

## Mustervertrag

(genehmigt durch den Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt am 03.09.2013)

---

## Nachtrag

Notarielle Urkunde  
Tag, Monat, Jahr  
A-Reg. .../2013

betreffend

- Anpassung der Vormerkungen
- Erhöhung des Baurechtszinses und des Baurechtszins-Pfandrechts (Pfandbeschränkung)
- Neufassung der dinglichen Teile (Änderung der Dienstbarkeit) und
- Neufassung der obligatorischen Teile

zu einem

## Baurechtsvertrag

- Bestellung eines Baurechts
- 4 Vormerkungen:
  1. Weitere vertragliche Bestimmungen: Verfügungsbeschränkung
  2. Änderung des gesetzlichen Vorkaufsrechts der Baurechtsgeberin
  3. Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechts der Baurechtsnehmerin
  4. Weitere vertragliche Bestimmungen gemäss Baurechtsvertrag
- Bestellung eines gesetzlichen Baurechtszinspfandrechts

**Grundstücke Grundbuch Basel Sektion X  
Liegenschaftsparzelle Y und Baurechtsparkzelle Z,  
Muster-Strasse ...**

---

Vor mir, dem unterzeichnenden öffentlichen Basler Notar, AA, ist zwischen

**1. Einwohnergemeinde der Stadt Basel**, vertreten durch das Finanzdepartement, dieses vertreten durch Immobilien Basel-Stadt, diese vertreten gemäss der beim Grundbuch- und Vermessungsamt hinterlegten Vollmacht Nr. 101 durch Herrn Dr. Christian Schuster, von Basel, in Riehen

und

**Baurechtsgeberin**

**2. Wohngenossenschaft XY, Basel**, vertreten durch

Herrn ... / Frau ...

die Erschienenen ausgewiesen durch Schweizer Identitätskarte Nr. ..., ausgestellt am ... durch ..., (Herr ...) und Schweizer Identitätskarte Nr. ..., ausgestellt am ... durch ... (Frau ...), handelnd der Erstgenannte als Präsident, die Zweitgenannte als Vizepräsidentin des Vorstandes, beide mit Kollektivunterschrift zu zweien

## **Baurechtsnehmerin**

folgender Nachtrag zu einem Baurechtsvertrag abgeschlossen worden:

### **I Einleitende Bemerkungen**

Die Parteien dieses Nachtrags haben am ...(...) Monat ...(...) einen Baurechtsvertrag geschlossen mit Nachträgen vom ...(...) Monat ...(...) und vom ...(...) Monat ...(...).

Mit dem vorliegenden Nachtrag geht es zunächst um die Anpassung des Baurechtszinses per ... (...) Monat ...(...) samt Anpassung des Baurechtszinspfandrechtes. Weiter soll, nachdem die Einwohnergemeinde der Stadt Basel für ihre Baurechtsverhältnisse generell einen neuen Muster-Vertrag beschlossen hat, dieser Text auch dem vorliegenden Baurechtsverhältnis zugrunde gelegt werden. Dabei geht es um eine Neufassung dinglicher Bestimmungen (ohne dass – ausser der Erhöhung des Baurechtzinspfandrechtes, der Löschung der bisherigen Vormerkung "Vereinbarung betreffend Höhe der Entschädigung und das Verfahren zu ihrer Festsetzung" sowie der Neueintragung der Vormerkungen "Verfügungsbeschränkung" und "weitere vertragliche Bestimmungen" – Änderungen im Hauptbuch des Grundbuchs erfolgen), sowie um eine Neuformulierung der obligatorischen Bestimmungen.

Die Ziff. II unten enthält die konkreten Änderungen des bisherigen Baurechtsvertrages. Danach wird in Ziff. III der Text des gesamthaft neu gefassten Baurechtsvertrages wiedergegeben. Der bisherige Text des Baurechtsvertrages samt Nachträgen wird mit der Eintragung des vorliegenden Nachtrags im Grundbuch ausser Kraft gesetzt.

### **II Änderungen des bisherigen Baurechtsvertrages**

Die Parteien vereinbaren, dass der Baurechtszins neu CHF ... (Franken ...) pro Quadratmeter und Jahr betrage. Demzufolge erhöht sich der Baurechtzins insgesamt auf CHF ... (...) pro Jahr, das Baurechtzinspfandrecht auf CHF ... (...) im ersten Rang.

Die Parteien beantragen sodann die Löschung der Vormerkung „Vereinbarung betreffend Höhe der Entschädigung und das Verfahren zur ihrer Festsetzung“ sowohl auf der Liegenschaftsparzelle als auch auf der Baurechtsparzelle und auf der Baurechtsparzelle die Eintragung der neuen Vormerkungen „Verfügungsbeschränkung“ und „weitere vertragliche Bestimmungen“ auf der Baurechtsparzelle.

Die Parteien vereinbaren im Weiteren die Neufassung der dinglichen Teile des Baurechtsvertrags, dies gemäss dem nachfolgenden Text in Ziff. III (Ziffer römisch drei) hiernach.

Die Parteien vereinbaren schliesslich die Neufassung der obligatorischen Teile des Baurechtsverhältnisses, dies wiederum gemäss dem nachfolgenden Text des Vertrages in Ziffer III (Ziffer römisch drei) hiernach.

### **III Neufassung des Baurechtsvertrags**

Die Neufassung des Baurechtsvertrages lautet wie folgt:

Mustervertrag BRV+

## **Baurechtsvertrag**

- Bestellung eines Baurechts
  
- 4 Vormerkungen:
  1. Verfügungsbeschränkung
  2. Änderung des gesetzlichen Vorkaufsrechts der Baurechtsgeberin
  3. Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechts der Baurechtsnehmerin
  4. Weitere vertragliche Bestimmungen
  
- Bestellung eines gesetzlichen Baurechtszinspfandrechts

**Grundstücke Grundbuch Basel Sektion X  
Liegenschaftsparzelle Y und Baurechtsparkelle Z,  
Muster-Strasse ...**

---

Mustervertrag BRV+

## **Inhaltsverzeichnis**

### **1. Eckdaten**

- 1.1 Parteien
- 1.2 Recht
- 1.3 Baurechtszins

### **2. Das Baurecht**

- 2.1 Gegenstand des Baurechts
  - 2.1.1 Bestellung
  - 2.1.2 Inhalt des Baurechts
  - 2.1.3 Verfügungen, Vorkaufsrechte, Vormerkungen
- 2.2 Beginn und Beendigung des Baurechts
  - 2.2.1 Dauer
  - 2.2.2 Ordentlicher Heimfall
  - 2.2.3 Vorzeitiger Heimfall
- 2.3 Baurechtszins und Baurechtszinspfandrecht
  - 2.3.1 Der anfängliche Baurechtszins
  - 2.3.2 Anpassung des Baurechtszinses
  - 2.3.3 Baurechtszinspfandrecht

### **3. Weitere Bestimmungen**

- 3.1 Weitere Bestimmungen zum Gegenstand des Baurechts
  - 3.1.1 Haftung
  - 3.1.2 Öffentliche Abgaben und Lasten
  - 3.1.3 Amortisation, Erneuerungsfonds, Pflichten vor Beendigung der gesamten Baurechtsvertragsdauer
- 3.2 Weitere Bestimmungen zum Vertrag
  - 3.2.1 Weitere Verpflichtungen
  - 3.2.2 Schiedsgericht
  - 3.2.3 Kosten
- 3.3 Formelles
  - 3.3.1 Genehmigungsvorbehalt
  - 3.3.2 Rangfolge
  - 3.3.3 Auftrag und Ermächtigungen

## 1. Eckdaten

### 1.1 Parteien

- Belastete Parzelle:	Grundstück Grundbuch Basel <b>Sektion X</b> () <b>Parzelle Y</b> (), Strasse, haltend ... m <sup>2</sup> (... Quadratmeter)
- Eigentümerin / Bau-Rechtsgeberin:	Einwohnergemeinde der Stadt Basel, vertreten durch das Finanzdepartement
- Berechtigte / Baurechts-nehmerin:	Wohngenossenschaft XY

### 1.2 Recht

- Recht:	Baurecht selbständig und dauernd, mit eigenem Grundbuchblatt, Grundbuch Basel <b>Sektion X</b> () <b>Baurechtsparzelle Z</b> (), Musterstrasse ... (...), haltend x m <sup>2</sup> (x Quadratmeter)
- Inhalt:	Erstellung eines [bspw. Mehrfamilienhauses] auf der belas- teten Parzelle
- Beginn und Dauer:	
• Obligatorisch:	Ab . () Monat Jahr () für 50 (fünfzig) Jahre, das heisst bis . () Monat Jahr ()
• Dinglich:	Mit Grundbucheintrag, bis . () Monat Jahr ()
• Verlängerungs- Optionen:	1 x (ein Mal) um 30 (dreissig) Jahre, danach 1 x (ein Mal) um 20 (zwanzig) Jahre

### 1.3 Baurechtszins

- Baurechtszins:	CHF ... (Franken ...) pro Jahr mit Staffelung: - 1.-4. Jahr: CHF.... pro Jahr (50 %) - 5.-8. Jahr: CHF.... pro Jahr (75%) - 9.+10. Jahr: CHF.... pro Jahr (100 %)
- Zahlungsmodus:	Jeweils ½ (ein Zweitel) des Jahres-Baurechtszinses per 30. (dreissigsten) Juni und 31. (einunddreissigsten) Dezember, nachsüssig
Baurechtszinspfandrecht	CHF .... ( Franken ...) im 1. (ersten) Rang

## **2. Das Baurecht**

### **2.1 Gegenstand des Baurechts**

#### **2.1.1 Bestellung**

Die Baurechtsgeberin bestellte zu Gunsten der Baurechtsnehmerin ein Baurecht an dem ihr gehörenden Grundstück Grundbuch Basel Sektion X (...), Liegenschaftsparzelle Y (...), Muster-Strasse ... (), haltend ... m<sup>2</sup> (... Quadratmeter). Das Baurecht ist im Grundbuch Basel in Sektion ... als Baurechtsparzelle ... eingetragen.

Für alle Grundbucheintragungen auf dieser Liegenschaftsparzelle wie auf der Baurechtsparzelle wird auf die beigehefteten Grundbuchauszüge (Beilagen 1 und 2) verwiesen.

Die Baurechtsnehmerin bestätigt, Kenntnis zu haben von den wörtlichen Fassungen der Dienstbarkeiten. Von weiteren Eintragungen ist die Liegenschaftsparzelle, soweit das Baurecht berührend und diesem vorgehend, laut Grundbuch frei.

Die Baurechtsnehmerin ist darauf aufmerksam gemacht worden, dass die Bau-, Strassen- und Fussweglinien sowie die Zoneneinteilung aus dem Grundbuch nicht ersichtlich sind, sondern bei den zuständigen Behörden eingesehen bzw. erfragt werden können. Schliesslich gibt das Amt für Umwelt und Energie Auskunft über allfällige Altlasten, welche ebenfalls aus dem Grundbuch nicht ersichtlich sind.

Gemäss Zivilgesetzbuch (ZGB) Art. 655 Abs. 2 Ziffer 2, Art. 779 Abs. 3 und Art. 943 Abs. 1 Ziffer 2 werden selbständige und dauernde Baurechte als Grundstücke anerkannt. Sie können als solche in das Grundbuch aufgenommen werden gemäss Art. 655 Abs. 3 und Art. 779 I ZGB sowie Art. 22 Abs. 1 lit. a Ziffer 1 Grundbuchverordnung (GBV).

#### **2.1.2 Inhalt des Baurechts**

– Dinglich:

Die jeweilige Eigentümerschaft duldet, dass die Baurechtsnehmerin auf der Baurechtsparzelle eine Wohnüberbauung (mit überwiegender Wohnnutzung) gemäss den baugesetzlichen Möglichkeiten erstellt, beibehält und ändert.

– Obligatorisch:

Die Baurechtsnehmerin ist nicht nur berechtigt, sondern auch verpflichtet, die vorerwähnte Baute für den genossenschaftlichen Wohnungsbau zu erstellen und zu unterhalten. Die Baurechtsnehmerin hat nach der Unterzeichnung dieses Vertrags und dessen Anmeldung beim Grundbuch- und Vermessungsamt die Projektierungsarbeiten unverzüglich aufzunehmen, die Baubewilligung speditiv anzustreben und nach deren Erlangen die Bauarbeiten ohne Verzug abzuwickeln. Sofern zum Einen die Baueingabe nicht innert 6 (sechs) Monate nach Beginn des Baurechtsvertrages erfolgt bzw. zum Anderen mit den Bau-

arbeiten nicht innert 6 (sechs) Monate nach Erlangen der Baubewilligung begonnen wird und die Baurechtsgeberin nicht in eine Verlängerung einwilligt, erhält diese einen Anspruch auf Rückübertragung des Baurechts. Eine Entschädigung ist in diesem Fall von der Baurechtsgeberin nicht geschuldet.

Das Bauprojekt muss von der Baurechtsgeberin genehmigt werden, ebenso unterliegen allfällige spätere Änderungen an den Bauten und der Gestaltung der Freiflächen, soweit sie nach den Überbauungsvorschriften zulässig sind, wiederum der Genehmigung der Baurechtsgeberin. Die Zustimmung darf jeweils nur aus wichtigem Grund verweigert werden. Die Mitunterzeichnung des Baugesuchs in Kenntnis aller Planunterlagen gilt als Zustimmung.

Die Liegenschaft ist im Zeitpunkt der Unterzeichnung dieses Vertrages gemäss Auskunft des Amtes für Umwelt und Energie des Kantons Basel-Stadt weder im Altlasten- noch im Altlastenverdachtskataster registriert. Sollten wider Erwarten dennoch solche Altlasten (inkl. Bauherrenaltlasten) auftreten, so gehen die Kosten der erstmaligen und notwendigen Sanierung zu Lasten der Baurechtsgeberin. Im Sanierungsfall sind für die Zeit während der Sanierung keine Baurechtszinsen von der Baurechtsnehmerin geschuldet. Die sechsmo- natige Frist gemäss Ziff. 2.1.2 verlängert sich um die Dauer der Arbeiten, welche zur Beseitigung der Altlasten notwendig sind. Altlastenbedingte Bau- verzögerungen gehen bezüglich der Frist zum Beginn der Bauarbeiten nicht zu Lasten der Baurechtsnehmerin. Die Baurechtsnehmerin hat keinen Anspruch auf einen Verzugsschaden. Altlasten (inkl. Bauherrenaltlasten), welche von der Baurechtsnehmerin verursacht werden, sind von dieser auf ihre Kosten zu sanieren.

Für die Tauglichkeit der Baurechtsparzelle als Baugrund leistet die Baurechts- geberin keine Gewähr. Die Baurechtsnehmerin bestätigt zu wissen, dass dies unter Umständen auf die Möglichkeit der Realisierung des Bauprojekts gros- sen Einfluss haben kann.

- Für Erstellung und Betrieb der Baute im Baurecht gelten weiter folgende Auf- lagen:
  - Die Baurechtsnehmerin erstellt, finanziert und betreibt die Baute als Träge- rin des gemeinnützigen Wohnungsbaus und hält sich an die Grundsätze des Dachverbandes (vgl. Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz).
  - Die Baurechtsgeberin legt folgende wohnpolitische Vorgaben fest:
    - ...
    - Die Vermietung hat diskriminierungsfrei (d.h. u.a. unabhängig des Alters, des Geschlechts, der Nationalität, der Religionszugehörigkeit) zu erfolgen. Vorbehalten bleiben Gebäude, die für eine bestimmte Nutzergruppe zuge- schnitten sind (z.B. Alterswohnen) resp. Segmentierung im Bereiche des Vermietungsmarketings.
    - Mitglieder und Mieter der Baurechtsnehmerin, die in der Baute Wohnraum mieten, haben dort auch ihren (steuerlichen) Wohnsitz zu nehmen (Resi- denzpflicht).



- Die Baute weist nachfolgendes, energetisches Nachhaltigkeitskonzept aus: [ev. Energielabel, sofern ein solches angestrebt wird]
- Einrichtungen und Nutzungen des Rotlichtgewerbes sind in der Baurechtsliegenschaft nicht zugelassen. Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, dies auch gegenüber ihren Vertragspartnern (Mietern, etc.) durchzusetzen.
- Das Anbringen von Mobilfunkanlagen von Telekommunikationsanbietern bedarf der Zustimmung der Baurechtsgeberin.
- An der Baute dürfen nur Reklameschriften und -tafeln zu Gunsten von Geschäftsbetrieben mit Domizil in der Baute selber angebracht werden. Weitergehende Reklameschriften und -tafeln bedürfen der Zustimmung der Baurechtsgeberin.
- 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 ungebührlich beeinträchtigt werden.
- Die Baurechtsnehmerin hat die von ihr erstellten Bauten und Anlagen stets in gutem Zustand zu erhalten und die hierfür erforderlichen Unterhalts- und Instandstellungsarbeiten vorzunehmen.

Das Einhalten vorgenannter Auflagen hat auch einen Einfluss bei der Entscheidung über Entnahmen aus dem Erneuerungsfonds (vgl. Ziff. 3.1.3.2 hiernach).

Die grobe Verletzung dieser vorgenannter Auflagen kann einen Grund für den vorzeitigen Heimfall darstellen (vgl. Ziff. 2.2.3 Abs. 1 hiernach).

### 2.1.3 Verfügungen, Vorkaufsrechte, Vormerkungen

#### a) Verfügungen

Verfügungen mit dinglicher Wirkung über das Baurecht (Veräußerung, sowie Schaffung von Unter-Baurechten und Stockwerkeigentum, Belastung mit Grundpfandrechten, etc.) sind zulässig. Sie bedürfen der Zustimmung der Baurechtsgeberin, doch darf die Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigert werden. In obligatorischer Hinsicht wird vereinbart, dass die Veräußerung des Baurechts vor Fertigstellung der im Baurecht zu erstellenden Baute nicht zulässig ist.

#### b) Vorkaufsrechte

Der Baurechtsgeberin steht von Gesetzes wegen ein Vorkaufsrecht am Baurecht zu, der Baurechtsnehmerin ein solches an der Liegenschaftsparzelle. Diese Rechte werden wie folgt abgeändert, beziehungsweise aufgehoben:

- Das gesetzliche Vorkaufsrecht der Baurechtsnehmerin an der Liegenschaftsparzelle, welche mit dem Baurecht belastet ist, wird wegbedungen.

- Die Baurechtsgeberin erhält für die Ausübung ihres gesetzlichen Vorkaufsrechts in Abweichung von der gesetzlichen Ordnung eine Frist von 6 Monaten.
- Bei natürlichen Personen stellen entgeltliche Übertragungen an Ehegatten und/oder Nachkommen keine Vorkaufsfälle dar.

#### c) Vormerkungen

Die Parteien vereinbaren, dass die dingliche Verfügungsbeschränkung gemäss lit. a hievor im Grundbuch auf der Baurechtsparzelle vorzumerken ist.

Weiter vereinbaren sie die Vormerkung der Aufhebung des Vorkaufsrechts der Baurechtsnehmerin, ebenso die Änderung des Vorkaufsrechts der Baurechtsgeberin gemäss lit. b hievor, beide Vormerkungen im Grundbuch auf der Baurechtsparzelle.

Schliesslich vereinbaren die Parteien die Eintragung der Vormerkung „Weitere vertragliche Bestimmungen“ im Grundbuch auf der Baurechtsparzelle. Diese Vormerkung bezieht sich im Besonderen auf folgende Vertragspunkte:

- Die unter Ziff. 2.2.2 (Ordentlicher Heimfall) erwähnte Vereinbarung betreffend die Bemessung der Heimfallentschädigung und das Verfahren zur Festsetzung der Heimfallentschädigung.
- Die unter Ziff. 3.2.1 (Weitere Verpflichtungen) enthaltenen Verpflichtungen samt Überbindungsklausel.
- Die unter Ziff. 3.2.2 (Schiedsgericht) enthaltene Schiedsgerichtsvereinbarung.

## **2.2 Beginn und Beendigung des Baurechts**

### 2.2.1 Dauer

Das Baurecht begann dinglich mit der Anmeldung beim Grundbuchamt, welche am . ( ) Monat Jahr ( ) erfolgte, und endet am . ( ) Monat Jahr ( ).

Obligatorisch begann das Baurecht auf jeden Fall am . ( ) Monat Jahr ( ), dauert 50 (fünfzig) Jahre und endet somit obligatorisch wie das dingliche Recht am . ( ) Monat Jahr ( ).

Die Baurechtsnehmerin hat Anspruch auf eine Verlängerung des Baurechts um zunächst 30 (dreissig) Jahre, dies unter Vorbehalt der Neufestlegung des Baurechtszinses aufgrund dannaunmaliger Verhandlungen, wobei auf die für die ordentliche Anpassung des Baurechtszinses geltenden Bestimmungen (gemäss Ziff. 2.3.2 (zwei Punkt drei Punkt zwei) 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 hievor beschrieben. Das Baurecht erlischt durch Zeitablauf, sofern die Parteien nicht vor Ablauf der oben vereinbarten Dauer die Verlängerungen beim Grundbuchamt angemeldet haben und diese eingetragen worden sind. Die Baurechtsnehmerin hat Begehren um solche Verlängerungen des Vertrages jeweils spätestens 3 (drei) Jahre vor Vertragsablauf der Baurechtsgeberin schriftlich mitzuteilen. Können sich die Parteien bis zum

Ablauf der Vertragsdauer über die Anpassung des Baurechtszinses nicht einigen, ist die verlangte Baurechtsvertrags-Verlängerung gleichwohl zu unterzeichnen und dem Grundbuchamt einzureichen. Über die Höhe des neuen Baurechtszinses entscheidet danach gegebenenfalls das in Ziff. 3.2.2 vorgesehene Schiedsgericht.

### 2.2.2 Ordentlicher Heimfall

Beim ordentlichen Heimfall, das heisst dem Erlöschen des Baurechts infolge Zeitablaufs oder Vereinbarung der Beteiligten, gehen sämtliche auf der Baurechtsparzelle stehenden Gebäulichkeiten und Anlagen in das Eigentum der Baurechtsgeberin über.

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. Die Heimfallentschädigung wird fällig auf den Tag des Erlöschens des Baurechts oder auf den Tag der Übertragung des Baurechts auf die Baurechtsgeberin. Die Entschädigungsansprüche der Baurechtsnehmerin bleiben in erster Linie den Hypothekargläubigern verhaftet, ohne deren Einwilligung eine Auszahlung der Entschädigungssumme nicht stattfinden kann. Zur Ermittlung der Höhe der Heimfallentschädigung treffen die Parteien folgende Regelung: 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:

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

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 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 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. Können sich die Parteien nicht innert Monatsfrist, ab Datum des Bewertungsantrags gerechnet, auf einen gemeinsamen Experten einigen, so nimmt das Zivilgericht des Kantons Basel-Stadt auf Antrag einer Partei die Bestimmung des Experten endgültig vor. 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 Ziff. 3.2.2 (drei Punkt zwei Punkt zwei) hiernach (Schiedsgericht) beschreitet.

Der Erneuerungsfonds (Ziff. 3.1.3.2) wird bei der Berechnung und der Entrichtung der Heimfallentschädigung nicht berücksichtigt. Dieser Fonds fällt unabhängig von der Heimfallentschädigung bei Beendigung des Baurechtsvertrages unentgeltlich an die Baurechtsgeberin heim. Die Forderung auf den Erneuerungsfonds wird auf den gleichen Termin fällig, auf den die Heimfallentschädigung fällig wird. Die beiden Forderungen werden verrechnet, wobei die Heimfallentschädigung nicht tiefer sein darf als der Erneuerungsfonds.

### 2.2.3 Vorzeitiger Heimfall

Die Baurechtsgeberin ist berechtigt, die Übertragung des Baurechts mit allen Rechten und Pflichten auf sich selber zu verlangen (vorzeitiger Heimfall), 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 inkl. Nutzung zugunsten des Rotlicht-Gewerbes, Nicht-Bezahlung des Baurechtszinses, wiederholtes oder dauerndes Nicht-Einhalten der Auflagen gemäss Ziff. 2.1.2 hievov).

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

Beim vorzeitigen Heimfall des Baurechts gilt für die Heimfallentschädigung der Grundsatz von Artikel 779g (siebenhundertneunundsiebzig litera g) ZGB (Zivilgesetzbuch). Die Bezahlung der Heimfallentschädigung erfolgt Zug um Zug gegen Abgabe der Erklärung betreffend Übertragung des Baurechts auf die Baurechtsgeberin zu Händen des Grundbuchamtes. Zur Ermittlung der Höhe der Heimfallentschädigung verweisen die Parteien auf die Regelung beim ordentlichen Heimfall (Ziff. 2.2.2, Absatz zwei hievov), welche analog für den vorzeitigen Heimfall anzuwenden ist.

## 2.3 Baurechtszins und Baurechtszinspfandrecht

### 2.3.1 Der anfängliche Baurechtszins

Für die Einräumung des Baurechts hat die Baurechtsnehmerin einen Baurechtszins zu entrichten. Für die ersten 10 (zehn) Jahre, gerechnet ab ... () Monat Jahr (), wie für die nachfolgenden Perioden hat die Baurechtsnehmerin je einen Baurechtszins bezahlt gemäss ursprünglichem Baurechtsvertrag (dort allenfalls mit einer Staffelung) bzw. gemäss den vorgenannten Nachträgen.

Bei geringfügiger Verringerung der Baurechtsparzelle infolge Abtretung zur Allmend bleibt der Baurechtszins unverändert.

Der Baurechtszins ist halbjährlich nachschüssig per 30. (dreissigsten) Juni und 31. (einunddreissigsten) Dezember jeden Jahres zu bezahlen.

### 2.3.2 Anpassung des Baurechtszinses

Der Baurechtszins ist alle zehn Jahre, gerechnet ab . () Monat Jahr () anzupassen. Dies gilt sowohl während der ursprünglichen, festen Vertragsdauer wie während der allfälligen Verlängerungsperioden des Baurechts. Der Baurechtszins beträgt für die Periode vom ... (...) Monat ... (...) bis zum ... (...) Monat ... (...) CHF ... (Franken ...) pro Jahr.

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:

$$BRZ_{neu} = NE_t \times \frac{ABW_t}{ABW_t + SWB_t}$$

Dabei ist verstanden unter

BRZ Baurechtszins

NE<sub>t</sub> Nettoertrag: der um die Unterhalts-, Betriebs- und Verwaltungskosten sowie die Abschreibungen (branchenüblicher Prozentsatz für Altersentwertung und Abnützung) geminderte Jahresertrag, der nach kaufmännischer und genossenschaftlicher Bewirtschaftung im Anpassungszeitpunkt erzielt wird, beziehungsweise erzielt werden könnte und für die Verzinsung des Bodens wie der Bauten und Anlagen zur Verfügung steht.

Sollten die Mietzinse deutlich (Abweichung grösser als 10 (zehn) Prozent) tiefer sein als die orts- und quartierüblichen Bestandesmietzinse, so hat die Baurechtsgeberin das Recht, die Bestandesmietzinsen anhand von Statistiken (z.B. Mietpreistraster Basel-Stadt) oder Schätzungen etc. anzuwenden.

- 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 im Anpassungszeitpunkt zahlen 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 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 Bewertungsantrags gerechnet, auf einen gemeinsamen Experten einigen, so nimmt das Zivilgericht des Kantons Basel-Stadt auf Antrag einer Partei die Bestimmung des Experten endgültig vor. 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 Ziff. 3.2.2 hiernach (Schiedsgericht) beschreitet. Die Parteien tragen die Kosten des vorstehenden Bewertungsverfahrens (Experte, allenfalls Gericht) je zur Hälfte.

### 2.3.3 Baurechtszinspfandrecht

Die Baurechtsnehmerin bewilligt die Eintragung eines gesetzlichen Pfandrechts (Baurechtszinspfandrecht) als Maximalhypothek auf der Baurechtsparzelle in der dreifachen Höhe des gegenwärtigen Baurechtszinses, also im Betrage von CHF ... (Franken ...). Soweit beim Baurechtszins eine Staffelung vereinbart ist (vgl. Ziffer 2.3.1 Absatz 3 des ursprünglichen Baurechtsvertrags), gilt als Baurechtszins der Mittelwert aus allen Baurechtszinsen der entsprechenden Baurechtszinsperiode.

Dieses Pfandrecht steht auf der Baurechtsparzelle im ersten Rang. Es dürfen ihm keine anderen Pfandrechte im Rang vorgehen.

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.

### **3. Weitere Bestimmungen**

#### **3.1 Weitere Bestimmungen zum Gegenstand des Baurechts**

##### 3.1.1 Haftung

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

##### 3.1.2 Öffentliche Abgaben und Lasten

Alle öffentlichen Abgaben und Lasten, welche mit den Bauten und Anlagen zusammenhängen, gehen zu Lasten der Baurechtsnehmerin, so insbesondere die Beiträge an die staatliche Gebäudeversicherung, die Beleuchtungs- und die Strassenreinigungssteuer, die Kanalisationsgebühren, etc., die Beiträge an die Erstellung von Strassen und Trottoirs, Dolen- und Kanalisationsanlagen sowie andere Erschliessungskosten.

##### 3.1.3 Amortisation, Erneuerungsfonds, Pflichten vor Beendigung der gesamten Baurechtsvertragsdauer

###### 3.1.3.1 *Amortisation*

Die Baurechtsnehmerin hat die auf der Baurechtsparzelle lastenden Grundpfandschulden durch angemessene Amortisationszahlungen auf einem Stand zu halten, der keinesfalls höher ist als die nach Ziff. 2.2.2 oder 2.2.3 hievore vereinbarte Heimfallentschädigung.

###### 3.1.3.2 *Erneuerungsfonds*

Die Baurechtsnehmerin hat spätestens nach 10 (zehn) Jahren Dauer des Baurechtsverhältnisses jährlich einen Betrag entsprechend 0,75 % (Null Komma fünfundsiebzig Prozent) des jeweiligen Gebäudeversicherungswertes in einen Erneuerungsfonds liquiditätswirksam einzubezahlen. Sollten sich die Parameter der Berechnung des Gebäudeversicherungswertes massgeblich ändern, so haben sich die Vertragsparteien über die Festlegung eines neuen Wertes für den Gebäudewert zu einigen.

Dieser Erneuerungsfonds ist ausschliesslich bestimmt für Erneuerungen im Sinne von nachhaltigen Investitionen, sowie für eigentliche Neu-Investitionen. Als Erneuerungen gelten bei Wohnbauten etwa das Zusammenlegen von kleineren zu grösseren Wohnungen, deutlich höherer Standard in der Wohnungsausstattung, deutliche Verbesserung bei den ökologischen Ergebnissen, deutliche Verbesserungen bei der architektonischen Qualität, Schaffung grösserer Wohnflächen, An- und Neubauten, etc..

Die Mittel des Erneuerungsfonds sind von der Baurechtsnehmerin für die Baurechtsparzelle auszuweisen. Sie sind sicher anzulegen oder können anderen Trä-

gern des gemeinnützigen Wohnungsbaus hypothekarisch abgesichert als Darlehen gewährt werden.

Einer Entnahme aus dem Erneuerungsfonds muss die Baurechtsgeberin vorgängig zustimmen. Auf Wunsch der Baurechtsgeberin ist der Entnahmegrund näher zu dokumentieren. Die Nichtzustimmung zur Entnahme durch die Baurechtsgeberin darf nur aus wichtigen Gründen erfolgen. Als wichtiger Grund gilt insbesondere die Entnahme für ausschliessliche Unterhaltsarbeiten. Die Baurechtsgeberin beurteilt ein Projekt für eine Entnahme aus dem Erneuerungsfonds als Ganzes und erteilt ihre Zustimmung, respektive lehnt die Entnahme für ein Projekt als Ganzes ab.

Bei Nicht-Einigung zwischen den Parteien soll auf schriftlichen Antrag einer Partei eine gemeinsam zu bestimmende neutrale, externe Immobilienfachperson eine Beurteilung vornehmen und die Angelegenheit wenn möglich einer einvernehmlichen Lösung zuführen. Die Bewertung der Fachperson ist für beide Parteien verbindlich und abschliessend, sofern nicht eine Partei innert Monatsfrist, ab Datum der Zustellung des Bewertungsergebnisses gerechnet, das Verfahren gemäss Ziff. 3.2.2 hiernach (Schiedsgericht) beschreitet. Diesen Verfahren kommt die aufschiebende Wirkung zu, wobei die bauliche Massnahme umgesetzt werden kann, jedoch die Entnahme aus dem Erneuerungsfonds noch offen bleibt. Die Parteien tragen die Kosten des vorstehenden Bewertungsverfahrens (Fachperson, allenfalls Schiedsgericht) je zur Hälfte.

Bei der Beendigung des Baurechtsvertrags fällt der Erneuerungsfonds an die Baurechtsgeberin, respektive wird mit einer allfälligen Heimfallentschädigung verrechnet (Ziff. 2.2.2). Falls die Parteien übereinkommen, das Baurechtsverhältnis zu erneuern, verbleibt der für die Baurechtsparzelle ausgewiesene Erneuerungsfonds bei der Baurechtsnehmerin. Sie kann somit im Rahmen des vorliegenden Vertrages weiterhin über den Erneuerungsfonds verfügen.

### *3.1.3.3 Pflichten vor Beendigung der gesamten Baurechtsvertragsdauer*

Es verpflichten sich die Parteien, 15 (fünfzehn) Jahre vor Beendigung der gesamten Baurechtsdauer Gespräche über einen allfällig neuen Baurechtsvertrag aufzunehmen, insbesondere auch im Hinblick auf den Einsatz der Mittel des Erneuerungsfonds im Sinne der dannzumaligen wohnpolitischen Ziele des Kantons. Die Baurechtsgeberin teilt der Baurechtsnehmerin bei Interesse im Anschluss an die Gespräche mit, unter welchen Bedingungen eine Erneuerung des Baurechts möglich ist. Die Baurechtsnehmerin hat unter Fristansetzung innerhalb von 12 (zwölf) Monaten nach Erhalt der Bedingungen deren Annahme oder Ablehnung zu erklären. Schweigen gilt als Verzicht auf die Weiterführung. Die Bedingungen wie auch der Abschluss des definitiven Baurechtsvertrages erfolgt vorbehältlich der nachträglichen Zustimmung seitens des Regierungsrates.



### **3.2 Weitere Bestimmungen zum Vertrag**

#### **3.2.1 Weitere Verpflichtungen**

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

Soweit die Bestimmungen dieses Baurechtsvertrages nicht zum Inhalt des Baurechts gemacht (vergleiche Artikel 779b [siebenhundertneunundsiebzig litera b] ZGB [Zivilgesetzbuch]) oder sonst nicht im Grundbuch eingetragen werden können, ist die Baurechtsnehmerin verpflichtet, einem allfälligen Rechtsnachfolger alle Bestimmungen dieses Vertrages zu überbinden, einschliesslich der Überbindungsklausel. Die Überbindung hat auch zu erfolgen bei der Einräumung von Vorkaufsrechten, Kaufsrechten, Rückkaufsrechten und Schenkungsrückfallsrechten. Hervorzuheben ist schliesslich die Überbindung der Schiedsgerichtsklausel gemäss Ziff. 3.2.2 hiernach.

#### **3.2.2 Schiedsgericht**

Über allfällige Streitigkeiten unter den Parteien des Baurechtsverhältnisses soll ein Schiedsgericht mit Sitz in Basel 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 Vorsitzenden Präsidenten des Zivilgerichts Basel-Stadt zu bestimmen. Wenn sich die zwei SchiedsrichterInnen nicht auf eine dritte Person als PräsidentIn einigen, wird diese/r durch den Vorsitzenden Präsidenten des Appellationsgerichts bezeichnet. Unter Vorbehalt von zwingenden Gesetzesbestimmungen legt das Schiedsgericht seine eigene Verfahrensordnung fest. Subsidiär gilt die schweizerische Zivilprozessordnung. Ausgeschlossen ist hingegen die Anwendbarkeit des zwölften Kapitels des Bundesgesetzes über das Internationale Privatrecht vom 18. (achtzehnten) Dezember 1987 (neunzehnhundertsiebenundachtzig) (IPRG).

#### **3.2.3 Kosten**

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

### **3.3 Formelles**

#### **3.3.1 Genehmigungsvorbehalt**

Der Abschluss dieses Nachtrags bedarf nicht der Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt.

### 3.3.2 Rangfolge

Zwischen den Eintragungen auf der Baurechtsparzelle besteht folgende Rangfolge:

- die Vormerkungen zum Baurecht
- gesetzliches Pfandrecht (Baurechtzinspfandrecht)
- vertragliche Pfandrechte, eventuell mit Nachrücken.

### 3.3.3 Auftrag und Ermächtigungen

Die Parteien beauftragen den Notar mit der Anmeldung des vorliegenden Vertrags beim Grundbuch- und Vermessungsamt und ermächtigen einen seiner Bürokollegen zur Vornahme von rein redaktionellen, von diesem Amt allenfalls verlangten Änderungen am Vertrag. Das Grundbuch- und Vermessungsamt wird zu allen erforderlichen Eintragungen ermächtigt. Beide Parteien erhalten je eine beglaubigte, vom Grundbuchamt visierte Kopie dieser Urkunde.

Diese Urkunde ist nach Lesung und Genehmigung durch die Parteien von diesen unterzeichnet, sowie danach von mir, dem Notar, unter Beisetzung meines Amtssiegels ebenfalls unterzeichnet worden.

Basel, . ( ) Monat Jahr ( ).

Beilagen:

1. Grundbuchauszug Liegenschaftsparzelle ...
2. Grundbuchauszug Baurechtsparzelle ...