

Abtretungs- und Dienstbarkeitsvertrag

Daniel Haldemann, Notar des Kantons Bern, eingetragen im Notariatsregister des Kantons Bern, mit Büros in Worb, Biglen, Oberdiessbach und Belp,

beurkundet:

Die **Einwohnergemeinde Biglen**, handelnd durch den Gemeinderat, hier vertreten durch den Gemeindepräsidenten, Herrn Guido Heiniger, 7. Mai 1974, von Affoltern im Emmental BE, Pfarrhausweg 5, 3507 Biglen, und die Gemeindegemeinschafterin, Frau Marlene Schwarz geb. Rügsegger, 20. August 1991, von Röthenbach i.E., Taangässli 1, 3132 Riggisberg BE

- Abtreterschaft / Dienstbarkeitsberechtigte-

Die **Bären Biglen AG**, mit Sitz in Biglen, Bärenstutz 17, 3507 Biglen, Firmennummer CHE-109.569.057, handelnd durch den Verwaltungsrat, vertreten durch den einzelzeichnungsberechtigten Herrn Martin Blaser, von Trubschachen BE, in Stettlen, Mitglied des Verwaltungsrates

- Übernehmerschaft / Dienstbarkeitsbelastete-

erklären:

I. Eigentumsverhältnisse

Die Abtreterschaft ist Alleineigentümerin des folgenden Grundstücks:

Biglen-Grundbuchblatt Nr. 29

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	603 Biglen
Grundstück-Nr	29
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH 40753 58446 39

Fläche	230 m ² , AV93
Plan-Nr.	4368
Lagebezeichnung	Biglen Biglen
Bodenbedeckung	Strasse, Weg, 230 m ²
Gebäude / Bauten	Keine
Anmerkungen amtl. Vermessung	
Bemerkungen	

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr
0		1999

Eigentum

Alleineigentum	
Einwohnergemeinde Biglen,	21.01.1930 012-II/4020 Handänderung 27.01.1939 012-II/8151 Anmeldung 25.11.1958 012-III/7585 Handänderung 04.08.1969 012-IV/6903 Handänderung

Dienstbarkeiten

30.04.1901 012-40/1	(L) Wasserableitungsrecht ID.012-1999/031260 z.G. LIG Biglen 603/86
15.07.1912 012-1912/295/0	(L) Kellerwasserableitungsrecht ID.012-1999/031261 z.G. LIG Biglen 603/86
09.01.1961 012-III/8808	(L) Näherbaurecht ID.012-1999/031262 z.G. LIG Biglen 603/86

Anmerkungen, Grundlasten, Vormerkungen und Pfandrechte

Keine

II. Vorbericht

1. Überbauung Halden

Für die Überbauung «Halden» besteht eine Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 7 «Halden».

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung hat die vom Gemeinderat Biglen am 14. Mai 2020 beschlossene Überbauungsordnung „Halden“ (Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 7 „Halden“) mit Datum vom 28. September 2020 genehmigt.

Die Bären Biglen AG hat als Eigentümerin der Grundstücke ein Bauprojekt ausgearbeitet. Der Einwohnergemeinderat hat beschlossen, dieses Projekt mit einem einmaligen pauschalen Geldbeitrag von CHF 950'000 zu unterstützen. Der Geldbeitrag wird der Stimmbevölkerung an einer Gemeindeversammlung zur Abstimmung unterbreitet.

Im Gegenzug verpflichtet sich die Eigentümerin folgende Anlagen nach einem Richtprojekt auf ihre Kosten zu erstellen:

- Spiel und Begegnungsplatz mit Anlagen
- öffentlicher Fussweg (Verbindungsweg Hohle-Bärenstutz)

- Wegbeleuchtung auf Zufahrtsweg ab Bärenstutz/Bahnhofstrasse – Hohle
- Ufergestaltung

Nachfolgend wird die Sicherstellung dieser Anlagen geregelt.

2. Zahlungsmodalitäten Gemeindebeitrag

Die Gemeindebeitrag ist ein Verpflichtungskredit. Er ist befristet auf 3 Jahre ab Rechtskraft des Gemeindeversammlungsbeschlusses. Innert dieser Frist müssen die Bauten auf Baufeld 1 (Alterszentrum), Baufeld 2 (Haus Hohle) und Baufeld 3 (Haus Bärenstutz) sich im Bau befinden oder zumindest die Aushubarbeiten und Hangsicherungen im Gange sein. Vorbehalten bleiben unverschuldete Bauverzögerungen wie namentlich durch Natureinflüsse (strenger Winter, etc.), Störung des Arbeitsfriedens, Lieferstörungen, behördliche Massnahmen, Pandemie.

Der Gemeindebeitrag wird nach Baufortschritt ausbezahlt.

III. Abtretung Weggrundstück

3. Unentgeltliche Abtretung

Die Abtreterschaft überträgt der Übernehmerschaft unentgeltlich das Grundstück Biglen-Grundbuchblatt Nr. 29 (Bärenweg) zu Alleineigentum.

4. Nutzen, Schaden und Gefahr

Nutzen, Schaden und Gefahr beginnt der Übernehmerschaft mit der Grundbuchanmeldung.

5. Marchzählige Abrechnung

Die Parteien verzichten auf eine marchzählige Abrechnung.

6. Ausschluss der Haftung

Die Übernehmerschaft hat das Vertragsobjekt besichtigt.

Die Parteien schliessen jegliche Haftung der Abtreterschaft für Rechts- und Sachmängel am Verkaufsobjekt aus. Die Abtreterschaft sichert keine anderen als die in diesem Vertrag enthaltenen Eigenschaften des Vertragsobjekts zu. Sie garantiert darüber hinaus nur die in diesem Vertrag vereinbarten oder sonst der Übernehmerschaft schriftlich abgegebenen Zusicherungen.

Der Ausschluss der Haftung ist ungültig für die der Übernehmerschaft absichtlich verschwiegenen Mängel.

7. Dienstbarkeiten

Die Übernehmerschaft bestätigt, über den wesentlichen Inhalt und die Bedeutung der Dienstbarkeiten auf dem Vertragsobjekt orientiert zu sein.

8. Versicherung

Es besteht keine Versicherung um das Vertragsobjekt.

IV. Errichtung von Dienstbarkeiten

9. Errichtung eines Fusswegrechts

Vorbericht

Das Weggrundstück Nr. 29 (Bärenweg) dient als Schulweg zum Schulhaus am Feltschenweg 6. Gemäss Überbauungsvorschriften ist der Bärenweg Bestandteil des historischen Wegnetzes und als öffentliche Fusswegverbindung zu gestalten. Die Benutzung soll dinglich sichergestellt werden.

Wortlaut

Der Eigentümer des Grundstücks Biglen GB Nr. 29 räumt der Einwohnergemeinde Biglen ein öffentliches Fusswegrecht zur Mitbenutzung ein.

Die Kosten für Unterhalt, Betrieb, und Erneuerung des Wegs trägt der dienstbarkeitsbelastete Eigentümer.

Der Eigentümer kann den Weg umgestalten, soweit er weiterhin als sicherer Schulweg nutzbar ist.

Die Ausübung der Dienstbarkeit erfolgt unentgeltlich.

Grundbucheintrag

Diese Personaldienstbarkeit ist im Grundbuch unter dem Stichwort „**öffentlicher Fussweg**“, als Last auf Biglen-Grundbuch Nr. 29 zu Gunsten Einwohnergemeinde Biglen einzutragen.

10. Errichtung eines Fusswegrechts (Hohle-Bärenstutz)

Vorbericht

Zwischen der Hohle und dem Bärenstutz soll der Weg, welcher an den Spiel- und Begegnungsplatz angrenzt, von der Öffentlichkeit als Fussweg benutzt werden können. Der westliche Teil des Wegs wird vom Baurecht zugunsten der Gemeinde erfasst. Für den östlichen Teil soll die Benutzung nachfolgend dinglich sichergestellt werden. Dieser Wegabschnitt dient der Überbauung auch als Zufahrt in die Einstellhalle.

Wortlaut

Der Eigentümer des Grundstücks Biglen GB Nrn. 73 und 172 räumt der Einwohnergemeinde Biglen ein öffentliches Fusswegrecht zur Mitbenutzung ein. Das Fusswegrecht umfasst auch die Duldung der Wegbeleuchtung.

Die örtliche Lage des Wegs ist im beiliegenden Plan mit **brauner Farbe** eingezeichnet.

Die Kosten für Unterhalt, Betrieb, und Erneuerung des Wegs und der Wegbeleuchtung trägt der Dienstbarkeitsberechtigte.

Der dienstbarkeitsbelastete Eigentümer verpflichtet sich zur Erstellung des Weges und der Wegbeleuchtung gemäss Beschrieb im Richtprojektplan auf Basis des Kostenvoranschlages. Die Installation der Beleuchtung erfolgt nach vorgängiger Rücksprache mit der Elektrizitätsversorgung Biglen (EVB) nach Vorgaben der Gemeinde.

Die Erstellungskosten des Wegs und der Wegbeleuchtung trägt der dienstbarkeitsbelastete Eigentümer.

Die Ausübung der Dienstbarkeit erfolgt unentgeltlich.

Grundbucheintrag

Diese Personaldienstbarkeit ist im Grundbuch unter dem Stichwort „**öffentlicher Fussweg mit Nebenpflicht**“, als Last auf Biglen-Grundbuch Nrn. 73 und 172 zu Gunsten Einwohnergemeinde Biglen einzutragen.

11. Errichtung eines Baurechts (Spiel- und Begegnungsplatz)

11.1. Vorbericht

Im südwestlichen Teil der Überbauung soll ein Spiel- und Begegnungsplatz für die Gemeinde entstehen. Auf diesem Platz wird der Eigentümer nach einem Richtprojekt Anlagen auf seine Kosten erstellen (namentlich ein Spiel- und Begegnungsplatz, ein Fussweg als Teil des Verbindungsweges Hohle-Bärenstutz und die Ufergestaltung beim Bach).

