



GV SAC Sektion Mythen 11. Februar 2023

Traktandum 8 Landabtretung Glattalp an OAK

Abstimmungsfrage

Wollen Sie der Abtretung der Parzelle Nr. 456 (385 m²) der SAC Sektion Mythen (Parzelle Glattalphütte) an die Oberallmeindkorporation Schwyz zum Preis von Fr. 3'000.-- sowie der Erwirkung eines Baurechts für die Glattalphütte über 484 m² zu einem Baurechtszins von jährlich Fr. 516.-- (indexiert) mit einer Laufzeit von 100 Jahren zustimmen?

Sachverhalt

Die Parzelle KTN 456 (Muotathal), auf welcher die Glattalphütte steht, gehört der SAC Sektion Mythen. Vor der im Jahr 2020 erfolgten Sanierung und geringfügigen Erweiterung standen sämtliche Gebäudeteile und der allergrösste Teil der Umgebungsanlage vollständig auf dieser Parzelle.

Mit Kaufvertrag vom 21. Dezember 1926 hat die Oberallmeindkorporation Schwyz (OAK) der SAC Sektion Mythen auf der Glattalp eine Parzelle Land im Umfang von 130 m² zum Preis von Fr. 260.- verkauft (Fr. 130.- in bar sowie Fr. 130.-, sobald die Clubhütte auf einen anderen Eigentümer wechselt). In diesem Kaufvertrag wurde unter anderem festgehalten, dass das Gebäude zu keinem anderen Zwecke als einer Clubhütte benutzt werden darf. Interessant ist zudem die Bestimmung, wonach bei Zerstörung der Clubhütte (Feuer, Sturm, Lawine) und Nichtwiederaufbau innerhalb von zwei Jahren, der Bauplatz und das Umgelände ohne Weiteres wieder zur freien Verfügung an die OAK zurückfallen würde. Im Jahr 1934 wurden weitere 100 m² für den Kaufpreis von Fr. 200.- (Fr. 100.- in bar, Rest bei Weiterverkauf) und im Jahr 1972 (Vertragsnummer 299) weitere 155 m² für Fr. 475.-, welche bar bezahlt wurden, an die SAC Sektion Mythen verkauft. Im letzten Verkaufsvertrag wurden zusätzlich Nachzahlungspflichten bei Verkauf an Nichtgenossen und Ausländer festgelegt.

Im Jahr 2004 wurde zwischen der OAK und der SAC Sektion Mythen ein Quellrechts- und Dienstbarkeitsvertrag abgeschlossen, welcher im Jahr 2008 mit einem Durchleitungsrecht für die Elektro- und Telefonleitung ergänzt und im Jahr 2022 aufgrund der neu gebauten Hütte inkl. Kleinkläranlage erneuert wurde.

Im Zuge der Planung zur Sanierung der sektionseigenen Glattalphütte wurde von Seiten der SAC Sektion Mythen bald erkannt, dass auf der Ostseite eine geringfügige Erweiterung erfolgen soll. Es hat sich gezeigt, dass die nordöstliche Ecke der neuen Hütte sowie ein Teil der unmittelbaren Hüttenumgebung nicht auf Parzelle KTN 456 sondern auf Parzelle KTN 386 (Muotathal) zu liegen kommen. Die Parzelle KTN 386 gehört der OAK, mit welcher umgehend Verhandlungen für die dortige Landbeanspruchung aufgenommen wurden.



Mit Email vom 28. September 2015 bestätigte die OAK, dass für die Erweiterung der Glattalphütte eine Bodenabgabe im Baurecht grundsätzlich in Aussicht gestellt werden kann und die gegenseitigen Rechte und Pflichten in einem Baurechtsvertrag festgehalten und im Grundbuch eingetragen werden sollen. Dabei wurden folgende Punkte festgehalten:

- Unselbständiges oder allenfalls selbständiges Baurecht für die Erweiterung der Clubhütte;
- Baurechtsdauer zwischen 30 und 90 Jahre (je nach Wunsch SAC)
- Berechnung des jährlichen Baurechtszinses (Fläche x Fr. 4.-/m²), indexiert;
- Regelung des ordentlichen Heimfalls;
- Notariats-, Grundbuch- und Vermessungskosten zulasten Baurechtsnehmer.

