

Gesetz der Gemeinde Falera

für die Abgabe von Bauland im Baurecht

## **Inhaltsverzeichnis**

|  |    |
|--|----|
| 1. Vorgaben.....                         | 3  |
| 2. Zielsetzung und Voraussetzungen ..... | 3  |
| 3. Nutzungsvorschriften .....            | 4  |
| 4. Berechtigte Personen .....            | 4  |
| 5. Baurechtsverträge .....               | 5  |
| 6. Ausnahmen.....                        | 10 |
| 7. Verkaufsverfahren .....               | 10 |
| 8. Schlussbestimmungen.....              | 11 |

## **1. Vorgaben**

### **1.1 Geltungsbereich**

Die Kirchliche Stiftung Parvenda Falera ist Eigentümerin der Parzelle Nr. 151 im Gebiet „Fancrengia“ und die Politische Gemeinde Falera ist Eigentümerin der Parzelle 204 im Gebiet „Stonas“.

Die Kirchliche Stiftung Parvenda Falera berechtigt die Politische Gemeinde Falera u.a., Baurechte zulasten der Parzelle Nr. 151 zu begründen und zu veräußern. Die Bedingungen sind in einer separaten Vereinbarung geregelt.

Im Hinblick auf die Überbauung des unbebauten Teils der Parzelle Nr. 151 in der Wohnzone 2 und der unbebauten Parzelle Nr. 204 in der Wohnzone 2 zu Wohnzwecken regelt das vorliegende Gesetz die generellen Voraussetzungen, unter denen die Politische Gemeinde Falera Bauland im Baurecht abgibt. Ziel ist die Förderung des Wohnbaus durch Ortsansässige analog der Überbauung in der Einheimischenbauzone Er Liung.

### **1.2 Parzellierung und Abgabe des Baulands im Baurecht**

An den Parzellen des alten Bestandes werden alle Grenzänderungen vorgenommen, die sich aus der Ausscheidung von gemeinschaftlichen Anlagen und aus der Festlegung der geeigneten Baustandorte ergeben.

Die Bauplätze im Bereich des Grundeigentums der Politischen Gemeinde Falera und des Grundeigentums Kirchliche Stiftung Parvenda Falera werden grundsätzlich als Baurechte ausgeschieden.

Projektspezifische Strukturierungen der rechtlichen Verhältnisse bleiben vorbehalten.

## **2. Zielsetzung und Voraussetzungen**

Mit der Abgabe des Baulands im Baurecht wird ein Angebot geschaffen, das namentlich jungen Familien die Möglichkeit bietet, ständigen Wohnsitz in Falera zu behalten oder zu nehmen, wenn

- a) ein Erwerb in den übrigen Bauzonen zu Marktpreisen aufgrund der Einkommens- und Vermögensverhältnisse nicht zumutbar ist.
- b) nachweislich keine geeignete eigene Liegenschaft oder Baulandparzelle aus Familie oder Erbschaft verfügbar ist.

Die Voraussetzungen a) und b) sind beide zu erfüllen.

### **3. Nutzungsvorschriften**

Die baureifen Baurechtspartellen sind nach den baugesetzlichen Vorschriften im Rahmen der Regelbauweise zu bebauen. Eine quartierplanrechtliche Folgeplanung mit Sonderbaurechtsvorschriften ist für die beiden Parzellen Nrn. 151 und 204 nicht erforderlich.

Die Baurechtspartellen dienen in erster Linie zur Erstellung von Wohnraum für den Eigenbedarf von ortsansässigen Familien.

Im Interesse des haushälterischen Umgangs mit dem Boden ist bei vorhandener Restaurnützung u.a. eine untergeordnete Nutzung für eine Einliegerwohnung oder für gewerbliche Zwecke, sofern sie in eine Wohnbaute integriert wird und dem Wesen nach in eine Wohnzone passt (keine Lagerflächen ausserhalb des Gebäudes, keine ausserordentlichen Lärm- und Geruchsemissionen, kein wesentliches, zusätzliches Verkehrsaufkommen), nicht ausgeschlossen. Solche Raumeinheiten müssen eigentumsrechtlich indessen dauerhaft mit der Wohnbaute verknüpft bleiben (z.B. Verbot einer Veräusserung der Einliegerwohnung, etc.).

Mindestens 80 % der zulässigen Ausnützung muss je Baurechtspartelle genutzt werden.

Es dürfen keine Fertighäuser oder Elementhäuser nach Katalog erstellt werden.

Die Politische Gemeinde Falera kann im Hinblick auf eine zweckmässige Überbauung der Baurechtspartellen im Rahmen der Baurechtsverträge weitere Nutzungsvorschriften vorgeben (z.B. Begründung von Grenzbaurechten und Grenzbaupflichten bei der Erteilung von zwei Baurechten auf der Parzelle Nr. 204).

### **4. Berechtigte Personen**

Berechtigt sind Personen, die einen als sicher beurteilbaren Arbeitsplatz in der Region haben und ihren Wohnsitz dauernd nach Falera verlegen wollen. Bei Steuerauscheidungen muss ein erheblicher Teil des Haupterwerbseinkommens in Falera besteuert werden. Die Familien-, Lebens- und Arbeitsverhältnisse müssen für eine gesellschaftliche Integration geeignet sein. Die berechtigten Personen müssen das Bauobjekt selber bewohnen.

Folgende Gesuche werden in nachfolgender Reihenfolge bevorzugt:

1.

- von Familien mit Kindern im Schul- und Vorschulalter, die in Falera bereits Wohnsitz haben; oder

- von mindestens zwei jüngeren Personen, wovon mindestens eine Person in Falera bereits Wohnsitz hat, oder die mindestens während 15 Jahren ihren festen Wohnsitz in der Falera hatte und sich wieder in Falera niederlassen will.

2.

- von Familien mit Kindern im Schul- und Vorschulalter.

Der Gesuchsteller, sein Ehepartner oder weitere in ständiger Wohngemeinschaft mit ihm lebende Personen dürfen über keine geeignete Liegenschaft oder Baulandparzelle in Falera verfügen oder in den letzten 15 Jahren vor Einreichung des Gesuches eine solche veräussert haben.

Dem Gemeindevorstand bleibt vorbehalten, ein Gesuch abzulehnen, falls

- a) nicht glaubhaft nachgewiesen wird, dass der Erwerb oder die Nutzung eines Baugrundstücks aus Familienbesitz in der übrigen Bauzone nicht zu angemessenen Bedingungen möglich ist;
- b) aufgrund der ausgewiesenen Einkommens- und Vermögensverhältnisse der Erwerb auf dem privaten Grundstücksmarkt zumutbar ist;
- c) Zweifel bestehen, dass die persönlichen Verhältnisse und Absichten der Gesuchstellenden auf die Zielsetzungen, insbesondere auf eine langfristige soziale Integration in Falera, ausgerichtet sind.

## **5. Baurechtsverträge**

Die selbständigen und dauernden Baurechte werden projektspezifisch ausparzelliert. Die Baurechtsverträge werden in Übereinstimmung mit diesem Reglement jeweils beim Verkauf einer Baurechtsparzelle begründet. Folgende Vertragsbestimmungen sind bei Übertragung eines Baurechtes zwecks Überbauung verbindlich einzuhalten.

### **a) Dauer und Beginn des Baurechtes**

Das Baurecht wird für 99 Jahre eingeräumt. Es beginnt mit dem Eintrag der Baurechtsübertragung im Grundbuch und erlischt 99 Jahre später durch Zeitablauf, sofern bis dahin kein neuer Baurechtsvertrag abgeschlossen wird.

Der Bauberechtigte kann unter Vorbehalt einer Anpassung des Baurechtszinses eine Verlängerung für weitere 99 Jahre verlangen. Sofern keine wichtigen öffentlichen Interessen der Grundeigentümer oder Verfehlungen des Baurechtnehmers entgegenstehen, ist dem Gesuch zu entsprechen. Es ist spätestens ein Jahr vor Ablauf der Frist einzureichen. Die Einwohnerschaft hat die Verlängerung zu genehmigen.

## **b) Inhalt und Beschränkung des Baurechts**

Das Baurecht umfasst die Befugnis, das Grundstück bzw. Teile davon im Rahmen der Bestimmungen des Baugesetzes der Gemeinde Falera und der Bestimmungen dieses Gesetzes für die Abgabe von Bauland im Baurecht zu überbauen.

Unterbaurechte und Stockwerkeigentum dürfen am Baurechtsgrundstück nur mit Zustimmung der Gemeinde Falera eingeräumt werden.

