

Baurechtsvertrag mit Erwerb von Gebäuden

Peter Muntwyler, Notar des Kantons Bern, eingetragen im Notariatsregister des Kantons Bern, mit Büros in Bern und Ittigen

beurkundet:

Herr **Hans Fahrni**, 19. April 1927, von Horrenbach-Buchen BE, verheiratet, Krauchthalstrasse 22, 3065 Bolligen, hier vertreten durch Frau Silvia Baumann-Fahrni, 3. Juli 1957, von Herisau, verheiratet, chemin de curtaiaux 17, 1095 Lutry, ausgewiesen mit ihrer Schweizer Identitätskarte Nr. C5941226, gemäss Vollmacht vom 17. März 2020, die im Original als Beilage Nr. 1 mit der Urschrift dieser Urkunde aufbewahrt wird.

Grundeigentümer

und

die

Einwohnergemeinde Bolligen, CHE-114.891.263, Hühnerbühlstrasse 3, 3065 Bolligen, handelnd durch den Gemeinderat, dieser vertreten durch Frau Katharina Barbara Zuber-Merki, von und in Bolligen, Gemeindepräsidentin, und Herrn Bernhard Rufer, von Lyss BE, in Bolligen, Gemeindegemeinsamer, hier vertreten durch Frau Katharina Barbara Zuber-Merki, 28. September 1957, verheiratet, von und in Bolligen, gemäss Vollmacht vom 17. März 2020, die im Original als Beilage Nr. 2 mit der Urschrift dieser Urkunde aufbewahrt wird

Bauberechtigte

erklären:

I. Vorbericht

Herr Hans Fahrni ist Eigentümer des Grundstücks Bolligen-Grundbuchblatt Nr. 3149.

Die Einwohnergemeinde Bolligen ist heute Mieterin einer Teilfläche von 2'021 m² dieses Grundstücks mit den auf dieser Teilfläche stehenden Gebäuden Krauchthalstrasse 22a und 22b. Sie betreibt auf dieser Teilfläche heute den Werkhof der Einwohnergemeinde Bolligen.

Der Mietvertrag für den Werkhof der Einwohnergemeinde Bolligen läuft bis 31. Dezember 2024. Die Parteien überführen dieses Mietverhältnis nach Massgabe der nachfolgenden Bestimmungen in ein Baurechtsverhältnis.

II. Grundstückbeschreibung

Herr Hans Fahrni ist Eigentümer des Grundstücks

Bolligen Grundbuchblatt Nr. 3149

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	352 Bolligen	
Grundstück-Nr	3149	
Grundstückart	Liegenschaft	
E-GRID	CH 85214 68135 04	
Fläche	2'861 m ² , AV93	
Plan-Nr.	1386	
	1406	
Lagebezeichnung	Strassacher	
Bodenbedeckung	Gebäude, 872 m ²	
	Gartenanlage, 1'989 m ²	
Gebäude / Bauten	Wohn- und Geschäftshaus,	Krauchthalstrasse 22, 3065 Bolligen
	161 m ²	
	Geometrisch auf 1 LIG / 0	
	SDR	
	Werkstatt, 434 m ²	Krauchthalstrasse 22a, 3065 Bolligen
	Geometrisch auf 1 LIG / 0	
	SDR	
	Schopf, 277 m ²	Krauchthalstrasse 22b, 3065 Bolligen
	Geometrisch auf 1 LIG / 0	
	SDR	
Anmerkungen amtl. Vermessung		
Bemerkungen		

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr
907'550		2017

Eigentum

Alleineigentum	
Fahrni-Hiemer Hans, 19.04.1927,	20.01.1955 003-III/9447 Kauf
	19.08.1957 003-IV/4112 Kauf
	08.12.1959 003-IV/8180 Kauf

Anmerkungen und Grundlasten

Keine

Dienstbarkeiten

22.11.1968 003-1968/3764/0	(L) Kabeldurchleitungsrecht, bis 22.11.2018 ID.003-1998/024423	
	z.G. Swisscom (Schweiz) AG, Ittigen (UID: CHE-101.654.423)	01.10.2008 003-2008/7887/0

Vormerkungen

20.09.2013 034-2013/12571/0 (L) Mietvertrag, bis 31.12.2024 ID.034-2013/004746
z.G. Einwohnergemeinde Bolligen

Pfandrechte

24.01.1956 003-IV/1175	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 110'000.00, 1. Pfand- stelle, Max. 6.5%, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger Fahrni-Hiemer Hans, 19.04.1927
24.01.1956 003-IV/1175	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 24'500.00, 2. Pfand- stelle, Max. 6.5%, Nachrückungsrecht, Einzelpfand- recht Grundpfandgläubiger Fahrni-Hiemer Hans, 19.04.1927
30.11.1959 003-IV/8128	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 24'500.00, 2. Pfand- stelle, Max. 6.5%, Nachrückungsrecht, Einzelpfand- recht Grundpfandgläubiger Fahrni-Hiemer Hans, 19.04.1927
16.01.1956 003-IV/1174	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 22'000.00, 3. Pfand- stelle, Max. 6%, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger Fahrni-Hiemer Hans, 19.04.1927

ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück betreffen

Kommunale Nutzungsplanung
Baulinien Kantonsstrassen
Kataster der belasteten Standorte

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück nicht betreffen

Regionale Nutzungsplanung
Kantonale Nutzungsplanung
Projektierungszonen Nationalstrassen
Projektierungszonen Eisenbahnanlagen
Baulinien Eisenbahnanlagen
Projektierungszonen Flughafenanlagen
Baulinien Flughafenanlagen
Sicherheitszonenplan
Kataster der belasteten Standorte im Bereich der zivilen Flugplätze
Kataster der belasteten Standorte im Bereich des öffentlichen Verkehrs
Grundwasserschutzzone
Grundwasserschutzareale
Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen)
Statische Waldgrenzen
Kommunale Wald-Baulinien
Regionale Wald-Baulinien
Kantonale Wald-Baulinien
Geschützte geologische Objekte regionaler Bedeutung
Geschützte botanische Objekte regionaler Bedeutung
Kantonale Naturschutzgebiete

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, zu denen noch keine Daten vorhanden sind

Baulinien Nationalstrassen
Kataster der belasteten Standorte im Bereich des Militärs

III. Einräumung eines unselbständigen Baurechts

1. Einräumung des Baurechts

Der Grundeigentümer räumt der Bauberechtigten an einer Teilfläche von 2'021 m² seines vorbeschriebenen Grundstücks Bolligen-Grundbuchblatt Nr. 3149 ein **unselbständiges Baurecht** gemäss den Art. 675 und 779 ff. ZGB ein.

2. Umfang und Inhalt des Baurechts

a. Umfang

Das Baurecht umfasst die in einem Dienstbarkeitsplan der bbp geomatik AG vom 16. März 2020 in roter Farbe eingezeichnete Fläche.

Der Dienstbarkeitsplan wird von den Parteien als richtig anerkannt. Die Parteien und der Notar unterzeichnen vier identische Dienstbarkeitspläne. Ein Original wird als Beilage Nr. 3 mit der Urschrift dieser Urkunde aufbewahrt. Die weiteren Originalpläne werden den Ausfertigungen dieser Urschrift beigelegt.

b. Benutzung der Baurechtsfläche

Die Bauberechtigte ist befugt, im Rahmen der gesetzlichen und vertraglichen Bestimmungen über das Baurecht und den damit belasteten Boden zu verfügen, bestehende Bauten abzubauen und neue Bauwerke (wie Bauten, Einrichtungen und Anlagen) auf und unter dem Boden zu erstellen, die in ihrem Eigentum stehen.

Die im Bereich des Baurechts heute bestehenden Bauten, Installationen und Anlagen dürfen von der Bauberechtigten frühestens ab dem 1. Januar 2025 abgebrochen und durch Neubauten ersetzt werden.

c. Zweck der Bauwerke

Auf dem Baurecht dürfen zonenkonforme Bauten erstellt werden.

d. Unterhaltspflichten

Die Bauberechtigte ist verpflichtet, die in ihrem Sondereigentum stehenden Bauwerke, Anlagen und Installationen sowie das mit dem Baurecht belastete, nicht überbaute Terrain während der ganzen Baurechtsdauer gut zu unterhalten, d.h. insbesondere auch Erdverunreinigungen zu vermeiden. Der Grundeigentümer ist berechtigt, die Baurechtsfläche und die dort erstellten Bauwerke zu Kontrollzwecken zu betreten, sofern Anzeichen bestehen, dass die Bauberechtigte ihren Unterhaltspflichten nicht nachkommt.

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

a. Beginn und Dauer

Das Baurecht beginnt am **Tag der Grundbuchanmeldung dieses Vertrags und dauert bis zum 31. Dezember 2065.**

b. Verlängerung

Die Parteien treten spätestens fünf Jahre vor Ablauf der Baurechtsdauer in Verhandlungen über die Bedingungen einer Verlängerung derselben. Können sich die Parteien über eine Vertragsverlängerung nicht einigen, endet das Baurecht am 31. Dezember 2065.

c. Heimfall

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

Der Grundeigentümer hat der Bauberechtigten für die heimfallenden Bauwerke eine Entschädigung im Umfang von 50 Prozent des zum Zeitpunkt des Heimfalls geltenden Zustandswerts (=Verkehrswert der heimfallenden Bauwerke ohne Boden) zu leisten. Bei der Festsetzung des Zustandswerts ist der Wiederverwendbarkeit der heimfallenden Bauwerke Rechnung zu tragen.

d. Vorzeitiger Heimfall

Will die Bauberechtigte vor Ablauf der Baurechtsdauer vorzeitig und einseitig auf ihr Baurecht verzichten, hat sie dies mindestens 7 Jahre im Voraus mit eingeschriebenem Brief an den Grundeigentümer anzuzeigen. Ein Verzicht kann nur auf das Ende eines Kalenderjahres erklärt werden.

Im Falle eines solchen vorzeitigen Heimfalls ist für die heimfallenden Bauwerke keine Entschädigung zu leisten.

4. Übertragung des Baurechts

Das Baurecht ist nicht übertragbar.

5. Grundbucheintragung des Baurechts

Dieses Baurecht ist im Grundbuch auf dem Grundstück Bolligen-Grundbuchblatt Nr. 3149 als Dienstbarkeitslast einzutragen wie folgt:

Baurecht zugunsten Einwohnergemeinde Bolligen bis 31. Dezember 2065.

6. Erwerb von Gebäuden

Mit der Einräumung dieses Baurechts wird die Bauberechtigte Eigentümerin

- a. aller im Perimeter des Baurechts heute bestehenden Gebäude, Anlagen und Installationen, insbesondere des Werkstattgebäudes Krauchthalstrasse 22a und des Schopfs Krauchthalstrasse 22b;
- b. aller zu diesen Gebäuden gehörenden Erschliessungs- und Umgebungsanlagen (insbesondere Werkleitungen, Zäune und Abschränkungen) und
- c. aller übrigen, zu den Gebäuden gehörenden Bauwerke, soweit es sich dabei nicht um blosse Umgestaltungen des Bodens handelt.

Die diesbezüglichen vertraglichen Vereinbarungen sind unter Ziffer VI. hiernach festgehalten.

IV. Finanzielle Vertragsbestimmungen des Baurechts

1. Baurechtszins

a. Basis

Die Bauberechtigte verpflichtet sich, dem Grundeigentümer mit Wirkung ab dem Datum der Grundbuchanmeldung dieses Vertrags folgenden Baurechtszins zu bezahlen:

- Für die Zeit von der Grundbuchanmeldung dieses Vertrags bis zum 31. Dezember 2024 einen festen, nicht teuerungsindexierten jährlichen Baurechtszins von **CHF 58'000.00** (Schweizer Franken achtundfünfzigtausend). Der Baurechtszins für das laufende Jahr ab der Grundbuchanmeldung bis zum 31. Dezember 2020 entspricht dem für diese Zeit von der Einwohnergemeinde Bolligen bereits vorausbezahlten Mietzins. Der Anspruch der Einwohnergemeinde Bolligen auf Rückerstattung des zuviel bezahlten Mietzinses wird mit dem Baurechtszins für das laufende Jahr verrechnet, womit der Baurechtszins für das laufende Jahr vollständig getilgt ist.
- Für die Zeit ab dem 1. Januar 2025 einen jährlichen Baurechtszins von **CHF 79'000.00** (Schweizer Franken neunundsiebzigtausend).

Der für die Zeit ab 1. Januar 2025 festgesetzte Baurechtszins basiert für die künftige Anpassung an die eingetretene Teuerung auf dem aktuellen Landesindex der Konsumentenpreise von 101,17 Punkten (Stand Dezember 2019, Basis Dezember 2015=100 Punkte).

2. Indexierung

a. Grundsatz

Die Anpassung des Baurechtszinses erfolgt, in zeitlich unterschiedlichen Intervallen, unter zwei verschiedenen Aspekten:

- **Alle zwei Jahre:** Anpassung des Baurechtszinses an die eingetretene Teuerung (vgl. Ziffer IV/2/b hiernach).
- **Alle fünfzehn Jahre:** Anpassung des Baurechtszinses an veränderte Verhältnisse (vgl. Ziffer IV/2/c hiernach).

b. Teuerung

Der für die Zeit ab 1. Januar 2025 festgesetzte Baurechtszins wird **alle zwei Jahre**, jeweils per 1. Januar, erstmals per 1. Januar 2027, entsprechend der Veränderung des Landesindex der Konsumentenpreise angepasst. Massgebend für die Anpassung ist der Index für den Monat Oktober des vorangegangenen Jahres.

Der Grundeigentümer hat der Bauberechtigten diese Anpassung des Baurechtszinses mindestens drei Monate im Voraus schriftlich anzuzeigen. Erfolgt die Anzeige verspätet, kann der Baurechtszins erst auf den Jahresanfang des folgenden Jahres angepasst werden.

