

Korporation Unterägeri

REGLEMENT

über die Nutzung von Allmendland sowie die Abgabe von Allmendland im Baurecht

vom 23. Januar 2012

Die Korporationsgemeindeversammlung, gestützt auf § 8 der Statuten vom 23. Januar 2012 beschliesst:

§ 1

Grundsatz

Die Korporation als grösste Landeigentümerin in der Gemeinde Unterägeri ist bestrebt, das für die landwirtschaftliche Nutzung bestimmte Allmendland nachhaltig zu bewirtschaften oder bewirtschaften zu lassen.

Sie will mit einer etappierten und bedarfsorientierten Freigabe von Allmendland zur Einzonung in die Bauzone oder eine Reserve-Bauzone zu einer massvollen Entwicklung des Siedlungsgebiets und der Gewerbezone beitragen. Sie lässt sich dabei von den Grundsätzen der Nachhaltigkeit, der Planungsqualität sowie des Landschafts- und Ortsbildschutzes leiten.

Die Abgabe von Bauland erfolgt im Baurecht zu Bedingungen, die den Erwerb und die Realisierung von Eigenheimen, Mehrfamilienhäusern mit Stockwerkeigentum oder mit Mietwohnungen sowie von Gewerbebauten zu erschwinglichen Preisen ermöglichen.

§ 2

Eintragungen im Landregister

Im Landregister der Korporation werden die Besitzer von Nutzungsrechten an Landzügen unter Einschluss allfälliger auf den Landzügen errichteter Bauten eingetragen. Auf Landzügen errichtete Bauten dürfen nicht losgelöst von den Nutzungsrechten an den Landzügen veräussert werden.

§ 3

Landumlegung

Auf Begehren eines Besitzers von Nutzungsrechten an Landzügen oder eines Bauwilligen kann der Korporationsrat Landzüge zusammenlegen oder neu vermarchen. Die Kosten der Neuvermarchung sowie die allfällig nötig werdende Erstellung von Zufahrtsstrassen gehen zu Lasten des Gesuchstellers.

Bei Grenzverhältnissen, die eine rationelle Überbauung nicht gestatten, ordnet der Korporationsrat eine Landbesitzumlegung im Rahmen eines Quartierplanverfahrens an. Die Kosten können durch die Korporation zu Lasten des Allmendlandfonds vorfinanziert werden. Sie sind bei der Baulandabgabe im Rahmen eines Kostenverteilers vom Baurechtsnehmer zurückzuerstatten.

Für die Bewertung der Landzüge sind die Regelungen im Planungs- und Baugesetz vom 26. November 1998 und in der dazugehörigen Verordnung sinngemäss anwendbar.

§ 4

Erschliessung / Parzellierung von Bauland

Der Korporationsrat plant und koordiniert die Erschliessung und Parzellierung von Bauland unter Berücksichtigung der Richtplanung der Einwohnergemeinde. Er kann im Hinblick auf die Überbauung grösserer Landflächen einen Planungswettbewerb durchführen.

Bei der Parzellierung von Bauland ist auf eine optimale, zonenkonforme Nutzung sowie eine zweckdienliche Erschliessung des vorhandenen Landes zu achten.

Die Korporation übernimmt die Kosten der Planung und Koordination der Erschliessung und Parzellierung von Bauland, die Grundeigentümerbeiträge an gemeindliche Sammel- und Erschliessungsstrassen, sowie die Kosten der Erstellung der Zufahrtsstrassen. Die Kosten der Feinerschliessung sind in der Regel auf die Baurechtsnehmer zu überwälzen.

§ 5

Baureife / Zonenkonforme Nutzung

Voraussetzung für die Abgabe von Bauland im Baurecht ist die Verfügbarkeit von Land, das rechtskräftig in eine Bauzone eingezont ist („Bauland“).

Es darf nur baureifes, parzelliertes Bauland im Baurecht abgegeben werden; die Erschliessung und Parzellierung müssen geregelt sein. Massgebend sind die Bestimmungen der gemeindlichen Bauordnung. Der Korporationsrat kann jedoch Ausnahmen gestatten, wenn die Interessen der Korporation und der Allgemeinheit es erfordern.

Landwirtschaftliche Bauten oder andere Anlagen dürfen nur errichtet werden, wenn sie für die zonenkonforme Nutzung notwendig sind.

§ 6

Anspruch auf Abgabe von Bauland im Baurecht (§ 7 Ziff. 2 der Statuten)

Jeder Korporationsbürger hat einen einmaligen Anspruch auf Abgabe von Bauland im Baurecht. Solange mehrere Korporationsbürger im gleichen Haushalt leben, können sie infolge des Grundsatzes der Selbstnutzung den Anspruch nur einmal geltend machen.

