



7082 VAZ/OBERVAZ

Richtlinien für den Verkauf von Grundeigentum bzw. die Einräumung von selbständigen und dauernden Baurechten am Grundeigentum der Bürgergemeinde Vaz/Oberbaz

Gestützt auf Art. 19 Ziff. 4. und 7. der Statuten der Bürgergemeinde hat die Bürgergemeindeversammlung am 8. Dezember 2015 folgende Richtlinien erlassen:

Art. 1 Zweck

Diese Richtlinien bezwecken die rechtsgleiche Behandlung der Käufer von Grundstücken bzw. von Baurechtsnehmern an Grundstücken der Bürgergemeinde, die Förderung von günstigem Wohn- und Gewerberaum in der Gemeinde Vaz/Oberbaz sowie die Förderung der Wohnsitznahme bzw. Sitznahme von natürlichen und juristischen Personen in der Gemeinde Vaz/Oberbaz.

Art. 2 Geltungsbereich

Diese Richtlinien gelten sowohl für den Bürgerrat als auch die Bürgergemeindeversammlung im Rahmen ihrer statuarischen Zuständigkeiten und Kompetenzen.

Art. 3 Voraussetzungen der Käufer bzw. Baurechtsnehmer

Die Bürgergemeinde verkauft ihr Grundeigentum bzw. räumt an ihrem Grundeigentum selbständige und dauernde Baurechte nur an folgende Personengruppen ein:

- a) Bürger mit Wohnsitz in der Gemeinde Vaz/Oberbaz;
- b) Natürliche und juristische Personen mit 5-jährigem ununterbrochenem Wohnsitz bzw. Sitz in der Gemeinde Vaz/Oberbaz

Der Käufer bzw. Baurechtsnehmer darf in der Regel über kein eigenes Bauland verfügen.

Es bestehen keine Ansprüche auf Erwerb von Grundeigentum oder auf Einräumung selbständiger und dauernder Baurechte.

Der Käufer bzw. der Baurechtsnehmer ist verpflichtet, die Eigentumsübertragung durch das örtliche Grundbuchamt innert Jahresfrist (gerechnet ab der Beschlussfassung der Bürgergemeindeversammlung) vornehmen zu lassen. Wird das erworbene Grundstück bzw. Baurecht nicht innerhalb von drei Jahren ab Eigentumsübertragung baulich genutzt, muss das Grundstück bzw. das Baurecht zu den gleichen Konditionen ohne Verzugszins an die Bürgergemeinde zurück übertragen werden. Zur Sicherstellung dieser Verpflichtung wird ein Rückkaufsrecht begründet.

Die Handänderungssteuer, die Vertragskosten und die Grundbuchgebühren für die Rückabwicklung des Geschäfts gehen vollumfänglich zu Lasten des Käufers bzw. des Baurechtsnehmers.

Die Kompetenz zum Vollzug des jeweiligen Kauf- oder Baurechtsvertrages liegt beim Bürgerrat, welcher die zur Durchsetzung des Beschlusses der Bürgergemeindeversammlung und dieses Reglements notwendigen weiteren Bedingungen und Auflagen im Einzelfall vertraglich festsetzt.

Art. 4 Verkaufspreise

a) Es gelten folgende Verkaufspreise:

	Zone	CHF / m2
aa)	Wohnzone (AZ 0.15)	215.00
bb)	Wohnzone (AZ 0.2)	285.00
cc)	Wohnzone (AZ 0.3)	405.00
dd)	Wohnzone (AZ 0.4)	455.00
ee)	Wohnzone (AZ 0.5)	530.00
ff)	Dorf- und Wohnzone (AZ 0.6)	635.00
gg)	Wohnzone (AZ 0.7)	745.00
hh)	Kernzone (AZ 1.0)	1'060.00
ii)	Wohngewerbezone	295.00
kk)	Dorferweiterungszone Sporz (AZ 0.2)	285.00
ll)	Dorfzone Sporz (AZ 0.6)	635.00
mm)	Dorferweiterungszone Lain, Muldain, Zorten (AZ 0.4)	320.00
nn)	Dorferweiterungszone Lain, Muldain, Zorten (AZ 0.6)	320.00
oo)	Dorfzone Lain, Muldain, Zorten (AZ 0.6)	320.00
pp)	Wohngewerbezone Lain, Muldain, Zorten	215.00
gg)	übriges Gemeindegebiet	130.00

b) Für Grenz- und Näherbaurechte gelten in der Regel die Hälfte der Quadratmeterpreise gemäss vorstehender lit. a). Die durch das Grenz- oder Näherbaurecht gewonnene Fläche zur zusätzlichen baulichen Nutzung wird mit dem halben Quadratmeterpreis multipliziert, der für das begünstigte Grundstück gemäss vorstehender lit. a) gilt. Das dazu notwendige Grundstück bleibt im Eigentum der Bürgergemeinde. Der Bürgerrat

ist befugt, je nach Situation eine Pauschalvereinbarung für Grenz- und Näherbaurechte festzusetzen.

Für Grenz- und Näherbaurechte an natürliche und juristische Personen ohne Wohnsitz bzw. Sitz in der Gemeinde Vaz/Obervaz gelten die Summe der Hälfte der Quadratmeterpreise gemäss vorstehender lit. a) und der Nachzahlungspreise gemäss Art. 6.

- c) Der Quadratmeterpreis für einen Nutzungstransport entspricht den Richtpreisen gemäss vorstehender lit. a). Das dazu benötigte Grundstück bleibt im Eigentum der Bürgergemeinde. Der Nutzungstransport darf an Dritte nicht weiter veräussert werden.

Für Nutzungstransporte an natürliche und juristische Personen ohne Wohnsitz bzw. Sitz in der Gemeinde Vaz/Obervaz entspricht der Quadratmeterpreis der Summe der Verkaufspreise gemäss vorstehender lit. a) und der Nachzahlungspreise gemäss Art. 6.

Art. 5 Baurechtszins

Der jährliche Baurechtszins für selbständige und dauernde Baurechte entspricht dem Zinssatz der 1. Hypothek der Graubündner Kantonalbank auf dem Baulandwert gemäss Art. 4 lit. a).

Art. 6 Vermeidung der Spekulation

Zur Vermeidung der Spekulation ist dem Käufer bzw. dem Baurechtsnehmer folgende Nachzahlungsverpflichtung zu überbinden.

- a) Veräussert der Käufer das Kaufobjekt unbebaut oder überbaut oder Teile davon (Teilflächen, Mit- oder Stockwerkeigentum etc.) oder der Baurechtsnehmer das Baurecht oder Teile davon (Teilflächen, Mit- oder Stockwerkeigentum etc.) vor Ablauf von 20 Jahren, gerechnet ab Datum der Eigentumsübertragung bzw. der Einräumung des Baurechts, darf das Grundstück bzw. das eingeräumte Baurecht nur mit der durch den Käufer einzuholenden schriftlichen Zustimmung des Bürgerrates Vaz/Obervaz veräussert werden. Diese Verpflichtung des Käufers wird mit einer Konventionalstrafe, welche 25% des Nachzahlungspreises gemäss nachstehender lit. b) entspricht, im Kaufvertrag bzw. Baurechtsvertrag gesichert.

Einer Veräusserung wird nur zugestimmt, wenn die Nachzahlungsverpflichtung durch ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen einer Schweizer Bank über den ganzen nachzuzahlenden Betrag gemäss nachstehender lit. b) vorliegt.

- b) Der Käufer bzw. der Baurechtsnehmer ist verpflichtet, der Verkäuferin bzw. Baurechtsgeberin eine Entschädigung im Ausmass des ganzen erworbenen Grundstückes bzw. des eingeräumten Baurechts wie folgt nachzuzahlen:

	Zone	CHF / m2
aa)	Wohnzone (AZ 0.15)	215.00
bb)	Wohnzone (AZ 0.2)	285.00
cc)	Wohnzone (AZ 0.3)	405.00
dd)	Wohnzone (AZ 0.4)	455.00
ee)	Wohnzone (AZ 0.5)	530.00
ff)	Dorf- und Wohnzone (AZ 0.6)	635.00
gg)	Wohnzone (AZ 0.7)	745.00
hh)	Kernzone (AZ 1.0)	1'060.00
ii)	Wohngewerbezone	295.00
kk)	Dorferweiterungszone Sporz (AZ 0.2)	285.00
ll)	Dorfzone Sporz (AZ 0.6)	635.00
mm)	Dorferweiterungszone Lain, Muldain, Zorten (AZ 0.4)	320.00
nn)	Dorferweiterungszone Lain, Muldain, Zorten (AZ 0.6)	320.00
oo)	Dorfzone Lain, Muldain, Zorten (AZ 0.6)	320.00
pp)	Wohngewerbezone Lain, Muldain, Zorten	215.00
qq)	übriges Gemeindegebiet	160.00

