

BÜRGERGEMEINDE KÜTTIGKOFEN

Reglement über die Abgabe von Bauland im Baurecht

- § 1 ¹ Dieses Reglement ordnet die Abgabe von Bauland im Baurecht durch die Bürgergemeinde Küttigkofen. Vorbehalten bleiben die einschlägigen Bestimmungen von ZGB (Zivilgesetzbuch) und OR (Obligationenrecht).
² Das Baurecht umfasst das Recht, im Rahmen der geltenden gesetzlichen Bauvorschriften und der Bestimmungen über das Baurecht auf einer Parzelle der Bürgergemeinde Küttigkofen ein Wohnhaus zur Eigennutzung zu erstellen, beizubehalten und zu betreiben.
- § 2 Die Bürgergemeinde Küttigkofen kann an Interessenten und Interessentinnen gemäss §§ 3 und 4 dieses Reglementes Bauland im Baurecht abgeben, soweit die verfügbare Fläche ausreicht und die Gemeinde das Land nicht für eigene Zwecke oder für öffentliche Aufgaben benötigt.
- § 3 ¹ Bauland kann an Bürgerinnen und Bürger der Bürgergemeinde Küttigkofen sowie Einwohnerinnen und Einwohner der Gemeinde Buchegg im Baurecht abgegeben werden, die in Küttigkofen oder der Gemeinde Buchegg aufgewachsen sind oder mindestens 5 Jahre in Küttigkofen oder der Gemeinde Buchegg Wohnsitz haben oder hatten.
² Bürgerinnen und Bürger haben Vorrecht.
- § 4 Bauland kann nur für den Bau eines Eigenheimes, welches vom Baurechtnehmer oder der Baurechtnehmerin selber bewohnt wird und nur bei einem unmittelbaren Bedürfnis (nicht auf Vorrat) im Baurecht gemäss § 3 abgegeben werden.
- § 5 ¹ Das Baurechtsgrundstück ist innert 2 Jahren nach Abschluss des Baurechtsvertrages zu überbauen. Falls das Baurechtsgrundstück nach Ablauf dieser Frist nicht überbaut ist, fällt das Baurecht entschädigungslos an die Bürgergemeinde zurück. In besonderen Fällen kann der Bürgerrat auf schriftliches Gesuch hin die Frist um maximal 1 Jahr verlängern.
² Ist innert der unter Absatz 1 genannten Frist mit den Bauarbeiten zwar begonnen, die Baute aber nicht fertiggestellt worden, kann die Bürgergemeinde ihr Kaufrecht anmelden. Die begonnenen Bauten werden in diesem Fall zum jeweiligen Verkehrswert übernommen. Das Kaufrecht ist im Grundbuch anzumerken. Für eine allfällige Fristerstreckung gilt Absatz 1.
- § 6 ¹ Die Baurechte werden für die Dauer von 99 Jahren vereinbart.
² Die Parteien treten 2 Jahre vor Ablauf der Vertragsdauer zwecks Abschluss eines allfälligen neuen Vertrages zusammen.
³ Kommt kein neuer Vertrag zustande oder wird auf einen solchen verzichtet, fällt das Baurecht samt den auf dem Baurechtsgrundstück stehenden Bauten und Anlagen der Baurechtgeberin anheim.
⁴ Für heimfallende Bauten vergütet die Bürgergemeinde als Grundeigentümerin dem bisherigen Baurechtnehmer oder der bisherigen Baurechtnehmerin den dazumaligen Verkehrswert, wobei Zustand und eine angemessene Abschreibung zu berücksichtigen sind.

- § 7 ¹ Das Baurecht ist übertragbar und vererblich.
² Die Übertragung auf den Erwerber oder die Erwerberin bedarf der vorgängigen Zustimmung der Bürgergemeinde. Die Zustimmung zu einer Handänderung darf nur aus wichtigen Gründen (z.B. mangelnde Kreditwürdigkeit) verweigert werden.
- § 8 Die Bürgergemeinde als Baurechtgeberin hat während der ganzen Dauer des Baurechtsvertrages das gesetzliche Vorkaufsrecht zum Verkehrswert, welches im Grundbuch anzumerken ist.
- § 9 Wird auf die Ausübung des Vorkaufsrechtes verzichtet und der Handänderung zugestimmt, aber erfüllt der Erwerber oder die Erwerberin die in § 3 genannten Bedingungen nicht, ist der Baurechtszins nach § 11 anzupassen.
- § 10 ¹ Der oder die Bauberechtigte hat der Bürgergemeinde Küttigkofen als Entschädigung für die Einräumung des Baurechtes einen Baurechtszins zu entrichten. Der Baurechtszins ist halbjährlich je am 31. Mai und am 30. November fällig und richtet sich nach dem jeweiligen Zinsfuss für erste Neuhypotheken der Spar- und Leihkasse Bucheggberg am 1. Januar des laufenden Zinsjahres. Für die Berechnung wird ein Wert von Fr. 170.-/m² (in Worten: einhundertsechzig Franken) für Bürger und Bürgerinnen sowie Einwohner und Einwohnerinnen der Gemeinde Buchegg festgesetzt. Der Baurechtszins wird wie folgt berechnet:
- $$\frac{\text{Anzahl m}^2 \times 170 \times \text{Zins}}{100\%} = \text{jährlicher Zins}$$
- ² 30 Tage nach dem Fälligkeitstermin wird ein Verzugszins in der Höhe des aktuellen Staatssteuerverzugszinssatzes berechnet.
³ Alle 5 Jahre setzt die Bürgergemeindeversammlung den Quadratmeterpreis für die Berechnung des Baurechtszinses fest.
- § 11 Bei einer allfälligen Handänderung nach § 9, bei welcher der Erwerber oder die Erwerberin des Baurechtsgrundstückes die Bedingungen nach § 3 nicht erfüllt, ist von einem marktkonformen Baulandpreis auszugehen.
- § 12 Zur Sicherstellung der Zinspflicht errichtet der Baurechtnehmer oder die Baurechtnehmerin zu Gunsten der Baurechtgeberin eine Grundpfandverschreibung in der Höhe von drei Jahresleistungen.
- § 13 ¹ Sämtliche Nebenkosten (Geometer, Grundbuchkosten, Handänderung usw.) sowie alle Erschliessungskosten (Perimeter), Anschlussgebühren, Benützungsgebühren usw. gehen voll zu Lasten des Baurechtnehmers oder der Baurechtnehmerin.
² Die Parzellierung geht zu Lasten der Bürgergemeinde.¹
- § 14 Die Liegenschaftssteuer für die Baurechtsfläche (Land ohne Bauten) geht zu Lasten der Grundeigentümerin.
- § 15 ¹ Über die Errichtung eines Baurechtsvertrages ist eine öffentliche Urkunde zu erstellen.
² Der Baurechtsvertrag ist im Grundbuch als selbständiges und dauerndes Recht einzutragen.

¹ Beschluss der Bürgergemeindeversammlung vom 12. Dezember 2005

- § 16 ¹ Die Abgabe von Bauland im Baurecht hat sparsam und im Sinne einer häuslichen Bodennutzung der Bürgergemeinde Küttigkofen zu erfolgen.
² Die Überbauung und damit auch die Abgabe von Baurechten hat fortlaufend, anschliessend an die jeweilige Überbauung zu erfolgen.
³ Im Übrigen sind die Bau- und Zonenvorschriften der Einwohnergemeinde Küttigkofen sowie die einschlägigen kantonalen und eidgenössischen Bestimmungen zu beachten.
- § 17 ¹ Zuständig für die Abgabe von Bauland im Baurecht ist die Bürgergemeindeversammlung. Sie beschliesst auf Antrag des Bürgerrates und gestützt auf dieses Reglement, ob im Einzelfall Bauland abgegeben werden kann.
² Die aufgrund eines Bürgergemeindeversammlungsbeschlusses und gestützt auf dieses Reglement durch die Amtschreiberei Bucheggberg ausgearbeiteten Bauverträge sind durch das Bürgergemeindepräsidium und die Bürgerschreiberei sowie den Baurechtnehmer oder die Baurechtnehmerin zu unterzeichnen.
- § 18 Gesuche um Bauland im Baurecht sind schriftlich und mit Begründung an das Gemeindepräsidium der Bürgergemeinde Küttigkofen zu richten.
- § 19 Über alle Rechtsstreitigkeiten, die aus der Auslegung oder Anwendung dieses Reglementes entstehen, entscheidet ein dreiköpfiges Schiedsgericht endgültig. Jede Partei hat ein Mitglied zu bestellen, die beiden Mitglieder wählen als drittes Mitglied einen Vorsitzenden oder eine Vorsitzende. Kommt keine Einigung über die Person des oder der Vorsitzenden zustande, wird dieser oder diese vom Präsidium des Obergerichts des Kantons Solothurn ernannt.