



**ESCHEN  
NENDELN**

## REGLEMENT

### **über die Abgabe von Baurechten in der Arbeitszone**

**Öffentlicher Anschlag**  
4. bis 18. Oktober 2017

**Inkrafttreten**  
4. Oktober 2017

Gemeinde Eschen  
Gemeindeverwaltung  
St. Martins-Ring 2  
FL-9492 Eschen  
T +423 377 50 10  
[www.eschen.li](http://www.eschen.li)

## **Präambel**

Zur Förderung von Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben hat der Gemeinderat Eschen in seiner Sitzung vom 27. September 2017 folgendes Reglement (2. Revision des Reglements vom 16. März 1988, 1. Revision am 18. Dezember 1996) betreffend Abgabe von Baurechten in den Arbeitszonen der Gemeinde Eschen erlassen:

### **A. Grundsätzliche Bestimmungen**

#### Art. 1

##### *Zweck des Reglements*

1) Die im Eigentum der Gemeinde Eschen in der Arbeitszone liegenden Parzellen können zum Zwecke der Errichtung oder der Erweiterung bestehender Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe im Baurecht abgegeben werden.

2) Die Errichtung eines Baurechtes auf der betreffenden Stammparzelle erfolgt gemäss den Artikeln 251 ff. Sachenrecht (SR). Der Verkauf einer Parzelle ist grundsätzlich ausgeschlossen.

3) Wo in diesem Reglement die männliche Form einer Personenbezeichnung verwendet wird, ist darunter auch die weibliche Form zu verstehen.

#### Art. 2

##### *Kompetenz Gemeinderat*

1) Die Vergabe des Baurechts ist Sache des Gemeinderates. Dieser entscheidet aufgrund der persönlichen und sachlichen Voraussetzungen des Gesuchstellers und legt das Ausmass, die Lage und die Form des Baurechts in der Arbeitszone nach den Grundsätzen der Zweckmässigkeit fest.

2) Auch wenn der jeweilige Gesuchsteller die persönlichen und sachlichen Voraussetzungen im Sinne dieses Reglements erfüllt, besteht kein Anspruch auf Zuteilung eines Baurechts.

## **B. Persönliche und sachliche Voraussetzungen**

### Art. 3

#### *Voraussetzungen*

1) Für die Zuteilung eines Baurechts im Sinne von Art. 1 dieses Reglements kommen als Baurechtsinteressenten grundsätzlich die folgenden volljährigen natürlichen und juristischen Personen in Frage:

- a) in Liechtenstein wohnhafte natürliche Personen
- b) juristische Personen, wenn die Mehrheit vom Kapital und Stimmrecht im Besitz und in der Verfügbarkeit von in Liechtenstein wohnhaften natürlichen Personen ist

2) Der Gemeinderat kann im Interesse der Gemeinde Eschen Ausnahmen machen (z.B. Personen mit Sitz im Ausland).

3) Die Voraussetzungen gemäss Abs. 1 lit. b) müssen unter Vorbehalt von Art. 3 Abs. 2 nicht nur im Zeitpunkt der Gesuchstellung, sondern während der gesamten Dauer des nachfolgenden Vertragsverhältnisses vorliegen; der Gemeinderat kann jederzeit und ohne Begründung den entsprechenden Nachweis verlangen.

4) Die Baute soll grundsätzlich für den Eigenbedarf verwendet werden. Es besteht die Möglichkeit, Gebäudeteile mit der Bewilligung der Gemeinde an Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zu vermieten. Der Baurechtsnehmer verpflichtet sich jeweils zum Jahresende, sämtliche Mieter mit Firmennamen und Inhaber der Gemeindeverwaltung, Abteilung Gemeindekanzlei, mitzuteilen.

5) Eine Vermietung kann nur an solche Firmen erfolgen, welche ihren Firmensitz nach Eschen verlegen oder einen Zweitsitz in Eschen errichten.

6) Der Baurechtsnehmer muss die Bestimmungen des Grundverkehrsgesetzes (LGBl. 1975 Nr. 5 in der jeweils gültigen Fassung) hinsichtlich des Erwerbes eines Baurechtes erfüllen.

