

Verordnung der Korporation Oberägeri über das Baurechtsland vom 26.04.2016 (Baurechtsverordnung)

Wo diese Verordnung für Personen und Funktionsträger männliche bzw. weibliche Bezeichnungen verwendet, gelten diese für beide Geschlechter.

I. Einleitungsbestimmungen

§ 1 Geltungsbereich

Diese Verordnung regelt die mit dem Baurechtsland und der Baurechtsvergabe zusammenhängenden Fragen und die Kompetenzen der Korporationsorgane.

Das Baurechtsland umfasst die für die Baurechtsvergabe bestimmten Grundstücke in einer Bauzone oder in einer Nichtbauzone, insbesondere auch in der Landwirtschaftszone.

Als Baurechte im Sinne dieser Verordnung gelten Dienstbarkeiten sowie als Grundstücke im Grundbuch aufgenommene selbständige und dauernde Baurechte gemäss Art. 779 ZGB¹.

§ 2 Zweckbestimmungen

Baurechte werden unter Vorbehalt der in dieser Verordnung erwähnten Ausnahmen nur an Korporationsbürger als natürliche Personen erteilt.

Diese Verordnung will in erster Linie die Gleichbehandlung der Baurechtsnehmer sicherstellen, die Spekulationen mit Baurechtsland verhindern und Korporationsbürgern den Bezug von Baurechten zu tragbaren Konditionen ermöglichen, um ein selbstbewohntes Eigenheim zu erstellen. Vorbehalten bleibt § 27 der Landverordnung der Korporation Oberägeri vom 23. April 2010.

II. Baurechtserteilung für Wohnbau

Teil 1 Kompetenzen, Verfahren und Entscheid

§ 3 Kompetenzen des Korporationsrates

Der Korporationsrat ist zuständig, alle mit der Vergabe von Baurechtsparzellen und der Einräumung von Baurechten notwendigen Handlungen wahrzunehmen, soweit sie nicht ausdrücklich der Korporationsgemeindeversammlung oder einem anderen

¹ Schweizerisches Zivilgesetzbuch (ZGB; SR 210).

Organ zugewiesen sind. Er ist insbesondere zuständig für:

- a) die Parzellierung des Korporationslandes;
- b) die Festlegung des Zeitpunktes, wann Baurechtsparzellen für die Vergabe von Baurechten öffentlich ausgeschrieben werden;
- c) die Durchführung des Ausschreibungsverfahrens;
- d) die Festsetzung des Landwertes unter angemessener Berücksichtigung der Marktverhältnisse und der Nutzungsarten auf dem Grundstück;
- e) den Entscheid über die Zuteilung von Baurechtsparzellen an Bewerber;
- f) den Abschluss, die Änderung und die Verlängerung von Baurechtsverträgen;
- g) die Erklärung des vorzeitigen Heimfalls.

Beim Abschluss von Baurechtsverträgen und deren Erneuerung ist der Korporationsrat nicht an die Finanzkompetenzen gebunden.

§ 4 Öffentliche Ausschreibung der Vergabe von Baurechtsparzellen

Der Korporationsrat schreibt die bevorstehende Vergabe von Baurechtsparzellen mittels zweimaliger Publikation im Zuger Amtsblatt aus. In der Ausschreibung ist anzugeben, wo die notwendigen Gesuchsunterlagen eingesehen und bezogen werden können und in welcher Form und Frist die Gesuche eingereicht werden müssen. Es werden nur Bewerbungen berücksichtigt, die fristgerecht eingereicht wurden (Poststempel massgebend).

Der Korporationsrat weist in der Ausschreibung darauf hin, dass kein Anspruch auf die Zuteilung einer Baurechtsparzelle besteht und keine Warteliste geführt wird.

§ 5 Bewerbung und Voraussetzungen

Bewerber für die Zuteilung von Baurechtsparzellen müssen dem Korporationsrat ein schriftliches Gesuch sowie den Fragebogen für „Interessenten von Baurechtsliegenschaften der Korporation Oberägeri“ einreichen. Der Korporationsrat legt im Einzelnen fest, zu welchem Zeitpunkt die Bewerber welche Dokumente und Nachweise einreichen müssen.

