

Reglement über die Abgabe von Bauland im Baurecht im Gebiet Wolfsgarten / Bangerten.

A. Allgemeines

- Art. 1
Zweck Die Einwohnergemeinde Bärschwil gibt zu Wohnzwecken die Parzellen GB Nr. 1837, 1838 und 1841 im Baurecht ab.
- Art. 2
Sinn Die Einwohnergemeinde ist bestrebt, den Eigenheimbau zu fördern, um Mietzinse niedrig zu halten.
- Art. 3
Baugrund Mit der Einräumung des Baurechts übernimmt die Baurechtsgeberin keine Gewähr für die Tauglichkeit des Baugrunds.

B. Nutzung

1. Baurechtsparzellen für Einfamilienhäuser
- Art. 4
Parzellierungsplan Über das in der Bauzone liegende Bauland GB Nr. 1837 und 1838 besteht (gemäss Verschlag B 6 Bauplätze) ein Parzellierungsplan.
- Art. 5
Baurechtsgesuch Baurechtsgesuche sind schriftlich an den Gemeinderat zu richten. Bei einer Überzahl entscheidet das Eingangsdatum (Poststempel).
- Art. 6
Berechtigte Personen 6.1 Berechtigt für Bauland im Baurecht sind Interessentinnen und Interessenten, die nicht bereits eine Wohnung oder Bauland zu Eigentum, Miteigentum oder Gesamteigentum besitzen.
6.2. Bauland wird nur an natürliche Personen abgegeben.
- Art. 7
Abgabe im Baurecht Die Abgabe der Bauparzellen im Baurecht erfolgt nach Prüfung der Anspruchsvoraussetzungen dieses Reglements durch den Gemeinderat. In der Folge wird ein konkreter Baurechtsvertrag der Gemeindeversammlung zur Genehmigung vorgelegt.
2. Wohnblockparzelle
- Art. 8
Wohnblock Die Parzelle GB Nr. 1841 wird im Baurecht abgegeben für einen Wohnblock.
- Art. 9
Abgabe im Baurecht Die Parzelle für den Wohnblock wird an eine Genossenschaft oder einen Generalunternehmer abgegeben. Es erhält der Bewerber den Vorzug, der mittels der eidgenössischen Wohnbauförderung baut, um die Mietkosten niedrig zu halten. Der Gesuchsteller hat einen ausreichenden Finanzierungsnachweis zu erbringen. Der Gemeinderat arbeitet einen Baurechtsvertrag aus, woraus Zweckbestimmung und Gestaltung ersichtlich sind. Der Baurechtsvertrag ist von der Gemeindeversammlung zu genehmigen.
3. Gemeinsame Bestimmungen
- Art. 10
Grundbuchkosten Die Grundbuch-, Parzellierungs- und Vertragskosten hat der Baurechtsberechtigte zu bezahlen.
- Art. 11
Bauverpflichtung Jeder Bauberechtigte verpflichtet sich, das erworbene Bauland innert zwei Jahren, von der Vertragsunterzeichnung an gerechnet, zu überbauen. Mit der Einreichung des Baugesuches an die örtliche Baukommission innert zwei Jahren ist diese Bedingung erfüllt. Der Baurechtsnehmer verpflichtet sich, während mindestens zehn Jahren das Haus nicht zu veräussern.

Art. 12 Rechtsnachfolger Im Todesfall treten die Rechtsnachfolger in die Rechte und Pflichten der verstorbenen Person gegenüber der Einwohnergemeinde ein.

C. Baurecht

Art. 13 Dauer des Baurechtsvertrages 13.1 Das Baurecht wird erstmalig als selbständiges und dauerndes Recht auf 60 Jahre errichtet.
13.2 Verlängerungen des Baurechts sind nach Ablauf der Baurechtsdauer gemäss Art. 779.1 ZGB möglich.

Art. 14 Abgaben und Steuern Sämtliche anfallenden öffentlichen Abgaben, Erschliessungskosten, Anschlussgebühren und Steuern, die in Zusammenhang mit der Nutzung des Baurechtsgrundstückes und der Erstellung von Bauten entstehen oder entstanden sind, hat der Baurechtsnehmer zu bezahlen.

Art. 15 Baurechtszins 15.1. Baurechtszins
Für die Einräumung des Baurechts bezahlt der Baurechtsnehmer der Grundeigentümerin einen Baurechtszins. Dieser wird aufgrund eines Basislandpreises von 66,6 % des Verkehrswertes vom 1. Januar bei Vertragsbeginn und zum Zinssatz für 1. Hypotheken, der am 1. Januar jedes Jahres Gültigkeit hat, mindestens aber zu 5.5. % errechnet. Massgebend ist der Zinssatz jener Bank, mit der der Kanton geschäftlich verkehrt. Der Verkehrswert beträgt bei Vertragsbeginn Fr. 180.-- pro m².

15.2. Baurechtzinsindexierung
Der Baurechtszins wird wie folgt indexiert
Der Baurechtszins wird jeweils bei Vertragsabschluss, sodann alle weiteren fünf Jahre überprüft und angepasst, sofern die Brutto-Indexänderung mindestens 5 Punkte beträgt. Nach Ablauf von 20 Jahren seit Inkrafttreten des Vertrages, ist der Baurechtszins entsprechend den dannzumaligen Verhältnissen anzupassen. Dasselbe wiederholt sich nach Ablauf von weiteren 20 Jahren.
Die Anpassung des bei Vertragsabschlusses gültigen Baurechtszinses/Basiswertes erfolgt aufgrund einer Aufrechnung der Teuerung der Konsumentenpreise und der Entwicklung des ortsüblichen Baulandpreises in der Gemeinde Bärschwil zu jeweils 50%. Als Ausgangs-Index dient der ausgewiesene Gesamt-Index des Landesindex der Konsumentenpreise bei Vertragsabschluss.

Berechnung der Baurechtszinserrhöhung infolge Konsumentenpreisentwicklung:

$$\text{Anpassung 1} = \text{Baurechtsbasiszins} \times \frac{(\text{Index neu} - \text{Index alt})}{100} \times 50\%$$

Berechnung der Baurechtszinserrhöhung infolge Landpreisentwicklung:

$$\text{Anpassung 2} = (\text{Landpreis neu} - \text{Landpreis alt}) \times \text{Baurechtszinssatz} \times 50\%$$

Berechnung des neuen Baurechtszinses: Alter Baurechtszins
+ Anpassung 1
+ Anpassung 2

= neuer Baurechtszins

Art. 16 Sicherheit Bei der Begründung des Baurechts hat der Baurechtsnehmer in der Höhe von 3 Jahresbaurechtszinsen der Einwohnergemeinde Sicherheit in Form einer Grundpfandverschreibung zu leisten (Art. 779 lit. i ZGB).

Art. 17
Regelung der
Details Details über die Fälligkeit des jährlichen Baurechtszinses,
den Heimfall, usw. werden im Baurechtsvertrag gemäss Art. 779 lit. c - h ZGB
geregelt.

Art. 18
Nichtnutzung
Das Baurechts 18.1 Bei Nichtbenutzung des Baurechts innert drei Jahren nach der Beurkundung
erfolgt eine Rückübertragung der Baurechtsparzelle auf die Einwohnergemeinde.
18.2 Die Kosten zur Löschung des Baurechtsvertrages trägt der Baurechtsnehmer.
Der vorzeitige Heimfall wird im Baurechtsvertrag geregelt.

Art. 19
Vorkaufsrecht Bei einer allfälligen Veräusserung des Baurechtsgrundstückes durch die
Einwohnergemeinde an einen Dritten wird dem Baurechtsberechtigten ein
Vorkaufsrecht nach Art. 682 eingeräumt.

D. Schlussbestimmungen

Art. 20
Vertragsbruch Veräussert ein Bauberechtigter sein Gebäude vor 10 Jahren ab Vertragsunterzeichnung,
so kann dies unter Einhaltung von Art. 11 nur mit Zustimmung der
Einwohnergemeindeversammlung geschehen.

Art. 21
Entscheidungs-
Instanzen 21.1 Soweit in diesem Reglement keine Bestimmungen enthalten sind und bei
missbräuchlicher Auslegung entscheidet der Gemeinderat.
21.2 Gegen den Entscheid des Gemeinderates kann innert 10 Tagen beim
Beim Regierungsrat des Kantons Solothurn Beschwerde erhoben werden.

Art. 22
Inkrafttreten Dieses Reglement tritt nach der Annahme durch die Gemeindeversammlung in Kraft.

C. Genehmigungsvermerke

17.05.1994		genehmigt vom Einwohnergemeinderat
09.06.1994		genehmigt von der Gemeindeversammlung
14.05.1998	1. Revision (Artikel 6)	genehmigt vom Gemeinderat
02.07.1998	1. Revision (Artikel 6)	genehmigt von der Gemeindeversammlung