7) Der Baurechtsnehmer hat jedenfalls die Voraussetzungen gemäss Gewerbe- und allfälliger Spezialgesetzgebung zu erfüllen und dies der Gemeinde gegenüber auf Verlangen nachzuweisen.

Art. 4  
*Gesuchstellung*

Baurechtsinteressenten, die sich für die Zuteilung eines Baurechts in der Arbeitszone bewerben, haben der Gemeinde spätestens vor dem Vergabeentscheid im Gemeinderat ein schriftliches Gesuch zu unterbreiten, welches bereits Aufschluss darüber zu geben hat

- dass die persönlichen und sachlichen Voraussetzungen des Baurechtsinteressenten gem. Art. 3 Abs. 1 vorliegen;
- welche Parzelle bzw. in welchem Ausmass das Baurecht gewünscht wird;
- welche konzeptionelle Bauweise inklusive Visualisierung vorgesehen ist;
- wie die Finanzierung vorgesehen ist;
- welche Nutzung vorgesehen ist;
- welche konkreten Zusagen von Partnern bereits schriftlich vorliegen (inkl. Nachweis)
- welche Auswirkungen auf Raum und Umwelt zu erwarten sind.

**C. Baurecht**

Art. 5  
*Zweck des Baurechts*

Im Rahmen des eingeräumten Baurechtes ist der Baurechtsnehmer nur zur Erstellung von Bauten und Anlagen berechtigt, wie sie im Baurechtsvertrag beschrieben sind. Ausserdem darf das Baurecht vom Baurechtsnehmer nur zu dem Zweck, wie er im Baurechtsvertrag umschrieben ist, genutzt werden.

Art. 6  
*Miteigentum am Baurecht/Begründung von Stockwerkeigentum*

1) Ein Baurecht kann auch zugunsten mehrerer Baurechtsnehmer in Form von Miteigentum am Baurecht eingeräumt werden.

2) Baurechtsnehmer haben die Möglichkeit, ihre Miteigentumsanteile am Baurechtsgrundstück in Stockwerkeigentum umzuwandeln.

3) In diesem Fall ist der Baurechtsgeberin ein vertragliches Vorkaufsrecht am Stockwerkeigentum einzuräumen und im Grundbuch vorzumerken. Einer Verlängerung des Vorkaufsrechts hat der Baurechtsnehmer vor dem Fristablauf zuzustimmen.

4) Die Baurechtsnehmer sind bei der Ausgestaltung ihrer Miteigentumsanteile am Baurechtsgrundstück in Stockwerkeigentum verpflichtet, das Stockwerkeigentümer-Reglement der Baurechtsgeberin vor dem Eintrag im Grundbuch zur Genehmigung vorzulegen.

#### Art. 7

##### *Baurechtsdauer*

1) Das Baurecht wird in der Regel für die Dauer von mindestens 60 Jahren begründet. Verlängerungen sind möglich, können aber erst 5 Jahre vor Ablauf der ursprünglichen Vertragsdauer vereinbart werden. In besonders begründeten Fällen ist auch zu einem früheren Zeitpunkt eine Verlängerung des Baurechtes möglich.

2) Eigentümer von Baurechten, die vor dem Jahre 1988 errichtet worden sind und demzufolge nicht dem gegenständlichen Reglement unterstellt sind, können mit der Baurechtsgeberin jederzeit Verhandlungen über den Abschluss eines neuen Baurechtsvertrags gestützt auf das gegenständliche Reglement aufnehmen. In einem allfällig neu abzuschliessenden Baurechtsvertrag wäre die Regelung zu treffen, dass die Anpassung des bisherigen Baurechtszinses auf die Höhe des neuen Baurechtszinses gemäss diesem Reglement gestaffelt in 8 Schritten verteilt über 8 Jahre erfolgt.

#### Art. 8

##### *Baurechtszins*

1) Der Baurechtszins ist erstmals pro rata ab dem Tag der Verbücherung des Baurechtsvertrags zahlbar. Danach ist der Baurechtszins jeweils am 1. Januar des betreffenden Jahres im Voraus zu bezahlen.

