

Entwurf

über einen
Nachtrag zu einem Baurechtsvertrag

Vor mir, dem unterzeichnenden Notar, sind erschienen:

Einwohnergemeinde Pratteln, 4133 Pratteln

vertreten durch den Gemeinderat, für diesen handelnd Herr Beat Stingelin, als Gemeindepäsident, in Pratteln und Herr Bernhard Stöcklin, als Gemeindeverwalter, in Basel,

Baurechtsgeberin

und die

Retail Center AG, Hagenholzstrasse 96, 8050 Zürich

vertreten durch Dr. Hanspeter Kehrl, in Stäfa, als Mitglied des Verwaltungsrates mit Einzelunterschrift

vormals Helvetica Property Five AG

Baurechtsnehmerin

und haben erklärt:

I. Ingress

Auf einem Abschnitt von ca. 20 a 23 m² der im Eigentum der Einwohnergemeinde Pratteln stehenden Parzelle Nr. 4674 GB Pratteln besteht ein selbständiges und dauerndes Baurecht z. G. der Helvetica Property Five AG (verselbständigt im GB-Blatt D4890).

II. Nachtrag

Die Parteien treffen die nachstehende Vereinbarung:

1. Dauer des Baurechts (Artikel 3)

Die Vertragsschliessenden vereinbaren, Art. 3 wie folgt zu ändern bzw. zu ersetzen, wobei die Änderungen fett/kursiv dargestellt sind:

Dieser Baurechtsvertrag wird auf 60 Jahre abgeschlossen. Das Baurecht beginnt am 1. Januar 1981 und erlischt, sofern keine Verlängerung eintritt, am 31. Dezember 2040. Mit Beschluss des Einwohnerrates vom 12. März 2012 wurde die Dauer des Baurechts um 11 Jahre auf 71 Jahre, das heisst bis 31. Dezember 2051, verlängert.

Die Baurechtsnehmerin hat jedoch Anspruch auf Verlängerung des Baurechtsvertrages um zwanzig Jahre unter Vorbehalt der Neufestsetzung des Verkehrswertes des Landes und des Zinssatzes aufgrund dannzumaliger Verhandlungen. Ist auch diese zweite Zeitperiode abgelaufen, so hat die Baurechtsnehmerin Anspruch auf eine nochmalige Verlängerung des Baurechtsvertrages um zwanzig Jahre, wiederum unter Vorbehalt der Neufestsetzung des Verkehrswertes des Landes und des Zinssatzes aufgrund dannzumaliger Verhandlungen.

Das Begehren um eine solche Verlängerung des Vertrages hat die Baurechtsnehmerin jeweils spätestens zwei Jahre vor Vertragsablauf der Baurechtsgeberin schriftlich einzureichen.

Können sich die Parteien bis spätestens ein Jahr vor Ablauf des Vertrages über die Neufestsetzung des Baurechtszinses nicht einigen, entscheidet auf Verlangen einer Partei das in Art. 19ff. vorgesehene Schiedsgericht.

III. Zustimmung

Der Einwohnerrat hat mit Beschluss vom [Datum] dieser Nachtragskunde zugestimmt. Der Beschluss ist in Rechtskraft erwachsen.

IV. Übrige Bestimmungen

Dieser Nachtrag tritt nach Eintragung im Grundbuch in Kraft. Die von diesem Nachtrag nicht betroffenen Bestimmungen des Baurechtsvertrages vom 24. Juni 1981 und des Nachtrages vom 11. März 1988 sowie des Nachtrages vom 4. Juli 2012 bleiben unverändert.

V. Gebühren

Die Verurkundungs- und Grundbuchgebühren werden vollumfänglich von der Baurechtsnehmerin getragen.

Für diese Abgaben besteht ein gesetzliches Pfandrecht gemäss § 148 des kantonalen Einführungsgesetzes zum ZGB.

VI. Grundbuchanmeldung

Die Vertragsparteien beauftragen und ermächtigen den unterzeichnenden Notar, den vorliegenden Nachtrag zu einem Baurechtsvertrag grundbuchlich behandeln zu lassen, insbesondere im Grundbuch Pratteln die Änderung der Baurechtsdauer auf den Grundstücken Nrn. 4674 und D4890 beim Grundbuchamt Arlesheim zur Eintragung im Grundbuch Pratteln anzumelden.

Vorliegende Nachtragsurkunde ist von den Vertragsschliessenden bzw. deren Vertretern gelesen, von ihnen als richtig abgefasst genehmigt und eigenhändig mit ihren Namen unterschrieben worden.

Die Vertragsschliessenden bzw. deren Vertreter sind dem Notar persönlich bekannt oder haben ihre Identität durch amtlichen Ausweis belegt. Die Parteien bzw. deren Vertreter erklären mit ihrer Unterschrift, dass weder Beschränkungen der Handlungsfähigkeit bestehen, noch Verfahren auf Beschränkung der Handlungsfähigkeit eingeleitet oder im Gange sind.

Die Urkunde wird zuletzt auch vom Notar unterzeichnet und mit dem Amtsstempel versehen.

Die Verurkundung findet statt

Liestal, den

Die Vertragsschliessenden:

Einwohnergemeinde Pratteln

Für den Gemeinderat

Der Präsident Der Verwalter

B. Stingelin

B. Stöcklin

Retail Center AG

Dr. Hanspeter Kehrli

Photokopie

19/21



KANTON BASEL-LANDSCHAFT

ÖFFENTLICHE URKUNDE

Die Kantonskanzlei hat die Kopie an: Kanton
42
über die

Begründung eines Baurechtes als selbständiges und dauerndes Recht
(Art. 655, 675 und 779 ZGB)

Pratteln, Liestal, am 10. 3. 1971

mit unterzeichneten Familienkassen-
und Ehegatten des H. Ricken-
bacher-Baumgartner als Präsidenten
der Gemeinde Pratteln als Baurechts-
nehmerin

Der unterzeichnete Bezirksschreiber
in Liestal beurkundet hiermit:

Zwischen der

Einwohnergemeinde Pratteln, vertreten
durch den Gemeinderat, für diesen handelnd die Herren Max Ricken-
bacher-Baumgartner, als Präsident und Walter Zimmerli-Müller,
als Gemeindeverwalter, beide in Pratteln,

als Baurechtsgeberin einerseits,

und der

Firma EMIL RAMSEIER AG, Zementwarenfabrik, mit Sitz in Pratteln,
Rütiweg 13, vertreten durch Herrn Heinz Ramseier-Dettwiler, von
Trub BE, in Pratteln, als Mitglied des Verwaltungsrates und
Geschäftsführer mit Einzelunterschrift,

als Baurechtsnehmerin andererseits,

wird heute folgender Baurechtsvertrag abgeschlossen:

Die Einwohnergemeinde Pratteln ist Eigentümerin des nachstehend beschriebenen Grundstückes:

Im Grundbuch Pratteln

Parzelle Nr. 4674: ca. 20 a 23 m² Wiese, Rütli

mit daraufstehendem Fabrikations- und Bürogebäude Nr. 13, Rütliweg der Emil Ramseier AG, Zementwarenfabrik, Pratteln
Katasterschätzung: Fr. 101'150.--

Dienstbarkeiten und Grundlasten

a.R. Benützungsrecht für Lagerplatz z.L. Parz. 4673.

Anmerkungen

a. Felderregulierung Pratteln.

-Die Vertragsschliessenden werden darauf aufmerksam gemacht, dass auf dem Grundstück öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen (Bau- und Strassenlinien, Zonenplan oder dergl.) bestehen, die im Grundbuch nicht eingetragen sind und worüber die Gemeinde Auskunft erteilt.

Vormerkungen

Keine.

Grundpfandrechte

Keine.

Vertragsbestimmungen

Art. 1

Bestellung eines Baurechtes

Die Einwohnergemeinde Pratteln räumt der Firma Emil Ramseier AG, in Pratteln, ein Baurecht auf der ganzen Fläche (ca. 2'023 m²) ihrer Parzelle Nr. 4674 "Ruti" im Grundbuch Pratteln ein. Die genaue Lage des Grundstückes sowie der Baurechtsparzelle Nr. 4890 ergibt sich aus dem Mutationsplan Nr. 4282 der Geoprät AG, Pratteln vom 10. Juni 1981, welcher einen integrierenden Vertragsbestandteil bildet und von beiden Parteien anerkannt und unterzeichnet wird.

Das Baurecht wird als selbständig und dauernd erklärt im Sinne von Art. 655, 675 und 779 ZGB und ist als Grundstück gemäss Art. 943 ZGB und Art. 7 GBV in das Grundbuch der Gemeinde Pratteln aufzunehmen. Hierfür ist das Grundbuchblatt Nr. 4890 zu eröffnen.

Art. 2

Zweckbestimmung des Baurechtes

Das Baurecht wird eingeräumt zur Erstellung von Bauten zu Fabrikations- und Lagerzwecken sowie für Büros im Rahmen der geltenden Zonenvorschriften. Dieser Zweck darf ohne Zustimmung der Baurechtsgeberin nicht geändert werden.

Art. 3

Dieser Baurechtsvertrag wird auf die Dauer von 60 Jahren abgeschlossen. Das Baurecht beginnt am 1. Januar 1981 und erlischt, sofern keine Verlängerung eintritt, am 31. Dezember 2040.

Die Baurechtsnehmerin hat jedoch Anspruch auf Verlängerung des Baurechtsvertrages um zwanzig Jahre unter Vorbehalt der Neufestsetzung des Verkehrswertes des Landes und des Zinssatzes aufgrund dannzumaliger Verhandlungen. Ist auch diese zweite Zeitperiode abgelaufen, so hat die Baurechtsnehmerin Anspruch auf eine nochmalige Verlängerung des Baurechtsvertrages um zwanzig Jahre, wiederum unter Vorbehalt der Neufestsetzung des Verkehrswertes des Landes und des Zinssatzes aufgrund dannzumaliger Verhandlungen.

Das Begehren um eine solche Verlängerung des Vertrages hat die Baurechtsnehmerin jeweils spätestens zwei Jahre vor Vertragsablauf der Baurechtsgeberin schriftlich einzureichen.

Können sich die Parteien bis spätestens ein Jahr vor Ablauf des Vertrages nach 60 oder 90 Jahren über die Neufestsetzung des Baurechtszinses nicht einigen, entscheidet auf Verlangen einer Partei das in Art. 19 ff. vorgesehene Schiedsgericht endgültig.

Art. 4

Baurechtszins

Für die Baurechtsparzelle ist ein Baurechtszins zu entrichten, der vierteljährlich je auf ein Quartalsende an die Baurechtsgeberin zu bezahlen ist.

Der jährliche Baurechtszins pro m² Parzellenfläche beträgt Fr. 11.50. Er wird dem Landesindex der Konsumentenpreise gemäss BIGA unterstellt und entspricht einem Indexstand von 109,5 Punkten per 31. Oktober 1980.

Der Baurechtszins wird geschuldet ab 1. Januar 1981.

Art. 5

Sicherung des Baurechtszinses

Zur Sicherung der Zinsverpflichtung ist auf der Baurechtsparzelle zugunsten der Baurechtsgeberin eine Grundpfandverschreibung (Baurechtszinspfand) im dreifachen Betrag eines Jahreszinses, zur Zeit des Vertragsabschlusses

Fr. 69'793.50 (in Worten: Franken neunundsechzigtausend-siebenhundertdreieundneunzig 50/100)

im Grundbuch im 1. Rang eintragen zu lassen gemäss Art. 779 i ZGB. Diesem Pfandrecht dürfen keine anderen im Range vorgehen.

Art. 6

Anpassung des Baurechtszinses

Die Parteien vereinbaren, dass erstmals auf den 1. Januar 1991 und dann in Zeitabständen von je 10 (zehn) Jahren der Baurechtszins, gestützt auf den Landesindex der Konsumentenpreise gemäss BIGA, neu festgelegt wird.

Grundlage für die Neuberechnung bildet der jeweilige Indexstand per 31. Oktober vor jeder Anpassung.

Der Baurechtszins ab 1. Januar 1981 basiert auf dem Indexstand per 31. Oktober 1980 = 109,5 Punkte.

Sollte infolge Eintritts unvorhergesehener ausserordentlicher Verhältnisse der vereinbarte Baurechtszins für eine Partei nicht mehr tragbar sein, so kann diese die Aufnahme von Verhandlungen für eine Neufestsetzung des Baurechtszinses verlangen. Als ausserordentliche Verhältnisse gelten insbesondere allgemeine Wirtschaftskrisen oder eine grundlegende Veränderung der Lebenshaltungskosten.

Können sich die Vertragsparteien über die Neufestsetzung des Baurechtszinses innerhalb eines halben Jahres nicht einigen, so entscheidet hierüber das in Art. 19 ff. vorgesehene Schiedsgericht endgültig.

Art. 7

Erlöschen des Baurechtes

Der Baurechtsvertrag erlischt:

- a) durch Zeitablauf;
- b) bei Konkurs oder fruchtloser Pfändung der Baurechtsnehmerin und bei Grundpfandverwertung.

Art. 8

Kündigung aus wichtigen Gründen

Der Baurechtsvertrag kann durch die Baurechtsgeberin schon vor Ablauf der Vertragsdauer aus wichtigen Gründen durch eingeschriebenen Brief auf ein Jahr gekündigt werden, insbesondere wenn die Baurechtsnehmerin trotz vorgängiger Mahnung unter Androhung der Auflösung des Baurechtsvertrages

- a) mit ihren Zahlungsverpflichtungen gegenüber der Baurechtsgeberin mehr als ein halbes Jahr in Verzug ist;
- b) den ihr durch diesen Vertrag auferlegten Verpflichtungen oder den sich auf die Vertragsbestimmungen stützenden Weisungen der Baurechtsgeberin nicht nachkommt;
- c) nicht in der Lage ist, ihre Anlagen wieder betriebsfertig herzustellen - gemäss Verpflichtung in Art. 16 - falls diese durch Feuer oder irgend eine andere Ursache zerstört worden sind;
- d) die Anlagen ohne Zustimmung der Baurechtsgeberin ihrem Zweck entfremdet.

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich im voraus, im Falle einer berechtigten vorzeitigen Vertragskündigung durch die Baurechtsgeberin die Bewilligung zur Löschung des Baurechtsvertrages im Grundbuch zu erteilen. Vorbehalten bleibt die Ausübung des Vorkaufsrechtes gemäss Art. 11 durch die Baurechtsgeberin.

Art. 9

Heimfall des Baurechtes

Mit dem Erlöschen des Baurechtsvertrages infolge Zeitablauf oder vor Ablauf der Vertragsdauer gehen sämtliche auf der Baurechtsparzelle sich befindenden Bauten in das Eigentum der Baurechtsgeberin über, indem sie Bestandteile des Grundstückes der Einwohnergemeinde Pratteln werden.

Inbezug auf die Heimfallentschädigung vereinbaren die Parteien was folgt:

- a) Erfolgt die Auflösung infolge Ablauf der Vertragsdauer, dann ist seitens der Baurechtsgeberin keine Heimfallentschädigung zu bezahlen. Die Einwohnergemeinde Pratteln kann ausserdem die vollständige oder teilweise Entfernung der Bauten, Anlagen und Einrichtungen zulasten der Baurechtsnehmerin verlangen, falls sie hiefür keine Verwendung hat.
- b) Erlischt das Baurecht gestützt auf Art. 8, also vor Ablauf der Vertragsdauer, dann hat die Baurechtsgeberin eine Entschädigung im Sinne von Art. 779 ZGB über die heimfallenden Bauten und Anlagen zu bezahlen, unter angemessener Berücksichtigung der Gründe, welche zur vorzeitigen Auflösung des Baurechtsvertrages führten.

Die Heimfallentschädigung wird, sofern die Parteien sich nicht einigen können, durch das in Art. 19 ff. vorgesehene Schiedsgericht festgelegt. Die auf der Baurechtsparzelle eventuell noch lastenden Hypothekarschulden werden von der Baurechtsgeberin übernommen, jedoch nur bis zur Höhe des Uebernahmewertes.

Auf Verlangen der Baurechtsgeberin sind Bauten, Anlagen und Einrichtungen auf Kosten der Baurechtsnehmerin vollständig oder teilweise zu entfernen.

Die Vertragsbestimmungen sind im Sinne von Art. 779 e ZGB im Grundbuch vorzumerken.

Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, die auf der Baurechtsparzelle lastenden Hypothekarschulden jährlich zu bezahlen, wenn sie bei Abschluss des Baurechtsvertrages nicht bezahlt sind.

Art. 10

Verfügung über das Baurecht

Jede ganze oder teilweise Veräußerung des Baurechtes bedarf der Genehmigung durch die Baurechtsgeberin. Sie darf nur aus wichtigen Gründen verweigert werden.

Bei Veräußerung des Baurechtes sind dem Erwerber alle Pflichten aus diesem Verträge und separaten Vereinbarungen (Art. 14), insbesondere die Pflicht zur Bezahlung des Baurechtszinses, zu überbinden.

Die Einaräumung von Unterbaurechten ist ohne Zustimmung der Baurechtsgeberin nicht gestattet.

Art. 11

Vereinbarung betreffend Vorkaufsrecht

Der Baurechtsgeberin steht von Gesetzes wegen ein Vorkaufsrecht am Baurecht zu. Ebenso steht der Baurechtsnehmerin am mit dem Baurecht belasteten Grundstück das gesetzliche Vorkaufsrecht mit folgender Einschränkung zu:

Kein Vorkaufsfall stellt der Verkauf des Grundstückes der Einwohnergemeinde an eine Körperschaft des öffentlichen Rechtes oder an eine wohltätige Institution dar.

In Abweichung von der gesetzlichen Ordnung beträgt die Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechtes durch die Einwohnergemeinde vier Monate.

Diese Vereinbarungen sind im Grundbuch auf Parzellen Nr. 4674 und 4890 vorzumerken.

Art. 12

Belastung der Baurechtsparzelle

Die hypothekarische Belastung der Baurechtsparzelle darf 80 % des Anlagewertes der Gebäulichkeiten nicht übersteigen.

Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, die auf der Baurechtsparzelle eingetragenen Hypotheken jährlich so zu amortisieren, dass sie bei Erlöschen des Baurechtes getilgt sind.

Jede Belastung der Baurechtsparzelle bedarf der Genehmigung durch die Baurechtsgeberin, welche sie aber nur verweigern darf, wenn die Belastungsgrenze gemäss Absatz 1 überschritten wird oder wenn eine Amortisation gemäss Absatz 2 offensichtlich nicht mehr möglich ist.

Art. 13

Vermietung

Die Vermietung durch die Baurechtsnehmerin ist zulässig, sofern der Betrieb des Mieters keine Immissionen verursacht, die den gesetzlichen und vertraglichen Vorschriften widersprechen.

Von jeder Vermietung ist der Baurechtsgeberin schriftlich Mitteilung zu machen.

Art. 14

Ueberbauung der Baurechtsparzelle

Grundlage für die Ueberbauung der Baurechtsparzelle bilden die Bestimmungen des kantonalen Baugesetzes und die Zonenvorschriften der Gemeinde Pratteln.

Art. 15

Haftung für den Baugrund

Eine Haftung der Baurechtsgeberin für den Baugrund wird wegbedungen.

Art. 16

Unterhalt der Bauten und Einrichtungen

Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet:

- a) Die Bauten und Einrichtungen dauernd in einwandfreiem Zustand zu halten und für Ordnung und Sauberkeit auf der Baurechtsparzelle zu sorgen;
- b) jeden Schaden, der durch teilweise Zerstörung der Bauten und Einrichtungen durch Feuer oder sonstige Ereignisse entsteht, unverzüglich zu beheben;

- c) die Bauten und Einrichtungen bei vollständiger Zerstörung neu zu erstellen und zwar mindestens in dem Umfange, als die durch die Versicherung auszahlende Schadenssumme zur Deckung der neuen Anlagekosten ausreicht.

Art. 17

Durchleitungsrechte

Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, das Legen von elektrischen Gas-, Wasser-, Kanalisations-, Telefon- und anderen Leitungen auf dem im Baurecht übergebenen Areal zu gestatten nach Massgabe der Bestimmungen des ZGB über die Gewährung von Durchleitungsrechten.

Art. 18

Öffentliche Abgaben

Die Öffentlich-rechtlichen Abgaben werden bezahlt:

- für das belastete Grundstück von der Baurechtsgeberin;
- für das Baurecht und die gestützt auf dieses erstellten Gebäude und Anlagen von der Baurechtsnehmerin.

Dagegen sind allfällige Strassenbeiträge im Baurechtszins enthalten.

Art. 19

Schiedsgericht

Ueber allfällige Streitigkeiten, die sich aus diesem Vertrag ergeben können, auch soweit dies nicht besonders bestimmt ist, entscheidet ein Schiedsgericht.

Art. 20

Zusammensetzung des Schiedsgerichts

Das Schiedsgericht besteht aus fünf Mitgliedern und wird so zusammengesetzt, dass jede Vertragspartei zwei Mitglieder bezeichnet, die ihrerseits gemeinsam den Obmann bestimmen.

Kommt eine Partei der Aufforderung der anderen, ihre Schiedsrichter zu bezeichnen, innert 20 Tagen nicht nach, oder können sich diese über die Person des Obmannes nicht verständigen, so wird das betreffende Mitglied des Schiedsgerichtes durch den Präsidenten des Obergerichtes des Kantons Basel-Landschaft ernannt.

Für die Festsetzung der Entschädigung beim Reinfall gemäss Art. 9 des Vertrages hat sich das Schiedsgericht beidseitig aus anerkannten Fachleuten zusammenzusetzen.

Art. 21

Verfahren des Schiedsgerichts

Das Schiedsgericht bestimmt selbst über das Verfahren. Im Zweifelsfalle sind subsidiär die Bestimmungen der Basellandschaftlichen Zivilprozessordnung massgebend.

Das Schiedsgericht entscheidet endgültig und befindet auch über die Kosten.

Art. 22

Steuern, Vertragsgebühren und Kosten

Die Kosten für die Vermessung und Vermarkung der Baurechtsparzelle werden durch die Baurechtsgeberin übernommen. Die Kosten für die Verurkundung dieses Vertrages und für die Grundbucheintragung übernehmen die Vertragsparteien je zur Hälfte.

Handänderungssteuer ist gemäss § 52 lit. a des Steuer- und Finanzgesetzes keine zu bezahlen.

Art. 23

Genehmigung des Baurechtes

Vorstehendem Baurechtsvertrag hat der Einwohnerrat in der Sitzung vom 27. April 1981 zugestimmt.

Art. 24

Grundbucheintragungen

Die Vertragsparteien ermächtigen den unterzeichnenden Urkundsbeamen, beim Grundbuchamt Liestal folgende Grundbucheintragungen zu beantragen:

- a) Eintragung des Baurechtes als Dienstbarkeit auf Parzelle 4674 des Grundbuches Pratteln.
- b) Errichtung eines separaten Grundbuchblattes Nr. 4890 für das Baurechtsgrundstück.
- c) Vormerkung der Vereinbarung betreffend Vorkaufsrecht auf Parzelle 4674 und Baurechtsparzelle Nr. 4890.
- d) Vormerkung der Vereinbarung betreffend Heimfallentschädigung auf Parzelle 4674 und Baurechtsparzelle Nr. 4890.
- e) Eintragungen der Grundpfandverschreibung per maximal Fr. 69'793.50 im ersten Rang auf Parzelle 4890 als Sicherstellung des Baurechtszinses.

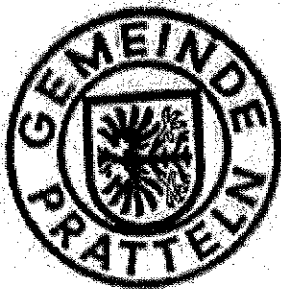
Vorstehender Baurechtsvertrag ist von den Vertragsschliessenden gelesen, von ihnen hierauf als richtig abgefasst genehmigt und eigenhändig mit ihren Namen unterschrieben worden.

Die Vertragsschliessenden bzw. deren Vertreter sind dem Urkundsbeamen persönlich und als handlungsfähig bekannt.

Die Urkunde wird zuletzt auch vom Urkundsbeamen unterzeichnet und mit seinem Amtsstempel versehen.

Die Verurkundung findet stätt im Büro der Bezirkschreiberei in Liestal, den vierundzwanzigsten Juni neunzehnhunderteinundachtzig.

Liestal, den 24. Juni 1981



Die Vertragsschliessenden:

EINWOHNERGEMEINDE PRATTELN

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

Der Verwalter:

[Handwritten signatures of the President and the Mayor]

EMIL RAMSEIER AG, Pratteln

[Handwritten signature of Emil Ramseier AG]



Der Bezirksschreiber in Liestal
als Urkundsperson:

[Handwritten signature of the District Registrar]

Photokopie



KANTON BASEL-LANDSCHAFT

ÖFFENTLICHE URKUNDE

Der Bezirksrat wird ersucht, über einen Nachtrag zu einem Baurechtsvertrag

Kopie an: Berscht
Kleinablage

15. JUNI 1988
TAB
VILUM

Der unterzeichnete Bezirksschreiber in Liestal beurkundet:

Es erscheinen: Nachtrag zu einem Baurechtsvertrag

Die Einwohnergemeinde Pratteln,

vertreten durch den Gemeinderat für diesen handelnd die Herren Walter Zimmerli, als Gemeindeverwalter, und Hans Rebmann, als Gemeindepräsident-Stellvertreter, beide in Pratteln,

als Baurechtsgeberin, und die

Müti Immobilien AG, mit Sitz in Pratteln,

Krummeneichstrasse 34,

vertreten durch die Herren Theo Heitz, in Pratteln, als Verwaltungsrats-Präsident, und Lothar Dobler, in Sissach, als Verwaltungsrats-Vizepräsident, beide mit Kollektivunterschrift,

vormals Emil Ramseier AG, mit Sitz in Pratteln,

als Baurechtsnehmerin,

und erklären:

Wir haben am 24. Juni 1981 (Grundbucheintragung: 8. Juli 1981) durch den Bezirksschreiber in Liestal einen Baurechtsvertrag auf

Parz. 4674 (BR-Parz. 4890) im Grundbuch Pratteln

beurkunden lassen.

Wir sind übereingekommen folgende Aenderung am Baurechtsvertrag vorzunehmen:

Der bisherige Art. 2 wird wie folgt geändert:

Art. 2

Zweckbestimmung des Baurechtes

Das Baurecht wird eingeräumt zur Erstellung von Bauten für gewerbliche Zwecke im Rahmen der geltenden Zonenvorschriften. Dieser Zweck darf ohne Zustimmung der Baurechtsgeberin nicht geändert werden.

Schlussbestimmungen

Dieser Vertrag stellt eine Modifikation des Baurechtsvertrages vom 8. Juli 1981 dar und bildet einen ergänzenden Bestandteil. Der Baurechtsvertrag bleibt - soweit er nicht durch den vorliegenden Nachtrag abgeändert wird - weiterhin in Kraft.

Die neue Baurechtsnehmerin tritt mit allen Rechten und Pflichten in den bestehenden Baurechtsvertrag vom 8. Juli 1981 ein und verpflichtet sich insbesondere den Baurechtszins entsprechend zu bezahlen. Der bestehende Baurechtsvertrag ist der neuen Baurechtsnehmerin bereits bekannt.

Der Gemeinderat Pratteln hat mit Beschluss Nr. 72 vom 2. Februar 1988 diesem Nachtrag zugestimmt, welcher in Rechtskraft erwachsen ist.

Auf der Baurechtsparzelle 4890 lasten eine Grundpfandverschreibung im ersten Rang, ein Schuldbrief im zweiten Rang und ein Inhaber-Schuldbrief im dritten Rang.

- Das Grundbuchamt Liestal wird ermächtigt, die Namensänderung der Baurechtsnehmerin im Grundbuch und in den Grundpfandtiteln einzutragen.

Tragung der Steuern, Kosten und Abgaben im Zusammenhang mit dem Abschluss des Nachtrages zu einem Baurechtsvertrag

Dieser Nachtrag ist nicht handänderungssteuerpflichtig.

Die im Zusammenhang mit der Beurkundung dieses Vertrages entstehenden Kosten, bezahlt die neue Baurechtsnehmerin alleine, alles unter solidarischer Haftbarkeit beider Vertragspartner.

Für diese Gebühren besteht ein gesetzliches Pfandrecht.

Eintragungsermächtigung

Die Vertragsparteien ermächtigen den Urkundsbeamten, die neue Baurechtsnehmerin auf der BR-Parzelle 4890 im Grundbuch Pratteln einzutragen.

Vorliegender Nachtrag zu einem Baurechtsvertrag ist von den Vertragsschliessenden gelesen, von ihnen als richtig abgefasst genehmigt und eigenhändig mit ihren Namen unterschrieben worden.

Die Vertragsschliessenden bzw. deren Vertreter sind dem Urkundsbeamten persönlich und als handlungsfähig bekannt oder haben ihre Identität und Handlungsfähigkeit durch amtlichen Ausweis belegt.

Die Urkunde wird zuletzt auch vom Urkundsbeamten unterzeichnet und mit seinem Amtsstempel versehen.

Die Verurkundung findet am achtzehnten und neunundzwanzigsten Februar und elften März neunzehnhundertachtundachtzig im Büro der Bezirksschreiberei in Liestal statt.

Liestal, den 11. März 1988

Die Vertragsschliessenden:

EINWOHNERGEMEINDE PRATTELN

Im Namen des Gemeinderates,

Der Präsident:

Der Schreiber:

i.V. H. Rüfenacht

M. Rüfenacht

RUETI IMMOBILIEN AG

[Signature]



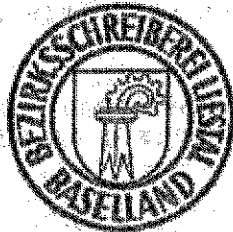
Der Bezirksschreiber in Liestal
als Urkundsperson:

Mahl

Beglaubigung.

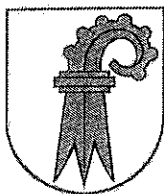
Diese 3 Seiten umfassende Photokopie
stimmt mit dem Original vollständig überein,
was bescheinigt:

Liestal, den 14. MRZ. 1998



Bezirkschreiberei Liestal
Der Bezirkschreiber: *J. F. F.*





KANTON BASEL-LANDSCHAFT

ÖFFENTLICHE URKUNDE

über einen

Nachtrag zu einem Baurechtsvertrag

Vor mir, der unterzeichnenden Notarin der Bezirksschreiberei Liestal, sind erschienen:

Einwohnergemeinde Pratteln, 4133 Pratteln

vertreten durch den Gemeinderat, für diesen handelnd Herr Beat Stingelin, als Gemeindepäsident, in Pratteln und Herr Bernhard Stöcklin, als Gemeindeverwalter, in Basel,

Baurechtsgeberin,

und die

Helvetica Property Five AG, mit Sitz in Pratteln BL, c/o Ramseier Treuhand AG, Krummerieichstrasse 34, 4133 Pratteln,

(UID-Firmennummer CHE-113.975.288)

vertreten durch Herrn Gaudenz von Capeller, von Riehen und Chur, in Reinach BL, laut Vollmacht vom 28. Juni 2012,

Baurechtsnehmerin,

und haben erklärt:

I. Ingress

Auf einem Abschnitt von 20 a 23 m² der im Eigentum der Einwohnergemeinde Pratteln stehenden Parzelle Nr. 4674 GB Pratteln besteht ein selbständiges und dauerndes Baurecht z.G. der Helvetica Property Five AG (verselbständigt im GB-Blatt D4890).

II. Nachtrag

Die Parteien treffen die nachstehende Vereinbarung:

[Handwritten signature]

1. Dauer des Baurechtes (Artikel 3)

Die Vertragsschliessenden vereinbaren, Art. 3 wie folgt zu ändern bzw. zu ersetzen, wobei die Änderungen fett/kursiv dargestellt sind:

Das Baurecht beginnt am 1. Januar 1981 und wird auf eine Dauer von 71 Jahren bestellt und erlischt, sofern keine Verlängerung eintritt, am 31. Dezember 2051.

Die Baurechtsnehmerin hat jedoch Anspruch auf Verlängerung des Baurechtsvertrages um zwanzig Jahre unter Vorbehalt der Neufestsetzung des Verkehrswertes des Landes und des Zinssatzes aufgrund dannzumaliger Verhandlungen. Ist auch diese zweite Zeitperiode abgelaufen, so hat die Baurechtsnehmerin Anspruch auf eine **nochmalige Verlängerung des Baurechtsvertrages um neun Jahre**, wiederum unter Vorbehalt der Neufestsetzung des Verkehrswertes des Landes und des Zinssatzes aufgrund dannzumaliger Verhandlungen.

Das Begehren um eine solche Verlängerung des Vertrages hat die Baurechtsnehmerin jeweils spätestens zwei Jahre vor Vertragsablauf der Baurechtsgeberin schriftlich einzureichen.

Können sich die Parteien bis spätestens ein Jahr vor Ablauf des Vertrages nach **71 (einundsiebzig) oder 91 (einundneunzig) Jahren** über die Neufestsetzung des Baurechtszinses nicht einigen, entscheidet auf Verlangen einer Partei das in Art. 19ff vorgesehene Schiedsgericht.

2. Baurechtszins (Artikel 4)

Die Vertragsschliessenden vereinbaren, Art. 4 wie folgt zu ändern bzw. zu ersetzen, wobei die Änderungen fett/kursiv dargestellt sind:

Für die Baurechtsparzelle ist ein Baurechtszins zu entrichten, der vierteljährlich je auf ein Quartalsende an die Baurechtsgeberin zu bezahlen ist.

Der jährliche Baurechtszins pro Quadratmeter Parzellenfläche beträgt **Fr. 18.50.** **Er basiert auf einen gegenwärtigen Bodenpreis von CHF 500.-- pro m² (entsprechend 80% des Verkehrswertes) und einem Zinssatz von 3.7 %.**

Der Baurechtszins wird geschuldet ab 1. Januar 1981.

3. Sicherung des Baurechtszinses (Artikel 5)

Die Vertragsschliessenden vereinbaren, Art. 5 wie folgt zu ändern bzw. zu ersetzen, wobei die Änderungen fett/kursiv dargestellt sind:

Zur Sicherung der Zinsverpflichtung ist auf der Baurechtsparzelle zugunsten der Baurechtsgeberin eine Grundpfandverschreibung (Baurechtszinspfand) gemäss Art. 779 I ZGB im dreifachen Betrag eines Jahreszinses, **zur Zeit des Abschlusses dieses Nachtragsvertrages**



CHF 112'276.50 (in Worten: Schweizer Franken Hundertzwölftausend-zweihundertsechundsiebzig 50/100.)

im Grundbuch im 1. Rang eintragen zu lassen. Diesem Pfandrecht dürfen keine anderen im Range vorgehen.

4. Rücktritt

Auf der Baurechtsparzelle D4890 lastet folgender Titel:

Pfandstelle 2

Fr. lt. Grundbuch Inhaberschuldbrief Nr. 25696,
Inhaber: Basler Kantonalbank Öffentl.-Rechtl. Anstalt, mit Sitz in
Basel BS, Basel,
Höchstzinsfuss 10.00 %,
mit Nachrückungsrecht (Vormerkung)
21.11.2008 Beleg 2843

Die Baurechtsnehmerin lässt sich bei der Erklärung behaften, für den Rücktritt der Grundpfandgläubigerin hinter dem neuen Vorgang an der Pfandstelle 1 besorgt zu sein. Sie verpflichtet sich innert Monatsfrist seit allseitiger Unterzeichnung dieser Nachtragsurkunde den Rangrücktritt beizubringen.

Der Titel ist der Bezirksschreiberei Liestal, zusammen mit der Rangrücktritterklärung, einzureichen.

5. Anpassung des Baurechtszinses (Artikel 6)

Die Vertragsschliessenden vereinbaren, Art. 6 wie folgt zu ändern bzw. zu ersetzen, wobei die Änderungen fett/kursiv dargestellt sind:

Die Parteien vereinbaren, dass in Zeitabständen von je 10 (zehn) Jahren, erstmals per 1. April 2022, der Baurechtszins aufgrund einer Neubewertung von Grund und Boden (Verkehrswert) neu festgelegt wird. Berechnungsgrundlage für die Neufestsetzung des Baurechtszinses sollen 80% (achtzig Prozent) des Verkehrswertes und der Mittelwert der vergangenen 10 Jahren der Zinssätze für Hypotheken im ersten Rang der Basellandschaftlichen Kantonalbank für Gewerbe und Industrie sein.

Sollte infolge Eintritts unvorgesehener ausserordentlicher Verhältnisse der vereinbarte Baurechtszins für eine Partei nicht mehr tragbar sein, so kann diese mit Aufnahme von Verhandlungen eine Neufestsetzung des Baurechtszinses verlangen. Als ausserordentliche Verhältnisse gelten insbesondere allgemeine Wirtschaftskrisen oder eine grundlegende Veränderung der Kosten.

Können sich die Parteien über eine Neufestsetzung des Baurechtszinses innerhalb eines halben Jahres nicht einigen, so entscheidet hierüber das in Art. 19ff vorgesehene Schiedsgericht.

6. Heimfall des Baurechts (Artikel 9)

Die Vertragsschliessenden vereinbaren, Art. 9 wie folgt zu ändern bzw. zu ersetzen, wobei die Änderungen fett/kursiv dargestellt sind:

Mit dem Erlöschen des Baurechtsvertrages infolge Zeitablaufs oder vor Ablauf der Vertragsdauer gehen sämtliche sich auf der Baurechtsparzelle befindenden Bauten in das Eigentum der Baurechtsgeberin über, indem sie Bestandteile des Grundstückes der Einwohnergemeinde Pratteln werden.

Inbezug auf die Heimfallentschädigung vereinbaren die Parteien was folgt:

- a) Erfolgt die Auflösung infolge Ablauf der Vertragsdauer, dann ist seitens der Baurechtsgeberin **eine Entschädigung im Sinne von Art. 779d ZGB für heimfallende Bauten und Anlagen zu entrichten. Massgebend ist der aktuelle Verkehrswert zum Zeitpunkt des Heimfalls, wobei gegebenenfalls dem Umstand Rechnung zu tragen ist, dass die Baurechtsnehmerin der Verpflichtung zur Instandstellung der Bauten nicht oder ungenügend nachgekommen ist. Die Bezahlung der Heimfallentschädigung erfolgt gegen Abgabe der Erklärung betreffend Übertragung des Baurechts auf die Baurechtsgeberin zu Händen des Grundbuchamtes.** Die Baurechtsgeberin kann ausserdem die vollständige oder teilweise Entfernung der Bauten, Anlagen und Einrichtungen zulasten der Baurechtsnehmerin verlangen, falls sie hierfür keine Verwendung hat.

- b) Erlischt das Baurecht gestützt auf Art. 8, also vor Ablauf der Vertragsdauer, dann hat die Baurechtsgeberin eine Entschädigung im Sinne von Art. 779d ZGB über die heimfallenden Bauten und Anlagen zu bezahlen, unter angemessener Berücksichtigung der Gründe, welche zur vorzeitigen Auflösung des Baurechtsvertrages führten.

Die Heimfallentschädigung wird, sofern die Parteien sich nicht einigen können, durch das in Art. 19 ff. vorgesehene Schiedsgericht festgelegt. Die auf der Baurechtsparzelle eventuell noch lastenden Hypothekarschulden werden von der Baurechtsgeberin übernommen, jedoch nur bis zur Höhe des Übernahmewertes.

Auf Verlangen der Baurechtsgeberin sind Bauten, Anlagen und Einrichtungen auf Kosten der Baurechtsnehmerin vollständig oder teilweise zu entfernen.

Die Vertragsbestimmungen sind im Grundbuch vorzumerken.

7. Schiedsgerichts (Artikel 19)

Die Vertragsschliessenden vereinbaren, den Vertragstext von Art. 19 zu löschen und durch folgenden Text zu ersetzen:

Streitigkeiten, Meinungsverschiedenheiten oder Ansprüche aus oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag, einschliesslich dessen Gültigkeit, Ungültigkeit, Verletzung oder Auflösung, sind durch ein Schiedsverfahren

gemäss der für Binnenschiedsfälle ergänzten Internationalen Schiedsordnung der Schweizerischen Handelskammern zu entscheiden. Es gilt die zur Zeit der Zustellung der Einleitungsanzeige in Kraft stehende Fassung der Schiedsordnung.

Der Sitz des Schiedsverfahrens ist in Pratteln.

Die Sprache des Schiedsverfahrens ist Deutsch.

8. Zusammensetzung des Schiedsgerichts (Artikel 20)

Die Vertragsschliessenden vereinbaren, den Vertragstext von Art. 20 zu löschen und durch folgenden Text zu ersetzen:

Das Schiedsgericht soll aus drei Schiedsrichtern bestehen.

9. Verfahren des Schiedsgerichts (Artikel 21)

Die Vertragsschliessenden vereinbaren, den Art. 21 vor dem Hintergrund der Änderung von Art. 19 ersatzlos zu löschen.

III. Zustimmung

Der Einwohnerrat hat mit Beschluss vom 12. März 2012 dieser Nachtragsurkunde zugestimmt. Der Beschluss ist in Rechtskraft erwachsen.

IV. Übrige Bestimmungen

Dieser Nachtrag tritt rückwirkend per 1. April 2012 in Kraft, womit der gemäss Ziffer II.2 dieses Nachtrages vereinbarte Baurechtszins ab 1. April 2012 geschuldet ist.

Die von diesem Nachtrag nicht betroffenen Bestimmungen des Baurechtsvertrages vom 24. Juni 1981 und des Nachtrages vom 11. März 1988 bleiben unverändert.

V. Gebühren

Die Verurkundungs- und Grundbuchgebühren werden vollumfänglich von der Baurechtsnehmerin getragen.

Für diese Abgaben besteht ein gesetzliches Pfandrecht gemäss § 148 des kantonalen Einführungsgesetzes zum ZGB.

Mit Anpassung des Baurechtsvertrages verpflichtet sich die Baurechtsnehmerin der Einwohnergemeinde Pratteln eine einmalige Entschädigung von CHF 5'000.- zu entrichten.

VI. Grundbuchanmeldung

Die Vertragsparteien beauftragen und ermächtigen die unterzeichnende Notarin, den vorliegenden Nachtrag zu einem Baurechtsvertrag grundbuchlich behandeln zu lassen, insbesondere im Grundbuch Pratteln

- die Änderung der Baurechtsdauer auf den Grundstücken Nrn. 4674 und D4890
- die neue Vereinbarung betreffend Heimfall auf den Grundstücken Nrn. 4674 und D4890
- die Erhöhung des Grundpfandrechts für den Baurechtszins auf dem Grundstück Nr. D4890

beim Grundbuchamt Liestal zur Eintragung im Grundbuch Pratteln anzumelden, sobald:

- der Schuldbrief und die Rangrücktrittserklärung der Grundpfandgläubigerin gemäss Abschnitt II. Ziffer 4. vorliegen.

Vorliegende Nachtragsurkunde ist von den Vertragsschliessenden bzw. deren Vertretern gelesen, von ihnen als richtig abgefasst genehmigt und eigenhändig mit ihren Namen unterschrieben worden.

Die Vertragsschliessenden bzw. deren Vertreter sind der Notarin persönlich bekannt oder haben ihre Identität durch amtlichen Ausweis belegt. Die Parteien bzw. deren Vertreter erklären mit ihrer Unterschrift, dass weder Beschränkungen der Handlungsfähigkeit bestehen, noch Verfahren auf Beschränkung der Handlungsfähigkeit eingeleitet oder im Gange sind.

Die Urkunde wird zuletzt auch von der Notarin unterzeichnet und mit ihrem Amtsstempel versehen.

Die Verurkundung findet statt im Büro der Bezirksschreiberei Liestal, am dritten Juli zweitausendundzwölf.

Liestal, den 3. Juli 2012

Die Vertragsschliessenden:

Einwohnergemeinde Pratteln
Namens des Gemeinderates:

Der Präsident

Der Verwalter

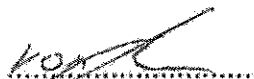


Beat Stingelin

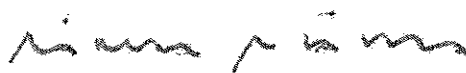


Bernhard Stöcklin

Helvetica Property Five AG



Gaudenz von Capeller



Beglaubigung

Diese 7 Seite 17 umfassende Photokopie
stimmt mit dem Original vollständig überein,
was bescheinigt:

Liestal, den

04.07.2012

Bezirksschreiberei Liestal

Der Bezirksschreiber:



[Handwritten signature]