Einwohnergemeinde Grindelwald

Ausschreibung

Abgabe Bauland auf der Rehhalten im Baurecht

Bauverwaltung
Spillstattstrasse 2
3818 Grindelwald

Telefon 033 854 14 44
www.gemeinde-grindelwald.ch

UNESCO World Heritage
Swiss Alps Jungfrau-Aletsch

Impressum:

Einwohnergemeinde Grindelwald
Spillstattstrasse 2
3818 Grindelwald

28. Februar 2025dm

Inhaltsverzeichnis

1 Anlass 4
1.1 Ausgangslage 4
1.2 Absicht 6
2 Hinweise zur Ausschreibung 6
2.1 Baurechtsgeberin und Verfahrensart 6
2.2 Beurteilungsgremium 7
2.3 Ausschluss 7
3 Ablauf 7
4 Baurechtsvertrag 8
5 Bestimmungen 10
5.1 Teilnahmeberechtigung 10
5.2 Zur Verfügung gestellte Unterlagen 10
5.3 Einzureichende Unterlagen 11
5.4 Beurteilung 11
6 Anhang nachfolgend 12

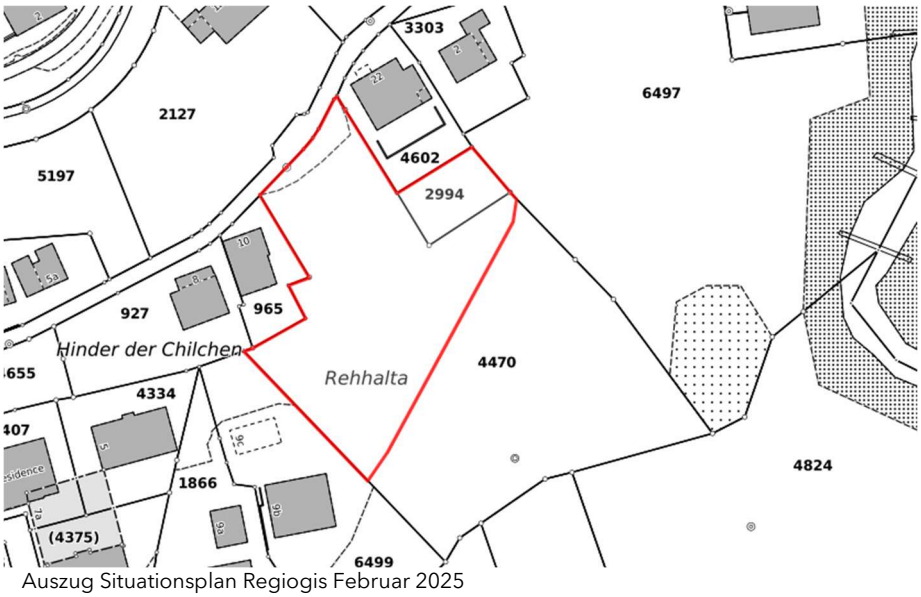
1 Anlass

1.1 Ausgangslage

Arealmerkmale

Die Einwohnergemeinde Grindelwald ist Eigentümerin von zwei Baulandparzellen auf der Rehhalta, neben dem Chalet Strasser. Die Grundstücke Gbbl. Nr. 4470 und Gbbl.-Nr. 2994 befinden sich im hinteren Teil vom Dorfzentrum am Eggweg. Die Grundstücke sind unbebaut.

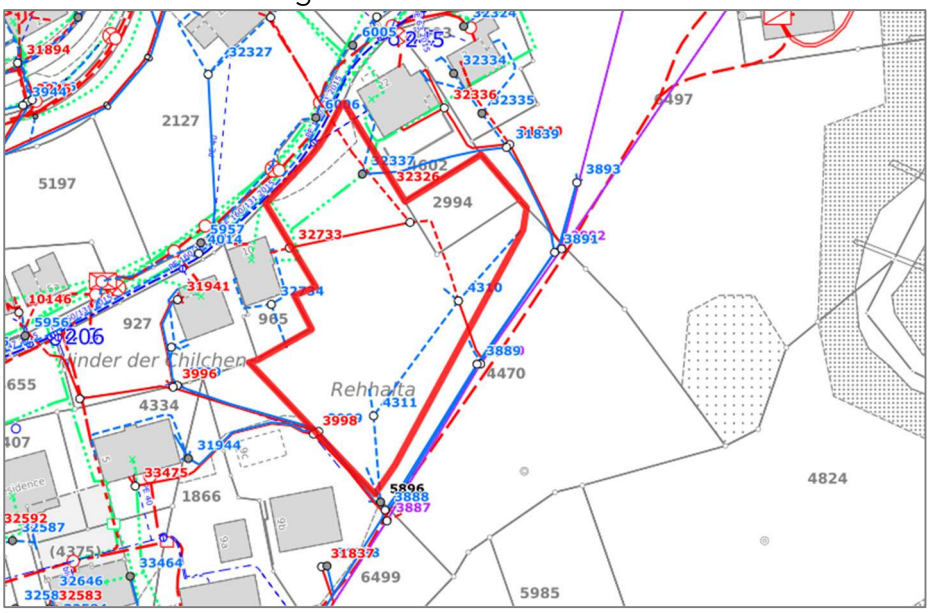
Situation



Auszug Situationsplan Regiogis Februar 2025

Erschliessung

Der Ischweg, der die Grundstücke nördlich begrenzt, ist eine Detailerschliessungsstrasse im Eigentum der Einwohnergemeinde Grindelwald. Diese dient als Erschliessung der Grundstücke. Mehrere Zu- und Wegfahrten auf den Ischweg sind nicht möglich. Mit der Bushaltestelle bei der Kirche, ca. 200m entfernt, besteht auch eine angemessene Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr.

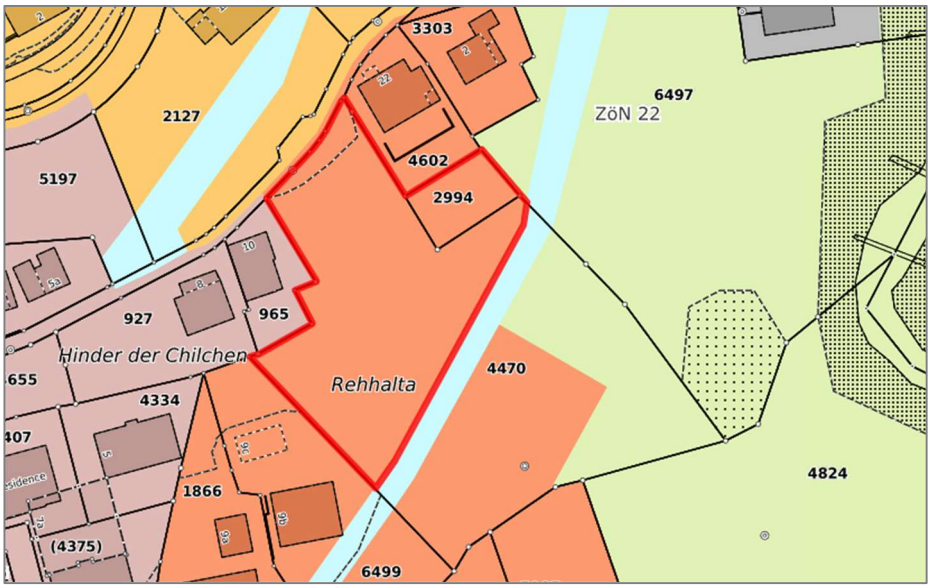


Auszug Werkleitungsplan Regiogis Februar 2025

Sämtliche Werkleitungen sind auf den Parzellen oder in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Zonenplan

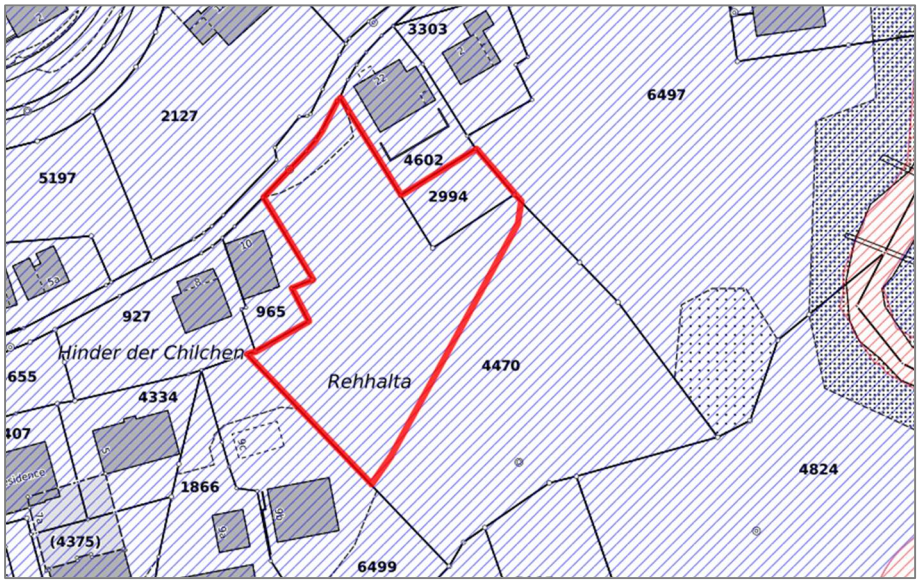
Gemäss rechtskräftigem Zonenplan sind die Grundstück der Wohnzone 3 (W3) zugewiesen. Es gelten die Bestimmungen der baurechtlichen Grundordnung der Einwohnergemeinde Grindelwald sowie die übergeordneten Bestimmungen.



Ausschnitt Zonenplan FEB 2025

Naturgefahren

Die Grundstücke befinden sich in der blauen Gefahrenzone Rutschungen (mittlere Gefährdung).



Auszug Naturgefahrenkarte Februar 2025

Belasteter Standort

Die Grundstücke sind nicht im Kataster der belasteten Standorte (KbS) eingetragen.

Investitionsvolumen

Es wird von einem Investitionsvolumen von ca. CHF 12 Mio. ausgegangen. Die Kostenangabe ist eine reine Schätzung und kann je nach Projekt stark variieren.

1.2 Absicht

Gemeinderat

Ein Teil der Parzellen Gbbl. Nr. 4470 und Gbbl. Nr. 2994, im Halt von 2'734m², soll zweckgebunden der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für Angestellte in Grindelwald und damit ausschliesslich als Erstwohnungen ohne touristische Bewirtschaftung oder dergleichen dienen. Der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Grindelwald hat sich an der Sitzung vom 13.12.2022 dafür ausgesprochen, das bisher unbebaute Bauland einem potenziellen Investor im Baurecht abzugeben. Im Baurechtsvertrag (Anhang) sind die für die Einwohnergemeinde Grindelwald wichtigen Bedingungen dieses Baurechts aufgeführt.

Ausschreibung Baurecht

Um geeignete Investoren bzw. Baurechtsnehmer zu finden, bietet die Einwohnergemeinde Grindelwald das Areal Interessierten im Baurecht an. Die Baurechtsbedingungen sind im Entwurf des Baurechtsvertrags bezeichnet und nicht verhandelbar. Es wird nur das ganze bezeichnete Grundstück mit einem Halt von 2'734m² angeboten, keine Teilflächen.

Die Eingaben dienen dem Gemeinderat als Grundlage zur Beschlussfassung und Antragstellung zu handen der Gemeindeversammlung.

