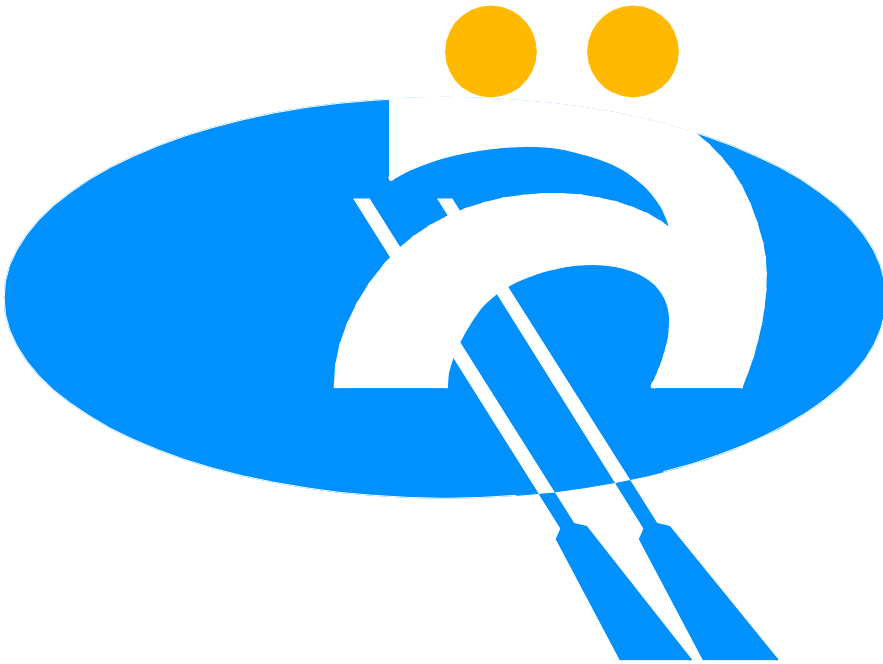


EINWOHNERGEMEINDE  
OBERÄGERI



# **Reglement der Einwohnergemeinde Oberägeri über die Wohnbauförderung**

24. Mai 1993



## **851.11 REGLEMENT DER EINWOHNERGEMEINDE OBERÄGERI ÜBER DIE WOHNBAUFÖRDERUNG**

### **INHALTSVERZEICHNIS**

Art. 1	Kaufsrecht mit Substitutionsrecht	2
Art. 2	Andere Sicherheiten	2
Art. 3	Verhinderung späterer Spekulationen	2
Art. 4	Vorbereitung der Überbauung	3
Art. 5	Substitution des Kaufsrechts für die Erstellung von Mehrfamilienhäusern	3
Art. 6	Substitution des Kaufsrechtes für Einzeleigentum oder eines einzelnen Baurechtes	3
Art. 7	Vergünstigung	4
Art. 8	Beratende Kommission	4
Art. 9	Ausnahmen	4
Art. 10	Genehmigung und Inkrafttreten	4

## **REGLEMENT DER EINWOHNERGEMEINDE OBERÄGERI ÜBER DIE WOHNBAUFÖRDERUNG**

(vom 24. Mai 1993)

Die Einwohnergemeinde von Oberägeri,

gestützt auf die Vorschriften über die Wohnbauförderung vom 7. September 1992/22. Juni 1993  
beschliesst:

### **Art. 1 Kaufsrecht mit Substitutionsrecht**

<sup>1</sup>Mit dem Kaufsrechtsvertrag erhält die Einwohnergemeinde Oberägeri das Recht, während der vereinbarten Vertragsdauer Grundstücke zu den Vertragsbedingungen einseitig in ihr Eigentum zu überführen.

<sup>2</sup>Die Einwohnergemeinde Oberägeri kann dieses Recht einem Dritten abtreten (substituieren), sofern dieser hinreichend Gewähr bietet, das Kaufsrecht zu den im abzuschliessenden Abtretungsvertrag (Substituierung) vereinbarten Bedingungen auszuüben.

<sup>3</sup>Eine Abtretung des Kaufsrechtes an einen Dritten erfolgt nur, wenn er die Voraussetzungen gemäss den Vorschriften über die Wohnbauförderung in Oberägeri und gemäss diesem Reglement erfüllt.

<sup>4</sup>Bedingung ist, dass die erstellten Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen von den Eigentümern und ihrer Familie selbst benutzt werden. Mietwohnungen dürfen in der Regel nur an Personen mit Wohnsitz in Oberägeri vermietet werden.

<sup>5</sup>Der Dritte, dem das Kaufsrecht übertragen wird, hat die der Einwohnergemeinde Oberägeri bisher erwachsenen Kosten zu tragen; er hat sich zur fristgemässen Erschliessung und Überbauung seines Grundstückes, in der Regel gleichzeitig mit seinen Partnern, und zur Erstellung und Beteiligung an Gemeinschaftsanlagen zu verpflichten. Für den Fall, dass die Verpflichtungen nicht oder nicht rechtzeitig erfüllt werden, hat der nunmehr Kaufsrechtsberechtigte sämtlichen Schaden zu tragen und der Einwohnergemeinde eine Konventionalstrafe zu entrichten.

<sup>6</sup>Kaufsrechts- und Substitutionsvertrag sind öffentlich zu beurkunden und, soweit gemäss Zivilgesetzbuch notwendig, im Grundbuch zu Lasten des Käufers vorzumerken oder einzutragen.

### **Art. 2 Andere Sicherheiten**

<sup>1</sup>Wird ausnahmsweise auf ein Kaufsrecht verzichtet, so bestimmt der Gemeinderat die anderen Sicherheiten, die zu bieten sind, in einem Vertrag.

<sup>2</sup>Werden die Zielsetzungen des Vertrages nicht erfüllt, so hat der Begünstigte sämtlichen Schaden zu tragen und eine Konventionalstrafe zu bezahlen, die seinem Vorteil entspricht; die Konventionalstrafe soll auf jeden Fall wenigstens einem Drittel des Kaufpreises des zu erwerbenden Grundstückes entsprechen.

### **Art. 3 Verhinderung späterer Spekulationen**

<sup>1</sup>Für Überbauungen auf Grundstücken oder Grundstücksteilen, für welche der Gemeinde ein Kaufsrecht zusteht, ist Gewähr zu bieten, dass diese während 15 Jahren durch niemanden zu Preisen veräussert werden, welche die Gestehungskosten zu mehr als 5 % übersteigen. Die Gestehungskosten erhöhen sich um die nach ihrer Bezahlung eingetretene Steigerung des Indexes der Lebenshaltungskosten.

<sup>2</sup>Die Frist beginnt mit dem Abschluss des Kaufsrechtsvertrages zu laufen. Der Fristenlauf beginnt neu mit der Übertragung eines Kaufsrechtes oder mit dem Verzicht gegenüber dem Grundeigentümer, dieses auszuüben.

<sup>3</sup>In der Regel wird die Gewähr durch einen entsprechenden Rückkaufsvertrag und dessen Verurkundung im Grundbuch geboten. Art. 2 Abs. 2 dieses Reglements gilt sinngemäss.

#### **Art. 4 Vorbereitung der Überbauung**

<sup>1</sup>Der Gemeinderat sorgt für die Anwendung von Art. 3 Abs. 2 der Vorschriften über die Wohnbauförderung in Oberägeri<sup>1</sup>. Er kann in diesem Rahmen alle notwendigen Aufgaben erfüllen und bei Bedarf die Funktionen eines Bauträgers übernehmen. Es handelt sich dabei um gebundene Ausgaben, wenn das zuständige Organ der Gemeinde die notwendigen Kredite beschlossen hat.

<sup>2</sup>Im Rahmen eines klar umschriebenen Auftrages, der alle wesentlichen Rahmenbedingungen enthält, kann der Gemeinderat einen neutralen Fachmann mit der selbständigen Erfüllung von Aufgaben betrauen.

#### **Art. 5 Substitution des Kaufrechts für die Erstellung von Mehrfamilienhäusern**

<sup>1</sup>Der Gemeinderat legt die Bedingungen fest, unter denen ein Kaufrecht für Boden substituiert wird, der für Mehrfamilienhäuser bestimmt ist. Er kann bei der Vermietung die vorzugsweise Berücksichtigung von Personen mit Wohnsitz in Oberägeri und einen Anteil von Eigentumswohnungen festsetzen; solche Eigentumswohnungen sind zu einem Preis, der die Selbstkosten um nicht mehr als 10% übersteigt, an Personen mit Erstwohnsitz in Oberägeri zu veräussern.

<sup>2</sup>Bewerben sich mehrere Wohnbauträger um die Substitution, so ist in erster Linie auf deren Leistungsfähigkeit und Gewähr einer einwandfreien Überbauung abzustellen.

<sup>3</sup>Erfüllen mehrere gemeinnützige Wohnbauträger diese Voraussetzung, so richtet sich der Zuschlag nach der Reihenfolge gemäss Art. 4 Abs. 3 der Vorschriften über die Wohnbauförderung in Oberägeri<sup>2</sup>.

<sup>4</sup>Für Mehrfamilienhäuser wird ein Kaufrecht einem nichtgemeinnützigen Wohnbauträger nur substituiert, wenn kein gemeinnütziger Wohnbauträger die Voraussetzungen für den Zuschlag erfüllt. Dabei sind unter solchen Wohnbauträgern Interessenten, die schon wenigstens fünf Jahre ihren Wohn- und Steuersitz in Oberägeri haben, zu bevorzugen.

