



Genossame  
Bennau

# Reglement

Über das Bauland der Genossame Bennau

April 2020



## Reglement über das Bauland

<p>Art. 1</p> <p>Das Bauland wird als selbständiges und dauerhaftes Baurecht gemäss Art. 675 und 779 ff. ZGB und der nachfolgenden Bestimmungen abgegeben.</p>	<p>Art</p>
<p>Art. 2</p> <p>Natürliche Personen nach erfülltem 18. Altersjahr, sowie juristische Personen sind berechtigt, beim Genossenrat ein Gesuch zum Erwerb von Bauland im Baurecht einzureichen.</p>	<p>Gesuche</p>
<p>Art. 3</p> <p>Der Genossenrat stellt zuhanden der Genossengemeinde einen Antrag, wenn diese nicht bestimmte weitere Veräusserungen generell sistiert hat. Falls mehrere Gesuche für dasselbe Grundstück bzw. mehr Gesuche als Grundstücke vorliegen, sind folgende Grundsätze bei der Antragstellung in dieser Reihenfolge zu berücksichtigen.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) Mitglieder haben Vorrang vor Nichtmitgliedern.</li><li>b) Mitglieder mit Wohnsitz ausserhalb des Kantons Schwyz werden wie Nichtmitglieder behandelt.</li><li>c) Gesuchsteller, die nicht Eigentümer von Wohnraum sind, haben Vorrang vor solchen, die bereits Wohn-, Gewerberaum oder Bauland hierfür besitzen.</li></ul>	<p>Entscheid</p>
<p>Art. 4</p> <p>Das Baurecht wird auf 60 Jahre erteilt und wird auf Wunsch des Baurechtnehmers um höchstens 25 Jahre verlängert. Erstmals nach 30 Jahren erfolgt eine Neuschätzung des Baulandwertes. Danach können Neueinschätzungen jeweils nach 10 Jahren von der Baurechtgeberin verlangt werden.</p>	<p>Dauer</p>
<p>Art. 6</p> <p>Der Baurechtszins wird alljährlich auf Antrag des Genossenrates von der Genossengemeinde festgelegt. Als allgemeine Richtlinie für die Höhe des Baurechtszinses gilt der Zinssatz der Schwyzer</p>	<p>Festlegung des Baurechtszinses</p>



<p>Kantonalbank für erste Althypotheken variabel. Zinsänderungen der Schweizer Kantonalbank gelten automatisch für den Baurechtszins.</p> <p>Unbesehen der Entwicklung der Anpassungsfaktoren hat der Baurechtnehmer in jedem Falle einen Baurechtszins von mind. 2.5% zu bezahlen. Der Zins wird anhand des Landpreises errechnet und gilt ab dem Zeitpunkt des Erwerbs.</p> <p>Mitglieder haben einmal das Recht, Bauland im Baurecht bis zu max. 650 m<sup>2</sup> zum Mitgliederpreis zu erstehen, welcher unter jenem für Nichtmitglieder zu liegen hat.</p>	
<p>Art. 7</p> <p>Die Rechte zur Erschliessung sind zusammen mit der Begründung des Baurechts zu regeln.</p> <p>Die Erschliessungskosten werden separat festgelegt. Sie sind beim Erwerb des Baurechts an die Genossame zu entrichten</p>	<p>Erschliessung</p>
<p>Art. 9</p> <p>Jeder Baurechtnehmer verpflichtet sich, nachfolgenden Bedingungen nachzukommen.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) Nach Zusprache durch die Genossengemeinde hat der Gesuchsteller einen Kostenvorschuss von CHF 5'000.- zu bezahlen, welcher bei der späteren Verrechnung des Baurechtszinses angerechnet wird. Kommt der Erwerb des Baurechts nicht zustande, ist der Genossame eine Umtriebsentschädigung von CHF 2'000.- zu entrichten.</li><li>b) Handelt es sich um Landabgabe für Bauzwecke, hat der Käufer vor Einleitung des Bewilligungsverfahrens dem Genossenrat die Baupläne vorzulegen.</li><li>c) Vermessungs-, Notariatskosten, Handänderungs- sowie Grundstückgewinnsteuern gehen zu Lasten des Baurechtnehmers.</li><li>d) Die Anmeldung beim Notariat erfolgt durch die Genossame. Sie hat spätestens sechs Monate nach der Zustimmung durch die Genossengemeinde zu erfolgen. Kann diese Frist aus</li></ul>	<p>Pflichten des Bodengesuchstellers / Baurechtnehmers / Käufers</p>



Verschulden des Baurechtnehmers nicht eingehalten werden, hat der Baurechtnnehmer eine Umtriebsentschädigung von CHF 2000 an die Genossame zu entrichten und die Bodenzusprache wird hinfällig.

- e) Der Baurechtnnehmer verpflichtet sich, innert 2 Jahren nach dem Grundbucheintrag mit der Überbauung zu beginnen, wobei die Dauer eines allfälligen Baueinspracheverfahrens nicht berücksichtigt wird. Kommt der Baurechtnnehmer dieser Pflicht nicht nach, steht der Genossame während einem Jahr das Recht zu, das Baurecht der Parzelle zu kündigen. Diese Regelung wird im Grundbuch eingetragen. Sämtliche damit verbundenen Nebenkosten gehen zu Lasten des Baurechtnnehmers. Baurechtszinsen, die bis zu diesem Zeitpunkt der Genossame bezahlt wurden, werden nicht zurückerstattet.
- f) Veräussert der Baurechtnnehmer seine Liegenschaft innerhalb von 30 Jahren, obliegt der Genossame ein Vorkaufsrecht zu marktüblichen Preisen. Wird von diesem Vorkaufsrecht kein Gebrauch gemacht, kann der Baurechtnnehmer die Liegenschaft im Baurecht veräussern. Der Baurechtszins ergibt sich aus den in Art. 6 festgelegten Grundsätzen.
- g) Die Übertragung des Grundstücks infolge gesetzlicher Erbfolge oder als Erbvorzug ist hiervon ausgenommen. Der Baurechtnnehmer hat die Nachzahlungspflicht durch eine unverzinsliche Grundpfandverschiebung auf der Parzelle sicherzustellen.
- h) Erschliessungsstrassen innerhalb der Bauzonen werden von der Genossame erstellt. Der Baurechtnnehmer hat an die Unterhalts-, Schneeräumungs-, und die Erneuerungskosten der jeweiligen Strassen anteilmässig beizutragen. Er verpflichtet sich ferner, die Erschliessungsstrassen auf Begehren des Genossenrates hin zum dannzumaligen Unterhaltsanteil in Miteigentum zu erwerben, oder sich mit den übrigen Berechtigten bezüglich Unterhalt oder Übernahme der Strasse



## Genossame Bennau

<p>in einer Gemeinschaft zu verbinden. Baurechtnehmer in der Wohnzone sind ausserdem verpflichtet, sich in die Flurgenossenschaft der Strasse "Schwyzerbrugg-Duli" einzukaufen. Ebenso trägt er an den Unterhalt des Kinderspielplatzes anteilmässig bei.</p>	
<p>Art. 10</p> <p>Die Heimfallentschädigung beträgt in der Wohn- und Gewerbezone 60% und der Gewerbe und Industriezone 50% des Verkaufswertes im Zeitpunkt des Heimfalls (ordentlicher und ausserordentlicher Heimfall). Der Verkehrswert orientiert sich an der gültigen Schätzung.</p> <p>Können sich die Genossame und der Baurechtsnehmer über den Verkehrswert nicht einig, so wird er von einem Einzelschiedsrichter festgelegt. Können sich die Parteien auch auf die Person des Schiedsrichters nicht einigen, wird er auf Antrag einer Partei von Gerichtspräsidenten von Einsiedeln ernannt.</p>	<p>Heimfall</p>
<p>Art. 11</p> <p>Dieses Reglement ergänzt die Statuten und kann von der Genossengemeinde revidiert werden.</p>	<p>Revision</p>

Dieses Reglement wurde an der ordentlichen Genossengemeinde vom September 2020 genehmigt.