2) Die Höhe des Baurechtszinses wird gemäss Anhang 1 dieses Reglementes festgelegt.

## Art. 9

### *Frist zur Überbauung und Nutzung*

1) Die Bauten und Anlagen auf dem Baurecht müssen spätestens zwei Jahre ab Vertragsabschluss im Rohbau fertiggestellt sein. Vier Jahre nach dem Vertragsabschluss müssen die Bauten und Anlagen zweckentsprechend genutzt sein. Diese Fristen gelten als gehemmt, solange parzellenbezogen ein Überbauungs- oder Gestaltungsplanverfahren hängig ist oder sich allfällige Baugesuche zur Behandlung bei Behörden befinden oder solange im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben bei Behörden Rechtsmittelverfahren anhängig sind.

2) Für den Fall, dass die Bauten und Anlagen während der Baurechtsdauer freiwillig rückgebaut werden bzw. aufgrund eines Elementarereignisses zerstört oder beschädigt werden und demzufolge rückgebaut werden müssen und eine Nutzung der Bauten und Anlagen nicht mehr möglich ist, gelten für die Frist zur Überbauung und Nutzung die Fristen gemäss Abs. 1, wobei als fristauslösend im Fall des freiwilligen Rückbaus der Beginn der Rückbauarbeiten und beim Elementarereignis der Eintritt desselben gilt.

## Art. 10

### *Veräusserung, Vermietung und Verpachtung*

1) Gemäss Art. 251 SR ist das Baurecht vererblich und übertragbar. Das Veräussern des Baurechtes oder das Vermieten und Verpachten der Baute einschliesslich einer allfälligen Untervermietung und -verpachtung bedarf jedoch der schriftlichen Zustimmung des Gemeinderates. Will der Baurechtsnehmer in der vorgenannten Weise über sein Baurecht verfügen, hat er die diesbezüglichen Verträge der Gemeinde vorzulegen.

2) Die Genehmigung der Veräusserung bedeutet nicht den Verzicht der Gemeinde auf das gesetzliche Vorkaufsrecht, und die Genehmigungsverweigerung bedeutet nicht die Ausübung des Vorkaufsrechtes.

3) Im Falle der Veräusserung des Baurechtes hat der Baurechtsnehmer nebst den Pflichten aus dem Baurechtsvertrag sämtliche Verpflichtungen aus dem zum Zeitpunkt der Veräusserung gültigen Reglement seinem Rechtsnachfolger zu überbinden.

## Art. 11

### *Baugrundbeschaffenheit und Dienstbarkeiten*

1) Für die Stammparzelle übernimmt die Gemeinde keine wie immer geartete Haftung. Insbesondere wird keine Gewähr für eine bestimmte Benutzbarkeit und Beschaffenheit übernommen. Der Baurechtsnehmer nimmt ausdrücklich zur Kenntnis, dass die Stammparzelle möglicherweise in einem grund- und hochwassergefährdeten Gebiet liegt. Abwehr oder Behebung von diesbezüglichen Schäden gehen voll zu Lasten des Baurechtsnehmers.

2) Für die Baurechtsparzelle übernimmt die Baurechtsgeberin keine wie immer geartete Haftung. Insbesondere wird keine Gewähr für eine bestimmte Benutzbarkeit und Beschaffenheit des Baurechts übernommen.

3) Die Baurechtsnehmerin duldet gegen 14-tägige schriftliche Vorankündigung (Notsituationen ausgenommen) jederzeit und ohne Recht auf Entschädigung die Verlegung und Durchleitung von Werkleitungen wie Gas, Wasser, Kanalisation, Strom, Telefon etc. auf der Baurechtsparzelle. Andererseits sichert die Baurechtsgeberin die Vermeidung und Behebung von Schäden zu, welche durch Verlegung und Betrieb dieser Leitungen entstehen.