Folgende Voraussetzungen müssen Bewerber kumulativ und zwingend erfüllen:

- a) Handlungsfähigkeit zum Zeitpunkt der Bewerbung;
- b) Korporationszugehörigkeit (Genossenrecht von Oberägeri gemäss den Statuten der Korporation Oberägeri);
- c) der Baurechtsnehmer besitzt oder besass noch kein Wohneigentum oder Bauland;
- d) der Baurechtsnehmer muss schriftlich die Absicht erklären, das Bauwerk selbst zu bewohnen oder zu nutzen.

Die Bewerber müssen namentlich folgende Dokumente vorlegen:

- a) Offenlegung der finanziellen Verhältnisse, insbesondere Einreichung der letzten Steuererklärung.
- b) Finanzierungsnachweis (Bestätigung eines Schweizer Finanzinstituts, dass die Tragbarkeit und Finanzierbarkeit bezogen auf das geschätzte Bauvolumen gegeben sind und die Finanzierung gewährt wird);
- c) Angaben zum geplanten Bauprojekt.

Der Korporationsrat ist befugt, nach der Gesuchseinreichung von einem Bewerber weitere Unterlagen und Nachweise einzuverlangen, welche für die Baurechtserteilung notwendig sein können.

§ 6 Zuteilung von Baurechtsparzellen

Für die Zuteilung von Baurechtsparzellen sind folgende Kriterien massgebend, für deren Erfüllung je ein Punkt, maximal somit drei Punkte, vergeben werden:

- a) Familie mit Kind(ern), welche im Zeitpunkt der Gesuchseinreichung das 15. Altersjahr noch nicht vollendet haben, wobei mindestens eine Person dieser Familie das Korporationsbürgerrecht besitzen muss;
- b) Steuerbares Vermögen beider Ehegatten oder beider Partner zusammen unter CHF 500'000.- (basierend auf dem Landesindex der Konsumentenpreise (LIK), Indexbasis Dezember 2010 = 100 Punkte);

Die Zuteilung der Baurechtsparzelle erfolgt an den Bewerber mit der höchsten Punktzahl. Weisen mehrere Bewerber die gleiche Höchstpunktzahl auf, erfolgt die Zuteilung nach folgender Reihenfolge:

1. wohnhaft im Ägerital und angrenzende Gemeinden;
2. wohnhaft in der Zentralschweiz;
3. wohnhaft in der übrigen Schweiz.

Kann auch nach Anwendung von Absatz 2 keine Rangfolge der Bewerber gebildet werden, und finden diese untereinander keine einvernehmliche Lösung, entscheidet das Los.

Falls mehrere Parzellen zur Auswahl stehen und sich mehrere Interessenten für die gleiche Baurechtsparzelle bewerben, gilt das vorstehende Zuteilungsverfahren sinngemäss. Die Reihenfolge der Erfüllung der vorgenannten Zuteilungskriterien sowie das Datum der Postaufgabe einer fristgerecht eingegangenen Bewerbung sind für die Zuteilung nicht relevant.

Auf die Zuteilung von Baurechtsparzellen besteht kein Anspruch.

Der Zuteilungsentscheid des Korporationsrates ist gebührenpflichtig. Die Höhe der Gebühr entspricht maximal einem Zehntel des Jahresbaurechtszinses.

Teil 2 Baurechtszins

§ 7 Berechnung des Baurechtszinses

Der Baurechtszins pro Jahr und Grundstück bestimmt sich nach folgender Berechnungsformel:

$(\text{Grundstücksfläche}) \times (66.7\% \text{ des aktuellen Landwertes pro m}^2) \times (\text{hypothekari-}$

scher Referenzzinssatz bei Mietverhältnissen², mindestens jedoch 3.00%).

Berechnungsbeispiel für den Baurechtszins pro m² Land bei einem Landwert von 950.-/m²:

Baurechtszins pro m² Land = 950.-/m² x 66.7% x 3.00% = 19.01 CHF/m² pro Jahr

Der Zinssatz wird kaufmännisch auf zwei Kommastellen gerundet. Massgebend für den Verkehrswert ist die Schätzung der Schätzungskommission des Kantons Zug.

§ 8 Rabatt auf den Baurechtszins

Wohnt mindestens ein Baurechtsnehmer, der Korporationsbürger ist, selbst im Baurechtsgebäude, wird auf den Baurechtszins für eine Baurechts-Fläche von insgesamt total 1'000 Quadratmetern folgender Rabatt gewährt:

- a) Gebäude mit einer oder zwei Wohneinheiten: 50% Rabatt;
- b) Gebäude mit drei Wohneinheiten: 25% Rabatt;
- c) Gebäude mit vier oder mehr Wohneinheiten: Kein Rabatt.

Eine Einliegerwohnung oder ein bewohnbares Studio gilt je als eine separate Wohneinheit. Einem Korporationsbürger wird nur einmal Rabatt gewährt.

Als selbstbewohntes Baurecht gilt, wenn die Baurechtsliegenschaft vom Baurechtsnehmer selbst, seinem Ehegatten oder eingetragenen Partner, seiner Wittve oder ihrem Wittwer, oder von den direkten Nachkommen des Baurechtsnehmers dauerhaft bewohnt wird.

Der Korporationsrat kann in besonderen Fällen, namentlich zur Vermeidung von Härten, Ausnahmen mit Bezug auf die Höhe und/oder Laufzeit von Rabatten gewähren. Ein Anspruch auf die Anwendung dieser Härtefallklausel besteht nicht.

Der Baurechtsnehmer ist verpflichtet, Änderungen der Verhältnisse, die für die Gewährung eines Rabattes von Bedeutung sind, dem Korporationsrat unaufgefordert innert 90 Tagen nach Eintritt der Tatsache mitzuteilen und die entsprechenden Nachweise einzureichen. Die Rabattänderung gilt ab dem Eintretenszeitpunkt der Änderung der Verhältnisse.

Verletzt der Baurechtsnehmer Mitwirkungspflichten für die Rabattbestimmung, ist der Korporationsrat berechtigt, den Rabatt für die Restlaufzeit des Baurechtes zu verweigern oder aufzuheben.

§ 9 Indexierung und Zinsanpassung

Der Baurechtszins ist an den Landesindex der Konsumentenpreise gebunden (Indexbasis Dezember 2010 = 100 Punkte). Er wird während der Dauer des Baurechtsvertrages alle fünf Jahre durch den Korporationsrat angepasst. Die Höhe und der Beginn des neuen Zinssatzes wird dem Baurechtsnehmer schriftlich drei Monate im Voraus mitgeteilt.

Bei einer Übertragung des Baurechtes auf einen Dritten ist der Korporationsrat er-

² Art. 12a der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG; SR 221.213.11).

mächtigt, den Baurechtszins gemäss Absatz 1 vor Ablauf der Fünfjahresfrist anzupassen, ausser der Erwerber ist Korporationsbürger, Ehegatte oder eingetragener Partner, Wittwe oder Wittwer oder direkter Nachkomme des Baurechtsnehmers.

§ 10 Beginn der Verzinsung, Zinstermine und Verzugszins

Der Baurechtszins wird ab dem Tag, an dem das Baurecht im Tagebuch des Grundbuches eingetragen worden ist, berechnet und belastet.

Der Baurechtszins ist halbjährlich und nachschüssig durch Banküberweisung zu bezahlen, jeweils per 11. Mai und 11. November ('Martini').

Die Zinstermine gelten als Verfalltage im Sinne von Art. 102 Abs. 2 OR, nach welchen der Baurechtsnehmer ohne weitere Mahnung in Verzug ist. Der Verzugszins richtet sich nach Art. 104 Abs. 1 OR.

§ 11 Sicherstellung des Baurechtszinses

Auf der Baurechtsparzelle ist ein gesetzliches Pfandrecht (Baurechtszinspfandrecht) für die Sicherung des Baurechtszinses als Maximalhypothek in der dreifachen Höhe des aktuellen Zinssatzes im ersten Rang einzutragen, sofern diese Rangstelle noch frei ist.

Anstelle des gesetzlichen Pfandrechtes für die Sicherung der Baurechtszinsen kann der Korporationsrat vom Baurechtsnehmer die Einräumung eines vertraglichen Pfandrechtes in der Form eines Schuldbriefes (Baurechtszinspfandrecht) im ersten Rang verlangen, sofern diese Rangstelle noch frei ist.

Teil 3 Weitere Baurechtsbestimmungen

§ 12 Auflagen und Pflichten im Baurechtsvertrag

Der Korporationsrat kann dem Baurechtsnehmer im Baurechtsvertrag Auflagen machen und/oder Pflichten überbinden, insbesondere:

- a) mit dem Bau innert zwei Jahren nach Abschluss des Baurechtsvertrages zu beginnen. Der Korporationsrat kann die Frist auf begründetes Gesuch hin einmalig verlängern;
- b) Verpflichtung zur Nutzung oder Unterhaltung eines gemeinsamen Wärmeverbunds;
- c) Festsetzung von Unterhaltsregelungen für gemeinsame Quartierstrassen, insbesondere die damit verbundene Übernahme von Kosten;
- d) Pflicht zum ordnungsgemässen Unterhalt der Baute und des Umschwunges;
- e) die Zufahrtsstrassen zu Hofanlagen zu unterhalten;
- f) Unterflurcontainer zu benutzen und sich an deren Unterhaltskosten zu beteiligen.

Besondere Auflagen und Pflichten sind wenn möglich im Grundbuch vorzumerken.

Der Baurechtsnehmer wird im Baurechtsvertrag verpflichtet, entsprechende Auflagen und Pflichten jedem Rechtsnachfolger zu überbinden.

Der Korporationsrat kann bautechnischen Auflagen festlegen. Die Baurechtsnehmer können angehalten werden, einheimisches Holz zu verwenden und einheimische Handwerker zu beauftragen.

Die Kosten für Vermessung und Vermarchung sowie für die öffentliche Beurkundung des Baurechtsvertrages und seine Eintragung im Grundbuch sind vom Baurechtsnehmer zu tragen. Er hat für sie auf Verlangen des Korporationsrates Sicherstellung zu leisten.

§ 13 Zugesicherte Eigenschaften und Wegbedingung der Gewährleistung

Die Korporation sichert dem Baurechtsnehmer keine rechtlichen oder tatsächlichen Eigenschaften über das baurechtsbelastete Grundstück im Sinne von Art. 197 Abs. 1 OR³ zu.

Die Korporation übernimmt keine Rechts- und Sachmängelgewährleistungspflicht für das baurechtsbelastete Grundstück gemäss den Art. 192 ff., Art. 197 ff. und Art. 219 OR. Sie haftet weder für offene noch für verdeckte Mängel des baurechtsbelasteten Grundstückes, unter Vorbehalt von arglistig verschwiegenen Mängeln gemäss Art. 199 OR.

§ 14 Leitungen, Quellen und dergleichen

Bestehende kleinere Reservoirs, Wasserfassungen und Leitungen, ungeachtet ob sie im Grundbuch eingetragen sind, hat der Baurechtsnehmer zu dulden. Für eine allfällige Verlegung der genannten Einrichtungen einschliesslich der damit verbundenen Kosten, ist der Baurechtsnehmer verantwortlich.

Kommen bei Grabungsarbeiten Quellen oder Leitungen zum Vorschein, hat der Baurechtsnehmer für deren Fassung und Ableitung in das Wassernetz oder zur berechtigten Liegenschaft bzw. Haushalt, Baute oder Anlage zu sorgen und alle damit zusammenhängenden Kosten zu tragen, sofern mit dem Baurechtsnehmer keine abweichende Vereinbarung getroffen wird.

§ 15 Vertragsabschluss

Der Baurechtsvertrag muss spätestens 90 Tage nach der rechtskräftigen Zuteilung der Baurechtsparzelle an den Baurechtsnehmer unterzeichnet und beim Grundbuchamt angemeldet werden.

³ Schweizerisches Obligationenrecht (OR; SR 220).

Teil 4 Verhinderung von Spekulation

§ 16 Übertragung des Baurechts

Die Übertragung des Baurechts, insbesondere auch als Sacheinlage oder – übernahme, bedarf der Zustimmung des Korporationsrates.

