



Infoveranstaltung «Baurechtsverträge Ried»

Montag, 5. September 2022 um 20:00 Uhr, Kunsthalle Ziegelhütte



KANTON
APPENZELL AUSSER RHODEN

Agenda

- Begrüssung (Christian Manser)
- Ausgangslage (Stefan Wüst)
- Neue Baurechtsverträge (Stefan Wüst)
- Nachträge bestehende Baurechtsverträge (Stefan Wüst)
- Neubegründung von Dienstbarkeiten (Stefan Wüst)
- Weiteres Vorgehen (Stefan Wüst)
- Fragen/Diskussion (Christian Manser / Stefan Wüst)



Ausgangslage 1/4

Notwendigkeit der Grundbucheinführung



KANTON
APPENZELL AUSSER RHODEN

- Per 1. Januar 1912 Inkrafttreten des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (abgekürzt ZGB) und damit Regelung des Sachenrechts neu auf Bundesstufe;
- Bis dahin war Regelung des Sachenrechts Aufgabe der Kantone;
- Pflicht zur Einführung des eidgenössischen Grundbuches für alle Kantone;
- Aktuell haben rund 90% der Schweizer Kantone das eidgenössische Grundbuch angelegt;
- In Appenzell sind die Grundbuchkreise Schlatt-Haslen, Gonten und Oberegg eingeführt;
- Grundbuchkreis Appenzell ist nebst dem Gebiet «Ried» ebenfalls fast fertig;
- Grundbuchkreis Rüte wurde mit der Bearbeitung begonnen;
- Grundbuchkreis Schwende ist noch offen;

Ausgangslage 2/4

Ausgangslage Baurechte Ried



KANTON
APPENZELL AUERGÄU

- Im Rahmen der Einführung des eidgenössischen Grundbuches werden bestehende Einträge gestützt auf Art. 17 SchlT ZGB grundsätzlich übertragen:

-  **Art. 17**

¹ Die beim Inkrafttreten dieses Gesetzes bestehenden dinglichen Rechte bleiben unter Vorbehalt der Vorschriften über das Grundbuch auch unter dem neuen Recht anerkannt.

² In Bezug auf ihren Inhalt stehen jedoch das Eigentum und die beschränkten dinglichen Rechte nach dem Inkrafttreten des Gesetzes, soweit es eine Ausnahme nicht vorsieht, unter dem neuen Recht.

- Mit Inkrafttreten des ZGB wurde die Möglichkeit zur Erstellung von selbständigen und dauernden Baurechten auf Bundesstufe von Beginn an geschaffen. Eine maximale Frist war vorerst gesetzlich nicht vorgesehen;
- Mit Inkrafttreten der Baurechtsnovelle per 1. Juli 1965 wurde die Maximalfrist von 100 Jahren gesetzlich festgesetzt;
- Seit dem 1. Juli 1965 können selbständige und dauernde Baurechte auf maximal 100 Jahre eingetragen werden, somit ist eine 1:1 Übertragung der bestehenden Baurechte nicht möglich;

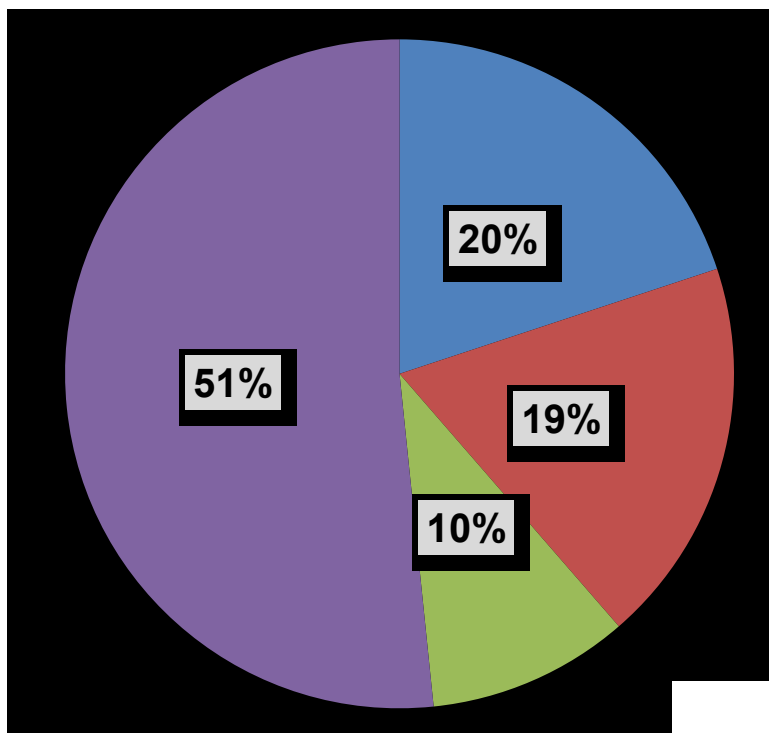
Ausgangslage 3/4

Unterscheidung Baurechte Ried



KANTON
APPENZELL AUSSER RHODEN

- Im «Ried» unterscheiden wir zwischen vier verschiedenen Varianten von Baurechten:
 - altrechtliche Baurechte -> begründet vor dem Jahr 1912
 - neurechtliche Baurechte, unbefristet -> begründet zwischen 1912 und Juni 1965
 - neurechtliche Baurechte, befristet -> begründet zwischen Juli 1965 und heute (mit unlimitiertem Vorkaufsrecht)
 - neurechtliche Baurechte, befristet -> begründet zwischen Juli 1965 und heute (mit limitiertem Vorkaufsrecht)



- altrechtliche
- neurechtliche, unbefristet
- neurechtliche, befristet (VKR-limitiert)
- neurechtliche, befristet (VKR-unlimitiert)

Ausgangslage 4/4

Unterscheidung Baurechte Ried



KANTON
APPENZELL AUSSER RHODEN

- **altrechtliche Baurechte:**

- > Abschluss neuer Baurechtsvertrag wird dringend empfohlen;
- > Entwurf Baurechtsvertrag wurde zusammen mit Einladung zu heutiger Infoveranstaltung zugestellt;

- **neurechtliche Baurechte, unbefristet:**

- > Abschluss neuer Baurechtsvertrag wird dringend empfohlen;
- > Entwurf Baurechtsvertrag wurde zusammen mit Einladung zu heutiger Infoveranstaltung zugestellt;

- **neurechtliche Baurechte, befristet (mit limitiertem Vorkaufsrecht):**

- > die Baurechtsverträge der letzten Jahre beinhalten – aufgrund der Weisung der damaligen Vertretung der Baurechtsgeberin – ein limitiertes Vorkaufsrecht sowie andere Bestimmungen, welche in den neuen Baurechtsverträgen nicht mehr enthalten sind;
- > Anpassung der Baurechte an die neuen Baurechtsverträge;
- > Entwurf Nachtrag zum Baurechtsvertrag wurde zusammen mit Einladung zu heutigen Infoveranstaltung zugestellt;

- **neurechtliche Baurechte, befristet (mit unlimitiertem Vorkaufsrecht):**

- > Kein Handlungsbedarf;
- > Teilnahme Infoveranstaltung rein informativ;

Neue Baurechtsverträge 1/8

Grundsätzliches



KANTON
APPENZELL AUSSER RHODEN

- Ausgearbeitet in Zusammenarbeit des Grundbuch- und Erbschaftsamtes Appenzell und der Riedverwaltung;
- Geprüft und für Gut Befunden von der Appenzeller Kantonalbank, der Raiffeisenbank Appenzell Genossenschaft, sowie von Ständerat Dr. iur. Daniel Fässler;
- Inhaltlich sind die Baurechtsverträge für alle Baurechtsnehmer identisch, somit Schaffung von gleichen Bedingungen für alle Baurechtsnehmer;
- Zusätzlich Vermessung der Baurechte (durch Geometer) in elf Fällen notwendig
-> Kostenübernahme durch Parteien;
- Abschluss der Baurechtsverträge erfolgt im Rahmen der Grundbuchbereinigung gebührenfrei
-> anschliessend Kosten von ca. Fr. 1'500.– zzgl. Handänderungssteuer von 1% des amtlichen Verkehrswertes;

Neue Baurechtsverträge 2/8

Eckpunkte der Baurechtsverträge



KANTON
APPENZELL AUSSER RHODEN

6. Dauer des Baurechtes

6.1 Das Baurecht beginnt mit der Beurkundung dieses Vertrages und dauert bis zum _____.
_____ 2122 (**100 Jahre**).

6.2 Spätestens fünf Jahre vor Ablauf der Baurechtsdauer treten die Parteien in Verhandlung über eine allfällige Verlängerung des Baurechts. Der Baurechtsnehmer kann der Baurechtsgeberin ein Gesuch um Verlängerung der Baurechtsdauer stellen.