- c) Von der Nachzahlungsverpflichtung befreit werden natürliche oder juristische Personen, die das Kaufobjekt unbebaut oder überbaut oder Teile davon (Teilflächen, Mit- oder Stockwerkeigentum etc.) oder die das Baurecht unbebaut oder überbaut oder Teile davon (Teilflächen, Mit- oder Stockwerkeigentum etc.) an natürliche oder juristische Personen weiterverkaufen, die die Voraussetzungen der Käufer bzw. Baurechtsnehmer nach Art. 3 lit. a und lit. b) erfüllen. Die Nachzahlungspflicht bleibt aber in solchen Fällen bis zum Ablauf von 20 Jahren trotzdem unverändert bestehen. Die Nachzahlungspflicht ist dem Erwerber mit der Verpflichtung auf Weiterüberbindung zu überbinden. Diese Verpflichtung wird mit einer Konventionalstrafe, welche 25% des Nachzahlungspreises gemäss vorstehender lit. b) entspricht, im Kaufvertrag bzw. Baurechtsvertrag gesichert.
- d) Die Nachzahlung wird im Zeitpunkt der Eigentumsübertragung fällig. Der nachzuzahlende Betrag ist weder zu verzinsen noch einer allenfalls eingetretenen Teuerung anzupassen.
- e) Einer Veräusserung gleichgestellt sind Rechtsgeschäfte, die wirtschaftlich einem Verkauf gleichkommen.
- f) Eine Schenkung an Dritte gilt als Veräusserung.

- g) Eine Übertragung unter Eheleuten, unter Partnern in eingetragener Partnerschaft und im Rahmen einer Erbteilung oder einer Abtretung auf künftige Erbschaft an Nachkommen gilt nicht als Veräusserung. Die Nachzahlungspflicht bleibt aber in solchen Fällen bis zum Ablauf von 20 Jahren trotzdem unverändert bestehen. Die Nachzahlungspflicht ist dem Erwerber mit der Verpflichtung auf Weiterüberbindung zu überbinden. Diese Verpflichtung wird mit einer Konventionalstrafe, welche 25% des Nachzahlungspreises gemäss vorstehender lit. b) entspricht, im Kaufvertrag bzw. Baurechtsvertrag gesichert.

Zur Vermeidung der Spekulation kann die Bürgerversammlung und/oder der Bürgerrat vom Käufer bzw. Baurechtsnehmer verlangen, weitere geeignete vertragliche Bedingungen einzugehen.

Art. 7 Ausnahmen

In begründeten Fällen können die Bürgergemeindeversammlung und der Bürgerrat von diesen Richtlinien abweichen.

Art. 8 Indexierung

Die in Art. 4 lit. a) und 6 lit. b) geregelten Preise werden vom Bürgerrat alle 3 Jahre per 1. Januar an die Teuerung gemäss Landesindex der Konsumentenpreise, erstmals per 1. Januar 2019 (Basisindex Dezember 2010) angepasst.

Art. 9 Inkrafttreten und Übergangsregelung

Diese revidierten Richtlinien treten mit Beschlussfassung durch die Bürgergemeindeversammlung sofort in Kraft.

Alle mit diesen Richtlinien in Widerspruch stehenden Bestimmungen werden aufgehoben, insbesondere die Richtlinien vom 1. Januar 2012.

Sofern von der Bürgergemeinde abgeschlossene Kauf- oder Baurechtsverträge Art. 6 lit. c) und lit.g) widersprechen, gelten für diese Verträge die Regelung in Art. 6 lit. c) und lit. g).

Vaz/Obervaz, den 8. Dezember 2015

Der Bürgerrat:	Marcus Lenz, Präsident
	Marcel Sigron, Vizepräsident
	Beat Parpan, Aktuar
	Umberto Bergamin, Kassier
	Hans Orsatti, Beisitzer