

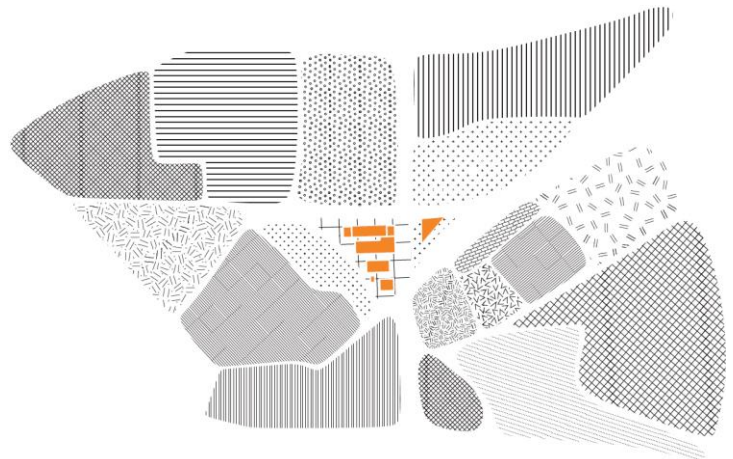
Energie Wasser Bern

Entwicklung Ausserholligen VI, Bern

Zweistufiger Gesamtleistungsstudienauftrag
für Planer, Entwickler und Baurechtnehmer
nach SIA 143 im selektiven Verfahren
für Baufelder A, B und C

3.2 Entwurf Baurechtsvertrag BF B + C

Bern, 13. März 2020



Index

1. EINLEITUNG	4
2. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS	4
3. BEGRÜNDUNG EINES BAURECHTS	4
3.1. Einräumung, Grundbucheintrag	4
3.2. Lage und Abgrenzung	4
3.3. Rückbau, Bereinigungen / Vorbereitungsarbeiten	5
3.4. Benutzung der Baurechtsfläche	5
3.5. Bau- und planungsrechtliche Vorgaben	5
3.6. Baubewilligung, Bauverpflichtung, Fertigstellung	7
3.7. Nichteinhaltung, vorzeitiger Heimfall	7
3.8. Dauer / Übergang von Nutzen und Gefahr	8
3.9. Heimfall	8
4. BAURECHTSZINS	9
4.1. Baurechtszins	9
4.2. Ermässiger Baurechtszins	Fehler! Textmarke nicht definiert.
4.3. Zahlungsmodalitäten	9
4.4. Ordentliche Anpassung des Baurechtszinses	10
4.5. Anpassung des Baurechtszinses an veränderte Verhältnisse	10
4.6. Sicherstellung des Baurechtszinses	11
5. ÜBERTRAGUNG / VORKAUFSRECHT / VORHANDRECHT	11
5.1. Übertragung	11
5.2. Vorkaufsrecht	12
5.3. Vorhandrecht	12
6. WEITERE VERTRAGSBESTIMMUNGEN	13
6.1. Gewährleistung, Umweltrisiken	13
6.2. Dienstbarkeiten und Grundlasten	14
6.3. Miet- und Pachtverträge	15
6.4. Verhältnis gegenüber Dritten	15
6.5. Bauliche Ausnützung	15
6.6. Erschliessung	16
6.7. Leitungen	16
6.8. Archäologische Funde	16
6.9. Steuern, Abgaben und Verpflichtungen	16
6.10. Versicherungen	16
6.11. Marchzählige Abrechnung	17
6.12. Solidarhaftung	17
6.13. Vormerkung Baurechtsvertrag und einzelner Bestimmungen	17
6.14. Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland	17
7. SCHLUSSBESTIMMUNGEN	17
7.1. Schiedsklausel	17
7.2. Salvatorische Klausel	18
7.3. Rechtsnachfolge, Vollmacht	18
7.4. Genehmigungen	18
7.5. Anwendbares Recht	18
7.6. Eintragungsbewilligung	18
7.7. Kosten	18
7.8. Ausfertigungen	18

Urschrift Nr. ...

G:\01 H+P\6378.08\Eckwerte, Vertragsentwürfe\3.2_Entwurf Baurechtsvertrag BF B+C 20200312-or
CLEAN

Öffentliche Urkunde Baurechtsvertrag

... Notar des Kantons Bern,
eingetragen im Notariatsregister des Kantons Bern, mit Büro in ...,

beurkundet:

1. **Energie Wasser Bern**, selbstständige, autonome öffentlich-rechtliche Anstalt der Gemeinde Bern, mit Sitz in Bern, (CHE-109.954.395), Monbijoustrasse 11, Postfach, 3011 Bern, handelnd durch die kollektiv zu zweien zeichnungsberechtigten ...

- Grundeigentümerin, ewb -

und

2. **xxx**

- Bauberechtigte -

erklären:

1. Einleitung

[Vorbericht und Einbettung Vertragswerk nach Abschluss Gesamtleistungsstudie bzw. den Planungsstand bei Abschluss Baurechtsvertrag]

2. Beschreibung des Grundstücks

ewb ist Eigentümerin des nachfolgend beschriebenen Grundstücks Nr. 6/[Nummer] in Bern:

[Grundstücksbeschreibung]

3. Begründung eines Baurechts

3.1. Einräumung, Grundbucheintrag

3.1.1 Die Grundeigentümerin räumt der Bauberechtigten an ihrem unter Ziffer 2 beschriebenen Grundstück Nr. 6/[Nummer] in Bern ein selbständiges und dauerndes Baurecht gemäss den Art. 675 und 779 ff. ZGB ein.

3.1.2 Dieses Baurecht ist im Grundbuch als Dienstbarkeitslast auf dem Grundstück Bern-Grundbuchblatt Nr. 6/[Nummer] zugunsten [Bauberechtigte] einzutragen. Das Grundbuchamt Bern-Mittelland wird ersucht, das Baurecht als Grundstück in das Grundbuch aufzunehmen und hierfür das neue Grundbuchblatt Nr. 6/[Nummer] zu eröffnen.

3.2. Lage und Abgrenzung

3.2.1 Das Baurecht umfasst die ganze Fläche des unter Ziffer 2 bezeichneten Grundstücks. Lage und Abgrenzung des Baurechts sind aus den Messakten von Geoinformation Stadt Bern vom [Datum] ersichtlich (Messurkunde zur Planänderung Nr. [Nummer] mit Situationsplan).

3.2.2 Die Messakten bilden einen Bestandteil dieses Vertrags. Sie werden von den Parteien als richtig anerkannt und unterzeichnet. Ein Originalexemplar des Situationsplans wird als Beilage Nr. [Nummer] mit dieser Urschrift aufbewahrt.

3.2.3 Für den Fall, dass die definitive Absteckung und Versicherung der Grenzpunkte erst nach Bauvollendung vorgenommen werden und sich aufgrund der definitiven Vermarchung eine Zweitmutation ergeben sollte, verpflichten sich die Bauberechtigten zum Abschluss der in diesem Zusammenhang notwendig werdenden öffentlichen Urkunde und bevollmächtigt die Grundeigentümerin mit Substitutionsrecht, die Vermessungsakten sowie die entsprechende notarielle Urkunde zu unterzeichnen und im Grundbuch anzumelden. Doppelvertretung und Selbstkontrahieren werden ausdrücklich erlaubt. Wird eine Zweitmutation durch die Bauberechtigten verschuldet, so tragen sie die Kosten (Geometer, Grundbuch und Notar). Ansonsten werden diese von der Grundeigentümerin getragen. Allfällige damit zusammenhängende Bodenflächenänderungen haben keinen Einfluss auf den Baurechtszins.

3.3. Rückbau, Bereinigungen / Vorbereitungsarbeiten

Der Rückbau der bestehenden Gebäude sowie sämtliche Vorbereitungsarbeiten im Hinblick auf die Erstellung der neuen Gebäude sind durch die Bauberechtigte auf eigene Kosten durchzuführen. Bezüglich Gewährleistung und Umweltrisiken wird auf Ziffer 6.1 verwiesen.

