

Gesetz

der

Politischen Gemeinde Savognin

**für die Abgabe von Bauland
im Baurecht**

und für den Verkauf von Bauland

(bei unterschiedlicher Auslegung gilt die romanische Fassung dieses Gesetzes)



Gesetz für die Abgabe von Bauland der Politischen Gemeinde Savognin im Baurecht und für den Verkauf von Bauland im Eigentum der Politischen Gemeinde Savognin

Art. 0 Präambel

Die Politische Gemeinde Savognin ist Eigentümerin der Parzelle Nr. 909 im Gebiet „Strada“. Teile dieser Parzelle wurden bereits verkauft bzw. im Baurecht zur Erstellung von Wohnbauten durch Ortsansässige abgegeben.

Die Grundlage für die bisherige Abgabe von Bauland im Baurecht bildet die „Verordnung über die Überbauung der Parzelle Nr. 909 in Strada zwecks Abgabe im Baurecht“. Diese Verordnung wird mit diesem Gesetz totalrevidiert und fällt mit Annahme dieses Gesetzes ausser Kraft.

Gestützt auf die geltende Bauordnung beschliesst die Gemeindeversammlung von Savognin im Hinblick auf die künftige Überbauung von diesem Gesetz gewidmeten Grundstücken im Eigentum der Politischen Gemeinde Savognin zu Wohnzwecken und die Förderung des Wohnungsbaus durch Ortsansässige was folgt:

Art. 1 Gleichstellung der Geschlechter

Personen und Funktionsbezeichnungen in diesem Gesetz beziehen sich auf beide Geschlechter, soweit sich aus dem Sinn dieses Gesetzes nichts anderes ergibt.

Art. 2 Inhalt und Zweck

Das vorliegende Gesetz regelt die generellen Voraussetzungen, unter denen die Gemeinde Savognin eigene Baulandparzellen im Baurecht abgibt oder dieselben direkt verkauft.

Das Gesetz bildet die Grundlage des im Einzelfall abzuschliessenden Baurechtsvertrages bzw. Kaufvertrages. Der entsprechende Vertrag ist zwingend durch den Gemeindevorstand zu genehmigen.

Die Abgabe einer Baulandparzelle im Baurecht oder der Verkauf einer Baulandparzelle erfolgt im Rahmen der Nutzungsmöglichkeiten gemäss geltender Bauordnung für den ausgewiesenen Eigengebrauch und zur Erstellung von Liegenschaften, die als Hauptwohnung dienen.

Art. 3 Bezugsberechtigte Personen

Das Bauland darf nur an mündige, natürliche Personen im Baurecht abgegeben resp. verkauft werden, die in Savognin wohnhaft sind, d.h. in Savognin ihren steuer- und zivilrechtlichen Wohnsitz haben, oder spätestens auf den Zeitpunkt der Bezugsbereitschaft des auf dem Vertragsgrundstück erstellten Gebäudes in Savognin Domizil nehmen. Die Baurechtsnehmer resp. die Käufer müssen sich verpflichten, ihr Domizil mindestens während 25 Jahren in Savognin beizubehalten. Sie haben das Bauobjekt selber zu bewohnen. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen von Art. 5 nachfolgend.

Sofern der Erwerber, sein Ehepartner oder seine Kinder unter 18 Jahren bereits über ein Grundstück im Sinne von Art. 655 ZGB – mit Ausnahme von nicht überbaubaren Grundstücken – oder über ein Wohn- oder Nutzungsrecht in Savognin bzw. in der näheren Umgebung verfügt, kann er keine Baulandparzelle im Sinne dieses Gesetzes erwerben.

Ein Anspruch auf Erwerb einer Baulandparzelle besteht nicht. Der Bauherr kann den Kauf oder die Abgabe im Baurecht beantragen. Der Eigentümer eines selbständigen und dauernden Baurechtes kann nachträglich auch den Kauf der Baulandparzelle beantragen. Über den Verkauf einer Baulandparzelle resp. die Abgabe im Baurecht entscheidet der Gemeindevorstand nach freiem Ermessen.

Art. 4 Stockwerkeigentum / Unterbaurechte

Die Begründung von Stockwerkeigentum ist erlaubt, wenn die entsprechenden Stockwerkeinheiten an Dritte verkauft oder sonst wie zur Nutzung übertragen werden, die sämtliche Voraussetzungen dieses Gesetzes erfüllen. Die Begründung von Unterbaurechten ist nicht gestattet.

Art. 5 Vermietung

Erstellt ein Bauherr ein Haus mit mehreren Wohnungen, so hat er die grösste Wohnung selber zu bewohnen. Eine Wohnung von weniger als 80 m² Bruttogeschossfläche kann er frei vermieten. Weitere Wohnungen dürfen nur an Personen mit festem Wohnsitz in Savognin zu ortsüblichen Mietzinsen für ganzjährig bewohnte Wohnungen vermietet werden.

Der Bauherr muss diesen Nachweis über die bezugsberechtigten Personen im Sinne von Art. 3 Abs. 1 dieses Gesetzes gleichzeitig mit seinem Antrag um Kauf oder Abgabe im Baurecht gegenüber dem Gemeindevorstand erbringen. Bei einem allfälligen Mieterwechsel sind die frei gewordenen Wohneinheiten wiederum an bezugsberechtigte Personen im Sinne von Art. 3 Abs. 1 dieses Gesetzes zu ortsüblichen Mietzinsen für ganzjährig bewohnte Wohnungen zu vermieten.

Bei allfälligen Meinungsdivergenzen betreffend den ortsüblichen Mietzinsen für ganzjährig bewohnte Wohnungen entscheidet abschliessend die für Savognin zuständige kantonale Schlichtungsbehörde für Mietverhältnisse.

Art. 6 Fristen

Der Käufer resp. Baurechtsnehmer verpflichtet sich, die Eigentumsübertragung durch das örtliche Grundbuchamt innert Jahresfrist seit Vorliegen des kommunalen Entscheids vorzunehmen. Wird das erworbene Grundstück ab Eigentumsübertragung nicht innerhalb von zwei Jahren baulich genutzt, oder wird beabsichtigt, das erworbene Grundstück vor Ablauf von zwei Jahren ab Eigentumsübertragung weiter zu veräussern, muss das Grundstück zu den gleichen Konditionen wie es erworben worden ist und ohne Verzinsung an die Politische Gemeinde Savognin zurück übertragen werden.

Der Bau hat innerhalb von einem Jahr seit Baubeginn vollendet und bezugsbereit zu sein.

Der Gemeindevorstand kann in berechtigten Ausnahmefällen diese Termine erstrecken.

Art. 7 Rückkaufsrecht

Hält sich ein Käufer nicht an die vorgenannten Auflagen und Bedingungen gemäss Art. 2 bis 6 hiervor, so kann die Verkäuferin das Kaufsobjekt zu dem im damaligen Vertrag festgesetzten Kaufpreis zurückkaufen. Dieses Rückkaufsrecht ist in den Kaufvertrag aufzunehmen und im Grundbuch vorzumerken. Allfällige Kosten der Erschliessung sowie übrige bereits vom Käufer bezahlten Steuern und Abgaben können gegenüber der Rückkaufsberechtigten nicht geltend gemacht werden.

Art. 8 Vorkaufsrecht

Bei Verkauf resp. Begründung eines Baurechtes ist das Vertragsgrundstück mit einem preislich limitierten Vorkaufsrecht zugunsten der Politischen Gemeinde Savognin zu belasten. Dieses preislich limitierte Vorkaufsrecht ist in den Verträgen aufzunehmen und im Grundbuch vorzumerken. Der Kaufpreis bei der Ausübung des Vorkaufsrechtes setzt sich wie folgt zusammen:

$$\frac{\text{Kaufpreis x neuer Index}}{\text{Indexstand zum Zeitpunkt des Kaufvertrages}} = \text{Preis}$$

$$\frac{\text{Ausgewiesene, wertvermehrnde Investitionen x neuer Index}}{\text{Indexstand zum Zeitpunkt der Investition}} = \text{Kosten}$$

Preis + Kosten = Kaufpreis für die Vorkaufsberechtigte

Die Indexierung erfolgt auf Basis des Landesindex der Konsumentenpreise (Basis Mai 2000 = 100 Punkte).

Art. 9 Vormerkung im Grundbuch

Das Rückkaufsrecht und das Vorkaufsrecht werden für die gesetzlich längstmögliche Zeit, zurzeit 25 Jahre gerechnet ab Datum des Vertragsabschlusses, vereinbart und müssen für diese Dauer auf Kosten der Käuferschaft im Grundbuch vorgemerkt werden.

Art. 10 Gewinnbeteiligungsrecht

Wird das Grundstück vor 25 Jahren seit der Eigentumsübertragung verkauft, so steht der Politischen Gemeinde Savognin alternativ eine 50 %ige Gewinnbeteiligung am Verkaufserlös zu. Diese Gewinnbeteiligung wird wie folgt berechnet:

Wert des Bodens beim Wiederverkauf abzüglich Wert des Bodens beim Kauf der Parzelle zu den von der Gemeinde gewährten günstigen Konditionen, ohne Berücksichtigung einer allfälligen Teuerung oder Geldentwertung.

