

## Vertrag

Baurechtsvertrag Areal Hardstrasse

Mustervertrag, Vorabzug 28.10.2022

Dieser Entwurf stellt eine Diskussionsgrundlage für die Ausschreibung der Baurechtsparzellen dar. Präzisierungen und Änderungen bleiben vorbehalten.

---

zwischen: Gemeinde Birsfelden, vertreten durch Christof Hiltmann,  
Gemeindepräsident und Martin Schürmann, Leiter Gemeindeverwaltung  
(nachfolgend Baurechtsgeberin genannt)

---

und: XXXX  
vertreten durch Herr/Frau YYYY  
(nachfolgend Baurechtsnehmerin / Baurechtsnehmer genannt)

---

## 1. Vertragsparteien

1.1 **Einwohnergemeinde Birsfelden**, vertreten durch den Gemeinderat, dieser vertreten durch  
...., Gemeindepräsident und ... Gemeindeverwalter

**Alleineigentümerin der Parzelle Nr. ... im Grundbuch Birsfelden und Baurechtsgeberin**

1.2 ....

**Baurechtsnehmerin**

## 2. Beschrieb des Grundstücks

Die Gemeinde Birsfelden ist Eigentümerin des nachfolgend beschriebenen Grundstücks.

Gemeinde Birsfelden, Liegenschaft Nr. ....

gem. Mutation Nr. ....

Anmerkungen: Quartierplanung Hardstrasse.

Dienstbarkeiten (beispielhaft und nicht abschliessend):

- Grenzbaurecht für Nachbargebäude ..... zugunsten Parz.... zulasten Parz.....
- Gegenseitiges Grenzbaurecht für ..... zugunsten Parz..... zulasten Parz.....
- Näherbaurecht für .... Gebäude ..... zugunsten Parz..... zulasten Parz.....
- Gegenseitiges Geh-, Fahr- und Benützungsrecht für Aussenanlagen ..... zugunsten und zulasten Parz. ....
- ev. Überbaurechte im EG und 1. OG z.G. Rampenparzelle Nr. .... für Autoeinstellhalle...
- Durchleitungsrechte für ..... zugunsten Parz..... zulasten Parz.....
- Mitbenutzungsrecht ..... Besucherparkplätze... zugunsten Parz..... zulasten Parz.....
- Benutzungsrecht und Mietverpflichtung für ca. .... Parkplätze in Autoeinstellhalle zu marktüblichen Konditionen..... zugunsten Parz..... zulasten Parz....

weitere Dienstbarkeiten: (ev. auch nur vertraglich zu regeln)

- ...
- ...
- ...

### **3. Baurecht**

#### **3.1 Bestellung**

Die Baurechtsgeberin bestellt hiermit, genehmigt durch Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung vom ....., zu Gunsten der Baurechtsnehmerin ein Baurecht an dem unter Ziffer 2 beschriebenen Grundstück.

Das Baurecht ist selbständig und dauernd im Sinne von Artikel 779 (siebenhundertneunundsiebzig) Absatz 3 (drei) Zivilgesetzbuch und ist gemäss Artikel 943 (neunhundertdreißig) Abs. 1 (eins) Ziff. 2 (zwei) des gleichen Gesetzes und Artikel 7 (sieben) der Grundbuchverordnung als Grundstück mit eigenem Grundbuchblatt in das Grundbuch Birsfelden aufzunehmen. Das Baurecht ist im Grundbuch Birsfelden einzutragen als Baurechtsparzelle Nr. ... (.....).

#### **3.2 Inhalt**

##### **3.2.1 Wohnüberbauung / gemischte Überbauung**

Die jeweilige Eigentümerschaft duldet, dass die Baurechtsnehmerin auf der Liegenschaftsparzelle Grundbuch Birsfelden, Liegenschaft Nr. ....., haltend .... m<sup>2</sup> eine Überbauung .... gemäss den gesetzlichen Bestimmungen sowie allfälligen behördlichen Ausnahmenbewilligungen erstellt, erhält, bzw. unterhält. Die Vorschriften der Quartierplanung Hardstrasse sind einzuhalten.

Die Baurechtsnehmerin hat die wohnpolitischen Auflagen der Gemeinde gemäss gültigem Reglement "Vielfältiges Wohnungsangebot" und die Vorschriften des Quartierplans Hardstrasse zu erfüllen (nicht abschliessend). Darüber hinaus gilt:

- Realisierung von Kommunikationsanlagen für Senden und für Empfang nur mit schriftlicher Bewilligung der Baurechtsgeberin
- Verpflichtung Wohnungen an Personen mit Erstwohnsitz in der Gemeinde Birsfelden zu vermieten. Sollte davon abgewichen werden, muss der Gemeinde Birsfelden nachgewiesen werden, dass keine die Verpflichtung erfüllenden Wohnungsbewerbungen vorlagen.
- Ev. Verpflichtung für ... % der Wohnungsmieten unter dem Medianwert für vergleichbare Mietwohnungen.....
- Verpflichtung begleitetes Varianzverfahren für die Parzellen H1, L1, L2.
- Grenzabstände von Bäumen sind innerhalb des QP aufgehoben. Die im Gestaltungskonzept von Beglinger + Bryan definierten Bäume sind auf den Baurechtsparzellen bis Abschluss der Aussengestaltung in entsprechender Qualität und Art zu pflanzen.
- allf. Gemeinderatsbeschluss zur Berechnung von Infrastrukturbeiträgen bei Umzonungen
- allf. Auflagen aus dem Mobilitätskonzept

Die Baurechtsnehmerin ist nicht nur berechtigt, sondern auch verpflichtet, die vorerwähnte Baute innert der vereinbarten Frist zu erstellen, danach zu erhalten beziehungsweise zu unterhalten.

##### **3.2.2 Fristen**

Die Baurechtsnehmerin hat nach der Unterzeichnung dieses Vertrages und dessen Anmeldung beim Grundbuchamt Arlesheim die Projektierungsarbeiten unverzüglich aufzunehmen. Die Baubewilligung ist innert eines Jahres ab Unterzeichnung des Vertrages anzubegehren.

Vorbehalten bleiben gegenseitig vereinbarte Verzögerungen für ein durchzuführendes Varianzverfahren.

Mit den Bauarbeiten ist spätestens innert eines weiteren Jahres nach Erlangen der rechtskräftigen Baubewilligung zu beginnen. Vorbehalten bleiben andere Gründe für die Verzögerung, die die Baurechtsnehmerin nicht zu vertreten hat (z.B. Rekurse).

Mit der Realisierung ist spätestens 2 Jahre nach Rechtskraft der Quartierplanung zu beginnen.

Sofern die Baurechtsnehmerin diese Fristen nicht einhält und die Baurechtsgeberin nicht in eine Verlängerung einwilligt, erhält die Baurechtsgeberin Anspruch auf Rückübertragung des Baurechts. Die Zustimmung zur Verlängerung darf nur aus wichtigen Gründen verweigert werden.

Eine Entschädigung ist in diesem Fall von der Baurechtsgeberin nicht geschuldet. Die Baurechtsnehmerin ist zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Liegenschaftsparzelle auf eigene Kosten verpflichtet.

### **3.2.3 Genehmigungsvorbehalt**

Das Bauprojekt muss von der Baurechtsgeberin genehmigt werden. Die Genehmigung darf nur aus wichtigen Gründen, beispielsweise bei Nichteinhalten der wohnpolitischen Vorgaben gemäss Ziffer 3.2.1 hervor, verweigert werden.

Allfällige spätere Änderungen an den Bauten und der Gestaltung der Freiflächen, soweit sie nach den Überbauungsvorschriften zulässig sind, unterliegen ebenfalls der Genehmigung der Baurechtsgeberin. Die Zustimmung kann auch bei geplanten Änderungen nur aus wichtigen Gründen verweigert werden.

### **3.2.4 Baurechtserrichtung und Bereinigung**

*Gemäss Mutationsplan Nr. ....*

*Anmerkungen / Vormerkungen*

*Dienstbarkeiten und Grundlasten*

## **4. Beginn, Dauer und Beendigung des Baurechts**

### **4.1 Beginn**

Das Baurecht beginnt dinglich am Tag der Anmeldung beim Grundbuchamt. Obligatorisch beginnt das Baurecht rückwirkend auf den Tag der Unterzeichnung dieses Baurechtsvertrags.

### **4.2 Dauer**

#### **4.2.1 Ordentliche Dauer**

Das Baurecht wird für 50 (fünfzig) Jahre begründet.

#### **4.2.2 Verlängerungsoptionen**

Die Baurechtsnehmerin hat Anspruch auf eine Verlängerung des Baurechts um zunächst 30 (dreissig) Jahre, wobei mangels anderweitiger Vereinbarungen auf die für die ordentliche Anpassung des Baurechtszinses geltenden Bestimmungen (gemäss Ziffer 8.2. hiernach) abzustellen ist.

Ist auch diese zweite Zeitperiode abgelaufen, hat die Baurechtsnehmerin Anspruch auf eine weitere Verlängerung des Baurechtsvertrags um 20 (zwanzig) Jahre, dies mit den gleichen Randbedingungen wie hiervoor beschrieben.

Die Baurechtsnehmerin hat ihre Begehren um Verlängerung jeweils spätestens zwei Jahre vor Vertragsablauf der Baurechtsgeberin schriftlich mitzuteilen.

## **5. Folgen der Beendigung**

### **5.1 Reguläre Beendigung**

#### **5.1.1 Ordentlicher Heimfall**

Beim ordentlichen Heimfall, das heisst dem Erlöschen des Baurechts infolge Zeitablaufs oder Vereinbarung der Beteiligten, geht die Dienstbarkeit unter und wird auf der belasteten Parzelle gelöscht.

Demzufolge gehen sämtliche auf der Baurechtsparzelle stehenden Bauten und Anlagen in das Eigentum der Baurechtsgeberin über, indem sie Bestandteile des Grundstücks werden (Art. 779c (siebenhundertneunundsiebzig c) Zivilgesetzbuch).

### 5.1.2 Entschädigung

Sind Gebäude und Anlagen im Zeitpunkt des Erlöschens des Baurechts nicht vollständig wertlos, ist die Baurechtsgeberin verpflichtet, für diese übernommenen Gebäude und Anlagen der Baurechtsnehmerin eine Entschädigung zu entrichten.

#### 5.1.2.1 Bemessung

Bemessungsgrundlage sind der dannzumalige Marktwert der Liegenschaft, der dannzumalige Substanzwert der Baute und der dannzumalige absolute Bodenwert. Die Heimfallentschädigung entspricht jenem Anteil am Marktwert der Liegenschaft, welcher dem Anteil des Substanzwertes der Baute an der Wertsumme von Substanzwert der Baute und absolutem Bodenwert entspricht und mit Hilfe der nachfolgenden Formel ermittelt wird:

$$\text{HFE} = \text{MWL}_t \times \frac{\text{SWB}_t}{\text{SWB}_t + \text{ABW}_t}$$

Dabei ist verstanden unter

HFE Heimfallentschädigung

MWL<sub>t</sub> Marktwert der Liegenschaft: der Preis, der bei einem Verkauf der Liegenschaft als Ganzes (das heisst Boden und Baute) unter normalen Verhältnissen jedoch unter Berücksichtigung des Quartierplanes, im Heimfallzeitpunkt erzielt würde.

SWB<sub>t</sub> Substanzwert der Baute: der um den branchenüblichen Prozentsatz für Altersentwertung und Abnutzung (Abschreibungen) geminderte Preis, der für die Wiedererstellung der Bauten und Anlagen unter normalen Verhältnissen im Heimfallzeitpunkt zu zahlen wäre.

ABW<sub>t</sub> absoluter Bodenwert: der Preis, den ein Dritter für den Erwerb eines gleichen oder ähnlichen Grundstücks in unbebautem Zustand unter normalen Verhältnissen, jedoch unter Berücksichtigung des Quartierplanes, im Heimfallzeitpunkt zahlen würde.

Die Ermittlung von Marktwert der Liegenschaft, Substanzwert der Baute und absolutem Bodenwert soll partnerschaftlich erfolgen. Auf schriftlichen Antrag einer Partei erfolgen die allenfalls notwendigen Bewertungen durch einen gemeinsam zu bestimmenden, neutralen Experten oder neutrale Expertin. Können sich die Parteien nicht innert Monatsfrist, ab Datum des Bewertungsantrags gerechnet, auf einen gemeinsamen Experten einigen, so bestimmt der Gerichtspräsident des Bezirksgerichts Arlesheim auf Antrag einer Partei endgültig den Experten / die Expertin. Die Bewertung des Experten ist für beide Parteien verbindlich und abschliessend, sofern nicht eine Partei innert Monatsfrist, ab Datum der Zustellung des Bewertungsergebnisses gerechnet, das Verfahren gemäss Ziffer 9. hiernach (Schiedsgericht) beschreitet. Die Parteien tragen die Kosten des vorstehenden Bewertungsverfahrens (Experten, allenfalls Gericht) je zur Hälfte.

#### 5.1.2.2 Reglierung

Die Heimfallentschädigung wird fällig auf den Tag des Erlöschens des Baurechts.

Die Entschädigungsansprüche der Baurechtsnehmerin bleiben in erster Linie den Hypothekargläubigern verhaftet, ohne deren Einwilligung eine Auszahlung der Entschädigungssumme nicht stattfinden kann.

### **5.1.2.3 Vormerkung**

Diese Vereinbarungen über die Bemessung der Heimfallentschädigung sind im Grundbuch auf der Baurechtsparzelle und auf der Liegenschaftsparzelle vorzumerken. In gleicher Weise sind die Vereinbarung betreffend das Verfahren zur Festsetzung der Heimfallentschädigung vorzumerken.

## **5.2 Irreguläre Beendigung**

### **5.2.1 Vorzeitiger Heimfall**

Die Baurechtsgeberin ist berechtigt, die Übertragung des Baurechts mit allen Rechten und Pflichten auf sich selber zu verlangen, wenn die Baurechtsnehmerin das ihr eingeräumte Baurecht in grober Weise überschreitet oder die Verpflichtungen aus diesem Vertrag gröblich verletzt (zum Beispiel Erstellung von unzulässigen Bauten, rechtswidrige Benutzung der Bauten und Freiflächen).

Dieses Begehren der Baurechtsgeberin setzt eine förmliche Mahnung voraus und muss zudem der Baurechtsnehmerin mittels eingeschriebenen Briefs mindestens sechs Monate vor dem Heimfallzeitpunkt angedroht worden sein.

### **5.2.2 Entschädigung**

Wie beim ordentlichen Heimfall ist die Baurechtsgeberin verpflichtet, für nicht wertlose Gebäude und Anlagen der Baurechtsnehmerin eine Entschädigung zu entrichten.

#### **5.2.2.1 Bemessung**

Zu Ermittlung der Höhe der Heimfallentschädigung verweisen die Parteien auf die Regelung beim ordentlichen Heimfall (Ziffer 5.1.2.1. hiervor), welche analog für den vorzeitigen Heimfall anzuwenden ist. Das schuldhafte Verhalten der Baurechtsnehmerin wird als Herabsetzungsgrund berücksichtigt.

#### **5.2.2.2 Reglierung**

Die Heimfallentschädigung wird fällig auf den Tag der Übertragung des Baurechts auf die Baurechtsgeberin. Zugunsten der Baurechtsgeberin kann die Fälligkeit um bis zu 2 (zwei) Monate hinausgeschoben werden, um finanzielle Engpässe zu Lasten der Baurechtsgeberin zu vermeiden.

Die Bezahlung der Heimfallentschädigung erfolgt Zug um Zug gegen Abgabe der Erklärung betreffend Übertragung des Baurechts auf die Baurechtsgeberin zu Händen des Grundbuchamtes.

#### **5.2.2.3 Vormerkung**

Zur Vormerkung im Grundbuch kann auf die Bestimmungen von Ziffer 5.1.2.3 verweisen werden.

## **6. Laufende Verpflichtungen der Baurechtsnehmerin**

### **6.1 Wohnpolitische Vorgaben**

Die Baurechtsnehmerin hat die wohnpolitischen Vorgaben der Gemeinde gemäss Ziffer 3.2.1 hiervor während der gesamten Dauer des Baurechtsverhältnisses einzuhalten.

### **6.2 Unterhalt der Wohnüberbauung**

Die Baurechtsnehmerin hat die von ihr erstellten Bauten und Anlagen stets in gutem Zustand zu erhalten und die hierfür erforderlichen Unterhalts- und Instandstellungsarbeiten vorzunehmen. Der Baurechtsgeberin sind Kontrollen gestattet.

Werden die erforderlichen Unterhalts- und Instandstellungsarbeiten trotz schriftlicher Mahnung durch die Baurechtsgeberin nicht vorgenommen, ist diese befugt, die Arbeiten auf Rechnung der Baurechtsnehmerin vornehmen zu lassen.

### **6.3 Amortisation der Grundpfandschulden**

Die Baurechtsnehmerin hat die auf der Baurechtsparzelle lastenden Grundpfandschulden jederzeit durch angemessene Amortisationszahlungen auf einen Stand zu halten, der keinesfalls höher ist als die nach Ziffer 5.1.2.1. oder 5.2.2.1. hiervor vereinbarte Heimfallentschädigung. Auf Verlangen hat die Baurechtsnehmerin den Stand der Amortisation nachzuweisen.