Auf dieser Basis wurde das Baugesuch für die Sanierung und Erweiterung der Glattalphütte von der SAC Sektion Mythen geplant und vorbereitet.

Der Verwaltungsrat der OAK beschloss am 6. September 2018, dass der einstmals verkaufte Boden für Fr. 2'848.- zurückgekauft und über die gesamte Fläche ein Baurecht gemäss Grundsatzregeln der OAK eingeräumt werden soll. Als Entgegenkommen sollte der Baurechtszins für die ersten 20 Jahre halbiert werden.

Der Präsident der SAC Sektion Mythen teilte daraufhin mit, dass der SAC über das Angebot der OAK nicht begeistert ist. Der SAC solle zum historischen Preis zurückgeben und im Gegenzug ein Baurecht zum aktuellen Wert erwerben. Auch die Halbierung des Baurechtszinses für die ersten 20 Jahre mache das Angebot nicht wirklich attraktiver.

Mit Schreiben vom 20. September 2018 bestätigte die OAK, dass sie mit dem Bauvorhaben der SAC Sektion Mythen gemäss den Plänen, datiert vom 22./23. August 2018, einverstanden ist. Dieses Einverständnis betrifft die vorliegende Sanierung und die Erweiterung der SAC Hütte Glattalp sowie die damit verbundene Errichtung der Kleinkläranlage. In diesem Schreiben wurde zudem festgehalten, dass die OAK und die SAC Sektion Mythen bezüglich des Rückkaufs des einstmals verkauften Bodens und der Einräumung des Baurechts über die gesamte beanspruchte Fläche sowie der Durchleitungsrechte für die neu zu erstellende Kleinkläranlage in Verhandlung sind.

Am 4. Oktober 2018 beschloss der Verwaltungsrat der OAK, dass der einstmals verkaufte Boden zurückgekauft wird und über die gesamte Fläche ein Baurecht eingeräumt und gemäss Vorschlag verzinst werden soll (Fr. 536.-, indexiert; 30 Jahre). In diesem Beschluss ist folgendes abgehandelt:

- Die SAC Sektion Mythen verkauft den einstmals von der OAK gekauften Boden im Umfang von 385 m² zum indexierten Kaufpreis von Fr. 3'000.- (aufgerundet) zurück.
- Für die gesamte Fläche von 489 m² wird ein selbständiges Baurecht eingeräumt.
- Für die zurückgekaufte Fläche von 385 m² wird der Rückkaufspreis von Fr. 3'000.- zu 4% als Baurechtszins entschädigt (= Fr. 120.-).
- Für die neu dazu kommende Baurechtsfläche von 104 m² wird der Baurechtszins gemäss OAK-üblichen Grundsätzen verzinst (104 m² à Fr. 100.-/m² = Fr. 10'400.-, zu 4% verzinst, = Fr. 416.-).
- Das Baurecht wird über die Minimaldauer von 30 Jahren eingeräumt.
- Nach Ablauf der Bauerechtsdauer wird der Baurechtszins gemäss Grundsätzen der OAK festgelegt, wobei wie ausserhalb der Bauzone üblich zwischen der überbauten und nicht überbauten Fläche (Umgebung, Entschädigung Fr. 1.-/m²) unterschieden werden soll.



Der Vorstand der SAC Sektion Mythen diskutierte an seiner Sitzung vom 15. Oktober 2018 das Angebot der OAK und äusserte sich kritisch zur Landabtretung. Diesbezüglich wurde jedoch kein Beschluss gefasst.

Das Baugesuch zur Sanierung und Erweiterung der Glattalphütte wurde daraufhin von der OAK unterzeichnet und durch die SAC Sektion Mythen eingereicht. Nach Erhalt der Bewilligung wurde die Hütte gemäss Baugesuch saniert und erweitert. Am 12. Juni 2021 wurde die neue Hütte eingeweiht.

Im Zuge der Finanzsuche für die neue Hütte wurde die OAK von der SAC Sektion Mythen mit Schreiben vom 25. April 2019 für ein Sponsoring für die Verwendung von Schweizer Holz angefragt. Der Verwaltungsrat der OAK beschloss am 4. Juli 2019, die SAC Sektion Mythen bei Verwendung von einheimischen Holz mit Fr. 2'000.- zu unterstützen.

An der Sitzung vom 15. Dezember 2020 zwischen OAK und SAC Sektion Mythen wurde die Frage der Landabtretung bzw. des Baurechts nochmals aufgegriffen. Seitens SAC Sektion Mythen äusserte man sich kritisch dazu. Daraufhin erläuterte der Geschäftsführer der OAK detailliert den Werdegang der Verhandlungen und gab die entsprechenden Dokumente ab. Seitens OAK wurde dabei festgehalten, dass das Baugesuch nur unter der Bedingung unterschrieben wurde, dass der Rückkauf durch die OAK erfolgt und ein Baurecht gewährt wird. Eine Abkehr davon stelle für die OAK einen Widerspruch zu Treu und Glauben dar.

Der Vorstand der SAC Sektion Mythen diskutierte an seiner Sitzung vom 11. Januar 2021 über das weitere Vorgehen. Es wurde beschlossen, weitere juristische Abklärungen zu tätigen und nochmals in Verhandlung mit der OAK zu gehen. Jedenfalls sollten bessere Bedingungen für das Baurecht ausgehandelt werden (insbesondere maximale Laufzeit und Vorkaufsrecht).

Inzwischen wurde die sanierte und erweiterte Glattalphütte inkl. Umgebungsflächen neu vermessen. Gemäss Mutationsplan der Geoinfra Ingenieure AG vom 15. Juli 2021 beträgt die beanspruchte Fläche, für welche ein neues Baurecht von der OAK erworben werden soll, 99 m².

Im Zuge der SAC-internen Abklärungen wurde der Zentralvorstand sowie die Geschäftsstelle des SAC in Bern zu einer Stellungnahme eingeladen. In dieser Stellungnahme vom 15. November 2021 werden insbesondere die rechtlichen Aspekte detailliert abgehandelt. Der Zentralvorstand kommt abschliessend zum Schluss, dass der Entscheid über die Landabtretung letztlich der SAC Sektion Mythen zu überlassen ist.

Gemäss Art. 6 Abs. 5 der Statuten der SAC Sektion Mythen entscheidet die Generalversammlung (GV) insbesondere über Erwerb, Veräusserung, Bau und Umbau von sektionseigenen Hütten.

Mit Schreiben vom 30. November 2021 reichte die SAC Sektion Mythen bei der OAK diverse Rückkommensanträge ein mit dem Ziel, keine Landabtretung an die OAK tätigen zu müssen und anstelle einer Landabtretung eine reine Grenzberichtigung zu vollziehen.



Der Verwaltungsrat der OAK wies mit Schreiben vom 17. Februar 2022 die Rückkommensanträge ab und hielt Folgendes fest:

1. Am beschlossenen Grundsatz Rückkauf Boden und Einräumung Baurecht wird festgehalten.
2. Die OAK ist in Bezug auf die Baurechtsdauer bereit, den Wünschen der SAC Sektion Mythen entgegenzukommen.
3. Der Geschäftsführer der OAK wird mit der Umsetzung dieses Beschlusses beauftragt.

An der GV vom 12. Februar 2022 der SAC Sektion Mythen wurde über die Situation bezüglich der Landverhandlungen informiert. Die GV hat aber bislang in dieser Sache noch keinen Beschluss gefasst.

An der Sitzung vom 14. März 2022 hat der Vorstand der SAC Sektion Mythen aufgrund der Sachlage und aufgrund der Diskussion an der GV vom 12. Februar 2022 entschieden, auf die Forderung der OAK einzutreten und mit der OAK Verhandlungen bezüglich eines Rückkauf- und Baurechtsvertrags aufzunehmen. Zudem wurde beschlossen, an der GV vom 11. Februar 2023 über den Antrag für eine Landabtretung an die OAK abzustimmen.

Nach den Verhandlungen mit der OAK liegt nun ein Entwurf eines Rückkauf- und Baurechtsvertrags vor. Dieser beinhaltet folgende Eckpunkte:

- Die SAC Sektion Mythen tritt der OAK die Parzelle Nr. 456 Muotathal mit einem Flächeninhalt von 385 m² zu Alleineigentum ab.
- Die dazumal bezahlten Kaufpreise von Fr. 130.-- (1926, Hälfte bezahlt), Fr. 100.-- (1934, Hälfte bezahlt) und Fr. 475.-- (1972, ganzer Betrag bezahlt) werden indexiert und mit einem Gesamtbetrag von Fr. 3'000.-- von der OAK abgegolten.
- Die OAK räumt der SAC Sektion Mythen im Gegenzug ein selbständiges und dauerndes Baurecht mit Beginn rückwirkend ab 1. Januar 2021 (Abschluss Bau Glattalphütte) bis zum 31. Dezember 2120 (100 Jahre) ein.
- Der jährliche Baurechtszins beträgt Fr. 516.-- (indexiert) und wird wie folgt berechnet:
 - o Baurechtszins für die rückgekaufte Fläche von 385 m² = Fr. 120.--
 - o Baurechtszins für neue Fläche von 99 m² = Fr. 396.--
- Eine weitere Verlängerung des Baurechts wird von der OAK in Aussicht gestellt.
- Ein allfälliger Heimfall ist von Seiten Baurechtsgeberin mindestens 10 Jahre vor Ablauf der Baurechtsdauer zu beantragen und wäre zu 100% des Verkehrswerts der Hütte an die SAC Sektion Mythen zu entschädigen.

Standpunkt des Vorstands

Der Vorstand der SAC Sektion Mythen hat sich lange und intensiv mit diesem Geschäft befasst und ist zum Schluss gekommen, dass eine einvernehmliche, vertragliche Lösung mit der OAK die zielführendste Variante ist.

Obwohl die SAC Sektion Mythen rechtlich nicht verpflichtet ist, das Land abzutreten (dies wurde zu keinem Zeitpunkt schriftlich bestätigt), haben wir im Wissen, dass die OAK nur unter dieser Bedingung das Baurecht für die neu beanspruchte Fläche für die Glattalphütte gibt, die Bauarbeiten an der Glattalphütte ausgeführt. Es entspricht der Tradition des SAC, dass man eine einvernehmliche und gute Zusammenarbeit mit seinen Partnern pflegt. Die



Zusammenarbeit mit der OAK auf der Glattalp war stets gut und einvernehmlich. Der Vorstand möchte dies nicht gefährden.

Trotzdem hat der Vorstand während zwei Jahren versucht, die OAK davon zu überzeugen, auf ihren Entscheid zurückzukommen und anstelle eines Landrückkaufs eine reine Grenzberichtigung durchzuführen. Leider wurde dieser Antrag in aller Deutlichkeit abgelehnt.

Finanziell ist der neu zu entrichtende Baurechtszins für die Sektion tragbar. Zudem kann der neue Baurechtsvertrag über die maximale Laufzeit von 100 Jahren abgeschlossen werden, das verspricht Kontinuität.

Wie der SAC Zentralverband in seinem Schreiben vom 15. November 2021 bestätigt hat, ist auch ein Baurecht mit den Vorgaben des Reglements Hütten und Infrastruktur vereinbar.

Aus all diesen Gründen empfiehlt der Vorstand, der Abtretung der Parzelle Nr. 456 der SAC Sektion Mythen (Parzelle Glattalphütte) an die Oberallmeindkorporation Schwyz zum Preis von Fr. 3'000.-- sowie der Erwirkung eines Baurechts für die Glattalphütte über 484 m² zu einem Baurechtszins von jährlich Fr. 516.-- (indexiert) mit einer Laufzeit von 100 Jahren zuzustimmen.

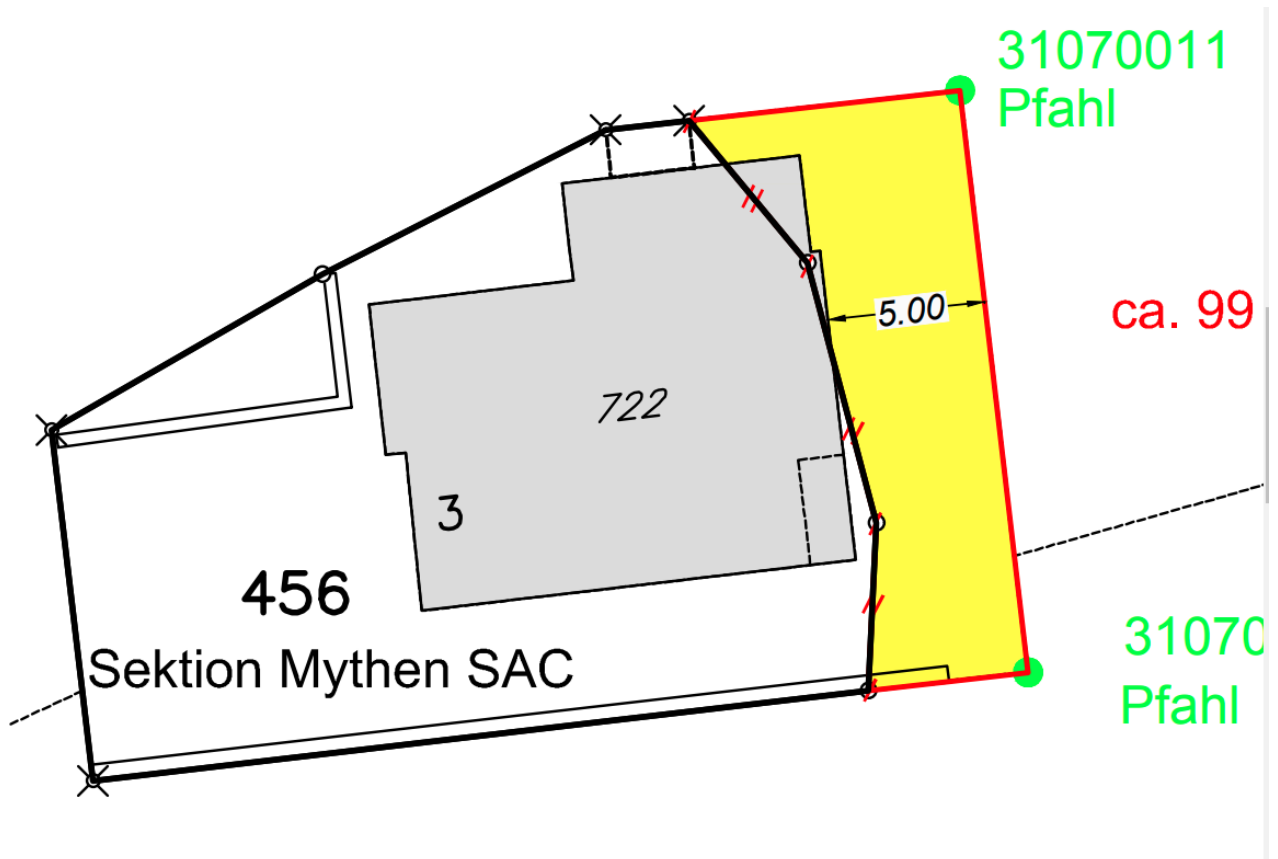


Abbildung 1: Grundriss neue Glattalphütte. Rot umrahmt: neu beanspruchte Fläche der OAK.