Eine teuerungsbedingte Anpassung des Baurechtszinses unter den in Ziffer IV.1.a hiervoor festgesetzten Basis-Baurechtszins ist ausgeschlossen.

c. Anpassung des Baurechtszinses an veränderte Verhältnisse

Frühestens mit Wirkung per 1. Januar 2035 beziehungsweise frühestens mit Wirkung ab 15 Jahren nach der letzten Anpassung des Baurechtszinses an veränderte Verhältnisse haben beide Vertragsparteien das Recht, den Baurechtszins an allenfalls veränderte Marktverhältnisse anpassen zu lassen. Verlangt eine der Parteien eine entsprechende Anpassung, ist gemeinsam eine Marktwertschätzung des Baurechtszinses in Auftrag zu geben. Diejenige Partei, die von diesem Anpassungsrecht Gebrauch machen will, zeigt dies der anderen Partei schriftlich an. Die Kosten für die Marktwertschätzung sind von derjenigen Partei zu tragen, die diese verlangt hat.

Im Falle einer Neufestsetzung des Baurechtszinses gilt der neue Baurechtszins ab dem 1. Januar des Folgejahres.

3. Zahlungsmodalitäten

Der Baurechtszins ist quartalsweise und vorschüssig zu bezahlen. Die Bauberechtigte hat dem Grundeigentümer den pro Quartal geschuldeten Baurechtszins jeweils auf die Zahlungstermine (Verfalltage) vom 1. Januar, 1. April, 1. Juli und 31. Oktober jedes Jahres zu vergüten.

V. Weitere Vertragsbestimmungen des Baurechts

1. Gewährleistung für den Boden

a. Grundlagen

Die Bauberechtigte hat das mit dem Baurecht belastete Grundstück besichtigt und sie kennt die für dieses Grundstück geltenden Bauvorschriften.

b. Aufhebung bzw. Beschränkung der Gewährleistung (Freizeichnung)

Die Parteien schliessen jegliche Rechts- und Sachgewährleistungspflicht des Grundeigentümers für den mit dem Baurecht belasteten Boden aus. Bezüglich Sachmängel bedeutet dies, dass der Grundeigentümer weder für offene, noch für verdeckte Mängel haftet, auch wenn diese erheblich oder unerwartet sind. Die Parteien schliessen zudem alle weiteren Haftungsansprüche und Rechtsbehelfe der Bauberechtigten 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 des Grundeigentümers insbesondere für arglistig verschwiegene Mängel und für erhebliche Verschlechterungen des Vertragsobjekts bis zum Übergang von Nutzen und Gefahr orientiert hat.

Vorbehalten bleibt eine allfällige Haftung des Grundeigentümers gemäss Art. 32d Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG) für Bodenverunreinigung, für welche er als Verursacher kostentragungspflichtig ist.

2. Dienstbarkeiten und Grundlasten

Die Bauberechtigte bestätigt, dass der Notar sie über den wesentlichen Inhalt und die Bedeutung der im Grundbuch auf dem baurechtsbelasteten Grundstück eingetragenen Dienstbarkeiten und Grundlasten orientiert hat. Sie bestätigt zudem, dass ihr die Wortlaute der Dienstbarkeiten und Grundlasten ausgehändigt wurden.

Die Bauberechtigte ist befugt, die zu Gunsten des baurechtsbelasteten Grundstücks bestehenden Dienstbarkeiten und Grundlasten, soweit für die Nutzung der Baurechtsfläche von Bedeutung, auszuüben. Sie ist verpflichtet, die zulasten dieser Grundstücke im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeiten und Grundlasten einzuhalten.

3. Miet- und Pachtverträge

Das zwischen den Parteien abgeschlossene Mietverhältnis für die Baurechtsfläche (Mietvertrag vom 14. August 2013) fällt auf das Datum der Grundbuchanmeldung dieses Vertrags ohne weiteres dahin.

Die Baurechtsfläche ist per Datum der Grundbuchanmeldung somit frei von Miet- und Pachtverhältnissen sowie von sonstigen Benutzungsverhältnissen.

4. Verhältnis gegenüber Dritten

a. Ansprüche Dritter

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

Somit hat die Bauberechtigte für den Grundeigentümer (dies gemäss den Bestimmungen der schweizerischen Zivilprozessordnung über die Streitverkündung und Intervention) alle Prozesse über solche Ansprüche auf ihr Risiko und ihre Kosten 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 dem Grundeigentümer die Möglichkeit zur Intervention, der Bauberechtigten die Möglichkeit zur Übernahme des Prozesses bzw. Verfahrens verschaffen.

Werden Ansprüche Dritter aus während der Vertragsdauer eingetretenen Vorfällen gegen den Grundeigentümer ganz oder teilweise gutgeheissen, verpflichtet sich die Bauberechtigte, alle diesbezüglichen Folgen zu tragen und den Grundeigentümer schadlos zu halten, damit der Grundeigentümer durch solche Prozesse oder Verfahren in keiner Weise beschwert wird.

b. Baupolizeiliche Zugeständnisse

Die Bauberechtigte darf ohne Zustimmung des Grundeigentümers bezüglich der Baurechtsfläche keine baupolizeilichen Zugeständnisse machen.

c. Leitungen

Kommen bei Grabarbeiten Leitungen Dritter zum Vorschein, hat die Bauberechtigte alle Verlegungskosten, welche zulasten des Grundeigentümers fallen könnten, zu übernehmen.

5. Steuern und Abgaben

Der Grundeigentümer bezahlt einzig die Liegenschaftssteuern für das baurechtsbelastete Grundstück. Die Bauberechtigte trägt alle übrigen auf dem (baurechtsbelasteten) Boden und den Gebäuden lastenden öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Verpflichtungen.

VI. Weitere Vertragsbestimmungen des Erwerbs der handändernden Gebäude, Anlagen und Installationen

1. Erwerbspreis

Die Erwerbspreise für die mit dem Baurecht auf die Bauberechtigte übergehenden Gebäude, Anlagen und Installationen haben die Parteien festgesetzt wie folgt:

- für das Werkstattgebäude Krauchthalstrasse 22a	CHF	1.00
- für den Schopf Krauchthalstrasse 22b	CHF	1.00
- für die für diese Bauten bestehenden Anlagen und Installationen	<u>CHF</u>	<u>1.00</u>
total	CHF	3.00
	=====	

(in Worten: Schweizer Franken drei).

2. Tilgung des Erwerbspreises

Der gesamte Kaufpreis für die handändernden Gebäude, Anlagen und Installationen von CHF 3.00 ist von der Bauberechtigten innert 10 Tagen nach der Grundbuchanmeldung dieses Vertrags zahlbar und zur Zahlung fällig auf das Konto IBAN CH94 0079 0041 8006 1876 0, lautend auf "Hans und Ruth Fahrni, 3065 Bolligen").

Die Bauberechtigte hat ihre auf diesen Termin geschuldete Zahlung ohne weitere Aufforderung und ohne Rückhalte zu vergüten. Die Verrechnung mit Gegenansprüchen der Bauberechtigten wird ausgeschlossen.

Der Erwerbspreis von CHF 3.00 ist für die Dauer seit erfolgter Zahlung bis zum Übergang von Nutzen und Gefahr durch den Grundeigentümer nicht zu verzinsen.

3. Verzugszins

Sollte die Bauberechtigte den Erwerbspreis nicht rechtzeitig vergüten, hat sie Verzugszinsen von 6 Prozent pro Jahr zu leisten. Alle weiteren Verzugsfolgen bleiben vorbehalten.

4. Sicherstellung des Erwerbspreises

Der Grundeigentümer verzichtet auf die Eintragung des gesetzlichen Verkäuferpfandrechts.

5. Gewährleistung für die Gebäude, Anlagen und Installationen

a. Grundlagen

Die Bauberechtigte hat die handändernden Gebäude, Anlagen und Installationen besichtigt und im Hinblick auf den Erwerb geprüft.

b. Zugesicherte Eigenschaften der handändernden Gebäude, Anlagen und Installationen

Der Grundeigentümer gibt hinsichtlich der handändernden Bauten, Anlagen und Installationen keine Zusicherungen ab.

c. Aufhebung bzw. Beschränkung der Gewährleistung (Freizeichnung)

Die Parteien schliessen jegliche Rechtsgewährleistungspflicht wie auch jegliche weiter gehende Sachgewährleistungspflicht des Grundeigentümers bezüglich der handändernden Gebäude, Anlagen und Installationen, insbesondere auch für all-fällige umweltschutzrechtlich relevanten Baustoffe wie Asbest, Blei, PCB, PAK und Schwermetalle sowie Radon, vollständig aus.

Diese Freizeichnung unterliegt den gesetzlichen Schranken. Die Parteien bestätigen, dass der Notar sie diesbezüglich über die verbleibende Haftung des Grundeigentümers, insbesondere für arglistig verschwiegene Mängel und für erhebliche Verschlechterungen des Vertragsobjekts bis zum Gefahrenübergang, orientiert hat.

6. Marchzählige Abrechnung

Die Parteien vereinbaren, ausserhalb dieses Vertrags auf den Termin des Übergangs von Nutzen und Gefahr marchzählig abzurechnen:

- Über die öffentlichen Abgaben (wie Liegenschaftssteuern und Gebühren für die Ver- und Entsorgung usw.),
- über die Prämien aus objektbezogenen Versicherungen (wie Prämien der Gebäudeversicherung Bern (GVB), der Gebäude-Wasser-Versicherung, der Grundeigentümerhaftpflichtversicherung usw.).

Der Grundeigentümer legt der Bauberechtigten diese marchzählige Abrechnung innert sechzig Tagen seit Übergang von Nutzen und Gefahr zur Anerkennung vor. Das Guthaben, welches sich aus dieser Abrechnung ergibt, ist der berechtigten Vertragspartei innerhalb von 30 Tagen seit Vorlage der Abrechnung auszubezahlen.

