

Reglement über die Nutzung und Verwendung von Bürgerboden in der Gewerbe-/Dienstleistungszone

Erlassen durch die Versammlung der Genossenschafter der
Bürgergenossenschaft Vaduz

Erstfassung: 23.03.2015

Revision:

Reglement über die Nutzung und Verwendung von Bürgerboden in der Gewerbe-/Dienstleistungszone

Zur Förderung des Klein- und Mittelgewerbes hat die Genossenschaftsversammlung der Bürgergenossenschaft Vaduz am 23.03.2015 folgendes Reglement betreffend Nutzung und Verwendung von Grundstücken in der Gewerbe-/Dienstleistungszone in der Gemeinde Vaduz erlassen:

I. Grundsatz

Art. 1

- (1) Die im Eigentum der Bürgergenossenschaft Vaduz in der Gewerbe-/Dienstleistungszone liegenden Parzellen können zum Zwecke der Errichtung neuer oder der Erweiterung oder Aussiedlung bestehender Gewerbe-/Dienstleistungsbetriebe an Mitglieder der Bürgergenossenschaft Vaduz abgegeben werden.
- (2) Die Abgabe solcher Parzellen erfolgt im Wege des Tausches oder durch Errichtung eines Baurechtes auf der betreffenden Liegenschaft gemäss den Artikeln 251 ff. SR. Ein Verkauf ist ausgeschlossen.
- (3) Die Vergabe der Parzellen im Wege des Tausches oder eines Baurechts liegt in der Kompetenz des Vorstandes der Bürgergenossenschaft (Art. 11 Abs.2 lit.e der Statuten). Der Vorstand entscheidet nach freiem Ermessen aber im Rahmen dieses Reglements, vorbehaltlich des Rechts der Genossenschaftsversammlung, die Baurechtsbelastung des dienenden Grundstückes gemäss Art. 10, Abs. 4, lit. I der Statuten zu genehmigen. Auch wenn der jeweilige Bewerber die persönlichen und sachlichen Voraussetzungen im Sinne dieses Reglements erfüllt, besteht kein Anspruch auf Einräumung eines Baurechts oder auf den Tausch mit seiner Parzelle.

II. Persönliche und sachliche Voraussetzungen

Art. 2

- (1) In den Genuss eines Baurechts oder eines Tauschgeschäfts im Sinne des Art. I dieses Reglements kommen grundsätzlich nur stimm- und damit nutzungsberechtigte Mitglieder der Bürgergenossenschaft Vaduz.
- (2) Handelt es sich beim Bewerber um eine juristische Person, so muss sich die Mehrheit von Kapital und Stimmrecht tatsächlich im Besitz und der Verfügbarkeit von nutzungsberechtigten Personen gemäss (1) befinden.
- (3) Die Voraussetzung gemäss (2) muss nicht nur im Zeitpunkt der Bewerbung, sondern während der gesamten Dauer des Baurechts vorliegen; die

Bürgergenossenschaft Vaduz kann jederzeit und ohne Begründung den entsprechenden Nachweis verlangen.

- (4) Die Bewerber gemäss (1) dürfen über kein eigenes, einer gewerblichen oder Dienstleistungsnutzung dienendes Grundstück verfügen.

Art. 3

- (1) Bei der Einräumung eines Baurechts oder der Vornahme eines Tauschgeschäfts im Sinne dieses Reglements gilt, dass Interessenten, die der Bürgergenossenschaft Vaduz Boden zum Tausch anbieten können, gegenüber Baurechtsinteressenten grundsätzlich bevorzugt zu behandeln sind.
- (2) Ausnahmen von diesem Grundsatz sind zulässig, wenn diese aus besonderen berücksichtigungswürdigen Gründen geboten sind.

III. Baurecht

Art. 4

- (1) Das Baurecht wird in der Regel für die Dauer von 40 Jahren begründet. Verlängerungen sind möglich, können aber erst 5 Jahre vor Ablauf der ursprünglichen Vertragsdauer vereinbart werden.

