

Urschrift Nr. 3450

BAURECHTSVERTRAG

HANS MARTIN HADORN, Notar des Kantons Bern, eingetragen im Notariatsregister des Kantons Bern, mit Büro in Spiez,

beurkundet:

Die **Einwohnergemeinde Spiez** handelnd durch den Gemeinderat, hier vertreten durch den Gemeindepräsidenten, Herrn Franz Arnold, von Simplon Dorf, in Spiez und den Gemeindeschreiber, Herrn Konrad Sigrist, von Sigriswil BE, in Spiez BE,

Grundeigentümerin / Baurechtsgeberin

und

The Ramsay Foundation, Stiftung mit Sitz in Basel, Firmennummer CHE-109.203.797, handelnd durch Herrn Donald Edward Vollen, von Eggwil, in Dornach, Präsident des Stiftungsrates, und Herrn Andreas Spalinger, von Marthalen, in Riehen, Mitglied des Stiftungsrates, je mit Kollektivunterschrift zu zweien, hier vertreten durch Herrn Donald Edward Vollen, vgt. gemäss Vollmacht vom 19.10.2015, welche im Original als **Beilage Nr. 1** mit der Urschrift dieser Urkunde aufbewahrt wird;

Baurechtsberechtigte / Baurechtsnehmerin

erklären:

I. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Die Einwohnergemeinde Spiez ist Alleineigentümerin der Liegenschaft

Spiez-Grundbuchblatt Nr. 7136

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	768 Spiez
Grundstück-Nr.	7136
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH 41358 54618 51
Fläche	3'585 m ² , Aus Koordinaten berechnete Fläche, Definitiv anerkanntes Vermessungswerk
Plan-Nr.	4599
Belastete Teilflächen	
Lagebezeichnung	Mad
Bodenbedeckung	Gebäude, 1036 m ² Übrige befestigte Fläche, 719 m ² Gartenanlage, Hofraum, 1'830 m ²
Gebäude / Bauten	Schulhaus, 426 m ² Oberlandstrasse 95, 3700 Spiez Einstellhalle, 199 m ² Oberlandstrasse 95a, 3700 Spiez Schulpavillon, 153 m ² Oberlandstrasse 95b, 3700 Spiez Schulhaus, 258 m ² Oberlandstrasse 95c, 3700 Spiez
Anmerkungen amtl. Vermessung	
Bemerkungen	

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr
1'031'300		2007

Eigentum

Alleineigentum	
Einwohnergemeinde Spiez	29.01.1955 018-II/9776 Kauf 29.09.1966 018-III/7682 Handänderung 20.01.1978 018-1978/110/0 Kauf 10.10.2007 010-2007/3400/0 Handänderung

Anmerkungen

Keine

Dienstbarkeiten

20.01.1978 018-1978/110/0	(L) Grenzbaurecht ID.010-1999/020844 z.G. LIG Spiez 768/3609
20.01.1978 018-1978/110/0	(L) Wegrecht ID.010-1999/020845 z.G. LIG Spiez 768/3609
20.01.1978 018-1978/110/0	(L) Oeffentl. Fussweg ID.010-2002/007850 z.G. Einwohnergemeinde Spiez

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Pfandrechte

02.05.1991 018-1991/735/0	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 200'000.00, 1. Pfand- stelle, Max. 10%, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger Einwohnergemeinde Spiez	10.10.2007 010-2007/3400/0
02.05.1991 018-1991/735/0	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 200'000.00, 2. Pfand- stelle, Max. 10%, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger Einwohnergemeinde Spiez	10.10.2007 010-2007/3400/0
12.05.1987 018-1987/918/0	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 100'000.00, 3. Pfand- stelle, Max. 8%, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger Einwohnergemeinde Spiez	10.10.2007 010-2007/3400/0

III. BEGRÜNDUNG BAURECHT

1. Begründung / Erweiterung Baurecht

Die Einwohnergemeinde Spiez räumt **The Ramsay Fondation** an ihrer Liegenschaft Spiez-Grundbuchblatt Nrn 7136 ein selbständiges und dauerndes Baurecht gemäss den Art. 675 und 779ff. ZGB ein.

