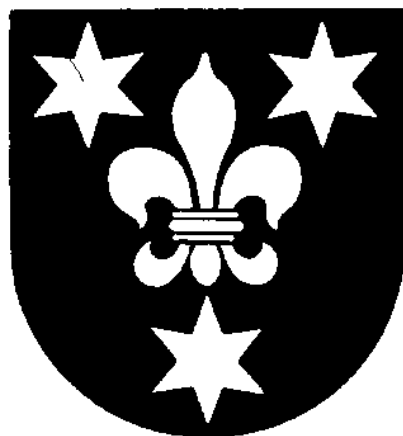


# **GEMEINDE SALOUF**

## **Reglement über den Verkauf und die Abgabe von Grundstücken im Baurecht in den Gebieten**

### **DAVOS-CLAVO UND GNEIDA**



## **A. Allgemeines**

1. Das vorliegende Reglement regelt die generellen Voraussetzungen, unter denen die Gemeinde eigene Baulandparzellen in den Gebieten „Davos-Clavo“ und „Gneida“ an Kaufinteressenten abgibt oder ein Baurecht einräumt.

Das Reglement bildet die Grundlage der im Einzelfall abzuschliessenden Kauf- bzw. Baurechtsverträge. Diese sind zwingend durch die Gemeindeversammlung zu genehmigen.

2. Ein Anspruch auf Erwerb einer Baulandparzelle oder auf die Einräumung eines Baurechtes besteht nicht.

Über den Verkauf einer Baulandparzelle oder die Einräumung eines Baurechtes entscheidet auf Antrag des Gemeindevorstandes mit der Genehmigung des Kauf- bzw. Baurechtsvertrages endgültig die Gemeindeversammlung.

3. Der Verkauf einer Baulandparzelle oder die Einräumung eines Baurechtes im Gebiet „Davos-Clavo“ darf in der Regel nur an mündige Einwohner mit festem Wohnsitz in der Gemeinde Salouf erfolgen, welche sich auch tatsächlich in der Gemeinde Salouf aufhalten, oder an niederlassungswillige Personen, welche schriftlich die Absicht erklären, den Wohnsitz über eine längere Zeit in Salouf beizubehalten.

Wer bereits über ein Grundstück im Sinne von Art. 655 ZGB - mit Ausnahme von nicht überbaubaren Grundstücken - oder über ein Wohnrecht in Salouf verfügt, kann in der Regel für sich kein Grundstück erwerben oder ein Baurecht an einem solchen Grundstück im Gebiet „Davos-Clavo“ kaufen.

Ebenso erfüllt die Voraussetzungen zum Erwerb einer Baulandparzelle oder für die Einräumung eines Baurechtes nicht, wer ein Grundstück oder ein Wohnrecht in der Absicht aufgibt, ein Grundstück im Sinne des vorliegenden Reglementes käuflich oder im Baurecht zu erwerben.

Mit der Abgabe eines Grundstückes oder mit der Einräumung eines Baurechtes in der Industriezone „Gneida“ soll das einheimische Gewerbe gefördert werden.

4. Die käufliche Abgabe einer Baulandparzelle oder im Baurecht im Gebiet „Davos-Clavo“ erfolgt im Rahmen der Nutzungsmöglichkeiten gemäss geltender Bauordnung für den ausgewiesenen Eigengebrauch und zur Erstellung von Liegenschaften, die als Hauptwohnung im Sinne des Baugesetzes der Gemeinde Salouf dienen.

Der Zweck der Veräusserung bzw. der Baurechtserrichtung im Gebiet „Davos-Clavo“ liegt somit in der Förderung des Wohnungsbaus für die ortsansässige Bevölkerung. Im Gebiet „Gneida“ wird die Förderung des einheimischen Gewerbes bezweckt.

Mit der Überbauung der Parzelle ist innert einem Jahr seit Vertragsunterzeichnung zu beginnen und der Bau ist innert einem Jahr ab Baubeginn abzuschliessen. Widrigenfalls kann die Gemeinde im Verkaufsfalle das Grundstück gegen Erstattung des Kaufpreises zurückverlangen; im Falle des Bodenrechtes kann die Gemeinde die Löschung des Baurechtes im Grundbuch und die Auflösung des Baurechtsvertrages entschädigungslos verlangen.

## **B. Das Baurecht**

5. Das Baurecht wird in der Regel für die Dauer von 60 Jahren eingeräumt. Spätestens 5 Jahre vor Ablauf der Baurechtsdauer hat der Baurechtsberechtigte mit der Grundeigentümerin Verhandlungen über eine allfällige Verlängerung des Baurechtsvertrages aufzunehmen.
6. Der Baurechtszins wird wie folgt festgelegt:

Fläche x Basiswert x Zinssatz = Baurechtszins

Der Basiswert entspricht 2/3 des Verkehrswertes gemäss aktueller amtlicher Schätzung abzüglich der bezahlten Erschliessungskosten. Als Zinssatz wird der jeweilige hypothekarische Referenzzinssatz bei Mietverhältnissen des Bundesamtes für Wohnungswesen zuzüglich einem Zuschlag von 1% p.a. (einem Prozent) angewandt. Verändert sich der Index um 10 % (zehn Prozent), ist der für die Beanspruchung des Bodens geschuldete Baurechtszins jeweils anzupassen. Verändert sich der hypothekarische Referenzzinssatz bei Mietverhältnissen des Bundesamtes für Wohnungswesen, so wird der Baurechtszins ebenfalls entsprechend angepasst. Zur Sicherstellung des Baurechtszinses kann jederzeit ein gesetzliches Pfandrecht gemäss Art. 778 i und k ZGB eingetragen werden.

7. Im Baurechtsvertrag ist ausserdem der Beitrag des Baurechtsnehmers an die Kosten der Quartiererschliessung verbindlich festzulegen.
8. Das Baurecht ist ohne ausdrückliche Zustimmung des Gemeindevorstandes unübertragbar und unvererblich. Die Zustimmung darf nur verweigert werden, sofern die Übertragung mit dem Zweck der Baurechtserrichtung unvereinbar ist, nämlich der Bereitstellung für die ortsansässige Bevölkerung bzw. in der Industriezone die Förderung des einheimischen Gewerbes.
9. Der Baurechtsnehmer kann beim Gemeindevorstand das Gesuch stellen, ihm die Baurechtsparzelle zu veräussern.

Der Kaufpreis wird wie folgt ermittelt:

Aktuelle amtliche Schätzung des Bodens abzüglich der geleisteten Erschliessungsbeiträge  $\times 4/5 =$  Kaufpreis

Zuständig für die Aufhebung des Baurechtsvertrages und die Genehmigung des Kaufvertrages ist die Gemeindeversammlung.

Es besteht kein Anspruch auf den Kauf einer Parzelle.

10. Fällt eine Voraussetzung dieses Reglementes nachträglich weg, so kann die Gemeinde Salouf durch Beschluss der Gemeindeversammlung den vorzeitigen Heimfall herbeiführen.
11. Die Entschädigung für die heimfallenden Bauwerke, sei es infolge Zeitablaufes, Verzichts oder vorzeitigen Heimfalls beträgt bis zum Ablauf von 30 Jahren seit Einräumung des Baurechtes 80 % des dannzumaligen Verkehrswertes, nach Ablauf von 30 Jahren reduziert sich der Ansatz für die Entschädigung jährlich um je 1 %. Nach Ablauf von 60 Jahren beträgt die Entschädigung somit noch 50 % des dannzumaligen amtlichen Verkehrswertes.
12. Weitere Einzelheiten über den genauen Inhalt, Umfang und die Dauer des Baurechtes oder die Modalitäten des Heimfalls sowie über Pflicht zur Leistung von Abgaben sind im Baurechtsvertrag (Handänderungssteuer, Kosten für die Vermessung und Vermarkung, Kosten für Errichtung des Baurechtes, Erschliessungsbeiträge, etc.) bzw. in der Baubewilligung (Anschluss- und Benützungsgebühren etc.) zu regeln.

### **C. Der Kauf**

13. Der Kaufpreis wird wie folgt berechnet:

Aktuelle amtliche Schätzung des Bodens abzüglich der Erschliessungskosten  
 $\times 4/5 = \text{Kaufpreis}$

Der Käufer hat darüber hinaus die Erschliessungskosten, die jedem Parzelleneigentümer angefallen sind, unverzinst zu übernehmen.

14. Erfüllt ein Käufer die Kaufbedingungen im Sinne von Ziff. 3 mit der Zeit nicht mehr, so hat die Gemeinde das Recht, das Grundstück zum seinerzeit geleisteten Kaufpreis ohne Verzinsung zurück zu erwerben. Dieses Kaufrecht ist im Vertrag und im Grundbuch einzutragen.

15. Will ein Käufer das Grundstück weiterverkaufen, so hat die Gemeinde ein Vorkaufsrecht. Der Preis berechnet sich wie folgt:

Ursprünglicher Kaufpreis zuzüglich Entschädigung für Gebäude gemäss aktueller amtlicher Schätzung (Steuerwert) = Ausübungspreis

Das Vorkaufsrecht ist im Vertrag und im Grundbuch einzutragen.

16. Wird das überbaute Grundstück verkauft und übt die Gemeinde ihr Kauf- bzw. Vorkaufsrecht nicht aus, so hat sie für 25 Jahre seit Vertragsunterzeichnung ein Gewinnbeteiligungsrecht. Der der Gemeinde anfallende Gewinn berechnet sich wie folgt:

Aktueller Verkehrswert des Bodens im Zeitpunkt des Verkaufs gemäss Schätzung durch die kantonale Schätzungskommission abzüglich ursprünglich bezahlter Kaufpreis = Anteil der Gemeinde am Verkaufserlös

17. Die Gemeinde kann einer Übertragung widersprechen, wenn der neue Erwerber die Bedingungen im Sinne von Ziff. 3 dieses Reglementes nicht erfüllt.

#### **D. Bisheriges Recht**

Dieses Reglement tritt mit der Annahme durch die Gemeindeversammlung in Kraft und ersetzt das Reglement vom 31.05.1995.

Genehmigt durch die Gemeindeversammlung am 13.02.2006.

An der Gemeindeversammlung vom 27.08.2012 wurde die Anpassung des Art. 6 genehmigt. Diese Änderung tritt ab sofort in Kraft.

Der Gemeindepräsident:

Der Aktuar:

Sonder Gian

Bearth Rino