

**G**ENOSSAME  
**G**ALGENEN

# **Baulandreglement**

**30. April 2010**

Im folgenden Reglementtext beinhalten die männlichen Personen-Formulierungen auch die weibliche Form!

Art. 1 **Geltungsbereich**

Dieses Reglement findet, gestützt auf die geltenden Statuten der Genossame Galgenen, Anwendung bei der Abgabe und der Veräusserung von Grundeigentum der Genossame Galgenen in der Bauzone (Wohn- und Wohn/Gewerbezone).  
Gegenstand des Grundeigentums sind Grundstücke gemäss Art. 655 Abs. 2 ZGB.

Art. 2 **Grundsatz**

Die Abgabe eines Grundstückes erfolgt grundsätzlich durch Begründung eines selbständigen und dauernden Baurechts (Art. 675 und Art. 779 ff. ZGB) zur Erstellung eines Wohn- bzw. Wohn-/Gewerbeobjektes.

Sofern in diesem Reglement nichts anderes ausgeführt ist, gelten die nachfolgenden Bestimmungen sinngemäss auch für den Erwerb von Miteigentum bzw. Stockwerkeigentum auf Baurecht.

Art. 3 **Ausnahmen**

Wo es die Umstände rechtfertigen und im Interesse der Genossame Galgenen liegt, kann die Abgabe eines Grundstückes zu Eigentum erfolgen, so beispielsweise einer Liegenschaft in der Landwirtschaftszone, eines Waldgrundstückes oder einer Grundstücksfläche zum Zwecke der Grenzbereinigung.  
Der Kaufpreis und die weiteren Bestimmungen werden diesfalls durch die Genossengemeinde festgelegt.

Art. 4 **Umfang**

Die Grundstücksfläche, welche mit einem Baurecht belastet wird bzw. der Landanteil (Miteigentumsanteil) am Baurecht, wird vom Genossenrat festgelegt.

## Art. 5 **Einräumung zu Vorzugsbedingungen**

### Art. 5.1 **Voraussetzungen**

Ein Mitglied der Genossame hat nach Massgabe des entsprechenden Bewilligungsbeschlusses der Genossengemeinde ein einmaliges Anrecht auf Einräumung eines Baurechts zu Vorzugsbedingungen.

Die Vorzugsbedingungen beinhalten ausschliesslich eine Reduktion des Baurechtszinses, welcher einer von der Genossengemeinde festgelegten Vergünstigung auf dem für Dritte zu bezahlenden Baurechtszins entspricht.

Die Einräumung zu Vorzugsbedingungen setzt voraus, dass das Mitglied der Genossame auf der Baurechtsparzelle eine zonenkonforme Baute unter Einhaltung der öffentlichrechtlichen Bestimmungen kommunaler und kantonaler Art erstellt und diese selbst bewohnt bzw. nutzt.

Die Fremdvermietung von maximal einer Einliegerwohnung ist gestattet.

Wird in der Wohn/Gewerbezone eine Baute erstellt, so kann ein Baurecht nur dann zu Vorzugsbedingungen eingeräumt werden, wenn das Mitglied der Genossame den Wohn- und den allfälligen Gewerbeanteil selbst nutzt. In besonderen Fällen kann der Genossenrat auf ein entsprechendes Gesuch hin die Fremdvermietung des Gewerbeanteils erlauben.

### Art. 5.2 **Gemeinsamer Erwerb von Ehegatten und Personen in eingetragener Partnerschaft**

Die Einräumung eines Baurechts zu Vorzugsbedingungen kann auch auf Ehegatten oder Personen in eingetragener Partnerschaft, bei denen nur ein Partner Mitglied der Genossame Galgenen ist, erfolgen. Die Einräumung erfolgt diesfalls zu Gesamteigentum (Art. 652 ff. ZGB) oder zu Miteigentum (Art. 646 ff. ZGB).

Sind beide Ehegatten bzw. Partner Mitglied der Genossame Galgenen, steht ihnen gemeinsam lediglich ein einmaliges Anrecht auf Einräumung eines Baurechts zu Vorzugsbedingungen zu.

Wird die Ehe geschieden bzw. die eingetragene Partnerschaft gerichtlich aufgelöst, steht demjenigen Partner, welcher die Familienwohnung aufgegeben hat, wiederum ein Anrecht auf Einräumung eines Baurechts zu Vorzugsbedingungen zu, sofern dieser Mitglied der Genossame Galgenen ist.

**Art. 6 Gesuch**

Mitglieder der Genossame können beim Genossenpräsidenten mit einem schriftlichen Gesuch zuhanden der Genossengemeinde die Einräumung eines Baurechts beantragen, sofern die Genossame Galgenen erschlossenes Bauland in der Bauzone (Wohn- bzw. Wohn/Gewerbezone) zur Verfügung stellt.

Die Einräumung eines Baurechts ist von der Genossengemeinde gemäss den geltenden Statuten zu bewilligen.

Die Geltungsdauer der Bewilligung beträgt ein Jahr ab Datum der Erteilung durch die Genossengemeinde. In begründeten Fällen kann der Genossenrat die Frist einmalig um ein weiteres Jahr verlängern.

**Art. 7 Kautio**

Auf das Gesuch wird nur dann eingetreten, wenn der Gesuchsteller eine vom Genossenrat festgelegte Kautio leistet. Diese wird zur Deckung aller mit der Bewerbung und Zuteilung bis zum grundbuchamtlichen Vollzug erwachsenden Kosten verwendet.

Die Kautio wird im Falle des grundbuchamtlichen Vollzuges vollumfänglich, aber zinslos angerechnet. Andernfalls wird die Kautio dem Gesuchsteller zinslos, unter Abzug der verursachten Unkosten, zurückerstattet (Festlegung durch den Genossenrat).

**Art. 8 Rückübertragung des Baurechts**

Das Mitglied der Genossame hat innert zwei Jahren seit der grundbuchamtlichen Baurechtseinräumung mit der Überbauung der Baurechtsparzelle zu beginnen, ansonsten die Rückübertragung des Baurechts an die Genossame Galgenen zu erfolgen hat. Sämtliche in diesem Zusammenhang anfallenden Kosten sind in vom Baurechtsnehmer zu bezahlen.

In begründeten Fällen kann die Frist gemäss Absatz 1 vom Genossenrat um ein Jahr verlängert werden.

**Art. 9 Dauer des Baurechts, Verlängerung**

Die Einräumung eines Baurechts erfolgt grundsätzlich für eine Dauer von 50 Jahren.

Das Baurecht kann frühestens 5 Jahre vor Ablauf der Baurechtsdauer von der Genossengemeinde für maximal 30 Jahre verlängert werden.

## Art. 10 **Baurechtszins**

### Art. 10.1 **Festlegung, Anpassung**

Die Festlegung der Baurechtszinse erfolgt entsprechend der in den Bauzonen gegenwärtigen Nutzungsart und des Ausmasses der Nutzung durch die Genossengemeinde, auf der Grundlage der Statuten, in der Regel alle 5 Jahre. Der Beschluss der Genossengemeinde enthält die allfällige Vergünstigung für Mitglieder der Genossame und den für Nichtmitglieder (Dritte) geltenden Baurechtszins.

Die Erschliessungskosten sind in den Baurechtszinsen nicht enthalten und werden vom Genossenrat separat festgesetzt.

Der jährliche Baurechtszins ist jeweils per 31. Dezember dem Landesindex der Konsumentenpreise des Bundesamtes für Statistik anzupassen, soweit der Indexanstieg mindestens 2% beträgt.

### Art. 10.2 **Verlängerung des Baurechtsvertrages, Übertragung des Baurechts**

Wird das Baurecht verlängert (Art. 9 Abs. 2 vorne stehend), ist für die Weiterführung der für den Abschluss neuer Baurechtsverträge massgebende Baurechtszins, inkl. eine Teuerung ab Beschluss der Genossengemeinde, gemäss Art. 10.1 Abs. 1 oben stehend, massgebend.

Wird das Baurecht übertragen, gilt für den neuen Baurechtsnehmer ebenfalls der auf der Grundlage von Art. 10.1 Abs. 1 oben stehend ermittelte Baurechtszins, inkl. einer Teuerung ab Beschluss der Genossengemeinde.

### Art. 10.3 **Fälligkeit**

Die Baurechtszinse werden ab der grundbuchamtlichen Einräumung/Übertragung des Baurechts fällig, und sind sodann vorschüssig, jeweils zur Hälfte auf den 1. März und 1. September eines jeden Jahres zu entrichten.

### Art. 10.4 **Aufgabe der Selbstbewohnung bzw. Selbstnutzung**

Sofern dem Mitglied der Genossame Galgenen das Baurecht zu Vorzugsbedingungen eingeräumt worden ist, dieses jedoch die darauf erstellte Wohnbaute nicht mehr selbst bewohnt bzw. den Gewerbeteil nicht mehr selbst nutzt, hat es den für Nichtmitglieder (Dritte) geltenden Baurechtszins zu bezahlen.

Der Genossenrat kann auf ein begründetes Gesuch hin, zeitlich begrenzte Ausnahmen bewilligen.

**Art. 10.5 Sicherung des Baurechtszinses**

Zur Sicherung des Baurechtszinses wird mit dem grundbuchamtlichen Vollzug des Vertrages auf dem jeweiligen Baurecht eine Grundpfandverschreibung (Maximalhypothek) in der Höhe des dreifachen Jahreszinses an erster Pfandstelle zu Gunsten der Genossame Galgenen errichtet.

Sinkt die Höhe der Pfandsicherheit infolge Erhöhung des Baurechtszinses unter den zweifachen Betrag des jährlichen Baurechtszinses, so ist die Genossame Galgenen berechtigt, eine weitere Grundpfandverschreibung zu ihren Gunsten im nächsten freistehenden Rang eintragen zu lassen, so dass wieder drei jährliche Baurechtszinse von der Pfandsicherheit erfasst sind.

**Art. 11 Übertragung des Baurechts**

Das Baurecht ist übertragbar und vererblich.

Die Übertragung des Baurechts bedarf der Zustimmung durch den Genossenrat der Genossame Galgenen.

Der Genossenrat kann die Zustimmung aus wichtigen Gründen (z.B. wenn die obligatorischen Verpflichtungen vom neuen Baurechtsnehmer nicht übernommen werden oder bei mangelnder Kreditwürdigkeit) verweigern. Diesfalls beantragt er der Genossengemeinde die Ausübung des Vorkaufsrechts (Art. 15 Abs. 1 nachfolgend).

Keiner Zustimmung durch den Genossenrat bedarf:

- die Übertragung an den Ehegatten oder den Partner/die Partnerin der eingetragenen Partnerschaft;
- die Übertragung an die Erben in direkter auf- oder absteigender Linie (Kinder/Eltern);
- die Übertragung an die Geschwister.

Ebenfalls nicht erforderlich ist die Zustimmung des Genossenrates bei Erbgang und Erbteilung.

Bei der Übertragung des Baurechts gehen alle Rechte und Pflichten aus dem Baurechtsvertrag (inkl. alle Änderungen bzw. Ergänzungen) auf den Baurechtsnehmer über.

Es gelten bezüglich der Vorzugsbedingungen die Bestimmungen gemäss Art. 5 vorne stehend.

Art. 12 **Anzeigepflicht des Baurechtsnehmers**

Falls das Baurecht übertragen werden sollte, hat der Baurechtsnehmer drei Monate zum Voraus der Genossame Galgenen bekannt zu geben, dass er dazu deren Zustimmung wünscht.

Eine vorgängige Anzeige an den Genossenrat der Genossame Galgenen, ebenfalls drei Monate zum Voraus, hat zu folgenden weiteren Änderungen zu erfolgen:

- Die Baurechtsbaute soll einem anderen Zweck dienen;
- Ein Unterbaurecht soll erstellt werden;
- Die Baurechtsbaute soll umgebaut, erweitert oder auf der Baurechtsparzelle soll eine neue Baurechtsbaute erstellt werden.

Die nachgesuchten Änderungen setzen ebenso die vorgängige Zustimmung des Genossenrates der Genossame Galgenen voraus.

Art. 13 **Heimfall**

Für den Fall, dass die Genossame Galgenen und der Baurechtsnehmer keine Erneuerung bzw. Verlängerung des Baurechts vereinbaren, fallen die durch den Baurechtsnehmer erstellten Bauten und Anlagen nach Ablauf der Baurechtsdauer im Sinne Art. 779c ZGB der Genossame Galgenen heim.

Die Genossame Galgenen kann auf Ablauf der Baurechtsdauer hin die unentgeltliche Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes des Grundstücks oder das Eigentum an den heimfallenden Bauwerken und Anlagen verlangen.

Im Falle der Übernahme der heimfallenden Bauten und Anlagen durch die Genossame Galgenen steht dem Baurechtsnehmer in der Wohn- bzw. in der Wohn/Gewerbezone eine Entschädigung in der Höhe von 70 % des dannzumaligen Verkehrswertes zu, unter Abzug des Bodenwertes. Der Verkehrswert wird im Auftrage der Genossame Galgenen sowie des Baurechtsnehmers durch die kantonale Güterschätzungskommission geschätzt.

Lehnt die kantonale Güterschätzungskommission den Auftrag ab, bezeichnen die Genossame Galgenen sowie der Baurechtsnehmer einvernehmlich einen privaten Gutachter. Können sich die Genossame Galgenen und der Baurechtsnehmer nicht auf einen privaten Gutachter einigen, hat der Zivilrichter am Ort der gelegenen Sache einen Gutachter zu benennen. Bei der Festsetzung des Verkehrswertes ist die konkrete Verwendungsmöglichkeit der Grundeigentümerin (Genossame Galgenen) für das Heimfallsobjekt gebührend zu berücksichtigen. Stichtag für die Entschädigung ist das Heimfallsdatum.

Die Gutachterkosten werden von der Genossame Galgenen und vom Baurechtsnehmer je zur Hälfte zur Zahlung übernommen.

Im Grundbuch ist eine entsprechende Vormerkung bezüglich der Heimfallsentschädigung sowie der Wiederherstellungspflicht des Grundstücks einzutragen.

**Art. 14 Vorzeitiger Heimfall**

Für den vorzeitigen Heimfall gelten die gesetzlichen Bestimmungen gemäss Art. 779f bis Art. 779h ZGB.

Bei der Berechnung der Heimfallsentschädigung ist grundsätzlich gemäss Art. 13 vorne stehend zu verfahren. Dem schuldhaften Verhalten des Baurechtsnehmers ist im Sinne von Art. 779g ZGB durch eine Herabsetzung der gemäss Art. 13 vorne stehend berechneten Heimfallsentschädigung Rechnung zu tragen.

**Art. 15 Vorkaufsrechte**

Die Genossame Galgenen hat ein Vorkaufsrecht am Baurecht gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB.

Der Baurechtsnehmer besitzt das ihm gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB zustehende Vorkaufsrecht an dem, mit dem selbständigen und dauernden Baurecht belasteten Grundstück.

**Art. 16 Gesuch um Erwerb eines Baurechts durch Nichtmitglieder (Dritte)**

Sofern ein Nichtmitglied an der Einräumung eines Baurechts interessiert ist, hat es dem Genossenpräsidenten ein schriftliches Gesuch einzureichen und die Kautions gemäss Art. 7 vorne stehend zu hinterlegen.

Der Genossenrat entscheidet über die Weiterleitung des Gesuches an die Genossengemeinde.

Die Einräumung eines Baurechts ist von der Genossengemeinde zu bewilligen. Für den Verkauf von Stockwerkeigentum auf Baurecht kann die Genossengemeinde dem Genossenrat die Kompetenz zur Bewilligung delegieren.

Die Bestimmungen Art. 4, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17.1 dieses Reglements finden sinngemäss auch für Rechtsgeschäfte zwischen der Genossame Galgenen und Nichtmitgliedern (Dritte) Anwendung.

## Art. 17 **Weitere Bestimmungen**

### Art. 17.1 **Gebühren und Steuern**

Die Notariats- und Grundbuchgebühren sind vom Baurechtsnehmer zur Zahlung zu übernehmen.

Die Grundstückgewinnsteuer und die Kosten der Vermessung und Vermarkung gehen zu Lasten der Genossame Galgenen.

### Art. 17.2 **Aufhebung und Änderung dieses Reglements**

Die Aufhebung und die Änderung von Bestimmungen dieses Reglements können nur von der Genossengemeinde beschlossen werden und bedürfen der Mehrheit von zwei Dritteln der anwesenden Stimmberechtigten der Genossengemeinde.

### Art. 17.3 **Gültigkeit**

Das vorstehende Reglement ist an der ausserordentlichen Genossengemeinde vom 30. Oktober 2008 genehmigt worden und damit mit diesem Datum in Kraft getreten. Die Genossengemeinde vom 30. April 2010 bewilligte die Bereinigung von Artikel 17.1 und die Ergänzung mit Artikel 17.3.

Dieses Reglement findet auf alle Grundstücke, welche **nach dem 30. Oktober 2008** von der Genossame Galgenen abgegeben bzw. veräussert werden, Anwendung.

Auf Grundstücke, die **vor dem 30. Oktober 2008** von der Genossame Galgenen abgegeben bzw. veräussert wurden, finden die Bestimmungen des Baulandreglements **vom 26. April 2002** weiterhin Anwendung.

Galgenen, 30. April 2010

Der Präsident: Bruno Hegner-Fernes  
Der Schreiber: Erwin Krieg-Seeholzer