Die Zustimmung darf nur verweigert werden, wenn die Erfüllung der Verpflichtungen des Baurechtsnehmers, insbesondere die Pflicht zur Bezahlung des Baurechtszinses, ernsthaft gefährdet ist. Der Zustimmungsvorbehalt ist im Grundbuch vormerken zu lassen.

§ 17 Vorkaufsrecht

Die Baurechtsnehmer sind verpflichtet, im Baurechtsvertrag der Korporation ein limitiertes gesetzliches Vorkaufsrecht zum Realwert (Zeitwert) des Bauwerks zu gewähren, das im Grundbuch vorzumerken ist. Dieses limitierte gesetzliche Vorkaufsrecht der Korporation gilt auch im Falle der Begründung von Stockwerkeigentum gegenüber dem jeweiligen Stockwerkeigentümer.

Massgebend für den Realwert ist die Schätzung der Schätzungskommission des Kantons Zug. Die Schätzungskosten tragen die Parteien je zur Hälfte. Das Vorkaufsrecht wird vom Korporationsrat ausgeübt.

Das Vorkaufsrecht wird in der Regel nicht ausgeübt, wenn der Erwerber Ehegatte oder eingetragener Partner, Wittwe oder Wittwer, Kind oder Grosskind des Baurechtsnehmers oder seines Ehegatten bzw. eingetragenen Partners ist, und der Übertragungspreis den Realwert gemäss Absatz 1 nicht übersteigt.

Baurechtsgrundstücke, welche durch Ausübung des Vorkaufsrechts erworben wurden, können vom Korporationsrat vermietet oder wiederum im Baurecht nach den Bestimmungen dieser Verordnung abgegeben werden. Der Mietzins ist so festzusetzen, dass unter Berücksichtigung der Unterhaltskosten und des Referenzzinssatzes für die Vermietung von Wohnungen eine angemessene Kapitalverzinsung resultiert.

Das Vorkaufsrecht des Baurechtsnehmer und des Stockwerkeigentümers am Baurechtsland ist vertraglich auszuschliessen; der Ausschluss ist im Grundbuch vorzumerken.

§ 18 Begründung von Wohnrechten, Unterbaurechten und Stockwerkeigentum

Die Begründung von Wohnrechten, Unterbaurechten und von Stockwerkeigentum bedarf der vorgängigen Zustimmung des Korporationsrates. Die Zustimmung darf nur verweigert werden, wenn die Erfüllung der Verpflichtungen des Baurechtsnehmers, insbesondere die Pflicht zur Bezahlung des Baurechtszinses, ernsthaft gefährdet ist. Der Zustimmungsvorbehalt ist im Grundbuch vormerken zu lassen.

Wird bei der Begründung von Stockwerkeigentum den anderen Stockwerkeigentümern ein Vorkaufsrecht eingeräumt, ist auch der Korporation ein im Grundbuch vorzumerkendes Vorkaufsrecht einzuräumen, das im Rang allen anderen Vorkaufsrechten vorangehen muss.

Das Vorkaufsrecht eines Stockwerkeigentümers am Grundstück der Korporation ist vertraglich auszuschliessen; der Ausschluss ist im Grundbuch vorzumerken.

Teil 5 Heimfall

§ 19 Ablauf des Baurechts

Das Baurecht endet mit der vertraglichen Laufzeit (Heimfall).

Es besteht kein Anspruch auf Erneuerung oder Verlängerung des Baurechts.

§ 17 Abs. 4 gilt sinngemäss.

§ 20 Heimfallentschädigung

Der Heimfall erfolgt zum Realwert (Zeitwert) des Bauwerks, unter Anrechnung von allfälligen rechtlichen und tatsächlichen Mängeln der heimgefallenen Bauten und Anlagen sowie von allfälligen Unterhaltspflichten, welche die Korporation für die heimgefallenen Bauten und Anlagen treffen. Luxusausbauten, insbesondere Schwimmbadanlagen und dergleichen, werden nur angemessen entschädigt.

Massgebend für den Realwert ist die Schätzung der Schätzungskommission des Kantons Zug. Die Schätzungskosten tragen die Parteien je zur Hälfte.

§ 21 Vorzeitiger Heimfall

Der Korporationsrat kann den vorzeitigen Heimfall erklären, wenn der Baurechtsnehmer in grober Weise sein dingliches Recht überschreitet oder vertragliche Verpflichtungen verletzt. Diese Voraussetzungen können unter Berücksichtigung der konkreten Umstände namentlich vorliegen, wenn:

- a) mit dem Bau des geplanten Gebäudes nicht innert der in § 11 Abs. 1 lit. a dieser Verordnung erwähnten Frist begonnen wird; diese Fristen stehen während Einsprache- und Rechtsmittelverfahren gegen ein Baugesuch still. In diesem Fall fällt das Land ohne Entschädigung an die Korporation zurück, sofern dies nach Art. 779g ZGB zulässig ist; oder
- b) die erstellten Gebäude zerstört oder vom Zerfall bedroht werden und trotz Mahnung innert der gesetzten Frist nicht wieder aufgebaut oder instand gesetzt werden. In diesem Fall kann der Korporationsrat den Rückbau des Gebäudes zu Lasten des Baurechtsnehmers anordnen, sofern dies nach Art. 779g ZGB zulässig ist; oder
- c) der Baurechtsnehmer mit den Baurechtszinsen über ein Jahr in Verzug ist und trotz Mahnung innert der gesetzten Frist nicht bezahlt.

Sofern in Absatz 1 nicht abweichend geregelt, gilt für die Entschädigung bei vorzeitigem Heimfall § 20 sinngemäss.

III. Baurechtserteilung für Gewerbebauten und gemischte Wohn-/Gewerbebauten

§ 22 Grundsätze

Unter Vorbehalt der nachstehenden Bestimmungen gelten die Vorschriften für die Baurechtserteilung für Wohnbauten sinngemäss.

Bei Gewerbebauten und gemischten Wohn-/Gewerbebauten muss der Bewerber die Voraussetzungen von § 5 Abs. 2 lit. b und c nicht erfüllen. Er muss aber die in § 5 Abs. 3 und 4 genannten Unterlagen, einen Businessplan für die folgenden drei Jahre und, sofern es sich nicht um eine neu gegründete Unternehmung handelt, die Jahresrechnungen mit Bilanz und Erfolgsrechnung der letzten drei Geschäftsjahre einreichen.

Für die Zuteilung einer Baurechtsparzelle ist ergänzend zu § 6 Abs. 1 zu berücksichtigen, ob der Bewerber beabsichtigt, neue Arbeitsplätze zu schaffen.

Baurechte für Gewerbebauten können ungeachtet der Voraussetzungen von § 5 und § 6 an juristische Personen namentlich für Infrastruktur-, Versorgungs-, Entsorgungs- oder Verteilanlagen, z.B. für Einrichtungen der Elektrizitätsversorgung, für Kommunikationsanlagen usw., gewährt werden.

§ 23 Rabatt auf den Baurechtszins

Ein Anspruch auf Rabattgewährung bei reinen Gewerbebauten besteht nicht. Zur Förderung von Unternehmen und in Härtefällen kann der Korporationsrat aber bei reinen Gewerbebauten einen Rabatt von bis zu 25% auf den gemäss § 7 berechneten Baurechtszins gewähren. Die Rabattgewährung kann zeitlich befristet werden und der Korporationsrat ist ermächtigt, periodisch den Rabatt anzupassen. Sie kann ohne Angaben von Gründen vom Korporationsrat wieder aufgehoben werden. Die Anpassung oder Aufhebung des Rabatts ist dem Baurechtsnehmer mit einer Frist von einem Jahr auf einen Zinstermin im Voraus mitzuteilen. Im Übrigen gilt § 8 sinngemäss.

Bei gemischten Gewerbe-/Wohnbauten kann der Korporationsrat Rabatt im Sinne und unter den Voraussetzungen von § 8 gewähren. Eine Gewerbeeinheit kommt einer Wohneinheit gleich.

§ 24 Besondere Baurechtsbestimmungen

Im Baurechtsvertrag muss der genaue Nutzungszweck der Baute bestimmt werden. Nutzungseinschränkungen sind, soweit möglich, im Grundbuch einzutragen bzw. vorzumerken.

Eine Änderung des Nutzungszweckes bedarf der Zustimmung des Korporationsrates. Die Zustimmung darf nur verweigert werden, wenn die Erfüllung der Verpflichtungen des Baurechtsnehmers, insbesondere die Pflicht zur Bezahlung des Baurechtszinses, ernsthaft gefährdet ist. Der Zustimmungsvorbehalt ist im Grundbuch vormerken zu lassen.

Wird einer Änderung nicht zugestimmt und die Nutzungsänderung trotzdem vorgenommen, kann der Korporationsrat den vorzeitigen Heimfall erklären. § 21 gilt sinngemäss.

§ 25 Heimfall

Bei der Festsetzung der Höhe der Heimfallentschädigung ist Weiterverwendungsmöglichkeit der Bauten zu berücksichtigen.

Der Baurechtsnehmer muss auf der Basis einer fachgerecht erstellten Altlastenuntersuchung von Gebäude und Grundstück den Nachweis erbringen, dass die Liegenschaft bei der Rückgabe altlastenfrei ist. Die Bestimmung des Fachgutachters bedarf der vorgängigen Zustimmung des Korporationsrates. Die Kosten der Altlastenuntersuchung trägt der Baurechtsnehmer.

Der Baurechtsnehmer kann auf seine Kosten zum vollständigen Rückbau verpflichtet werden.

IV. Baurechtserteilung für landwirtschaftliche Bauten

§ 26 Grundsätze

Der Korporationsrat kann auf Grundstücken in der Landwirtschaftszone Baurechte für landwirtschaftliche Wohn- und/oder Betriebsbauten gewähren.

Bei Baurechten für Wohnbauten in der Landwirtschaftszone, die nicht dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht⁴ unterstehen oder aus diesem entlassen werden, ist mit der Abparzellierung ein neuer bzw. separater Baurechtsvertrag abzuschliessen. Die Vorschriften über die Baurechtserteilung für Wohnbauten gelten für diese Fälle sinngemäss.

Bei Baurechten für Wohn- und Betriebsbauten (gemischte Baurechte) wird für die Berechnung des Baurechtszinses der Landwert aufgrund einer Mischrechnung festgelegt; für die Wohnbauten wird der Landwert für Wohnbauland in der Landwirtschaftszone und für die übrigen Bauten der Landwert Landwirtschaftsland eingerechnet.

Bei baulichen Veränderungen oder Erweiterungen, die über ein bestehendes Baurecht hinausgehen oder eine Anpassung desselben erfordern, kann der Korporationsrat den Abschluss eines neuen Baurechtsvertrages für das gesamte Baurecht verlangen.

Im Übrigen gelten unter Vorbehalt der nachfolgenden Bestimmungen die Vorschriften für Baurechte für Wohnbauten sinngemäss.

§ 27 Rabatt auf den Baurechtszins

Rabatt auf den Baurechtszins wird in allen Fällen einem Korporationsbürger nur ein-

⁴ BGGB; SR 211.412.11.

mal und nur für eine Baurechts-Fläche von insgesamt total 1'000 Quadratmetern gewährt. Im Übrigen gelten folgende Grundsätze für die Rabattgewährung:

- a) Baurechte für reine Wohnbauten mit und ohne Unterstellung unter das bäuerliche Bodenrecht: Rabatt gemäss § 8;
- b) Baurechte für Wohn- und Betriebsbauten (gemischte Baurechte): Rabatt gemäss § 23 Abs. 2, wobei sämtliche Betriebsbauten (Stall, Heuschober, landwirtschaftliche Garagen, usw.) als eine einzige zusammengehörende Wohneinheit angerechnet werden;
- c) Baurechte für reine landwirtschaftliche Betriebsbauten: Rabatt im Sinne von § 23 Abs. 1 %.

V. Baurechtserteilung an öffentlichrechtliche Körperschaften, Vereine und juristischen Personen für soziale, kulturelle oder sonstige gemeinnützige Zwecke

§ 28 Allgemeine Vorschriften

Unter Vorbehalt der nachstehenden Bestimmungen gelten die Vorschriften für die Baurechtserteilung für Wohnbauten sowie für Gewerbe- und gemischte Bauten sinngemäss, wobei letztere vorgehen, sofern im Baurechtsvertrag nichts Abweichendes vereinbart ist. § 5 und § 6 finden keine Anwendung.

§ 29 Baurechtszins

Der Korporationsrat ist ermächtigt, den Baurechtszins nach eigenem Ermessen festzulegen. § 9 gilt sinngemäss.

§ 30 Besondere Baurechtsbestimmungen

Im Baurechtsvertrag muss der genaue Nutzungszweck der Baute bestimmt werden. Entsprechende Vorschriften des Baurechtsvertrages sind, wenn möglich, im Grundbuch einzutragen bzw. vorzumerken.

Eine Änderung des Nutzungszweckes bedarf der Zustimmung des Korporationsrates. Die Zustimmung darf nur verweigert werden, wenn die Erfüllung der Verpflichtungen des Baurechtsnehmers, insbesondere die Pflicht zur Bezahlung des Baurechtszinses, ernsthaft gefährdet ist. Der Zustimmungsvorbehalt ist im Grundbuch vormerken zu lassen.

Wird einer Änderung des Nutzungszweckes nicht zugestimmt und die Nutzungsänderung trotzdem vorgenommen, kann der Korporationsrat den vorzeitigen Heimfall erklären. § 21 gilt sinngemäss.

Der Korporationsrat kann bei einer Nutzungsänderung den Baurechtszins anpassen.

VI. Schlussbestimmungen

§ 31 Bestehende Baurechtsverträge

Sämtliche Baurechtsverträge, die bei Inkrafttreten dieser Verordnung bestehen, behalten ihre Gültigkeit.

Alle Baurechtsnehmer mit bestehenden Baurechtsverträgen haben einmalig die Möglichkeit, ihre laufenden Baurechtsverträge vorzeitig an die Bestimmungen dieser Verordnung anzupassen. Es besteht dazu kein Rechtsanspruch.

Bestehende Baurechtsverträge mit Nicht-Korporationsbürgern können abweichend von § 2 Abs. 1 dieser Verordnung verlängert oder erneuert werden. Es besteht dazu kein Rechtsanspruch.

§ 32 Vertragsverlängerungen und –änderungen, Neuabschlüsse

Baurechtsgesuche, die bei Inkrafttreten dieser Verordnung noch nicht entschieden sind, werden nach dieser Verordnung beurteilt. Der Korporationsrat kann vom Bewerber ergänzende Auskünfte und Unterlagen verlangen, die für eine Entscheidung des Gesuches nach dieser Verordnung notwendig sind. Diese Bestimmung gilt sinngemäss für Vertragsverlängerungen und Vertragsänderungen.

Es steht den Parteien frei, vor Ablauf der Baurechtsdauer über eine Erneuerung oder Verlängerung des Baurechts zu verhandeln. Ein Anspruch auf Erneuerung oder Verlängerung besteht nicht.

§ 33 Rechtsschutz

Verfügungen und Entscheide des Korporationsrates sind mit einer Rechtsmittelbelehrung zu versehen, die das zulässige Rechtsmittel, die Rechtsmittelbehörde und die Rechtsmittelfrist nennt.

§ 34 Änderung der Landverordnung

Die Landverordnung der Korporation Oberägeri vom 23. April 2010 wird wie folgt geändert:

§ 31, Bedingungen für die Baulandabgabe

Bst. c) Die Landpreise müssen den ortsüblichen Ansätzen der Quadratmeterpreise entsprechen und werden durch den Korporationsrat festgelegt.

Bst. d) *aufgehoben.*

Bst. g) *aufgehoben.*

Bst. h) Die Kosten der Vermessung, Vermarchung, Handänderung, Eintragung im Grundbuch und die Grundstückgewinnsteuer sind vom Käufer zu bezahlen.

Bst. i) Für Strassen, die Grundstücke erschliessen, wird in der Regel kein Vorzugspreis gewährt.

Diese Verordnung wurde von der Korporationsgemeindeversammlung vom 26. April 2016 beschlossen und tritt sofort in Kraft.

Korporation Oberägeri

Der Präsident

Reto Iten

Der Schreiber

Christian Rogenmoser