

Reglement über die Vergabe von Bauparzellen in Form von selbständigen und dauernden Baurechten oder von Stockwerk- eigentumseinheiten auf Baurechts- basis zur Förderung des privaten Wohnbaues

Um den privaten Wohnungsbau innerhalb der Gemeinde Schaan zu erleichtern und zu fördern, stellt die Gemeinde Schaan auch ausserhalb der Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung des Wohnbaues Bauland zur Verfügung, das zweckentsprechend erschlossen wird. Dieses wird in Form von selbständigen und dauernden Baurechten im Sinne von Art. 251 ff. des Sachenrechtes oder von Stockwerkeigentumseinheiten auf Baurechtsbasis gemäss den Bestimmungen dieses Reglements an Bauinteressenten abgegeben.

Für die Vergabe solcher Baurechte gelten nachstehende Bestimmungen:

I. Prioritätsordnung bei der Vergabe

Baurechte werden abgegeben an:

- 1) Schaaner Bürger beiderlei Geschlechts, unabhängig von ihrem derzeitigen Wohnsitz;
- 2) Landesangehörige und ihnen gleichgestellte Personen mit vorausgegangenem, ununterbrochenem 20-jährigem Wohnsitz in Schaan, wobei eine anschliessende Wohnsitzverlegung in der Dauer von maximal 1/3 des Lebensalters in eine andere liechtensteinische Gemeinde unbeachtlich ist;
3. Landesangehörige und ihnen gleichgestellte Personen mit vorausgegangenem, ununterbrochenem 10-jährigen Wohnsitz in Schaan.

Studien- und Ausbildungsaufenthalte im Ausland gelten nicht als Wohnsitzunterbrechung.

II. Reihenfolge innerhalb der Prioritätsordnung

Sind mehrere Bewerber für ein Baurecht vorhanden, werden sie in nachfolgender Reihenfolge berücksichtigt:

- 1) Schaaner Bürger, verheiratet, mit Kindern
- 2) Schaaner Bürger, verheiratet, ohne Kinder
- 3) Landesangehörige und diesen gleichgestellte Personen, verheiratet, mit Kindern
- 4) Schaaner Bürger, ledig
- 5) Landesangehörige und diesen gleichgestellte Personen, verheiratet, ohne Kinder
- 6) Landesangehörige und diesen gleichgestellte Personen, ledig

In Konkubinat lebende Personen sind Verheirateten gleichgestellt. Ein Konkubinat liegt vor, wenn eine Person mit einer anderen Person in eheähnlicher Gemeinschaft für eine Dauer von mehr als 5 Jahren lebt und eine Unterstützungserklärung unterzeichnet wurde. Dies gilt auch für gleichgeschlechtliche Paare.

Geschiedene, verwitwete oder nicht mehr in Konkubinat lebende Personen sind ledigen gleichgestellt.

Alleinerziehende, die minderjährige Kinder in Erziehung und Pflege haben, sind Verheirateten gleichgestellt.

Gibt es mehrere Baurechtswerber innerhalb einer Kategorie, so richtet sich die Reihenfolge nach dem Bewerbungseingang.

III. Vergaberecht, Bekanntmachung

Die Gemeinde Schaan bestimmt, wann und wo Baurechte vergeben werden. Auf Zuteilung eines Baurechts von Seiten der Gemeinde besteht kein Rechtsanspruch. Die Bekanntmachung der zur Vergabe vorgesehenen Baugründe erfolgt durch öffentliche Ausschreibung.

IV. Ausschlussgründe

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

Ein Bewerber ist auch dann ausgeschlossen, wenn seine Eltern, seine Schwiegereltern, sein Ehegatte oder eines seiner minderjährigen Kinder über den Eigenbedarf hinaus über Baugrund, Wohnhäuser oder Stockwerkseigentumswohnungen verfügen.

Die Gemeinde Schaan 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.

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

V. Einkommens- und Vermögensnachweis

Die Gemeinde Schaan kann vom Bewerber einen Nachweis verlangen, woraus hervorgeht, dass er über einen Erwerb und/oder ein Vermögen verfügt, welches Finanzierung, Verzinsung, Amortisation, Betrieb und Unterhalt des Objektes gewährleistet. Erfüllt er diese Bedingung nicht, so ist der Bewerber von der Übernahme eines Baurechtes auszuschliessen.

VI. Bebauungsart, Einzel- und Gruppenüberbauungen

Die im Baurecht abgegebenen Grundstücke müssen wohnbauförderungskonform und energieeffizient (z. B. Minergiehäuser) bebaut werden. Derzeit sind dies maximal 150 m² Nettowohnfläche gemäss dem Gesetz zur Förderung des Wohnungsbaues.

Für die Vergabe der Baurechte von kleineren Parzellen gilt der Grundsatz, dass die Gemeinde den Baurechtsboden vergibt und der Baurechtsnehmer das Gebäude in eigener Verantwortung und nach den eigenen Vorstellungen plant, finanziert und baut.

Bei der Vergabe von grösseren Parzellen, die sich für eine grössere Überbauung durch mehrere Baurechtsnehmer eignen, kann die Gemeinde Schaan ein Überbauungskonzept erstellen. Die Kosten der Erstellung des Überbauungskonzeptes müssen von den Baurechtsnehmern an die Gemeinde rückerstattet werden, wobei jeder Baurechtsnehmer den gleichen Anteil trägt. Die Erstellung der Ausführungspläne, die Finanzierung und das Erstellen der Gebäude erfolgt in eigener Verantwortung, auf eigene Kosten und nach eigenen Vorstellungen im Rahmen des Überbauungskonzeptes durch die Baurechtsnehmer. Die Baurechtsnehmer können zu diesem Zwecke eine Gesellschaft bilden.

Reicht bei grösseren Überbauungen das Überbauungskonzept nicht aus, um eine Zuteilung der Wohneinheiten gemäss der Prioritätsordnung zu vergeben, so kann die Gemeinde die Planung bis zum Vorprojekt vornehmen. Die Kosten für das Vorprojekt werden anteilmässig auf die Baurechtsnehmer verteilt.

Übergibt die Gemeinde Schaan ein Baurechtsgrundstück mit einem Abbruchobjekt, so übernimmt die Gemeinde Schaan die Kosten für den Abbruch.

Die für die Erstellung der Baurechtsverträge anfallenden Kosten trägt die Gemeinde Schaan. Die Kosten für allfällige Stockwerkbegründungs- oder Dienstbarkeitsverträge tragen die Baurechtsnehmer.

Jeder Bewerber, dem ein Baurecht zugeteilt wird, übernimmt damit die Verpflichtung, dieses innerhalb von 2 Jahren zu überbauen.

VII. Vertragsdauer, Übertragbarkeit

Das zur Vergabe gelangende Baurecht wird in der Regel auf die Dauer von 60 Jahren errichtet. Es ist vererblich und im Rahmen der Bestimmungen dieses Reglements auch übertragbar.

Eine Veräusserung des Baurechtes ist frühestens nach 10 Jahren möglich. Eine Veräusserung erfordert in jedem Falle die Einwilligung der Gemeinde Schaan.

Nach Ablauf der vereinbarten Dauer fällt das Gebäude dem Grundeigentümer heim.

Der Gemeinderat kann das Baurecht verlängern oder erneuern. Das Nähere wird vertraglich geregelt.

VIII. Belastungen

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

IX. Baurechtszins

Für die Übernahme eines Baurechtes ist ein jährlicher Baurechtszins zu entrichten, der jeweils im Nachhinein auf das Ende eines Kalenderjahres zur Zahlung fällig wird.

Der jährliche Baurechtszins wird von der Gemeinde Schaan für jedes von ihr vergebene Baurecht separat festgelegt nach folgendem Verfahren:

- 1) Als Basis dient der amtlich geschätzte Verkehrswert der Parzelle, zu Lasten welcher ein Baurecht begründet wird, im Zeitpunkt der Begründung dieses Baurechtes.
- 2) Aus diesem Wert wird ein jährlicher Ertrag von 5 % errechnet, was den jährlichen Basis-Baurechtszins ergibt. Dieser Wert wird auf die verwendete Flächenmass-Einheit (Klafter oder Quadratmeter) umgelegt.
- 3) Der gemäss Ziffer 1 und Ziffer 2 errechnete jährliche Baurechtszins reduziert sich bei Baurechten, die mit einem Wohnobjekt für den Eigengebrauch überbaut werden, um 60%.

Der bei Vertragsabschluss fixierte Baurechtszins wird in der Weise wertgesichert, dass er jeweils per 1. Januar anzupassen ist, wenn sich der offizielle liechtensteinische Lebenshaltungskosten-Index im abgelaufenen Kalenderjahr verändert hat. Als Basiszahl gilt dabei der Index-Stand am Ende des Monats des Vertragsabschlusses. Der sich aufgrund der Index-Schwankung ergebende Mehr- oder Minderbetrag ist bei Fälligkeit des jährlichen Baurechtszinses zu berücksichtigen. Eine durch Index-Schwankung bedingte Erhöhung oder Reduktion des Baurechtszinses kann sowohl von der Gemeinde Schaan als auch vom Baurechtsnehmer bis zum Ende des betreffenden Kalenderjahres rückwirkend für das gesamte Jahr geltend gemacht werden.

Sollte der offizielle liechtensteinische Lebenshaltungskosten-Index während der Laufzeit des Baurechtsvertrages nicht mehr verlautbart werden, ist an seiner Stelle als Wertsicherungsbasis ein möglichst artverwandter Index heranzuziehen.

Die Abgeltung des Baurechtszinses erfolgt durch Bezahlung des jährlichen Baurechtszinses am Ende eines Kalenderjahres.

Die Gemeinde Schaan ist berechtigt, zur Sicherung des vereinbarten Baurechtszinses die Eintragung eines Grundpfandrechtes am entsprechenden Baurecht zu verlangen, welches den dreifachen Jahresbetrag des vereinbarten Baurechtszinses sicherstellt.

Die Gemeinde Schaan behält sich zudem das Recht vor, nach Ablauf von jeweils 10 Vertragsjahren den Baurechtszins für eine weitere 10-jährige Periode aufgrund der dannzumal gegebenen Bodenwert-Verhältnisse neu festzulegen.

X. Vermietung

Der Bewerber muss die zu erstellende Wohnbaute selbst bewohnen. Eine Vermietung derselben ist auf die Dauer von 3 Jahren ab Fertigstellung zulässig. Aus wichtigen Gründen kann die Gemeinde eine Verlängerung um weitere 2 Jahre bewilligen.

XI. Vorkaufsrecht am Baurechtsgrundstück

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Gemeinde Schaan als Eigentümerin am selbständigen und dauernden Baurecht ein gesetzliches Vorkaufsrecht gemäss Art. 64 Abs. 2 Sachenrecht hat. Für den Fall, dass die Gemeinde das Vorkaufsrecht ausübt, ist sie lediglich verpflichtet, den Gebäudeschätzwert gemäss Gutachten des Landeschätzers zu bezahlen. Dabei ist der amtliche Zeitwert massgebend, d.h. der Schätzwert des Gebäudes unabhängig von Nutzen und Funktion des Gebäudes. Für die Einräumung des Baurechts ist kein Ersatz geschuldet.

XII. Vorzeitiger Heimfall

Wenn der Bauberechtigte 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:

- 1) Nichtteilnahme an der geplanten Überbauung.
- 2) Nichtbeachtung der für die Überbauung angesetzten Frist.
- 3) Nichtbeachtung des von der Gemeinde Schaan für die Überbauung verbindlich erklärten Richtplanes.
- 4) Wenn sich nachträglich herausstellt, dass ein Bewerber seine Berücksichtigung durch wissentlich falsche Angaben oder Verheimlichung erheblicher Umstände erschlichen hat.
- 5) In all jenen Fällen, in denen ein Bewerber die Durchführung der geplanten Überbauung ungerechtfertigterweise verzögert oder verhindert.

- 6) Nichtbeachtung der Bestimmungen dieses Reglements über die Vermietung.
- 7) Nichtbezahlung des Baurechtszinses, obschon ihm eine Nachfrist von 3 Monaten zur Zahlung gesetzt wurde.

Für den Fall, dass die Gemeinde Schaan den vorzeitigen Heimfall nach Art. 251e ff. Sachenrecht geltend macht, so hat sie dem Bauberechtigten eine angemessene Heimfallsentschädigung zu entrichten. Die Gemeinde ist lediglich verpflichtet, 2/3 des Gebäudeschätzwertes gemäss Gutachten des Landesschätzers zu bezahlen. Dabei ist der amtliche Zeitwert massgebend, d.h. der Schätzwert des Gebäudes unabhängig von Nutzen und Funktion des Gebäudes. Für die Einräumung des Baurechts ist kein Ersatz geschuldet. Nicht ersetzt werden baugesetzes- oder bauordnungswidrige sowie nicht reglementkonforme Investitionen. Der jeweilige Bauberechtigte ist verpflichtet, Kopien der bereinigten Pläne und der Bauabrechnungen der Gemeinde Schaan auszuhändigen.

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

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

XIII. Rückkaufsrecht und Vorkaufsrecht am Stockwerkeigentum auf Baurechtsbasis

Verkauft die Gemeinde Schaan an einen Bewerber eine Stockwerkeigentums-Einheit auf Baurechts-Basis, behält sie sich in jedem Falle ein Rückkaufsrecht vor. Als Gründe für die Geltendmachung des Rückkaufsrechtes gelten dieselben wie beim vorzeitigen Heimfall. Der Rückkaufpreis berechnet sich gleich wie beim Vorkaufsrecht.

Verkauft die Gemeinde Schaan an einen Bewerber eine Stockwerkeigentums-Einheit auf Baurechts-Basis, vereinbart sie in jedem Falle ein Vorkaufsrecht an der Stockwerkeigentumseinheit.

XIV. Ordentlicher Heimfall

Erlischt ein Baurecht durch Zeitablauf, so fällt das Bauwerk der Baurechtsgeberin anheim. Die Baurechtsgeberin hat das heimfallende Bauwerk in der Höhe von 70% des amtlichen Zeitwertes zu entschädigen. Für die Einräumung des Baurechts ist kein Ersatz geschuldet. Nicht ersetzt werden baugesetzes- oder bauordnungswidrige sowie nicht reglementkonforme Investitionen.

XV. Erwerb von Eigentum am Baurecht

Die Gemeinde Schaan kann auf Antrag eines Baurechtswerbers das Grundstück oder den Stockwerkeigentumsanteil am Stammgrundstück verkaufen. Den Kaufpreis bildet der Verkehrswert (Marktwert) des Grundstückes im Zeitpunkt des Verkaufs, abzüglich der vom Baurechtsnehmer bezahlten Baurechtszinsen.

Die Entscheidung darüber, ob ein Verkauf stattfindet, liegt im freien Ermessen der Gemeinde Schaan und ein Baurechtsnehmer hat keinen Rechtsanspruch auf einen Vertragsabschluss.

In den einzelnen Baurechts- und Kaufverträgen wird das Vorkaufsrecht des Bauberechtigten am belasteten Grundstück aufgehoben. Ebenso wird das Vorkaufsrecht des Käufers eines Stockwerkeigentumsanteiles am Baurechtsgrundstück und am entsprechenden Miteigentumsanteil an der Stammparzelle gegenüber der Gemeinde Schaan aufgehoben. Diese vertraglichen Regelungen sind notwendig, damit die Miteigentumsanteile am Stammgrundstück ohne Vorkaufsrecht des anderen Miteigentümers verkauft werden können gemäss Art. 64 Sachenrecht.

XVI. Reglementsanpassung

Die Gemeinde Schaan behält sich das Recht vor, dieses Reglement in angemessenen Zeitabständen den allenfalls geänderten Verhältnissen anzupassen.

Dieses Reglement wird vom Gemeinderat jeweils nach 10 Jahren auf seine Aktualität überprüft.

XVII. Geltungsbereich

Das Reglement wurde an der Gemeinderatssitzung vom 20. September 2006, Trakt. Nr. 214, genehmigt und tritt 14 Tage nach erfolgter öffentlicher Kundmachung in Kraft und ist auf alle künftig abzuschliessenden Baurechtsverträge anwendbar.

Das Reglement wurde an der Gemeinderatssitzung vom 05. Dezember 2007, Trakt. Nr. 321, in einzelnen Punkten angepasst. Diese Änderungen treten ab sofort in Kraft.

Auf alle vor Inkrafttreten dieses Reglements abgeschlossenen Baurechtsverträge bleibt grundsätzlich das Reglement vom 22. August 2002 weiterhin anwendbar und nur sofern das vorliegende Reglement eine für den Baurechtsnehmer günstigere Regelung trifft, ist das vorliegende Reglement auch auf die vor Inkrafttreten dieses Reglements abgeschlossenen Verträge anwendbar.

Schaan, 06. Dezember 2007

r Baurechtsvergabe.20071206

Gemeindevorsteherung Schaan

Daniel Hilti
Gemeindevorsteher