



# **Reglement über die Abgabe von Baurechten für Wohneinheiten**

## **(Baurechtsreglement Wohneinheiten)**

Inkrafttreten 16. Juni 2014

### Art. 1 *Grundsatz*

Um den privaten Wohnungsbau auf überbaubaren Grundstücken der Bürgergenossenschaft Eschen (Bürgergenossenschaft) zu erleichtern und zu fördern, stellt die Bürgergenossenschaft Eschen auf eine vorhandene Nachfrage hin Bauland zur Verfügung, das zweckentsprechend erschlossen wird. Dieses wird in Form von selbständigen und dauernden Baurechten im Sinne von Art. 251 ff. des Sachenrechtes oder von Stockwerkeigentumseinheiten auf Baurechtsbasis gemäss den Bestimmungen dieses Reglements an bauinteressierte Mitglieder der Bürgergenossenschaft abgegeben. Für die Vergabe solcher Baurechte gelten nachstehende Bestimmungen.

### Art. 2 *Bezeichnungen*

Unter den in diesem Reglement verwendeten Personen- und Funktionsbezeichnungen sind Angehörige des weiblichen und männlichen Geschlechts zu verstehen.

### Art. 3 *Prioritätsordnung bei der Vergabe*

- 1) Baurechte werden abgegeben an:
  - a) Mitglieder der Bürgergenossenschaft mit Wohnsitz in Eschen-Nendeln
  - b) Mitglieder der Bürgergenossenschaft mit Wohnsitz in einer anderen liechtensteinischen Gemeinde

## Art. 4

### *Reihenfolge innerhalb der Prioritätsordnung*

1) Sind mehrere Bewerber für ein Baurecht vorhanden, die sich innerhalb Art. 3 Abs. 1, d.h. jeweils innerhalb von lit. a oder lit. b konkurrenzieren, werden sie in nachfolgender Reihenfolge berücksichtigt:

- a) verheiratet, mit Kindern
- b) nicht verheiratet, mit Kindern
- c) verheiratet, ohne Kinder
- d) nicht verheiratet, ohne Kinder

2) Solange eine eingetragene Partnerschaft dauert, ist sie in diesem Reglement einer Ehe gleichgestellt.

3) In Konkubinat lebende Personen sind Verheirateten gleichgestellt. Ein Konkubinat liegt vor, wenn eine Person mit einer anderen Person seit mindestens 5 Jahren in eheähnlicher Gemeinschaft lebt und eine Unterstützungserklärung unterzeichnet wurde.

4) Geschiedene, Verwitwete, nicht mehr im Konkubinat lebende Personen und Überlebende aus eingetragener Partnerschaft sind Ledigen gleichgestellt. Alleinerziehende, die minderjährige Kinder in Erziehung und Pflege haben, sind Verheirateten gleichgestellt.

5) Gibt es mehrere Baurechtswerber innerhalb einer Kategorie mit dem Merkmal «mit Kindern», ist die Anzahl der Kinder zu gewichten, die mit dem Bewerber im gleichen Haushalt leben. Das heisst, dass derjenige Baurechtswerber bevorzugt wird, der mehr Kinder hat. Haben Baurechtswerber gleich viele Kinder, so wird derjenige Baurechtswerber bevorzugt, dessen Kinder das niedrigere Durchschnittsalter aufweisen.

6) Gibt es mehrere Baurechtswerber innerhalb einer Kategorie «ohne Kinder», so entscheidet das Los.

## Art. 5

### *Vergaberecht, Bekanntmachung*

Die Bürgergenossenschaft bestimmt, wann und wo Baurechte vergeben werden. Auf Zuteilung eines Baurechts von Seiten der Bürgergenossenschaft besteht kein Rechtsanspruch. Die Bekanntmachung der zur Vergabe vorgesehenen Baurechte erfolgt auf der Homepage der Gemeinde Eschen.

Art. 6  
*Ausschlussgründe*

1) Als Bewerber ist auf jeden Fall ausgeschlossen, wer selbst Eigentümer eines im Fürstentum Liechtenstein gelegenen Wohnhauses, einer Eigentumswohnung oder einer erschlossenen Bauparzelle ist. Dem Eigentum ist gleichgestellt ein selbständiges und dauerndes Baurecht im Sinne von Art. 251 ff. des Sachenrechtes.

2) Ein Bewerber ist auch dann ausgeschlossen, wenn seine Eltern, sein Ehepartner oder eines seiner Kinder über den Eigenbedarf hinaus über Baugrund, Wohnhäuser oder Stockwerkseigentumswohnungen verfügen.

3) Bewerber, die bereit sind, Bauplätze oder Bauerwartungsflächen (Grundstücke in nicht erschlossenen Bauzonen, in der Reservezone oder im Übrigen Gemeindegebiet), welche in ihrem Eigentum oder im Eigentum ihrer Ehepartner stehen und in Eschen-Nendeln liegen, zum amtlichen Verkehrswert käuflich an die Bürgergenossenschaft zu übertragen, werden nicht ausgeschlossen.

4) Das Gleiche gilt für Bauplätze oder Bauerwartungsflächen im Hoheitsgebiet der Gemeinde Eschen-Nendeln (Grundstücke in nicht erschlossenen Bauzonen, in der Reservezone oder im Übrigen Gemeindegebiet), welche auf dem Erbweg erwartet werden können. In diesem Fall muss sich ein Bewerber bei sonstigem Ausschluss verpflichten, den im Erbgang erhaltenen Baugrund oder die Bauerwartungsfläche unmittelbar nach Rechtskraft der Einantwortungsurkunde an die Bürgergenossenschaft zu veräussern.

5) Bewerber, die Bauplätze oder Bauerwartungsflächen (Grundstücke in nicht erschlossenen Bauzonen, in der Reservezone oder im Übrigen Gemeindegebiet), welche in ihrem Eigentum oder im Eigentum ihrer Ehepartner stehen und zwar im Fürstentum Liechtenstein aber ausserhalb der Gemeinde Eschen-Nendeln liegen, verkaufen, werden nicht ausgeschlossen.

6) Das Gleiche gilt für Bauplätze oder Bauerwartungsflächen, welche zwar im Fürstentum Liechtenstein aber ausserhalb der Gemeinde Eschen-Nendeln liegen (Grundstücke in nicht erschlossenen Bauzonen, in der Reservezone oder im Übrigen Gemeindegebiet), welche auf dem Erbweg erwartet werden können. In diesem Fall muss sich ein Bewerber bei sonstigem Ausschluss verpflichten, den im Erbgang erhaltenen Baugrund oder die Bauerwartungsfläche unmittelbar nach Rechtskraft der Einantwortungsurkunde zu veräussern.

7) Die Bürgergenossenschaft behält sich das Recht vor, ein angebotenes Grundstück gemäss Abs. 3 und 6 dieses Artikels nicht zu erwerben, wenn ihr entweder die Mittel für den Erwerb desselben fehlen oder sie kein Interesse an der Übernahme des Grundstücks hat. In diesem Fall wird der Bewerber nicht ausgeschlossen.

8) Die Bürgergenossenschaft behält sich ebenfalls das Recht vor, einen Bewerber auch dann auszuschliessen, wenn dieser innerhalb der vergangenen 5 Jahre vor seiner Bewerbung eine Bauparzelle, ein Wohnhaus oder eine Stockwerkeigentumswohnung veräussert hat.

9) Als Bewerber ist auch ausgeschlossen, wer bereits zu einem früheren Zeitpunkt ein Baurecht erhalten hat.

#### Art. 7

##### *Einkommens- und Vermögensnachweis*

Die Bürgergenossenschaft verlangt vom Bewerber einen Nachweis, woraus hervorgeht, dass er über einen Erwerb und/oder ein Vermögen verfügt, welches Finanzierung, Verzinsung, Amortisation, Betrieb und Unterhalt des Objektes gewährleistet. Erfüllt er diese Bedingung nicht, so ist der Bewerber von der Übernahme eines Baurechtes auszuschliessen.

#### Art. 8

##### *Bebauungsart, Einzel- und Gruppenüberbauungen*

1) Die im Baurecht abgegebenen Grundstücke müssen wohnbauförderungskonform und mit dem Minergie-Standard bebaut werden.

2) Für die Vergabe der Baurechte von kleineren Parzellen gilt der Grundsatz, dass die Bürgergenossenschaft den Baurechtsboden vergibt und der Baurechtsnehmer das Gebäude in eigener Verantwortung und nach den eigenen Vorstellungen plant, finanziert und baut.

3) Bei der Vergabe von grösseren Parzellen, die sich für eine grössere Überbauung durch mehrere Baurechtsnehmer eignen, kann die Bürgergenossenschaft ein Überbauungskonzept erstellen. Die Kosten der Erstellung des Überbauungskonzeptes müssen von den Baurechtsnehmern an die Bürgergenossenschaft rückerstattet werden, wobei jeder Baurechtsnehmer den gleichen Anteil unabhängig von der Wertquote seines Baurechts trägt. Die Erstellung der Ausführungspläne, die Finanzierung und das Erstellen der Gebäude erfolgt in eigener Verantwortung, auf eigene Kosten und nach eigenen Vorstellungen im Rahmen des Überbauungskonzeptes durch die Baurechtsnehmer. Die Baurechtsnehmer können zu diesem Zwecke eine Gesellschaft bilden.

4) Reicht bei grösseren Überbauungen das Überbauungskonzept nicht aus, um eine Zuteilung der Wohneinheiten gemäss der Prioritätsordnung zu vergeben, so kann die Bürgergenossenschaft die Planung bis zum Vorprojekt vornehmen. Die Kosten für das Vorprojekt werden anteilmässig auf die Baurechtsnehmer verteilt, unabhängig von der Wertquote am Baurecht.

5) Baurechtsnehmer, welche vor dem Baubeginn aus der Planung aussteigen, sind zur Übernahme der anteilmässigen Planungskosten gemäss Abs. 3 und 4 dieses Artikels verpflichtet.

6) Übergibt die Bürgergenossenschaft ein Baurechtsgrundstück mit einem Abbruchobjekt, so übernimmt die Bürgergenossenschaft die Kosten für den Abbruch und die Entsorgung.

7) Die Kosten für die Erstellung der Baurechtsverträge sowie die Kosten für allfällige Stockwerksbegründungs- oder Dienstbarkeitsverträge tragen die Baurechtsnehmer sowie die Bürgergenossenschaft anteilmässig je zur Hälfte.

8) Jeder Bewerber, dem ein Baurecht zugeteilt wird, übernimmt damit die Verpflichtung, dieses innerhalb von 2 Jahren zu überbauen. Bei Reihenhäusern verpflichten sich die Baurechtsnehmer, sich auf einen gleichzeitigen Baubeginn zu verständigen.

#### Art. 9

##### *Vertragsdauer, Übertragbarkeit*

1) Das zur Vergabe gelangende Baurecht wird in der Regel auf die Dauer von 70 Jahren errichtet. Es ist vererblich und im Rahmen der Bestimmungen dieses Reglements auch übertragbar.

2) Eine Veräusserung des Baurechtes ist frühestens nach 10 Jahren möglich, ausser es liegt eine begründete Notlage vor. Eine Veräusserung erfordert in jedem Falle die Einwilligung der Bürgergenossenschaft oder diese übt selbst ihr Vorkaufsrecht gemäss Art. 13 aus. Erfolgt eine Veräusserung vor Ablauf von 10 Jahren und ohne Vorliegen einer begründeten Notlage, so kann die Baurechtsgeberin den vorzeitigen Heimfall gemäss Art. 15 geltend machen.

3) Nach Ablauf der vereinbarten Dauer fällt das Gebäude dem Grundeigentümer heim.

4) Die Bürgergenossenschaft kann das Baurecht verlängern oder erneuern. Das Nähere wird vertraglich geregelt.