4) Die Baurechtsgeberin ist dafür besorgt, dass sich bei Bauarbeiten im Zuge der Verlegung und Durchleitung von Werkleitungen gemäss Abs. 3 Unterbrechungen in den Betriebsabläufen der Baurechtsnehmerin auf ein Minimum beschränken. Eine Zufahrt zu den Gebäuden muss dabei jederzeit gewährleistet sein.

## Art. 12

### *Ordentlicher Heimfall*

1) Am Ende der Baurechtsfrist fallen die bestehenden Bauten und Anlagen der Baurechtsgeberin heim, indem sie zu Bestandteilen des Grundstückes werden, ohne dass sie dem Baurechtsnehmer oder Dritten, die am Baurecht dinglich oder sonstwie berechtigt waren, eine Entschädigung zu leisten hat. Die Aufhebung der Entschädigungspflicht ist im Grundbuch gemäss Art. 251d SR vorzumerken.

2) Im Falle des Heimfalls kann der Gemeinderat verlangen, dass der Baurechtsnehmer die erstellten Bauten und Anlagen auf seine Kosten zu beseitigen und den ursprünglichen Zustand des Grundstückes wieder herzustellen hat.

Art. 13  
*Vorzeitiger Heimfall*

1) Für den Fall, dass der Baurechtsnehmer oder sein Rechtsnachfolger die durch Gesetz, Baurechtsvertrag oder im Rahmen dieses Reglements auferlegten Verpflichtungen in grober Weise verletzt, ist die Baurechtsgeberin berechtigt, den vorzeitigen Heimfall des Baurechtes zu verlangen (Art. 251e SR). Der Baurechtsnehmer ist auch für Handlungen und Unterlassungen seiner Mieter oder Pächter verantwortlich.

2) Vertragsverletzungen und sonstige Gründe, die zum vorzeitigen Heimfall führen, können unter anderem folgende sein:

- a) wenn der Baurechtsnehmer das Baurecht nicht innerhalb der gemäss Art. 9 vorgeschriebenen zwei Jahre überbaut hat oder innerhalb der vorgeschriebenen zwei weiteren Jahren nicht zweckentsprechend nutzt;
- b) wenn der Baurechtsnehmer das Baurecht ohne Zustimmung des Gemeinderates veräussert oder ohne Zustimmung des Gemeinderates ganz oder teilweise vermietet bzw. verpachtet;
- c) wenn der Baurechtsnehmer seinen Industrie-, Gewerbe- oder Dienstleistungsbetrieb aufgibt;
- d) wenn über das Vermögen des Baurechtsnehmers oder gegen sein Unternehmen der Konkurs eröffnet wird;
- e) wenn gegen den Baurechtsnehmer auf das Baurecht Exekution geführt wird;
- f) wenn der Baurechtsnehmer mit dem Baurechtszins mehr als ein Jahr in Verzug ist;
- g) wenn sich bei einer juristischen Person die Besitz- und Stimmverhältnisse entgegen den Bestimmungen des Art. 3 Abs. 1 lit. b) des Reglements ändern.

3) Im Einzelfall entscheidet der Gemeinderat über das Vorliegen einer Vertragsverletzung, die den vorzeitigen Heimfall nach sich ziehen kann.



4) Bevor die Baurechtsgeberin das vorzeitige Heimfallsrecht ausübt und den vorzeitigen Heimfall des Baurechtes verlangt, räumt sie dem Baurechtsnehmer ab Kenntnis des vertragswidrigen Zustandes eine Frist von zwei Monaten zur Behebung bzw. Beseitigung dieses Zustandes ein. Bei Vorliegen wichtiger Gründe kann die Frist auf Antrag des Baurechtsnehmers angemessen verlängert werden. Als Zeitpunkt der Kenntnisnahme durch die Baurechtsgeberin gilt derjenige, an welchem ein Organ der Baurechtsgeberin oder ein Dritter den vertragswidrigen Zustand der Baurechtsgeberin schriftlich zur Anzeige gebracht hat. Wird der vertragswidrige Zustand innerhalb der gesetzten Frist nicht behoben, tritt der vorzeitige Heimfall ein, was dem Baurechtsnehmer gesondert mitzuteilen ist.

5) Bei der Ausübung des vorzeitigen Heimfallsrechtes durch die Baurechtsgeberin hat der Baurechtsnehmer das Baurecht innerhalb von drei Monaten nach Erhalt der Mitteilung an die Baurechtsgeberin zurückzugeben bzw. die zum vorzeitigen Heimfall erforderlichen grundbuchfähigen Erklärungen abzugeben. Die in diesem Absatz vom Baurechtsnehmer übernommene Verpflichtung stellt einen Rechtsöffnungstitel gemäss Art. 49 Rechtssicherungsordnung (RSO) dar, was der Baurechtsnehmer durch Unterfertigung des Baurechtsvertrages ausdrücklich anerkennt.

6) Bei vorzeitiger Geltendmachung des Heimfallsrechtes durch die Baurechtsgeberin ist eine Entschädigung durch die Baurechtsgeberin an die Baurechtsnehmerin geschuldet. Dafür werden die vorhandenen Bauten zum einen vom amtlichen Landesschätzer, zum anderen durch einen von den Vertragsparteien beauftragten Sachverständigen einer Verkehrswert-Schätzung unterzogen. Der Durchschnitt dieser zwei Schätzungen bildet die Basis der effektiven Entschädigung, welche der Baurechtsnehmerin zusteht. Die durch die Baurechtsgeberin zu bezahlende Entschädigung beträgt unter Berücksichtigung der noch offenen Vertragsdauer und des schuldhaften Verhaltens der Baurechtsnehmerin maximal  $\frac{2}{3}$  des ermittelten Verkehrswerts der erstellten Bauwerke, jedoch höchstens die Gestehungskosten. Können sich die Vertragsparteien nicht innert eines Monats auf einen gemeinsamen Sachverständigen einigen, so nimmt der Landgerichtspräsident auf Antrag einer Vertragspartei die Bestimmung des Sachverständigen endgültig vor

## **D. Allgemeine Bestimmungen**

### Art. 14

#### *Bauweise, Nutzung und Gestaltung*

1) Die zu errichtenden Bauten und Anlagen sind zonenkonform gemäss Baugesetz, dazugehöriger Verordnung, Gemeindebauordnung, Spezial- und Sonderbauvorschriften (Gestaltungsplan, Überbauungsplan) auszuführen und unterliegen dem ordentlichen Baubewilligungsverfahren.

2) Im Interesse einer optimalen Nutzung des Baurechtes ist die Unterkerlerung der Bauten und vor allem die mehrstöckige Bauweise anzustreben, welche zum Ziel hat, eine möglichst hohe Ausnutzung des Baurechts zu erreichen. Der Gemeinderat kann Grenzbauweisen und / oder gemeinsame Parkierungsanlagen vorschreiben. Um dem Gemeinderat die Einflussnahme zu ermöglichen, ist eine Kontaktaufnahme bzw. die Stellung einer sogenannten Bauvoranfrage unerlässlich.

3) Der Gemeinderat kann Vorschriften zur architektonischen Gestaltung, Erschliessung und Parkierung erlassen. Besondere Aufmerksamkeit ist ebenfalls der Bepflanzung und Umgebungsgestaltung zu widmen. Deren Planung ist mit der Gemeindebehörde frühzeitig zu erstellen und bildet einen integrierenden Bestandteil der Baubewilligung. Der Art. 85 SR über Abstände von Bäumen und Sträuchern findet in der Arbeitszone keine Anwendung. Die baugesetzlichen Abstände von Wald und Feldgehölze werden durch spezielle Abstandslinien festgelegt.

### Art. 15

#### *Kontrolle*

Der Baurechtsgeberin steht das Recht zu, die errichteten Bauten und Anlagen jederzeit gegen eine 14 Tage im Vorhinein zu erfolgende schriftliche Ankündigung zu betreten und zu kontrollieren, damit die Überwachung der vertraglichen oder gesetzlichen Verpflichtungen des Baurechtsnehmers gewährleistet ist.

Art. 16  
*Erschliessung*

1) Die Anbindung der Stammparzellen an die Hauptstränge des Ver- und Entsorgungsnetzes sowie an das Strassen- bzw. Verkehrswegenetz (Groberschliessung) erfolgt durch die Gemeinde Eschen.

2) Sie beinhaltet die für die entsprechende Nutzung erforderlichen Anlagen wie Strassen, Plätze, Rad- und Fussgängerbereiche sowie die Infrastrukturen der öffentlichen Ver- und Entsorgung einschliesslich der elektronischen Kommunikation.

3) Die Erschliessungskosten sind im zu bezahlenden Baurechtszins mit eingerechnet. Die Anschlussgebühren richten sich nach den Reglementen der Gemeinde Eschen und allfälliger gesetzlicher Regelungen.

Art. 17  
*Kostentragung*

1) Die Kosten für die Vermessung und Parzellierung der Stammparzelle gehen zu Lasten der Baurechtsgeberin.

2) Der Baurechtsnehmer hat die Kosten und Gebühren für die Errichtung und Durchführung des Baurechtsvertrages zu tragen.

3) Die Kosten für die Erarbeitung von Spezial- und Sonderbauvorschriften (Überbauungs- und Gestaltungsplanung) werden nach dem effektiven Aufwand berechnet. Die genaue Kostentragung zwischen der Gemeinde und dem Baurechtsnehmer ist im Einzelfall vertraglich zu regeln. Es ist ein Anteil zu bestimmen, welche der Kosten im öffentlichen Interesse sind und bei der Gemeinde Eschen verbleiben und welche dem Baurechtsnehmer belastet werden. Die Verfahrenskosten verbleiben bei der Gemeinde Eschen.

4) Sollte es aus Gründen, welche der Gesuchsteller zu vertreten hat, nicht zum Abschluss des Baurechtsvertrages kommen, sind die aufgelaufenen Kosten, welche für Arbeiten und Aufwendungen bei der Baurechtsgeberin entstanden sind, vom Gesuchsteller zu tragen. Der Stundensatz wird nach gemeindeinternen Ansätzen festgelegt. Externe Kosten sind separat gemäss dem effektiven Aufwand durch den Gesuchsteller zu vergüten. Der Gesuchsteller trägt seine Kosten in jedem Fall selber.

Art. 18  
*Steuern und Abgaben*

Allfällige Steuern, Abgaben und Versicherungsprämien für das Baurecht und die Bauten und Anlagen trägt ab Verbücherung des Baurechtsvertrages der Baurechtsnehmer. Sollte auf dem Baurechtszins eine Steuer (z.B. Mehrwertsteuer) oder eine sonstige Abgabe erhoben werden, so erhöht sich der Baurechtszins entsprechend.

Art. 19  
*Inkrafttreten, Übergangsbestimmungen*

1) Das vorliegende Reglement ersetzt das Reglement vom 18. Dezember 1996 und tritt mit der Kundmachung in Kraft.

2) Dieses Reglement vom 27. September 2017 gilt für alle Baurechtsverträge, welche nach dem 16. März 1988 abgeschlossen wurden. Dieses Reglement gilt ebenfalls für alle Baurechtsverträge, bei denen der Baurechtsnehmer erklärt hat, dass der Baurechtsvertrag dem Reglement vom 18. Dezember 1996 unterstellt ist.

3) Die Gemeinde Eschen behält sich das Recht vor, dieses Reglement in angemessenen Zeitabständen den allenfalls veränderten Verhältnissen anzupassen.

Eschen, 27. September 2017

**Gemeindevorsteherung**

Günther Kranz  
Gemeindevorsteher

**Das Reglement bildet einen integrierenden Bestandteil zum nachfolgend aufgeführten Baurechtsvertrag:**

Vom Baurechtsnehmer \_\_\_\_\_

als Anhang des Baurechts-  
vertrages vom \_\_\_\_\_

über Liegenschaft Nr. \_\_\_\_\_

zur Kenntnis und in Empfang genommen.

Datum \_\_\_\_\_

Unterschrift \_\_\_\_\_

## Anhang 1

Der Baurechtszins setzt sich aus der Verzinsung des Bodenschätzwertes und der Verzinsung der Erschliessungskosten zusammen.

Je im ersten Jahr einer 5-Jahresperiode wird der Bodenschätzwert durch den Mittelwert aus zwei privaten Schätzungen neu festgelegt. Die Basis des Zinssatzes ist der durchschnittliche variable Hypothekensatz für Industrie- und Gewerbebauten der vergangenen 5 Jahre (gemittelt aus den Zinssätzen der drei grössten liechtensteinischen Banken, das sind zur Zeit die Liechtensteinische Landesbank AG, VP Bank AG und die LGT Bank AG). Dieser durchschnittliche Zinssatz bildet die Basis für den Baurechtszins der nächsten 5 Jahre.

Der Mittelwert aus den beiden privaten Schätzungen im Jahr 2017 belief sich auf CHF 3'250.00 / Klafter respektive CHF 903.78 / m<sup>2</sup>. Die Erschliessungskosten wurden im Jahr 1989 mit CHF 210.00 / Klafter respektive CHF 58.39 / m<sup>2</sup> beziffert. Für diesen Betrag ist der Indexstand des Landesindex für Konsumentenpreise Jahresdurchschnitt 1989: 115.4 Punkte, Indexbasis Dezember 1982, massgebend. Teuerungsbereinigt mit dem Jahresdurchschnitt 2016 ergibt sich ein Betrag für die Erschliessungskosten von CHF 286.00 / Klafter respektive CHF 79.55 / m<sup>2</sup>. Somit ergibt sich folgende Übersicht:

Bodenschätzwert 2017 / Klafter	CHF	3'250.00
Teuerungsbereinigte Erschliessungskosten 2017 / Klafter	CHF	286.00
<b>Total / Klafter</b>	<b>CHF</b>	<b>3'536.00</b>

Dieser Betrag wird nun mit dem durchschnittlichen Zinssatz der vergangenen fünf Jahre verzinst, mit einem Reduktionsfaktor korrigiert und dient nachfolgend als Basis für die folgenden 5 Jahre. In den Jahren 2022, 2027, 2032 usw. werden die beiden Werte durch eine Neuschätzung des Bodenschätzwertes und einer Anpassung der Erschliessungskosten an die Teuerung bereinigt und wiederum für die kommende Periode festgelegt. Mit den neuen Zahlen wird dann der Baurechtszins wiederum für die nächsten 5 Jahre festgelegt.

Der Baurechtszins pro m<sup>2</sup> für die Jahre 2017 – 2021 beträgt somit CHF 12.93 / m<sup>2</sup>. Dieser Baurechtszins kann in der Folge nicht mehr unterschritten werden. Der Baurechtszins wird jährlich auf den 1. Januar des Jahres der Teue-

zung angepasst. Basis ist der Indexstand des Landesindex der Konsumentenpreise oder ein dieser ersetzender Index vom Dezember des Vorjahres.

Zur Sicherung der Baurechtszinse wird mit dem Eintrag des Baurechtsvertrags im Grundbuch auf dem Baurecht in der 1. Pfandstelle eine Grundpfandverschreibung für 3 Jahresleistungen errichtet. Steigt der Baurechtszins und bietet die Grundpfandverschreibung nur noch für zwei Jahre Sicherheit, so hat der Baurechtsnehmer nach Wahl der Baurechtsgeberin zu deren Gunsten in dem dann bestmöglichen Rahmen eine weitere Grundpfandverschreibung zu errichten oder eine entsprechende Barkautio n zu leisten, sodass die Grundpfandverschreibung bzw. die Grundpfandverschreibung und die Barkautio n dieser wieder Sicherheit für mindestens drei Jahreszinse bieten. Dies hat der Baurechtsnehmer so oft zu tun, als die Sicherheit auf dem Betrag von zwei Jahreszinsen fällt.

**Gemeinde Eschen**  
**Gemeindeverwaltung**  
St. Martins-Ring 2  
FL-9492 Eschen  
T +423 377 50 10  
verwaltung@eschen.li  
www.eschen.li