2. Umfang und Inhalt des Baurechts

a. Umfang

Die Lage und Abgrenzung des Baurechts sind aus den Messakten zur Planänderung Nr. 2015/46, ausgestellt am 19.10.2015 durch den Nachführungsgeometer Markus Häberli, Oberlandstrasse 13, 3700 Spiez, ersichtlich.

Die Messakten bilden einen Bestandteil dieser Urkunde. Sie werden von den Parteien als richtig anerkannt und unterzeichnet. Ein Original-exemplar des Situationsplans wird als **Beilage Nr. 2** mit dieser Urschrift aufbewahrt.

b. Benutzung der Baurechtsfläche

Die Baurechtsberechtigte 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. Sie ist insbesondere berechtigt, das zu erstellende pädagogische Zentrum nach Ihren Vorstellungen und Wünschen zu gestalten und umzusetzen.

Die Baurechtsberechtigte ist **verpflichtet**, innert **5** Jahren ab Abschluss des vorliegenden Vertrages im Rahmen der hier stipulierten vertraglichen Bestimmungen, unter Beachtung der baupolizeilichen Vorschriften sowie ohne Unterbruch mit der Erstellung des pädagogischen Zentrums **zu beginnen** (massgebender Zeitpunkt: Schnurgerüstabnahme).

Verzögert sich der Baubeginn aus Gründen, die die Baurechtsnehmerin nicht verschuldet (Einsprachen, Beschwerdeverfahren etc.), so verlängert sich die 5-Jahresfrist bis die entsprechende Verzögerungsursache beseitigt ist.

Wird diese Frist nicht eingehalten, stellt dies eine Verletzung des Vertrages im Sinne von Art. 779f ZGB dar, was die Grundeigentümerin berechtigt, gemäss Art. 779f bis 779h ZGB den vorzeitigen Heimfall herbeizuführen (vgl. Ziff. III.2.j. hiernach). Heimfallsentschädigung ist keine geschuldet. Die der Baurechtsgeberin entstandenen Kosten für die Erarbeitung und Eintragung dieses Baurechtsvertrages sind zurückzuerstatten. Im Gegenzug ist die Baurechtsgeberin verpflichtet, der Baurechtsnehmerin den bezahlten Baurechtszins ohne Verzinsung zurückzubezahlen.

c. Zweck der Bauten

Das Baurecht wird der Baurechtsnehmerin primär zum Zwecke der Erstellung von Räumlichkeiten für den Betrieb eines pädagogischen Zentrums eingeräumt.

Sollte die Realisierung des vorgenannten Primär-Zwecks aus politischen oder anderen Gründen nicht mehr möglich sein, ist auch eine anderweitige, gemeinnützige und nicht gewinnorientierte Nutzung im Sinne des Stiftungszwecks erlaubt.

Der Stiftungszweck lautet wie folgt:

Förderung von Bildung, Erziehung, Ausbildung und Fortbildung sowie Förderung von Kunst und Kultur im weitesten Sinne. Insbesondere sollen Stipendien und Beiträge für Ausbildung und Erziehung sowie für künstlerische und kulturelle Projekte zur Verfügung gestellt werden.

Weitergehende Nutzungsänderungen sind nur mit Zustimmung der Baurechtsgeberin und Anpassung dieses Baurechtsvertrages möglich.

d. Unterhaltspflicht

Die Baurechtsberechtigte ist verpflichtet, die im Sondereigentum stehenden Bauten, Einrichtungen und Anlagen sowie das mit dem Baurecht be-

lastete, nicht überbaute Terrain während der ganzen Baurechtsdauer gut zu unterhalten und Erdverunreinigungen zu vermeiden.

Die Grundeigentümerin ist berechtigt, die betreffenden Bauten, Einrichtungen und Anlagen zu Kontrollzwecken zu betreten, sofern Anzeichen bestehen, dass die Baurechtsberechtigte ihren Unterhaltungspflichten nicht nachkommt.

e. Dauer

Das Baurecht entsteht mit dem Grundbucheintrag und dauert bis zum 31.12.2114.

f. Verlängerung des Baurechts

Die Parteien verpflichten sich, zwei Jahre vor Ablauf der Baurechtsdauer Verhandlungen über eine Verlängerung des Baurechts aufzunehmen. Kommt eine Einigung vor Ablauf des Baurechts nicht zustande, so endet das Baurecht am 31.12.2114.

g. Redimensionierung des Baurechts

Sollte sich nach Fertigstellung des pädagogischen Zentrums herausstellen, dass nicht die gesamte Baurechtsfläche ausgenutzt worden ist, vereinbaren die Parteien, Verhandlungen über eine Redimensionierung des Baurechts aufzunehmen, sofern dies die Baurechtsgeberin wünscht.

