

Anmeldung eines Baurechtsvertrages

zur öffentlichen Verurkundung

Baurechtsgeberin: Einwohnergemeinde Ziefen, v.d. Gemeinderat, Hauptstrasse
107, 4417 Ziefen

Baurechtsnehmerin: Genossenschaft SeniorInnenwohnungen Hintermatt, v.d. Vor-
stand

Der Baurechtsgeber ist Alleineigentümer des nachgenannten Grundstückes:

Liegenschaft Nr. 303

2'216 m²

Anmerkungen

laut Grundbuch

Vormerkungen

laut Grundbuch

Dienstbarkeiten und Grundlasten

laut Grundbuch

Grundpfandrechte

laut Grundbuch

Vertragsbestimmungen:

1. Bestellung eines Baurechtes

- 1.1. Die Baurechtsgeberin räumt der Baurechtsnehmerin auf die in ihrem Eigentum stehende Parzelle 303, im Grundbuch Ziefen, ein Baurecht ein, bezeichnet als Baurechtsparzelle.
- 1.2. Dieses Baurecht wird im Sinne von Artikel 779, Absatz 3 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) als selbständig und dauernd erklärt und ist gemäss Artikel 943 ZGB und Artikel 7 der Grundbuchverordnung als Grundstück auf eigenem Grundbuchblatt in das Grundbuch aufzunehmen. Das Baurecht ist bezeichnet als **Baurechtsparzelle**.

2. Inhalt und Umfang des Baurechts

- 2.1. Das Baurecht wird zum Zweck der Erstellung von betreutem Alterswohnen ein geräumt. Dieser Zweck darf ohne vorherige schriftliche Zustimmung der Baurechtsgeberin nicht geändert werden. Die bau- und zonenrechtlichen Vorschriften bleiben vorbehalten.

- 2.2. Vor der Errichtung neuer Bauten sind die Pläne der Baurechtsgeberin zur Genehmigung vorzulegen. Die Genehmigung ist stets vor Einreichung des Baugesuches einzuholen. Dies gilt auch für alle späteren Änderungen an den Bauten und Anlagen. Die Baurechtsgeberin kann die Genehmigung jedoch nur aus triftigen Gründen verweigern.
- 2.2. Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, auf dem im Baurecht übergebenen Areal das Legen und Durchleiten von Kanalisationsleitungen, Gas- und Wasserleitungen, elektrischen und ähnlichen Leitungen sowie entsprechende öffentliche Anlagen entschädigungslos zu dulden, sofern dass ihre Bauten nicht ungebührlich beeinträchtigt werden.

3. Dauer des Baurechts

- 3.1 Das Baurecht beginnt mit der Unterzeichnung der vorliegenden Urkunde und wird für 50 Jahre bis zum 31.12.2064 bestellt.
- 3.2 Das Baurecht fällt auf den 1.1.2065 heim, sofern sich die Parteien nicht vor Ablauf der vereinbarten Dauer über eine Verlängerung des Baurechts und des Baurechtsvertrages verständigt haben und dieses vor Ablauf im Grundbuch eingetragen worden ist. Als Grundlage für die Verlängerung des Baurechts dienen die dazumal geltenden Bedingungen dieses Baurechtsvertrages. Die Baurechtsnehmerin hat ein Begehren um Verlängerung des Baurechts und des Baurechtsvertrages spätestens 3 Jahre vor Vertragsablauf, somit bis zum 31.12.2061 an die Baurechtsgeberin zu stellen.

4. Baurechtszins

- 4.1. Für die Einräumung eines Baurechts bezahlt die Baurechtsnehmerin der Baurechtsgeberin einen Baurechtszins. Dieser wird aufgrund des Landpreises in der öW+A Zone von CHF365.00 pro m² und eines Zinssatzes für variable Wohnbauhypotheken der Basellandschaftlichen Kantonalbank (BLKB) von derzeit 2,625% berechnet. Er beträgt für die gesamte Baurechtsparzelle jährlich CHF 21'232.05 und ist in halbjährlichen Raten jeweils am 30.6. und 31.12. nachschüssig, erstmals nach Bauabnahme, zu bezahlen.
- 4.2 Der Jahreszinssatz pro m² wird automatisch dem Landesindex der Konsumentenpreise des Bundesamts für Statistik (Index 2010) angepasst. Diese Anpassung folgt zum ersten Mal nach 5 Jahren und anschliessend alle 2 Jahre. Massgeblich ist der Indexstand vom Dezember 2010. Sollte der Landesindex der Konsumentenpreise nicht mehr behördlich festgelegt werden, so gilt ein vergleichbarer Index, der die Veränderung der Verbraucherpreise in der Schweiz wiedergibt, als vereinbart.

5. Sicherung des Baurechtszinses

- 5.1 Zur Sicherstellung des Baurechtszinses bewilligt die Baurechtsnehmerin die Eintragung einer Grundpfandverschreibung als Maximalhypothek auf der Bau-

rechtsparzelle für drei aktuelle Jahreszinse, also im Betrag von CHF 63'696.00 (Franken dreiundsechzigtausendsechshundertsechsunneunzig).

- 5.2 Dieses Pfandrecht steht auf der Baurechtsparzelle im ersten Rang. Es dürfen ihm keine anderen Pfandrechte im Range vorgehen. Sollte der Baurechtszins um mehr als 10% erhöht werden, so verpflichtet sich die Baurechtsnehmerin, alle Erklärungen abzugeben, um das Pfandrecht zu erhöhen und die allenfalls erforderlichen Rücktritte der anderen Grundpfandgläubiger zu beschaffen.
- 5.3. Die Eintragung im Grundbuch ist gleichzeitig mit der Eintragung des Baurechts vorzunehmen.

6. Ordentlicher Heimfall (Art. 779 c und 779 d ZGB)

- 6.1 Bei Beendigung des Baurechts infolge Zeitablaufs ist die Baurechtsnehmerin verpflichtet, die Bauten und Anlagen den Zeitpunkt des Heimfalls auf eigene Kosten zu entfernen, sofern die Baurechtsgeberin die Entfernung spätestens zwei Jahre vor Beendigung verlangt (gestützt auf einen Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung). Eine Heimfallentschädigung ist in diesem Falle nicht geschuldet.
- 6.2. Die Heimfallentschädigung beträgt bei einem vertraglichen Heimfall innerhalb des ersten Jahres nach Eintragung des Baurechts im Grundbuch 80% des Verkehrswertes. Danach vermindert sie sich für jedes weitere Jahr um ein halbes Prozent des Verkehrswertes.
- 6.3 Die vorstehenden Vereinbarungen betreffend die Aufhebung bzw. Festsetzung der Heimfallentschädigung sind im Grundbuch sowohl auf der Grundstückparzelle als auch auf der Baurechtsparzelle vorzumerken.

7. Vorzeitiger Heimfall (Art. 779 f ZGB)

- 7.1 Die Baurechtsgeberin ist berechtigt, die Übertragung des Baurechts mit allen Rechten und Lasten auf sich selber zu verlangen, wenn die Baurechtsnehmerin das ihr eingeräumte Baurecht in grober Weise überschreitet oder vertragliche Verpflichtungen verletzt.
- 7.2 Die Baurechtsgeberin hat der Baurechtsnehmerin bei Feststellung einer groben Pflichtverletzung zu mahnen und ihr eine Frist von 3 Monaten zur Wiederherstellung des vertragsgemässen Zustandes einzuräumen, bevor sie das Recht auf vorzeitigem Heimfall ausübt.
- 7.3 Eine Pflichtverletzung, welche die Baurechtsgeberin zur Ausübung des Heimfallrechts berechtigt, liegt beispielsweise vor, wenn die Baurechtsnehmerin die Bauten und Anlagen mangelhaft unterhält oder gegen die nachbarrechtlichen Pflichten verstösst.

- 7.4 Die Heimfallentschädigung bemisst sich bei vorzeitigem Heimfall gemäss Art. 779 g ZGB. Ihre Bezahlung erfolgt mit der Übertragung des Baurechts auf die Baurechtsgeberin.

8. Verfügungen über das Baurecht

- 8.1 Die Baurechtsnehmerin darf das Baurecht weder veräussern noch aufteilen, noch die Rechte und Pflichten aus dem Baurechtsvertrag auf einen Dritten übertragen, ohne vorher die Zustimmung der Baurechtsgeberin eingeholt zu haben.

9. Vorkaufsrecht

- 9.1 Der Baurechtsgeberin steht im Sinne von Art. 682, Abs. 2 ZGB ein Vorkaufsrecht am Baurecht während der gesamten Baurechtsdauer zu.
- 9.2. Ebenfalls besteht ein gesetzliches Vorkaufsrecht der Baurechtsnehmerin am Grundstück der Baurechtsgeberin.

10. Weitere obligatorische Vereinbarungen

- 10.1 Die Baurechtsnehmerin übernimmt ab alle mit der Erstellung und dem Unterhalt der in ihrem Eigentum stehenden Bauten und Anlagen zusammenhängender Ansprüche Dritter irgendwelcher Art (Ver- und Entsorgung etc.). Die Baurechtsnehmerin hat auch für Ansprüche einzustehen, die gegen die Grundeigentümerin aus der Grundstückhaftung nach Art. 679 ZGB und Art. 58 ff. OR entstehen können. Weiter ist die Baurechtsnehmerin verpflichtet, eine Haftpflichtversicherung im üblichen Umfang zur Deckung dieser Risiken abzuschliessen. Sollte die Baurechtsgeberin für derartige Schäden in Anspruch genommen werden, so hat die Baurechtsnehmerin sie hierfür schadlos zu halten.
- 10.2 Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, die Baurechtsgeberin über die das Baurecht betreffenden Streitigkeiten mit Dritten zu benachrichtigen, damit die Baurechtsgeberin in der Lage ist, ihre Interessen zu wahren.

11. Gewährleistung

Jede Gewährleistung für den Baugrund wird wegbedungen.

12. Erschliessung, Abgaben, Steuern

- 12.1 Alle mit dem Baurecht im Zusammenhang stehenden Erschliessungs- und Folgekosten wie z.B. Wasser- und Kanalisationsanschlüsse und -gebühren, Strassenanwänderbeiträge, Strom, Gas, Telefon, Gebäudeversicherungsprämie etc. sowie die jährlich wiederkehrenden Gebühren sind Sache der

Baurechtsnehmerin und haben nach den geltenden Bestimmungen der kommunalen Erschliessungsreglemente auf Kosten der Baurechtsnehmerin zu erfolgen.

- 12.2 Die Steuern und Abgaben für das Baurechtsgrundstück und alle darauf stehenden Bauten und Anlagen gehen zu Lasten der Baurechtsnehmerin.

13. Zustand und Unterhalt

Die im Baurecht erstellten Bauten, Anlagen und Freiflächen sind ordnungsgemäss zu unterhalten bzw. sind die dafür erforderlichen Unterhalts- und Instandstellungsarbeiten durch die Baurechtsnehmerin vorzunehmen.

14. Schiedsklausel

Sämtliche Streitigkeiten aus diesem Vertrag sind unter Verzicht auf einen Friedensrichtervorstand dem für Ziefen zuständigen Zivilkreisgerichtspräsidium zur einzelrichterlichen Entscheidung vorzulegen. Seine Entscheidung kann nach Regel der Prozessordnung weitergezogen werden.

15. Kontroll- und Besichtigungsrecht

- 15.1 Die Baurechtsgeberin ist befugt, die Erfüllung der Verpflichtungen der Baurechtsnehmerin aus diesem Vertrag zu kontrollieren und entsprechende Weisungen zu erteilen. Sie erhält zu diesem Zweck auch Einblick in die entsprechenden Akten.

- 15.2 Die Baurechtsgeberin ist berechtigt, das Baurechtsareal und die Räumlichkeiten zur Wahrung ihrer Rechte unter Voranmeldung zu betreten.

16. Gebühren

Die Gebühren und Kosten für diese Urkunde werden von den Vertragsparteien je zur Hälfte übernommen.

Handänderungssteuer wird gemäss § 82 Abs. 1 lit. a des Steuergesetzes nicht erhoben.

18. Schlussbestimmungen

Die Baurechtsnehmerin bestätigt, dass der Erwerb des Areals in eigenem Namen, auf eigene Rechnung und aus schweizerischen Mitteln erfolgt.

19. Zustimmung

Die Einwohnergemeindeversammlung hat mit Beschluss vom 17. Februar 2014 diesem Baurechtsvertrag zugestimmt. Der Beschluss ist in Rechtskraft erwachsen.

20. Eintragsermächtigungen

Die Vertragsparteien ermächtigen den Urkundsbeamten, beim Grundbuchamt Arlesheim folgende Eintragungen anzumelden:

- a) Eintragung des Baurechts aus Dienstbarkeit auf Parzelle 303, GB Ziefen
- b) Errichtung eines separaten Grundbuchblattes für das Baurechtsgrundstück
- c) Vormerkung der Vereinbarung über den Heimfall und die Heimfallentschädigung auf Grundstück und Baurechtsparzelle.
- d) Eintragung der Grundpfandverschreibung über CHF 63'696.00 im ersten Rang auf der neu zu errichtenden Baurechtsparzelle als Sicherstellung des Baurechtszinses
- e) Eintragung der Anmerkungen betreffend Zweckbestimmung bestimmter, des Vorkaufrechts und der Zustimmungsbefähigung einer Übertragung des Baurechtsvertrages auf einen Dritten

Ort/Datum:
 Genossenschaft SeniorInnenwohnungen Hintermatt Ziefen
 Thomas Rudin Beat Thommen

Ort/Datum:
 Einwohnergemeinde Ziefen