

Baurechtsvertrag zwischen der EG Biel und Wohnbaugenossenschaft xx

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	3
2.	Grundstücksbeschreibung	4
3.	Einräumung eines Baurechts	4
4.	Inhalt des Baurechts	5
4.1	Baurecht.....	5
4.2	Übertragbarkeit des Baurechts	5
4.3	Dauer des Baurechts	5
4.4	Neuer Baurechtsvertrag - Verlängerung Baurecht	6
4.5	Vorzeitige Aufhebung.....	9
4.6	Vorkaufsrechte (Art. 682 Abs. 2 ZGB).	6
5.	Heimfall	7
5.1	Ordentlicher Heimfall	7
5.2	Vorzeitiger Heimfall	7
5.3	Heimfallentschädigung.....	7
6.	Baurechtszins	8
6.1.	Grundsatz	8
6.2	Berechnung des Baurechtszinses vom 1.1.2020 bis 31.12.2034	8
6.3	Berechnung des Baurechtszinses vom 1.1.2035 bis 31.12.2049	8
6.4	Besondere Konditionen.....	9
6.5	Fälligkeit des Baurechtszinses	10
6.6	Sicherstellung durch die Bauberechtigte	10
7.	Weitere Pflichten der Bauberechtigten	11
7.1	Unterhalts- und Amortisationsverpflichtung	11
7.2	Abbruch und Zerstörung durch höhere Gewalt	11
7.3	Belastungsgrenze	11
7.4.	Interessenvertretung gegenüber Dritten	11
7.5	Qualitätssichernde Verfahren	11

7.6	Bereitstellung von Wohnraum im öffentlichen Interesse	12
7.7	Wohnungsbelegung und Zweitwohnungsverbot.....	12
8.	Weitere Vertragsbestimmungen	12
8.1	Übergabe und Gewährleistungen	12
8.2	Baugrund	12
8.3	Leitungen	12
8.4.	Belastungen des Bodens	13
8.5	Abgaben.....	13
8.6	Erschliessungskosten, Landabtretungen für Erschliessungsaufgaben.....	13
9.	Schlussbestimmungen.....	14
9.1.	Genehmigung durch das zuständige Organ der Parteien	14
9.2	Mediations- und Schiedsklausel	14
9.3	Salvatorische Klausel.....	14
9.4	Grundstückserwerb durch Personen im Ausland	14
9.5	Vormerkungen	14
9.6	Eintragungsbewilligung	15
9.7	Vertragskosten.....	15
9.8	Ausfertigungen.....	15

xy
Notar des Kantons Bern mit Büro in Biel/Bienne
eingetragen im Notariatsregister des Kantons Bern
beurkundet:

Die **Einwohnergemeinde Biel**, handelnd durch den Gemeinderat, vertreten durch Herrn Beat Bommer, von Tobel-Tägerschen, in Kriegstetten, Chef Liegenschaften der Stadt Biel, gemäss Vollmacht vom 02.09.2015

Grundeigentümerin

und die

Die xy

Bauberechtigte

erklären:

1. Einleitung

- (1) Die Einwohnergemeinde Biel/Bienne ist Eigentümerin der Liegenschaft Biel/Bienne- Grundbuch Nr. xxxx mit einer Fläche von x m².
- (2) Zwischen der Einwohnergemeinde Biel/Bienne und der Wohnbaugenossenschaft "XXXX" besteht ein Baurechtsvertrag, der per 31.12.2020 ausläuft.
- (3) Die Wohnbaugenossenschaft "XXXX" widmet sich dem gemeinnützigen Wohnungsbau (Bereitstellung preisgünstigen Wohnraums) und hat auf Baurecht Biel/Bienne Grundbuch Nr. xx eine Wohnüberbauung mit Einheiten erstellt. Sie wird die im Baurecht erstellte Überbauung im Sinne des Reglements über die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus der Stadt Biel (RFGW; SGR 854.1, vom 29.6.2016), den Ausführungsbestimmungen zum RFGW sowie der Charta 2018 bis 2021 zwischen der Stadt Biel und gemeinnützigen Wohnbauträgern weiterhin ihren Genossenschaftern zur Verfügung zu stellen.
- (4) Gemäss den Art. 8 und Art. 12 RFGW werden in diesem Baurechtsvertrag zwei Phasen unterschieden: Eine erste Phase bis Ende 2035 sowie eine zweite Phase von 2036 bis zum Ablauf per Dezember 2050.
- (5) Die Einwohnergemeinde Biel/Bienne verlängert das der Bauberechtigten zu diesem Zweck und im Rahmen des RFGW nach Massgabe dieses Vertrages und der Art. 675 sowie 779ff ZGB eingeräumte selbständige und dauernde Baurecht an ihrem Grundstück Biel/Bienne Nr. xxxx.

