

# Baurechtsreglement

Vom Gemeinderat genehmigt am 2. Oktober 2019 mit Wirkung ab 2. Oktober 2019

Reglement Nr. 025 Version 03



**gemeinderuggell**

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

## 1. Zweck

Um die Erstellung eines eigenen Heimes in der Gemeinde Ruggell zu fördern und zu erleichtern und um Bauwerbern, die keinen eigenen Baugrund besitzen, den Wohnungsbau in Form von selbständigen und dauernden Baurechten im Sinne von Art. 251 ff. des Sachenrechtes oder von Stockwerkeigentumseinheiten auf Baurechtsbasis zu ermöglichen, erlässt der Gemeinderat dieses Reglement.

## 2. Prioritätsordnung bei der Vergabe

2.1 Baurechte werden abgegeben an:

- a) Ruggeller Bürger mit Wohnsitz in Ruggell
- b) Ruggeller Bürger mit Wohnsitz in einer anderen liechtensteinischen Gemeinde
- c) Landesangehörige und ihnen gleichgestellte Personen (EWR und Schweizer Staatsangehörige mit Niederlassungsbewilligung) mit vorausgegangenem, ununterbrochenem 20-jährigem Wohnsitz in Ruggell, wobei eine anschliessende Wohnsitzverlegung in der Dauer von maximal 1/3 des Lebensalters in eine andere liechtensteinische Gemeinde unbeachtlich ist
- d) Landesangehörige und ihnen gleichgestellte Personen mit vorausgegangenem, ununterbrochenem 10-jährigem Wohnsitz in Ruggell
- e) Ruggeller Bürger mit Wohnsitz im Ausland
- f) Landesangehörige und ihnen gleichgestellte Personen mit vorausgegangenem, ununterbrochenem 20-jährigem Wohnsitz in einer anderen liechtensteinischen Gemeinde.
- g) Landesangehörige und ihnen gleichgestellte Personen mit vorausgegangenem, ununterbrochenem 10-jährigem Wohnsitz in einer anderen liechtensteinischen Gemeinde

2.2 Studien- und Ausbildungsaufenthalte im Ausland gelten nicht als Wohnsitzunterbrechung.

## 3. Reihenfolge innerhalb der Prioritätsordnung

3.1 Sind mehrere Bewerber für ein Baurecht vorhanden, die sich innerhalb der Ziffern a. – g. von Art. 2 Punkt 2.1 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

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

3.3 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. Dies gilt auch für gleichgeschlechtliche Paare.

3.4 Geschiedene, verwitwete oder nicht mehr in Konkubinat lebende Personen sind ledigen gleichgestellt. Alleinerziehende, die minderjährige Kinder in Erziehung und Pflege haben, sind Verheirateten gleichgestellt.

3.5 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.

3.6 Gibt es mehrere Baurechtswerber innerhalb einer Kategorie „ohne Kinder“, so entscheidet das Los.

#### **4. Ausnahmen, Vergaberecht, Bekanntmachung**

4.1 Der Gemeinderat kann Ausnahmen von den Vorschriften dieses Reglements bewilligen, wenn die Anwendung dieser Vorschrift eine unzumutbare Härte bedeuten würde und durch die Bewilligung der Ausnahme keine öffentlichen Interessen verletzt werden.

4.2 Auf Zuteilung eines Baurechts von Seiten der Gemeinde Ruggell besteht kein Rechtsanspruch.

4.3 Die Bekanntmachung der zur Vergabe vorgesehenen Baurechte erfolgt durch öffentliche Bekanntmachung.

#### **5. Ausschlussgründe**

5.1 Als Bewerber ist auf jeden Fall ausgeschlossen, wer selbst Eigentümer eines im Fürstentum Liechtenstein gelegenen Wohnhauses, einer Wohnung in Stockwerkeigentum oder einer erschlossenen Bauparzelle ist. Dem Eigentum ist gleichgestellt ein selbständiges und dauerndes Baurecht für ein Wohnhaus oder eine Wohnung in Stockwerkeigentum im Sinne von Art. 251 ff. des Sachenrechtes.

5.2 Ein Bewerber ist auch dann ausgeschlossen, wenn seine Eltern, sein Ehegatte oder eines seiner Kinder über den Eigenbedarf hinaus über Baugrund, Wohnhäuser oder Stockwerkeigentumswohnungen im Fürstentum Liechtenstein verfügen.

5.3 Bewerber, die bereit sind, Bauplätze oder Bauerwartungsflächen (Grundstücke in nicht erschlossenen Bauzonen oder im Übrigen Gemeindegebiet), welche in ihrem Eigentum oder im Eigentum ihrer Ehegatten stehen und in der Gemeinde Ruggell liegen, zum amtlichen Verkehrswert käuflich an die Gemeinde Ruggell zu übertragen, werden nicht ausgeschlossen.

5.4 Das gleiche gilt für Bauplätze oder Bauerwartungsflächen (Grundstücke in nicht erschlossenen Bauzonen 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 innert 14 Tagen nach grundbücherlichem Vollzug des Eigentumübertrags aufgrund des rechtskräftigen Einantwortungsbeschlusses der Gemeinde Ruggell zum amtlichen Verkehrswert anzubieten.

5.5 Die Gemeinde Ruggell behält sich das Recht vor, ein angebotenes Grundstück gemäss Abs. 5.3 und 5.4 dieses Artikels nicht zu erwerben, wenn sie kein Interesse an der Übernahme des Grundstücks hat. In diesem Fall bleibt der Bewerber ausgeschlossen.

5.6 Die Gemeinde Ruggell behält sich 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.

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

5.8 Bewerber, denen Umgehungsgeschäfte bzw. Missbrauch nachgewiesen werden kann, sind ausgeschlossen.

## 6. Einkommens- und Vermögensnachweis

Die Gemeinde Ruggell 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. Die Gemeinde behält sich vor, diesen Nachweis einer Überprüfung zu unterziehen. Erfüllt der Bewerber die damit geforderten Bedingung nicht, so ist er von der Zuteilung eines Baurechtes auszuschliessen.

## 7. Vertragsdauer, Übertragbarkeit

7.1 Das zur Vergabe gelangende Baurecht wird in der Regel auf die Dauer von 66 Jahren errichtet. Es ist vererblich und im Rahmen der Bestimmungen dieses Reglements auch übertragbar.

7.2 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 Gemeinde Ruggell oder sie übt selbst ihr Vorkaufsrecht gemäss Art. 11 aus. Erfolgt eine Veräusserung vor Ablauf von 10 Jahren und ohne Vorliegen einer begründeten Notlage, so kann die Baurechtsgeberin den vorzeitigen Heimfall gemäss Art. 13 geltend machen.

Eine Veräusserung wird bei Vorliegen von einem oder mehreren der folgenden Punkte (dabei handelt es sich nicht um eine abschliessende Auflistung) durch die Gemeinde verweigert, wenn:

- a) der Erwerber die von dem dann gültigen Reglement vorgeschriebenen Voraussetzungen für den Erwerb eines Baurechtes nicht erfüllt
- b) der Erwerber nicht alle, auch die rein schuldrechtlichen Verpflichtungen des Bauberechtigten übernimmt
- c) der Erwerber den Einkommens- und Vermögensnachweis gemäss Ziff. 6 nicht erbringen kann.

Die Verweigerung der Veräusserung bedeutet seitens der Gemeinde nicht die Ausübung des Vorkaufsrechts.

7.3 Nach Ablauf der vereinbarten Dauer fällt das Gebäude der Gemeinde Ruggell als Grundeigentümerin heim.

7.4 Die Gemeinde Ruggell kann das Baurecht verlängern oder erneuern. Das Nähere wird vertraglich geregelt. Die Gemeinde Ruggell behält sich vor, die Verlängerung von Baurechten in einem definierten Perimeter wie z.B. Kemmisbünt oder Mühlegarten, zu koordinieren, um zu gewährleisten, dass die Baurechte auf denselben Zeitpunkt hin auslaufen, um auf diese Weise wieder die volle Verfügungsmöglichkeit als Eigentümerin von unbelasteten Grundstücken im entsprechenden Perimeter zurückzuerhalten.

## 8. Belastungen

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

## 9. Baurechtszins

9.1 Die Berechnung der Höhe des Baurechtszinses wird im Anhang 1 dieses Reglements festgelegt.

## 10. Selbstnutzung

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

## 11. Vorkaufsrecht am Baurechtsgrundstück

11.1 Die Gemeinde Ruggell als Eigentümerin des Stammgrundstückes hat am selbständigen und dauernden Baurecht ein gesetzliches Vorkaufsrecht gemäss Art. 64 Abs. 2 Sachenrecht. Das Vorkaufsrecht der Gemeinde ist insoweit limitiert, dass sie im Falle der Ausübung des Vorkaufsrechts den amtlich geschätzten Verkehrswert ohne Berücksichtigung des Nutzungswertes des Bodens zu bezahlen hat.

11.2 Die Einräumung des limitierten Vorkaufsrechts erfolgt unentgeltlich.

11.3 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.

## 12. Ordentlicher Heimfall

12.1 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.

12.2 Für Baurechte, die nach dem Erlass des gegenständlichen Reglements eingeräumt werden, gilt im Falle des ordentlichen Heimfalls, dass die Gemeinde als Baurechtsgeberin für das heimfallende Bauwerk keine Entschädigung zu leisten hat. Je nach Wahl der Baurechtsgeberin kann der Baurechtsnehmer das Bauwerk stehen lassen oder aber der Baurechtsnehmer muss es auf dessen Kosten zurückbauen und den ursprünglichen Zustand des Stammgrundstückes wiederherstellen.

## 13. Vorzeitiger Heimfall

13.1 Wenn der Baurechtsnehmer sein dingliches Recht in grober Weise überschreitet oder wesentliche Vertragsbestimmungen verletzt, ist die Grundeigentümerin 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 Gemeinde Ruggell 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 ungerichtlich verzögert oder verhindert
- e) Nichteinhaltung der Verpflichtung gemäss Art. 5 Abs. 5.3 und 5.4.
- f) Nichtbeachtung der Bestimmungen dieses Reglements über die Selbstnutzung

- g) Nichtbeachtung der Veräusserungsfrist gemäss Art. 7, Abs. 7.2
- h) Nichtbezahlung des Baurechtszinses (innerhalb von 30 Tagen seit der 2. Mahnung)

In all diesen Fällen ist es unerheblich, seit wann die Baurechtsgeberin Kenntnis des Falles hat, der einen vorzeitigen Heimfall auslöst.

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

13.3 Für die Einräumung des Baurechts ist keine Heimfallsentschädigung geschuldet. Nicht ersetzt werden baugesetz- oder bauordnungswidrige sowie nicht reglementkonforme Investitionen. Der jeweilige Bauberechtigte ist verpflichtet, Kopien der bereinigten Pläne und der Bauabrechnungen der Gemeinde Ruggell auszuhändigen.

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

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

## **14. Erschliessungskosten / Anschlussgebühren**

14.1 Der Baurechtswerber hat für das Baurechtsgrundstück Erschliessungskosten und Anschlussgebühren zu leisten.

14.2 Die Erschliessungskosten und Anschlussgebühren richten sich nach den Reglementen der Gemeinde Ruggell und allfälliger gesetzlicher Regelungen und sind bei Erteilung der Baubewilligung zur Zahlung fällig.

## **15. Überbauungsfrist**

Das Baurechtsgrundstück ist innerhalb eines Jahres nach Eintragung des Baurechts im Grundbuch zu überbauen. Das Gebäude ist spätestens 3 Jahre nach Vertragsabschluss fertigzustellen.

## **16. Überbauungspläne**

Wo die Gemeinde Ruggell Überbauungspläne vorsieht, sind die Objekte nach den Bestimmungen und Richtlinien dieser Pläne zu erstellen. Bei Gruppenbauten sind die Gebäude, wenn immer möglich, gleichzeitig zu erstellen.

## **17. Übergangs- und Schlussbestimmungen**

Die von den Baurechtsnehmern im Perimeter Kemmisbünt zu bezahlenden Baurechtszinsen bemessen sich weiterhin entsprechend den Vorgaben gem. Anhang 1. Der Baurechtszins für die von den Baurechtsnehmern des Perimeters Mühlegarten bemisst sich mit Wirkung ab dem 01.01.2020 ebenfalls nach den Vorgaben gem. Anhang 1.

## 18. Aufhebung bisheriger Reglemente

Es werden aufgehoben:

- a) Das Reglement über die Abgabe von Baugrund im Baurecht 2000 vom 30. August 2000.
- b) Das Abgabereglement von Baurechtspartellen Überbauung Kemmisbünt, vom Gemeinderat genehmigt am 21.08.2012, in Kraft ab 01.09.2012

## 19. Inkrafttreten

Das Reglement wurde an der Sitzung vom 2. Oktober 2019 genehmigt und tritt am 2. Oktober 2019 in Kraft.

Ruggell, 2. Oktober 2019



Maria Kaiser-Eberle  
Gemeindevorsteherin



Jürgen Hasler  
Vizevorsteher

## Anhang 1 - Baurechtszinsen

### Festsetzung des Basis - Baurechtszinses

Je im ersten Jahr einer Dekade wird der Amtliche Bodenschätzwert neu festgelegt und der durchschnittliche Hypothekarzinsatz für Wohnbauten der vergangenen 10 Jahre festgestellt. Diese beiden Werte bilden die Basis für den Baurechtszins der nächsten 10 Jahre. Der Basis-Baurechtszins wird somit alle 10 Jahre angepasst, nachdem er im Jahre 2011 bereits angepasst wurde, erfolgen die weiteren Anpassungen 2021, 2031, usw.

Der Baurechtsnehmer verpflichtet sich gegenüber der Baurechtsgeberin zur jährlichen Bezahlung eines Baurechtszinses. Als Basis für die Berechnung des Baurechtszinses dient der amtliche Bodenschätzwert sowie  $\frac{1}{2}$  (die Hälfte) des Hypothekarzinses der Liechtensteinischen Landesbank für die vergangene Dekade. Dieser Basiszinssatz wird nach jeder abgeschlossenen Dekade neu berechnet und angewendet (2011, 2021, 2031 usw.).

### Berechnung Baurechtszins für Kemmisbünt (Dekade 2021 – 2030):

Der zugrunde gelegte amtliche Bodenschätzwert in der Wohnzone beträgt für das Jahr 2020 CHF 2'643.54 pro Klafter, = CHF 735.- pro m<sup>2</sup>.

Der durchschnittliche Hypothekarzinsatz der Liechtensteinischen Landesbank AG von 2011 - 2020 für Wohnbauten betrug 2.25%.

Der Basis-Baurechtszins gültig für die nächsten 10 Jahren (2021 - 2030) beträgt somit:

$\text{CHF } 735.- \times 2.25\% / 2 = \text{CHF } 8.27 \text{ pro m}^2$ .

Für die allgemeine Benützung der Parzelle Nr. 1248 werden jedem Baurechtsnehmer, gemäss Pachtvertrag, zusätzlich CHF 1.80 pro m<sup>2</sup> in Rechnung gestellt.

Somit ergibt sich ein Baurechtszins für die laufende Dekade 2021 - 2030 von **CHF 10.07 pro m<sup>2</sup>**.

### Berechnung Baurechtszins für Mühlegarten (Dekade 2021 – 2030):

Der zugrunde gelegte amtliche Bodenschätzwert in der Wohnzone beträgt für das Jahr 2020 CHF 2'643.54 pro Klafter, = CHF 735.- pro m<sup>2</sup>.

Der durchschnittliche Hypothekarzinsatz der Liechtensteinischen Landesbank AG von 2011 - 2020 für Wohnbauten betrug 2.25%.

Der Basis-Baurechtszins gültig für die nächsten 10 Jahre (2021 – 2030) beträgt somit:

$\text{CHF } 735.- \times 2.25\% / 2 = \text{CHF } 8.27 \text{ pro m}^2$ .

Somit ergibt sich ein Baurechtszins für die laufende Dekade 2021 - 2030 von **CHF 8.27 pro m<sup>2</sup>**.

### Berechnung Baurechtszins für Wohnbauten allgemein:

Allgemein wird für die Berechnung von Baurechtszinsen für Wohnbauten dieselbe Berechnungsformel angewendet wie für Kemmisbünt und Mühlegarten mit dem dann spezifisch zu ermittelnden amtlichen Bodenschätzwert und den für die entsprechende vorangegangene Zeitperiode analog zu ermittelnden durchschnittlichen Hypothekarsatz der Liechtensteinischen Landesbank AG für Wohnbauten.

### Anpassung an die Teuerung / Indexanpassung.

Der mittels Basisberechnung festgestellte Baurechtszins wird innerhalb der Dekade sooft der Teuerung angepasst, als der Indexstand des Landesindex der Konsumentenpreise (oder ein dieser ersetzender Index) um mindestens 10 % gestiegen ist. Die Erhöhung gilt nicht rückwirkend.

Der Baurechtszins ist jeweils am 1. Januar des betreffenden Jahres im Voraus zahlbar.

Zur Sicherung des Baurechtszinses hat die Gemeinde gegenüber dem jeweiligen Baurechtsnehmer Anspruch auf Errichtung eines Pfandrechtes an dem im Grundbuch aufgenommenen Baurecht für denjenigen Betrag, welcher einem dreifachen Jahreszins entspricht. Dieses Pfandrecht kann jederzeit im Grundbuch eingetragen werden, solange das Baurecht besteht.

Vom Gemeinderat genehmigt am 19.08.2020.