

Öffentliche Urkunde

Baurechtsvertrag

* * * * *

Adrian Straubhaar, Notar,
eingetragen im Notariatsregister des Kantons Bern,
mit Büro in Thun, Frutigenstrasse 41

beurkundet:

1. Die **Einwohnergemeinde Thun**, vertreten durch das Amt für Stadtliegenschaften, Industriestrasse 2, 3600 Thun, handelnd durch Frau **Stefanie Danz**, geb. 26. Mai 1986, von Grossaffoltern BE, Sachbearbeiterin Immobilienmarkt Management, Industriestrasse 2, Postfach 145, 3602 Thun

- Grundeigentümerin / Baurechtsbelastete -

und

2. Die **Invisio AG**, Aktiengesellschaft mit Sitz in Thun (CHE-110.225.044), handelnd durch die mit kollektiv zu zweien zeichnungsberechtigten Personen Herrn **Beat Wenger**, von Thun BE, in Spiez, als Präsident des Verwaltungsrates und Frau **Renate von Gunten**, von Sigriswil BE, in Meikirch

- Baurechtsberechtigte -

erklären:

I. BESCHREIBUNG DER GRUNDSTÜCKE

Die Einwohnergemeinde Thun ist Alleineigentümerin der nachfolgend beschriebenen Grundstücke:

a) Thun 2 (Strättligen)-Grundstück Nr. 111 (provisorische Grundstückbeschreibung)

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	942.2 Thun 2 (Strättligen)
Grundstück-Nr	111
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH 62019 64635 25
Fläche	1'806 m ² , AV93
Plan-Nr.	4205 4225
Lagebezeichnung	Buchholz Allmitplätz
Bodenbedeckung	Acker, Wiese, Weide, 1'806 m ²
Gebäude / Bauten	Keine
Bemerkungen AV	
Bemerkungen Grundbuch	

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF 83'350	Ertragswert gemäss BGBB CHF	Gültig ab Steuerjahr 2020
------------------------------	-----------------------------	------------------------------

Eigentum

Alleineigentum Einwohnergemeinde Thun, Postfach 145, 3602 Thun, Schweiz	02.08.1995 025-1995/4156/0 Kauf
--	---------------------------------

Anmerkungen

Keine

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Pfandrechte

Keine

ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück betreffen

Kommunale Nutzungsplanung
Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen)

b) Thun 2 (Strättligen)-Grundstück Nr. 135 (provisorische Grundstückbeschreibung)

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	942.2 Thun 2 (Strättligen)
Grundstück-Nr	135
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH 87350 10746 80
Fläche	3'857 m ² , AV93
Plan-Nr.	4205 4225

Lagebezeichnung	Buchholz Allmitplätz
Bodenbedeckung	Gebäude, 2 m ² Strasse, Weg, 109 m ² Acker, Wiese, Weide, 3'746 m ²
Gebäude / Bauten	Gebäude/Bauten, 2 m ² Strättligenstrasse 18a, 3645 Gwatt (Thun) Gesamtfläche 7 m ² (auf mehreren Grundstücken Geometrisch auf 2 LIG / 0 SDR
Bemerkungen AV	
Bemerkungen Grundbuch	

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

* Amtlicher Wert CHF
2'010

Ertragswert gemäss BGGB CHF

Gültig ab Steuerjahr
2020

* mit Ertragswertkomponenten

Eigentum

Alleineigentum

Einwohnergemeinde Thun, Postfach 145, 3602 Thun, Schweiz

02.02.1959 025-6/1618 Kauf

Anmerkungen

Keine

Dienstbarkeiten

26.08.2009 025-2009/4467/0 (L) Transformatorenstation ID.025-2009/001311
z.G. Energie Thun AG, in Thun (UID: CHE-
102.720.608)

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Pfandrechte

Keine

ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück betreffen

Kommunale Nutzungsplanung

Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen)

c) Thun 2 (Strättligen)-Grundstück Nr. 5059 (provisorische Grundstückbeschreibung)

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	942.2 Thun 2 (Strättligen)
Grundstück-Nr	5059
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH 69460 94235 08
Fläche	969 m ² , AV93
Plan-Nr.	4205
Lagebezeichnung	Buchholz Allmitplätz
Bodenbedeckung	Acker, Wiese, Weide, 969 m ²
Gebäude / Bauten	Keine
Bemerkungen AV	
Bemerkungen Grundbuch	

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

* Amtlicher Wert CHF

650

Ertragswert gemäss BGGB CHF

Gültig ab Steuerjahr

2020

* mit Ertragswertkomponenten

Eigentum

Alleineigentum

Einwohnergemeinde Thun, Postfach 145, 3602 Thun, Schweiz

17.05.1971 025-8/8032 Kauf

Anmerkungen

Keine

Dienstbarkeiten

12.11.2002 025-2002/6160/0

(L) Durchleitungsrecht ID.025-2002/006463

z.G. SDR Thun 2 (Strättligen) 942.2/4724

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Pfandrechte

Keine

ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück betreffen

Kommunale Nutzungsplanung

Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen)

Für die definitiven Grundstückbeschreibungen wird auf die Eintragung im Grundbuch verwiesen.