Kommt ein neuer Vertrag zustande, sind grundsätzlich die Bestimmungen dieses Vertrages zu übernehmen. Es besteht für den Baurechtsnehmer kein Rechtsanspruch auf Verlängerung der Vertragsdauer.

- Längst möglicher Eintrag im Grundbuch für selbständige und dauernde Baurechte beträgt gemäss Art. 779I ZGB 100 Jahre;
- Verlängerung um weitere max. 100 Jahre jederzeit möglich;
- Andere Quartiere kürzere Dauer (z.B. Forren -> 50 Jahre);

Neue Baurechtsverträge 3/8

Eckpunkte der Baurechtsverträge



KANTON
APPENZELL AUSSER RHODEN

7. Baurechtszins

Der jeweilige Baurechtsnehmer entrichtet der Baurechtsgeberin während der ganzen Baurechtsdauer einen jährlichen, gemäss den Statuten der Korporation Stiftung Ried, Appenzell, festgelegten Baurechtszins.

- Baurechtszins wird gestützt auf Art. 29 der Statuten der Korporation Stiftung Ried durch die Riedgemeinde festgelegt;

Neue Baurechtsverträge 4/8

Eckpunkte der Baurechtsverträge



KANTON
APPENZELL AUSSER RHODEN

9. Ordentlicher Heimfall

- 9.1 Sofern keine Verlängerung der Baurechtsdauer erfolgt, fallen die dannzumal bestehenden Bauten, Anlagen und Einrichtungen mit Beendigung des Baurechts der Baurechtsgeberin heim (vgl. Art. 779c ZGB). Die Baurechtsgeberin wird Eigentümerin dieser Bauten, Anlagen und Einrichtungen.
- 9.2 Für die heimfallenden Gebäulichkeiten, Anlagen und Einrichtungen hat die Baurechtsgeberin dem Baurechtsnehmer eine Entschädigung in der Höhe des amtlichen Steuerwertes (= Verkehrswert), im Zeitpunkt des Heimfalles zu leisten. Die Höhe des amtlichen Steuerwertes des zu entschädigenden Bauwerkes ist im Zeitpunkt des Heimfalls durch die kantonale Grundstückschätzungskommission bzw. deren allfällige Nachfolgerin zu bestimmen, unter Berücksichtigung der Altersentwertung, der Zeitgemässheit der Bauweise, der weiteren Verwendungsmöglichkeiten für den Grundeigentümer, der voraussichtlichen Lebensdauer sowie der Lage der Bauten und Anlagen.

Die Baurechtsgeberin kann auf den Zeitpunkt des Ablaufs des Baurechts hin bei baufälligen Objekten die Wiederherstellung auf Kosten der Baurechtsnehmer des ursprünglichen Zustandes des Baurechtsgrundstückes oder das Eigentum an den heimfallenden Bauwerken zum Zeitwert verlangen.

Neue Baurechtsverträge 5/8

Eckpunkte der Baurechtsverträge



KANTON
APPENZELL AUSSER RHODEN

- Entspricht mehrheitlich der gesetzlichen Regelung von Art. 779c ff. ZGB;
- Die «angemessene Entschädigung» wird im Baurechtsvertrag mit dem amtlichen Steuerwert definiert;
- Der vorzeitige Heimfall (Ziffer 10. in den Baurechtsverträgen) entspricht der gesetzlichen Regelung;
- Die gesetzliche Regelung gilt auch ohne Baurechtsvertrag bereits heute;

Neue Baurechtsverträge 6/8

Eckpunkte der Baurechtsverträge



KANTON
APPENZELL AUSSER RHODEN

11. Übertragbarkeit und Belastung des Baurechtes

11.1 Das Baurecht ist grundsätzlich übertragbar. **Ausgeschlossen ist jedoch die Übertragung des Baurechtes auf eine juristische Person.**

- Ausschluss der Übertragung auf juristische Personen wurde von der Riedverwaltung im Oktober 2016 entschieden;
- Die Riedgemeinde nahm von diesem Beschluss an der Riedgemeinde vom 8. April 2017 ohne Wortmeldung Kenntnis;
- Die Begründung von selbständigem Miteigentum (z.B. in Familien) bleibt weiterhin eine Möglichkeit, jedoch ohne Zuweisung konkreter Anteile am Baurecht

Neue Baurechtsverträge 7/8

Eckpunkte der Baurechtsverträge



KANTON
APPENZELL AUSSER RHODEN

12. Vorkaufsrecht

Es gilt das in Art. 682 Abs. 2 ZGB vorgesehene gesetzliche Vorkaufsrecht der Baurechtsgeberin für das Baurechtsgrundstück und des Baurechtsnehmers am belasteten Grundstück, soweit dieses durch die Ausübung seines Rechts in Anspruch genommen wird.

Die Vorkaufsberechtigten haben innerhalb von drei Monaten nach Mitteilung des Vorkaufsfalles durch den Baurechtsnehmer bzw. die Baurechtsgeberin mittels eingeschriebenem Brief zu erklären, dass sie ihr Vorkaufsrecht ausüben wollen. Stillschweigen gilt als Verzicht auf die Ausübung des Rechts im Vorkaufsfall.

Die Übertragung des Baurechts an Verwandte des Baurechtsnehmers in auf- oder absteigender Linie sowie an dessen Ehepartner stellt keinen Vorkaufsfall dar. Diese Änderung des gesetzlichen Vorkaufsrechts ist im Grundbuch auf Nr. D2XXX vorzumerken unter dem Stichwort:

«Änderung Vorkaufsrecht»

- Regelung des Vorkaufsrechtes entspricht der gesetzlichen Regelung. Ausgenommen ist der konkrete Ausschluss bei der Veräusserung an Verwandte und Ehepartner;
- Vorkaufsrecht ist unlimitiert, d.h. Ried zahlt den Kaufpreis der Drittperson;

Neue Baurechtsverträge 8/8

Eckpunkte der Baurechtsverträge



KANTON
APPENZELL AUSSER RHODEN

16.6 Sollte das baurechtsbelastete Grundstück Nr. 1, ganz oder teilweise enteignet werden, entsteht dadurch kein irgendwie gearteter Anspruch des Baurechtsnehmers gegenüber der Baurechtsgeberin. Die Enteignungsentschädigung für den Boden fällt an die Baurechtsgeberin. Der Baurechtszins reduziert sich entsprechend der abzutretenden Landfläche. Vorbehalten bleiben Entschädigungsansprüche des Baurechtsnehmers gegenüber dem Enteigner. Sofern infolge Enteignung des Bodens oder des Baurechts die erstellten Bauten, Anlagen und Einrichtungen von dem Baurechtsnehmer nicht im bisherigen Rahmen weiter betrieben werden können, ist der Baurechtsnehmer zur Auflösung des Baurechtsvertrages berechtigt.

- Entschädigung bei Enteignung steht dem Ried als Eigentümer des Bodens zu;
- Baurechtsnehmer hat jedoch Anspruch auf Reduktion des Baurechtszinses sowie Entschädigung gegenüber dem Enteigner für Instandstellungsarbeiten (z.B. Zaun, Vorplatz etc.);

Nachtrag bestehende BR-Verträge 1/5

Grundsätzliches



KANTON
APPENZELL AUSSER RHODEN

Öffentliche Urkunde

Nachtrag zum

Baurechtsvertrag d.d. XX. XXXXXX 20XX

- Anpassung der in den letzten Jahren abgeschlossenen Baurechtsverträge;
- Dient der Angleichung an die neuen Entwürfe für die Baurechtsverträge;
- Schaffung von gleichen Bedingungen für alle Baurechtsnehmer;

Nachtrag bestehende BR-Verträge 2/5

Eckpunkte der Baurechtsverträge



KANTON
APPENZELL AUSSER RHODEN

2.1 Der zur Sicherstellung des Baurechtszinseszinses eingetragene Register-Schuldbrief Nr. XXXX über Fr. XY'000.-- ist nicht notwendig und kann im Grundbuch gelöscht werden.

- Sicherstellung des Baurechtszinseszinses aufgrund der bescheidenen Höhe nicht notwendig;
- Erschwert die Erhöhung einer bestehenden Hypothek für Baurechtsnehmer sehr, weil die Riedverwaltung jeder Erhöhung zustimmen muss;
- Gebühren vom Grundbuch- und Erbschaftsamt können eingespart werden;

Nachtrag bestehende BR-Verträge 3/5

Eckpunkte der Nachträge



KANTON
APPENZELL AUSSER RHODEN

2.2 Bezüglich der Festlegung der ordentlichen wie auch der vorzeitigen Heimfallentschädigung gilt neu die nachfolgende Bestimmung:

Für die heimfallenden Gebäulichkeiten, Anlagen und Einrichtungen hat die Baurechtsgeberin dem Baurechtsnehmer eine Entschädigung in der Höhe des amtlichen Steuerwertes (= Verkehrswert), im Zeitpunkt des Heimfalles zu leisten. Die Höhe des amtlichen Steuerwertes des zu entschädigenden Bauwerkes ist im Zeitpunkt des Heimfalls durch die kantonale Grundstückschätzungskommission bzw. deren allfällige Nachfolgerin zu bestimmen, unter Berücksichtigung der Altersentwertung, der Zeitgemässheit der Bauweise, der weiteren Verwendungsmöglichkeiten für den Grundeigentümer, der voraussichtlichen Lebensdauer sowie der Lage der Bauten und Anlagen.

- Neu identische Regelung wie bei den neuen Baurechtsverträgen;
- Bisher Entschädigung in der Höhe des Realwertes (ohne Boden);

Nachtrag bestehende BR-Verträge 4/5

Eckpunkte der Nachträge



KANTON
APPENZELL AUSSER RHODEN

2.3 Bezüglich der Übertragbarkeit des Baurechtes gilt neu ausschliesslich die nachfolgende Regelung:

Das Baurecht ist grundsätzlich übertragbar. Ausgeschlossen ist jedoch die Übertragung des Baurechtes auf eine juristische Person.

- Auch hier, neu identische Regelung wie bei den neuen Baurechtsverträgen;
- Bisher Zustimmungsbedürftigkeit zu allen Veräusserungen;

Nachtrag bestehende BR-Verträge 5/5

Eckpunkte der Nachträge



KANTON
APPENZELL AUERGÄU

- 2.4 Bezüglich dem gesetzlichen Vorkaufsrecht der Baurechtsgeberin resp. des Baurechtsnehmers gilt neu die nachfolgende Bestimmung:

Es gilt das in Art. 682 Abs. 2 ZGB vorgesehene gesetzliche Vorkaufsrecht der Baurechtsgeberin für das Baurechtsgrundstück und des Baurechtsnehmers am belasteten Grundstück, soweit dieses durch die Ausübung seines Rechts in Anspruch genommen wird.

Die Vorkaufsberechtigten haben innerhalb von drei Monaten nach Mitteilung des Vorkaufsfalles durch den Baurechtsnehmer bzw. die Baurechtsgeberin mittels eingeschriebenem Brief zu erklären, dass sie ihr Vorkaufsrecht ausüben wollen. Stillschweigen gilt als Verzicht auf die Ausübung des Rechts im Vorkaufsfall.

Die Übertragung des Baurechts an Verwandte des Baurechtsnehmers in auf- oder absteigender Linie sowie an dessen Ehepartner stellt keinen Vorkaufsfall dar. Diese Änderung des gesetzlichen Vorkaufsrechts ist im Grundbuch auf Nr. D2XXX vorzumerken unter dem Stichwort:

«Änderung Vorkaufsrecht»

- Auch hier, neu identische Regelung wie bei den neuen Baurechtsverträgen;
- Bisher limitiertes Vorkaufsrecht zum Realwert (ohne Boden);

Neubegründung von Dienstbarkeiten



KANTON
APPENZELL AUSSER RHODEN

- Im Zusammenhang mit der Einführung des eidgenössischen Grundbuches sollen wichtige Grundbucheinträge, welche bis heute fehlen, nachgeholt werden;
- Dazu gehört insbesondere die rechtliche Sicherstellung der Grundstückerschliessung mit Grunddienstbarkeiten, wo ein Grundstück nicht direkt an eine öffentliche Strasse anstösst;
- Entwürfe der Dienstbarkeitsverträge (Fuss- und Fahrwegrecht) wurde den betroffenen Baurechtsnehmern zusammen mit der Einladung zugestellt;
- Festlegung der Unterhaltsverteilung ist Sache der Parteien;
- Abschluss im Zusammenhang mit der Unterzeichnung der neuen Baurechtsverträge wird sehr empfohlen;
- Bei fehlender rechtlicher Erschliessung kann es zu Streitigkeiten kommen, welche mittels Notwegrechts-Verfahren gerichtlich geregelt werden müssten;

Weiteres Vorgehen 1/4

1. Priorität: Unterzeichnung des neuen Baurechtsvertrages



KANTON
APPENZELL AUSSER RHODEN

- Unterzeichnung des neuen Baurechtsvertrages, sofern damit einverstanden;
- Terminvereinbarung durch Baurechtsnehmer;
- Termin grundsätzlich ohne Vertreter der Riedverwaltung -> falls gemeinsamer Termin gewünscht, bitte unbedingt melden;
- Unterzeichnung beim Grundbuch- und Erbschaftsamt -> Termin dauert rund 30 Minuten;
- Unterzeichnung mehrerer Baurechtsverträge durch Vertreter Riedverwaltung;
- Grundbucheintragung erfolgt nach Unterzeichnung durch beide Parteien und Genehmigung durch die Standeskommission;

Weiteres Vorgehen 2/4

2. Priorität: Unterzeichnung Feststellungsurkunde



KANTON
APPENZELL AUSSER RHODEN

- Sofern mit dem neuen Baurechtsvertrag nicht einverstanden -> Unterzeichnung einer Feststellungsurkunde;
- Eintrag des selbständigen und dauernden Baurechts ohne vertragliche Grundlagen -> es gelten die gesetzlichen Bestimmungen des ZGB sowie ergänzend die Statuten der Korporation Stiftung Ried;
- Somit besteht ebenfalls ein gesetzliches Vorkaufsrecht sowie ein ordentlicher und vorzeitiger Heimfall;
- Eintragung des altrechtlichen Baurechts erfolgt befristet bis zum 30. Juni 2065;
- Feststellungsurkunde wird durch das Grundbuch- und Erbschaftsamt vorbereitet, die Unterzeichnung erfolgt ebenfalls auf unserer Amtsstelle;

Weiteres Vorgehen 3/4

letzte Priorität: Zuweisung Klagerolle



KANTON
APPENZELL AUSSER RHODEN

- Sollte weder der Baurechtsvertrag noch die Feststellungsurkunde unterzeichnet werden, müsste das altrechtliche Baurecht mittels Verfügung in das eidgenössische Grundbuch übertragen werden;
- Eintragung aufgrund heutiger gesetzlicher Bestimmungen (analog Feststellungsurkunde);
- Ausserdem müsste gestützt auf Art. 18 lit. c VGB (kant. Verordnung über das Grundbuch) die Klägerrolle zugewiesen werden;
- Der Baurechtsnehmer erhält die Möglichkeit innerhalb von 60 Tagen eine Klage einzureichen;
- Bei Klageeinreichung -> Entscheid durch Zivilgerichte (mit Kostenfolge);
- Bei ausbleibender Klageeinreichung -> Eintragung aufgrund Verfügung wird rechtskräftig;

Weiteres Vorgehen 4/4

bezüglich den Nachträgen und Grunddienstbarkeitsverträgen



KANTON
APPENZELL AUSSER RHODEN

- Grundsätzlich gilt dasselbe Vorgehen wie bei den neuen Baurechtsverträgen;
- Unterschied Nachträge:
Wenn keine Unterzeichnung erfolgt, gilt weiterhin der eingetragene Baurechtsvertrag;
- Unterschied Grunddienstbarkeitsverträge:
Wenn keine Einigung erzielt werden kann, fehlt weiterhin die rechtliche Erschliessung des Baurechtsgrundstückes
-> Anmeldung des Fuss- und Fahrwegrechtes während der Auflage der Grundbucheinführung wieder möglich;

Fragen/Diskussion



KANTON
APPENZELL AUSSER RHODEN



- Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!
- Fragen?
- Diskussion

