

Urschrift Nr. XXX

Dienstbarkeitsvertrag

betreffend die Errichtung einer Nutzniessung

Diego Clavadetscher, Notar des Kantons Bern, eingetragen im Notariatsregister des Kantons Bern, mit Büro in Langenthal, beurkundet:

Die **Römisch-Katholische Kirchenstiftung Oberaargau**, CHE-228.450.641, (kirchliche) Stiftung mit Sitz in Langenthal (BE), Hasenmattstrasse 36, handelnd durch folgende je kollektivzeichnungsberechtigten Personen:

- Frau Edith Rey Kühntopf, von Geltwil, in Brügg BE, Präsidentin des Stiftungsrates
- Frau Ornella Rondelli geb. Condreas, italienische Staatsangehörige, in Niederönz BE, Mitglied des Stiftungsrates

- Grundeigentümerin / Nutzgeberin / Dienstbarkeitsbelastete -

und

die **Römisch-Katholische Kirchgemeinde Langenthal**, CHE-213.438.602, öffentlich-rechtliche Körperschaft mit Sitz in Langenthal BE, Hasenmattstrasse 36, handelnd durch

- Herr Dr. Philippe Michel Jacques Groux, von Payerne VD, in Huttwil BE, Kirchgemeindepäsident
- Herr Patrik Rüttimann, von Hohenrain LU, in Aarwangen BE, Verwalter

- Nutzniesserin / Dienstbarkeitsberechtigte -

erklären:

I. Vorbericht

1. Die Römisch-Katholische Kirchenstiftung Oberaargau ist Eigentümerin folgender Grundstücke:
 - ◆ Langenthal 1 (Langenthal)-Grundbuchblatt Nr. 641
 - ◆ Huttwil-Grundbuchblatt Nrn. 1686 und 1856
 - ◆ Herzogenbuchsee-Grundbuchblatt Nr. 1570
 - ◆ Wangen an der Aare-Grundbuchblatt Nr. 212
2. Entsprechend ihrem Stiftungszweck will die Grundeigentümerin ihre vorgenannten Grundstücke der Römisch-Katholische Kirchgemeinde Langenthal zur dauerhaften Nutzung zur Verfügung stellen. Die Dienstbarkeitsberechtigte verpflichtet sich dabei unter vollständiger finanzieller Entlastung der Grundeigentümerin, für die Erhaltung der bestehenden Bauten im heutigen Zustand sowie für den gesamten Unterhalt und den Betrieb der Grundstücke aufzukommen.

Diese Aufgabenteilung wurde bei der Festlegung der finanziellen Folgen dieses Vertrags berücksichtigt.

Die Parteien haben zur Kenntnis genommen, dass gestützt auf Art. 763 ZGB jede Partei jederzeit verlangen kann, dass über die Gegenstände der Nutzniessung auf gemeinsame Kosten ein Inventar mit öffentlicher Beurkundung aufgenommen wird.

II. Errichtung einer Nutzniessung

1. Aufgrund der hiervor unter Ziffer I. dargelegten Ausgangslage wird der Dienstbarkeitsberechtigten zulasten folgender Grundstücke

- ◆ Langenthal 1 (Langenthal)-Grundbuchblatt Nr. 641,
- ◆ Huttwil-Grundbuchblatt Nrn. 1686 und 1856,
- ◆ Herzogenbuchsee-Grundbuchblatt Nr. 1570, sowie
- ◆ Wangen an der Aare-Grundbuchblatt Nr. 212

je ein Nutzniessungsrecht gemäss Art. 745 ff. ZGB eingeräumt.

2. Diese Nutzniessungsrechte sind – unter Vorbehalt von Ziff. 9 nachfolgend – unbeschränkt und zeitlich je bis zum 30. Juni 2072 befristet. In obligatorischer Hinsicht beginnt die Dienstbarkeit rückwirkend per 01.01.2023.
3. Die Nutzniessung ist nicht übertragbar, auch die Ausübung darf nicht abgetreten werden. Zulässig ist jedoch – im Rahmen der Zweckbestimmung der jeweiligen Bauten – eine Vermietung der Grundstücke.

Die Nutzung der Sakralräume hat im Rahmen der Vorgaben des kanonischen Rechts zu erfolgen. Die Nutzung der Pfarrhäuser ist insofern eingeschränkt, als dass sie primär der Umsetzung der Residenzpflicht (solange eine solche besteht) der Leitungsperson(en) dienen müssen.

4. Die Einräumung der Nutzniessung erfolgt unentgeltlich.

Hingegen hat die Nutzniesserin während der Dauer des Nutzniessungsverhältnisses der Grundeigentümerin ein jährlich wiederkehrendes Entgelt zu entrichten.

Dieses Entgelt beträgt CHF 5'000.00 pro Kalenderjahr und kann jährlich der Teuerung angepasst werden. Es wird jeweils per 1. Juli des laufenden Jahres (resp. für das erste Jahr 14 Tage nach Beurkundung dieses Vertrags) zur Zahlung fällig.

Massgebend ist der Landesindex der Konsumentenpreise des Bundesamtes für Statistik, Indexbasis 12.2020 = 100. Bei Vertragsabschluss beträgt dieser Index **104.4** Punkte. Die Anpassung des Entgelts an die Indexänderung kann jährlich auf den 1. Januar verlangt werden, erstmals am 1. Januar 2024. Als neuer Index gilt dabei der jeweilige Indexstand im April des laufenden Jahres. Die Berechnung erfolgt nach der Formel $(\text{neuer Index} - \text{alter Index}) / (\text{alter Index}) \times 100 = \text{Entgeltsanpassung in Prozent}$. Bei Senkungen des Landesindexes kann das Entgelt reduziert werden.

Sollte die Nutzniesserin dieses Entgelt nicht rechtzeitig vergüten, so hat sie Verzugszinsen von 6 % p.a. zu leisten, wobei alle weiteren Verzugsfolgen vorbehalten bleiben.

5. Die Nutzniesserin hat das Recht auf den Besitz, den Gebrauch und die Nutzung der Vertragsobjekte. Sie besorgt deren Verwaltung und trägt für diese grundsätzlich auch die gesamten Lasten gemäss Art. 764 bis 767 ZGB.

Die Nutzniesserin nimmt zur Kenntnis, dass sie – soweit keine Steuerbefreiung greifen sollte – für alle die Vertragsobjekte betreffenden Steuern allein steuerpflichtig wird.

Die Nutzniesserin nimmt ebenfalls zur Kenntnis, dass sie gemäss Art. 769 Abs. 1 ZGB keine für die Grundeigentümerin nachteilige Veränderung an der wirtschaftlichen Bestimmung der Grundstücke vornehmen darf.

6. Die Nutzniesserin verpflichtet sich, die Bauten stets gut zu unterhalten.

Damit vereinbaren die Parteien in Abweichung von Art. 765 Abs. 3 ZGB, dass der gesamte Unterhalt, einschliesslich des ausserordentlichen Unterhalts, von der Nutzniesserin getragen wird.

Vorbehalten bleiben Schäden an den Vertragsobjekten, die durch die Gebäudeversicherung Bern oder Privatversicherungen gedeckt sind. Die Kosten für die Behebung solcher Schäden trägt im Umfang der Versicherungsdeckung derjenige, dem nach den Bestimmungen der Versicherungspolice die Versicherungsleistung ausbezahlt wird, darüberhinausgehend die Nutzniesserin.

7. Bauliche Massnahmen, die zu einer Umgestaltung oder wesentlichen Veränderung der Gebäude führen (vgl. Art. 769 Abs. 2 ZGB) dürfen nur mit der vorgängigen Genehmigung der Eigentümerin durchgeführt werden. Die Beschlussfassung der Organe der Nutzniesserin hat somit unter Vorbehalt der Zustimmung der Grundeigentümerin zu erfolgen.

Dessen ungeachtet ist jegliche Bauplanung und –umsetzung (auch in Bezug auf den Unterhalt) Sache der Nutzniesserin: Sie trägt bspw. alle entsprechenden Kosten und ist für die rechtzeitige Einholung aller erforderlichen Bewilligungen verantwortlich.

8. Ungeachtet der vorstehenden Ziffer verpflichtet sich die Nutzniesserin bereits heute vorsorglich, für diese Nutzniessungsrechte den Nachgang zu erklären gegenüber neu zu errichtenden Grundpfandrechten, sofern diese neuen Pfandrechte zur Absicherung von Krediten für wertvermehrende Investitionen in die Vertragsobjekte errichtet werden.

9. Im Sinne einer obligatorischen Regelung verpflichtet sich die Nutzniesserin bereits heute, dass die jeweilige Nutzniessung für ein (einzelnes) Grundstück oder für einen Teil eines Grundstücks auf Verlangen einer Partei zu löschen ist, falls ein sich auf diesem Grundstück befindliches Gebäude der Nutzniesserin auf Dauer keinen pastoralen Nutzen mehr bringt oder falls sich der Betrieb und/oder der Unterhalt dieses Gebäudes durch die Nutzniesserin vernünftigerweise nicht mehr finanzieren lässt.