7. Versicherungen

Rechte und Pflichten aus allen für das Vertragsobjekt, insbesondere für die Gebäude Krauchthalstrasse 22a und 22b bestehenden Versicherungen gehen auf die Bauberechtigte über (Art. 54 Abs. 1 VVG).

Die Bauberechtigte kann den Übergang der mit der Gebäudeversicherung Bern (GVB) bestehenden Versicherung für Feuer- und Elementarschäden (Grundversicherung) **nicht ablehnen**.

Die Bauberechtigte kann den Übergang aller weiteren Versicherungen (wie Wasserschaden, Glasbruch, Grundeigentümerhaftpflicht, Zusatzversicherungen der GVB Privatversicherungen AG) bis spätestens 30 Tage nach dem Eigentumsübergang **ablehnen**, und zwar durch eine schriftliche, an die jeweilige Versicherungsgesellschaft zu richtende Erklärung (Art. 54 Abs. 2 VVG).

Lehnt die Bauberechtigte den Übergang von Versicherungen ab, verpflichtet sie sich gegenüber dem Grundeigentümer, die Gebäude spätestens ab dem Zeitpunkt des Eigentumsübergangs bis zum Übergang von Nutzen und Gefahr mindestens im bisherigen Umfang neu zu versichern.

Der Grundeigentümer übergibt der Bauberechtigten innerhalb von zehn Tagen nach Übergang von Nutzen und Gefahr Kopien aller bestehenden Versicherungspolicen.

8. Bewilligungspflicht gemäss Art. 32d^{bis} USG

Das Grundstück Bolligen-Grundbuchblatt Nr. 3149 ist im Kataster der belasteten Standorte eingetragen. Es beinhaltet einen Betriebsstandort, welcher zur Zeit weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig ist. Bei Bauvorhaben auf dem Vertragsobjekt sind projektspezifische Massnahmen zu beachten. Für die Eigentumsübertragung ist keine Bewilligung gemäss Art. 32d^{bis} Abs. 3 USG erforderlich. Es gilt die Allgemeinverfügung vom 6. Januar 2016.

VII. Einräumung eines Vorkaufsrechts

Herr Hans Fahrni räumt der Einwohnergemeinde Bolligen an seinem Grundstück Bolligen-Grundbuchblatt Nr. 3149 ein Vorkaufsrecht ein.

Die Vorkaufberechtigte kann das Grundstück Bolligen-Grundbuchblatt Nr. 3149 im Vorkaufsfall zu dem mit dem Dritten vereinbarten Kaufpreis erwerben (unlimitiertes Vorkaufsrecht).

Die Veräusserung des Grundstücks an einen Nachkommen des Grundeigentümers stellt keinen Vorkaufsfall dar.

Das Vorkaufsrecht beginnt mit der Grundbuchanmeldung dieses Baurechtsvertrags und dauert bis am 19. März 2045.

Das Vorkaufsrecht ist nicht abtretbar.

Die Einräumung des Vorkaufsrechts erfolgt unentgeltlich.

Dieses Vorkaufsrecht ist im Grundbuch auf dem Grundstück Bolligen-Grundbuchblatt Nr. 3149 wie folgt vorzumerken:

Vorkaufsrecht zugunsten Einwohnergemeinde Bolligen bis am 19.03.2045.

VIII. Schlussbestimmungen

1. Löschung Vormerkung

Die Parteien ersuchen das Grundbuchamt, die auf dem Grundstück Bolligen-Grundbuchblatt Nr. 3149 eingeschriebene Vormerkung "Mietvertrag bis 31.12.2024 z.G. Einwohnergemeinde Bolligen" (Beleg 2013/12571 vom 20. September 2013) zu löschen.

2. Zustimmung der Ehefrau des Grundeigentümers gemäss Art. 169 ZGB

Die Ehefrau des Grundeigentümers, Frau **Ruth Fahrni**, 13. August 1934, von Horrenbach-Buchen BE, verheiratet, Krauchthalstrasse 22, 3065 Bolligen, ausgewiesen durch ihren Schweizer Pass Nr. F0348952, hat dieser Urkunde durch Unterzeichnung einer separaten Erklärung zugestimmt.

3. Genehmigungsvorbehalt

Dieser Vertrag bedarf zu seiner Gültigkeit der Genehmigung durch das zuständige Organ der Einwohnergemeinde Bolligen. Die erfolgte Genehmigung ist den Ausfertigungen nachzutragen.

Sollte diese Genehmigung bis zum 31. Januar 2021 nicht rechtskräftig erteilt sein, fällt dieser Vertrag ohne weiteres dahin.

4. Eintragungsbewilligung

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

5. Kosten

Die gesamten Kosten dieses Vertrags (Kosten des Geometers, Grundbuch- und Notariatsgebühren) trägt die Bauberechtigte.