- (6) Die Bauberechtigte verpflichtet sich, ihre Statuten innert 24 Monaten nach Abschluss dieses Vertrages an die Anforderungen des Art. 3 Abs. 1 RFGW anzupassen und der Grundeigentümerin zuzustellen.
- (7) Die Parteien stimmen überein, dass im Sinne von Art. 2 Abs. 2 RFGW eine qualitativ hochwertige Sanierung oder der Ersatz der bestehenden Überbauung zu planen und in der Folge umzusetzen ist.

Die Bauberechtigte verpflichtet sich deshalb, eine Planung für die nächste grosszyklische Sanierung, inkl. allfälliger Verdichtung oder für den Ersatz ihrer Überbauung in Abstimmung mit dem städtebaulichen Modellvorhaben auszuarbeiten und diese der Grundeigentümerin bis spätestens zum 31. Dezember 2023 vorzulegen. Die Parteien bereinigen in der Folge gemeinsam die Planung und schliessen bis zum 31. Dezember 2025 eine Zielvereinbarung (Art. 12 Abs. 1 lit c RFGW) über die Umsetzung der Planung ab.

- (8) Die Bauberechtigte stellt der Grundeigentümerin jährlich unaufgefordert, jeweils innerhalb von sechs Monaten nach Abschluss des Geschäftsjahres ihren Jahresabschluss, allfällige Statutenänderungen und bei Mitgliedergenossenschaften die Anzahl der nicht von Genossenschaftlern genutzten Wohnungen zu.

2. Grundstücksbeschreibung

- (9) (vollständiger Auszug aus GRUDIS)

3. Einräumung eines Baurechts

- (10) In Verlängerung des bestehenden Baurechts räumt die Grundeigentümerin räumt der Bauberechtigten am Grundstück Biel/Bienne Grundbuch Nr. xxxx ein selbständiges und dauerndes Baurecht nach Massgabe der Bestimmungen dieses Vertrages und Art. 675 und 779 ff. ZGB ein.
- (11) Die Bauberechtigte bestätigt, von den in der Grundstücksbeschreibung erwähnten dinglichen Belastungen Kenntnis zu haben.
- (12) Sie nimmt zur Kenntnis, dass sie ohne Zustimmung der Grundeigentümerin das Baurecht nicht mit Dienstbarkeiten belasten darf. Sie darf zudem zu Lasten des Baurechtes keine baupolizeilichen Zugeständnisse wie beispielsweise Zustimmungen zur Unterschreitung von Bauabständen eingehen.

4. Inhalt des Baurechts

4.1 Baurecht

- (13) Die Bauberechtigte ist befugt und verpflichtet, im Rahmen der gesetzlichen und vertraglichen Bestimmungen Wohnbauten auf dem Baurechtsgrundstück zu realisieren, beizubehalten und zu erneuern.
- (14) Bauliche Massnahmen, die Charakter oder Umfang der ursprünglich erstellten Bauten ändern könnten, dürfen nur mit Zustimmung der Grundeigentümerin vorgenommen werden. Die Zustimmung kann nur verweigert werden, sofern mit dem Bauvorhaben Bestimmungen dieses Baurechtsvertrages verletzt werden. Diese Zustimmung wird ausserhalb des baupolizeilichen Bewilligungsverfahrens durch die städtische Finanzdirektion als zuständige Verwaltungsstelle erteilt.
- (15) Das Baurecht ist im Grundbuch als Sondereigentum der Bauberechtigten eingetragen, über das sie im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen und vertraglichen Abmachungen frei verfügen kann.

4.2 Übertragbarkeit des Baurechts

- (16) Das Baurecht ist auf juristische Personen, welche sich dem RFGW unterziehen und deren Statuten die Vorgaben des Art. 3 Abs. 1 RFGW enthalten, übertragbar. Bei der Übertragung des Baurechts gehen alle Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf den Erwerber oder die Erwerberin über und sind von demselben zu übernehmen.
- (17) Die Bauberechtigte ist unter Schadenersatzfolge verpflichtet, sämtliche Vertragsbestimmungen auf den oder die Rechtsnachfolger mit der Verpflichtung zur Weiterüberbindung zu übertragen.
- (18) Die Übertragung des Baurechts bedarf der Genehmigung durch die Grundeigentümerin. Diese Genehmigung darf, sofern die Voraussetzungen gemäss Rz 16 erfüllt sind, nur wegen mangelnder Kreditwürdigkeit des Erwerbers, wegen fehlender Übernahme von Vertragsbestimmungen oder aus anderen wichtigen Gründen verweigert werden.
- (19) Die Einräumung von Unterbaurechten und die Begründung von Stockwerkeigentum bedürfen der Zustimmung der Grundeigentümerin und werden insbesondere davon abhängig gemacht, dass die Inhalte dieses Baurechtsvertrages durchgesetzt werden können.

4.3 Dauer des Baurechts

- (20) Die Bestimmungen dieses Vertrags zum geänderten Baurecht beginnen dinglich mit dem Grundbucheintrag, obligatorisch am **01.01.2021** und dauern bis zum 31. Dezember **2050**.

4.4 Neuer Baurechtsvertrag - Verlängerung Baurechtsdauer

- (21) Die Bauberechtigte hat unter Vorbehalt der Genehmigung des zuständigen Organs der Gemeinde Anspruch auf Verlängerung des Baurechts, sofern die Planung gemäss Ziffer 1 Rz 7 termingerecht abgeschlossen worden ist. Die Modalitäten des neuen Baurechtsvertrages richten sich nach Art. 7 und 8 RFGW; vorbehalten bleiben die Bestimmungen gemäss Ziffer 6.4 Rz 53 und 54 nachfolgend.

Der neue Baurechtsvertrag ist vor dem Beginn der Ausführung der durch die Zielvereinbarung festgesetzten Arbeiten (Sanierung mit eventueller Verdichtung oder Neuüberbauung) abzuschliessen und im Grundbuch einzutragen. Die Bauberechtigte wird deshalb zwei Jahre vor dem geplanten Arbeitsbeginn den Abschluss des neuen Baurechtsvertrages beantragen und dabei verbindlich erklären, die Zielvereinbarung umsetzen zu wollen.

- (22) Erfüllt die Bauberechtigte ihre Verpflichtung auf Ausarbeitung einer Planung mit Abschluss einer Zielvereinbarung nicht termingerecht, besteht ein Anspruch auf Verlängerung der Dauer des Baurechtes auf zehn Jahre (Art. 12 Abs. 1 lit b RFGW) nur unter folgender Bedingung: Die Bauberechtigte verpflichtet sich, innerhalb von drei Jahren seit dem Eintrag der Verlängerung der Geltungsdauer die Planung nach Massgabe von Ziffer 1 Rz 7 vorzulegen und innerhalb von zwei weiteren Jahren die Zielvereinbarung zu unterzeichnen.

4.5 Vorzeitige Aufhebung

- (23) Auf Antrag der Bauberechtigten ist die Grundeigentümerin bereit, über die vorzeitige einvernehmliche Aufhebung des Baurechtes ab dem 31. Dezember 2035 in Verhandlungen zu treten. Ein Anspruch der Bauberechtigten auf eine vorzeitige Aufhebung des Baurechtsvertrages und der Löschung des Baurechtes im Grundbuch besteht indessen nicht.

4.6 Vorkaufsrechte (Art. 682 Abs. 2 ZGB).

- (24) Das gesetzliche Vorkaufsrecht der Bauberechtigten wird für Fälle wegbedungen, in denen die Grundeigentümerin ihr Grundeigentum umstrukturiert, an eigenständige juristische Personen auslagert oder in interkommunale Gesellschaften einbringt.
- (25) Die Grundeigentümerin hat das Vorkaufsrecht zum Preis, welcher von dritter Seite geboten wird, auszuüben.
- (26) Im Falle einer Veräusserungsabsicht ist die Bauberechtigte verpflichtet, vorgängig das Baurecht der Grundeigentümerin selbst zum Kauf anzubieten. Dieser steht eine Frist von drei Monaten zur Annahme des Angebotes zu. Bei einer Annahme des Angebotes bleibt die Zustimmung des zuständigen Organs der Einwohnergemeinde Biel vorbehalten.
- (27) Wird das Baurecht jedoch an eine mit der Bauberechtigten verbundenen Gesellschaft (Mutter-, Tochter- oder Schwestergesellschaft oder infolge eines Vorgangs nach FusG) veräussert, welche sich ebenfalls dem Reglement RFGW unterstellt, kann das Vorkaufsrecht nicht ausgeübt werden.

- (28) Wird das Vorkaufsrecht ausgeübt, ist der Grundeigentümerin die erforderliche zusätzliche Frist für die Genehmigung des Kaufs durch das zuständige Organ zu gewähren. Die Grundeigentümerin ist in diesem Falle verpflichtet, das Geschäft dem zuständigen Organ so rasch als möglich zu unterbreiten.

5. Heimfall

5.1 Ordentlicher Heimfall

- (29) Mit Ablauf der Baurechtsdauer fallen die auf dem Baurechtsgrundstück erstellten Bauwerke gemäss den gesetzlichen Bestimmungen in das Eigentum der Grundeigentümerin heim (Art. 779 c und d ZGB).
- (30) Wenn bei Ablauf des Baurechts Belastungen des Bodens nach den Bestimmungen des Umweltschutzgesetzes bestehen, die während der Dauer der Baurechte der Bauberechtigten (erster Eintrag Grundbuch: 19.03.1959) entstanden und durch die Bauberechtigten nicht beseitigt worden sind oder nicht beseitigt werden konnten, werden die Parteien das Baurecht bis zur Beseitigung der Belastung verlängern.

5.2 Vorzeitiger Heimfall

- (31) Wenn die Bauberechtigten in schwerer Weise ihr dingliches Recht überschreitet oder ihre vertraglichen Pflichten verletzt, so kann die Grundeigentümerin gemäss Art. 779f bis h ZGB den vorzeitigen Heimfall herbeiführen. Schadenersatzforderungen bleiben vorbehalten. Als schwere Verletzung der vertraglichen Pflichten gelten insbesondere klare und vorsätzliche Verstösse gegen die Bestimmungen über die Gemeinnützigkeit im Sinne von Art. 3 RFGW sowie das Nichteinhalten von Unterhaltspflichten.
- (32) Das Herbeiführen des vorzeitigen Heimfalls durch die Grundeigentümerin setzt eine förmliche Mahnung voraus, muss der Bauberechtigten ferner mittels eingeschriebenem Brief mindestens zwölf Monate vorher angedroht worden sein und ist nur zulässig, wenn die Bauberechtigten den vertragswidrigen Zustand innert dieser Zeit nicht behoben hat.

5.3 Heimfallentschädigung

- (33) Die Grundeigentümerin schuldet der Bauberechtigten für die im Zeitpunkt des ordentlichen Heimfalls bestehenden Bauten eine angemessene Heimfallentschädigung gemäss Art. 779d ZGB und den nachfolgenden Bestimmungen.
- (34) Die Heimfallentschädigung wird am Tag des Erlöschens des Baurechts fällig.
- (35) Zur Berechnung der Heimfallentschädigung ist der Verkehrswert der Bauten ohne Berücksichtigung des Landwerts zu ermitteln. Der Verkehrswert wird nach den allgemeinen Grundsätzen der Schätzungslehre ermittelt und entspricht dem unter normalen Verhältnissen auf dem Immobilienmarkt erzielbaren Preis.

- (36) Die Parteien treten zwei Jahre vor Ablauf des Baurechts in Verhandlungen und setzen den Verkehrswert im gegenseitigen Einvernehmen fest. Können sie sich innerhalb eines Jahres nicht einigen, ist der Verkehrswert durch ein Schiedsgericht (Ziff. 9.2) festzusetzen.
- (37) Die Heimfallsentschädigung entspricht 80% (achtzig Prozent) des Verkehrswerts.
- (38) Bei einem vorzeitigen Heimfall wird die Heimfallentschädigung um den Schaden reduziert, welcher der Grundeigentümers durch diesen entsteht.
- (39) Die von der gesetzlichen Regelung abweichenden Vereinbarungen über die Folge des Ablaufs des Baurechts sind gestützt auf Art. 779b ZGB im Grundbuch vorzumerken.

6. Baurechtszins

6.1. Grundsatz

- (40) Die Bauberechtigte leistet der Grundeigentümerin als Entschädigung für die Einräumung des Baurechts einen jährlichen Baurechtszins.
- (41) Der Baurechtszins wird gemäss Art. 8 RFGW auf der Basis eines Landwertes berechnet, der periodisch der Teuerung angepasst und auf der Basis des durchschnittlichen Referenzzinssatzes der jeweils vorausgegangenen 5 Jahre mit einem Zuschlag verzinst wird. In der ersten Phase bis 31.12.2035 wird als Übergangsregelung ein reduzierter Landwert verwendet ("Kapitalwert"). Sofern die Bauberechtigte die vorgeschriebene Planung termingerecht vorlegt und umsetzt, gelten besondere Konditionen.
- (42) Die Zahlungspflicht beginnt am 01.01.2021.
- (43) Für verspätete Zahlungen ist ab Fälligkeitstag der Verzugszins von 5 % p.a. geschuldet. Einer besonderen Mahnung der Grundeigentümerin bedarf es nicht.

6.2 Berechnung des Baurechtszinses vom 1.1.2021 bis 31.12.2035

- (44) Bemessungsgrundlage für die Berechnung des Baurechtszinses bildet der Kapitalwert von CHF 000'000.00 (zweihundertsechszigtausend sechshundertzehn Franken) für die gesamte Fläche des Baurechts von 1'xxx m² (letzter verzinsbarer Kapitalwert gemäss altem Vertrag + 75%).
- (45) Der festgelegte Kapitalwert bleibt in den ersten 10 Jahren konstant. Auf den 1.1.2031 wird er um 5% des Ausgangswertes von CHF 000'000.00 auf CHF 000.00 angehoben. Die Anpassung tritt ohne weiteres auf den vereinbarten Zeitpunkt ein. Sie bedarf keiner besonderen Anzeige durch die Grundeigentümerin. Es wird max. ein Landwert gemäss den Bestimmungen von Art. 8 RFGW verzinst.
- (46) Ab dem 01.01.2021 (Beginn des Baurechtsvertrages) gilt während 10 Jahren der Anfangszinssatz von x.xx%. Danach wird der Zinssatz dem rollenden 5-jährigen Durchschnitt (Stich-

tag per 31.12. der letzten 5 Jahre) des Referenzzinssatzes des Bundesamtes für Wohnungswesen, erhöht um einen Prozentsatz von 0,25% für Wohnbauten, angepasst. Der Anfangszinssatz von x.xx% gilt als Mindestzinssatz und kann nicht unterschritten werden. Der minimale Zinssatz beträgt 2.5%. Der maximale Zinssatz beträgt 5.5 % p.a. Ist der minimale Zinssatz einmal erreicht, so kann dieser während der gesamten verbleibenden Dauer des Baurechtes nicht mehr unterschritten werden.

6.3 Berechnung des Baurechtszinses vom 1.1.2036 bis 31.12.2050

- (47) Ab dem 1.1.2036 ist die Bemessungsgrundlage für die Berechnung des Baurechtszinses der Landwert gemäss Art. 8. Abs. 1 RFGW und den dazugehörigen Ausführungsbestimmungen. Der Landwert bemisst sich am Verkehrswert vergleichbarer Grundstücke unter Berücksichtigung der zulässigen Anlagekostenlimiten des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO), deren Einhaltung für die Bundesförderung von gemeinnützigen Wohnungen zwingend ist. Zudem werden die baurechtlich tatsächlich realisierbaren Nutzungsmöglichkeiten, die lagebedingten Vor- und Nachteile der einzelnen Grundstücke sowie die Wahrung eines angemessenen Verhältnisses zwischen Landwert und Gesamtbaukosten berücksichtigt.
- (48) Der Landwert wird anschliessend an die Veränderung des Landesindexes der Konsumentenpreise des Bundesamtes für Statistik im Umfang von 50 % angepasst, wobei der anfängliche Landwert nicht unterschritten werden kann. Die Anpassung des Landwerts an die Veränderungen des Indexes erfolgt alle 5 Jahre, erstmals auf den 1. Januar 2041. Die Anpassung tritt ohne weiteres auf den vereinbarten Zeitpunkt ein. Sie bedarf keiner besonderen Anzeige durch die Grundeigentümerin.
- (49) Als Basis für Berechnung des Erhöhungsbetrags gilt der Index des Monats 12/2035 (Basis 100 = Dezember 2005) und als neuer Index der Indexstand des gleichen Monats im Jahr, der demjenigen der Anpassung vorangeht, erstmals somit der Stand per 31.12.2040.
- (50) Der Zinssatz entspricht dem rollenden 5-jährigen Durchschnitt (Stichtag per 31.12. der letzten 5 Jahre) des Referenzzinssatzes des Bundesamtes für Wohnungswesen, erhöht um einen Prozentsatz von 0,25% für Wohnbauten. Der Zinssatz wird auf den Zahlungstermin hin jährlich neu ermittelt.
- (51) Der minimale Zinssatz beträgt 2.5 % und der maximale Zinssatz 5.5%. Vom 1.1.2036 bis am 31.12.2050 beträgt der maximale Zinssatz 4% p.a.
- (52) Der Anfangszins unter Punkt 6.3 gilt als Mindestzins. Ist der minimale Zinssatz unter Ziffer 6.3 (51) von 2.5% einmal erreicht, kann dieser nicht mehr unterschritten werden.

6.4 Besondere Konditionen

- (53) Sofern die Bauberechtigte ihre Planung termingerecht abschliesst und bereits vor Ablauf der ersten fünfzehn Jahre der Baurechtsdauer mit der Umsetzung der Zielvereinbarung

beginnt, ist im neuen Baurechtsvertrag folgende Bestimmung aufzunehmen. Der Baurechtszins berechnet sich nach dem Kapitalwert von CHF 000'000.00 ohne Anpassung und einem festen Zinssatz von X.XX% während einer Dauer von fünf Jahren seit dem Eintrag des neuen Baurechtsvertrages im Grundbuch. Anschliessend gilt der Baurechtszins gemäss Ziffer 6.2 bzw. 6.3 bis zum 31. Dezember 2050.

(54) Sofern die Bauberechtigte ihre Planung termingerecht abschliesst, mit den Bauarbeiten hingegen erst nach dem 1. Januar 2036 beginnt, ist im neuen Baurechtsvertrag folgende Bestimmung aufzunehmen: Der Baurechtszins berechnet sich nach dem Kapitalwert von CHF 0000'0000 ohne Anpassung und einem festen Zinssatz von X.XX% während einer Dauer von zwei Jahren seit dem Eintrag des neuen Baurechtsvertrages im Grundbuch. Anschliessend gilt der Baurechtszins gemäss Ziffer 6.2 bzw. 6.3 bis zum 31. Dezember 2050.

(55) Sofern die Bauberechtigte ihre Planung nicht termingerecht abschliesst und deshalb die Zielvereinbarung bis am 31. Dezember 2025 nicht abgeschlossen werden kann, hat sie einen um 20% erhöhten Baurechtszins (Ziffer 6.2 und 6.3) ab dem 1. Januar 2026 zu bezahlen. Gleiches gilt, sofern sie ihre Statuten nicht nach Massgabe von Ziffer 1 Rz 6 termingerecht anpasst. Diesfalls ist der erhöhte Baurechtszins ab dem 1. Januar 2023 geschuldet.

6.5 Fälligkeit des Baurechtszinses

(56) Der Baurechtszins für das laufende Kalenderjahr ist halbjährlich auf den 30. Juni und den 31. Dezember zur Zahlung fällig.

(57) Nach dem Fälligkeitstermin schuldet die Bauberechtigte ohne Mahnung einen Verzugszins von 5 % p.a. ab dem Fälligkeitstag; alle weiteren Verzugsfolgen bleiben vorbehalten.

6.6 Sicherstellung durch die Bauberechtigte

(58) Zur Sicherstellung aller vertraglichen Verpflichtungen gegenüber der Grundeigentümerin und insbesondere zur Sicherung des Baurechtszinses errichtet die Bauberechtigte zulasten des Baurechts und zugunsten der Grundeigentümerin eine Grundpfandverschreibung mit einer Höchstsumme von CHF 00'000.00 (siebzehntausend siebenhundert Franken) als Maximalhypothek in der ersten Pfandstelle. Auf den 1.1.2036 erhöht die Bauberechtigte die Grundpfandverschreibung auf den dreifachen Betrag des dannzumaligen Baurechtszinses.

(59) Der Grundeigentümerin steht das Recht zu, die Erhöhung der bestehenden oder die Eintragung einer zweiten Grundpfandverschreibung in der nächsten freistehenden Pfandstelle zu verlangen, sofern der Betrag der Grundpfandverschreibung tiefer als der zweifache Jahreszins sein sollte.

7. Weitere Pflichten der Bauberechtigten

7.1 Unterhalts- und Amortisationsverpflichtung

- (60) Die Bauberechtigte ist verpflichtet, die auf dem Baurechtsgrundstück vorhandenen Bauten zu unterhalten und periodisch zu erneuern. Verletzt sie ihre Pflichten in schwerwiegender Weise, so kann die Grundeigentümerin nach eigener Wahl nach entsprechender Abmahnung und Fristansetzung entweder den vorzeitigen Heimfall herbeiführen oder die nötigen und dringenden Unterhaltmassnahmen auf Kosten der Bauberechtigten treffen.
- (61) Die Bauberechtigte ist ferner verpflichtet, die bestehenden Bauten bis zum Heimfall auf höchstens den mutmasslichen Wert der Heimfallentschädigung abzuschreiben. Grundpfandschulden sind auf 80% dieses Wertes zu amortisieren.

7.2 Abbruch und Zerstörung durch höhere Gewalt

- (62) Im Falle der Zerstörung sind die Bauwerke durch die Bauberechtigte wiederherstellen zu lassen. Die Versicherungsentschädigung ist ausschliesslich zu diesem Zwecke zu verwenden. Ein Abbruch von Gebäuden darf nur mit Zustimmung der Grundeigentümerin erfolgen. Unterbleibt ein Wiederaufbau trotz Mahnung, kann die Grundeigentümerin den vorzeitigen Heimfall des Baurechts verlangen.

7.3 Belastungsgrenze

- (63) Die Bauberechtigte verpflichtet sich, das Baurechtsgrundstück um nicht mehr als zu achtzig Prozent des Gebäudeanlagewertes als Grundpfand einzusetzen, wobei Gesamtpfandrechte zulässig sind.
- (64) Eine höhere Belastung mit Grundpfandrechten darf nur mit schriftlicher Zustimmung der zuständigen Verwaltungsstelle der Grundeigentümerin (zurzeit Finanzdirektion) erfolgen.

7.4. Interessenvertretung gegenüber Dritten

- (65) Die Bauberechtigte hat die Grundeigentümerin von allen Ansprüchen Dritter am Grundstück freizuhalten. Sie hat die Grundeigentümerin von allen solchen Ansprüchen verzugslos in Kenntnis zu setzen und ihr Gelegenheit zu geben, nach den Regeln des öffentlichen oder privaten Prozessrechts an allfälligen Verfahren teilzunehmen.
- (66) Wird das Baurechtsgrundstück in ein Enteignungsverfahren einbezogen, so ist der Bauvertragsvertrag rechtzeitig an die neuen Verhältnisse anzupassen.

7.5 Qualitätssichernde Verfahren

- (67) Die Grundeigentümerin kann bei Neubauten und bei Totalanierungen mit wesentlicher Nutzungserhöhung die Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens nach SIA 142/143 verlangen. Sie prüft in diesem Falle eine Kostenbeteiligung.

7.6 Bereitstellung von Wohnraum im öffentlichen Interesse

- (68) Die Bauberechtigte ist verpflichtet, ihre Wohnungen auf dem Baurechtsgrundstück nach dem Grundsatz der Kostenmiete anzubieten.

7.7 Wohnungsbelegung und Zweitwohnungsverbot

- (69) Die Bauberechtigte strebt den haushälterischen Umgang mit Wohnfläche und in der Regel eine Mindestbelegung bei der Erst- und Wiedervermietung an.
- (70) Die Bauberechtigte verpflichtet sich, die Wohnungen nicht als Zweitwohnungen zu vermieten. Zulässig ist eine Zweitwohnungsnutzung durch Auszubildende (Studentinnen und Studenten).
- (71) Ist die Bauberechtigte eine Mitgliedergenossenschaft, so verpflichtet sie sich, höchstens 10% aller Wohnungen an Nicht-Genossenschafter zu vermieten. Ausnahmen davon sind möglich im Hinblick auf Sanierungen und Umbauten, welche jeweils im unbewohnten Zustand erfolgen.

8. Weitere Vertragsbestimmungen

8.1 Übergabe und Gewährleistungen

- (72) Unter Vorbehalt der nachstehenden Ausnahmen wird das Grundstück der Bauberechtigten in seinem gegenwärtigen rechtlichen und tatsächlichen Zustand zur Verfügung gestellt.

8.2 Baugrund

- (73) Insbesondere wird jede Gewähr für die Baugrundbeschaffenheit ausgeschlossen.

8.3 Leitungen

- (74) Kommen im Baugrund Leitungen zum Vorschein, so sind diese von der Bauberechtigten auf eigene Kosten zu verlegen, sofern dazu die Grundeigentümerin verpflichtet ist.
- (75) Falls im Rahmen von Bautätigkeiten der Bauberechtigten Umlagungen von Werkleitungen (Strom, Gas, Wasser, etc.) notwendig sind, übernimmt die Bauberechtigte alle Kosten für die für die Leitungsumlegungen notwendigen Arbeiten und führt diese nach den Weisungen des Energie Service Biel-Bienne, der Abteilung Infrastruktur der Stadt Biel und den geltenden Gesetzesbestimmungen aus (*GRB 16/169*).

8.4. Belastungen des Bodens

- (76) Das Grundstück ist im Kataster der belasteten Standorte (vormals Altlasten-Verdachtsflächenkataster) des Kantons Bern nicht verzeichnet und unterliegt keiner behördlich angeordneten Überwachungsmaßnahme.
- (77) Die Baurechtsfläche und die Abbruchgebäude wurden der Bauberechtigten auf den Tag des erstmaligen Überganges von Nutzen und Schaden frei von Gewässerverschmutzungen, Boden und Gebäudebelastungen mit Schadstoffen von umweltschutzrechtlicher Relevanz, die auf Vorkommnisse vor der erstmaligen Einräumung eines Baurechts zurückgehen, übergeben.
- (78) Sollten wider Erwarten im Zuge von späteren Neubauten dennoch Bodenbelastungen auftreten, erarbeiten die Parteien ein Massnahmenkonzept, die Kosten des Konzeptes gehen zu Lasten der Grundeigentümerin. Allfällige Sicherungs- und Sanierungskosten werden nach den Regeln des Umweltschutzrechts verteilt.

8.5 Abgaben

- (79) Die Bauberechtigte trägt die Steuern und Abgaben für das Baurechtsgrundstück.
- (80) Für die Aufteilung von Strassen-, Trottoir, Kanalisations-, Erschliessungs- und anderen Grundeigentümerbeiträgen auf die Grundeigentümerin und die Bauberechtigte gelten die jeweiligen gesetzlichen Vorschriften.