II. VORBERICHT

Die Invisio AG beabsichtigt, das bestehende Alters- und Pflegeheim Schärmehof mit einem Neubau auf den Grundstücken Thun 2 (Strättligen) Nrn 111 und 135 (Sektor I), im Eigentum der Einwohnergemeinde Thun, zu erweitern.

Vorgesehen sind 35 Pflegeplätze, 35 bis 45 Alterswohnungen für betreutes Wohnen, ein Restaurant und eine halböffentliche Gartenanlage, ein Mehrzweckraum, eine Kindertagesstätte, Parkplätze und eine Einstellhalle.

Weiter beabsichtigt die Invisio AG im Sektor II auf den Grundstücken Thun 2 (Strättligen) Nrn 111 und 5059, im Eigentum der Einwohnergemeinde Thun, ein Gewerbe- und Bürogebäude zu errichten, welches in erster Linie Nutzungen beinhaltet, welche dem Quartier und dem Alters- und Pflegeheim dienen.

Für die Bebauung der Sektoren I und II wird im vorliegenden Baurechtsvertrag ein selbständiges und dauerndes Baurecht zugunsten der Invisio AG errichtet.

Die Invisio AG und die Einwohnergemeinde Thun haben am 28. Juni 2017 bzw. 11. Juli 2017 eine Absichtserklärung und am 1. April 2020 bzw. 17. April 2020 einen Nachtrag zur Absichtserklärung unterzeichnet.

Um den Bau eines Alters- und Pflegeheims, Alterswohnen, Büro- und Gewerbefläche und ähnliches zu ermöglichen, fand eine Umzonung von der bisherigen Zone mit Planungspflicht ZPP AF Buchholzstrasse zur Zone für öffentliche Nutzungen ZöN Nr. 55 "Schärmehof" statt. Die Zonenplanänderung ist am 23. April 2021 in Rechtskraft erwachsen.

III. BEGRÜNDUNG EINES BAURECHTS

1. Einräumung

Die Einwohnergemeinde Thun räumt der Invisio AG an ihren Grundstücken

- Thun 2 (Strättligen)-Grundstück Nr. 111 mit	1'806 m ²
- Thun 2 (Strättligen)-Grundstück Nr. 135 (Teilfläche) mit	3'266 m ²
- Thun 2 (Strättligen)-Grundstück Nr. 5059 mit	<u>969 m²</u>

somit an einer **Fläche** von total **6'041 m²**

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

Die genaue Abgrenzung des Baurechts ist aus der **Messurkunde Nr.** und **Situationsplan vom xx.xx.2022**, ausgestellt durch den Nachführungsgeometer Peter Dütschler, Dütschler & Partner AG Geomatik + Bauvermessung, Fliederweg 11, 3600 Thun, ersichtlich. Dabei ist die mit dem Baurecht belastete Fläche im Plan mit grüner und roter Farbe eingezeichnet.

Messurkunde und Plan bilden integrierende Bestandteile dieser Urkunde. Sie werden von den Parteien als richtig anerkannt und unterzeichnet. Ein Exemplar des Situationsplanes wird als **Beilage Nr. 1** mit dieser Urschrift aufbewahrt.

2. Projektmutation

Das Baurechtsgrundstück wurde im Rahmen einer Projektmutation in das Vermessungswerk aufgenommen, das heisst, die Absteckung und die Versicherung der Grenzpunkte erfolgt erst nach Abschluss der Bauarbeiten.

Die Parteien haben Kenntnis davon, dass auch Abweichungen in der Bauausführung Änderungen des in der Projektmutation festgelegten Grenzverlaufes nach sich ziehen können.

Die Parteien verpflichten sich, für die nachträglich obligatorische Absteckung und Versicherung der Grenzpunkte Hand zu bieten; ebenso zum Abschluss von öffentlichen Urkunden, die sich gestützt auf eine allfällige Zweitmutation ergeben könnten. Die Kosten hierfür sowie für die allfällige notwendige Zweitmutation gehen zulasten der Baurechtsberechtigten.

3. Inhalt des Baurechts

a) Benutzung der Baurechtsfläche / Verpflichtung zum Bau

Die Baurechtsberechtigte 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. Sie ist insbesondere verpflichtet, innert 24 Monaten ab Abschluss des vorliegenden Vertrags bei der zuständigen Behörde ein der vorgesehenen Nutzung entsprechendes, bewilligungsfähiges Baugesuch einzureichen.

Weiter ist sie verpflichtet, innert 30 Monaten ab Rechtskraft der Baubewilligung die Erstellung der ober- und/oder unterirdischen Bauten und Anlagen (inkl. der erforderlichen Erschliessung) abzuschliessen.

