GENOSSAME TRACHSLAU
8840 Trachslau

Reglement über die Abgabe von Bauland für Wohnzwecke im Baurecht

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

§ 1

Zweck

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

§ 2

Beschlussfassung

Die Genossengemeinde kann gemäss § 14 Abs. 1 Ziff. 3 der Statuten 2026 andere Bestimmungen festlegen.

§ 3

Art

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

§ 4

Anspruch

Die Genossame überträgt das Bauland im Baurecht grundsätzlich nur an Genossenbürger. Beim Verkauf an ein Ehepaar muss der Miteigentumsanteil des Genossenbürgers mindestens 50% betragen. Mit dem Erwerb eines Grundstücks verpflichtet sich der Baurechtsnehmer, die Bestimmungen des bei Abschluss des Baurechtsvertrags gültigen Reglements einzuhalten.

§ 5

Kosten

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

§ 6

Nachzahlungspflicht

Veräussert der Baurechtsnehmer oder seine Rechtsnachfolger die Baurechtsliegenschaft oder Teile davon innert 25 Jahren seit Errichtung des Baurechts, so hat er rückwirkend ab Errichtung des Baurechts der Genossame zusätzlich die Baurechtszinsen nachzuzahlen, die sich aus dem doppelten Quadratmeterpreis für den Landwert im Zeitpunkt der Errichtung des Baurechts ergeben. Die Nachzahlungspflicht gilt auch, falls der Baurechtsnehmer oder seine Rechtsnachfolger die Liegenschaft nicht selber bewohnen und sie ausschliesslich an Nichtgenossenbürger vermieten.Von der Nachzahlungspflicht ausgenommen ist die Übertragung an einen gesetzlichen Erben oder Genossenbürger zu Lebezeiten oder nach dem Tode.
In Härtefällen entscheidet die Genossengemeinde auf Antrag des Genossenrats.

§ 7

Das Baurecht ist innert drei Monaten ab Veräusserungsbeschluss der Genossengemeinde im Grundbuch einzutragen. Grundbucheintrag

§ 8

Mit dem Bau ist innert zwei Jahren ab Veräusserungsbeschluss der Genossengemeinde zu beginnen, ansonsten die Genossame den vorzeitigen Heimfall geltend machen kann. Verzögerungen die durch Einsprachen von Dritten herbeigeführt werden, können zu keinem vorzeitigen Heimfall führen. Macht die Genossame den vorzeitigen Heimfall wegen Nichteinhalten der Frist von § 8 dieses Reglements geltend, hat der Baurechtsnehmer das Bauland in seiner ursprünglichen Form an die Genossame zurückzugeben. Allfällige von ihm vorgenommene Veränderungen hat er auf eigene Kosten vollumfänglich und unverzüglich aufzuheben. Aus dem vorzeitigen Heimfall stehen dem Baurechtsnehmer keinerlei Ersatzansprüche zu. Die vom Baurechtsnehmer geleisteten Baurechtszinsen sind von der Genossame nicht zurückzuerstatten. Baubeginn

§ 9

Das Baurecht wird auf 60 Jahre erteilt und wird auf Wunsch des Baurechtnehmers um höchstens 30 Jahre verlängert. Dauer

§ 10

Die Genossengemeinde legt gemäss §22 der Genossamestatuten den Quadratmeterpreis fest. Landwert

§ 11

Baurechtszins

a) Allgemein:
Der Baurechtszins berechnet sich nach dem Landpreis. Der Landpreis wird an den Zürcher Baukostenindex zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gebunden. Die Anpassung erfolgt im Verhältnis der Indexveränderung.

Der ursprüngliche Landwert bei Errichtung des Baurechts stellt eine fixe Untergrenze dar, die nie unterschritten werden kann.
Immer ist eine Neuschätzung bei einer Verlängerung des Baurechts vorzunehmen, wobei der ursprüngliche Landwert bei Errichtung des Baurechts eine fixe Untergrenze darstellt, die auch bei einer Neuschätzung nicht unterschritten werden darf.
Der Landwert wird nicht reduziert, wenn aufgrund der Nutzungsart des Baurechts vom Baurechtsgrundstück zukünftig Teilparzellen zur Erstellung von öffentlichen oder privaten Strassen oder Trottoirs abgetrennt und abgetreten werden müssen.
b) Zinsfuss
Als allgemeine Richtlinie für die Höhe des Baurechtszinses gilt der Hypothekarische Referenzzinsatz, welcher vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) veröffentlicht wird. Änderungen des Referenzzinssatzes gelten automatisch auch für den Baurechtszins.
c)Mindestzins

Unbesehen der Entwicklung der Anpassungsfaktoren hat der Baurechtnehmer in jedem Falle einen Baurechtszins von mindestens 2.0%, bzw. 2.5% für Nichtgenossenbürger, zu bezahlen.

§ 12

Sicherstellung

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

§ 13

Erschliessung

Zusammen mit der Begründung des Baurechts sind die Erschliessungsrechte (Strasse und Leitungen) zu regeln. Die Kosten für die vorab von der Genossame geleisteten Erschliessungsarbeiten bzw. die von ihr getragenen Kostenanteile hat der Baurechtsnehmer anteilsmässig der entsprechenden Grundstücksgrösse zu übernehmen.

§ 14

Übertragbarkeit

Das Baurecht ist vererblich und nach Ablauf der Frist von 25 Jahren gemäss § 6, 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.

§ 15

Heimfall

Die Heimfallsentschädigung beträgt in der Wohnzone 60% des Verkehrswertes im Zeitpunkt des Heimfalls (ordentlicher und ausserordentlicher Heimfall, vorbehältlich Heimfall infolge verpassten Baubeginns gemäss § 7 dieses Reglements). Erschliessungs- und Flurgenossenschaftskosten sind nicht zurückzuerstatten.
Können sich die Genossame und der Baurechtsnehmer über den Verkehrswert nicht einigen, so wird er von einem Einzelschiedsrichter festgelegt. Können sich die Parteien auch nicht auf die Person des Schiedsrichters einigen, wird er auf Antrag einer Partei vom für den Bezirk Einsiedeln zuständigen Gerichtspräsidenten ernannt. Die Kosten des Schiedsrichters inkl. allfälliger Ernennungskosten durch den Gerichtspräsidenten tragen die Parteien je zur Hälfte.
Der Baurechtsnehmer ist verpflichtet, die Liegenschaft und die sich darauf befindlichen Gebäude in ordentlichem Zustand zu erhalten.
Der Baurechtsnehmer hat darum besorgt zu sein, dass im Zeitpunkt des ordentlichen Heimfalls das Baurechtsgrundstück unbelastet an die Genossame zurückfällt. Ebenso ist er verpflichtet darum besorgt zu sein, dass beim Heimfall keine Verträge mehr bestehen, die die Genossame binden könnten (z.B. Mietverträge).

§ 16

Dienstbarkeiten

Der Baurechtsnehmer ist nicht berechtigt, das Baurechtsgrundstück dauernd bzw. länger als die Dauer des Baurechts dinglich oder vertraglich zu

belasten.
Mit Ausnahme von Grundpfandrechten sind alle Dienstbarkeiten durch die Genossame bewilligungspflichtig.Das Baurechtsgrundstück darf nicht mit weiteren Baurechten belastet werden.

§ 17

Dieses Reglement wurde an der ordentlichen Genossengemeinde vom 17. April 2026 genehmigt. Das Reglement tritt sofort nach Annahme durch die Genossengemeinde in Kraft und ersetzt die bestehende Bauverordnung vom 20. April 2012.

Der Präsident	Der Schreiber
Peter Kälin	Désirée Stebler