

Richtlinien des Gemeinderats
für den Umgang mit Baurechten
(sowie die Unterstützung von Wohnbaugenossen-
schaften)

Nachtrag zur Strategie des Gemeinderats für gemeindeeigene Immobilien vom 9. Juni 2009

Inhaltsverzeichnis

1. **Allgemeiner Überblick**
2. **Riehener Ausgangslage**
3. **Besonderheiten des Baurechts**
4. **Der partnerschaftliche Ansatz als Alternative zu traditionellen Baurechtsverträgen**
5. **Der partnerschaftliche Baurechtsvertrag Plus**
6. **Förderung des genossenschaftlichen Wohnungsbaus**
7. **Weitere Bemerkungen zum Baurechtsvertrag**

Anhang: Vertragsmuster Partnerschaftlicher Baurechtsvertrag Plus Kanton

1. Allgemeiner Überblick

In der Schweiz werden die Fragen des Eigentums, insbesondere des Eigentums an Land und Gebäuden, im Zivilgesetzbuch (ZGB) geregelt. Dabei gilt der Grundsatz, dass der Eigentümer des Landes auch Eigentümer der darauf stehenden Baute ist. Beim Baurecht wird nun dieser zentrale sachenrechtliche Grundsatz durchbrochen: der Baurechtsgeber bleibt Eigentümer des Landes, der Baurechtsnehmer erhält durch die Einräumung eines Baurechts die Möglichkeit, auf dem Land des Baurechtsgebers bauliche Anlagen und Einrichtungen zu erstellen, die dann in seinem Eigentum stehen.

Der „partnerschaftliche Baurechtsvertrag“ löst eine zentrale Problematik des regelmässig langfristigen Baurechtsvertragsverhältnisses, nämlich die Art und Weise der ausgewogenen Festlegung und Anpassung des Baurechtszinses; er zeichnet sich durch eine partnerschaftliche Verteilung von Lasten und Vorteilen aus.

In der Nordwestschweiz ist das Baurecht stark verbreitet, sowohl bei der öffentlichen Hand als auch bei Privaten. Dieses Rechtsinstitut bietet Vorteile für Baurechtsgeber wie Baurechtsnehmer. Insbesondere die öffentliche Hand veräussert ihr Bauland nicht, sondern gibt es im Baurecht ab. Auf diese Weise stellt das Gemeinwesen, welches naturgemäss langfristig denkt, sein Land für bestimmte von ihm verfolgte Zwecke zur Verfügung, bspw. für Wohnungsbau oder Ansiedlung von Gewerbe. Damit wird die gewünschte Entwicklung durch Dritte realisiert. Das Gemeinwesen behält sich dabei vor, bei Ablauf des Baurechts wieder über sein Land verfügen zu können. Das Baurecht ist aber auch für einen privaten Grundeigentümer interessant, indem dieser ohne eigene Investition langfristig am wirtschaftlichen Erfolg einer Entwicklung partizipiert.

Aus der Optik des Baurechtsnehmers stellt das Baurecht eine gute Möglichkeit dar, Bauland zu erlangen, welches ansonsten nicht erhältlich oder unerschwinglich wäre. Für den Baurechtsnehmer hat das Baurecht zudem den Vorteil, dass sich der ursprüngliche Kapitalaufwand einzig auf die Erstellung der Neubaute beschränkt; der Landpreis muss nicht finanziert werden. Letzterer wird durch die jährlich zu bezahlenden Baurechtszinsen abgegolten. Dies kann einem Bauwilligen die Realisierung seines Bauprojektes erheblich erleichtern.

Der partnerschaftliche Baurechtsvertrag garantiert eine langfristig sichere und für beide Parteien faire Gestaltung des Baurechtsverhältnisses. In der Berechnung des partnerschaftlichen Baurechtszinses wird – abweichend von „klassischen“ Baurechtsverhältnissen - der Nettoertrag des Baurechtsnehmers und damit seine konkrete Nutzung berücksichtigt. Dies führt zu einer fairen Aufteilung der Rendite zwischen dem Baurechtsgeber und dem Baurechtsnehmer.

Den gesetzlichen Rahmen gibt das schweizerische Zivilgesetzbuch (ZGB) in den Artikeln 779 bis 779I.

2. Riehener Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Riehen (als Baurechtsgeberin) verfügt zurzeit über neun laufende Baurechtsverträge. Alle Verträge weisen unterschiedliche Laufzeiten und verschiedene Anpassungsmodalitäten auf, somit auch verschiedene Berechnungsgrundlagen für den Baurechtszins und dessen periodische Anpassung.

Um inskünftig gegenüber allen Baurechtsnehmern einen einheitlichen, nachhaltigen und fairen Baurechtsvertrag anbieten zu können, hat sich der Gemeinderat entschieden, analog der Einwohnergemeinde der Stadt Basel bei neuen Vertragsabschlüssen den **partnerschaftlichen Baurechtsvertrag**, bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen den **partnerschaftlichen Baurechtsvertrag Plus**, zu Grunde zu legen.

Dies auch als Antwort auf den Anzug Christine Kaufmann und Kons. vom 29. September 2011 betr. Parzelle RC 13 („Zentrumsbebauung Niederholz“), mit welchem der Gemeinderat aufgefordert wird, für die Realisierung auf dem durch den Bebauungsplan Nr. 105.02.005 normierten Areal einen partnerschaftlichen Baurechtsvertrag vorzulegen, falls die Gemeinde nicht selbst als Investorin auftritt.

In der Folge sollen in einem ersten Teil einige wesentliche strukturelle Themen des („selbständigen und dauernden“, also mit eigenem Grundbuchblatt ausgestatteten) Baurechts erörtert und alsdann – auch als Antwort darauf - die wichtigsten Elemente des partnerschaftlichen Baurechtsvertrags und des partnerschaftlichen Baurechtsvertrags Plus erläutert werden.

3. Besonderheiten des Baurechts

Ein **selbständiges und dauerndes Baurecht** wird für eine Dauer von mindestens 30 und längstens 100 Jahren abgeschlossen. Dem Rechtsinstitut des Baurechts liegt demnach eine vergleichsweise ausserordentlich lange Bindung zwischen den Vertragsparteien zugrunde. Hätte ein bei Vertragsabschluss vereinbarter Baurechtszins für die ganze Vertragsdauer Gültigkeit, wäre der Baurechtsgeber mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit im Vergleich zum Baurechtsnehmer erheblich benachteiligt, sähe der Baurechtsvertrag hinsichtlich des Baurechtszinses nicht adäquate Anpassungsmodalitäten vor, die neben anderen Faktoren die künftige Entwicklung des Bodenpreises angemessen berücksichtigen.

Die erwähnten **Anpassungsklauseln** stellen das eigentliche Kernproblem des Rechtsinstituts Baurecht dar und waren auch in der Vergangenheit immer wieder Gegenstand von Diskussionen und/oder Rechtsstreitigkeiten. Traditionelle Baurechtsverträge koppeln spätere Baurechtszinsanpassungen regelmässig an externe Leitgrössen, wie beispielsweise die Bodenpreisentwicklung oder den Landesindex der Konsumentenpreise, wobei unterstellt wird, dass diese Leitgrössen das Problem der späteren Baurechtszinsanpassungen auf eine faire Weise zu lösen vermögen. Die Realität zeigt, dass sich diese Vorstellung häufig nicht bewahrheitet.

Folgende „Mängel“ sind bei der **erstmaligen Festsetzung des Baurechtszinses** bei durch die öffentliche Hand gewährten Baurechten festzustellen:

- Vereinbarung eines sich nicht an der marktüblichen Höhe orientierenden Baurechtszinses, sondern auf einer reduzierten Basis nach Massgabe der „Förderungswürdigkeit“ in politischer Hinsicht;
- bei ausschliesslich zu kommerziellen Konditionen abgeschlossenen Baurechtsverträgen wird die Höhe des Baurechtszinses durch Anwendung eines bestimmten Zinssatzes auf einen bestimmten Landwert ermittelt; in traditionellen Baurechtsverträgen wird ausschliesslich das Entgelt für den Baurechtsgeber geregelt, ohne dass die Rendite, welche der Baurechtsnehmer für sein finanzielles und unternehmerisches Engagement erzielt, eine Rolle spielt.

Bei der **Anpassung des Baurechtszinses** sind bei traditionellen Baurechtsverträgen folgende „Mängel“ festzustellen:

- Anpassung des Baurechtszinses anhand einer externen Leitgrösse, beispielsweise des Landesindex der Konsumentenpreise, weil kein allgemein anerkannter Index der Wertentwicklung schweizerischer Grundstücke existiert;
- keine Anlehnung an die langfristige Entwicklung des Nettoertrags einer individuellen Liegenschaft (weil nicht verfügbar).

4. Der partnerschaftliche Ansatz als Alternative zu traditionellen Baurechtsverträgen

4.1 Generelles (Ratio des partnerschaftlichen Baurechts)

Der Boden allein kann keinen Liegenschaftsertrag abwerfen. Andererseits kann es eine Baute ohne Boden nicht geben. Nur durch das gleichzeitige Zusammenwirken beider Komponenten kann ein Ertrag realisiert werden. Daraus folgt, dass Baurechtsgeber und Baurechtsnehmer nur gemeinsam zum Ziel gelangen können und demzufolge als grundsätzlich gleichberechtigte Partner zu sehen sind, auch wenn sie im Einzelfall ungleiche Werte in das gemeinsame Vorhaben einbringen. Gleichberechtigung bedeutet, dass sich keiner der beiden Partner auf Kosten des anderen besser stellen soll.

Daraus ergeben sich folgende **Anforderungen** an die Ausgestaltung eines Baurechtsvertrags:

- Der Grundbesitzer soll in der Rolle des Baurechtsgebers für seinen Boden denselben Ertrag erwirtschaften, wie er ihn auch als gleichzeitiger Bauherr auf der Komponente Boden erzielen würde;
- Der Bauherr als Baurechtsnehmer soll für seine Baute denselben Ertrag erwirtschaften, wie er ihn auch als gleichzeitiger Besitzer des Bodens erzielen würde.

Diese Überlegungen basieren auf folgenden **Voraussetzungen**:

- Der Liegenschaftsertrag kann für den Fall des hypothetischen Volleigentums (an Boden und Baute) eindeutig ermittelt und auf den Baurechtsfall übertragen werden;

- Die beiden Vertragsparteien anerkennen sich gegenseitig als gleichwertige und gleichberechtigte Partner. Dies wird in Zeiten ausgeprägter Marktungleichgewichte nur dann der Fall sein, wenn beide Parteien einsehen, dass kein aktuelles Marktungleichgewicht während der vollen Vertragsdauer von bis zu 100 Jahren bestehen bleiben wird;
- Das Baurecht wird nicht in den Dienst anderer Anliegen, zum Beispiel verteilungs-, stadt- oder raumpolitische Ziele – für Riehen beispielsweise solche der Förderung des lokalen Gewerbes – gestellt. (Solche Ziele sind, wenn sie im Rahmen eines Baurechtsverhältnisses verfolgt werden, separat und offen umzusetzen.)

4.2 Umsetzung dieser Ansätze

4.2.1 Bezüglich des Baurechtzinses

In der Berechnung des partnerschaftlichen Baurechtzinses wird der Nettoertrag des Baurechtsnehmers und damit die konkrete Nutzung berücksichtigt. Dies führt zu einer **fairen Aufteilung der Rendite** zwischen dem Baurechtsgeber und dem Baurechtsnehmer.

Im Detail heisst das: Der Berechnung des partnerschaftlichen Baurechtzinses liegen der **realisierbare Ertrag aus der Liegenschaft** zugrunde sowie die **Kapitaleinsätze der beiden Parteien** (Baurechtsgeber und Baurechtsnehmer). Einerseits handelt es sich dabei um den absoluten Bodenwert und andererseits um den Substanzwert der Baute. Der Baurechtsgeber erhält vom Ertrag der Liegenschaft einen Anteil entsprechend seinem Anteil (Bodenwert) am Wert der gesamten Immobilie (bestehend aus Bodenwert und Gebäudewert).

Dies führt zu folgender Formel:

$$\text{Baurechtzins} = \text{Nettoertrag} \times \frac{\text{absoluter Bodenwert}}{\text{absoluter Bodenwert} + \text{Substanzwert der Baute}}$$

Der Nettoertrag ist der um die Unterhalts-, Betriebs- und Verwaltungskosten sowie die Abschreibungen geminderte Jahresertrag, der nach kaufmännischer Bewirtschaftung erzielt wird. Absoluter Bodenwert wird der Preis genannt, den ein Dritter für den Erwerb eines gleichen oder ähnlichen Grundstücks in unbebautem Zustand bezahlen würde. Und der Substanzwert der Baute gibt den um den branchenüblichen Prozentsatz für Altersentwertung und Abnutzung geminderten Preis wider, der für die Erstellung oder Wiedererstellung der Bauten und Anlagen zu zahlen wäre.

Bei Anwendung der partnerschaftlichen Formel im Zeitpunkt der Neuerrichtung einer Baute stellt der Nettoertrag den erwarteten Ertrag dar und bilden die Gestehungskosten den Substanzwert der Baute.

4.2.2 Bezüglich der Heimfallentschädigung

Die gängigen Regelungen für die Heimfallentschädigung gehen vom Gebäudewert aus, lassen aber weitere Elemente ausser Acht. Häufig wird nur eine anteilmässige Entschädigung

vorgesehen und gelegentlich wird eine solche gänzlich ausgeschlossen. Insbesondere letzteres kann dazu führen, dass **Liegenschaften mit der Zeit schlecht unterhalten** werden. Die Regelung der partnerschaftlichen Heimfallentschädigung geht dahin, dass der Baurechtsnehmer für den Heimfall seines Gebäudes einen Anteil am Marktwert der Liegenschaft erhält, der wiederum seinem Kapitalanteil am gesamten Liegenschaftswert entspricht. Dies führt zur Formel:

$$\text{Heimfallentschädigung} = \text{Marktwert der Liegenschaft} \times \frac{\text{Substanzwert der Baute}}{\text{Substanzwert der Baute} + \text{absoluter Bodenwert}}$$