Wird eine dieser Fristen nicht eingehalten, stellt dies eine Verletzung des Vertrags im Sinn von Art. 779f ZGB dar, was die Grundeigentümerin berechtigt, gemäss Art. 779f bis 779h ZGB den vorzeitigen Heimfall herbeizuführen.

b) Bauvorhaben

Die Baurechtsberechtigte verpflichtet sich auf Basis der folgenden Unterlagen einen abgestuften 6- und 3-geschossigen Solitärkörper zu erstellen, der als Hauptnutzung 35 Pflegeplätze und 35 bis 45 Alterswohnungen für betreutes Wohnen sowie ein Gastronomieangebot und eine Kindertagesstätte beinhaltet. Weiter wird ein Büro- und Gewerbebau erstellt, der in erster Linie Nutzungen beinhaltet, welche dem Quartier und dem Alters- und Pflegeheim dienen:

- Absichtserklärung zwischen der Invisio AG und der Einwohnergemeinde Thun vom 28. Juni 2017 bzw. 11. Juli 2017 (**Beilage Nr. 2**)
- Nachtrag zur Absichtserklärung vom 1. April 2020 bzw. 17. April 2020 (**Beilage Nr. 3**)

- Stadtratsbeschluss vom 24. Juni 2020 über die Zonenplanänderung ZöN Schärmehof (ehem. ZPP AF Buchholzstrasse), Bericht Nr. 15/2020 (**Beilage Nr. 4**)
- Überbauungsplan (UeP) Schärmehof Thun; Var. 1 (**Beilage Nr. 5**)
- Genehmigungsdokument, Schärmehof, Änderung Zonenplan und Baureglement vom 9. Juni 2019 (**Beilage Nr. 6**)
- Plan Nr. 5410-021 betreffend Strassenverbreiterung vom xx. xx xxx (**Beilage Nr. 7**)
- Umgebungsplan Nr. 1713.0_32_01-01 vom 27. September 2021 (**Beilage Nr. 8**)
- Kostenzusammenstellung Rückbau Bauernhaus Strättligenstrasse 18 (**Beilage Nr. 9**)

Die Parteien hatten Einsicht in sämtliche hievor erwähnten Unterlagen und erklären diese als Vertragsbestandteile. Kopien der hievor erwähnten Unterlagen werden als **Beilagen Nrn 2 bis 9** mit dieser Urschrift aufbewahrt.

Die Verlegung der Trafostation (18a auf dem Situationsplan, Beilage Nr. 1 zur Urschrift) geht zu Lasten der Grundeigentümerin, resp. der Energie Thun AG.

c) Obligatorische Bestimmungen

aa) Baugesuche bedürfen der Mitunterzeichnung

Baugesuche bedürfen während der gesamten Baurechtsdauer einer Mitunterzeichnung durch die Grundeigentümerin.

Auch Nutzungsintensivierungen und -änderungen, welche nicht der Baubewilligungspflicht unterstehen, sind nur mit vorgängiger Zustimmung der Grundeigentümerin zulässig.

Die Grundeigentümerin unterzeichnet ein Baugesuch resp. eine Zustimmungserklärung nur unter der Voraussetzung, dass eine Einigung über die Anpassung des Baurechtszinses erzielt werden konnte.

Wird die Bestimmung von Abs. 1 nicht eingehalten, stellt dies eine Verletzung des Vertrags im Sinn von Art. 779f ZGB dar, was die Grundeigentümerin berechtigt, gemäss Art. 779f bis 779h ZGB den vorzeitigen Heimfall herbeizuführen

bb) Belehnung nur bis 80 % der Anlagekosten

Die Baurechtsberechtigte hat bei Neubauten jeweils im Zeitpunkt der Baueingabe der Grundeigentümerin einen Finanzierungsnachweis für die geplanten Arbeiten vorzulegen. Sie verpflichtet sich, dafür zu sorgen, dass das Baurecht nie höher als bis zu 80 % Prozent 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.

cc) Gebäudeenergiestrategie

Basierend auf GES 2021 und den Gebäudestandard 2019 Energiestadt Thun, hat die Baurechtsberechtigte folgende Anforderungen einzuhalten:

Die Neubauten werden im MINERGIE®-P-Standard mit ordentlicher Zertifizierung ausgeführt.

Der Wärmebedarf wird mit Abwärme oder Energie aus erneuerbaren Ressourcen gedeckt. Mindestens 20 % des Strombedarfs werden im, am oder auf dem Gebäude produziert. Ladeinfrastruktur für e-Mobilität wird vorbereitet bzw. eingebaut.

Es gilt die jeweils gültige Gebäudeenergiestrategie (z.B. Sanierung in Zukunft nach zu dieser Zeit geltenden GES).

dd) Parkplätze entlang dem Schorenfriedhof / sowie Anschluss ans Länggässli

Entlang der neuen Parzellengrenze zwischen den Grundstücken Thun 2 (Strättligen) Nrn 135 und 1273 befinden sich 21 Parkplätze für den Schorenfriedhof (Fläche im Situationsplan [Beilage Nr. 1]) mit blauer und gelber Farbe eingetragen).

