

Baurechtsreglement der Gemeinde Binningen

Vom 13. November 1995

Der Einwohnerrat von Binningen, gestützt auf § 20 Ziffer 2 der Gemeindeordnung, beschliesst¹⁾:

1. Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Grundsatz, Zweck

Die Gemeinde kann zur Förderung des Wohnungsbaus, zur Realisierung von Wohnprojekten im öffentlichen Interesse und zur Erleichterung der Ansiedlung von Gewerbebetrieben Land erwerben sowie Land unter Beachtung der nachfolgenden Bestimmungen im Baurecht abgeben¹⁾.

Zweck der Vergabe von Baurechten ist:

- a) Gemeindeverbundenen Personen zu tragbaren Konditionen Wohnraum zu verschaffen und Starthilfe zu gewähren.
- b) Gemeindeverbundenen Personen die Möglichkeit zu geben, Wohnprojekte von öffentlichem Interesse zu realisieren¹⁾.
- c) Die Ansiedlung von Gewerbebetrieben zu fördern.

§ 2 Begünstigte

Ein Baurecht können erwerben:

- a) Wohn- und Baugenossenschaften
- b) Ehepaare, Personengruppen und Einzelpersonen
- c) weitere juristische Personen zur Realisierung von Wohnprojekten im öffentlichen Interesse¹⁾
- d) Gewerbebetriebe

Ein Rechtsanspruch auf Abschluss eines Baurechtsvertrags oder eines Miet- bzw. Pachtvertrages besteht nicht.

¹⁾ Änderung gemäss Beschluss des Einwohnerrates vom 15. März 1999, in Kraft seit 1. April 1999.

2. Erwerb des Baurechts

2.1¹⁾ Baurechte zur Förderung des Wohnungsbaus

§ 3 Voraussetzungen im Allgemeinen

Wohn- und Baugenossenschaften können berücksichtigt werden, wenn sie nach ihren Statuten auf die Erzielung von Gewinn verzichten und wenn sie sich verpflichten, ihre Wohnungen oder Einfamilienhäuser nur unter Beachtung der Bestimmungen dieses Reglements zu nutzen.

Ehepaare, Personengruppen und Einzelpersonen können bei der Vergabe eines Baurechts berücksichtigt werden, wenn sie seit einer Mindestdauer in der Gemeinde Wohnsitz haben und ihr Einkommen oder Vermögen eine bestimmte Limite nicht übersteigt. Es genügt, wenn jeweils ein Ehepartner bzw. eine der Gruppe angehörende Person die Bewerbungsvoraussetzungen erfüllt.

§ 4 Wohnsitzdauer

Die Bedingung der minimalen Wohnsitzdauer ist erfüllt, wenn die sich bewerbende Person

- a) während 5 Jahren vor Vertragsabschluss ununterbrochen in der Gemeinde gewohnt hat oder
- b) vor Vertragsabschluss insgesamt 10 Jahre in der Gemeinde gewohnt hat.

§ 5 Einkommenslimiten

Im Zeitpunkt ihrer Bewerbung darf die sich bewerbende Person folgende Einkommenslimiten nicht überschreiten:

- | | | |
|---|---------------|---------|
| a) bei Genossenschaftswohnungen: | Fr. 95 000.- | im Jahr |
| b) bei Einfamilienhäusern der Genossenschaft: | Fr. 110 000.- | im Jahr |
| c) bei Einzelbaurechten: | Fr. 125 000.- | im Jahr |

Die Limiten erhöhen sich um je Fr. 9 500.- für jedes Kind oder jedes weitere Familienmitglied, für dessen Lebensunterhalt die sich bewerbende Person in erheblichem Umfang aufzukommen hat.

§ 6 Vermögenslimite

Bewerberinnen und Bewerber, die über ein gesamtes Reinvermögen von mehr als Fr. 300 000.- verfügen, können keinen Baurechts-, Miet- oder Pachtvertrag (kurz: Nutzungsvertrag) abschliessen.

¹⁾ Änderung gemäss Beschluss des Einwohnerrates vom 15. März 1999, in Kraft seit 1. April 1999.

§ 7 Besitz von Grundeigentum

Bewerberinnen und Bewerber, die über ein selbstbewohnbares Grundstück oder Anteile an einem solchen verfügen, namentlich über ein Wohnhaus, eine Eigentumswohnung, Bauland oder eine Geschäftsliegenschaft, die nicht ausschliesslich zur Ausübung der eigenen Berufstätigkeit genutzt wird, können keinen Nutzungsvertrag abschliessen.

§ 8 Teuerungsanpassung

Die Einkommens- und Vermögenslimiten gelten ab Mai 1995 (Stand von 102,4 Punkten des Landesindex der Konsumentenpreise vom Mai 1993). Der Gemeinderat passt sie alle zwei Jahre an die Lohn- und Lebenskostenentwicklung an, falls sich der Index seit der letzten Anpassung um mehr als 5 Punkte verändert hat.

§ 9 Einkommens- und Vermögensermittlung

Im Zeitpunkt der Bewerbung sind die gesamten Einkünfte und das gesamte Reinvermögen der sich bewerbenden Person massgebend.

Wird für die Altersvorsorge anstelle einer Rente eine Kapitalabfindung ausbezahlt, so darf diese nur beim Einkommen, und zwar zum Rentensatz, berücksichtigt werden. Als Rentensatz gilt der jeweils vom Bundesrat zur Berechnung der künftigen Renten festgelegte Zinssatz.

§ 10 Ausnahmen

Ausnahmsweise kann von den Voraussetzungen gemäss §§ 3–7 abgesehen werden,

- a) wenn sich nach angemessener Publikation keine Personen bewerben, welche die Voraussetzungen erfüllen,
- b) aus wichtigen Gründen.

Personen, die berücksichtigt werden, obwohl ihr Einkommen oder Vermögen die festgesetzten Limiten übersteigt, haben den Zuschlag bzw. den Zins gemäss §§ 15 und 16 zu entrichten.

2.2¹⁾ Baurechte zugunsten von Gewerbebetrieben und zur Realisierung von Wohnprojekten im öffentlichen Interesse

§ 11¹⁾ Voraussetzungen

Als Gewerbebetriebe können bei der Vergabe eines Baurechts Dienstleistungs-, Handels- oder Handwerksbetriebe berücksichtigt werden, deren Existenz für die Gemeinde oder die Region wichtig ist.

¹⁾ Änderung gemäss Beschluss des Einwohnerrates vom 15. März 1999, in Kraft seit 1. April 1999.

Wohn- und Baugenossenschaften sowie andere juristische Personen, welche die Realisierung eines Wohnprojektes von öffentlichem Interesse bezwecken, können berücksichtigt werden, wenn sie sich verpflichten, ihre Wohneinheiten nur unter Beachtung der sie betreffenden Bestimmungen dieses Reglements zu nutzen.

Ehepaare, Personengruppen und Einzelpersonen können ein Baurecht zur Realisierung eines Wohnprojektes von öffentlichem Interesse erwerben, wenn sie seit einer Mindestdauer gemäss § 4 in der Gemeinde Wohnsitz haben. Der Gemeinderat hat das Recht, im Einzelfall weitere Voraussetzungen festzulegen. Es genügt, wenn jeweils ein Ehepartner bzw. eine der Gruppe angehörende Person vorgenannte Voraussetzungen erfüllt.

§ 12¹⁾ Besitz von Grundeigentum

Bewerber und Bewerberinnen, die über ein selbstbewohnbares Grundstück oder Anteile an einem solchen verfügen, namentlich über ein Wohnhaus oder eine Eigentumswohnung, sind verpflichtet, innerhalb eines Jahres seit Abschluss des Nutzungsvertrages dem Gemeinderat den Nachweis zu erbringen, dass dieses Grundeigentum von Dritten genutzt wird.

§ 13 Ausnahmen

Ausnahmsweise kann von den Voraussetzungen gemäss § 11 abgesehen werden,

- a) wenn sich nach angemessener Publikation keine Personen bewerben, welche die Voraussetzungen erfüllen,
- b) aus wichtigen Gründen.

3. Vorschriften für den Baurechtsvertrag

§ 14 Nutzungsberechtigte

Als Nutzungsberechtigte im Sinne dieses Reglementes gelten neben den Bauberechtigten auch die Mieterinnen und Mieter sowie die Pächter und Pächterinnen von Genossenschaftsliegenschaften.

3.1¹⁾ Zins für Baurechte zur Förderung des Wohnungsbaus

§ 15 Anrechenbarer Bodenwert und Zinssatz

Für die Bemessung des Baurechtszinses werden zwei Drittel des Verkehrswertes des Bodens zugrunde gelegt. Der Zinssatz hat dem Satz für erste Hypotheken der

¹⁾ Änderung gemäss Beschluss des Einwohnerrates vom 15. März 1999, in Kraft seit 1. April 1999.

Basellandschaftlichen Kantonalbank zu entsprechen und verändert sich wie dieser.

Der Baurechtszins ist danach mit einem Faktor (Sozialabzug) zu multiplizieren. Dieser beträgt:

- a) bei Mehrfamilienhäusern von Genossenschaften: 0,4
- b) bei Einfamilienhäusern von Genossenschaften: 0,5
- c) bei Einzelbaurechten: 0,6

Die Gemeinde und der Baurechtsnehmer bzw. die Baurechtsnehmerin können frühestens jeweils nach 10 Jahren eine Neufestsetzung des Verkehrswertes gemäss vorstehendem Abs. 1 verlangen.

§ 16 Zuschlag

Nutzungsberechtigte haben einen Zuschlag zum Baurechtszins gemäss § 15 Abs. 2 zu entrichten, wenn die Einkommenslimiten gemäss § 5 und Vermögenslimiten gemäss § 6 überschritten werden.

Für die Berechnung der Überschreitung der Einkommens- und Vermögenslimiten werden die gesamten Einkommen und die gesamten Reinvermögen gemäss Steuererklärung des/der Nutzungsberechtigten und der im gleichen Haushalt lebenden Personen zusammengerechnet.

Einkünfte und Vermögen von Minderjährigen und jungen Erwachsenen, die das 25. Altersjahr noch nicht vollendet haben und im gleichen Haushalt leben, werden nicht berücksichtigt.

Der Eigenmietwert bei der Ermittlung des Einkommens wird nicht berücksichtigt.

§ 17 Höhe des Zuschlags

Der Zuschlag zum Baurechtszins gemäss § 15 Abs. 2 beträgt bei einer Überschreitung der Einkommens- und Vermögenslimite

- a) um mehr als 10 %: 15 %
- b) um mehr als 20 %: 30 %
- c) um mehr als 30 %: 50 %

Übersteigen sowohl Einkommen als auch Vermögen die Limite, so ist die Überschreitung massgebend, die den höheren Zuschlag gibt.

Massgeblich ist jeweils die Person, deren Einkommen oder Vermögen den höchsten Zuschlag gibt.

§ 18 Verlust des Sozialabzugs

Nutzungsberechtigte verlieren den Anspruch auf den Sozialabzug gemäss § 15 Abs. 2,

- a) wenn sie oder eine andere im gleichen Haushalt lebende Person nach Abschluss des Vertrags ein selbstbewohnbares Grundstück gemäss § 7 entgeltlich oder unentgeltlich zu Eigentum, Miteigentum, Gesamteigentum oder im Baurecht erwerben.

- b) wenn sie oder eine andere im gleichen Haushalt lebende Person die Einkommenslimiten gemäss § 5 oder die Vermögenslimiten gemäss § 6 um mehr als 50 % überschreiten.

Einkünfte und Vermögen von Minderjährigen und jungen Erwachsenen, die das 25. Altersjahr noch nicht vollendet haben und im gleichen Haushalt leben, werden nicht berücksichtigt.

Nach Verlust des Sozialabzugs haben Bauberechtigte den Baurechtszins gemäss § 15 Abs. 1 zu entrichten; bei Miet- oder Pachtverhältnissen ist zum bisherigen Miet- oder Pachtzins ein Zuschlag zu erheben, der der Verzinsung des Bodenwertes gemäss § 15 Abs. 1 entspricht. Die §§ 16 und 17 kommen in diesem Fall nicht zur Anwendung.

§ 19 Verfahren

Der Gemeinderat setzt den Zuschlag mit Wirkung ab 1. Januar für die Dauer einer Steuerveranlagungsperiode fest. Gleichzeitig prüft er die Voraussetzungen für den Sozialabzug. Massgebend ist die Steuererklärung der Nutzungsberechtigten und der im gleichen Haushalt lebenden Personen mit Ausnahme der in § 16 Abs. 3 und § 18 Abs. 2 genannten Personen. Die Pflichtigen haben die für die Festsetzung nötigen Auskünfte zu erteilen.

Der Zuschlag gemäss den §§ 16 und 17 oder der Verlust des Sozialabzugs gemäss § 18 wird vorerst mit provisorischer Wirkung, nach Vorliegen der Steuerveranlagung mit definitiver Wirkung beschlossen. Aufgrund des provisorischen Entscheids entstandene Zahlungsdifferenzen sind spätestens bei Erlass des definitiven Entscheids auszugleichen. Einsprache kann nur gegen den definitiven Entscheid erhoben werden. Führen die Entscheide zu unbilligen Härten bei den Nutzungsberechtigten, so kann der Gemeinderat Ausnahmen bewilligen.

§ 20 Kündigung infolge Zuschlags oder infolge Verlust des Sozialabzugs

Wer den Zuschlag oder den Verlust des Sozialabzugs nicht anerkennen will, kann den Vertrag kündigen. Bei den Baurechtsverträgen gilt die Kündigungsfrist von 6 Monaten auf den nächsten Zinstermin, bei den anderen Nutzungsverträgen ist die gesetzliche Frist auf den nächsten gesetzlichen Termin massgebend. Der bisherige Zins bzw. Zuschlag bleibt bis zum Vertragsablauf geschuldet.

3.2¹⁾ Zins für Baurechte von Gewerbebetrieben und zur Realisierung von Wohnprojekten im öffentlichen Interesse

§ 21 Berechnung

Der Baurechtszins für Gewerbebetriebe wird vom Gemeinderat im Einzelfall festgelegt.

¹⁾ Änderung gemäss Beschluss des Einwohnerrates vom 15. März 1999, in Kraft seit 1. April 1999.

Bei Baurechten zur Realisierung von Wohnprojekten im öffentlichen Interesse werden für die Bemessung des Baurechtszinses zwei Drittel des Verkehrswertes des Bodens zugrunde gelegt. Der Zinssatz hat dem Satz für erste Hypotheken der Basellandschaftlichen Kantonalbank zu entsprechen und verändert sich wie dieser¹⁾.

Die Baurechte zur Realisierung von Wohnprojekten im öffentlichen Interesse sind von den Sozialabzugs- und Zuschlagsbestimmungen gemäss § 15 Abs. 2 bis § 20 ausdrücklich ausgenommen¹⁾.

3.3 Verfügungs- und Nutzungsbeschränkung

§ 22 Verfügungsbeschränkungen

Das Baurecht ist vererblich. Erben und Erbinnen von Baurechten unterliegen ebenfalls diesem Reglement, insbesondere auch der Zuschlagsregelung der §§ 15 und 16. Massgebend für die Festsetzung eines allfälligen Zuschlags ist der Zeitpunkt des Erbschaftserwerbs.

Ist bei Baurechten zur Förderung des Wohnungsbaus nach einer Frist von 12 Monaten nach dem Tod des/der Bauberechtigten der/die neue Bauberechtigte noch nicht bestimmt, entfällt der Sozialabzug und das Baurecht ist gemäss § 15 Abs. 1 zu verzinsen¹⁾.

Ausser durch Erbgang dürfen Baurechte nur mit Zustimmung des Gemeinderats übertragen, veräussert oder belastet werden.

Der Übertragung oder Veräusserung darf nur zugestimmt werden, wenn der Verkaufspreis angemessen ist und die das Baurecht erwerbende Person den Bestimmungen dieses Reglementes entspricht. Das Nähere regelt der Gemeinderat gestützt auf § 30.

§ 23 Nutzungsbeschränkungen

Die Baurechtsgüter dürfen mit Zustimmung des Gemeinderats vermietet oder verpachtet werden. Bei Einzelbaurechten zur Förderung des Wohnungsbaus wird die Zustimmung nur in Ausnahmefällen erteilt¹⁾.

Die Zustimmung darf nur erteilt werden, wenn die Bestimmungen dieses Reglements eingehalten sind und sich die Bauberechtigten der Miet- und Pachtzinskontrolle durch den Gemeinderat unterziehen.

3.4¹⁾ Erwerb von Grundeigentum nach Abschluss des Vertrages

§ 24¹⁾ Baurechte zur Förderung des Wohnungsbaus

Erwerben Nutzungsberechtigte oder eine andere im gleichen Haushalt lebende Person nach Abschluss des Vertrages ein selbstbewohnbares Grundstück gemäss § 7 entgeltlich oder unentgeltlich zu Eigentum, Miteigentum, Gesamteigentum

¹⁾ Änderung gemäss Beschluss des Einwohnerrates vom 15. März 1999, in Kraft seit 1. April 1999.

oder Baurecht, verlieren sie den Anspruch auf Sozialabzug gemäss § 15 Abs. 2 in Verbindung mit § 18 Abs. 1 lit. a und Abs. 3.

§ 25¹⁾ Baurechte zur Realisierung von Wohnprojekten im öffentlichen Interesse

Erwerben Nutzungsberechtigte oder eine andere im gleichen Haushalt lebende Person nach Abschluss des Vertrages ein selbstbewohnbares Grundstück oder Anteile an einem solchen, namentlich ein Wohnhaus oder eine Eigentumswohnung, sind sie verpflichtet, innerhalb eines Jahres seit Erwerb dem Gemeinderat den Nachweis zu erbringen, dass dieses Grundeigentum von Dritten genutzt wird.

3.5 Baurechtsdauer, Kauf- und Heimfallentschädigung

§ 26 Baurechtsdauer, Verlängerung

Die Baurechtsverträge werden auf eine Dauer von 30 Jahren abgeschlossen und können einen Anspruch auf Verlängerung vorsehen.

Bei Wohngenossenschaften besteht der Verlängerungsanspruch nur, wenn im Zeitpunkt der Verlängerung die Voraussetzungen dieses Reglements für den Erwerb eines Baurechts noch erfüllt sind.

Bei Ehepaaren, Personengruppen und Einzelpersonen, die Inhaber/innen eines Baurechtes zur Förderung des Wohnungsbaus sind, besteht ein Verlängerungsanspruch nur, sofern im Zeitpunkt der Verlängerung die Vermögenslimite gemäss § 6 oder die Einkommenslimite gemäss § 5 nicht um mehr als 25 % überschritten ist¹⁾.

Aus wichtigen Gründen kann der Gemeinderat einen Baurechtsvertrag ausnahmsweise auch dann verlängern, wenn die vorstehenden Voraussetzungen nicht erfüllt sind.

§ 27 Verkauf

Berechtigten von Einzelbaurechten und Genossenschaften kann der auf die Baurechtsparzelle entfallende Teil der Stammparzelle nach Ablauf von 20 Jahren seit Vertragsabschluss auf Gesuch hin verkauft werden. Massgeblicher Kaufpreis ist der dazumalige Verkehrswert.

§ 28 Ordentlicher Heimfall

Die Entschädigung für heimfallende Bauwerke im Zeitpunkt des ordentlichen Vertragsablaufs hat dem Verkehrswert im Zeitpunkt des Heimfalls zu entsprechen.

§ 29 Vorzeitiger Heimfall (Art. 779f–h ZGB)

Der Gemeinderat kann den vorzeitigen Heimfall des Baurechts oder die Kündigung eines Miet- bzw. Pachtvertrages anordnen, wenn die Nutzungsberechtigten ihre

¹ Änderung gemäss Beschluss des Einwohnerrates vom 15. März 1999, in Kraft seit 1. April 1999.

Pflichten gemäss Reglement und Vertrag verletzen oder die gestützt auf das Reglement erlassenen Weisungen missachten.

Die Entschädigung bei vorzeitigem Heimfall hat dem Verkehrswert im Zeitpunkt des Heimfalls zu entsprechen. Sie kann unter Berücksichtigung des Verschuldens des oder der Nutzungsberechtigten gekürzt werden. Auf diese Bestimmung ist im Baurechtsvertrag hinzuweisen.

4. Vollzug und Inkrafttreten

§ 30 Vollzug

Dem Gemeinderat obliegt der Vollzug dieses Reglements. Er kann die notwendigen Ausführungsbestimmungen erlassen und die Baurechtsverträge mit den Nutzungsberechtigten abschliessen bzw. verlängern.

§ 31 Streiterledigung

Entscheide des Gemeinderats über einen Zuschlag zum Zins gemäss den §§ 16 und 17 und über den Verlust des Sozialabzuges gemäss § 18 sind mit einer Rechtsmittelbelehrung zu versehen, wonach gegen die Entscheide innert 30 Tagen seit Zustellung schriftlich beim Bezirksgerichtspräsidium in Arlesheim Einsprache erhoben werden kann. Das Bezirksgerichtspräsidium amtet als Einzel-Schiedsgericht und entscheidet endgültig. Es entscheidet über die Art des Verfahrens unter Anwendung der Basellandschaftlichen Zivilprozessordnung. Auf die Anrufung des Friedensrichters bzw. der Friedensrichterin wird verzichtet.

Ebenfalls werden sämtliche übrigen Streitigkeiten zwischen der Gemeinde und den Bauberechtigten aus dem Baurechtsvertrag gemäss den vorstehenden Grundsätzen vom Bezirksgerichtspräsidium Arlesheim als Einzel-Schiedsgericht entschieden.

§ 32 Wesentliche Bestimmungen

Die in den §§ 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 28, 29 und 31 genannten Regelungen sind wesentliche Bestandteile eines Baurechtsvertrags und sind in demselben ausdrücklich aufzuführen.

§ 33 Aufhebung bisherigen Rechts / Übergangsbestimmungen

Das Reglement vom 23. Juni 1980 für die Handhabung von Baurechtsverträgen zur Erstellung von Wohnbauten auf gemeindeeigenem Land im Flurgebiet Meiriacker/Tschuppbaumacker wird aufgehoben.

Für Baurechtsverträge, die auf das Reglement vom 23. Juni 1980 für die Handhabung von Baurechtsverträgen zur Erstellung von Wohnbauten auf gemeindeeigenem Land im Flurgebiet Meiriacker/Tschuppbaumacker verweisen, gilt das bisheri-

ge Reglement bis zu ihrem Ablauf oder bis zu ihrer Unterstellung unter das neue Recht durch Anpassung der Verträge infolge gegenseitiger Willenserklärung.

§ 34 Inkrafttreten

Dieses Reglement tritt mit der Genehmigung des Regierungsrates in Kraft¹⁾.

Binningen, den 13. November 1995

Einwohnerrat Binningen
der Präsident: R. Moll
der Verwalter: B. Gehrig

¹⁾ Von der Volkswirtschafts- und Sanitätsdirektion des Kantons Basel-Landschaft am 23. April 1996 genehmigt und auf den 1. Juni 1996 in Kraft gesetzt.