



mauren

# **Reglement über die Abgabe und Nutzung von Baurechtsparzellen in der Arbeitszone Schaanwald**



## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Grundsätzliche Bestimmungen</b>	<b>3</b>
1.1. Zweck	3
1.2. Kompetenz Gemeinderat	3
<b>2. Persönliche Bestimmungen</b>	<b>4</b>
2.1. Baurechtsbewerber	4
<b>3. Gesuchstellung</b>	<b>4</b>
<b>4. Baurecht</b>	<b>4</b>
4.1. Baurechtzweck	4
4.2. Baurechtsdauer	5
4.3. Baurechtszins	5
4.4. Frist zur Überbauung	5
4.5. Veräusserung / Vermietung / Verpachtung	5
4.6. Baugrundbeschaffenheit	5
4.7. Ordentlicher Heimfall	5
4.8. Vorzeitiger Heimfall	6
<b>5. Allgemeine Bestimmungen</b>	<b>6</b>
5.1. Erschliessung	6
5.2. Bauweise / Nutzung / Gestaltung	6
5.3. Änderungen	6
5.4. Inkrafttreten	6
<b>Anhang A – Baurechtszinsen</b>	<b>8</b>



mauren

## **Präambel**

Basierend auf dem Zweck einer im gegenseitigen Interesse der Gemeinde Mauren und der Bürgergenossenschaft Mauren gelegenen Zusammenarbeit in Hinblick auf die gedeihliche und demzufolge auch wirtschaftliche Weiterentwicklung der Gemeinde Mauren, wie sie in der zwischen der Bürgergenossenschaft und der Gemeinde Mauren abgeschlossenen Regelung der Eigentums- und Vermögensverhältnisse an Grundstücken und Liegenschaften (Regelung) vom 22. Juni 2004 zum Ziel gesetzt wurde, wird die Gemeinde Mauren auf den ihr von der Bürgergenossenschaft Mauren in der Arbeitszone Böscha Schaanwald (Arbeitszone) eingeräumten Baurechten zugunsten Dritter Unterbaurechte errichten.

Die Umsetzung des gegenständlichen Reglements dient der im öffentlichen Interesse gelegenen Ansiedelung von Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben in der Arbeitszone.

## **1. Grundsätzliche Bestimmungen**

### **1.1. Zweck**

Unterbaurechte können in der Arbeitszone zum Zwecke der Errichtung von Gebäuden und Anlagen im Rahmen der Bauordnung abgegeben werden.

Die Errichtung eines Unterbaurechts zulasten des auf der betreffenden Stammparzelle errichteten Baurechts erfolgt gemäss den Artikeln 251 ff. Sachenrecht (SR).

Wo in diesem Reglement die männliche Form einer Personenbezeichnung verwendet wird, ist darunter auch die weibliche Form zu verstehen.

Dieses Reglement regelt die Vergabe, den Gegenstand, Inhalt und Umfang sowie die Folgen des Ablaufs der Dauer des Unterbaurechts und die Höhe und Bemessung des Baurechtszinses. Aus Gründen der Vereinfachung wird das Unterbaurecht nachfolgend als Baurecht bezeichnet.

### **1.2. Kompetenz Gemeinderat**

Die Vergabe von Baurechten ist Sache des Gemeinderats aufgrund einer Empfehlung der aus vier Mitglieder bestehenden Vergabekommission, in der die Gemeinde und die Bürgergenossenschaft paritätisch (Vorsitz mit Stichentscheid hat jeweils ein Mitglied des Gemeinderats) vertreten ist.

Der Gemeinderat entscheidet aufgrund der persönlichen und sachlichen Voraussetzungen der Baurechtsbewerber und kann ungeachtet dessen, dass die Parzellen nach Form und Lage aus einem rechtskräftigen Baulandumlegungsverfahren resultieren, nötigenfalls das Ausmass, die Lage und die Form der Baurechtsparzellen in der Arbeitszone nach den Grundsätzen der Zweckmässigkeit festlegen.

Auch wenn der jeweilige Gesuchsteller die persönlichen und sachlichen Voraussetzungen im Sinne dieses Reglements erfüllt, besteht kein Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Baurechts.



mauren

## **2. Persönliche Bestimmungen**

### **2.1. Baurechtsbewerber**

Für die Zuteilung eines Baurechts im Sinne von Art. 1 dieses Reglements kommen als Baurechtsbewerber grundsätzlich die folgenden volljährigen natürlichen und juristischen Personen in Frage:

- in Liechtenstein wohnhafte natürliche Personen;
- juristische Personen, wenn die Mehrheit vom Kapital und Stimmrecht im Besitz und in der Verfügbarkeit von in Liechtenstein wohnhaften natürlichen Personen ist;
- der Gemeinderat kann im Interesse der Gemeinde Mauren Ausnahmen machen (z.B. Personen mit Sitz im Ausland).

Ein Baurechtsbewerber hat jedenfalls die Voraussetzungen gemäss Gewerbe- und allfälliger Spezialgesetzgebung zu erfüllen und dies der Vergabekommission gegenüber nachzuweisen.

Die Baute soll grundsätzlich für den Eigenbedarf verwendet werden. Es besteht die Möglichkeit, Gebäudeteile mit Bewilligung der Gemeinde an Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zu den ortsüblichen Bedingungen zu vermieten. Eine Vermietung kann nur an solche Firmen erfolgen, welche ihren Firmensitz nach Mauren verlegen oder diesen schon verlegt haben oder für die eine Steuerauscheidung zu Gunsten der Gemeinde erfolgt.

Der Baurechtsbewerber bzw. der Baurechtsnehmer ist verpflichtet, sämtliche Mieter mit Firmennamen und Inhaber der Gemeindeverwaltung mitzuteilen.

## **3. Gesuchstellung**

Baurechtsinteressenten, die sich für die Zuteilung eines Baurechts in der Arbeitszone bewerben, haben der Vergabekommission ein schriftliches Gesuch zu unterbreiten, welches bereits Aufschluss darüber zu geben hat:

- dass die persönlichen und sachlichen Voraussetzungen des Bewerbers gem. Pkt. 2 vorliegen;
- welche Baurechtsparzelle bzw. in welchem Ausmass eine Baurechtsparzelle gewünscht wird;
- welche konzeptionelle Bauweise, Finanzierung und welche Nutzung gem. Pkt. 5.2 vorgesehen ist;
- welche Art von Betrieb ausgeübt werden soll.

## **4. Baurecht**

### **4.1. Baurechtswert**

Im Rahmen des eingeräumten Baurechts ist der Baurechtsnehmer nur zur Erstellung von Bauten berechtigt, wie sie im Baurechtsvertrag beschrieben sind. Ausserdem darf die Baurechtsparzelle vom Baurechtsnehmer nur zu dem Zweck, wie er im Baurechtsvertrag umschrieben ist, genutzt werden.



mauren

#### **4.2. Baurechtsdauer**

Das Baurecht wird für die Dauer von höchstens 60 Jahren begründet und läuft ab Eintragung des Baurechtsvertrages im Grundbuch. Verlängerungen sind möglich, können aber erst fünf Jahre vor Ablauf der ursprünglichen Vertragsdauer vereinbart werden. In begründeten Fällen ist auch zu einem früheren Zeitpunkt eine Verlängerung des Baurechts möglich.

#### **4.3. Baurechtszins**

Der Baurechtszins ist erstmals pro rata ab dem Tag der Verbücherung des Baurechtsvertrags zahlbar. Danach ist der Baurechtszins jeweils am 01. Januar des betreffenden Jahres im Voraus zu bezahlen. Die Höhe des Baurechtszinses ermittelt sich nach der in Anhang A zu diesem Reglement festgelegten Methode.

#### **4.4. Frist zur Überbauung**

Für die auf der Baurechtsparzelle geplante Baute muss spätestens binnen zwei Jahren ab Abschluss des Baurechtsvertrags ein Baugesuch eingereicht sein und spätestens nach weiteren drei Jahren muss die Bauabnahme erfolgen. Die Nichteinhaltung dieser Fristen kann den vorzeitigen Heimfall des Baurechts zur Folge haben. Die vorgenannten Fristen ruhen, solange sich allfällige Baugesuche zur Behandlung bei Behörden befinden oder solange im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben bei Behörden Rechtsmittelverfahren anhängig sind.

#### **4.5. Veräusserung / Vermietung / Verpachtung**

Gemäss Art. 251 SR ist das Baurecht vererblich und übertragbar. Die Veräusserung des Baurechts oder die Vermietung und die Verpachtung der Bauten einschliesslich einer allfälligen Untervermietung und die Unterverpachtung bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Gemeinderats. Will der Baurechtsnehmer in der vorgenannten Weise über sein Baurecht oder die Baurechtsparzelle verfügen, hat er vorgängig die diesbezüglichen Verträge der Gemeinde vorzulegen.

Die Genehmigung der Veräusserung bedeutet nicht den Verzicht der Gemeinde auf das gesetzliche Vorkaufsrecht, und die Genehmigungsverweigerung bedeutet nicht die Ausübung des Vorkaufsrechts.

Im Falle der Veräusserung des Baurechts hat der Baurechtsnehmer nebst den Pflichten aus dem Baurechtsvertrag sämtliche Verpflichtungen aus dem zum Zeitpunkt der Veräusserung gültigen Reglement seinem Rechtsnachfolger zu überbinden.

#### **4.6. Baugrundbeschaffenheit**

Für die Baurechtsparzelle übernimmt die Gemeinde keine wie immer geartete Haftung. Insbesondere wird keine Gewähr für eine bestimmte Benutzbarkeit und Beschaffenheit der Stammparzelle übernommen.

Der Bauberechtigte duldet jederzeit und ohne Recht auf Entschädigung die Verlegung und Durchleitung von Werkleitungen wie Gas, Wasser, Kanalisation, Strom, Telefon etc. auf der Baurechtsparzelle. Andererseits sichert die Gemeinde die Vermeidung und Behebung von Schäden zu, welche durch Verlegung und Betrieb dieser Leitungen entstehen.

#### **4.7. Ordentlicher Heimfall**

Sofern die Parteien keine Erneuerung bzw. Verlängerung des Baurechts vereinbaren, fallen die dannzumal bestehenden Bauwerke der Baurechtsgeberin heim, indem sie zu Bestandteilen



mauren

der Stammliegenschaft bzw. des zugunsten der Gemeinde von der Bürgergenossenschaft eingeräumten Baurechts werden. Das Verfahren zur Festsetzung der Höhe der Entschädigung wird im Baurechtsvertrag geregelt.

#### **4.8. Vorzeitiger Heimfall**

Für den Fall, dass der Baurechtsnehmer oder sein Rechtsnachfolger die durch Gesetz, Baurechtsvertrag oder im Rahmen dieses Reglements auferlegten Pflichten in grober Weise verletzt, ist die Gemeinde berechtigt, den vorzeitigen Heimfall des Baurechts zu verlangen (Art. 251e SR). Die Gründe, die zum vorzeitigen Heimfall führen können sowie das Verfahren zur Festsetzung der Höhe der Entschädigung werden im Baurechtsvertrag geregelt.

### **5. Allgemeine Bestimmungen**

#### **5.1. Erschliessung**

Die Primärererschliessung der Arbeitszone erfolgt durch die Gemeinde.

Eine allfällig notwendige Sekundärererschliessung (Feinerschliessung) ist Sache des Baurechtsnehmers.

#### **5.2. Bauweise / Nutzung / Gestaltung**

Im Interesse einer optimalen Nutzung der Baurechtsparzelle ist die mehrstöckige Bauweise anzustreben. Diesbezüglich dienen die Vorgaben des Überbauungsplans Arbeitszone mit den dazugehörigen Sonderbauvorschriften als Mindestvorgabe.

Der Gemeinderat kann im Zuge von Baurechtsvergaben auch Grenzbauweisen und/oder gemeinsame Parkieranlagen vorschreiben.

Besondere Aufmerksamkeit ist der Bepflanzung und Umgebungsgestaltung zu widmen. Deren Planung ist zusammen mit dem geplanten Bauwerk gemäss Art. 25 Abs. 8 der Bauordnung Mauren frühzeitig als Bauvorgesuch der Baubehörde zur Prüfung vorzulegen.

#### **5.3. Änderungen**

Der Gemeinderat behält sich das Recht vor, dieses Reglement in angemessenen Zeitabständen den allenfalls veränderten Verhältnissen anzupassen.

#### **5.4. Inkrafttreten**

Dieses Reglement wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Mauren am 27. April 2016 genehmigt und tritt am 24. Mai 2016 in Kraft.

Mauren, 24. Mai 2016

Gemeindevorsteherung Mauren  
gez. Freddy Kaiser, Vorsteher



mauren

Das Reglement bildet einen integrierten Bestandteil zum nachfolgend aufgeführten Baurechtsvertrag.

Vom Baurechtsnehmer

\_\_\_\_\_

als Anhang des Baurechtsvertrags vom

\_\_\_\_\_

betreffend Unterbaurecht auf der Baurecht Nr.

\_\_\_\_\_

zustimmend zur Kenntnis und in Empfang genommen.

Datum:

Unterschrift:

\_\_\_\_\_



## Anhang A

### Baurechtszins

Der Baurechtszins bildet sich aus der Verzinsung des Bodenschätzwertes und gilt für voll erschlossene und baureife Grundstücke innerhalb der Arbeitszone Böscha Schaanwald.

Je im ersten Jahr einer 5-Jahresperiode wird der Bodenschätzwert (Mittelwert aus der Schätzung des Landesschätzers und einer privaten Schätzung) neu festgelegt und der durchschnittliche Hypothekarsatz für Industrie- und Gewerbebauten der vergangenen 5 Jahre (gemittelt aus den Zinssätzen der drei grössten liechtensteinischen Banken, das sind zur Zeit die Liechtensteinische Landesbank AG, VP Bank AG und die LGT Bank AG) festgestellt. Diese beiden Werte bilden die Basis für den Baurechtszins der nächsten 5 Jahre. Der Basis-Baurechtszins wird somit alle 5 Jahre angepasst. Die erstmalige Festlegung erfolgt im Jahr 2016, die weiteren Anpassungen erfolgen sodann im Jahr 2021, 2026, 2031 usw. Bei Gebäuden mit einer Gebäudehöhe von mehr als 11 m reduziert sich der Baurechtszins um 25 %, dies aber nur dann, wenn ab der Höhe von 11 m auch tatsächlich mindestens ein zusätzliches Geschoss genutzt werden kann.

Der Baurechtszins wird zum Zeitpunkt des Abschlusses des Baurechtsvertrags, abhängig von der dem jeweiligen Gebäude zuordenbaren Baurechtsfläche und Bodenschätzwert, dem durchschnittlichen Hypothekarsatz für Industrie- und Gewerbebauten der vergangenen fünf Jahre und der Gebäudehöhe festgelegt. Der vereinbarte jährliche Baurechtszins gilt unter der Bedingung, dass an den Gebäudehöhen keine Änderungen vorgenommen werden.

Der jährlich an die Baurechtsgeberin zu bezahlende Baurechtszins ermittelt sich für die jeweilige neue oder bereits angebrochene 5-Jahresperiode aus der Multiplikation der Fläche des Baurechtsgrundstücks in Quadratmeter mit dem jeweils gültigen Baurechtszins pro Quadratmeter.

Der mittels Basisberechnung festgestellte Baurechtszins wird innerhalb der jeweiligen 5-Jahresperiode sooft der Teuerung angepasst, als der Indexstand des Landesindex der Konsumentenpreise um mindestens 10 % gestiegen ist. Die Erhöhung gilt nicht rückwirkend. Die Höhe des Baurechtszinses zum Zeitpunkt des Abschlusses des Baurechtsvertrags bildet das Minimum, d.h. diese Höhe wird keinesfalls unterschritten, z.B. auch nicht im Fall einer negativen Teuerung.

Der Baurechtszins ist erstmals zahlbar pro rata für das Jahr in dem die Verbücherung des gegenständlichen Baurechtsvertrags erfolgt. Danach ist der Baurechtszins jeweils am 01. Januar des betreffenden Jahres im Voraus zahlbar.

Zur Sicherung des Baurechtszinses wird hiermit auf dem Baurecht in der 1. Pfandstelle eine Grundpfandverschreibung für 3 Jahresleistungen errichtet. Steigt der Baurechtszins und bietet die Grundpfandverschreibung nur noch für zwei Jahre Sicherheit, so hat der Baurechtsnehmer nach Wahl der Baurechtsgeberin zu deren Gunsten in dem dann bestmöglichen Rahmen eine weitere Grundpfandverschreibung zu errichten oder eine entsprechende Barkaution zu leisten, sodass die Grundpfandverschreibung bzw. die Grundpfandverschreibung und die Barkaution dieser wieder Sicherheit für mindestens drei Jahreszinse bieten. Dies hat der Baurechtsnehmer so oft zu tun als die Sicherheit auf den Betrag von zwei Jahreszinse fällt.