

VERORDNUNG über den Verkauf von Bauland

erlassen gestützt auf § 9 f. der Statuten

I. Geltungsbereich

§ 1

Diese Verordnung findet Anwendung bei der Abgabe und der Veräusserung von im Eigentum der Genossame Wangen befindlichem Bauland „Genossenwiese“.

II. Abgabe von Grundeigentum an Genossenbürger/-innen

A) Anspruch auf Abgabe von Grundeigentum

§ 2

Genossenbürger ab erfülltem 26. Altersjahr, die noch kein Grundeigentum von der Genossame bezogen haben, haben Anspruch darauf, von der Genossame Wangen eine Bauparzelle im Ausmass von maximal 500 m² zum Zwecke der Erstellung eines Wohnhauses zu einem Vorzugspreis zu erwerben.

§ 3

Das Recht, eine Bauparzelle zu Vorzugskonditionen erwerben zu können, steht dem Genossenbürger einmal zu und lediglich unter der Voraussetzung, dass er selber auf dem Bauland ein Wohnhaus erstellt und dieses anschliessend im Sinne dieser Verordnung bewohnt bzw. nutzt.

§ 4

Wenn beide Partner einer Ehegemeinschaft Genossenbürger sind, steht ihnen nur ein Anspruch auf Abgabe von Bauland zum Vorzugspreis zu. Die Ehegatten können selber bestimmen, wer von ihnen die Bauparzelle erwerben will. Die Ehegatten können die Bauparzelle auch gemeinschaftlich zu gesamter Hand oder in Miteigentum erwerben.

B) Gesuchstellung und Reihenfolge der Abgabe von Bauparzellen

§ 5

Wer von der Genossame eine Bauparzelle erwerben möchte, hat dem Genossenpräsident zuhänden des Genossenrates ein schriftliches Gesuch eingeschrieben einzureichen.

Der Gesuchsteller muss im Zeitpunkt der Gesuchstellung das 26. Altersjahr erfüllt haben.

Das Gesuch zum Erwerb einer Bauparzelle kann auch von einer Person gestellt werden, die im Zeitpunkt des Gesuches noch nicht Wohnsitz in der Gemeinde Wangen hat, jedoch die übrigen Voraussetzungen für die Aufnahme in die Genossame Wangen besitzt. (vgl. § 10 Statuten)

§ 6

Die Genossame führt über die eingegangenen Landkaufgesuche eine chronologische Liste, in welcher das genaue Datum eines jeden Landkaufgesuches eingetragen wird. Diese Liste bildet die Grundlage für die Zuteilung der einzelnen Bauparzellen an die Genossenbürger

und zwar entsprechend der Reihenfolge dieser Liste.

Sofern zwei oder mehrere Genossenbürger gleichzeitig ein Landkaufgesuch stellen, entscheidet das Los definitiv und verbindlich über die Zuteilung der einzelnen Bauparzellen. Soweit möglich, nimmt der Genossenrat auf die Wünsche des Gesuchstellers Rücksicht.

§ 7

Sofern ein Genossenbürger sein Landkaufgesuch erstmalig zurückzieht oder erstmalig bei erfolgter Zuteilung auf den Erwerb des Grundstücks verzichtet, behält er nach erfolgter Bereinigung den entsprechenden Listenplatz (allenfalls Nachrücken bei Vergabe einer Bauparzelle oder Verzicht auf Zuteilung). Sofern ein Genossenbürger sein Landkaufgesuch ein zweites Mal zurückzieht oder ein zweites Mal bei erfolgter Zuteilung auf den Erwerb des Grundstückes verzichtet, wird er von der Liste gestrichen. Stellt der gleiche Genossenbürger in diesem Fall ein neues Landkaufgesuch, wird er wieder mit Datum des Gesuchseinganges in die chronologische Liste gemäss § 6 aufgenommen.

C) Kaufpreis und übrige Kaufvertragsbedingungen

§ 8

Der Kauf-/Vorzugspreis für eine Bauparzelle beziehungsweise für ein zusammenhängendes Baugebiet bestimmt jeweils die Genossengemeinde. Der Kaufpreis setzt sich zusammen aus dem Preis für den Boden und den Kosten für die von der Genossame jeweils ausgeführten Erschliessungen.

Der Kaufpreis ist in bar oder mittels Bankcheck bei Unterzeichnung des öffentlich beurkundeten Kaufvertrages zu bezahlen.

§ 9

Der Kaufpreis für die 500 m² übersteigende Fläche entspricht dabei dem von der Genossengemeinde bestimmten Kaufpreis.

§ 10

Nebst dem Kaufpreis und dem Kostenanteil für die Erschliessung hat der Erwerber die Kosten des Notariates- und Grundbuchamtes, die Kosten für Vermessung und Vermarchung und die Grundstückgewinnsteuer zu bezahlen.

§ 11

Das Bauvorhaben auf der Bauparzelle hat dem jeweils gültigen Baureglement der Gemeinde Wangen und dem Planungs- und Baugesetz des Kantons Schwyz zu entsprechen.

§ 12

Der Erwerber übernimmt gegenüber dem Land der Genossame die Hagpflicht.

§ 13

Sobald einem Genossenbürger Bauland zum Erwerb zugeteilt wird, muss er dem Genossenrat innerhalb von 6 Monaten die definitive Zusage zum Kauf mitteilen.

C) Erlaubtes Bauvorhaben

§ 14

Auf der Bauparzelle darf ein Einfamilienhaus mit einer Einlegerwohnung oder ein Zweifamilienhaus erstellt werden, wobei sich das Bauprojekt jeweils an das gültige Baureglement der Gemeinde Wangen sowie an das Planungs- und Baugesetz des Kantons Schwyz zu halten hat.

Sofern ein Einfamilienhaus mit Einlegerwohnung erstellt wird, hat der Genossenbürger den Einfamilienhausteil zu bewohnen und zu nutzen. Sofern der Genossenbürger ein Zweifamilienhaus mit unterschiedlichen Wohnflächen erstellt, so hat er denjenigen Teil des Zweifamilienhauses zu nutzen und zu bewohnen, welcher die grössere Wohnfläche (Bruttogeschossfläche) umfasst. Wollen zwei Genossenbürger zu gleichen Teilen ein Zweifamilienhaus erstellen und bewohnen (z.B. Stockwerkeigentum), so darf die Wohnfläche eine unterschiedliche Grösse aufweisen.

D) Unterzeichnung Kaufvertrag

§ 15

Sofern die Voraussetzungen für die Zuteilung einer Bauparzelle vorliegen, lässt der Genossenrat den Kaufvertrag durch das Notariat vorbereiten.

§ 16

Innert 60 Tagen nach Zustellung des Kaufvertragsentwurfes ist der Kaufvertrag öffentlich zu beurkunden. Wird aus Gründen, die beim Gesuchsteller liegen, diese Frist nicht eingehalten, setzt der Genossenrat dem Gesuchsteller eine 30-tägige Nachfrist, um die Beurkundung zu vollziehen. Wird innert dieser Nachfrist nicht verurkundet, wird der beabsichtigte Verkauf hinfällig und der Gesuchsteller ist verpflichtet, sämtliche Kosten des Notariates zu übernehmen. Ferner hat er der Genossame eine Umtriebsentschädigung von Fr. 2'000. — zu bezahlen.

E) Baubeginn / Rückkaufsrecht

§ 17

Mit dem Bauvorhaben ist innerhalb von 2 Jahren nach Eigentumsantritt zu beginnen und das Objekt ist in weiteren 2 Jahren bezugsbereit fertig zu stellen.

Wird gegen ein Bauvorhaben öffentlich- und/oder privatrechtliche Einsprache erhoben, so stehen die Fristen gemäss Abs. 1 ab dem Zeitpunkt der Rechtshängigkeit der Einsprache bis zum rechtskräftigen Abschluss des Einspracheverfahrens still.

§ 18

Werden die Fristen gemäss § 17 nicht eingehalten oder wird von der Behörde rechtskräftig die Baubewilligung verweigert, ist die Genossame berechtigt, das Grundstück zurückzukaufen. Der Rückkaufspreis beträgt dabei 2/3 des bezahlten Kaufpreises. Ferner hat der Genossenbürger die im Zusammenhang mit dem Rückkauf entstehenden Notariatskosten und weitere Kosten zu übernehmen.

§ 19

Macht die Genossame vom Rückkaufsrecht Gebrauch und hat der Grundeigentümer bereits bauliche Massnahmen getroffen, so hat er diese auf das Datum der Rückübertragung in das

Eigentum der Genossame Wangen auf eigene Kosten zu entfernen, sofern dies der Genossenrat beschliesst. Allfällige andere Investitionen sind überdies von der Genossame nicht zu entschädigen.

§ 20

Der Genossenrat ist beauftragt, vom Rückkaufsrecht in jedem Fall Gebrauch zu machen, wenn die Verordnungsbestimmungen von § 18 dieser Verordnung durch den Erwerber nicht eingehalten werden oder eingehalten werden können. Die Genossame erteilt hiermit dem Genossenrat Prozessvollmacht, sofern die Rückübertragung gerichtlich durchgesetzt werden muss.

§ 21

Das Rückkaufsrecht ist öffentlich zu beurkunden und im Grundbuch während 10 Jahren, gerechnet ab Eigentumsantritt im Grundbuch vorzumerken.

F) Selbstnutzung / Eigenbedarf

§ 22

Sofern ein Genossenbürger eine Bauparzelle zu Vorzugsbedingungen erhält, ist er verpflichtet, dieses Grundstück beziehungsweise die darauf erstellte Baute nach Massgabe von § 14 Abs. 2 während mindestens 10 Jahren seit Eigentumserwerb selber zu bewohnen.

§ 23

Kann der Erwerber diese Nutzungsfrist von 10 Jahren nicht einhalten und will er sein Grundstück veräussern oder vermieten, so bedarf dies der Zustimmung des Genossenrates. Der Genossenbürger hat dabei ein schriftliches Begehren unter Angabe der Gründe dem Genossenrat einzureichen. Der Genossenrat kann in begründeten Härtefällen dem Erwerber die Erlaubnis erteilen, das Grundstück zu veräussern oder zu vermieten.

§ 24

Sofern das Grundstück veräussert wird, hat der Genossenbürger im Sinne von § 26 eine Nachzahlung an die Genossame zu leisten.

§ 25

Die Verpflichtung zur eigenen Nutzung fällt mit dem Tode des Käufers dahin und geht nicht auf die Erben über.

G) Nachzahlungspflicht

§ 26

Sofern der Genossenbürger, der eine Bauparzelle zu Vorzugsbedingungen erworben hat, innert 20 Jahren seit Eigentumserwerb die Bauparzelle entgeltlich oder unentgeltlich veräussert, so hat er der Genossame eine Nachzahlung zu leisten.

Die Nachzahlungspflicht beträgt pro Quadratmeter Fr. 800.00

§ 27

Keine Nachzahlungspflicht besteht, wenn das Grundstück infolge Erbgang an einen oder mehrere gesetzlichen oder testamentarischen (eingesetzten) Erben übergeht.

Keine Nachzahlungspflicht besteht im Weiteren, wenn die zu Vorzugskonditionen erworbene Bauparzelle im Rahmen einer Erbteilung an einen Genossenbürger zu Eigentum übertragen wird und er die darauf erstellte Wohnbaute im Sinne dieser Verordnung selber nutzt und bewohnt. In diesem Fall verliert der erwerbende Genossenbürger das Recht, eine zusätzliche Bauparzelle zu Vorzugskonditionen zu erwerben.

Wird die Bauparzelle im Rahmen einer Erbteilung an einen Nicht-Genossen oder an einen Genossenbürger, der die Bauparzelle nicht selber nutzt und bewohnt, zu Eigentum übertragen, so besteht eine Nachzahlungspflicht im Sinne der in § 26 festgehaltenen Höhe und Frist.

Und schliesslich besteht keine Nachzahlungspflicht, wenn ein Genossenbürger die von ihm zu Vorzugskonditionen erworbene Bauparzelle im Rahmen eines Erbvorbezuges an einen gesetzlichen oder testamentarischen Erben zu Eigentum übertragen will und er im Zeitpunkt der Eigentumsübertragung das 75. Altersjahr erfüllt hat.

§ 28

Diese Nachzahlungspflicht ist im öffentlich zu beurkundenden Kaufvertrag vorzumerken.

§ 29

Ehegatten sind berechtigt, die in ihrem Eigentum stehende Bauparzelle, die sie zu Vorzugskonditionen erworben haben, dem anderen Ehegatten zu Eigentum zu übertragen beziehungsweise ihren Miteigentumsanteil oder ihren Anteil am Gesamthandverhältnis dem anderen Ehegatten zu Eigentum abzutreten oder ihre bisherigen Eigentumsverhältnisse neu zu begründen (Änderung Miteigentumsquote, Begründung Gesamthandverhältnis).

Erfolgt die Abtretung innert 20 Jahren seit dem grundbuchamtlichen Eigentumsantritt, so hat der abtretende Ehegatte der Genossame eine Nachzahlung gemäss § 26 Abs. 2 zu leisten. Nach Ablauf von 20 Jahren entfällt die Nachzahlungspflicht. Keine Nachzahlungspflicht besteht, wenn im vorstehenden Sinne ein Ehegatte ein Grundstück an den andern Ehegatten abtritt und der übernehmende Ehegatte Genossenbürger ist und noch nie eine Bauparzelle zu Vorzugskonditionen erhalten hat.

Sofern der veräussernde Ehegatte zu einer Nachzahlung verpflichtet ist, ist er wieder berechtigt, im Sinne dieser Verordnung ein Landkaufgesuch zu stellen. Hat er keine Nachzahlung zu leisten, so entfällt dieses Recht.

Der die Bauparzelle erwerbende Ehegatte, der Genossenbürger ist, verliert seinerseits das Recht auf Zuteilung einer Bauparzelle zu Vorzugskonditionen.

III. Übergangs- und Schlussbestimmungen

§ 30

Genossenbürger, die für ein früheres Baugebiet bereits ein Landkaufgesuch gestellt und auf die Zuteilung einer Bauparzelle für dieses frühere Baugebiet verzichtet haben, müssen kein neues Landkaufgesuch stellen, sondern werden entsprechend der Liste gemäss § 6 der Verordnung als Gesuchsteller berücksichtigt.

§ 31

Diese Verordnung tritt nach Genehmigung durch die Genossengemeinde vom 13. November 2009 in Kraft.

§ 32

Die Verordnung über den Verkauf von Bauplätzen in Wohn- und Wohn-Gewerbebezonen vom 8. November 1996 wird mit Inkrafttreten dieser neuen Verordnung aufgehoben.

Wangen, den 13. November 2009

Namens der Genossame Wangen

Der Genossenpräsident:
Daniel Hüppin-Meister

Der Genossenschreiber:
Hansjörg Hüppin-Horat