Diese sind nicht Teil des Baurechts. Jedoch müssen die Parkplätze durch die Schliessung der Zu- und Wegfahrt von der Strättligenstrasse neu angelegt und instand gestellt werden, andererseits wird das Terrain während der Bebauung des Baurechtgrundstückes für den Aushub in Anspruch genommen.

Die Baurechtsbelastete, welche auch Grundeigentümerin der Parzelle 1273 ist, gewährt der Baurechtsnehmerin das Recht, das Parkplatzterrain während der Bauzeit zu nutzen und für den Aushub abzutragen. Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich ihrerseits, die Parkplätze bis Bauabschluss gemäss dem Richtprojekt des Gutachterverfahrens (Umgebungsplan Nr. 1713.0_32_01-01 vom 27. September 2021, Beilage Nr. 8 zur Urschrift) wiederherzustellen, resp. neu zu erstellen.

Die Kosten für die Wiederherstellung der 21 Parkplätze teilen sich die Baurechtsbelastete und die Baurechtsnehmerin im Verhältnis 40/60. Der Kostenvoranschlag für diese Arbeiten ist der Baurechtsbelasteten vorgängig vorzulegen und durch sie zu genehmigen.

Die Baurechtsbelastete verpflichtet sich die durch die Bebauung nötigen Massnahmen am Länggässli (gemäss Richtprojekt) termingerecht auf ihre Kosten vorzukehren. Dies beinhaltet insbesondere die Anpassung der Verkehrsberuhigungsinseln sowie den Bau und den Anschluss des Trottoirs auf den Parzellen 1273 und 399.

ee) Trottoir entlang dem Länggässli

Die Baurechtsberechtigte verpflichtet sich entlang dem Länggässli auf den Parzellen Nr. 111 und 135, das Trottoir gemäss Vorgabe der Baurechtsbelasteten auf ihre Kosten zu erstellen.

Die Baurechtsberechtigte erklärt sich bereit, die neu erstellte Trottoirfläche der Baurechtsbelasteten nach Bauende abzutreten.

ff) Verbreiterung Strättligenstrasse

Vorgängig zum Baurechtsvertrag wurde die Fläche für die Verbreiterung der Strättligenstrasse abparzelliert (**im Grundbuch eingetragen am**). Die Parteien bieten Hand für kleinere Anpassungen nach Fertigstellung der verbreiterten Strättligenstrasse, wobei die vorgeschriebenen Bauabstände im Projekt der Baurechtsberechtigten durch diese Anpassungen nicht unterschritten werden dürfen.

gg) Kostentragung Rückbau der Gebäude Strättligenstrasse 18

Die Kosten des Rückbaus der Gebäude Strättligenstrasse 18 in der Höhe von Fr. 48'400.25 werden von der Baurechtsberechtigten gemäss Kostenzusammenstellung (Beilage Nr. 9 zur Urschrift) getragen.

Die Zahlung erfolgt 30 Tagen nach Beurkundung dieses Baurechtsvertrages, auf Rechnungsstellung der Grundeigentümerin.

hh) Aufteilung Baurecht

Die Grundeigentümerin erklärt sich bereit, in einem späteren Zeitpunkt Hand zu bieten in Bezug auf eine allfällige Aufteilung des Baurechts in zwei Baurechte.

d) Unterhaltungspflichten

- aa) Die Baurechtsberechtigte ist verpflichtet, die in ihrem Baurechtseigentum stehenden Bauwerke sowie das mit dem Baurecht belastete, nicht überbaute Terrain während der ganzen Baurechtsdauer gut zu unterhalten und insbesondere Erdverunreinigungen zu vermeiden.

Die Baurechtsbelastete, bzw. die von ihr bezeichneten Vertreter sind berechtigt die betreffenden Bauwerke auf rechtzeitige Voranmeldung hin zu Kontrollzwecken zu betreten.

- bb) Die Baurechtsberechtigte kann auf ihre Kosten einen Streifen von ca. 60 cm Breite und ca. 1 Meter Höhe entlang der Ostfassade auf Parzelle Thun 2 (Strättligen)-Grundstück Nr. 135 (gemäss Richtprojekt, nicht Teil vom Baurecht), im Eigentum der Baurechtsbelasteten, auf eigene Kosten begrünen und unterhalten.

Für temporäre Unterhalts- und Reinigungszwecke der Ostfassade kann die Baurechtsnehmerin das Parkplatztterrain auf Grundstück Nr. 135 (nicht Teil des Baurechts) unentgeltlich benutzen.

Die Baurechtsbelastete willigt ein, dass die Baurechtsnehmerin beide Rechte als eigenständige Dienstbarkeit im Grundbuch auf ihre Kosten eintragen lassen kann.

4. Übertragung des Baurechts und Übertragungsbeschränkungen

a) Übertragung

Das Baurecht ist übertragbar und – soweit es im Eigentum einer natürlichen Person steht – vererblich.

Bei der Übertragung des Baurechts gehen alle dinglichen und realobligationenrechtlichen Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag (mit allfälligen späteren Änderungen oder Ergänzungen) auf den Erwerber über.

b) Zustimmungsvorbehalt

- aa) Die rechtsgeschäftliche Übertragung, die Aufteilung in Stockwerkeigentum und die Begründung von Unterbaurechten bedürfen 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 Baurechtsberechtigten vereinbarten Baurechtszins schriftlich bestätigen muss;

- wegen fehlender Kreditwürdigkeit des Erwerbers oder
- aus anderen wichtigen Gründen.

bb) Auflagen betreffend Aufteilung in Stockwerkeigentum

Die Zustimmung zur Ausgestaltung von Stockwerkeigentum wird insbesondere davon abhängig gemacht, dass im Sinne von Art. 648 Abs. 2 ZGB bei der Begründung des Stockwerkeigentums eine andere Ordnung vereinbart wird, die sicherstellt, dass eine Verlängerung des Baurechtsvertrags und damit verbunden eine Neufestsetzung des Baurechtszinses und eine Anpassung der weiteren Vertragsbestimmungen des Baurechtsvertrags mit einem 2/3 Mehrheitsbeschluss der Stockwerkeigentümer, die zusammen über mindestens 2/3 der Wertquoten verfügen, erfolgen kann.

Als weitere Auflage wird u.a. auch verlangt, dass

- im Reglement die interne Aufteilung des Baurechtszinses und das Inkasso durch eine Verwaltung zu erfolgen haben,
- die Verwaltung im Reglement zur Anpassung der Sicherstellung des Baurechtszinses ermächtigt wird (vgl. Ziff. IV./3. hienach),
- die Bestimmungen des Reglements, welche als Auflage verlangt werden, nur mit einstimmigem Beschluss der Stockwerkeigentümerschaft geändert oder aufgehoben werden können.

c) Vorkaufsrechte

Die gesetzlichen Vorkaufsrechte der Grundeigentümerin am Baurechtsgrundstück sowie der Baurechtsberechtigten am baubelasteten Boden werden nicht aufgehoben, das heisst sie bleiben bestehen.

5. Beginn und Dauer des Baurechts, Folgen des Ablaufs der Dauer

a) Beginn und Dauer, Übergang von Nutzen und Gefahr

Das Baurecht beginnt mit dem Grundbucheintrag und dauert ab Beginn 60 Jahre.

- b) Nutzen und Gefahr am Baurecht gehen auf Datum der Grundbuchanmeldung (Datum Tagebucheintrag im Grundbuch) auf die Baurechtsberechtigte über (obligatorische Bestimmung).

c) Verlängerung

Vier Jahre vor Ablauf der Baurechtsdauer treten die Parteien in Verhandlungen über eine Verlängerung des Baurechts.

Kommt eine Einigung vor Ablauf des Baurechts nicht zustande, so endet das Baurecht ohne weiteres 60 Jahre nach Grundbucheintrag.

d) Heimfall

Nach Ablauf der Baurechtsdauer gehen die auf dem Baurecht erstellten Bauwerke in das Eigentum der Grundeigentümerin über, und zwar nach Massgabe der gesetzlichen Bestimmungen über die Folgen beim Ablauf der Baurechtsdauer (Art. 779c und 779d ZGB).

Die Grundeigentümerin hat der Baurechtsberechtigten für die heimfallenden Bauwerke eine Entschädigung zu leisten. Grundlage dafür ist der dannzumalige Verkehrswert. Als Verkehrswert gilt der Wert, den die Gebäude und Anlagen insgesamt (ohne Boden) aufweisen.

e) Vorzeitiger Heimfall

Wenn die Baurechtsberechtigte in grober Weise ihr dingliches Recht überschreiten oder die in diesem Vertrag beruhenden Verpflichtungen verletzen, kann die Grundeigentümerin gemäss Art. 779f bis 779h ZGB den vorzeitigen Heimfall herbeiführen.

Die Heimfallsentschädigung ist wie beim ordentlichen Heimfall zu ermitteln, wobei das schuldhafte Verhalten der Baurechtsberechtigten im Sinne von Art. 779g Abs. 1 ZGB als Herabsetzungsgrund berücksichtigt werden kann.

IV. FINANZIELLE VERTRAGSBESTIMMUNGEN DES BAURECHTS

1. Baurechtszins

Für die Einräumung des Baurechts hat die Baurechtsberechtigte der Einwohnergemeinde Thun einen jährlichen Baurechtszins zu bezahlen.

Der Baurechtszinsberechnung liegt der hypothekarische Referenzzinssatz des Bundesamtes für Wohnungswesen (aktuell 1,25 %) sowie basierend auf dem Richtprojekt ein Landwert von Fr. 960.- pro m² zugrunde (Ausnutzung von 1.37 bei 8'290 m² GfO (Geschossfläche oberirdisch)).

Der anfängliche jährliche Baurechtszins beträgt somit für 6'041 m²

Fr. 72'492.00

schreibe Schweizer Franken zweiundsiebzigttausendvierhundertzweiundneunzig 00/00.

Dieser erstmalig vereinbarte Baurechtszins stellt eine Minimalentschädigung dar, unter welche der in einem späteren Zeitpunkt angepasste Baurechtszins nicht sinken darf.

