



KANTON BASEL-LANDSCHAFT

ÖFFENTLICHE URKUNDE

Kopie an: Kapsle
WZ

über die

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

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, Rüti

mit daraufstehendem Fabrikations- und Bürogebäude Nr. 13, Rütieweg der Emil Ramseier AG, Zementwarenfabrik, Pratteln

Katasterschätzung: Fr. 101'150.--

Dienstbarkeiten und Grundlasten

a.R. Benützungsberechtigung 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 "Rüti" im Grundbuch Pratteln ein. Die genaue Lage des Grundstückes sowie der Baurechtsparzelle Nr. 4890 ergibt sich aus dem Mutationsplan Nr. 4282 der Geoprat 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 80 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-siebenhundertdreundneunzig 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.

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 Vertrage und separaten Vereinbarungen (Art. 14), insbesondere die Pflicht zur Bezahlung des Baurechtszinses, zu überbinden.

Die Einräumung 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

Oeffentliche 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 Heimfall gemäss Art. 9 des Vertrages hat sich das Schiedsgericht beidseitig aus anerkannten Fachleuten zusammensetzen.

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 § 82 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 Urkundsbeamten, 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 Urkundsbeamten persönlich und als handlungsfähig bekannt.

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

Die Verurkundung findet statt im Büro der Bezirksschreiberei in Liestal, den vierundzwanzigsten Juni neunzehnhunderteinundachtzig.

Liestal, den 24. Juni 1981



Die Vertragsschliessenden:

EINWOHNERGEMEINDE PRATTELN
Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

Der Verwalter:

[Handwritten signatures]

EMIL RAMSEIER AG, Pratteln

[Handwritten signature]



Der Bezirksschreiber in Liestal
als Urkundsperson:

[Handwritten signature]