

VERORDNUNG**über die Überführung der bestehenden Pachtverhältnisse, die ein landwirtschaftliches Gewerbe betreffen, in Baurechte nach ZGB in Verbindung mit einem Pachtvertrag**

vom 2. Februar 2001

Der Korporationsrat,

gestützt auf seinen Grundsatzbeschluss vom 16. April 1999,

beschliesst:

1. Abschnitt: Allgemeines**Artikel 1 Grundsatz**

Die vorliegende Verordnung bezweckt, den Grundsatzbeschluss des Korporationsrates Uri vom 16. April 1999 näher auszuführen und dem Engeren Rat verbindliche Richtlinien zum Abschluss der notwendigen privatrechtlichen Verträge zu erteilen.

Artikel 2 Grundkonzept

¹ Die Korporation Uri ist Eigentümerin verschiedener Liegenschaften mit Gebäuden, die zusammen je ein landwirtschaftliches Gewerbe bilden.

² Gemäss Grundsatzbeschluss des Korporationsrates Uri vom 16. April 1999 sind diese bisher verpachteten landwirtschaftlichen Gewerbe neu so zu regeln, dass die Korporation Uri Privaten die Nutzung landwirtschaftlicher Gewerbe mit privatrechtlichen Verträgen einräumt.

Der Engere Rat schliesst mit dem oder den Nutzern des landwirtschaftlichen Gewerbes zwei privatrechtliche Verträge ab: Einen Baurechtsvertrag nach ZGB¹⁾, der die Gebäude umfasst, und einen landwirtschaftlichen Pachtvertrag nach LPG²⁾, der die landwirtschaftlichen Nutzflächen umfasst.

³ Dieser Baurechtsvertrag und dieser landwirtschaftliche Pachtvertrag sind miteinander verknüpft.

Artikel 3 Geltungsbereich der Verordnung

Die vorliegende Verordnung erfasst die heutigen Pachtverhältnisse der Korporation Uri, die ein landwirtschaftliches Gewerbe nach BGBB³⁾ zum Gegenstand haben.

1) Schweizerisches Zivilgesetzbuch

2) Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht

3) Bundesgesetz über das bauerliche Bodenrecht

2. Abschnitt: **Der Baurechtsvertrag**

Artikel 4 Der Baurechtsvertrag a) Die Parteien

Die Parteien des Baurechtsvertrages sind einerseits die Korporation Uri als Grundeigentümerin und Baurechtsbelastete und der oder die Nutzungsberechtigten als Baurechtsberechtigte.

¹ Baurechtsberechtigte müssen folgende Anforderungen erfüllen:

- a) grundsätzlich Wohnsitz auf der Liegenschaft nehmen und das Gewerbe selber bewirtschaften;
- b) Träger des Korporationsbürgerrechts der Korporation Uri haben gegenüber anderen Personen nach Möglichkeit den Vorrang; insbesondere beim Vorpachtrecht, Artikel 17 dieser Verordnung, können auch Nichtbürger und Nichtbürgerinnen berücksichtigt werden.

² Wird das Gewerbe aufgeteilt oder zusammengelegt, müssen die Baurechtsverträge neu geregelt und begründet werden.

Artikel 5 b) Umfang des Baurechts

¹ Das Baurecht umfasst die betriebsnotwendigen Gebäude. Der Baurechtsberechtigte ist verpflichtet, die Zweckbestimmung der Gebäude, nämlich die übliche landwirtschaftliche Bewirtschaftung, beizubehalten.

² Zufahrtsstrassen werden über den Pachtvertrag geregelt.

Artikel 6 c) Der Übernahmepreis

¹ Die bestehenden Bauten werden an den Baurechtsnehmer verkauft.

² Für die Übernahme der Gebäude ins Baurecht nach ZGB bezahlt der Baurechtsberechtigte der Korporation Uri einen Übernahmepreis.

³ Der Kaufpreis richtet sich nach dem Bauzustand der Bauten und ist bei solchen mit einem schlechten Bauzustand zwischen dem einfachen und eineinhalbfachen und bei neuen Bauten maximal beim zweieinhalbfachen landwirtschaftlichen Ertragswert festzulegen.

⁴ Den landwirtschaftlichen Ertragswert der Gebäulichkeiten ohne Landwert bestimmt ein neutraler Schätzer.

⁵ Wenn bei einem Objekt Baufälligkeit nachgewiesen ist und das Gebäude innert 3 Jahren abgebrochen wird, so wird eine separate Regelung getroffen.

⁶ Werden vom Baurechtsnehmer Neubauten erstellt oder an bestehenden Bauten Investitionen getätigt, die beim Heimfall zu berücksichtigen sind, dürfen diese nur mit Zustimmung des Engeren Rates vorgenommen werden.

⁷ Die Korporation Uri kann in nachweislichen Härtefällen dem Baurechtsberechtigten für die Finanzierung eines Teils des Übernahmepreises finanzielle Hilfe gewähren. Diese erfolgt in Form von rückzahlbaren Darlehen zu einem Vorzugszins, der 0.5% unter dem Zinssatz für variable 1. Hypotheken für Wohnungsbau der Urner Kantonalbank liegt.

⁸ Der Schuldner hat der Korporation Uri bankübliche Sicherheiten (Schuldbriefe oder Grundpfandverschreibungen) einzuräumen.

Artikel 7 d) Baurechtszins

Der Baurechtszins ist im Pachtzins für das Land enthalten. Er wäre besonders zu bestimmen, wenn das landwirtschaftliche Gewerbe aufgelöst würde.

Artikel 8 Dauer

Der Baurechtsvertrag ist in der Regel für 50 Jahre abzuschliessen, darf jedoch nicht für eine Dauer von weniger als 30 Jahren vereinbart werden.

Artikel 9 Übertragbarkeit

¹ Das Baurecht ist übertragbar, sofern der Erwerber die Voraussetzungen von Artikel 4 dieser Verordnung, insbesondere das Korporationsbürgerrecht, ausgenommen beim Vorpachtrecht gemäss Artikel 17, erfüllt.

² Der Erwerber hat alle Bestimmungen des gültigen Pachtvertrages vollständig zu übernehmen. Trifft dies nicht zu, teilt der Engere Rat dem Verkäufer umgehend mit, ob die Korporation das Heimfallsrecht geltend macht oder nicht. Er kann vor dem Entscheid zusätzliche Auskünfte verlangen.

³ Der Notar hat jede Veräusserung eines Baurechts nach Artikel 779 ff. ZGB vor der öffentlichen Beurkundung dem Engeren Rat schriftlich mitzuteilen. Der Engere Rat teilt dem Notar mit, ob ein Hindernis der Beurkundung entgegensteht.

⁴ Im Falle der Ausübung des Vorpachtrechtes ist auch das Baurecht vererblich. Andernfalls hat der Baurechtsgeber ein Kaufsrecht.

Artikel 10 Ordentlicher Heimfall

¹ Geht das Baurecht unter, so fallen die bestehenden Bauten dem Grundstückseigentümer heim, indem sie zu Bestandteilen seines Grundstückes werden.

² Für die heimfallenden Bauten und Anlagen hat der Baurechtsgeber dem dannzumaligen Baurechtsberechtigten eine Entschädigung in der Höhe des 1- bis 2½-fachen landwirtschaftlichen Ertragswertes der Gebäude zu bezahlen.

³ Die Entschädigung kann angemessen erhöht werden, wenn in den letzten 10 Jahren erhebliche Investitionen getätigt wurden.

Artikel 11 Ausserordentlicher Heimfall

Wenn die Baurechtsberechtigten in grober Weise ihr dringliches Recht überschreiten oder vertragliche Verpflichtungen verletzen, so kann die Grundeigentümerin den vorzeitigen Heimfall herbeiführen, indem sie die Übertragung des Baurechts mit allen Rechten und Lasten auf sich selber verlangt. Die Entschädigung bemisst sich nach Artikel 10, abzüglich der Bemessung des schuldhaften Verhaltens der Baurechtsberechtigten.

752.12

Artikel 12 Gebühren und Kosten

¹ Die Korporation Uri erhebt eine Behandlungsgebühr für jeden Vertragsabschluss. Gebührenschuldner ist der Baurechtsberechtigte.

² Der Baurechtsberechtigte hat die Hälfte aller Kosten bei der Überführung in ein Baurecht nach ZGB, insbesondere für Geometer, Notar, Amt für Landwirtschaft und Grundbuch, zu übernehmen.

3. Abschnitt: **Der Pachtvertrag**

Artikel 13 Der Pachtvertrag

a) Die Parteien

Die Parteien des Pachtvertrages sind einerseits die Korporation Uri als Grundeigentümerin und Verpächterin und die Nutzungsberechtigten als Pächter.

¹ Pächter müssen folgende Anforderungen erfüllen:

- a) grundsätzlich Wohnsitz auf der Liegenschaft nehmen und das Gewerbe selber bewirtschaften;
- b) Träger des Korporationsbürgerrechts der Korporation Uri haben gegenüber anderen Personen nach Möglichkeit den Vorrang; insbesondere beim Vorpachtrecht, Artikel 17, können auch Nichtbürger und Nichtbürgerinnen berücksichtigt werden.

² Wird das Gewerbe aufgeteilt oder zusammengelegt, müssen die Pachtverträge neu geregelt werden.

Artikel 14 b) Umfang der Pacht

¹ Die Pacht umfasst die landwirtschaftlichen Nutzflächen. Der Pächter ist verpflichtet, die Zweckbestimmung der Flächen, nämlich die landwirtschaftliche Bewirtschaftung, beizubehalten.

² Umnutzungen sind bewilligungspflichtig.

Artikel 15 Pachtzins

¹ Der Pachtzins richtet sich nach der Pachtzinsverordnung für ganze Gewerbe. Der Baurechtszins ist im Pachtzins enthalten.

² Der Pachtzins kann gemäss den gesetzlichen Bestimmungen angepasst werden.

Artikel 16 Vertragsdauer

Die Dauer des Pachtvertrages muss mit derjenigen des Baurechtsvertrages übereinstimmen.

Artikel 17 Übertragbarkeit

¹ Die Pacht ist übertragbar, sofern der Erwerber oder die Erwerberin die Voraussetzungen gemäss Artikel 4 dieser Verordnung erfüllt. Der Erwerber oder die Erwerberin hat alle Bestimmungen des gültigen Pachtvertrages vollständig zu übernehmen.

² Wenn das Pachtverhältnis, mit welchem das Baurecht verknüpft ist, ändert, weil der eine Teil des Pächterehepaares durch Tod, Arbeitsunfähigkeit oder Kündigung ausfällt, so haben der andere Ehepartner und ihre Nachkommen ein Vorpachtrecht, falls sie willens und geeignet sind, den Landwirtschaftsbetrieb selber zu führen.

Artikel 18 Unterpacht

Eine vorübergehende befristete Unterpacht aus gesundheitlichen oder familiären Gründen ist mit Zustimmung des Verpächters möglich.

Artikel 19 Gebühren und Kosten

¹ Die Korporation Uri erhebt eine Behandlungsgebühr für jeden Vertragsabschluss. Gebührenschuldner ist der Pächter.

4. Abschnitt: Schlussbestimmungen

Artikel 20 Schiedsgericht

Alle Streitigkeiten werden einem Schiedsgericht zur abschliessenden Entscheidung unterbreitet. Als Schiedsgericht anerkennen die Vertragsparteien das Landgericht Uri.

Artikel 21 Vollzug

Der Engere Rat der Korporation Uri vollzieht diese Verordnung.

Artikel 22 Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt am 1.1.2001 in Kraft. Sie ist im Amtsblatt des Kantons Uri zu veröffentlichen.

Altdorf, 21. Februar 2001

Der Korporationspräsident
Martin Echser

Der Korporationsschreiber
Pius Zraggen