Die Übertragung des Baurechts auf andere Personen bedarf der Zustimmung des Gemeindevorstandes und ist an die Bedingungen dieses Gesetzes gebunden. Die Zustimmung kann insbesondere verweigert werden

- a) im Falle mangelnder Kreditwürdigkeit des Erwerbers;
- b) wenn die Baurechtsgeberin ihr Vorkaufsrecht geltend machen will;
- c) wenn der Verkaufserlös über dem amtlichen Verkehrswert liegt.

## **c) Berechnung des Baurechtszinses**

Die Grundlagen für die Berechnung des Baurechtszinses sind Baurechtsfläche, Bodenwert und Zinssatz.

Der massgebliche Bodenwert im Jahr 2023 beträgt für die beiden Parzellen Nrn. 151 und 204 CHF 285.15/m<sup>2</sup>. Der massgebliche Bodenwert ist indexiert und entspricht dem Landesindex der Konsumentenpreise vom April 2023 (Stand: 121 Punkte auf Basis Mai 1993 = 100 Punkte). Er bleibt für die erste Periode von zehn Jahren seit Inkrafttreten des Gesetzes unverändert. Der für die Berechnung des Bauzinses massgebliche Bodenwert wird erstmals nach zehn Jahren nach Inkrafttreten dieses Gesetzes und dann regelmässig in Abständen von fünf Jahren der Geldentwertung gemäss Landesindex der Konsumentenpreise angepasst. In jedem Fall darf dieser nach dem Landesindex der Konsumentenpreise angepasste Wert den an gleicher Wohnlage in Falera für gleiche oder ähnliche Grundstücke unter normalen Verhältnissen erzielten mittleren Kaufpreis nicht übersteigen. Im Streitfall wird dieser Wert durch die kantonale Schätzungskommission festgelegt.

Der Zinssatz wird um ½% tiefer festgelegt als derjenige für erstrangige variable Hypothekendarlehen der Graubündner Kantonalbank für Wohnbauten (Althypotheken). Eine Erhöhung oder Herabsetzung erfolgt jeweils gleichzeitig mit der Graubündner Kantonalbank.

Der Bauberechtigte entrichtet während der Baurechtsdauer einen Baurechtszins, zahlbar im Voraus, halbjährlich jeweils auf den 30. Juni und 31. Dezember, erstmals pro rata auf den dem Grundbucheintrag folgenden Tag. Verspätete Zahlungen unterliegen dem gesetzlichen Verzugszins.

**d) Sicherung der Baurechtszinsen**

Zur Sicherung der Baurechtszinse kann jederzeit zugunsten der Eigentümerin respektive zugunsten des berechtigten Vertreters und zulasten des Baurechtes ein gesetzliches Pfandrecht gemäss Artikel 779 i und k ZGB, in Form einer Maximalhypothek entsprechend dem dreifachen jährlichen Baurechtszins, lastend im nächsten freien Rang (mit Nachrückungsrecht) auf dem Baurechtsgrundstück, mit einem banküblichen Vorgang der ersten und zweiten Hypothek eingetragen werden.

**e) Heimfall bei Ablauf der Vertragsdauer**

Wird das Baurecht bei Ablauf der Vertragsdauer nicht verlängert, so geht es unter, und es fallen die bestehenden Bauwerke der Grundeigentümerin heim, in dem sie zu Bestandteilen ihres Grundstückes werden (Artikel 779 c ZGB). Baurechte im Bereich des Grundeigentums der Kirchgemeinde gehen an die Politische Gemeinde über.

Die Politische Gemeinde Falera hat den bisherigen Bauberechtigten für die heimfallenden Bauwerke den Verkehrswert gemäss amtlicher Schätzung im Zeitpunkt des Heimfalles zu entschädigen. Die Kosten für die amtliche Schätzung sind vom Baurechtnehmer zu tragen.

**f) Vorzeitiger Heimfall**

Die Gemeinde Falera ist berechtigt, den vorzeitigen Heimfall für einzelne Baurechte gemäss Artikel 779 f, g und h ZGB zu verlangen:

- a) Wenn der Bauberechtigte in grober Weise sein dingliches Recht überschreitet, vertragliche Verpflichtungen verletzt oder das Recht zur persönlichen Bereicherung missbraucht
- b) Wenn dem Bauberechtigten der Konkurs droht oder das Baurecht einer Zwangsverwertung unterworfen wird sowie im Falle eines Nachlassvertrages mit Vermögensabtretung
- c) Wenn der Baurechtnehmer nicht dafür sorgt, dass die Liegenschaft jederzeit von Ortsansässigen im Sinne dieses Reglements genutzt wird

d) Wenn der Baurechtnehmer nicht spätestens zwei Jahre nach Grundbucheintrag mit der Überbauung begonnen hat

Das Begehren gemäss lit. a und c setzt eine förmliche Mahnung voraus und muss zudem dem Baurechtnehmer mittels eingeschriebenem Brief mindestens sechs Monate vorher angedroht worden sein.

Das Heimfallsrecht kann nur ausgeübt werden, wenn für die heimfallenden Bauwerke eine angemessene Entschädigung geleistet wird, bei deren Bemessung das schuldhafte Verhalten des Bauberechtigten als Herabsetzungsgrund berücksichtigt werden kann.

Die Übertragung des Baurechtes auf den alten oder einen allfälligen neuen Grundeigentümer erfolgt erst, wenn die Entschädigung bezahlt oder sichergestellt ist (Artikel 779 f und g ZGB). Für Streitigkeiten betreffend den vorzeitigen Heimfall sind die ordentlichen Gerichte zuständig.

**e) Vorkaufsrechte**

Das gemäss Artikel 682 Absatz 2 ZGB bestehende Vorkaufsrecht des jeweiligen Bauberechtigten am belasteten Grundstück wird aufgehoben. Diese Aufhebung ist gestützt auf Artikel 682 Absatz 3 ZGB im Grundbuch vorgemerkt.

Das Vorkaufsrecht der Liegenschaftseigentümerin respektive der Gemeinde Falera als deren berechtigte Vertreterin am Baurecht bleibt bestehen.

**f) Streitigkeiten**

Für die Beurteilung von Streitigkeiten aus diesem Vertrag sind die ordentlichen Gerichte zuständig.

**g) Ausführung und Unterhalt von Bauten und Anlagen**

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens stellt die Gemeinde sicher, dass Bauten so gestaltet und ausgeführt werden, dass eine Werterhaltung der Anlagekosten gewährleistet ist. Der Bauberechtigte hat Bauwerke und unüberbaute Grundstücksteile während des Baurechtes einwandfrei zu unterhalten und für Ordnung und Sauberkeit besorgt zu sein. Der Gemeinde Falera steht das Recht auf Kontrolle zu, wenn der begründete Verdacht besteht, dass die Pflicht nicht erfüllt wird.

**h) Rechtsnachfolge**

Die Parteien sind verpflichtet, die von ihnen in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen ihren allfälligen Rechtsnachfolgern zu überbinden.

**i) Kosten**

Alle aus der Begründung und dem Eintrag des Baurechtsvertrages entstehenden Kosten gehen zulasten des Bauberechtigten.

**j) Öffentlich-rechtliche Abgaben**

Wert und Ertrag des Landes sind vom jeweiligen Grundeigentümer, Wert und Ertrag der Bauwerke vom jeweiligen Bauberechtigten zu versteuern.

Allfällige weitere öffentlich-rechtliche Abgaben gehen insoweit zulasten des Grundeigentümers, als sie auch für das unüberbaute Land zu leisten wären. Im Übrigen gehen sie zulasten des jeweiligen Bauberechtigten. Wird eine solche Abgabe von Gesetzes wegen abweichend von diesem Vertrag erhoben, so ist der gemäss dieser Vereinbarung zahlungspflichtige Vertragspartner ersatzpflichtig.

Beiträge an Erschliessungsanlagen, Anschlussgebühren an Abwasser-, Wasserversorgungs- und Elektrizitätsleitungen, Benützunggebühren für diese Anlagen, Ersatzabgaben für fehlende Motorfahrzeugabstellplätze, Geldersatz für die Verminderung von Kulturland usw. gehen zulasten des Baurechtnehmers.

**k) Erschliessung**

Erschliessungsaufwendungen, die durch die Überbauung nötig werden, gehen zulasten des Bauberechtigten.

**l) Haftung**

Der Baurechtnnehmer haftet für alle Schäden, für die der Grund- und Werkeigentümer einzustehen hat. Er ist verpflichtet, sich gegen diese Risiken angemessen zu versichern. Sollte die Baurechtgeberin für Schäden, die durch den Bestand oder die Benutzung der Gebäude entstehen, in Anspruch genommen werden, so hat ihr der Baurechtnnehmer hierfür vollen Ersatz (Regress) zu leisten.

**m) Berücksichtigung ortsgebundener Firmen**

Der Bauberechtigte verpflichtet sich, sämtliche Arbeiten, welche von Firmen mit Sitz in Falera oder von Firmen im Eigentum respektive unter der Leitung von Einheimischen zu Konkurrenzpreisen ausgeführt werden

können, diesen zu vergeben. Diese Bestimmung gilt auch für allfällige Unterakkordverträge.

**n) Amortisationspflicht**

Der Bauberechtigte hat die Grundpfandschulden durch regelmässige Abzahlungen wenigstens so weit zu amortisieren, als erforderlich ist, damit diese nach Ablauf der Baurechtsdauer auf keinen Fall mehr ausmachen werden als die durch die Gemeinde Falera für die Übernahme der Gebäude zu bezahlende Entschädigung. Die Gemeinde Falera ist berechtigt, bei den Grundpfandgläubigern die Erfüllung dieser Verpflichtung periodisch zu kontrollieren.

**o) Vermietung und Veräusserung**

Vermietung oder Veräusserung von Baurechtspartellen und zugehörigen Bauten und Anlagen sind nur mit Zustimmung der Gemeinde Falera zulässig. Sie prüft hierbei, dass die Interessenten die Bedingungen gemäss vorliegendem Gesetz erfüllen. Der Erlös aus Miete oder Veräusserung ist unter Berücksichtigung der Baurechtszinsen und der ausgewiesenen Anlagekosten festzulegen und muss von der Gemeinde bewilligt werden. Im Streitfall kommt Punkt 6 f (vorzeitiger Heimfall) zur Anwendung.

**6. Ausnahmen**

Bei ausserordentlichen Verhältnissen kann die Gemeinde die Nutzung einer überbauten Liegenschaft durch Personen, die die Bedingungen dieses Gesetzes nicht unmittelbar erfüllen, befristet zulassen. Zulässig sind nur Mietverträge; sie müssen jederzeit kündbar sein, sobald eine geeignete Person sich um das Objekt bewirbt.

**7. Verkaufsverfahren**

Die Gesuche sind schriftlich und mit den erforderlichen Begründungen und Nachweisen bei der Gemeindebehörde einzureichen. Der Vorstand prüft die Gesuche und holt nach Bedarf weitere Informationen ein.

Er stellt der Gemeindeversammlung Antrag, welche über eine Einräumung der Baurechte entscheidet.

Bei ablehnendem Entscheid hat der Gesuchsteller Anrecht auf eine schriftliche Begründung.

Die Erwerbsmöglichkeit wird im amtlichen Publikationsorgan öffentlich mit Bewerbungsfrist ausgeschrieben.

Die Gesuchsteller haben keinen Anspruch auf die Zuweisung eines bestimmten Bauplatzes. Wünsche werden nach Möglichkeit berücksichtigt. Interessieren sich mehrere Gesuchsteller für denselben Bauplatz und gibt es keine prioritären Gründe für eine Zuweisung, so entscheidet das Los.

## **8. Schlussbestimmungen**

Bei Zuwiderhandlungen gelten zusätzlich zu den Bestimmungen dieses Reglements die Strafbestimmungen des Gemeindebaugesetzes.

Das vorliegende Gesetz wird - unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Kirchliche Stiftung Parvenda Falera für die Erteilung eines Baurechts auf einem Teil der Parzelle Nr. 151 - mit Beschluss der Gemeindeversammlung in Kraft gesetzt.

Alle Informationen über die Einkommens- und Vermögensverhältnisse (Gesuchsunterlagen usw.) werden vertraulich behandelt.

Änderungen des Verkaufsreglements sind auf Antrag der Gemeindebehörde oder aufgrund einer Motion aus der Bevölkerung durch die Gemeindeversammlung zu beschliessen und den Betroffenen mitzuteilen. Die Eigentümer der Baurechtsparzellen sind vorgängig anzuhören, und berechtigten Wünschen ist im Rahmen der übergeordneten Gesetzgebung und Zielsetzung Rechnung zu tragen.

Von der Einwohnerversammlung beschlossen am [..]