

Lenzerheide, 27. Januar 2026

**BOTSCHAFT DES GEMEINDEVORSTANDS
ZU HANDEN DES GEMEINDERATS**

Vorlage:

Verkauf der Liegenschaft 9630 Stall son Duno
(Stallgebäude in der Landwirtschaftszone -
Grundstück Nr. 252)

Sehr geehrter Herr Gemeinderatspräsident
Sehr geehrte Mitglieder des Gemeinderats

Der Gemeindevorstand unterbreitet Ihnen nachfolgend die Botschaft betreffend den Verkauf der Liegenschaft Stall son Duno in Zorten.

1. Ausgangslage

Das Grundstück Nr. 252 in der Fraktion Zorten umfasst ein landwirtschaftliches Gebäude mit Scheune und Stall und befindet sich im Eigentum der Gemeinde.

Der bauliche Zustand der Liegenschaft ist stark beeinträchtigt. Zahlreiche, teilweise dringliche Sanierungen wären notwendig und mit erheblichen Kosten verbunden. Nachstehend folgt eine illustrative, nicht abschliessende Auflistung der festgestellten Mängel:

- Undichte Abdichtung des Heustalls (bergseitig) sowie der Garage
- Beschädigte Dachrinnen (Garage, Stall)
- Fehlender Schneefänger auf dem Garagendach
- Reparaturbedürftiges Vordach des Stalls (dorfseitig)
- Undichte Dächer beim Hühnerstall und Bienenhaus
- Beschädigte Fassade des Laufhofs (dorfseitig)
- Defektes Heustalltor
- Beschädigte Stallfenster (7 Stück)
- Morsche Stützbalken im Schweinestall
- Morsche Tragebalken im Hauptstall
- Fauler Balken im Übergang Stall–Garage
- Fauler Boden im Bienenhaus
- Erneuerungsbedürftige oder gegen Abrutschen zu sichernde Abgrenzungsmauern
- Fehlende Sickerleitung beim Gehweg zwischen Hühnerstall und Garten (Erosionsgefahr)
- Nicht mehr erfüllte Brandschutzvorgaben

- Unsachgemässe oder ungenügend geschützte Elektroinstallationen
- Defekte Beleuchtung in Garage und Heustall
- Allgemeine elektrische Störungen im Stall
- Keine funktionierende Stromversorgung im Hühnerstall und Bienenhaus
- Sanierungsbedarf in der Milchküche (Bodenplatten)
- Notwendige Demontage und Entsorgung der alten Milchleitung sowie früherer Melkanlagen

Eine Sanierung durch die Gemeinde wäre sowohl finanziell als auch organisatorisch sehr aufwändig. Eine grobe Kostenschätzung lässt Investitionen von mindestens CHF 90'000.– erwarten. Vor diesem Hintergrund prüfte der Gemeindevorstand folgende Handlungsoptionen:

- a. Bestellung eines Baurechts (Niessbrauch) für 100 Jahre
- b. Gemeinsame Renovation mit dem Pächter im Rahmen eines langfristigen Vertrags
- c. Kündigung des Mietvertrags und Belassen des Gebäudes im Leerstand
- d. Verkauf der Liegenschaft

Nach sorgfältiger Prüfung und Beratung kommt der Gemeindevorstand zum Schluss, das Grundstück an den bisherigen Pächter zu verkaufen, welcher sein Kaufinteresse bekundet hat. Ausschlaggebend für diesen Entscheid ist unter anderem, dass der Stall Son Duno kein strategisches Objekt für die Gemeinde darstellt. Zudem ist eine Nutzung für Wohnzwecke weder aktuell noch künftig realisierbar.

2. Verkaufsbedingungen

Das Grundstück untersteht dem bäuerlichen Bodenrecht und darf gemäss Gesetz ausschliesslich an einen Selbstbewirtschafter aus der Gemeinde veräussert werden. Der maximale Verkaufspreis darf den vom Amt für Immobilienbewertung ermittelten Verkehrswert von CHF 90'000 nicht überschreiten.

Das Gesetz will verhindern, dass landwirtschaftlicher Boden zu einem Spekulationsobjekt wird, und stellt sicher, dass er denjenigen zur Verfügung steht, die ihn tatsächlich bewirtschaften, möglichst lokal und zu fairen Preisen.

Der Zeitwert gemäss derselben Schätzung beträgt CHF 426'233, während der Buchwert bei CHF 80'000 liegt.

Wertdefinition

- **Verkehrswert:** Entspricht den unter normalen Marktverhältnissen erzielbaren Preisen für gleiche oder ähnliche Immobilien bzw. Grundstücke und ist vom aktuellen Marktumfeld abhängig.
- **Zeitwert:** Entspricht dem Neuwert abzüglich der Wertminderung aufgrund von Alter, Abnutzung, Witterungseinflüssen, Bauschäden, Baumängeln oder vergleichbaren Faktoren.
- **Buchwert:** Entspricht dem in der Bilanz geführten Wert.

Der bisherige Pächter beabsichtigt, die Liegenschaft als Selbstbewirtschafter zu übernehmen. Er verfügt gemäss Art. 47 des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB; SR 211.412.11) über ein gesetzliches Vorkaufsrecht.

Da ein zulässiges Kaufangebot eines Selbstbewirtschafters vorliegt, entfällt gestützt auf Art. 64 lit. f BGBB die Pflicht zur öffentlichen Ausschreibung.

Für den Erwerb ist eine Bewilligung gemäss Art. 61 und 83 BGBB erforderlich, welche durch das kantonale Grundbuchinspektorat bereits erteilt wurde.

Die Bürgergemeinde hat dem Verkauf zugestimmt.

Zum Thema Einnahmenverzicht: Der Buchwert beträgt CHF 80'000, der technische Zeitwert jedoch CHF 426'233. Die Beurteilung, ob eine

Ausgabe im Sinne der Finanzkompetenz vorliegt, erfolgt im nächsten Abschnitt.

3. Zuständigkeit gemäss Gemeindeverfassung

Gemäss Art. 37 Abs. 3 lit. i der Gemeindeverfassung liegt der Verkauf der Liegenschaft in der Kompetenz des Gemeinderats. Dieser ist für den Erwerb, die Veräusserung und die Verpfändung von Grundeigentum sowie die Einräumung und Ablösung von Dienstbarkeiten und Grundlasten innerhalb seiner Finanzkompetenz zuständig.

Die Finanzkompetenz des Gemeinderats für ausserordentliche, einmalige Ausgaben beträgt gemäss Art. 37 lit. e bis zu CHF 500'000.

Ein Einnahmenverzicht gilt gemäss Art. 2 Abs. 3 der kantonalen Finanzhaushaltsverordnung für Gemeinden (BR 710.200) als Ausgabe. Da der Verzicht unter CHF 500'000 liegt, fällt das Geschäft in die Zuständigkeit des Gemeinderats.

4. Erwägungen

Im Rahmen der Abklärungen hat sich gezeigt, dass eine Anpassung der Grundstücksgrenzen notwendig war, um der Gemeinde zukünftig den Unterhalt der angrenzenden Strasse zu erleichtern. Die Anpassung wurde vorgenommen und führte zu einer Verkleinerung des Grundstücks Nr. 252 um rund 90 m² zugunsten der gemeindeeigenen Parzelle Nr. 251 (Zufahrtsstrasse).

5. Antrag

Gestützt auf die obigen Erwägungen beantragt der Gemeindevorstand, sehr geehrter Herr Gemeinderatspräsident, sehr geehrte Mitglieder des Gemeinderats:

Der Verkauf der Liegenschaft 9630 Stall Son Duno (Stallgebäude in der Landwirtschaftszone, Grundstück Nr. 252) zum Preis von CHF 85'000 an

den bisherigen Pächter, Herrn Landwirt Bruno Hassler, sei zu genehmigen.

Der vorgeschlagene Verkaufspreis stellt einen guten Kompromiss zwischen dem Buchwert von CHF 80'000 und dem vom Amt für Immobilienbewertung maximal definierten Betrag von CHF 90'000 dar.

Gemeindevorstand

Maurin Malär
Gemeindepräsident

Alessandro della Vedova
Gemeindeschreiber

Beilagen:

- Kaufvertrag
- Einverständnis der Bürgergemeinde zum Verkauf
- Einverständnis der Bürgergemeinde zur Grenzänderung
- Mutationsplan
- Bewertung des Amtes für Immobilienbewertung
- Zustimmung Grundbuchinspektorat betreffend bäuerliches Bodenrecht