zu bezahlenden Steuern auf dem Grundstücksgewinn aufmerksam gemacht. Die Parteien verzichten ausdrücklich auf eine entsprechende Sicherstellung.

8 ÜBERTRAGUNG / ERWERBSRECHTE

8.1 Übertragung

- 8.1.1 Das Baurecht ist übertragbar und vererblich (Art. 779 Abs. 2 ZGB). Bei 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 unter Schadenersatzfolge im Unterlassungsfall.
- 8.1.2 Die rechtsgeschäftliche Übertragung des Baurechts bedarf der Genehmigung der Gemeinde Lyss. Die Genehmigung kann verweigert werden:
- wenn es sich beim Erwerber nicht um einen gemeinnützigen Wohnbauträger handelt;
 - wenn sich der Erwerber nicht verpflichtet, preisgünstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen oder der gemeinnützige Zweck der Überbauung sonst wie nicht mehr gewährleistet ist;
 - wegen mangelnder Kreditwürdigkeit des Erwerbers oder aus anderen wichtigen Gründen;
 - bei Erwerb durch Personen im Ausland gemäss Art. 5 BewG;
 - wenn der Erwerber nicht sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag übernimmt.

8.2 Vorkaufsrechte

- 8.2.1 Es gelten die gesetzlichen Vorkaufsrechte der Grundeigentümerin am Baurechtsgrundstück sowie der Bauberechtigten am baurechtsbelasteten Grundstück. Sie können zu dem mit einem Dritten vereinbarten Preis ausgeübt werden.
- 8.2.2 Für die Geltendmachung des Vorkaufsrechts gilt eine Frist von sechs Monaten seit dem Tag, an dem die jeweilige Partei von den wesentlichen Bedingungen des Verkaufs offiziell Kenntnis erhalten hat. Eine teilweise Ausübung des Vorkaufsrechts ist nicht möglich.
- 8.2.3 Bei einer Veräusserung des Baurechts geht das Vorkaufsrecht der Grundeigentümerin demjenigen eines allfälligen Unterbaurechtsnehmers, Stockwerkeigentümers oder Miteigentümers im Range vor.
- 8.2.4 Im Sinne eines Vorhandrechts gelten Tausch, Einbringen in eine Gesellschaft sowie Fusion, Spaltung und Vermögensübertragung ebenfalls als Vorkaufsfall, sofern sie nicht ausschliesslich zwischen gemeinnützigen Wohnbauträgern erfolgen. Diese Optionsrechte sind im Grundbuch nicht vorzumerken.

9 HEIMFALL

9.1 Ordentlicher Heimfall

9.1.1 Nach Ablauf der Baurechtsdauer gehen die auf dem Baurecht bestehenden Gebäude mit allen dazugehörigen Anlagen in das Eigentum der Grundeigentümerin über, und zwar zu einem Übernahmepreis von 90 Prozent des dannzumaligen Zustandswertes. Als massgeblicher Zustandswert gilt der Wert, den die Bauten und Anlagen zum Zeitpunkt des Heimfalls unter Berücksichtigung ihres Alters und ihrer Verwendungsmöglichkeiten für die Grundeigentümerin und ihrer voraussichtlichen wirtschaftlichen Lebensdauer haben.

Vorbehalten bleiben allfällige vor Vertragsablauf zwischen den Parteien getroffene Abmachungen über eine Verlängerung der Baurechtsdauer bzw. über einen vorzeitigen Heimfall.

9.1.2 Können sich die Parteien über die Heimfallentschädigung nicht einigen, so bestellen sie gemeinsam zwei in der Sachfrage qualifizierten Sachverständige. Diese legen die Heimfallsentschädigung in einem gemeinsam verfassten Gutachten endgültig fest. Sämtliche daraus entstehenden Kosten tragen die Parteien je zur Hälfte.

9.2 Vorzeitiger Heimfall

9.2.1 Überschreitet die Bauberechtigte das ihr kraft dieses Vertrags zugestandene dingliche Recht oder verletzt sie die auf diesem Vertrag beruhenden Verpflichtungen in grober Weise, so berechtigt dies die Gemeinde Lyss als Grundeigentümerin, den vorzeitigen Heimfall im Sinne von Art. 779f bis 779h ZGB einzuleiten. Als schwerwiegender Verstoss gilt insbesondere Zweckentfremdung, Nichteinhalten der Baupflicht, Verweigerung der Zusammenarbeit oder andere dem Wesen und der Natur dieses Vertrags zuwiderlaufende Handlungen oder Unterlassungen, welche eine Fortsetzung des Baurechtsvertrags als unzumutbar erscheinen lassen.

9.2.2 Bei vermuteten, drohenden oder tatsächlichen schwerwiegenden Verstössen gegen diesen Vertrag fordert die Gemeinde Lyss die Bauberechtigte zur Stellungnahme auf oder sie hält diese, allenfalls unter Androhung des vorzeitigen Heimfalls, zur Behebung des vertragswidrigen Zustandes an.

9.2.3 Die Heimfallentschädigung kann entsprechend dem Grad des Verschuldens herabgesetzt werden (Art. 779g ZGB).

9.2.4 Wird infolge Nichteinhalten der Verpflichtungen oder Fristen der vorzeitige Heimfall ausgelöst, trägt die Bauberechtigte alle ihr erwachsenen Kosten selbst. Zudem hat sie die Rückführungskosten (Notariats-, Grundbuchkosten etc.) zu übernehmen.

9.2.5 Die Geltendmachung weiteren Schadens bleibt vorbehalten.

9.3 Gemeinsame Bestimmungen

9.3.1 Die Bauberechtigte ist verpflichtet, dafür zu sorgen, dass im Zeitpunkt des Ablaufs der Baurechtsdauer die Grundpfandrechte und die übrigen Belastungen des Baurechtes den mutmasslichen Übernahmepreis nicht übersteigen. Diese Bestimmung ist obligatorischer Natur.

9.3.2 Die Bauberechtigte hat das Baurechtsareal auf den Zeitpunkt des Heimfalls auf eigene Kosten zu räumen bzw. zu verlassen, auch wenn die Frage einer allfälligen

Entschädigung noch nicht entschieden ist.

Ohne anderweitige Vereinbarungen ist der Rückbau der Baurechtsbauten Sache der Grundeigentümerin.

- 9.3.3 Sämtliche Einrichtungen und Mobilien, welche nicht Bestandteil der Baurechtsbauten sind, verbleiben im Eigentum der Bauberechtigten. Sie ist verpflichtet, diese auf den Zeitpunkt des Heimfalls auf eigene Kosten zu entfernen.
- 9.3.4 Die Grundeigentümerin ist befugt, Ansprüche der Bauberechtigten mit der Heimfallentschädigung zu verrechnen.
- 9.3.5 Die Bauberechtigte hat auf Verlangen der Grundeigentümerin auf eigene Kosten den Nachweis zu erbringen, dass das Baurechtsgrundstück nicht belastet, bzw. von diesem keine Belastung anderer Terrains ausgeht.

Die Bauberechtigte haftet für die Kosten für die Entfernung und Entsorgung von während der Baurechtsdauer verwendeten schadstoffhaltigen Baumaterialien oder anderweitigen während der Dauer des Baurechts entstandenen Verunreinigungen oder Bodenbelastungen über die Beendigung des Baurechts hinaus.

- 9.3.6 Kommt es durch Verschulden der Bauberechtigten zum vorzeitigen Heimfall, so trägt diese alle ihr erwachsenen Kosten selbst. Sie hat ferner die Rückführungskosten (Notariats-, Grundbuchkosten etc.) zu übernehmen.

Die Bauberechtigte schuldet der Grundeigentümerin ferner eine Entschädigung in der Höhe von des hälftigen Baurechtszinses gerechnet für die Dauer ab dem Zeitpunkt der Unterzeichnung des vorliegenden Vertrages bis zur Anmeldung des vorzeitigen Heimfalls im Grundbuch, gestützt auf Eintragungsbewilligung oder Gerichtsurteil.
CHF xxx

Die Grundeigentümerin kann zur Sicherung dieser Ansprüche zusätzliche Sicherheiten verlangen.

10 WEITERE VERTRAGSBESTIMMUNGEN

10.1 Gewährleistung

- 10.1.1 Die Bauberechtigte hat das Baurechtsgrundstück besichtigt, sowie den Zonenplan eingesehen. Das Grundstück liegt in der Wohnzone 4 der Gemeinde Lyss.
- 10.1.2 Die Überlassung des baurechtsbelasteten Grundstücks erfolgt in dem den Parteien bekannten heutigen Zustand und ohne Gewähr für Rechts- und Sachmängel, insbesondere der Eignung als Baugrund.
- 10.1.3 Die Grundeigentümerin sichert der Bauberechtigten zu, dass am baurechtsbelasteten Boden keine Erdverunreinigungen bestehen und dass es sich beim baurechtsbelasteten Boden nicht um ein archäologisch verdächtiges Gebiet handelt.
- 10.1.4 Sollte sich entgegen den Erwartungen bei den Aushubarbeiten ergeben, dass belastetes Material speziell behandelt oder entsorgt werden muss, ist die Grundeigentümerin umgehend schriftlich zu benachrichtigen. Die Grundeigentümerin entscheidet über die optimale Sanierungsvariante, welche neben den umweltrechtlichen Vorgaben auch den resultierenden Kosten und den allenfalls notwendigen Anpassungen des Bauprojekts Rechnung trägt.
- 10.1.5 Für das Baurecht besteht heute kein Eintrag im kantonalen Altlastenregister. Sollte im Verlauf der Baurechtsdauer ein Eintrag im Altlastenkataster erfolgen, so ist die Bauberechtigte verpflichtet, auf eigene Kosten bis spätestens zum Ablauf des Baurechts die durch sie verursachten Altlasten zu entsorgen und den Eintrag im Altlastenkataster

löschen zu lassen.

- 10.1.6 Sollte sich die Fertigstellung des Bauvorhabens der Bauberechtigten aufgrund notwendiger Massnahmen zur Behebung von Altlasten, archäologischer Funde oder zusätzlicher Sicherungsmassnahmen infolge schlechten Baugrundes verzögern, so hat die Bauberechtigte für eine dieser Verzögerung entsprechende Zeitspanne, nach gegenseitiger Absprache, für den betroffenen Teil keinen Baurechtszins zu bezahlen.

10.2 Dienstbarkeiten, Grundlasten

- 10.2.1 Die Vertragsparteien bestätigen, dass der Notar sie über den wesentlichen Inhalt und die Bedeutung der im Grundbuch auf dem baurechtsbelasteten Grundstück eingetragenen Dienstbarkeiten, Grundlasten, Vor- und Anmerkungen orientiert hat.
- 10.2.2 Die Bauberechtigte ist befugt, die zugunsten des baurechtsbelasteten Grundstücks bestehenden Dienstbarkeiten und Grundlasten auszuüben. Sie ist verpflichtet, die zulasten dieses Grundstücks im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeiten und Grundlasten sowie die gesetzlichen Eigentumsbeschränkungen gemäss Art. 680 ff. ZGB einzuhalten.

10.3 Miet- und Pachtverträge

Der baurechtsbelastete Boden ist frei von Miet- und Pachtverhältnissen sowie von sonstigen Benutzungsverhältnissen.

10.4 Verhältnis gegenüber Dritten

- 10.4.1 Die Bauberechtigte übernimmt alle mit der Erstellung, Benützung und Bewirtschaftung der in ihr Sondereigentum befindlichen Bauwerke zusammenhängenden Ansprüche Dritter jeder Art.
- Sie hat somit für die Grundeigentümerin alle Prozesse über solche Ansprüche auf ihr Risiko und ihre Kosten gemäss den Bestimmungen der schweizerischen Zivilprozessordnung über die Streitverkündung und Intervention durchzuführen.
- Beide Parteien haben alle Prozesse, Administrativverfahren und dergleichen, die gegen sie angehoben werden oder die sie selber anheben und die das Baurecht oder den baurechtsbelasteten Boden betreffen, der anderen Partei anzuzeigen. Diese Anzeige soll der Grundeigentümerin die Möglichkeit zur Intervention, der Bauberechtigten die Möglichkeit zur Übernahme des Prozesses bzw. Verfahrens verschaffen.
- Werden Ansprüche Dritter gegen die Grundeigentümerin ganz oder teilweise gutgeheissen, verpflichtet sich der Bauberechtigte, alle diesbezüglichen Folgen zu tragen und die Grundeigentümerin schadlos zu halten, damit die Grundeigentümerin während der Vertragsdauer durch solche Prozesse oder Verfahren in keine Weise beschwert wird.
- 10.4.2 Die Bauberechtigte darf ohne Zustimmung der Grundeigentümerin das Baurecht nicht mit Dienstbarkeiten belasten bzw. keine Miet- und Pachtverträge abschliessen, die nicht spätestens bei Ablauf der Baurechtsdauer entschädigungsfrei erlöschen bzw. aufgelöst sind. Ferner darf sie ohne Zustimmung der Grundeigentümerin keine baupolizeilichen Zugeständnisse machen.
- 10.4.3 Kommen bei Grabarbeiten Leitungen Dritter zum Vorschein, hat die Bauberechtigte alle Verlegungskosten, welche zulasten der Grundeigentümerin fallen könnten, zu

übernehmen.

10.4.4 Funde von historischem oder naturhistorischem Wert sind der Grundeigentümerin unentgeltlich zu überlassen.

10.4.5 Im Falle der Enteignung ist die Grundeigentümerin zu keiner anderen Entschädigung für die vorzeitige Auflösung des Baurechtsvertrags verpflichtet als zum Erlass des Baurechtszinses pro rata temporis (zeitanteilig) in dem Jahr, in welchem die Besitzeseinweisung des Enteigners erfolgt. Weitergehende Ansprüche hat die Bauberechtigte selbständig gegenüber dem Enteigner geltend zu machen. Bei teilweiser Enteignung wird der Baurechtszins im Verhältnis der exproprierten Bodenfläche reduziert.

10.5 Steuern und Abgaben

10.5.1 Die Bauberechtigte trägt alle auf dem Baurechtsgrundstück lastenden öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Verpflichtungen.

10.5.2 Die Bauberechtigte trägt die Beiträge für die Baurechtsbauten an öffentliche Strassen sowie die Anschluss- und Einkaufspflicht in die Kanalisation und die Abwasserreinigungsanlagen.

10.6 Gerichtsstand

Gerichtsstand ist Aarberg.

10.7 Marchzählige Abrechnung

Die Parteien behalten sich vor, über Einnahmen und Ausgaben im Zusammenhang mit dem Vertragsobjekt innert 90 Tagen ab dem Tag des Übergangs von Nutzen und Gefahr ausserhalb dieses Vertrags eine marchzählige Abrechnung zu erstellen. Die Abrechnung ist der Bauberechtigten zur Prüfung vorzulegen und gilt als anerkannt, wenn sie nicht innert 30 Tagen nach Zugang schriftlich bestritten wird. Der Saldo der Abrechnung ist innert zehn Tagen nach erfolgter Anerkennung zur Zahlung fällig.

Auf eine marchzählige Abrechnung betreffend die öffentlichen und privatrechtlichen Abgaben wird verzichtet.