#### Art. 10

##### *Belastungen*

Das Baurecht darf mit Grundpfandrechten oder auch anderen dinglichen Rechten belastet werden. Die Begründung von Unterbaurechten ist jedoch untersagt.

Art. 11  
*Baurechtszins*

1) Für die Übernahme eines Baurechtes ist ein jährlicher Baurechtszins zu entrichten, der jeweils am Anfang des Kalenderjahres zur Zahlung fällig wird.

2) Der jährliche Baurechtszins wird von der Bürgergenossenschaft für jedes von ihr vergebene Baurecht separat festgelegt nach folgendem Verfahren:

- a) Als Basis bei bestehenden Baurechten dient der amtlich geschätzte Verkehrswert der Baurechtsparzelle im Zeitpunkt der Einführung dieses Reglements. Bei neuen Baurechten gilt als Basis der amtlich geschätzte Verkehrswert der Baurechtsparzelle zum Zeitpunkt der Begründung des Baurechts.
- b) Aus diesem Wert wird ein jährlicher Ertrag von 1,2% errechnet, was den jährlichen Basis-Baurechtszins ergibt. Dieser Wert wird auf die verwendete Flächenmass-Einheit (Klafter oder Quadratmeter) umgelegt.

3) Der bei Vertragsabschluss fixierte Baurechtszins wird in der Weise wertgesichert, dass er jeweils per 1. Januar anzupassen ist, wenn sich der offizielle Landesindex der Konsumentenpreise im abgelaufenen Kalenderjahr verändert hat. Als Basiszahl gilt dabei der Index-Stand am Ende des Monats des Vertragsabschlusses. Der sich aufgrund der Index-Schwankung ergebende Mehr- oder Minderbetrag ist bei Fälligkeit des jährlichen Baurechtszinses zu berücksichtigen. Auf jeden Fall darf der Baurechtszins nicht unter den Indexstand vom 1. Januar 2012 (103.0 Punkte / Indexbasis Dezember 2005 = 100.0 Punkte) fallen.

4) Sollte der offizielle Landesindex der Konsumentenpreise (Schweiz) während der Laufzeit des Baurechtsvertrages nicht mehr verlautbart werden, ist an seiner Stelle als Wert-sicherungsbasis ein möglichst artverwandter Index heranzuziehen.

5) Die Abgeltung des Baurechtszinses erfolgt durch Bezahlung des jährlichen Baurechtszinses am Anfang eines Kalenderjahres.

6) Die Bürgergenossenschaft ist berechtigt, zur Sicherung des vereinbarten Baurechtszinses die Eintragung eines Grundpfandrechtes am entsprechenden Baurecht zu verlangen, welches den dreifachen Jahresbetrag des vereinbarten Baurechtszinses sicherstellt.

7) Die Bürgergenossenschaft behält sich zudem das Recht vor, nach Ablauf von jeweils 10 Vertragsjahren den Baurechtszins für eine weitere 10-jährige Periode aufgrund der dann-zumal gegebenen Bodenwert-Verhältnisse neu festzulegen.

8) Das Ausmass der zusätzlichen Erhöhung des Baurechtszinses wird von einer Kommission festgesetzt, die sich aus zwei Vertretern der Bürgergenossenschaft und aus zwei Vertretern der Baurechtsnehmer zusammensetzt. Falls keine Einigung erzielt wird, bezeichnen die Parteien je einen Schiedsrichter, welche wiederum einen Obmann bestimmen. Dieses Dreiergremium entscheidet endgültig.

Art. 12  
*Selbstnutzung*

Der Bewerber muss die zu erstellende Wohnbaute selbst bewohnen. Eine Vermietung derselben ist ausgeschlossen.

Art. 13  
*Vorkaufsrecht am Baurechtsgrundstück*

1) Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Bürgergenossenschaft als Eigentümerin am selbständigen und dauernden Baurecht ein gesetzliches Vorkaufsrecht gemäss Art. 64 Abs. 2 Sachenrecht hat. Für den Fall, dass die Bürgergenossenschaft das Vorkaufsrecht ausübt, ist sie lediglich verpflichtet, den amtlich geschätzten Verkehrswert ohne Berücksichtigung des Nutzungswertes des Bodens zu bezahlen.

2) Die Einräumung des Vorkaufsrechts erfolgt unentgeltlich.

3) Der Baurechtsnehmer verzichtet ausdrücklich auf sein gesetzliches Vorkaufsrecht gemäss Art. 66 Abs. 2 Sachenrecht am Grundstück, welches mit dem selbständigen und dauernden Baurecht belastet ist.

Art. 14  
*Ordentlicher Heimfall*

Erlischt ein Baurecht durch Zeitablauf, so fällt das Bauwerk der Baurechtsgeberin anheim. Die Baurechtsgeberin hat das heimfallende Bauwerk mit 90% des amtlich geschätzten Verkehrswerts ohne Berücksichtigung des Nutzungswertes des Bodens zu entschädigen. Für die Einräumung des Baurechts ist kein Ersatz geschuldet. Nicht ersetzt werden baugesetz- oder bauordnungswidrige sowie nicht reglementkonforme Investitionen.

Art. 15  
*Vorzeitiger Heimfall*

1) Wenn der Baurechtsnehmer sein dingliches Recht in grober Weise überschreitet oder wesentliche Vertragsbestimmungen verletzt, ist die Baurechtsgeberin berechtigt, durch einfache schriftliche Erklärung den vorzeitigen Heimfall herbeizuführen und die Übertragung des Baurechtes auf sich selbst zu verlangen. Dies gilt insbesondere in folgenden Fällen:

- a) Nichtbeachtung der für den Beginn der Überbauung angesetzten Frist
- b) Nichtbeachtung des von der Bürgergenossenschaft für die Überbauung verbindlich erklärten Überbauungskonzepts
- c) Wenn sich nachträglich herausstellt, dass ein Bewerber seine Berücksichtigung durch wissentlich falsche Angaben oder Verheimlichung erheblicher Umstände erschlichen hat

- d) In all jenen Fällen, in denen ein Bewerber die Durchführung der geplanten Überbauung ungerechtfertigterweise verzögert oder verhindert
- e) Nichteinhaltung der Verpflichtungen gemäss Art. 6, Abs. 3-6
- f) Nichtbeachtung der Bestimmungen dieses Reglements über die Selbstnutzung
- g) Nichtbeachtung der Veräusserungsfrist gemäss Art. 9, Abs. 2
- h) Nichtbezahlung des Baurechtszinses (innerhalb von 30 Tagen seit der 2. Mahnung)

2) In all diesen Fällen ist es unerheblich, seit wann die Baurechtsgeberin Kenntnis der Umstände hat, die einen vorzeitigen Heimfall auslösen.

3) Für den Fall, dass die Bürgergenossenschaft den vorzeitigen Heimfall nach Art. 251e ff. Sachenrecht geltend macht, hat sie dem Baurechtsnehmer eine angemessene Heimfallsentschädigung zu entrichten. Die Bürgergenossenschaft ist lediglich verpflichtet, 70% des amtlich geschätzten Verkehrswerts ohne Berücksichtigung des Nutzungswertes des Bodens zu bezahlen.

4) Für die Einräumung des Baurechts ist kein Ersatz geschuldet. Nicht ersetzt werden baugesetz- oder bauordnungswidrige sowie nicht reglementkonforme Investitionen. Der jeweilige Bauberechtigte ist verpflichtet, Kopien der bereinigten Pläne und der Bauabrechnungen der Bürgergenossenschaft auszuhändigen.

5) Die mit der Ausübung des vorzeitigen Heimfalls entstehenden Kosten gehen zu Lasten des Bewerbers.

6) Ist das Baurecht im Zeitpunkt des vorzeitigen Heimfalls mit Grundpfandrechten belastet, sind aus der Entschädigung vorweg die Grundpfandgläubiger zu befriedigen.

#### Art. 16

##### *Vorkaufsrecht am Stockwerkeigentum auf Baurechtsbasis*

1) Für den Fall der Umwandlung von Miteigentumsanteilen am Baurechtsgrundstück in Stockwerkeigentum ist der Bürgergenossenschaft ein vertragliches Vorkaufsrecht am Stockwerkeigentum einzuräumen und im Grundbuch vorzumerken. Einer Verlängerung des Vorkaufsrechts hat der Baurechtsnehmer vor dem Fristablauf zuzustimmen.

2) Für den Fall, dass ein Baurechtsnehmer seine auf der Baurechtsparzelle errichtete Stockwerkeigentumseinheit verkaufen möchte, kann die Bürgergenossenschaft das ihr vertraglich eingeräumte Vorkaufsrecht an der Stockwerkeigentumseinheit zum gleichen Wert gemäss Art. 13 Abs. 1 dieses Reglements ausüben.

Art. 17  
*Erwerb von Eigentum am Baurecht*

1) Die Bürgergenossenschaft kann auf Antrag dem Baurechtsnehmer das mit dem Baurecht belastete Grundstück verkaufen. Den Kaufpreis bildet der Marktwert des baurechtsbelasteten Bodens zum Zeitpunkt des Verkaufs. Die bereits vom Baurechtsnehmer bezahlten Baurechtszinsen werden nicht an den Kaufpreis angerechnet.

2) Die Entscheidung über einen Verkauf liegt im freien Ermessen der Bürgergenossenschaft. Der Baurechtsnehmer hat keinen Rechtsanspruch auf einen Vertragsabschluss.

Art. 18  
*Reglementsanpassung*

1) Die Bürgergenossenschaft behält sich das Recht vor, dieses Reglement in angemessenen Zeitabständen den allenfalls geänderten Verhältnissen anzupassen.

2) Dieses Reglement wird vom Vorstand der Bürgergenossenschaft jeweils nach 10 Jahren auf seine Aktualität überprüft.

Art. 19  
*Übergangsbestimmungen*

1) Bestehende Baurechte, die nicht basierend auf dem gegenständlichen Reglement errichtet worden sind, werden bei einer allfälligen Neuvergabe basierend auf Art. 3 dieses Reglements vergeben. Für den Fall, dass sich keine Personen finden, die die Vergabekriterien gemäss Art. 3 dieses Reglements erfüllen, richtet sich die Vergabe analog nach der Prioritätsordnung des Reglements über die Abgabe von Baurechten für Wohneinheiten der Gemeinde Eschen (Art. 3) in seiner jeweils geltenden Fassung.

2) Baurechtszinsen, wie sie aufgrund bestehender Baurechtsverträge zum Zeitpunkt des Erlasses dieses Reglements von den jeweiligen Baurechtsnehmern geschuldet sind, werden gestützt auf Art. 11 dieses Reglements gestaffelt in vier Schritten auf den 1. Januar 2015, 1. Januar 2016, 1. Januar 2017 und 1. Januar 2018 angepasst.

Art. 20  
*Geltungsbereich*

1) Seit der Gründung der Bürgergenossenschaft wurden für diejenigen Baurechte, die auf den im Zuge der Regelung von der Gemeinde Eschen-Nendeln auf die Bürgergenossenschaft übertragenen Grundstücke lasteten, die von der Gemeinde Eschen-Nendeln erlassenen Reglemente analog angewendet. Dieses Reglement ersetzt alle bisher von der Bürgergenossenschaft analog angewendeten Reglemente der Gemeinde Eschen-Nendeln sowie das Reglement zur Vergabe von Baurechten vom 30. Mai 2007 der Bürgergenossenschaft Eschen.

2) Das Reglement wurde an der Genossenschaftsversammlung vom 16. Juni 2014, Trakt. Nr. 7, genehmigt und ist an diesem Tag in Kraft getreten und ist auf alle künftig abzuschliessenden Baurechtsverträge sowie die bereits bestehenden Baurechtsverträge anwendbar.

Eschen, 16. Juni 2014

Für den Vorstand der Bürger-  
genossenschaft Eschen

gez. Viktor Meier