

BAURECHTSVERTRAG

Oskar Linder, Notar, eingetragen im Notariatsregister des Kantons Bern,
mit Büros in Meiringen und Brienz

beurkundet:

1. Die **Einwohnergemeinde Hasliberg**, handelnd den Gemeindepräsidenten, Herrn Arnold Schild, von Hasliberg, in Hasliberg Wasserwendi (Hasliberg) und die Abteilungsleiterin zentrale Dienste, Frau Monika Wehren, von Hasliberg BE, in Hasliberg Wasserwendi (Hasliberg)

- Grundeigentümerin -

und

2. Die **Wohnbaugenossenschaft Hasliberg**, mit Sitz in Hasliberg, c/o Christine Ristow, Lucher 502, 6086 Hasliberg Reuti (UID: CHE 399.163.859), handelnd durch die kollektiv zu zweien zeichnungsberechtigten Personen Anna Katharina Nägeli-Hänseler, von Boltigen, in Hasliberg Reuti (Hasliberg), Präsidentin der Verwaltung und Peter Pfister, von Wangen an der Aare, in Meiringen, Vizepräsident der Verwaltung

- Baurechtsnehmerin -

erklären:

I. EINRÄUMUNG EINES BAURECHTES

1. Einräumung
Die Grundeigentümerin räumt der Baurechtsnehmerin an ihrer ganzen Liegenschaft Hasliberg-Grundbuchblatt Nr. 1406 ein selbständiges und dauerndes Baurecht gemäss Art. 675 und 779 ff ZGB ein.

Für die Fläche und Abgrenzung des Baurechtes wird verwiesen auf Messurkunde und Plan zur Mutation Nr. XXXX-X von Hasliberg, ausgestellt durch Herrn Lukas Eiholzer, Grundbuchgeometer im Vermessungsbüro Flotron AG, am XXX.

Die Messakten werden von den Parteien unterzeichnet und als richtig anerkannt. Sie bilden Bestandteil dieser Urkunde. Eine Kopie der Messurkunde sowie ein Planexemplar werden als Beilage mit dieser Urschrift aufbewahrt.

2. Umfang der Berechtigung

Die Baurechtsnehmerin ist befugt, im Rahmen der gesetzlichen und vertraglichen Bestimmungen über das Baurecht und den belasteten Boden zu verfügen, insbesondere Bauten auf und unter dem Boden zu erstellen, welche Bestandteil des in ihrem Eigentum stehenden Baurechts werden, und diese zonenkonform zu erschliessen.

Gegenüber der Baurechtsabgrenzung gemäss Mutationsakten ist der baureglementarische Grenzabstand einzuhalten.

Die Grundeigentümerin ist über Bauprojekte, bauliche Erweiterungen und äussere Änderungen betreffend die Baurechtsbauten vorgängig zu informieren, soweit deren Realisierung ein Baubewilligungsverfahren bedingt.

Das Anbringen von Mobilfunkanlagen durch Telekommunikationsanbieter bedarf der Genehmigung durch die Grundeigentümerin, handelnd durch den Gemeinderat. Diese kann ohne Angabe von Gründen verweigert werden.

3. Eintrag

Dieses Baurecht zugunsten der Wohnbaugenossenschaft Hasliberg ist auf Hasliberg-Grundbuchblatt Nr. 1406 als Dienstbarkeitslast einzutragen. Für das Baurecht ist das Grundbuchblatt Nr. XXX von Hasliberg zu **eröffnen**.

4. Vormerkung

Das Grundbuchamt wird ersucht, die vertraglichen Bestimmungen des Baurechtsvertrages auf dem Baurechtsgrundstück Nr. XXX und der baurechtsbelasteten Liegenschaft Nr. 1406 von Hasliberg **vorzumerken**.