3.4. Benutzung der Baurechtsfläche

3.4.1 Die Bauberechtigte ist befugt, im Rahmen der gesetzlichen und vertraglichen Bestimmungen über das Baurecht und den belasteten Boden zu verfügen, Bauten auf und unter dem Boden zu erstellen und diese als Sondereigentum im Grundbuch eintragen zu lassen.

3.4.2 Zur Nutzung der Gebäulichkeiten wird auf [Dokument Nutzung] verwiesen; [Dokument Nutzung] bildet einen Bestandteil dieses Vertrags und wird von den Parteien als richtig anerkannt und unterzeichnet. [Dokument Nutzung] wird als Beilage Nr. [Nummer] mit dieser Urschrift aufbewahrt.

3.4.3 Das Anbringen aller Arten von Mobilfunkanlagen von Telekommunikationsanbietern bedarf der Zustimmung der Grundeigentümerin.

3.4.4 Der Bauberechtigten werden die gesetzlichen Eigentumsbeschränkungen gemäss Art. 667 - 680 ZGB zur Einhaltung überbunden.

3.4.5 Die Bauberechtigte ist verpflichtet, die im Sondereigentum stehenden Bauten, Einrichtungen und Anlagen – inklusive Aussenanlagen wie Vorplätze, Parkplätze, Wege etc. -sowie das mit dem Baurecht belastete, nicht überbaute Terrain (inkl. Bepflanzungen) während der ganzen Baurechtsdauer gut zu unterhalten und Erdverunreinigungen zu vermeiden. Die Erstellung und der Unterhalt von Einfriedungen und Stützmauern sind Sache der Bauberechtigten. Die Grundeigentümerin, bzw. die von ihr bezeichneten Vertreter sind – nach Voranmeldung - berechtigt, die betreffenden Bauten, Einrichtungen und Anlagen zu Kontrollzwecken zu betreten.

3.5. Zweckbestimmung / Preisgünstiger Wohnungsbau

3.5.1 Die Parteien bezwecken mit diesem Vertrag teilweise Wohnraum zu schaffen und zu erhalten, dessen Mietzinse unter den jeweiligen Marktverhältnissen liegen.

3.5.2 Infolge ihrer Zweckbestimmung und im Gegenzug zur Gewährung eines spezifischen Baurechtszinses gelten für die Überbauung die beiliegenden, von den Vertragsparteien als verbindlich anerkannten und als integrierender Bestandteil des Baurechtsvertrages geltenden Grundsätze für preisgünstigen Wohnungsbau der Stadt Bern (Beilage Nr. [Nummer]).

3.5.3 Die Anfangsmietzinse für die zur gemeinnützigen Vermietung bestimmten Wohnungen sind der Grundeigentümerin mit detaillierter Kalkulation zur Genehmigung vorzulegen. Für die spätere Überprüfung verpflichtet sich die Bauberechtigte, der Grundeigentümerin grundsätzlich alle fünf Jahre einen Mieterspiegel – in welchem sämtliche Mietzinsanpassungen ausgewiesen sind – sowie die Immobilienbuchhaltung vorzulegen.

3.6. Bau- und planungsrechtliche Vorgaben, Qualitätssicherung

3.6.1 Die Überbauung erfolgt auf Basis der Überbauungsordnung [Entwurf in Arbeit] vom [Datum], Stand [Stand]. Allfällige Anträge auf eine geringfügige oder ordentliche

Änderung der Überbauungsordnung bedürfen der vorgängigen Zustimmung der Grundeigentümerin.

3.6.2 Die Bauberechtigte hat Kenntnis vom Infrastrukturvertrag vom [Datum] zwischen der Grundeigentümerin und ... Die Bauberechtigte übernimmt sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Infrastrukturvertrag (soweit sie betreffend).

3.6.3 Das Bauprojekt richtet sich grundsätzlich nach:

- Projektstudie der baurechtsberechtigten aus der Gesamtleistungsstudie vom [Datum];
- Baurechtszinsangebot der Bauberechtigten (inkl. Leistungsbeschreibung) vom [Datum];
- den Empfehlungen für die Weiterbearbeitung aus dem Bericht des Beurteilungsgremiums [Datum].

3.6.4 Insbesondere wird darauf hingewiesen, dass

- der Wohnungsmix und Anteil preisgünstiger Wohnungsbau in der Gesamtleistungsstudie beurteilt wurde; massgebend ist, dass....
- im Erdgeschoss des Gebäudes [Bezeichnung] mindestens [Anzahl m2] GfO für Gewerbe-/ Dienstleistungsnutzungen zur Verfügung stehen müssen; diese Nutzungen müssen gemeinsam mit der Quartierorganisation bestimmt werden.

3.6.5 Massgebend für die Realisierung und den Betrieb des Bauprojekts sind zudem:

- Charta Arealentwicklung Ausserholligen VI, Bern vom [Datum];
- Dokumentation Narrativ I+II, vom [Datum];
- das Erschliessungskonzept [Datum];
- das Aussenraumkonzept vom [Datum];
- das Nachhaltigkeitskonzept vom [Datum];
- das Mobilitätskonzept vom [Datum];
- das Betriebs-/Nutzungskonzept vom [Datum];
- [weitere].

3.6.6 Folgende Dokumente und Unterlagen dienen der Bauberechtigten zur allgemeinen Information:

- Umweltbericht, B+S, [Datum];
- Bericht Flugsicherheit, Bächthold + Moor, März 2020
- Fuss- und Veloverbindung, Machbarkeitsstudie B+S, November 2019
- Untersuchungsbericht zu Altlasten vom [Datum];
- Geotechnischer Untersuchungsbericht vom [Datum];
- Analysen über ... vom [Datum];
- [weitere].

3.6.7 Die Bauberechtigte ist verpflichtet, die Überbauung gemäss diesen Grundlagen und insbesondere den konstituierenden Elementen (Städtebau / Architektur, Nutzungskonzept und Nachhaltigkeit) des Siegerprojektes der Baufelder B + C aus der Gesamtleistungsstudie umzusetzen.

3.6.8 Die Grundeigentümerin beabsichtigt, die Planer der Gesamtleistungsstudie mit der Weiterbearbeitung zu beauftragen, wobei diesen durch die Grundeigentümerin mindestens 52.5 % der Teilleistungen zugesichert worden sind. Die Baurechtsberechtigte übernimmt diese Verpflichtung.

3.7. Baubewilligung, Bauverpflichtung

3.7.1 Die Bauberechtigte verpflichtet sich, nach Massgabe der hiervor erwähnten Grundlagen ein baubewilligungsfähiges Projekt zu erarbeiten und zu realisieren.

3.7.2 Die Bauberechtigte hat der Grundeigentümerin spätestens per Unterzeichnung des Baurechtsvertrags einen Finanzierungsnachweis eines schweizerischen Finanzinstitutes für die geplanten Arbeiten vorzulegen.

3.7.3 Sie verpflichtet sich, innert 22 Monaten ab Unterzeichnung dieses Vertrags bzw. einer allenfalls vorgängig unterzeichneten Reservationsvereinbarung ein entsprechendes, formell bewilligungsfähiges Baugesuch für die Überbauung des Grundstücks einzureichen, in Berücksichtigung der massgebenden Bestimmungen von Bund, Kanton und Gemeinde. Das Bauprojekt bedarf der Zustimmung der Grundeigentümerin. Dies gilt auch für spätere bauliche Erweiterungen und wesentliche Veränderungen, die baubewilligungspflichtig sind, eine Neugestaltung der Umgebungsflächen, sowie eine Änderung des Verwendungszweckes. Die Anpassung des Baurechtszinses richtet sich nach Ziffer 4.5.

3.7.4 Innert 2 Jahren nach rechtskräftig erteilter Baubewilligung muss der Rohbau fertig erstellt werden.

3.7.5 Bei Einsprachen und Beschwerden gegen das Bauprojekt verpflichtet sich die Bauberechtigte, dagegen entweder sämtliche ordentlichen Rechtsmittel auf eigene Kosten auszuschöpfen oder ohne Verzug ein neues Baugesuch einzureichen, welches den Einwendungen Rechnung trägt.

