KOPIE

Öffentliche Urkunde

Dienstbarkeitsvertrag

1 Parteien

1.1 Die dienstbarkeitsbelastete Eigentümerin von Grundbuch Biberist Nr. 1973, 3680, 3681 und 3682

Frei geb. Stadler Irène Beatrice Johanna, 16.08.1972 (w)
verheiratet, von Herdern TG und Dornach SO
Kehrliweg 8, 4613 Rickenbach SO

1.2 Die Dienstbarkeitsberechtigte

Einwohnergemeinde Biberist
Öffentlichrechtliche Körperschaft, in Biberist
Bernstrasse 4, 4562 Biberist

vertreten durch:
- Martin Blaser, Gemeindepräsident
- Reto Brunner, Bereichsleiter Finanzen

2 Vertragsbestimmungen

2.1 Sachverhalt

Zwischen der Einwohnergemeinde Biberist und dem jeweiligen Eigentümer der Biberena (Grundbuch Biberist Nr. 3680, 3681, 3682, 779 und 1973) bestehen mittels Dienstbarkeiten grundbuchlich gesicherte Vereinbarungen. Insbesondere sind ein Benützungsrecht an Saal und Zivilschutzanlage vereinbart. Daneben hat die Einwohnergemeinde ein limitiertes Vorkaufsrecht.
Das zu Gunsten der Einwohnergemeinde Biberist eingetragenen Benutzungsrecht an Grundbuch Biberist Nr. 3680 (Benützungsrecht Saal) soll gelöscht und durch die nachfolgende Regelung (Ziffer 2.4) ersetzt werden. Ausserdem sollen die limitierten Vorkaufsrechte auf Grundbuch Biberist Nr. 1973, 3680, 3681 und 3682 z.G. der Einwohnergemeinde Biberist gelöscht werden. Das auf Grundbuch Biberist Nr. 3682 als Dienstbarkeit – zeitlich unbeschränkt – eingetragene Benützungsrecht der Zivilschutzanlage zu Gunsten der Einwohnergemeinde (begründet am 6. August 1999) bleibt weiterhin bestehen. Es wird auf den Gemeinderatsbeschluss vom 04.11.2013 verwiesen.

2.2 Löschung Vorkaufsrecht

Das auf Grundbuch Biberist Nr. 1973, 3680, 3681, 3682 bis am 06.08.2024 vorgemerkte Vorkaufsrecht zu Gunsten der Einwohnergemeinde Biberist (begründet am 06.08.1999) soll gemäss Gemeinderatsbeschluss vom 04.11.2013 auf allen belasteten Grundstücken gelöscht werden.

2.3 Löschung Benützungsrechte

Benützungsrecht Saal

Das auf Grundbuch Biberist Nr. 3680 als Dienstbarkeit – zeitlos unbeschränkt – eingetragene Benützungsrecht des Saals zu Gunsten der Einwohnergemeinde Biberist (begründet am 06.08.1999) wird gelöscht.

2.4 Dienstbarkeitsbegründung

Die Eigentümerin von Grundbuch Biberist Nr. 3680 schliesst hiermit mit der Einwohnergemeinde Biberist eine Leistungsvereinbarung mit Eintragung als Benützungsrecht bei Grundbuch Biberist Nr. 3680:

1. Die Eigentümerin räumt der Einwohnergemeinde Biberist für Anlässe der Gemeinde, deren Institutionen und für Dorfvereine (Veranstalter) eine Personaldienstbarkeit für die Benützung des Saals und der dazu notwendigen Nebenräume gemäss den Nachfolgenden Bestimmungen ein.

2. Für diese Dienstbarkeit bezahlt die Einwohnergemeinde Biberist der jeweiligen Eigentümerin von Grundbuch Biberist Nr. 3680 jährlich einen Pauschalbetrag von Fr. 78.000,00. Dieser Betrag beinhaltet die Nutzung an 30 Tagen (Kontingentsanlässe). Als Belegungstag gilt jeder Anlass (auch Proben), unabhängig von seiner Dauer.

3. Bei einer Nutzung von mehr als 30 Tagen bezahlt die Einwohnergemeinde Biberist zusätzlich einen Betrag von Fr. 2.600,00 pro Tag. Dies für maximal 20 zusätzliche Tage, so dass der jährliche Gesamtbetrag Fr. 130.000,00 nicht übersteigt.

4. Sollten nicht 30 Kontingentsanlässe zu total Fr. 78.000,00 gebucht werden, erfolgt eine Reduktion von Fr. 2.600,00 pro Anzahl Tage unter 30. Der Sockelbetrag, der nicht unterschritten werden kann, beträgt Fr. 50.000,00. Will die Einwohnergemeinde Biberist diesen Sockelbetrag unterschreiten, so ist die vorliegende Vereinbarung neu auszuhandeln bzw. die Einwohnergemeinde Biberist hat von der Kündigungsmöglichkeit Gebrauch zu machen.

5. Die Bezahlung des Pauschalbetrages (siehe Ziffer 2) durch die Einwohnergemeinde Biberist erfolgt jeweils vom Januar bis August in 8 Raten à Fr. 9.750,00. Bei Mehr- oder Mindernutzung gemäss Ziffer 3 und 4 wird unter den Parteien im November – unter Einbezug der bis Ende Jahr stattfindenden Anlässe – abgerechnet und per Ende Jahr der Saldo ausgeglichen. Zeichnet sich ab, dass nur der Sockelbetrag oder ein unwesentlich höherer Betrag fällig wird, kann die Gemeinde die Raten Juli und/oder August zurückhalten.

6. Die Jahrespauschale, die Tagespauschale, der Sockelbetrag und die monatliche Rate (vgl. Ziffer 2 bis 5) wird dem Landesindex der Konsumentenpreise unterstellt (Basis Dezember 2010 = 100 Punkte; Stand 9/13 = 99.2). Eine Abweichung unter 3 Prozentpunkten wird nicht angepasst. Die in den Ziffern 2 bis 5 erwähnten Beträge gelten als Minimum und können nicht unterschritten werden.

7. Das Benützungsrecht gilt für maximal 10 Wochenendanlässe pro Jahr und maximal 2 Wochenenden (Freitag oder Samstag) für jeden Monat. Zusätzliche Wochenendanlässe können nach Absprache vereinbart werden. Sonntagsveranstaltungen tangieren diese Wochenendregelung nicht.

8. Die Einwohnergemeinde entscheidet, ob ein geplanter Anlass unter die vorliegende Kontingentsregelung fällt. Sie kann diese Kompetenz ganz oder teilweise an Dritte abtreten (z.B. Vereinskonvent). Im Übrigen wird das Vorgehen für die Zuteilung und Reservation der sogenannten Kontingentsanlässe in einer separaten Vereinbarung geregelt.

9. Die unter die vorliegende Kontingentsregelung fallenden Veranstalter haben sich an das separate Benützungsreglement zu halten.

10. Damit die Benützung von Saal und Bühne für alle Anlässe im Rahmen dieser Leistungsvereinbarung gewährleistet bleibt, verpflichtet sich die jeweilige Eigentümerin, den Saal, die Bühne und die notwendige Infrastruktur (z.B. Garderobe, Sanitäre Anlagen, Mobiliar etc.) zu erhalten und angemessen zu unterhalten und bei Bedarf zu erneuern. Im Rahmen von grösseren Um- und Neubauten wird die vorliegende Vereinbarung während der Bauzeit ausgesetzt, wobei bereits bestätigte Anlässe durchgeführt werden können.

11. Über die Saalbenützung (inkl. Nebenräume) hinausgehende zusätzliche Leistungen, wie zum Beispiel Tontechniker oder zusätzliche technische Infrastruktur wie Lautsprecheranlage, Beamer, nicht fix installierte Beleuchtungselemente etc., sind vom Veranstalter bei der Eigentümerin zu bestellen und separat – zu marktüblichen Konditionen – zu entschädigen. Im Pauschalbetrag inbegriffen sind indessen das Benützungsrecht, sowie die Abgeltung der Betriebskosten (Strom, Wasser, Heizung, Reinigung, Bestuhlung), die Herrichtung der Räumlichkeiten nach den Bedürfnissen der Veranstalter und die Endreinigung.

12. Die Einwohnergemeinde Biberist haftet in keinem Fall für Schäden aller Art, die durch Veranstalter verursacht werden. Die Haftung liegt ausschliesslich beim jeweiligen Veranstalter. Sollte sich ein Veranstalter gegenüber der Eigentümerin der Schadenersatzpflicht entziehen und die Einwohnergemeinde den Schaden nicht übernehmen, kann die jeweilige Eigentümerin den Veranstalter von der künftigen Nutzung ausschliessen.

13. Die vorliegende Leistungsvereinbarung ist gekoppelt an die Dienstbarkeit und gilt unbefristet. Die Einwohnergemeinde Biberist hat jedoch das Recht, diese Vereinbarung mit einer Frist von 12 Monaten jeweils auf Ende eines Jahres mit eingeschriebenem Brief zu künden. Im Falle einer Kündigung ist die Einwohnergemeinde Biberist verpflichtet, ihre Zustimmung zur Löschung der Dienstbarkeit im Grundbuch abzugeben. Vorbehalten bleibt die beidseitige Möglichkeit der fristlosen Kündigung, falls die Fortsetzung der vorliegenden Vereinbarung unzumutbar sein sollte.

14. Bei Auftreten von Problemen zwischen Veranstalter im Sinne der vorliegenden Kontingentsregelung und der Eigentümerin können beide Parteien den Gemeinderat der Einwohnergemeinde Biberist als Schlichtungsinstanz anrufen. Im Übrigen gilt die zivile Gerichtsbarkeit.

15. Diese Vereinbarung (Ziffer 1 – 14) erlangte – unabhängig vom Grundbucheintrag – mit Genehmigung durch die Gemeindeversammlung Biberist ((Versammlung vom 28.11.2013) Gültigkeit und wurde auf den 01.01.2014 wirksam. Sie ersetzt alle vorausgegangenen Vereinbarungen bezüglich dem Benützungsrecht am Saal.

Diese Bestimmung ist im Grundbuch als Personaldienstbarkeit einzutragen.

2.5 Vertragskosten

Die Kosten dieser Urkunde bezahlen die Parteien je zur Hälfte. Die Rechnungsstellung erfolgt an die Einwohnergemeinde Biberist.

Die Parteien haben davon Kenntnis, dass sie gemäss Gebührentarif des Kantons Solothurn für diese Gebühren solidarisch haften und dass dafür gemäss § 283 lit. a des Einführungsgesetzes zum ZGB ein gesetzliches Pfandrecht ohne Eintragung im Grundbuch besteht.

2.6 Hinweis auf Rangfolge

Falls auf dem belasteten Grundstück vorgehende Grundpfandrechte eingetragen sind, kann die neu begründete Dienstbarkeit in einem Zwangsverwertungsverfahren untergehen (Art. 812 Abs. 2 und 3 ZGB).

2.7 Zustimmungserklärung des zuständigen Organs

Die vorliegende Urkunde bedarf der Genehmigung durch das zuständige Organ der Einwohnergemeinde Biberist. Der entsprechende Protokollauszug bleibt vorbehalten.

3 Grundbuchanmeldung

Die Vertragsparteien ersuchen um Vornahme folgender Eintragungen im

Grundbuch Biberist Nr. 1973
Dienstbarkeit:

Löschung
L: Vorkaufsrecht zu Gunsten Einwohnergemeinde Biberist

Grundbuch Biberist Nr. 3680
Dienstbarkeit:

Löschung
L: Vorkaufsrecht zu Gunsten Einwohnergemeinde Biberist
L: Benützungsrecht des Saals zu Gunsten Einwohnergemeinde
Neueintragung
L: Benützungsrecht des Saals zu Gunsten Einwohnergemeinde

Grundbuch Biberist Nr. 3681
Dienstbarkeit:

Löschung
L: Vorkaufsrecht zu Gunsten Einwohnergemeinde Biberist

Grundbuch Biberist Nr. 3682
Dienstbarkeit:

Löschung
L: Vorkaufsrecht zu Gunsten Einwohnergemeinde Biberist

Vor der Einschreibung im Tagebuch ist folgender Vorbehalt zu erledigen:

1. Protokollauszug Einwohnergemeinde Biberist gemäss Ziffer 2.7

4 Beurkundung

Hiermit wird öffentlich beurkundet, dass die Parteien

- den Vertrag vor dem Notar selbst gelesen haben und er ihnen die Urkunde erläutert hat;
- den Inhalt des Vertrages als ihrem freien Willen entsprechend bezeichnet und die Urkunde in Gegenwart des Notars unterzeichnet haben;
- dem Notar erklärt haben, dass weder Einschränkungen ihrer Handlungsfähigkeit vorliegen, noch Verfahren auf Einschränkung der Handlungsfähigkeit hängig sind.

Solothurn, 4. August 2014

Die Vertragsparteien

Die Eigentümerin:

.....
Irene Frei-Stadler

Für die Einwohnergemeinde Biberist:

.....
Martin Blaser, Gemeindepräsident

.....
Reto Brunner, Bereichsleiter Finanzen

Amtschreiberei
Region Solothurn

Amtschreiberei Region Solothurn

Hanspeter Kolly, Notar

Der Vorbehalt zur Einschreibung im Tagebuch wurde wie folgt erledigt:

	Erledigt am:
1. Protokollauszug Einwohnergemeinde Biberist gemäss Ziffer 2.7	04.08.2014

Im Grundbuch eingetragen,

Solothurn, 04.08.2014

Der Grundbuchverwalter:

