schaan

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

Gemeinde Schaan
Rathaus / Landstrasse 19, FL-9494 Schaan, Telefon +423 237 72 00, info@schaan.li, www.schaan.li
Die Datenschutzerklärung steht auf www.schaan.li zur Verfügung.

schaan

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 Baugrundstücke zur Verfügung, die zweckentsprechend erschlossen werden. Diese werden in Form von selbständigen und dauernden Baurechten im Sinne von Art. 251 ff. Sachenrecht oder in Form von Stockwerkeigentumseinheiten auf Baurechtsbasis gemäss den Bestimmungen dieses Reglements an Bewerber abgegeben.

Für die Vergabe solcher Baurechte gelten nachstehende Bestimmungen:

1. Begriffsbestimmungen und Bezeichnungen

1) Unter den in diesem Reglement verwendeten Personenbezeichnungen sind alle Personen unabhängig ihres Geschlechts zu verstehen, sofern sich die Personenbezeichnungen nicht ausdrücklich auf ein bestimmtes Geschlecht beziehen.

2) Den in diesem Reglement als verheiratet bzw. als Ehegatten bezeichneten Personen (Bewerbern) sind gleichgestellt:

   a. in eingetragener Partnerschaft lebende Personen;

   b. in eheähnlicher Gemeinschaft lebende, nicht verheiratete Personen, sofern die eheähnliche Gemeinschaft seit mehr als 5 Jahren besteht und gelebt wird;

   c. in nicht eingetragener Partnerschaft lebende Personen, sofern die Partnerschaft seit mehr als 5 Jahren besteht und gelebt wird;

3) Den in diesem Reglement als ledig bezeichneten Personen (Bewerbern) sind gleichgestellt Personen:

   a. deren Ehe gerichtlich geschieden oder getrennt ist;

   b. deren eingetragene Partnerschaft gerichtlich aufgelöst ist;

   c. deren Ehepartner bzw. eingetragene Partner verstorben ist;

   d. deren eheähnliche Gemeinschaft bzw. deren nicht eingetragene Partnerschaft faktisch beendet ist.

4) Unter Kindern im Sinne dieses Reglements sind ausschliesslich minderjährige Kinder zu verstehen. Sie werden einem Bewerber dann zugerechnet, wenn sie ihren Hauptaufenthaltsort beim Bewerber haben.

schaan

2. Vergabe, Bekanntmachung

1) Die Gemeinde Schaan bestimmt, wann und wo selbständige und dauernde Baurechte vergeben werden. Auf Zuteilung eines selbständigen und dauernden Baurechts von Seiten der Gemeinde Schaan besteht kein Rechtsanspruch. Die Bekanntmachung der zur Vergabe vorgesehenen Baugrundstücke erfolgt durch öffentliche Ausschreibung.

2) Dieses Reglement gilt sinngemäss auch für die Abgabe von Stockwerkeigentumseinheiten auf Baurechtsbasis.

3. Prioritätsordnung bei der Vergabe

1) Selbständige und dauernde Baurechte werden nach den folgenden Prioritäten abgegeben:

   a. Schaaner Gemeindebürger, unabhängig von ihrem derzeitigen Wohnsitz;

   b. Landesangehörige und alle Angehörigen derjenigen Staaten, die aufgrund völkerrechtlicher Abmachungen wie Landesangehörige zu behandeln sind, 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;

   c. Landesangehörige und alle Angehörigen derjenigen Staaten, die aufgrund völkerrechtlicher Abmachungen wie Landesangehörige zu behandeln sind, mit vorausgegangenem, ununterbrochenem 10-jährigem Wohnsitz in Schaan.

2) Studien- und Ausbildungsaufenthalte im Ausland gelten nicht als Wohnsitzunterbrechung.

4. Reihenfolge innerhalb der Prioritätsordnung

1) Sind innerhalb derselben Priorität mehrere Bewerber für die Vergabe eines selbständigen und dauernden Baurechts vorhanden, werden sie in der nachstehenden Reihenfolge berücksichtigt:

   a. Schaaner Gemeindebürger, ledig oder verheiratet, mit Kindern;

   b. Schaaner Gemeindebürger, ledig oder verheiratet, ohne Kinder;

   c. Landesangehörige und alle Angehörigen derjenigen Staaten, die aufgrund völkerrechtlicher Abmachungen wie Landesangehörige zu behandeln sind, ledig oder verheiratet, mit Kindern;

   d. Landesangehörige und alle Angehörigen derjenigen Staaten, die aufgrund völkerrechtlicher Abmachungen wie Landesangehörige zu behandeln sind, ledig oder verheiratet, ohne Kinder;

2) Sind am Schluss immer noch mehrere Bewerber für die Vergabe eines selbständigen und dauernden Baurechts vorhanden, so entscheidet letztlich das Los, welchem Bewerber das selbständige und dauernde Baurecht vergeben wird.

5. Ausschlussgründe

1) Als Bewerber ist auf jeden Fall ausgeschlossen, wer bereits selbst Eigentümer eines im Fürstentum Liechtenstein gelegenen Wohnhauses, einer zu Wohnzwecken dienenden Stockwerkeigentumseinheit, eines zu Wohnzwecken dienenden selbständigen und dauernden Baurechts oder eines in der Wohnzone gelegenen Baugrundstückes ist.

2) Bewerber sind auch dann ausgeschlossen, wenn deren Eltern, deren Schwiegereltern, deren Ehegatte oder eines deren Kinder über den Eigenbedarf hinaus über ein Baugrundstück im Sinne des Abs. 1 verfügen.

3) Bewerber sind ausgeschlossen, wenn diese innerhalb der vergangenen 5 Jahre vor der Bewerbung ein Baugrundstück im Sinne des Abs. 1 veräussert haben.

4) Als Bewerber ist auch dann ausgeschlossen, wer bereits zu einem früheren Zeitpunkt ein zu Wohnzwecken dienendes selbständiges und dauerndes Baurecht von der Gemeinde Schaan erhalten hat.

5) Die Gemeinde Schaan behält sich das Recht vor, in begründeten Ausnahmefällen die Ausschlussgründe von Ziff. 1-3 ausser Kraft zu setzen.

6) Kein Ausschlussgrund liegt dann vor, wenn der Bewerber oder die in Abs. 2 benannten Personen bereits selbst Eigentümer einer im Fürstentum Liechtenstein gelegenen Dienstleistungs- und Gewerbeliegenschaft, einer zu Dienstleistungs- und Gewerbezwecken dienenden Stockwerkeigentumseinheit, eines zu Dienstleistungs- und Gewerbezwecken dienenden selbständigen und dauernden Baurechts oder eines in der Dienstleistungs- und Gewerbezone gelegenen Baugrundstückes sind, sofern diese Liegenschaft zonenkonform genutzt wird und diese nicht zu Wohnzwecken umgenutzt werden kann.

6. Einkommens- und Vermögensnachweis

Über Aufforderung der Gemeinde Schaan hat der Bewerber den Nachweis dafür zu erbringen, dass er über einen Erwerb und/oder ein Vermögen verfügt, welches die Finanzierung, Verzinsung, Amortisation, Betrieb und Unterhalt des selbständigen und dauernden Baurechts gewährleisten. Kann der Bewerber diesen Nachweis nicht erbringen, ist er von der Vergabe eines selbständigen und dauernden Baurechts ausgeschlossen.

schaan

7. Bebauungsart, Einzel- und Gruppenüberbauungen

1) Die im Baurecht erstellten Gebäuden müssen dem aktuellen Gebäudestandard der Gemeinde Schaan entsprechen und durch die entsprechende Fachstelle zertifiziert werden. Die Aussenfläche des Baurechtsgrundstücks ist ausschliesslich mit standortgerechten Pflanzen zu bepflanzen, welche die Biodiversität fördern. Das Pflanzen von Neophyten ist nicht gestattet.

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

3) Bei der Vergabe von grösseren Baugrundstücken, die sich für eine grössere Überbauung durch mehrere Bauberechtigte eignen, kann die Gemeinde Schaan ein Überbauungskonzept erstellen. Die Kosten der Erstellung des Überbauungskonzepts müssen von den Bauberechtigten an die Gemeinde Schaan rückerstattet werden, wobei jeder Bauberechtigte 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 Bauberechtigten. Die Bauberechtigten können zu diesem Zwecke eine Gesellschaft bilden.

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

5) Übergibt die Gemeinde Schaan eine Baurechtsparzelle mit einem Abbruchobjekt, so übernimmt die Gemeinde Schaan die Kosten für den Abbruch.

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

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

schaan

8. Vertragsdauer, Übertragbarkeit

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

2) Eine Übertragung des Baurechtes ist frühestens nach Ablauf von 10 Jahren nach der Vergabe möglich. Eine Übertragung erfordert in jedem Falle die Einwilligung der Gemeinde Schaan.

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

4) Der Gemeinderat kann die Dauer des Baurechts verlängern oder erneuern. Das Nähere wird vertraglich geregelt.

9. Belastungen

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

10. Baurechtszins

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

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

3) Der Baurechtszins errechnet sich aus dem *Marktwert der Liegenschaft* multipliziert mit dem *risikoarmen Immobilien-Basiszinssatz* und einem *Reduktionsfaktor der Liegenschaft.*
Marktwert der Liegenschaft
Aktueller Marktwert des Grundstückes auf welcher die Baurechtsliegenschaft erstellt wird. Dieser Wert wird durch die Schätzungskommission Liechtenstein ermittelt.

Risikoarmer Immobilien-Basiszinssatz
Der risikoarme Immobilien-Basiszinssatz ist derjenige, der vom Schweizerischen Immobilienschätzer-Verband bekannt gegeben wird.

Reduktionsfaktor der Liegenschaft
Bei Wohngebäuden liegt der Reduktionsfaktor in der Bandbreite von 0.45 – 0.55. Die Liegenschaftskommission legt bei jeder Neuvergabe einer Baurechtsparzelle den Reduktionsfaktor fest.

4) Der bei Vertragsabschluss fixierte Baurechtszins wird in der Weise wertgesichert, dass er jeweils per 1. Januar anzupassen ist. Der Baurechtszins ist indexgebunden und richtet sich nach dem schweizerischen Landesindex für Konsumentenpreise. 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 Bauberechtigten bis zum Ende des betreffenden Kalenderjahres rückwirkend für das gesamte Jahr geltend gemacht werden.

5) Sollte der schweizerischen Landesindex für Konsumentenpreise während der Laufzeit des Baurechtsvertrags nicht mehr verlautbart werden, ist an seiner Stelle als Wertsicherungsbasis ein möglichst artverwandter Index heranzuziehen.

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

7) 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.

8) 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.

11. Vermietung

Der Bauberechtigte 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 Schaan eine Verlängerung um weitere 2 Jahre bewilligen.

12. Vorkaufsrechte

1) Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Gemeinde Schaan als Eigentümerin am selbständigen und dauernden Baurecht ein gesetzliches Vorkaufsrecht gemäss Art. 66 Abs. 2 Sachenrecht hat.

2) Die Details im Zusammenhang mit der Ausübung des Vorkaufsrechts werden individuell im jeweiligen Baurechtsvertrag geregelt.

3) Die Gemeinde Schaan behält sich im Einzelfall das Recht vor, das gesetzliche Vorkaufsrecht des Bauberechtigten am belasteten Baugrundstück vertraglich aufzuheben.

schaan

13. Rückkaufsrecht und Vorkaufsrecht bei Stockwerkeigentum auf Baurechtsbasis

1) Verkauft die Gemeinde Schaan einem Bewerber eine Stockwerkeigentumseinheit auf Baurechts-Basis, behält sich die Gemeinde Schaan in jedem Falle ein Rückkaufsrecht vor. Als Gründe für die Geltendmachung des Rückkaufsrechts gelten dieselben wie beim vorzeitigen Heimfall. Der Rückkaufpreis berechnet sich gleich wie beim Vorkaufsrecht.

2) Verkauft die Gemeinde Schaan einem Bewerber eine Stockwerkeigentumseinheit auf Baurechts-Basis, vereinbart sie in jedem Falle ein Vorkaufsrecht an der Stockwerkeigentumseinheit.

14. Ordentlicher Heimfall

Vereinbaren die Vertragsparteien bei Ablauf des Baurechts keine Verlängerung desselben, so kommt es zum ordentlichen Heimfall. Die Details im Zusammenhang mit der Abwicklung des ordentlichen Heimfalls werden individuell im jeweiligen Baurechtsvertrag geregelt

15. Vorzeitiger Heimfall

1) Wenn der Bauberechtigte sein dingliches Recht in grober Weise überschreitet, wesentliche Vertragsbestimmungen verletzt, oder den Baurechtszins, obschon ihm eine angemessene Nachfrist zur Zahlung gesetzt wurde, nicht fristgerecht bezahlt, ist die Grundeigentümerin berechtigt, durch eine förmliche Mahnung mittels eingeschriebenen Briefs den vorzeitigen Heimfall herbeizuführen und die Übertragung des Baurechts auf sich selbst zu verlangen. Dies gilt insbesondere in folgenden Fällen:

   a. Nichtteilnahme an der geplanten Überbauung;

   b. Nichtbeachtung der für die Überbauung angesetzten Frist;

   c. Nichtbeachtung des von der Gemeinde Schaan für die Überbauung verbindlich erklärten Richtplanes;

   d. Wenn sich nachträglich herausstellt, dass ein Bewerber seine Berücksichtigung durch wissentlich falsche Angaben oder Verheimlichung erheblicher Umstände erschlichen hat.

   e. In all jenen Fällen, in denen ein Bewerber die Durchführung der geplanten Überbauung ungerechtfertigterweise verzögert oder verhindert.

   f. Nichtbeachtung der Bestimmungen dieses Reglements über die Vermietung.

2) Die Details im Zusammenhang mit der Ausübung des vorzeitigen Heimfalls werden individuell im jeweiligen Baurechtsvertrag geregelt.

3) Der jeweilige Bauberechtigte ist verpflichtet, Kopien der bereinigten Pläne und der Bauabrechnungen der Gemeinde Schaan auszuhändigen.

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

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

16. Reglementsanpassung

Die Gemeinde Schaan behält sich das Recht vor, dieses Reglement in angemessenen Zeitabständen auf seine Aktualität zu prüfen und gegebenenfalls den geänderten Verhältnissen anzupassen.

17. Geltungsbereich

1) Das Reglement wurde an der Gemeinderatssitzung vom 29. Mai 2024, Traktandum Nr.124, genehmigt und tritt mit der Veröffentlichung auf der Webseite www.schaan.li in Kraft. Es. Es ist auf alle künftig abzuschliessenden Baurechtsverträge anwendbar.

2) Auf alle vor Inkrafttreten dieses Reglements abgeschlossenen Baurechtsverträge bleibt grundsätzlich das Reglement vom 22. August 2002 bzw. vom 05. Dezember 2007 weiterhin anwendbar und nur sofern das vorliegende Reglement eine für den Bauberechtigten günstigere Regelung trifft, ist das vorliegende Reglement auch auf die vor Inkrafttreten dieses Reglements abgeschlossenen Verträge anwendbar.

Schaan, 03. Juni 2024

Gemeindevorstehung Schaan

Daniel Hilti
Gemeindevorsteher