Die Verrechnung des Baurechtszinses erfolgt 2-mal im Jahr nachschüssig. Zinsbeginn ist 18 Monate nach Erhalt der Baubewilligung. Ab Zinsbeginn pro rata temporis bis 31. Dezember des entsprechenden Jahres erstellt die Grundeigentümerin eine marchzählige Abrechnung.

Die Zahlungstermine sind Verfalltage. Bei verspäteter Zahlung ist der Ausstand ohne weitere Mahnung mit dem vom Gemeinderat der Stadt Thun gestützt auf das Finanzreglement der Stadt Thun vom 13. Dezember 2002 jeweils festgesetzten Verzugszins zu verzinsen. Die weiteren Verzugsfolgen bleiben vorbehalten.

2. Anpassung des Baurechtszinses durch Veränderung der Ausnützung

Bei Anpassung der Ausnützung wird der Baurechtszins wie folgt angepasst:

Der Baurechtszins beruht auf einer Nutzungsmöglichkeit der Bauwerke bis zu einer GFo von 8'290 m². Wird eine intensivere Nutzung realisiert (GFo über 8'290 m²), z.B. als Folge von Änderungen der Zonenvorschriften oder durch Gewährung von Ausnahmen, bewirkt dies automatisch jeweils auf den 1. Januar des Folgejahres eine proportionale Erhöhung desjenigen Baurechtszinses, der ab diesem Zeitpunkt ohne die betreffende Nutzungserweiterung geschuldet wäre. Auf diesem erhöhten Baurechtszins finden weiterhin die Bestimmungen über die Indexierung Anwendung.

Sollte die sich die nutzbare GFo aufgrund von Umbauten oder Neuprojektierungen gegenüber dem Ausgangswert verringern, reduziert sich der Baurechtszins analog proportional auf den 1. Januar des Folgejahres, maximal jedoch bis zum Betrag des erstmaligen Baurechtszinses, der die Minimalentschädigung darstellt.

3. Anpassung des Baurechtszinses durch Veränderung des Referenzzinssatzes oder des Landesindexes

Bei Zinsänderungen durch Veränderung des Referenzzinssatzes während der Berechnungsperiode erfolgt die Baurechtszinsanpassung pro rata temporis ohne Ankündigung.

Der Landwert wird alle 5 Jahre dem Landesindex der Konsumentenpreise angepasst, erstmals 10 Jahre nach Abschluss des Baurechtsvertrages.

4. Sicherstellung des Baurechtszinses

Zur Sicherung des Baurechtszinses im heutigen und künftigen Umfang ist auf dem Baurechtsgrundstück **Thun 2 (Strättligen) Nr.** eine Grundpfandverschreibung zugunsten der Grundeigentümerin im konkurrenzlosen 1. Rang, als Maximalhypothek ohne Zinsfusseintragung, in der Höhe von Fr. 217'476.—, entsprechend dem dreifachen Jahresbaurechtszins, zu errichten und im Grundbuch einzutragen (Art 779i ZGB).

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

V. GRUNDBUCHEINSCHREIBUNGEN

1. Eintragungen des Baurechts

Dieses Baurecht **zugunsten der Invisio AG**, mit Sitz in Thun (CHE-110.225.044) ist im Grundbuch als Dienstbarkeitslast auf den Grundstücken Thun 2 (Strättligen) Nrn 111, 135 und 5059 einzutragen, vgl. Ziff. III./ 5., lit. a) hievor.

Die Baurechtsberechtigte ersucht das Grundbuchamt Oberland, das Baurecht als Grundstück in das Grundbuch aufzunehmen und hierfür die neue **Nr.** als Grundbuchblatt der Gemeinde Thun zu eröffnen.

2. Vormerkungen

Die folgenden vertraglichen Bestimmungen sind im Grundbuch auf den Bodengrundstücken Thun 2 (Strättligen) Nrn 111, 135 und 5059 wie auch auf dem Baurechtsgrundstück **Thun 2 (Strättligen) Nr.** vorzumerken, und zwar mit den nachfolgenden Stichworten:

- "Einräumung von Unterbaurechten zustimmungsbedürftig";
- "Ausgestaltung des Baurechts zu Stockwerkeigentum zustimmungsbedürftig";
- "Vereinbarung betreffend Heimfall";
- "Vereinbarungen zur Bemessung, Anpassung und Bezahlung des Baurechtszinses".

VI. WEITERE VERTRAGSBESTIMMUNGEN

1. Aufhebung bzw. Beschränkung der Gewährleistung für das Baurechtsgrundstück (Freizeichnung)

Die Baurechtsberechtigte hat ihr Baurechtsgrundstück besichtigt sowie den Zonenplan eingesehen.

Das Baurechtsgrundstück liegt in der Zone für öffentliche Nutzungen ZÖN Nr. 55 "Schärmehof" der Einwohnergemeinde Thun.

