

Vorfassung

(genehmigt durch die Gemeindeversammlung Therwil am 15.10.2026)

Baurechtsvertrag

Notarielle Urkunde
Tag, Monat, Jahr

- 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 Therwil
Liegenschaftsparzelle Y und Baurechtsparkelle Z,
Benkenstrasse**

Vor mir, dem unterzeichnenden öffentlichen basellandschaftlichen Notar, ist zwischen

1. **Einwohnergemeinde Therwil,**

vertreten durch Gemeindepräsident René Saner und Geschäftsleiter Balz Staub, handelnd unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch die Gemeindeversammlung Therwil

Baurechtsgeberin

und

2. **Muster AG,** vertreten durch

Herrn .../ Frau ...

die Erschienenen ausgewiesen durch Schweizerische Identitätskarte Nr. ..., ausgestellt am ... durch ... (Herr ...) und Schweizerische Identitätskarte Nr. ..., ausgestellt am ... durch ... (Frau ...), handelnd der Erstgenannte als [...], die Zweitgenannte als [...], beide mit Kollektivunterschrift zu zweien

Baurechtsnehmerin

folgender Baurechtsvertrag abgeschlossen worden:

Inhaltsverzeichnis

1. Eckdaten

- 1.1 Parteien
- 1.2 Recht
- 1.3 Baurechtszins
- 1.4 Einmalzahlung

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, Einmalzahlung
 - 2.3.1 Der anfängliche Baurechtszins
 - 2.3.2 Anpassung des Baurechtszinses
 - 2.3.3 Baurechtszinspfandrecht
 - 2.3.4. Einmalzahlung für den Zuschlag und die Aufwendungen betr. der Projektentwicklung der Einwohnergemeinde Therwil in Sachen Quartierplan Linde

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
- 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

Vorbemerkungen

Die Einwohnergemeinde Therwil ist Eigentümerin der Parzellen Nr. 489, 490, 491 und 492 des Grundbuchs Therwil mit einer Fläche von insgesamt X m². Das Areal ist unbebaut und wurde bisher landwirtschaftlich genutzt. Aufgrund der Lage und des Entwicklungskonzepts der Gemeinde soll das Areal einer Wohnnutzung zugeführt werden. In einem längeren und sorgfältig durchgeführten Prozess wurde für das Areal ein Quartierplan (QP Bei der Linde) erarbeitet, der in der Folge sowohl von der Stimmbevölkerung als auch vom Regierungsrat des Kantons Basellandschaft genehmigt wurde. Die Parzellen sollen vereinigt und im Baurecht abgegeben werden.

1. Eckdaten

1.1 Parteien

- Belastete Parzelle:	Grundstücke Grundbuch Basellandschaft in Therwil Parzellen 489, 490, 491,492 haltend insgesamt 7'128 m².
- Eigentümerin / Baurechtsgeberin:	Einwohnergemeinde Therwil
- Berechtigte / Baurechtsnehmerin:	Muster AG

1.2 Recht

- Recht:	Baurecht selbständig und dauernd, mit eigenem Grundbuchblatt, Grundbuch Basellandschaft Baurechtsparzelle XY (), Musterstrasse ... (...), haltend 7'128 m ² (Quadratmeter)
- Inhalt:	Erstellung von Mehrfamilienhäusern gemäss dem Quartierplan «Bei der Linde»
- Beginn und Dauer: <ul style="list-style-type: none">• Obligatorisch:• Dinglich:• Dauer:• Verlängerungsoptionen:	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 430'000.-- (Franken ...) pro Jahr. Der Baurechtszins ist in der ersten 10 Jahresperiode gestaffelt, siehe Ziff. 2.3.1.
- Zahlungsmodus:	Jeweils ½ (ein Zweitel) des Jahres-Baurechtszinses per 30. (dreissigsten) Juni und 31. (einunddreissigsten) Dezember, nachschüssig
- Baurechtszinspfandrecht:	CHF 1'290'000.-- (Franken ...) im 1. (ersten) Rang.

1.4 Einmalzahlung

- Einmalzahlung	CHF XY.--
- Zahlungsmodus:	Einmalig nach Beurkundung des Baurechtvertrages und dessen rechtskräftiger Genehmigung durch die Gemeindeversammlung Therwil.

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 Grundstücken Grundbuch Basellandschaft in Therwil Nr. 489, 490, 491 und 492 insgesamt haltend 7'128 m² (x Quadratmeter). Das Baurecht ist im Grundbuch Therwil als eigenes Grundstück einzutragen.