3.7.6 Die baupolizeilichen Vorschriften bleiben in jedem Fall vorbehalten.

3.8. Nichteinhaltung, vorzeitiger Heimfall

3.8.1 Werden die hiervor statuierten Verpflichtungen oder Fristen nicht eingehalten, ist die Grundeigentümerin berechtigt, den vorzeitigen Heimfall des Baurechts herbeizuführen (Ziffer 3.10.3).

3.8.2 In begründeten Fällen kann die Grundeigentümerin diese Frist auf Gesuch hin angemessen erstrecken. Vorbehalten bleibt eine allfällige schriftliche Verlängerung der Fristen im gegenseitigen Einvernehmen.

3.8.3 Wird infolge Nichteinhalten der Verpflichtungen oder Fristen gemäss Ziffer 3.10.3 der vorzeitige Heimfall ausgelöst, trägt die Bauberechtigte alle ihr daraus erwachsenen Kosten selber. Zudem hat sie die Rückführungskosten (Notariats-, Grundbuchkosten etc.) zu übernehmen.

3.8.4 Zusätzlich schuldet die Bauberechtigte der Grundeigentümerin eine Entschädigung in der Höhe des hälftigen Baurechtszinses gerechnet für die Dauer ab Unterzeichnung des vorliegenden Vertrags bis zur Anmeldung des vorzeitigen Heimfalls im Grundbuch (gestützt auf Eintragungsbewilligung oder Gerichtsurteil).

3.8.5 Liegt bereits eine rechtskräftig erteilte Baubewilligung vor, ist die Grundeigentümerin berechtigt, das Projekt (Urheberrecht, sowie sämtliche Bauunterlagen und Baupläne) gegen Entschädigung von [Anzahl] % der aufgelaufenen Projektkosten zu erwerben.

3.9. Dauer / Übergang von Nutzen und Gefahr

- 3.9.1 Das Baurecht entsteht mit dem Grundbucheintrag und dauert bis zum [Datum]. Nutzen und Gefahr am Vertragsobjekt gehen am [Datum] auf die Bauberechtigte über.
- 3.9.2 Die Parteien treten fünf Jahre vor Ablauf der Baurechtsdauer in Verhandlungen über die Bedingungen einer Verlängerung derselben. Können sich die Parteien über eine Vertragsverlängerung nicht einigen, so endet das Baurecht am [Datum].
- 3.9.3 Mit Ablauf der Baurechtsdauer entfällt das Recht der Bauberechtigten auf Nutzung und Anwesenheit auf dem Grundstück der Grundeigentümerin.

3.10. Heimfall

- 3.10.1 Nach Ablauf der Baurechtsdauer gehen die auf dem Baurecht bestehenden Gebäude mit allen dazugehörigen Anlagen ins Eigentum der Grundeigentümerin über, und zwar zu einem Übernahmepreis von 90 % des dannzumaligen Verkehrs- bzw. Marktwertes.
- Vorbehalten bleiben allfällige vor Vertragsablauf zwischen den Parteien getroffene Abmachungen über eine Verlängerung der Baurechtsdauer bzw. über einen vorzeitigen Heimfall.
- 3.10.2 Können sich die Parteien über die Heimfallsentschädigung nicht einigen, so bestellen sie gemeinsam ein Schiedsgutachten bei zwei in der Sachfrage qualifizierten Sachverständigen. Diese legen die Heimfallsentschädigung in einem gemeinsam verfassten Gutachten endgültig fest. Die Bestellung erfolgt durch die Parteien mittels Abschluss eines Schiedsgutachtervertrages mit den Sachverständigen. Sämtliche daraus entstehenden Kosten tragen die Parteien je zur Hälfte. Kommt zwischen den Parteien keine Einigung betreffend die Sachverständigen oder das Verfahren zustande, so entscheidet darüber das Schiedsgericht gemäss Ziffer 7.1 endgültig.
- 3.10.3 Wenn die Bauberechtigte in grober Weise ihr dingliches Recht überschreitet oder die auf diesem Vertrag beruhenden Verpflichtungen verletzt (insbesondere bei Zweckentfremdung bspw. bezüglich des gemeinnützigen Wohnungsbaus oder bei Nichteinhalten der Fristen gemäss Ziffer 3.7), kann die Grundeigentümerin gemäss Art. 779f bis 779h ZGB den vorzeitigen Heimfall herbeiführen.
- 3.10.4 Bei der Festsetzung der Heimfallsentschädigung beim vorzeitigen Heimfall kann ein schuldhaftes Verhalten der Bauberechtigten im Sinne von Art. 779g ZGB als Herabsetzungsgrund berücksichtigt werden. Allfällige Schadenersatzforderungen der Grundeigentümerin bleiben in allen Fällen vorbehalten, auch wenn das Heimfallsrecht nicht geltend gemacht wird. Für die Festsetzung der Entschädigung gilt ansonsten sinngemäss die Regelung des ordentlichen Heimfalls.
- 3.10.5 Die Bauberechtigte ist verpflichtet dafür zu sorgen, dass im Zeitpunkt des Ablaufes der Baurechtsdauer die Grundpfandrechte und die übrigen Belastungen des Baurechtes den Übernahmepreis nicht übersteigen. Die Bauberechtigte verpflichtet sich, das Baurecht nicht höher als bis zu 80% der Anlagekosten mit Grundpfandrechten oder anderen wertvermindernden Auflagen (Dienstbarkeiten, Grundlasten usw.) zu belasten, es sei denn, dies sei ihr von der Grundeigentümerin schriftlich bewilligt worden. Diese Bestimmung ist obligatorischer Natur.
- 3.10.6 Beim Heimfall hat die Bauberechtigte 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.

Für Schäden wegen Verunreinigungen, die während der Dauer des Baurechts entstanden sind, haftet ausschliesslich die Bauberechtigte, auch nach Beendigung des Baurechts. Ebenso gehen die Entfernung und Entsorgung von allfällig während der Baurechtsdauer verwendetem schadstoffhaltigem Baumaterial auf Kosten der Bauberechtigten; auch nach Beendigung des Baurechts.

Die Grundeigentümerin ist befugt, die Heimfallentschädigungsforderung mit Regressansprüchen gegen die Bauberechtigte zu verrechnen.

- 3.10.7 Diese von den gesetzlichen Bestimmungen abweichenden Vereinbarungen sind gestützt auf Art. 779b ZGB auf Bern-Grundstücken Nrn. 6/[Bodengrundstück] und 6/[Baurechtsgrundstück] **vorzumerken**.
- 3.10.8 Im Übrigen wird auf die gesetzlichen Bestimmungen über die Folgen bei Ablauf der Baurechtsdauer und über den vorzeitigen Heimfall verwiesen (Art. 779c - h ZGB).

4. Baurechtszins

4.1. Baurechtszins

- 4.1.1 Die Bauberechtigte verpflichtet sich, der Grundeigentümerin einen jährlichen Baurechtszins zu bezahlen. Die Zinspflicht beginnt mit Baubeginn bzw. Schnurgerüstabnahme oder spätestens 5 Jahre nach Unterzeichnung dieses Vertrags bzw. einer allenfalls vorgängig unterzeichneten Reservationsvereinbarung, unter Vorbehalt von Einsprachen oder Beschwerden. Diesfalls wird die Frist entsprechend erstreckt, sofern die Bauberechtigte ihrer Verpflichtung betr. Ergreifen von Rechtsmitteln / neues Baugesuch (vgl. 3.7.5) nachkommt.
- 4.1.2 Basierend auf einem Verzinsungssatz von 4%, eine GfO marktorientiert und preisgünstig von total [Anzahl] m² und das verbindliche Angebot der Bauberechtigten aus der Gesamtleistungsstudie (2. Stufe) wird der jährliche Baurechtszins festgesetzt auf CHF [Betrag] ([Betrag in Worten] Franken).

4.2. Zahlungsmodalitäten

- 4.2.1 Der jährliche Baurechtszins ist halbjährlich vorschüssig, somit jeweils auf den 1. Januar und 1. Juli zu bezahlen.
- 4.2.2 Der erste, marchzählige Baurechtszins für den Rest des Kalenderjahres ist innert 15 Kalendertagen nach Baubeginn bzw. Schnurgerüstabnahme zu bezahlen, unter Vorbehalt von Ziffer 4.3.
- 4.2.3 Wird eine Zahlung nicht innerhalb von 30 Kalendertagen seit Eintritt der Fälligkeit auf ein von der Grundeigentümerin zu bezeichnendes Konto geleistet, so schuldet die Bauberechtigte ohne vorangehende Mahnung ab dem Fälligkeitstag einen Verzugszins von 5% p.a.

4.3. Mehrwertabschöpfung, Verrechnung des Baurechtszinses

- 4.3.1 Die Parteien haben Kenntnis von der Verfügung betreffend Mehrwertabschöpfung der Stadt Bern vom [Datum]. Der Betrag ist, Fälligkeit vorausgesetzt, vollumfänglich durch die Bauberechtigte zu bezahlen.

4.3.2 Im Gegenzug kann die Bauberechtigte den Baurechtszins zur Verrechnung bringen, im Umfang des vollständigen Betrags für die Mehrwertabschöpfung. Diesfalls wird der erste Baurechtszins fällig, sobald der Betrag der Mehrwertabschöpfung in Rahmen der ordentlichen Fälligkeit gemäss Ziffer 4.2.1 erreicht wird, unter Verrechnung einer allfälligen Differenz.

4.4. Ordentliche Anpassung des Baurechtszinses

4.4.1 Der erstmals festgesetzte Baurechtszins basiert auf dem Schweizerischen Landesindex der Konsumentenpreise vom [Monat] (Indexbasis [Monat] = 100). Der Baurechtszins kann von jeder der Parteien in Zeitabständen von 5 zu 5 Jahren, erstmals per [Datum], unter Berücksichtigung der Veränderung des Landesindex der Konsumentenpreise angepasst werden. Dabei wird die Veränderung des Landesindex der Konsumentenpreise vom [Monat, Jahr] bis zum [Monat, Jahr] berücksichtigt. Die Anpassung des ab [Monat, Jahr] gültigen Baurechtszinses berücksichtigt wiederum die Veränderung des Landesindex der Konsumentenpreise [Monat, Jahr] bis zum [Monat, Jahr] usw. Rückwirkende Geltendmachung ist möglich.

4.4.2 Der erstmals festgesetzte Baurechtszins gilt als Mindestbetrag, unter welchen der Baurechtszins aufgrund der ordentlichen Anpassungsmöglichkeiten nicht sinken darf.

4.5. Anpassung des Baurechtszinses an veränderte Verhältnisse

4.5.1 Eine Anpassung kann ferner vorgenommen werden, wenn

- während der Baurechtsdauer neue Gebäude erstellt oder wesentliche Umbauten, welche das Bauvolumen und/oder die Nutzfläche vergrössern, vorgenommen werden, bzw. das Baurechtsgrundstück dadurch eine höhere Ausnutzung erfährt; oder
- die Nutzungsart der Bauten gegenüber der ursprünglich bewilligten wesentlich ändert.

4.5.2 Die Grundeigentümerin ist zudem berechtigt, den Baurechtszins an die aktuellen Marktverhältnisse anzupassen:

- bei einer rechtsgültigen Übertragung des Baurechts;
- wenn am Baurechtsgrundstück Stockwerkeigentum begründet oder ein Unterbaurecht eingeräumt wird;
- bei einer Zweckänderung, insbesondere auch beim Wegfall der Auflagen zum gemeinnützigen Wohnungsbau; oder
- bei einer Verletzung der Auflagen zum gemeinnützigen oder preisgünstigen Wohnungsbau (insbesondere der diesem Vertrag beigelegten Grundsätze) oder wenn die statutarischen Anforderungen betreffend die Gemeinnützigkeit der bauberechtigten Wohnbauträgerin nicht mehr erfüllt sind (Art. 37 WFV).

4.5.3 Die Parteien vereinbaren zudem, dass der Baurechtszins nach 20, 40, 60 und 80 Jahren ab Grundbucheintrag auf erstes Verlangen von einem der beiden Vertragspartner – unabhängig von den vorgenannten übrigen Anpassungsmöglichkeiten – mittels Expertise überprüft und den jeweils dannzumaligen Marktverhältnissen angepasst werden kann. Im Anschluss an eine Stockwerkbegründung ist eine Anpassung an die Marktverhältnisse alle 10 Jahre möglich. Die Kosten übernimmt derjenige Vertragspartner, welcher die Expertise verlangt hat. Kann keine Einigung gefunden werden, wird das Verfahren gemäss Ziffer 7.1 zur Bestellung eines Schiedsgutachtens eingeleitet.

4.5.4 Der erstmals festgesetzte Baurechtszins gilt als Mindestbetrag, unter welchen der Baurechtszins nicht sinken darf.

4.6. Sicherstellung des Baurechtszinses

4.6.1 Zur Sicherung des Baurechtszinses im heutigen und künftigen Umfang ist auf dem Baurecht Nr. 6/[Nummer], eine Grundpfandverschreibung von CHF [Betrag] (Franken [in Worten]) zugunsten von ewb, entsprechend dem gerundeten dreifachen Jahreszins, als Maximalhypothek ohne Zinsfusseintrag im konkurrenzlosen 1. Rang im Grundbuch einzutragen.

4.6.2 Die Höhe der Sicherheit darf nicht unter den doppelten Betrag des Jahreszinses sinken; ist dies der Fall, hat die Bauberechtigte die Grundpfandsicherheit in eigenen Kosten wiederum auf den dreifachen Betrag des jährlichen Baurechtszinses zu erhöhen.

4.6.3 Diese Grundpfandverschreibung geht dem Vorkaufsrecht gemäss Ziffer 5.2 im Rang vor.

5. **Übertragung / Vorkaufsrecht / Vorhandrecht**

5.1. Übertragung

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

5.1.2 Die Bauberechtigte verpflichtet sich, die Rechte und Pflichten dieses Vertrages, soweit sie nicht schon von Gesetzes wegen übergehen, auf den jeweiligen Erwerber des Baurechtes, Unterbaurechtsnehmer oder Stockwerkeigentümer zu überbinden, mit der Verpflichtung, sie auch auf spätere Rechtsnachfolger zu übertragen. Die Schiedsklausel ist explizit zu überbinden. Sie haftet für allen Schaden aus der Missachtung dieser Verpflichtungen.

5.1.3 Die rechtsgültige Übertragung von Baurecht und Sondereigentum durch die Bauberechtigte und die Einräumung von Unterbaurechten bedarf der Genehmigung von ewb.

Die Genehmigung darf verweigert werden:

- wenn sich der Erwerber nicht verpflichtet, im bisherigen Umfang preisgünstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen oder der gemeinnützige Zweck der Überbauung sonst nicht mehr gewährleistet ist;
- wegen mangelnder Kreditwürdigkeit des Erwerbers oder aus anderen wichtigen Gründen;
- bei Erwerb durch Personen im Ausland gemäss Art. 5 BewG; oder
- wenn der Erwerber nicht sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag übernimmt.

5.1.4 Bei einer Übertragung des Baurechts an einen Rechtsnachfolger ohne Zustimmung der Grundeigentümerin oder ohne vollständige Überbindung der obligatorischen Bestimmungen behält sich die Grundeigentümerin vor, wegen grober Verletzung der vertraglichen Verpflichtungen den vorzeitigen Heimfall herbeizuführen.

Vorbehalten bleibt das Vorkaufsrecht gemäss Ziffer 5.2.

- 5.1.5 Für die Ausgestaltung des Baurechts zu Stockwerkeigentum hat die Bauberechtigte vorgängig die Zustimmung der Grundeigentümerin. Die Grundeigentümerin darf ihre Zustimmung nur verweigern, wenn die Erfüllung der Verpflichtungen der Bauberechtigten, insbesondere die Pflicht zur Bezahlung des Baurechtszinses oder die Zweckerfüllung, ernsthaft gefährdet wird.

