

# KORPORATION URI

## Sitzung des Korporationsrates Uri vom 3. März 2023

---

### Geschäft Nr. 2

### Gesetze und Verordnungen

#### 2.1 Teilrevision der Verordnung über das Baurecht auf Allmend

---

#### I. Umfeld

1. Die Korporation Uri hat in den letzten Jahren die Veränderungen in der Alpwirtschaft nicht nur zur Kenntnis genommen, sondern aktiv begleitet. Sie entwickelte insbesondere das Instrument des Alpkonzepts, das sie in einer eigenen Verordnung regelte.
2. Der Vollzug der Verordnung und die Arbeiten an den konkreten Alpkonzepten ergaben wesentliche Erfahrungen. Diese zeigen, dass das Rechtsinstitut Baurecht auf Allmend beweglicher auszugestalten ist, um die Ziele der Alpkonzepte erreichen zu können.
3. Weil die Gebäude auf den Alpen für deren Nutzung entscheidend sind, hatten sich die Korporationsbehörden und die Beteiligten immer auch mit dem Schicksal der bestehenden Gebäude zu befassen. Dabei ergab sich, dass die bisher der Alpwirtschaft gewidmeten Gebäude nicht mehr alle nötig sind. Die bestehende Verordnung über das Baurecht auf Allmend enthält dazu eine konsequente, aber strenge Lösung: Die bestehenden Gebäude fallen dann der Korporation Uri heim, wenn sie nicht mehr alpwirtschaftlich genutzt werden.  
Anstatt den Heimfall herbeizuführen, kann der Engere Rat entweder den Abbruch verfügen oder mit dem Berechtigten ausnahmsweise ein anderes Rechtsverhältnis (Baurecht nach ZGB) für das Gebäude vereinbaren.
4. Der zwingende Heimfall hindert die Korporation Uri, den Beteiligten die notwendige Zeit zur Umsetzung eines Alpkonzepts zu geben, da Bauten auf Allmend oftmals nicht unmittelbar, sondern erst nach einer gewissen Zeit (wieder) der Alpnutzung dienen können. Eine anpassungsfähige Lösung vor allem für das Ende des Baurechts auf Allmend ist deshalb notwendig.
5. Seit dem wichtigen Rechtsgutachten von Professor Dr. Liver Peter ist sich die Korporation Uri bewusst, dass sie als öffentlich-rechtliche Körperschaft (gemäss der Verfassung des Kantons Uri) sowohl hoheitlich als auch privatrechtlich über ihr Grundeigentum verfügen kann.
  - 5.1 Die Alp gehört zur Allmend der Korporation Uri.
  - 5.2 Erteilt die Korporation Uri Baurechte auf Allmend, handelt sie öffentlich-rechtlich und gewährt dem Berechtigten ein Sondernutzungsrecht an der Alp mit dem Inhalt, ein Gebäude erstellen und nutzen zu dürfen, das der Alpwirtschaft dient. Die Baute steht im Eigentum des Berechtigten, die Allmend bleibt bei der Korporation Uri.
  - 5.3 Mit dem Baurecht auf Allmend verbunden ist das Recht, auf die Alp aufzutreiben. Dabei bildet die Hütte die Voraussetzung für das Treibrecht.
  - 5.4 Das Baurecht auf Allmend endet mit der alpwirtschaftlichen Nutzung der erstellten Baute. Diese fällt der Korporation Uri heim.

6. Die Korporation Uri kann das Baurecht auf Allmend näher - und auch anders als heute - ausgestalten. Denn der Korporation Uri steht in diesem Bereich die Kompetenz zu, als selbständige öffentlich-rechtliche Körperschaft die Nutzung der Allmend selbst rechtssatzmässig zu regeln.
7. Weil die Korporation Uri auch privatrechtliche Eigentümerin der Allmend ist, kann sie auch in den Formen des ZGB über ihr Eigentum verfügen. Dies tut sie, wenn sie mit dem Berechtigten ein Baurecht nach ZGB vereinbart und dabei die formellen und inhaltlichen Regelungen des ZGB einhalten muss.

## **II. Ziele der Revision**

8. Der Engere Rat verfolgt folgende zwei Ziele mit der Revision:
  - a. Das Ende des Baurechts auf Allmend und dessen Konsequenzen sollen flexibler gestaltet werden, und
  - b. Unklarheiten der bisherigen Verordnung sind zu klären.

## **III. Bemerkungen zu den einzelnen Änderungsanträgen**

9. Titel und Ingress  
Neu stützt sich die Verordnung über das Baurecht auf Allmend auch auf das Gesetz vom 15. März 1995 über den Viehauftrieb und die Sömmerung ab, weil das Verhältnis von Baurechten und Treibrechten zwischen Ober- und Unterstafel neu geregelt wird.
10. Artikel 1  
Es handelt sich um redaktionelle Änderungen mit Präzisierungen zu den Befugnissen der Berechtigten.
11. Artikel 3 Absatz 2  
Die Begriffe entsprechen den heute verwendeten Bezeichnungen. Schaf- und Ziegenzüchter, welche die Allmend nutzen, sind in der Regel in Alpgenossenschaften zusammengeschlossen. An Zuchtgenossenschaften wurden in der Vergangenheit keine Baurechte auf Allmend erteilt.
12. Artikel 3 Absatz 3  
Der Kreis der möglichen Genossenschafter ist leicht erweitert auf Nicht-Korporationsbürger, die zusätzlich zwei Erfordernisse erfüllen müssen: Wohnsitz im Gebiet der Korporation und besondere Verbundenheit mit der Korporation Uri oder einer ihrer Bürgerinnen oder Bürger.  
  
Der Engere Rat sieht eine Öffnung bei Alpgenossenschaften für Nichtkorporationsbürger als angebracht. Dadurch können Genossenschaften mit wenigen Mitgliedern zusätzliche interessierte Personen für die Genossenschaftsstrukturen gewinnen und gleichzeitig auch zusätzliches Sömmerungsvieh.  
Jedoch sollen die Korporationsbürger nach wie vor die Mehrheit in einer Genossenschaft behalten.  
Nach 10 Jahren Wohnsitz innerhalb der Korporation Uri und der Vorweisung des Bürgerrechts einer Urner Gemeinde, können Nichtkorporationsbürger auch das Korporationsbürgerrecht beantragen.
13. Artikel 4  
Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung.
14. Artikel 5  
Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung.  
Der Ferienhausbesitzer wird neu über Artikel 19 Ziffer 3 geregelt.
15. Artikel 6

Die Bestimmung regelt das Ende des Baurechts auf Allmend übersichtlicher.  
Um die Übergangslösung nach Artikel 18 breit anwenden zu können, wird alt Art. 17 neu in Artikel 6 integriert.  
Wird die Alpnutzung, für die das Gebäude erstellt wurde, während 5 Jahren nicht mehr ausgeübt, kann die Korporation Uri eine Regelung nach neuem Artikel 17 treffen.

16. Artikel 12  
Die Bestimmung umschreibt den Ablauf und die Kostentragung präziser als bisher.
17. Artikel 13  
Neu soll der Bauberechtigte innert einer Frist mit dem Bau des bewilligten Gebäudes beginnen.  
In der Regel wird eine Frist von 2 Jahren eingeräumt, bis die Baute erstellt bzw. mit dem Bauen begonnen werden muss. Andernfalls verfällt die Allmendvergabe.  
Der Engere Rat soll die Möglichkeit haben in begründeten Fällen die Baufrist zu verlängern.
18. Artikel 15  
Neu klärt die Verordnung noch präziser, dass der Notar Veräusserungen von Baurechten auf Allmend vom Engeren Rat bewilligen lassen muss.
19. Artikel 16  
Im Grundsatz besteht das Selbstbewirtschafterprinzip für die Korporationsalpen.  
Während bei Familien-Alpbetrieben (Urner Unterland) eine Verpachtung auf 6 Jahre möglich ist, soll bei Alpgenossenschaften keine Verpachtung möglich sein.  
Aufgrund der Grösse bei Genossenschaftsalpen (Gebiet/Herden/Schwendgeldarbeiten) ist eine Verpachtung an eine oder mehrere Personen nicht angebracht. Kann eine Genossenschaft den Betrieb nicht mehr aufrechterhalten, kommt wahrscheinlich ein Heimfall an die Korporation Uri zur Diskussion.
20. Artikel 17  
Zusammen mit Artikel 18 soll der neue Verordnungstext dem Engeren Rat die Möglichkeit geben, differenzierter zu handeln, wenn ein Baurecht auf Allmend endigt. Dabei enthält Artikel 17 die grundsätzlichen Möglichkeiten, wie der Engere Rat auf das Ende des Baurechts auf Allmend reagieren kann.  
Endigt das Baurecht auf Allmend nach den Bestimmungen von Artikel 6, stehen der Korporation Uri in der Reihenfolge der Auflistung verschiedene Möglichkeiten zur Verfügung.  
Bevor ein Heimfall erklärt wird, sollen die Varianten Abbruch, Übergangslösung und Errichtung eines ZGB-Baurechtes in dieser Reihenfolge vertieft geprüft werden.
21. Artikel 18  
Artikel 18 enthält die detaillierten Bestimmungen der neu vorgesehenen Übergangslösung.  
Der Engere Rat will vor allem im Rahmen von Alpkonzepten Übergangslösungen an Gebäuden treffen, wenn mit diesem Gebäude keine land- und alpwirtschaftliche Nutzung mehr stattfindet. Nach Klärung von Abbruch und Heimfall soll nicht wie bisher, praktisch umgehend ein ZGB-Baurecht erteilt werden.  
Während einer Übergangsfrist von 10 Jahren soll sich definitiv klären, ob das Gebäude im Baurecht auf Allmend verbleiben soll. Frühestens nach 10 Jahren soll grundsätzlich über die Umwandlung von einem Baurecht auf Allmend in ein Baurecht nach ZGB entschieden werden. Es kann auch bereits während der 10-jährigen Frist ein alpwirtschaftlicher Bedarf entstehen. In diesem Fall wäre das Gebäude über das Heimfallverfahren, sofern kein freihändiger Erwerb zustande kommt, umgehend zum landwirtschaftlichen Ertragswert, an den Anspruchsteller zu veräussern. Es versteht sich in der Sache, dass der Anspruchsteller begründete ausgewiesene land- oder alpwirtschaftliche Bedürfnisse geltend machen muss.

Wichtig bei einer Übergangslösung für ein Baurecht auf Allmend ist, dass der Baurechtsnehmer über die Bedingungen der Korporation Uri im Bilde ist, wenn das Gebäude wieder der Alp- und Landwirtschaft zur Verfügung stehen soll. Vor allem was die Entschädigung für das Gebäude betrifft, sowie alle anderen Bedingungen und Auflagen gemäss Artikel 18.

Der Engere Rat als zuständige Behörde wird die Übergangslösung mittels separaten Beschlusses verfügen. Er trifft einen Entscheid für 10 Jahre, während dem das Gebäude in keinen anderen Rechtsstatus überführt wird (Status quo).

Wenn während der Frist von 10 Jahren kein alpwirtschaftlicher Bedarf angemeldet wurde, wird der Engere Rat einen definitiven Entscheid nach dieser Frist zum weiteren Rechtsstatus des Gebäudes beziehungsweise der Errichtung eines Baurechtes nach ZGB treffen.

Grundsätzlich soll bei Gebäuden welche den Status der "Übergangslösung" haben, keine bauliche Erweiterung möglich sein. Wenn jedoch z.B. für begründete Verbesserungen wie z.B. einen WC-Anbau oder Holzwitteranbau Gesuche gestellt werden, soll der Engere Rat die Möglichkeit haben, eine Baurechterweiterung im üblichen Verfahren zu bewilligen.

Der Engere Rat beabsichtigt vor allem im Rahmen von laufenden Alpkonzepten Gebäudeeregelungen nach den neuen Regelungen (insbesondere der Übergangslösung) zu treffen.

Eine Übergangslösung an einem Baurecht auf Allmend kann auch ausserhalb eines Alpkonzeptes getroffen werden. Zeigt sich ausserhalb eines Alpkonzeptes, dass ein Baurecht auf Allmend bereits länger als 10 Jahre nicht mehr alp- oder landwirtschaftlich genutzt wurde, hat der Engere Rat zu prüfen, ob von der Übergangslösung von 10 Jahren abgesehen und anstelle des Heimfalls oder Abbruchs, ein Baurecht nach ZGB eingeräumt wird. Kommt allenfalls ein ZGB-Baurecht infrage, müssen die übergeordneten raumplanungsrechtlichen Voraussetzungen gegeben sein.

## 22. Artikel 19

Diese Bestimmung fasst die bisher geltenden Regelungen der Verordnung sowie die bisherige Praxis zusammen.

Die Beschränkungen der Übertragbarkeit auf natürliche Personen, die Korporationsbürger sein müssen, ist rechtlich haltbar, da es sich dabei allein im Korporationsgebiet mit rund ca. 15'000 Personen um einen genügend grossen Personenkreis handelt (Laim Hermann, Basler Kommentar zum ZGB, Basel, 4. Auflage, N. 15 zu Artikel 655 ZGB). Ein Handel ist damit gewährleistet. Berücksichtigt man alle Korporationsbürgerinnen und Korporationsbürger sind es noch viel mehr Personen, die für einen Erwerb infrage kommen.

Mit dieser Bestimmung bleiben derartige Gebäude in der Hand von Korporationsbürgerinnen und Korporationsbürgern.

## 23. Artikel 20

Es handelt sich um redaktionelle Änderungen: Die aufgehobenen Bestimmungen finden sich neu systematisch richtig in Artikel 17.

## 24. Artikel 24

Die Verordnung soll neu die strikte Bestimmung, wie Oberstafel und Unterstafel zusammenhängen, flexibilisieren.

Im Rahmen von Alpkonzepten zeigt sich, dass hervorgerufen durch strukturelle Veränderungen nicht mehr für alle Älpler ein Unter- und Oberstafel nötig ist.

So wurden beim Alpkonzept Galtenäbnet diesbezüglich Änderungen vorgenommen und beim Alpkonzept Urnerboden sind ebenfalls Planungen in diesem Sinne im Gange.

Die Älpler sollen in erster Linie selber entscheiden können, ob es einen Unter- und Oberstafel braucht. Vorbehalten bleiben in jedem Fall die Zustimmung einer Mehrheit der Alpgenossen sowie die Genehmigung durch den Engeren Rat. Die Entscheidung für eine Einstafeligkeit kann nur im Rahmen eines Alpkonzeptes getroffen werden.

25. Artikel 27  
Die neu eingefügte Bestimmung ergibt sich aus der Neuregelung des Verhältnisses zwischen Oberstafel und Unterstafel.
26. Artikel 29  
Die Tarifordnung ist zu ergänzen, um die Gebührenpflicht von Übergangslösungen zu regeln.  
Es sollen die gleichen Tarife gelten wie bei der Taxation von Baurechten nach ZGB.  
Deshalb wird ein neuer Absatz 4 unter Artikel 10 im Tarifreglement (RB 641.2) geschaffen.
27. Artikel 30  
Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung. In der Rechtssammlung berücksichtigt.
28. Artikel 31  
Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung. Durch Zeitablauf überholt.
29. Artikel 32  
Insbesondere bei den "Übergangslösungen" könnte sich zeigen, dass detailliertere Ausführungsbestimmungen angezeigt sind, weshalb dem Engeren Rat die Kompetenz für ein Reglement eingeräumt werden soll.
30. Artikel 33  
Es handelt sich um die ordentliche und übliche Bestimmung über das mögliche Referendum und das Inkrafttreten.
31. Artikel 34  
Vorliegend handelt es sich um eine Teilrevision. Damit die Teilrevision im Rechtsbuch mit nicht zu vielen Fussnoten erscheint, empfiehlt es sich eine neue Nummerierung vorzunehmen. Damit wird die Lesbarkeit erheblich erleichtert.

Für die Prüfung des Geschäftes wurde folgende korporationsrätliche Kommission eingesetzt:

Arnold Josef, Spiringen	Präsident
Bissig Hans, Isenthal	
Echser Marcel, Gurtnellen	
Jauch Edwin, Bristen	
Gerber Stefan, Altdorf	

Die Kommission hat am 01.02.2023 die Vorlage geprüft. Sie unterstützt die Teilrevision ohne Abänderungen.

Der Engere Rat und die korporationsrätliche Prüfungskommission stellen dem Korporationsrat Uri folgenden

## **A N T R A G**

- Die Teilrevision der Verordnung über das Baurecht auf Allmend, gemäss Anhang, wird beschlossen.

**ENGERER RAT DER  
KORPORATION URI**