Die Parteien schliessen jegliche Rechts- und Sachgewährleistungspflicht der Grundeigentümerin aus. Die Parteien schliessen zudem alle weiteren Haftungsansprüche und Rechtsbehelfe der Baurechtsberechtigten für Rechtsmängel und Sachmängel aus.

Diese Freizeichnung unterliegt den gesetzlichen Schranken. Die Parteien bestätigen, dass der Notar sie über die Rechtswirkungen der Freizeichnung und über die verbleibende Haftung der Grundeigentümerin, insbesondere für arglistig verschwiegene Mängel und für erhebliche Verschlechterungen der Vertragsobjekte bis zum Übergang der Gefahr, orientiert hat.

Sollte sich die Fertigstellung des Bauvorhabens der Baurechtsberechtigten aufgrund archäologischer Funde verzögern, so verlängert sich die Verpflichtung zum Abschluss des Baus gemäss Ziff. III./3., lit. a) hievor sowie allfällige Zahlungspflichten, entsprechend.

2. Umweltrisiken (Altlasten)

Für das Vertragsobjekt besteht kein Eintrag im kantonalen Altlastenregister, ebenfalls ist dieses nicht im Kataster der belasteten Standorte des Kantons Bern eingetragen.

Sollte im Verlauf der Baurechtsdauer die Baurechtsberechtigte ein Eintrag im Altlastenkataster verursachen, so ist die Baurechtsberechtigte 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.

3. Dienstbarkeiten

Auf dem Grundstück Thun 2 (Strättligen) Nr. 111 lasten keine Dienstbarkeiten.

Die auf den Grundstücken Thun 2 (Strättligen)-Grundstücke Nrn 135 und 5059 eingetragenen Dienstbarkeiten verbleiben auf den Bodengrundstücken und sind nicht auf das Baurechtsgrundstück zu übertragen.

Die Baurechtsberechtigte bestätigt, dass der Notar sie über den wesentlichen Inhalt und die Bedeutung der im Grundbuch auf den baurechtsbelasteten Grundstücken eingetragenen Dienstbarkeiten orientiert hat. Sie bestätigt zudem, dass ihr die Wortlaute der Dienstbarkeiten ausgehändigt worden sind.

Die Baurechtsberechtigte ist befugt, die zu Gunsten der Bodengrundstücke bzw. – materiell – zugunsten der baurechtsbelasteten Teilflächen bestehenden Dienstbarkeiten auszuüben; sie ist in diesem Rahmen verpflichtet, die zu Lasten der Bodengrundstücke im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeiten einzuhalten.

4. Miet- und Pachtverträge

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

5. Verhältnis gegenüber Dritten

a) Ansprüche Dritter

Die Baurechtsberechtigte übernimmt – anstelle der Grundeigentümerin – alle mit der Erstellung, Benützung und Bewirtschaftung der in ihrem Sondereigentum befindlichen Bauwerke zusammenhängenden Ansprüche Dritter irgendwelcher Art.

Somit hat die Baurechtsberechtigte für die Grundeigentümerin alle Prozesse über solche Ansprüche auf ihr Risiko und ihre Kosten durchzuführen.

Die Parteien haben alle Prozesse, Administrativverfahren und dergleichen, die gegen sie angehoben werden oder die sie selber anheben und die das Baurecht oder die Bodengrundstücke betreffen, der anderen Partei anzuzeigen. Diese Anzeige soll der Grundeigentümerin die Möglichkeit zur Intervention, der Baurechtsberechtigten die Möglichkeit zur Übernahme des Prozesses bzw. Verfahrens verschaffen.

Werden Ansprüche Dritter gegen die Grundeigentümerin ganz oder teilweise gutgeheissen, so verpflichten sich die Baurechtsberechtigten, 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 werden.

b) Belastung mit Dienstbarkeiten / Baupolizeiliche Zugeständnisse

Die Baurechtsberechtigte 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 Baurechtsberechtigten ohne Zustimmung der Grundeigentümerin keine baupolizeilichen Zugeständnisse machen.

c) Leitungen

Kommen bei Grabarbeiten Leitungen Dritter zum Vorschein, so hat die Baurechtsberechtigte alle Verlegungskosten, welche zu Lasten der Grundeigentümerin fallen könnten, zu übernehmen.

6. Steuern und Abgaben

Die Grundeigentümerin bezahlt einzig die Liegenschaftssteuern für den Boden.

Die Baurechtsberechtigte trägt alle übrigen, auf dem Grund und Boden und den Gebäuden lastenden öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Verpflichtungen.

7. Schiedsklausel

Alle Streitigkeiten im Zusammenhang mit diesem Baurechtsvertrag werden unter Ausschluss der ordentlichen Gerichte durch ein Dreier-Schiedsgericht mit Sitz am Wohnsitz seines Präsidenten entschieden.

Will eine Partei das Schiedsgericht anrufen, so hat sie dies der Gegenpartei mit eingeschriebenem Brief mitzuteilen unter gleichzeitiger Nennung eines Schiedsrichters. Die andere Partei hat innert 30 Tage ebenfalls einen Schiedsrichter zu bezeichnen.

