

# **BESCHLUSS**

## **DER GEMEINDEVERSAMMLUNG BERGÜN/BRAVUOGN**

### **BETREFFEND ABGABE VON BAULAND IM BAURECHT IN „ER DA SES“**

1. GEMEINDERAT und BÜRGERRAT werden ermächtigt, Bauland im Quartierplangebiet „Er da Ses“ im Baurecht abzugeben. Der Verkauf ist ausgeschlossen.
2. Gemeinderat und Bürgerrat entscheiden getrennt (beide mit gleichem Stimmenanteil) in gemeinsamer Sitzung über den Abschluss von Baurechtsverträgen. Die Federführung obliegt der politischen Gemeinde bzw. dem Gemeinderat.
3. Baurechtsverträge dürfen nur mit in Bergün niedergelassenen oder sich in Bergün niederlassenden, natürlichen oder juristischen Personen mit Steuerdomizil und Geschäftstätigkeit in Bergün abgeschlossen werden.
4. Für die Baurechtsverträge gelten folgende Bedingungen:
  - a) Dauer: 30-60 Jahre
  - b) Der Baurechtszins beträgt 5% vom Verkehrswert des Bodens bei Abschluss des Baurechtsvertrages.  
Bis zur Bezugsbereitschaft des Gebäudes, höchstens jedoch während der ersten zwei Jahre nach Abschluss des Vertrages, wird der Baurechtszins auf die Hälfte reduziert.  
Der Baurechtszins ist jährlich dem Hypothekarzins der Graubündner Kantonalbank und alle fünf Jahre dem Verkehrswert des Bodens anzupassen.
  - c) Auf den Baurechtsparzellen dürfen Ein- oder Mehrfamilienhäuser gemäss Quartierplan „Er da Ses“ vom 15. September 1981, sowie der jeweiligen baugesetzlichen Bestimmungen errichtet werden.
  - d) Die auf Baurecht erstellten Gebäude sollen grundsätzlich von in der Gemeinde Bergün niedergelassenen Personen genutzt werden. Pro Gebäude darf auf jede Wohnung, die in dieser Weise genutzt wird, eine weitere als Ferienwohnung vermietet werden.  
Einfamilienhäuser dürfen als Ferienhäuser vermietet werden, sofern und solange der Eigentümer sie nicht selbst nutzen kann und kein Niedergelassener bereit ist, das Haus zu einem ortsüblichen Zins zu mieten.  
Der Baurechtszins erhöht sich im Umfang der zeitlichen und räumlichen Nutzung für Ferienzwecke um 50%.
  - e) Das Baurecht ist vererblich und übertragbar, doch bedarf die rechtsgeschäftliche Übertragung der Bewilligung des Gemeinderates und des Bürgerrates.
  - f) Der politischen Gemeinde steht an den Gebäuden der Baurechtsparzellen das Vorkaufsrecht zu.
  - g) Das Baurecht erlischt mit Ablauf der vereinbarten Dauer. Die Parteien werden zwei Jahre vor Ablauf Verhandlungen über die Verlängerung des Baurechtes aufnehmen. Wird dieses verlängert, so steht dem bisherigen Baurechtsnehmer und seinen Erben der Vorrang zu.

- h) Das Baurecht kann durch die beiden Gemeinden aufgehoben werden:
    - a) Wenn der Bauberechtigte nicht binnen zwei Jahren nach Erteilung des Baurechts mit dem Bau beginnt und diesen ohne wesentlichen Unterbruch vollendet.
    - b) Wenn der Bauberechtigte die vertraglichen Bestimmungen verletzt, insbesondere lit. e über die Nutzung des Gebäudes.
  - i) Wenn das Baurecht erlischt, fallen sämtliche auf der Baurechtsparzelle errichteten Gebäude und Anlagen an die politische Gemeinde. Diese hat dafür eine Rückkaufsentschädigung von einem Drittel aus der Summe von Zeitwert, Verkehrswert und Ertragswert zu bezahlen, analog zum Verkehrswert in Art. 4c.
  - j) Die Baurechtsnehmer haben die Bauarbeiten zu Konkurrenzpreisen an das einheimische Gewerbe zu vergeben.
  - k) Der Baurechtszins ist durch Pfandrecht gemäss Art. 779 lit. i ZGB sicherzustellen.
  - l) Allfällige Streitigkeiten zwischen den Vertragspartnern, insbesondere über die Anpassung des Baurechtszinses (lit. c) oder über die Heimfallentschädigung (lit. k) würden durch ein Schiedsgericht entschieden. Jede Partei ernennt einen Schiedsrichter, welche gemeinsam den Obmann bezeichnen. Lehnt eine Partei die Bezeichnung eines Schiedsrichters ab und können sich die Schiedsrichter nicht über den Obmann einigen, so wird das Schiedsgericht durch den Kantonsgerichtsausschuss ergänzt.
5. In ausserordentlichen Härtefällen können Gemeinderat und Bürgerrat gemeinsam Ausnahmeregelungen treffen.
6. Dieses Reglement tritt mit Annahme der Gemeindeversammlung und der Bürgerversammlung in Kraft.  
Dieses Baurechtsreglement ist unbefristet gültig. Der Gemeinderat bzw. der Bürgerrat kann Antrag auf Revision oder Aufhebung des Reglements stellen.  
Dieses Reglement wurde durch die Gemeindeversammlung vom 18. Mai 2005 und die Bürgergemeindeversammlung genehmigt und ersetzt das Reglement vom 11. April 1984.

### **FÜR DIE GEMEINDE BERGÜN**

Der Präsident:

Der Aktuar:

F. Vögeli

D. Gasner

7482 Bergün, 18. Mai 2005