II. BESCHREIBUNG DER BAURECHTSBELASTETEN LIEGENSCHAFT

Hasliberg-Grundbuchblatt Nr. 1406

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	783 Hasliberg
Grundstück-Nr	1406
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH 79461 26435 75
Fläche	3'950 m ² , AV93
Plan-Nr.	1463
Lagebezeichnung	Hohfluh Flieli Hostet
Bodenbedeckung	Gebäude, 21 m ² Acker, Wiese, Weide, 3'929 m ²
Gebäude / Bauten	Garage, 21 m ² Dorf 41b, 6083 Hasliberg Hohfluh Geometrisch auf 1 LIG / 0 SDR

Dominierte Grundstücke, Anmerkungen, Grundlasten und Vormerkungen

Keine

Amtliche Bewertung

noch nicht bekannt

Erwerbtitel

07.12.1998 937 Zwangsverwertung

Dienstbarkeiten

02.08.1893 59/45	R Quellenrecht zL LIG Hasliberg 154 zL LIG Hasliberg 1428	
06.04.1909 81/183	R Quellenrecht zL LIG Hasliberg 1105 zL LIG Hasliberg 1112	
01.03.1912 1313	R Wasserleitungs- und Quellenrecht zL LIG Hasliberg 545 zL LIG Hasliberg 1321 zL LIG Hasliberg 1438 zL LIG Hasliberg 2576	
01.03.1912 1395	R Wasserleitungsrecht zL LIG Hasliberg 326 zL LIG Hasliberg 684 zL LIG Hasliberg 855 zL LIG Hasliberg 1342 zL LIG Hasliberg 1346	
01.03.1912 1312	L Wasserleitungsrecht zG LIG Hasliberg 1428 zG LIG Hasliberg 1434	
08.07.1942 I/6815	L Abwasserleitungsrecht zG LIG Hasliberg 2451	
16.03.1962 II/1717	L Fusswegrecht zG LIG Hasliberg 1257	
16.03.1962 II/1717	L Wasserdurchleitungsrecht zG LIG Hasliberg 1257	
24.06.1963 II/2176	L Abwasser - Fortleitungsrecht zG LIG Hasliberg 1321	30.10.1974 II/6627
04.12.1964 II/2773	R Benützungsbefugnis zL LIG Hasliberg 1683	
08.11.1974 II/6650	R Wasserdurchleitungsrecht zL LIG Hasliberg 1922	
XX.XX.2022	L Wegrecht zG LIG Hasliberg XXX	
XX.XX.2022	L Erschliessungsleitungen zG LIG Hasliberg XXX	

Pfandrechte

keine

ÖREB-Kataster**Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück betreffen**

Kommunale Nutzungsplanung

Statische Waldgrenzen

Hinweis: Die vorstehende Liegenschaftsbeschreibung bedarf der vorgängigen Parzellierung von Hasliberg-Grundbuchblatt Nr. 1406 und deren grundbuchlicher Behandlung. Ein Teil der eingetragenen Dienstbarkeitslasten kann dabei mit Zustimmung der berechtigten Grundeigentümer allenfalls gelöscht werden.

III. DAUER

1. Anfang/Ende
Das Baurecht beginnt mit dem Abschluss des vorliegenden Vertrages und endet 100 (in Worten: einhundert) Jahre später.

2. Beginn von Nutzen und Gefahr
 - a) Nutzen und Gefahr am Baurechtsterrain beginnen der Baurechtsnehmerin mit dem Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung.

 - b) Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, innert 15 Monaten nach rechtskräftiger Zuweisung der Bodenparzelle Hasliberg-Grundbuchblatt Nr. 1406 zur Spezial-Dorfzone, bei der zuständigen Bewilligungsbehörde ein grundsätzlich bewilligungsfähiges (d.h. den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechendes) Bauprojekt einzureichen.

Sämtliche Planungen, Baugesucheingaben und Verpflichtungen gegenüber Dritten erfolgen durch die Baurechtsnehmerin auf eigene Rechnung. In jedem Fall bleiben sämtliche durch diese erarbeiteten Pläne, Modelle, Bewilligungen, Gutachten etc. in ihrem Eigentum.

3. Verhandlungen vor Ablauf der Baurechtsdauer
Die Parteien verhandeln fünf Jahre vor Ablauf der Baurechtsdauer über deren Verlängerung. Einigen sich die Parteien nicht, endet das Baurecht am Datum gemäss Ziffer 1 oben.