Die beiden Schiedsrichter ernennen hierauf gemeinsam den Präsidenten des Schiedsgerichts, der Jurist sein muss.

Kommt die Gegenpartei mit der Bezeichnung ihres Schiedsrichters in Verzug oder können sich die Schiedsrichter nicht innert 30 Tage auf eine Präsidentin einigen, so hat der zuständige Gerichtspräsident in Zivilsachen am Ort der gelegenen Sache die notwendige Ernennung vorzunehmen.

Das Schiedsgericht bestimmt das Verfahren selbst, mit Ausnahme, dass es möglichst einfach und rasch sein soll, dass ein Schriftenwechsel stattzufinden hat und dass die Urteilsberatungen geheim erfolgen.

Im Übrigen kommen die Vorschriften der schweizerischen Zivilprozessordnung zur Anwendung.

8. Erschliessungsdienstbarkeiten

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

9. Bemessungsgrundlage für die Handänderungssteuern

Die Parteien bestätigen, dass das Baurechtsgrundstück unüberbaut ist und dass darauf keine sich im Bau befindlichen Bauwerke stehen.

Die Grundeigentümerin bestätigt, dass die Baurechtsberechtigte frei ist, wann und wie sie ihr Baurechtsgrundstück überbauen will, und dass mit keinem Dritten wirtschaftliche, vertragliche oder persönliche Verbindungen oder Verpflichtungen zur Überbauung des Baurechtsgrundstücks bestehen.

Die Baurechtsberechtigte erklärt, dass sie im Zusammenhang mit der Einräumung des Baurechts keine Werkverträge mit der Grundeigentümerin oder einer mit dieser wirtschaftlich, persönlich oder vertraglich verbundenen Unternehmung abgeschlossen hat und abzuschliessen beabsichtigt.

Die Baurechtsberechtigte erklärt, dass noch kein Baugesuch eingereicht wurde.

10. Nichtanwendbarkeit des Bundesgesetzes über das bürgerliche Bodenrecht

Der Notar stellt fest, dass die Grundstücke Thun 2 (Strättligen) Nrn 135 und 5059 einen amtlichen Wert mit Ertragswertkomponenten aufweisen, diese Grundstücke aber vollständig innerhalb einer Bauzone liegen und nicht zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehören.

Die Bestimmungen des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1991 über das bürgerliche Bodenrecht (BGBB) kommen vorliegend nicht zur Anwendung.

11. Lex-Friedrich

Der Notar hat die Baurechtsberechtigte auf die Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland aufmerksam gemacht.

Der Notar stellt nach Einsicht in die rechtsgenügenden Unterlagen und auf Grund seiner persönlichen Kenntnisse fest, dass es sich bei der Invisio AG nicht um eine Person im Ausland gemäss dem vorstehenden Bundesgesetz handelt.

12. Überbindung von Rechten und Pflichten an Rechtsnachfolger

Bei jedem Eigentumswechsel sind die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag, soweit sie nicht von Gesetzes wegen übergehen, dem jeweiligen Rechtsnachfolger mit der Pflicht zur Weiterübertragung zu überbinden (vgl. auch Ziff. III./4., lit. a) hievon), unter Schadenersatzpflicht im Unterlassungsfalle.

13. Salvatorische Klausel

Sollten Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so wird die Gültigkeit dieses Vertrages im Übrigen davon nicht berührt.

Die Vertragsparteien werden in einem solchen Fall eine Vereinbarung treffen, welche die betreffende Bestimmung durch eine wirksame, wirtschaftlich möglichst gleichwertige Bestimmung ersetzt. Dies gilt auch, wenn der Vertrag eine Lücke enthält.

VII. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

1. Baubewilligung

Sollte die Baubewilligung für das Bauvorhaben nicht erteilt werden, fällt dieser Vertrag entschädigungslos dahin.

2. Kosten

Die Kosten dieses Vertrages (Handänderungssteuer, Geometer, Grundbuchamt und Notar) werden durch die Baurechtsberechtigte getragen.

3. Genehmigungsvorbehalte

Der Stadtrat hat an seiner Sitzung vom, Beschluss Nr., dem vorliegenden Baurechtsvertrag die Genehmigung erteilt.

4. Eintragungsbewilligung

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

Mit Anmeldung dieser Urkunde beim Grundbuchamt gelten sämtliche Bedingungen als erfüllt.

5. Ausfertigungen

Diese Urschrift ist für das Grundbuchamt Oberland, die Baurechtsberechtigte und die Baurechtsbelastete **dreifach** auszufertigen.

* * * * *

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

Beurkundet ohne wesentliche Unterbrechung und in Anwesenheit aller mitwirkenden Personen in Thun, im Büro des Notars, Frutigenstrasse 41, am fünftehnten Juli zweitausendundzweiundzwanzig.

D.d. 15. Juli 2022

Die Baurechtsbelastete:

Einwohnergemeinde Thun

.....
Stefanie Danz

Die Baurechtsberechtigte:

Invisio AG

.....
Beat Wenger

.....
Renate von Gunten

Der Notar: