

Hochschulstrasse 17
Postfach
3001 Bern
Telefon +41 31 635 48 03
Fax +41 31 634 50 53
handelsgericht.bern@justice.be.ch
www.justice.be.ch/obergericht

Entscheid

HG 23 82

Bern, 23. März 2025

Besetzung

Oberrichterin Sanwald (Vizepräsidentin), Handelsrichter Thomann
und Handelsrichterin Meyer
Gerichtsschreiber Demont

Verfahrensbeteiligte

Einwohnergemeinde A._____, handelnd durch den Gemein-
derat
vertreten durch Fürsprecher und Notar B._____

Klägerin

gegen

C._____ **AG**
vertreten durch Rechtsanwalt D._____

Beklagte

Gegenstand

Baurecht, vorzeitiger Heimfall

Klage vom 12. Juli 2023



Regeste:

Art. 779f ZGB; Bundesgerichtliche Rechtsprechung, wonach die Art. 107 f. OR analog auf die Ausübung des vorzeitigen Heimfallsrechts anzuwenden sind (BGE 150 III 63):

Das Ansetzen einer Frist zur nachträglichen Erfüllung ist nicht erforderlich, wenn diese von vornherein unnütz erscheint (Art. 108 Ziff. 1 OR analog). Diesfalls kann der Baurechtsgeber sein Heimfallsrecht so lange geltend machen, wie die Verletzung andauert (E. 27 f.).

Erwägungen:

I. Prozessgeschichte

2. Mit Klage vom 12. Juli 2023 (Postaufgabe gleichentags) gegen die C. _____ AG (nachfolgend: Beklagte) stellte die Einwohnergemeinde A. _____ (nachfolgend: Klägerin) folgende Rechtsbegehren (pag. 1 ff.):

1. Es sei die Beklagte als Berechtigte des selbstständigen und dauernden Baurechts (Baurechtsvertrag vom 12./13.07.2018, Beleg 3561), _____, das auf der klägerischen Bodenparzelle _____ lastet, infolge entschädigungslosen vorzeitigen Heimfalls auszutragen und es sei die Klägerin als Berechtigte (Grund-)Eigentümerin einzutragen. Der vorzeitige Heimfall sei zu verfügen.
2. Das Grundbuchamt _____ sei anzuweisen, den Grundbucheintrag in der Abteilung «Eigentum» des Grundstücks _____ entsprechend Urteil gem. Ziff. I./1. hievor (Grundeigentümerin: Einwohnergemeinde A. _____) zu ändern.
3. Es sei vom Nachklagevorbehalt bezüglich ausstehender Baurechtszinse Kenntnis zu nehmen und zu geben.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen

3. Mit Klageantwort vom 26. Oktober 2023 beantragte die Beklagte die kostenfällige Abweisung der Klage (pag. 23 ff.).

4. Mit Verfügung vom 5. Februar 2024 wurden die Parteien zur Hauptverhandlung vorgeladen. Gleichzeitig wurden die Parteien aufgefordert, dem Gericht bisher nicht genannte Zeugen sowie Editionen zu nennen und die Personen zu bezeichnen, mit denen eine Parteibefragung durchzuführen ist (pag. 64 f.).

5. Am 11. März 2024 reichte die Beklagte weitere Beweismittel ein (Antwortbeilagen [AB] 56-60) und beantragte, dass Parteibefragungen mit E. _____ und F. _____ durchgeführt werden sollen (pag. 73 f.).

6. Am 12. März 2024 beantragte die Klägerin, dass die Parteibefragung mit G. _____ durchzuführen sei (pag. 77 f.).

7. Mit Verfügung vom 9. April 2024 wies die Instruktionsrichterin den Antrag der Klägerin auf Befragung von H. _____ als Zeuge sowie die Anträge der Beklagten auf Befragung von I. _____ als Partei, evtl. als Zeuge, und von J. _____ als Zeuge in antizipierter Beweismündigung ab (pag. 81 f.).
8. Die Hauptverhandlung fand am 2. Mai 2024 statt (pag. 86 ff.). Anlässlich der Hauptverhandlung reichte die Klägerin neue Beweismittel ein (Klagebeilagen [KB] 14 und 15), die zu den Akten erkannt wurden. In der Folge wurden die ersten Parteivorträge gehalten, die Beweisverfügung erlassen und Parteibefragungen mit G. _____, E. _____ sowie F. _____ durchgeführt. Der im Anschluss gestellte Antrag der Klägerin auf Wiedererwägung betreffend die Befragung des Zeugen H. _____ wurde abgewiesen, dies in antizipierter Beweismündigung und weil er rechtzeitig im Tatsachenvortrag hätte gestellt werden müssen. In ihren Schlussvorträgen bestätigten beide Parteien ihre Rechtsbegehren. Der Rechtsvertreter der Klägerin gab seine Kostennote zu den Akten (pag. 125 ff.).
9. Mit Schreiben vom 6. Mai 2024 reichte der Rechtsvertreter der Beklagten seine Kostennote ein (pag. 128 ff.).

II. Formelles

10. Das Gericht tritt auf eine Klage ein, sofern die Prozessvoraussetzungen erfüllt sind (Art. 59 Abs. 1 der Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO; SR 272]). Ob dies der Fall ist, wird von Amtes wegen geprüft (vgl. Art. 60 ZPO).
11. Es handelt sich vorliegend um eine streitige Zivilsache im Sinne von Art. 1 Bst. a ZPO. Die Klägerin ist zwar eine öffentlich-rechtliche Körperschaft mit hoheitlichen Aufgaben, zielt mit ihrer Klage aber auf die Regelung zivilrechtlicher Verhältnisse ab und tritt als Trägerin privater Rechte auf (Urteil des Bundesgerichts 4A_273/2015 vom 8. September 2015 E. 4.1; BERGER, in: Berner Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2012 [nachfolgend: BK-ZPO AUTOR], N 8 zu Art. 1).
12.
 - 12.1 Der zu beurteilende vorzeitige Heimfall stützt sich auf den zwischen den Parteien abgeschlossenen Baurechtsvertrag vom 12. Juli 2018 (KB 2). Die Klägerin verweist in Bezug auf die örtliche Zuständigkeit auf die Gerichtsstandsklausel in Ziffer 7.6 des Baurechtsvertrags (vgl. Klage, Ziff. II.1).
 - 12.2 Soweit kein zwingender Gerichtsstand besteht, können die Parteien für einen bestehenden oder künftigen Rechtsstreit einen besonderen Gerichtsstand vereinbaren (Art. 17 Abs. 1 i.V.m. Art. 10 ZPO). Die Parteien haben im Baurechtsvertrag vorgesehen, dass die ordentlichen Gerichte des Gerichtskreises _____ beziehungsweise des Kantons Bern zuständig sind (vgl. KB 2, Ziffer 7.6). Die Gerichte des Kantons Bern sind folglich für die Beurteilung der Streitsache örtlich zuständig. Die Beklagte bestreitet die örtliche Zuständigkeit denn auch nicht (Klageantwort, Rz. 1; vgl. auch Art. 18 ZPO).

13.

13.1 Das Handelsgericht des Kantons Bern ist zuständig für handelsrechtliche Streitigkeiten (Art. 6 Abs. 1 ZPO i.V.m. Art. 7 Abs. 1 des Einführungsgesetzes zur Zivilprozessordnung, zur Strafprozessordnung und zur Jugendstrafprozessordnung [EG ZSJ; BSG 271.1]). Als handelsrechtlich gilt eine Streitigkeit laut Art. 6 Abs. 2 ZPO dann, wenn die geschäftliche Tätigkeit mindestens einer Partei betroffen ist (Bst. a), gegen den Entscheid die Beschwerde in Zivilsachen an das Bundesgericht offensteht (Bst. b) und die Parteien im schweizerischen Handelsregister oder in einem vergleichbaren ausländischen Register eingetragen sind (Bst. c). Ist nur die beklagte Partei im Handelsregister eingetragen, sind aber die übrigen Voraussetzungen erfüllt, so hat die klagende Partei die Wahl zwischen dem Handelsgericht und dem ordentlichen Gericht (Art. 6 Abs. 3 ZPO).

13.2 Weil die Streitigkeit die Geschäftstätigkeit beider Parteien betrifft, ist die Voraussetzung nach Art. 6 Abs. 2 Bst. a ZPO erfüllt.

13.3 Der Streitwert wird durch das Rechtsbegehren bestimmt (Art. 91 Abs. 1 ZPO). Wird die Bezahlung einer bestimmten Geldsumme verlangt, entspricht der Streitwert diesem Betrag. Lautet ein Rechtsbegehren nicht auf eine bestimmte Geldsumme, setzt das Gericht den Streitwert fest, sofern sich die Parteien darüber nicht einigen oder ihre Angaben offensichtlich unrichtig sind (Art. 91 Abs. 2 ZPO). Der von der Klägerin angegebene Streitwert von CHF 365'289.35 blieb unbestritten und ist nicht offensichtlich unrichtig, weshalb darauf abzustellen ist. Damit ist die Streitwertgrenze von Art. 6 Abs. 2 Bst. b ZPO i.V.m. Art. 74 Abs. 1 des Bundesgerichtsgesetzes (BGG; SR 173.110) erreicht.

13.4 Zudem ist die Beklagte im schweizerischen Handelsregister eingetragen (vgl. Art. 6 Abs. 2 Bst. c ZPO; KB 3).

13.5 Damit ist das Handelsgericht des Kantons Bern auch sachlich zur Beurteilung der Streitsache zuständig.

14. Fällt eine Streitsache in den sachlichen Zuständigkeitsbereich einer einzigen kantonalen Instanz entfällt das Schlichtungsverfahren (aArt. 198 Bst. f ZPO). Das Handelsgericht ist damit auch funktionell zur Beurteilung der vorliegenden Streitsache zuständig.

15.

15.1 Die Klägerin beantragt mit Rechtsbegehren 3, es sei Kenntnis davon zu nehmen und zu geben, dass sie sich weitere Forderungen bezüglich ausstehender Baurechtszinse vorbehalte.

15.2 Ob eine Teilklage erhoben wurde bzw. wie weit die Rechtskraft eines über eine Klage ergangenen Urteils reicht, hängt von den gestellten Rechtsbegehren ab sowie vom Lebenssachverhalt, auf den diese gestützt werden. Nicht ausschlaggebend ist, ob das Vorliegen einer Teilklage im Erstprozess gerichtlich «anerkannt» oder vom Gericht auch nur zur Kenntnis genommen wurde. Zur Klarstellung kann es für die klagende Partei zwar durchaus ratsam sein, in ihren Rechtsschriften etwa mittels eines Nachklagevorbehalts auf das Vorliegen einer Teilklage hinzuweisen.

Nimmt das Gericht von einem solchen Nachklagevorbehalt nicht förmlich Vormerk, entsteht der klagenden Partei dadurch aber weder in diesem noch in einem allfälligen späteren Prozess ein Nachteil. Entsprechend fehlt es ihr an einem schutzwürdigen Interesse, die Vormerknahme mittels Rechtsbegehrens vom Gericht zu verlangen (Art. 59 Abs. 2 Bst. a ZPO) oder eine verweigerte Vormerknahme mit einem Rechtsmittel anfechten zu können (Art. 76 Abs. 1 Bst. b BGG; Urteile des Bundesgerichts 4A_427/2017 vom 22. Januar 2018 E. 1.2, 4A_113/2017 vom 6. September 2017 E. 1.2, 4A_401/2011 vom 18. Januar 2012 E. 4).

- 15.3 Auf Rechtsbegehren 3 ist daher nicht einzutreten.
16. Die übrigen Prozessvoraussetzungen geben zu keinen Bemerkungen Anlass. Auf die Klage wird – mit Ausnahme von Rechtsbegehren 3 – eingetreten.
17. Die Urteile des Handelsgerichts des Kantons Bern werden durch drei Richter gefällt, davon zwei Fachrichter (Art. 3 ZPO i.V.m. Art. 45 Abs. 2 des Gesetzes über die Organisation der Gerichtsbehörden und der Staatsanwaltschaft [GSOG; BSG 161.1]).
- 18.
- 18.1 In welchem Prozessstadium Tatsachen zu behaupten und zu bestreiten und Beweismittel einzureichen sind, ergibt sich (erstinstanzlich) aus den Art. 221 bis 226 ZPO. Zu beachten sind sodann Art. 229 Abs. 1 und 2 ZPO.
- 18.2 Nach der Rechtsprechung kann sich jede Partei nur zweimal unbeschränkt äussern: Ein erstes Mal im Rahmen des ersten Schriftenwechsels und ein zweites Mal entweder im Rahmen eines zweiten Schriftenwechsels oder – wenn wie vorliegend kein solcher durchgeführt wird – an einer Instruktionsverhandlung (Art. 226 Abs. 2 ZPO) oder zu Beginn der Hauptverhandlung (BGE 144 III 67 E. 2.1 S. 68 f. mit weiteren Hinweisen). Nach diesem Zeitpunkt (sog. Aktenschluss) sind neue Tatsachen und Beweismittel (sog. Noven) nicht mehr bzw. nur noch unter den Voraussetzungen von Art. 229 ZPO zulässig.
- 18.3 Im Materiellen wird bezüglich der einzelnen entscheidungswesentlichen Elemente zu prüfen sein, ob die jeweiligen Tatsachenbehauptungen und -bestreitungen rechtzeitig – das heisst spätestens zu Beginn der Hauptverhandlung – erfolgt sind.

III. Sachverhalt / Streitgegenstand

19. Gestützt auf die eingereichten Akten und die Ausführungen der Parteien präsentiert sich der unbestrittene Sachverhalt wie folgt:
- 19.1 Die Klägerin bzw. das Amt _____ bewirtschaftet die Grundstücke und Immobilien der Gemeinde _____ (Klage, Ziff. III.1; Klageantwort, Rz. 5).

Die Beklagte ist eine Aktiengesellschaft. Sie hatte ihren Sitz zunächst in _____ (KB 3) und verlegte diesen im Herbst 2024 nach _____ (vgl. Schweizerisches Handelsamtsblatt [SHAB], Publikation vom 8. November 2024). Sie bezweckt unter anderem den Kauf und den Verkauf von Grundstücken und die Überbauung der-

selben sowie das Halten, Verwalten und Vermieten von Wohn- und Gewerbebauten (KB 3).

- 19.2 Am 12. Juli 2018 schlossen die Parteien einen Baurechtsvertrag und liessen diesen öffentlich beurkunden (KB 2). Darin räumte die Klägerin der Beklagten an ihrem Grundstück _____ bis am 31. Dezember 2067 ein selbständiges und dauerndes Baurecht gemäss Art. 675 und 779 ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB; SR 220) ein (KB 1; KB 2, Ziffern 2.1 und 3.1).

Das entsprechende Grundstück befindet sich im «Wirtschaftspark _____», welcher die Förderung der örtlichen Wirtschaft und Industrie bezwecken soll. Gestützt auf den Baurechtsvertrag vom 12. Juli 2018 sollte ein Produktions- und Dienstleistungsgebäude erstellt werden (KB 2, Ziffer 2.3.1; AB 14, 20 ff.).

In Ziffer 2.3.2 des Baurechtsvertrags wurde vereinbart, dass die Beklagte innert zwölf Monaten ab Abschluss des Vertrages bei der zuständigen Behörde ein der vorgesehenen Nutzung entsprechendes, bewilligungsfähiges Baugesuch einreicht. In derselben Ziffer hat sich die Beklagte zudem verpflichtet, innert 24 Monaten ab Rechtskraft der Baubewilligung die Erstellung der ober- und/oder unterirdischen Bauten und Anlagen inkl. der erforderlichen Erschliessung zu beenden.

- 19.3 Die K. _____ war als künftige Mieterin der auf dem Grundstück _____ zu erstellenden Baute vorgesehen (Klage, Ziff. III.17; Klageantwort, Rz. 21; vgl. auch KB 12, AB 24). Für die Gesellschaft waren seit deren Gründung im Dezember 2017 die Direktoren L. _____ (ukrainischer Staatsbürger mit Wohnsitz in Kiew) und M. _____ (russischer Staatsbürger mit Wohnsitz in Moskau) sowie N. _____ (Mitglied des Verwaltungsrats; Schweizer Staatsbürger mit Wohnsitz in Genf) einzelzeichnungsberechtigt (AB 2).

- 19.4 Mit Schreiben vom 22. März 2022 an die Beklagte führte die Klägerin aus, es sei festgestellt worden, dass mit dem Bau (Aushub) noch nicht begonnen worden sei. Werde die Frist gemäss Ziffer 2.3.2 des Baurechtsvertrags nicht eingehalten, stelle dies eine Vertragsverletzung im Sinne von Art. 779f ZGB dar, was die Grundeigentümerin berechtige, den vorzeitigen Heimfall herbeizuführen. Dies würde bedeuten, dass das Baurecht per Mitte Mai (sofern keine Beschwerde geführt worden sei) an die Klägerin zurückgehe und aufgehoben werde. Weiter ersuchte die Klägerin die Beklagte, ihre Sichtweise zu den Vertragsbestimmungen schriftlich bis am 31. März 2022 zu kommunizieren (KB 11).

- 19.5 Mit Schreiben vom 30. März 2022 teilte die Beklagte der Klägerin mit, die baulichen und betrieblichen Wünsche und Bedürfnisse der Mieterschaft (K. _____ bzw. O. _____) hätten zur Folge, dass an der geplanten Baute umfangreiche personen- und betriebsspezifische Ein- und Ausbauten zu realisieren seien. Zusätzlich würden die Covid-Restriktionen sowie die Tatsache, dass der massgebliche Vertreter der Mieterschaft nicht in der Schweiz wohne, zu zusätzlichen Verzögerungen führen. Erschwerend komme hinzu, dass sich L. _____ in seiner Heimat in der Ukraine aufhalte. Er sei gegenwärtig in seiner Handlungs- und Bewegungsfreiheit stark eingeschränkt und müsse seine Ressourcen vollumfänglich auf sein Heimatland konzentrieren (AB 48).

- 19.6 Die Parteien sind sich sodann einig, dass am 8. August 2022 eine Besprechung zwischen H._____, G._____ und F._____ stattgefunden hat (vgl. Klage, Ziff. III.23 f.; Klageantwort, Rz. 40, 70 f.). Der Inhalt dieser Besprechung ist dagegen umstritten (vgl. Parteibefragungen G._____ pag. 99 f. Z. 130 ff., pag. 102 Z. 230 ff. sowie F._____ pag. 111 Z. 96 ff., pag. 112 Z. 138 ff. und pag. 113 Z. 189 ff.).
- 19.7 Am 23. August 2022 gelangte H._____, Gemeinderat der Klägerin, mit einer E-Mail mit dem Betreff «Entwurf Medienmitteilung zum vorzeitigen Heimfall» an die Beklagte. Er führte aus, an der Besprechung mit F._____ vom 8. August 2022 hätten Gemeindepräsident G._____ und er mit F._____ vereinbart, dass ihm die Medienmitteilung über den anstehenden vorzeitigen Heimfall des Baurechts im Wirtschaftspark _____ vor dem Versand zur Stellungnahme zugestellt werde. Der Versand der Medienmitteilung sei auf kommenden Montag, 29. August 2022, 09:00 Uhr, terminiert.
- Dem der E-Mail beiliegenden Entwurf der Medienmitteilung ist unter anderem zu entnehmen, dass es aufgrund der abgelaufenen Frist von 24 Monaten ab Rechtskraft der Baubewilligung zum vorzeitigen Heimfall komme. Die A._____ beabsichtige, das Grundstück einer anderen gewerblichen Nutzung zuzuführen, wobei die regionale Wirtschaftsförderung entsprechende Gespräche führe (KB 14).
- 19.8 Am 29. August 2022 antwortete die Beklagte der Klägerin, die Pressemitteilung entspreche nicht ihrem Sinn und sie sei mit der Veröffentlichung nicht einverstanden (KB 14).
- 19.9 Mit Schreiben vom 31. August 2022 gelangte die Beklagte erneut an den Gemeinderat H._____ und dankte vorab für die «[...] rasche Rückmeldung und die Bereitschaft, auf eine sofortige Medienmitteilung zu verzichten.». Weiter verwies die Beklagte im Zusammenhang mit den entstandenen Verzögerungen auf die Covid-Pandemie sowie den Ukrainekrieg und führte aus, ihr Verwaltungsrat habe das Geschäft «Bauvorhaben _____» wie in Aussicht gestellt am Montag, 29. August 2022, nochmals eingehend besprochen. Wie Herr F._____ anlässlich des Gesprächs anfangs August 2022 mitgeteilt habe, sei die Beklagte ungeachtet der Hindernisse und Schwierigkeiten weiterhin gewillt, den abgeschlossenen Baurechtsvertrag als loyale Vertragspartnerin zu erfüllen. Dies gelte umso mehr, als die Beklagte die Verzögerungen nicht selber zu verantworten habe und das Projekt – soweit an ihr – selber stets zeitnah weiterverfolgt und in guten Treuen erhebliche zeitliche und finanzielle Investitionen getätigt habe. Der Verwaltungsrat habe an seiner Sitzung beschlossen, die Bauarbeiten unabhängig vom Ausgang der weiteren Verhandlungen mit der vorgesehenen Mieterin bis spätestens Ende Oktober/Anfangs November 2022 in Angriff zu nehmen. Abschliessend ersuchte die Beklagte die Klägerin, den besonderen, von ihr nicht verschuldeten Umständen der entstandenen Verzögerung des Geschäfts Rechnung zu tragen und auf einen vorzeitigen Heimfall des Baurechts zu verzichten (KB 6).
- 19.10 Mit E-Mail vom 31. August 2022 führte der Gemeinderat H._____ aus, die Ausführungen in der heutigen Stellungnahme würden sich weitgehend mit der Stellungnahme der Beklagten decken, welche am 31. März 2022 eingegangen sei. In

Kenntnis dieser Stellungnahme habe der Gemeinderat beschlossen, den vorzeitigen Heimfall auszuüben. Diesen Entscheid hätten Gemeindepräsident G._____ und er am 8. August 2022 F._____ mündlich eröffnet und begründet. F._____ habe dabei zur Sicherheit nachgefragt, ob der Heimfall also beschlossene Sache sei, «was wir bejaht haben». Die heutige Stellungnahme habe den Gemeinderat während einer laufenden Gemeinderatssitzung erreicht. Sie hätten den Sachverhalt und die Anliegen nochmals diskutiert. Der Gemeinderat halte an seinem Entscheid des vorzeitigen Heimfalls fest. Der Gemeinderat mache der Beklagten keinerlei Vorwürfe zum stockenden Projektfortschritt. Wie am 8. August 2022 ausgeführt, seien gewerbliche Baurechte im Wirtschaftspark _____ ein Instrument der Wirtschaftsförderung. Es bestehe zwar Raum für die Realisierung eines alternativen Projekts, aber die Klägerin habe den Anspruch, die Steuerung der Wirtschaftsförderung selber auszuüben und nicht an einen Baurechtsnehmer zu delegieren. Weiter halte der Gemeinderat an der Absicht einer Medienmitteilung fest und gewähre der Beklagten bis Ende Woche noch immer Gelegenheit, zum vorliegenden Entwurf inhaltlich Stellung zu nehmen (KB 12).

19.11 Am 11. November 2022 liess die Klägerin der Beklagten einen Entwurf einer öffentlichen Urkunde betreffend vorzeitigen Heimfall des Baurechts zukommen und brachte der Beklagten zur Kenntnis, dass alsdann die nötigen gerichtlichen Schritte im Zusammenhang mit dem Heimfall des Baurechts gemäss Art. 779f ZGB eingeleitet würden, wenn keine einvernehmliche Lösung gefunden werden könne (KB 8 f.).

19.12 Mit Schreiben vom 13. Dezember 2022 führte die Klägerin aus, der behördlich gefällte Entschluss zur Ausübung des vorzeitigen Heimfalls sei Herrn F._____ am 8. August 2022 eröffnet und begründet worden, was der guten Form halber und aus Beweisgründen nun noch schriftlich (soweit überhaupt noch notwendig) bestätigt werde (KB 13).

20. Parteistandpunkte

20.1 Die Klägerin macht im Wesentlichen geltend, nach der Anfechtung des Gesamtbauentscheids vor der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) sei die Baubewilligung mit Entscheid der BVD vom 14. April 2020, spätestens aber am 1. Juni 2020 (Zustelldauer, 30-tägige Rechtsmittelfrist), in Rechtskraft erwachsen. Die 24-monatige Realisierungsfrist habe somit am 31. Mai 2022 geendet. Die Beklagte habe den Bau bis zu diesem Zeitpunkt nicht fertiggestellt bzw. überhaupt nicht mit den Bauarbeiten begonnen, womit sie die Frist offensichtlich missachtet habe (Klage, Ziff. III.8). Die Klägerin sei daher berechtigt, den vorzeitigen Heimfall herbeizuführen. Dies sei der Beklagten am 8. August 2022 mündlich mitgeteilt worden. Nachdem aussergerichtliche Bemühungen gescheitert seien, sehe sich die Klägerin gezwungen, den vorzeitigen Heimfall nach Art. 779f ZGB gerichtlich durchzusetzen (Klage, Ziff. III.9).

20.2 Die Beklagte stellt sich auf den Standpunkt, nach Erhalt der Gesamtbaubewilligung am 14. April 2020 habe die Beklagte umgehend das Gespräch mit der künftigen Mieterin (K._____) gesucht. Die massiven Restriktionen als Konsequenz der behördlichen Corona-Massnahmen hätten zu erheblichen logistischen und zeitli-

chen Problemen und Einschränkungen geführt (Klageantwort, Rz. 24 f., 35). Auch sei es aufgrund des Ukrainekriegs zu Verzögerungen gekommen (Klageantwort, Rz. 36 f.). Eine grobe Vertragsverletzung der Beklagten liege nicht vor, zumal die Voraussetzungen für eine richterliche Anpassung des Vertrags (clausula rebus sic stantibus) gegeben seien (Klageantwort, Rz. 51 ff.). Ohnehin habe die Klägerin ihre Ausübungserklärung für den vorzeitigen Heimfall nicht innerhalb der dreimonatigen Verwirkungsfrist seit Kenntnis der Pflichtverletzung abgegeben (Klageantwort, Rz. 63 ff.). Die Klägerin habe am 13. Dezember 2022 erstmals schriftlich und formell eine Gestaltungserklärung über den vorzeitigen Heimfall des Baurechts abgegeben. Die Beklagte bestreitet, dass ihr dies bereits am 8. August 2022 mündlich mitgeteilt worden sei (Klageantwort, Rz. 44; vgl. KB 13).

21. Zwischen den Parteien ist demnach nicht umstritten, dass die Beklagte die 24-monatige Frist zur Erstellung der Baute nicht eingehalten bzw. überhaupt nicht mit der Erstellung begonnen hat.

Umstritten und zu prüfen ist, ob die Klägerin gestützt darauf befugt ist, den vorzeitigen Heimfall auszuüben. Der umstrittene Sachverhalt wird – soweit entscheidrelevant – im Rahmen der nachstehenden materiellen Ausführungen behandelt werden.

IV. Materielles

Rechtliche Grundlagen

22. Das Gericht wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 57 ZPO). Es ist in seiner rechtlichen Würdigung der Tatsachen frei und insofern nicht an die Begründung der Anträge der Parteien gebunden.
23. Beweislast und Substanziierung
- 23.1 Gemäss Art. 8 ZGB hat diejenige Partei das Vorhandensein einer behaupteten Tatsache zu beweisen, die aus ihr Rechte ableitet; das heisst sie trägt hierfür die Beweislast. Die Festlegung des relevanten Beweisthemas setzt voraus, dass die entsprechenden Tatsachenbehauptungen in den Prozess eingeführt worden sind. Mit der Beweislast geht daher die Behauptungslast einher, welche auch eine Bestreitungslast mit einschliesst (LARDELLI/VETTER, in: Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch I, 7. Aufl. 2022, N 29 zu Art. 8).
- 23.2 Die Verhandlungsmaxime (Art. 55 Abs. 1 ZPO), welche im vorliegenden Fall anwendbar ist, besagt, dass der Rechtssuchende die Tatsachen zu behaupten und zu beweisen hat, aus deren Vorliegen er seinen Anspruch herleitet (vgl. Urteil des Bundesgerichts 4A_169/2011 vom 19. Juli 2011 E. 5.5). Das Gericht darf das Urteil nur auf die von den Parteien behaupteten Tatsachen abstützen. Somit obliegt den Parteien die Behauptungslast. Die Sachvorbringen müssen umfassend, detailliert, in Einzeltatsachen gegliedert und klar dargelegt werden, damit die Gegenpartei Stellung nehmen und darüber Beweis abgenommen werden kann. Pauschale Behauptungen genügen nicht (vgl. WILLISEGGER, in: Spühler/Tenchio/Infanger [Hrsg.],

Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 4. Aufl. 2024, N 27 zu Art. 221; BK-ZPO KILLIAS, N 22 ff. zu Art. 221).

24. Recht auf vorzeitigen Heimfall

24.1 Gemäss Art. 779f ZGB kann der Grundeigentümer die Übertragung des Baurechts mit allen Rechten und Lasten auf sich selber und damit den vorzeitigen Heimfall herbeiführen, wenn der Bauberechtigte in grober Weise sein dingliches Recht überschreitet oder vertragliche Verpflichtungen verletzt. Das Heimfallsrecht kann nur ausgeübt werden, wenn für die heimfallenden Bauwerke eine angemessene Entschädigung geleistet wird, bei deren Bemessung das schuldhafte Verhalten des Bauberechtigten als Herabsetzungsgrund berücksichtigt werden kann (Art. 779g Abs. 1 ZGB).

24.2 Die Ausübung des Rechts auf vorzeitigen Heimfall gemäss Art. 779f und Art. 779g ZGB setzt eine grobe Vertragsverletzung (E. 26 ff.) sowie die Leistung einer allfälligen angemessenen Entschädigung (E. 30 ff.) voraus. Zudem wird zu prüfen sein, ob die Ausübung des Rechts auf vorzeitigen Heimfall fristgebunden ist und gegebenenfalls, ob dies vorliegend rechtzeitig erfolgt ist (E. 28 ff.; Urteil des Bundesgerichts 5A_941/2022 vom 12. Dezember 2023 E. 3 [nicht publ. in BGE 150 III 63] und 8.3 f. [publ. in BGE 150 III 63]).

25. Von der Beklagten nicht bestritten und daher nachfolgend nicht weiter zu behandeln sind die Aktiv- und die Passivlegitimation der Parteien (Klage, Ziff. III.3 f.; Klageantwort, Rz. 6).

Grobe Vertragsverletzung

26. Rechtliches

26.1 Das Recht auf vorzeitigen Heimfall im Sinne von Art. 779f bis 779h ZGB setzt voraus, dass der Bauberechtigte in grober Weise sein dingliches Recht überschreitet oder vertragliche Verpflichtungen verletzt. Als vertragliche Verpflichtungen kommen die zwischen den Vertragsparteien vereinbarten Pflichten in Betracht. Vorausgesetzt ist, dass es sich um eine schwerwiegende Vertragsverletzung handelt (PIOTET, Schweizerisches Privatrecht [SPR], Die beschränkten dinglichen Rechte im Allgemeinen, Band V/2, Basel 2022, N 466; HENGgeler, Die Beendigung der Baurechtsdienstbarkeit infolge Zeitablaufs und der vorzeitige Heimfall [Art. 779c ff. ZGB], 2005, S. 166 f.; HITZ/HENGgeler, Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, Sachenrecht, Art. 641-977 ZGB, 4. Aufl. 2023 [nachfolgend: CHK-ZGB AU-TOR], N 2 zu Art. 779f).

Die Verletzung von obligatorischen Vertragsbestimmungen kann zur Ausübung des vorzeitigen Heimfallsrechts berechtigen, wenn sich der Bauberechtigte persönlich zu deren Einhaltung verpflichtet hat. Die Vertragsbestimmungen müssen sich aus dem Baurechtsvertrag ergeben und einen inhaltlichen Bezug zum Baurecht aufweisen. Namentlich kann auch die Nichteinhaltung von Terminen einer groben Vertragsverletzung gleichkommen und vor allem auch dann eine erhebliche Gefährdung der Interessen des Grundeigentümers darstellen, wenn mit der Einräumung des Baurechts soziale oder wirtschaftsfördernde Ziele verfolgt werden (ISLER/GROSS, in:

Basler Kommentar, Schweizerisches Zivilgesetzbuch II, 7. Aufl. 2023 [nachfolgend: BSK-ZGB II AUTOR], N 7 zu Art. 779f; CHK-ZGB HITZ/HENGGELE, N 2 zu Art. 779f; EBERHARD, Heimfall beim Baurecht, in: SJZ 13/2024, S. 599-609, S. 607).

- 26.2 Aus dem zwingenden Charakter von Art. 779f ff. ZGB folgt, dass einer vertraglichen Umschreibung von Pflichtverletzungen, die den Grundeigentümer zur Geltendmachung des Heimfallsrechts berechtigen, keinerlei Rechtswirkung zukommt (CHK-ZGB HITZ/HENGGELE, N 2 zu Art. 779f; BSK-ZGB II ISLER/GROSS, N 9 zu Art. 779f; HENGGELE, a.a.O., S. 164; STEINAUER, *Retour anticipé et extinction du droit de superficie*, in: *Droit de superficie et leasing immobilier*, 2011, S. 86).
- 26.3 Zur Beurteilung der Frage, ob ein bestimmtes Verhalten eine grobe Pflichtverletzung darstellt, bedarf es einer Würdigung der konkreten Umstände nach objektiven Massstäben. Entscheidend ist demnach, ob die Pflichtverletzung die Interessen des Grundeigentümers dermassen beeinträchtigt, dass einem vernünftigen und loyalen Vertragspartner die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses nicht mehr zugemutet werden kann (BSK-ZGB II ISLER/GROSS, N 5 zu Art. 779f; CHK-ZGB HITZ/HENGGELE, N 2 zu Art. 779f; HENGGELE, a.a.O., S. 163).
- 26.4 Die Frage, ob der vorzeitige Heimfall ein schuldhaftes Verhalten voraussetzt oder nicht, ist in der Literatur umstritten. Während einige Autoren davon ausgehen, dass ein schuldhaftes Verhalten nicht vorausgesetzt ist (vgl. etwa HENGGELE, a.a.O., S. 164; STEINAUER, a.a.O., S. 88), sind andere der Auffassung, dass ein Verschulden vom Baurechtsgeber nicht zu beweisen ist, der Baurechtsberechtigte jedoch dartun kann, ihn treffe keinerlei Verschulden (PIOTET, a.a.O., N 469; BSK-ZGB II ISLER/GROSS, N 5 zu Art. 779f).

In der Botschaft des Bundesrates wird im Zusammenhang mit der Festsetzung der Entschädigung für den vorzeitigen Heimfall festgehalten, dass wenigstens bei einem schuldhaften Verhalten eine Herabsetzung der Entschädigung möglich sein soll (Botschaft des Bundesrats an die Bundesversammlung zum Entwurf eines Bundesgesetzes über die Änderung der Vorschriften des Zivilgesetzbuches und des Obligationenrechtes betreffend das Baurecht und den Grundstückverkehr vom 9. April 1963, in: BBl 1963 I 969 ff., S. 988). Dies bedeutet im Umkehrschluss, dass es nach dem Willen des Gesetzgebers auch Fälle ohne schuldhaftes Verhalten geben muss, womit ein solches nicht Voraussetzung für einen vorzeitigen Heimfall bilden kann. Gleichzeitig ist darauf hinzuweisen, dass mit Blick auf die Voraussetzung der groben Vertragsverletzung praktisch kaum Fälle denkbar sind, in denen ein Verschulden nicht vorliegen dürfte (vgl. auch BSK-ZGB II ISLER/GROSS, N 5 zu Art. 779f).

27. Würdigung

- 27.1 Die Parteien haben im Baurechtsvertrag vom 12. Juli 2018 eine feste Realisierungsfrist von 24 Monaten ab Rechtskraft der Baubewilligung vereinbart (KB 2, Ziffer 2.3.2). Wann genau die Baubewilligung rechtskräftig geworden ist, ist zwischen den Parteien zwar umstritten. Die Klägerin geht davon aus, dass dies spätestens am 1. Juni 2020 gewesen sei (Klage, Ziff. III.8), die Beklagte nennt diesbezüglich den 14. Mai 2020 (Klageantwort, Rz. 21 f.). Nicht umstritten ist jedoch, dass die

Baubewilligung rechtskräftig geworden ist und innert den darauffolgenden 24 Monaten nicht mit der Erstellung der Baute begonnen worden ist.

Fraglich und zu prüfen ist, ob dies eine schwerwiegende Vertragsverletzung darstellt, welche zum vorzeitigen Heimfall berechtigt.

- 27.2 Nicht (allein) massgebend ist von vornherein, dass die Parteien das Nichteinhalten dieser Realisierungsfrist in Ziffer 2.3.2 des Baurechtsvertrags (KB 2) als Vertragsverletzung umschrieben, die zum vorzeitigen Heimfall berechtigen sollte. Die Umschreibung der Voraussetzungen eines vorzeitigen Heimfalls stellt zwingendes Recht dar und entzieht sich insofern einer Parteidisposition (vgl. E. 26.2 oben).

Der Umstand, dass dies vertraglich so in sämtlichen Entwürfen des Baurechtsvertrags vorgesehen und letztlich auch entsprechend beurkundet wurde (vgl. KB 9, 10a und 10b), weist jedoch darauf hin, dass die zeitnahe Erstellung für die Klägerin einen wesentlichen Vertragspunkt darstellte und die Beklagte sich dessen auch bewusst war.

- 27.3 Die Klägerin verweist denn zur Begründung der groben Vertragsverletzung auch auf die Verfolgung wirtschaftsfördernder Ziele auf dem betroffenen Grundstück. Sie sei daran interessiert und auch dazu verpflichtet, dass die im «Wirtschaftspark _____» gelegenen Grundstücke bestimmungsgemäss und ertragsbringend genutzt bzw. bewirtschaftet würden (Klage, Ziff. III.14; vgl. auch Parteibefragung G. _____, pag. 98 Z. 47 ff., 53 ff.).

Die Beklagte führt selber aus, mit dem Wirtschaftspark verfolge die Klägerin die Förderung der örtlichen Wirtschaft und Industrie (Klageantwort, Rz. 15). Im Weiteren bestreitet sie zwar das Vorliegen einer groben Vertragsverletzung, macht diesbezüglich aber unverschuldet eingetretene veränderte Vertragsumstände und die Notwendigkeit einer richterlichen Vertragsanpassung geltend (dazu unten, E. 27.6). Dagegen bestreitet die Beklagte nicht, dass die Klägerin darauf angewiesen ist, dass die im «Wirtschaftspark _____» gelegenen Grundstücke bestimmungsgemäss und ertragsbringend bewirtschaftet werden und die zeitnahe Erstellung der Baute für die Klägerin zur Förderung wirtschaftlicher Ziele insofern eine wesentliche Vertragspflicht darstellt (vgl. Klageantwort, Rz. 52 ff.). Die einleitende pauschale Bestreitung in der Klageantwort (Klageantwort, Rz. 4) reicht hierfür nicht (BGE 144 III 67 E. 2.1 S. 69; 141 III 433 E. 2.6 S. 437 f.; vgl. im Übrigen auch Ziff. 1b der Beweisverfügung, pag. 122).

Insofern ist erstellt, dass die zeitnahe Erstellung der Baute einen zentralen Vertragspunkt im Hinblick auf die Förderung des Wirtschaftsstandorts _____ darstellte.

- 27.4 Der Umstand, dass die Klägerin im Vorfeld des Baurechtsvertrags (auch) selber Kontakt mit der K. _____ gepflegt und grosse Anstrengungen diesbezüglich unternommen habe (Klageantwort, Rz. 9 ff.; erster Parteivortrag Beklagte, pag. 92), ist nicht von Bedeutung. Relevant ist im vorliegenden Zusammenhang einzig, dass sich die Beklagte zur Erstellung der Baute innert 24 Monaten seit Rechtskraft der Baubewilligung verpflichtet und diese wesentliche vertragliche Pflicht verletzt hat.

- 27.5 Die Klägerin behauptet in ihrem ersten Parteivortrag sodann erstmalig, dass entgegen den vertraglichen Bestimmungen ein Finanzierungsnachweis gefehlt habe, was ebenfalls eine grobe Verletzung einer vertraglichen Pflicht darstelle (Parteivortrag Klägerin, pag. 89; vgl. KB 2, Ziff. 2.3.4). Das Fehlen dieses Nachweises könnte zwar auch eine grobe Vertragsverletzung darstellen, ist vorliegend aufgrund der verspäteten Behauptung jedoch nicht zu prüfen (vgl. zur Novenschranke E. 18 oben).
- 27.6 Die Beklagte beruft sich hinsichtlich der Gründe für das Verpassen der Realisierungsfrist auf die Corona-Pandemie und den Krieg in der Ukraine (Klageantwort, Rz. 52 ff.; vgl. auch KB 6 und 7). Diese unverschuldet eingetretenen weltweiten Entwicklungen kämen veränderten Vertragsumständen gleich, die eine richterliche Anpassung des Baurechtsvertrags in Anlehnung an den Grundsatz «*clausula rebus sic stantibus*» nach sich ziehen müssten (Klageantwort, Rz. 52; Schlussvortrag Beklagte, pag. 119). Die Klägerin bestreitet, dass die entsprechenden Voraussetzungen erfüllt seien (Klage, Ziff. III.18; erster Parteivortrag Klägerin, pag. 89; Schlussvortrag Klägerin, pag. 116).
- 27.6.1 Es gilt der Grundsatz, dass gültig zustande gekommene Verträge so zu erfüllen sind, wie sie vereinbart worden sind («*pacta sunt servanda*»; BGE 142 III 442 E. 3.1.4; 135 III 1 E. 2.4). Ein gerichtlicher Eingriff in einen Vertrag aufgrund veränderter Umstände setzt voraus, dass die Verhältnisänderung weder vorhersehbar noch vermeidbar war, eine gravierende Äquivalenzstörung zur Folge hat und der Vertrag nicht vorbehaltlos erfüllt wurde. Dies gilt nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung namentlich auch bezüglich obligatorischer Bestimmungen eines Baurechtsvertrags (BGE 135 III 1 E. 2.4; 127 III 300 E. 5b; Urteil des Bundesgerichts 4A_375/2010 vom 22. November 2010 E. 3.1). Eine Vertragsanpassung kommt dann in Betracht, wenn durch eine Veränderung der Verhältnisse die Erfüllung des Vertrages, so wie er geschlossen ist, zumindest für eine Partei nicht mehr zumutbar erscheint (WIEGAND, in: Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 7. Aufl. 2020, N 95 zu Art. 18; HUGUENIN, Obligationenrecht, Allgemeiner und Besonderer Teil, 3. Aufl. 2019, Rz. 322).
- 27.6.2 Die Beklagte bringt zunächst vor, die Coronamassnahmen hätten dazu geführt, dass mit dem in der Ukraine wohnhaften Hauptverantwortlichen des Projekts und Hauptaktionär der K._____ keine persönlichen Treffen mehr hätten stattfinden können. Diese seien weniger für die Bauphase als vielmehr für die gesamte Finanzierung unabdingbare Voraussetzung gewesen. Videocalls hätten die persönlichen Kontakte nur sehr beschränkt ersetzen können, seien doch insbesondere für neue Kontakte mit Investoren persönliche Gespräche eine unabdingbare Voraussetzung, um vertrauensvolle Verbindungen aufbauen und damit Zusicherungen von Dritten erhalten zu können (Klageantwort, Rz. 35, 56).

Die Klägerin bestreitet, dass die Coronapandemie massgeblichen Einfluss auf die Ausführung des Projektes gehabt habe, zumal die Schutzmassnahmen im Verlauf des Jahres 2020 zunehmend gelockert worden seien und spätestens seit Beginn des Jahres 2021 keinerlei Einschränkungen mehr bestanden hätten (Klage, Ziff. III.16; erster Parteivortrag Klägerin, pag. 90).

Die Parteien haben den Baurechtsvertrag im Juli 2018 geschlossen (KB 2). Es ist unbestritten, dass die Pandemie in diesem Zeitpunkt nicht voraussehbar war. Die Baubewilligung wurde im Mai 2020 rechtskräftig. Dannzumal waren die pandemiebedingten Schutzmassnahmen noch in Kraft und wurden in der Folge schrittweise gelockert, dann erneut verschärft und anschliessend erneut gelockert. Der Beklagten wäre damit mindestens der Beginn der Bauarbeiten vor Ablauf der Frist durchaus zumutbar gewesen. So stellt sich die Klägerin etwa auf den Standpunkt, dass die Vornahme von Aushubarbeiten oder ähnliches durch lokale Unternehmer bereits möglich gewesen wären (Klage, Ziff. III.16). Die Beklagte legt nicht dar, weshalb ihr dies verunmöglicht gewesen sein sollte. Die Corona-Pandemie führte zu dem lediglich zeitweilen zu Materiallieferverzögerungen, welche durch die Beklagte zu beweisen wären. Die Beklagte vermag nicht aufzuzeigen, dass es ihr aufgrund von Materiallieferproblemen unmöglich gewesen wäre, mit dem Bau zu beginnen.

Ausserdem legt die Beklagte nicht hinreichend konkret dar, inwiefern das Vorantreiben des Bauprojekts derart stark vom persönlichen Kontakt mit den Verantwortlichen der K._____ abhängig gewesen sein soll. Sie verweist pauschal darauf, dass die Akquisitionen und Gespräche nur persönlich fruchten konnten (Klageantwort, Rz. 56). Welche Treffen zwischen welchen Personen und zu welchem Zeitpunkt nicht stattfinden konnten und inwiefern diese Treffen für die gesamte Finanzierung eine unabdingbare Voraussetzung darstellten, geht aus ihren Ausführungen nicht hervor. So konnten insbesondere Videocalls, wie sie zu dieser Zeit typisch waren, persönliche Kontakte ersetzen. Auch legt die Beklagte keinerlei Unterlagen ins Recht, welche gescheiterte Kontakt- und Finanzierungsbemühungen belegen würden. Unter diesen Umständen ist weder hinreichend substantiiert und schon gar nicht bewiesen, dass die Abwicklung der Geschäfte nicht anders möglich gewesen sein soll. Dies gilt umso mehr, als F._____ in seiner Befragung darlegte, das Geld für die Finanzierung sei bereitgestellt gewesen von der P._____ (Parteibefragung F._____, pag. 112 Z. 158 ff.).

- 27.6.3 Weiter behauptet die Beklagte, es sei durch den Ukrainekrieg zu Verzögerungen gekommen, da die Mitinhaber der K._____ Staatsangehörige der Konfliktparteien seien und beide mit einem staatlichen Ausreiseverbot belegt worden seien (Klageantwort, Rz. 36, 57; erster Parteivortrag Beklagte, pag. 94).

Die Klägerin bestreitet, dass dies einen Einfluss auf das Bauprojekt gehabt habe (Klage, Ziff. III.17; erster Parteivortrag Klägerin, pag. 89).

Insgesamt ist zwar nachvollziehbar, dass der Krieg in der Ukraine zur Erschwerung der Situation beigetragen haben könnte. Allerdings ist nicht ersichtlich und legt die Beklagte nicht hinreichend dar, inwiefern dies in der in _____ domizilierten Aktiengesellschaft konkret zu unmittelbaren und unüberwindbaren Verzögerungen geführt haben soll. Der Ukrainekrieg ist überdies erst Ende Februar 2022 ausgebrochen – rund drei Monate vor Ablauf der Realisierungsfrist. Er hat damit bloss einen Achtel der gesamten Frist betroffen. Selbst wenn die Beklagte unmittelbare Verzögerungen durch den Ukrainekrieg hätte beweisen können, wäre das Verpassen der Frist nicht (allein) auf diese zurückzuführen.

- 27.6.4 Zusammenfassend ist zwar unbestritten, dass die Parteien im Zeitpunkt des Vertragsschlusses im Juli 2018 weder mit dem Ausbruch einer Corona-Pandemie anfangs 2020 noch mit einem Krieg in der Ukraine ab Februar 2022 haben rechnen können und müssen. So gab die Beklagte anlässlich der Parteibefragung insbesondere an, dass sie den Vertrag im Wissen um die Pandemie und den Ukrainekrieg nicht abgeschlossen hätte (Parteibefragung E. _____, pag. 107 Z. 160 ff.).

Diese Vorkommnisse könnten die Erbringung der vertraglichen Leistung zwar erschwert haben. Die Beklagte hat aber nicht hinreichend substantiiert dargelegt, inwiefern dies die Erbringung der Leistung derart gravierend gestört und insofern eine Äquivalenzstörung herbeigeführt haben sollte, dass sich eine richterliche Anpassung des Vertrags aufdrängen würde. Allein mit dem Umstand, dass die Beklagte den Vertrag retrospektiv in Kenntnis der Verhältnisse nicht mehr mit denselben Vertragsbedingungen schliessen würde, lässt sich noch keine Unzumutbarkeit der Erfüllung beweisen.

Im Übrigen ist insbesondere die Situation in der Ukraine so spät eingetreten, dass diese kaum noch Einfluss auf die Vertragserfüllung haben konnte. Eine Realisierung wäre zu diesem Zeitpunkt so oder anders nicht mehr fristgerecht möglich gewesen, womit sich unter diesen Gesichtspunkten von vornherein keine richterliche Vertragsanpassung rechtfertigen würde.

Unter diesen Umständen ist festzustellen, dass der Beklagten der Beweis des fehlenden Verschuldens – sofern ihr dieser denn offen stünde (vgl. E. 26.4 oben) – nicht gelungen wäre.

- 27.7 Nach dem Gesagten hat die Beklagte in schwerwiegender Weise eine vertraglich vereinbarte wesentliche Pflicht verletzt, indem sie die Baute im Wirtschaftspark nicht innert der 24-monatigen Realisierungsfrist erstellt bzw. überhaupt mit der Erstellung begonnen hat. Die Argumente der Beklagten, weshalb sie zwei Jahre nicht mit den Bauarbeiten hätte beginnen können, greifen nicht und eine richterliche Vertragsanpassung ist nicht angezeigt.

Die erste Voraussetzung zur Ausübung des vorzeitigen Heimfalls nach Art. 779f ff. ZGB ist damit erfüllt.

Rechtzeitige Ausübung

28. Rechtliches
- 28.1 Hat der Bauberechtigte eine schwere Pflichtverletzung i.S. von Art. 779f ZGB begangen, so tritt der vorzeitige Heimfall nicht automatisch ein, sondern der Grundeigentümer muss dieses Recht in Anspruch nehmen (BGE 92 I 539 E. 4).
- 28.2 Das Gesetz sieht weder eine Frist für die Ausübung des vorzeitigen Heimfalls vor noch verlangt es vom Eigentümer, dem Baurechtsberechtigten vorgängig eine Frist zur Behebung der Pflichtverletzung zu setzen. Das Bundesgericht hat sich jüngst mit den zeitlichen Voraussetzungen zur Ausübung des Rechts auf vorzeitigen Heimfall auseinandergesetzt und festgehalten, dass diesbezüglich die Regeln von Art. 107 f. OR analog anzuwenden sind. Das Bundesgericht hält es für richtig, dass der Baurechtsgeber den Baurechtsberechtigten unter Ansetzung einer entspre-

chenden Frist zur nachträglichen Erfüllung in Verzug setzen und ihn auffordern muss, den rechtmässigen Zustand oder seine vertraglichen Verpflichtungen wiederherzustellen. Dazu kann der Baurechtsgeber jedoch nicht verpflichtet werden, wenn eine Fristansetzung angesichts des Verhaltens des Baurechtsberechtigten von vornherein unnütz erscheint (Art. 108 Ziff. 1 OR analog), was eine klare und endgültige Weigerung des Baurechtsberechtigten voraussetzt, seinen Verpflichtungen nachzukommen. Weiter lehnt das Bundesgericht die Notwendigkeit eines sofortigen Handelns ab Kenntnis der Verletzung ab. Die Bedingung der sofortigen Anzeige der Vertragsauflösung im Sinne von Art. 107 Abs. 2 OR tritt nach Ablauf der anzusetzenden Frist ein und nicht zu dem Zeitpunkt, in dem sich der Schuldner im Sinne von Art. 102 OR im Erfüllungsverzug befindet. Der Baurechtsgeber kann sein Heimfallsrecht so lange geltend machen, wie die Verletzung andauert. Vorbehalten bleiben der Nachweis einer stillschweigenden Zustimmung oder eines Rechtsmissbrauchs durch den Baurechtsberechtigten aufgrund des Zeitablaufs sowie die Verjährungsvorschriften (BGE 150 III 63 E. 8.3.2.1 S. 68 f. = Pra 113 [2024] Nr. 51).

- 28.3 Die Ansetzung einer Nachfrist in analoger Anwendung von Art. 107 Abs. 1 OR erfolgt durch eine Mahnung an den Baurechtsnehmer, in der dieser auf seinen Leistungsverzug hingewiesen und aufgefordert wird, seine Verpflichtung innerhalb der gesetzten Frist vollständig zu erfüllen (BGE 150 III 63 E. 8.3.2.2 S. 69). Die gewährte Nachfrist muss angemessen sein, wobei die Angemessenheit von den Umständen des Einzelfalls abhängt, das heisst von der Natur der Leistung und dem Interesse des Gläubigers an der raschen Erfüllung; je grösser dieses Interesse des Gläubigers ist und je leichter die Leistung zu erbringen ist, desto kürzer darf die Frist bemessen sein. Der Baurechtsgeber kann sein Heimfallsrecht nur dann gültig ausüben, wenn er es unverzüglich nach Ablauf der Nachfrist erklärt (Art. 107 Abs. 2 OR). Der Baurechtsberechtigte muss nämlich, wie jeder andere säumige Schuldner, wissen, woran er ist, ob er noch erfüllen muss und entsprechende Vorbereitungen zu treffen hat. Was unter einer «unverzüglichen Erklärung» zu verstehen ist, muss sich aus der Beurteilung der konkreten Situation und der Interessen der Parteien ergeben (BGE 150 III 63 E. 8.3.2.3 S. 69 f.).

29. Würdigung

- 29.1 Mit Schreiben vom 22. März 2022 hat die Klägerin die Beklagte auf den Ablauf der 24-monatigen Realisierungsfrist aufmerksam gemacht und darauf hingewiesen, dass per Mitte Mai (sofern keine Beschwerde geführt worden sei) der vorzeitige Heimfall ausgeübt werden dürfe, sollten die Bauarbeiten nicht fristgerecht fertiggestellt sein (KB 11).

Die Klägerin macht nicht geltend, mit diesem Schreiben eine Nachfrist angesetzt zu haben. Vielmehr legt sie dar, das Ansetzen einer Nachfrist wäre sinnlos gewesen, da es sich bei der vertraglichen Abrede «24 Monate ab Rechtskraft der Baubewilligung» um ein Verfalltagsgeschäft nach Art. 108 OR handle und weil es der Beklagten unmöglich gewesen sei, innert rund zweieinhalb Monaten den Bau vertragsgemäss fertigzustellen (Klage, Ziff. III.22).

29.2 Gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung hat der Baurechtsgeber dem Baurechtsnehmer vor der Erklärung des vorzeitigen Heimfalls in analoger Anwendung von Art. 107 Abs. 1 OR grundsätzlich eine angemessene Frist zur nachträglichen Erfüllung zu setzen (vgl. E. 28.2 f. oben). Die Ansetzung einer Nachfrist erachtet das Bundesgericht jedoch dann nicht als erforderlich, wenn sich diese als unnütz erweisen würde (Art. 108 Ziff. 1 OR analog, vgl. E. 28.2). Zur Anwendung von Art. 108 Ziff. 1 OR ist keine eindeutige endgültige Weigerungshaltung der Schuldnerin erforderlich. Vielmehr genügt es, wenn sich die Schuldnerin derart in Rückstand befindet, dass sie binnen der angemessenen Nachfrist nicht imstande wäre, die Leistung zu erbringen (Urteil des Bundesgerichts 4A_232/2011 vom 20. September 2011 E. 4.3 f.; WEBER, in: Berner Kommentar, Bd. VI, Das Obligationenrecht, 2000, N 18 zu Art. 108).

29.3 Die Klägerin hat sich zwar nicht zur Anwendung von Art. 108 Ziff. 1 OR geäussert. Dabei handelt es sich aber um eine Rechtsfrage (vgl. WALTER, in: Berner Kommentar, Schweizerisches Zivilgesetzbuch, Einleitung und Personenrecht, 2012, N 546 zu Art. 8). Es reicht aus, wenn sie im erforderlichen Beweismass darzutun vermag, dass die Erstellung der Baute nicht innert angemessener Nachfrist erfolgt wäre (Tatfrage).

Die Angemessenheit einer Nachfrist hängt von den Umständen des Einzelfalls ab (vgl. E. 28.3 oben). Vorliegend wäre diesbezüglich mit Blick auf die gewichtigen Interessen der Klägerin und die Gesamtdauer der ursprünglichen Realisierungsfrist von einer Dauer von rund vier bis sechs Monaten auszugehen. Es ist offensichtlich, dass die Beklagte ihre Leistung innert dieser Frist nicht hätte erbringen können. Dass sie sich gemäss eigener Darstellung um einen «Plan B» bemüht habe (Klageantwort, Rz. 33), ändert daran nichts, zumal die Beklagte nicht darlegt, dass das Projekt so weit fortgeschritten gewesen sei, dass eine zeitnahe Erstellung respektive eine Erstellung innert der erwähnten Frist möglich gewesen wäre.

Unter diesen Umständen durfte die Klägerin auf das Ansetzen einer Nachfrist in analoger Anwendung von Art. 108 Ziff. 1 OR verzichten.

29.4 Weiter zu klären ist, ob die Erklärung des vorzeitigen Heimfalls fristgebunden ist bzw. ob dieser bei einem Verzicht auf eine Nachfrist gestützt auf Art. 108 OR dennoch «unverzüglich» im Sinne von Art. 107 Abs. 2 OR erklärt werden muss.

Das Bundesgericht hat diesbezüglich in seinem Leitentscheid festgehalten, dass der Baurechtsgeber sein Recht so lange geltend machen kann, wie die Verletzung andauert. Vorbehalten sind die Verjährungsvorschriften (Art. 127 ff. OR) sowie ein allfälliger Nachweis einer stillschweigenden Zustimmung oder eines Rechtsmissbrauchs durch den Baurechtsberechtigten aufgrund des Zeitablaufs (BGE 150 III 63 E. 8.3.2.1 S. 68 f.; vgl. auch E. 27.2 oben; so auch der Entscheid 101 2024 25 des Kantonsgerichts Freiburg vom 4. Dezember 2024 E. 2.7 in fine; STEINAUER, a.a.O., S. 98 f.; KUONEN, Entscheidbesprechung 5A_941/2022, in: AJP 5/2024, S. 491-495, S. 492; KÄLIN, Ausübung des vorzeitigen Heimfallsrechts nach Art. 779f ff. ZGB, in: dRSK, publiziert am 22. März 2024, Rz. 20; EBERHARD, a.a.O., S. 608).

Die Beklagte beruft sich auf eine stillschweigende Zustimmung der Klägerin, da diese den angeblich vertragswidrigen Zustand während einer unüblich langen Zeitdauer hingenommen habe (Klageantwort, Rz. 74). Die Parteien haben knapp drei Monate nach Ablauf der Realisierungsfrist anlässlich der Besprechung vom 8. August 2022 zumindest über die Möglichkeit eines vorzeitigen Heimfalls gesprochen (soviel gesteht auch die Beklagte ein, vgl. Parteibefragung F._____, pag. 111 Z. 124 f.). Das Beweisverfahren hat diesbezüglich ergeben, dass der vorzeitige Heimfall der Beklagten an der erwähnten Sitzung mitgeteilt worden sein muss. Die Aussagen von G._____ sind in diesem Punkt nachvollziehbar und überzeugend (pag. 100 Z. 136 ff.) und lassen sich mit den übrigen Beweismitteln in Einklang bringen (KB 12, 14). Demgegenüber bestritt F._____ zwar eine entsprechende Kommunikation, konnte aber nicht erklären, worin sonst der eigentliche Zweck der Sitzung, an der der Gemeindepräsident und der zuständige Gemeinderat persönlich teilnahmen, bestanden hat und wie man zum Schluss verblieben sein soll. Vielmehr sind seine Aussagen zum Inhalt der Besprechung, wonach man über alles Mögliche gesprochen habe und er gedacht habe, alles sei noch unverbindlich, sehr vage und wenig überzeugend (pag. 111 Z. 102 ff.) und widersprechen der im Nachgang dazu ergangenen Kommunikation der Klägerin respektive des zuständigen Gemeinderates H._____. Die Klägerin liess der Beklagten nämlich am 23. August 2022 per E-Mail den Entwurf einer Medienmitteilung betreffend vorzeitigen Heimfall zukommen, deren Versand sie für den 29. August 2022 vorgesehen hatte (KB 14). In der Folge bestätigte die Klägerin mit E-Mail vom 31. August 2022 ihren Entscheid, den vorzeitigen Heimfall auszuüben (KB 12). Am 11. November 2022 liess die Klägerin der Beklagten einen Entwurf einer öffentlichen Urkunde betreffend vorzeitigen Heimfall zukommen (KB 8 f.) und setzte die Beklagte in Kenntnis, dass alsdann die nötigen gerichtlichen Schritte eingeleitet würden. Weiter nahm die Klägerin mit Schreiben vom 13. Dezember 2022 Bezug zur Besprechung vom 8. August 2022 und bestätigte die Ausübung des vorzeitigen Heimfalls «der guten Form halber und aus Beweisgründen noch schriftlich» (KB 13). Unter diesen Umständen durfte die Beklagte nicht in guten Treuen davon ausgehen, dass die Klägerin «stillschweigend» ihre Zustimmung zur fortdauernden Vertragsverletzung gegeben habe. Vielmehr hat die Klägerin wiederholt auf die Ausübung des vorzeitigen Heimfalls verwiesen. Auch in der Zeit zwischen dem Ablauf der Realisierungsfrist und der erstmaligen Kommunikation der Beklagten gegenüber am 8. August 2022 kann kein unüblich langes Zuwarten erblickt werden, zumal Entscheidungen in Exekutivgremien bekanntermassen mehr Zeit beanspruchen können und die fragliche Zeitperiode in die Sommerferien fiel.

- 29.5 Gestützt auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung durfte die Klägerin die Erklärung des vorzeitigen Heimfalls so lange ausüben, wie die Vertragsverletzung durch die Beklagte andauerte. Da diese auch bei Einreichung der Klage am 12. Juli 2023 noch nicht mit der Erstellung der Baute auf dem umstrittenen Grundstück begonnen hatte und sie nach dem Gesagten nicht von einer stillschweigenden Zustimmung der Klägerin ausgehen durfte, ist letztlich irrelevant, ob die Klägerin die Erklärung anlässlich der Besprechung vom 8. August 2022 mündlich (vgl. dazu E. 19.6 oben), später am 23. August 2022 (KB 14; vgl. E. 19.7 oben) oder 31. August 2022 (KB 12; vgl. E. 19.9 oben) per E-Mail oder schliesslich am 13. Dezember

2022 (KB 13; vgl. E. 19.12 oben) schriftlich abgegeben hat. Die Beklagte anerkennt, dass spätestens die Erklärung vom 13. Dezember 2022 eine entsprechende Gestaltungserklärung darstellt (Klageantwort, Rz. 44).

So oder anders hat die Klägerin den vorzeitigen Heimfall somit rechtsgültig und rechtzeitig erklärt.

Angemessene Entschädigung

30. Rechtliches

- 30.1 Das vorzeitige Heimfallsrecht kann gemäss Art. 779g Abs. 1 ZGB nur ausgeübt werden, wenn für die heimfallenden Bauwerke eine angemessene Entschädigung geleistet wird, bei deren Bemessung das schuldhafte Verhalten des Bauberechtigten als Herabsetzungsgrund berücksichtigt werden kann.
- 30.2 Für die Festsetzung des Betrages der Heimfallentschädigung sind allein die Umstände zum Zeitpunkt der Ausübung des Heimfallsrechts massgebend. Ausgangspunkt für die Berechnung ist der Gebäudewert zum Zeitpunkt des Heimfalls nach objektiven Kriterien. Die vom Bauberechtigten aufgewendeten Baukosten zur Erstellung der Baurechtsbauten sind dagegen nicht massgebend (BSK-ZGB II ISLER/GROSS, N 2 zu Art. 779g; PIOTET, a.a.O., N 470; HENGGELE, a.a.O., S. 181 ff.). Besteht keine Baute und sind keine Investitionen getätigt worden, von denen die Grundeigentümerin profitieren kann, ist folglich keine Entschädigung geschuldet (CANONICA, Die Bewertung von Baurecht, Nutzniessung und Wohnrecht, 2016, S. 140). So besteht gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung durchaus die Möglichkeit, dass der Grundeigentümer am Ende gar keine Entschädigung schuldet oder der Bauberechtigte ihm sogar eine solche bezahlen müsste (Urteil des Bundesgerichts 5A_658/2019 vom 7. Juli 2020 E. 5.1.1).

31. Würdigung

- 31.1 Die Klägerin bestreitet, dass eine Entschädigung geschuldet sei. Vielmehr behalte sie sich die Geltendmachung eigener Entschädigungsansprüche vor (Klage, Ziff. III.30 f.). Die Beklagte verlangt die Entschädigung ihrer Investitionen in der Höhe von «ca. CHF 330'000.00» (Klageantwort, Rz. 78).
- 31.2 Unbestrittenermassen hat die Beklagte bis dato auf dem betroffenen Grundstück kein Bauwerk erstellt. Durch den Heimfall des Baurechts entsteht der Klägerin als Grundeigentümerin kein Mehrwert, da das Grundstück den ursprünglichen Zustand vom 12. Juli 2018 aufweist. Es ist nur der objektive Wert der heimfallenden Bauwerke zu entschädigen, zumal die Entschädigung den Ausgleich des über den vorzeitigen Heimfall übertragenen Mehrwertes am Grundstück bezweckt. Dass die Planungskosten nun einen Schaden für die Beklagte darstellen, ist auf die von ihr verpasste Realisierungsfrist zurückzuführen. Es ist deshalb keine Entschädigung geschuldet.

Fazit

32. Nach dem Gesagten ist die Klage gutzuheissen, soweit auf sie eingetreten werden kann. Das selbständige und dauernde Baurecht _____, das auf der Bauparzelle

_____ lastet, fällt vorzeitig an die Grundeigentümerin heim. Der Grundbuchverwalter / die Grundbuchverwalterin des Grundbuchamtes _____ wird nach Rechtskraft des vorliegenden Entscheids angewiesen, die Klägerin als Alleineigentümerin des selbständigen und dauernden Baurechts _____ ins Grundbuch einzutragen.

V. Kosten

33. Die Prozesskosten bestehen aus den Gerichtskosten und der Parteientschädigung (Art. 95 Abs. 1 ZPO). Sie werden der unterliegenden Partei auferlegt (Art. 106 Abs. 1 ZPO), vorliegend mithin der Beklagten.
- 34.
- 34.1 Die Gerichtskosten beschränken sich im vorliegenden Fall auf die Pauschale für den Entscheid (Entscheidgebühr; Art. 95 Abs. 2 Bst. b ZPO).
- 34.2 Die Entscheidgebühr richtet sich nach dem Streitwert des Verfahrens (Art. 96 ZPO i.V.m. Art. 21 des Einführungsgesetzes zur Zivilprozessordnung, zur Strafprozessordnung und zur Jugendstrafprozessordnung [EG ZSJ; BSG 271.1] und Art. 42 Abs. 1 des Dekrets betreffend die Verfahrenskosten und die Verwaltungsgebühren der Gerichtsbehörden und der Staatsanwaltschaft [VKD; BSG 161.12]). Bei einem Streitwert von CHF 365'289.35 liegen die Pauschalen für den Entscheid zwischen CHF 5'000.00 und CHF 40'000.00 (Art. 42 Abs. 1 Bst. d VKD). Innerhalb dieses Rahmens bemisst sich die Entscheidgebühr nach dem gesamten Zeit- und Arbeitsaufwand, der Bedeutung des Geschäfts sowie der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Kostenpflichtigen (Art. 5 VKD). Der Zeit- und Arbeitsaufwand kann für das Gericht aufgrund des einfachen Schriftenwechsels, der nicht durchgeführten Instruktionsverhandlung und der gut siebenstündigen Hauptverhandlung als durchschnittlich bezeichnet werden. Das Geschäft war von durchschnittlicher Komplexität. Insgesamt werden die Gerichtskosten deshalb auf CHF 21'500.00 (inkl. Kosten Grundbuchamt) festgesetzt.
- 34.3 Die Gerichtskosten werden der unterliegenden Beklagten zur Bezahlung auferlegt. Die Liquidation der Kosten erfolgt nach bisherigem Recht (aArt. 111 Abs. 1 i.V.m. Art. 407f ZPO e contrario), weshalb die Gerichtsgebühr mit dem von der Klägerin geleisteten Kostenvorschuss von CHF 21'500.00 verrechnet wird. Die Beklagte wird verurteilt, der Klägerin CHF 21'500.00 zu ersetzen.
- 35.
- 35.1 Als Parteientschädigung gelten im vorliegenden Fall die Kosten einer berufsmässigen Vertretung (Art. 95 Abs. 3 Bst. b ZPO).
- 35.2 Die Kosten einer berufsmässigen Vertretung liegen bei einem Streitwert über CHF 300'000.00 bis CHF 600.000.00 zwischen CHF 11'800.00 und CHF 49'200.00 (Art. 96 ZPO i.V.m. Art. 41 Abs. 2 des kantonalen Anwaltsgesetzes [KAG; BSG 168.11] i.V.m. Art. 5 Abs. 1 der Verordnung über die Bemessung des Parteikostenersatzes [PKV; BSG 168.811]). Innerhalb dieses Rahmens bemessen sich

die Kosten einer berufsmässigen Vertretung nach dem in der Sache gebotenen Zeitaufwand, der Bedeutung der Streitsache und der Schwierigkeit des Prozesses (Art. 41 Abs. 3 KAG). Zum Honorar kommen die notwendigen Auslagen hinzu (Art. 2 PKV).

- 35.3 Die Klägerin macht ausgehend von einem überdurchschnittlich aufwändigen, überdurchschnittlich bedeutsamen und überdurchschnittlich schwierigen Verfahren ein Honorar von CHF 37'980.00 geltend (vgl. Honorarnote vom 2. Mai 2024, pag. 125 ff.).
- 35.4 Das vorliegende Verfahren ist als durchschnittlich aufwändig zu bewerten (vgl. auch E. 34.2 oben). Weiter handelt es sich um ein durchschnittlich anspruchsvolles Verfahren und der Streitwert liegt im unteren Bereich des anwendbaren Tarifr Rahmens. Der Aufwand der Klägerin erschöpfte sich in der Ausarbeitung einer Klage von 15 Seiten, wobei sich ein Grossteil davon mit der Wiedergabe des Sachverhalts befasste. Hinzu kommt die Hauptverhandlung mit einem überschaubaren Beweisverfahren. Der Streitgegenstand bot weder in tatsächlicher noch in rechtlicher Hinsicht besondere Schwierigkeiten, weshalb auch diesbezüglich von einer durchschnittlichen Schwierigkeit auszugehen ist. Es rechtfertigt sich daher, den Honorarrahmen zu 50% auszuschöpfen. Die Parteientschädigung ist deshalb auf CHF 30'500.00 ($11'800 + 0.5 \times [49'200 - 11'800]$) festzulegen.
- 35.5 Zusätzlich zu entschädigen sind die geltend gemachten Auslagen sowie – mangels Eintrags der Klägerin im Mehrwertsteuerregister – die Mehrwertsteuer. Die Parteientschädigung setzt sich wie folgt zusammen:

Leistungen bis 31.12.2023				
Honorar	(Anteil 79.29%)		CHF	24'183.45
Auslagen MWSt-pflichtig			CHF	196.40
Mehrwertsteuer	7.7%	auf CHF	24'379.85	CHF 1'877.25
Auslagen ohne MWSt			CHF	60.00
Total			CHF	26'317.10

Leistungen ab 1.1.2024				
Honorar	(Anteil 20.71%)		CHF	6'316.55
Auslagen MWSt-pflichtig			CHF	92.60
Mehrwertsteuer	8.1%	auf CHF	6'409.15	CHF 519.15
Auslagen ohne MWSt			CHF	0.00
Total			CHF	6'928.30

- 35.6 Demnach hat die Beklagte der Klägerin eine Parteientschädigung in der Höhe von CHF 33'245.40 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) zu entrichten.

Das Handelsgericht entscheidet:

1. Die Klage wird teilweise gutgeheissen. Das selbständige und dauernde Baurecht _____, das auf der Bauparzelle _____ lastet, fällt vorzeitig an die Grundeigentümerin heim.

Der Grundbuchverwalter / die Grundbuchverwalterin des Grundbuchamtes _____ wird nach Rechtskraft des vorliegenden Entscheids angewiesen, die Klägerin als Alleineigentümerin des selbständigen und dauernden Baurechts _____ ins Grundbuch einzutragen.

Soweit weitergehend wird auf die Klage nicht eingetreten.

2. Die Gerichtskosten, bestimmt auf CHF 21'500.00, werden der Beklagten auferlegt und mit dem von der Klägerin geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe verrechnet. Die Beklagte wird verurteilt, der Klägerin CHF 21'500.00 zu ersetzen.
3. Die Beklagte wird verurteilt, der Klägerin eine Parteientschädigung in der Höhe von CHF 33'245.40 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) zu entrichten
4. Zu eröffnen (per Einschreiben):
 - den Parteien
 - dem Grundbuchamt _____ (nach Eintritt der Rechtskraft)

Bern, 23. März 2025

Im Namen des Handelsgerichts

Die Vizepräsidentin:

Oberrichterin Sanwald

i.V. Oberrichter Zuber

Der Gerichtsschreiber:

Demont

i.V. Gerichtsschreiberin Brönnimann

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Zustellung beim Bundesgericht, Av. du Tribunal fédéral 29, 1000 Lausanne 14, Beschwerde in Zivilsachen gemäss Art. 39 ff., 72 ff. und 90 ff. des Bundesgerichtsgesetzes (BGG; SR 173.110) geführt werden. Die Beschwerde muss den Anforderungen von Art. 42 BGG entsprechen. Der Streitwert beträgt CHF 365'289.35.

Hinweis: Der Entscheid ist rechtskräftig.