Der Bodenwert wird auf den Zeitpunkt des Wiederverkaufs durch die amtliche Schätzungskommission definitiv festgelegt und ist somit verbindlich für die Bemessung des Gewinnes.

Art. 11 Bodenpreis beim Verkauf

Der Kaufpreis pro Quadratmeter beträgt 4/5 des amtlichen Verkehrswertes, welches definitiv durch die amtliche Schätzungskommission festgelegt wird, und versteht sich ohne Planungs-

und Erschliessungskosten. Die im Zusammenhang mit der Handänderung auftretenden Notariats- und Grundbuchgebühren sowie Steuern hat die Käuferschaft zu übernehmen.

Art. 12 Baurechtsbestimmungen

Der Baurechtszins wird wie folgt festgelegt:

Fläche x Basiswert x Zinssatz = Baurechtszins

Der Basiswert entspricht dem Landwert (Verkehrswert gemäss amtlicher Schätzung) und wird für die ganze Dauer des Baurechts um 1/3 reduziert. Als Zinssatz wird der Zins für Neuhypothesen im 1. Rang der Graubündner Kantonalbank für die entsprechende Wirtschaftsgruppe angewendet. Der Baurechtszins wird jeweils nach Ablauf einer fünfjährigen Periode durch den Gemeindevorstand den aktuellen Verhältnissen angepasst.

Im Baurechtsvertrag ist ausserdem der Beitrag des Baurechtsnehmers an die Kosten der Erschliessung verbindlich festzulegen.

Das Baurecht ist ohne ausdrückliche Zustimmung des Gemeindevorstandes unübertragbar. Die Zustimmung darf nur verweigert werden, sofern die Übertragung mit dem Zweck der Baurechtserrichtung, namentlich der Bereitstellung von Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung, unvereinbar ist.

Art. 13 Vorzeitiger Heimfall

Hält sich ein Baurechtsnehmer nicht an die vorgenannten Auflagen und Bedingungen gemäss Art. 2 bis 6 hiervor, so kann die Baurechtsgeberin den vorzeitigen Heimfall des Baurechts verlangen.

Diese Bestimmung über den vorzeitigen Heimfall wird für die Zeit von 25 Jahren, gerechnet ab Datum des Vertragsabschlusses, im Baurechtsvertrag vereinbart und muss für diese Dauer im Grundbuch vorgemerkt werden.

Die Regelung über die Bezahlung einer Heimfallentschädigung beim vorzeitigen Heimfall richtet sich nach den Bestimmungen des nachfolgenden Artikels 14.

Art. 14 Heimfallentschädigung beim Baurecht

Die Grundeigentümerin hat beim Heimfall für die heimfallenden Gebäude und Anlagen dem Baurechtsberechtigten eine Entschädigung zu bezahlen.

Die Entschädigung für die heimfallenden Bauwerke, sei es infolge Zeitablaufes, Verzicht oder vorzeitigen Heimfalls, beträgt bis zum Ablauf von 50 Jahren seit Einräumung des Baurechtes 80 % des dannzumaligen Realwertes gemäss amtlicher Schätzung. Nach Ablauf von 50 Jahren reduziert sich der Ansatz für die Entschädigung jährlich um 1 %.

Während den letzten zehn Jahren des Baurechtes dürfen ohne Zustimmung der Grundeigentümerin keine wertvermehrenden Aufwendungen erfolgen, ansonsten sie bei der Bestimmung des Realwertes ausser Acht zu lassen sind.

Art. 15 Kompetenzregelung

Die Gemeindeversammlung ermächtigt hiermit den Gemeindevorstand, Kaufverträge resp. Baurechtsverträge unter den vorgenannten Konditionen rechtsgültig für die Gemeinde Savognin abzuschliessen. In allen Verträgen sind die Bestimmungen dieses Gesetzes als integrierend aufzunehmen.

Art. 16 Schlussbestimmung

Dieses Gesetz tritt mit der Annahme durch die Gemeindeversammlung in Kraft. Mit Inkrafttreten dieses Gesetzes werden alle bisherigen Bestimmungen und Beschlüsse betreffend der Überbauung der Parzelle Nr. 909 in „Strada“ aufgehoben.

Genehmigt durch die Gemeindeversammlung vom 12. Dezember 2005

Für die Politische Gemeinde Savognin

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindevorstand:

Othmar Netzer

Ulisses Pool