

## **Mustervertrag**

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

---

## **Baurechtsvertrag**

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

- Bestellung eines Baurechts
- 4 Vormerkungen:
  1. Änderung des gesetzlichen Vorkaufsrechts der Baurechtsgeberin
  2. Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechts der Baurechtsnehmerin
  3. Baurechtszins
  4. Weitere vertragliche Bestimmungen
    - a) Weitere vertragliche Bestimmungen gemäss Baurechtsvertrag
    - b) Weitere vertragliche Bestimmungen im Sinne von einer Generalklausel
- Bestellung eines gesetzlichen Baurechtszinspfandrechts

**Grundstücke Grundbuch Basel Sektion X  
Liegenschaftsparzelle Y und Baurechtsparzelle 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 und Riehen, in Riehen, handelnd unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt

**Baurechtsgeberin**

und

**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 Baurechtsvertrag abgeschlossen worden:

Mustervertrag - Partnerschaftlicher Baurechtsvertrag Plus (19. Juni 2018)

## **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 Vorzumerkende Inhalte: Verfügungen, Vorkaufsrechte, Baurechtszins und weitere vertragliche Bestimmungen
- 2.2 Beginn, Beendigung und Verlängerung 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: • Dinglich: • Dauer: • Verlängerungs- Optionen:	Ab . () Monat Jahr () Mit Grundbucheintrag Für 50 (fünfzig) Jahre, das heisst bis . () Monat Jahr () 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
- Baurechtszinspfand- recht:	CHF ... (Franken ...) im 1. (ersten) Rang

## **2. Das Baurecht**

### **2.1 Gegenstand des Baurechts**

#### **2.1.1 Bestellung**

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

Für alle Grundbucheintragungen auf dieser Liegenschaftsparzelle wird auf den beigehefteten Grundbuchauszug verwiesen (Beilage 1).

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, sowie die Baurechtsparzelle laut Grundbuch frei.

Die Baurechtsnehmerin ist darauf aufmerksam gemacht worden, dass die Bau-, Strassen- und Fussweglinien sowie die Zoneneinteilung aus dem Grundbuchamt 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 Vertrages 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) Monaten nach Beginn des Baurechtsvertrages erfolgt bzw. sofern zum Anderen mit den Bauarbeiten nicht innert 6 (sechs) Monaten nach Erlangen der Baubewilligung begonnen wird und die Baurechtsgeberin nicht in eine Verlängerung einwilligt, erhält diese einen Anspruch auf Rückübertragung des Baurechts. Eine Ent-

schädigung 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 nicht im Kataster der belasteten Standorte registriert. Sollten wider Erwarten dennoch solche Altlasten (inkl. Bauherrenaltlasten) bzw. Bodenbelastungen auftreten, so kommt folgende Regelung zur Anwendung:

**1. Kostentragung:** Die Kosten der erstmaligen und notwendigen Sanierung gehen zu Lasten der Baurechtsgeberin. Die Baurechtsgeberin übernimmt ausschliesslich die Kosten für die Altlastensanierung und nicht die Kosten für den Aushub, d.h. Ohnehinkosten sind von der Baurechtsnehmerin zu tragen. Bei Auftreten von Bodenbelastungen, welche aufgrund gesetzlicher Regelungen nicht auf dem Areal verwertet werden können und somit auf einer speziellen Deponie entsorgt werden müssen, übernimmt die Baurechtsgeberin die Differenz der Deponiekosten (d.h. die Kosten, die über die Deponierung in einer Deponie für unverschmutztes Aushubmaterial hinausgehen). Altlasten (inkl. Bauherrenaltlasten), welche von der Baurechtsnehmerin verursacht werden, sind von dieser auf ihre Kosten zu sanieren.

**2. Verfahren:** Treten im Rahmen der Bauarbeiten der Baurechtsnehmerin Altlasten oder Bodenbelastungen auf, ist die Baurechtsgeberin umgehend zu informieren und gemeinsam ein Geologe zu beauftragen. Die Parteien verständigen sich auf einen unabhängigen Geologen. Dieser bestimmt das belastete Material und dessen Entsorgungsart (Entsorgungskonzept). Im Weiteren nimmt der Geologe die Aufteilung der Kosten nach dem Vertragswortlaut vor.

**3. Zeitliche Auswirkungen:** Die sechsmonatige Frist gemäss Ziff. 2.1.2 verlängert sich um die Dauer der Arbeiten, welche zur Beseitigung der Altlasten notwendig sind. Dementsprechend gehen altlastenbedingte Bauverzögerungen bezüglich der Frist zum Beginn der Bauarbeiten nicht zu Lasten der Baurechtsnehmerin. Die Baurechtsnehmerin hat jedoch keinen Anspruch auf einen Verzugsschaden.

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

- Für Erstellung und Betrieb der Baute im Baurecht gelten weiter folgende Auflagen:
  - Die Baurechtsnehmerin erstellt, finanziert und betreibt die Baute als Trägerin 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 zugeschnitten 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 (Residenzpflicht).
- Die Baute weist nachfolgendes, energetisches Nachhaltigkeitskonzept aus: [ev. Energielabel, sofern ein solches angestrebt wird]
- Die Baurechtsnehmerin hat die von ihr erstellten Bauten und Anlagen stets in gutem Zustand zu erhalten und die hierfür erforderlichen Unterhalts- und Instandstellungsarbeiten vorzunehmen.
- Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet in Absprache mit der Baurechtsgeberin, 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.
- Einrichtungen und Nutzungen des Rotlichtgewerbes sind in der Baurechtsliegenschaft nicht zugelassen. Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, dies auch gegenüber ihren Vertragspartnern (Mieter, etc.) durchzusetzen.

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

### 2.1.3 Vorzumerkende Inhalte: Verfügungen, Vorkaufsrechte, Baurechtszins und weitere vertragliche Bestimmungen

#### 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.

Im Falle der Schaffung von Stockwerkeigentum verpflichtet sich die Baurechts-

nehmerin im Stockwerkeigentümer-Reglement vorzusehen, dass für die Baurechtsgeberin eine Ansprechperson für die gesamte Stockwerkeigentümergeinschaft vorzusehen ist. Diese Regelung muss bis zum Ablauf des Baurechts beibehalten werden.

#### 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, ab Erhalt des rechtsgültig unterzeichneten Kaufvertrages per eingeschriebenen Brief.

Sollte die Baurechtsgeberin das ihr zustehende Vorkaufsrecht ausüben, so ermächtigt die Baurechtsnehmerin einerseits die Baurechtsgeberin die Anmeldung im Grundbuch vorzunehmen und andererseits das Grundbuchamt die Eintragung im Grundbuch vorzunehmen.

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich im Weiteren die Anmeldung des Kaufvertrages beim Grundbuch erst bei Vorliegen der Verzichtserklärung der Baurechtsgeberin oder bei unbenutztem Ablauf der sechsmonatigen Frist für die Ausübung des Vorkaufsrechts vorzunehmen.

#### c) Baurechtszins

Der anfängliche Baurechtszins und die Anpassung des Baurechtszinses sind in Ziff. 2.3.1 f. geregelt.

#### d) Vormerkungen

Die Parteien vereinbaren 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.

Im Weiteren vereinbaren die Parteien die Vormerkung des Baurechtszinses gemäss lit. c hievor und Ziff. 2.3.1 f. 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. 2.1.3 lit. a erwähnte Verfügungsbeschränkung.
- Die unter Ziff. 2.2.2 (Ordentlicher Heimfall) erwähnte Vereinbarung betreffend die Bemessung der Heimfallentschädigung und das Verfahren zur Fest-

setzung der Heimfallentschädigung.

- Die unter Ziff. 2.3.2 (Anpassung des Baurechtszinses) erwähnte Vereinbarung betreffend die Bemessung des Baurechtszinses und das Verfahren zur Festlegung des Baurechtszinses.
- Die unter Ziff. 3.2.1 (Weitere Verpflichtungen) enthaltene Verpflichtung zur Einholung der Zustimmung der Baurechtsgeberin bei Änderung der Rechtsform.
- Die unter Ziff. 3.2.1 (Weitere Verpflichtungen) enthaltene Verpflichtung zur Einräumung von Dienstbarkeiten.
- Die unter Ziff. 3.2.1 (Weitere Verpflichtungen) enthaltene Überbindungsklausel.
- Die unter Ziff. 3.2.2 (Schiedsgericht) enthaltene Schiedsgerichtsvereinbarung.

Alsdann vereinbaren die Parteien die Vormerkung „Weitere vertragliche Bestimmungen“ im Sinne von einer Generalklausel.

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

### **2.2.1 Dauer**

Das Baurecht beginnt dinglich und obligatorisch mit der Anmeldung beim Grundbuchamt, welche am . ( ) Monat Jahr ( ) erfolgen soll.

Das Baurecht dauert 50 (fünfzig) Jahre und endet somit obligatorisch wie dinglich 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 dazumaliger Verhandlungen, wobei auf die für die ordentliche Anpassung des Baurechtszinses geltenden Bestimmungen (gemäss Ziff. 2.3.2 hiernach) abzustellen ist. Die Verlängerung des Baurechts wirkt nicht rangbegründend. 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:

$$\text{HFE} = \text{MWL}_t \times \frac{\text{SWB}_t}{\text{SWB}_t + \text{ABW}_t}$$

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 Mo-

natsfrist, ab Datum des Bewertungsantrags gerechnet, auf einen gemeinsamen Experten einigen, so nimmt die Bewertungskommission der Bodenbewertungsstelle des Kantons Basel-Stadt die Schätzung vor. Die Bewertung des Experten bzw. der Bewertungskommission 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, Bewertungskommission, allenfalls Gericht) je zur Hälfte.

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.

Im Falle von Stockwerkeigentum koordinieren die Eigentümer den gemeinschaftlichen Heimfall. Die Baurechtsgeberin kann den Heimfall einzelner Stockwerkeigentumseinheiten ablehnen. Die Baurechtsgeberin kann verlangen, dass die Liegenschaft als Ganzes heimfällt oder die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer diese im Baurecht bis zum nächsten ordentlichen Heimfall weiterführt.

### 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 ZGB (Zivilgesetzbuch). Die Bezahlung der Heimfallentschädigung erfolgt Zug um Zug gegen Abgabe der Erklärung betreffend Übertragung des Baurechts auf die Baurechtsgeberin zuhanden 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 ( ) beträgt der Baurechtszins – unter Vorbehalt der Staffelung gemäss Abs. 2 hiernach – CHF ... (Franken ...) für jedes volle, zinspflichtige Jahr.

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

Der Baurechtszins gemäss Absatz hievor wird – während der ersten 10 (zehn) Jahresperiode – wie folgt gestaffelt:

- für die Jahre 1 bis 4: CHF pro Jahr (50 %)
- für die Jahre 5 bis 8: CHF pro Jahr (75 %)
- für die Jahre 9 und 10: CHF pro Jahr (100 %)

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.

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:

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

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 (Mietwert) und für die Verzinsung des Bodens wie der Bauten und Anlagen zur Verfügung steht. Weitere Einnahmen,

welche sich aus der teilweisen oder ganzen Überlassung der Liegenschaft ergeben (z.B. Reklametafeln, Mobilfunkantennen) sind ebenfalls als Mietertrag zu qualifizieren.

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

- $ABW_t$  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.
- $SWB_t$  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. Hierzu wird die Baurechtsnehmerin von der Baurechtsgeberin rund ein Jahr vor dem Anpassungszeitpunkt schriftlich aufgefordert, ihr die aktuellen Zahlen der Liegenschaft zukommen zu lassen (insb. aktueller Gebäudeversicherungsausweis, aktuelle Mieterträge, Angaben zu erfolgten und zukünftigen Investitionen). Werden der Baurechtsgeberin diese Unterlagen nicht innert Frist zugestellt, ist sie berechtigt, die Baurechtszinsberechnung anhand standardisierter Zahlen vorzunehmen.

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 die Bewertungskommission der Bodenbewertungsstelle des Kantons Basel-Stadt die Schätzung vor.

Die Bewertung des Experten bzw. der Bewertungskommission 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, Bewertungskommission, 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 hievore), gilt als Baurechtszins der Mittelwert aus allen Baurechts-

zinsen 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 die Baurechtsnehmerin die Baurechtsgeberin vollumfänglich schadlos zu halten (einschliesslich sämtlicher Gerichts-, Anwaltskosten, etc.).

##### **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 spätestens nach 10 (zehn) Jahren 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 Trägern 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 dazumaligen 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**

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich im Falle der Änderung ihrer Rechtsform (z.B. Umwandlung einer Genossenschaft in eine Aktiengesellschaft) vorgängig die Zustimmung der Baurechtsgeberin einzuholen.

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 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, Kaufrechten, 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. Für die Gebührenrechnung des Grundbuch- und Vermessungsamtes ist auf einen Wert des belasteten Landes von CHF ... (...) abzustellen. 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 Vertrages erfolgt unter Vorbehalt 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 (Baurechtszinspfandrecht)
- vertragliche Pfandrechte, eventuell mit Nachrücken
- Dienstbarkeiten.

#### **3.3.3 Auftrag und Ermächtigungen**

Die Parteien beauftragen den Notar mit der Anmeldung des vorliegenden Vertrages 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 ( ).

Beilage 1:  
Grundbuchauszug Liegenschaftsparzelle ...