Eine verdichtete Bauweise ist für die Einwohnergemeinde Spiez wünschenswert, soweit dies die pädagogischen Grundsätze zulassen. Um eine solche zu ermöglichen, werden die nötigen Grenz- und Näherbaurechte in Aussicht gestellt.

h. Übertragung

Das Baurecht ist als Ganzes übertragbar und vererblich. Teilveräußerungen sind nicht zulässig. Bei der Übertragung des Baurechts gehen alle dinglichen und realobligatorischen Rechte und Pflichten auf den Erwerber über.

Für die Übertragung des Baurechts, die Einräumung von Unterbaurechten und die Ausgestaltung des Baurechts zu Stockwerkeigentum hat die Baurechtsberechtigte die **Zustimmung** der Grundeigentümerin einzuholen.

Die Grundeigentümerin darf ihre Zustimmung nur verweigern, wenn die Erfüllung der Verpflichtungen der Bauberechtigten aus diesem Vertrag ernsthaft gefährdet werden.

i. Nutzen und Gefahr

Nutzen und Gefahr beginnen der Baurechtsnehmerin am **1. Januar 2016**.

j. Heimfall

Mit Ablauf der Baurechtsdauer gehen die auf dem Baurecht erstellten Gebäude in das Eigentum der Grundeigentümerin über, und zwar nach Massgabe der gesetzlichen Bestimmungen über die Folgen beim Ablauf der Baurechtsdauer (Art. 779 c bis 779 e ZGB).

Die Heimfallsentschädigung wird auf **70%** des zum Zeitpunkt des Heimfalls geltenden **Verkehrswerts** der auf dem Baurechtsgrundstück erstellten Bauten und Anlagen festgesetzt. Der Verkehrswert ist durch eine unabhängige Fachperson festzusetzen.

Soweit weitergehend wird auf die gesetzlichen Bestimmungen über die Folgen beim Ablauf der Baurechtsdauer verwiesen (Art. 779 c bis 779 e ZGB).

k. Vorzeitiger Heimfall

Wenn die Baurechtsberechtigte in grober Weise ihr dingliches Recht überschreitet oder die auf diesem Vertrag beruhenden Verpflichtungen verletzt, kann die Grundeigentümerin gemäss Art. 779 f bis 779 h ZGB den vorzeitigen Heimfall herbeiführen, insbesondere in den folgenden Fällen:

- Erstellung von unzulässigen Bauten;
- Rechtswidrige Nutzung der Bauten und Freiflächen inkl. Nutzung z.G. des Rotlicht-Gewerbes;
- Nicht-Bezahlung des Baurechtszinses;
- Wiederholtes und dauerhaftes Nicht-Einhalten der mit dem Baurecht verbundenen Auflagen;
- **Nicht fristgerechter Beginn** der Bauarbeiten für das pädagogische Zentrum (exkl. Pavillon HPS) **bis 1. Januar 2021** (Abnahme Schnurgerüst, bei Fremdverschulden wird die Frist angepasst gem. III.2.b. hievon);

- **Nicht-Erstellung** des pädagogischen Zentrums bis **1. Januar 2026**. Verzögert sich die Fertigstellung aus Gründen, die die Baurechtsnehmerin nicht verschuldet (Einsprachen, Beschwerdeverfahren etc.), so verlängert sich die 10-Jahresfrist bis die entsprechende Verzögerungsursache beseitigt ist.
- **Leerstand** der Bauten und Anlagen zu **mehr als 70%** der zu vermietenden Fläche während eines zusammenhängenden Zeitraumes von **mindestens 5 Jahren**.

Die Entschädigung für den vorzeitigen Heimfall beträgt **50% des Verkehrswertes der Bauten und Anlagen**.