IV. ÜBERTRAGUNG, VERMIETUNG/VERPACHTUNG

1. Übertragbarkeit
Das Baurecht ist übertragbar und vererblich.

2. Genehmigung
 - a) bezüglich Übertragung
Jede Übertragung bedarf der Zustimmung der Grundeigentümerin.

Die Übertragung kann nur wegen fehlender Kreditwürdigkeit des Erwerbers oder aus anderen wichtigen Gründen in dessen Person verweigert werden.

Falls das Baurecht im Mit- oder Stockwerkeigentum steht, bedarf der Genehmigung auch die Übertragung eines Mit- oder Stockwerkeigentumsanteiles, sofern der Erwerber nicht bereits Mit- bzw. Stockwerkeigentümer des Baurechtes ist.

 - b) bezüglich Einräumung von Unterbaurechten
Für die Einräumung von Unterbaurechten hat die Baurechtsnehmerin die Zustimmung der Grundeigentümerin einzuholen. Die Verweigerung der Zustimmung setzt das Vorliegen eines wichtigen Grundes voraus.

- c) Vormerkung im Grundbuch
Diese vertragliche Vereinbarung bezüglich Übertragungsbeschränkung ist gestützt auf Art. 779b Abs. 2 ZGB auf Hasliberg-Grundbuchblatt Nrn. 1406 und XXX **vorzumerken.**

4. Vorkaufsrechte

- a) Gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB haben ein Vorkaufsrecht gegenüber jedem Erwerber:
- der Eigentümer eines mit einem selbständigen und dauernden Baurechtes belasteten Grundstücks an diesem Baurecht;
 - der Baurechtsnehmer am belasteten Grundstück, soweit dieses durch das Baurecht belastet ist.

Steht das Baurecht in Mit- oder Stockwerkeigentum, so geht das Vorkaufsrecht der Miteigentümer (Art. 682 Abs. 1 ZGB) und dasjenige der Stockwerkeigentümer (sofern es begründet wird) demjenigen gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB vor.

Diese vertragliche Vereinbarung bezüglich Abänderung des Vorkaufsrechts ist gestützt auf Art. 681b Abs. 1 ZGB auf Hasliberg-Grundbuchblatt Nrn. 1406 und XXX **vorzumerken.**

- b) Solange die Einwohnergemeinde Hasliberg Eigentümerin des baurechtsbelasteten Bodens ist,
- ist der Gemeinderat für den Verzicht auf die Ausübung des Vorkaufsrechts das abschliessend zuständige Organ;
 - ist im Zusammenhang mit der Ausübung des Vorkaufsrechts das Organisationsreglement der Einwohnergemeinde Hasliberg massgebend.

5. Miet- und Pachtverträge

- a) Die Baurechtsnehmerin kennt den mit Herrn Werner Zbinden, Dorf 79, 6083 Hasliberg Hohfluh für die Garage Dorf 41b bestehenden Mietvertrag und das für die Landfläche mit Herrn Heinz Neiger, Unterdorfstrasse 42a, 6083 Hasliberg Hohfluh bestehende Pachtverhältnis. Die Vertragsverhältnisse werden durch die Grundeigentümerin bis zum Baubeginn weitergeführt. Sie verpflichtet sich, den Mieter und den Pächter über den Abschluss des vorliegenden Vertrages zu orientieren und die Vertragsverhältnisse auf erstes Ersuchen der Baurechtsnehmerin auf den Zeitpunkt des Beginns der Abbruch- bzw. Aushubarbeiten zu kündigen.
- b) Die Baurechtsnehmerin ist berechtigt, ohne Einholen der Zustimmung der Grundeigentümerin die Baurechtsbauten ganz oder teilweise zu vermieten oder zu verpachten. Die Vormerkung der Miet- oder Pachtverhältnisse auf dem Baurechtsgrundstück ist zulässig, höchstens aber bis im Zeitpunkt des Ablaufs der Baurechtsdauer.

V. BAURECHTSZINS

1. Baurechtszins

- a) Die Baurechtsnehmerin bezahlt an die Grundeigentümerin einen jährlichen Baurechtszins, der sich wie folgt berechnet:

Baurechtsfläche: ca. 3'950 m²

Landbasispreis: CHF 75.00 m²

Zinssatz: Zinssatz der Berner Kantonalbank für erste Hypotheken auf Wohnbauten (Durchschnitt Zinsband), zur Zeit 2,75%

ergibt einen Baurechtszins von CHF 8'146.90 pro Jahr

- b) Die Pflicht zur Leistung des Baurechtszinses beginnt der Baurechtsnehmerin im Zeitpunkt der Bezugsbereitschaft der ersten Wohnung der Baurechtsbaute.

2. Fälligkeit / Verzugszins

- a) Der Baurechtszins ist jeweils bis am 30. November für das laufende Jahr zu bezahlen, für das erste Jahr pro rata ab Beginn der Zinspflicht gemäss Ziff. 1b.
- b) Die Baurechtsnehmerin erstellt jeweils eine Baurechtszins-Abrechnung auf Basis von Ziff. 3, stellt diese der Grundeigentümerin bis am 31. Oktober zu und überweist bis zum Fälligkeitsdatum gemäss lit. a den Baurechtszins ohne Aufforderung durch die Grundeigentümerin auf die von der Grundeigentümerin bezeichnete Zahlstelle.
- c) Vom Verfalltag hinweg wird ohne vorangegangene Mahnung ein Verzugszins in der Höhe des geltenden Baurechtszinsfusses zuzüglich 2% geschuldet.

3. Anpassung des Baurechtszinses

- a) Änderung des Zinssatzes
Der Baurechtszins wird fortlaufend und zeitgleich den Schwankungen des Zinssatzes der Berner Kantonalbank für erste Hypotheken auf Wohnbauten angepasst (Durchschnitt Zinsband).
- b) Anpassung des Landbasispreises
Der Landbasispreis/m² von CHF 75.00 beruht auf dem Stand des Landesindex der Konsumentenpreise, herausgegeben vom Bundesamt für Statistik vom XXX von XXX,X Punkten (XXX = 100 Punkte). Der Landbasispreis wird für die Berechnung des Baurechtszinses jährlich gestützt auf den Index der Konsumentenpreise (jeweils im Zeitpunkt der Erstellung der Baurechtszinsabrechnung gemäss Ziff. 2 lit. b letzte verfügbare Angabe) angepasst.
- Der Landbasispreis von CHF 75.00/m² beruht auf dem Umstand, dass mit den auf dem Baurechtsterrain errichteten Gebäuden ein genossenschaftlicher Zweck verfolgt wird. Sobald diese Voraussetzung nicht mehr erfüllt ist, ist der Landbasispreis einem der Zonenzugehörigkeit der Bodenparzelle entsprechenden Verkehrswert anzupassen. Können sich die Parteien über diesen Verkehrswert nicht einigen, wird er durch die Gültzuschauungskommission des Kantons Bern oder eine an deren Stelle tretende Nachfolgeorganisation festgelegt.
- c) Untergrenze
Der Baurechtszins fällt nicht unter den Anfangszins von CHF 8'146.90.

4. Sicherstellung

Zur Sicherstellung des Baurechtszinses verlangt die Grundeigentümerin die Eintragung des ihr gemäss Art. 779i ZGB zustehenden Pfandrechtes. Der Grundbuchverwalter wird ersucht, auf Hasliberg-Grundbuchblatt Nr. XXX in der 1. Pfandstelle eine Grundpfandverschreibung in der Höhe des dreifachen jährlichen Baurechtszinses, somit CHF 24'440.70 zugunsten der Einwohnergemeinde Hasliberg **einzutragen**.

