



**BÜRGER-  
GENOSSENSCHAFT  
BALZERS**

# **Reglement Bodenausgabe**

**Balzers, Mai 2006**

**Inhaltsverzeichnis**

<b>I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN</b>	<b>Seite</b>
Artikel 1 Zweck	3
Artikel 2 Bezugsarten	3
Artikel 3 Begriffe	4
<b>II. WOHNZWECKE</b>	
<b>A) GRUNDSÄTZE</b>	
Artikel 4 Verdichtete Bauweise	4
Artikel 5 Umwandlung Baurecht in Eigentum	4
Artikel 6 Eigennutzung	4
Artikel 7 Grundstückszuteilung	4
<b>B) VORAUSSETZUNGEN FÜR DEN BEZUG</b>	
<i>1. Persönliche Voraussetzungen</i>	
Artikel 8 Persönliche Voraussetzungen	5
Artikel 9 Heirat und Bezug	5
Artikel 10 Fehlen der Bezugsberechtigung	5
<i>2. Besondere Bestimmungen für den Kauf (Tausch)</i>	
Artikel 11 Kaufpreis/Tauschgrundstück	6
Artikel 12 Tauschgrundstück	6
<i>3. Bestimmungen beim Baurecht</i>	
Artikel 13 Baurechtsdauer	6
Artikel 14 Baurecht/Baurechtszins	7
Artikel 15 Veräusserung und Übertragung des Baurechts	7
Artikel 16 Heimfall	7
Artikel 17 Verletzung von Pflichten	7
<b>C) AUFLAGEN UND BEDINGUNGEN</b>	
Artikel 18 Auflagen für Überbauungen	8
Artikel 19 Überbauungszwang	8
Artikel 20 Vorkaufsrecht für die Bürgergenossenschaft	8
Artikel 21 Rechtsnachfolger	9
<b>III. GEWERBE- UND DIENSTLEISTUNGSZWECKE</b>	
Artikel 22 Voraussetzungen	9
Artikel 23 Tausch	9
Artikel 24 Baurecht/Baurechtszins	10
Artikel 25 Bezugsberechtigung	10
Artikel 26 Eigennutzung und Weitervermietung	10
Artikel 27 Statik und Baubeginn	11
<b>IV. LANDWIRTSCHAFTSZWECKE</b>	
Artikel 28 Bezug	11
<b>V. SCHLUSSBESTIMMUNGEN</b>	
Artikel 29 Anhang	11
Artikel 30 In-Kraft-Treten	11

**Anhang: Richtlinie zur Bewertung von Grundstücken**

# REGLEMENT DER BÜRGERGENOSSENSCHAFT BALZERS

Gemäss Artikel 10 Abs. 4 lit. k), l) und n) der Statuten der Bürgergenossenschaft Balzers wird folgendes

## REGLEMENT

betreffend Ausgabe von Boden aus dem Eigentum der Bürgergenossenschaft an Genossenschaftsmitglieder erlassen:

### I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

#### Artikel 1

##### *Zweck*

1. Dieses Reglement regelt nach Massgabe nachstehender Bestimmungen die Abgabe von Grundstücken oder Grundstücksanteilen (z.B. in Form von Stockwerkeigentum) der Bürgergenossenschaft Balzers (nachstehend: Bürgergenossenschaft) an Genossenschaftsmitglieder.
2. Ziel dieses Reglements ist es, für Genossenschaftsmitglieder das Wohnbedürfnis zu befriedigen oder den Betrieb von Gewerbe- und Dienstleistungsunternehmen zu ermöglichen.

#### Artikel 2

##### *Bezugsarten*

Grundstücke der Bürgergenossenschaft werden zur Verfügung gestellt im Wege

- a) der Veräusserung gegen Tausch eines anderen Grundstückes oder
- b) des Baurechts.

Artikel 3

*Begriffe*

1. Wo in diesem Reglement die männliche Form einer Personenbeschreibung verwendet wird, ist darunter auch die weibliche zu verstehen.
2. Konkubinatspaare sind Ehepaaren gleichgestellt. Nachfolgende Regelungen finden entsprechende Anwendung.