6. Ausfertigungen

Diese Urschrift ist für das Grundbuchamt Bern-Mittelland, für den Grundeigentümer und für die Bauberechtigte in Papierform **dreifach** auszufertigen.

Der Notar liest diese Urkunde den handlungsfähigen Urkundsparteien vor. Hierauf unterzeichnen diese die Urkunde zusammen mit dem Notar.

Die Verurkundung vollzieht sich ohne wesentliche Unterbrechung und in Anwesenheit aller Mitwirkenden im Büro des Notars in Bolligen, Flugbrunnenstrasse 2, am neunzehnten März zweitausendzwanzig.

19. März 2020

Der Grundeigentümer:

Für Herrn **Hans Fahrni**, die Bevollmächtigte:



.....
(Silvia Baumann-Fahrni)

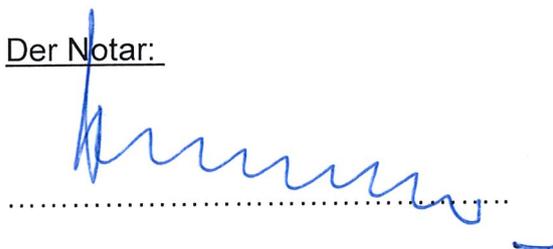
Die Bauberechtigte:

Für die **Einwohnergemeinde Bolligen**, die Bevollmächtigte:



.....
(Katharina Zuber-Merki)

Der Notar:



.....

Spezialvollmacht

Herr **Hans Fahrni**, 19. April 1927, von Horrenbach-Buchen BE, Krauchthalstrasse 22, 3065 Bolligen

- Vollmachtgeber -

bevollmächtigt

seine Tochter, Frau **Silvia Baumann-Fahrni**, 3. Juli 1957, von Herisau, chemin de curtinaux 17, 1095 Lutry

- Bevollmächtigte -

in seinem Namen und Auftrag folgendes Rechtsgeschäft zu besorgen:

Errichtung eines unselbständigen Baurechts zugunsten der Einwohnergemeinde Bolligen für das Werkhofareal der Gemeinde Bolligen (Fläche: 2'021 m²), lastend auf seinem Grundstück Bolligen / 3149. Dauer: bis 31.12. 2065. Baurechtszins bis 31.12.2024: CHF 58'000.00, ab 12.1.2025: CHF 79'000.00. Einräumung eines preislich unlimitierten Vorkaufsrechts für das Grundstück Bolligen / 3149 zugunsten der Einwohnergemeinde Bolligen, bis 19.03.2045. Festsetzung der weiteren Vertragsbestimmungen des Baurechts- und Vorkaufsvertrags.

Die Bevollmächtigte wird beauftragt, alle diejenigen Vorkehren zu treffen und Rechtshandlungen vorzunehmen, die die richtige Durchführung des obgenannten Geschäftes mit sich bringt, damit zusammenhängt oder die sie als im Interesse des Vollmachtgebers gelegen erachtet. Sie ist namentlich ermächtigt, Grundbucheinschreibungen, -änderungen oder -löschungen zu verlangen sowie betriebs- und konkursrechtliche Vorkehren zu treffen.

Die Vollmacht ist übertragbar.

Ort, Datum:

Der Vollmachtgeber:

BOLLIGEN, 17. 3. 2020

H. Fahrni
Hans Fahrni

Spezialvollmacht

Einwohnergemeinde Bolligen, CHE-114.891.263, Hühnerbühlstrasse 3, 3065 Bolligen, handelnd durch den Gemeinderat, hier vertreten durch Frau Katharina Barbara Zuber-Merki, von und in Bolligen, Gemeindepräsidentin, und Herrn Bernhard Rufer, von Lyss BE, in Bolligen, Gemeindegeschreiber

- Vollmachtgeberin -

bevollmächtigt

Frau **Katharina Barbara Zuber-Merki**, 28. September 1957, von und in Bolligen, Gemeindepräsidentin

- Bevollmächtigte -

in ihrem Namen und Auftrag folgendes Rechtsgeschäft zu besorgen:

Errichtung eines unselbständigen Baurechts zugunsten der Einwohnergemeinde Bolligen für das Werkhofareal der Gemeinde Bolligen (Fläche: 2'021 m²), lastend auf dem Grundstück Bolligen / 3149 (Eigentümer: Hans Fahrni). Dauer: bis 31.12. 2065. Baurechtszins bis 31.12.2024: CHF 58'000.00, ab 12.1.2025: CHF 79'000.00. Einräumung eines preislich unlimitierten Vorkaufrechts für das Grundstück Bolligen / 3149 zugunsten der Einwohnergemeinde Bolligen, bis 19.03.2045. Festsetzung der weiteren Vertragsbestimmungen des Baurechts- und Vorkaufsvertrags.