### **6.4 Öffentliche Abgaben und Lasten**

Die Baurechtsnehmerin übernimmt während des Baurechtsverhältnisses alle öffentlichen Abgaben und Lasten, welche mit den Bauten und Anlagen zusammenhängen, so insbesondere die Beiträge an die staatliche Gebäudeversicherung, die Beleuchtungs- und Strassenreinigungssteuer, die Kanalisationsgebühren etc., die Beiträge an die Erstellung von Strassen und Trottoirs, Dolen- und Kanalisationsanlagen sowie andere Erschliessungskosten.

Demgegenüber gehen allfällige öffentliche Abgaben, welche sich auf Grund und Boden, und nicht auf Bauten und Anlagen beziehen, zu Lasten der Baurechtsgeberin.

## **7. Verfügungen über das Baurecht**

### **7.1 Vor der Fertigstellung der Liegenschaft**

Die Veräusserung ist vor Fertigstellung der im Baurecht zu erstellenden Bauten nicht zulässig.

### **7.2 Nach der Fertigstellung der Bauten**

Verfügungen über das Baurecht (Veräusserung sowie Schaffung von Unter-Baurechten und Stockwerkeigentum, Belastung mit Grundpfandrechten etc.) sind zulässig. Sie bedürfen der schriftlichen Zustimmung der Baurechtsgeberin. Die Zustimmung darf jeweils nur aus wichtigem Grund (z.B. Nichteinhaltung der unter 3.2.1 genannten Auflagen) verweigert werden.

### **7.3 Vorkaufsrechte**

#### **7.3.1 Vorkaufsrecht der Baurechtsgeberin**

Der Baurechtsgeberin steht von Gesetzeswegen ein Vorkaufsrecht am Baurecht zu. Die Baurechtsgeberin erhält für die Ausübung ihres gesetzlichen Vorkaufsrechts in Abweichung von der gesetzlichen Ordnung eine Frist von 6 (sechs) Monaten. Dies ist im Grundbuch auf der Baurechtsparzelle vorzumerken.

Bei natürlichen Personen stellen entgeltliche Übertragungen an Ehepartner und Ehepartnerinnen, eingetragene Partner und Partnerinnen und/oder Nachkommen keine Vorkaufsfälle dar.

#### **7.3.2 Vorkaufsrecht der Baurechtsnehmerin**

Das gesetzliche Vorkaufsrecht der Baurechtsnehmerin an der Liegenschaftsparzelle, welche mit dem Baurecht belastet ist, wird wegbedungen. Dies ist im Grundbuch auf der Baurechtsparzelle vorzumerken.

### **7.4. Überbindung**

Die vertraglichen Bestimmungen über den Inhalt und den Umfang des Baurechts werden einem allfälligen Rechtsnachfolger überbunden, einschliesslich dieser Überbindungsklausel. Hervorzuheben ist die Überbindung der Schiedsgerichtsklausel gemäss Ziffer 11 (elf) hiernach.

Die Überbindung hat auch bei der Einräumung von Vorkaufsrechten, Kaufsrechten, Rückkaufsrechten und Schenkungsrückfallsrechten zu erfolgen.

## 8. Baurechtszins

### 8.1 Anfänglicher Baurechtszins

Für die Einräumung des Baurechts hat die Baurechtsnehmerin einen Baurechtszins zu entrichten. Bei geringfügiger Verringerung der Baurechtsparzelle infolge Abtretung zur Allmend bleibt der Baurechtszins unverändert.

Der Baurechtszins beträgt ab dem Zeitpunkt der Bezugsbereitschaft bzw. spätestens 18 Monate ab rechtskräftiger Baubewilligung, CHF ..... für jedes volle zinspflichtige Jahr.

Für die Phase zwischen Abschluss Baurechtsvertrag und obigem Zeitpunkt ist eine Pauschale im Umfang von einem ordentlichen Jahres-Baurechtszins geschuldet.

### 8.2 Anpassung des Baurechtszinses

#### 8.2.1 Anpassung

Eine erste Anpassung des Baurechtszinses erfolgt 5 (fünf) Jahre ab Datum der Vertragsunterzeichnung. Eine zweite Anpassung erfolgt nach weiteren 5 (fünf) Jahren, danach wird der Baurechtszins alle zehn Jahre angepasst. Dies gilt sowohl während der ursprünglichen, festen Vertragsdauer wie vor und während der allfälligen Verlängerungsperioden des Baurechts.

#### 8.2.1 Bemessungsgrundlage

Bemessungsgrundlagen für die Anpassung sind der dannzumalige Nettoertrag der Liegenschaft, der dannzumalige absolute Bodenwert und der dannzumalige Substanzwert der Baute (siehe Berechnungsbeispiel im Anhang). Der neue Baurechtszins entspricht jenem Anteil am Nettoertrag, welcher dem Anteil des absoluten Bodenwertes an der Wertschnee von absolutem Bodenwert und Substanzwert der Baute entspricht und mit Hilfe der nachfolgenden Formel ermittelt wird:

$$\text{BRZ neu} = \text{NE}_t \times \frac{\text{ABW}_t}{\text{ABW}_t + \text{SWB}_t}$$

Dabei ist verstanden unter

BRZ Baurechtszins

NE<sub>t</sub> Nettoertrag: der um die für Wohnungen und ev. Gewerbeanteil branchenüblichen, durchschnittlichen Unterhalts-, Betriebs- und Verwaltungskosten sowie die Abschreibungen (branchenüblicher Prozentsatz für Altersentwertung und Abnützung) geminderte Jahresertrag, der nach kaufmännischer und/oder genossenschaftlicher Bewirtschaftung im Anpassungszeitpunkt erzielt wird (falls die Ist-Mieten erheblich von den Soll-Mieten abweichen wird auf die Soll-Miete für vergleichbare ... Wohnungen bzw. Gewerberäume abgestellt) und für die Verzinsung des Bodens wie der Bauten und Anlagen (Kapitaldienst) zur Verfügung steht.

ABW<sub>t</sub> absoluter Bodenwert: der Preis, den ein Dritter für den Erwerb eines gleichen oder ähnlichen Grundstücks in unbebautem Zustand unter normalen Verhältnissen, jedoch unter Berücksichtigung des Quartierplanes, im Anpassungszeitpunkt zahlen würde. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die eigentlichen BR-Parzellen zugunsten einer öffentlichen Nutzung des Aussenraumes sehr klein gehalten sind und somit über ein wesentlich höheres Nutzungsmass als üblich verfügen.

SWB<sub>t</sub> Substanzwert der Baute: der um den branchenüblichen Prozentsatz für Altersentwertung und Abnützung (Abschreibungen) geminderte Preis, der für die Wiedererstellung der Bauten und Anlagen unter normalen Verhältnissen im Anpassungszeitpunkt zu zahlen wäre.



Die Ermittlung von Nettoertrag, absolutem Bodenwert und Substanzwert der Baute soll partnerschaftlich erfolgen. Auf schriftlichen Antrag einer Partei erfolgen die allenfalls notwendigen Bewertungen durch einen gemeinsam zu bestimmenden, neutralen Experten. Können sich die Parteien nicht innert Monatsfrist, ab Datum des Bewertungsantrages gerechnet, auf einen gemeinsamen Experten einigen, so bestimmt der Gerichtspräsident des Zivilgerichts West in Arlesheim auf Antrag einer Partei den Experten. Die Bewertung des Experten ist für beide Parteien verbindlich und abschliessend, sofern nicht eine Partei innert Monatsfrist, ab Datum der Zustellung des Bewertungsergebnisses gerechnet, das Verfahren gemäss Ziffer 10. hiernach (Schiedsgericht) beschreitet. Die Parteien tragen die Kosten des vorstehenden Bewertungsverfahrens (Experte, allenfalls Gericht) je zur Hälfte.

### **8.3 Zahlungsmodalitäten**

Der Baurechtszins ist jeweils hälftig per 30. (dreissigsten) Juni und 31. (einunddreissigsten) Dezember nachschüssig zu entrichten.

### **8.4 Sicherstellung**

Die Baurechtsnehmerin bewilligt die Eintragung eines gesetzlichen Pfandrechts (Baurechtszinspfandrecht nach Art. 779i und 779k Zivilgesetzbuch) als Maximalhypothek auf der Baurechtsparzelle in der dreifachen Höhe des gegenwärtigen Baurechtszinses, also im Betrage von CHF .....

Dieses Pfandrecht steht auf der Baurechtsparzelle im ersten Rang. Es dürfen ihm keine anderen Pfandrechte im Range vorgehen. Die Eintragung im Grundbuch ist gleichzeitig mit der Eintragung des Baurechts vorzunehmen.

Sollte der Baurechtszins erhöht werden, so verpflichtet sich die Baurechtsnehmerin, alle Erklärungen abzugeben, um das Pfandrecht entsprechend zu erhöhen, sowie die allenfalls erforderlichen Rücktritte anderer Grundpfandgläubiger zu beschaffen.

## **9. Haftung**

### **9.1. Unter den Vertragsparteien**

Die Baurechtsnehmerin übernimmt das Vertragsobjekt im Zustand, wie zum Zeitpunkt der Verurkundung vorgefunden bzw. zwischen den Parteien vereinbart.

Jegliche Sach- und Rechtsmängelhaftung der Baurechtsgeberin, insbesondere die Gewähr für die Tauglichkeit der Liegenschaftsparzelle als Baugrund, wird innerhalb der gesetzlichen Zulässigkeit ausgeschlossen. Die Parteien sind vom Bezirksgerichtsschreiber über die Wirkungen dieser Bestimmung informiert worden und akzeptieren den Ausschluss der Gewährleistung.

Sollten bei Grabarbeiten Leitungen Dritter zum Vorschein kommen, hat die Baurechtsnehmerin alle Verlegungskosten, welche zu Lasten der Baurechtsgeberin anfallen könnten, zu übernehmen.

Sollte sich im Rahmen des Aushubs für die Erstellung der Überbauung ergeben, dass sanierungspflichtige Altlasten im Sinne der Umweltschutzgesetzgebung vorhanden sind, verpflichtet sich die Baurechtsgeberin, diese auf ihre Kosten fachgerecht entsorgen zu lassen. Altlasten, welche von der Baurechtsnehmerin verursacht werden, sind von dieser auf ihre Kosten zu sanieren.

### **9.2. Gegenüber Dritten**

Die Baurechtsnehmerin haftet an Stelle der Baurechtsgeberin ab Vertragsschluss für alle Schäden, für die die Grund- oder Werkeigentümerin einzustehen hat. Sie ist verpflichtet, sich gegen diese Risiken

angemessen zu versichern und hat sich auf Verlangen über die bezahlten Versicherungsprämien auszuweisen.

Insbesondere ist sie verpflichtet, für die Baurechtsgeberin sämtliche allfällige Prozesse im Zusammenhang mit der Erstellung, dem Bestand oder Benutzung der Bauten und Anlagen auf eigene Kosten und eigenes Risiko zu übernehmen.

Im Falle, dass solche Ansprüche gegen die Baurechtsgeberin gutgeheissen werden sollten, hat die Baurechtsnehmerin sämtliche Nachteile und Kosten in der Weise zu übernehmen, dass die Baurechtsgeberin durch solche Prozesse nicht belastet wird.

## **10. Pflichten der Baurechtsgeberin**

### **10.1. Vorbereitung der Parzelle**

Die Baurechtsgeberin ist für die Entfernung und sachgerechte Entsorgung der bestehenden oberirdischen Bauten und Anlagen sowie die Rodung der nicht schützenswerten Bepflanzung bis spätestens Baubeginn verantwortlich und trägt die entsprechenden Kosten hierfür.

Während gemäss 9.1 sanierungspflichtige Altlasten im Sinne der Umweltschutzgesetzgebung z.L. der Baurechtsgeberin saniert werden, werden Entsorgungskosten von sogenannten Bauherrenaltlasten, vor allem Rückbaureste in Form von Inertstoffen, nicht durch die Baurechtsgeberin getragen.

### **10.2. Lösung bisheriger Eintragungen**

Im Zusammenhang mit der Bestellung des Baurechts veranlasst die Baurechtsgeberin die Löschung folgender Anmerkungen / Dienstbarkeiten im Grundbuch:

....

### **10.3 Erstellung und Eintragung von Dienstbarkeiten**

Sodann veranlasst die Baurechtsgeberin in separater Urkunde die Erstellung und Eintragung folgender Dienstbarkeiten im Grundbuch:

...

Sollten im Zusammenhang mit dem Baurecht weitere Dienstbarkeiten oder andere Rechte nötig sein, verpflichtet sich die Baurechtsgeberin, alle erforderlichen Erklärungen in gehöriger Form abzugeben.

## **11. Schiedsgericht**

Über allfällige Streitigkeiten unter den Parteien des Baurechtsverhältnisses soll ein Schiedsgericht mit Sitz in Liestal endgültig entscheiden.

Jede Partei kann einen Schiedsrichter/eine Schiedsrichterin bestellen. Kommt eine Partei ihrer Verpflichtung zu dieser Ernennung innert 20 (zwanzig) Tagen nach Aufforderung durch die andere Partei nicht nach, so ist diese/r durch den Präsidenten oder die Präsidentin des Zivilgerichts West in Arlesheim zu bestimmen.

Wenn sich die zwei Schiedsrichter/Schiedsrichterinnen nicht auf eine dritte Person als Präsidenten einigen, wird dieser durch den Präsidenten oder die Präsidentin des Zivilgerichts West in Arlesheim bezeichnet.

Unter Vorbehalt von zwingenden Gesetzesbestimmungen legt das Schiedsgericht seine eigene Verfahrensordnung fest. Subsidiär gilt die ab 1. Januar 2011 in Kraft getretene schweizerische Zivilprozessordnung. Ausgeschlossen ist hingegen die Anwendbarkeit des zwölften Kapitels des Bundesgesetzes über das Internationale Privatrecht vom 18. (achtzehnten) Dezember 1987

(neunzehnhundertsiebenundachtzig) (IPRG) gemäss dessen Art. 176 (einhundertsechundsiebzig) Absatz 2 (zwei).

## **12. Schlussbestimmungen**

### **12.1 Zuständigkeiten für Zustimmungen**

Solange die Gemeinde Birsfelden im vorliegenden Baurechtsverhältnis als Baurechtsgeberin fungiert, werden vertraglich benötigte Zustimmungen durch den Gemeinderat erteilt.

### **12.2 Kosten**

Die im Zusammenhang mit diesem Vertrag entstehenden Kosten für einen allfälligen Baurechtsplan, Notariat und Grundbuch, ebenso allfällige Handänderungssteuern tragen die Parteien je zur Hälfte. Die Kosten einer allfälligen Aufhebung bestehender Anmerkungen und Grundpfandrechte trägt die Baurechtsgeberin, die Kosten für Anpassungen oder Neuerrichtungen trägt die Baurechtsnehmerin.

Die Parteien wurden darauf hingewiesen, dass gemäss § 148 (einhundertachtundvierzig) des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch sowie § 70 (siebzig) des Steuergesetzes dem Kanton Basel-Landschaft für die Beurkundungs- und Grundbuchgebühren sowie für die Immobiliensteuern (Handänderungs- und Grundstückgewinnsteuer) ein gesetzliches Pfandrecht besteht. Dieses besteht ohne Grundbucheintrag und geht allen privatrechtlichen Belastungen im Range vor.

### **12.3 Ermächtigungen und Ausfertigungen**

Die Parteien beauftragen und ermächtigen den instrumentierenden Notar/die instrumentierende Notarin nach Vorliegen der Löschungsbewilligungen (Anmerkungen), wie hiavor aufgeführt, mit der Anmeldung und Eintragung des Baurechts im Grundbuch sowie den im Vertrag genannten Eintragungen bzw. Löschungen (Anmerkungen, Vormerkungen, Dienstbarkeiten und Grundpfandrechte).

Die Parteien erhalten je eine beglaubigte, vom Grundbuchamt visierte Kopie dieser Urkunde.

.....

Die vorliegende Urkunde wird von den Beteiligten selbst gelesen, von ihnen als richtig abgefasst genehmigt und hierauf unterzeichnet.

Die Beteiligten haben sich über ihre Identität durch Vorlage amtlicher Ausweise legitimiert, soweit sie dem Notar/der Notarin nicht persönlich bekannt sind.

Die Beteiligten erklären mit ihrer Unterschrift, dass weder Beschränkungen der Handlungsfähigkeit bestehen, noch Verfahren auf Beschränkung der Handlungsfähigkeit eingeleitet oder im Gange sind.

Diese Urkunde wird alsdann auch vom Notar/der Notarin unterzeichnet und mit seinem/ihrem Amtsstempel versehen.

Die Verurkundung dieses Vertrages findet ... statt.

**Für Baurechtsnehmerin/Baurechtsnehmer**

---

Ort und Datum

---

Vorname Nachname  
Funktion  
Institution

---

Ort und Datum

---

Vorname Nachname  
Funktion  
Institution

**Für die Gemeinde**

---

Ort und Datum

---

Vorname Nachname  
Funktion  
Institution

---

Ort und Datum

---

Vorname Nachname  
Funktion  
Institution