**II. WOHNZWECKE**

**A) Grundsätze**

Artikel 4

*Verdichtete Bauweise*

Grundstücke werden von der Bürgergenossenschaft in der Regel nur zur Überbauung in verdichteter Bauweise zur Verfügung gestellt.

Artikel 5

*Umwandlung Baurecht in Eigentum*

Im Baurecht von der Bürgergenossenschaft zur Verfügung gestellte Grundstücke können nur im Tausch gegen ein anderes Grundstück zu Eigentum erworben werden.

Artikel 6

*Eigennutzung*

Bei einer Baurechtsliegenschaft müssen mindestens drei Viertel der gesamten Bruttogeschossfläche für eigene Wohnzwecke genutzt werden. Jede andere Nutzung bedarf der Genehmigung durch die Bürgergenossenschaft.

Artikel 7

*Grundstückszuteilung*

Der Vorstand der Bürgergenossenschaft publiziert die Möglichkeit des Bauplatzbezugs objektspezifisch. Bezugswillige haben während einer vorgegebenen Frist der Bürgergenossenschaft ihr Interesse objektspezifisch schriftlich kundzutun und eine Kautions von CHF 2'000.00 zu hinterlegen. Die Kautions wird rückerstattet, ausser bei Rückzug des Gesuchs bzw. Verzicht auf ein zugeteiltes Grundstück bzw. auf eine zugeteilte Wohneinheit. Bei übermässigem Interesse entscheidet das Los über die Zuteilung, wobei die Losverlierer früherer Zuteilungen in erster Priorität behandelt werden und erst anschliessend die neuen Bewerber und diejenigen Bewerber, welche sich zurückgezogen oder verzichtet haben.

## **B) Voraussetzungen für den Bezug**

### **1. Persönliche Voraussetzungen**

#### Artikel 8

##### *Persönliche Voraussetzungen*

1. Bezugsberechtigt sind Genossenschaftsmitglieder, welche ihren Wohnsitz während mindestens fünf Jahren ununterbrochen in der Gemeinde Balzers haben oder hatten und zudem das 24. Lebensjahr vollendet haben.
2. Für das Alter ist das Datum des Eingangs des schriftlichen Gesuchs massgebend.
3. Nichtbezugsberechtigt ist, wer bereits zu einem früheren Zeitpunkt Boden für Wohnzwecke aus Bürgereigentum bezogen hat.

#### Artikel 9

##### *Heirat und Bezug*

1. Genossenschaftsmitglieder, die miteinander verheiratet sind, sind einzeln oder gemeinsam bezugsberechtigt. Hat jedoch einer von ihnen vom Bezugsrecht Gebrauch gemacht, so ist der andere von der Bezugsberechtigung ausgeschlossen.
2. Heiraten Personen, die jede für sich schon ein Grundstück der Bürgergenossenschaft bezogen hat, so kann die Bürgergenossenschaft ihr Kaufrecht an einem der bezogenen Grundstücke und dem darauf errichteten Objekt ausüben (Artikel 20). Falls die Bürgergenossenschaft das Grundstück und das Objekt nicht kauft, so gilt für die Bestimmung des Baurechtszinses der aktuelle amtliche Schätzwert als Grundlage. Die entsprechenden Bestimmungen sind in die Verträge aufzunehmen.
3. Die Ehepartner können das eine der beiden Objekte unter Zustimmung der Bürgergenossenschaft an ein im Sinne dieses Reglements bezugsberechtigtes Genossenschaftsmitglied veräussern.

#### Artikel 10

##### *Fehlen der Bezugsberechtigung*

Genossenschaftsmitglieder sind auch bei Vorliegen der übrigen Voraussetzungen nicht bezugsberechtigt, wenn

- a) sie oder der Ehepartner des Mitglieds ein Baugrundstück oder eine Wohnung grösser als 100 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche zu Eigentum oder im Baurecht haben;
- b) ihre Eltern ein Baugrundstück oder eine Wohnung in Liechtenstein von mehr als 100 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche – die über deren eigenen Wohnbedarf hinausgehen – in Eigentum haben;

- c) sie ein Baugrundstück in Liechtenstein an einen Dritten veräussert haben, sofern die Veräusserung weniger als fünfzehn Jahre zurückliegt;
- d) ihre Eltern Baugrundstücke, Häuser oder Wohnungen an andere nahe Verwandte (ersten oder zweiten Grades) veräussert haben, sofern die Veräusserung weniger als fünfzehn Jahre zurückliegt.

Rechtlich geschiedene Genossenschaftsmitglieder sind im Rahmen dieses Reglements wieder bezugsberechtigt.

## **2. Besondere Bestimmungen für den Kauf (Tausch)**

### Artikel 11

#### *Kaufpreis/Tauschgrundstück*

1. Als Kaufpreis gilt der von der Bürgergenossenschaft festgelegte Richtwert gemäss Anhang. Dieser ist vor Baubeginn an die Bürgergenossenschaft zu entrichten.
2. Ein Kauf ist nur zusammen mit der Übergabe eines Tauschgrundstücks gemäss nachstehender Bestimmungen möglich.

### Artikel 12

#### *Tauschgrundstück*

Tauschgrundstücke müssen, wenn sie der Bürgergenossenschaft als Realersatz angeboten werden, mindestens die gleiche Fläche und mindestens 100 Klafter ausmachen. Bei auf Schweizer Staatsgebiet liegenden Tauschgrundstücken ist auf Prad die doppelte Tauschfläche einzubringen. Andere Grundstücke auf Schweizer Gebiet werden nicht getauscht.

## **3. Bestimmungen beim Baurecht**

### Artikel 13

#### *Baurechtsdauer*

Das Baurecht ist für die Dauer von 60 Jahren zu begründen. Es beginnt mit der Eintragung im Grundbuch.

## Artikel 14

### *Baurecht/Baurechtszins*

1. Für das Baurecht ist ein jährlicher Baurechtszins zu bezahlen, der am 31. Dezember eines jeden Jahres im Nachhinein zur Zahlung fällig ist. Der Wert des Baurechts wird erstmals im Baurechtsvertrag festgelegt, danach alle vier Jahre dem Zürcher Baukostenindex angepasst.
2. Der Baurechtszins richtet sich nach dem variablen Hypothekarzinsfuss der Liechtensteinischen Landesbank.
3. Der Baurechtszins wird gesichert, indem die Bürgergenossenschaft einen Anspruch auf Errichtung eines Pfandrechts mindestens im 3. Rang an dem im Grundbuch aufgenommenen Baurecht für den Betrag, der bei gleichmässiger Verteilung auf drei Jahre entfällt, hat. Solange das Baurecht besteht, kann das Pfandrecht jederzeit im Grundbuch eingetragen werden. Diese Bestimmungen sind in die Baurechtsverträge aufzunehmen.

## Artikel 15

### *Veräusserung und Übertragung des Baurechts*

1. Eine Veräusserung oder ein Übergang des Baurechts im Erbrecht bedarf nicht der Zustimmung der Bürgergenossenschaft, sofern das Baurecht auf die gesetzlichen Erben übergeht.
2. Die Veräusserung oder Übertragung des Baurechts ist an die Zustimmung der Bürgergenossenschaft gebunden.

## Artikel 16

### *Heimfall*

1. Nach Ablauf der Baurechtsdauer kann die Baurechtsliegenschaft ohne Vertragsverlängerung der Bürgergenossenschaft anheim fallen.
2. Die Bürgergenossenschaft hat für den Heimfall eine Entschädigung zu entrichten. Es gelten die allgemeinen gesetzlichen Regelungen des Sachenrechts.

## Artikel 17

### *Verletzung von Pflichten*

1. Verletzt ein Baurechtsnehmer oder sein Rechtsnachfolger die ihm im Baurechtsvertrag auferlegten Verpflichtungen oder werden die ihm eingeräumten Rechte von ihm in grober Weise überschritten, ist die vorzeitige Rückübertragung des Baurechts im Sinne eines vorzeitigen Heimfalls zu verlangen, sofern der Baurechtsnehmer nicht innerhalb einer ihm von der Bürgergenossenschaft angesetzten Frist den vertragswidrigen Zustand beseitigt.

2. Wird das kraft Gesetzes eingeräumte Vorkaufsrecht ausgeübt, so gelten die allgemeinen gesetzlichen Regelungen des Sachenrechts.
3. Ein Baurechtsnehmer hat nicht nur das auf der Baurechtsliegenschaft bestehende Objekt, sondern auch die gesamte den Gegenstand des Baurechts bildende Liegenschaft zu unterhalten.
4. Der Bürgergenossenschaft steht insofern ein Kontrollrecht zu, als es um die von ihr auferlegten Verpflichtungen oder eingeräumten Rechte geht.

### **C) Auflagen und Bedingungen**

#### Artikel 18

##### *Auflagen für Überbauungen*

Grundstücke werden in der Regel eingeteilt, bevor sie Bezugsberechtigten zugeteilt oder veräussert werden.

#### Artikel 19

##### *Überbauungszwang*

1. Ein von der Bürgergenossenschaft zur Verfügung gestelltes Grundstück ist innert nützlicher Frist zu überbauen. Spätestens zwei Jahre nach Vertragsunterzeichnung muss die Baubewilligung vorliegen. In begründeten Fällen kann die Frist erstreckt werden.
2. Mit dem Bau ist innert einem Jahr nach Erhalt der Baubewilligung zu beginnen. Er ist innert drei Jahren nach Erhalt der Baubewilligung fertigzustellen. Als Zeitpunkt der Fertigstellung gilt die Bauabnahme.

#### Artikel 20

##### *Vorkaufsrecht für die Bürgergenossenschaft*

1. Am Grundstück ist zu Gunsten der Bürgergenossenschaft grundbücherlich ein Vorkaufsrecht für die gesetzliche Dauer vorzusehen.
2. Die Bürgergenossenschaft kann vom Kaufrecht Gebrauch machen, wenn der Fall gemäss Artikel 9 eintritt, wenn der Bezugsberechtigte die Auflagen nicht einhält (vorzeitigen Heimfall einleiten) oder wenn er das von der Bürgergenossenschaft zur Verfügung gestellte Grundstück veräussern will (Vorkaufsrecht). In diesem Fall hat er die Bürgergenossenschaft zu verständigen. Eine Veräusserung ist an die Zustimmung der Bürgergenossenschaft gebunden.



3. Macht die Bürgergenossenschaft innerhalb von sechs Monaten nach nachweisbarer Kenntnis von einer solchen Veräusserung das ihr eingeräumte Vorkaufsrecht nicht geltend, kann der Bezugsberechtigte von der Bürgergenossenschaft die Löschung des Vorkaufsrechts im Grundbuch verlangen.
4. Übt die Bürgergenossenschaft ihr Vorkaufsrecht aus, gilt als Kaufpreis derjenige Betrag, den der Bezugsberechtigte in bar - einschliesslich des Wertes der von ihm in Tausch gegebenen Grundstücke - geleistet hat. Dazu kommt noch eine von der Bürgergenossenschaft für das in der Zwischenzeit allenfalls auf dem Grundstück errichtete Objekt zu bezahlende Ablösesumme, wobei der Wert für das Objekt dem Marktwert entsprechen soll.

#### Artikel 21

##### *Rechtsnachfolger*

Rechtsnachfolger haben in die Bedingungen des bestehenden Vertrags einzutreten.

### **III. GEWERBE- UND DIENSTLEISTUNGSZWECKE**

#### Artikel 22

##### *Voraussetzungen*

1. Grundstücke für Gewerbe- und Dienstleistungszwecke werden bezugsberechtigten Genossenschaftsmitgliedern zur Verfügung gestellt.
2. Grundstücke zu Gewerbe- und Dienstleistungszwecken können auch zur Vergrösserung des Grundstücks, auf dem der Gewerbebetrieb steht, zur Verfügung gestellt werden. Artikel 25 bleibt vorbehalten.
3. Falls vom bezugsberechtigten Genossenschaftsmitglied bereits Grundstücke für Wohnzwecke aus dem Bürgereigentum bezogen wurden, so wird allfällig zusätzliche Wohnfläche nicht vergünstigt abgegeben.

#### Artikel 23

##### *Tausch*

Wird das Grundstück im Wege des Tausches erworben, so ist mindestens die Hälfte des Übernahmepreises in Realersatz zu leisten. Als Tauschbasis gelten die amtlichen Schätzwerte. Tauschgrundstücke müssen, wenn sie der Bürgergenossenschaft als Realersatz angeboten werden, mindestens die gleiche Fläche und mindestens 100 Klafter ausmachen. Bei auf Schweizer Staatsgebiet liegenden Tauschgrundstücken ist auf Prad die doppelte Tauschfläche einzubringen. Andere Grundstücke auf Schweizer Gebiet werden nicht getauscht.

## Artikel 24

### *Baurecht/Baurechtszins*

1. Für das Baurecht ist ein jährlicher Baurechtszins zu bezahlen, der am 31. Dezember eines jeden Jahres im Nachhinein zur Zahlung fällig ist. Der Wert des Baurechts wird erstmals im Baurechtsvertrag festgelegt, danach alle vier Jahre dem Zürcher Baukostenindex angepasst.
2. Der Baurechtszins richtet sich nach dem variablen Hypothekarzinsfuß der Liechtensteinischen Landesbank.
3. Der Baurechtszins wird gesichert, indem die Bürgergenossenschaft einen Anspruch auf Errichtung eines Pfandrechts mindestens im 3. Rang an dem im Grundbuch aufgenommenen Baurecht für den Betrag, der bei gleichmässiger Verteilung auf drei Jahre entfällt, hat. Solange das Baurecht besteht, kann das Pfandrecht jederzeit im Grundbuch eingetragen werden. Diese Bestimmungen sind in die Baurechtsverträge aufzunehmen.
4. Nach Ablauf der Baurechtsdauer kann die Baurechtsliegenschaft ohne Vertragsverlängerung der Bürgergenossenschaft anheim fallen. Die Bürgergenossenschaft hat für den Heimfall eine Entschädigung zu entrichten. Es gelten die allgemeinen gesetzlichen Regelungen des Sachenrechts.

## Artikel 25

### *Bezugsberechtigung*

Bezugsberechtigt sind Genossenschaftsmitglieder, die im Besitz einer Gewerbebewilligung sind oder sonst die Voraussetzungen für die nicht bewilligungspflichtige gewerbliche Tätigkeit erfüllen. Nicht bezugsberechtigt für Liegenschaften für Gewerbe- und Dienstleistungszwecke sind Personen, welche bereits über Liegenschaften in Zonen für Gewerbe- oder Dienstleistungszwecke in der Gemeinde Balzers verfügen. Davon ausgenommen sind begründete Betriebserweiterungen, falls auf dem bestehenden Betriebsareal nachweislich keine bessere Ausnutzung möglich ist. Als Voraussetzung dafür gilt eine 100-prozentige Eigennutzung der ganzen Liegenschaft.

## Artikel 26

### *Eigennutzung und Weitervermietung*

1. Das Gewerbe- oder Dienstleistungsobjekt muss in erster Linie für den Eigenbedarf verwendet werden. Es besteht auch die Möglichkeit, Gebäudeteile mit der Bewilligung der Bürgergenossenschaft zu den ortsüblichen Bedingungen zu vermieten.
2. Mindestens 50 Prozent der Bruttogeschossfläche müssen für den eigenen Betrieb verwendet werden. Das Weitervermieten von Nutzungsflächen hat im Einvernehmen mit der Bürgergenossenschaft zu erfolgen.

Artikel 27

*Statik und Baubeginn*

1. Das Gebäude muss so konzipiert sein und das Tragwerk so dimensioniert und ausgeführt werden, dass die maximal zulässige Ausnutzung gemäss Bauordnung der Gemeinde Balzers jederzeit problemlos erfüllt werden kann (Möglichkeit der Aufstockung). Es ist ein entsprechender Nachweis zu erbringen.
2. Ein von der Bürgergenossenschaft zur Verfügung gestelltes Grundstück ist innert nützlicher Frist zu überbauen. Spätestens zwei Jahre nach Vertragsunterzeichnung muss die Baubewilligung vorliegen. Mit dem Bau ist innert einem Jahr nach Erhalt der Baubewilligung zu beginnen. Er ist innert drei Jahren nach Erhalt der Baubewilligung fertigzustellen. Als Zeitpunkt der Fertigstellung gilt die Bauabnahme. In begründeten Fällen kann von den Fristen abgewichen werden.

**IV. LANDWIRTSCHAFTSZWECKE**

Artikel 28

*Bezug*

Grundstücke zu Landwirtschaftszwecken werden bezugsberechtigten Genossenschaftsmitgliedern gemäss separatem Reglement zur Verfügung gestellt.

**V. SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

Artikel 29

*Anhang*

1. Der Anhang zu diesem Reglement führt die Richtwerte auf, welche für die Durchführung dieses Reglements notwendig sind.
2. Die Bürgergenossenschaft passt den Anhang in regelmässigen Abständen der Teuerung und den veränderten wirtschaftlichen Umständen an.

Artikel 30

*In-Kraft-Treten*

Dieses Reglement tritt nach Beschluss durch die Genossenschaftsversammlung in Kraft.

Genehmigt durch die Genossenschaftsversammlung der Bürgergenossenschaft Balzers vom 08.05.2006

Silvio Wille  
Vorsitzender



Christian Brunhart  
Vorsitzender Stellvertreter



Richtlinie zur Bewertung von Grundstücken

	Verkehrswert gemäss Landesschätzer 2005	Privat bei Kauf ca.  (Realwert)	BGB - Wohnzweck: für Tausch + Baurecht - Gewerbe und Dienstleistung: nur für Bau- recht	Bemerkungen
	CHF/Klafter	CHF/Klafter	CHF/Klafter	
LW-Boden in CH / Prad	45.00	15.00	15.00	
LW-Boden mit überlagerter Naturschutzzone	40.00		40.00	
Wiesland wie z.B.: Anaresch, Büntle, Riet, Lang Wesa	70.00	100.00	75.00	
LW-Boden wie z.B. Neugrütt, Oberfeld, Rheinfeld, Oberau	100.00	150.00	115.00	
LW-Boden nahe an Bauzone oder direkt an Industriezone angrenzend	220.00	250.00	190.00	langfristige Umzonierung denkbar
Übriges Gemeindegebiet Prär, Büntle, Neugrütt	150.00	300.00	225.00	langfristige Umzonierung denkbar
Bauzone, Wohnzone B	2 000.00	4000.00	500.00	Vergünstigung an Bauwerber Wohnen ca. 1/8 des Realwerts
Bauzone, Wohnzone A	2 300.00	4300.00	500.00	Vergünstigung an Bauwerber Wohnen ca. 1/8 des Realwerts
Dorfkernzone, Dorfzone, Kernzone	2 300.00 bis 3 000.00	4500.00	500.00	Vergünstigung an Bauwerber Wohnen ca. 1/9 des Realwerts
Dienstleistungszone (100%) (Egerta, Höfle, Gagoz ...)	2 300.00 bis 3 000.00	3800.00	1'000.00	Vergünstigung an Dienstleister ca. 1/4 des Realwerts
Landwirtschaftszone im Bereich Gehöft		250.00	150.00	Vergünstigung ca. 1/2 des Realwerts
Industrie- und Gewerbezone (Neugrütt, Alte Landstrasse, Iramali)	1 500.00	3200.00	500.00  (15.00 bei Pacht)	Vergünstigung an Gewerbler ca. 1/6 des Realwerts  (Zinssatz 3 %)
<b>Helizone/Kieswerkzone/ Steinbruchareal</b> Liegenschaftsareal bestehend	1 200.00		335.00	zweckgebunden
bei Erweiterung des Liegenschaftsareals	1 200.00		335.00	zweckgebunden
angrenzende Fläche an Liegenschaftsareal, jedoch innerhalb gleicher Zone, nicht überbaut. z.B. Anflugzone Kiesumschlag/Depot (vormals LW-Zone)	220.00		170.00	zweckgebunden
öffentliche Zone	wie umliegende Zone			

Boden an Anell wird von der Bürgergenossenschaft nicht getauscht.

Der Verkehrswert wird bei Aufpreiszahlungen, Heimfall oder Rückkauf gemäss Reglement angewendet und jährlich neu festgelegt.

Nach einem allfälligen Austritt eines Baurechtnehmers aus der Bürgergenossenschaft Balzers erlischt die Vergünstigung der Baurechtsansätze und der Baurechtszins wird den Ansätzen des Landesschätzers angepasst.