

Allgemeine Baurechts-Bedingungen der Stadt Schaffhausen

Fassung vom 02.06.2020

1. Berechnung des Baurechtszinses

Der jährlich geschuldete Baurechtszins wird basierend auf dem Landwert multipliziert mit dem massgeblichen Zinssatz berechnet. Der massgebliche Zinssatz besteht aus dem Basiszins gem. Ziff. 1.1 zuzüglich dem Risikozuschlag gem. Ziff. 1.2.

Vom Baurechtszins können Rabatte gem. Ziff. 1.3 in Abzug gebracht werden.

Für gemeinnützige Wohnbauten¹ beträgt der massgebliche Zinssatz maximal 5.0 %.

1.1 Basiszins

Als Basiszins wird der aktuelle Stand des Referenzzinssatzes gemäss Art. 12a der Verordnung über Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) verwendet.

Der Basiszins beträgt mindestens 1.50 %.

Für den Fall, dass der erwähnte Referenzzinssatz im Mietrecht aufgehoben werden sollte, haben die Parteien im gegenseitigen Einvernehmen einen neuen Zinssatz zu vereinbaren, der mit dem bisherigen Zinssatz vergleichbar ist.

1.2 Risikozuschlag

Zum Basiszins wird ein Risikozuschlag nach Kategorie der Baute addiert. Sofern in den individuellen Bestimmungen nichts anderes definiert ist, gelten folgende Zuschläge:

- Für nicht gemeinnützige Wohnbauten: 0.50 % bis 0.75 %
- Für gemeinnützige Wohnbauten: 0.25 % bis 0.50 %
- Für reine Bürobauten: 0.50 % bis 1.00 %
- Für Gewerbe- und Industriebauten: 0.75 % bis 1.50 %

Bei Verlust der Gemeinnützigkeit von Wohnbauten gilt automatisch der Mindestzuschlag für Wohnbauten.

1.3 Rabatte

Sofern in den individuellen Bestimmungen nichts anderes definiert ist, werden basierend auf der Kategorie der Baute folgende Rabatte auf dem Baurechtszins gewährt:

- Für nicht gemeinnützige Wohnbauten: 0 %
- Für gemeinnützige Wohnbauten: 25 %, bei Verlust der Gemeinnützigkeit entfällt der Rabatt.

Für Dienstleistungs-, Industrie- und Gewerbebauten kann in den individuellen Bestimmungen für die ersten 10 Jahre nach der erstmaligen Vergabe (ohne Baurechtsverlängerung) 25 % Rabatt gewährt werden. Ab dem 11. Jahr entfällt der Rabatt.

2. Beginn der Zinspflicht

2.1 Allgemeine Bedingungen für den Beginn der Zinspflicht

Die Zinspflicht beginnt mit dem Eintrag des Baurechts im Grundbuch, spätestens aber 12 Monate nach der Vergabe des Baurechts.

2.2 Beginn der Zinspflicht für gemeinnützige Wohnbauten

Für Baurechte der Kategorie «gemeinnützige Wohnbauten» gilt folgendes: Die Zinspflicht beginnt bei einer Etappierung der Überbauung am Tage der mittleren Bezugsbereitschaft, ohne Etappierung mit der Bezugsbereitschaft sämtlicher Wohnungen. Die mittlere Bezugsbereitschaft ist erreicht, wenn die Hälfte der Wohnungen fertiggestellt ist und vermietet werden kann, ungeachtet der Grösse der Wohnungen, des Mietertrages, der mit den fertiggestellten Wohnungen im Verhältnis zum Mietertrag über die ganze Überbauung erzielt werden kann sowie allfälliger Leerstände.

3. Fälligkeit des Baurechtszinses

Baurechtszins wird halbjährlich vorschüssig auf Rechnungsstellung der Baurechtsgeberin zur Zahlung fällig.

4. Sicherung des Baurechtszinses

4.1 Allgemeine Bedingungen für die Sicherung des Baurechtszinses

Zur Sicherung des Baurechtszinses wird zu Gunsten der Baurechtsgeberin im Sinne von Art. 779 i ZGB eine Grundpfandverschreibung im Umfang von drei Jahreszinsen im Grundbuch eingetragen.