5.2. Vorkaufsrecht

- 5.2.1 Das der Grundeigentümerin gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB am Baurechtsgrundstück Nr. 6/[Nummer] gesetzliche Vorkaufsrecht wird wie folgt näher umschrieben:

Das Vorkaufsrecht kann zu den ausgewiesenen Gestehungskosten ausgeübt werden, welche den Anlagewert sämtlicher Gebäude auf dem Baurechtsgrundstück inklusive die Umgebungskosten sowie die seit der Erstellung allfällig vorgenommenen ausgewiesenen wertvermehrenden Aufwendungen umfassen, zuzüglich der ausgewiesenen Vertragskosten des vorliegenden Vertrages. Bei der Festsetzung des Übernahmeprices ist der Altersentwertung angemessen Rechnung zu tragen. Die seit dem Erwerb allfällig eingetretene Steigerung des Schweizerischen Landesindex der Konsumentenpreise kann indessen nur für die ausgewiesenen eigenen Mittel als Erhöhung berücksichtigt werden.

Diese Preisfestsetzung für die Ausübung des Vorkaufsrechts der Grundeigentümerin gilt als Obergrenze. Sollte bei einem Verkauf an einen Dritten ein niedrigerer Verkaufspreis erzielt werden, kann die Vorkaufsberechtigte das Vorkaufsrecht zu diesem Preis ausüben.

Für die Ausübung des Vorkaufsrechtes wird der Grundeigentümerin eine Frist von [Anzahl] Monaten eingeräumt, gerechnet vom Empfang der nach Art. 681a ZGB zu erlassenden Mitteilung.

Können sich die Parteien über den Preis nicht einigen, wird das Verfahren analog Ziffer 7.1 zur Bestellung eines Schiedsgutachtens eingeleitet.

- 5.2.2 Das gesetzliche Vorkaufsrecht der Bauberechtigten am Bodengrundstück Nr. 6/[Nummer] wird aufgehoben.
- 5.2.3 Diese Aufhebung des Vorkaufsrechts der Bauberechtigten sowie die Modifikation des Vorkaufsrechts der Grundeigentümerin sind auf dem Bodengrundstück Nr. 6/[Nummer] sowie auf dem Baurechtsgrundstück Nr. 6/[Nummer] gestützt auf Art. 681b Abs. 1 ZGB, vorzumerken.
- 5.2.4 Bei einer Veräusserung des Baurechtes geht das Vorkaufsrecht der Grundeigentümerin demjenigen eines allfälligen Unterbaurechtsnehmers, Stockwerkeigentümers oder Miteigentümers im Range vor.
- 5.2.5 Das Vorkaufsrecht der Stadt Bern gegenüber ewb gemäss Art. 2 Abs. 2 des Reglements Energie Wasser Bern (ewb-Reglement, SSSB 741.1) bleibt von diesen Regelungen unberührt.

5.3. Vorhandrecht

- 5.3.1 Im Sinne eines Vorhandrechts gelten Tausch, Einbringen in eine Gesellschaft sowie Fusion, Spaltung und Vermögensübertragung ebenfalls als Vorkaufsfall. Diese Optionsrechte sind im Grundbuch nicht vorzumerken.
- 5.3.2 Für die Festsetzung des Übernahmeprices gelten analog die Bestimmungen gemäss Ziffer 5.2.1.

6. Weitere Vertragsbestimmungen

6.1. Gewährleistung, Umweltrisiken

- 6.1.1 Die Bauberechtigte übernimmt das Vertragsobjekt im heutigen rechtlichen, wirtschaftlichen und tatsächlichen Zustand und wie bekannt und geprüft.
- 6.1.2 Die Parteien schliessen, nachdem der Notar sie auf die Rechtswirkungen dieser Bestimmung hingewiesen hat, jegliche Rechts- und Sachgewährleistungspflicht der Grundeigentümerin (Art. 192 ff. OR und Art. 197 ff. OR) aus, soweit dies gesetzlich zulässig ist. Die Grundeigentümerin sichert keine andern als die in diesem Vertrag enthaltenen Eigenschaften der Vertragssache zu. Sie garantiert darüber hinaus nur die im Vertrag vereinbarten oder sonst der Bauberechtigten schriftlich abgegebenen Zusicherungen. Die Parteien schliessen zudem alle weiteren Haftungsansprüche und Rechtsbehelfe der Bauberechtigten für Rechtsmängel und Sachmängel aus.
- 6.1.3 Die Aufhebung der Gewährleistung ist ungültig für Mängel, die die Grundeigentümerin der Bauberechtigten arglistig verschweigt und für Mängel, die gänzlich ausserhalb dessen liegen, womit die Bauberechtigte vernünftigerweise zu rechnen hat.
- 6.1.4 Die Grundeigentümerin erklärt, dass ihr die Bodenbeschaffenheit und die Belastungssituation beim Boden und den Gebäuden grundsätzlich nicht bekannt ist (vgl. jedoch Ziffern 6.1.6 und 6.1.12 hiernach).

Die Parteien wurden vom Notar darauf aufmerksam gemacht, dass die Kantone Kataster der belasteten Standorte führen, welche (nicht abschliessend) über belastete Standorte Auskunft geben.

- 6.1.5 Nach Einsichtnahme in den kantonalen Kataster der belasteten Standorte stellen die Parteien fest, dass sich auf dem Vertragsobjekt kein eingetragener Standort befindet. Eine Bewilligung durch das Amt für Wasser und Abfall (AWA) gemäss Art. 32dbis Abs. 3 des Umweltschutzgesetzes (USG) ist daher nicht erforderlich [Variante: liegt vor].
- 6.1.6 Die Parteien haben Kenntnis des Untersuchungsberichts betreffend **Baugrund** der ... vom [Datum].
- 6.1.7 Die Grundeigentümerin bestätigt, dass ihr die detaillierte Situation betreffend Altlasten auf dem Vertragsobjekt nicht bekannt ist.
- 6.1.8 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 soweit Altlasten betreffend über die optimale Sanierungsvariante, die den altlastenrechtlich massgebenden Mindestanforderungen für das bewilligte Bauprojekt zu entsprechen hat. Eine Totalsanierung wird also nicht angestrebt. Vielmehr soll im Hinblick auf die kostengünstigste Variante möglichst viel belastetes Material an Ort und Stelle belassen werden. Die Grundeigentümerin übernimmt nur die Mehrkosten einer eventuellen Sanierung von Altlasten. Die ohnehin anfallenden Aushubarbeiten inklusive Abtransport und Anteil Deponie ohne Altlasten gehen zu Lasten der Baurechtsberechtigten.

Die Schadloshaltungspflicht der Grundeigentümerin entfällt jeweils, sofern die Benachrichtigung gemäss vorstehenden Absatz nicht innert Monatsfrist erfolgt ist, oder sofern ihr die dauernde Überwachung der Sanierungsarbeiten verweigert wird.

Die Grundeigentümerin kann sich von ihrer Haftung zudem insoweit befreien, als sie nachweist, dass die Belastung zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses nicht bestanden hat und sie diese nicht (mit-) verursacht hat.

- 6.1.9 Übrige Bodenbelastungen, die keine Altlast im Sinne der Umweltschutzgesetzgebung darstellen, sind durch und auf Kosten der Bauberechtigten zu beseitigen, soweit das belastete Material nicht an Ort und Stelle belassen werden darf. Die Bauberechtigte trägt insbesondere allfällige Kosten für Untersuchung, Überwachung oder Sonderentsorgung.
- 6.1.10 Die Grundeigentümerin tritt der Bauberechtigten das Recht ab, ein Gesuch um Erlass einer Kostenverteilungsverfügung nach Art. 32d Abs. 4 USG stellen zu können. Die Grundeigentümerin tritt der Bauberechtigten zudem allfällige Ansprüche gegenüber Dritten ab, die eine Belastung verursacht haben. Von der Abtretung ausgenommen sind Ansprüche betreffend Belastungen für welche die Grundeigentümerin gemäss dieser Ziffer die Kosten trägt.
- 6.1.11 Der Bauberechtigten ist bekannt, dass sie öffentlich-rechtlich als Inhaber des Standorts bezeichnet ist. Sie verpflichtet sich, alle behördlichen Anordnungen im Zusammenhang mit belasteten Standorten zu befolgen.
- Den Parteien ist bewusst, dass die Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Umweltschutz samt Verordnungen als öffentliches Recht obligatorischen Bestimmungen in Verträgen vorgehen. Die obligatorischen Bestimmungen in diesem Vertrag sind somit bezüglich Ansprechpartner für Verfügungen, Bestimmungen betreffend Kostentragungen etc. gegenüber den Behörden nicht verbindlich, sondern nur zwischen den Parteien des vorliegenden Vertrags.
- 6.1.12 Die Parteien haben Kenntnis des Untersuchungsberichts betreffend **Gebäudeschadstoffe** der ... vom [Datum].
- 6.1.13 Sämtliche allfälligen Gebäudeschadstoffe sind durch und auf Kosten der Bauberechtigten zu beseitigen soweit sie nicht an Ort und Stelle belassen werden dürfen. Die Bauberechtigte trägt allfällige Kosten für Untersuchung, Überwachung oder Sonderentsorgung.
- 6.1.14 Während der durch die Behandlung oder Entsorgung von belastetem Material oder Beseitigung von Gebäudeschadstoffen entstandenen Verzögerung ist kein Baurechtszins geschuldet. Sämtliche weiteren im Zusammenhang mit der Behandlung oder Entsorgung von belastetem Material oder der Beseitigung von Gebäudeschadstoffen eintretenden Nutzungseinschränkungen und Verzögerungsschaden trägt die Bauberechtigte.
- 6.1.15 Bezüglich allfälligen nach dem Übergang von Nutzen und Gefahr entstandenen Verunreinigungen gilt Ziffer 6.1.8 Absatz 3 hiavor.
- 6.1.16 Die Bauberechtigte wurde darüber in Kenntnis gesetzt, dass öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen auch ohne eine Einschreibung im Grundbuch bestehen können (z.B. Zonenplan, Baureglement, Naturgefahrenkarte). Der ÖREB-Kataster gibt über solche Eigentumsbeschränkungen nicht abschliessend Auskunft, sein Inhalt gilt aber als bekannt. Die Bauberechtigte hat sich bei den zuständigen Amtsstellen über die für diesen Vertragsabschluss wichtigen Eigentumsbeschränkungen selber zu informieren.

6.2. Dienstbarkeiten und Grundlasten

- 6.2.1 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. Die Bauberechtigte ist befugt, die zu Gunsten des baurechtsbelasteten Grundstücks bestehenden Dienstbarkeiten und Grundlasten auszuüben. Sie ist verpflichtet, die zu Lasten dieses Grundstücks im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeiten und Grundlasten einzuhalten.

- 6.2.2 Die Bauberechtigte nimmt zur Kenntnis, dass sie ohne Zustimmung der Grundeigentümerin das Baurecht nicht mit Dienstbarkeiten belasten darf.

6.3. Miet- und Pachtverträge

- 6.3.1 Die Vertragssache wird frei von Miet- und Pachtverhältnissen übergeben.
- 6.3.2 Die Bauberechtigte verpflichtet sich, keine über das Enddatum des Baurechts hinaus befristeten Miet- oder Pachtverträge abzuschliessen, es sei denn, die Grundeigentümerin stimmt dem Abschluss dieser Mietverträge ausdrücklich zu.

6.4. Verhältnis gegenüber Dritten

- 6.4.1 Die Bauberechtigte übernimmt -- an Stelle der Grundeigentümerin -- alle mit der Erstellung, Benützung und Bewirtschaftung der in ihrem Sondereigentum befindlichen Bauten, Einrichtungen und Anlagen zusammenhängenden Ansprüche Dritter irgendwelcher Art. Insbesondere hat die Bauberechtigte für die Grundeigentümerin gemäss den Bestimmungen der schweizerischen Zivilprozessordnung über die Streitverkündung und Intervention alle Prozesse über solche Ansprüche auf ihr Risiko und ihre Kosten durchzuführen.
- 6.4.2 Beide Parteien haben alle Prozesse, Administrativverfahren und dergleichen, die gegen sie angehoben werden oder die sie selber anheben und die das Baurecht oder das Bodengrundstück betreffen, der anderen Partei anzuzeigen. Diese Anzeige soll der Grundeigentümerin die Möglichkeit zur Intervention, der Bauberechtigten die Möglichkeit zur Übernahme des Prozesses bzw. Verfahrens verschaffen.
- 6.4.3 Werden Ansprüche Dritter gegen die Grundeigentümerin ganz oder teilweise gutgeheissen, so verpflichtet sich die Bauberechtigte, alle diesbezüglichen Folgen zu tragen und die Grundeigentümerin schadlos zu halten, damit die Grundeigentümerin durch solche Prozesse oder Verfahren in keiner Weise beschwert wird.
- 6.4.4 Die Bauberechtigte ist verpflichtet, sich gegen Risiken der Grund- und Werkeigentümerhaftung angemessen zu versichern und die Versicherungen während der Dauer des Baurechts aufrecht zu erhalten. Die Grundeigentümerin ist berechtigt, jederzeit einen Nachweis über das Bestehen der Versicherung zu verlangen.
- 6.4.5 Im Fall einer Enteignung ist die Grundeigentümerin zu keiner anderen Entschädigung für die vorzeitige Auflösung des Baurechtsvertrages 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 reduziert sich der Baurechtszins für das betreffende und die folgenden Jahre im Verhältnis des enteigneten Bauvolumens zum Gesamtbauvolumen – ohne Rücksicht auf die Grösse der enteigneten Landfläche.
- 6.4.6 Die Bauberechtigte darf ohne Zustimmung der Grundeigentümerin keine baupolizeilichen Zugeständnisse machen.

6.5. Bauliche Ausnützung

Eine allfällige künftige Ausnützungsreserve des Landes als Folge einer Änderung der Bau- und Zonenordnung gehört der Grundeigentümerin.

6.6. Erschliessung

- 6.6.1 Für die Erstellung der öffentlichen Anlagen gelten bezüglich der Erstellung und Kostentragung die gesetzlichen Bestimmungen von Kanton und Gemeinde. Die von der Grundeigentümerin zu übernehmenden Kosten gehen dabei vollumfänglich zu Lasten der Bauberechtigten, insbesondere auch die Beitragspflicht für die Baurechtsgebäude an öffentliche Strassen sowie die Anschluss- und Einkaufspflicht in die Kanalisation und die Abwasserreinigungsanlagen.
- 6.6.2 Die Erstellungs-, Unterhalts- und Erneuerungskosten der privaten Leitungen (Hausanschlüsse bis und mit Anschluss an Hauptkanal oder –leitung) trägt zu 100% die Bauberechtigte. Die Bauberechtigte hat zum Zeitpunkt der Neuüberbauung die entsprechenden Anschlussgebühren und Netzkostenbeiträge zu leisten. Je nach angemeldeter Bezugsleistung wird der ewb das Recht vorbehalten, Verteilkabinen oder eine Transformatorenstation auf dem zu überbauenden Grundstück aufzustellen. Die Erschliessung mit zusätzlichen Medien (Swisscom, Cablecom usw.) hat die Bauberechtigte zu übernehmen.
- 6.6.3 Die Bauberechtigte verpflichtet sich, zu gegebener Zeit die für die Erschliessung der Nachbarbauten allfällig erforderlichen Dienstbarkeiten unentgeltlich einzuräumen.

6.7. Leitungen

Die Bauberechtigte hat bei Grabarbeiten zum Vorschein kommende Leitungen (wie Kanalisation und Leitungen für Wasser, Gas, elektrische Energie, Telefon, usw.) in eigenen Kosten zweckdienlich zu verlegen und der Vertragssache zufließendes Wasser zu fassen und abzuleiten.

6.8. Archäologische Funde

Historisch wertvolle Funde sind dem Archäologischen Dienst des Kantons Bern unentgeltlich zu überlassen. Dieser ist in einem solchen Fall sofort zu benachrichtigen, damit er die Ausgrabungen und Sicherstellung der Funde veranlassen kann.

6.9. Steuern, Abgaben und Verpflichtungen

- 6.9.1 Die Abgaben und Steuern für das Baurecht und alle darauf stehenden Gebäude und Anlagen gehen zu Lasten der Bauberechtigten. Zu Lasten der Grundeigentümerin gehen einzig die Liegenschaftssteuern für das baurechtsbelastete Bodengrundstück.
- 6.9.2 Die Bauberechtigte trägt alle übrigen, auf dem Grund und Boden und den Gebäuden lastenden öffentlich-rechtlichen und die einem Liegenschaftseigentümer nach Obligationenrecht und Zivilgesetzbuch anfallenden privatrechtlichen Verpflichtungen.

6.10. Versicherungen

- 6.10.1 Das mit der Gebäudeversicherung des Kantons Bern bestehende Versicherungsverhältnis für Feuer- und Elementarschäden (Grundversicherung, inkl. allfällige Zusatzversicherungen) geht von Gesetzes wegen auf die Bauberechtigte über.
- 6.10.2 Die Versicherung des Vertragsobjektes gegen die Risiken „Wasserschaden“ und „Grundeigentümerhaftpflicht“ ist ab dem Zeitpunkt des Eigentumsübergangs Sache der Bauberechtigten.

6.11. Marchzählige Abrechnung

Die Parteien behalten sich vor, über Einnahmen und Ausgaben im Zusammenhang mit dem Vertragsobjekt auf den Tag des Übergangs von Nutzen und Gefahr ausserhalb dieses Vertrages eine marchzählige Abrechnung zu erstellen.

6.12. Solidarhaftung

Mehrere Bauberechtigte haften der Grundeigentümerin gegenüber solidarisch für sämtliche Verbindlichkeiten dieses Vertrages.

6.13. Vormerkung Baurechtsvertrag und einzelner Bestimmungen

6.13.1 Vorliegender Baurechtsvertrag ist als gesamtes und einzelne seiner vertraglichen Bestimmungen auf dem Bodengrundstück Nr. 6/[Nummer], sowie auf dem Baurechtsgrundstück Nr. 6/[Nummer] wie folgt vorzumerken:

- Baurechtsvertrag vom [Datum]
- Bestimmungen des Baurechtsvertrages vom [Datum] zu den
 - [detaillierte Auflistung einzelner Bestimmungen, die vorzumerken sind]

6.14. Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland

6.14.1 Die Vertragsparteien sind auf die Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Erwerb durch Personen im Ausland (BewG) und die dazugehörige Verordnung (BewV) hingewiesen worden.

6.14.2 [geeignete Feststellungen des Notars]

7. **Schlussbestimmungen**

7.1. Schiedsklausel

Die Parteien vereinbaren hiermit, dass sämtliche sich aus oder in Zusammenhang mit diesem Vertrag ergebenden Auseinandersetzungen, einschliesslich Streitigkeiten über die Gültigkeit, Rechtswirksamkeit, Abänderung oder Auflösung dieses Vertrags oder sich aus diesem Vertrag direkt oder indirekt ergebende Rechtsverhältnisse oder Rechtswirkungen durch ein Schiedsgericht mit Sitz in Bern entschieden werden. Dabei bestellt jede Partei innert sechzig Tagen einen Schiedsrichter, die einstimmig einen Juristen/eine Juristin als weiteren Schiedsrichter und Obmann wählen. Findet sich in der Wahl eines Obmannes keine Einigung, so ist dieser auf Antrag einer Partei durch das ordentliche Zivilgericht zu ernennen. Unter Vorbehalt zwingender Gesetzesbestimmungen - insbesondere denjenigen der Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO) – legt das Schiedsgericht seine eigene Verfahrensordnung fest. Subsidiär gilt das Bundesgesetz über den Bundeszivilprozess. Ausgeschlossen ist hingegen die Anwendbarkeit des 12. Kapitels über die Internationale Schiedsgerichtsbarkeit im Bundesgesetz über das Internationale Privatrecht vom 18. Dezember 1987 (IPRG; SR 291). Das Schiedsgericht entscheidet endgültig.

7.2. Salvatorische Klausel

Sollten Bestimmungen dieses Vertrags unwirksam sein oder werden, so wird die Gültigkeit dieses Vertrags im Übrigen davon nicht berührt. Die Parteien werden in einem solchen Fall eine Vereinbarung treffen, welche die betreffende Bestimmung durch eine wirksame, wirtschaftlich möglichst gleichwertige Bestimmung ersetzt. Dies gilt auch, wenn der Vertrag eine Lücke enthält.

7.3. Rechtsnachfolge, Vollmacht

Die Parteien verpflichten sich, den vorliegenden Vertrag mit allen Rechten und Pflichten auf allfällige Rechtsnachfolger zu überbinden, mit der Verpflichtung zur Weiterübertragung, unter Schadenersatzfolge im Unterlassungsfall.

7.4. Genehmigungen

Die Genehmigung dieses Vertrags durch die zuständige Stelle von ewb bleibt vorbehalten.

[ev. Genehmigung Bauberechtigte]

7.5. Anwendbares Recht

Auf diesen Vertrag ist ausschliesslich Schweizerisches Recht anwendbar, unter Ausschluss allfälliger Verweisungsnormen auf andere Rechtsordnungen.

7.6. Eintragungsbewilligung

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

7.7. Kosten

Alle mit diesem Baurechtsvertrag verbundenen Notariats-, Geometer- und Grundbuchkosten, sowie die Handänderungssteuern gehen vollumfänglich zulasten der Bauberechtigten.

7.8. Ausfertigungen

Diese Urschrift ist für das Grundbuchamt Bern-Mittelland, für die Grundeigentümerin und für die Bauberechtigte **elektronisch** auszufertigen.

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

Beurkundet ohne Unterbrechung und in Anwesenheit aller mitwirkenden Personen im Büro des Notars in Bern am [Datum]

[Datum]

Die Grundeigentümerin:

Energie Wasser Bern

Die Bauberechtigte:

[Firma]

Der Notar:

Grundsätze für gemeinnützige Wohnbauträgerschaften bei der Abgabe von Grundstücken im Baurecht

Zur langfristigen Bereitstellung von Wohnraum zu tragbaren Bedingungen gelten während der gesamten Baurechtsdauer für die Erstellung, den Betrieb und den Erhalt des Baurechtsgrundstücks xxx folgende Grundsätze und Begriffsdefinitionen:

1. Gemeinnütziger Wohnungsbau

Gemäss Bundesgesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum vom 21. März 2003 (Wohnraumförderungsgesetz; SR 842) soll der Bau, die Erneuerung und der Erwerb preisgünstigen Wohnraums sowie die Tätigkeit von Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus gefördert werden.

Als Wohnraum gelten alle ständig dem Wohnen dienenden Räume (Art. 4 Abs. 1 Wohnraumförderungsgesetz). Als Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus gelten u.a. die gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften (Art. 4 Abs. 2 Wohnraumförderungsgesetz).

Als gemeinnützig gilt eine Tätigkeit, welche nicht gewinnstrebig ist und der Deckung des Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum dient (Art. 4 Abs. 3 Wohnraumförderungsgesetz). Nach der Verordnung über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum vom 26. November 2003 (Wohnraumförderungsverordnung; SR 842.1) ist die Gemeinnützigkeit einer Organisation dann gegeben, wenn diese nach ihren Statuten

- a) den Zweck verfolgt, dauerhaft den Bedarf an Wohnraum zu tragbaren finanziellen Bedingungen zu decken,
- b) die Dividende gemäss Art. 6 Abs. 1 lit. a des Bundesgesetzes über die Stempelabgaben vom 27. Juni 1973 (SR 641.1) beschränkt,
- c) die Ausrichtung von Tantiemen verbietet
- d) bei der Auflösung der Gesellschaft, Genossenschaft oder Stiftung das nach der Kapitalrückzahlung zum Nennwert verbleibende Vermögen dem Zweck gemäss Buchstabe a) zuwendet (Art. 37 Wohnraumförderungsverordnung).

Die Erstellung, der Betrieb und der Erhalt der Siedlung..../der Liegenschaft.... erfolgt im Rahmen der gesetzlichen Grundlagen im Zusammenhang mit der Schaffung und der Förderung von preisgünstigem Wohnraum und nach dem Prinzip der Kostenmiete. Die Parteien verpflichten sich zu deren Einhaltung und Umsetzung und halten sich zudem an die Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger.

2. Preisgünstiger Wohnraum

Für die Beurteilung sind folgende Komponenten relevant:

- Anlagekosten bis maximal der geltenden ortsspezifischen Anlagekostenlimiten des BWO;
- Preisbildung am Wohnungsmarkt in Bezug auf die Lage;

- Tragbarkeit für die Mieterschaft im Rahmen des dem Haushalt zur Verfügung stehenden Einkommens und Vermögens.

2.1. Anlagekosten

Als preisgünstiger Wohnraum gelten Wohnungen, welche nach der Verordnung des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO) vom 27. Januar 2004 über die Kostenlimiten und Darlehensbeiträge für Miet- und Eigentumsobjekte (SR 842.4) innerhalb der maximal zulässigen Anlagekosten erstellt wurden. Die Anlagekostenlimiten sind verbindlich. Ausnahmen für Erhöhungen sind nur zulässig, sofern das BWO diese in seiner Beurteilung auch akzeptiert.

2.2. Mietzins

Für die Wohnungsmieten gilt als Grundsatz die Kostenmiete, d.h. in die Mietzinskalkulation fliessen nur die effektiv anfallenden Kapital- und Betriebskosten inkl. der für den langfristig gesicherten Betrieb nötigen Amortisationen und Rückstellungen der Überbauung auf dem Baurechtsgrundstück ein. Davon ausgenommen sind Geschäftsräume, die nicht dem Kostenprinzip unterliegen.

Die anrechenbaren Liegenschaftskosten setzen sich in der Regel gemäss Art. 8 Wohnraumförderungsverordnung wie folgt zusammen:

- Zinsen für das investierte Fremd- und Eigenkapital;
- Baurechtszinsen;
- Unterhaltskosten;
- Betriebskosten und öffentliche Abgaben zulasten des Vermieters;
- Verwaltungskosten, wobei die Entschädigung der Verwaltung und Vergütungen an Dritte im Rahmen der Praxisregelung der Richtlinien der vom Bund anerkannten Dachorganisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus erfolgen;
- Amortisationen und Rückstellungen.

Mietzinsanpassungen bei Wohnungsmieten erfolgen gemäss geltendem Mietrecht nach der relativen Methode. Möglich sind auch indexierte Verträge mit mindestens fünfjähriger Laufzeit.

3. Bestimmungen zur Vermietung und Belegung

Damit ein Beitrag zu einer sozial vielseitig zusammengesetzten Bewohnerschaft in der Stadt und deren Quartiere geleistet werden kann, gelten die folgenden Vermietungs- und Belegungskriterien:

- Für ein urbanes Stadtquartier mit einem sozial intakten Milieu wird bei der Vermietung auf eine gute soziale und demografische Durchmischung geachtet.
- Bei jeder Neu- und Wiedervermietung einer Wohnung ist auf eine angemessene Belegung zu achten. In der Regel gilt, dass die Personenzahl die Anzahl Zimmer um höchstens 1 unterschreiten darf. Bei 3-Zimmerwohnungen ist eine Vermietung an Einzelpersonen in Ausnahmefällen zulässig.
Bei speziellen Wohnformen und Wohnungen mit sieben und mehr Zimmern kann die Belegung im gleichen Sinn angepasst werden; die Hauptnutzfläche pro Person soll hier aber nicht über 36 m² liegen. Schaltzimmer gelten als ganze Zimmer.
- Bei der Vergabe ist darauf zu achten, dass der Anteil an den Wohnkosten im Verhältnis zum zur Verfügung stehenden Einkommen in einem ausgewogenen Verhältnis liegt. Im Fokus steht gemäss der Zweckbestimmung eine Vermietung an eine Mieterschaft mit tiefem bis mittlerem Einkommen und Vermögen.
- Personen mit Betreuungsaufgaben eigener oder dritter Kinder und Personen mit Einschränkungen werden bevorzugt.

- Mit dem Abschluss des Mietvertrages verpflichtet sich die Mietpartei, auch steuerrechtlich Wohnsitz in der Stadt Bern zu nehmen. Die Vermietung von Wohnungen als Zweitwohnsitz oder an Wochenaufenthalterinnen und Wochenaufenthalter ist ausgeschlossen. Davon ausgenommen sind Personen in Ausbildung.
- Muss aufgrund mangelnder Nachfrage von den obgenannten Bestimmungen abgewichen werden, ist der Nachweis einer genügenden vorgängigen Ausschreibung mit den genannten Auflagen am Markt zu erbringen.

4. Überprüfung der Mietzinse und der Bestimmungen zur Vermietung und Belegung

Für die Überprüfung der Einhaltung der Vorgaben zur Kostenmiete und der Bestimmungen zur Vermietung und Belegung ist die gemeinnützige Wohnbauträgerschaft verpflichtet, folgende Unterlagen der Grundeigentümerin zur Verfügung zu stellen:

Bei der Realisierung des Bauvorhabens:

- Die Anfangsmietzinse sind der Grundeigentümerin mit detaillierter Kalkulation zur Genehmigung vorzulegen.
- Bei einer Erstvermietung ist ein Mieterspiegel inkl. Angaben zur Belegung und Informationen über die berufliche Tätigkeit der Mieterschaft und falls vorhanden zum Einkommen abzugeben.

Während der Baurechtsdauer:

- Die gemeinnützige Wohnbauträgerschaft verpflichtet sich, der Grundeigentümerin alle fünf Jahre einen Mieterspiegel, in welchem sämtliche Mietzinsanpassungen ausgewiesen sind – sowie die Immobilienbuchhaltung vorzulegen.
- Falls die gemeinnützige Wohnbauträgerschaft über eigene Vermietungsrichtlinien verfügt und diese regelmässig intern geprüft werden, sind die entsprechenden Berichte der Grundeigentümerin abzugeben.
- Falls Vermietungsrichtlinien bzw. eine regelmässige Überprüfung fehlen, ist die gemeinnützige Wohnbauträgerschaft verpflichtet, alle fünf Jahre über die in den vergangenen fünf Jahren erfolgten Neuvermietungen analog der Vorgaben zur Erstvermietung zu informieren.

5. Vereinbarung hinsichtlich der Erstellung und Vermietung von Wohnungen gemäss dem städtischen Modell «Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien» (GüWR)

Die Grundeigentümerin kann bei einem grösseren Projekt mit der gemeinnützigen Bauträgerschaft vereinbaren, einen Anteil der Wohnungen der Grundeigentümerin gemäss dem städtischen Modell „Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien (GüWR)“ zur Verfügung zu stellen.

Die einzelnen Parameter lauten dabei wie folgt:

- Alternativ zum Bauvorhaben können auch bestehende Wohneinheiten der gemeinnützigen Wohnbauträgerschaft zur Verfügung gestellt werden.
- Die Anzahl der GüWR-Einheiten und die Anforderungen an den Wohnungsmix, Wohnungsgrösse, Standard, Quadratmeterpreis etc. werden projektspezifisch festgelegt.
- Die Grundeigentümerin mietet die GüWR-Einheiten und bezahlt der gemeinnützigen Wohnbauträgerschaft die Kostenmiete. Der GüWR-Rabatt geht zu Lasten der Grundeigentümerin.
- Falls die gemeinnützige Wohnbauträgerschaft die Mieterschaft verpflichtet, sich in die Gesellschaft einzukaufen, so hat sich die Grundeigentümerin für ihren Anteil ebenfalls zu beteiligen.

- Es kommen jeweils dieselben Grundsätze der Vermietung zur Anwendung, welche auch für die städtischen GüWR-Wohnungen gelten.
- Weitere Einzelheiten der Vermietung werden fallspezifisch vereinbart.

Unabhängig davon gilt für den übrigen Wohnanteil des Bauvorhabens das Vermietungskriterium der guten sozialen und demografischen Durchmischung.

6. Zusätzliche Vereinbarungen

Mit dem zuständigen finanzkompetenten Organ können weitere Vereinbarungen, die zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen, wie z. B. die zur Verfügungstellung von Wohnraum für die Direktion für Bildung, Soziales und Sport, oder für soziale Infrastrukturbauten (z. B. Schulraum) ausgehandelt werden. Zu deren Verbindlichkeit müssen diese im Baurechtsvertrag separat stipuliert werden.