Beim nicht fristgerechten Nichtbeginn der Bauarbeiten für das pädagogische Zentrum sowie der nicht fristgerechten Fertigstellung ist **keine Heimfallsentschädigung** geschuldet.

Das Herbeiführen des vorzeitigen Heimfalls setzt eine **vorgängige, eingeschriebene Mahnung** mit Aufforderung zur Behebung des geltend gemachten Mangels innert **6 Monate** nach Eingang der Mahnung bei der Baurechtsnehmerin voraus.

3. Erwerb von Gebäuden

Mit der Einräumung dieses Baurechts gehen sämtliche auf der Liegenschaft Spiez-Grundbuchblatt Nr. 7136 stehenden Gebäude sowie alle dazugehörenden Erschliessungs- und Umgebungsanlagen auf die Baurechtsnehmerin über.

4. Grundbucheinschreibung

Dieses Baurecht ist im Grundbuch als Dienstbarkeitslast **bis 31. Dezember 2114** auf der Liegenschaft Spiez-Grundbuchblatt Nr. 7136 zugunsten von Spiez-Grundbuchblatt Nr. 7255 einzutragen.

IV. BEREINIGUNGEN

1. Grundstückbeschreibung

Die Bereinigung der Grundstückbeschreibung erfolgt von Amtes wegen.

2. Dienstbarkeiten

Die auf der Bodenparzelle Spiez-Grundbuchblatt Nr. 7136 eingetragenen Dienstbarkeiten bleiben auf dieser eingetragen und sind auf der Baurechtsparzelle nicht einzutragen.

3. Grundpfandrechte

Die auf der Liegenschaft Spiez-Grundbuchblatt Nr. 7136 eingetragenen Schuldbriefe im Totalbetrag von Fr. 500'000.00 sind auf der Bodenparzelle Nr. 7136 zu löschen und auf dem Baurechtsgrundstück Spiez-Grundbuchblatt **Nr. 7255** neu als **Register-Schuldbrief über Fr. 500'000.00**, lastend im konkurrenzlosen **1. Rang** zu Gunsten der **Baurechtsnehmerin** einzutragen. In diesen Schuldbrief sind folgende Zins- und Abzahlungsbestimmungen aufzunehmen:

"Die Schuld ist nach den vom Gläubiger jeweiligen festgesetzten Bedingungen und Terminen zu verzinsen und abzubezahlen sowie auf eine gegenseitig jederzeit freistehende Kündigung von drei Monaten zurückzubezahlen."

Im Grundbuch ist ein **Maximalzinsfuss von 10 %** einzutragen.

Die Zustimmung der Grundpfandgläubigerin wird durch **Vertragsunterzeichnung** erteilt.

V. FINANZIELLE BESTIMMUNGEN DES BAURECHTS

1. Baurechtzins

Die Baurechtsberechtigte verpflichtet sich, der Grundeigentümerin für die gesamte Baurechtsdauer einen Baurechtzins von

Fr. 900'000.00

(Franken neunhunderttausend)

zu bezahlen.

2. Zahlungsmodalitäten

Der Baurechtzins ist bis spätestens 1. Januar 2016 bzw. den nächsten, banküblichen Werktag an die Baurechtsgeberin zu überweisen (Verfalltag).

Bei nicht rechtzeitiger Bezahlung schuldet die Baurechtsberechtigte vom Verfalltag hinweg, ohne weitere Mahnung, einen Verzugszins von 6 %.

3. Sicherstellung des Baurechtszinses

Die Parteien vereinbaren, diesen Baurechtsvertrag erst nach Bezahlung des Baurechtszinses beim Grundbuchamt Oberland, Dienststelle Frutigen zur Eintragung anzumelden.

Mit Grundbuchanmeldung dieses Vertrags durch den Notar gilt diese Bedingung ohne weiteren Nachweis als erfüllt.

4. Entschädigung der Bauten und Anlagen

Die Baurechtsgeberin verzichtet auf die Entschädigung der bestehenden Bauten und Anlagen, dies unter der Bedingung, dass die Baurechtsnehmerin diese vollumfänglich abbricht und ein neues, pädagogisches Zentrum erstellt.

VI. WEITERE VERTRAGSBESTIMMUNGEN DES BAURECHTS

1. Marchzählige Abrechnung

Die Parteien verpflichten sich soweit notwendig, über alle öffentlich- und privatrechtlichen Leistungen und Abgaben, die die Vertragsobjekte betreffen, auf den Beginn von Nutzen und Gefahr ausserhalb dieses Vertrages marchzählig abzurechnen.

2. Planungsrecht

Die Baurechtsberechtigte wird mit der Unterzeichnung dieses Vertrages ermächtigt, alle mit der Erschliessung oder Überbauung des Vertragsobjektes im Zusammenhang stehenden Planungshandlungen vorzunehmen und Verfahren einzuleiten.

3. Aufhebung bzw. Beschränkung der Gewährleistung für das Baurechtsgrundstück (Freizeichnung)

Die Baurechtsberechtigte hat das Baurechtsgrundstück sowie die bestehenden Bauten und Anlagen besichtigt sowie den Zonenplan eingesehen. Sie hat zur Kenntnis genommen, dass das Abbrechen der bestehenden Gebäu-

de eine Asbest-Sanierung mit sich bringen kann. Weiter ist sie über mögliche Gipslöcher orientiert.

Die Grundeigentümerin sichert der Baurechtsberechtigten zu, dass am Bodengrundstück keine Erdverunreinigungen bestehen.

Die Parteien schliessen jegliche Rechts- und Sachgewährleistungspflicht der Grundeigentümerin aus. 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 Baurechtsberechtigten 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 erhebliche Verschlechterungen des Vertragsobjektes bis zum Übergang von Nutzen und Gefahr orientiert hat.

4. Dienstbarkeiten

Die Bauberechtigte bestätigt, dass der Notar sie über den wesentlichen Inhalt und die Bedeutung der im Grundbuch auf dem baurechtsbelasteten Grundstück eingetragenen Dienstbarkeiten orientiert hat. Sie verzichtet auf die Aushändigung der Wortlaute und nimmt zur Kenntnis, dass diese beim Grundbuchamt Oberland, Dienststelle Frutigen.

Die Bauberechtigte ist verpflichtet, die zulasten dieses Grundstücks im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeiten und Grundlasten einzuhalten.

5. Miet- und Pachtverträge

Die Mietverträge mit dem Verein Heilpädagogische Schule der Region Niesen vom 12.11.2007 (nachfolgend HPS), Herrn Rolf Theiler (Karate), Herrn Eckhart Doenges (Pavillon III, ehem. Lehrerzimmer), Herrn Alfred Ifanger (Autoeinstellhallenplatz Nr. 1), Herrn Robert Stucki (Autoeinstellhallenplatz Nr. 2), Herrn Adrian Zurbrugg (Autoeinstellhallenplatz Nr. 3), Herrn Wilhelm Aegler (Autoeinstellhallenplätze Nrn 4 und 5), Herrn Bruno Steiner (Autoeinstellhallenplatz Nr. 6) werden von der Baurechtsnehmerin mit allen Rechten und Pflichten übernommen.

Die Original-Mietverträge werden der Baurechtsnehmerin spätestens per 1. Januar 2016 ausgehändigt.

Soweit weitergehend wird das Baurechtsgrundstück frei von Miet- und Pachtverhältnissen übergeben.

6. Verhältnis gegenüber Dritten

a. Ansprüche Dritter

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

Somit hat die Baurechtsberechtigte für die Grundeigentümerin alle Prozesse über solche Ansprüche auf ihr Risiko und ihre Kosten durchzuführen.

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, dem Baurechtsberechtigten die Möglichkeit zur Übernahme des Prozesses bzw. Verfahrens verschaffen.

Werden Ansprüche Dritter gegen die Grundeigentümerin ganz oder teilweise gutgeheissen, so verpflichtet sich die Baurechtsberechtigte, alle diesbezüglichen Folgen zu tragen und die Grundeigentümerin schadlos zu halten, damit die Grundeigentümerin während der Vertragsdauer durch solche Prozesse oder Verfahren in keiner Weise beschwert wird.

b. Baupolizeiliche Zugeständnisse

Die Baurechtsberechtigte darf ohne Zustimmung der Grundeigentümerin keine baupolizeilichen Zugeständnisse machen.

c. Leitungen

Kommen bei Grabarbeiten Leitungen Dritter zum Vorschein, so hat die Baurechtsberechtigte alle Verlegungskosten, welche zulasten der Grundeigentümerin fallen könnten, zu übernehmen.

