

# Entwurf vom 15.02.2024

## Baurechtsvertrag

zwischen den Vertragsparteien:

Baurechtgeberin	Gemeinde Münsingen Neue Bahnhofstrasse 4 3110 Münsingen  Handelnd durch den Gemeinderat
Bauberechtigte	Baugenossenschaft Freiland Postfach 3110 Münsingen  Vertreten durch Nachfolgend Bauberechtigte genannt
Betreff	Baurechtsvertrag für die <i>Parzellen Gbbl. Nrn. 1417 und Nrn. 2077</i>

### **Hinweis**

*Diese beiden Parzellen der Gemeinde werden im Rahmen der Gesamtparzellierung verändert werden. Aus den heute bestehenden 6 Grundstücken entstehen insgesamt 5 Parzellen; je eine für jedes der 3 Gebäude und 2 Gemeinschaftsparzellen im Miteigentum (Einstellhalle inkl. Zufahrtsrampen und gemeinsamer Aussenraum, sog. «Allgemeinparzelle»). Vgl. 1. Ausgangslage hinten.*

*Das neu zu errichtende Baurecht wird der Fläche der neuen Parzelle der Gemeinde mit dem Gebäude und den Miteigentumsanteilen der Gemeinde an den beiden Gemeinschaftsparzellen entsprechen. Die aufgrund der Umparzellierung noch zu ändernden Bezeichnungen und weitere Hinweise sind im Entwurf kursiv und/oder mit Platzhaltern vermerkt.*

*Am vereinbarten und im Vertrag enthaltenen Baurechtszins (der gestützt auf die Gesamtfläche der heutigen beiden Parzellen berechnet worden ist), ändert sich dadurch nichts mehr.*

*Es ist gemäss Aussage des Notars sachenrechtlich und ökonomisch sinnvoll, zuerst die Bodengrundstücke zu parzellieren (i.S. einer Neuordnung) und dann auf den neuen Parzellen das Baurechtsgrundstück zu begründen.*

## 1. Ausgangslage

Dem vorliegenden Baurechtsvertrag geht eine Parzellierung mit Neuordnung der Grundstücke voraus. Im Rahmen dieser Neuordnung wurden die Grundstücke Münsingen 1/3442, 402, 2077, 1417, 855, 454 wie folgt neu aufgeteilt:

- a) in die drei Grundstücke Nrn. xxx, xxx und xxx (*Gebäude*)
- b) in das Rampengrundstück Nr. xxx (enthaltend die Zufahrtsrampen und die Einstellhalle)
- c) in das Grundstück Nr. xxx (Allgemeinparzelle)

Die Nutzungsberechtigung für die Einstellhalle gemäss lit. b hiervor und für die Allgemeinparzelle gemäss lit. c hiervor ist den drei Grundstücken gemäss lit. a hiervor dinglich eingeräumt. Das unter lit. a hiervor genannte Grundstück Nr. xx wird in seiner gesamten Fläche mit einem selbständigen und dauernden Baurecht belastet. Die Baurechtsbegründung betreffend das Grundstück Nr. xx erfolgt mit vorliegendem Vertrag. Die den Grundstücken gemäss lit. a hiervor dinglich eingeräumte Nutzungsberechtigung an der Einstellhalle und an der Allgemeinparzelle steht mit Baurechtsbegründung der Bauberechtigten zur Ausübung zu (Art. 31 Abs. 2) und ist mit dem im Baurechtsvertrag vereinbarten Baurechtszins (Art. 18) abgegolten.

## 2. Grundstückbeschreibung

### Art. 1

Die Einwohnergemeinde Münsingen ist Eigentümerin der folgenden Grundstücke:

- a) Grundstück Münsingen 1, *Parzelle Gbbl. Nr. 1417*
- b) Grundstück Münsingen 1, *Parzelle Gbbl. Nr. 2077*

*Hinweis: Die Gemeinde bringt diese beiden Grundstücke im Rahmen der Gesamtplanung ein. Sie umfassen 42.75 % der Fläche bzw. Nutzung der neuen Überbauung. Der Anteil an der Einstellhalle beträgt nach heutigem Stand 24/60.*

## 3. Begründung eines Baurechts

### Art. 2

- <sup>1</sup> Die Einwohnergemeinde Münsingen räumt der Bauberechtigten an ihren Grundstücken Parzellen Gbbl. xxx ein selbständiges und dauerndes Baurecht gemäss Art. 675 und 779 ff. ZGB ein.
- <sup>2</sup> Dieses Baurecht ist im Grundbuch als Dienstbarkeitslast auf den Grundstücken Parzellen Gbbl. Nr. xxx zugunsten der Bauberechtigten einzutragen für die Dauer gemäss Art. 13.
- <sup>3</sup> Das Baurecht ist als Grundstück ins Grundbuch aufzunehmen. Dafür ist das neue Grundbuchblatt Nrn. xxx zu eröffnen.

Einräumung des Baurechts

### Art. 3

- <sup>1</sup> Das Baurecht umfasst das ganze Grundstück Parzelle Gbbl. Nr. xxx mit einer Gesamtfläche von xxx m<sup>2</sup> gemäss den Unterlagen

Umfang / Abgrenzung des Baurechts

Die genaue Abgrenzung des Baurechts ist aus den Messakten des Nachführungsgeometers Geobau Ingenieure AG, Münsingen, ersichtlich. (*Messurkunde zur Planänderung Nr. xxx mit Situationsplan*). Die Messakten bilden einen Bestandteil dieses Vertrags.

- <sup>2</sup> Messurkunde und Mutationsplan werden von den Parteien als richtig anerkannt, mit dem Notar unterzeichnet und dem Grundbuchbeleg im Original beigelegt. Ein Originalexemplar des Mutationsplans sowie eine Kopie der Messurkunde werden als Beilage Nr. xxx zu dieser Urschrift aufbewahrt.

Inhalt des Baurechts

**Art. 4**

- <sup>1</sup> Die Bauberechtigte erstellt auf dem Baurechtsgrundstück Parzelle Gbbl. Nr. xxx preisgünstigen Wohnraum gemäss Art. 6.
- <sup>2</sup> Die Bauberechtigte ist befugt und verpflichtet, im Rahmen der gesetzlichen und vertraglichen Bestimmungen sowie unter Beachtung der baupolizeilichen Vorschriften über das Baurecht und den damit belasteten Boden unter Berücksichtigung der Dienstbarkeit Einstellhalle zu verfügen.
- <sup>3</sup> Die Bauberechtigte hat jegliche Handlungen oder Unterlassungen zu vermeiden, welche dem Vertragszweck zuwiderlaufen oder diesen in negativer Weise präjudizieren könnten.
- <sup>4</sup> Die Bauberechtigte legt der Grundeigentümerin auf den Zeitpunkt der rechtskräftigen Baubewilligung gesicherte Finanzierungsnachweise vor.
- <sup>5</sup> Das Baurecht darf bis zu maximal 90 Prozent<sup>1</sup> der Erstellungskosten mit Grundpfandrechten oder anderen wertvermindernden Auflagen (Dienstbarkeiten, Grundlasten usw.) belastet werden. Eine vorübergehende Überschreitung dieser Belastungsgrenze bedarf der ausdrücklichen Zustimmung der Grundeigentümerin.

Wesentliche Veränderungen

**Art. 5**

Wesentliche Veränderungen gegenüber dem Richtprojekt vom xxx, am Baurechtsgegenstand oder an dessen Nutzung erfordern in jedem Fall vor Einreichung eines Baugesuchs die schriftliche Zustimmung der Grundeigentümerin. Als wesentlich gelten namentlich Zweckänderungen, eine wesentliche Steigerung der Nutzungsintensität sowie wesentliche bauliche Umgestaltungen.

*Hinweis: Es wird sich um das Richtprojekt handeln, welches aktuell als Grundlage für die UeO erarbeitet wird. Basis dazu ist das Richtprojekt von 10.08.2020.*

Zweckbestimmung «Gemeinnütziger Wohnungsbau»

**Art. 6**

- <sup>1</sup> Die Parteien bezwecken mit diesem Vertrag die Schaffung und den Erhalt von attraktivem und zeitgemäsem Wohnraum. Die Mietzinse sollen unter dem Preisniveau des lokalen Mietwohnungsmarktes liegen und werden gemäss dem Prinzip der Kostenmiete kalkuliert.
- <sup>2</sup> Die Bauberechtigte finanziert, erstellt und betreibt die Bauten als gemeinnützige Wohnbauträgerin. Unabhängig von der tatsächlichen Inanspruchnahme von Fördermitteln erfüllt sie die Anforderungen an gemeinnützige Wohnbauträger gemäss eidg. Wohnbauförderungsrecht<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Üblicherweise beträgt die Belehnungsgrenze 80 %. Mit einer Belehnungsgrenze von 90 % wird dem Umstand Rechnung getragen, dass mit Darlehen aus dem Fonds-de-Roulement des Bundes Projekte bis zur Belehnungsgrenze von 90 % finanziert werden können.

<sup>2</sup> Art. 37 Verordnung vom 26. November 2003 über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Wohnraumförderungsverordnung, WFV, SR 842.1 – Stand per 1. Januar 2014).

#### 4. Besondere Verpflichtungen / Zusatzvereinbarungen

Gegenseitige Information und Absprache

##### Art. 7

- <sup>1</sup> Die Gemeinde Münsingen orientiert die Bauberechtigte zeitgerecht über anstehende Vorhaben oder Änderungen der Nutzungsordnung.
- <sup>2</sup> Die Bauberechtigte plant die Erneuerung und Weiterentwicklung ihrer Liegenschaft langfristig, gleicht diese periodisch, d.h. in der Regel alle acht Jahre, mit der Gemeinde Münsingen ab und informiert über wichtige Vorhaben.

Charta Wohnbaugenossenschaften Schweiz sowie Grundsätze der Gemeinde Münsingen

##### Art. 8

- <sup>1</sup> Die Bauberechtigte und die Baurechtgeberin halten sich an die einschlägigen, in der Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger des Dachverbandes Wohnbaugenossenschaften Schweiz in der Fassung von 2011 sowie die Grundsätze der Gemeinde Münsingen.
- <sup>2</sup> Bei späteren Änderungen der vorangehend in Art. 8 Abs. 1 genannten Dokumente verständigen sich die Parteien über allenfalls notwendige Anpassungen dieses Baurechtsvertrags.

Grundsätze für gemeinnützige Wohnbauträger

##### Art. 9

- <sup>1</sup> Für die Überbauung und den Betrieb der Baurechtsparzelle gelten im Weiteren die Überbauungsordnung und die dazu gehörenden Bestimmungen und Verträge (z.B. Infrastrukturvertrag).

Baupflicht

##### Art. 10

Das rechtskräftig bewilligte Bauvorhaben wird umgehend umgesetzt.

Baukostenkontrolle und Anfangsmietzinse

##### Art. 11

- <sup>1</sup> Die Erstellungskosten<sup>3</sup> bilden eine zentrale Grundlage für die Kalkulation der Mietzinse.<sup>4</sup>
- <sup>2</sup> Die Bauberechtigte weist gegenüber der Baurechtgeberin mittels Bauabrechnung und Mietzinskalkulation die Einhaltung der gemäss eidgenössischem Wohnbauförderungsrecht geltenden Kostenobergrenzen über das Gesamtprojekt nach<sup>5</sup>.

Unterhalt

##### Art. 12

- <sup>1</sup> Die Bauberechtigte ist verpflichtet, die Baurechtsliegenschaft einschliesslich Umgebung während der ganzen Baurechtsdauer ordnungsgemäss und zweckentsprechend zu unterhalten.
- <sup>2</sup> Bei Verdacht auf grobe Verstösse ist die Grundeigentümerin (Baurechtgeberin) berechtigt, das Grundstück und die Bauwerke nach Voranmeldung zur Kontrolle zu betreten.

---

<sup>3</sup> Erstellungskosten gemäss Art. 2 Abs. 3 WFV, Wohnraumförderungsverordnung: die Kosten für Vorbereitungsarbeiten, Gebäude, Umgebungs- und Erschliessungsarbeiten sowie die Auslagen für die Baunebenkosten.

<sup>4</sup> Verordnung des WBF über Wohnbaugenossenschaften des Bundespersonals vom 19.05.2004 (Art. 8 Kostenmiete) Merkblatt Baurechte für gemeinnützige Wohnbauträger Grundlagen und Empfehlungen, Seite 4: «Als Sollmiete gilt die Summe der jährlichen Nettomietzinseinnahmen bei Vollbelegung.»

<sup>5</sup> Verordnung des BWO vom 27. Januar 2004 über die Kostenlimiten und Darlehensbeiträge für Miet- und Eigentumsobjekte (BWO-Kostenlimiten-V, SR 842.4).

## 5. Dauer des Baurechts

Entstehung und Dauer

### Art. 13

Das Baurecht entsteht mit dem Grundbucheintrag und wird für 80 Jahre abgeschlossen und endet unter Vorbehalt von Art. 17 am xxx.

Übergang von Nutzen und Gefahr

### Art. 14

<sup>1</sup> Mit der Eintragung des Baurechts im Grundbuch gehen Nutzen und Gefahr auf die Bauberechtigte über.

Verlängerung

### Art. 15

<sup>1</sup> Die Bauberechtigte hat die Option, im Hinblick auf den Ablauf der Erstlaufzeit von 80 Jahren das Baurecht um 10 Jahre durch eine einfache, öffentliche zu beurkundende Willenserklärung zu verlängern. Diese Willenserklärung kann frühestens zehn Jahre vor und muss bis spätestens 24 Monate vor Ablauf des Baurechts abgegeben werden.

<sup>2</sup> Die Parteien verständigen sich vor grösseren Unterhaltsmassnahmen oder spätestens mit Auslösung der echten Option gemäss Art. 17 Abs. 1 über die Verlängerung des vorliegenden oder über die Bedingungen eines neu abzuschliessenden Baurechtsvertrags.

## 6. Baurechtszins

Grundlagen

### Art. 16

<sup>1</sup> Die Bauberechtigte entrichtet der Grundeigentümerin einen jährlichen Baurechtszins. Der vorliegend vereinbarte Baurechtszins für gemeinnützige Wohnbauträger liegt unter dem Betrag, welcher ein kommerzieller Vermieter zu entrichten hätte. Damit wird folgenden besonderen Rahmenbedingungen Rechnung getragen:

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

Beginn der Zinspflicht

### Art. 17

<sup>1</sup> Der Baurechtszins ist ab dem Zeitpunkt des Bezugs der ersten Wohnung, jedoch spätestens 24 Monate nach Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung, geschuldet.

<sup>2</sup> Die Baurechtgeberin schiebt den Beginn der Zinspflicht hinaus, wenn sich der Bezug der Liegenschaft aus Gründen verzögern, welche nicht die Bauberechtigte zu vertreten hat oder nicht auf ihr Verschulden zurückzuführen sind.

Berechnung

### Art. 18

<sup>1</sup> Die Höhe des erstmaligen Baurechtszinses ergibt sich aus der Fläche und dem Landwert der Parzellen, welche die Baurechtgeberin in die Neuparzellierung eingebracht hat sowie dem Baurechtszinssatz.

<sup>2</sup> Die Landfläche der eingebrachten Parzellen Nrn. 1417 und Nrn. 2077 beträgt 3'218 m<sup>2</sup>.

<sup>3</sup> Der Landwert beträgt CHF 950.00 pro m<sup>2</sup>. Im vorliegenden Fall und im Zusammenhang mit preisgünstigem Wohnraum wird der Landwert um 20 % auf CHF 760.00 pro m<sup>2</sup> diskontiert und festgesetzt.

<sup>4</sup> Der um 20% reduzierte Baurechtszinssatz für preisgünstigen Wohnraum wird auf 2.4 % festgelegt.

<sup>5</sup> Dies ergibt einen erstmaligen jährlichen Baurechtszins von CHF 58'696.30.

Ventilklausel

#### **Art. 19**

- <sup>1</sup> Der erstmalig vereinbarte Baurechtszins stellt eine Minimalentschädigung dar, unter welche der in einem späteren Zeitpunkt angepasste Baurechtszins nicht sinken darf.
- <sup>2</sup> Die Bauberechtigte sorgt dafür, dass der Baurechtszins nicht mehr als einen Anteil von 15% der jährlichen Sollmiete (Kostenmiete) beträgt.<sup>6</sup>

Anpassung des Baurechtszinses

#### **Art. 20**

- <sup>1</sup> Der Baurechtszins gemäss Art. 18 Abs. 5 wird aufgrund der Sollmiete indexiert.
- <sup>2</sup> Die Sollmiete (Kostenmiete) als Grundlage für spätere Anpassungen wird zum Zeitpunkt des Bezugs der ersten Wohnung aufgrund der Angaben der Baurechtsnehmerin vom Gemeinderat bestimmt und gilt als Basis-Index 100 Punkte.
- <sup>3</sup> Die Sollmiete wird alle 8 Jahre, erstmals 8 Jahre nach Bezug der ersten Wohnung, überprüft und der Stand des Index festgestellt. Hat sich die Sollmiete gegenüber der letzten Überprüfung verändert, wird der Baurechtszins entsprechend angepasst.

Zahlungsmodalitäten

#### **Art. 21**

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

Sicherstellung des Baurechtszinses / vertragliche Grundpfandverschreibung

#### **Art. 22**

- <sup>1</sup> Zur Sicherung des Baurechtszinses im heutigen und künftigen Umfang ist auf dem Baurechtsgrundstück Münsingen 1 Nr. xxx eine Grundpfandverschreibung zugunsten der Grundeigentümerin im konkurrenzlosen 1. Rang, als Maximalhypothek ohne Zinsfusseintragung, in der Höhe von CHF 176'088.90, entsprechend dem dreifachen Jahresbaurechtszins, zu errichten und im Grundbuch einzutragen (Art 779i ZGB).
- <sup>2</sup> Fällt die Grundpfandverschreibung infolge Veränderung des Baurechtszinses unter den doppelten Betrag des jährlich geschuldeten Baurechtszinses, ist sie auf Begehren der Grundeigentümerin, aber auf Kosten der Bauberechtigten wiederum auf den dreifachen Betrag zu erhöhen, wobei der Erhöhungsbetrag ebenfalls im 1. Rang abzusichern ist.

### **7. Handänderung / Kaufpreis**

Erwerbspreis

#### **Art. 23**

- <sup>1</sup> Den Erwerbspreis für das Gebäude Bernstrasse 12 haben die Parteien vereinbart und festgesetzt auf CHF 0.00.
- <sup>2</sup> Die Abbruchkosten regelt die Bauberechtigte zusammen mit den anderen Eigentümern.

---

<sup>6</sup> Merkblatt Baurechte für gemeinnützige Wohnbauträger Grundlagen und Empfehlungen, Seite 4: «Als Sollmiete gilt die Summe der jährlichen Nettomietzinseinnahmen bei Vollbelegung.»

Grundstückgewinnsteuern

#### **Art. 24**

Der Notar hat die Parteien darauf aufmerksam gemacht, dass die Gemeinde nicht der Grundstückgewinnsteuer unterliegt (Art. 127 lit. c StG).

### **8. Übertragung / Erwerbsrechte**

Übertragung

#### **Art. 25**

- <sup>1</sup> Das Baurecht ist übertragbar und vererblich (Art. 779 Abs. 2 ZGB). Bei Übertragung des Baurechts sind die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag, soweit sie nicht von Gesetzes wegen übergehen (Art. 779b ZGB), dem jeweiligen Rechtsnachfolger mit der Pflicht zur Weiterübertragung zu überbinden unter Schadenersatzfolge im Unterlassungsfall.
- <sup>2</sup> Die rechtsgeschäftliche Übertragung des Baurechts bedarf der Genehmigung der Gemeinde Münsingen. Die Genehmigung kann verweigert werden:
  - a. wenn es sich beim Erwerber nicht um einen gemeinnützigen Wohnbauträger handelt;
  - b. wenn sich der Erwerber nicht verpflichtet, preisgünstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen oder der gemeinnützige Zweck der Überbauung sonst wie nicht mehr gewährleistet ist;
  - c. wegen mangelnder Kreditwürdigkeit des Erwerbers oder aus anderen wichtigen Gründen;
  - d. bei Erwerb durch Personen im Ausland gemäss Art. 5 BewG;
  - e. wenn der Erwerber nicht sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag übernimmt.

Vorkaufsrechte

#### **Art. 26**

- <sup>1</sup> Es gelten die gesetzlichen Vorkaufsrechte der Grundeigentümerin am Baurechtsgrundstück sowie der Bauberechtigten am baurechtsbelasteten Grundstück. Sie können zu dem mit einem Dritten vereinbarten Preis ausgeübt werden.
- <sup>2</sup> Für die Geltendmachung des Vorkaufsrechts gilt sowohl für die Bauberechtigte als auch für die Grundeigentümerin eine Frist von drei Monaten seit dem Tag, an dem die jeweilige Partei von den wesentlichen Bedingungen des Verkaufs offiziell Kenntnis erhalten hat. Eine teilweise Ausübung des Vorkaufsrechts ist nicht möglich.
- <sup>3</sup> Bei einer Veräusserung des Baurechts geht das Vorkaufsrecht der Grundeigentümerin demjenigen eines allfälligen Unterbaurechtsnehmers, Stockwerkeigentümers oder Miteigentümers im Range vor.
- <sup>4</sup> Im Sinne eines Vorhandrechts gelten Tausch, Einbringen in eine Gesellschaft, sowie Fusion, Spaltung und Vermögensübertragung ebenfalls als Vorkaufsfälle, sofern sie nicht ausschliesslich zwischen gemeinnützigen Wohnbauträgern erfolgen. Diese Optionsrechte sind im Grundbuch nicht vorzumerken.

### **9. Heimfall**

Ordentlicher Heimfall

#### **Art. 27**

- <sup>1</sup> Nach Ablauf der Baurechtsdauer gehen die auf dem Baurecht bestehenden Gebäude mit allen dazugehörigen Anlagen in das Eigentum der Grundeigentümerin über und zwar zu einem Übernahmepreis von 90 Prozent des dannzumaligen Zustandswertes. Als massgeblicher Zustands-

wert gilt der Wert, den die Bauten und Anlagen zum Zeitpunkt des Heimfalls unter Berücksichtigung ihres Alters und ihrer Verwendungsmöglichkeiten für die Grundeigentümerin und ihrer voraussichtlichen wirtschaftlichen Lebensdauer haben. Vorbehalten bleiben allfällige vor Vertragsabschluss zwischen den Parteien getroffene Abmachungen über eine Verlängerung der Baurechtsdauer bzw. über einen vorzeitigen Heimfall.

- <sup>2</sup> Können sich die Parteien über die Heimfallentschädigung nicht einigen, so bestellen sie gemeinsam zwei in Sachfragen qualifizierte Sachverständige. Diese legen die Heimfallentschädigung in einem gemeinsam verfassten Schiedsgutachten endgültig fest. Sämtliche daraus entstehenden Kosten tragen die Parteien je zur Hälfte.

#### Vorzeitiger Heimfall

#### **Art. 28**

- <sup>1</sup> Überschreitet die Bauberechtigte das ihr kraft dieses Vertrags zugestandene dingliche Recht oder verletzt sie die auf diesem Vertrag beruhenden Verpflichtungen in grober Weise, so berechtigt dies die Gemeinde Münsingen als Grundeigentümerin, den vorzeitigen Heimfall im Sinne von Art. 779f bis 779h ZGB einzuleiten. Als schwerwiegender Verstoss gilt insbesondere Zweckentfremdung, Nichteinhalten der Baupflicht, Verweigerung der Zusammenarbeit oder andere dem Wesen und der Natur dieses Vertrags zuwiderlaufende Handlungen oder Unterlassungen, welche eine Fortsetzung des Baurechtsvertrags als unzumutbar erscheinen lassen.
- <sup>2</sup> Bei vermuteten, drohenden oder tatsächlichen schwerwiegenden Verstössen gegen diesen Vertrag fordert die Gemeinde Münsingen die Bauberechtigte zur Stellungnahme auf oder sie hält diese, allenfalls unter Androhung des vorzeitigen Heimfalls, zur Behebung des vertragswidrigen Zustandes an.
- <sup>3</sup> Die Heimfallentschädigung kann entsprechend dem Grad des Verschuldens herabgesetzt werden (Art. 779g ZGB).
- <sup>4</sup> Wird infolge Nichteinhalten der Verpflichtungen oder Fristen der vorzeitige Heimfall ausgelöst, trägt die Bauberechtigte alle ihre erwachsenen Kosten selbst. Zudem hat sie die Rückführungskosten (Notariats-, Grundbuchkosten etc.) zu übernehmen.
- <sup>5</sup> Die Geltendmachung weiteren Schadens bleibt vorbehalten.

#### Gemeinsame Bestimmungen

#### **Art. 29**

- <sup>1</sup> Die Bauberechtigte ist verpflichtet, dafür zu sorgen, dass im Zeitpunkt des Ablaufs der Baurechtsdauer die Grundpfandrechte und die übrigen Belastungen des Baurechtes den mutmasslichen Übernahmepreis nicht übersteigen. Diese Bestimmung ist obligatorischer Natur.
- <sup>2</sup> Die Bauberechtigte hat das Baurechtsareal auf den Zeitpunkt des Heimfalls auf eigene Kosten zu räumen bzw. zu verlassen, auch wenn die Frage einer allfälligen Entschädigung noch nicht entschieden ist. Ohne anderweitige Vereinbarungen ist der Rückbau der Baurechtsbauten Sache der Grundeigentümerin.
- <sup>3</sup> Sämtliche Einrichtungen und Mobilien, welche nicht Bestandteil der Baurechtsbauten sind, verbleiben im Eigentum der Bauberechtigten. Sie ist verpflichtet, diese auf den Zeitpunkt des Heimfalls auf eigene Kosten fachgerecht zu entfernen.
- <sup>4</sup> Die Grundeigentümerin ist befugt, Ansprüche der Bauberechtigten mit der Heimfallentschädigung zu verrechnen.

- <sup>5</sup> Die Bauberechtigte hat auf Verlangen der Grundeigentümerin auf eigene Kosten den Nachweis zu erbringen, dass das Baurechtsgrundstück nicht belastet, bzw. von diesem keine Belastung anderer Terrains ausgegangen ist.
- <sup>6</sup> Die Bauberechtigte haftet für die Kosten für die Entfernung und Entsorgung von während der Baurechtsdauer verwendeten schadstoffhaltigen Baumaterialien oder anderweitigen während der Dauer des Baurechts entstandenen Verunreinigungen oder Bodenbelastungen über die Beendigung des Baurechts hinaus.

## 10. Weitere Vertragsbestimmungen

Gewährleistung

### Art. 30

- <sup>1</sup> Die Bauberechtigte hat das Baurechtsgrundstück besichtigt sowie den Zonenplan eingesehen. Das Grundstück liegt in der Zone mit Planungspflicht ZPP J1 «Hinterdorf» der Gemeinde Münsingen und im Perimeter der UeO «Hinterdorf», Abschnitt J1.
- <sup>2</sup> Die Überlassung des baurechtsbelasteten Grundstücks erfolgt in dem den Parteien bekannten heutigen Zustand und ohne Gewähr für Rechts- und Sachmängel, insbesondere der Eignung als Baugrund.
- <sup>3</sup> Die Grundeigentümerin sichert der Bauberechtigten zu, dass am baurechtsbelasteten Boden keine Erdverunreinigungen bestehen und dass es sich beim baurechtsbelasteten Boden nicht um ein archäologisch verdächtiges Gebiet handelt.
- <sup>4</sup> Sollte sich entgegen den Erwartungen bei den Aushubarbeiten ergeben, dass belastetes Material speziell behandelt oder entsorgt werden muss, ist die Grundeigentümerin umgehend schriftlich zu benachrichtigen. Die Grundeigentümerin entscheidet über die optimale Sanierungsvariante, welche neben den umweltrechtlichen Vorgaben auch den resultierenden Kosten und den allenfalls notwendigen Anpassungen des Bauprojekts Rechnung trägt.
- <sup>5</sup> Für das Baurecht besteht heute kein Eintrag im kantonalen Altlastenkataster. Sollte im Verlauf der Baurechtsdauer ein Eintrag im Altlastenkataster erfolgen, so ist die Bauberechtigte verpflichtet, auf eigene Kosten bis spätestens zum Ablauf des Baurechts die durch sie verursachte Altlasten zu entsorgen und den Eintrag im Altlastenkataster löschen zu lassen.
- <sup>6</sup> Sollte sich die Fertigstellung des Bauvorhabens der Bauberechtigten aufgrund notwendiger Sicherungsmassnahmen infolge schlechten Baugrundes verzögern, so hat die Bauberechtigte für eine dieser Verzögerung entsprechende Zeitspanne, nach gegenseitiger Absprache, keinen Baurechtszins zu bezahlen.

Dienstbarkeiten, Grundlasten

### Art. 31

- <sup>1</sup> Die Vertragsparteien bestätigen, dass der Notar sie über den wesentlichen Inhalt und die Bedeutung der im Grundbuch auf dem baurechtsbelasteten Grundstück eingetragenen Dienstbarkeiten, Grundlasten, Vor- und Anmerkungen orientiert hat.
- <sup>2</sup> Die Bauberechtigte ist befugt, die zugunsten des baurechtsbelasteten Grundstücks bestehenden Dienstbarkeiten und Grundlasten auszuüben. Sie ist verpflichtet, die zulasten dieses Grundstücks im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeiten und Grundlasten sowie die gesetzlichen Eigentumsbeschränkungen gemäss Art. 680 ff. ZGB einzuhalten.

Miet- und Pachtverträge

**Art. 32**

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

Verhältnis gegenüber  
Dritten

**Art. 33**

<sup>1</sup> Die Bauberechtigte übernimmt alle mit der Erstellung, Benützung und Bewirtschaftung der in ihr Sondereigentum befindlichen Bauwerke zusammenhängenden Ansprüche Dritter jeder Art. Sie hat somit für die Grundeigentümerin alle Prozesse über solche Ansprüche auf ihr Risiko und ihre Kosten gemäss den Bestimmungen der schweizerischen Zivilprozessordnung über die Streitverkündung und Intervention durchzuführen. Beide Parteien haben alle Prozesse, Administrativverfahren und dergleichen, die gegen sie angehoben werden oder die sie selber anheben und die das Baurecht oder den baurechtsbelasteten Boden betreffen, der anderen Partei anzuzeigen. Diese Anzeige soll der Grundeigentümerin die Möglichkeit zur Intervention, der Baurechtsberechtigten die Möglichkeit zur Übernahme des Prozesses bzw. Verfahrens verschaffen. Werden Ansprüche Dritter gegen die Grundeigentümerin ganz oder teilweise gutgeheissen, verpflichtet sich der Bauberechtigte, alle diesbezüglichen Folgen zu tragen und die Grundeigentümerin schadlos zu halten, damit die Grundeigentümerin während der Vertragsdauer durch solche Prozesse oder Verfahren in keine Weise beschwert wird.

<sup>2</sup> Die Bauberechtigte darf ohne Zustimmung der Grundeigentümerin das Baurecht nicht mit Dienstbarkeiten belasten bzw. keine Miet- und Pachtverträge abschliessen, die nicht spätestens bei Ablauf der Baurechtsdauer entschädigungsfrei erlöschen bzw. aufgelöst sind. Ferner darf sie ohne Zustimmung der Grundeigentümerin keine baupolizeilichen Zugeständnisse machen.

<sup>3</sup> Kommen bei Grabarbeiten Leitungen Dritter zum Vorschein, hat die Bauberechtigte alle Verlegungskosten, welche zulasten der Grundeigentümerin fallen könnten, zu übernehmen

<sup>4</sup> Funde von historischem oder naturhistorischem Wert sind der Grundeigentümerin unentgeltlich zu überlassen.

<sup>5</sup> Im Falle der Enteignung ist die Grundeigentümerin zu keiner anderen Entschädigung für die vorzeitige Auflösung des Baurechtsvertrags verpflichtet, als zum Erlass des Baurechtszinses pro rata temporis in dem Jahr, in welchem die Besitzeseinweisung des Enteigners erfolgt. Weitergehende Ansprüche hat die Bauberechtigte selbständig gegenüber dem Enteigner geltend zu machen. Bei teilweiser Enteignung wird der Baurechtszins im Verhältnis der expropriierten Bodenfläche reduziert.

Steuern und Abgaben

**Art. 34**

<sup>1</sup> Die Bauberechtigte trägt alle auf dem Baurechtsgrundstück lastenden öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Verpflichtungen.

<sup>2</sup> Die Bauberechtigte trägt die Beiträge für die Baurechtsbauten an öffentlichen Wegen und Strassen sowie die Anschlussgebühren für Wasser, Abwasser und Wärme sowie allfällige Infrastrukturleistungen aus dem Infrastrukturvertrag.

<sup>3</sup> Die Gemeinde Münsingen ist verpflichtet, den durch die im Rahmen der Ortsplanungsrevision 2030 vorgenommene Aufzoning des Areals geschaffenen Mehrwert gemäss den Bestimmungen des Reglements über

die Mehrwertabgabe (MWAR) vom 23.03.2021 abzuschöpfen (im vorliegenden Fall wurde die ZPP um ein Geschoss aufgezont). Fällig wird die Mehrwertabgabe bei Überbauung. Die Berechnung des Baurechtszinses basiert auf einem Landwert nach Aufzoning, also inklusive der Nutzung des vierten Geschosses. Somit nutzt die Gemeinde als Grundeigentümerin den Planungsmehrwert. Die Mehrwertabgabe wird durch die Gemeinde als Grundeigentümerin selber getragen. Folglich entstehen für die Baurechtsnehmerin aus der Mehrwertabgeltung für die Aufzoning gemäss GBR 2021 keine Kosten.

Gerichtsstand

**Art. 35**

Gerichtsstand ist in Münsingen.

Marchzählige Abrechnung

**Art. 36**

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

Anmerkungen

**11. Verschiedenes / Schlussbestimmungen**

**Art. 37**

Folgende privatrechtliche oder öffentliche Rechtsverhältnisse werden angemerkt:

*Hinweis: Wird durch den Notar ergänzt.*

Vormerkungen im Sinne von Art. 959 ZGB

**Art. 38**

Die folgenden vertraglichen Bestimmungen sind im Grundbuch auf dem belasteten Bodengrundstück Münsingen 1, Parzelle Gbbl. Nr. xxx vorzumerken:

- a) «Zweckbestimmung Schaffung und Erhalt von preisgünstigem Wohnraum durch einen gemeinnützigen Wohnbauträger» (Art. 6)
- b) «Verlängerung des Baurechts» (Art. 15)
- c) «Bemessung, Anpassung und Bezahlung des Baurechtszinses» (Art. 18-21)
- d) «Zustimmungserfordernis zur Übertragung des Baurechts» (Art. 25 )
- e) «Heimfall, Verfahren und Entschädigung» (Art. 27)

*Hinweis: Die Vormerkungen sind im Rahmen der öffentlichen Beurkundung noch im Detail zu prüfen.*

Salvatorische Klausel

**Art. 39**

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

Eintragungsbewilligung

**Art. 40**

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

Kosten	<b>Art. 41</b> Die Kosten dieses Vertrages (Grundbuchamt, Handänderungssteuer, Geometer und Notar), sowie allfälliger Änderungen und Ergänzungen desselben trägt die Bauberechtigte.
Anpassungen	<b>Art. 42</b> <sup>1</sup> Die Vertragsparteien können den Vertrag in gegenseitigem Einvernehmen anpassen. <sup>2</sup> Gemäss Parlamentsbeschluss Nr. xxx-xxx vom 19.03.2024 ist der Gemeinderat befugt, geringfügige Anpassungen selber vorzunehmen
Ausfertigung	<b>Art. 43</b> Diese Urschrift ist für das Grundbuchamt Bern-Mittelland und die Parteien dreifach auszufertigen.

## 12. Genehmigung

Der vorliegende Baurechtsvertrag wurde vom Gemeinderat mit der Ermächtigung des Parlamentes vom XX.XX.2024 an seiner Sitzung vom 19.03.2024, Beschluss Nr. xxx-xxx, genehmigt.

Der vorliegende Baurechtsvertrag wurde an der Genossenschaftsversammlung der BG Freiland vom 05.04.2024 genehmigt. Der Vorstand wird ermächtigt, den Vertrag abzuschliessen unter Vorbehalt der Erteilung einer Baubewilligung und der Bewilligung des Investitionskredites.

Der Notar liest diese Urkunde den ihm persönlich bekannten und handlungsfähigen Mitwirkenden vor und unterzeichnet die Urschrift mit den Vertragsschliessenden.

Beurkundet ohne Unterbrechung und in Anwesenheit aller mitwirkenden Personen im Büro des Notars in Münsingen, am xx.xx.2024

Münsingen den,

Grundeigentümerin  
Gemeinde Münsingen

Beat Moser  
Präsident

Thomas Krebs  
Sekretär

.....

Münsingen den,

Bauberechtigte  
Baugenossenschaft Freiland Münsingen

Ursula Heiniger Meyer  
Vorstand, Präsidentin

Erich Feller  
Vorstand, Kassier

.....

Münsingen den,

Notar  
Bichsel Notariat Advokatur AG

Alois Huber  
Notar und Anwalt

.....