

## **Reglement über die Abgabe von Grund- und Wohneigentum**

Die Genossame Tuggen beschliesst gestützt auf Art. 3.4 der Statuten was folgt:

### **I. Allgemeine Bestimmungen**

Dieses Reglement regelt die Abgabe von Grund- und Wohneigentum der Genossame Tuggen in der Wohn- und Wohngewerbezone.

#### **1. Anspruchsberechtigung**

1.1. <sup>1</sup> Nutzungsberechtigten Genossenbürgern steht der einmalige Anspruch auf vergünstigte Abgabe von Grund- oder Wohneigentum in der Wohn- oder Wohngewerbezone zu.

<sup>2</sup> Der gleiche Anspruch steht auch Genossenbürgern zu, die nicht in Tuggen wohnen und vom Anspruch auf vergünstigte Abgabe von Grund- oder Wohneigentum noch keinen Gebrauch gemacht haben. Sie können dieses Recht erstmals ab 1. Januar, der ihrem vollendeten 18. Altersjahr folgt, ausüben.

<sup>3</sup> Ein Anspruch auf vergünstigte Abgabe von Land, das nicht in der Wohn- oder Wohngewerbezone liegt, besteht nicht.

<sup>4</sup> Der Anspruch besteht nur für Grund- und Wohneigentum, das die Genossame für den Verkauf zur Verfügung stellt. Ein Anspruch auf Reservation eines bestimmten Grundstücks oder einer bestimmten Wohnung besteht nicht.

1.2. <sup>1</sup> Wenn beide Partner einer Ehegemeinschaft oder einer eheähnlichen Gemeinschaft nutzungsberechtigt sind, steht ihnen nur ein Anspruch auf Grund- oder Wohneigentum zu Vorzugsbedingungen zu. Die Partner bestimmen selber, wer von ihnen das Grund- oder Wohneigentum erwirbt. Sie können es auch gemeinsam zu Mit- oder Gesamteigentum erwerben.

<sup>2</sup> Bei Beendigung der Ehegemeinschaft oder der eheähnlichen Gemeinschaft lebt das Recht auf vergünstigte Abgabe von Grund- und Wohneigentum für eine Partei wieder auf. Die Parteien verständigen sich selbständig untereinander, wessen Anspruch wieder aufleben soll.

- 1.3. Andre juristische oder natürliche Personen haben keinen Anspruch auf Abgabe von Grund- oder Wohneigentum zum vergünstigten oder ordentlichen Landpreis. Keinen Anspruch haben auch Genossenbürger, die schon einmal Grund- oder Wohneigentum von der Genossame erworben haben.
- 1.4. Soweit kein Anspruch auf Erwerb von Grund- oder Wohneigentum besteht, entscheidet die Genossengemeinde über eine Abgabe.

## **2. Gesuchstellung, Vergabe**

- 2.1. Wer von der Genossame Grund- oder Wohneigentum erwerben möchte, hat dem Genossenpräsidenten zu Handen des Genossenrates ein schriftliches, eingeschriebenes Gesuch zu stellen.
- 2.2. <sup>1</sup> Die Genossengemeinde erteilt dem Genossenrat die Kompetenz, die Grundstücke und Wohnungen in einem bestimmten Gebiet an Interessenten zu verkaufen. Die Genossengemeinde bestimmt gleichzeitig, ob und allenfalls in welchem Umfang dieses Land auch an Nichtanspruchsberechtigte abgegeben werden soll.
- <sup>2</sup> Der Genossenrat hat die Möglichkeit, die zur Abgabe bestimmten Grundstücke und Wohnungen den Interessenten zeitlich und örtlich gestaffelt anzubieten.
- 2.3. <sup>1</sup> Die Interessenten sind in folgender Reihenfolge anzufragen:
- a) nutzungsberechtigte Genossenbürger, die noch kein Grund- oder Wohneigentum zu Vorzugsbedingungen erworben haben;
  - b) auswärtige Genossenbürger, die noch kein Grund- oder Wohneigentum zu Vorzugsbedingungen erworben haben;
  - c) restliche Genossenbürger ab vollendetem 18. Altersjahr;

- d) Interessenten mit Wohnsitz in Tuggen und Interessenten, die früher während mindestens fünf Jahren in Tuggen Wohnsitz gehabt haben;
- e) restliche Interessenten.

<sup>2</sup> Innerhalb der einzelnen Kategorien richtet sich die Reihenfolge der Anfrage nach dem chronologischen Eingang der Gesuche. Das zeitlich erste Gesuch erhält den Vorrang.

- 2.4. <sup>1</sup> Bei einer gestaffelten Abgabe sind die Interessenten bei jeder Vergabe wieder neu anzufragen. Ein Gesuchsteller, der in zwei Offertrunden trotz Anfrage kein Interesse an einem Kauf der angebotenen Grundstücke bekundet, wird von der Interessentenliste gestrichen. Es steht ihm jedoch frei, ein neues Kaufgesuch zu stellen.

<sup>2</sup> Die Offertrunden können auch auf einzelne Sektoren (z.B.: Sektor für freistehende Häuser, für Doppelhäuser, für Reiheineinfamilienhäuser usw.) unterteilt werden.

### 3. Vertragsrücktritt

- 3.1. <sup>1</sup> Der Genossenrat lässt den Kaufvertrag vom Notariat vorbereiten. Sofern der Interessent nicht innert zwei Monaten ab Zustellung des Vertragsentwurfes bei der öffentlichen Beurkundung des Kaufvertrages mitwirkt, fällt der Kauf dahin. Der zurücktretende Gesuchsteller hat in diesem Fall die angefallenen Auslagen (Notariatskosten usw.) zu tragen. Dafür erhebt die Genossame eine vom Genossenrat festzusetzende Kautions.

<sup>2</sup> Der zurücktretende Interessent verliert mit dem Rücktritt den Anspruch auf das Grundstück. Zudem ist er auch von der Interessentenliste zu streichen. Es steht ihm jedoch frei, ein neues Kaufgesuch zu stellen.

- 3.2. In Ausnahmefällen (unvorhergesehener Auslandsaufenthalt usw.) kann der Genossenrat die erwähnte Frist auf höchstens vier Monate verlängern. Der Betroffene hat jedoch vor Fristablauf dem Genossenrat ein begründetes, schriftliches Gesuch um Fristerstreckung einzureichen.

#### **4. Weitere Bestimmungen**

4.1. <sup>1</sup> Die Notariats- und Grundbuchgebühren, die Kosten der Vermessung und Vermar-  
chung, die Handänderungssteuer sowie Subventionsrückerstattungen und Perimeter-  
pflicht an die Linthebene-Melioration etc. werden dem Käufer überbunden.

<sup>2</sup> Vertragsbedingungen, die nicht durch dieses Reglement geregelt sind, setzt der Ge-  
nossenrat fest.

4.2. Nicht unter die Bestimmungen dieses Reglementes fällt die Abgabe von Restparzel-  
len (zur Grenzbereinigung usw.). Die Genossengemeinde bestimmt in diesen Fällen  
Preis und Abgabemodalitäten. Der Anspruch auf Abgabe eines Grundstückes zu Vor-  
zugsbedingungen bleibt bestehen, auch wenn ein Genossenbürger eine Restparzelle er-  
wirbt.

## **II. Erwerb von Grundeigentum in der Wohnzone**

### **5. Umfang des Anspruchs auf vergünstigte Abgabe von Grund- und Wohneigentum**

5.1. Die Abgabe von Grundeigentum in der Wohnzone zu Vorzugsbedingungen besteht  
für eine Fläche von maximal 550 m<sup>2</sup>.

5.2. Sofern der Vorzugsberechtigte mehr als 550 m<sup>2</sup> erwirbt, hat er für die übersteigende  
Grundstücksfläche den ordentlichen Landpreis zu bezahlen.

5.3. Der einmalige Anspruch auf vergünstigten Erwerb von Grund- oder Wohneigentum  
ist abgegolten, auch wenn der Berechtigte ein Grundstück mit weniger als 550 m<sup>2</sup>  
Landfläche erwirbt. Vorbehalten bleibt die Abgabe von Restparzellen.

## **6. Voraussetzung für die Abgabe**

- 6.1. Die Abgabe von Grund- und Wohneigentum erfolgt in allen Fällen nur für die Erstellung eines Wohnhauses mit einer oder zwei Wohnungen. Nicht massgebend ist, ob die Abgabe zu Vorzugsbedingungen oder zu ordentlichen Bedingungen erfolgt.
- 6.2. Der Käufer hat während der ersten 10 Jahre mindestens 7 Jahre in der grösseren Wohnung zu wohnen. Die Frist beginnt zu laufen, sobald das Gebäude wohnbereit erstellt ist.
- 6.3. Sofern der Käufer diese Bestimmungen nach der Abgabe verletzt, haben Vorzugsberechtigte eine Nachzahlung und übrige Käufer eine Konventionalstrafe zu leisten.

## **7. Ordentlicher und reduzierter Verkaufspreis**

- 7.1. Nicht vorzugsberechtigte Käufer haben den ordentlichen Verkaufspreis zu bezahlen. Die Genossengemeinde legt diesen generell für ein zusammenhängendes Baugebiet fest. Abstufungen innerhalb eines Baugebietes sind möglich (z.B. aufgrund der Zone, Wohnlage usw.).
- 7.2. Vorzugsberechtigte Genossenbürger erhalten einen Rabatt von 80% auf den ordentlichen Verkaufspreis.
- 7.3. Für den Kauf von Parzellen, welche die Genossengemeinde zur Erstellung von Reihenhäusern freigibt, wird folgender Sonderrabatt gewährt:
  - a) für eine Parzelle mit Eckhaus beträgt der Sonderrabatt 10% des ordentlichen bzw. für vorzugsberechtigte Genossenbürger 25% des vergünstigten Landpreises;
  - b) für eine Parzelle mit Mittelhaus beträgt der Sonderrabatt 25% des ordentlichen bzw. für vorzugsberechtigte Genossenbürger 50% des vergünstigten Landpreises.
- 7.4. In allen Fällen hat der Käufer zusätzlich die Erschliessungskosten zu tragen.

## 8. Baubeginn, Fertigstellung, Weiterverkauf

8.1. <sup>1</sup> Auf dem Grundstück ist innerhalb von zwei Jahren ab Grundbucheintrag mit dem Bau zu beginnen.

<sup>2</sup> Bei Missachtung dieser Pflicht steht der Genossame das Rückkaufsrecht für die ganze Parzelle zu. Der Rückkaufspreis umfasst 90% der ursprünglichen Kaufsumme. Die aus dem Rückkauf entspringenden Kosten und Steuern (Notariatskosten, Handänderungssteuer usw.) sowie allfällige Räumungskosten trägt der ehemalige Käufer. Für vorgenommene Investitionen wird kein Aufpreis bezahlt.

<sup>3</sup> Dem Genossenrat wird die Prozessvollmacht erteilt, um das Rückkaufsrecht durchzusetzen.

<sup>4</sup> Das Rückkaufsrecht ist in den Kaufvertrag aufzunehmen und im Grundbuch vorzumerken.

8.2. <sup>1</sup> Die Baute ist innerhalb von vier Jahren ab Grundbucheintrag wohnbereit fertig zu stellen.

<sup>2</sup> Sofern der Käufer diese Bestimmung verletzt, haben Vorzugsberechtigte eine Nachzahlung und übrige Käufer eine Konventionalstrafe zu leisten.

8.3. <sup>1</sup> Das Eigentum am erworbenen Grundstück darf während 15 Jahren ab Grundbucheintrag nicht (teilweise oder voll) an einen Dritten übertragen werden.

<sup>2</sup> Der Eigentumsübertragung gleichgestellt ist die Begründung von Mit- oder Gesamteigentum, die Begründung von Stockwerkeigentum, die Einräumung eines selbständigen und dauernden oder eines unselbständigen Baurechtes sowie die schuldrechtlich begründete Duldung von Dauerbauten eines Dritten auf dem Kaufgrundstück.

<sup>3</sup> Nicht als Eigentumsübertragung im Sinne dieser Bestimmung gilt der Eigentumsübergang an die Nachkommen und den Ehepartner zufolge Erbgang oder Erbteilung sowie die Begründung von Mit- oder Gesamteigentum zugunsten des Ehepartners.

<sup>4</sup> Sofern ein Käufer diese Bestimmung verletzt, haben Vorzugsberechtigte eine Nachzahlung und übrige Käufer eine Konventionalstrafe zu leisten.

- 8.4. Bei Vorliegen besonderer Umstände ist die Genossengemeinde berechtigt, von diesen Bestimmungen abzuweichen und die Fristen nach eigenem Ermessen festzusetzen. Der Betroffene hat jedoch vor Fristablauf dem Genossenrat ein begründetes, schriftliches Gesuch einzureichen.

## 9. Nachzahlung, Konventionalstrafe

- 9.1. <sup>1</sup> In den Fällen, bei welchen für eine Reglementsverletzung eine Nachzahlungspflicht des Vorzugsberechtigten statuiert ist, beträgt die Höhe der Nachzahlung für die erste Pflichtverletzung die Differenz zwischen dem bezahlten, vergünstigten Landpreis und dem ordentlichen Landpreis der Genossame zum Zeitpunkt des Verkaufs. Für jede weitere Pflichtverletzung hat der vorzugsberechtigte Käufer jeweils einen Betrag von Fr. 10'000.-- zu bezahlen.

<sup>2</sup> Sofern zwei Käufer, die einzeln je ein Grundstück zu Vorzugsbedingungen erworben haben, innerhalb von 10 Jahren nach Grundbucheintrag heiraten oder in einer eheähnlichen Gemeinschaft leben, haben sie für das nicht selbstbewohnte Grundstück ebenfalls eine Nachzahlung im erwähnten Umfang zu leisten.

<sup>3</sup> Die Nachzahlung ist durch eine Grundpfandverschreibung an erster Pfandstelle sicherzustellen.

- 9.2. <sup>1</sup> In den Fällen, bei welchen für eine Reglementsverletzung eine Konventionalstrafe geschuldet ist, beträgt sie für die erste Pflichtverletzung Fr. 50'000.-- und für jede weitere Pflichtverletzung jeweils Fr. 10'000.--.

<sup>2</sup> Die Leistung der Konventionalstrafe ist in der Höhe von Fr. 50'000.-- durch eine Grundpfandverschreibung an erster Pfandstelle sicherzustellen.

## 10. Weitere Bestimmungen

- 10.1. Die Genossame begründet in der (reinen) Wohnzone grundsätzlich kein Baurecht.

- 10.2. Sofern Land an eine öffentlich-rechtliche Körperschaft abgegeben werden soll, kann die Genossame Spezialvorschriften (bezüglich Verkaufspreis, Einräumung eines Baurechtes usw.) aufstellen.

### **III. Stockwerkeigentum und andere Eigentümergemeinschaften**

11. Sofern die Genossame Stockwerkeigentumsanteile verkauft, legt die Genossengemeinde Verkaufspreis und übrige Abgabemodalitäten individuell fest.
12. Sofern die Genossame Grundeigentum an eine Eigentümergemeinschaft zum Selbstbewohnen abgibt, legt die Genossengemeinde Verkaufspreis und übrige Abgabemodalitäten individuell fest.

### **IV. Erwerb von Grundeigentum in der Wohngewerbezone**

#### **13. Umfang des Anspruchs auf vergünstigte Abgabe von Grundeigentum**

- 13.1. Die Abgabe von Grundeigentum in der Wohngewerbezone zu Vorzugsbedingungen besteht für eine Fläche von maximal 550 m<sup>2</sup>.
- 13.2. Sofern der Vorzugsberechtigte mehr als 550 m<sup>2</sup> erwirbt, hat er für die übersteigende Grundstücksfläche den ordentlichen Landpreis zu bezahlen.
- 13.3. Der einmalige Anspruch auf vergünstigten Erwerb ist abgegolten, auch wenn der Berechtigte ein Grundstück mit weniger als 550 m<sup>2</sup> Landfläche erwirbt. Vorbehalten bleibt die Abgabe von Restparzellen.

#### **14. Voraussetzung für die Abgabe**

- 14.1. Der vorzugsberechtigte Käufer hat auf dem Grundstück ein Gebäude zu erstellen, das eine Wohneinheit für den Eigenbedarf aufweisen muss.
- 14.2. Der vorzugsberechtigte Käufer hat das Recht, maximal eine weitere Wohneinheit zu erstellen.
- 14.3. Der Käufer hat während der ersten 10 Jahre mindestens 7 Jahre in der grösseren Wohnung zu wohnen. Die Frist beginnt zu laufen, sobald das Gebäude wohnbereit erstellt ist.
- 14.4. Sofern vorzugsberechtigte Käufer diese Bestimmung verletzen, haben sie eine Nachzahlung zu leisten.

#### **15. Ordentlicher und reduzierter Verkaufspreis**

- 15.1. Nicht vorzugsberechtigte Käufer haben den ordentlichen Verkaufspreis zu bezahlen. Die Genossengemeinde legt diesen generell fest. Abstufungen innerhalb eines Baugebietes sind möglich (z.B. aufgrund der Zone usw.).
- 15.2. Vorzugsberechtigte Genossenbürger erhalten einen Rabatt von 80% auf den ordentlichen Verkaufspreis.
- 15.3. In allen Fällen hat der Käufer zusätzlich die Erschliessungskosten zu tragen.

#### **16. Baubeginn, Fertigstellung, Weiterverkauf**

- 16.1. <sup>1</sup> Der vorzugsberechtigte Käufer hat innerhalb von zwei Jahren ab Grundbucheintrag gerechnet mit dem Bau des Gebäudes, das die Wohneinheit enthält, zu beginnen. Die

übrigen Käufer haben innert derselben Frist mit dem Bau der Gewerbebeaute oder allenfalls mit dem Wohngebäude zu beginnen.

<sup>2</sup> Bei Missachtung dieser Pflicht steht der Genossame das Rückkaufsrecht für die ganze Parzelle zu. Der Rückkaufspreis umfasst 90% der ursprünglichen Kaufsumme. Die aus dem Rückkauf entspringenden Kosten und Steuern (Notariatskosten, Handänderungssteuer usw.) sowie allfällige Räumungskosten trägt der ehemalige Käufer. Für vorgenommene Investitionen wird kein Aufpreis bezahlt.

<sup>3</sup> Dem Genossenrat wird die Prozessvollmacht erteilt, um das Rückkaufsrecht durchzusetzen.

<sup>4</sup> Das Rückkaufsrecht ist in den Kaufvertrag aufzunehmen und im Grundbuch vorzumerken.

16.2. <sup>1</sup> Der vorzugsberechtigte Käufer hat die Wohneinheit, die er bewohnt, innerhalb von vier Jahren ab Grundbucheintrag gerechnet wohnbereit fertig zu stellen.

<sup>2</sup> Sofern er diese Pflicht verletzt, hat er eine Nachzahlung zu leisten.

16.3. <sup>1</sup> Das Eigentum am erworbenen Grundstück darf während 15 Jahren ab Grundbucheintrag nicht (teilweise oder voll) an einen Dritten übertragen werden.

<sup>2</sup> Der Eigentumsübertragung gleichgestellt ist die Begründung von Mit- oder Gesamteigentum, die Begründung von Stockwerkeigentum, die Einräumung eines selbständigen und dauernden oder eines unselbständigen Baurechtes sowie die schuldrechtlich begründete Duldung von Dauerbauten eines Dritten auf dem Kaufgrundstück.

<sup>3</sup> Nicht als Eigentumsübertragung im Sinne dieser Bestimmung gilt der Eigentumsübergang an die Nachkommen und den Ehepartner zufolge Erbgang oder Erbteilung sowie die Begründung von Mit- oder Gesamteigentum zugunsten des Ehepartners.

<sup>4</sup> Sofern ein Käufer diese Bestimmung verletzt, haben Vorzugsberechtigte eine Nachzahlung und übrige Käufer eine Konventionalstrafe zu leisten.

16.4. Bei Vorliegen besonderer Umstände ist die Genossengemeinde berechtigt, von diesen Bestimmungen abzuweichen und die Fristen nach eigenem Ermessen festzusetzen.

Der Betroffene hat jedoch vor Fristablauf dem Genossenrat ein begründetes, schriftliches Gesuch einzureichen.

## **17. Nachzahlung, Konventionalstrafe**

17.1. <sup>1</sup> In den Fällen, bei welchen für eine Reglementsverletzung eine Nachzahlungspflicht des Vorzugsberechtigten statuiert ist, beträgt die Höhe der Nachzahlung für die erste Pflichtverletzung die Differenz zwischen dem bezahlten, vergünstigten Landpreis und dem ordentlichen Landpreis der Genossame zum Zeitpunkt des Verkaufs. Für jede weitere Pflichtverletzung hat der vorzugsberechtigte Käufer jeweils einen Betrag von Fr. 10'000.-- zu bezahlen.

<sup>2</sup> Sofern zwei Käufer, die einzeln je ein Grundstück zu Vorzugsbedingungen erworben haben, innerhalb von 10 Jahren nach Grundbuchbucheintrag heiraten oder in einer eheähnlichen Gemeinschaft leben, haben sie für das nicht selbstbewohnte Grundstück ebenfalls eine Nachzahlung im erwähnten Umfang zu leisten.

<sup>3</sup> Die Nachzahlung ist durch eine Grundpfandverschreibung an erster Pfandstelle sicherzustellen.

17.2. <sup>1</sup> In den Fällen, bei welchen für eine Reglementsverletzung eine Konventionalstrafe geschuldet ist, beträgt sie für die erste Pflichtverletzung Fr. 50'000.-- und für jede weitere Pflichtverletzung jeweils Fr. 10'000.--.

<sup>2</sup> Die Leistung der Konventionalstrafe ist in der Höhe von Fr. 50'000.-- durch eine Grundpfandverschreibung an erster Pfandstelle sicherzustellen.

## **18. Weitere Bestimmungen**

18.1. Die Genossame kann auf entsprechendes Gesuch hin Baurechte in der Wohngewerbezone begründen.

18.2. Sofern Land an eine öffentlich-rechtliche Körperschaft abgegeben werden soll, kann die Genossame Spezialvorschriften (bezüglich Verkaufspreis usw.) aufstellen.

**V. Schlussbestimmungen**

19. Dieses Reglement tritt nach Annahme durch die Genossengemeinde in Kraft.
20. Dieses Reglement findet auf alle Grundstücke Anwendung, die nach Inkrafttreten veräussert werden. Auf Grundstücke, die vor Inkrafttreten veräussert worden sind, finden die alten Bestimmungen Anwendung.

Angenommen an der Laurenzengemeinde vom 30. November 1996.

Tuggen, den 5. Februar 1997

**NAMENS DER GENOSSAME TUGGEN**

Der Präsident:     Larenz Pfister-Bruhin  
Der Schreiber:     Hans-Peter Spiess-Bruhin