Für alle Grundbucheintragungen auf dieser Liegenschaftsparzelle wird auf die beigehefteten Grundbuchauszüge verwiesen (Beilage 1).

Die Baurechtsnehmerin bestätigt, Kenntnis zu haben von den wörtlichen Fassungen der Dienstbarkeiten sowie den Unterlagen zum Quartierplan «Bei der Linde». 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 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 Umweltschutz des Kantons Basellandschaft Auskunft über allfällige Belastungen, 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 diverse Mehrfamilienhäuser etc. gemäss dem Quartierplan Linde gemäss den baugesetzlichen Möglichkeiten erstellt, beibehält und ändert.

- Obligatorisch:

Die Baurechtsnehmerin ist nicht nur berechtigt, sondern auch verpflichtet, bei der erstmaligen Erstellung die vorerwähnte Baute (zukünftiges «Siegerprojekt» der Ausschreibung) 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. Die gesamte Überbauung soll 3 Jahre nach Baubeginn bezugsbereit sein. Sofern zum Einen die Baueingabe nicht innert 12 Monaten nach Beginn des Baurechtsvertrages erfolgt bzw. sofern zum Anderen mit den Bauarbeiten nicht innert 12 Monaten 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 Umweltschutz und Energie des Kantons Basel-Landschaft nicht im Kataster der belasteten Standorte registriert.

Sollten wider Erwarten Belastungen im Sinne der Altlastenverordnung (AltIV) auftreten, übernimmt die Baurechtsgeberin gegenüber der Baurechtsnehmerin die Kosten für die notwendigen altlastenrechtliche Massnahmen. Sollten Belastungen auftauchen, welche einen Eintrag im Kataster der belasteten Standorte zur Folge haben, so wird die Baurechtsgeberin nur die Kosten für die notwendige Sanierung tragen und nicht weitere Kosten, die allfällig anfallen würden, wollte man den Boden und/oder den Untergrund soweit sanieren, dass er nicht mehr im Kataster eingetragen wäre.

Ferner übernimmt die Baurechtsgeberin die belastungsbedingten Mehrkosten, welche im Rahmen der erstmaligen Erstellung der Baute anfallen. Damit sind die notwendigen Sanierungen des Bodens und/oder des Untergrundes im Zusammenhang mit den Bodenbelastungen zu verstehen.

Ohnehin-Kosten sind von der Baurechtsnehmerin zu tragen. Bei Auftreten von Boden- und/oder Untergrundbelastungen welche aufgrund gesetzlicher Regelungen nicht auf dem Areal verwertet werden dürfen 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).

2. Verfahren: Treten im Rahmen der Bauarbeiten der Baurechtsnehmerin Bodenbelastungen und/oder Belastungen des Untergrundes auf, ist die Baurechtsgeberin umgehend zu informieren und die Baurechtsgeberin ist verpflichtet einen Geologen zu beauftragen, dessen Kosten sie auch übernimmt.

Dieser bestimmt das belastete Material und dessen Entsorgungsart (Entsorgungskonzept). Im Weiteren nimmt der Geologe die Aufteilung der Kosten nach dem Vertragswortlaut vor.

Gemäss Quartierplan ist als orientierender Inhalt eine archäologische Schutzzone vermerkt. Bei früheren Bauarbeiten in der unmittelbaren Umgebung wurden Relikte aus dem Frühmittelalter gefunden. Sollten archäologische Funde im Rahmen der Bauarbeiten auftauchen, wird das zuständige kantonale Amt einen Unterbruch der Bauarbeiten verfügen. Dies kann zu einer Verzögerung führen.

3. Zeitliche Auswirkungen: Die 12-monatige Frist gemäss Ziff. 2.1.2 verlängert sich um die Dauer der Arbeiten, welche zur Beseitigung der Belastungen /Altlasten aber auch für die Vornahme von archäologischen Arbeiten notwendig sind. Dementsprechend gehen Bauverzögerungen bezüglich der Frist zum Beginn der Bauarbeiten nicht zu Lasten der Baurechtsnehmerin. Die Baurechtsnehmerin hat jedoch keinen Anspruch auf einen Verzugsschaden.

Belastungen des Bodens und/oder des Untergrundes sowie Altlasten, welche von der Baurechtsnehmerin verursacht werden, sind von dieser auf ihre Kosten zu sanieren.

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. Die Baurechtsnehmerin übernimmt die Parzelle, wie gesehen.

- Für die Erstellung der Baute im Baurecht gelten weiter folgende Auflagen:
 - 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 Baurechtseigentumschaft nicht zugelassen. Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, dies auch gegenüber ihren Vertragspartnern (Mietern, etc.) durchzusetzen.
 - Der Infrastrukturbeitrag im Zusammenhang mit der erstmaligen Erstellung der Bauten wird separat im QP-Vertrag vereinbart.

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, Belastung mit Grundpfandrechten, etc.) sind zulässig. Diese 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. Die Bildung von einzelnen Stockwerkeigentumseinheiten pro Wohnung ist von der Baurechtsgeberin nicht erwünscht.

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.
- Bei natürlichen Personen stellen entgeltliche Übertragungen an Ehegatten und/oder Nachkommen keine Vorkaufsfälle dar.

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 Festsetzung der Heimfallentschädigung.
- Die unter Ziff. 2.3.2 (Anpassung Baurechtszins) 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 dannaunmaliger 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 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_t 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_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 Heimfallzeitpunkt zu zahlen wäre.

ABW_t 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 bestimmt der Schweizerische Verband für Kantonale Grundstücksexperten (SVKG) einen Schätzer. 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, SVKG, allenfalls Schiedsgericht) je zur Hälfte.

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 und dauerndes Nicht-Einhalten der Auflagen gemäss Ziff. 2.1.2 hievor).

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 hievor), 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. Es ist eine Staffelung des Baurechtszinses vorgesehen:

Nach der Beurkundung des Baurechtsvertrages und der rechtskräftigen Genehmigung durch die Gemeindeversammlung Therwil beträgt der jährliche Baurechtszins für das unbebaute Grundstück im Ausgangszustand CHF 86'000.— (Franken) pro Jahr. Dieser Baurechtszins ist geschuldet bis zur rechtskräftigen Baubewilligung.

Nach Erhalt der rechtskräftigen Baubewilligung beträgt der Baurechtszins CHF 215'000.—(Franken) pro Jahr. Dieser Baurechtszins ist geschuldet bis zum Datum des möglichen Bezugs der ersten Wohnung der fertiggestellten Bauten.

Nachdem die erste Wohnung bezugsbereit ist, beträgt der Baurechtszins CHF 430'000.—(Franken) pro Jahr bis zum Ende der ersten 10 -Jahresperiode nach Eintrag des Baurechtsvertrages im Grundbuch.

Bei geringfügiger Verringerung der Baurechtsparzelle infolge Abtretung zur Allmend bleibt der Baurechtszins unverändert. Nutzungsvereinbarungen regelt der Quartierplan-Vertrag.

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:

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

Dabei ist verstanden unter

BRZ Baurechtszins

NE_t Nettoertrag: der um die Unterhalts-, Betriebs- und Verwaltungskosten sowie die Abschreibungen (branchenüblicher Prozentsatz für

Altersentwertung und Abnutzung) geminderte Jahresertrag, der nach kaufmännischer 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.

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 bestimmt der Verband der Kantonalen Grundstücksexperten (SVKG) einen Experten.

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, SVKG, allenfalls Schiedsgericht) 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 1'290'000 (Franken ...).

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.

2.3.4 Einmalzahlung

Die Baurechtsnehmerin leistet der Baurechtsgeberin eine Einmalzahlung für die Aufwendungen der Gemeinde Therwil für die Projektentwicklung und die städtebauliche Studie und den Quartierplan «Bei der Linde». Die Einmalzahlung wird nach der Beurkundung des vorliegenden Baurechtsvertrages und der rechtskräftigen Genehmigung durch die Gemeindeversammlung von Therwil zur Bezahlung fällig. Die Höhe der Einmalzahlung wird durch die Baurechtsnehmerin im Rahmen der Ausschreibung des Baurechts festgesetzt.

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 Werkigentümer 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

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

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 Basellandschaft 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 Zivilkreisgerichts Basellandschaft West zu bestimmen. Wenn sich die zwei Schiedsrichter/-innen nicht auf eine dritte Person als Präsident-/in einigen, wird diese/r durch den Vorsitzenden Präsidenten des Kantonsgerichts Basellandschaft 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 nachträglichen Genehmigung durch die Gemeindeversammlung Therwil.

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
- Dienstbarkeiten.

3.3.3 Auftrag und Ermächtigungen

Die Parteien beauftragen den Notar/die Notarin mit der Anmeldung des vorliegenden Vertrages beim Grundbuchamt und ermächtigen einen seiner Bürokollegen zur Vornahme von rein redaktionellen, von diesem Amt allenfalls verlangten Änderungen am Vertrag. Das Grundbuchamt wird zu allen erforderlichen Eintragungen ermächtigt. Beide Parteien erhalten je eine beglaubigte, vom Grundbuchamt visitierte 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 ...
QP-Linde
QP-Vertrag
etc.