Auszugehen ist somit vom Marktwert der Liegenschaft im Heimfallzeitpunkt. Mit dem Bruch wird ermittelt, welches der Anteil des Gebäudes (Substanzwert der Baute) an den Gesamtanlagekosten ist. Die Heimfallentschädigung bildet schliesslich denjenigen Anteil am Marktwert der Liegenschaft ab, der dem Anteil des Gebäudes am gesamten Liegenschaftswert entspricht. Auch hier kommt der partnerschaftliche Gedanke zum Tragen. Ist beispielsweise der Marktwert einer Liegenschaft an schlechter Lage mit einer wirtschaftlich ungünstigen Bebauung tief, hat der Baurechtsgeber eine entsprechend niedrigere Heimfallentschädigung zu bezahlen. Andererseits kann ein Baurechtsnehmer für seine Baute nicht nur eine Heimfallentschädigung gemäss dem Gebäudewert erhalten, sondern partizipiert bei einer Liegenschaft an guter Lage am hohen Marktwert.

4.2.3 Exkurs: Gewährung des Baurechts zu nicht marktüblichen Bedingungen

Bei Vorliegen besonderer Voraussetzungen kann beim Baurechtsgeber das Bedürfnis bestehen, ein Baurecht zu nicht marktkonformen Bedingungen, d.h. zu einem **reduzierten Baurechtszins**, abzuschliessen. Gründe können sein die bewusste Subventionierung des Baurechtsnehmers aus ideellen oder politischen Gründen oder das Vorliegen ausserordentlicher Umstände wie bspw. eine Nutzungseinschränkung.

In diesen Fällen empfiehlt es sich - um die Systematik und damit das Funktionieren des partnerschaftlichen Baurechts nicht zu stören - die Formel zur Berechnung des erstmaligen Baurechtszinses wie folgt zu modifizieren:

$$\text{Baurechtszins} = \alpha \times \text{Nettoertrag} \times \frac{\text{absoluter Bodenwert}}{\text{absoluter Bodenwert} + \text{Substanzwert der Baute}}$$

Die Grösse α ist dabei kleiner als eins und gibt den Umfang der Ermässigung im Sinne eines Rabattes auf den marktkonformen Baurechtszins wieder (ein Faktor von 0.8 entspricht einem Rabatt von 20%). Es ist in solchen Fällen stets zu präzisieren, ob die **Ermässigung** eine **permanente** oder **zeitlich limitierte** darstellt.

(Hierbei ist anzufügen, dass die Einwohnergemeinde der Stadt Basel aktuell keine derartigen Sachverhalte kennt.)

5. Der partnerschaftliche Baurechtsvertrag Plus

5.1 Grundsatz (Ratio des Instituts)

In Zusammenarbeit mit den genossenschaftlichen Wohnbauträgern hat die Einwohnergemeinde der Stadt Basel den partnerschaftlichen Baurechtsvertrag Plus erarbeitet. Dies, weil **Wohnbaugenossenschaften** mit ihren Liegenschaften zu einem attraktiven und vielfältigen Wohnangebot beitragen. Vorausgesetzt ist hierbei jedoch, dass die Genossenschaften ihr Wohnungsangebot durch Erneuerungen auf einem hohen Standard halten und dieses qualitativ wie quantitativ an die sich verändernden Bedürfnisse anpassen.

In den letzten Jahren hat sich immer mehr gezeigt, dass die Bauten der genossenschaftlichen Wohnbauträger zwar unterhalten werden, jedoch **kaum Erneuerungen** stattfinden. Solche Erneuerungen können die Schaffung zeitgemässen Wohnraums bedeuten, Verbesserung der ökologischen Werte wie auch der architektonischen Qualität darstellen. Es ist auch erwünscht, dass Neubauten erstellt werden, so auch als Ersatz von überholten Wohngebäuden.

Ziel des partnerschaftlichen Baurechtsvertrags Plus ist es, den Baurechtsnehmer zu Erneuerungen zu ermutigen resp. zu verpflichten.

5.2 Voraussetzungen seitens Baurechtsnehmer

Der partnerschaftliche Baurechtsvertrag Plus wird nur mit **genossenschaftlichen Wohnbauträgern** abgeschlossen.

Er wird zudem nur eingesetzt, wenn der Baurechtsnehmer aufgrund seiner Grösse und weiterer qualitativer Parameter dafür garantiert, dass er seiner statutarischen Zwecksetzung langfristig und zuverlässig nachkommt und auch sichergestellt ist, dass die Wohnbaugenossenschaft die wohnpolitischen Zielsetzungen und gegebenenfalls weiteren Vorgaben der Gemeinde Riehen erfüllt.

Es werden mit Wohnbaugenossenschaften auch weiterhin „normale“ partnerschaftliche Baurechtsverträge abgeschlossen.

5.3 Begleitende Massnahmen

Um die oben erwähnten Ziele zu erreichen, finden sich im partnerschaftlichen Baurechtsvertrag Plus (gegenüber dem „normalen“ partnerschaftlichen Baurechtsvertrag) folgende zusätzliche Elemente:

5.3.1 Staffelung des Baurechtszinses

Der Baurechtszins beginnt grundsätzlich mit der Begründung des Baurechts (dem Eintrag im Grundbuch) zu laufen. Unbestritten ist allerdings, dass der Baurechtsnehmer während der Planungs- und Bauphase keine finanziellen Mittel (Mietzinsen) generiert, dies wird erst nach zwei bis drei Jahren der Fall sein. In den ersten Jahren des Baurechtsverhältnisses ist die Belastung des Baurechtsnehmers (u.a. wegen Erstvermietung) im Vergleich zu den späteren Jahren höher. Nach neun bis zehn Jahren dürften dem Baurechtsnehmer die normalen laufenden Mietzinseinnahmen zukommen. Mit einer Staffelung des Baurechtszinses soll dem Baurechtsnehmer der Einstieg in eine Neuinvestition erleichtert werden. Konkret sind im Vertragstext während der ersten Zehnjahresperiode folgende Reduktionen vorgesehen:

<u>Jahr</u>	<u>Anteil Baurechtszins</u> (in % des vereinbarten Baurechtszinses)
1. bis 4. Jahr	50 %
5. bis 8. Jahr	75 %
9. bis 10. Jahr	100 %

5.3.2 Wohnpolitische Vorgaben

Der Baurechtsgeber verpflichtet den Baurechtsnehmer zur Erfüllung gewisser Vorgaben. Ziel ist insbesondere das Einhalten von Qualitäts-Standards, wie beispielsweise das dannzumal geltende energetische Nachhaltigkeitskonzept, architektonische und städtebauliche Vorgaben oder die dannzumal geltenden Nutzungsstandards der öffentlichen Hand in Form von wohnpolitischen Auflagen an den genossenschaftlichen Wohnungsbau. Im Weiteren ist es z.B. möglich, eine Wohnsitzpflicht festzulegen.

5.3.3 Baurechtlicher Erneuerungsfonds

Als Steuerungsmassnahme und mit der Zielsetzung, dass der Baurechtsnehmer die betriebswirtschaftlich notwendigen Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten auch tatsächlich vornimmt, hat er jährlich einen bestimmten Betrag in einen Erneuerungsfonds liquiditätswirksam einzubezahlen. Die Überlegung geht dahin, dass im Zeitpunkt der Notwendigkeit von Erneuerungen am Wohnungsbestand oder der Notwendigkeit eines Neubaus Eigenmittel vorhanden sein sollen. Diese Mittel sind ausschliesslich für Erneuerungen im Sinne nachhaltiger Investitionen bestimmt.

Der partnerschaftliche Baurechtsvertrag Plus will auf diese Weise den Baurechtsnehmer ermuntern und verpflichten, Erneuerungen im Wohnungsbestand vorzunehmen.

6. Förderung des genossenschaftlichen Wohnungsbaus

6.1 Abgabe von Land im Baurecht

Wohnbaugenossenschaften wird auf geeigneten Parzellen ein Baurecht unter Auflagen eingeräumt, um die Erstellung von neuem Wohnraum nach den Grundsätzen der Strategie zu fördern. Die Vergabe von Baurechten erfolgt in der Regel im Finanzvermögen durch den Gemeinderat mit Genehmigung des Einwohnerrats.

Grundsätzlich wird hierbei das Modell des partnerschaftlichen Baurechtsvertrags verwendet. Wohnbaugenossenschaften, welche die Voraussetzungen erfüllen, kommen bei Neubauten und zukunftsweisenden Sanierungen oder Ersatzneubauten, welche die wohnpolitischen Ziele Riehens unterstützen, in den Genuss des partnerschaftlichen Baurechtsvertrags Plus.

Ein Baurecht wird stets unter Auflagen eingeräumt, welche die Verwirklichung der wohnpolitischen Ziele der Gemeinde gewährleisten sollen – etwa bezüglich Energieeffizienz, soziale Durchmischung, Ausbaustandards und Architektur.

6.2 Gewährung zinsreduzierter Darlehen

Um die Finanzierung eines Liegenschaftskaufs und/oder eines Bauvorhabens von Wohnbaugenossenschaften zu erleichtern, kann die Gemeinde zinsreduzierte Darlehen gewähren, sofern das Projekt die wohnpolitischen und weiteren strategischen Ziele Riehens erfüllt. Die Darlehen sind rückzahlbar und müssen grundpfandrechtlich abgesichert werden.

Die zinsreduzierten Darlehen werden an bestimmte Voraussetzungen geknüpft und mit Auflagen zur Sicherstellung der Nachhaltigkeit und Qualität des Vorhabens verbunden. Es ist auch denkbar, weitere wohnpolitische Auflagen wie bspw. die Verpflichtung zur Förderung der sozialen Durchmischung, vorzugeben.

7. Weitere Bemerkungen zum Baurechtsvertrag

Vertragstext für verschiedene Sachverhalte

Der vorliegenden Darstellung des partnerschaftlichen Baurechtsvertrags Plus ist der von der Einwohnergemeinde der Stadt Basel üblicherweise verwendete, standardisierte Vertragstext beigefügt. Er betrifft die ursprüngliche Neuerrichtung eines Baurechts auf einer noch nicht bebauten Parzelle. Der Vertragstext kann jedoch für unterschiedliche Sachverhalte verwendet werden, insbesondere für die Einräumung eines Baurechts an einer bereits überbauten Parzelle. In diesem Fall geht es darum, einerseits das Baurecht einzuräumen, gleichzeitig jedoch das Eigentum am bestehenden Gebäude – mittels Kaufs – auf die Baurechtsnehmerin zu übertragen. Gelegentlich werden Unter-Baurechte geschaffen: Denkbar ist, dass die Einwohnergemeinde Riehen ein grösseres Areal im Baurecht abgibt, wobei dieses aufgeteilt und mittels Unter-Baurechten an einzelne Investoren weitergegeben wird. Eine Vertragsvariante besteht schliesslich für Änderungen eines Baurechtsvertrages, etwa die Anpassung des Baurechtszinses.

Gesetzliche Bestimmungen

Die rechtliche Grundlage des Baurechts findet sich im Schweizerischen Zivilgesetzbuch, Artikel 779 – 779I.

Dabei werden gewisse feste Vorgaben gesetzt, den Parteien steht allerdings ein grosser Raum für die konkrete, inhaltliche Ausgestaltung des Baurechtsvertrages zur Verfügung. Für die Errichtung eines Baurechtsvertrages bedarf es der Mitwirkung eines Notars/einer Bezirksschreiberei. Der Baurechtsvertrag muss dem Grundbuchamt für die Errichtung der Baurechtsparzelle eingereicht werden. Für die Einräumung eines Baurechts wird – soweit der Baurechtszins wie üblich in jährlichen Tranchen geleistet wird – keine Handänderungssteuer fällig. Eine Ausnahme bildet der Fall, in dem das Baurecht an einem bereits überbauten Grundstück eingeräumt und dabei das Eigentum an der Baute an die Baurechtsnehmerin übertragen wird.

Notwendigkeit wirtschaftlicher Überlegungen

Die vorstehenden Ausführungen betreffen die Errichtung und die konkrete rechtliche Ausgestaltung des Baurechts. Wirtschaftliche Aspekte sind dabei teilweise eingeflossen, etwa bei den zu Beginn gestaffelten Baurechtszinsen oder bei den Ausführungen zum Erneuerungsfonds. Die eigentlichen wirtschaftlichen Überlegungen, insbesondere die Dauer des Vertragsverhältnisses oder übernommene Verpflichtungen und die Festlegung des Baurechtszinses sind im Einzelfall zu behandeln.

ANHANG

Mustervertrag

(genehmigt durch den Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt am 31. August 2010)

Baurechtsvertrag

**Notarielle Urkunde
1. Juni 2010/A/b
A-Reg .../2010**

- Bestellung des Baurechts
- 3 Vormerkungen:
 1. Änderung des gesetzlichen Vorkaufsrechts des Baurechtsgebers
 2. Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechts des Baurechtsnehmers
 3. Vereinbarung betreffend Höhe der Heimfallentschädigung und das Verfahren zu ihrer Festsetzung beim ordentlichen Heimfall
- Bestellung eines gesetzlichen Baurechtspfandrechts

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

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

1. Einwohnergemeinde der Stadt Basel, vertreten durch _____

Baurechtsgeberin

Und

2. Wohngenossenschaft XY, Basel, vertreten durch
Herrn ... / Frau ...

die Erschienenen ausgewiesen durch amtliche Ausweispapiere, handelnd der Erstgenannte als Präsident, die Zweitgenannte als Vizepräsidentin des Vorstandes, beide mit Kollektivunterschrift zu zweien

Baurechtsnehmerin

folgender Baurechtsvertrag abgeschlossen worden:

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
- 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, Finanzierung von Erneuerungen
- 3.2 Weitere Bestimmungen zum Vertrag
 - 3.2.1 Weitere Verpflichtungen und Überbindungsklausel
 - 3.2.2 Schiedsgericht
 - 3.2.3 Kosten
- 3.3 Formelles
 - 3.3.1 Genehmigungsvorbehalt
 - 3.3.2 Rangfolge
 - 3.3.3 Ermächtigungen

1. Eckdaten

1.1 Parteien

- Belastete Parzelle: Grundbuch Basel Sektion X (...) Parzelle Y (..), Muster-Strasse, haltend ... m² (... Quadratmeter)
- Eigentümerin / Bau-Rechtsgeberin: Einwohnergemeinde Riehen
- Berechtig/Baurechts-Nehmerin: Wohngenossenschaft XY

1.2 Recht

- Recht: Baurecht
selbständig und dauernd, mit eigenem Grundbuchblatt, Grundbuch Basel **Sektion X (..) Baurechtsparzelle Z** (...), Muster-Strasse ... (...), haltend ... m² (... Quadratmeter)
- Inhalt: Erstellung einer Wohnüberbauung für den genossenschaftlichen Wohnungsbau auf der belasteten Parzelle
- Beginn und Dauer:
 - Obligatorisch: Ab 1. (ersten) Juli 2010 (zweitausendzehn) für 50 (fünfzig) Jahre, das heisst bis 30. (dreissigsten) Juni 2060 (zweitausendundsechzig)
 - Dinglich: Mit Grundbucheintrag, bis 30. (dreissigsten) September 2060 (zweitausendsechzig)
 - 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, nachschüssig
- Baurechtszins-Pfandrecht: CHF ... (Franken ...)

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 ... m² (... Quadratmeter).

Für alle Grundbucheintragungen auf dieser Liegenschaftsparzelle wird auf den beigehefteten Grundbuchauszug verwiesen.

Die Baurechtsnehmerin ist darauf aufmerksam gemacht worden, dass die Bau-, Strassen- und Fussweglinien aus den Plänen des Grundbuch- und Vermessungsamtes Basel-Stadt nicht ersichtlich sind. Von weiteren Eintragungen ist die Liegenschaftsparzelle, soweit das Baurecht berührend und diesem vorgehend, laut Grundbuch frei.

Das Baurecht ist selbständig und dauernd im Sinne von Artikel 779 (siebenhundertneunundsiebzig) Absatz 3 (drei) Zivilgesetzbuch und ist gemäss Artikel 943 (neunhundertdreiundvierzig) Abs. 1 (eins) Ziff. 2 (zwei) des gleichen Gesetzes und Artikel 7 (sieben) der Grundbuch-Verordnung als Grundstück mit eigenem Grundbuchblatt in das Grundbuch Basel aufzunehmen. Das Baurecht ist im Grundbuch Basel einzutragen in Sektion .. (.....) als Baurechtsparzelle(.....).

2.1.2 Inhalt des Baurechts

- Dinglich:

Die jeweilige Eigentümerschaft duldet, dass die Baurechtsnehmerin auf der Baurechtsparzelle eine Wohnüberbauung 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. 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 mit den Bauarbeiten nicht innert 3 (drei) 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 Bewilligung.

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. Bau-

herrenaltlasten) auftreten, so gehen die Kosten der erstmaligen und notwendigen Sanierung zu Lasten der Baurechtsgeberin. Altlastenbedingte Bauverzögerungen gehen bezüglich der Frist zum Beginn der Bauarbeiten nicht zu Lasten der Baurechtsnehmerin. Im Sanierungsfall sind für die Zeit während der Sanierung keine Baurechtszinsen von der Baurechtsnehmerin geschuldet.

Die Baurechtsnehmerin hat keinen Anspruch auf einen Verzugsschaden. Altlasten (inklusive Bauherrenaltlasten), welche von der Baurechtsnehmerin verursacht werden, sind von dieser auf ihre Kosten zu sanieren. Im Übrigen übernimmt die Baurechtsgeberin keine Gewähr für die Tauglichkeit der Baurechtsparzelle als Baugrund.

Für Erstellung und Betrieb der Baute im Baurecht gelten weiter folgende Auflagen:

- Mitglieder und Mieter der Baurechtsnehmerin, die in der Baute Wohnraum mieten, haben dort auch ihren (steuerlichen) Wohnsitz zu nehmen (Residenzpflicht).
- 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 Baute weist nachfolgendes, energetisches Nachhaltigkeitskonzept aus: [ev. Energielabel, sofern ein solches angestrebt wird]
- 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.
- Die Baurechtsgeberin legt folgende wohnpolitische Vorgaben fest:
[...]

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

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

2.1.3 Verfügungen

- Obligatorisch:

Verfügungen 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.

Die Veräußerung des Baurechts ist vor Fertigstellung der im Baurecht zu erstellenden Baute nicht zulässig.

- Gesetzlich/Vormerkungen:

Der Baurechtsgeberin steht von Gesetzes wegen ein Vorkaufsrecht am Baurecht zu, der Baurechtsnehmerin ein solches an der Liegenschaftspar14 zelle. Diese Rechte werden wie folgt abgeändert, beziehungsweise aufgehoben:

- Das gesetzliche Vorkaufsrecht der Baurechtsnehmerin an der Liegenschaftsparzelle, welche mit dem Baurecht belastet ist, wird wegbedungen. Dies ist im Grundbuch auf der Baurechtsparzelle vorzumerken.
- Die Baurechtsgeberin erhält für die Ausübung ihres gesetzlichen Vorkaufsrechts in Abweichung von der gesetzlichen Ordnung eine Frist von 6 Monaten. Dies ist im Grundbuch auf der Baurechtsparzelle vorzumerken.
- Bei natürlichen Personen stellen entgeltliche Übertragungen an Ehegatten und/oder Nachkommen keine Vorkaufsfälle dar.

2.2 Beginn und Beendigung des Baurechts

2.2.1 Dauer

Das Baurecht beginnt dinglich mit der Anmeldung beim Grundbuchamt, welche am 1. (ersten) Juli 2010 (zweitausendzehn) erfolgen soll, und endet am 30. (dreissigsten) Juni 2060 (zweitausendsechzig).

Obligatorisch beginnt das Baurecht auf jeden Fall am 1. (ersten) Juli 2010 (zweitausendzehn), dauert 50 (fünfzig) Jahre und endet somit obligatorisch wie das dingliche Recht am 30. (dreissigsten) Juni 2060 (zweitausendsechzig).

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 Ziffer 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 ist. 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 Baurechtsgeber. Die Entschädigungsansprüche der Baurechtsnehmer 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 dazumalige Marktwert der Liegenschaft, der dazumalige Substanzwert der Baute und der dazumalige 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

MWLt 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.

SWBt 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.

ABWt 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 der Zivilgerichtspräsident 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 Ziffer 3.2 (drei Punkt zwei) Absatz 2 (zwei) hier nach (Schiedsgericht) beschreitet.

Der Erneuerungsfonds (3.1.3.2) wird bei der Berechnung und der Entrichtung der Heimfallentschädigung nicht berücksichtigt. Dieser Fond 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.

Diese Vereinbarungen über die Bemessung der Heimfallentschädigung sind im Grundbuch auf der Baurechtsparzelle und auf der Liegenschaftsparzelle vorzumerken. In gleicher Weise sind vorzumerken die Vereinbarung betreffend das Verfahren zur Festsetzung der Heimfallentschädigung.

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, Nicht-Bezahlung des Baurechtszinses, wiederholtes oder dauerndes Nicht-Einhalten der Auflagen (trotz schriftlicher Abmahnung) gemäss Ziffer 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 (siebenhundertneundsiebzig 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.

Bezüglich des vorzeitigen Heimfalls erfolgt keine Vormerkung im Grundbuch.

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 1. (ersten) Juli 2010 (zweitausendzehn) 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 hievov wird – während der ersten 10- 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 1. (ersten) Juli 2010 (zweitausendzehn) 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:

$$\text{BRZ neu} = \text{NEt} \times \frac{\text{ABWt}}{\text{ABWt} + \text{SWBt}}$$

Dabei ist verstanden unter

BRZ	Baurechtszins
NEt	Nettoertrag: der um die Unterhalts-, Betriebs- und Verwaltungskosten sowie die Abschreibungen (branchenüblicher Prozentsatz für Altersentwertung und Abnutzung) 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 (über zehn prozentige Abweichung) tiefer sein als die orts- und quartierüblichen Bestandes-Mietzinse, so hat die Baurechtsgeberin das Recht, die Bestandes-Mietzinse anhand von Statistiken (z.B. Mietpreistraster Basel-Stadt) oder Schätzungen etc. anzuwenden.
ABWt	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.
SWBt	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 Ziffer 3.2.2 (drei Punkt zwei Punkt zwei) 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 ...).

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 Werkeigentümer 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, Finanzierung von Erneuerung

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 Ziffer 2.2.2 (zwei Punkt zwei Punkt zwei) oder 2.2.3 (zwei Punkt zwei Punkt drei) 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 Ziffer 3.2.2 hiernach (Schiedsgericht) beschreitet. Diesen Verfahren kommt die aufschiebende Wirkung zu, wobei die bauliche Massnahme umgesetzt wer-

den 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 (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 dann zumaligen 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 und Überbindungsklausel

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 Ziffer 3.2.2 (drei Punkt zwei Punkt zwei) 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 Vertrages erfolgt unter Vorbehalt der Genehmigung durch den Einwohnerrat der Gemeinde Riehen.

3.3.2 Rangfolge

Zwischen den Eintragungen auf der Baurechtsparzelle besteht folgende Rangfolge:

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

3.3.3 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, 1. (erster) Juli 2010 (zweitausendzehn).