Gemeinde Brienz/Brinzauls

Reglement über den Verkauf von Grundeigentum bzw. Einräumung von Baurechten im Quartier 6 Vazerol

Genehmigung: 08.10.2009

Inkrafttreten: 08.10.2009

INHALTSVERZEICHNIS

		Artikel	Seite
I.	Zweck und Inhalt	1	2
II.	Geltungsbereich	2	2
III.	Voraussetzungen der Käufer bzw. Baurechtsnehmer	3	2
IV.	Das Baurecht	4	3
V.	Baurechtszins	5	3
VI.	Der Kauf	6	3
VII.	Vermeidung von Spekulation	7	4
VIII.	Nachzahlungspflicht	8	4
IX.	Ausnahmen	9	4
X.	Indexierung	10	4
XI.	Blockierung von weiteren Quartieröffnungen in der Wohnzone III	11	5
XII.	Inkrafttreten	12	5

Art. 1

Zweck und Inhalt

Der Zweck der Veräusserung bzw. Baurechtserrichtung liegt in der Förderung des Wohnungsbaus für die ortsansässige Bevölkerung sowie für niederlassungswillige Personen.

Dieses Reglement bezweckt die rechtsgleiche Behandlung der Käufer von Grundstücken bzw. Baurechtsnehmer an Grundstücken der Gemeinde Brienz/Brinzauls und bildet die Grundlage der im Einzelfall abzuschliessenden Kauf- bzw. Baurechtsverträge, welche zwingend durch die Gemeindeversammlung zu genehmigen sind.

Die in diesem Reglement vorgesehenen Massnahmen zur Vermeidung von Spekulation (Vorkaufsrechte, Nachzahlungspflicht) müssen bei der Abgabe von Grundstücken im Grundbuch angemerkt werden.

Art. 2

Geltungsbereich

Dieses Reglement gilt für die Wohnzone III, Quartier 6 in Vazerol, Gemeinde Brienz/Brinzauls.

Art. 3

Voraussetzung der Käufer bzw. Baurechtsnehmer

Die Gemeinde Brienz/Brinzauls verkauft ihr Grundeigentum bzw. räumt an ihrem Grundeigentum selbständige und dauernde Baurechte nur an folgende Personengruppen ein:

a) Einwohner welche sich auch tatsächlich in der Gemeinde Brienz/Brinzauls aufhalten,

b) oder niederlassungswillige Personen, welche schriftlich die Absicht erklären, den Wohnsitz über längere Zeit in der Gemeinde Brienz/Brinzauls beizubehalten.

Der Käufer bzw. Baurechtsnehmer darf über kein eigenes Bauland verfügen. Es besteht kein Anspruch auf Erwerb von Grundeigentum oder auf Einräumung eines selbständigen und dauernden Baurechts.

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 ohne Verzinsung an die Gemeinde Brienz/Brinzauls zurück verkauft werden. Der Gemeinde Brienz/Brinzauls wird somit ein auf 30 Monate zeitlich befristetes Rückkaufsrecht eingeräumt.

Wird mit dem Bau des Gebäudes nicht innerhalb von zwei Jahren seit Errichtung des Baurechts begonnen, so kann die Grundeigentümerin die Löschung des Baurechts verlangen.

Nach dem wirtschaftlichen Antritt, Kauf der Parzelle übernimmt der Käufer bzw. Baurechtnehmer weitere Erschliessungskosten, welche folgen anteilmässig.

Die Notariats- und Grundbuchgebühren, die Kosten der Vermessung und Vermarchung sowie die Handänderungssteuern und allenfalls weitere Nebenkosten werden dem Käufer bzw. Baurechtsnehmer überbunden.

Über den Verkauf einer Baulandparzelle oder die Einräumung eines Baurechts entscheidet auf Antrag des Gemeindevorstandes mit der Genehmigung des Kauf- bzw. Baurechtsvertrages endgültig die Gemeindeversammlung.

Art. 4

Das Baurecht

Das Baurecht wird in der Regel für die Dauer von 60 Jahren eingeräumt. Spätestens 5 Jahre vor Ablauf der Baurechtsdauer hat der Baurechtsberechtigte mit der Grundeigentümerin Verhandlungen über eine allfällige Verlängerung des Baurechtvertrages aufzunehmen. Der Baurechtnehmer kann beim Gemeindevorstand das Gesuch stellen ihm die Baurechtsparzelle zu veräussern.

Fällt eine Voraussetzung dieses Reglements nachträglich weg, so kann die Gemeinde Brienz/Brinzauls durch Beschluss der Gemeindeversammlung den vorzeitigen Heimfall herbeiführen.

Zur Vermeidung der Spekulation kann die Gemeinde Brienz/Brinzauls vom Baurechtsnehmer verlangen, weitere vertragliche Bedingungen einzugehen.

Art. 5

Baurechtszins

Der jährliche Baurechtzins für selbständige und dauernde Baurechte entspricht dem Zinssatz der 1. Hypothek der Graubündner Kantonalbank, gerechnet vom Landwert gemäss Art. 6 nachstehend.

Der Baurechtszins wird wie folgt festgelegt:

Fläche x Landwert x Zinssatz = Baurechtzins

Die Baurechtszinsen bzw. der Landwert für die Berechnung der Baurechtszinsen wird ebenfalls wie in Art. 10 nachstehend beschrieben indexiert.

Art. 6

Der Kauf

Der Kaufpreis für Bauland im Quartier 6, Wohnzone III (AZ 0.25), in Vazerol beträgt CHF 180.— bis CHF 200.— pro Quadratmeter. Der Preis wird durch den Gemeindevorstand kostendeckend fixiert sobald die definitiven Erschliessungskosten bekannt sind. Die Kostenberechnungstabelle liegt bereits vor und wird mit der Genehmigung des Relgements von der Gemeindeversammlung anerkannt.

Der Kaufpreis ist verbunden mit der Verpflichtung der Käufer, das Kaufsobjekt innert 2 Jahren nach Vertragsabschluss für die eigenen Wohnbedürfnisse zu überbauen und nach Bezugsbereitschaft darin Wohnsitz zu nehmen.

Art. 7

Vermeidung der Spekulation, Kauf

Erfüllt ein Käufer (bzw. keiner seiner Erben) die Kaufbedingungen im Sinne von Art. 3 vor Ablauf von 20 Jahren nicht mehr, hat die Gemeinde ein auf 20 Jahre beschränktes Vorkaufsrecht zum amtlichen Verkehrswert sowie das Recht die Nachzahlungspflicht geltend zu machen.

Wird das überbaute Grundstück verkauft und übt die Gemeinde ihr Vorkaufsrecht nicht aus, so ist der Käufer verpflichtet, der Verkäuferin eine Entschädigung im Ausmass des ganzen erworbenen Grundstücks wie in Art. 8 folgt nachzuzahlen.

Die Nachzahlungspflicht gilt ebenfalls wenn ein Erwerber vor Ablauf von 20 Jahren aus der Gemeinde wegzieht und das Grundstück als Feriendomizil behält.

Art. 8

Nachzahlungspflicht

Die Nachzahlungspflicht für Bauland im Quartier 6, Wohnzone III (AZ 0.25), in Vazerol beträgt CHF 100.- pro dazumals gekaufte Quadratmeter.

a) Die Entschädigung wird im Zeitpunkt der Eigentumsübertragung fällig. Der nachzuzahlende Betrag ist nicht zu verzinsen.

b) Einer Veräusserung gleichgestellt sind Rechtsgeschäfte, die wirtschaftlich einem Verkauf gleichkommen.

c) Eine Übertragung im Erbgang gilt nicht als Veräusserung. Die Nachzahlungspflicht bleibt aber in solchen Fällen bis zum Ablauf der 20 Jahre trotzdem unverändert bestehen.

d) Veräussert der Käufer das Kaufobjekt vor Ablauf von 20 Jahren, ist der Käufer verpflichtet die Nachzahlung in Form einer Sicherheit (Bankgarantie, Bürgschaft etc.) sicher zu stellen.

e) Die Nachzahlungspflicht ist als Sicherstellung im Grundbuch einzutragen.

Zur Vermeidung der Spekulation kann die Gemeinde Brienz/Brinzauls vom Käufer verlangen, weitere vertragliche Bedingungen einzugehen.

Art. 9

Ausnahmen

In begründeten Fällen kann die Gemeindeversammlung von diesen Richtlinien abweichen.

Art. 10

Indexierung

Die in Art. 6 und Art. 8 geregelten Preise werden vom Gemeindevorstand alle 5 Jahre per 1. Januar an die Teuerung gemäss dem Landesindex der Konsumentenpreise, erstmals per 1. Januar 2015 (Basisindex Dezember 2005, Stand Januar 2010) angepasst.

Art. 11

Blockierung von weiteren Quartier-öffnungen in der Wohnzone III

Sind zu wenig Interessenten vorhanden um eine Überbauung der Parzellen für die ortsansässige Bevölkerung voran zu treiben, hat die Gemeinde Brienz/Brinzauls die Möglichkeit Parzellen zu handelsüblichen Preisen an Dritte ohne Verpflichtungen zu verkaufen damit nicht weitere Quartieröffnungen blockiert werden.

Art. 12

Inkrafttreten

Dieses Reglement tritt mit der Annahme durch die Gemeinde-versammlung in Kraft.

Genehmigt durch die Gemeindeversammlung am 08. Oktober 2009.

Für die Gemeinde Brienz/Brinzauls:

Der Gemeindepräsident:	Der Aktuar:
Rico Liesch	Wendelin Parpan