Die Bevollmächtigte wird beauftragt, alle diejenigen Vorkehren zu treffen und Rechtshandlungen vorzunehmen, die die richtige Durchführung des obgenannten Geschäftes mit sich bringt, damit zusammenhängt oder die sie als im Interesse der Vollmachtgeberin gelegen erachtet. Sie ist namentlich ermächtigt, Grundbucheinschreibungen, -änderungen oder -löschungen zu verlangen.

Die Vollmacht ist übertragbar.

Ort, Datum:

3065 Bolligen (BE)

17. MRZ. 2020

Der Vollmachtgeberin:

Einwohnergemeinde Bolligen

Katharina Zuber-Merki

Bernhard Rufer



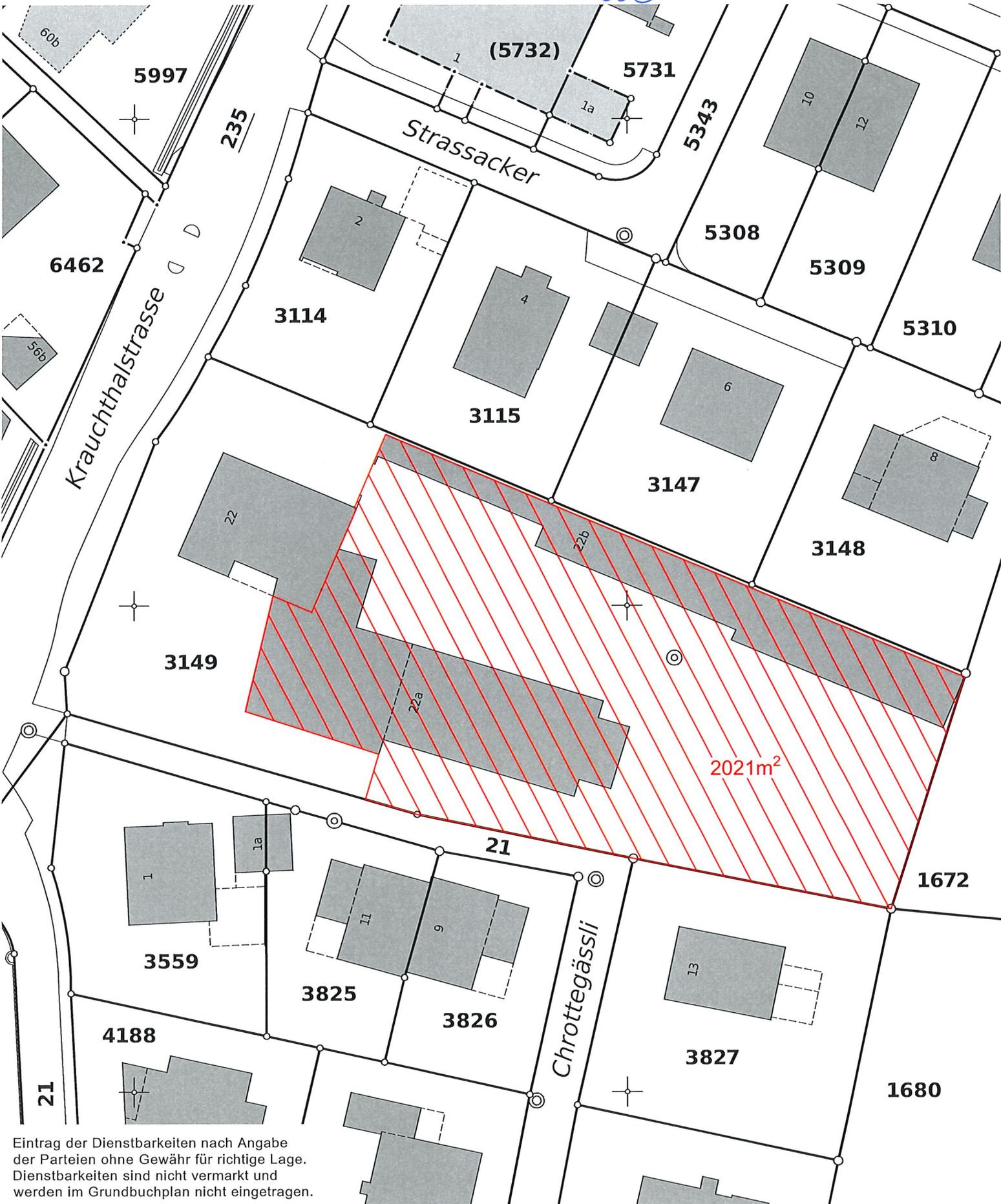
K. Fuchs

R. Moser

nummer



unselbständiges Baurecht



Eintrag der Dienstbarkeiten nach Angabe der Parteien ohne Gewähr für richtige Lage. Dienstbarkeiten sind nicht vermark und werden im Grundbuchplan nicht eingetragen.

R. Moser