

Urschrift Nr. ...

\\10.64.94.15\hp\01 H+P\10416.07 NODOMO AG, KV Bolligen\DBK\DBK-Vertrag20251104-br.docx

Öffentliche Urkunde

Dienstbarkeitsvertrag

Claude Monnier, Notar des Kantons Bern,
eingetragen im Notariatsregister des Kantons Bern, mit Büro in Bern,

beurkundet:

Die **NODOMO AG**, mit Sitz in Winterthur, CHE-328.317.391, Hobelwerkweg 31, 8404 Winterthur, handelnd durch den einzelzeichnungsberechtigten Herrn Marco Bertolini, von Grüningen ZH, in Pfäffikon,

- Eigentümerin von Bolligen Grundstücken Nrn. 3093 und 6969 -

erklärt:

1. **Vorbericht**

Die Eigentümerschaft der Grundstücke Bolligen-Grundbuchblätter Nrn. 3093 und 6969 plant, das bestehende Mehrfamilienhaus auf Nr. 3093 durch eine Wohnüberbauung mit 2 Hauptbauten mit total 12 Wohnungen und einer unterirdischer Einstellhalle zu ersetzen.

Die beiden Grundstücke Nrn. 3093 und 6969 befinden sich in der Wohnzone W2. Die Autoeinstellhalle wird als Unterniveaubau gemäss Art. 4, Abs. 5 / GBR geplant.

2. **Dienstbarkeitserrichtungen**

2.1 Näherbaurecht

Die Eigentümerschaft des Grundstücks Nr. 3093, für sich und ihre Rechtsnachfolger, räumt der Eigentümerschaft des Grundstücks Nr. 6969, für sich und ihre Rechtsnachfolger, das Recht ein, bis auf eine Entfernung von mindestens fünf Metern, gemessen ab der gemeinsamen Grenze der Grundstücke Nr. 3093 und Nr. 6969, zu bauen.

Öffentlich-rechtliche Bestimmungen (insbesondere Gebäudeabstände) bleiben vorbehalten.

Dieses Grenzbaurecht ist als Grunddienstbarkeit wie folgt einzutragen:

- als Last auf Grundstück Bolligen Nr. 3093 zugunsten Bolligen Nr. 6969
- als Last auf Grundstück Bolligen Nr. 6969 zugunsten Bolligen Nr. 3093

2.2 Mitbenützungsrecht an gemeinsamer Spiel- und Aufenthaltsfläche

Für die Wohnüberbauung auf den Grundstücken Bolligen-Grundbuchblätter Nrn. 3093 und 6969 ist zwischen den beiden Gebäuden eine gemeinsame Spiel- und Aufenthaltsfläche geplant. Die Eigentümerschaft der Grundstücke Bolligen-Grundbuchblätter Nrn. 3093 und 6969, für sich und ihre Rechtsnachfolger, räumen sich ein gegenseitiges Mitbenützungsrecht an dieser gemeinsame Spiel- und Aufenthaltsfläche ein. Das Mitbenützungsrecht beinhaltet das Recht, die Grundstücke Nrn. 3093 und 6969 zwecks Zugang zur Spiel- und Aufenthaltsfläche zu betreten.

2.2.1 Betrieb, Unterhalt und Erneuerung

Für Betrieb, Unterhalt und Erneuerung der Dienstbarkeitsanlagen ist die Eigentümerschaft der Grundstücke Nrn. 3093 und 6969 verantwortlich.

Die Kosten für Betrieb, Unterhalt und Erneuerung der Dienstbarkeitsanlagen werden durch die beiden Parteien je hälftig getragen. Der Kostenaufteilungsschlüssel wird von den Parteien ausserhalb dieses Vertrages festgelegt.

2.2.2 Plan

Die örtliche Lage des Mitbenützungsrechts an der Spiel- und Aufenthaltsfläche ist im beiliegenden Plan vom [Datum], ausgestellt durch die bbp geomatik ag, Liebefeld, in grüner Farbe eingetragen.

Dieser Plan bildet einen Bestandteil dieser Urkunde und wird von den Parteien unterzeichnet und als richtig anerkannt. Ein Exemplar des Dienstbarkeitsplans wird als Beilage Nr. [] mit dieser Urschrift aufbewahrt.

2.2.3 Grundbucheintrag

Diese Dienstbarkeit Mitbenützungsrecht an Spiel- und Aufenthaltsfläche ist wie folgt im Grundbuch einzutragen:

- als Last auf Grundstück Bolligen Nr. 3093 zugunsten Bolligen Nr. 6969
- als Last auf Grundstück Bolligen Nr. 6969 zugunsten Bolligen Nr. 3093

3. **Schlussbestimmungen**

3.1.1 Vertragsbeginn und Dauer

Der Vertrag beginnt mit Vertragsabschluss und wird für eine unbeschränkte Dauer abgeschlossen.

3.2 Vertragsänderungen

Änderungen dieses Vertrags bedürfen der öffentlichen Beurkundung.

3.3 Salvatorische Klausel

Sollten Bestimmungen dieses Vertrags unwirksam sein oder werden, so wird die Gültigkeit dieses Vertrags im Übrigen davon nicht berührt. Die Partei wird in einem solchen Fall eine Vereinbarung treffen, welche die betreffende Bestimmung durch eine wirksame, wirtschaftlich möglichst gleichwertige Bestimmung ersetzt. Dies gilt sinngemäss, wenn der Vertrag eine Lücke enthält.

3.4 Eintragungsbewilligung

Die Partei erteilt ihre Einwilligung, sämtliche sich aus dieser Urkunde ergebenden Einschreibungen im Grundbuch vorzunehmen.

3.5 Bedingungen / Vorbehalte des Dienstbarkeitsvertrags

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

3.6 Ermächtigung

Die Partei bevollmächtigt unter Einräumung des Substitutionsrechts je einzeln Frau Monika Eyer und Frau Martina Sigrist, Mitarbeiterinnen von Häusermann + Partner AG, allfällige durch das zuständige Grundbuchamt verlangte oder voraussichtlich noch verlangte Änderungen am vorliegenden Vertrag durch einen öffentlich zu beurkundenden Nachtrag namens der Partei vorzunehmen.

3.7 Kosten

Die NODOMO AG bestätigt, dass der Notar sie bei Entgegennahme des Auftrags über die Grundsätze der Gebührenverordnung sowie über die voraussichtlichen Kosten dieses Vertrags orientiert hat.

Die Kosten dieses Vertrags (Geometer, Grundbuchgebühren, Notar etc.) übernimmt die NODOMO AG.

3.8 Ausfertigungen

Diese Urschrift ist **elektronisch** auszufertigen. Für die Vertragspartei wird eine Kopie erstellt.

Der Notar liest diese Urkunde der handlungsfähigen Urkundspartei vor und unterzeichnet die Urschrift zusammen mit dieser.

Die Urkundspartei ist dem Notar persönlich bekannt.

Beurkundet ohne wesentliche Unterbrechung und in Anwesenheit aller Mitwirkenden in Bern, im Büro des Notars, am

..... 2025

Die Partei:

NODOMO AG

Der Notar:

Entwurf