Art. 5

- (1) Der vom Baurechtsnehmer jährlich zu entrichtende Baurechtszins entspricht dem Hypothekarzins der Liechtensteinischen Landesbank für Gewerbe-/Dienstleistungsbauten
- (2) Die Zinsberechnung erfolgt auf der Basis des Verkehrswertes der Baurechtsliegenschaft, welcher durch den Landesschätzer zu bestimmen ist und die vom Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gerechnet nicht älter als 6 Monate sein darf.
- (3) Massgeblich ist die Höhe des Hypothekarzinses der Liechtensteinischen Landesbank für Gewerbe-/Dienstleistungsbauten zum Zeitpunkt der Fälligkeit des Baurechtszinses.
- (4) Der Baurechtszins wird in der Weise einer Teuerung angepasst, dass die Bürgergenossenschaft Vaduz alle 10 Jahre seit Vertragsabschluss den aktuellen Verkehrswert der Baurechtsliegenschaft gemäss (2) ermittelt und auf dieser Grundlage den Baurechtszins neu berechnet (3).

Art. 6

- (1) Im Rahmen des dem Baurechtsnehmer eingeräumten Baurechts ist der Baurechtsnehmer nur zur Erstellung eines Gebäudes berechtigt, wie es im Baurechtsvertrag festgehalten ist. Ausserdem darf die Baurechtsliegenschaft

vom Baurechtsnehmer nur zu dem Zweck, wie er im Baurechtsvertrag umschrieben ist, genutzt werden.

- (2) Die auf der Baurechtsliegenschaft geplante Überbauung muss spätestens zwei Jahre ab Vertragsabschluss fertiggestellt sein. Diese Frist gilt als gehemmt, solange sich allfällige Baugesuche zur Behandlung bei Behörden befinden und solange im Zusammenhang mit der Verwirklichung des Bauvorhabens bei Behörden Rechtsmittelverfahren anhängig sind.

Art. 7

- (1) Das Veräussern des Baurechtes oder das Vermieten und Verpachten der Baurechtsliegenschaft einschliesslich einer allfälligen Untervermietung und -verpachtung bedarf der schriftlichen Zustimmung der Bürgergenossenschaft Vaduz.
- (2) Die Genehmigung der Veräusserung des Baurechtes sowie der Vermietung und Verpachtung (einschliesslich Untervermietung und Unterpacht) ist auf jeden Fall zu verweigern
 - a) wenn der Erwerber bzw. Mieter oder Pächter nicht die Voraussetzungen gemäss Art. 2 dieses Reglements erfüllt;
 - b) der zu erzielende Kaufpreiserlös oder der vereinbarte Miet- bzw. Pachtzins zu den Verpflichtungen des Baurechtsnehmers gegenüber der Bürgergenossenschaft Vaduz in einem derartigen Missverhältnis steht, dass der Zweck des vorliegenden Reglements nicht mehr erfüllt ist;
- (3) Im Falle der Veräusserung oder der Vermietung bzw. Verpachtung der Baurechtsliegenschaft hat der Baurechtsnehmer sämtliche Verpflichtungen aus dem Baurechtsvertrag seinem Rechtsnachfolger zu überbinden.

Art. 8

- (1) Für die Qualität der Parzellen, die Gegenstand des jeweiligen Baurechtsvertrages sind, übernimmt die Bürgergenossenschaft Vaduz keine wie immer geartete Haftung. Insbesondere wird keine Gewähr für eine bestimmte Beschaffenheit, Benützbarkeit oder für ein bestimmtes Flächenmass übernommen.
- (2) Werkleitungen im Bereich der Baurechtsparzelle oder auf derselben, wie z.B. Kanalisation, Wasser, Strom, Telefon etc. müssen vom jeweiligen Baurechtsnehmer geduldet werden. Eine Entschädigung ist ausgeschlossen.

Art. 9

- (1) Eine hypothekarische Belastung der Baurechtsliegenschaft darf nur bis zu 70% ihres Verkehrswertes erfolgen.
- (2) Zur Sicherung des Baurechtszinses hat die Bürgergenossenschaft Vaduz gegenüber dem jeweiligen Baurechtsnehmer Anspruch auf Eintragung eines

Pfandrechtes auf der Baurechtsparzelle und zwar für denjenigen Betrag, welcher dem geschuldeten Baurechtszins für drei Jahre entspricht.

Art. 10

- (1) Sofern keine Verlängerung des Baurechtes erfolgt, fallen die Bauwerke mit Ablauf der Vertragsdauer heim. (Heimfall durch Vertragsablauf gemäss Art. 251 b SR).
- (2) Vor dem Heimfall durch Vertragsablauf hat der Baurechtsnehmer die Baurechtsliegenschaft lastenfrei zu stellen.
- (3) Beim ordentlichen Heimfall hat die Bürgergenossenschaft Vaduz dem Baurechtsnehmer für die Bauwerke eine Vergütung von 80% des amtlichen Schätzwertes im Zeitpunkt des Heimfalls zu bezahlen. Diese Vergütungsregelung gilt auch bei vorzeitiger einvernehmlicher Vertragsauflösung.

Art. 11

- (1) Für den Fall, dass der Baurechtsnehmer oder sein Rechtsnachfolger die gesetzlichen oder die ihm im Rahmen des Baurechtsvertrages auferlegten Verpflichtungen in grober Weise verletzen, ist die Bürgergenossenschaft Vaduz berechtigt, den vorzeitigen Heimfall gemäss Art. 251 e SR auszulösen.
- (2) Bevor die Bürgergenossenschaft Vaduz das vorzeitige Heimfallsrecht ausübt, räumt sie dem Baurechtsnehmer innerhalb von drei Monaten ab Kenntnis des vertragswidrigen Zustandes eine Frist von zwei Monaten zur Behebung bzw. Beseitigung dieses Zustandes ein. Bei Vorliegen wichtiger Gründe kann diese Frist auf Antrag des Baurechtsnehmers angemessen verlängert werden. Wird der vertragswidrige Zustand innerhalb der gesetzten Frist nicht behoben, kann die Bürgergenossenschaft den vorzeitigen Heimfall auslösen, was dem Baurechtsnehmer gesondert mitzuteilen ist.
- (3) Vertragsverletzungen und sonstige Gründe, die die Bürgergenossenschaft Vaduz berechtigt, den vorzeitigen Heimfall auszulösen, sind insbesondere folgende:
 - a) Wenn der Baurechtsnehmer seinen Gewerbe-/Dienstleistungsbetrieb aufgibt;
 - b) wenn über das Vermögen des Baurechtsnehmers oder gegen sein Unternehmen der Konkurs eröffnet wird;
 - c) wenn gegen den Baurechtsnehmer auf die Baurechtsliegenschaft Exekution geführt wird;
 - d) wenn der Baurechtsnehmer mit dem Baurechtszins seit mehr als einem Jahr in Verzug ist;
 - e) wenn der Baurechtsnehmer die Baurechtsliegenschaft nicht innerhalb der vorgeschriebenen zwei Jahre überbaut hat;

- f) wenn der Baurechtsnehmer die Baurechtsliegenschaft ohne Zustimmung der Bürgergenossenschaft Vaduz veräussert oder ohne Zustimmung der Bürgergenossenschaft Vaduz ganz oder teilweise vermietet bzw. verpachtet;
 - g) wenn sich bei einer juristischen Person die Beteiligungs- und Stimmverhältnisse entgegen den Bestimmungen des Art. 2 dieses Reglements ändern.
- (4) Bei Ausüben des vorzeitigen Heimfallrechtes durch die Bürgergenossenschaft Vaduz hat der Baurechtsnehmer die Baurechtsliegenschaft innerhalb dreier Monate seit Erhalt der Mitteilung an die Bürgergenossenschaft Vaduz zurückzustellen bzw. die zur Rückübertragung erforderlichen grundbuchsfähigen Erklärungen abzugeben. Die in diesem Absatz vom Baurechtsnehmer übernommene Verpflichtung stellt einen Rechtsöffnungstitel gemäss Art. 49 RSO dar, was der Baurechtsnehmer durch Unterfertigung des Baurechtsvertrages ausdrücklich anerkennt.
- (5) Bei vorzeitiger Geltendmachung des Heimfallrechtes durch die Bürgergenossenschaft Vaduz ist eine Entschädigung unter Zugrundlegung einer amtlichen Schätzung zum Zeitpunkt des Heimfalles und unter Berücksichtigung der noch offenen Vertragsdauer bis zu maximal zwei Drittel des ermittelten amtlichen Schätzwertes der Baute zu bezahlen.

Art. 12

- (1) Der Bürgergenossenschaft Vaduz steht das Recht zu, die Baurechtsliegenschaft und die darauf errichteten Bauwerke jederzeit zu betreten und zu kontrollieren, damit geprüft werden kann, ob der Baurechtsnehmer seine vertraglichen oder gesetzlichen Verpflichtungen erfüllt.
- (2) Dieses Kontrollrecht übt der Vorstand der Bürgergenossenschaft Vaduz aus, der diese Kontrolle Vertretern bzw. Professionellen überlassen kann.

Art. 13

- (1) Die durch die Errichtung eines Baurechtsvertrages entstehenden Kosten und Gebühren, wie beispielsweise die Kosten für die Vertragserrichtung, die Vermessungsarbeiten, Katasterberichtigungen und Mutationen sowie Gebühren bei den Grundverkehrsbehörden, Grundbuchamt etc. werden vom Baurechtsnehmer übernommen.

IV Tausch

Art.14

- (1) Soll eine Parzelle in der Gewerbe-/Dienstleistungszone im Tauschweg abgegeben werden, so ist für die Bewertung der zum Tausch gelangenden Grundstücke nicht die Flächengleichheit, sondern der amtlich zu ermittelnde Schätzwert massgeblich. Liegt ein amtliches Schätzungsprotokoll bereits vor, darf dieses nicht älter als 6 Monate vom Zeitpunkt der Antragsstellung durch den Tauschinteressenten an gerechnet sein.
- (2) Ergeben sich durch die amtliche Schätzung Wertunterschiede, so ist wie folgt vorzugehen:
 - a) Ist der Wert der Parzelle der Bürgergenossenschaft Vaduz höher als derjenige des Tauschinteressenten, so kann der Tauschinteressent einen Aufpreis zahlen, wenn diese Differenz nicht mehr als 10% beträgt. Ist die Wertdifferenz höher als 10%, so ist eine Aufpreiszahlung nur dann zulässig, wenn ein wichtiger Grund dafür vorliegt. Über die Zulässigkeit einer höheren Aufpreiszahlung entscheidet der Vorstand.
 - b) Dasselbe gilt im umgekehrten Fall, wenn der Wert der Parzelle des Tauschinteressenten den Wert der Parzelle der Bürgergenossenschaft Vaduz übersteigt.

Art. 15

- (1) Im Falle eines Tausches ist die Anfechtung des Tauschvertrages wegen Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes gegenseitig wegbedungen.

Art. 16

- (1) Die Bürgergenossenschaft Vaduz kann den Abschluss eines Tauschvertrages hinsichtlich der Benützung, des Verwendungszweckes, der Überbauung der von ihr im Tauschweg gegebenen Parzelle von Auflagen und Bedingungen abhängig machen.
- (2) Der Tauschinteressent unterwirft sich sämtlichen Bestimmungen dieses Reglements, soweit diese sinngemäss auch auf den Tauschvertrag anwendbar sind.
- (3) Verletzt der Tauschinteressent nach Abschluss des Tauschvertrages Bestimmungen des vorliegenden Reglements oder des Tauschvertrages, kann die Bürgergenossenschaft Gemeinde die Rückabwicklung des Tauschvertrages begehren, wobei hinsichtlich allenfalls bereits auf dem Tauschgrundstück errichtetet Bauwerke analog die Heimfallsbestimmungen gemäss Art. 11 anwendbar sind.

V. Allgemeines

Art. 17

- (1) Baurechts- und Tauschinteressenten haben beim Vorstand der Bürgergenossenschaft Vaduz ein schriftliches Gesuch zu stellen, welches den Nachweis und Informationen enthalten muss:
- a) Dass die persönlichen und sachlichen Voraussetzungen des Bewerbers vorliegen;
 - b) In welchem Ausmass eine Parzelle gewünscht wird;
 - c) Welches Gewerbe ausgeübt wird bzw. welche Dienstleistungen angeboten werden;
 - d) Im Falle des Tausches: Grösse und Lage des zum Tausch angebotenen Grundstückes.

Art. 18

- (1) Das vorliegende Reglement ersetzt das bisherige Reglement der Gemeinde Vaduz insoweit als sämtliche Baurechts- und Tauschverträge, die nach dem Zeitpunkt des Inkrafttretens des vorliegenden Reglements abgeschlossen werden, den Bestimmungen dieses Reglements unterworfen sind. Es berührt nicht Baurechts- und Tauschverträge, die noch von der Gemeinde Vaduz und zwar vor dem Eigentumsübergang der baurechtsbelasteten Parzellen auf die Bürgergenossenschaft Vaduz, auf der Grundlage des Baurechtsreglements der Gemeinde abgeschlossen worden sind.

Von der Genossenschaftsversammlung am 23.03.2015 genehmigt.