2 Hinweise zur Ausschreibung

2.1 Baurechtsgeberin und Verfahrensart

Baurechtsgeberin

Baurechtsgeberin ist die Einwohnergemeinde Grindelwald. Baurechtsverträge sind der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung zu unterbreiten.

Öffentliche Ausschreibung

Die Grundstücke werden öffentlich im amtlichen Publikationsorgan, dem Anzeiger Interlaken und auf der Homepage der Einwohnergemeinde Grindelwald im Baurecht ausgeschrieben.

Da es sich bei dieser Ausschreibung um keine Arbeitsvergabe handelt, untersteht das Verfahren nicht dem öffentlichen Beschaffungswesen. Es besteht somit auch keine Rekursmöglichkeit gegen die Ausschreibung und die Entscheide des Gemeinderats.

Verfahrenssprache

Die Verfahrenssprache ist Deutsch.

Vergütung

Für die Abgabe der Unterlagen wird keine Entschädigung ausgerichtet.

Vertraulichkeit

Alle eingereichten Unterlagen werden vertraulich behandelt. Sie dienen der Bestimmung des/der Baurechtsnehmer/s. Alle Unterlagen gehen ins Eigentum der Einwohnergemeinde Grindelwald über.

2.2 Beurteilungsgremium

Zusammensetzung

Die Eingaben werden durch den Gemeinderat geprüft. Dieser kann Interessenten für einen Informationsaustausch einladen.

Der Gemeinderat stellt der Gemeindeversammlung Antrag für die Vergabe des Baurechts unter den im Baurechtsvertrag genannten Bedingungen.

Administration

Die Vorbereitung und Zusammenstellung der Unterlagen erfolgt durch die Bauverwaltung Grindelwald.

Ansprechperson

Für Auskünfte steht Daniel Mathys, Bauverwalter, zur Verfügung: Telefon 033 854 14 40

2.3 Ausschluss

Gründe

Nicht termingerecht eingegangene Unterlagen werden von der Beurteilung ausgeschlossen.

Angebote können ebenfalls von der Beurteilung ausgeschlossen werden, wenn sie unleserlich oder sonst in einer Art und Weise nicht beurteilbar sind oder unlauteres Handeln erwiesen ist.

Ferner werden Angebote, welche die in Kapitel 5 genannten Anforderungen nicht erfüllen, von der Beurteilung ausgeschlossen.

3 Ablauf

Ausschreibung

ab 06.03.2025	Publikation im Anzeiger Interlaken und auf der Homepage der Einwohnergemeinde Grindelwald
bis 30.05.2025	Einreichen Unterlagen bei der Einwohnergemeinde Grindelwald
bis 13.06.2025	Zusammenstellung der Unterlagen für die vorberatende Kommission Hochbau und Planung
23.06.2025	Beschlussfassung Kommission Hochbau und Planung
08.07.2025	Beschlussfassung Gemeinderat
05.12.2025	Beschlussfassung Gemeindeversammlung

Weiteres Vorgehen	ab Januar 2026	Ausarbeiten Bauprojekt durch den Investor
	Juli 2026	Prüfen, ob Rahmenbedingungen eingehalten sind
	August 2026	Unterzeichnen Baurechtsvertrag
	September 2026	Einreichen Baugesuch
	Frühling 2027	Möglicher Baustart

4 Baurechtsvertrag

Vertrag

Der Baurechtsvertrag liegt im Entwurf der Ausschreibung bei (Anhang). Die Rahmenbedingungen sind nicht verhandelbar. Nachfolgend sind die wichtigsten Eckwerte des Baurechtsvertrages erwähnt. Bei Unstimmigkeiten gilt der Baurechtsvertrag im Anhang.

Baurechtsgeberin

Einwohnergemeinde Grindelwald
vertreten durch den Gemeinderat Grindelwald
Spillstattstrasse 2
3818 Grindelwald

Baurechtsnehmerin

offen

Baurechtsobjekt

Ein Teil der Parzellen Gbbl. Nr. 4470 und Gbbl.-Nr. 2994, im Halt von 2’734m², soll zweckgebunden der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für Angestellte in Grindelwald und damit ausschliesslich als Erstwohnungen ohne touristische Bewirtschaftung oder dergleichen dienen. Das bisher unbebaute Bauland wird als Ganzes im Baurecht abgegeben.

Baurechtsangebot

Das Baurechtsangebot ist fix. Der jährlich zu bezahlende Baurechtszins beträgt CHF 9.- pro m², ergibt für 2'734 m² einen Betrag von CHF 24'606.00. Auf eine Staffelung des Baurechtszinses, insbesondere während der Bauphase, wird ausdrücklich verzichtet.

Unter Vorbehalt der Minimalentschädigung wird der Baurechtszins unter Berücksichtigung der Veränderung des Geldwerts ordentlich alle 5 Jahre jeweils auf den 1. Januar den veränderten Verhältnissen durch die Baurechtsgeberin angepasst. Der Baurechtszins basiert auf dem für den Monat vor Übergang von Nutzen und Gefahr des Baurechts berechneten Landesindex der Konsumentenpreise mit entsprechend aktueller Basis.

Grundlage für eine allfällige spätere Anpassung des Baurechtszinses bildet die Differenz zwischen dem alten Index (bei Vertragsabschluss: der für den Monat vor Übergang von Nutzen und Gefahr

berechnete Index nach Anpassungen: der für den Monat September vor Anpassung berechnete Index) und dem neuen Index (der für den Monat September vor Anpassung berechnete Index).

Baurechtsdauer	Das Baurecht dauert 100 Jahre ab Grundbucheintrag des vorliegenden Baurechtsvertrags.
Baurechtsübergang	Die Baurechtsübertragung erfolgt nach dem rechtsgültigen Gemeindeversammlungsbeschluss, dem Vorliegen eines Bauprojekts, welches den Rahmenbedingungen entspricht, der öffentlichen Beurkundung des Baurechtsvertrags und dem Eintrag des Baurechtsvertrags im Grundbuch.
Zahlungsmodalitäten	Die Zahlung des Baurechtszinses ist vorschüssig auf den 01. Januar jeden Jahres (= Fälligkeits- und Verzugstermin) für das ganze Kalenderjahr zu leisten; erstmals für das entsprechende laufende Jahr in obligatorischer Absprache ohne weiteres vorschüssig per Übergang von Nutzen und Gefahr bis 31.12.
Ordentlicher Heimfall	Nach Ablauf der Baurechtsdauer gehen die auf dem Baurechtsgrundstück erstellten Gebäude und Anlagen (nach Massgabe von Art. 779c und 779d - Baurecht für Mehrfamilienhaus mit Nutzungsbeschränkungen, S. 10 von 21 - ZGB), in Ermangelung einer gemeinsam vereinbarten Verlängerung des Baurechtes, in das Eigentum der Grundeigentümerin über und werden zu Bestandteilen ihres Grundstücks. Die Grundeigentümerin hat der Bauberechtigten im Falle des ordentlichen Heimfalls für die heimfallenden Bauwerke eine Entschädigung in der Höhe von 80% des dannzumaligen Verkehrswertes zu leisten.
Vorzeitiger Heimfall	Wenn der Baurechtsnehmer in grober Weise ihr dingliches Recht überschreitet oder den Baurechtsvertrag (und damit insbesondere die Vorschriften) schuldhaft verletzt, kann die Grundeigentümerin gemäss Art. 779f bis 779h ZGB den vorzeitigen Heimfall herbeiführen. Die Grundeigentümerin hat dem Bauberechtigten im Falle des vorzeitigen Heimfalls für die heimfallenden Bauwerke eine Entschädigung in der Höhe von 70% des dannzumaligen Verkehrswertes zu leisten. Die Übertragung des Baurechts erfolgt erst, wenn die Entschädigung bezahlt oder sichergestellt worden ist (Art. 779g ZGB).
Vorkaufsrecht	Als Vorkaufsfall gilt die Veräusserung des Baurechts sowie jedes andere Rechtsgeschäft, das wirtschaftlich einem Verkauf gleichkommt. Der Baurechtsnehmer ist verpflichtet, die Grundeigentümerin rechtzeitig über die Absichten einer Veräusserung sowie über den Inhalt und Abschluss des Kaufvertrags um das Baurecht zu informieren.

Gebühren

Die Grundeigentümerin trägt sämtliche Kosten für die vorgängige Parzellierung des Bodengrundstücks sowie weitere Vorbereitungsarbeiten und die Notariatskosten für den Abschluss des Baurechtsvertrags. Die Bauberechtigte trägt sämtliche weiteren Kosten, die mit dem Abschluss und Vollzug des Baurechtsvertrags (allfällige Handänderungssteuern, Geometer, Grundbuchamt) entstehen.

Bedingungen

Es ist insbesondere ein Erstwohnungsanteil im Sinne von Art. 46 Abs. 2 GBR, jedoch zeitlich unbefristet und vollumfänglich für den auf dem Baurechtsgrundstück zu erstellenden Wohnraum einzuhalten. Eine touristische Bewirtschaftung ist ausgeschlossen. Weiter ist auf dem Baurechtsgrundstück unter maximaler Ausschöpfung gemäss der öffentlich-rechtlichen Bauordnung, Wohnraum mit mehreren Mietwohnungen mit dazugehörigen Umgebungsanlagen zu erstellen.

Allgemein

Alle Bedingungen können dem Baurechtsvertrag (Anhang) entnommen werden.

5 Bestimmungen

5.1 Teilnahmeberechtigung

Investor

Als Baurechtsnehmer können Firmen, Pensionskassen, Genossenschaften, Verbände, Vereine, Kollektive von Privatpersonen, Einzelpersonen usw. mit Sitz in der Schweiz auftreten.

5.2 Zur Verfügung gestellte Unterlagen

Verzeichnis

Folgende Unterlagen sind in einem Dokument zusammengefasst und werden digital als Download auf der Homepage der Einwohnergemeinde Grindelwald, www.gemeinde-grindelwald.ch, bereitgestellt

Vorliegendes Ausschreibungsdokument mit
Anhang 1: Entwurf Baurechtsvertrag (21 Seiten)
Anhang 2: Entwurf Grenzänderungsvorschlag, Situation vom 16. April 2024 (1 Seite)
Anhang 3: Vorschlag Baurecht Nr., Errichtung s+d Situation vom 16. April 2024 (1 Seite)

Fragen

Zur Ausschreibung können per E-Mail Fragen gestellt werden. Diese Fragen müssen bis zum 27. März 2025 bei der Bauverwaltung Grindelwald (daniel.mathys@gemeinde-grindelwald.ch) eingetroffen sein. Die Fragenbeantwortung erfolgt individuell per E-Mail.

5.3 Einzureichende Unterlagen

Eingabetermin

Die Unterlagen müssen bis spätestens am 30. Mai 2025 (A-Post Plus, Poststempel) eingereicht werden.

Eingabeort

Das verschlossene Couvert ist mit dem Vermerk «Baurecht Strasser» an folgende Adresse zu senden:

Einwohnergemeinde Grindelwald
Bauverwaltung
Daniel Mathys
Spillstattstrasse 2
3818 Grindelwald

Unterlagen

Folgende Unterlagen sind vollständig einzureichen:

- Bewerbungsschreiben
- Geschäftsabschluss
- Bonitätsnachweis des Baurechtsnehmers:
  - Handelsregisterauszug
  - Statuten oder Anlagerichtlinien
  - Bericht/Bestätigung einer Bank/Revisionsstelle o. Ä., dass die Finanzierung des Bauprojektes in der erwarteten Grössenordnung realistisch ist
  - Aktueller Betreibungsregisterauszug

5.4 Beurteilung

Vorgehen

Der Gemeinderat wie auch die Kommission Hochbau und Planung sind frei in ihrer Beurteilung und an keine Vergabekriterien gebunden. Die Rahmenbedingungen sind in beiliegendem Baurechtsvertrag umschrieben und nicht verhandelbar.

Der Gemeinderat stellt der Gemeindeversammlung Antrag zur Abgabe der Parzelle im Baurecht an den oder die Investoren.

Grundlage des Baurechtsvertrags bildet das durch den Investor ausgearbeitete Projekt zur Gesamtüberbauung der Baurechtsparzelle. Nach Erarbeitung des Projekts, wird unter Voraussetzung, dass alle Bedingungen eingehalten werden, der Baurechtsvertrag beurkundet.

6 Anhang nachfolgend

Anhang 1:	Entwurf Baurechtsvertrag (21 Seiten)
Anhang 2:	Entwurf Grenzänderungsvorschlag, Situation vom 16. April 2024 (1 Seite)
Anhang 3:	Vorschlag Baurecht Nr., Errichtung s+d Situation vom 16. April 2024 (1 Seite)

Notariat Donatsch
Bahnhofstrasse 42
4950 Huttwil

Entwurf

Urschrift Nr. ____

Baurechtsvertrag

Thomas Donatsch, Notar des Kantons Bern, eingetragen im Notariatsregister des Kantons Bern, mit Büro in Huttwil

beurkundet:

Die

Einwohnergemeinde Grindelwald

hier handelnd durch den Gemeinderat und dieser hier vertreten durch den Gemeindepräsidenten Beat Bucher, von Schwarzenburg FR, in Grindelwald und die Gemeindeschreiberin Monika Kübli, von Saanen BE, in Grindelwald

- Alleineigentümerin von Grindelwald / 2994;
und Grundeigentümerin -

(…)

…
…

- Bauberechtigte -

erklären:

I. Liegenschaftsbeschreibung

Die Einwohnergemeinde Grindelwald ist Alleineigentümerin des folgenden, sich in der Einwohnergemeinde Grindelwald befindlichen Grundstücks:

Grindelwald / 2994

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	576 Grindelwald
Grundstück-Nr	2994
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH…
Fläche	2'734 m², AV93
Plan-Nr.	2582
	4202
Lagebezeichnung	Grindelwald
	Rehhalta
Bodenbedeckung	Übrige befestigte Fläche, … m²
	Acker, Wiese, Weide, … m²
Gebäude / Bauten	Keine
Bemerkungen AV	
Bemerkungen Grundbuch	

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

* Amtlicher Wert CHF	Ertragswert gemäss BGBB CHF	Gültig ab Steuerjahr
noch offen		…

Eigentum
Alleineigentum

Einwohnergemeinde Grindelwald	24.07.1972 011-1972/2493/0 Kauf 04.06.1974 011-1974/1745/0 Abtretung 03.12.1986 011-4126 Ersitzung 17.06.2004 011-2004/2069/0 Tausch

Dienstbarkeiten

01.03.1912 011-Grindelwald C-1514	(L) Zu- und Vonfahrts- und Wegrecht ID.011-2002/002160 z.G. LIG Grindelwald 576/1866 z.G. LIG Grindelwald 576/6499
01.03.1912 011-Grindelwald C-753	(L) Zu- und Vonfahrts- und Fusswegrecht ID.011-1999/006658 z.G. LIG Grindelwald 576/2731 z.G. LIG Grindelwald 576/4824 z.G. LIG Grindelwald 576/5779 z.G. LIG Grindelwald 576/5985
25.02.1924 011-II/8034	(L) Abwasserleitungsrecht mit Zutritt- und Nachgrabungsrecht ID.011-1999/009503 z.G. LIG Grindelwald 576/965

Grundlasten, An- und Vormerkungen sowie Pfandrechte
Keine

ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück betreffen
Kommunale Nutzungsplanung

Diese Liegenschaftsbeschreibung ergibt sich bei antragsgemässer Behandlung des dieser Urkunde vorgehenden Parzellierungsgesuchs um das Vertragsobjekt (576/2024/…). Die definitive Grundstücksbeschreibung des Grundbuchamts bleibt vorbehalten und geht dieser Liegenschaftsbeschreibung vor.

II. Vorbericht

Die Einwohnergemeinde Grindelwald verfügt mit dem Grundstück Grindelwald / 2994 über unbebautes Bauland auf der Rehhalta in der Einwohnergemeinde Grindelwald. Dieses Bauland soll zweckgebunden der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für Angestellte in Grindelwald und damit ausschliesslich als Erstwohnungen ohne touristische Bewirtschaftung oder dergleichen dienen.

Der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Grindelwald hat sich an der Sitzung vom 13.12.2022 dafür ausgesprochen, das bisher unbebaute Bauland einem potenziellen Investor im Baurecht abzugeben. Im Baurechtsvertrag seien die für die Einwohnergemeinde Grindelwald wichtigen Bedingungen dieses Baurechts aufzunehmen.

III. Begründung Baurecht

1. Einräumung eines Baurechts / Grundbucheintrag

Die Einwohnergemeinde Grindelwald räumt der Bauberechtigten an ihrem Grundstück **Grindelwald / 2994** ein selbständiges und dauerndes Baurecht gemäss Art. 675 und 779 ff. ZGB ein.

Dieses selbständige und dauernde Baurecht zugunsten der Bauberechtigten ist im Grundbuch als Dienstbarkeitslast auf dem Grundstück Grindelwald / 2994 einzutragen. Das Grundbuchamt Oberland, Dienststelle Inter-

laken, wird ersucht, das Baurecht als Grundstück in das Grundbuch aufzunehmen und hierfür das neue Grundbuchblatt **Grindelwald / 6604** zu eröffnen.

2. Umfang und Inhalt des Baurechts

2.1 Umfang

Das Baurecht umfasst das ganze Grundstück Grindelwald / 2994. Die genaue Abgrenzung des Baurechts ist aus den Messakten des Nachführungsgeometers … in … ersichtlich (Messurkunde vom …2024 zur Planänderung Nr. 576/2024/… mit Situationsplan vom …2024). Diese bilden einen Bestandteil dieser Urkunde und werden von den Parteien als richtig anerkannt und unterzeichnet. Ein Exemplar des Situationsplans wird als **Beilage Nr. 1** und eine Kopie der Messurkunde wird als **Beilage Nr. 2** mit dieser Urschrift aufbewahrt.

2.2 Benutzung des Baurechtsgrundstücks

Die Bauberechtigte ist befugt, im Rahmen der gesetzlichen und vertraglichen Bestimmungen über das Baurecht und den damit belasteten Boden zu verfügen und Bauwerke (wie Bauten, Einrichtungen und Anlagen inkl. der erforderlichen Erschliessung im Rahmen der Hausanschlüsse) auf und unter dem Boden zu erstellen, die im Sondereigentum der Baurechtsberechtigten stehen und welche im Grundbuch entsprechend eingetragen werden können.

2.3 Besondere Zweckbestimmungen / Nutzungsbeschränkungen

a. Auf dem Baurechtsgrundstück ist unter maximaler Ausschöpfung der gemäss öffentlich-rechtlicher Bauordnung geltenden Bestimmungen, Wohnraum mit mehreren Mietwohnungen mit dazugehörigen Umgebungsanlagen zu erstellen, welche primär an **angestellte Personen** (inkl. deren allfälligen Familienangehörigen, solange mindestens ein Familienangehöriger diese Voraussetzungen erfüllt) **örtlicher Betriebe** mit Sitz oder Zweigniederlassung in der Einwohnergemeinde Grindelwald und sekundär, um Leerstände bestenfalls vermeiden zu können, an weitere Personen mit Erstwohnsitz (Lebensmittelpunkt) in der Einwohnergemeinde Grindelwald **vermietet** werden sollen.

Die Bauberechtigte hat mit geeigneten Massnahmen sicherzustellen, dass die Mietwohnungen Personen, die vorgenannte Voraussetzungen nicht (mehr) erfüllen, nicht (weiter) zur Verfügung stehen.

Die leerstehenden Mietwohnungen sind denjenigen Personen, die die Voraussetzungen erfüllen, in geeigneter Form öffentlich anzubieten. Leerstände sind soweit als möglich zu vermeiden.

Diese Regelungen gelten im Übrigen analog auch für die sich jeweils auf dem Baurechtsgrundstück allenfalls ebenso erstellen Autoeinstellhallen- und/oder Aussenparkplätze (ausgenommen der sechs Parkplätze gemäss Ziffer IX-5.2 hienach).

b. Der **Erstwohnungsanteil** im Sinne von Art. 46 Abs. 2 GBR[1] für den auf dem Baurechtsgrundstück zu erstellenden Wohnraum soll in jedem Fall

---

[1] Definition gemäss Bestimmungen im Baureglement der Einwohnergemeinde Grindelwald vom Oktober 2007 mit Stand am 03.12.2010

und grundsätzlich zeitlich unbefristet **100%** betragen (vgl. dazu Art. 46 ff. GBR).

Das entsprechende **Zweckentfremdungsverbot** wird im Baubewilligungsverfahren durch die Einwohnergemeinde Grindelwald verfügt und im Grundbuch auf dem Baurechtsgrundstück angemerkt.

c. **Ausgeschlossen** sind demnach namentlich folgende Nutzungen:

- Vermietung der Wohnungen / Parkplätze (ausgenommen der sechs Parkplätze gemäss Ziffer IX-5.2 hienach) an Personen, die nicht mit örtlichen Betrieben mit Sitz in der Einwohnergemeinde Grindelwald in einem Angestelltenverhältnis stehen oder die die entsprechende Wohnung nicht als Erst-, bzw. Hauptwohnung nach den Bestimmungen in Art. 46 Abs. 2 GBR (siehe zur Definition in Ziffer II-2.3b hievor) in der Einwohnergemeinde Grindelwald nutzen (wie insbesondere Feriengäste o.ä.);
- Vermietung der Wohnungen zu anderen Zwecken als zu reinen Wohnzwecke (wie insbesondere zu Gewerbezwecken);
- Vermietung zum Zwecke der Untervermietung;
- Erstellung eines Mehrfamilienhauses inkl. Umgebungsanlagen ohne die maximale Ausschöpfung der nach öffentlichem Baurecht für das Baurechtsgrundstück geltenden Bestimmungen zum Erreichen der maximalen Wohnnutzung – bzw. die nachträgliche Verkleinerung;
- Unterschreitung des Erstwohnungsanteils (EWAP) von 100%;
- Touristische Bewirtschaftung der Wohnungen (insbesondere im Sinne von Art. 7 Abs. 1 lit. b und Abs. 2 ZWG);
- Nutzung als Wohnungen im Zusammenhang mit strukturierten Beherbergungsbetrieben (Art. 8 ZWG);
- Veräusserung an eine Käuferschaft, welche ihrerseits die besondere Zweckbestimmungen nicht zur bedingungs- und vorbehaltslosen Einhaltung übernimmt (siehe hierzu insbesondere auch Ziffer IV-4.1b);
- Begründung von Stockwerkeigentum (siehe zudem Zustimmungsvorbehalt in Ziffer IV-2 hienach) und Veräusserung der einzelnen Wohnungen;
- Begründung eines Unterbaurechts (siehe zudem Zustimmungsvorbehalt in Ziffer IV-2 hienach) an Unterbauberechtigte, welche ihrerseits die vorgenannten Zweckbestimmungen selbst nicht ausdrücklich zur Einhaltung übernehmen; und / oder
- Einräumung von Nutzungsrechten aller Art (wie insbesondere Wohnrecht oder Nutzniessung) an Teilen oder am gesamten Baurechtsgrundstück (siehe zudem Zustimmungsvorbehalt in Ziffer IV-2 hienach).