<sup>5</sup>Befinden sich in der zu berücksichtigenden Reihenfolge mehrere qualifizierte Bewerber, so sollen Bewerber, denen in den letzten drei Jahren ein Kaufrecht für ein Mehrfamilienhaus übertragen wurde, ausscheiden. Verbleiben in der gleichen Reihenfolge dennoch mehrere qualifizierte Bewerber, so ist Art. 6 Abs. 2 anwendbar.

<sup>6</sup>Der Gemeinderat kann die Bestimmungen über Mehrfamilienhäuser anwenden, wenn demselben Bauherrn die Erstellung von vier oder mehr Reiheneinfamilienhäusern übertragen werden soll.

#### **Art. 6 Substitution des Kaufrechtes für Einzeleigentum oder eines einzelnen Baurechtes**

<sup>1</sup>Kaufrechte für Einzeleigentum und für einzelne Baurechte werden gemäss Art 4 Abs. 4 der Vorschriften über die Wohnbauförderung in Oberägeri<sup>3</sup> übertragen.

<sup>2</sup>Bei Konkurrenz mehrerer Interessenten in derselben Reihenfolge versucht die vom Gemeinderat eingesetzte beratende Kommission eine Verständigung zu erzielen; sie stellt dem Gemeinderat Antrag. Gelingt ihr eine Verständigung nicht, so bildet sie im Einverständnis mit dem Gemeinderat für die Zuteilung der abzutretenden Baurechte Lose. In Anwesenheit der beratenden Kommission zieht ein von ihr bestimmter, unabhängiger Dritter die Lose. In der Reihenfolge des Losglückes werden die Interessenten entscheiden.

<sup>1</sup> Art. 3 Abs. 2 der Vorschriften über die Wohnbauförderung in Oberägeri

<sup>2</sup> Art. 4 Abs. 3 der Vorschriften über die Wohnbauförderung in Oberägeri

<sup>3</sup> Art. 4 Abs. 4 der Vorschriften über die Wohnbauförderung in Oberägeri

**Art. 7 Vergünstigung**

Ausmass und Voraussetzungen der Vergünstigung gemäss Art. 4 Abs. 4 und Art. 5 der Vorschriften über die Wohnbauförderung in Oberägeri<sup>4</sup> bestimmt der Gemeinderat je für jedes Baufeld zum voraus. Er kann festlegen, dass allfällige Vergünstigungen allgemein der Gemeinde zufließen und von der Gemeinde zweckgebunden für die Wohnbauförderung in Oberägeri verwendet werden.

**Art. 8 Beratende Kommission**

<sup>1</sup>Die beratende Kommission stellt dem Gemeinderat in sämtlichen Geschäften der Wohnbauförderung Bericht und Antrag.

<sup>2</sup>Art. 6 Abs. 2 dieses Reglements bleibt vorbehalten.

**Art. 9 Ausnahmen**

In begründeten Einzelfällen kann der Gemeinderat auf Antrag der beratenden Kommission besonderen persönlichen Verhältnissen Rechnung tragen und von den massgebenden Vorschriften Ausnahmen gewähren.

**Art. 10 Genehmigung und Inkrafttreten**

Dieses Reglement tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Zug in Kraft.

6315 Oberägeri, 24. Mai 1993

GEMEINDERAT OBERÄGERI

Der Präsident: Edy Iten

Der Schreiber: Anton Rogenmoser

Von der Einwohnergemeinde-Versammlung beschlossen am 22. Juni 1993

Vom Regierungsrat genehmigt am 07. März 1994

In Kraft getreten am 14. Dezember 1994

<sup>4</sup> Art. 5 der Vorschriften über die Wohnbauförderung in Oberägeri

## INDEX

Abtretungsvertrag 2  
Ausnahmen 4  
Baufeld 4  
Beratende Kommission 4  
Eigentumswohnungen 2, 3  
Einfamilienhäuser 2  
Einzeleigentum 3  
einzelne Baurechte 3  
Erschliessung 2  
Gestehungskosten 2  
Grundbuch 2  
Grundeigentümer 2  
Grundstück 2  
Indexes der Lebenshaltungskosten 2  
Kaufrecht 2, 3  
Kaufrechtsvertrag 2  
Konventionalstrafe 2  
Lose 3  
Mehrfamilienhäuser 3  
Mietwohnungen 2  
Rückkaufsvertrag 2  
Sicherheiten 2  
Substitution des Kaufsrechtes 3  
Substitutionsrecht 2  
Überbauung 2, 3  
Vergünstigung 4  
Verhinderung späterer Spekulationen 2  
Vertragsbedingungen 2  
Vertragsdauer 2  
Wohnbauträger 3  
Wohnsitz in Oberägeri 2, 3



**EINWOHNERGEMEINDE  
OBERÄGERI**