7. Steuern und Abgaben

Die Baurechtsberechtigte trägt alle auf dem Grund und Boden und den Gebäuden lastenden öffentlichen und privatrechtlichen Verpflichtungen, dies unter Vorbehalt der Liegenschaftssteuer.

8. Versicherungen

Das mit der Gebäudeversicherung des Kantons Bern bestehende Versicherungsverhältnis für Feuer- und Elementarschäden (Grundversicherung, exkl. allfällige Zusatzversicherungen) geht von Gesetzes wegen auf die Baurechtsnehmerin über.

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, auf das Datum des Überganges von Nutzen und Gefahr betreffend die Vertragsobjekte bei einer Sachversicherungsgesellschaft einen neuen Versicherungsvertrag abzuschliessen. Sachversicherung wird keine übertragen.

9. Gesetzliche Pfandrechte

Die Baurechtsgeberin bestätigt, dass sie alle Rechnungen von Handwerkern, die bis zum Übergang von Nutzen und Gefahr für die Vertragsobjekte Arbeit geleistet und/oder Material geliefert haben bezahlt hat bzw. bezahlen wird.

Sollten wider Erwarten gesetzliche Pfandrechte geltend gemacht werden, so verpflichtet sich die Baurechtsgeberin zur nachträglichen Bezahlung oder zur anderweitigen Sicherstellung der Forderung.

10. Konfliktlösung

Die Parteien vereinbaren, alle mit diesem Vertrag im Zusammenhang stehenden Differenzen und Streitigkeiten zuerst ausschliesslich auf dem Wege der Mediation und erst anschliessend, sollte die Mediation scheitern, durch die Einsetzung eines Schiedsgerichts zu bereinigen.

Für die Mediation wie auch für das Schiedsverfahren kommen, soweit nicht anders geregelt, die Bestimmungen der Schweizerischen Zivilprozessordnung zur Anwendung.

a. Mediation

Die Parteien verpflichten sich, vorerst eine Konfliktlösung durch Mediation anzustreben, sofern nicht eine der Parteien nicht verlängerte oder nicht verlängerbare Fristen (z.B. Verjährungsfristen) zu wahren hat.

Können sich die Parteien nicht auf einen Mediator einigen, lassen sie sich von der Präsidentin des schweizerischen Dachverbands für Mediation einen neutralen und qualifizierten Mediator vermitteln.

Die Parteien verpflichten sich, bis zur Beendigung der Mediation auf die Beschreitung des Rechtswegs zu verzichten. Jede Partei ist berechtigt,

die Mediation vorzeitig und einseitig zu beenden, sofern sie das Vertrauen in eine Konfliktlösung durch Mediation verloren hat.

Die Kosten des Mediationsverfahrens tragen beide Parteien je zur Hälfte.

b. Schiedsklausel

Alle Streitigkeiten im Zusammenhang mit diesem Vertrag werden unter Ausschluss der ordentlichen Gerichte durch ein Dreier-Schiedsgericht mit Sitz in Spiez entschieden. Vorbehalten bleibt die zwingende Zuständigkeit der ordentlichen Gerichte.

Will eine Partei das Schiedsgericht anrufen, so hat sie dies der Gegenpartei mit eingeschriebenem Brief mitzuteilen, unter gleichzeitiger Nennung eines Schiedsrichters. Die andere Partei hat innert 30 Tagen ebenfalls einen Schiedsrichter zu bezeichnen. Die beiden Schiedsrichter ernennen hierauf gemeinsam den Obmann des Schiedsgerichts, der Jurist sein muss.

Kommt die Gegenpartei mit der Bezeichnung ihres Schiedsrichters in Verzug oder können sich die Schiedsrichter nicht innert 30 Tagen auf einen Obmann einigen, so hat der Präsident des bernischen Obergerichts die notwendige Ernennung vorzunehmen.