In diesem Fall ist die Nutzniesserin gehalten, auf erste Aufforderung der Grundeigentümerin, sämtliche zur Löschung der betreffenden Nutzniessung erforderlichen Handlungen vorzunehmen bzw. zu veranlassen.

10. Diese Dienstbarkeiten sind im Grundbuch als Personaldienstbarkeiten mit dem Stichwort «**Nutzniessung bis zum 30.06.2072**» wie folgt einzutragen:

- ◆ je als **Last** auf den Grundstücken Langenthal 1 (Langenthal)-Grundbuchblatt Nr. 641, Huttwil-Grundbuchblatt Nrn. 1686 und 1856, Herzogenbuchsee-Grundbuchblatt Nr. 1570 sowie Wangen an der Aare-Grundbuchblatt Nr. 212 zu Gunsten der Römisch-Katholische Kirchgemeinde Langenthal (CHE-213.438.602)

III. Schlussbestimmungen

1. Regelmässiger Austausch

Die Parteien verpflichten sich, sich regelmässig, zumindest einmal jährlich, zu einem Gespräch zu treffen und sich namentlich bezüglich des Betriebs, des Unterhalts und der Finanzierbarkeit der Gebäude auszutauschen.

2. Streiterledigung

a. Grundsatz

Konflikte unter den Parteien sollen vermieden werden und, sofern sie trotzdem auftreten, in einvernehmlicher Weise oder – falls eine einvernehmliche Regelung scheitert – über eine Mediation bereinigt werden.

b. Mediation

Sofern sich die Parteien nicht innert 30 Tagen, nach dem eine Partei durch eingeschriebenen Brief die Mediation verlangt hat, gemeinsam über das weitere Vorgehen verständigt haben, ernennt der jeweilige Präsident des Handelsgerichts des Kantons Bern eine beruflich qualifizierte Einzelperson als Mediator.

Gelingt es durch die Mediation nicht, innert sechs Monaten eine einvernehmliche Lösung zu erzielen, gilt die Mediation als gescheitert und es steht jeder Partei – falls nötig – der Rechtsweg offen.

Unter Vorbehalt anderslautender Regelung werden die Kosten der Mediation von beiden Parteien je hälftig getragen.

c. Rechtsweg

Alle Streitigkeiten, Meinungsverschiedenheiten oder Ansprüche aus oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag, einschliesslich über dessen Gültigkeit, Ungültigkeit, Verletzung oder Auflösung, sind durch ein Schiedsverfahren mit Sitz im Kanton Bern zu entscheiden.

Das Schiedsgericht besteht aus einer Person, die durch den jeweiligen Präsidenten des Handelsgerichts des Kantons Bern ernannt wird. Das Schiedsgericht bestimmt die Verfahrensregeln.

3. Eintragungsbewilligung

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

4. Vollmachten

Der Notar ist bevollmächtigt und beauftragt, die Anmeldung dieses Vertrages beim Grundbuchamt vorzunehmen.

Der Notar wird ferner bevollmächtigt und beauftragt, allfällig erforderliche formelle Änderungen dieses Vertrages namens der Parteien vorzunehmen.

5. Kosten

Die Kosten dieser Urkunde (Notar und Grundbuchamt) werden von der Nutzniesserin getragen.

6. Ausfertigungen

Diese Urschrift ist für das zuständige Grundbuchamt Emmental-Oberaargau und die Parteien dreifach in Papierform auszufertigen.

Der Notar liest diese Urkunde den handlungsfähigen Urkundsparteien vor. Hierauf unterzeichnet er diese Urkunde zusammen mit den Urkundsparteien.

Der Notar hat die Identität der Urkundsparteien aufgrund der ihm vorgelegten amtlichen Ausweise geprüft.

Beurkundet ohne wesentliche Unterbrechung und in Anwesenheit aller mitwirkenden Personen in den Räumlichkeiten der Nota-Tax KIG, Lotzwilstrasse 26, in Langenthal, am zweitausendunddreiundzwanzig.

xx.xx.2023

Die Parteien:

Römisch-Katholische Kirchenstiftung Oberaargau:

.....
(Edith Rey Kühntopf)

.....
(Ornella Rondelli geb. Condreas)

Römisch-Katholische Kirchengemeinde Langenthal:¹

.....
(Philippe Groux)

.....
(Patrik Rüttimann)

Der Notar:

.....
(Diego Clavadetscher)