

ENTWURF

ÖFFENTLICHE URKUNDE

über die Errichtung eines selbständigen und dauernden Baurechtes

(Vollzug Mutation Nr. Grundbuch Birsfelden: Bestellung Baurechtsparzelle Nr. ... im bes.)

Der unterzeichnende basellandschaftliche Notar beurkundet hiermit:

A VERTRAGSPARTEI

Einwohnergemeinde Birsfelden, (CHE-115.090.828), öffentlich-rechtliche Körperschaft, Hauptstrasse 77, 4127 Birsfelden, hierbei vertreten durch den Gemeinderat, dieser wiederum vertreten durch...

Alleineigentümerin der Parzelle Nr. 96 Grundbuch Birsfelden:

Baurechtsgeberin und Baurechtsnehmerin

B MUTATIONSOBJEKT IM GRUNDBUCH BIRSFELDEN

Liegenschaft Nr. 96

Plan Nr. ...

... m²

(mit BR ... – belegt)

(Die Eintragungen (Anmerkungen, Vormerkungen, Dienstbarkeiten) ergeben sich aus der Mutation Nr. vom ... gemäss separate Urkunde vom ...)

Grundpfandrechte

Keine

C ALLGEMEINE HINWEISE

001. Für die auf das Vertragsobjekt entfallenden Abgaben und Steuern (sowie auch für Kanalisationsgebühren, Strassen- und Korrekationsbeiträge usw.) besteht ein gesetzliches Grundpfandrecht zu Gunsten des Kantons und der Gemeinde (§ 148 des basellandschaftlichen Einführungsgesetzes zum ZGB).
002. Auf dem Vertragsobjekt können allenfalls öffentlich-rechtliche Beschränkungen (Zonenvorschriften, Bau- und Strassenlinienpläne, Quartierpläne, Vorteilsbeiträge gemäss kommunalen Strassen-, Wasser- und Kanalisationsreglementen usw.)

bestehen, die im Grundbuch nicht eingetragen sind; über derartige Gegebenheiten erteilt die Gemeinde Birsfelden Auskunft.

D VORBEMERKUNGEN

003. Das vorliegende Baurecht ist Teil der Quartierplanung Zentrum.

Vertragshierarchie

004. Im vorliegenden Baurechtsvertrag werden sämtliche baurechtspezifischen Bestimmungen betreffend das vorgenannte Baurecht geregelt, wohingegen in der separaten Urkunde betreffend Vollzug der Mutation Nr. ... Grundbuch Birsfelden die Aufteilung bzw. Bestellung der Baurechtsparzellen mit sämtlichen Bereinigungen umgesetzt wird. Die Anträge um baurechtliche Eintragungen im Grundbuch zum vorgenannten Baurecht erfolgen demgegenüber im vorliegenden Baurechtsvertrag.
005. Die vertraglichen Bestimmungen zur Autoeinstellhalle werden direkt in der Urkunde betreffend Vollzug der Mutation Nr. ... geregelt.
006. Alle Verträge zur Mutation und zu den Baurechtsparzellen bilden eine Vertragseinheit und werden gleichzeitig beim Grundbuchamt zum Vollzug angemeldet.

E VERTRAGSBESTIMMUNGEN

1. Bestellung des Baurechtes

007. Die Einwohnergemeinde Birsfelden bestellt hiermit, in Personalunion als Baurechtsgeberin und Baurechtsnehmerin ein Baurecht an einer Teilfläche von ...m² der hiavor beschriebenen Parzelle Nr. 96 im Grundbuch Birsfelden.
008. Das Baurecht wird im Sinne von Artikel 779 in Verbindung mit Artikel 943 Ziffer 2 ZGB sowie Artikel 22 der Grundbuchverordnung als selbständig und dauernd erklärt und als Baurechtsblatt Nr. ... in das Grundbuch Birsfelden aufgenommen.
009. Auf der Grundstücksparzelle ist das Baurecht wie folgt als Personaldienstbarkeit einzutragen:

auf Parzelle Nr. 96:

Last: selbständiges und dauerndes Baurecht

Auf ... m²

Frist: ...

verselbständigt als Grundstück Nr.

010. Die mit dem Baurecht belastete Fläche bzw. die Baurechtsparzelle ergibt sich aus der Mutation Nr. ... vom ... (Mutationsplan und -tabelle), die einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bilden.
011. Die Baurechtsgeberin sichert zu, dass die mit dem Baurecht belastete Fläche im Zeitpunkt der Übertragung auf die Baurechtsnehmerin frei von Pachtverhältnissen oder sonstigen rechtlichen oder faktischen Benutzungsverhältnissen ist, welche sich nicht aus dem Grundbuch ergeben.

2. Inhalt und Umfang des Baurechtes

2.1 Wohnüberbauung / gemischte Überbauung

012. Die jeweilige Eigentümerschaft duldet, dass die Baurechtsnehmerin auf der Liegenschaftsparzelle Grundbuch Birsfelden, Liegenschaft Nr. 96, haltend m² eine Überbauung gemäss den gesetzlichen Bestimmungen sowie allfälligen behördlichen Ausnahmenbewilligungen erstellt, erhält, bzw. unterhält. Die Vorschriften der Quartierplanung Zentrum sind einzuhalten.
013. Die Baurechtsnehmerin hat dabei die wohnpolitischen Auflagen der Gemeinde gemäss des im Zeitpunkt des Erwerbs der Baurechtsparzelle Nr. gültigen Reglements "Vielfältiges Wohnungsangebot" und die Vorschriften des Quartierplans Zentrum zu erfüllen.
014. Darüber hinaus gilt:
- (1) Verpflichtung, Wohnungen an Personen zur Wohnsitznahme in der Gemeinde Birsfelden zu vermieten. Sollte davon abgewichen werden, muss der Gemeinde Birsfelden nachgewiesen werden, dass keine die Verpflichtung erfüllenden Wohnungsbewerbungen vorlagen.
 - (2) Für die Qualitätssicherung der Neubauten in den Baubereichen A2 und B1/B2 ist jeweils ein Varianzverfahren (Wettbewerb, Studienauftrag, Workshopverfahren o.ä.) durchzuführen. Der Gemeinderat erhält hinsichtlich der Gestaltung von Gebäuden und Aussenraum ein Mitspracherecht.
 - (3) Für die Planung und Realisierung des Gebäudes A1 ist das Büro Studio Gugger durch die Baurechtsnehmerschaft zu beauftragen. Das Projekt ist in einem Werkstattverfahren mit Einbezug der Gemeinde zu erarbeiten. Vor Einreichung des Baugesuchs ist die Planung der Gemeinde vorzustellen.
 - (4) Grenzabstände von Bäumen sind innerhalb des QP aufgehoben. Die im Richtprojekt von Westpol definierten Bäume sind auf den Baurechtsparzellen bis Abschluss der Aussengestaltung in entsprechender Qualität und Art zu pflanzen.
 - (5) Vor, während und nach der Realisierung sind die von den Bauprojekten tangierten und geschützten Bäume auf Grundlage eines durch ein Fachbüro erstellten Baumschutzkonzepts aktiv zu begleiten und vor schädlichen Eingriffen zu bewahren. Entsprechende Massnahmen sind durch eine ausgewiesene Fachperson vorzunehmen.
 - (6) Vor Einreichung eines Baugesuches ist ein Umgebungsplan mit den angrenzenden Umgebungsplänen, falls vorhanden, abzustimmen und von der Gemeinde Birsfelden zu genehmigen.
 - (7) Der Umgebungsplan kann in begründeten Fällen Abweichungen von den Vorschriften zum Aussenraum der Quartierplanung beinhalten, sofern diese nicht zu konzeptionellen Änderungen führen. Diese Abweichungen bedürfen der Zustimmung des Gemeinderates.
 - (8) Technisch bedingte Dachaufbauten (Solar-, und Photovoltaikanlagen, Oberlichter, Liftüberfahrten, Belüftungsinstallationen, etc.) dürfen die maximale Gebäudehöhe überragen, müssen aber um ihre Höhe von der Fassade zurückversetzt werden, wo dies technisch möglich ist. Ihre Erscheinung muss sich dem Gebäude unterordnen. Auf eine gute Einpassung ist im Sinne von QPR § 3 besonders zu achten.

- (9) Die Dachoberflächen müssen sich mit Form, Materialisierung und Farbgebung in das Orts- und Landschaftsbild einpassen. Insbesondere dürfen sie nicht glänzend oder spiegelnd sein. Ausgenommen hiervon sind Solar- und Photovoltaikanlagen. Detaillierte Unterlagen zur Materialisierung des Daches sind dem Gemeinderat rechtzeitig zur Begutachtung zu unterbreiten und erfordern die Zustimmung des Gemeinderats.
 - (10) Alle Flachdächer und Flächen unter Solar- und Photovoltaikanlagen sind extensiv zu begrünen. Die Substratstärke muss bei mindestens 15 cm liegen. Es gelten die erhöhten Anforderungen gemäss SIA-Norm 312, wobei regionales Saatgut (Saatgut Klasse 1) zu verwenden ist. Die Pflanzenwahl ist mit vorwiegend einheimischen und ausschließlich standortgerechten Arten unter Berücksichtigung des Wasserspeichervermögens und der Aufbaustärke des Substrates auszurichten. Solar- und Photovoltaikanlagen sind auf allen Flachdächern anzulegen und so aufzuständern, dass die Dachbegrünung unter der Anlage durchlaufend ausgeführt werden kann. Einhausungen von technischen Aufbauten sind mit Flachdach auszuführen und müssen extensiv begrünt werden.
 - (11) Schutz und Erhaltung der Gebäudebrütervorkommen: Bereits vor Baubeginn sind fachgerechte Maßnahmen zu ergreifen, damit während der Brut- und Setzzeit (1. April bis 31. Juli) keine Bruten am Gebäude stattfinden. Nach Bauabschluss sind Ersatzbrutplätze für die am Gebäude vor Beginn der Bauphase vorkommenden Vogelarten am Gebäude selbst respektive in der unmittelbaren Umgebung fachgerecht zu installieren. Sämtliche Massnahmen erfolgen nach Absprache und Einverständnis der Gemeinde (Fachstelle Freiraum & Natur).
 - (12) Die Empfehlungen "Vogelfreundliches Bauen mit Glas" der KBOB sind einzuhalten.
 - (13) Lichtemissionen dürfen nicht zu schädlichen oder lästigen Auswirkungen auf Flora, Fauna und Menschen führen. Im Rahmen der Vorsorge sind die Emissionen – unabhängig von der bestehenden Belastung – so weit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist. Die dafür erforderlichen Maßnahmen zur Emissionsbegrenzung sind vom Anlagenbetreiber oder Bauherrn zu ergreifen, und können von der Gemeinde auch nachträglich eingefordert werden.
 - (14) Bezüglich des Aussenlärms sowie des Schallschutzes in den Gebäuden gelten für alle Neubauten die Mindestanforderungen gemäss SIA-Norm 181.
 - (15) Die Baurechtsnehmerschaft hat mindestens die erforderliche Anzahl von Schutzplätzen zu realisieren. Dies Verpflichtung kann nicht abgegolten werden.
 - (16) ...
015. Die Baurechtsnehmerin ist nicht nur berechtigt, sondern auch verpflichtet, die vorerwähnte Baute innert der vereinbarten Frist zu erstellen, danach zu erhalten beziehungsweise zu unterhalten.
016. Die Baurechtsnehmerin erwirbt zusammen mit der Baurechtsparzelle einen subjektiv-dinglich verknüpften ME-Anteil (ME Parzelle NR. ...) an der Autoeinstellhalle (Parzelle Nr. ...), um die Parkierung gemäss QP Zentrum sicher zu stellen. Dieser

Miteigentumsanteil muss mit der Baurechtsparzelle verknüpft bleiben und darf nicht separat veräussert werden.

017. **Vormerkung:** Die Verpflichtungen gemäss Randziffern 010. bis 016. hiervor sind im Grundbuch auf Parzelle Nr. ... Grundbuch Birsfelden unter „**weitere vertragliche Bestimmungen**“ vorzumerken.

2.2 Mobilitätsmanagement

018. Koordinationspflicht mit den im Quartierplanperimeter tätigen Baurechtsnehmern betreffend Erfüllung der nachfolgenden Punkte.
019. Mit der Realisierung eines reduzierten Parkplatzangebotes gemäss Quartierplan-Reglement verpflichten sich die Baurechtsnehmenden, die unter § 7 Ziff. 10 im Quartierplan-Reglement aufgeführten Massnahmen in Abhängigkeit des Reduktionswerts umzusetzen und dauerhaft zu gewährleisten.
020. Die obligatorischen Serviceflächen der Reparatur-Infrastrukturen für Velos müssen jeweils mindestens 8 m² gross sein. Hier sind die notwendigen Werkzeuge für den Unterhalt und die Reparatur der Velos einschliesslich einer Pumpstation bereitzustellen.
021. Bei einem Berechnungswert für Stamm-PP <0.3 ist pro 100 Velo-Abstellplätze eine betreute Reparatur-Infrastruktur vorzusehen, die mindestens vier Stunden pro Woche durch qualifiziertes Service-Personal zu besetzen ist. Oder es ist eine vergleichbare Dienstleistung anzubieten.
022. Bei einer Reduktion der Stamm-PP pro Wohnung auf weniger als 0.1 ist die fachliche Betreuung auf mindestens 8 Stunden pro Woche (verteilt auf mindestens zwei Tage) auszudehnen. Oder es ist eine vergleichbare Dienstleistung anzubieten.
023. In den ersten zwölf Monaten nach Bezug des zuletzt fertiggestellten Gebäudes ist erstmals ein Controlling des Mobilitätsmanagements durchzuführen. Innert fünf Jahren ist das Controlling zweimal zu wiederholen. Dabei wird untersucht, ob das reduzierte Autoparkplatz-Angebot und die Mobilitätsmassnahmen die Mobilitätsbedürfnisse der Bewohnerschaft des Quartierplanareals abdecken.
024. Als Grundlage des jeweiligen Controllings ist durch die Baurechtsnehmenden ein Monitoring durchzuführen. Im Rahmen des Monitorings sind folgende Themen abzuhandeln:
- Auslastung der Stamm- und Besucherparkplätze
 - Auslastung der Veloabstellplätze
 - Nutzung der Sharing-Angebote
 - Befragung zur Verkehrsmittelwahl
 - Deckung der Mobilitätsbedürfnisse der Arealnutzer
 - Allgemeine Erfahrungen aus dem Betrieb.

Die Gemeinde eruiert zudem die Anzahl der ausgestellten Parkkarten für die Bewohnerschaft und Beschäftigten im Quartierplanperimeter. Die Ergebnisse des

Monitorings werden in einem Erfahrungsbericht zusammengefasst und der Gemeinde zur Verfügung gestellt.

- 025. Sollte das Controlling und Monitoring ergeben, dass die Mobilitätsbedürfnisse der Bewohnerschaft innerhalb des Quartierplanperimeters nicht oder ungenügend resp. in überdurchschnittlichem Ausmass ausserhalb des Perimeters auf öffentlichem Grund abgedeckt werden, treffen die Grundeigentümer in Absprache mit der Gemeinde geeignete und zumutbare Massnahmen zur Verbesserung des Mobilitätsangebots innerhalb des Quartierplanperimeters. Erfüllen auch mit den Verbesserungsmassnahmen den Sinn der Vorgaben nicht, behält sich die Gemeinde vor, geeignete Massnahmen zu ergreifen, um den öffentlichen Grund entsprechend entlasten zu können.
- 026. Sofern nachträgliche Massnahmen erforderlich sind, ist ein zusätzliches Monitoring in den ersten zwölf Monaten nach deren Umsetzung durchzuführen.
- 027. Alle gesetzlich vorgeschriebenen Parkplätze sind in der Ausbaustufe A «Pipe for power» gemäss SIA-Merkblatt 2060 zu realisieren.
- 028. Die grundbuchlichen Bestimmungen zu den Autoeinstellplätzen sind in der auf Parzelle Nr. ... angemerkten Nutzungs- und Verwaltungsordnung enthalten, welche nur mit Zustimmung aller Eigentümer abgeändert werden kann.
- 029. **Vormerkung:** Die Verpflichtungen gemäss Randziffern 018. bis 028. hiervor sind im Grundbuch auf Parzelle Nr. ... Grundbuch Birsfelden unter „**weitere vertragliche Bestimmungen**“ vorzumerken.

2.3 Fristen

- 030. Die Baurechtsnehmerin hat nach dem rechtsgültigen Erwerb des Baurechtes (massgebend dazu ist die Eintragung im Grundbuch Tagebuch des Grundbuchamt Basel-Landschaft die Projektierungsarbeiten unverzüglich aufzunehmen. Das Baugesuch ist innert 1 (eines) Jahres ab Erwerb des Baurechtes einzureichen.
- 031. Vorbehalten bleiben gegenseitig vereinbarte Verzögerungen für ein durchzuführendes Varianzverfahren.
- 032. 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. Re-kurse).
- 033. 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.
- 034. 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.
- 035. **Vormerkung:** Die Verpflichtungen gemäss Randziffern 030. bis 034. hiervor sind im Grundbuch auf Parzelle Nr. ... Grundbuch Birsfelden unter „**weitere vertragliche Bestimmungen**“ vorzumerken.

2.4 Genehmigungsvorbehalt

036. Das Bauprojekt muss von der Baurechtsgeberin genehmigt werden. Die Genehmigung darf nur aus wichtigen Gründen, beispielsweise bei Nichteinhalten der wohnpolitischen Vorgaben gemäss Vertragsziffer 2.1 hiervor, verweigert werden.
037. 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.
038. **Vormerkung:** Die Verpflichtungen gemäss Randziffern 036. und 037. hiervor sind im Grundbuch auf Parzelle Nr. ... Grundbuch Birsfelden unter „**weitere vertragliche Bestimmungen**“ vorzumerken.

3. Bereinigung der auf Parzelle Nr. 96 bestehenden Eintragungen

039. Sämtliche Bereinigungen der auf Parzelle Nr. 96 bestehenden Eintragungen erfolgen gemäss separater öffentlicher Urkunde vom zum Vollzug der Mutation Nr. ... im Grundbuch Birsfelden.
040. Hinweis:
Mit der Baurechtsparzelle Nr. ... ist gemäss Mutation Nr. ... Grundbuch Birsfelden ein Miteigentumsanteil (Miteigentumsblatt Nr. ...) an der Parzelle Nr. ... (Rampengrundstück zur Autoeinstellhalle) subjektiv- dinglich verknüpft.

4. Beginn/Dauer und Beendigung des Baurechtes

4.1 Beginn und ordentliche Dauer

041. Das Baurecht beginnt dinglich mit der Anmeldung beim Grundbuchamt und wird für die Dauer von 50 (fünfzig) Jahren gerechnet ab Datum der Eintragung begründet.
042. Obligatorisch beginnt das Baurecht auf den Tag der Verurkundung des vorliegenden Baurechtsvertrags an zu laufen und dauert einheitlich wie die dingliche Wirkung bis 50 (fünfzig) Jahren gerechnet ab Datum der Eintragung im Grundbuch.

4.2 Verlängerungsoption

043. Die Baurechtsnehmerin hat Anspruch auf eine Verlängerung des Baurechts um zunächst 30 (dreissig) Jahre.
044. 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 hiervor beschrieben.
045. Die Baurechtsnehmerin hat ihre Begehren um Verlängerung jeweils spätestens zwei Jahre vor Vertragsablauf der Baurechtsgeberin schriftlich mitzuteilen.

046. Die Bestimmungen betreffend Bemessung und Anpassung des Baurechtszinses (gemäss Ziffer 5) hiernach) sind auch für vorgenannten Verlängerungsperioden massgebend.
047. **Vormerkungen:** Diese Verlängerungsoption gemäss Randziffern 044. bis 046. hiervor ist im Grundbuch auf Parzellen Nrn. **96** und ... unter „**weitere vertragliche Bestimmungen**“ vorzumerken.

5. Baurechtszins

5.1 Anfangspauschale

048. Per Datum des rechtsgültigen Erwerbs der Baurechtsparzelle Nr. ... wird eine volle Jahres-Baurechtszinspauschale abzüglich der Reservationsgebühr, somit im Betrage von **CHF xx.00 (in Worten: 0/00)** zur Zahlung fällig. Dieser Betrag ist zahlbar binnen ... Tagen seit Eintragung des Erwerbs im Grundbuch (-Tagebuch).
049. Die Eingangsparameter zur Berechnung des Anfangsbaurechtszinses liegen als Beiblatt diesem Vertrag bei.

5.2 Anfänglicher Baurechtszins (Startphase)

050. Für die Einräumung des Baurechts hat die Baurechtsnehmerin für Parzelle Nr. ... einen Baurechtszins zu entrichten. Bei geringfügiger Verringerung der Baurechtsparzelle infolge Abtretung zur Allmend bleibt der Baurechtszins unverändert.
051. Der Baurechtszins beträgt ab dem Zeitpunkt der Bezugsbereitschaft bzw. spätestens 18 (achtzehn) Monate ab rechtskräftiger Baubewilligung, CHF xx.00 (in Worten: 0/00) für jedes volle zinspflichtige Jahr. Der Baurechtszins für den ME-Anteil an Parzelle Nr. ... (Autoeinstellhalle) ist in diesem Betrag inbegriffen.
052. Dieser Baurechtszins ist halbjährlich nachschüssig per 30. (dreissigsten) Juni und 31. (einunddreissigsten) Dezember jeden Jahres zu bezahlen.
053. Für die Phase zwischen Abschluss Baurechtsvertrag und obigem Zeitpunkt ist die vorgenannte Pauschale im Umfang von einem ordentlichen Jahres-Baurechtszins geschuldet.
054. Zusätzlich zum Baurechtszins ist durch die Erwerberschaft des Baurechts A3 ein einmaliger Kaufpreis für die sich auf der Baurechtsparzelle Nr. ... befindlichen Gebäulichkeiten in Höhe von CHF 1'700'000 geschuldet. Dieser Kaufpreis ist in den Abtretungsvertrag zwischen Baurechtsgeberin und Erwerberin der Baurechtsparzelle Nr. ... aufzunehmen.
055. **Vormerkung:** Diese Baurechtszinsbestimmungen gemäss Randziffern 048. bis 054. hiervor sind im Grundbuch auf Parzelle Nr. ... unter „**weitere vertragliche Bestimmungen**“ vorzumerken.

5.3 Anpassung des Baurechtszinses

5.3.1 Zeitpunkt

056. Eine erste Anpassung des Baurechtszinses erfolgt 5 (fünf) Jahre ab Datum des Erwerbs der Baurechtsparzelle. Eine zweite Anpassung erfolgt nach weiteren 5 (fünf) Jahren, danach wird der Baurechtszins alle zehn (10) Jahre angepasst. Dies gilt sowohl während der ursprünglichen, festen Vertragsdauer wie vor und während der allfälligen Verlängerungsperioden des Baurechts.

5.3.2 Bemessungsgrundlage

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

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

Dabei ist verstanden unter

BRZ Baurechtszins

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

ABW_t 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_t 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 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.

058. Ventilklausel: Bei jeder Anpassung des Baurechtszinses darf dieser maximal 18% (achtzehn Prozent) der der gem. obenstehenden Mietsumme (NE_t) zur Berechnung des Nettoertrages betragen. Der Baurechtszins bleibt dann 10 (zehn) Jahre fest. Eine erneute Anpassung und eine erneute Überprüfung unter dem Aspekt der Ventilklausel erfolgt erst nach Ablauf von 10 (zehn) Jahren.
059. **Vormerkung:** Diese Bestimmungen über die Anpassung des Baurechtszinses inklusive «Ventilklausel» gemäss Randziffern 056. bis 058. hiervor sind im Grundbuch auf der Parzelle Nr. ... unter „**weitere vertragliche Bestimmungen**“ vorzumerken.

5.4 Sicherstellung

060. 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 xx.00.
061. 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.
062. Wird der Baurechtszins erhöht, verpflichtet sich die Baurechtsnehmerin das erste Mal nach 10 (zehn) Jahren, das Pfandrecht gemäss den vorgenannten Bestimmungen ebenfalls zu erhöhen und die allenfalls erforderlichen Rücktritte anderer Grundpfandgläubiger zu beschaffen. Sämtliche Kosten dieser Anpassung sind von der Baurechtsnehmerin zu tragen.
063. **Vormerkung:** Diese Bestimmungen über die Anpassung des Baurechtszinsenspfandrechts gemäss Randziffer 062. sind im Grundbuch auf Parzelle Nr. ... unter „**weitere vertragliche Bestimmungen**“ vorzumerken.

6. Folgen der Beendigung

6.1 Reguläre Beendigung

6.1.1 Ordentlicher Heimfall

064. 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.
065. Demzufolge gehen sämtliche auf der Baurechtsparzelle stehenden Bauten und Anlagen in das Eigentum der Baurechtsgeberin über, indem sie Bestandteile des Grundstücks werden (Art. 779c Zivilgesetzbuch).
066. Geht das separate Baurecht für die Autoeinstellhalle (Parzelle Nr. ... GB Birsfelden) nicht gleichzeitig wie das Baurecht Parzelle Nr. ... GB Birsfelden unter, hat die Baurechtsnehmerin den sich in ihrem Eigentum befindliche /subjektiv-dinglich verknüpfte ME- Anteil an Parzelle Nr. ... (somit die zur Baute gehörenden Autoeinstellplätze) unentgeltlich auf die Baurechtsgeberin zurück zu übertragen. Diese Rückübertragung erfolgt entschädigungslos.

Die Baurechtsnehmerschaft hat auf einfache Aufforderung der Baurechtsgeberin hin hierzu alle erforderlichen Erklärungen und Unterschriften abzugeben.

6.1.2 Entschädigung

067. 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.

Bemessung

068. 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:

$$HFE = MWL_t \frac{SWB_t}{SWB_t + ABW_t}$$

Dabei ist verstanden unter

HFE Heimfallentschädigung

MWL_t 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_t 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.

ABWt 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.

Reglierung

- 069. Die Heimfallentschädigung wird fällig auf den Tag des Erlöschens des Baurechts.
- 070. Die Entschädigungsansprüche der Baurechtsnehmerin bleiben in erster Linie den Hypothekargläubigern verhaftet, ohne deren Einwilligung eine Auszahlung der Entschädigungssumme nicht stattfinden kann.

6.2 Irreguläre Beendigung

6.2.1 Vorzeitiger Heimfall

- 071. 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).
- 072. 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.
- 073. Gleichzeitig mit der Übertragung der Baurechtsparzelle zufolge vorzeitigem Heimfall hat die Baurechtsnehmerin den sich in ihrem Eigentum befindliche /subjektiv-dinglich verknüpfte ME- Anteil an Parzelle Nr. ... (somit die zur Baute gehörenden Autoeinstellplätze) unentgeltlich auf die Baurechtsgeberin zurück zu übertragen. Diese Rückübertragung erfolgt entschädigungslos.

Die Baurechtsnehmerin hat auf einfache Aufforderung der Baurechtsgeberin hin alle erforderlichen Erklärungen und Unterschriften zu den vorgenannten Übertragungen abzugeben.

6.2.2 Entschädigung

074. Wie beim ordentlichen Heimfall ist die Baurechtsgeberin verpflichtet, für nicht wertlose Gebäude und Anlagen der Baurechtsnehmerin eine Entschädigung zu entrichten.
075. Beim vorzeitigen Heimfall des Baurechts gilt für die Heimfallentschädigung der Grundsatz von Artikel 779g ZGB.

Bemessung

076. Zur Ermittlung der Höhe der Heimfallentschädigung verweisen die Parteien auf die Regelung beim ordentlichen Heimfall (Ziffer 6.1.2 hiavor), welche analog für den vorzeitigen Heimfall anzuwenden ist. Das schuldhafte Verhalten der Baurechtsnehmerin wird als Herabsetzungsgrund berücksichtigt (gemäss Artikel 779g ZGB)

Reglierung

077. 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.
078. Die Bezahlung der Heimfallentschädigung erfolgt Zug um Zug gegen Abgabe der Erklärung betreffend Übertragung des Baurechts auf die Baurechtsgeberin zu Händen des Grundbuchamtes.

6.3 Vormerkungen

079. Die vorgenannten Vereinbarungen über die Bemessung der Heimfallentschädigung bei regulärer und irregulärer Beendigung sind im Grundbuch Birsfelden vorzumerken.

auf Parzelle Nr. 96:

Vereinbarung betreffend Heimfall und Heimfallentschädigung

auf Parzelle Nr. ...:

Vereinbarung betreffend Heimfall und Heimfallentschädigung

080. Auf den Parzellen Nrn. 96 und ... sind unter „**weitere vertragliche Bestimmungen**“ **vorzumerken**: das Verfahren zur Festsetzung der Heimfallentschädigung und die Verpflichtung zur Rückübertragung des Miteigentumsanteils an Parzelle Nr. ... (gemäss Randziffern 066., 068. und 073. hiavor).

7. Verfügungen über das Baurecht

7.1 Vor der Fertigstellung der Liegenschaft

081. Die Veräusserung der Baurechtsparzelle vor Fertigstellung der zu erstellenden Bauten ist – soweit gesetzlich zulässig und möglich - untersagt. Übrige Verfügungen über das Baurecht sind vor der Fertigstellung der Bauten zulässig. Sie bedürfen der schriftlichen Zustimmung der Baurechtsgeberin. Die Zustimmung darf jeweils nur aus wichtigem Grund (z.B. Nichteinhaltung der unter 2.1 genannten Auflagen) verweigert werden.
082. **Vormerkung:** Diese Verfügungsbeschränkung (Randziffer 081. hiervor) ist im Grundbuch auf Parzelle Nr. D5673 unter „**weitere vertragliche Bestimmungen**“ vorzumerken.

7.2 Nach der Fertigstellung der Bauten

083. Verfügungen über das Baurecht (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 2.1 genannten Auflagen) verweigert werden.
084. **Vormerkung:** Diese Verfügungsbeschränkung (Randziffer 083. hiervor) ist im Grundbuch auf Parzelle Nr. ... unter „**weitere vertragliche Bestimmungen**“ vorzumerken.

7.3 Vorkaufsrechte

7.3.1 Vorkaufsrecht der Baurechtsgeberin

085. Der Baurechtsgeberin steht von Gesetzes wegen 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.
086. **Vormerkung:** diese Abänderung des Vorkaufsrechtes ist gemäss Artikel 681b ZGB im Grundbuch auf Parzellen Nrn. ... und 96 GB Birsfelden wie folgt vorzumerken

Änderung Vorkaufsrecht Baurechtsnehmer

7.3.2 Vorkaufsrecht der Baurechtsnehmerin

087. Der Baurechtsnehmerin steht von Gesetzes wegen ein Vorkaufrecht an der Stammparzelle, welche mit dem Baurecht belastet ist zu. Dieses Vorkaufsrecht wird wegbedungen.
088. **Vormerkung:** diese Wegbedingung des Vorkaufsrechtes ist gemäss Artikel 681b ZGB im Grundbuch auf Parzellen Nrn. ... und 96 GB Birsfelden wie folgt vorzumerken:

Aufhebung Vorkaufsrecht Baurechtsnehmer

8. Laufende Verpflichtungen der Baurechtsnehmerin

8.1 Wohnpolitische Vorgaben

089. Die Baurechtsnehmerin hat die wohnpolitischen Vorgaben der Gemeinde gemäss Ziffer 2.1 hiavor während der gesamten Dauer des Baurechtsverhältnisses einzuhalten.

8.2 Unterhalt der Wohnüberbauung

090. 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.
091. 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.

8.3 Amortisation der Grundpfandschulden

092. 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 6.1.2 hiavor vereinbarte Heimfallentschädigung. Auf Verlangen hat die Baurechtsnehmerin den Stand der Amortisation nachzuweisen.

8.4 Öffentliche Abgaben und Lasten

093. 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.
094. Demgegenüber gehen allfällige öffentliche Abgaben, welche sich auf Grund und Boden, und nicht auf Bauten und Anlagen beziehen, zu Lasten der Baurechtsgeberin.
095. **Vormerkung:** Die Verpflichtungen gemäss Randziffern 089. bis 094. hiavor sind im Grundbuch auf Parzelle Nr. ... Grundbuch Birsfelden unter „**weitere vertragliche Bestimmungen**“ vorzumerken.

9. Weitere Bestimmungen

9.1 Haftung

9.1.1 Unter den Vertragsparteien

096. Die Erwerberin der Baurechtsparzelle übernimmt das Vertragsobjekt im Zustand, wie zum Zeitpunkt des Erwerbs vorgefunden bzw. zwischen den Parteien vereinbart. Jegliche Sach- und Rechtsmängelhaftung der Baurechtsgeberin, insbesondere die Gewähr für die Tauglichkeit der Liegenschaftsparzelle als Baugrund sowie die Gewährleistung für die auf Parzelle Nr. ... bestehende Baute A3, wird innerhalb der gesetzlichen Zulässigkeit ausgeschlossen.
097. Sollten bei Grabarbeiten Leitungen Dritter zum Vorschein kommen, hat die Baurechtsnehmerin alle Verlegungskosten, welche zu Lasten der Baurechtsgeberin anfallen könnten, zu übernehmen.
098. 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.
099. Die in Ziffer 096. bis 098. aufgeführten Bestimmungen sind in den Abtretungsvertrag zwischen Baurechtsgeberin und Erwerberin der Baurechtsparzelle Nr. ... aufzunehmen.

9.1.2. Gegenüber Dritten

100. 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.
101. 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.
102. 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.

9.2 Pflichten der Baurechtsgeberin

9.2.1 Vorbereitung der Parzelle

103. Die Baurechtsgeberin ist für die Entfernung und sachgerechte Entsorgung der bestehenden oberirdischen Bauten und Anlagen bis spätestens Baubeginn verantwortlich und trägt die entsprechenden Kosten hierfür.
104. Während gemäss 9.1.1 sanierungspflichtige Altlasten im Sinne der Umweltschutzgesetzgebung zu Lasten der Baurechtsgeberin saniert werden, werden Entsorgungskosten von sogenannten Bauherrenaltlasten, vor allem Rückbaureste in Form von Inertstoffen, nicht durch die Baurechtsgeberin getragen.

9.2.2 Weitere Eintragungen

105. Sollten im Zusammenhang mit dem Baurecht weitere Dienstbarkeiten (insbesondere Näher- oder Grenzbaurechte) oder andere Rechte zur Realisierung der Bauten gemäss QP Zentrum nötig sein, verpflichtet sich die Baurechtsgeberin, alle erforderlichen Erklärungen in gehöriger Form abzugeben.

9.3 Autoeinstellhalle

106. ➔ Bestimmungen zum Erwerb und zum Halten der ME Parzelle ➔ ist nach Vorliegen Mutationsentwurf zu ergänzen.

9.4 Überbindungsklausel

107. Soweit die Bestimmungen dieses Baurechtsvertrages nicht zum Inhalt des Baurechts gemacht (vergleiche Artikel 779b ZGB) oder sonst nicht im Grundbuch eingetragen werden können, ist die Baurechtsnehmerin verpflichtet, einem allfälligen Rechtsnachfolger alle Bestimmungen dieses Vertrages zu überbinden, einschliesslich der Überbindungsklausel.
108. Die Überbindung hat auch zu erfolgen bei der Einräumung von Vorkaufsrechten, Kaufrechten, Rückkaufsrechten und Schenkungsrückfallsrechten. Hervorzuheben ist schliesslich die Überbindung der Schiedsgerichtsklausel gemäss Ziffer 10. hiernach.
109. **Vormerkung:** Die Bestimmungen gemäss Randziffern 096 bis 108. hiervor sind im Grundbuch auf Parzellen Nrn. ... und Nr. **96** Grundbuch Birsfelden unter „**weitere vertragliche Bestimmungen**“ vorzumerken.

10. Schiedsgericht

110. Über allfällige Streitigkeiten unter den Parteien des Baurechtsverhältnisses soll ein Schiedsgericht mit Sitz in Birsfelden endgültig entscheiden. Jede Partei kann einen Schiedsrichter/eine Schiedsrichterin bestellen. Kommt eine Partei ihrer Verpflichtung zu dieser Ernennung innert 20 Tagen nach Aufforderung durch die andere Partei nicht nach, so ist diese/r durch einen Präsidenten/eine Präsidentin des Zivilkreisgerichts Basel-Landschaft West zu bestimmen. Wenn sich die zwei Schiedsrichter/Schiedsrichterrinnen nicht auf eine dritte Person als Präsidenten/Präsidentin einigen, wird diese/r durch den vorsitzenden Präsidenten/die vorsitzende Präsidentin des Kantonsgerichts Basel-Landschaft bezeichnet. Unter Vorbehalt von zwingenden Gesetzesbestimmungen legt das Schiedsgericht seine eigene Verfahrensordnung fest. Subsidiär gilt die Schweizerische Zivilprozessordnung, insbesondere deren Bestimmungen von Art. 353 ff.
111. Ausgeschlossen ist hingegen die Anwendbarkeit des zwölften Kapitels des Bundesgesetzes über das Internationale Privatrecht vom 18. Dezember 1987 (IPRG).

112. **Vormerkungen:** Diese Bestimmungen über das Schiedsgericht gemäss Randziffern 110. und 111. sind im Grundbuch auf Parzellen Nrn. ... und **96** unter „weitere vertragliche Bestimmungen“ vorzumerken.

11. Genehmigungen

113. ➔ Kompetenzen EWG Birsfelden

12. Rangfolge der Eintragungen auf der Baurechtsparzelle

114. Zwischen den Eintragungen auf der Parzelle Nr. ... besteht folgende Rangfolge:
1. Vorbestehende Dienstbarkeiten
 2. neu bestellte Dienstbarkeiten
 3. Vormerkungen zum Baurecht
 4. Baurechtszinspfandrecht
 5. Vertragliche Pfandrechte, eventuell mit Nachrücken

12. Integrierende Bestandteile

115. Die folgenden Dokumente bilden integrierende Bestandteile dieser Urkunde:
1. ...

* * * * *

F GEBÜHREN UND STEUERN

116. Die sich aus der vorliegenden Baurechtsbestellung ergebenden Notariats- und Grundbuchgebühren werden von der vorgenannten Baurechtsgeberin getragen. Es wird auf das gesetzliche Pfandrecht für Abgaben und Steuern gemäss §148 Einführungsgesetz zum ZGB hingewiesen.

G EINTRAGUNGSERMÄCHTIGUNG

117. Der instrumentierende Notar wird gestützt auf die vorliegende Urkunde bzw. gestützt auf die separate Urkunde zum Vollzug der Mutation Nr. ... zur Anmeldung und das Grundbuchamt Basel-Landschaft zu folgenden Eintragungen ermächtigt:
1. Vollzug der Mutation Nr. .../ Eröffnung Baurechtsblatt Nr.;
 2. Baurechtsdienstbarkeit, gemäss Ziffer ... hiervor;
 3. Bereinigung bestehende Eintragungen, gemäss ...hiervor;
Vormerkung „Vereinbarung betreffend Heimfall und Heimfallentschädigung“, gemäss Ziffer ... hiervor;
 4. Vormerkung „Änderung Vorkaufsrecht Baurechtsgeber“ gemäss Ziffer ... hiervor;

5. Vormerkung „Aufhebung Vorkaufsrecht Baurechtsnehmer“ gemäss Ziffer ... hervor;
6. Vormerkung „weitere vertragliche Bestimmungen (Art. 779b ZGB)“, gemäss Ziffern ... hervor;
7. Baurechtszinsenfandrecht über CHF xx.00 im ersten Rang, gemäss Ziffer ... hervor.

Die vorliegende Urkunde wird von der Eigentümerschaft bzw. deren Vertretern selbst gelesen, von diesen als richtig abgefasst genehmigt und hierauf unterzeichnet. Die Beteiligten haben sich über ihre Identität und Funktion durch Vorlage eines amtlichen Ausweises legitimiert, soweit sie dem Notar nicht persönlich bekannt ist.

Sie erklären mit ihren Unterschriften, dass weder Beschränkungen der Handlungsfähigkeit bestehen, noch Verfahren auf Beschränkung der Handlungsfähigkeit eingeleitet oder im Gange sind.

Diese Urkunde wird alsdann auch vom Notar unterzeichnet und mit seinem Amtsstempel versehen.

Die Verurkundung findet statt im Büro des Notars in

Die Eigentümerin als Baurechtsgeberin und -nehmerin:

Einwohnergemeinde Birsfelden, (CHE-115.090.828),

(...)

Baurechtsnehmerin:

(...)

(...)

(...)

Der Notar:

.....

(...)