

TZP 8

Kindergarten - Parzelle  
Oew



**BEZIRKSSCHREIBEREI BINNINGEN**  
BASEL-LANDSCHAFT

NOTARIAT



## Beglaubigte Kopie

Diese Fotokopie stimmt mit dem Original überein

Binningen, den

13. DEZ. 1999

**Bezirksschreiberei Binningen**  
**Notariat**

Der Notar / Die Notarin



BEZIRKSSCHREIBEREI, BASLERSTRASSE 35  
POSTFACH CH-4102 BINNINGEN  
TEL 061 425 49 81 FAX 061 421 49 28  
JUSTIZ-, POLIZEI- UND MILITÄRDIREKTION



KANTON BASEL-LANDSCHAFT

# ÖFFENTLICHE URKUNDE

über die

## Einräumung eines unselbständigen Baurechts

sowie

## einen Kaufvertrag

Der unterzeichnete Notar zu Binningen beurkundet hiermit:

### I. VERTRAGSPARTEIEN

- 1.1 Bürgergemeinde Biel-Benken**, vertreten durch den Bürgerrat und dieser wiederum durch Herrn Kurt Stiegeler, Bürgergemeindepräsident, von und in Biel-Benken, und Rudolf Schmid, Bürgerratsschreiber, von und in Biel-Benken, Sandgrubenweg 26

als Eigentümerin

- 1.2 Einwohnergemeinde Biel-Benken**, vertreten durch den Gemeinderat und dieser wiederum durch Herrn Gabriel Oser, Gemeindepräsident, von Basel, in Biel-Benken, und Herrn Marcel Engel, Gemeindeverwalter, von Bowil BE, in Biel-Benken, Kirchgasse 9 (Gemeindeverwaltung),

als Baurechtsberechtigte und Käuferin

### II. BESTELLUNG EINES UNSELBSTÄNDIGEN BAURECHTES

#### 1. Dienstbarkeitsbestellung

Die Bürgergemeinde Biel-Benken hat sich mit Vorvertrag über die Einräumung eines unselbständigen Baurechts vom 21.04.1999 verpflichtet, nach Rechtskraft der Baulandumlegung für das Teilzonengebiet 8 zu Gunsten der Einwohnergemeinde Biel-Benken ein unselbständiges Baurecht für eine Kindergartenparzelle mit einer vorgesehenen Fläche von ca. 1150 m<sup>2</sup> an Parzelle 377 des Grundbuches Biel-Benken gemäss den nachfolgenden Bestimmungen einzuräumen. Gestützt auf die Anweisung gemäss Ziffer 8 des vorgenannten Vorvertrag hat das Grundbuchamt Binningen auf der Parzelle Nr. 377 im Grundbuch Biel-Benken ein unselbständiges Baurecht für ein Kindergartengebäude zu Gunsten der Einwohnergemeinde Biel-Benken eingetragen.

Nachdem nun die Baulandumlegung im Gebiet Rütli der Gemeinde Biel-Benken rechtskräftig ist, wird das unselbständige Baurecht auf die neue Parzelle Nr. 1167 gelegt, und auf alt Parzelle Nr. 377 gelöscht.

## 2. Vertragsobjekt

Im Grundbuch **BIEL-BENKEN**

**Parzelle Nr. 1167:**                      11 a 50 m<sup>2</sup>                      Acker und Wiese "Rütli"

### Anmerkungen und Vormerkungen:

Keine.

### Dienstbarkeiten:

Keine.

### Grundpfandrechte:

Keine.

## 3. Inhalt des Baurechts

Die Einwohnergemeinde Biel-Benken ist berechtigt, auf dem mit dem Baurecht belasteten Grundstück ein Kindergartengebäude gemäss noch zu erstellenden und von der Einwohnergemeinde zu genehmigenden Plänen zu erstellen und beizubehalten, sowie die durch das eigentliche Kindergartengebäude nicht beanspruchte Fläche der gesamten Grundstücks- bzw. Baurechtsfläche entsprechend den Bedürfnissen des Kindergartens zu gestalten.

Der Zeitpunkt, in dem die Einwohnergemeinde das Kindergartengebäude erstellt, ist zur Zeit noch unbestimmt. Er ist abhängig von der Entwicklung der Gemeinde und von der Kreditbewilligung durch die StimmbürgerInnen. Nutzung und Unterhalt des Grundstücks bis zum Baubeginn des Kindergartens verbleiben bei der Bürgergemeinde Biel-Benken.

Mit der Einräumung des Baurechts übernimmt die Bürgergemeinde keine Gewähr für die Tauglichkeit des Baugrundes.

Die Einwohnergemeinde Biel-Benken ist verpflichtet, das Kindergartengebäude und die Umgebungsfläche während der ganzen Dauer des Baurechts ordnungsgemäss zu unterhalten.

## 4. Dauer des Baurechts

Das Baurecht dauert bis zum 31. Oktober 2019, d.h. bis zu jenem Zeitpunkt, in dem die Einwohnergemeinde Biel-Benken das Grundstück erwirbt bzw. zu erwerben hat. Auf die Eintragung der Befristung im Grundbuch verzichten die Vertragsparteien übereinstimmend.

## 5. Heimfall des Baurechts

Für den Heimfall des Baurechts gelten die einschlägigen Bestimmungen des Schweizerischen Zivilgesetzbuches für das selbständige und dauernde Baurecht (Art. 779 ff. ZGB).

Ein Heimfall des Baurechts ist nur möglich, wenn gleichzeitig auch der in der nachstehenden Ziffer III (römisch drei) vorvertraglich bzw. dannzumal definitiv vereinbarte Kaufvertrag aufgehoben wird.

## 6. Tragung der Kosten und Abgaben im Zusammenhang mit der Erstellung des Kindergartens

Alle Erschliessungskosten für das Grundstück sind von der Bürgergemeinde Biel-Benken zu tragen.

Alle öffentlichen Abgaben die auf dem Gebäude als solchem ruhen oder an dessen Erstellung anknüpfen, sind von der Einwohnergemeinde Biel-Benken zu tragen.

Ab Beginn der Bauarbeiten für den Kindergarten haftet die Einwohnergemeinde Biel-Benken für alle Schäden, für die der Grund- oder Werkeigentümer einzustehen hat. Sollte die Bürgergemeinde Biel-Benken für derartige Schäden in Anspruch genommen werden, so hat ihr die Einwohnergemeinde Biel-Benken hierfür vollen Regress zu leisten.

## 7. Baurechtszins

Für die Einräumung des Baurechts bezahlt die Einwohnergemeinde der Bürgergemeinde einen jährlichen Baurechtszins von **CHF 30'000.--** (Schweizerfranken dreissigtausend), zahlbar im voraus jeweils am letzten Tag des Monats des Inkrafttretens des vorliegenden Vertrags.

Bei Berechnung dieses Baurechtszinses sind die Vertragsparteien davon ausgegangen, dass der Wert des Baurechtsareals CHF 750.-- (Schweizerfranken siebenhundertfünfzig) pro Quadratmeter beträgt, dass der Berechnung des Baurechtszinses ca. 75 % (fünfundsiebzig Prozent) des Bodenwertes zu Grunde gelegt werden, und dass der Hypothekarzinsfuss der Basellandschaftlichen Kantonalbank für erste Hypotheken auf Wohnbauten 4,75 % (vier Komma siebenfünf Prozent) beträgt.

Der Baurechtszins ist grundsätzlich fest und wird allfälligen Veränderungen des Bodenwertes oder des Hypothekarzinsfusses nicht angepasst. Stellt jedoch der Baurechtszins infolge einer grundlegenden Veränderung der wirtschaftlichen Verhältnisse keine angemessene Gegenleistung mehr dar, so ist er durch Vereinbarung der Parteien, im Falle einer Nichteinigung durch das Schiedsgericht neu festzusetzen.

## 8. Anweisung an das Grundbuchamt Binningen

Das Grundbuchamt Binningen wird hiermit von den Vertragsparteien beauftragt und ermächtigt, das hiervor vereinbarte unselbständige Baurecht wie folgt im Grundbuch einzutragen:

Auf Parzelle Nr. 1167 Grundbuch Biel-Benken:

Last: Baurecht für Kindergartengebäude z.G. Einwohnergemeinde Biel-Benken.

Das Grundbuchamt Binningen wird hiermit von den Vertragsparteien beauftragt und ermächtigt, das durch Vorvertrag vom 21.04.1999 vereinbarte unselbständige Baurecht im Grundbuch zu löschen:

Auf Parzelle Nr. 377 Grundbuch Biel-Benken:

Last: Baurecht für Kindergartengebäude z.G. Einwohnergemeinde Biel-Benken.

### III. KAUFVERTRAG

#### 1. Kaufpreis

Die Bürgergemeinde Biel-Benken verkauft und die Einwohnergemeinde Biel-Benken kauft die gemäss den vorangehenden Bestimmungen mit einem Baurecht belastete Fläche von Parzelle Nr. 1167 des Grundbuchs Biel-Benken.

Der Kaufpreis für die mit dem Kindergartengebäude belastete Fläche inkl. Umschwung von insgesamt 11 a 50 m<sup>2</sup> beträgt CHF 750.— (Schweizerfranken siebenhundertfünfzig) pro Quadratmeter und ist zahlbar wie folgt:

- |    |  |     |            |
|----|--|-----|------------|
| a) | durch Anrechnung der Hälfte der von der Einwohnergemeinde Biel-Benken bezahlten Baurechtszinsen, somit bei Inkrafttreten des Vertrags rückwirkend per 1. November 1999 bis zum Antrittstag von 1. November 2019:<br>(Schweizerfranken dreihunderttausend); | CHF | 300'000.-- |
| b) | durch Entrichtung der Restzahlung per Antrittstag von<br>(Schweizerfranken fünfhundertzweiundsechzigtausendfünfhundert);   | CHF | 562'500.-- |
|    | Total somit (Schweizerfranken achthundertzweiundsechzigtausendfünfhundert).  | CHF | 862'500.-- |

Die Zahlungsmodalitäten vereinbaren die Parteien ausserhalb dieses Vertrages.

2. Die Vertragsparteien erklären auf die ausdrückliche Frage des unterzeichnenden Notars, dass ausserhalb dieses Vertrages keine weiteren geldwerten Leistungen erbracht werden, und dass sie auf die zivil-, straf- und steuerrechtlichen Folgen einer Falschbeurkundung hingewiesen worden sind.

#### 3. Antritt und Sachgewährleistung

Der Antritt des Kaufobjektes mit Nutzen und Gefahr erfolgt per 1. November 2019.

Jegliche Sachgewährleistung seitens der Verkäuferin wird hiermit, soweit gesetzlich zulässig, ausdrücklich wegbedungen.

#### 4. Eintragungsermächtigung

Das Grundbuchamt Binningen wird hiermit beauftragt und ermächtigt, gestützt auf die nach vollständiger Bezahlung des Kaufpreises ausgestellte Kaufpreisquittung, die die Verkäuferin selbständig und ohne spezielle Aufforderung dem Grundbuchamt einzureichen haben wird, die Eigentumsübertragung wie folgt im Grundbuch Biel-Benken einzutragen:

Auf Parzelle Nr. 1167 Grundbuch Biel-Benken:

Eigentum: Einwohnergemeinde Biel-Benken

sowie das mit dem vorliegenden Vertrag vereinbarte unselbständige Baurecht zu löschen:

Auf Parzelle Nr. 1167 Grundbuch Biel-Benken:

Last: Baurecht für Kindergartengebäude z.G. Einwohnergemeinde Biel-Benken.

#### IV. SCHIEDSGERICHT

Streitigkeiten unter den Vertragsparteien aus diesem Vertrag, die sich nicht auf dem Verständigungsweg beilegen lassen, werden von einem Schiedsgericht beurteilt. Das Schiedsgericht besteht aus drei Mitgliedern. Jede Partei bezeichnet einen Schiedsrichter, die gemeinsam den Obmann bestimmen.

Das Schiedsgericht bestimmt über sein Verfahren. Im Zweifelsfalle sind die Bestimmungen der Zivilprozessordnung des Kantons Basel-Landschaft massgebend.

Das Schiedsgericht entscheidet endgültig und befindet auch über seine eigene Zuständigkeit sowie über die Kosten. Es kann auch Fachexperten beiziehen.

Im übrigen gelten die Bestimmungen des Konkordates über die Schiedsgerichtsbarkeit.

#### V. KOSTEN

Gemäss § 9 der kantonalen Verordnung über die Gebühren zum Zivilrecht vom 8. Januar 1991 ist die Beurkundung des Grundstückserwerbs sowie die Eintragung der Dienstbarkeit gebührenfrei. Hingegen ist gemäss § 14 Ziffer 17 die Bestellung einer Dienstbarkeit gebührenpflichtig. Die betreffende Gebühr wird von den Parteien je hälftig übernommen.

Eine Handänderungssteuer wird gestützt auf § 82 Abs. 1 lit. a Steuer- und Finanzgesetz keine erhoben.

\* \* \* \* \*

Die vorliegende Urkunde wird von den Beteiligten selbst gelesen, von ihnen als richtig abgefasst genehmigt und hierauf unterzeichnet.

Die Beteiligten haben sich über ihre Identität durch Vorlage amtlicher Ausweise legitimiert, soweit sie dem Notar nicht persönlich bekannt sind.

Die Beteiligten erklären mit ihrer Unterschrift, dass weder Beschränkungen der Handlungsfähigkeit bestehen, noch Verfahren auf Beschränkung der Handlungsfähigkeit eingeleitet oder im Gange sind.

Diese Urkunde wird alsdann auch vom Notar unterzeichnet und mit seinem Amtsstempel versehen.

Die Verurkundung dieses Vertrages findet im Büro der Bezirksschreiberei Binningen statt am *achten und zehnten Dezember neunzehnhundert*  
*neun und neunzig*  
Binningen, den *8.12. 1999 / 10.12. 1999*  
chz

Für die Bürgergemeinde Biel-Benken

*Kurt Stiegeler*

Kurt Stiegeler

- 8. DEZ. 1999

Für die Einwohnergemeinde Biel-Benken

*Gabriel Oser*

Gabriel Oser

*Rudolf Schmid*

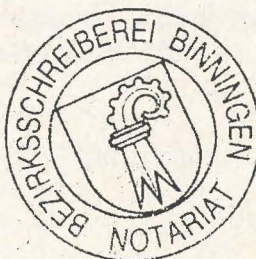
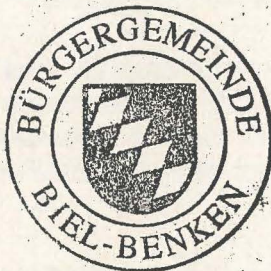
Rudolf Schmid

- 8. DEZ. 1999

*Marcel Engel*

Marcel Engel

- 8. DEZ. 1999



Bezirksschreiberei Binningen  
Roger Häberli  
Notar

*Roger Häberli*