4.2 Sicherung des Baurechtszinses für gemeinnützige Wohnbauten

Für Baurechte der Kategorie «gemeinnützige Wohnbauten» gilt folgendes: Die Baurechtsgeberin erklärt sich bereit, die Grundpfandverschreibung zur Sicherung des Baurechtszinses

auf Begehren der Baurechtsnehmerin in einen nachfolgenden Rang zurückzusetzen und einen Kapitalvorgang voranstellen zu lassen, um die von einem vertrauenswürdigen Kreditgeber gewünschte Sicherheit für Baukredit- oder Hypothekarschulden der Baurechtsberechtigten zu gewährleisten.

5. Anpassung des Landwertes

5.1 Allgemeine Bedingungen für die Anpassung des Landwertes

Der Baurechtslandwert wird alle zehn Jahre mittels Neuschätzung durch das Amt für Grundstückschätzung angepasst. Zudem wird der Baurechtslandwert fünf Jahre nach jeder Neuschätzung und erstmals fünf Jahre nach Baurechtsbeginn den Veränderungen des Landesindex der Konsumentenpreise zu 100 % angepasst.

5.2 Anpassung des Landwertes für gemeinnützige Wohnbauten

Für Baurechte der Kategorie «gemeinnützige Wohnbauten» wird der Landwert alle fünf Jahre, gerechnet ab dem Eintrag des Baurechts im Grundbuch, den Veränderungen des Landesindex der Konsumentenpreise zu 50 % angepasst.

5.3 Anpassung des Landwertes bei Verlust der Gemeinnützigkeit

Falls die Gemeinnützigkeit der Baurechtsnehmerin – aus welchem Grund – wegfallen sollte, wird der Landwert auf dieses Datum hin neu durch das Amt für Grundstückschätzung (AGS) geschätzt und muss zu 100 % gemäss dem dann zum gültigen Referenzzinssatz zuzüglich Risikozuschlag gem. Ziff. 1.2 verzinst werden. Die Höhe des Risikozuschlages wird durch den Stadtrat festgelegt.

Im Übrigen gilt die Anpassung des Landwertes nach Ziff. 5.1.

6. Verkaufsfall

6.1 Vorkaufsrecht der Baurechtsgeberin

Veräussern Baurechtsberechtigte das Baurechtsgrundstück, so kann die Baurechtsgeberin das gesetzliche Vorkaufsrecht ausüben.

6.2 Bedingungen bei Übertragung des Baurechts

Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, bei einer Übertragung des Baurechts auf einen Dritten sämtliche in diesem Vertrag begründeten Verpflichtungen zu überbinden, mit der Auflage, alle späteren Rechtsnachfolger in gleicher Weise zu verpflichten.

Ausserdem werden auf den Zeitpunkt der Veräusserung die Regelungen allfälliger neuer Richtlinien, welche noch nicht auf das Baurechtsgrundstück Anwendung gefunden haben, in die Baurechtsverträge aufgenommen.

Weiter wird auf den Zeitpunkt der Veräusserung der Landwert (festgelegt durch das AGS) nach den dann zumaligen Bedingungen neu angepasst.

6.3 Spezielle Vorgaben für gemeinnützige Wohnbauten

Für Baurechte der Kategorie «gemeinnützige Wohnbauten» gilt zusätzlich zu Ziff. 6.1. und 6.2. Abs. 1 und 2:

- Mit den Gebäuden darf keine Spekulation betrieben werden.
- Die Übertragung des Baurechts auf Rechtsnachfolger ist grundsätzlich möglich, bedarf aber der Zustimmung der Baurechtsgeberin. Die Zustimmung darf nur verweigert werden, wenn der Rechtsnachfolger nicht alle Vertragsbestimmungen übernimmt, nicht als gemeinnütziger Wohnbauträger anerkannt ist, nicht kreditwürdig ist und/oder Stockwerkeigentum bestellt werden soll.
- Bei einer Übertragung des Baurechts an einen Rechtsnachfolger ohne Zustimmung der Baurechtsgeberin oder ohne vollständige Überbindung der vertraglichen Bestimmungen behält sich die Baurechtsgeberin vor, wegen grober Verletzung der vertraglichen Verpflichtungen den vorzeitigen Heimfall herbeizuführen.

¹ Als gemeinnützige Wohnbauten gelten Bauten von gemeinnützigen Wohnbauträgern, die den Vorgaben von Art. 36 ff. der Verordnung über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (WVF; SR 842.1) entsprechen, oder wegen Gemeinnützigkeit

7. Heimfall

Nach Ablauf der Baurechtsdauer oder im Fall des vorzeitigen Heimfalls hat die Baurechtsgeberin die Heimfall-Entschädigung zu entrichten. Diese bemisst sich mit einem in den individuellen Bestimmungen festgelegten Prozentwert des dann zumaligen Verkehrswertes der Baurechtsbaute inklusive aller Verkehrsflächen und Anlagen, welcher mittels einer Verkehrswertschätzung durch das Amt für Grundstückschätzungen (AGS) zu erheben ist. Der Verkehrswert ist nach den anerkannten Regeln der Schätzungspraxis zu ermitteln, unter Berücksichtigung der Altersentwertung, der Zeitgemässheit der Bauweise und der weiteren Verwendbarkeit.

Im Falle des entschädigungslosen Heimfalls ist die Baurechtsgeberin berechtigt, auf diesen Zeitpunkt hin den Abbruch sämtlicher Bauten und Anlagen zu verlangen oder diese in ihr Eigentum zu übernehmen.

Vorbehalten bleibt die Verlängerung des Baurechts durch die Baurechtsgeberin, sofern es im Interesse beider Parteien sein sollte.

8. Altlasten

Die während der Baurechtsdauer allfällig entstandenen oder vermuteten Verunreinigungen, verursacht durch die Baurechtsnehmerin, sind vollständig auf deren Kosten zu beseitigen (Altlastensanierung). Flankierend kann die Baurechtsgeberin eine Bodenanalyse zu Lasten der Baurechtsnehmerin durch die zuständige Umweltbehörde verlangen, welche abschliessend über den Grad der Verunreinigung und die erforderlichen Massnahmen Auskunft gibt.

Sollten bereits bei der Abgabe des Baurechtsgrundstücks Altlasten vermutet werden, so gehen die Entsorgungskosten bis 50'000 Franken zu Lasten der Baurechtsnehmerin. Weitergehende Kosten trägt die Baurechtsgeberin, wenn sie Verursacherin ist. Eine entsprechende Bodenanalyse verbunden mit der allfälligen Sanierung ist durch die Baurechtsnehmerin in Absprache mit der Baurechtsgeberin auszulösen. Der 50'000 Franken übersteigende Betrag kann der Baurechtsgeberin in Rechnung gestellt werden.

9. Erschliessung der Parzelle

Sofern in den individuellen Bestimmungen nichts anderes vermerkt ist, gilt die Baurechtsparzelle im Zeitpunkt der Baurechtsvergabe als erschlossen. Die Baurechtsnehmerin hat nur die Anschlussgebühren und Aufwendungen für die Werkleitungen zu übernehmen, die für ihre Baute nötig sind.

10. Pflicht zum ordnungsgemässen Unterhalt

Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, Gebäude sowie das zum Baurecht gehörende Umgelände während der Baurechtsdauer ordnungsgemäss zu unterhalten.

11. Nutzung unbebauter Flächen

Die Nutzung nicht bebauter Flächen der Baurechtsgrundstücke und der Bezug von Früchten darauf stehender Bäume, Büsche, Sträucher und dergleichen durch die Baurechtsnehmerin ist erlaubt.

Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, nicht bebaute Flächen der Baurechtsgrundstücke auf eigene Kosten in stets einwandfreiem Zustand zu halten und insbesondere den Astschnitt der Bäume, Büsche, Sträucher und dergleichen – die weiterhin im Eigentum der Baurechtsgeberin verbleiben – vorzunehmen.

12. Weitere Ausbauten

Sämtliche Umbau- oder Erweiterungsbauten sind von der Baurechtsgeberin genehmigen zu lassen.

Bauliche Erweiterungen und wesentliche Veränderungen, die baubewilligungspflichtig sind, sowie eine Veränderung des Verwendungszweckes dürfen ohne ausdrückliche Genehmigung der Baurechtsgeberin nicht ausgeführt werden. Die Baurechtsnehmerin hat ein allfälliges Baugesuch der Baurechtsgeberin zum Mitunterzeichnen vorzulegen. Die baupolizeilichen Vorschriften bleiben in jedem Fall vorbehalten.

In diesen Fällen behält sich die Baurechtsgeberin eine Landwertanpassung, gestützt auf eine Schätzung des AGS, vor.

13. Ausschluss Stockwerkeigentum

Die Begründung von Stockwerkeigentum wird ausgeschlossen.

14. Aushubmaterial

Beim Aushub überschüssiger Humus, Kalkgrien oder Kies bleibt im Eigentum der Baurechtsgeberin und ist nach ihren Weisungen und auf Kosten der Baurechtsberechtigten zu deponieren.

15. Baubewilligung & Baubeginn

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, bis spätestens neun Monate nach Vergabe des Baurechts durch die zuständige Behörde eine bewilligungsfähige Baueingabe einzureichen. Ebenso verpflichtet sich die Baurechtsnehmerin bis spätestens sechs Monate nach Erhalt der rechtskräftigen Baubewilligung mit den Bauarbeiten zu beginnen.

Soll das Baurechtsgrundstück mittels Quartierplan bebaut werden, so ist dieser bis spätestens neun Monate nach Zusprache des Baurechts durch die Baurechtsberechtigte einzureichen. In diesem Falle hat die Baurechtsberechtigte die bewilligungsfähige Baueingabe bis spätestens neun Monaten nach Rechtskraft des Quartierplans einzureichen.

16. Konventionalstrafen

Sofern die Bedingungen nach Ziff. 15 nicht erfüllt werden, ist die Baurechtsgeberin berechtigt, den Baurechtsvertrag aufzuheben. Eine Konventionalstrafe in der Höhe von 10'000 Franken ist dabei von der Baurechtsberechtigten zu bezahlen. Dies zuzüglich der anfallenden Grundbuchkosten.

Werden innerhalb von fünf Jahren nach Zusprache durch die zuständige Behörde die Baurechtsbauten durch die Baurechtsberechtigte nicht vollständig bezugsbereit fertig erstellt, kann die Baurechtsgeberin eine zusätzliche Konventionalstrafe im Betrage von 50'000 Franken geltend machen.

Tritt die Baurechtsnehmerin nach der Vergabe durch die den Vertragsabschluss zuständige Behörde und vor der Grundbucheintragung vom Baurecht zurück, so hat sie der Baurechtsgeberin eine Konventionalstrafe in der Höhe von pauschal 10'000 Franken für Grundstücke bis 1'000 m² und 20'000 Franken für grössere Grundstücke zu bezahlen. Nach dem grundbuchlichen Vollzug ist ein Rücktritt nicht mehr möglich.

Sämtliche Konventionalstrafen gelten kumulativ.

17. Bauökologie/Energie

Neubauten sowie Umbauten haben die "Richtlinie Energie und Bauökologie" der Stadt Schaffhausen einzuhalten (beschlossen am 12. Mai 2020).

18. Gebühren/Kosten

18.1 Grundbuchgebühren

Die Gebühren zur grundbuchlichen Eintragung der Baurechte, allfällige Vermessungsgebühren und die Kosten der Bewertungen des Landwertes alle zehn durch das Amt für Grundstücksschätzungen werden den Parteien je hälftig auferlegt.

18.2 Kosten Neubewertung Landwert, Heimfall und Altlasten

Auftraggeberin und Auslöserin für die Neubewertungen und Kostenanalysen gemäss Art. 5, 7 und 8 ist die Baurechtsgeberin unter Verrechnung der oben erwähnten hälftigen Kosten an die Baurechtsberechtigten.

18.3 Verwaltungs- und Bewirtschaftungsgebühren

Zusätzlich zum Baurechtszins wird gestützt auf die städtische Verwaltungsgebührenverordnung eine jährliche Gebühr für den Verwaltungs- und Bewirtschaftungsaufwand von 250 Franken bei einer Parzelle bis 1000 m² bzw. von 500 Franken bei einer Parzelle über 1000 m² fällig. Die Gebühren können alle fünf Jahre vom Stadtrat angepasst werden.

19. Eintrag im Grundbuch

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich zum Eintrag des Baurechtes im Grundbuch innerhalb von 60 Tagen nach Zusprache durch die zuständige Behörde. Sofern dies nicht erfolgt, ist die Baurechtsgeberin berechtigt, die Annullierung des Baurechtsvertrages unter Verrechnung der Konventionalstrafe zu verlangen.

20. Individuelle Bestimmungen

Die individuellen Bestimmungen gehen den allgemeinen vor.