Der Anspruch des einzelnen Ansprechers beläuft sich in der Regel auf eine Fläche von 800 m², maximal jedoch 1'200 m². Im Falle von Arealbebauungen, Gemeinschaftsprojekten,

Mehrfamilienhäusern oder Gewerbebauten kann der Korporationsrat von diesen Maximalflächen abweichen. Die Abgabe von Flächen in einem 2'500 m² übersteigenden Ausmass bedarf der Zustimmung der Korporationsgemeindeversammlung.

§ 7

Ausnahmen vom Grundsatz der Selbstnutzung (§ 7 Ziff. 2 der Statuten)

Der Korporationsrat kann auf begründetes Gesuch hin Ausnahmen vom Grundsatz der Selbstnutzung gestatten, u.a. in folgenden Fällen:

- Vermietung von Baurechtsgrundstücken im Hinblick auf die Übergabe an die nächste Generation;
- Verkauf / Eintausch von Baurechtsgrundstücken innerhalb einer Familie*;
- bei Arealbebauungen;
- bei Gemeinschaftsprojekten;
- bei Mehrfamilienhäusern;
- bei Gewerbebauten;
- bei landwirtschaftlichen Bauten.

*Als „Familie“ gelten in auf- und absteigender Linie: Eltern und ihre Kinder sowie die Geschwister der Eltern (Angehörige des Stammes der Eltern und der Grosseltern).

§ 8

Abtretung von Nutzungsrechten an Landzügen in der Bauzone

Soweit Baurechtsgrundstücke nicht auf Bauland im Eigentum und Besitz der Korporation errichtet und abgegeben werden, müssen die Nutzungsrechte an den eingezonten Landzügen an die Korporation übertragen werden, damit der Korporationsrat auf diesen Landzügen Baurechtsgrundstücke begründen und abgeben kann.

Sind die Landzüge im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Reglements bereits eingezont, so ist die Entschädigung der Besitzer der Nutzungsrechte an den Landzügen Sache des Erwerbers des Baurechtsgrundstücks. Der Besitzer der Nutzungsrechte an den Landzügen und der Erwerber des Baurechtsgrundstücks haben dem Korporationsrat unter Offenlegung der geleisteten Entschädigung schriftlich zu bestätigen, dass die vereinbarte Entschädigung bezahlt oder sichergestellt ist. Es gelten die Preisobergrenzen in den Übergangsbestimmungen der Statuten (§ 23 Ziff. 2. der Statuten).

Sind die Landzüge erst nach Inkrafttreten dieses Reglements eingezont worden, so kann der Besitzer der Nutzungsrechte an den eingezonten Landzügen entweder an einen Korporationsbürger oder an die Korporation übertragen. Die Entschädigung des Besitzers der Nutzungsrechte an den Landzügen ist Sache des Erwerbers der Nutzungsrechte an den eingezonten Landzügen. In Nachachtung der in § 9.3 Ziff. 1. der Statuten aufgestellten Grundsätze wird die maximale Höhe der Entschädigung vom Korporationsrat wie folgt festgesetzt:

- CHF 50.00 pro m².

Die Höhe des Entschädigungsbetrages ist vom Korporationsrat jeweils nach Ablauf von fünf Jahren der Entwicklung des Zürcher Baukostenindex (Stand:am 1. April 2012 – Basis: 100 am 1. April 2005) anzupassen, erstmals per 1. April 2027.

§ 9

Hortung von Bauland

Im Interesse eines sparsamen Umgangs mit den vorhandenen Landreserven ist das eingezonte Bauland innert 15 Jahren seit Einzonung einer Überbauung zuzuführen. Ist ein Besitzer von Nutzungsrechten an eingezonten Landzügen nicht bereit, diese Nutzungsrechte zwecks Errichtung von Baurechtsgrundstücken abzugeben, so ist der Korporationsrat ermächtigt, nach Ablauf von 15 Jahren seit der rechtskräftigen Einzonung einen Abtausch der nicht zur Überbauung freigegebenen Nutzungsrechte an eingezonten Landzügen gegen am Rand einer Bauzone gelegene Landzüge vorzunehmen. Das Verfahren gemäss § 3 ist sinngemäss anwendbar.

§ 10

Baurechtsgesuch

Das Gesuch um Begründung eines selbständigen und dauernden Baurechts auf eingezontem Allmendland (Bauland) ist dem Korporationsrat schriftlich einzureichen, worin das Land genau zu bezeichnen ist, für welches das Baurecht gewünscht wird. Ebenso ist der Bauzweck anzugeben.

Vor Vertragsabschluss darf mit dem Bau nicht begonnen werden. In jedem Fall wird die Baubewilligung der Einwohnergemeinde vorbehalten.

§ 11

Bauvorhaben / Schutz des Dorfbildes

Auf dem im Baurecht abzugebenden Bauland müssen die zu erstellenden Bauten derart in die bauliche und landschaftliche Umgebung eingegliedert werden, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird.

Vor Vertragsabschluss hat der Baurechtsnehmer dem Korporationsrat Situations-, Grundriss- und Ansichtspläne zur Genehmigung vorzulegen. Allfällige Änderungen oder Erweiterungen der Bauten sowie die Erstellung von Fahrnisbauten auf dem Baurechtsgrundstück bedürfen der Zustimmung des Korporationsrates.

Wird die Genehmigung eines Situations- oder Ansichtsplanes nach Konsultation eines Fachmannes oder einer Fachkommission vom Korporationsrat verweigert, so hat der Baurechtsnehmer das Recht, diese Verfügung mit Beschwerde an die Korporationsgemeindeversammlung weiterzuziehen. Die Beschwerde ist innert einer Frist von 30 Tagen nach Empfang der Verfügung des Korporationsrates der Korporationskanzlei einzureichen. Nach Einreichung einer solchen Beschwerde hat der Korporationsrat innerhalb einer Frist von sechs Monaten eine Korporationsgemeindeversammlung einzuberufen.

§ 12

Baufrist

Das vom Korporationsrat für die Realisierung auf dem Baurechtsgrundstück genehmigte Bauwerk ist innerhalb einer Frist von drei Jahren ab Datum des Baurechtsvertrages zu erstellen. In Ausnahmefällen kann der Korporationsrat die Frist um ein Jahr verlängern.

Im Falle von Beschwerdeverfahren wird die Frist um die Dauer des Beschwerdeverfahrens verlängert.

§ 13

Festlegung des Landwerts für die Berechnung des Baurechtszinses

Der für die Berechnung des Baurechtszinses massgebende Landwert setzt sich zu einem Drittel aus der Entschädigung für das Nutzungsrecht und zu zwei Dritteln aus einem Aufpreis zusammen.

Der Landwert wird vom Korporationsrat unter Berücksichtigung der in den Statuten bzw. im Reglement festgelegten Maximalwerte für die Abgeltung von Nutzungsrechten an Landzügen festgelegt. Vorbehalten bleibt die Festlegung eines höheren Baurechtszinses im Rahmen der Sanktionenregelung gemäss § 9.6 der Statuten.

Der Baurechtszins ist 20 Jahre ab Vertragsabschluss fest. Alsdann wird er alle 10 Jahre aufgrund der dannzumaligen Baulandpreise und unter Berücksichtigung eines Abzuges von einem Drittel des Verkehrswertes neu festgelegt. Können sich die Parteien bezüglich des neuen Baurechtszinses nicht einigen, so entscheidet ein Schiedsgericht, bestehend aus je einem Vertreter der Parteien und einem sachverständigen Obmann, der von den Parteien oder vom Kantonsgerichtspräsidium zu ernennen ist, endgültig.

§ 14

Baurechtszins

Der jährliche Baurechtszins beträgt fünf Prozent des massgeblichen Landwerts. Ist der Baurechtsnehmer Korporationsbürger mit Wohnsitz in Unterägeri, so hat er im Maximum für eine Fläche von 800 m² Anspruch auf eine Ermässigung von 50 % des Baurechtszinses.

Zur Sicherung des Baurechtszinses ist auf dem Baurecht eine vorgangsfreie Grundpfandverschreibung (Maximalhypothek) zu errichten, die ca. dem dreifachen Baurechtszins, mindestens aber Fr. 3'000.-- beträgt.

§ 15

Dauer des Baurechtes

Das Baurecht dauert in der Regel achtzig Jahre.

§ 16

Veräusserung des Baurechtsgrundstücks und von Stockwerkeigentum / Vorkaufsrecht

Das Baurechtsgrundstück samt den erstellten Bauten sowie auf einem Baurechtsgrundstück errichtetes Stockwerkeigentum darf frühestens nach Ablauf von 25 Jahren seit Begründung des Baurechts veräussert werden. In Ausnahmefällen (z.B: nicht selbst genutztes Stockwerkeigentum) kann der Korporationsrat eine vorzeitige Veräusserung bewilligen; dabei legt er den maximalen Verkaufspreis unter Berücksichtigung der effektiven Erstellungskosten plus aufgelaufener Teuerung (gemäss Zürcher Baukostenindex) und einer Marge von fünf Prozent für das Erstellersrisiko fest.

Der Korporation steht am Baurechtsgrundstück während der ganzen Vertragsdauer das Vorkaufsrecht gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB zu. Das Vorkaufsrecht des Baurechtsnehmers wird wegbedungen.

§ 17

Vorzeitige Aufhebung des Baurechts / Heimfallsrecht

Die Korporation behält sich das Recht vor, die vorzeitige Aufhebung oder den Heimfall des Baurechtes zu verlangen,

- a) wenn mit dem Bau der geplanten Gebäude nicht binnen einer Frist von drei Jahren seit Vertragsabschluss begonnen worden ist (die Fristverlängerung während der Dauer eines Beschwerdeverfahrens bleibt vorbehalten; vgl. § 12),
- b) wenn die erstellten Gebäude im Laufe der Vertragsdauer zerstört oder vom Zerfall bedroht werden und trotz Mahnung innert der vom Korporationsrat angesetzten Frist nicht wieder aufgebaut oder instand gestellt werden. Der Baurechtsnehmer hat die Baurechtspartzele(n) auf seine Kosten abzuräumen.

Geht das Baurecht unter, so fallen die bestehenden Bauwerke zum Verkehrswert gemäss Schätzung der Kant. Liegenschaftsschätzungskommission der Korporation heim.

Wenn der Baurechtsnehmer in grober Weise sein dingliches Recht überschreitet oder vertragliche Verpflichtungen verletzt, so kann die Korporation den vorzeitigen Heimfall herbeiführen, indem sie die Übertragung des Baurechtes mit allen Rechten und Lasten zum Schätzwert der Kant. Liegenschaftsschätzungskommission auf sich selber verlangt. Art. 779f ff. ZGB ist sinngemäss anwendbar.

§ 18

Vermietung von Wohnungen auf Baurechtsgrundstücken

Gemäss § 1 Abs. 2 erfolgt die Abgabe von Bauland im Baurecht zu Bedingungen, die unter anderem auch den Erwerb und die Realisierung von Mehrfamilienhäusern mit Mietwohnungen zu erschwinglichen Preisen ermöglichen. Bei der Vermietung von Mietwohnungen hat der Baurechtsnehmer als Vermieter die ihm für das Baurechtsgrundstück gewährten Vor-

zugsbedingungen in angemessener Weise an die Wohnungsmieter weiterzugeben. Der Vermieter hat dem Korporationsrat im Hinblick auf die Prüfung der Mietzinse die erforderlichen Unterlagen (Herstellungskosten usw.) herauszugeben.

§ 19

Kosten und Gebühren

Die der Korporation erwachsenden Kosten für die Bestellung des Baurechtes und alle mit dem Vertrag zusammenhängenden Notariats- und Grundbuchgebühren gehen zu Lasten des Baurechtsinteressenten bzw. Baurechtsnehmers.

Die voraussichtlichen Kosten der Korporation sind auf Verlangen hin vom Baurechtsinteressenten mit einer Kautions sicherzustellen.

§ 20

Steuern und Abgaben

Die Korporation entrichtet die mit dem Eigentum des baurechtsbelasteten Grundstücks verbundenen Steuern. Der Baurechtsnehmer übernimmt die Steuern und andern Abgaben für das Gebäude und das Baurecht.

§ 21

Änderung gesetzlicher Bestimmungen

Die Anpassung der Baurechtsverträge an veränderte gesetzliche Bestimmungen über das Baurecht an neues Recht bleibt vorbehalten.

§ 22

Vollzug

Der Vollzug dieses Reglements obliegt dem Korporationsrat. Er legt die Baurechtsbedingungen endgültig fest und teilt sie dem Gesuchsteller mit. Werden die Bedingungen vom Gesuchsteller nicht innert einer Frist von 30 Tagen angenommen, so wird das Baurechtsgesuch abgeschrieben.

Werden die Baurechtsbedingungen vom Gesuchsteller angenommen, so bereitet die Korporationskanzlei die zivilrechtliche Beurkundung des Baurechtsvertrages vor.

§ 23

Übergangsbestimmung

Dieses Reglement hat keine Auswirkungen auf die vor dem Inkrafttreten geschaffenen Rechtsverhältnisse; § 23 der Statuten (Übergangsrecht) bleibt vorbehalten.

§24

Aufhebung bisherigen Rechts

Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements wird das Reglement über die Abgabe von Bauland im Baurecht vom 30. April 1971 aufgehoben.

§ 25

Inkrafttreten

Dieses Reglement tritt nach der Beschlussfassung durch die Korporationsgemeindeversammlung mit der Genehmigung durch die Volkswirtschaftsdirektion in Kraft.

Unterägeri, den 23. Januar 2012

NAMENS DER KORPORATIONSGEMEINDE UNTERÄGERI

Der Präsident:
Gerhard Iten

Der Schreiber:
Thomas Hess