Das Schiedsgericht bestimmt das Verfahren selbst, mit Ausnahme, dass es möglichst einfach und rasch sein soll, dass ein Schriftenwechsel stattzufinden hat und dass die Urteilsberatungen geheim erfolgen.

c. Übertragung dieser Vereinbarung zur Konfliktlösung

Die Parteien verpflichten sich, diese Schiedsklausel allfälligen Rechtsnachfolgern zu überbinden, verbunden mit der Verpflichtung zur Weiterübertragung, indem sie diese Rechtsnachfolger ausdrücklich und schriftlich den Eintritt in die Schiedsklausel erklären lassen.

11. Grundstückgewinnsteuern

Die Einwohnergemeinde Spiez ist nicht grundstückgewinnsteuerpflichtig.

12. Steuerbefreiung

Die Baurechtsnehmerin erklärt und bestätigt, für den ganzen Kanton Bern steuerbefreit zu sein und dass das vorliegende Baurecht für seine ganze Dauer ausschliesslich und unwiderruflich einem öffentlichen oder gemeinnützigen Zweck dient.

Damit ist insbesondere weder eine Handänderungssteuer noch eine Schenkungssteuer geschuldet.

VII. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

1. **Einstellhalle zu Gunsten der Einwohnergemeinde Spiez**

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, dem Bau einer Einstallhalle unabhängig des pädagogischen Zentrums auf dem Baurechtsgrundstück zuzustimmen, sofern:

- dies im Rahmen der Planung und Umsetzung des pädagogischen Zentrums möglich zeitlich, baulich und rechtlich möglich ist.
- die Einwohnergemeinde Spiez die sich aus dem Bau der Einstallhalle ergebenden Kosten zu Zahlung übernimmt. Die Baurechtsnehmerin vergütet der Einwohnergemeinde Spiez nur allfällige Einsparungen, die ihr einem aus Synergieeffekt entsteht.
- die Baurechtsgeberin zu Gunsten einer optimalen Überbauung der Baurechtsnehmerin ein Näherbaurecht zum Grundstück Spiez-Grundbuchblatt Nr. 2051 (Sportfeld) einräumt.

2. **Raumvermietung an die Einwohnergemeinde Spiez**

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, der Baurechtsgeberin in dem zu erstellenden, pädagogischen Zentrum Räume für den Betrieb einer Tageschule nach deren Wünschen zur Verfügung zu stellen.

Die in Anspruch genommenen Räume sind marktüblich zu entschädigen.

3. **Reinvestition Erlös**

Durch den Bau und Betrieb von Anlagen auf diesem Grundstück erwarten die Vertragsparteien, dass Erträge längerfristig geäußert und zur Erfüllung des Stiftungszwecks verwendet werden können.

Ein Reingewinn, der nach Rückzahlung des investierten Kapitals inklusive Zinsen und Aufwendungen sowie nach Unterhaltsaufwendungen und Bildung von Erneuerungsrücklagen entsteht, ist für die Erfüllung des Stiftungszweckes verfügbar.

Beim Abschluss dieses Baurechtvertrags wünschen die Stiftungsräte der The Ramsay Foundation und die Gemeinderäte der Gemeinde Spiez, dass wenn Spenden aus diesen überschüssigen Erträgen zugesprochen werden, diese anteilmässig für Projekte in der Gemeinde Spiez zu beschliessen sind.

Eine konstruktive Zusammenarbeit zwischen Stiftung und Gemeinde soll Bewusstsein und Bedürfnis für die Förderung des Standorts Spiez wecken.

Zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung wurde eine Grössenordnung von ca. 20-25% jenes Reingewinns diskutiert. Die unterzeichnenden Stiftungsräte möchten hiermit zukünftigen Stiftungsrätinnen und Stiftungsräten nahe legen, diesen Grundimpuls zu würdigen und auszuführen.

Es wird eine offene Buchhaltung geführt. Die Baurechtsgeberin ist berechtigt, diese einzusehen und bei der Auswahl der Projekte beratend mitzuwirken.

Die Zustimmung der Aufsichtsbehörde der Baurechtsnehmerin bleibt vorbehalten.

