

O e f f e n t l i c h e   U r k u n d e  
über die Begründung eines  
Baurechts als selbständiges und dauerndes Recht

(Art. 655, 675 & 779 ZGB)

Der unterzeichnete Bezirksschreiber in Liestal  
beurkundet hiemit:

Zwischen

der Einwohnergemeinde Pratteln,  
vertreten durch den Gemeinderat, für diesen handelnd die Herren  
Gemeindepräsident Emil Seiler-Zimmerli und Gemeindeverwalter  
Jakob Mohler-Albiez, beide in Pratteln,

als Baurechtsbelastete,

und

der Gemeinnützigen Baugenossen-  
schaft Pratteln,

vertreten durch die Herren Max Rickenbacher-Baumgartner, von  
Zeglingen BL, als Präsident und Heinrich Tschudi Giger, von  
Schwanden GL, als Verwalter, beide in Pratteln wohnhaft,

als Baurechtsberechtigte.

wird, mit Genehmigung durch die Einwohnergemeindeversammlung vom  
20. Oktober 1958 und mit Zustimmung der Direktion des Innern des  
Kantons Basel-Landschaft vom 23. Juni 1959, folgender

B a u r e c h t s v e r t r a g

abgeschlossen:

Die Einwohnergemeinde Pratteln ist Eigentümerin des folgenden  
Grundstückes:

Im Katasterbuch Pratteln

Parzelle No. 1033: 59 a 77 m<sup>2</sup> Wiese, Vogel matt.  
43 a 70 m<sup>2</sup> Katasterschätzung: Fr. 53'790.--

*Grundbuch 14 a → 14 a 70 m<sup>2</sup>*

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Was die Grundbuchbereinigung zeigen wird.

Anmerkungen

1. Bau- und Strassenlinie.
2. Zonenplan.

Im Übrigen, was die Grundbuchbereinigung zeigen wird.

## Vormerkungen

Was die Grundbuchbereinigung zeigen wird.

## Grundpfandrechte

Keine.

## Vertragsbestimmungen

1. Die Gemeinnützige Baugenossenschaft Pratteln hat das Recht, auf der obgenannten Parzelle No.1033 Mehrfamilienhäuser zu erstellen und fortbestehen zu lassen.
2. Dieses Baurecht ist ein selbständiges und dauerndes Recht im Sinne von Artikel 779 Absatz 3 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches und ist gemäss Artikel 943 ZGB sowie Art. 7 der Grundbuchverordnung, bei späterer Anlegung des Grundbuches, als Grundstück auf eigenem Grundbuchblatt mit der neuen Nummer 2036, in das Grundbuch von Pratteln aufzunehmen. Der Grundbuchverwalter wird heute schon zu den erforderlichen Eintragungen ermächtigt.
3. Das Baurecht wird zum Zweck der Erstellung einfacher und billiger Wohnungen für Familien und Ältere Leute mit kleinerem Einkommen eingeräumt. Im Einzelnen wird hiefür auf die Statuten der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Pratteln sowie die nachfolgenden Bestimmungen des Vertrages verwiesen.

Insbesondere sollen diese Wohnungen in der Regel nur von Familien bezogen werden, deren minimale Belastung aus dem Mietsins 10% des steuerbaren Jahreseinkommens nach Abzug der anerkannten Erwerbsunkosten und Versicherungsbeiträge nicht unterschreitet.

Bei der Auswahl der Mieter sind in erster Linie kinderreiche Familien zu berücksichtigen; ferner Familien und Ältere Leute, welche in ihren bisherigen Wohnungen eine im Verhältnis zu ihrem Einkommen zu hohe Miete aufzubringen haben, sowie Familien in Wohnungen, deren Grösse und Zimmerzahl offensichtlich ungenügend ist.

Die Bewerber haben sich über eine mindestens zweijährige Niederlassungsdauer in der Gemeinde Pratteln auszuweisen oder müssen seit mindestens 5 (fünf) Jahren in der Gemeinde erwerbstätig sein und in der Schweiz die Niederlassung besitzen.

Vorbehalten bleiben die massgebenden Kantonalen Gesetzesvorschriften über die Beitragsleistung für soziale Wohnungsbauten sowie allfällige Bundesrechtsvorschriften.

Dieser Zweck darf ohne Zustimmung der Baurechtsbelasteten nicht verändert werden.

4. Das Baurecht ist veräusserlich; es kann vom Baurechtsberechtigten mit Hypotheken und anderen Lasten beschwert werden.

Jede Veräusserung und Belastung des Baurechts bedarf jedoch der ausdrücklichen Genehmigung durch die Gemeindeversammlung. Diese Vorschrift ist im Grundbuch nicht einzutragen.

5. Für den Fall der Veräusserung der Baurechtsobjekte an Dritte wird der Einwohnergemeinde Pratteln ein limitiertes Vorkaufsrecht für die Dauer dieses Vertrages eingeräumt.

Ebenso wird der Gemeinde Pratteln unter den sub. Ziffer 11 hienach aufgeführten Bedingungen ein Kaufsrecht gewährt.

Der Uebernahmepreis entspricht dabei der dannzumaligen hypothekarischen Belastung zuzüglich Anteilscheine und sonstige Verpflichtungen der Genossenschaft.

Diese Bedingungen gelten auch für den Erwerb der Baurechtsobjekte durch die Gemeinde infolge Erlöschung des Baurechtsvertrages.

Dieses Vorkaufs- und Kaufsrecht ist im Fertigungsprotokoll und Katasterbuch der Gemeinde Pratteln, beziehungsweise im Grundbuch, auf die Dauer von 10 (zehn) Jahren, vom Tag der Vormerkung an gerechnet, vorzumerken, wozu das Grundbuchamt jetzt schon ermächtigt wird.

Die Baurechtsberechtigte verpflichtet sich, die Vormerkungen für Vorkaufs- und Kaufsrecht vor Ablauf dieser, wie auch der folgenden 10-jährigen Fristen, jeweils auf 10 (zehn) weitere Jahre neu zu bestellen. Diese Bestimmung ist im Grundbuch nicht einzutragen.

Dieses Vorkaufsrecht und Kaufsrecht zu Gunsten der Baurechtsbelasteten geht der in Ziffer 8 hienach bestellten Grundlast im Rang nach.

6. Für die Einräumung des Baurechtes hat die Genossenschaft der Gemeinde einen Baurechtzins zu entrichten. Dieser wird auf Grund eines Bodenpreises von Fr. 15.-- pro m<sup>2</sup> berechnet, beim Kostenindex vom Monat August 1958. Der Baurechtzins kann von der Baurechtsgeberin dem Index angepasst werden, wobei der jeweilige Zinssatz der Kantonalbank für erste Hypotheken massgebend ist.

Der Baurechtzins ist halbjährlich, jeweilen auf den 30. Juni und 31. Dezember, zu entrichten. Die Zinspflicht beginnt ab dem Zeitpunkt, an welchem die auf der Baurechtsparzelle zu erstellenden Gebäulichkeiten bezugsbereit sind.

7. Dieser Baurechtsvertrag wird zunächst auf eine Dauer von 30 (dreissig) Jahren abgeschlossen. Das Baurecht beginnt am 1. März 1959 und erlischt am 28. Februar 1989, sofern es, unter Einhaltung einer vorausgehenden einjährigen Kündigungsfrist, gekündigt wird. Erfolgt keine Kündigung, so gilt das Vertragsverhältnis um jeweils ein weiteres Jahr verlängert, unter Neufestsetzung des Baurechtzinses und Festlegung der Amortisationsquote für die Resthypothek auf Grund dannzumaliger Verhandlungen.
8. Zur Sicherstellung der Baurechtzinsen errichtet die Gemeinnützige Baugenossenschaft zu Gunsten der Gemeinde auf der Baurechtsparzelle eine Grundlast, und zwar für eine Summe, die dem dreifachen Betrag des pro Jahr geschuldeten Baurechtzinses entspricht. Diese Grundlast ist im Fertigungsprotokoll und im Katasterbuch der Gemeinde Pratteln einzutragen. Ihr Gesamtwert beträgt Fr. 10'000.--.
9. Bis zum Ablauf der 30-jährigen Vertragsdauer hat die Gemeinnützige Baugenossenschaft von der zur Finanzierung ihres Bauvorhabens lastenden Hypothek eine Summe von Fr. 300'000.-- (dreihunderttausend Franken) zu amortisieren.

Bei Verlängerung dieses Vertrages wird die Amortisation in beidseitigen Verhandlungen neu geregelt.

10. Die Genossenschaft verpflichtet sich, die Baurechtsparzelle nach den vom Gemeinderat genehmigten Plänen zu bebauen und die Bauten ordnungsgemäss zu unterhalten.

Sie ist ferner verpflichtet, vom Zeitpunkt der Eintragung dieses Vertrages an, sämtliche Steuern und öffentlichen Abgaben für die Baurechtsparzelle und die darauf zu erstellenden Gebäulichkeiten zu entrichten. Im übrigen wird hiefür auf die Statuten der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Pratteln verwiesen.

11. Das Baurecht erlischt durch Zeitablauf, ferner im Falle des Konkurses oder fruchtlosen Pfändung der Baurechtsberechtigten.

Das Baurecht kann vor Ablauf der festen Vertragsdauer vom Gemeinderat auf ein Jahr gekündigt werden,

- a) wenn die Genossenschaft ihren gemeinnützigen Charakter aufgibt,
- b) wenn die Genossenschaft mit der Zahlung der Baurechtszinsen seit 6 (sechs) Monaten im Rückstand ist,
- c) wenn die Genossenschaft trotz Mahnung ihre übrigen, durch diesen Vertrag eingegangenen Verpflichtungen nicht erfüllt.

In allen diesen Fällen hat die Einwohnergemeinde Pratteln auf der Baurechtsparzelle inklusive Gebäude und Zugehör ein übertragbares Kaufsrecht zu den unter Ziffer (5) aufgeführten Bedingungen.

12. Sollten unter den Parteien über die Auslegung und Anwendung der Bestimmungen dieses Vertrages Meinungsverschiedenheiten entstehen, ohne dass sich auf dem Verhandlungsweg eine Verständigung erzielen lässt, so hat über die Streitfrage ein Schiedsgericht zu entscheiden. In einem solchen Fall hat jede der Vertragsparteien ein Mitglied des Schiedsgerichts zu ernennen. Der Obmann ist durch den Präsidenten des Obergerichts des Kantons Basellandschaft zu ernennen. Das Schiedsgericht entscheidet endgültig.

13. Die Kosten für die Errichtung und Beurkundung dieses Baurechtsvertrages werden von den Parteien je zur Hälfte bezahlt.

14. Im Fertigungsprotokoll und Katasterbuch der Gemeinde Pratteln und später im Grundbuch sind folgende Eintragungen vorzunehmen:

- a) Anlegung eines besonderen Blattes für das hievor begründete Baurecht,
- b) Als Dienstbarkeit:  
Baurecht bis 28. Februar 1989, zu Gunsten der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Pratteln, verselbständigt im Grundbuchblatt No.2036,
- c) Als Grundlast:  
Baurechtszins zu Gunsten der Parzelle No.1033 und zu Lasten der Baurechtsparzelle No.2036, Gesamtwert: Fr. 10'000.--,
- d) Als Vormerkung:  
Vorkaufs- und Kaufsrecht zu Gunsten der Einwohnergemeinde Pratteln, auf die Dauer von 10 (zehn) Jahren, gemäss Ziffer 5 des Vertrages, auf der Baurechtsparzelle No.2036.

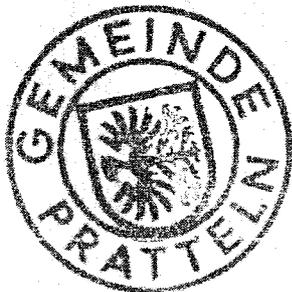
Vorstehender Baurechtsvertrag ist den Vertragsschliessenden vorgelesen, von ihnen hierauf als richtig abgefasst genehmigt und eigenhändig mit ihren Namen unterschrieben worden.

Die Vertreter der Vertragsschliessenden sind dem Urkundsbeamten persönlich und als handlungsfähig bekannt.

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

Die Verkündung findet statt im Bureau der Bezirksschreiberei in Liestal, den dreiundzwanzigsten Dezember neunzehnhundertneunundfünfzig.

Liestal, den 23. Dezember 1959.



Die Vertragsparteien:

EINWOHNERGEMEINDE PRATTELN  
Namens des Gemeinderates,

Der Präsident:

Der Schreiber:

Gemeinnützige Baugenossenschaft  
PRATTELN

Der Präsident:

Der Verwalter:

Der Bezirksschreiber in Liestal  
als Urkundsperson:

