



Reglement über die Abgabe von Bauland im Baurecht

§ 1

Dieses Reglement regelt die Abgabe von Bauland im Baurecht durch die Genossame Trachslau im Sinne § 35 der Statuten 2008. Zweck

§ 2

Die Genossengemeinde kann gemäss § 14 Abs. 3 andere Bestimmungen festlegen. Beschlussfassung

§ 3

Das Bauland wird als selbständiges und dauerndes Baurecht gemäss Art. 675 und 779 ff. ZGB und der nachfolgenden Bestimmungen abgegeben Art

§ 4

Notariats- und Vermessungskosten, allfällige Handänderungs- und Grundstückgewinnsteuern sowie sämtliche Nebenkosten gehen zu Lasten des Baurechtnehmers. Kosten

§ 5

In der Wohn- und Gewerbezone (WG) muss ein Gewerbeanteil im Sinne der Baugesetzgebung von mind. 50% vorliegen. Ist diese Bedingung nicht erfüllt, kann der Genossenrat privatrechtlich den Bau untersagen lassen; ist die Bedingung nach Erstellung der Bauten nicht mehr erfüllt, kann der Genossenrat die Nutzung eines Anteiles untersagen lassen, welcher die Bestimmung verletzt. Diese Bestimmung ist grundbuchlich sicherzustellen; sie gilt auch, wenn das Grundstück aufgrund einer Zonenplanänderung einer anderen Zone zugeteilt wird. Inhalt
Eine spätere Nutzungsänderung ist von der Genossengemeinde zu genehmigen, auch wenn sie von der Baugesetzgebung zugelassen ist.

§ 6

Das Baurecht wird auf 60 Jahre erteilt, und wird auf Wunsch des Baurechtnehmers um höchstens 30 Jahre verlängert. Erstmals nach 30 Jahren erfolgt eine Neuschätzung des Baulandwertes. Weitere Neuschätzungen können jeweils nach 10 Jahren von der Baurechtgeberin verlangt werden. Dauer

§ 7

Die Genossengemeinde legt gemäss § 22 der Genossamestatuten den Quadratmeterpreis fest. Baurechtszins
Als allgemeine Richtlinie für die Höhe des Baurechtszinses gilt der Zinssatz der Schwyzer Kantonalbank für Hypotheken. Zinssatzänderungen der Schwyzer Kantonalbank gelten automatisch auch für den Baurechtszins. a) Allgemein
Unbesehen der Entwicklung der Anpassungsfaktoren hat der Baurechtnnehmer in jedem Falle einen Baurechtszins von min. 3% für Genossen- bzw. 3¼% für Nichtgenossenbürger zu bezahlen. b) Mindestzins
Genossenbürger profitieren von einem um ¼% günstigeren Baurechtszins. c) Genossenbürger
Die Übertragung an gesetzliche Erben oder die Überlassung der Liegenschaft an Familienangehörige (Eltern, Ehegatte, Kinder, Geschwister) löst keinen höheren Baurechtszins aus. Wird das Baurecht in anderen Fällen an einen Nichtgenossen übertragen gilt der allgemeine Baurechtszins; der Übertragung des Baurechts gleichgestellt wird die Vermietung, wenn der Baurechtsinhaber die Liegenschaft nicht mitbewohnt.

§ 8

Drei Jahreszinsen sind gemäss Art. 779 i ZGB durch eine Grundpfandverschreibung im 1. Rang sicherzustellen. Sicherstellung

§ 9

Zusammen mit der Begründung des Baurechtes sind die Erschliessungsrechte (Strasse und Leitungen) zu regeln.

Erschliessung

Die Genossengemeinde legt im Einzelfall fest, ob die Erschliessung

– von der Baurechtsgeberin vorgenommen und vom Baurechtsnehmer in bar zu vergüten ist, oder

– von der Baurechtsgeberin vorgenommen und die Erschliessungskosten zusammen mit dem Boden zu verzinsen ist, oder

– vom Baurechtsnehmer vorzunehmen und zu bezahlen ist.

§ 10

Das Baurecht ist vererblich und frei übertragbar.

Übertragbarkeit

Das gesetzliche Vorkaufsrecht für den Fall, dass die Genossame die Baurechtsfläche oder der Baurechtsnehmer seine Baurechtsliegenschaft verkaufen will, bleibt bestehen; es kann zum Konkurrenzpreis ausgeübt werden.

§ 11

Die Heimfallsentschädigung beträgt in der Wohn- und Gewerbezone (WG) 60% und in der Gewerbe- und Industriezone (GI) 50% des Verkehrswertes im Zeitpunkt des Heimfalls (ordentlicher und ausserordentlicher Heimfall).

Heimfall

Können sich die Genossame und der Baurechtsnehmer über den Verkehrswert nicht einigen, so wird er von einem Einzelschiedsrichter festgelegt. Können sich die Parteien auch auf die Person des Schiedsrichters nicht einigen, wird er auf Antrag einer Partei vom Gerichtspräsidenten von Einsiedeln ernannt.

§ 12

Die Begründung eines Unterbaurechtes ist untersagt.

Unterbaurecht

§ 13

Aufgrund dieses Reglements sind in jedem Fall folgende Bestimmungen von der Genossengemeinde festzulegen:

Bestimmungen

1. Nutzungsart

2. Quadratmeterpreis für die Bestimmung des Baurechtzinses

3. Regelung der Erschliessung und der Kostenverteilung

Die Genossengemeinde kann in jedem Fall Bestimmungen erlassen, die von diesen Richtlinien abweichen.

§ 14

Dieses Reglement wurde an der ordentlichen Genossengemeinde vom 25. April 2008 genehmigt und ersetzt das Reglement vom 17. April 1998.

Der Präsident

Der Schreiber

Peter Kälin

Markus Bisig