

**2.2 REGLEMENT ÜBER DIE VERÄUSSERUNG ODER DIE  
ABTRETUNG IM BAURECHT VON GEMEINDEEIGENEN  
BAUPARZELLEN**

**INHALTSVERZEICHNIS**

Art. 1 Zweck ..... - 2 -  
Art. 2 Voraussetzungen..... - 2 -  
Art. 3 Zuteilung..... - 2 -  
Art. 4 Verkaufspreis..... - 2 -  
Art. 5 Baurecht ..... - 2 -  
Art. 6 Baurechtszins ..... - 2 -  
Art. 7 Nebenkosten ..... - 2 -  
Art. 8 Fristen..... - 2 -  
Art. 9 Auflagen für die Käufer ..... - 2 -  
Art. 10 Wohnpflicht..... - 3 -  
Art. 11 Auflagen für die Baurechtsnehmer ..... - 3 -  
Art. 12 Vergabe von Planungs- und Bauaufträgen..... - 3 -  
Art. 13 Grundbuch..... - 3 -  
Art. 14 Bauvorschriften ..... - 3 -  
Art. 15 Schlussbestimmungen, Erlass und Inkrafttreten ..... - 3 -

### **Art. 1 Zweck**

Dieses Reglement regelt die Voraussetzungen, die Zuständigkeit und die Bedingungen zur Veräusserung oder Abtretung im Baurecht von gemeindeeigenen Bauparzellen.

### **Art. 2 Voraussetzungen**

Die Veräusserung oder die Abtretung im Baurecht kann an Bürger oder Niedergelassene beiderlei Geschlechtes erfolgen.

Die Interessenten sollen moralische und finanzielle Gewähr bieten und die Absicht bekunden, dauernd oder mindestens längerfristig in der Gemeinde Domat/Ems Wohnsitz zu nehmen.

Pro Person oder Ehepaar darf nur ein Bauplatz veräussert oder ein Baurecht abgetreten werden. Bewerber, welche bereits Wohneigentum oder Land in der Bauzone besitzen, haben keinen Anspruch auf einen Bauplatz. Ausnahmen können für Gewerbebauten gemacht werden. Interessenten, die Realersatz einbringen, können bei der Zuteilung bevorzugt werden.

### **Art. 3 Zuteilung**

Über die Zuteilung entscheidet der Gemeindevorstand.

Gewerbetreibenden, welche eine Geschäftsniederlassung in der Gemeinde haben oder eine solche planen, ist der Vorzug zu geben.

### **Art. 4 Verkaufspreis**

Beim Verkauf wird der Bodenpreis jeweils im Monat November für das folgende Jahr festgelegt. Die Preise sollen im Bereiche der gleichen Zone, im jeweiligen Umlegungsgebiet einheitlich sein. Grundsätzlich im Verkaufspreis nicht inbegriffen sind Perimeterbeiträge und Erschliessungskosten.

### **Art. 5 Baurecht**

Das Baurecht wird für höchstens 99 Jahre begründet.

### **Art. 6 Baurechtszins**

Für Parzellen, die im Baurecht abgegeben werden, wird folgende Baurechtszinsformel festgelegt.

Fläche x Basiswert x Zinssatz = Baurechtszins.

Der Basiswert entspricht 2/3 des Verkehrswertes. Als Zinssatz wird der Zins für die 1. Hypotheken der Graubündner Kantonalbank für die entsprechende Kategorie angewandt.

Baurechtszinsanpassungen können alle fünf Jahre erfolgen.

### **Art. 7 Nebenkosten**

Noch zu leistende Perimeterbeiträge und Erschliessungskosten sowie die Handänderungssteuer, die Grundbuchgebühren und allfällige Vermessungs- und Vermarktungskosten gehen zu Lasten des Käufers oder des Baurechtsnehmer.

### **Art. 8 Fristen**

Die von der Politischen Gemeinde erworbene Parzelle ist innert drei Jahren ab Vertragsdatum zu überbauen. In Härtefällen kann die Frist vom Gemeindevorstand um ein Jahr verlängert werden.

Läuft die Überbauungsfrist ungenutzt ab, steht der Politischen Gemeinde das Rückkaufs- oder das Rücknahmerecht zu.

Der Kaufpreis, die Perimeterbeiträge und Erschliessungskosten werden dabei erstattet, die bisherigen Baurechtszinse und die aufgelaufenen übrigen Nebenkosten werden nicht rückvergütet.

### **Art. 9 Auflagen für die Käufer**

Wird eine käuflich erworbene und überbaute Parzelle wider Erwarten vor Ablauf einer Frist von 15 Jahren seit Vertragsabschluss weiter verkauft, so hat der Verkäufer die Differenz zwischen dem

Kaufpreis und dem Verkehrswert des Bodens zum Zeitpunkt der Veräußerung der Politischen Gemeinde zurückzuzahlen. Der Verkehrswert wird von der amtlichen Schätzungskommission bestimmt.

#### **Art. 10 Wohnpflicht**

Der Käufer hat das auf der Parzelle erstellte Wohnhaus (im Mehrfamilienhaus wenigstens eine Wohnung) während mindestens 15 Jahren selbst zu bewohnen.

Andernfalls hat er der Politischen Gemeinde das nach Art. 9 festgelegte Aufgeld ebenfalls zu entrichten.

In Härtefällen kann der Gemeindevorstand Ausnahmen bewilligen (z.B. Rechtsnachfolge im Todesfall).

#### **Art. 11 Auflagen für die Baurechtsnehmer**

Das Baurecht ist nur mit Genehmigung der Grundeigentümerin übertragbar. Für die Errichtung, Erhöhung und Veränderung von Grundpfandrechten oder anderen beschränkt dinglichen Rechten auf den Baurechtsgrundstücken und den darauf errichteten Gebäulichkeiten, ist die Zustimmung der Grundeigentümerin erforderlich.

Nach Fertigstellung der Bauten und Anlagen hat die Bauberechtigte der Grundeigentümerin eine Baukostenabrechnung und eine Kopie der amtlichen Schätzung einzureichen. Die Baukosten sind im Grundbuch anzumerken, ebenso die Kosten für spätere Erweiterungsbauten, sofern diese wertvermehrenden Charakter haben.

Für jede Zweckveränderung hat die Bauberechtigte von der Grundeigentümerin die Bewilligung einzuholen. Für die Beurteilung von Streitigkeiten sind die ordentlichen Gerichte zuständig. Gerichtsstand ist Domat/Ems.

#### **Art. 12 Vergabe von Planungs- und Bauaufträgen**

Der Käufer oder Baurechtsnehmer verpflichtet sich, für Planungs- und Bauaufträgen zu Konkurrenzbedingungen in der Gemeinde Domat/Ems steuerdomizilierte Firmen zu berücksichtigen.

#### **Art. 13 Grundbuch**

Alle aus diesem Reglement sich ergebenden Belastungen sind beim Eintrag eines Kauf- oder Bauvertrages im Grundbuch vorzumerken.

#### **Art. 14 Bauvorschriften**

Die Bewilligungs- und Bauvorschriften richten sich nach den einschlägigen Bestimmungen der Gemeinde Domat/Ems.

#### **Art. 15 Schlussbestimmungen, Erlass und Inkrafttreten**

Dieses Reglement wurde vom Gemeinderat erlassen am 29. März 1982 und tritt sofort in Kraft. Eventuelle mit diesem Reglement im Widerspruch stehende Beschlüsse werden damit aufgehoben.