11 MEDIATION

Die Parteien vereinbaren, Streitigkeiten aus diesem Vertrag zunächst auf dem Weg der Mediation zu regeln. Sie bestimmen die Mediatorin/den Mediator gemeinsam.

Den Parteien steht es frei, den ordentlichen Prozessweg zu beschreiten, wenn

- a. die Mediatorin/der Mediator nicht innert 30 Tagen seit dem Mediationsbegehren einer Vertragspartei bestimmt werden kann;
- b. die Differenzen aus diesem Vertrag nicht innerhalb von 90 Tagen seit der Ernennung der Mediatorin/des Mediators beigelegt werden können.

Eine einvernehmliche Erstreckung dieser Fristen bleibt vorbehalten.

Die Kosten für das Mediationsverfahren werden von den Parteien gemeinsam je zur Hälfte getragen.

12 VERSCHIEDENES / SCHLUSSBESTIMMUNGEN

12.1 Feststellung bezüglich des Erwerbs von Grundstücken durch Personen im Ausland

...

12.2 Anmerkungen

Folgende privatrechtlicher oder öffentliche Rechtsverhältnisse werden angemerkt:

...

12.3 Vormerkungen im Sinne von Art. 959 ZGB

Die folgenden vertraglichen Bestimmungen sind im Grundbuch auf dem belasteten Bodengrundstück **xxx** Grundbuchblatt Nr. **xxx**, wie auch auf dem Baurechtsgrundstück **xxx** Grundbuchblatt Nr. **xxx** vorzumerken:

- a. «Zweckbestimmung Schaffung und Erhalt von preisgünstigem Wohnraum durch einen gemeinnützigen Wohnbauträger» (Ziff. 2.5).
- b. «Bemessung, Anpassung und Bezahlung des Baurechtszinses» (Ziff. 5)
- c. «Zustimmungserfordernis zur Übertragung des Baurechts» (Ziff. 7)
- d. «Heimfall, Verfahren und Entschädigung» (Ziff. 8)

12.4 Salvatorische Klausel

Sollten sich einzelne Bestimmungen dieser Vereinbarung als ganz oder teilweise ungültig erweisen, beeinträchtigt dies die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht. Die ungültigen Bestimmungen sind durch rechtlich zulässige Regelungen zu ersetzen, die inhaltlich der ursprünglichen Absicht der Parteien am nächsten kommen. Dasselbe gilt, wenn einzelne Bestimmungen unwirksam oder unerfüllbar sind oder die Vereinbarung eine Lücke aufweist.

12.5 Eintragungsbewilligung

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

12.6 Kosten

Die Kosten dieses Vertrages (Grundbuchamt, Handänderungssteuer, Geometer und Notar) sowie allfälliger Änderungen und Ergänzungen desselben trägt die Bauberechtigte.

12.7 Ausfertigung

Diese Urschrift ist für das Grundbuchamt Oberland und die Parteien **dreifach** in auszufertigen.

13 GENEHMIGUNG

Der vorliegende Baurechtsvertrag wurde im Entwurf durch den Gemeinderat der Gemeinde Lyss an seiner Sitzung vom xxx 202x genehmigt.

Der Notar liest diese Urkunde den ihm persönlich bekannten und handlungsfähigen Mitwirkenden vor und unterzeichnet die Urschrift mit den Vertragsschliessenden. Beurkundet ohne Unterbrechung und in Anwesenheit aller mitwirkenden Personen im Büro des Notars/der Notarin in Lyss/xxx, am

xx.xx.202x

13.1 Grundeigentümerin Bauberechtigte

Gemeinde Lyss

Bauträger xyz

Präsident/in

Präsident/in

.....

.....

Name, Vorname

Name, Vorname

Vizepräsident/in

Vizepräsident/in/Vorstandsmitglied

.....

.....

Name, Vorname

Name, Vorname

Der/die Notar/in

.....