

Reglement über den Abschluss von Verträgen über dingliche Rechte

Die Korporationsgemeinde (nachfolgend Gemeinde) erlässt gestützt auf Art. 13 Abs. 2 Buchstabe g das folgende Reglement betreffend die Grundzüge zum Abschluss von Verträgen über dingliche Rechte:

Grundzüge der Bodenpolitik der Korporation

- 1.1 Die Korporation kann Grundstücke erwerben, insbesondere zur Kompensation von Verkäufen und zur Bildung von Landreserven.
- 1.2 Der Boden der Korporation ist nach dem Grundsatz der Nachhaltigkeit zu bewirtschaften und zu nutzen.
- 1.3 Bei der Bewirtschaftung und Nutzung des Bodens sind die folgenden Grundsätze massgeblich:
 - 1.3a Soweit Grundstücke nicht eigenen Zwecken dienen, werden diese Dritten zur Nutzung übergeben. Eine Veräusserung von Grundstücken ist nur ausnahmsweise und nur in beschränktem Umfange zulässig. Veräusserungen sollen nach Möglichkeit durch entsprechenden Landerwerb kompensiert werden.
 - 1.3b Bei der Festsetzung der Nutzungsentgelte sollen nebst den zentralen betriebswirtschaftlichen Aspekten auch die regionalen Gegebenheiten massgebend sein.
 - 1.3c Den Korporationsmitgliedern werden bei der Festsetzung von Nutzungsentgelten keine Vorzugsbedingungen eingeräumt. Vorbehalten bleiben die bestehenden Abmachungen.
 - 1.3d Landwirtschaftliche Gewerbe werden im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften verpachtet. Landwirtschaftliche Grundstücke sind in der Regel im Rahmen von Gebrauchsleihe-Verträgen zu nutzen.

- 1.3e Die Verwaltung ist auf der Grundlage der Statuten und des Reglementes betreffend Finanzkompetenzen und Kreditaufnahme sowie des vorstehenden Reglementes zum Abschluss von Verträgen über dingliche Rechte zuständig. Sie kann solche Geschäfte gestützt auf Art. 13 Abs. 2 Buchstabe k jederzeit der Gemeinde zur Beschlussfassung vorlegen.
- 1.3f Vorbehalten bleiben die durch Traktandierungsanträge initiierten Beschlüsse der Gemeinde über den Abschluss einzelner Verträge über dingliche Rechte.

Eckpunkte für den Abschluss von Baurechtsverträgen für nichtlandwirtschaftliche Grundstücke

Für den Abschluss von Baurechtsverträgen für nichtlandwirtschaftliche Grundstücke sind in der Regel die folgenden Eckpunkte massgebend:

- 2.1 Dingliche Nutzungsverträge für nichtlandwirtschaftliche Grundstücke sind als selbständige und dauernde, veräusserbare und vererbare Baurechte abzuschliessen mit einer zeitlich abgestuften Dauer von mindestens 30 und höchstens 100 Jahren.
- 2.2 Bauberechtigte sind ermächtigt, Unterbaurechte einzuräumen und die Baurechtsparzellen gemäss den baugesetzlichen Vorschriften zu überbauen. Vorbehalten bleiben Sonderbedingungen und Sonderauflagen der Korporation in Einzelfällen.
- 2.3 Es ist eine zeitlich befristete Überbauungspflicht des Baurechtsgrundstückes vorzusehen.
- 2.4 Bei Wohnbauten soll die Heimfallsentschädigung dem dannzumaligen Realwert exklusive Bodenwert entsprechen. Bei gewerblichen Bauten ist die Heimfallsentschädigung aufgrund einer Gesamtbeurteilung der im Einzelfall massgeblichen Faktoren als Anteil dieses Realwertes festzulegen.
- 2.5 Das gegenseitige gesetzliche Vorkaufsrecht von Baurechtsnehmern und Baurechtsgebern ist aufzuheben.
- 2.6 Die Baurechtszinsen sind nach den in Ziffer 1.3b festgehaltenen Grundsätzen und unter Berücksichtigung der Lage, der Dauer und des Zwecks des Baurechtes festzulegen. Baurechtszinsen sind gemäss der Entwicklung des Indexes der Konsumentenpreise zu indexieren und grundpfandrechtlich mindestens auf 3 Jahre abzusichern.

Begründung von beschränkten dinglichen Rechten

- 3.1 Bei der Begründung von beschränkten dinglichen Rechten wie Dienstbarkeiten, Grundlasten und Pfandrechten ist das Verhältnis von Nutzen und Lasten aus der Sicht der Korporation stets sorgfältig abzuwägen. Der Erhaltung grösstmöglicher Flexibilität und Handlungsspielräumen der Korporation ist Vorrang zu geben.
- 3.2 Bei der Einräumung von beschränkten dinglichen Rechten ist eine angemessene Gegenleistung zu verlangen.

Schlussbestimmungen

- 4.1 Dieses Reglement tritt nach rechtskräftigem Erlass durch die Gemeinde in Kraft.
- 4.2 Auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens werden alle bisherigen diesbezüglichen Bestimmungen einschliesslich eine widersprüchliche Praxis aufgehoben.

Pfäffikon, 30. März 2008 MST/StG