

# Öffentliche Urkunde über einen

## Baurechtsvertrag

Hiermit beurkundet der unterzeichnende Notar:

### I. Vertragsparteien

1. **Einwohnergemeinde Biel-Benken**, UID-Nr. CHE-115.090.805, vertreten durch den Gemeinderat, dieser wiederum vertreten durch Herrn Peter Burch, Gemeindepräsident, von Sarnen, in Biel-Benken, und Frau Caroline Rietschi, Gemeindeverwalterin, von Basel, in Binningen,

**als Baurechtsgeberin**

2. **Wohngenossenschaft Chreemer Kari**, Genossenschaft mit Sitz in Biel-Benken, vertreten durch Herrn Samuel Heyer, Präsident, von und in Biel-Benken, und Frau Elisabeth Moser-Gloor, Aktuarin, von Diessbach bei Büren BE, in Biel-Benken

**als Baurechtsnehmerin**

### II. Begründung des Baurechts

#### 1. Baurecht

- 1.1 Die Einwohnergemeinde Biel-Benken bestellt auf ihrer Grundstücks-Parzelle Nr. 3 des Grundbuchs Biel-Benken zugunsten der Baurechtsnehmerin ein Baurecht bezeichnet als Baurechtsparzelle 3613, umfassend nach Mutationsplan Nr. 1659 des Kreisgeometers zu Arlesheim einen Abschnitt von 2211 m<sup>2</sup> an der Fraumattenstrasse 39 in Biel-Benken.
- 1.2 Auf der Eigentumsparzelle sind keine Pfandrechte, Lasten, Anmerkungen oder Vormerkungen eingetragen, die das Baurecht berühren und ihm im Rang vorgehen. Die Baurechtsnehmerin hat davon Kenntnis, dass sie sich über die Zoneneinteilung und bevorstehende Änderungen derselben bei der Bauverwaltung Biel-Benken erkundigen kann.

#### 2. Selbständiges und dauerndes Recht

Dieses Baurecht ist ein selbständiges und dauerndes Recht im Sinne von Artikel 675 und Artikel 779 Absatz 3 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches. Es ist nach Artikel 943 Absatz 1 Ziffer 2 ZGB und Artikel 22 der Grundbuchverordnung als Grundstück in das Grundbuch aufzunehmen.

### III. Inhalt und Umfang des Baurechts

#### 3. Inhalt

- 3.1 Die Baurechtsnehmerin ist berechtigt und verpflichtet, im Rahmen der geltenden Bau- und Zonenvorschriften des Kantons und der Gemeinde auf der Baurechtsparzelle Nr. 3613 Alterswohnungen zu erstellen und zu betreiben. Dieser Zweck darf ohne vorherige schriftliche Zustimmung der

Baurechtsgeberin nicht geändert werden.

- 3.2 Für die Errichtung der Alterswohnungen ist das ordentliche Quartierplanverfahren durchzuführen. Die Zustimmung der Baurechtsgeberin darf nur aus triftigen Gründen verweigert werden. Ein triftiger Grund liegt insbesondere vor, wenn ohne Zustimmung der Baurechtsgeberin eine Zweckänderung vorgenommen werden soll, oder wenn die Interessen der Baurechtsgeberin erheblich beeinträchtigt werden.
- 3.3 Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, genehmigte Bau- und Umbauprojekte innert angemessener Frist zu beginnen und ohne wesentliche Unterbrüche zu Ende zu führen. Die Wohnungen müssen innert 4 Jahren seit Abschluss des Baurechtsvertrages realisiert sein, in Ausnahmefällen kann der Gemeinderat die Frist auf 6 Jahre verlängern. Diese Vereinbarung ist im Grundbuch auf der Baurechtsparzelle vorzumerken.
- 3.4 Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, die Baurechtsparzelle optimal zu nutzen sowie die Bauten und die nicht überbaute Fläche mit allen Einrichtungen während der ganzen Dauer des Baurechts ordnungsgemäss und ihrem Zweck entsprechend zu unterhalten. Die Baurechtsgeberin ist berechtigt zu kontrollieren, ob die Baurechtsnehmerin diese Verpflichtung einhält.
- 3.5 Die Baurechtsgeberin übernimmt keine Gewähr für die Tauglichkeit des Baugrundes. Sie übernimmt weder Gewähr noch Garantie für die Durchführbarkeit von Bauvorhaben, welche die Baurechtsnehmerin plant oder in Zukunft planen wird. Öffentliche Nutzungsbeschränkungen, die die Durchführung von Bauvorhaben erschweren oder verunmöglichen, wie sie etwa Änderungen von Bau-, Zonen- und Umweltschutzvorschriften hervorrufen, entbinden die Baurechtsnehmerin nicht von der Erfüllung ihrer Pflichten aus diesem Vertrag.
- 3.6 Sollte die Baurechtsnehmerin zu einem späteren Zeitpunkt eine Zweckänderung wünschen, so ist die Baurechtsgeberin bereit, eine solche Zweckänderung unvoreingenommen zu prüfen. Beide Parteien werden die Verhandlungen über einen entsprechenden Nachtrag zu diesem Baurechtsvertrag in guten Treuen führen. Sofern eine solche Zweckänderung zu einer höheren und/oder höherwertigen Nutzung führt, ist der Baurechtszins entsprechend anzupassen.

#### **4. Belastung mit dinglichen Rechten**

- 4.1 Jede Belastung der Baurechtsparzelle mit einem beschränkten dinglichen Recht oder einer Vormerkung bedarf der Zustimmung der Baurechtsgeberin. Diese Zustimmung darf nur aus wichtigen Gründen verweigert werden. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn Pfandgläubiger den Rücktritt hinter das Baurechtspfandrecht ganz oder teilweise verweigern.
- 4.2 Die auf dem Baurecht lastenden Grundpfandrechte (ohne Berücksichtigung des Baurechtspfandrechtes) dürfen zu keinem Zeitpunkt die theoretische Heimfallentschädigung überschreiten. Die Baurechtsnehmerin hat strikte darauf zu achten, dass diese Verpflichtung jederzeit erfüllt ist, und entsprechend in der Regel angemessene Abzahlungen auf der auf der Baurechtsparzelle lastenden Grundpfandschulden vorzunehmen. Als Grundpfandschulden gelten auch Verpflichtungen, zu deren Sicherung Faustpfandrechte an Grundpfandtiteln begründet sind. Diese Bestimmung hat nur obligatorische Bedeutung.
- 4.3 Lässt die Baurechtsnehmerin die Alterswohnungen von einem General- oder Totalunternehmer erstellen, hat sie eine Erfüllungsgarantie in der Höhe von mindestens 10% der Werkvertragssumme einzuverlangen, die ohne Einschränkungen gilt, alle vertraglichen Verpflichtungen des General- bzw. Totalunternehmers abdeckt und bis mindestens 4 Monate nach der Abnahme des Werkes gilt. Die Erfüllungsgarantie ist der Baurechtsgeberin vor Abschluss des Werkvertrages vorzuweisen.

## **5. Übertragung und Vorkaufsrecht**

- 5.1 Das Baurecht ist übertragbar, doch es bedarf jede ganze oder teilweise Veräusserung oder Übertragung der Genehmigung der Baurechtsgeberin. Diese Genehmigung darf nur aus wichtigen Gründen verweigert werden. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn der Erwerber nicht alle Rechte und Pflichten aus dem Baurechtsvertrag übernimmt. Diese Übertragungsbeschränkung ist im Grundbuch auf der Baurechtsparzelle vorzumerken.
- 5.2 Die Baurechtsgeberin hat von Gesetzes wegen ein Vorkaufsrecht am Baurecht. In Abweichung von der gesetzlichen Ordnung beträgt die Frist zur Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts der Baurechtsgeberin sechs Monate. Dies ist im Grundbuch auf der Baurechtsparzelle vorzumerken.
- 5.3 Hingegen wird das gesetzliche Vorkaufsrecht der Baurechtsnehmerin am Grundstück der Baurechtsgeberin wegbedungen. Diese Vereinbarung ist im Grundbuch auf der Baurechtsparzelle vorzumerken.
- 5.4 Im Falle einer Vermietung der Baurechtsparzelle und der darauf erstellten Bauten an Dritte ist die Baurechtsnehmerin verpflichtet, die Baurechtsgeberin vorgängig darüber zu orientieren. Die Baurechtsgeberin hat das Recht, eine solche Drittnutzung aus wichtigen Gründen zu untersagen. Ein solches Vetorecht gilt nicht für Bauten, die mit Genehmigung der Baurechtsgeberin zu Wohnzwecken dienen, soweit sie tatsächlich für Wohnzwecke genutzt werden.

## **IV. Dauer des Baurechts**

### **6. Beginn und Dauer**

- 6.1 Das Baurecht beginnt mit der Anmeldung des vorliegenden Baurechtsvertrages beim Grundbuchamt. Es wird auf die Dauer von 50 (fünfzig) Jahren bestellt und endet am xx.xx.xxxx.
- 6.2 Das Baurecht erlischt vorzeitig, wenn der Quartierplan für die Alterswohnungen an der Gemeindeversammlung nicht angenommen wird.

## **V. Baurechtszins**

### **7. Baurechtszins**

- 7.1 Die Baurechtsnehmerin entrichtet der Baurechtsgeberin für die Einräumung des Baurechts einen jährlichen Baurechtszins.
- 7.2 Die Zinspflicht beginnt mit dem ersten Wohnungsbezug. Bis dahin verzichtet die Baurechtsgeberin im Sinne einer Anschubfinanzierung auf die Entrichtung eines Baurechtszinses. Die Baurechtsnehmerin hat der Baurechtsgeberin auf deren Wunsch jederzeit Auskunft zu erteilen über den Stand des Baugesuchs, der Bauarbeiten und der Vermietungen.
- 7.3 Der ab dem ersten Wohnungsbezug geschuldete Baurechtszins berechnet sich aufgrund eines Landpreises von CHF 540.00 pro Quadratmeter, entsprechend 80% des heute geschätzten Verkehrswertes von CHF 675.00 pro Quadratmeter und eines Zinssatzes von derzeit 2% per annum (mittlerer Zinssatz über 5 Jahre). Er beträgt für die ganze Baurechtsfläche von 2211 m<sup>2</sup> CHF 13.50 pro Quadratmeter, oder total CHF 23'878.80 per annum und ist in halbjährlichen Raten von je CHF 11'939.40 nachschüssig, das heisst jeweils auf den 30.06. (als Verfalltag) und 30.12. (als Verfalltag),

erstmalig pro rata temporis auf den dem ersten Wohnungsbezug folgenden Verfalltag der Baurechtsgeberin zu bezahlen. Vorbehalten bleibt Ziffer 7.4 nachfolgend.

- 7.4 Im Sinne einer Anschubfinanzierung verzichtet die Baurechtsgeberin im ersten Jahr auf 90% des Baurechtszinses, im zweiten Jahr auf 80%, im dritten Jahr auf 70% und so weiter, bis sie nach Ablauf von 10 Jahren den vollen Baurechtszins erhält. Erfolgt der erste Wohnungsbezug im dritten Quartal, gilt das nachfolgende Jahr als erstes Jahr.

## **8. Anpassung des Baurechtszinses**

- 8.1 Der Baurechtszins wird indiziert. Der Baurechtszins basiert auf dem Indexstand der Konsumentenpreise von 98.3 Punkten (Stand Mai 2015, Basis Dezember 2010 = 100 Punkte). Er wird jeweils auf ein neues Kalenderjahr an den Indexstand vom November des Vorjahres angepasst, wenn die Veränderung mindestens 5% beträgt.
- 8.2 Nach Ablauf von jeweils 5 Jahren, erstmals aber nach Ablauf von 11 Jahren, kann eine Neufestsetzung des Baurechtszinses vorgenommen werden. Diese hat sich nach dem dannzumaligen Verkehrswert des unbebauten Landes, davon 80%, und dem mittleren Zinssatz der letzten fünf Jahre für erste Hypotheken für bestehende Wohnbauten der Basellandschaftlichen Kantonalbank zu richten. Der massgebende mittlere Zinssatz wird derart berechnet, dass die jeweiligen Zinssätze in den der Anpassung vorangegangenen fünf Jahre gemäss ihrer jeweiligen Geltungsdauer zueinander ins Verhältnis gesetzt werden (die Summe der Produkte der jeweiligen Zinssätze mal Anzahl Monate ihrer Geltung dividiert durch 60 ergeben demgemäss den durchschnittlichen Zinssatz).
- 8.3 Die Verhandlungen über die Anpassung des Baurechtszinses sind jeweils sechs Monate vor Ablauf der fünfjährigen Periode aufzunehmen. Können sich die Parteien nicht einigen, bestimmen sie eine gemeinsame Fachperson. Ist auch dies nicht möglich, entscheidet das in Ziffer 19 hiernach vorgehene Präsidium.

## **9. Sicherung des Baurechtszinses**

- 9.1 Auf der Baurechtsparzelle ist ein gesetzliches Pfandrecht (Baurechtszinspfandrecht) als Maximalhypothek in der dreifachen Höhe des aktuellen Baurechtszinses, also im Betrag von CHF 89'545.50 einzutragen.
- 9.2 Dieses Pfandrecht steht auf der Baurechtsparzelle im ersten Rang. Es dürfen ihm keine anderen Pfandrechte im Rang vorgehen.
- 9.3 Sollte der Baurechtszins erhöht werden, so verpflichtet sich die Baurechtsnehmerin, alle Erklärungen abzugeben, um das Pfandrecht entsprechend zu erhöhen und die dann allenfalls noch erforderlichen Rücktritte anderer Grundpfandgläubiger auf eigene Kosten zu beschaffen.

## **VI. Abgaben und Kosten**

### **10. Abgaben und Lasten auf den Bauten**

Alle öffentlichen Abgaben und Lasten, die auf den Bauten und Einrichtungen erhoben werden oder an deren Erstellung, Bestand, Übergang oder Untergang anknüpfen, sind von der Baurechtsnehmerin zu tragen. Wird eine solche Abgabe kraft Gesetzes bei der Baurechtsgeberin erhoben, so wird die Baurechtsnehmerin ersatzpflichtig.

## **11. Haftung und Schadloshaltung**

Die Baurechtsnehmerin haftet für alle Schäden, für die der Grund- oder Werkeigentümer einzustehen hat. Sie ist verpflichtet, sich gegen diese Risiken angemessen zu versichern. Sollte die Baurechtsgeberin für Schäden, die durch den Bestand oder die Benutzung der Gebäude entstehen, in Anspruch genommen werden, so hat ihr die Baurechtsnehmerin hierfür vollen Regress zu leisten.

## **VII. Diverse Bestimmungen**

### **12. Dulden von Leitungen, Heizsystem**

12.1 Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, auf dem zu Baurecht übergebenen Areal das Legen und Durchleiten von Kanalisationsleitungen, Gas- und Wasserleitungen, elektrischen und ähnlichen Leitungen sowie entsprechende öffentliche Anlagen zu dulden, immerhin in dem Sinne, dass ihre Bauten nicht übermässig beeinträchtigt werden.

12.2 Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, emissionsfreie Heizsysteme zu installieren.

### **13. Erschliessung der Baurechtsparzelle**

Die Baurechtsgeberin gewährleistet eine angemessene strassenmässige Erschliessung der Baurechtsparzelle.

### **14. Kosten**

14.1 Die Baurechtsgeberin trägt die Hälfte der Abbruchkosten, maximal aber CHF 40'000.00.

14.2 Zulasten der Baurechtsnehmerin gehen die Kosten der für ihre Bauten und ihren Betrieb erforderlichen Anschlüsse für Gas, Wasser, Elektrizität, Kanalisation usw.

14.3 Für die Benutzung der übergeordneten, von der Baurechtsgeberin finanzierten Erschliessung sowie für die Benutzung des Kanalisationsnetzes hat die Baurechtsnehmerin der Baurechtsgeberin den Beitrag nach den Regeln und Ansätzen des Wasser- und Abwasserreglementes der Gemeinde Biel-Benken zu leisten.

### **15. Vertragsüberbindung**

Soweit die Bestimmungen des Baurechtsvertrags nicht zum dinglichen Inhalt gehören und im Grundbuch vorgemerkt werden oder nicht vorgemerkt werden können, verpflichtet sich die Baurechtsnehmerin, einem Rechtsnachfolger alle Bestimmungen dieses Vertrags zu übertragen (Rechte) beziehungsweise zu überbinden (Pflichten), einschliesslich dieser Übertragungs- und Überbindungsklausel.

## **VIII. Beendigung des Vertragsverhältnisses**

### **16. Erlöschen des Baurechts**

Das Baurecht erlischt durch Zeitablauf, sofern sich die Parteien nicht vor Ablauf über eine Verlängerung des Baurechts und des Baurechtsvertrages verständigt haben und diese vor Ablauf im Grundbuch eingetragen worden ist.

## **17. Vorzeitiger Heimfall**

- 17.1 Die Baurechtsgeberin ist berechtigt, die Übertragung des Baurechts mit allen Rechten und Pflichten auf sich selber zu verlangen (vorzeitiger Heimfall), wenn die Bauberechtigte das ihr eingeräumte Baurecht in grober Weise überschreitet, insbesondere wenn die Baurechtsnehmerin
- a. mit ihren Zahlungsverpflichtungen mehr als ein halbes Jahr in Verzug ist;
  - b. den ihr durch diesen Vertrag auferlegten Verpflichtungen oder sich auf Bestimmungen dieses Vertrages stützenden Weisungen trotz eingeschriebener Mahnung nicht nachkommt;
  - c. unzulässige Bauten erstellt oder Bauten ohne Zustimmung der Baurechtsgeberin ihrem Zweck entfremdet.
- 17.2 Dieses Begehren der Baurechtsgeberin setzt eine förmliche Mahnung voraus und muss zudem der Baurechtsnehmerin mittels eingeschriebenen Briefes mindestens sechs Monate vorher angedroht worden sein. Wird die Verletzung oder Überschreitung innert dieser Frist behoben, so entfällt das Recht, für diesen Fall den vorzeitigen Heimfall zu verlangen.
- 17.3 Bei Konkurs oder fruchtloser Pfändung der Baurechtsnehmerin sowie bei Grundpfandverwertung kann die Baurechtsgeberin durch eingeschriebenen Brief den sofortigen Heimfall herbeiführen.

## **18. Wirkung des Heimfalls**

- 18.1 Bei ordentlichem Heimfall, das heisst bei Erlöschen des Baurechts infolge Zeitablaufs oder aufgrund einer Vereinbarung der Beteiligten, gehen sämtliche auf der Baurechtsparzelle stehenden Gebäude und Anlagen in das Eigentum der Baurechtsgeberin über.
- 18.2 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 in bar zu entrichten.
- 18.3 Die Heimfallentschädigung wird fällig auf den Tag des Erlöschens des Baurechts oder auf den Tag der Übertragung des Baurechts auf die Baurechtsgeberin.
- 18.4 Die Entschädigungsansprüche der Baurechtsnehmerin bleiben in erster Linie den Grundpfandgläubigern verhaftet, soweit solche bestehen. Ohne deren Einwilligung kann eine Auszahlung der Entschädigungssumme nicht erfolgen.
- 18.5 Bei vorzeitigem Heimfall gilt für die Heimfallentschädigung der Grundsatz von Artikel 779g ZGB, wonach eine angemessene Entschädigung geschuldet ist, bei deren Bemessung das schuldhaft Verhalten der Baurechtsnehmerin als Herabsetzungsgrund berücksichtigt werden kann. Die Heimfallentschädigung kann keinesfalls den beim ordentlichen Heimfall geschuldeten Betrag übersteigen. Die Bezahlung der Heimfallentschädigung erfolgt Zug um Zug gegen Abgabe der Erklärung betreffend Übertragung des Baurechts auf die Baurechtsgeberin zuhanden des Grundbuchamtes.
- 18.6 Beim ordentlichen Heimfall beträgt die Heimfallentschädigung 70% (siebzig Prozent) des dannzumaligen Verkehrswertes. Damit sind gewerbliche betriebsspezifische Einbauten und Installationen gemeint, die nur einem bestimmten Betrieb dienen, nicht aber Wohnungseinrichtungen wie Küchen, Bäder und dergleichen. Die betriebsspezifischen Einbauten und Installationen sind durch die Baurechtsnehmerin auf ihre Kosten zu entfernen, wenn die Baurechtsgeberin nicht schriftlich

auf die Entfernung verzichtet. Die Parteien werden rechtzeitig vor Ablauf des Baurechts gemeinsam einen Experten bestimmen, der die Höhe der Heimfallentschädigung festlegt.

18.7 Soweit die Gebäude keinen oder einen negativen Verkehrswert aufweisen, insbesondere wenn aus wirtschaftlichen Überlegungen nur ein Abbruch sinnvoll ist, so ist insoweit keine Heimfallentschädigung geschuldet und gehen die Abbruchkosten zu Lasten der Baurechtsnehmerin.

18.8 Diese Vereinbarung über die Höhe der Heimfallentschädigung ist im Grundbuch auf der Baurechtsparzelle und auf der Liegenschaftsparzelle vorzumerken.

## **IX. Schlussbestimmungen**

### **19. Gerichtsstand**

Für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag unterwerfen sich die Parteien dem Gerichtsstand am Ort der gelegenen Sache.

### **20. Vertragskosten**

Die Notariats- und Grundbuchgebühren für diesen Baurechtsvertrag werden von den Parteien je zur Hälfte übernommen. Die Kosten des Mutationsplans werden von der Baurechtsgeberin getragen. Soweit eine Handänderungssteuer geschuldet sein sollte, wird diese von den Parteien je zur Hälfte getragen.

### **21. Besondere Bestimmungen**

Dieser Baurechtsvertrag tritt vorbehaltlich der Genehmigung der Generalversammlung der Wohngenossenschaft Chreemer Kari und der Gemeindeversammlung der Gemeinde Biel-Benken in Kraft.

### **22. Beschlüsse**

22.1 Die Generalversammlung der Wohngenossenschaft Chreemer Kari hat diesem Baurechtsvertrag mit Beschluss vom xx.xx.xxxx zugestimmt.

22.2 Die Gemeindeversammlung der Gemeinde Biel-Benken hat diesem Baurechtsvertrag mit Beschluss vom xx.xx.xxxx zugestimmt.

### **23. Eintragungsermächtigung und Rangabklärung**

Das Grundbuchamt wird zu allen aus diesem Vertrag nötigen Eintragungen mit folgender Rangfolge ermächtigt:

- a. Vormerkungen
- b. Gesetzliches Baurechtszinspfandrecht

\*\*\*\*\*

Die vorliegende Urkunde wird von den Beteiligten bzw. deren Vertretern 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 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.

Die Urkunde wird alsdann auch vom Notar unterzeichnet und mit seinem Stempel versehen.

Binningen, den

Einwohnergemeinde Biel-Benken:

.....  
Gemeindepräsident Peter Burch

.....  
Gemeindeverwalterin Caroline Rietschi

Wohngenossenschaft Chreemer Kari

.....  
Samuel Heyer, Präsident

.....  
Elisabeth Moser-Gloor, Aktuarin

..... (..., Notar)