

**Entwurf**

**über einen  
Nachtrag zu einem Baurechtsvertrag**

Vor mir, dem unterzeichnenden Notar der Bezirksschreiberei Liestal, sind erschienen:

**Einwohnergemeinde Pratteln, 4133 Pratteln**

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

Baurechtsgeberin,

und die

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

vertreten durch Hans-Peter Wasser, von Gränichen, in Otelfingen, mit beglaubigter Vollmacht unterzeichnet durch den einzelzeichnungsberechtigten Verwaltungsratspräsidenten, Dr. Hansperter Kehrli,

Baurechtsnehmerin,

und haben erklärt:

**I. Ingress**

Auf einem Abschnitt von ca. 20 a 23 m<sup>2</sup> 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 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 m<sup>2</sup> (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. 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.

#### **5. 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. 779 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**

**Handen 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. 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 Übernahmewertes.

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.

#### 6. 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.***

#### 7. 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.***

## **8. 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 [Datum] dieser Nachtragsurkunde zugestimmt. Der Beschluss ist in Rechtskraft erwachsen.

## **IV. Übrige Bestimmungen**

Dieser Nachtrag tritt 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 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

- 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.

---

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 ihrem Amtsstempel versehen.

Die Verurkundung findet statt im Büro der Bezirksschreiberei Liestal, am

Liestal, den

### **Die Vertragsschliessenden:**

Einwohnergemeinde Pratteln  
Namens des Gemeinderates:

Der Präsident

Der Verwalter

.....  
Beat Stingelin

.....  
Bernhard Stöcklin

Helvetica Property Five AG

.....  
Hans-Peter Wasser

Der unterzeichnende Notar in Liestal ersucht das Grundbuchamt Liestal die grundbuchliche Behandlung aufgrund vorliegenden Vertrages vorzunehmen.

Liestal,

Der Notar: