GENOSSAME TRACHSLAU
8840 Trachslau

Reglement über die Abgabe von Bauland im Baurecht in der WG- und GI - Zone

Zum besseren Verständnis von Personenbezeichnungen und personenbezogenen Wörtern wird die männliche Form genutzt. Die Begriffe gelten für alle Geschlechter.

WG – Zone = Wohn- und Gewerbezone
GI – Zone = Gewerbe- und Industriezone

§ 1

Zweck

Dieses Reglement regelt die Abgabe von Bauland im Baurecht durch die Genossame Trachslau im Sinne § 36 der Statuten 2026.

§ 2

Beschlussfassung

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

§ 3

Art

Das Bauland wird als selbständiges und dauerndes Baurecht gemäss Art. 675 und 779 ff. ZGB und der nachfolgenden Bestimmungen abgegeben. Das bei Abschluss des Baurechtsvertrags gültige Reglement über die Abgabe von Bauland im Baurecht in der WG- und GI-Zone ist im Baurechtsvertrag anzumerken und diesem als integrierender Bestandteil anzufügen.

§ 4

Kosten

Notariats- und Vermessungskosten, allfällige Handänderungs- und Grundstückgewinnsteuern und/oder andere öffentliche Abgaben, die mit dem im Baurecht abgetretenen Grundstück zusammenhängen, sowie sämtliche Nebenkosten gehen zu Lasten des Baurechtnehmers.

§ 5

Inhalt

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.
Eine spätere Nutzungsänderung ist von der Genossengemeinde zu genehmigen, auch wenn sie von der Baugesetzgebung zugelassen ist.

§ 6

Dauer

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.

§ 7

Baurechtzins
a) Allgemein

Die Genossengemeinde legt gemäss § 23 der Statuten der Genossame den Quadratmeterpreis fest.
Als allgemeine Richtlinie für die Höhe des Baurechtszinses gilt der hypothekarische Referenzzinssatz bei Mietverhältnissen. Zinssatzänderungen gelten automatisch auch für den Baurechtszins.

b) Mindestzins

Unbesehen der Entwicklung der Anpassungsfaktoren hat der Baurechtnehmer in jedem Falle einen Baurechtszins von min. 2% für Genossen- bzw. 2.5% für Nichtgenossenbürger zu bezahlen.

c) Genossenbürger

Genossenbürger profitieren von einem um ½ % günstigeren Baurechtszins.

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

Sicherstellung

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

§ 9

Erschliessung

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

Übertragbarkeit

Das Baurecht ist vererblich und frei übertragbar.
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

Heimfall

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).
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. Die Kosten des Schiedsrichters inkl. allfälliger Ernennungskosten durch den Gerichtspräsidenten tragen die Parteien je zur Hälfte.

§ 12

Unterbaurecht

Die Begründung eines Unterbaurechtes ist untersagt.

§ 13

Bestimmungen

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

GENOSSAME TRACHSLAU
8840 Trachslau

Reglement über die Abgabe von Bauland im Baurecht in der WG- und GI - Zone

§ 14

Dieses Reglement wurde an der ordentlichen Genossengemeinde vom 17. April 2026 genehmigt und ersetzt das Reglement vom 25. April 2008.

Der Präsident	Der Schreiber
Peter Kälin	Désirée Stebler