

**Öffentliche Urkunde**  
**über einen**  
**Baurechtsvertrag**

Vor mir, ..., dem unterzeichneten öffentlichen Notar zu Basel, sind erschienen:

....., von ....., in ....., Leiter Immobilien, handelnd kraft der diesem Akt als Anhang 1 beigehefteten Vollmacht für die **Christoph Merian Stiftung**, in Basel,

**als Baurechtsgeberin einerseits**

und

NN ...

**als Bauberechtigte andererseits**

und haben mir erklärt, dass folgender Baurechtsvertrag abgeschlossen wird:

## I. Bestellung des Baurechts

### 1. Baurecht

1.1 Die Christoph Merian Stiftung bestellt auf ihrer Liegenschaftsparzelle ... in Sektion 4 des Grundbuchs Basel zugunsten der Bauberechtigten ein Baurecht bezeichnet als Baurechts-Parzelle ..., umfassend nach Mutationsplan Nr. .... des Grundbuch- und Vermessungsamtes Basel-Stadt einen Abschnitt von ... m<sup>2</sup> an der ...strasse ... in Basel.

1.2 Auf der Liegenschaftsparzelle sind keine Pfandrechte, Lasten, Anmerkungen oder Vormerkungen eingetragen, die das Baurecht berühren und ihm im Rang vorgehen. Die Bauberechtigte hat davon Kenntnis, dass sie sich über die Zoneneinteilung und bevorstehende Änderungen derselben beim Bauinspektorat respektive beim Planungsamt Basel-Stadt, erkundigen kann.

### 2. Selbständiges und dauerndes Recht, Bereinigung weiterer Eintragungen

#### 2.1 Selbständiges und dauerndes Recht

Dieses Baurecht ist ein selbständiges und dauerndes Recht im Sinne von Artikel 675 und Artikel 779 Absatz 3 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches. Es ist nach Artikel 943 Absatz 1 Ziffer 2 ZGB und Artikel 22 der Grundbuchverordnung als Grundstück in das Grundbuch aufzunehmen.

## II. Inhalt und Umfang des Baurechts

### 3. Inhalt

#### 3.1 Zweck

Das Baurecht wird zum Zweck der ... erteilt [*Formulierung je nach konkreter Situation*]. Dieser Zweck darf ohne vorherige schriftliche Zustimmung der Baurechtsgeberin nicht geändert werden. Die bau- und zonenrechtlichen Vorschriften sowie die Umweltschutzbestimmungen bleiben vorbehalten. Zulässig ist eine Nutzung im Umfang einer Bruttogeschossfläche von maximal ... m<sup>2</sup> (Quadratmeter). Die Parteien werden die effektiv realisierte Bruttogeschossfläche nach der Bauabnahme schriftlich festhalten. Von dieser Geschossfläche darf nur mit schriftlicher Zustimmung der Baurechtsgeberin abgewichen werden.

#### 3.2 Genehmigung

Vor der Errichtung neuer Bauten sind die Pläne der Baurechtsgeberin zur Genehmigung vorzulegen. Die Genehmigung ist stets vor Einreichung des Baugesuchs einzuholen. Dies gilt auch für alle späteren Änderungen an den Bauten und Anlagen (einschliesslich Zweckänderungen im Sinne von Veränderungen der Nutzungsart oder des Nutzungsmasses, selbst wenn sich diese lediglich auf das Innere einer Baute oder Anlage beziehen) und an der Gestaltung der Grünflächen und Freiräume; die Genehmigung ist stets vor der Vornahme von Änderungen, auch von Änderungen gegenüber bewilligten Plänen, einzuholen. Die Bauberechtigte hat der Baurechtsgeberin jeweils unaufgefordert

eine vollständige Kopie der Baubewilligungsgesuchunterlagen mit Kopien aller Pläne abzugeben, aus denen die Nutzflächen ersichtlich sind. Sofern das ausgeführte Werk von den eingereichten Plänen abweicht, sind der Baurechtsgeberin die geänderten Pläne unaufgefordert nachzureichen, ebenso im Falle späterer Änderungen.

Die Baurechtsgeberin kann die Genehmigung jedoch nur aus triftigen Gründen verweigern. Ein triftiger Grund liegt insbesondere vor, wenn eine Zweckänderung und/oder Erweiterung der Geschossfläche ohne Zustimmung der Baurechtsgeberin vorgenommen werden soll sowie wenn die Interessen anderer Bauberechtigter oder der Baurechtsgeberin erheblich beeinträchtigt werden.

Diese Vereinbarung ist im Grundbuch auf der Baurechtsparzelle vorzumerken.

### 3.3 Nutzungspflicht

Die Bauberechtigte ist verpflichtet, genehmigte Bau- und Umbauprojekte innert angemessener Frist zu beginnen und ohne wesentliche Unterbrüche zu Ende zu führen.

### 3.4 Unterhaltspflicht

Die Bauberechtigte ist verpflichtet, die Bauten und die nicht überbaute Fläche mit allen Einrichtungen während der ganzen Dauer des Baurechts ordnungsgemäss und ihrem Zweck entsprechend zu unterhalten. Die Baurechtsgeberin ist berechtigt zu kontrollieren, ob die Bauberechtigte diese Verpflichtung einhält.

### 3.5 Gewährleistung

Die Baurechtsgeberin übernimmt keine Gewähr für die Tauglichkeit des Baugrundes. Sie übernimmt weder Gewähr noch Garantie für die Durchführbarkeit von Bauvorhaben, welche die Bauberechtigte plant oder in Zukunft planen wird. Öffentliche Nutzungsbeschränkungen, die die Durchführung von Bauvorhaben erschweren oder verunmöglichen, wie sie etwa Änderungen von Bau-, Zonen- und Umweltschutzvorschriften hervorrufen, entbinden die Bauberechtigte nicht von der Erfüllung ihrer Pflichten aus diesem Vertrag.

### 3.6 Dreispitzreglement

Die Bestimmungen des Dreispitzreglementes vom 23. April 2010 gelten in Ergänzung zu den Bestimmungen des Baurechtsvertrages. Die Bauberechtigte hat das Dreispitzreglement zum Zeichen ihrer Zustimmung unterzeichnet. Das Dreispitzreglement ist diesem Baurechtsvertrag als Anhang 2 beigeheftet.

### 3.7 Zweckänderung und bauliche Veränderungen

Sollte die Bauberechtigte zu einem späteren Zeitpunkt eine Zweckänderung wünschen, so ist die Baurechtsgeberin bereit, eine solche Zweckänderung unvoreingenommen zu prüfen. Beide Parteien werden die Verhandlungen über einen entsprechenden Nachtrag zu diesem Baurechtsvertrag in guten Treuen führen. Sofern eine solche Zweckänderung zu einer höheren und/oder höherwertigen Nutzung führt, ist der Baurechtszins entsprechend anzupassen.

#### **4. Belastung mit dinglichen Rechten**

- 4.1 Jede Belastung der Baurechtsparzelle mit einem beschränkten dinglichen Recht oder einer Vormerkung bedarf der Zustimmung der Baurechtsgeberin. Diese Zustimmung darf nur aus wichtigen Gründen verweigert werden. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn Pfandgläubiger den Rücktritt hinter das Baurechtzinspfandrecht ganz oder teilweise verweigern.
- 4.2 Die auf dem Baurecht lastenden Grundpfandrechte (ohne Berücksichtigung des Baurechtzinspfandrechtes) dürfen zu keinem Zeitpunkt die theoretische Heimfallentschädigung überschreiten. Die Bauberechtigte hat strikte darauf zu achten, dass diese Verpflichtung jederzeit erfüllt ist, und entsprechend in der Regel angemessene Abzahlungen auf der auf der Baurechtsparzelle lastenden Grundpfandschulden vorzunehmen. Als Grundpfandschulden gelten auch Verpflichtungen, zu deren Sicherung Faustpfandrechte an Grundpfandtiteln begründet sind. Diese Bestimmung hat nur obligatorische Bedeutung.

#### **5. Übertragung und Vorkaufsrecht**

- 5.1 Das Baurecht ist übertragbar, doch es bedarf jede ganze oder teilweise Veräußerung oder Übertragung der Genehmigung der Baurechtsgeberin. Diese Genehmigung darf nur aus wichtigen Gründen verweigert werden. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn der Erwerber nicht alle Rechte und Pflichten aus dem Baurechtsvertrag und dem Dreispitzreglement übernimmt. Diese Übertragungsbeschränkung ist im Grundbuch auf der Baurechtsparzelle vorzumerken.
- 5.2 Die Baurechtsgeberin hat von Gesetzes wegen ein Vorkaufsrecht am Baurecht. In Abweichung von der gesetzlichen Ordnung beträgt die Frist zur Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts der Baurechtsgeberin sechs Monate. Dies ist im Grundbuch auf der Baurechtsparzelle vorzumerken.
- 5.3 Hingegen wird das gesetzliche Vorkaufsrecht der Bauberechtigten am Grundstück der Baurechtsgeberin wegbedungen. Diese Vereinbarung ist im Grundbuch auf der Baurechtsparzelle vorzumerken.
- 5.4 Im Falle einer Vermietung der Baurechtsparzelle und der darauf erstellten Bauten an Dritte ist die Bauberechtigte verpflichtet, die Baurechtsgeberin vorgängig darüber zu orientieren. Die Baurechtsgeberin hat das Recht, eine solche Drittnutzung aus wichtigen Gründen zu untersagen. Ein solches Vetorecht gilt nicht für Bauten, die mit Genehmigung der Baurechtsgeberin zu Wohnzwecken dienen, soweit sie tatsächlich für Wohnzwecke genutzt werden.

### **III. Dauer des Baurechts**

#### **6. Beginn und Dauer**

Das Baurecht beginnt mit der Eintragung des vorliegenden Baurechtsvertrages im Grundbuch und endet am ...

### **IV. Baurechtszins**

#### **7. Baurechtszins**

- 7.1 Die Bauberechtigte entrichtet der Baurechtsgeberin für die Einräumung des Baurechts einen jährlichen Baurechtszins.
- 7.2 Der Baurechtszins entspricht unter dem Vorbehalt von Ziffer 7.3 dem Ertragspotential des Gebäudes. Dabei gilt als Grundsatz, dass der Baurechtszins 20% (zwanzig Prozent) des Ertragspotentials abzüglich 35% (fünfunddreissig Prozent) für die Betriebskosten und eines Abzugs von 20% (zwanzig Prozent) für das Baurecht beträgt. Massgebend ist das Berechnungsmodell mit Berechnungsbeispiel in Anhang 3.
- 7.3 Der Baurechtszins beträgt aber mindestens CHF 55.--/m<sup>2</sup> (Franken fünf und fünfzig pro Quadratmeter) und Jahr. Dieser Baurechtszins gilt als Mindestzins und kann unter keinen Umständen unterschritten werden.
- 7.4 Der Baurechtszins ist vierteljährlich nachschüssig auf den 31. (einunddreissigsten) März, 30. (dreissigsten) Juni, 30. (dreissigsten) September und 31. (einunddreissigsten) Dezember zu entrichten.

#### **8. Anpassung des Baurechtszinses**

- 8.1 Der Baurechtszins wird alle zehn Jahre, erstmals zehn Jahre nach Eintragung des Baurechts, aufgrund der dannzumaligen Verhältnisse neu berechnet. Die Parteien werden jeweils rechtzeitig vor Ablauf der zehnjährigen Anpassungsfrist Verhandlungen über die Anpassung aufnehmen und erforderlichenfalls gemeinsam einen Experten bestimmen, der die Parteien bei der Anpassung des Baurechtszinses berät, wobei als Beurteilungskriterium der in Berücksichtigung aller gebäude-, umgebungs- und arealspezifischen Gegebenheiten und Besonderheiten erzielbare Ertrag zu gelten hat.
- 8.2 Zwischenzeitlich wird der Baurechtszins jeweils alle fünf Jahre der Veränderung des Landesindex der Konsumentenpreise angepasst. Basis bildet der Stand dieses Indexes im zweiten Monat vor Beginn des Baurechts. Massgeblich für die Anpassung ist der Stand des Indexes im zweiten Monat vor Beginn des Anpassungstermins. Die erste Anpassung erfolgt fünf Jahre nach Beginn des Baurechts, somit auf den Beginn des sechsten Baurechtsjahres. Der Baurechtszins ist somit während jeweils fünf Jahren fest.
- 8.3 Der Mindestbaurechtszins von CHF 55.--/m<sup>2</sup> Baurechtsfläche, der unter keinen Umständen unterschritten werden darf, wird jeweils nach zehn Jahren der Veränderung des Landesindex der Konsumentenpreise angepasst. Die erste Anpassung erfolgt somit auf den Beginn des elften Baurechtsjahres. Basis bildet der Stand dieses Indexes im

zweiten Monat vor Beginn des Baurechts. Im Übrigen gelten für die Anpassung die Grundsätze gemäss Ziffer 8.2 sinngemäss.

- 8.4 Im Übrigen wird der Baurechtszins in allen Fällen einer Nutzungsanpassung während der Zehnjahresperiode, etwa im Fall der Umwandlung von Verkaufsräumen in Büros oder Wohnungen, der neuen Nutzung angepasst. Massgebend für die Neufestsetzung des Baurechtszinses sind die Kriterien gemäss Ziffer 7.2. Die Anpassung erfolgt spätestens mit der Aufnahme der neuen Nutzung. Sofern eine Nutzungsänderung mit einer Reduktion des Ertragspotentials verbunden ist, ist eine Reduktion des Baurechtszinses nur möglich, wenn die Baurechtsgeberin vorgängig zu dieser Nutzungsänderung ihre Genehmigung gemäss Ziffer 3.2 erteilt hat.
- 8.5 Sollten sich die wirtschaftlichen Verhältnisse grundlegend und unerwartet verändern, so haben beide Parteien das Recht, auch während einer Zehnjahresperiode die Aufnahme von Verhandlungen über die Neufestlegung des Baurechtszinses aufgrund der geänderten Verhältnisse zu verlangen. Beide Parteien sind verpflichtet, solche Verhandlungen in guten Treuen zu führen.

## 9. **Sicherung des Baurechtszinses**

- 9.1 Auf der Baurechtsparzelle ist ein gesetzliches Pfandrecht (Baurechtszinspfandrecht) als Maximalhypothek in der dreifachen Höhe des aktuellen Baurechtszinses, also im Betrag von CHF ... einzutragen. Entsprechend beantragt und bewilligt die Bauberechtigte die Eintragung eines Baurechtszinspfandrechtes von CHF ...
- 9.2 Dieses Pfandrecht steht auf der Baurechtsparzelle im ersten Rang. Es dürfen ihm keine anderen Pfandrechte im Rang vorgehen.
- 9.3 Die Bauberechtigte bewilligt sodann die Eintragung einer leeren Pfandstelle von CHF ... im zweiten Rang, um spätere Rangrücktritte bei Erhöhung des Baurechtszinses um bis zu diesen Betrag zu vermeiden. *[Die leere Pfandstelle entspricht üblicherweise etwa 10% des Baurechtszinspfandrechtes.]*
- 9.4 Sollte der Baurechtszins erhöht werden, so verpflichtet sich die Bauberechtigte, alle Erklärungen abzugeben, um das Pfandrecht entsprechend zu erhöhen und die dann allenfalls noch erforderlichen Rücktritte anderer Grundpfandgläubiger auf eigene Kosten zu beschaffen.

## V. **Abgaben und Kosten**

### 10. **Abgaben und Lasten auf den Bauten**

Alle öffentlichen Abgaben und Lasten, die auf den Bauten und Einrichtungen erhoben werden oder an deren Erstellung, Bestand, Übergang oder Untergang anknüpfen, sind von der Bauberechtigten zu tragen. Wird eine solche Abgabe kraft Gesetzes bei der Baurechtsgeberin erhoben, so wird die Bauberechtigte ersatzpflichtig.

### 11. **Haftung und Schadloshaltung**

Die Bauberechtigte haftet für alle Schäden für die der Grund- oder Werkeigentümer einzustehen hat. Sie ist verpflichtet, sich gegen diese Risiken angemessen zu versichern. Sollte die Baurechtsgeberin für Schäden, die durch den Bestand oder die Benutzung der Gebäude entstehen, in Anspruch genommen werden, so hat ihr die Bauberechtigte hierfür vollen Regress zu leisten.

## **VI. Diverse Bestimmungen**

### **12. Dulden von Leitungen; Anschlusspflicht an zentrale Wärmeversorgung**

12.1 Die Bauberechtigte ist verpflichtet, auf dem zu Baurecht übergebenen Areal das Legen und Durchleiten von Kanalisationsleitungen, Gas- und Wasserleitungen, elektrischen und ähnlichen Leitungen sowie entsprechende öffentliche Anlagen zu dulden, immerhin in dem Sinne, dass ihre Bauten nicht übermässig beeinträchtigt werden.

12.2 Die Bauberechtigte ist weiter verpflichtet, die Errichtung von Sicherheitseinrichtungen wie die Anbringung von Toren und Abschränkungen, Videoüberwachung und Beleuchtung zu dulden und gegebenenfalls die entsprechenden Rechte auf ihrer Baurechtsparzelle zu gestatten, wiederum mit der Massgabe, dass ihre Bauten nicht übermässig beeinträchtigt werden.

12.3 Sofern die Bauberechtigte die Möglichkeit hat, bei Neubauten oder einem Ersatz der Heizanlage die für Heizung und Warmwasser benötigte Wärme von einer nicht primär auf fossilen Brennstoffen basierenden zentralen Energieversorgung zu wirtschaftlich vertretbaren Bedingungen zu beziehen (Nah- oder Fernwärmenetz) so ist die Bauberechtigte verpflichtet, diese zu nutzen (Anschlusszwang). Ausgenommen sind Sanierungen von Energieerzeugungsanlagen, deren Nutzungsdauer gemäss SIA nicht erreicht ist. Von der Anschlusspflicht ferner ausgenommen sind Bauten, die auf besonders umweltschonende Weise beheizt werden, insbesondere durch Wärme-Kraft-Kopplungsanlagen oder Anlagen, die mit Abwärme-, Sonnen- oder Umweltenergie betrieben werden. Die Bauberechtigte ist in diesem Fall verpflichtet, zur Eintragung der üblichen Dienstbarkeiten Hand zu bieten (insbesondere zur Eintragung eines Verbotes der Erstellung einer eigenen Heiz- und Warmwasseraufbereitungsanlage auf der Baurechtsparzelle und den mit der zentralen Wärmeversorgung zusammenhängenden Leitungsdienstbarkeiten).

### **13. Erschliessung der Baurechtsparzelle**

13.1 Die Baurechtsgeberin gewährleistet eine angemessene strassenmässige Erschliessung der Baurechtsparzelle im Rahmen des von der Baurechtsgeberin festgelegten Verkehrskonzeptes.

### **14. Freiflächen und ökologische Ausgleichsflächen**

14.1 Die Bauberechtigte hat davon Kenntnis, dass sie pro 100 m<sup>2</sup> erstmalig neugebauter, umgebauter oder umgenutzter Bruttogeschossfläche mindestens 7 m<sup>2</sup> öffentlich zugängliche Freiräume als Pärke und Plätze zum ausschliesslichen Zweck des Aufenthaltes und der Erholung von Personen sowie des ökologischen Ausgleichs und überdies 8 m<sup>2</sup> ökologische Ausgleichsflächen (flächenäquivalent) nachzuweisen respektive neu zu erstellen hat. Von den ökologischen Ausgleichsflächen ist mindestens ein Drittel am Bo-

den zu realisieren. Ökologische Ausgleichsflächen können auf den Freiflächen erstellt respektive nachgewiesen werden.

- 14.2 Soweit Freiflächen respektive ökologische Ausgleichsflächen nachweislich nicht auf der Baurechtsparzelle erstellt werden können, stellt die Christoph Merian Stiftung im Rahmen ihrer Möglichkeiten Flächen ausserhalb der Baurechtsparzelle zur Verfügung, wobei seitens der Bauberechtigten kein Anspruch hierauf besteht. Sofern und soweit die Christoph Merian Stiftung solche Freiflächen respektive ökologische Ausgleichsflächen zur Verfügung stellt, schuldet die Bauberechtigte der Baurechtsgeberin eine Entschädigung von derzeit CHF 100.--/m<sup>2</sup> Freifläche und überdies CHF 100.--/m<sup>2</sup> ökologischer Ausgleichsfläche, sofern diese nicht auf der zur Verfügung gestellten Freifläche realisiert wird. Diese Entschädigung folgt dem Landesindex der Konsumentenpreise (Basis Dezember 2011).

## 15. **Kosten**

- 15.1 Zulasten der Bauberechtigten gehen die Kosten der für ihre Bauten und ihren Betrieb erforderlichen Anschlüsse für Gas, Wasser, Elektrizität, Kanalisation usw.
- 15.2 Für die Benutzung der übergeordneten, von der Baurechtsgeberin finanzierten Erschliessung sowie für die Benutzung des Kanalisationsnetzes hat die Bauberechtigte der Baurechtsgeberin den Beitrag nach den Regeln und Ansätzen des Dreispitzreglements vom 23. April 2010 zu leisten. Die Bauberechtigte hat das Dreispitzreglement zum Zeichen ihrer Zustimmung unterzeichnet. Es ist diesem Baurechtsvertrag als Anhang 2 beigeftet.

## 16. **Vertragsüberbindung**

- 16.1 Soweit die Bestimmungen dieses Baurechtsvertrags nicht zum dinglichen Inhalt gehören und im Grundbuch nicht vorgemerkt werden oder nicht vorgemerkt werden können, verpflichtet sich die Bauberechtigte, einem Rechtsnachfolger alle Bestimmungen dieses Vertrags zu übertragen (Rechte) beziehungsweise zu überbinden (Pflichten), einschliesslich dieser Übertragungs- und Überbindungsklausel.

## VII. **Beendigung des Vertragsverhältnisses**

### 17. **Erlöschen des Baurechts**

Das Baurecht erlischt durch Zeitablauf, sofern sich die Parteien nicht vor Ablauf über eine Verlängerung des Baurechts und des Baurechtsvertrages verständigt haben und diese vor Ablauf im Grundbuch eingetragen worden ist.

### 18. **Vorzeitiger Heimfall**

- 18.1 Die Baurechtsgeberin ist berechtigt, die Übertragung des Baurechts mit allen Rechten und Pflichten auf sich selber zu verlangen (vorzeitiger Heimfall), wenn die Bauberechtigte das ihr eingeräumte Baurecht in grober Weise überschreitet, insbesondere wenn die Bauberechtigte



- a) mit seinen Zahlungsverpflichtungen mehr als ein halbes Jahr in Verzug ist;
  - b) den ihr durch diesen Vertrag auferlegten Verpflichtungen oder sich auf Bestimmungen dieses Vertrages stützenden Weisungen trotz eingeschriebener Mahnung nicht nachkommt;
  - c) unzulässige Bauten erstellt oder Bauten ohne Zustimmung der Baurechtsgeberin ihrem Zweck entfremdet.
- 18.2 Dieses Begehren der Baurechtsgeberin setzt eine förmliche Mahnung voraus und muss zudem der Bauberechtigten mittels eingeschriebenen Briefes mindestens sechs Monate vorher angedroht worden sein. Wird die Verletzung oder Überschreitung innert dieser Frist behoben, so entfällt das Recht, für diesen Fall den vorzeitigen Heimfall zu verlangen.
- 18.3 Bei Konkurs oder fruchtloser Pfändung der Bauberechtigten sowie bei Grundpfandverwertung kann die Baurechtsgeberin durch eingeschriebenen Brief den sofortigen Heimfall herbeiführen.
- 19. Wirkung des Heimfalls**
- 19.1 Bei ordentlichem Heimfall, das heisst bei Erlöschen des Baurechts infolge Zeitablaufs oder aufgrund einer Vereinbarung der Beteiligten, gehen sämtliche auf der Baurechtsparzelle stehenden Gebäude und Anlagen in das Eigentum der Baurechtsgeberin über.
- 19.2 Sind Gebäude und Anlagen im Zeitpunkt des Erlöschens des Baurechts nicht vollständig wertlos, ist die Baurechtsgeberin verpflichtet, für diese übernommenen Gebäude und Anlagen der Bauberechtigten eine Entschädigung in bar zu entrichten.
- 19.3 Die Heimfallentschädigung wird fällig auf den Tag des Erlöschens des Baurechts oder auf den Tag der Übertragung des Baurechts auf die Baurechtsgeberin.
- 19.4 Die Entschädigungsansprüche der Bauberechtigten bleiben in erster Linie den Grundpfandgläubigern verhaftet, soweit solche bestehen. Ohne deren Einwilligung kann eine Auszahlung der Entschädigungssumme nicht erfolgen.
- 19.5 Bei vorzeitigem Heimfall gilt für die Heimfallentschädigung der Grundsatz von Artikel 779g ZGB, wonach eine angemessene Entschädigung geschuldet ist, bei deren Bemessung das schuldhafte Verhalten der Bauberechtigten als Herabsetzungsgrund berücksichtigt werden kann. Die Heimfallentschädigung kann keinesfalls den beim ordentlichen Heimfall geschuldeten Betrag übersteigen. Die Bezahlung der Heimfallentschädigung erfolgt Zug um Zug gegen Abgabe der Erklärung betreffend Übertragung des Baurechts auf die Baurechtsgeberin zuhanden des Grundbuchamtes.
- 19.6 Beim ordentlichen Heimfall beträgt die Heimfallentschädigung 70% (siebzig Prozent) des dannzumaligen Verkehrswertes der Gebäude ohne betriebsspezifische Einbauten und Installationen. Damit sind gewerbliche betriebsspezifische Einbauten und Installationen gemeint, die nur einem bestimmten Betrieb dienen, nicht aber Wohnungseinrichtungen wie Küchen, Bäder und dergleichen. Die betriebsspezifischen Einbauten und Installationen sind durch die Bauberechtigten auf ihre Kosten zu entfernen, wenn die Baurechtsge-

berin nicht schriftlich auf die Entfernung verzichtet. Die Parteien werden rechtzeitig vor Ablauf des Baurechts gemeinsam einen Experten bestimmen, der die Höhe der Heimfallentschädigung festlegt.

19.7 Soweit Gebäude keinen oder einen negativen Verkehrswert aufweisen, insbesondere wenn aus wirtschaftlichen Überlegungen nur ein Abbruch sinnvoll ist, so ist insoweit keine Heimfallentschädigung geschuldet und gehen die Abbruchkosten zu Lasten der Bauberechtigten.

19.8 Diese Vereinbarung über die Höhe der Heimfallentschädigung ist im Grundbuch auf der Baurechtsparzelle und auf der Liegenschaftsparzelle vorzumerken.

## VIII. Schlussbestimmungen

### 20. Gerichtsstand

Für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag unterwerfen sich die Parteien dem Gerichtsstand am Ort der gelegenen Sache.

### 21. Vertragskosten

Die Notariats- und Grundbuchgebühren für diesen Baurechtsvertrag werden von den Parteien je zur Hälfte übernommen. Die Kosten des Mutationsplans werden von der Bauberechtigten getragen.

### 22. Eintragungsermächtigung und Rangabklärung

Das Grundbuchamt wird zu allen aus diesem Vertrag nötigen Eintragungen mit folgender Rangfolge ermächtigt:

1. Vormerkungen
2. Gesetzliches Baurechtszinspfandrecht
3. Leere Pfandstelle
4. Dienstbarkeit **[je nach konkreter Situation]**

**URKUNDLICH DESSEN** wurde dieser Baurechtsvertrag nach Lesung und Genehmigung von den Erschienenen und von mir, dem Notar, unter Beisetzung meines amtlichen Siegels unterzeichnet.

Basel, den

Christoph Merian Stiftung:

.....  
(.....)

NN

.....

.....

(..., Notar)

Anhänge:

1. Vollmacht
2. Dreispitzreglement
3. Berechnungsbeispiel (zu Ziff. 7.2)