

# Baurechts- und Landverkaufsreglement der Genossame Yberg

Gültig ab 22. April 2022



Die Genossengemeinde der Genossame Yberg  
Gestützt auf § 28 der Statuten  
beschliesst:

§ 1

**Grundsätze**

- 1 Die Genossame Yberg ist befugt, ab ihrem Grund und Boden Parzellen zur Überbauung oder Arrondierung anderer Grundstücke an Genossenbürger zu verkaufen oder an Genossenbürger und Nichtgenossenbürger zu Lasten ihrer Grundstücke selbständige und dauernde Baurechte gemäss Art. 779 ff. ZGB einzuräumen. Die in diesem Reglement verwendete Bezeichnung «Genossenbürger» bezieht sich auf beide Geschlechter.
- 2 Ein Verkauf von Grund und Boden ist nur an Genossenbürger und nur einmal maximal 700 m<sup>2</sup> möglich. Der einmalige Anspruch auf Grund und Boden ist abgegolten, auch wenn der Berechtigte ein Grundstück mit weniger als 700 m<sup>2</sup> erwirbt. Ausnahmen sind Arrondierungen zur Verbesserung des Grenzverlaufs.
- 3 Parzellen, die das Ausmass von 700 m<sup>2</sup> übersteigen, werden nur noch im Baurecht abgegeben. Ausgenommen sind bestehende Parzellen, die wegen ihrer Grösse und Form nicht verkleinert werden können.
- 4 Besitzt ein Genossenbürger bereits Boden von der Genossame Yberg, so kann zusätzlicher Grund und Boden nur noch im Baurecht übernommen werden.
- 5 Parzellen in der Industriezone, sowie in der Wohn- und Gewerbezone können nur im Baurecht abgegeben werden.

§ 2

**Zuständigkeiten**

- 1 Der Genossenrat ist zuständig für die Landabgabe in folgenden Fällen:
  - a) An Genossenbürger, sofern die Baulandparzelle das Ausmass von 700 m<sup>2</sup> nicht übersteigt und der Gesuchsteller für sich persönlich darauf ein Eigenheim erstellt und sich verpflichtet, im erstellten Haus zu wohnen. Sollte der Käufer das Wohnhaus innert 10 Jahren veräussern oder nicht mehr selbst bewohnen, hat er der Genossame eine separate Nachzahlung gemäss §10 zu leisten.
  - b) An Genossenbürger zur Verbesserung des Grenzverlaufs (Arrondierungen).
- 2 In allen übrigen Fällen hat die Genossengemeinde über die Landabgabe zu befinden. Dies gilt insbesondere für die Landabgabe an Nichtgenossen, an die Land nur im Baurecht abgegeben werden darf. (§ 27 Abs. 1 der Statuten).

### § 3

#### **Gesuchstellung von Bauparzellen**

- 1 Wer von der Genossame Yberg eine Bauparzelle erwerben möchte, hat zuhanden des Genossenrates ein schriftliches Gesuch einzureichen.
- 2 Die Genossame führt über die eingegangenen Landkaufgesuche eine chronologische Liste. Diese Liste bildet die Grundlage für die Zuteilung der einzelnen Bauparzelle an die Interessenten.
- 3 Genossenbürger haben Vorrang vor Nichtgenossenbürgern.
- 4 Bewerben sich mehrere Bewerber um eine Parzelle, entscheidet die Genossengemeinde.

### § 4

#### **Beschwerderecht**

- 1 Weist der Genossenrat ein Gesuch um Bodenabgabe ab, so kann der Gesuchsteller an die nächste Genossengemeinde gelangen und dort das Gesuch erneuern. Die Genossengemeinde entscheidet in diesen Fällen über die Bodenabgabe.

### § 5

#### **Verpflichtungen der Käuferschaft und Baurechtsnehmer**

- 1 Die Käuferschaft und die Baurechtsnehmer haben sich vertraglich wie folgt zu verpflichten:
  - a) Der Neubau ist innert zwei Jahren nach der notariellen Beurkundung zu beginnen, wobei die Dauer eines allfälligen Baueinspracheverfahrens berücksichtigt wird.
  - b) Bei Nichteinhaltung der Frist gemäss Buchstabe a) ist das Bauland gegen zinslose Rückerstattung des Kaufpreises und unter Übernahme aller Kosten der Genossame zurückzuerstatten; die Genossame kann sich das Rückübertragungsrecht durch ein Rückkaufsrecht im Grundbuch vormerken.
  - c) Baurechtszinsen, die bis zu diesem Zeitpunkt der Genossame Yberg bezahlt wurden, werden nicht zurückerstattet.
  - d) Die bezahlten Erschliessungskosten werden zinslos zurückerstattet.

## § 6

### Bodenverkaufspreise und Landwert

- 1 Der Landwert (Marktwert) der Parzellen wird durch die kantonale Steuerverwaltung, Abteilung Liegenschaften- Schätzung festgelegt.
  - a) Der nutzungsberechtigte Genossenbürger erhält einen Rabatt von 30% auf den ordentlichen Landwert.
  - b) Steuerpflichtige Gewerbetreibende von Unter- und Oberiberg, Einzelfirmen, GmbH und AG, die mehrheitlich im Besitz von Genossenbürgern sind, welche Wohnsitz in Unter- oder Oberiberg haben, erhalten einen Rabatt von 15% auf den ordentlichen Landwert.
  - c) Steuerpflichtige Nichtgenossen von Unter- und Oberiberg, mit Wohnsitz in Unter- oder Oberiberg, erhalten keinen Rabatt auf den ordentlichen Landwert.
  - d) Für auswärtige Baurechtsnehmer, sowie ein Baurechtsnehmer, der das Schweizerbürgerrecht nicht besitzt, beträgt der Preis pro m<sup>2</sup> mindestens Fr. 200.- mehr als der Landwert. Der Betrag von Fr. 200.- wird dem Landesindex der Konsumentenpreise angepasst. Landesindex vom November 2021 / 101.6 Punkte, Basis Dezember 2020 = 100 Punkte. Unabhängig von der Indexentwicklung beträgt der Mehrpreis gegenüber dem Landwert mindestens Fr. 200.- pro m<sup>2</sup>.
- 2 Die Erschliessungskosten werden der Käuferschaft und den Baurechtsnehmern weiterverrechnet und in den Verträgen separat ausgewiesen.
- 3 Der Baurechtszins ist unter Annahme der vorgenannten Preise sowie einer marktüblichen Verzinsung und unter Berücksichtigung namentlich der möglichen Landwertsteigerung und der Teuerung festzulegen; der Genossenrat erstellt einen entsprechenden Vertrag.
- 4 Das Baurechtskapital ist zum Minimalsatz von 2,5% zu verzinsen. Ist der jeweilige Zinssatz für variable Hypotheken der Schwyzer Kantonalbank höher als 2,5%, so richtet sich der Baurechtszins nach diesem.
- 5 Bei altrechtlichen Baurechten, welche in ein neuzeitliches Baurecht umgewandelt werden, wird für das überbaute Land ein Preis von:
  - a) Fr. 10.-- pro m<sup>2</sup> für Genossenbürger zugrunde gelegt; für den Erwerb allfälligen Umschwungs ist von einem Landwert gemäss §6 Abs. 1 a) auszugehen.
  - b) Fr. 90.-- pro m<sup>2</sup> für Nichtgenossenbürger zugrunde gelegt; für den Erwerb allfälligen Umschwungs ist von einem Landwert gemäss §6 Abs. 1 c) auszugehen.

## § 7

### **Ausnahmen von § 6**

Ausnahmen im Sinne von Preisvorschriften dürfen durch Beschluss der Genossengemeinde nur gemacht werden, wenn ein Verkauf im Interesse der politischen Gemeinden Unter- und Oberiberg oder der wirtschaftlichen oder touristischen Entwicklung dieser Gemeinden von erheblicher Bedeutung ist.

## § 8

### **Kosten der Landabgabe**

Die Käufer und Baurechtsnehmer haben in allen Fällen die nachstehend aufgeführten Kosten zu übernehmen.

- a) Die Vermessungs- und Vermarktungskosten.
- b) Die Notariats- und Grundbuchgebühren.
- c) Die Grundstückgewinnsteuer.
- d) Allfällige weitere Kosten, die der Genossame Yberg durch den Verkauf oder die Baurechtseinräumung entstehen.

## § 9

### **Weiterverkauf des Bodens**

- 1 Hat ein Genossenbürger Land zum Vorzugspreis gemäss §6 Abs. 1 a) erhalten, und will dieses an einen Nichtgenossen oder an einen Drittbewerber, der das Schweizerbürgerrecht nicht besitzt veräussern, so kauft die Genossame Yberg das Land zu dem im damaligen Vertrag festgesetzten Kaufpreis zurück. Anschliessend wird mit dem neuen Eigentümer ein Baurechtsvertrag abgeschlossen.
  - a) Dieses Rückkaufsrecht und das Vorkaufsrecht wird für die gesetzlich längst mögliche Zeit, (gegenwärtig 25 Jahre) ab dem Vertragsabschluss vereinbart und muss für diese Dauer auf Kosten der Käuferschaft im Grundbuch vorgemerkt werden.
  - b) Die Übertragung des Grundstückes aufgrund gesetzlicher Erbfolge ist hiervon ausgenommen.
- 2 In Fällen, bei welchen es trotzdem zu einem Weiterverkauf des Bodens an einen Nichtgenossen kommt, sind der Genossame Yberg die Differenz zwischen dem bezahlten, vergünstigten Landpreis und dem ordentlichen Landpreis zum Zeitpunkt des Verkauf nachzuzahlen., resp. den ordentlichen Landpreis zum Zeitpunkt des Verkauf plus zusätzlich Fr. 200.-- pro m<sup>2</sup>, wenn der Dritterwerber das Schweizerbürgerrecht nicht besitzt.
- 3 Zur Sicherung dieses Nachforderungsrechtes wird auf der betreffenden Kaufparzelle eine Grundpfandverschreibung errichtet.

## § 10

### Nachzahlungspflicht

- 1 Beim Verstoss gegen §2 Abs 1 a) ist der Genossame Yberg eine separate Nachzahlung von Fr. 50'000.- zu leisten. In einem Härtefall kann der Genossengemeinde das Gesuch um Erlass oder Reduktion der separaten Nachzahlung gestellt werden.
- 2 Die Nachzahlungspflicht besteht auch bei selbständigen oder dauernden Baurechten nach Art. 779 ZGB oder sofern am Kaufobjekt Stockwerkeigentum begründet wird und Stockwerke an Nichtgenossen oder Ausländer verkauft werden.
- 3 Die Nachzahlung erfolgt anteilmässig gemäss Wertquote des verkauften Stockwerkeigentums.

## § 11

### Abgabe für landwirtschaftliche Zwecke

- 1 Für die Überbauung mit landwirtschaftlichen Gebäulichkeiten wird der Boden für die Gebäudefläche zum Vorzugspreis von Fr. 40.-- pro m<sup>2</sup> abgegeben. Im Falle einer auch nur teilweisen Zweckentfremdung ist der Genossame Yberg die Differenz zum Marktwert, mindestens jedoch Fr. 80.-- pro m<sup>2</sup> nachzuzahlen.
- 2 Wird Grund und Boden für landwirtschaftliche Zweck abgetreten (ohne Gebäude), kann der Kaufpreis angemessen herabgesetzt werden.

## § 12

### Heimfallentschädigung beim Baurecht

Die Entschädigung für die heimfallenden Bauwerke, sei es infolge Zeitablaufes, Verzicht oder vorzeitigen Heimfalls, beträgt diese 80 % des Realwertes gemäss amtlicher Schätzung.

## § 13

### Inkrafttreten

Dieses Reglement tritt nach Genehmigung durch die Genossengemeinde vom 22. April 2022 in Kraft.

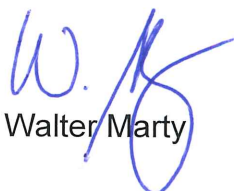
Für die Genossame Yberg

Der Präsident:



Albert Holdener

Der Verwalter:



Walter Marty