4. Übertragung von obligationenrechtlichen Verpflichtungen

Die Parteien verpflichten sich, alle obligationenrechtlichen Bestimmungen dieses Vertrages allfälligen Rechtsnachfolgern zu überbinden, dies mit der Verpflichtung zur Weiterübertragung und unter Schadenersatzfolge im Unterlassungsfall.

5. Bescheinigung bezüglich des Erwerbs von Grundstücken durch Personen im Ausland

Gestützt auf persönliche Kenntnisse der Verhältnisse stellt der Notar fest, dass bei der Baurechtsberechtigten keine beherrschende Beteiligung durch Personen im Ausland im Sinne der Vorschriften über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland besteht.

6. Genehmigungsvorbehalt

Die Genehmigung dieses Vertrags durch die zuständigen Organe der Parteien bleibt vorbehalten.

7. Vormerkungen

Die folgenden vertraglichen Bestimmungen sind im Grundbuch auf den Bodengrundstücke Spiez-Grundbuchblatt Nrn 4525 und 2769 wie auch auf dem

Baurechtsgrundstück Spiez- Grundbuchblatt Nr. 5409 **vorzumerken**, und zwar mit den nachfolgenden Stichworten:

- Übertragung, Einräumung von Unterbaurechten und Ausgestaltung des Baurechts zu Stockwerkeigentum zustimmungsbedürftig (Ziffer III/2/g hiervor).
- Vereinbarungen zur Heimfallsentschädigung (Ziffer III/2/i und III/2/j hiervor).
- Konfliktlösung (Ziffer VI/10 hiervor).

8. Eintragungsbewilligung

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

9. Kosten

Die gesamten Kosten dieses Vertrages (Geometer-, Grundbuch- und Notariatsgebühren) werden durch die Parteien **je zur Hälfte** getragen.

10. Ausfertigungen

Diese Urkunde ist als Rechtsgrundaussweis für das Grundbuchamt Oberland, Dienststelle Frutigen sowie für die Vertragsparteien **dreifach** und in Papierform auszufertigen.

SCHLUSSEKVERBAL

Diese Urkunde wird durch den Notar aufgesetzt und vor den ihm persönlich bekannten und handlungsfähigen Vertragsparteien in seiner Gegenwart gelesen. Unmittelbar danach werden als Zeugen beigezogen:

1. Frau Nicole Gillmann, geb. 23.04.1985, von Reichenbach i.K., Hauptstrasse 82, 3713 Reichenbach i.K.;
2. Frau Jessica Hodel, geb. 26.01.1995, von Unterlangenegg, Simon-Gfellerstrasse 10, 3432 Lützelflüh-Goldbach.

Hierauf datiert der Notar die Urschrift, welche von ihm und den Parteien unterzeichnet wird.

Beurkundet ohne wesentliche Unterbrechung und in Anwesenheit aller Mitwirkenden im Büro des Notars am siebenundzwanzigsten Oktober zweitausendnullhundertundfünfzehn.

27. Oktober 2015

Die Parteien:

Einwohnergemeinde Spiez

The Ramsay Foundation

Donald Ball

Der Notar:

[Handwritten signature]

Anschliessend stellen die Zeugen folgende

Bescheinigung

aus:

1. Die Vertragsschliessenden haben die vorliegende Urschrift vor uns und mit dem Notar unterzeichnet.
2. Sie haben uns in Gegenwart des Notars erklärt, dass sie die Urkunde in dessen Beisein gelesen haben und dass diese ihren Baurechtsvertrag enthalte.
3. Nach unserer Wahrnehmung befanden sich die Vertragsschliessenden dabei im Zustande der Verfügungsfähigkeit.

Spiez, 27. Oktober 2015

Die Zeugen:

[Two handwritten witness signatures]

Tel 033 655 30 40, <http://www.ht-gec>

Gemeinde Spiez
Plan 4599
Massstab 1:500
Mutation Nr. 2015/46



Grenzen zwischen Grundstücken
mit unterstrichenen Nummern
sind im Grundbuchplan
provisorisch eingetragen

19.10.2015
Für die Richtigkeit
der Grundbuchplankopie
Markus Häberli
Nachführungsgeometer

hina

HÄBERLI + TONEATTI AG, Vermessung + Geoinformation, Oberlandstr. 13, 3700 Spiez