2.4 Konventionalstrafe

a. Bei Verletzung der besonderen Zweckbestimmungen / Nutzungsbeschränkungen und damit bei Erfüllung namentlich eines in Ziffer III-2.3c aufgeführten Tatbestands (= Vertragsverletzung), wäre auf ausdrückliches Verlangen der Grundeigentümerin durch die Bauberechtigte gegenüber der Grundeigentümerin eine Konventionalstrafe nach Art. 160 ff. OR wie folgt geschuldet:

- Einen unindexierten Betrag von **10%** der jeweiligen Anlagekosten der jeweils von der Vertragsverletzung betroffenen Wohneinheit / des

Parkplatzes (gemessen an der jeweiligen Wertquote dieser jeweiligen Wohneinheit / dieses Parkplatzes) pro Monat, solange die konkrete Vertragsverletzung andauert;

- Die Berechnung der Anlagekosten gemäss hievor genannter Regelung richtet sich analog nach den dannzumals aktuell geltenden Bestimmungen zur Berechnung der Anlagekosten bezüglich der Grundstückgewinnsteuer im Kanton Bern; die Bauberechtigte verpflichtet sich die für die Berechnung notwendigen Angaben und Unterlagen auf erstes Begehren der Grundeigentümerin vollständig herauszugeben;
- Die Konventionalstrafe wird jeweils monatlich und nachschüssig für jeden vergangenen Monat am jeweils letzten Tag des Monats (= jeweiliger Fälligkeits- und Verzugstermin) ohne weitere Aufforderung sowie ohne Rückbehalte und unter Ausschluss der Verrechnungseinrede zur Zahlung an die Grundeigentümerin fällig;
- Nebst der Konventionalstrafe (und der Herbeiführung des vorzeitigen Heimfalls gemäss Ziffer V-5 hienach) ist die Grundeigentümerin auch weiterhin berechtigt, die richtige Erfüllung des Baurechtsvertrags zu verlangen;

  Wird der Mangel vor einem jeweiligen Monatsende behoben, erstellen die Parteien eine marchzählige Abrechnung bezüglich der für diesen Monat geschuldeten Konventionalstrafe. Auch in diesem Fall wird die (entsprechend anteilsmässige) Konventionalstrafe auf den letzten Tag des Monats (= jeweiliger Fälligkeits- und Verzugstermin) ohne weitere Aufforderung sowie ohne Rückbehalte und unter Ausschluss der Verrechnungseinrede zur Zahlung an die Grundeigentümerin fällig;
- Auf allfällig verspäteten Zahlungen gelangt je ohne weiteres ein Verzugszins von 5% pro Jahr ab Fälligkeits- und Verzugstermin zur Anwendung. Die weiteren Verzugsfolgen (z.B. Geltendmachung von Verspätungsschaden usw.) bleiben vorbehalten.

b. Die Konventionalstrafe ist selbst dann geschuldet, wenn durch die Grundeigentümerin aufgrund der Vertragsverletzungen der vorzeitige Heimfall des Baurechts Grindelwald / 6604 erfolgreich herbeigeführt worden wäre (Ziffer V-5 hienach; diesfalls endet die Berechnung der Höhe Konventionalstrafe mit dem Tag des Grundbucheintrags = Tagebucheintrag des vorzeitigen Heimfalls) sowie wenn der Anspruch auf Einhaltung dieser Nutzungsbeschränkungen aussergerichtlich, durch gerichtlichen Vergleich oder Urteil real noch durchgesetzt werden kann (diesfalls endet die Berechnung der Höhe der Konventionalstrafe mit dem Tag der Wiederherstellung des vertragskonformen Zustands); weitere Schadenersatzansprüche einerseits / Art. 163 Abs. 3 OR andererseits bleiben je vorbehalten.

c. Diese Regelung bezüglich der Konventionalstrafe wäre auf allfällige Rechtsnachfolger der Bauberechtigten zu übertragen; unter Schadenersatzfolge im Unterlassungsfall.

d. Die Parteien erklären, vom Notar über die Bestimmungen der übermassigen Bindung (insb. nach Art. 27 ZGB) sowie auf die Möglichkeit der Herabsetzung von übermässig hohen Konventionalstrafen (Art. 163 Abs. 3 OR) hingewiesen worden zu sein.

2.5 Bauvorhaben (Projekt und Baubewilligung)

a. Grundlage dieses Baurechtsvertrags bildet das von *(Architektur-/Planungsbüro)* ausgearbeitete und durch das zuständige Organ der Einwohnergemeinde Grindelwald genehmigte **Projekt** *(nähere Umschreibung des Projekts).*

b. Die zuständige Baubewilligungsbehörde hat der Bauberechtigten für dieses Projekt am *(Datum)* die **Baubewilligung** erteilt. Die unter Ziffer III-2.3 aufgeführten Nutzungsbeschränkungen wurden in der Baubewilligung ebenso aufgenommen.

c. Die **Unterlagen** dieses Projekts wurden durch die Parteien in einer Dokumentation zusammengefasst. Diese Dokumentation wird von den Parteien als verbindlich anerkannt und in vier identischen Exemplaren unterzeichnet und als **Beilage Nr. 3** mit dieser Urschrift aufbewahrt.

d. Das genehmigte Projekt darf im Rahmen der Ausführung sowie nach der Bauvollendung grundsätzlich nicht mehr wesentlich **abgeändert** werden. Sollte eine wesentliche Abänderung aus nachvollziehbaren Gründen geboten sein, hat die Bauberechtigte hierzu unabhängig von baupolizeilichen Vorschriften während der gesamten Baurechtsdauer vorgängig die Zustimmung der Grundeigentümerin einzuholen. Diese Zustimmung kann nur dann verweigert werden, wenn begründete Zweifel daran bestehen, dass durch die geplanten Änderungen die Einhaltung der Nutzungsbeschränkungen nach Ziffer III-2.3 hievor (zumindest teilweise) vereitelt werden könnte.

Öffentlich-rechtliche (insbesondere baurechtliche) Vorschriften und Verfahren (insbesondere Baubewilligungsverfahren) bleiben jedenfalls vorbehalten.

e. Die Bauberechtigte hat der Grundeigentümerin **vor** Baubeginn der Neubauten sowie von genehmigten nachträglichen Erweiterungen einen **Finanzierungsausweis** für die geplanten Arbeiten vorzulegen.

Sie verpflichtet sich, dafür zu sorgen, dass das Baurecht Grindelwald / 6604 nie höher als bis zu 70% der Anlagekosten mit Grundpfandrechten oder anderen wertvermindernden Auflagen (Dienstbarkeiten, Grundlasten usw.) belastet wird, es sei denn, dies sei ihr ausdrücklich und vorübergehend von der Grundeigentümerin schriftlich bewilligt worden.

Die Bauberechtigte ist verpflichtet, über Grundpfandrechte und andere wertvermindernde Auflagen auf dem Baurecht Auskunft zu geben und ermächtigt die Grundeigentümerin, die entsprechenden Auskünfte beim zuständigen Grundbuchamt selbständig einzuholen.

2.6 Folgen einer Missachtung

Werden die hievor in Ziffern III-2.3 bis 2.5 vereinbarten Regelungen durch die Bauberechtigte verletzt, stellt dies eine Verletzung des Baurechtsvertrags im Sinne von Art. 779f ZGB dar, was die Grundeigentümerin berechtigt, gemäss Art. 779f bis 779h ZGB den vorzeitigen Heimfall herbeizuführen (gemäss Ziffer V-5 hienach).

3. Eigentumsbeschränkungen

Der Bauberechtigten werden die gesetzlichen Eigentumsbeschränkungen gemäss Art. 680 ff. ZGB sowie die in der Grundstückbeschreibung hievor

erwähnten Dienstbarkeiten und öffentlich-rechtlichen Beschränkungen zur Ausübung übertragen und zur Einhaltung überbunden.

Die Bauberechtigte nimmt zur Kenntnis, dass sie ohne Zustimmung der Grundeigentümerin das Baurecht nicht mit Dienstbarkeiten belasten (vorbehältlich der Dienstbarkeiten gemäss Ziffer IX-5.2 hienach) darf, die nicht spätestens bei Ablauf der Baurechtsdauer entschädigungsfrei erlöschen bzw. aufgelöst sind. Ferner darf die Bauberechtigte ohne Zustimmung der Grundeigentümerin keine baupolizeilichen Zugeständnisse machen.

4. Unterhaltspflichten

Die Bauberechtigte ist verpflichtet, die im Sondereigentum stehenden Bauten, Einfriedigungen und Anlagen sowie das mit dem Baurecht belastete, nicht überbaute Terrain (die zur Erschliessung nötigen Anlagen wie Wege, Parkplätze, Leitungen und dergleichen sind darauf bzw. darin anzulegen) während der ganzen Baurechtsdauer ordnungsgemäss und ihren Zwecken entsprechend zu unterhalten.

Die Grundeigentümerin bzw. ihre Verwaltungsorgane sind berechtigt, die betreffenden Bauten und Anlagen zu Kontrollzwecken zu betreten, sofern Anzeichen bestehen, dass die Bauberechtigte ihren Unterhaltspflichten nicht nachkommt.

5. Allfällige Lastenausgleichsbegehren

Zahlungen aus allfälligen Lastenausgleichsbegehren gehen zulasten der Bauberechtigten.

IV. Übertragung, Genehmigungsvorbehalte und Vorkaufsrecht

1. Übertragung

Das Baurecht ist übertragbar und vererblich (Art. 779 Abs. 2 ZGB).

Bei Übertragung des Baurechts gehen alle dinglichen und realobligationenrechtlichen Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag (inkl. allfällige spätere Änderungen oder Ergänzungen) auf den Erwerber über.

Bei jedem Eigentumswechsel oder Einräumung eines Unterbaurechts sind die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag dem jeweiligen Rechtsnachfolger bzw. Unterbauberechtigten mit der Pflicht zur Weiterübertragung zu überbinden. Die Bauberechtigte haftet für alle Schäden aus der Missachtung dieser Verpflichtung. Insbesondere gilt dies auch für alle rein obligatorischen Vereinbarungen.

2. Genehmigungsvorbehalte

Die rechtgeschäftliche Übertragung, die Einräumung von Nutzungsrechten aller Art (wie insbesondere Wohnrecht oder Nutzniessung) oder von Unterbaurechten, die Vermietung zum Zwecke der Untervermietung sowie die Ausgestaltung des Baurechts zu Stockwerkeigentum bedürfen grundsätzlich der Genehmigung durch die Grundeigentümerin.

Die Einräumung von Nutzungsrechten aller Art (wie insbesondere Wohnrecht oder Nutzniessung), die Vermietung zum Zwecke der Untervermie-

tung, sowie die Ausgestaltung des Baurechts zu Stockwerkeigentum sind generell unzulässig (Ziffer III-2.3c) und können ohne Änderung des Baurechtsvertrags nicht genehmigt werden.

Die Genehmigung kann nur verweigert werden:

- wenn der Übernehmer / Unterbauberechtigter nicht alle Rechte und Pflichten (und damit insbesondere die Nutzungsbeschränkungen aus Ziffer III-2.3 hievor sowie die Baurechtszinszahlungspflicht) aus diesem Vertrag übernimmt, mit der Pflicht zur Weiterübertragung, wobei der Übernehmer / Unterbauberechtigter dies schriftlich bestätigen muss;
- wegen fehlender Kreditwürdigkeit des Übernehmers / Unterbauberechtigten; oder
- aus anderen wichtigen Gründen; insbesondere bei begründetem Zweifel an der Einhaltung der vertraglichen Regelungen (wie insbesondere Ziffer III-2.3 hievor).

Die Grundeigentümerin entscheidet endgültig.

3. Gesetzliches Vorkaufsrecht

3.1 Gesetzliches Vorkaufsrecht der Bauberechtigten

Das gesetzliche Vorkaufsrecht der Bauberechtigten am belasteten Boden (Art. 682 Abs. 2 ZGB) wird aufgehoben.

3.2 Gesetzliches Vorkaufsrecht der Grundeigentümerin

a. Das gesetzliche Vorkaufsrecht der Grundeigentümerin am Baurecht wird nicht aufgehoben.

b. Als Vorkaufsfall gilt die Veräusserung des Baurechts sowie jedes andere Rechtsgeschäft, das wirtschaftlich einem Verkauf gleichkommt. Die Bauberechtigte ist verpflichtet, die Grundeigentümerin rechtzeitig über die Absichten einer Veräusserung sowie über den Inhalt und Abschluss des Kaufvertrags um das Baurecht zu informieren.

c. Will die Grundeigentümerin ihr Vorkaufsrecht ausüben, hat sie dies innert 3 Monaten seit Kenntnis von Abschluss und Inhalt des Vertrags geltend zu machen.

d. Bei einer Veräusserung des Baurechts geht das Vorkaufsrecht der Grundeigentümerin demjenigen eines allfälligen Unterbaurechtsnehmers, Stockwerkeigentümers oder Miteigentümers im Range vor.

e. Im Übrigen gelten für dieses Vorkaufsrecht die gesetzlichen Bestimmungen nach Art. 681 ff. ZGB.

4. Vertragliches Vorkaufsrecht

4.1 Wortlaut

a. Neben dem gesetzlichen Vorkaufsrecht wird der Grundeigentümerin am Baurecht Grindelwald / 6604 mit den sich dannzumal darauf befindlichen Gebäuden, Einrichtungen und Anlagen ein limitiertes vertragliches Vorkaufsrecht nach Art. 216c ff. OR eingeräumt.

b. Als Vorkaufsfall gilt jede Veräusserung des Baurechts sowie jedes andere Rechtsgeschäft, das wirtschaftlich einem Verkauf gleichkommt, sofern der Übernehmer nicht vorgängig zu dieser Veräusserung schriftlich gegenüber der Einwohnergemeinde Grindelwald erklärt hat, sämtliche in diesem

Baurechtsvertrag enthaltenen Konditionen (und damit insbesondere die besonderen Zweckbestimmungen / Nutzungsbeschränkungen gemäss Ziffer III-2 inklusive Regelungen bezüglich der Konventionalstrafe gemäss Ziffer III-2.4 hievor) bedingungs- und vorbehaltslos zur Einhaltung zu übernehmen.

c. Die Vorkaufsberechtigte ist berechtigt, das Baurecht mit sämtlichen sich dannzumal darauf befindlichen Gebäuden, Einrichtungen und Anlagen zum im Ausübungszeitpunkt aktuell geltenden **amtlichen Wert des Baurechtsgrundstücks** Grindelwald / 6604 oder zu dem mit dem Dritten / Übernehmer vereinbarten tieferen Kaufpreis, zu erwerben.

Sollten damals Grundpfandrechte bestehen, die den Kaufpreis übersteigen, verpflichtet sich die Bauberechtigte, diese auf eigene Kosten abzulösen.

d. Für die Geltendmachung des Vorkaufsrechts wird der Grundeigentümerin eine Frist von 3 Monaten seit dem Tag, an dem sie Kenntnis von Abschluss und Inhalt des Vertrags erhalten hat, eingeräumt (Art. 216c OR).

e. Dieses limitierte Vorkaufsrecht ist weder vererblich noch abtretbar.

f. Die Einräumung dieses limitierten Vorkaufsrechts erfolgt unentgeltlich.

g. Die Dauer dieses Vorkaufsrechts wird auf 25 (fünfundzwanzig) Jahre ab Unterzeichnung dieses Vertrags festgelegt und ist auf dem Baurechtsgrundstück Grindelwald / 6604 für diese Dauer zugunsten der Einwohnergemeinde Grindelwald **vorzumerken**.

5. Anzeigepflicht

Die Bauberechtigte hat der Grundeigentümerin jede Übertragungsabsicht und Übertragung frühzeitig / rechtzeitig anzuzeigen.

V. Dauer

1. Vertragsdauer

Das Baurecht dauert **100 Jahre** ab Grundbucheintrag des vorliegenden Baurechtsvertrags und beginnt somit mit Grundbucheintrag.

2. Nutzen und Gefahr / Beginn Zinspflicht

Nutzen und Gefahr am Baurecht gehen mit Grundbucheintrag über. Die Zinspflicht beginnt ebenso mit Grundbucheintrag.

3. Verlängerung

Spätestens fünf Jahre vor Ablauf der Baurechtsdauer treten die Parteien in Verhandlungen über eine Verlängerung des Baurechts, indem die Bauberechtigte der Grundeigentümerin das entsprechende Begehren zu unterbreiten hat.

Kommt eine Einigung vor Ablauf des Baurechts nicht zustande, so endet dieses Baurecht nach Ablauf von 100 Jahren; vorbehalten bleibt die Weiterführung als Eigentümerdienstbarkeit.

4. Ordentlicher Heimfall

Nach Ablauf der Baurechtsdauer gehen die auf dem Baurechtsgrundstück erstellten Gebäude und Anlagen (nach Massgabe von Art. 779c und 779d

ZGB), in Ermangelung einer gemeinsam vereinbarten Verlängerung des Baurechtes gemäss Ziffer V-3 hievor, in das Eigentum der Grundeigentümerin über und werden zu Bestandteilen ihres Grundstücks.

4.1 Heimfallsentschädigung bei ordentlichem Heimfall

a. Die Grundeigentümerin hat der Bauberechtigten im Falle des ordentlichen Heimfalls für die heimfallenden Bauwerke eine Entschädigung in der Höhe von **80% des dannzumaligen Verkehrswertes** zu leisten.

b. Als Verkehrswert gilt der Marktwert, den die Gebäude und Anlagen insgesamt (ohne Boden) aufgrund des Ertrags- und Realwertes im normalen Geschäftsverkehr; bezüglich des Realwerts noch unter angemessener Berücksichtigung des Zustandswerts, aufweisen. Der Verkehrswert wird nach den zum gegebenen Zeitpunkt geltenden Regeln festgelegt.

c. Erachtet die Grundeigentümerin die heimfallenden Bauwerke oder Teile davon als nicht mehr nutzbar (z.B. wegen raumplanerischen Massnahmen, die faktisch den Abbruch der heimfallenden Bauwerke bedingen, oder wegen grober Vernachlässigung der Unterhaltspflicht) hat sie dies vor Bestimmung des Verkehrswerts durch den Bewerter schriftlich mit einer Begründung versehen der Bauberechtigten bekannt zu geben. Diesfalls kann der Bewerter die Heimfallsentschädigung reduzieren oder ausschliessen und eine Entschädigung der Bauberechtigten an die Grundeigentümerin festlegen.

d. Für die Bestimmung des Verkehrswerts wir ein durch die Vertragsparteien gemeinsam bestimmter Bewerter beauftragt. Einigen sich die Vertragsparteien bis 9 Monate vor Ablauf der Baurechtsdauer nicht auf einen gemeinsamen Bewerter, fällt die Ernennung des Bewerters in die Zuständigkeit der staatlichen Gerichte, und zwar durch ein Gesuch der einen gegen die andere Partei im summarischen Verfahren (Art. 248 ff. in Verbindung mit Art. 257 ZPO). Gerichtsstand ist Grindelwald. Die Bewertung des gemeinsamen bzw. vom Gericht bestimmten Bewerters ist für beide Parteien im Sinne eines Schiedsgutachtens gemäss Art. 189 ZPO verbindlich und abschliessend. Die Kosten der Bewertung sind von den Parteien je hälftig zu tragen. Im allfälligen Gerichtsverfahren richtet sich die Kostenverteilung nach dem damals geltenden Prozessrecht.

5. Vorzeitiger Heimfall

Wenn die Bauberechtigte in grober Weise ihr dingliches Recht überschreitet oder diesen Vertrag (und damit insbesondere die Vorschriften gemäss Ziffern III-2.3 bis 2.5 hievor) schuldhaft verletzt, kann die Grundeigentümerin gemäss Art. 779f bis 779h ZGB den vorzeitigen Heimfall herbeiführen.

5.1 Heimfallsentschädigung bei vorzeitigem Heimfall

Die Grundeigentümerin hat der Bauberechtigten im Falle des vorzeitigen Heimfalls für die heimfallenden Bauwerke eine Entschädigung in der Höhe von **70% des dannzumaligen Verkehrswertes** zu leisten. Die Übertragung des Baurechts erfolgt erst, wenn die Entschädigung bezahlt oder sichergestellt worden ist (Art. 779g ZGB).

Entschädigungslos kann die Grundeigentümerin das Heimfallsrecht ausüben und damit das Erlöschen des Baurechts herbeiführen, wenn die Bauten und Anlagen aus irgendeinem Grund entfernt oder zerstört wurden

und innert Jahresfrist keine Anstalten zum Wiederaufbau getroffen werden oder wenn die Bauten und Anlagen derart veraltet sind, dass sie abgebrochen werden müssen.

Im Übrigen gelten analog die Bestimmungen gemäss Ziffern V-4.1b bis d hievor.

6. Schadenersatz

Bei schuldhaftem Verhalten der Bauberechtigten bleiben allfällige Schadenersatzforderungen der Grundeigentümerin in allen Fällen vorbehalten.

VI. Finanzielle Bestimmungen des Baurechts

1. Baurechtszins

Die Bauberechtigte ist verpflichtet, der Grundeigentümerin einen jährlichen Baurechtszins zu bezahlen.

Dieser jährlich zu bezahlende Baurechtszins beträgt ab Beginn gemäss Ziffer V-2 hievor **Fr. 9.- pro m²**, ergebend für 2'734 m² einen Betrag von **Fr. 24'606.-** (Franken vierundzwanzigtausendsechshundertsechs 00/00). Auf eine Staffelung des Baurechtszinses, insbesondere während der Bauphase, wird ausdrücklich verzichtet.

Die Parteien erachten diesen Baurechtszins unter Berücksichtigung der Regelungen in Ziffern III-2.3 bis 2.5 hievor derzeit als marktüblich.

Dieser erstmalig vereinbarte Baurechtszins stellt unabhängig der effektiven Nutzung eine Minimalentschädigung dar, unter welche der in einem späteren Zeitpunkt angepasste Baurechtszins nicht sinken darf (nachfolgend: «Minimalentschädigung»).

2. Zahlungsfristen

Die Zahlung des Baurechtszinses ist vorschüssig auf den 01. Januar jeden Jahres (= Fälligkeits- und Verzugstermin) für das ganze Kalenderjahr zu leisten; erstmals für das entsprechende laufende Jahr in obligatorischer Absprache ohne weiteres marchzählig vorschüssig per Übergang von Nutzen und Gefahr bis 31.12.

Bei nicht rechtzeitiger Bezahlung schuldet die Bauberechtigte vom Verfalltag hinweg ohne weitere Mahnung zusätzlich zum Baurechtszins auch noch den gesetzlichen Verzugszins.

3. Anpassung des Baurechtszinses

3.1 Ordentliche Anpassung / Indexierung

Unter Vorbehalt von Ziffer VI-1 (Minimalentschädigung) hievor wird der Baurechtszins unter Berücksichtigung der Veränderung des Geldwerts ordentlich alle 5 Jahre jeweils auf den 1. Januar den veränderten Verhältnissen durch die Grundeigentümerin angepasst. Der Baurechtszins gemäss Ziffer VI-1 hievor basiert auf dem für den Monat vor Übergang von Nutzen und Gefahr des Baurechts berechneten Landesindex der Konsumentenpreise mit entsprechend aktueller Basis.

Die erstmalige Anpassung ist somit per 1. Januar … möglich. Sie ist der Gegenpartei unter Angabe der Anpassungsfaktoren und des neu berech-

neten Baurechtszinses spätestens 30 Tage vor dem Anpassungstermin schriftlich per eingeschriebenen Brief mitzuteilen. Eine nach Ablauf dieser Frist angezeigte Anpassung entfaltet ihre Wirkung erst für die jeweils folgenden Kalenderjahre.

Grundlage für eine allfällige spätere Anpassung des Baurechtszinses bildet die Differenz zwischen dem alten Index (= bei Vertragsabschluss: der für den Monat vor Übergang von Nutzen und Gefahr berechnete Index; nach Anpassungen: der für den Monat September vor Anpassung berechnete Index) und dem neuen Index (der für den Monat September vor Anpassung berechnete Index).

Wird während der Dauer des Baurechtsvertrags der Index auf eine neue Basis gestellt, so ist bei der nächsten Anpassung auf den neuen Index zu wechseln.

3.2 Ausserordentliche Erhöhung des Baurechtszinses

In folgenden Fällen kann die Grundeigentümerin den Baurechtszins auch ausserhalb der hievor festgelegten Termine mit mindestens einmonatiger Ankündigungsfrist mit eingeschriebenem Brief auf den nächsten 1. Januar den neuen Verhältnissen anpassen (bzw. erhöhen), wenn:

- das Baurecht rechtsgeschäftlich übertragen wird;
- wenn Unterbaurechte begründet werden oder das Baurecht in Stockwerkeigentum aufgeteilt wird (sofern dies nach Vertragsanpassung zulässig wäre);
- der Landesindex der Konsumentenpreise seit der letzten Anpassung mindestens 3.00% angestiegen ist.

3.3 Neufestsetzung

a. Jeweils im 20. Jahr nach Grundbucheintrag dieses Baurechts, erstmals im Jahr … haben beide Parteien das Recht zu verlangen, dass der Baurechtszins neu festgelegt wird. Grundlage der Neufestsetzung ist der Marktwert des Bodens.

b. Im Falle einer Neufestlegung des Baurechtszinses gilt die Minimalentschädigung gemäss Ziffer VI-1 hievor nicht.

c. Der neue Baurechtszins gilt dannzumal ab dem 1. Januar der 21. Jahres.

d. Verlangt eine Partei eine Neufestlegung des Baurechtszinses, hat sie dies der anderen Partei spätestens 6 Monate vor Ablauf der jeweils laufenden 20-jährigen Intervallsfrist mittels schriftlichem Anpassungsbegehren anzuzeigen. Hierauf verständigen sich die Parteien einvernehmlich auf einen gemeinsamen Bewerter zur Bewertung des dannzumaligen Marktwerts des Bodens.

e. Falls eine Einigung bezüglich des Bewerters nicht innert 90 Tagen seit der Zustellung des Anpassungsbegehrens möglich ist, fällt die Ernennung des Bewerters in die Zuständigkeit der staatlichen Gerichte, und zwar durch ein Gesuch der einen gegen die andere Partei im summarischen Verfahren (Art. 248 ff. in Verbindung mit Art. 257 ZPO). Gerichtsstand ist Grindelwald.

f. Die Bewertung des gemeinsamen bzw. vom Gericht bestimmten Bewerters ist für beide Parteien im Sinne eines Schiedsgutachtens gemäss Art. 189 PO verbindlich und abschliessend.

g. Die Kosten für die Bewertung und für allfällige notarielle Arbeiten (inkl. Kosten des Grundbuchamts und weitere damit verbundene Kosten) gehen zulasten derjenigen Partei, welche die Neufestsetzung des Baurechtszinses verlangt hat. Im allfälligen Gerichtsverfahren richtet sich die Kostenverteilung nach dem damals geltenden Prozessrecht.

h. Unterbleiben die entsprechenden Begehren, können sie in den anschliessenden beiden Jahren mit Wirkung auf den nächsten 1. Januar nachgeholt werden. In diesem Fall beginnt die nächste 20-jährige Intervallsfrist für weitere solche Anpassungen mit diesem späteren Termin.

i. Im Zusammenhang mit der neuen Baurechtszinsberechnung ist die Grundeigentümerin berechtigt, in sämtliche hierfür erforderlichen Unterlagen (insb. in die Miet- und Pachtverträge) der Bauberechtigten Einsicht zu nehmen.

4. Sicherstellung des Baurechtszinses

Zur Sicherstellung des Baurechtszinses im heutigen und künftigen Umfang ist auf dem Baurechtsgrundstück Grindelwald / 6604 zu Gunsten der Einwohnergemeinde Grindelwald eine Grundpfandverschreibung in der konkurrenzfreien 1. Pfandstelle, als Maximalhypothek ohne Zinsfusseintrag, entsprechend dem dreifachen Jahresbaurechtszins in der Höhe von **Fr. 73'818.-** (Franken dreiundsiebzigtausendachthundertachtzehn 00/00), zu errichten und im Grundbuch einzutragen.

Spätestens wenn die Grundpfandverschreibung zufolge Veränderung des Baurechtszinses unter den doppelten Betrag des jährlich geschuldeten Baurechtszinses fällt, ist sie auf Begehren der Grundeigentümerin und auf Kosten der Bauberechtigten ohne weiteres wiederum auf den dreifachen Betrag in der unveränderten 1. Pfandstelle anzupassen. Für allfällige weitere Grundpfandrechte wäre demnach der Nachgang zu erklären. Wenn die jeweilige Nachgangserklärung nicht erfolgt, hat die Bauberechtigte anderweitige (mindestens gleichwertige) Sicherstellung zu leisten.

VII. Verhältnis gegenüber Dritten und Enteignung

1. Verhältnis gegenüber Dritten

Die Bauberechtigte übernimmt – anstelle der Grundeigentümerin – alle mit der Erstellung, Benützung und Bewirtschaftung der entsprechend in ihrem Sondereigentum befindlichen Bauten und Anlagen zusammenhängenden Ansprüche Dritter irgendwelcher Art.

Insbesondere hat sie für die Grundeigentümerin gemäss den Bestimmungen der ZPO 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 teilweise gutgeheissen werden, alle diesbezüglichen Folgen zu tragen, damit die Grundeigentümerin während der Vertragsdauer durch solche Prozesse in keiner Weise beschwert wird.

Die Parteien haben sämtliche Prozesse, Administrativverfahren und dergleichen, die gegen sie angehoben werden oder die sie selber anheben und die das entsprechende Baurecht oder den baurechtsbelasteten Bo-

den betreffen, der anderen Partei anzuzeigen. Diese Anzeige soll die Intervention (Grundeigentümerin) bzw. die Übernahme des Prozesses bzw. Verfahrens (Bauberechtigte) ermöglichen.

2. Enteignung

Im Falle der Enteignung ist die Grundeigentümerin zu keiner anderen Entschädigung für vorzeitige Baurechtsvertragsauflösung verpflichtet als zum Erlass des (anteilsmässigen) Baurechtszinses in dem Jahr, in welchem die Besitzeseinweisung des Enteigners erfolgt. Weitergehende Ansprüche hat die Bauberechtigte selbständig gegenüber dem Enteigner geltend zu machen.

VIII. Baugrund, Aushub und Belastungen

1. Belasteter Standort

Nach Einsichtnahme in einen das Vertragsobjekt betreffenden Auszug aus dem Kataster der belasteten Standorte des Kantons Bern stellen die Parteien fest, dass sich auf der Bodenparzelle Grindelwald / 2994 (und somit auch auf der Baurechtsparzelle Grindelwald / 6604) kein in diesem Kataster eingetragener Standort befindet.

Eine Gewährleistung für eine allfällige Belastung des Vertragsobjekts mit Altlasten findet jedenfalls nicht statt. Ein durch Altlasten allenfalls trotzdem belasteter Standort müsste diesfalls saniert werden. Eine diesbezügliche Sanierungspflicht ginge jedenfalls vollumfänglich zulasten der Bauberechtigten.

2. Beeinträchtigung des Bodens

Die Bauberechtigte hat insbesondere jede Beeinträchtigung des Bodens und der allfällig darin fliessenden Gewässer zu unterlassen.

3. Haftung der Bauberechtigten

Die Bauberechtigte haftet der Grundeigentümerin direkt für Beeinträchtigungen und Risiken im Zusammenhang mit:

- Verschmutzungen (u.a. mit umweltgefährdenden Stoffen) in Gebäuden und Anlagen, die zu Verteuerung bei einem späteren Unterhalt oder bei einer späteren Sanierung oder bei einem späteren Abbruch führen und
- Abfall oder umwelt- bzw. gesundheitsgefährdende Schadstoffbelastungen (u.a. Altlasten) des Bodens, die zu Verteuerung bei einem späteren Aushub führen.

Diese Haftung bleibt auch nach Ablauf des Baurechts bestehen.

IX. Weitere Vertragsbestimmungen

1. Gewährleistung

1.1 Grundlagen

Die Bauberechtigte hat das Baurechtsgrundstück besichtigt sowie den Zonenplan eingesehen.

1.2 Aufhebung bzw. Beschränkung der Gewährleistung (Freizeichnung)

Die Parteien schliessen jegliche Rechts- und Sachgewährleitungspflicht der Grundeigentümerin bezüglich das Baurechtsgrundstück aus, soweit dies gesetzlich zulässig ist; insbesondere auch für Mängel im Zusammenhang mit umweltgefährdenden Stoffen wie Asbest und Radon und / oder belasteten Standorten (vgl. Ziffer VIII hievor). Insbesondere haftet die Grundeigentümerin nicht für schwierigen bzw. mangelhaften Baugrund.

Bezüglich Sachmängel bedeutet dies, dass die Grundeigentümerin weder für offene noch für verdeckte Mängel haftet, auch wenn diese erheblich oder unerwartet sind. Die Parteien schliessen zudem alle weiteren Haftungsansprüche und Rechtsbehelfe der Bauberechtigten für Rechts- und Sachmängel aus.

Diese Freizeichnung unterliegt den gesetzlichen Schranken. Die Parteien bestätigen, dass der Notar sie über die Rechtswirkungen der Freizeichnung und über die verbleibende Haftung der Grundeigentümerin insbesondere für arglistig verschwiegene Mängel und für erhebliche Verschlechterungen des Vertragsobjekts bis zum Übergang von Nutzen und Gefahr orientiert hat.

Vorbehalten bleiben alle im vorliegenden Vertrag enthaltenen oder sonst der Bauberechtigten schriftlich abgegebenen Zusicherungen der Grundeigentümerin.

2. Steuern, Abgaben und Verpflichtungen

2.1 Grundsatz

Die Parteien erklären vom Notar auf die steuerlichen Folgen dieses Vertrags aufmerksam gemacht worden zu sein.

2.2 Allgemeine Steuern und Abgaben

Die Steuern und Abgaben für das Baurecht und aller darauf stehender Gebäude und Anlagen gehen zulasten der Bauberechtigten. Zulasten der Grundeigentümerin gehen einzig allfällige Liegenschaftssteuern für das baurechtsbelastete Grundstück.

Zulasten der Bauberechtigten gehen ferner alle übrigen auf dem baurechtsbelasteten Grund und Boden sowie auf den Gebäuden haftenden öffentlich-rechtlichen und die einem Liegenschaftseigentümer anfallenden privatrechtlichen Verpflichtungen.

2.3 Insbesondere Handänderungssteuer

Die Handänderungssteuer in der Höhe von 1.8% auf dem 20-fachen Baurechtszins geht vollumfänglich zulasten der Bauberechtigten.

Die Parteien erklären bezüglich des Baurechtsgrundstücks die im Rahmen der Grundbuchanmeldung angegebene Deklaration / Berechnung als massgebende Bemessungsgrundlage.

Die Vertragsparteien erklären weiter, dass das Baurechtsgrundstück unbebaut ist und dass darauf keine sich im Bau befindlichen Bauten und Anlagen stehen.

Die Grundeigentümerin bestätigt, dass die Bauberechtigte frei ist, wann und wie sie das Baurechtsgrundstück überbauen will, und dass mit keinem Dritten wirtschaftliche, vertragliche oder persönliche Verbindungen oder Verpflichtungen zur Überbauung des Baurechtsgrundstücks bestehen.

Die Bauberechtigte erklärt, dass sie im Zusammenhang mit der Einräumung dieses Baurechts keine Werkverträge mit der Grundeigentümerin oder einem mit dieser wirtschaftlich, persönlich oder vertraglich verbundenen Unternehmer abgeschlossen hat oder abzuschliessen beabsichtigt.

3. Gebrauchsüberlassungsverhältnisse

Das Baurechtsgrundstück ist per Übergang von Nutzen und Gefahr frei von Miet-, Pacht- und weiteren Gebrauchsüberlassungsverhältnissen.

4. Dienstbarkeiten

Die Parteien erklären, den Inhalt und die Bedeutung der hievor aufgeführten Dienstbarkeiten, soweit von Interesse, zu kennen. Sie verzichten auf die Wiedergabe der Wortlaute im gegenwärtigen Vertrag.

Es bestehen seitens der Grundeigentümerin keine schriftlichen und / oder mündlichen Vereinbarungen und / oder bisherige konkludente Duldungen bezüglich das Baurechtsgrundstück, welche auf die Bauberechtigte zu übertragen wären.

5. Verpflichtung zur Einräumung von Dienstbarkeiten

5.1 Erschliessungsdienstbarkeiten

Die Bauberechtigte verpflichtet sich in obligatorischer Weise zugunsten der Einwohnergemeinde Grindelwald sowie zugunsten der sich im Eigentum der Grundeigentümerin befindlichen Grundstücke, die nötigen Erschliessungsdienstbarkeiten einzuräumen (Wegrechte, Durchleitungsrechte, gemeinsame Einrichtungen etc.).

Die Grundeigentümerin ihrerseits verpflichtet sich, sämtliche zur Erschliessung des Baurechts Grindelwald / 6604 notwendigen Dienstbarkeiten auf Begehren der Bauberechtigten einzuräumen und im Grundbuch eintragen zu lassen.

5.2 Verpflichtung zum Abschluss eines Dienstbarkeitsvertrags

Die Bauberechtigte verpflichtet sich nach Abschluss dieses Baurechtsvertrags und sobald sämtliche dazu notwendigen Angaben vorliegen zum Abschluss eines Dienstbarkeitsvertrags mit dazugehörigen obligatorischen Vereinbarungen insbesondere mit folgendem Inhalt:

- Einräumung eines auf unbestimmte Dauer eingeräumtes ausschliessliches und unentgeltliches (vorbehältlich dannzumaliger anderweitiger einvernehmlicher Vereinbarungen) **Parkplatzbenützungsrecht** zugunsten von Grindelwald / 4602 (Chalet Strasser) und zulasten Grindelwald / 6604 bzw. Grindelwald / 2994 für die Benutzung von **sechs** (nach Ermessen der Bauberechtigten gedeckten oder ungedeckten; Aussen- oder Einstellhallen-) **Parkplätzen**;
- Einräumung eines unentgeltlichen, dinglichen, dauernden und **einseitigen Näherbaurechts** zugunsten Grindelwald / 4602 (Chalet Strasser) und zulasten Grindelwald / 6604 bzw. Grindelwald / 2994, zur Erstellung, Unterhaltung und Beibehaltung von ober- oder unterirdischen Bauten in Unterschreitung der privatrechtlichen sowie baureglementarischen Bauabstände bis auf maximal **2.00 m** an die gemeinsame Grenze auf der gesamten Breite der bereits auf Grindelwald / 4602 bestehenden Gebäuden und Anlagen.

Vorbehalten bleiben die öffentlich-rechtlichen baupolizeilichen Vorschriften sowie allfällige öffentlich-rechtlich definierte Mindestabstände zwischen Gebäuden (entsprechende baubewilligungs- / baureglementskonforme Ausnahmebewilligung/en).

- Einräumung eines unentgeltlichen, dinglichen, dauernden und **einseitigen Näherbaurechts** zugunsten von Grindelwald / 6604 bzw. Grindelwald / 2994 und zulasten Grindelwald / 4470 zur Erstellung, Unterhaltung und Beibehaltung von ober- oder unterirdischen Bauten in Unterschreitung des privatrechtlichen sowie baureglementarischen Grenzabstands (insbesondere zur Skipiste auf Grindelwald / 4470) bis auf maximal **2.00 m** an die gemeinsame Grenze.

  Die Breite dieser Dienstbarkeiten wird nach Vorliegen des auf dem Baurechtsgrundstück zu erstellenden Projekts definiert.

  Vorbehalten bleiben die öffentlich-rechtlichen baupolizeilichen Vorschriften sowie allfällige öffentlich-rechtlich definierte Mindestabstände zwischen Gebäuden (entsprechende baubewilligungs- / baureglementskonforme Ausnahmebewilligung/en).

- Einräumung eines unentgeltlichen, dinglichen und dauernden **Wegrechts** zugunsten von Grindelwald / 4470 und zulasten Grindelwald / 6604 bzw. Grindelwald / 2994 zur uneingeschränkten Benutzung der auf Kosten der Bauberechtigten auf Grindelwald / 6604 zu erstellenden Wegfläche ausschliesslich zu Fuss oder mit der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung dienenden (motorisierten) Fahrzeugen aller Art des jeweiligen Eigentümers oder Pächters von Grindelwald / 4470 als deren Zu- und Vongang zum landwirtschaftlich zu bewirtschaftenden Land auf Grindelwald / 4470

6. Erschliessung, Funde, Beitragspflicht und Gebühren

6.1 Allfällige Leitungen, welche bei Bauarbeiten zum Vorschein kommen, müssen auf Kosten der Bauberechtigten zweckdienlich verlegt, oder, wo es gestattet ist, entfernt werden.

6.2 Kommen bei Grabarbeiten Funde von historischem oder naturhistorischem Wert zum Vorschein, so gehören diese der Grundeigentümerin.

6.3 Betreffend Strassenbeitragspflicht sowie Kanalisations-, Wasser- und allfällig weiterer Anschluss-, Einkaufs- und Benützungsgebühren (jeweils separat und zusätzlich zulasten der Bauberechtigten) gelten die Bestimmungen der kantonalen und kommunalen Vorschriften.

7. Projektmutation

Die Parteien nehmen zur Kenntnis, dass die Abtrennung und Vereinigung des Bodengrundstücks sowie die vorliegende Mutation je aufgrund einer Projektmutation erfolgten / erfolgt. Nach Abschluss der Bauarbeiten müssen noch die Grenzpunkte abgesteckt und gesichert werden.

Die Parteien haben Kenntnis davon, dass auch Abweichungen in der Bauausführung Änderungen des in der Projektmutation festgelegten Grenzverlaufes nach sich ziehen können. Die Bauberechtigte verpflichtet sich, für die nachträgliche obligatorische Absteckung und Versicherung der Grenzpunkte Hand zu bieten; ebenso zum Abschluss der öffentlichen Urkunden, die sich gestützt auf eine allfällige Zweitmutation ergeben könnten, wobei

allfällige Flächendifferenzen der Bodenparzelle entsprechend Auswirkungen auf den Baurechtszins haben würden.

Die Bauberechtigte bevollmächtigt die Grundeigentümerin zur allfälligen Unterzeichnung der entsprechenden Urkunden und Pläne bezüglich des Baurechtsgrundstücks. Diese Vollmacht ist übertragbar. Vorbehalten bleibt die entsprechende Abänderung des vorliegenden Baurechtsvertrags.

Die diesbezüglichen Kosten gehen zulasten der Grundeigentümerin, können jedoch anteilsmässig auf die Bauberechtigte überwälzt werden, wenn durch deren Verhalten allfällige Zweitmutationen erforderlich werden.

X. Vormerkungen

1. Vormerkungen nach Art. 779b Abs. 2 ZGB

Es sind der Baurechtsvertrag als gesamtes und einzelne seiner vertraglichen Bestimmungen wie folgt im Grundbuch gemäss Art. 779b Abs. 2 ZGB vorzumerken:

- «Baurechtsvertrag vom ……»
- Bestimmungen des Baurechtsvertrags vom …….. zu / zur:
  - «Vereinbarungen über besondere Zweckbestimmung / Nutzungsbeschränkungen» (Ziffer III-2.3a);
  - «Vereinbarungen über zeitlich unbefristeten Erstwohnungsanteil von 100%» (Ziffer III-2.3b);
  - «Vereinbarungen über ausgeschlossene Nutzungsarten» (Ziffer III-2.3c);
  - «Vereinbarungen über eine Konventionalstrafe» (Ziffer III-2.4);
  - «Vereinbarungen über die grundsätzliche Unzulässigkeit und Zustimmungsbedürftigkeit von Abänderungen des ursprünglich genehmigten Projekts» (Ziffer III-2.5d)
  - «Vereinbarungen über die Verpflichtung zur Vorlage eines Finanzierungsnachweises sowie über die Begrenzung der Belastung des Baurechtsgrundstücks» (Ziffer III-2.5e)
  - «Vereinbarungen über Überbindungsverpflichtungen der Rechte und Pflichten aus dem Baurechtsvertrag» (Ziffer IV-1)
  - «Vereinbarungen über die Genehmigungsbedürftigkeit bei rechtsgeschäftlicher Übertragung, Einräumung von Unterbaurechten und Nutzungsrechten aller Art, Vermietung zum Zwecke der Untervermietung sowie Ausgestaltung des Baurechts in Stockwerkeigentum; soweit überhaupt zulässig» (Ziffer IV-2)
  - «Vereinbarungen über den ordentlichen und vorzeitigen Heimfall inklusive jeweiliger Heimfallsentschädigungen» (Ziffer V-4 und 5)
  - «Vereinbarungen über die Bemessung, Anpassungen bzw. Neufestsetzung des Baurechtszinses» (Ziffer VI-3)
  - «Vereinbarungen bezüglich des Baugrunds, Aushubs und Belastungen» (Ziffer VIII)
  - «Vereinbarungen über die Verpflichtung zum Abschluss eines Dienstbarkeitsvertrags» (Ziffer IX-5)

2. Rechtsbelehrung

Die Parteien erklären durch den Notar über die (rein realobligationenrechtlichen) Wirkungen dieser Vormerkungen hingewiesen worden zu sein.

Die Grundeigentümerin unterzeichnet zuhanden des Notar eine separate Erklärung betreffend die Rechtsbelehrung. Das Original dieser Erklärung inklusive der diesbezüglichen Dokumentation wird als **Beilage Nr. 4** mit dieser Urschrift aufbewahrt.

3. Vormerkung nach Art. 681b ZGB

Es ist folgende Bestimmung des Baurechtsvertrags wie folgt im Grundbuch gemäss Art. 681b ZGB vorzumerken:

- «Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechts des Bauberechtigten» (Ziffer IV-3.1)

4. Eintragungen

Die Vormerkungen gemäss Ziffern X-1 und 3 sind auf den Grundstücken Grindelwald / 2994 (Bodengrundstück) sowie Grindelwald / 6604 (Baurechtsgrundstück) vorzunehmen.

XI. Anwendbares Recht und Gerichtsstand

Dieser Vertrag untersteht in jeder Beziehung dem schweizerischen materiellen Recht (unter Ausschluss des Wiener Übereinkommens der Vereinten Nationen über die Verträge über den internationalen Warenkauf vom 11. April 1980).

Gerichtsstand ist Grindelwald.

Werden während der Dauer dieses Baurechtsvertrags die gesetzlichen Bestimmungen über das Baurecht abgeändert, so ist dieser Vertrag den neuen Bestimmungen anzupassen.

XII. Schlussbestimmungen

1. Bestimmungen über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland

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

2. Kosten

Die Grundeigentümerin trägt sämtliche Kosten für die vorgängige Parzellierung des Bodengrundstücks sowie weitere Vorbereitungsarbeiten und die Notariatskosten für den Abschluss dieses Baurechtsvertrags.

Die Bauberechtigte trägt sämtliche weiteren Kosten, die mit dem Abschluss und Vollzug dieses Vertrags (allfällige Handänderungssteuern, Geometer, Grundbuchamt) entstehen.

Allfällige Kosten späterer Anpassungen dieses Baurechtsvertrages (z.B. allfällige Erhöhung des Sicherungspfandrechts, Erneuerung des Baurechts etc.)

sowie des diesem Baurechtsvertrag zwischen den Parteien nachgehenden Dienstbarkeitsvertrag (Ziffer IX-5.2) gehen zulasten der Bauberechtigten.

3.1 Einwilligung

Die Parteien erteilen ihre Einwilligung zur Vornahme der sich aus diesem Vertrag ergebenden Eintragungen und Änderungen im Grundbuch.

3.2 Bedingungen und Vorbehalte

Allfällige in diesem Vertrag enthaltene aufschiebende Bedingungen und Vorbehalte gelten bei Abgabe des Vertrags beim Grundbuchamt als erfüllt, auflösende Bedingungen gelten als nicht erfüllt.

4. Ermächtigung

Der Notar wird ermächtigt, allfällig notwendige formelle Änderungen an diesem Vertrag von sich aus anzubringen.

Die Parteien bevollmächtigen unter Einräumung des Substitutionsrechts je einzeln Frau Michelle Zürcher und Frau Helene Schütz, Notariatsassistentinnen im Notariat Donatsch, einen entsprechenden Nachtrag bezüglich allfälliger vom Grundbuchamt noch verlangter Änderungen an dieser Urkunde (sowie die Einholung / Abfassung zusätzlich verlangter Unterlagen und Ergänzungen aller Art) namens der Parteien zu unterzeichnen (Mehrfachvertretung und Selbstkontrahierung sind ausdrücklich zulässig).

5. Ausfertigungen

Dieser Vertrag ist für das Grundbuchamt Oberland, Dienststelle Interlaken, und die Parteien dreifach je in Papierform auszufertigen.

6. Genehmigung

Zur Rechtsgültigkeit dieses Vertrags bleibt die Genehmigung seitens der jeweils zuständigen Organe der **Grundeigentümerin** vorbehalten und der entsprechende Protokollauszug liegt den Grundbuchakten dieser Urkunde bei.

7. Teilungültigkeit

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.

8. Beilagenverzeichnis

Beilage Nr. 1: Exemplar Situationsplan zur Planänderung 576/2024/…
Beilage Nr. 2: Kopie Messurkunde zur Planänderung 576/2024/…
Beilage Nr. 3: Unterlagen zum Projekt
Beilage Nr. 4: Separate Erklärung

Der Notar liest diese Urkunde den handlungsfähigen Urkundsparteien vor und unterzeichnet diese Urschrift zusammen mit diesen.

Der Notar hat die Identität der Urkundsparteien aufgrund ihm vorgelegter amtlicher Ausweise geprüft.

Beurkundet ohne Unterbrechung und in Anwesenheit aller Mitwirkenden *(Ort der Beurkundung)*, den *(Datum)*,

- ... 2024. -

Die Parteien: **Der Notar:**

Einwohnergemeinde Grindelwald

_____ _____
(Beat Bucher) (Monika Kübli)

…

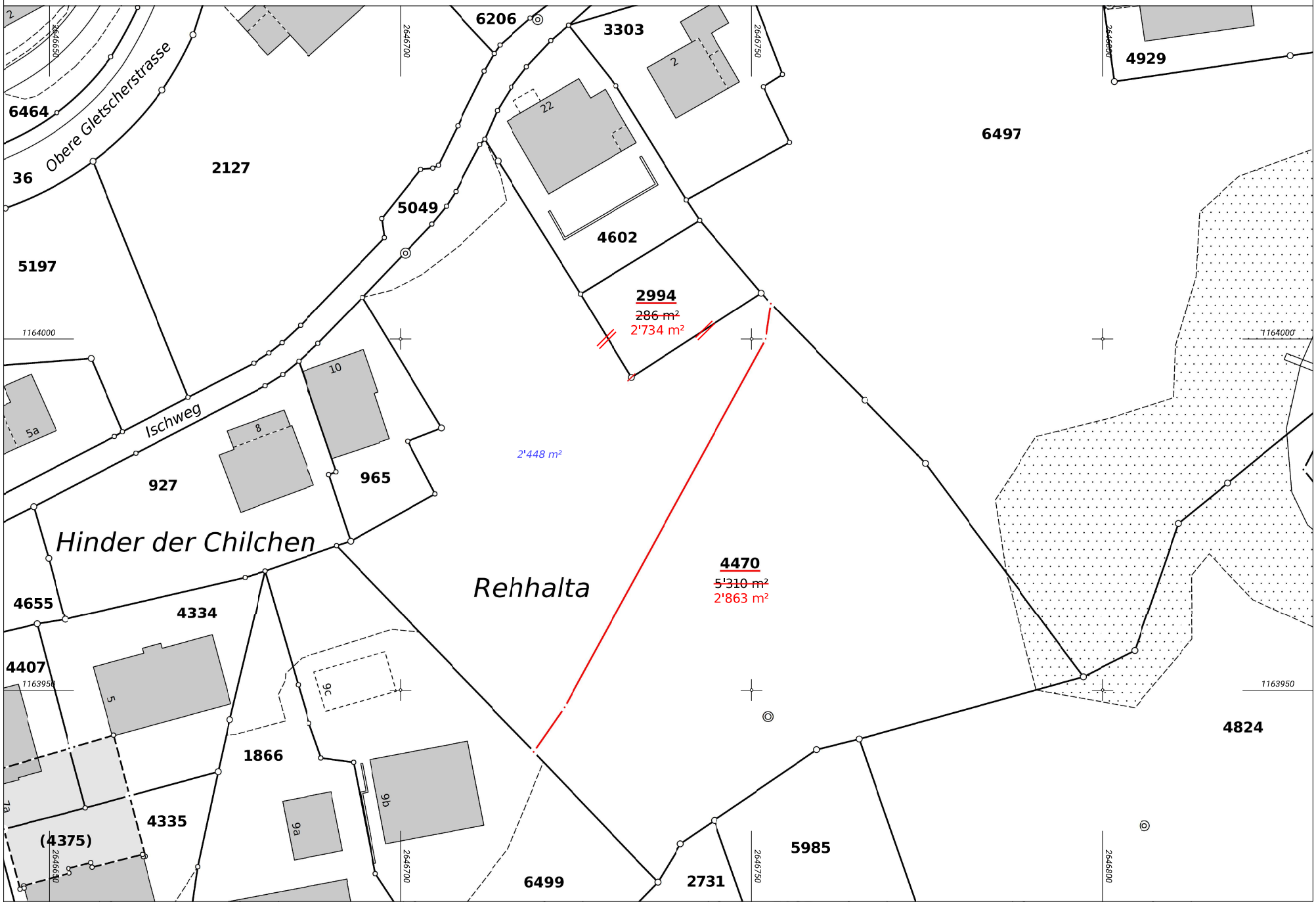
_____ _____
(…) (…)

Gemeinde Grindelwald
Kopie ab Grundbuchplan
Massstab ~~1:500~~

Grenzänderungsvorschlag

Gebiet mit dauernder Bodenverschiebung!

16.4.2024
GEOGRID AG
INGENIEURE | GEOMETER
Weissenaustrasse 19
3800 Unterseen



Tel. 033 826 64 64, https://geogrid.ch
GEOGRID AG, INGENIEURE | GEOMETER, Weissenaustrasse 19, 3800 Unterseen

Gemeinde Grindelwald
Kopie ab Grundbuchplan
Massstab ~~1:500~~

Vorschlag
Errichtung s+d Baurecht

Gebiet mit dauernder Bodenverschiebung!

Grenzen zwischen Grundstücken mit unterstrichenen Nummern sind im Grundbuchplan provisorisch eingetragen

16.4.2024
GEOGRID AG
INGENIEURE | GEOMETER
Weissenaustrasse 19
3800 Unterseen

Tel. 033 826 64 64, https://geogrid.ch
GEOGRID AG, INGENIEURE | GEOMETER, Weissenaustrasse 19, 3800 Unterseen