

VERORDNUNG über das Baurecht auf Allmend

vom 3. März 2023

Der Korporationsrat,

gestützt auf Artikel 1 Absatz 4 sowie Artikel 3 Absatz 3 und 4 des Gesetzes vom 15. März 1995 über den Viehauftrieb und die Sömmerung, auf Artikel 23 der Organisation der Korporation Uri und gestützt auf Artikel 4 Absatz 1 des Gesetzes über das Grundbuch,

beschliesst:

1. Abschnitt: Allgemeines

Artikel 1 Grundsatz

¹ Das Baurecht auf Allmend ist eine Verleihung des öffentlichen Rechts und gibt dem Berechtigten ein Sondernutzungsrecht an der Allmend.

² Der Berechtigte

- a) darf auf Allmend eine Baute, die sein Eigentum ist, erstellen, beibehalten, für die Bewirtschaftung der Allmend nutzen, unterhalten und zeitgemäss erneuern und
- b) unter den Voraussetzungen gemäss 5. Abschnitt Vieh auf Allmend auftreiben.

³ Der Boden bleibt Eigentum der Korporation.

Artikel 2 Berechtigte

a) Natürliche Personen

¹ Nur Korporationsbürger mit Wohnsitz im Gebiet der Korporation Uri können das Baurecht auf Allmend erwerben und ausüben.

² Zwei oder mehrere solche Personen können sich vertragsmässig zum Erwerb und zur Ausübung des Baurechts auf Allmend mit gemeinsamen Kräften und Mitteln verbinden.¹⁾

Artikel 3 b) Juristische Personen

¹ Juristische Personen können kein Baurecht auf Allmend erwerben und ausüben.

² Ausgenommen sind Alpgenossenschaften,

- a) an denen mindestens drei Mitglieder beteiligt sind und¹⁾
- b) die Allmend der Korporation Uri bewirtschaften und
- c) deren Statuten der Engere Rat nach Massgabe des Reglements über den Inhalt der Statuten von Alpgenossenschaften genehmigt hat.¹⁾

¹⁾ Fassung gemäss KRB vom 27. September 2024, in Kraft seit 1. Januar 2025

752.21

³ Die Mitglieder der Alpgenossenschaften müssen grundsätzlich Korporationsbürger sein.¹⁾

Der Engere Rat kann Nicht-Korporationsbürger, die

- a) ihren Wohnsitz im Gebiet der Korporation Uri haben und
 - b) in besonderer Weise mit der Korporation Uri oder einer ihrer Bürgerinnen oder einem ihrer Bürger verbunden sind,
- als Genossenschafter zulassen.

⁴ Nicht-Korporationsbürger nach Absatz 3 dürfen nicht mehr als einen Drittel aller Genossenschafterinnen und Genossenschafter ausmachen.

⁵ Dem Engeren Rat sind jährlich, als Anhänge der Alpordnung, ein aktuelles Verzeichnis der Genossenschafterinnen und Genossenschafter sowie die aktuellen Statuten der Alpgenossenschaft einzureichen.¹⁾

Artikel 4 Der Zweck des Baurechts auf Allmend

¹ Der Korporationsrat erteilt das Baurecht auf Allmend nur für landwirtschaftliche Bauten, die der Allmendnutzung dienen.

² Er kann für andere Dauerbauten ein Baurecht gemäss Art. 779 ff. des Zivilgesetzbuches erteilen.

Artikel 5 Leitungen²⁾

¹ Der Berechtigte aus dem Baurecht auf Allmend darf unterirdische Leitungen für Wasser, Abwasser, Elektrizität und Telekommunikation auf Korporationseigentum verlegen.

² Er schuldet der Korporation Uri dafür keine Entschädigung. Der Bauberechtigte trägt aber sämtliche Kosten im Zusammenhang mit solchen Leitungen, namentlich

- a) die Erstellungskosten;
- b) allfällige Anschlussgebühren an die Werke, welche die Groberschliessung erstellen und betreiben;
- c) allfällige wiederkehrende Gebühren an solche Rechtsträger;
- d) sämtliche Kosten des Unterhalts;
- e) alle Kosten für die Werterhaltung und die zeitgemässe Erneuerung sowie den allfälligen Ersatz;
- f) Vermessungskosten;
- g) den Ersatz sämtlicher Schäden, die dem Eigentümer von Grund und Boden durch die Erfüllung der vorgenannten Aufgaben entstehen.

Artikel 6 Dauer

¹ Der Korporationsrat erteilt das Baurecht auf Allmend auf unbeschränkte Zeit

² Das Baurecht auf Allmend endet nach erfolgloser Mahnung,¹⁾

¹⁾ Fassung gemäss KRB vom 27. September 2024, in Kraft seit 1. Januar 2025

²⁾ Fassung gemäss KRB vom 29. November 2002, in Kraft seit 1. Januar 2003

- a) wenn die Voraussetzungen nach Artikel 2, Artikel 3 oder Artikel 4 nicht mehr zutreffen, oder¹⁾
- b) wenn die Baute nicht mehr besteht, oder
- c) wenn der Berechtigte die Baute nicht mehr unterhält, oder
- d) wenn der Berechtigte die Allmendnutzung, zu deren Zweck die Baute erstellt wurde, während fünf Jahren nicht mehr ausübte, oder
- e) wenn der Berechtigte die Alpweide nicht alpwirtschaftlich, zeitgemäss und nachhaltig bewirtschaftet.¹⁾

³ Nach erfolgter Auflösung der Alpgenossenschaft endet das Baurecht. Die Korporation Uri ist über den Auflösungsbeschluss zu informieren.¹⁾

2. Abschnitt: **Entstehung und grundbuchliche Behandlung**

Artikel 7 Entstehung

¹ Der Korporationsrat erteilt das Baurecht auf Allmend als sogenannte Allmendvergabe. Damit entsteht das Baurecht auf Allmend.

² Kleinere Flächen im Ausmass von höchstens 50m² vergibt der Engere Rat.²⁾

³ Der Berechtigte erhält über den Beschluss eine besondere Urkunde, die das Baurecht auf Allmend umschreibt.

Artikel 8 Verfahren:

a) Gesuch

¹ Begehren um Erteilung von Baurechten auf Allmend sind dem Engeren Rat schriftlich einzureichen.

² Die Eingaben müssen enthalten:

- a) den Namen des Gesuchstellers;
- b) Planunterlagen, die die örtliche Lage und das Mass des verlangten Terrains nachweisen;
- c) den Zweck des zu erstellenden Gebäudes bzw. die Verwendung des Platzes.

Artikel 9 b) Behandlung; Korporationsbürgergemeinde

¹ Der Engere Rat nimmt die Gesuche entgegen, lässt das Terrain besichtigen und lädt den betreffenden Korporationsbürgerrat hierüber zur Vernehmlassung ein.

² Der Korporationsbürgerrat gibt jede Allmendvergabe in üblicher Weise öffentlich bekannt. Er setzt eine Frist von 20 Tagen zur Erhebung von Einsprachen an.

¹⁾ Fassung gemäss KRB vom 27. September 2024, in Kraft seit 1. Januar 2025

²⁾ Fassung gemäss KRB vom 2. Dezember 2011, in Kraft seit 1. Januar 2012

752.21

Artikel 10 c) Antrag an den Korporationsrat

¹ Erhebt der Korporationsbürgerrat begründete Einwendungen, hat die Allmendvergabe in der Regel zu unterbleiben.

² Findet der Engere Rat die Vergabe gleichwohl für angezeigt und die Einwendungen dagegen als unzureichend, so hat er dies dem Korporationsbürgerrat mitzuteilen, und es entscheidet dann der Korporationsrat nach nochmaliger Vernehmlassung des Korporationsbürgerrates über die Allmendvergabe.

Artikel 11 Gebühr

Die Gebühr für die Erteilung des Baurechts auf Allmend richtet sich nach der Taxordnung.

Artikel 12 Aufnahme in das Grundbuch

¹ Die Korporation Uri erteilt dem Grundbuchgeometer den Auftrag, auf Kosten des Bauberechtigten die notwendige Mutation zu erstellen, und meldet anschliessend das Baurecht auf Allmend zur Eintragung in das Grundbuch an.

² Mit der Aufnahme in das Grundbuch erhält das Baurecht auf Allmend ein eigenes Grundbuchblatt und wird zu einem Grundstück im Sinne des Zivilgesetzbuches.

Artikel 13 Baufrist

Beginnt der Berechtigte nach der Erteilung des Baurechts auf Allmend nicht innert der gesetzten Frist mit dem Bau, verlängert der Engere Rat auf Gesuch hin die Baufrist oder er entzieht die Allmendvergabe.

3. Abschnitt: **Verfügung über das Baurecht**

Artikel 14 Erbgang

¹ Das Baurecht auf Allmend ist vererblich.

² Ist unter den Erben kein Korporationsbürger mit Wohnsitz im Gebiet der Korporation Uri, der das Baurecht auf Allmend übernimmt, steht der Korporation das Heimfallsrecht zu.

³ Dies gilt nicht, sofern die Erben innert Jahresfrist

- a) das Baurecht auf Allmend einem Korporationsbürger mit Wohnsitz im Gebiet der Korporation Uri verkaufen oder verpachten oder
- b) mit der Korporation ein anderes Rechtsverhältnis für das Gebäude vereinbaren können.

Artikel 15 Freihändige Übertragung

¹ Das Baurecht auf Allmend ist frei übertragbar, sofern der Erwerber Korporationsbürger mit Wohnsitz im Gebiet der Korporation Uri ist. 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.

² Der Notar hat jede freihändige Veräusserung eines Baurechts auf Allmend und eines Baurechts nach Artikel 779 ff. ZGB vor der öffentlichen Beurkundung dem Engeren Rat schriftlich mitzuteilen. Der Engere Rat teilt dem Notar mit Verfügung mit, ob er die Veräusserung bewilligt.

Artikel 16 Verpachtung

¹ Der Berechtigte kann das Baurecht auf Allmend verpachten, sofern

- a) er Korporationsbürger ist,
- b) der Pächter Korporationsbürger ist und im Gebiet der Korporation Uri Wohnsitz hat,
- c) er das mit dem Baurecht auf Allmend verbundene Auftriebsrecht mitverpachtet,
- d) er den Pachtvertrag nicht länger als auf 6 Jahre abschliesst; in Härtefällen und im Rahmen eines Alpkonzepts kann der Engere Rat auf Gesuch und Begründung hin die Pachtdauer verlängern.¹⁾

² Alpgenossenschaften dürfen nicht verpachten.

³ Der Pachtvertrag bedarf der Schriftform. Er ist dem Engeren Rat unaufgefordert zur Genehmigung einzureichen.²⁾

⁴ An der Versammlung der Alpgenossen steht das Stimm- und Wahlrecht dem Pächter und nicht dem Verpächter zu.

⁵ Eine Verpachtung im Sinne von Abs. 1 bis 4 liegt auch dann vor, wenn nur die Ausübung des Auftriebsrechtes ganz oder teilweise längstens 6 Jahre einem Alpgenossen überlassen wird und dieser auf der betreffenden Alp entweder bereits das Baurecht auf Allmend besitzt oder einen hälftigen Hüttenanteil gepachtet hat.²⁾

⁶ Eine Verpachtung von Treibrechten und einem hälftigen Hüttenanteil auf der Hütte des Verpächters ist zulässig. Verpächter und Pächter dürfen dabei aber gesamthaft zusammen nicht mehr als 50 Kuhessen auftreiben. Verpächter und Pächter vereinbaren im Rahmen des Pachtvertrages, wer das Stimm- und Wahlrecht in der Alpgenossenversammlung ausübt.³⁾

¹⁾ Änderung gemäss KRB vom 30. September 2016, in Kraft seit Oktober 2016

²⁾ Fassung gemäss KRB vom 16. Oktober 1998, in Kraft seit 1. Januar 1999

³⁾ Fassung gemäss KRB vom 5. Mai 2013, in Kraft seit 5. Mai 2013

4. Abschnitt: **Das Ende des Baurechts auf Allmend**

Artikel 17 Das Ende des Baurechts auf Allmend

1 Endigt das Baurecht auf Allmend, kann der Engere Rat

- a) entweder den Abbruch der Baute und die Wiederherstellung des vorherigen Zustands verfügen,
- b) mit dem Bauberechtigten eine Übergangslösung vereinbaren,
- c) ein ZGB-Baurecht vereinbaren oder
- d) den Heimfall erklären.

2 Der Heimfall erfolgt ohne Entschädigung, wenn der Berechtigte die Baute nicht mehr unterhalten hat, oder wenn er die Allmendnutzung fünf Jahre nicht mehr ausübte.

Artikel 18 Die Übergangslösung

1 Verfügt der Engere Rat eine Übergangslösung,

- a) verbleibt das Bauwerk im Eigentum des Bauberechtigten,
- b) bleibt das Baurecht auf die vorhandene Baute beschränkt,
- c) darf der Berechtigte nur zeitgemässe werterhaltende Massnahmen vornehmen,
- d) darf der Berechtigte die Baute nur wie bisher nutzen,
- e) bezahlt der Berechtigte der Korporation einen jährlichen Zins gemäss Taxordnung,
- f) darf der Bauberechtigte über das Baurecht auf Allmend während der Dauer der Übergangslösung entgeltlich und unentgeltlich nur wie folgt verfügen:
 - aa) Er darf keine Pfandrechte errichten,
 - bb) er darf das Eigentum an der Baute nur an Erwerber übertragen, die Korporationsbürger mit Wohnsitz im Korporationsgebiet sind.
- g) kann die Korporation Uri jederzeit unter Einhaltung einer Ankündigungsfrist von einem Jahr den Heimfall erklären oder den Abbruch verfügen.

2 Die Übergangslösung endet 10 Jahre nach der Rechtskraft der Verfügung.

3 Beschliesst der Engere Rat Ausnahmen von den Anforderungen nach Absatz 1 Buchstaben b und c, verpflichtet er den Berechtigten, den aus der Nutzung der Ausnahmebewilligung entstehenden Mehrwert beim Heimfall nicht geltend zu machen.

Artikel 19 Das ZGB-Baurecht

1 Vereinbart der Engere Rat mit dem Berechtigten ein Baurecht nach ZGB, gelten die ordentlichen Bestimmungen des Bundeszivilrechts.

2 Wer mit der Korporation ein ZGB-Baurecht vereinbart, verliert das Auftriebsrecht, das mit dem Baurecht auf Allmend verbunden war.

3 Das ZGB-Baurecht verschafft dem Bauberechtigten die Befugnisse nach Artikel 5 (Leitungen).

4 Es gelten folgende Verfügungsbeschränkungen:

- a) Erwerber eines ZGB-Baurechts kann nur ein Korporationsbürger sein.

- b) Überträgt der Bauberechtigte das Eigentum an einem ZGB-Baurecht an einen Nicht-Korporationsbürger, kann die Korporation das Heimfallsrecht (vorzeitiger Heimfall) ausüben.

Artikel 20 Heimfallsrecht

a) Grundsatz

¹ Das Heimfallsrecht richtet sich nach den Bestimmungen von Artikel 779c und Artikel 779d ZGB, sofern diese Verordnung nichts Abweichendes enthält.

² Die Korporation entschädigt den Berechtigten mit dem Betrag, den sie bei der Weiterverwendung der Baute einnimmt.

³ Das mit dem Baurecht verbundene Auftriebsrecht fällt ebenfalls der Korporation heim.

Artikel 21 b) Wohnsitzverlegung

Verlegt der Berechtigte seinen Wohnsitz ausserhalb des Gebietes der Korporation Uri, endigt das Baurecht auf Allmend.

Artikel 22 c) Verletzung von Korporationsvorschriften

¹ Verletzt der Berechtigte die Vorschriften über die Allmendnutzung in grober Weise, kann der Engere Rat den vorzeitigen Heimfall seiner Baute geltend machen. Es gelten Artikel 779f und 779g ZGB, sofern diese Verordnung nichts Abweichendes enthält.

² Die Entschädigung hat in diesen Fällen den Umständen und der Grösse des Verschuldens Rechnung zu tragen. Sie kann herabgesetzt oder ganz verweigert werden.

Artikel 23 Verfahren beim Heimfall

¹ Die Korporation übt das ihr zustehende Heimfallsrecht durch einen Beschluss des Engeren Rates aus, der dem Berechtigten und nach Rechtskraft dem Grundbuchamt zu eröffnen ist.

² Der Heimfallserklärung hat eine Mahnung an den Berechtigten vorauszu-gehen.

³ Bestreitet der Berechtigte das Heimfallsrecht, steht gegen die Heimfalls-erklärung des Engeren Rates die Beschwerde innert 30 Tagen beim Korporationsrat offen. Sie hat aufschiebende Wirkung.

⁴ Sieht diese Verordnung eine Entschädigung des Berechtigten vor, so unterbreitet ihm der Engere Rat über deren Höhe umgehend einen schriftlichen Vorschlag. Der Vorschlag gilt als angenommen, wenn der Berechtig- te nicht innert 3 Monaten beim Gericht Forderungsklage erhebt.

5. Abschnitt: **Auftriebsrecht**

Artikel 24 Bauten als Voraussetzung des Alprechtes

¹ Wer über ein Baurecht auf Allmend verfügt, das eine bewohnbare Baute (Hütte) zulässt, darf auf die Alp auftreiben und verfügt damit über ein Auftriebsrecht. Ausnahmen regelt das Korporationsrecht.

² Besteht eine Alp aus Unterstafel und Oberstafel, so muss derjenige, der alpen will, im Unterstafel und im Oberstafel ein Baurecht für eine Hütte besitzen; wer sein Oberstafelrecht abtritt, verliert deshalb sein Auftriebsrecht im Unterstafel und umgekehrt.

³ Die Alpgenossen können die Anforderung von Absatz 2 für einzelne oder alle ihrer Mitglieder mit einfachem Mehr aufheben, wenn die Alp Gegenstand eines Alpkonzepts ist. Vorbehalten bleibt die Genehmigung durch den Engeren Rat.

Artikel 25 Miteigentum an Bauten mit Alprecht

¹ Das Alleineigentum an der Hütte gibt dem Berechtigten ein volles Auftriebsrecht. Ausnahmsweise kann der Engere Rat gestatten, dass mehrere Auftriebsrechte auf einer einzigen Hütte zusammengelegt werden.

² Wird das Eigentum aufgeteilt, ist nur hälftiges Miteigentum zulässig. Das Auftriebsrecht teilt sich im gleichen Verhältnis auf. Ein Auftrieb auf der Hütte ist nur bis maximal 50 Kuhessen möglich.¹⁾

Der Engere Rat kann mittels Alpkonzept Ausnahmen an Hütten beschliessen. Kleinere Miteigentumsanteile sind an Nebengebäuden wie Ställen und Käsespeichern ohne Alpkonzept zulässig.¹⁾

³ ...²⁾

⁴ Vorbehalten bleibt die Entstehung von Gesamteigentum durch Erbgang.

Artikel 26 Trennung von Bauten und Alprechten³⁾

¹ Der Engere Rat muss zustimmen:

- a) der Trennung von Baurecht und Alprecht;
- b) der Zusammenlegung von mehreren Alprechten oder Bruchteilen davon auf ein oder mehrere Baurechte;
- c) der Verlegung des Alprechtes von einem bisherigen auf ein neues Baurecht mit anderem Standort.

² Wer Alprechte verlegt oder zusammenlegt, muss dabei entweder über alle seine Alprechte verfügen oder mindestens zehn Kuhessen davon behalten.

¹⁾ Fassung gemäss KRG vom 5. Mai 2013, in Kraft seit 5. Mai 2013

²⁾ Aufgehoben gemäss KRB vom 30. September 2016, in Kraft seit 1. Oktober 2016

³⁾ Fassung gemäss KRB vom 27. September 2013, in Kraft seit 27. September 2013

³ In solchen Fällen darf kein vorschriftswidriger Zustand entstehen. Bevor der neue Platz in Anspruch genommen werden darf, regelt der Engere Rat, was mit dem Baurecht ohne Alprecht geschieht. Die Korporationsverwaltung teilt dies dem Grundbuchamt mit.

Artikel 27 Grundbuchliche Behandlung des Alprechtes

¹ Wo mit einem Baurecht auf Allmend ein Alprecht verbunden ist, lautet die Grundstücksbeschreibung:
Baurecht auf Allmend.

² Bestehen abweichende Verhältnisse, enthält die Grundstücksbeschreibung zusätzlich den Hinweis auf die Anzahl der mit dem Baurecht auf Allmend verbundenen Alprechte.

³ Dem Eigentümer des Baurechts im Unterstafel steht das Eigentum am Baurecht im Oberstafel zu (subjektiv-dingliche Verknüpfung). Der Grundbuchverwalter trägt auf dem Hauptgrundstück die entsprechende Anmerkung ein. Liegt ein Beschluss nach Artikel 24 Absatz 3 vor, ist diese Bestimmung nicht anwendbar.

6. Abschnitt: Allmendbewilligung

Artikel 28

¹ An Gebäuden auf Allmend, die der Wohnnutzung nicht dienen können, kann die Korporation Dritten die Benutzung erlauben. Diese Allmendbewilligung erteilt der Engere Rat. Er kann sie jederzeit widerrufen.

² Die Allmendbewilligung erlaubt dem Bewilligungsinhaber, die umschriebene Baute zu benutzen. Das Eigentum an der Baute steht dem Berechtigten zu.

³ Die Gebühr für die Allmendbewilligung richtet sich nach der Taxordnung.

7. Abschnitt: Schlussbestimmungen

Artikel 29 Änderung bisherigen Rechts

Das Reglement vom 21. Januar 2013 über die Tarifordnung der Korporation Uri wird wie folgt geändert:

Artikel 10 Absatz 4 (neu)

⁴ Für Übergangslösungen (Artikel 18 der Verordnung über das Baurecht auf Allmend) erhebt die Korporation die Gebühren gemäss Absatz 1 und 3 und Artikel 11.

752.21

Artikel 30 Aufhebung bisherigen Rechts gemäss Revision 1989
(in der Rechtssammlung berücksichtigt)

Artikel 31 Übergangsbestimmungen der Revision 1989
(durch Zeitablauf überholt)

Artikel 32 Delegationsnorm

Der Engere Rat kann ein Reglement über die Regelungen von Baurechten auf Allmend erlassen.

Artikel 33 Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt am 1. Mai 2023 in Kraft.

Altdorf, 24. März 2023

Der Korporationspräsident
Kurt Schuler

Der Korporationsschreiber
Pius Zraggen