5. Erschliessungskosten
Nicht im Baurechtszins enthalten sind die Erschliessungskosten der Baurechtsparzelle (Beitrag an öffentliche Strassen gemäss entsprechender Beitragsverordnung, Kanalisationsanschlussgebühren, Detailerschliessung gemäss allenfalls bestehendem Erschliessungsplan und -vertrag usw.). Diese gehen zulasten der Baurechtsnehmerin.
6. Vormerkung im Grundbuch
Diese vertraglichen Vereinbarungen bezüglich Baurechtszins sind gestützt auf Art. 779b Abs. 2 ZGB auf Hasliberg-Grundbuchblatt Nrn. 1406 und XXX **vorzumerken**.

VI. HEIMFALL

1. Ordentlicher Heimfall
Nach Ablauf der Baurechtsdauer gehen die auf dem Baurecht erstellten Gebäude und Anlagen in das Eigentum des Grundeigentümers über.
2. Vorzeitiger Heimfall
 - a) infolge grober Verletzung des dinglichen Rechtes
Wenn die Baurechtsnehmerin in grober Weise ihr dingliches Recht überschreitet oder die auf diesem Vertrag beruhenden Verpflichtungen verletzt, kann die Grundeigentümerin gemäss Art. 779f bis 779h ZGB den vorzeitigen Heimfall herbeiführen.

Die Ausübung des Heimfallrechtes kann sich auch nur gegen einen von mehreren Baurechtsnehmern richten, indem die Rückübertragung eines Mit- bzw. Stockwerkanteiles an dem Baurecht verlangt wird.
 - b) infolge Nichtausübung
In obligatorischer Weise vereinbaren die Parteien, dass die Baurechtsnehmerin die Einwilligung entweder zur Löschung des Baurechtes oder zur Übertragung des Baurechtes auf den Grundeigentümer zu erteilen hat,
 - wenn nicht innert 15 Monaten nach rechtskräftiger Zuweisung der Bodenparzelle zur Spezial-Dorfzone bei der zuständigen Behörde ein grundsätzlich baubewilligungsfähiges Bauprojekt eingegeben wird;
 - wenn nicht innert zwei Jahren nach Beginn von Nutzen und Schaden (Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung) gemäss Ziff. III/2 lit. a mit der Überbauung der Baurechtsparzelle begonnen wird;
 - wenn die Baurechtsbauten entfernt oder zerstört werden und innert der Frist von drei Jahren keine Massnahmen zum Wiederaufbau getroffen werden;
 - wenn die Baurechtsbauten in derart schlechtem Zustand sind, dass sie abgebrochen werden müssen.
3. Heimfallsentschädigung
 - a) Aufgrund des ordentlichen Heimfalls schuldet die Grundeigentümerin der Baurechtsnehmerin eine angemessene Entschädigung im Sinn von Art. 779d ZGB.

Die Heimfallsentschädigung entspricht beim ordentlichen Heimfall 80% des dann-zumaligen Verkehrswertes, welcher durch eine von beiden Parteien gemeinsam bezeichnete Fachperson zu schätzen ist. Als Verkehrswert gilt der Wert, den die Bauten und Anlagen im Zeitpunkt des Heimfalls aufweisen unter Berücksichtigung der Altersentwertung, der Zeitgemässheit, der Bauweise, der weiteren Verwendungsmöglichkeiten für den Grundeigentümer, der voraussichtlichen wirtschaftlichen Lebensdauer der Bauten und Anlagen und der späteren Abbruch- und Entsorgungskosten.

kosten. Ergibt sich ein Negativwert, so hat die Baurechtsnehmerin diesen dem Grundeigentümer zu bezahlen oder den baurechtsbelasteten Boden in rekultiviertem Zustand zurückzugeben.

- b) Die Heimfallsentschädigung reduziert sich beim vorzeitigen Heimfall aus den in Ziff. 2 lit. a genannten Gründen auf 70% des Verkehrswertes im Sinn von lit. a Abs. 2. Beim vorzeitigen Heimfall aufgrund von Ziff. 2 lit. b ist keine Heimfallsentschädigung geschuldet.

4. Gesetzliche Bestimmungen

Im Übrigen wird auf die gesetzlichen Bestimmungen über die Folgen beim Ablauf der Baurechtsdauer verwiesen (Art. 779c und 779d ZGB).

5. Vormerkung

Diese vertraglichen Vereinbarungen bezüglich Heimfallsentschädigung sind gestützt auf Art. 779b Abs. 2 ZGB auf Hasliberg-Grundbuchblatt Nrn 1406 und XXX **vorzumerken**.

VII. WEITERE VERTRAGSBESTIMMUNGEN

1. Gewährleistung

- a) Die Baurechtsnehmerin kennt den tatsächlichen Zustand des baurechtsbelasteten Bodens. Sie kennt die für die Baurechtsparzelle massgebenden öffentlich-rechtlichen Bestimmungen, insbesondere die baureglementarischen Vorschriften und den Zonenplan; sie hat in den Altlastenkataster soweit das Baurechtsterrain betreffend Einsicht genommen.
- b) Jegliche Gewährleistungspflicht der Grundeigentümerin bezüglich rechtlicher und tatsächlicher Eigenschaften des baurechtsbelasteten Bodens wird soweit gesetzlich zulässig wegbedungen. Bezüglich Sachmängel hat dies zur Folge, dass die Haftung für offene und verdeckte Mängel entfällt, auch wenn diese unerwartet und/oder erheblich sind.

Vorbehalten bleibt damit lediglich die Haftung der Grundeigentümerin für

- arglistig verschwiegene Mängel (Art. 199 OR),
- Mängel, die gänzlich ausserhalb dessen liegen, womit die Baurechtsnehmerin vernunftgemäss rechnen muss,
- alle in diesem Vertrag enthaltenen oder der Baurechtsnehmerin sonst schriftlich abgegebenen Zusicherungen der Grundeigentümerin,
- Verschlechterungen tatsächlicher oder rechtlicher Natur bezüglich der Überbaubarkeit des baurechtsbelasteten Bodens zwischen Vertragsabschluss und Übergang von Nutzen und Gefahr (Ziff. III/2 lit. a)

2. Unterhaltungspflicht / Zutrittsberechtigung

- a) Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, die Bestandteil des Baurechts bildenden Bauten, Einfriedungen und Anlagen sowie das mit dem Baurecht belastete, nicht überbaute Terrain während der ganzen Baurechtsdauer gut zu unterhalten.
- b) Die Grundeigentümerin ist berechtigt, die betreffenden Bauten und Anlagen gegen Voranmeldung zu Kontrollzwecken zu betreten, wenn berechtigte Zweifel an der Erfüllung dieser Verpflichtung bestehen.

3. Dienstbarkeiten

a) Kenntnis bestehender Dienstbarkeiten

Die Baurechtsnehmerin kennt den Inhalt und die Bedeutung der auf der baurechtsbelasteten Liegenschaft lastenden Dienstbarkeiten, wie sie in Ziff. II aufgeführt sind und soweit und sofern sie das Baurechtsterrain betreffen. Sie verpflichtet sich, die Ausübung dementsprechender Dienstbarkeitslasten zu dulden.

b) Einräumung von Dienstbarkeiten durch die Baurechtsnehmerin

Die Baurechtsnehmerin darf ohne Zustimmung der Grundeigentümerin das Baurecht nicht mit Dienstbarkeiten belasten, die nicht spätestens bei Ablauf der Baurechtsdauer entschädigungsfrei erlöschen.

Diese vertraglichen Vereinbarung bezüglich Dienstbarkeitserrichtung ist gestützt auf Art. 779b Abs. 2 ZGB auf Hasliberg-Grundbuchblatt Nrn. 1406 und XXX **vorzumerken**.

4. Steuern und Abgaben

Die Grundeigentümerin bezahlt einzig die Liegenschaftssteuer für den baurechtsbelasteten Boden. Zulasten der Baurechtsnehmerin gehen alle übrigen auf der baurechtsbelasteten Fläche und den Gebäuden lastenden öffentlich- und privatrechtlichen Verpflichtungen.

5. Leitungen

Bezüglich der Verlegung allfälliger, bei Grabarbeiten zum Vorschein kommender Leitungen Dritter setzt sich die Baurechtsnehmerin direkt mit den Leitungseigentümern bzw. Durchleitungsberechtigten auseinander. Bezüglich Kostentragung wird auf die gesetzlichen Bestimmungen von Art. 742 ZGB und Art. 693 ZGB verwiesen.

Die Grundeigentümerin hat sich an Verlegungskosten nicht zu beteiligen, sofern nicht eigene Leitungen betroffen sind. Für eigene Leitungen der Grundeigentümerin gelten zwischen dieser und der Baurechtsnehmerin die Regelungen von Art. 693 ZGB (Verlegung zulasten Leitungseigentümerin).

6. Vergabe von Arbeiten

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, bei der Realisierung des Bauvorhabens nach Möglichkeit Unternehmer mit Geschäftssitz in einer Gemeinde des ehemaligen Amtsbereiches Oberhasli zu berücksichtigen. Dies insbesondere dann, wenn das Angebot des einheimischen Submittenten das preisgünstigste ist oder wenn das Angebot maximal 2% vom wirtschaftlichsten Angebot abweicht. Die Baurechtsnehmerin hat dabei das Recht, Submittenten, welchen die Anforderungen an Termine, Kapazität, Qualität und Bonität nicht erfüllen, von der Arbeitsvergabe auszuschliessen. Die gesetzlichen Bestimmungen betreffend das Submissions-/Beschaffungswesen bleiben vorbehalten.

7. Haftung und rechtliche Auseinandersetzungen

a) Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, für sämtliche Baurechtsbauten sowie alle damit zusammenhängenden Arbeiten und Einrichtungen während der ganzen Dauer der Dienstbarkeitseinträge die volle Werkeigentümerhaftung im Sinn der gesetzlichen Bestimmungen zu übernehmen.

b) Die Baurechtsnehmerin übernimmt in Vertretung der Grundeigentümerin alle mit der Erstellung, Benützung und Bewirtschaftung der in ihrem Eigentum stehenden Bauten und Anlagen zusammenhängenden Ansprüche Dritter irgendwelcher Art. Insbesondere hat sie für die Grundeigentümerin gemäss den Bestimmungen der Schweizerischen Zivilprozessordnung über die Streitverkündung und Intervention sämtliche allfälligen Prozesse über derartige Ansprüche auf ihr Risiko und ihre Kosten durchzuführen und, sofern solche Ansprüche gegen die Grundeigentümerin ganz oder teil-

weise gutgeheissen werden, alle diesbezüglichen Folgen zu tragen, damit die Grundeigentümerin während der Vertragsdauer durch solche Prozesse in keiner Weise beschwert wird.

Die Baurechtsnehmerin hat sämtliche Prozesse, Administrativverfahren und dergleichen, die gegen sie angehoben werden oder die sie selber anhebt und die das Baurecht betreffen, der Grundeigentümerin anzuzeigen, damit diese gegebenenfalls intervenieren kann.

- c) Die Baurechtsnehmerin erklärt, eine entsprechende Werkeigentümer- und/oder Betriebshaftpflichtversicherung abgeschlossen zu haben.

VIII. DIENSTBARKEITSERRICHTUNG

1. Begründung und örtliche Begrenzung

a) Einräumung

Die Wohnbaugenossenschaft Hasliberg als Eigentümerin von Hasliberg-Grundbuchblatt Nr. XXX räumt zulasten ihres selbständigen und dauernden Baurechts der Einwohnergemeinde Hasliberg im Sinn einer irregulären Personaldienstbarkeit gemäss Art. 781 ZGB ein Mitbenützungsrecht an der im Rahmen der Überbauung des Baurechts zu erstellenden Begegnungszone ein.

b) Örtliche Begrenzung

Die Ausübung der Dienstbarkeit ist örtlich nicht beschränkt und betrifft die ganze Baurechtsfläche. Auf die Erstellung eines Dienstbarkeitsplanes wird verzichtet.

Sobald aufgrund der Baueingabepläne die örtliche Begrenzung der Begegnungszone hinreichend geklärt ist, verpflichten sich die Parteien zur öffentlichen Beurkundung eines Dienstbarkeitsplanes als Nachtrag zu vorliegendem Vertrag.

2. Ausübung

- a) Das Dienstbarkeitsrecht umfasst die Befugnis der Berechtigten, die zu erstellende Begegnungszone für eigene Anlässe zu verwenden und gemeinnützigen Institutionen (z.B. Vereinen) für die Durchführung von Veranstaltungen zur Verfügung zu stellen.
- b) Betrieb und Unterhalt der Begegnungszone werden grundsätzlich von der Baurechtsnehmerin auf ihre Kosten ausgeführt.
- c) Die Einzelheiten bezüglich Ausübung der Dienstbarkeit (z.B. betreffend Bezeichnen von Anspruchsberechtigten, Anmeldung von Veranstaltungen, Räumung und Reinigung, Entschädigung für die Inanspruchnahme von Anlagen) werden durch die Parteien in einer gemeinsam zu erstellenden Vereinbarung (Nutzungsordnung) geregelt.

3. Erstellung

Die Dienstbarkeitsanlage (Begegnungszone) wird durch und auf Kosten der Wohnbaugenossenschaft Hasliberg erstellt. Bezüglich baulicher Ausgestaltung hat die Einwohnergemeinde Hasliberg, handelnd durch den Gemeinderat, ein Mitspracherecht.

4. Entschädigung

Für die Einräumung der Dienstbarkeit ist keine Entschädigung geschuldet.

5. Eintrag
Die Grunddienstbarkeit gemäss Ziff. 1 bis 4 ist unter dem Stichwort "Mitbenützungsrecht Begegnungszone mit Nebenleistungspflicht" zugunsten der Einwohnergemeinde Hasliberg zulasten von Hasliberg-Grundbuchblatt Nr. XXX im Grundbuch **einzutragen**.

IX. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

1. Genehmigung
Der Notar stellt fest, dass der Inhalt dieses Baurechtsvertrages durch das zuständige Organ der Grundeigentümerin genehmigt wurde. Der entsprechende Protokollauszug wird als Beilage mit der Urschrift aufbewahrt.
2. Feststellung
- a) Der Notar stellt fest, dass bei der Baurechtsnehmerin keine beherrschende Beteiligung durch Personen, die nicht Schweizerbürger sind, im Sinne der Vorschriften über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland besteht.
 - b) Der Notar stellt fest, dass die baurechtsbelastete Parzelle vollständig in der Bauzone liegt.
3. Salvatorische Klausel
Sollten Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, wird die Gültigkeit dieses Vertrages 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. Die gleiche Regelung gilt, falls der Vertrag eine Lücke enthält.
4. Übertragung vertraglicher Verpflichtungen
Die Parteien verpflichten sich bei der Übertragung des Baurechtes oder des baurechtsbelasteten Bodens, sämtliche Rechte und Pflichten aus vorliegendem Vertrag auf Rechtsnachfolger mit der Pflicht zur Weiterübertragung auf deren Rechtsnachfolger zu überbinden unter Schadenersatzfolge im Unterlassungsfall.
5. Kosten
Die Kosten dieses Vertrages (Grundbuchamt, Geometer und Notar) sowie die Handänderungssteuern gehen zulasten der Parteien je zur Hälfte.
6. Eintragungsbewilligung
Die Parteien erteilen ihre Einwilligung zur Eintragung dieses Vertrages im Grundbuch.
7. Ausfertigung
Die Urschrift dieser Urkunde ist für die Vertragsschliessenden und das Grundbuchamt dreifach auszufertigen.

Der Notar liest diese Urkunde den von ihm persönlich bekannten Urkundsparteien vor und unterzeichnet die Urschrift mit ihnen.

Die Beurkundung findet ohne Unterbrechung und in Anwesenheit aller Mitwirkenden statt, im Büro des Notars in Meiringen, am XXX zweitausendundXXX.

XXX

Die Grundeigentümerin:

Die Baurechtsnehmerin:

Einwohnergemeinde Hasliberg:

Wohnbaugenossenschaft Hasliberg

Der Notar: