



Verordnung der Korporation Baar-Dorf über das Baurechtsland vom 29. September 2020

1. Allgemeine Bestimmungen

1.1 Zweck

Diese Verordnung regelt die mit dem Baurechtsland der Korporation Baar-Dorf zusammenhängenden Fragen und Kompetenzen der zuständigen Organe. Sie bezweckt Familien den Erwerb von Eigentum zu tragbaren Konditionen zu ermöglichen, sofern das Eigentum selbst bewohnt wird. Sie soll Grundlagen schaffen für die Ansiedlung von Unternehmen sowie die Schaffung von Arbeitsplätzen. Die Verordnung soll einerseits die Rechtssicherheit für Baurechtsnehmer sicherstellen und andererseits verhindern, dass mit Baurechtsland der Korporation Baar-Dorf Spekulationsgewinne erzielt werden.

1.2 Genehmigung und Änderung der Verordnung über das Baurechtsland

Die Korporationsversammlung genehmigt die Verordnung über das Baurechtsland und beschliesst allfällige Änderungen. Sie allein kann über die Freigabe von neuem Baurechtsland entscheiden. Die Korporationsversammlung entscheidet über eine Änderung der Berechnungsformel und der Rabattgewährung auf dem Baurechtszins.

1.3 Kompetenzen des Korporationsrates

Der Korporationsrat ist ermächtigt, alle im Zusammenhang mit der Einräumung von Baurechten notwendigen Handlungen gemäss dieser Verordnung vorzunehmen sowie Anträge zur Begründung von Stockwerkeigentum zu bewilligen. Er kann Baurechtsverträge abschliessen, Liegenschaften und ausgeschiedenes Stockwerkeigentum kaufen sowie die dazu notwendigen Verträge abschliessen und Schuldbriefe errichten. Er kann Liegenschaften und ausgeschiedenes Stockwerkeigentum verkaufen, Mietverträge abschliessen, den Baurechtszins anpassen und die Vertragsdauer im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen festlegen sowie die Vertragsdauer verlängern. Der Korporationsrat kann vertragliche Bestimmungen zum Schutz der Baurechtsliegenschaft und der Umgebung in den Baurechtsverträgen regeln. Der Korporationsrat kann auch eine Umnutzung oder eine Korporationseigenennutzung zurückgekaufter oder heimfallender Liegenschaften beschliessen.

1.4 Verkauf und Vermietung von zurückgekauften oder heimfallenden Bauwerken und Stockwerkeigentumseinheiten

Die von der Korporation Baar-Dorf erworbenen Bauwerke und Stockwerkeigentumseinheiten können durch den Korporationsrat vermietet oder verkauft werden. Der Verkaufspreis wird durch den Korporationsrat festgelegt und sollte dem Realwert (Zeitwert) zum Zeitpunkt der Veräusserung entsprechen. Bei Vermietung ist der Mietzins so festzusetzen, dass unter Berücksichtigung der Unterhaltskosten und des üblichen Baurechtszinses eine angemessene Verzinsung des Kaufpreises resultiert.

1.5 Altlastenuntersuchung beim vorzeitigen und ordentlichen Heimfall

Der Korporationsrat kann verlangen, dass der Baurechtsnehmer den Nachweis erbringen muss, dass die Liegenschaft (d.h. Gebäude und Grundstück) bei der Rückgabe altlastenfrei ist. Dem Korporationsrat muss in diesem Falle eine Altlastenuntersuchung von der Liegenschaft vorgelegt werden. Diese Untersuchung kann nur an einen Fachgutachter, mit der Zustimmung des Korporationsrates, vergeben werden. Die Kosten für die Altlastenuntersuchung trägt der Baurechtsnehmer. Falls die Untersuchung



im Baurecht Wohnen keinen Altlastenbefund ergibt, übernimmt die Korporation die Kosten für die Altlastenuntersuchung.

Die Kosten für die Beseitigung der Schadstoffbelastung trägt der Baurechtsnehmer, es sei denn, er kann nachweisen, dass die Schadstoffbelastung schon vor dem Baurechtsantritt vorhanden war.

2. Umfang Baurechtsland

Das Baurechtsland der Korporation Baar-Dorf umfasst zurzeit:

- Baurecht Wohnen
Wohnquartiere Birst/Schutzengel: Schutzengelstrasse, Deinikonerstrasse, Kapellenstrasse, Lorzenmattstrasse, Chlingenstrasse, Flurstrasse und Allmendstrasse
- Baurecht Industrie- und Gewerbeareal mit Wohnungen
Gebiete Lättich und Altgasse
- Baurecht mit öffentlich rechtlichen Körperschaften
Gebiete Lättich und Heiligkreuz
- Baurecht für soziale, kulturelle und sonstige gemeinnützige Zwecke
Gebiete Winzrüti, Schutzengel und Lättich

3. Bestimmungen Baurecht Wohnen

3.1 Grundsätze für die Zuteilung von Baurechtspartellen, Verkauf von Bauwerken und Stockwerkeigentum im Wohngebiet

Für die Zuteilung von Baurechtspartellen mit oder ohne Bauwerke sowie Stockwerkeigentum auf Baurechtspartellen wird von der Korporationsschreiberin/vom Korporationsschreiber eine Warteliste der Interessenten geführt. Die Interessenten müssen zum Zeitpunkt der Anmeldung volljährig sein und den „Fragebogen für Interessenten von Baurechtsliegenschaften der Korporation Baar-Dorf“ ausfüllen und bei der Korporationskanzlei einreichen.

Für die Zuteilung sind folgende drei, bei der Vergabe aktuellen, Kriterien massgebend:

1. Voraussetzung zur Korporationszugehörigkeit (1 Punkt)
2. Familie mit Kind(ern) unter 16 Jahren (1 Punkt)
3. Steuerbares Vermögen beider Ehegatten oder Lebenspartner (1 Punkt)
unter CHF 500'000.- (basierend auf dem Landesindex der Konsumentenpreise (LIK), Indexbasis Dez. 2010 = 100 Punkte)

Die Zuteilung erfolgt nach Anzahl erreichter Punkte der oben genannten Kriterien. Erfüllen mehrere Interessenten die gleiche Anzahl Kriterien, ist der Eingangszeitpunkt des Fragebogens massgebend.

Folgende Nachweise müssen vor der definitiven Zuteilung erbracht werden:

- Absichtserklärung, das Bauwerk oder das Stockwerk selbst zu bewohnen
- Offenlegung der finanziellen Verhältnisse mittels aktueller Steuerveranlagung/Einschätzung
- Finanzierungsnachweis
- Angaben zum geplanten Bauprojekt

Der Korporationsrat ist befugt, weitere Unterlagen und Nachweise zu verlangen.

Die definitive Zuteilung liegt in der Kompetenz des Korporationsrates.



3.2 Vorkaufsrecht

Die Baurechtsnehmer sind verpflichtet, der Korporation Baar-Dorf ein limitiertes Vorkaufsrecht zum Realwert (Zeitwert) für das Bauwerk zu gewähren. Das limitierte gesetzliche Vorkaufsrecht der Korporation gilt auch im Falle der Begründung von Stockwerkeigentum gegenüber dem jeweiligen Stockwerkeigentümer. Massgebend für die Realwertschätzung des Bauwerkes oder des Stockwerkeigentums ist die Schätzungskommission des Kantons Zug.

Das limitierte Vorkaufsrecht zugunsten der Korporation Baar-Dorf ist im Grundbuch vorzumerken.

3.3 Ausübungsbeschränkung des Vorkaufsrechts

Das Vorkaufsrecht kann von der Korporation Baar-Dorf nicht ausgeübt werden, wenn der Erwerber Ehepartner/Partner in eingetragener Partnerschaft, Kind, Grosskind des Baurechtsnehmers oder des Stockwerkeigentümers ist, ausser der Erwerber ist bereits Baurechtsnehmer einer anderen Baurechtliegenschaft der Korporation oder eines anderen Stockwerkeigentums auf einer Baurechtliegenschaft der Korporation.

3.4 Begründung von Stockwerkeigentum, Wohnrechten und Unterbaurecht

Für die Begründung von Stockwerkeigentum und Wohnrechten ist die Zustimmung des Korporationsrates erforderlich. Der Korporationsrat kann die Zustimmung ohne Angabe von Gründen verweigern.

Das limitierte Vorkaufsrecht der Korporation muss im Rang allen anderen Vorkaufsrechten vorangehen und ist im Grundbuch vorzumerken.

Das Vorkaufsrecht eines Stockwerkeigentümers am Grundstück der Korporation ist vertraglich auszuschliessen. Der Ausschluss ist im Grundbuch vorzumerken.

Die Begründung von Unterbaurechten ist nicht erlaubt.

3.5 Berechnungsformel des Baurechtszinses bei Abschluss des Baurechtsvertrages

Als Berechnungsgrundlage bei Abschluss des Baurechtsvertrages errechnet sich der Baurechtszins pro Jahr und Grundstück nach folgender Formel:

$\frac{2}{3}$ des aktuellen Verkehrswertes des Landes gemäss Schätzung der Kant. Schätzungskommission pro m² x **variabler Jahreszinssatz** x Grundstücksfläche.

Der variable Jahreszinssatz wird auf Antrag des Korporationsrats von der Korporationsversammlung festgesetzt.

Der Korporationsrat lässt den aktuellen Verkehrswert des Landes periodisch, spätestens alle zehn Jahre von der Kantonalen Schätzungskommission des Kantons Zug schätzen.

3.6 Rabattgewährung auf den Baurechtszins

Wohnt mindestens ein Baurechtsnehmer oder ein Stockwerkeigentümer selbst im Gebäude wird folgender Rabatt gewährt:

Gebäude mit einer Wohneinheit 60%

Gebäude mit zwei Wohneinheiten 40%

Gebäude mit drei Wohneinheiten 20%

Bei vier und mehr Wohneinheiten entfällt der Rabatt

Eine Einliegerwohnung (Studio etc.) oder ein vermieteter Büro- respektive Gewerberaum gilt als eine separate Wohneinheit.



Als selbstbewohntes Baurecht gilt, wenn die Baurechtsliegenschaft vom Baurechtsnehmer oder einem Stockwerkeigentümer selbst, einem Ehepartner/Partner in eingetragener Partnerschaft oder seinen direkten Vorfahren oder Nachkommen bewohnt wird.

Wird das Gebäude nicht mehr von mindestens einem Baurechtsnehmer oder einem Stockwerkeigentümer bewohnt, entfällt jeglicher Rabatt.

3.7 Erhöhung des Baurechtszinses während der Dauer des Baurechtsvertrages

Der Baurechtszins ist an den LIK Landesindex der Konsumentenpreise (Indexbasis Dezember 2015 = 100 Punkte) gebunden. Der Baurechtszins kann jeweils frühestens nach fünf Jahren angepasst werden, sofern sich der LIK um mindestens 5 Punkte erhöht hat. Zum Zeitpunkt einer Erhöhung wird der Vorjahresdurchschnitts-LIK zur Berechnung verwendet. Bei einer Senkung des LIK wird der Baurechtszins nicht angepasst. Der neue Baurechtszins wird dem Baurechtsnehmer schriftlich drei Monate im Voraus mitgeteilt.

Bei einer Handänderung ist der Korporationsrat ermächtigt, den Baurechtszins anzupassen, ausser wenn der Erwerber Ehepartner/Partner in eingetragener Partnerschaft, Kind, Grosskind des Baurechtsnehmers oder eines Stockwerkeigentümers ist.

3.8 Mitwirkungsverpflichtung

Der Baurechtsnehmer ist verpflichtet, Änderungen der Verhältnisse, die zu einem Aufschlag des Baurechtszinses führen oder die für die Gewährung eines Rabattes relevant sind, der Korporation Baar-Dorf unaufgefordert und innert 30 Tagen mitzuteilen.

Entsteht ein Aufschlag des Baurechtszinses, ist der höhere Zins ab Datum des veränderten Zustandes geschuldet.

Entsteht die Berechtigung für eine Rabattgewährung, so wird der neue Zins ab Meldedatum bei der Korporation Baar-Dorf verrechnet.

Bei Nichteinhalten der Mitwirkungspflicht ist der Korporationsrat berechtigt, die Gewährung eines Rabattes für die Restlaufzeit des Baurechtes zu verweigern.

3.9 Bestimmungen vorzeitiger Heimfall

Wenn der Baurechtsnehmer in grober Weise sein dingliches Recht überschreitet oder vertragliche Verpflichtungen verletzt, so kann der Korporationsrat den vorzeitigen Heimfall herbeiführen, indem er die Übertragung des Baurechts mit allen Rechten und Lasten auf sich selber verlangt (Art. 779f ZGB).

Das Heimfallrecht kann nur ausgeübt werden, wenn für die heimfallenden Baurechtsbauten eine Entschädigung gestützt auf die Schätzung der Schätzungskommission des Kantons Zug geleistet wird und bei deren Bemessung das schuldhafte Verhalten des Baurechtsnehmers als Herabsetzungsgrund berücksichtigt wird.

Wenn der geschätzte Gebäudewert unter dem Wert der Entsorgungskosten liegt, müssen die Bauten und Anlagen vom Baurechtsnehmer auf seine Kosten entfernt werden.

3.10 Bestimmungen ordentlicher Heimfall

Für die heimfallenden Bauwerke und die zugehörigen Anlagen hat die Korporation dem Baurechtsnehmer eine Entschädigung zu bezahlen. Die Höhe der Entschädigung richtet sich nach dem Realwert (Zeitwert) der Bauten, welche durch die Schätzung der Schätzungskommission des Kantons Zug festgelegt wird.

Die Änderungen zum ordentlichen Heimfall sind im Grundbuch vorzumerken.



4. Bestimmungen Baurecht Industrie- und Gewerbeareal

4.1 Grundsätze für die Zuteilung von Baurechtspartellen und Verkauf von Bauwerken im Industrie- und Gewerbeareal

Über die Zuteilung von Baurechtspartellen mit oder ohne Bauwerke im Industrie- und Gewerbeareal entscheidet der Korporationsrat. Die Gewichtung der Grundsatzkriterien und die definitive Zuteilung liegen in der Kompetenz des Korporationsrates.

Für die Zuteilung sind die folgenden Kriterien massgebend:

Innovative Unternehmen, welche Arbeitsplätze schaffen.

Finanzierungsnachweis und Businessplan.

4.2 Vorkaufsrecht

Die Baurechtsnehmer sind verpflichtet, der Korporation Baar-Dorf ein limitiertes Vorkaufsrecht zum Realwert (Zeitwert) für das Bauwerk zu gewähren. Das limitierte Vorkaufsrecht zugunsten der Korporation Baar-Dorf ist im Grundbuch vorzumerken.

4.3 Besondere Baurechtsbestimmungen

Im Baurechtsvertrag muss der Nutzungszweck definiert werden. Bei einer Änderung des Nutzungszweckes bedarf dies der Zustimmung des Korporationsrates. Wird einer Änderung des Nutzungszweckes nicht zugestimmt und der Nutzungszweck ohne Einwilligung der Baurechtsgeberin verändert, kann von der Korporation das vorzeitige Heimfallrecht ausgeübt werden.

Die Begründung von Stockwerkeigentum wird bei Industrie- und Gewerbebeliegenschaften nicht bewilligt.

4.4 Formel zur Berechnung des Baurechtszinses bei Vertragsabschluss

Als Berechnungsgrundlage bei Vertragsabschluss errechnet sich der Baurechtszins pro Jahr und Grundstück nach folgender Formel:

$$\frac{2}{3} \text{ des aktuellen Verkehrswertes des Landes gemäss Schätzung der Kant. Schätzungskommission pro m}^2 \times \text{variabler Jahreszinssatz} \times \text{Grundstückfläche.}$$

Der variable Jahreszinssatz wird auf Antrag des Korporationsrats von der Korporationsversammlung festgesetzt.

Der Korporationsrat lässt den aktuellen Verkehrswert des Landes periodisch, spätestens alle zehn Jahre von der Kantonalen Schätzungskommission des Kantons Zug schätzen.

4.5 Rabatt

Zur Förderung von innovativen, arbeitsplatzschaffenden und -erhaltenden Unternehmen und in Härtefällen kann der Korporationsrat einen Rabatt bis zu 25% gewähren. Die Rabattgewährung wird zeitlich befristet und jährlich überprüft. Der Korporationsrat kann die Rabattgewährung ohne Angaben von Gründen wieder aufheben.

4.6 Erhöhung des Baurechtszinses während der Dauer des Baurechtsvertrages

Der Baurechtszins ist an den LIK Landesindex der Konsumentenpreise (Indexbasis Dezember 2015 = 100 Punkte) gebunden. Der Baurechtszins kann jeweils frühestens nach fünf Jahren angepasst werden, sofern sich der LIK um mindestens 5 Punkte erhöht hat. Zum Zeitpunkt einer Erhöhung wird der Vorjahresdurchschnitts LIK zur Berechnung verwendet. Bei einer Senkung des LIK wird der



Baurechtszins nicht angepasst. Der neue Baurechtszins wird dem Baurechtsnehmer schriftlich drei Monate im Voraus mitgeteilt.

Bei einer Handänderung ist der Korporationsrat ermächtigt, den Baurechtszins anzupassen.

4.7 Bestimmungen vorzeitiger Heimfall

Wenn der Baurechtsnehmer in grober Weise sein dingliches Recht überschreitet oder vertragliche Verpflichtungen (Verzug der Baurechtszinszahlung, Änderung des Nutzungszwecks ohne Zustimmung der Korporation, Verletzung der Unterhaltspflicht usw.) verletzt, so kann die Korporation den vorzeitigen Heimfall herbeiführen, indem sie die Übertragung des Baurechts mit allen Rechten und Lasten auf sich selber verlangt (Art. 779f ZGB).

Das Heimfallrecht kann nur ausgeübt werden, wenn für die heimfallenden Baurechtsbauten eine angemessene Entschädigung geleistet und bei deren Bemessung das schuldhafte Verhalten der Baurechtsnehmer als Herabsetzungsgrund berücksichtigt wird.

Wenn der geschätzte Gebäudewert unter dem Wert der Entsorgungskosten liegt, müssen die Bauten und Anlagen vom Baurechtsnehmer auf seine Kosten entfernt werden.

4.8 Bestimmungen ordentlicher Heimfall

Nach Ablauf der Dauer des Baurechts muss der Baurechtsnehmer auf Verlangen des Korporationsrates die auf dem baurechtlasteten Grundstück erstellten Baurechtsbauten auf eigene Kosten zurückbauen und das baurechtsbelastete Grundstück in Wiesland überführen.

Verzichtet der Korporationsrat auf den Rückbau der Baurechtsbauten, hat die Korporation dem Baurechtsnehmer eine Entschädigung für die Baurechtsbauten zu bezahlen. Die Höhe der Entschädigung richtet sich nach den Weiterverwendungsmöglichkeiten und dem Realwert der Baurechtsbauten. Diese wird durch die Schätzungskommission des Kantons Zug für beide Parteien abschliessend und verbindlich festgelegt.

Die Änderungen zum ordentlichen Heimfall sind im Grundbuch vorzumerken.

5. Bestimmungen Baurecht mit öffentlich-rechtlichen Körperschaften

5.1 Festsetzung des Baurechtszinses

Der Baurechtszins für Baurechtsland mit öffentlich-rechtlichen Körperschaften wird vom Korporationsrat festgelegt.

5.2 Erhöhung des Baurechtszinses während der Dauer des Baurechtsvertrages

Der Baurechtszins kann während der Dauer des Baurechtsvertrages alle fünf Jahre einseitig von der Korporation Baar-Dorf an die Entwicklung der Verkehrswerte für Bauland angepasst werden. Bei einer Handänderung ist der Korporationsrat ermächtigt, den Baurechtszins anzupassen.

6. Bestimmungen Baurecht für soziale, kulturelle oder sonstige gemeinnützige Zwecke

Der Korporationsrat ist ermächtigt, den Baurechtszins nach eigenem Ermessen festzulegen, sofern die Baurechts-Parzellen sozialen, kulturellen oder sonstigen gemeinnützigen Zwecken dienen.

Bei einer Handänderung kann der Korporationsrat den Baurechtszins anpassen.



Im Baurechtsvertrag muss der Nutzungszweck definiert werden. Bei einer Änderung des Nutzungszweckes bedarf dies der Zustimmung des Korporationsrates. Wird einer Änderung des Nutzungszweckes nicht zugestimmt und der Nutzungszweck ohne Einwilligung der Korporation verändert, kann von der Korporation das vorzeitige Heimfallrecht ausgeübt werden.

7. Übergangsbestimmungen

7.1 Verordnung vom 27. April 1990

Baurechtsverträge, welche ausdrücklich auf die Verordnung vom 27. April 1990 Bezug nehmen, bleiben gültig. Für sämtliche Vertragsänderungen und Vertragsverlängerungen ist gemäss Punkt 7.2 vorzugehen.

7.2 Vertragsverlängerung, Vertragsänderung und Neuabschlüsse

Für alle Baurechtsverträge, Neuabschlüsse, Vertragsverlängerungen und Vertragsänderungen findet diese Verordnung Anwendung.

Alle Baurechtsnehmer mit bestehenden Baurechtsverträgen haben die Möglichkeit, ihre laufenden Baurechtsverträge vorzeitig zu ersetzen und an die Bestimmungen dieser Verordnung anzupassen.

Diese Verordnung wurde von der Korporationsversammlung vom **29. September 2020** beschlossen und tritt sofort in Kraft. Sie ersetzt die Baurechtsverordnung vom **29. April 2016**.

Für die Korporation Baar-Dorf

Der Präsident: Walter W. Andermatt

Die Schreiberin: Corinna Müller