Der Platz soll für die Gemeinde baurechtlich sichergestellt werden.

11.2. Einräumung eines unselbständigen Baurechts

Der Eigentümer des Grundstücks Biglen GB Nr. 73 räumt der Einwohnergemeinde Biglen ein unselbständiges Baurecht ein.

Die örtliche Lage der Baurechtsfläche im beiliegenden Plan mit **blauer Farbe** eingezeichnet.

Die vom Baurecht erfasste Fläche darf vom Eigentümer dem Zweck entsprechend mitbenutzt werden.

Das Eigentum an den Anlagen auf der Baurechtsfläche steht im Eigentum der

Baurechtsberechtigten. Das Risiko für Schäden aus dem Betrieb der Anlagen trägt die Baurechtsberechtigte als Werkeigentümerin.

Die Kosten für Unterhalt, Betrieb, und Erneuerung der Baurechtsanlagen inklusive Wegbeleuchtung und Bachunterhalt trägt die Baurechtsberechtigte.

Die Ausübung der Dienstbarkeit erfolgt unentgeltlich.

11.3. Zweck

Die Baurechtsfläche dient der Einwohnergemeinde als Spiel- und Begegnungsplatz. Die Bauberechtigte darf Anlagen erstellen und Terrainverschiebungen vornehmen. Es dürfen keine Restaurationsbetriebe (Take-away, mobile Essstände, Grillstände etc.) betrieben werden, soweit der Eigentümer einen Restaurationsbetrieb in der Überbauung führt. Die Nacht-, Sonntags- und Feiertagsruhe müssen eingehalten werden und richten sich nach den ortspolizeilichen Vorschriften.

Der dienstbarkeitsbelastete Eigentümer verpflichtet sich zur Erstellung der Anlagen gemäss Beschrieb im Richtprojektplan auf Basis des Kostenvoranschlages, der Überbauungsordnung, den öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den bautechnischen Normen.

Die Erstellungskosten der Anlagen trägt der dienstbarkeitsbelastete Eigentümer. Allfällige Subventionen oder sonstige Beiträge an die Ufergestaltung stehen, sofern rechtlich zulässig, dem Eigentümer zu. Die Bauberechtigte kann auf ihre Kosten weitere zweckkonforme Anlagen erstellen.

11.4. Dauer

Das Baurecht ist unbefristet.

11.5. Gesetzliches Vorkaufsrecht

Das gesetzliche Vorkaufsrecht der Baurechtsberechtigten am Bodengrundstück wird nicht abgeändert.

11.6. Grundbucheintrag

Diese Personaldienstbarkeit ist im Grundbuch unter dem Stichwort „**Baurecht Spiel- und Begegnungsplatz (nicht übertragbar)**“, als Last auf Biglen-Grundbuch Nr. 73 zu Gunsten Einwohnergemeinde Biglen einzutragen.

11.7. Vormerkungen

Folgende vertraglichen Bestimmungen sind im Grundbuch auf dem belasteten Bodengrundstück vorzumerken:

- Erstellungspflicht des Eigentümers für die Anlagen gemäss Richtprojektplan
- Verpflichtung der Bauberechtigten kein Restaurationsbetrieb zu unterhalten

12. Plan

Der Dienstbarkeitsplan und der Richtprojektplan bilden einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages. Er wird von den Parteien anerkannt und mit dem Notar unterzeichnet. Der Plan wird als **Beilage Nr. 2 und 3** mit dieser Urschrift aufbewahrt.

V. Feststellungen

13. Zonenzuteilung

Der Notar stellt fest, dass das Vertragsobjekt vollständig in der Bauzone nach Raumplanungsgesetz liegt.

VI. Schlussbestimmungen

14. Eintragungsbewilligung

Die Parteien erteilen ihre Einwilligung, sämtliche sich aus dieser Urkunde ergebenden Einschreibungen im Grundbuch vorzunehmen und ermächtigen die Notare Daniel Haldemann, Peter Jörg, Dominique Schliessbach, Nadine Reverdin-Studer, Nicole Schaller und Karim Rokneddine einzeln zur Grundbuchanmeldung.

15. Erwerbsbewilligung für Personen im Ausland

Der Notar stellt fest, dass in der Bären Biglen AG keine beherrschende Beteiligung durch Personen im Ausland im Sinne des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland besteht.

16. Kosten

Die Kosten dieses Vertrages (Grundbuch- und Notariatsgebühren) trägt die Bären Biglen AG.

17. Ausfertigungen

Diese Urschrift ist für das Grundbuchamt und für die Parteien dreifach in Papierform auszufertigen.

* * * * *

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

Beurkundet ohne Unterbrechung und in Anwesenheit aller Mitwirkenden im Büro des Notars in Biglen am zweitausendundzwanzig.

Datum

Die Abtreterschaft:
Einwohnergemeinde Biglen

Die Übernehmerschaft:
Bären Biglen AG

Der Notar: