

Dienstbarkeitsvertrag

zwischen

dem **Kanton Basel-Landschaft**, Eigentümer der Parzelle im Grundbuch
Baurechtgeber

und

der **IBBL**, Bahnhofplatz 7, 4410 Liestal,
Baurechtnehmerin

über die Einräumung eines unselbständigen Baurechts.

Art. 1

Einräumung eines unselbständigen Baurechts

- 1.1 Der Kanton räumt der hievor genannten Baurechtnehmerin gestützt auf § 12 des Gesetzes über die Industriellen Betriebe Baselland (IBBL) AG vom und den Regierungsratsbeschluss Nr. vom über die Erteilung einer Konzession an die IBBL (Konzession vom) auf der in seinem Eigentum stehenden Parzelle, im Grundbuch, haltend, an einem Abschnitt vonam² ein unselbständiges Baurecht ein.
- 1.2 Die genaue Lage des Grundstücks ergibt sich aus dem Situationsplan M 1 :vom des,, welcher von beiden Parteien unterzeichnet ist und einen Bestandteil dieses Vertrages bildet.
- 1.3 Die Konzessionsverleihung des Regierungsrats Nr..... vom bildet einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages. Bei allfälligen Differenzen im Wortlaut dieses Vertrages gegenüber der Konzessionsurkunde geht diese dem Baurechtsvertrag vor.

Art. 2

Inhalt und Umfang des Baurechtes

- 2.1 Die Baurechtnehmerin ist berechtigt, auf der Parzelle eine *Kläranlage/Rückhaltebecken/etc.* zu errichten und zu betreiben.
 - 2.2 Die Baurechtnehmerin erklärt, die bestehenden Bau- und Zonenreglemente zu kennen. Der Kanton übernimmt weder Gewähr noch Garantie für die Durchführbarkeit allfälliger Bauvorhaben.
- Änderungen von Bau- und Zonenreglementen, öffentlich-rechtliche Beschränkungen, Bedingungen und Auflagen, welche während der Baurechtsdauer wirksam werden, entheben die Baurechtnehmerin nicht von der Erfüllung ihrer Pflichten aus diesem Vertrag.

- 2.3 Die Baurechtnehmerin ist verpflichtet, auf dem im Baurecht abgegebenen Areal das Legen und Durchleiten von Kanalisations-, Gas- und Wasserleitungen, elektrischen und ähnlichen Leitungen sowie entsprechende öffentliche Anlagen entschädigungslos zu dulden, sofern ihre Bauten dadurch nicht beeinträchtigt werden.

Art. 3

Dauer des Baurechtes

- 3.1 Das Baurecht beginnt am 1. Januar 2001 und wird bis zum 31. Dezember 2050 eingeräumt. Über eine Verlängerung des Baurechts verhandeln die Parteien in Anlehnung an § 12 der Konzessionsurkunde 5 (fünf) Jahre vor Vertragsablauf.
- 3.2 Das Baurecht endet mit der Beendigung der Konzession vom im Falle des Rückkaufs durch Gesetz, des Heimfalls, des ausdrücklichen Verzichts der Konzessionärin und des Entzuges der Konzession.
- 3.3 Die Baurechtnehmerin kann das Baurecht vor Ablauf der unter Ziffer 3.1 festgelegten Frist unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 2 Jahren jeweils auf Jahresende mit eingeschriebenem Brief kündigen.

Art. 4

Baurechtszins

- 4.1 Für die Einräumung des Baurechts bezahlt die Baurechtnehmerin dem Kanton einen Baurechtszins. Dieser wird aufgrund des per 1. Januar 1998 im Inventar des Kantons eingesetzten Buchwertes des Landes, entsprechend den Gestehungskosten, korrigiert um allfällige Zu- und Abgänge, und des Hypothekenzinssatzes für Wohnbauten der Basellandschaftlichen Kantonalbank berechnet.

Der Baurechtszins ist nachschüssig auf den 31. Dezember jeden Jahres, erstmals auf den 31. Dezember 2001, an das Amt für Liegenschaftsverkehr, Liestal, zu zahlen. Die Zinspflicht beginnt am 1. Januar 2001.

- 4.2 Nach Ablauf von jeweils fünf Jahren, erstmals auf den 1. Januar 2006, kann eine Neufestsetzung des Baurechtszinses vorgenommen werden. Der neue Baurechtszins hat sich nach dem dannzumal im Inventar des Kantons eingesetzten Buchwert, korrigiert um die Zu- und Abgänge von Grundstücken, und dem am Anpassungszeitpunkt geltenden Zinssatz für erste Hypotheken für Wohnbauten der Basellandschaftlichen Kantonalbank zu richten.

Als Zinssatz wird gestützt auf § 6 Abs. 1 der Verordnung zum Finanzhaushaltsgesetz vom 26. November 1996 nicht der Satz für gewerbliche Nutzung, sondern der Satz für Wohnbauten angewendet, da die Abwasserbehandlung und die Abfallentsorgung durch die IBBL im öffentlichen Interesse ist.

- 4.3 Wird das Baurecht gemäss Art. 3.1 hievon verlängert, gelten für die Neufestsetzung des Baurechtszinses aus Anlass der Verlängerung und während deren Dauer die vorstehenden Bedingungen sinngemäss.

Art. 5

Verfügung über das Baurecht

- 5.1 Die Baurechtnehmerin nimmt zur Kenntnis, dass eine Übertragung des Dienstbarkeitsvertrages an einen Dritten nicht gestattet ist.
- 5.2 Im übrigen nimmt sie zur Kenntnis, dass auf der Parzelle, ausgenommen der Eintragung des unselbständigen Baurechtes als Personaldienstbarkeit, keine anderweitigen Grundbucheintragungen erfolgen können.

Art. 6

Weitere obligatorische Vereinbarungen

- 6.1 Die Baurechtnehmerin übernimmt ab 1. Januar 2001 während der ganzen Baurechtsdauer für das ganze Baurechtsareal alle mit der Benützung und dem Unterhalt zusammenhängenden Ansprüche Dritter irgendwelcher Art.

Die Baurechtnehmerin hat auch für Ansprüche einzustehen, die gegen den Grundeigentümer aus der Grundstückhaftung nach Artikel 679 ZGB und Artikel 58 ff. OR sowie den eidgenössischen und kantonalen Gewässerschutzbestimmungen entstehen können. Sie ist verpflichtet, sich gegen die Risiken angemessen zu versichern.

Sollte der Baurechtgeber für derartige Schäden in Anspruch genommen werden, so hat die Baurechtnehmerin ihn hierfür schadlos zu halten.

- 6.2 Die Baurechtnehmerin ist verpflichtet, den Kanton über die das Baurecht betreffenden Streitigkeiten mit Dritten zu benachrichtigen, damit der Kanton in der Lage ist, seine Interessen zu wahren.

Art. 7

Gewährleistung

Jede Gewährleistungspflicht für den Baugrund wird wegbedungen.

Art. 8

Abgaben

- 8.1 Alle mit dem Baurecht im Zusammenhang stehenden Kosten wie z. B. Strassenanwänderbeiträge, Wasser- und Kanalisationsanschlüsse und -gebühren, Strom, Gas, Telefon, Gebäudeversicherungsprämien etc. übernimmt die Baurechtnehmerin.
- 8.2 Die Abgaben für alle auf dem Baurechtsareal stehenden Bauten und Anlagen übernimmt die Baurechtnehmerin.

Art. 9

Zustand und Unterhalt

Die Baurechtnehmerin ist verpflichtet, die erstellten Bauten und Anlagen sowie die Freiflächen stets in betriebsfähigem Zustand zu halten und die dafür erforderlichen Unterhalts- und Instandstellungsarbeiten vorzunehmen.

Art. 10

Vorbehalt betreffend Baubewilligungsverfahren

Der Abschluss dieses Dienstbarkeitsvertrages bildet kein Präjudiz für die Erteilung einer Baubewilligung bei Einreichung eines Baugesuches.

Art. 11

Kontrollrecht und Aufhebung des Baurechts durch den Kanton

- 11.1 Der Baurechtgeber ist befugt, die Erfüllung der Verpflichtungen der Baurechtnehmerin aus diesem Vertrag zu kontrollieren und entsprechende Weisungen zu erteilen.
- 11.2 Sollten die vereinbarten Vertragsbedingungen nicht eingehalten oder in erheblichem Masse verletzt werden, so steht dem Kanton das Recht zu, die diesen Vertrag begründende Konzession zu entziehen und den Baurechtsvertrag einseitig aufzulösen. Eine solche in Aussicht genommene Massnahme setzt eine Mahnung voraus.

Art. 12

Folgen beim Rückkauf durch Gesetz, Heimfall, ausdrücklichen Verzicht

Beim Rückkauf durch Gesetz, Heimfall, ausdrücklichem Verzicht und Entzug kommen für das Baurecht die entsprechenden Bestimmungen der Konzession vom zur Anwendung.

Art. 13

Folgen bei der Kündigung des Baurechts durch die Baurechtnehmerin

Die Rückgabe des Baurechtsareals hat im Falle der Kündigung durch die Baurechtnehmerin ohne jeglichen Entschädigungsanspruch gegenüber dem Kanton und in geräumtem Zustand (Bauten und Anlagen inkl. Fundamente abgebrochen) zu erfolgen, sofern die Parteien keine andere schriftliche Vereinbarung treffen. Aus diesem Baurechtsvertrag können keinerlei Ansprüche oder Rechte abgeleitet werden.

Art. 14

Streitigkeiten

Bei Rechtsstreitigkeiten aus diesem Dienstbarkeitsvertrag zwischen Baurechtgeber und Baurechtnehmerin entscheidet das Verwaltungsgericht des Kantons Basel-Landschaft endgültig. Als Gerichtsstand gilt Liestal.

Art. 15

Eintragungsermächtigung

Die Parteien beauftragen und ermächtigen das Grundbuchamt, die Personaldienstbarkeit auf Parzelle, im Grundbuch, als Last wie folgt einzutragen:

Last: "Unselbständiges Baurecht zugunsten der IBBL, Bahnhofplatz 7, Liestal,
bis 31. Dezember 2050"

Art. 16

Inkrafttreten des Dienstbarkeitsvertrages

Dieser Dienstbarkeitsvertrag bedarf zu seiner Rechtswirksamkeit der Zustimmung durch den Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft bzw. der Bau- und Umweltschutzdirektion.

Dreifach ausgestellt und von beiden Parteien unterzeichnet.

Liestal,

Liestal,

Der Baurechtgeber

Die Baurechtnehmerin

Für den Kanton Basel-Landschaft

IBBL, Bahnhofplatz 7

Amt für Liegenschaftsverkehr