8.6 Erschliessungskosten, Landabtretungen für Erschliessungsaufgaben

- (81) Sämtliche Kosten der Erschliessung der bisherigen wie auch der später realisierten Bauten gehen zulasten der Bauberechtigten. Die Erschliessung ist durch die Bauberechtigte zu erstellen, zu unterhalten und zu sanieren.
- (82) Die Grundeigentümerin verpflichtet sich, die Erstellung und die Benützung der nötigen Zugänge und Werkleitungen zu dulden.
- (83) Die Bauberechtigte verpflichtet sich, für die Durchführung von neuen Werkleitungen und anderen Infrastrukturanlagen der Stadt Biel über das Baurechtsgrundstück die nötigen Dienstbarkeiten zu gewähren und das Terrain für die Bau- und Unterhaltsarbeiten zur Verfügung zu stellen.
- (84) Die Vertragsparteien werden sich gegenseitig alle zur Erschliessung der Baurechtsparzelle erforderlichen Dienstbarkeiten einräumen.
- (85) Im Falle einer Strassen- oder Trottoirkorrektur hat die Bauberechtigte die Abtretung des unbebauten Teils des Grundstücks entschädigungslos zu dulden. Sie hat einzig Anspruch auf eine verhältnismässige Reduktion des Baurechtszinses und auf den Kostenersatz für allfällige Schäden und Anpassungsarbeiten.

9. Schlussbestimmungen

9.1. Genehmigung durch das zuständige Organ der Vertragsparteien

(86) Die Genehmigung dieses Baurechtsvertrages durch das gemäss Stadordnung zuständige Organ der Einwohnergemeinde Biel/Bienne sowie das zuständige Organ der Bauberechtigten bleibt vorbehalten.

9.2 Mediations- und Schiedsklausel

(87) Im Falle von Meinungsverschiedenheiten versuchen die Parteien vorerst die gütliche Beilegung unter Beizug eines erfahrenen Streitvermittlers. Falls keine Einigung zustande kommt, entscheiden die ordentlichen Gerichte.

(88) Bei Streitigkeiten um die Heimfallentschädigung entscheidet ein Schiedsgericht. Dieses besteht aus drei fachkundigen Mitgliedern, wovon eines Juristen oder Juristin sein muss. Die Parteien einigen sich innert 3 Monaten auf dessen Zusammensetzung. Das Schiedsgericht bestimmt das Verfahren unter sinngemässer Anwendung der Regeln der schweizerischen Zivilprozessordnung. Einigen sich die Parteien nicht auf ein Schiedsgericht, so fällt die Streitigkeit in die Zuständigkeit der ordentlichen Gerichte.

9.3 Salvatorische Klausel

(89) Sollten einzelne Vertragsbestimmungen unwirksam oder unvollständig sein oder deren Erfüllung unmöglich werden, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen des Vertrages nicht beeinträchtigt.

(90) Die Vertragsparteien verpflichten sich, die unwirksame Bestimmung durch eine zulässige Bestimmung zu ersetzen, die nach ihrem Inhalt der ursprünglichen Absicht am nächsten kommt.

9.4 Grundstückserwerb durch Personen im Ausland

(91) Der Notar stellt fest, dass bei der Bauberechtigten keine beherrschende Beteiligung durch Personen im Ausland im Sinn der Vorschriften über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland besteht.

9.5 Vormerkungen

(92) Folgende Vormerkungen sind im Grundbuch auf der Boden- und der Baurechtsparzelle anzubringen (Art. 779b Abs. 2 ZGB):

Baurechtsvertrag vom 20xx.

9.6 Eintragungs- und Löschungsbewilligung

- (93) Die Parteien erteilen ihre Einwilligung, sämtliche sich aus diesem Vertrag ergebenden Einschreibungen im Grundbuch einzutragen.
- (94) Mit der Anmeldung dieses Vertrages gelten alle in dieser Urkunde enthaltenen Bedingungen und Auflagen als erfüllt, soweit sie nicht auf einen späteren Termin zu erfüllen sind.

9.7 Vertragskosten

- (95) Sämtliche im Zusammenhang mit diesem Vertrag entstehenden Kosten (Handänderungsabgabe, Gebühren und Auslagen des Grundbuchamts und des Notars, Geometerkosten) gehen zulasten der Bauberechtigten.

9.8 Ausfertigungen

- (96) Diese Urkunde ist als Rechtsgrundaussweis für das Grundbuchamt und als Beweismittel für die Parteien dreifach auszufertigen.

Der Notar liest diesen Vertrag den ihm persönlich bekannten Urkundsparteien vor und unterzeichnet die Urschrift mit ihnen.

Beurkundet ohne Unterbrechung und in Anwesenheit aller Mitwirkenden im Büro des Notars, am ... **zweitausendachtzehn**.

2018

Die Grundeigentümerin:

Die Bauberechtigte: