



Vischnaunca / Gemeinde Laax

Reglement über die Einräumung von Baurechten in der Einheimischenbauzone Cons

I. Geltungsbereich

1. Dieses Reglement gilt für die Einräumung von selbständigen und dauernden Baurechten zulasten von Parz. Nr. 2041, Grundeigentum der Gemeinde Laax.
2. Die Ausdehnung der Baurechte wird auf Grundlage des Quartiergestaltungsplans „Einheimischenbauzone Cons“ festgelegt. Dieser wird im Zusammenhang mit der Begründung der Baurechte auf den jeweiligen Baurechtsgrundstücken angemerkt. Der Quartiergestaltungsplan basiert auf der Grundordnung gemäss Regierungsbeschluss vom 8. Mai 2012. Die Baurechtsflächen sind im Anhang 1 beigelegt.

II. Zielsetzung und Voraussetzungen

1. Es soll Baulandangebot geschaffen werden, das zu angemessenen Bedingungen der Nutzung als Erstwohnraum vorbehalten ist. Damit soll die Abwanderung junger Familien aus Laax verhindert und der Zuzug neuer Familien ermöglicht werden. Dies bedeutet, dass
 - a) Nachweislich keine Möglichkeit zum Erwerb einer geeigneten Liegenschaft in den übrigen Bauzonen zu vergleichbaren Bedingungen besteht.
 - b) Ein Erwerb in den übrigen Bauzonen zu Marktpreisen, auf Grund der Einkommens- und Vermögensverhältnisse nicht zumutbar ist.
 - c) Nachweislich keine geeignete eigene Liegenschaft (bebaut oder unbebaut) aus Familie oder Erbschaft verfügbar ist.

Alle drei Voraussetzungen sind gleichzeitig zu erfüllen.

2. Mit einem Angebot an günstigem Bauland soll in erster Priorität die Abwanderung junger Familien aus Laax verhindert werden. In zweiter Priorität soll es für junge Familien aus der Region angeboten werden, die hier ihren Lebensmittelpunkt haben und behalten wollen (Arbeitsplatz, schulpflichtige Kinder; gesellschaftliches Engagement in der Wohn-gemeinde).
3. Mit dem Reglement ist sicherzustellen, dass die Liegenschaften im Eigentum der einheimischen Bevölkerung, insbesondere im Dorf, nicht beliebig verkauft werden und an deren Stelle ein Baurecht in der Einheimischenzone erworben werden kann.

III. Nutzungs- und Überbauungsvorschriften

1. Die Einräumung von Baurechten dient in erster Linie zur Erstellung von Wohnraum für Eigenbedarf an ortsansässigen Familien. Die nutzungspflichtige Erstwohnung weist mindestens 90 m² HNF auf.
2. Für Hauptbauten sind erneuerbaren Energiequellen gemäss kantonaler Energiegesetzgebung zu nutzen. Die Ökobilanz der Energieversorgung muss mindestens gleichwertig sein wie Minergiestandard ohne kontrollierte Lüftung.
3. Es dürfen keine Fertighäuser oder Elementhäuser nach Katalog erstellt werden. Die Verwendung einzelner vorgefertigter Bauelemente ist dagegen zulässig. Es gelten die Vorgaben des Quartierplanes „Einheimischenbauzone Cons“.
4. Gewerbliche Räume sind zulässig, wenn sie in eine Wohnbaute integriert sind und dem Wesen nach in eine Wohnzone passen (keine Lagerfläche ausserhalb des Gebäudes, keine ausserordentlichen Lärm- oder Geruchsemissionen, kein wesentliches, zusätzliches Verkehrsaufkommen).
5. Bis maximal 30% der realisierten Hauptnutzfläche (HNF) darf für eine touristisch bewirtschaftete Zweitwohnung verwendet werden. Der Zweitwohnungsanteil ist unverkäuflich (subjektiv dingliches Eigentum der zugehörigen Hauptwohnung). Der Zweitwohnungsanteil darf nicht selbständig erstellt werden und ist nicht übertragbar. Die Nachweise sind vom Eigentümer zu erbringen. Das Gesetz über die Förderung von Erstwohnungen und gewerblichen Nutzungen sowie über die Erhebung von Lenkungsabgaben auf Zweitwohnungen vom 28. September 2016 gilt diesbezüglich sinngemäss.
6. Der Zweitwohnungsanteil ist nicht kontingentspflichtig und untersteht nicht der Lenkungsabgabe.

IV. Berechtigte Personen

1. Zum Erwerb berechtigt sind Familien die festen Wohnsitz und Steuerdomizil in Laax haben oder mit der Realisierung eines Eigenheims nehmen. Die Familien-, Lebens- und Arbeitsverhältnisse müssen für eine gesellschaftliche Integration geeignet sein. Bei Steuerausscheidung muss der grössere Teil des Haupteinkommens in Laax besteuert werden.

Gesuche werden in diesem Sinn und in genannter Reihenfolge bevorzugt:

- von Familien mit Kindern im Schul- und Vorschulalter, die in Laax bereits Wohnsitz haben;
- von Familien, wovon mindestens eine Person in Laax bereits Wohnsitz hat oder die mindestens während 15 Jahren in Laax Wohnsitz hatte und sich wieder in Laax niederlassen will;
- von zuziehenden Familien mit Kindern im Schul- und Vorschulalter

Als Familie werden Eheleute (mit oder ohne Kinder), Alleinerziehende mit ihren eigenen Kindern und in der Regel Konkubinatspaare, die mindestens seit fünf Jahren ununterbrochen in ständiger Wohngemeinschaft gelebt haben, anerkannt. Baugesellschaften die ausschliesslich aus Personen bestehen, die diese Anforderungen erfüllen, sind zu-

lässig. Für die Realisierung eines Mehrfamilienhauses werden die Bedingungen projektbezogen vom Gemeindevorstand festgelegt. Er stellt sicher, dass die Nutzung durch Einheimische im Sinne dieses Reglementes erfüllt wird.

2. Die GesuchstellerInnen, deren Ehepartner oder weitere in ständiger Wohngemeinschaft mit ihnen lebende Personen dürfen selbst nicht über eine geeignete Liegenschaft in Laax verfügen.
3. Die GesuchstellerInnen, deren Ehepartner oder weitere in ständiger Wohngemeinschaft mit ihnen lebende Personen dürfen bei Gesuchstellung seit 10 Jahren in Laax keine geeignete Liegenschaft (bebaut oder unbebaut) veräussert haben.
4. Der Gemeinde bleibt vorbehalten, ein Gesuch abzulehnen, falls:
 - a) nicht glaubhaft nachgewiesen wird, dass der Erwerb oder die Nutzung eines Baugrundstückes aus Familienbesitz in der übrigen Bauzone nicht zu angemessenen Bedingungen möglich ist;
 - b) aufgrund der ausgewiesenen Einkommens- und Vermögensverhältnisse der Erwerb auf dem privaten Grundstücksmarkt zumutbar ist;
 - c) Zweifel bestehen, dass die persönlichen Verhältnisse und Absichten der Gesuchstellenden auf die Zielsetzungen, insbesondere auf eine langfristige soziale Integration in die Gemeinde Laax, ausgerichtet sind.

V. Baurechtsverträge

Die selbständigen und dauernden Baurechte werden in Übereinstimmung mit diesem Reglement beim Erwerb einer Baurechtsparzelle mit folgenden Vertragsbestimmungen begründet:

A Dauer und Beginn des Baurechtes:

Das Baurecht wird für 70 Jahre, beginnend mit dem Grundbucheintrag, eingeräumt. Es erlischt, sofern nicht vor Zeitablauf ein neuer Baurechtsvertrag abgeschlossen wird. Der Baurechtsberechtigte kann eine Verlängerung um weitere 70 Jahre beantragen bei einer ev. Anpassung des Zinses. Das Gesuch ist ein Jahr vor Fristenablauf einzureichen.

Sofern keine wichtigen öffentlichen Interessen der Grundeigentümerin oder Verfehlungen des Baurechtsnehmers entgegenstehen, ist dem Gesuch zu entsprechen.

B Inhalt und Beschränkung des Baurechtes:

Dieses umfasst die Befugnis, das Grundstück nach Massgabe des Baugesetzes der Gemeinde Laax, den Vorgaben des Quartierplanes „Einheimischenbauzone Cons“ sowie Bestimmungen dieses Reglementes zu überbauen. Unterbaurechte oder die Begründung von Stockwerkeigentum bedürfen der vorgängigen Zustimmung des Gemeindevorstandes.

Die Übertragung des Baurechts auf andere Personen bedarf der Zustimmung des Gemeindevorstandes und ist an die Bedingungen dieses Reglements gebunden. Die Zu-

stimmung kann verweigert werden

- a) im Falle mangelnder Kreditwürdigkeit des Erwerbers;
- b) wenn die Baurechtsgeberin ihr Vorkaufsrecht geltend machen will;
- c) wenn der Verkaufserlös für die Bauten und Anlagen mehr als 10 % über dem amtlichen Verkehrswert liegt.

C Berechnung des Baurechtszinses:

1. Der Baurechtszins für Einfamilien- und Zweifamilienhausparzellen berechnet sich auf Grund des festgelegten Grundstückwertes.
2. Der Zinssatz beträgt ausser bei der Parzelle P-15 für das Mehrfamilienhaus 3.5%. Bei der Mehrfamilienhausparzelle erfolgt eine eigene Regelung je nach Ersteller und Wohnungskäufer. Der Erlass einer solchen Regelung liegt in der Kompetenz des Gemeindevorstandes.

Die massgeblichen Grundstückswerte im Jahr 2016 betragen:

Einfamilienhausbereich:	Fr. 320 pro m ²
Mehrfamilienhausbereich:	Fr. 400 pro m ²

Die Detailregelung für das Mehrfamilienhaus erfolgt projektbezogen mit dem Baurechtsvertrag zwischen dem Ersteller und der Gemeinde Laax.

Eine Tabelle mit der Zinsberechnung ist im Anhang 2 beigefügt.

Der massgebliche Bodenwert ist indexiert (Basis: Landesindex der Konsumentenpreise von 2012). Dieser wird alle fünf Jahren überprüft und angepasst, sofern sich eine Veränderung von mindestens 10% eingestellt hat. Alle Werte werden dann entsprechend angepasst (gerundet auf 5%).

3. Der Zins ist ab Grundbucheintrag zahlbar im voraus, jeweils per 30.06. und 31.12.. Als Verzugszins kommen die kommunalen Festlegungen für Steuerschulden zur Anwendung.

D Sicherung des Baurechtszinses:

Zur Sicherung des Baurechtszinses errichtet die Baurechtsberechtigte zugunsten der Gemeinde Laax und zulasten ihres Baurechtsgrundstückes an 1. Pfandstelle eine Maximalgrundpfandverschreibung gemäss Art. 779i ZGB und Art. 779k ZGB im Betrag des dreifachen, jährlichen Zinses. Die Gemeinde ist berechtigt, eine Anpassung dieses Betrages zu verlangen, wenn sich die massgeblichen Werte aufgrund der Indexanpassungen gemäss Ziffer C ändern.

E Dingliche Belastung:

Das Baurecht kann mit beschränkten dinglichen Rechten sowie Anmerkungen und Vormerkungen belastet werden, jedoch höchstens für die Dauer des Bestehens dieses selbständigen und dauernden Rechts und unter Vorbehalt der gesetzlichen Bestimmungen betreffend den vorzeitigen Heimfall.

F Auflösung der Baurechtsverträge:

Bei nicht vertragsgemässer Überbauung der Baurechtsparzelle innert zwei Jahren ab öffentlicher Beurkundung des Baurechtsvertrages, hat die Baurechtsgeberin das Recht, die Aufhebung des Baurechtsvertrages zu verlangen. Die Baurechtsgeberin kann vom Baurechtsnehmer die Aufhebung des Baurechtsvertrages auch dann verlangen, wenn die vertragsgemässe Überbauung des Vertragsgegenstandes ohne Verschulden des Baurechtsnehmers innert dieser Frist nicht vorgenommen werden konnte.

Für den Fall der Auflösung des Vertrages durch die Baurechtsgeberin, hat die Baurechtsgeberin den Baurechtsnehmer für die von diesem bereits ganz oder teilweise erstellten Bauten zu entschädigen, falls die Überbauung ohne Verschulden des Baurechtsnehmers nicht zu Ende geführt werden konnte oder falls die Überbauung ohne Verschulden des Baurechtsnehmers in vertragswidriger Weise erfolgte. Für den Fall einer vom Baurechtsgeber zu leistenden Entschädigung bemisst sich dieselbe in sinngemässer Anwendung der Heimfallbestimmungen des Vertrages. Überdies hat die Baurechtsgeberin für den Fall der Geltendmachung ihres Rechts auf Vertragsaufhebung das Recht, vom Baurechtsnehmer die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes des Vertragsgegenstandes zu verlangen. Die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes ohne Entschädigung des Baurechtsnehmers kann jedoch nur verlangt werden, wenn derselbe am Nichtzustandekommen der Überbauung ein Verschulden trägt.

Will die Baurechtsgeberin die Aufhebung des Baurechtsvertrages verlangen, so hat sie dies dem Baurechtsnehmer schriftlich bis spätestens einem Jahr ab Eintritt des Grundes, der den Baurechtsgeber zur Aufhebung berechtigt, mitzuteilen, ansonsten das Recht der Baurechtsgeberin auf Aufhebung des Vertrages verwirkt ist.

Für den Fall der Aufhebung des Vertrages hat der Baurechtsnehmer der Baurechtsgeberin überdies sämtliche Kosten zu ersetzen, die derselben im Zusammenhang mit dem Vertrag sowie dessen Abwicklung entstehen und entstanden sind.

G Heimfall:

Das Baurecht kann durch Zeitablauf (Art. 779c ZGB) oder durch vorzeitigen Heimfall (Art. 779f ZGB) untergehen.

1. Ordentlicher Heimfall (Art. 779c ZGB):

Wird das Baurecht nicht verlängert oder können sich die Parteien nicht einigen, geht das Baurecht nach Ablauf der Vertragsdauer unter und die bestehenden Bauwerke fallen der Grundeigentümerin heim, indem sie zu Bestandteilen ihres Grundstückes werden.

Die Grundeigentümerin hat den bisherigen Baurechtsberechtigten für die heimfallenden Bauten und Anlagen 70 % des Zeitwertes gemäss amtlicher Schätzungseröffnung zum Zeitpunkt des Heimfalles zu entschädigen. Die Kosten der Schätzung bezahlen die Baurechtsberechtigten.

2. Vorzeitiger Heimfall:

Die Gemeinde Laax kann gestützt auf Art. 779fff ZGB den vorzeitigen Heimfall herbeiführen, indem sie die Übertragung des Baurechts mit allen Rechten und Lasten auf sich selber verlangt, wenn

- a) der Baurechtsberechtigte in grober Weise ihr dingliches Recht überschreiten oder gegen die Bestimmungen des Vertrages (Reglement) verstösst, vertragliche Verpflichtungen verletzt, oder sich persönlich bereichert,
- b) der Baurechtsberechtigte die Liegenschaft nicht bestimmungsgemäss nutzt,
- c) dem Baurechtsnehmer der Konkurs droht, das Baurecht zwangsverwertet wird,

ein Nachlassvertrag mit Vermögensabtretung vorliegt,

Sind die Tatbestände gemäss Buchstabe a und b erfüllt, so muss eine förmliche Mahnung mit entsprechender Androhung sechs Monate vorher eingeschrieben dem Baurechtsnehmer zugestellt werden. Das Heimfallsrecht kann erst nach Leistung der Entschädigung ausgeübt werden, wobei ein schuldhaftes Verhalten des Baurechtsberechtigten als Herabsetzungsgrund gegeben ist (Art. 779 g ZGB).

H Vorkaufsrecht:

1. Das Vorkaufsrecht des Berechtigten am belasteten Grundstück wird teilweise aufgehoben (Art. 682 Abs. 2 ZGB). Es ist nur wirksam, wenn die Gemeindeversammlung Laax entscheidet, dass das Baurecht belastende Grundstück im freien Handel verkauft wird.
2. Die Grundeigentümerin hat das preislich limitierte Vorkaufsrecht am Bestand auf dem Baurechtsgrundstück. Der Vorkaufspreis beträgt 90 % des Verkehrswertes gemäss amtlicher Schätzungseröffnung im Zeitpunkt der Veräusserung. Die Kosten für die amtliche Schätzungseröffnung trägt der Baurechtsberechtigte. Diese Änderungen werden im Grundbuch vorgemerkt.

I Ausführung, Unterhalt der Bauten und Anlagen:

Mit der Erteilung der Baubewilligung durch die Gemeinde Laax wird garantiert, dass mit dem Bau eine Werterhaltung der öffentlichen Anlagekosten gewährleistet ist. Der Bauberechtigte hat das Bauwerk und das unüberbaute Land einwandfrei zu unterhalten, sowie für Ordnung und Sauberkeit besorgt zu sein. Der Baubehörde steht ein Kontrollrecht zu.

J Erschliessung und Kosten und Gebühren:

1. Alle Parzellen werden von der Gemeinde bis an die Baurechtsgrenze erschlossen. Allfällige Anpassungen sind bewilligungspflichtig und vom Baurechtsnehmer zu bezahlen.
2. Alle Kosten, Gebühren oder Steuern im Zusammenhang mit dem Vollzug (Begründung, Eintrag, Geometerkosten, Handänderungssteuern usw.) sind von den Baurechtsberechtigten zu tragen.
3. Alle Gebühren und Beiträge für Anschluss und Nutzung der Groberschliessungsanlagen wie Anschlussgebühren für Wasser und Abwasser, Elektrizität usw., übernimmt die Käuferschaft oder der Baurechtsberechtigte.

K Haftung:

Der Baurechtsnehmer haftet für alle Schäden, für die der Grund- und Werkeigentümer einzustehen hat. Dafür hat der Baurechtsnehmer sich gegen solche Risiken zu versichern. Sollte allenfalls die Baurechtsgeberin für Schäden, die durch den Bestand oder die Benutzung der Gemeinde entstehen, belangt werden, so hat sie Regress auf den Baurechtsnehmer.

L Verbindlichkeit der obligatorischen Bestimmungen

Gestützt auf Art. 779b Abs. 2 ZGB werden sämtliche obligatorischen Bestimmungen der Baurechtsverträge für deren Verbindlichkeit auch für Rechtsnachfolger und sonstige

künftige Berechtigte an den Baurechtsgrundstücken oder an der belasteten Liegenschaft im Grundbuch vorgemerkt.

VI. Ausnahmen

Bei ausserordentlichen Verhältnissen kann der Gemeindevorstand die Nutzung einer überbauten Liegenschaft durch Personen, die die Bedingungen dieses Reglementes als Einheimische nicht erfüllen, befristet zulassen:

- a) Infolge Ablebens des Eigentümers, durch nicht ortsansässigen Familienmitglieder (Erben) für höchstens fünf Jahre.
- b) Infolge gezwungenen Wegzuges aus persönlichen und beruflichen Gründen für längstens fünf Jahre durch den Baurechtsnehmer.
- c) Beim vorzeitigen Heimfall oder Rückkauf, falls sich innert einem Jahr keine Interessenten finden. Zulässig sind nur Mietverträge; sie müssen jederzeit kündbar sein, sobald eine geeignete Person sich um das Objekt bewirbt.

VII. Verfahren über die Einräumung eines Baurechtes

1. Der Gemeindevorstand bestimmt, wie viele Parzellen pro Jahr freigegeben werden. Erstmals entscheidet er unmittelbar nach Inkrafttreten des Reglementes. Anschliessend wird der Entscheid jeweils im Frühjahr für das Folgejahr getroffen. Die Entscheide des Gemeindevorstandes werden bekanntgegeben.
2. Ein Gesuch ist schriftlich und begründet an den Gemeindevorstand zu richten. Über die Einräumung eines Baurechtes entscheidet der Gemeindevorstand.
3. Die Gesuchsstellenden haben keinen Anspruch auf den Erwerb einer bestimmten Parzelle. Wünsche werden jedoch nach Möglichkeit berücksichtigt. Bei mehreren Interessenten für die gleiche Parzelle entscheidet das Los. Ist die Anzahl der freigegebenen Parzellen ausgeschöpft, so werden die überzähligen Gesuchstellenden für das nächste Jahr vorgemerkt. Gesuche ausserhalb der Ausschreibung werden behandelt, falls das Kontingent noch vorhanden ist, oder dann auf das nächste Jahr verschoben. Entscheidend beim Eingang des Gesuches ist der Poststempel.
4. Dem Gemeindevorstand wird das Einsichtsrecht in die für einen Entscheid notwendigen Unterlagen wie Familien-, Einkommens- und Vermögensverhältnisse gewährt. Alle Informationen werden vertraulich behandelt.
5. Sind die Bestimmungen gemäss Ziffer IV (Berechtigte Personen) nicht erfüllt und das Gesuch wird aus öffentlichem Interesse vom Vorstand trotzdem positiv beurteilt, so kann die Gemeindeversammlung über eine entsprechende Ausnahme entscheiden.

VIII. Schlussbestimmungen

1. Jegliche Nachwährschaft (Rechts- und Sachmängel) bezüglich des Vertragsgegenstandes seitens der Grundeigentümerin wird, soweit gesetzlich zulässig, wegbedungen. Die gilt insbesondere, aber nicht ausschliesslich, für die Qualität des Baugrundes, der Grundstücksfläche usw.

2. Bei Zuwiderhandlungen gelten zusätzlich zu den Bestimmungen dieses Reglements die Wiederherstellungs- und Strafbestimmungen der kantonalen Raumplanungs- und Verwaltungsverfahrensgesetzgebung.
3. Sämtliche von den Parteien eingegangenen Verpflichtungen werden ihren Rechtsnachfolgern überbunden.
4. Der Baurechtsnehmer verpflichtet sich, die Bauaufträge zu ortsüblichen Konkurrenzpreisen an das ortsansässige Gewerbe zu vergeben, soweit er die Arbeiten nicht selbst ausführt.
5. Sollte eine Bestimmung des Vertrages ungültig und/oder nichtig sein und/oder werden, so wird diese Bestimmung durch eine Bestimmung ersetzt, die der ungültigen und/oder nichtigen Bestimmung dem Sinn und Zweck nach am nächsten kommt, ohne selbst wiederum ungültig und/oder nichtig zu sein. Durch eine derartige ungültige und/oder nichtige Bestimmung fällt der Vertrag nicht dahin.
6. Änderungen dieses Reglementes sind durch die Gemeindeversammlung zu beschliessen.
7. Mit dem Vollzug des vorliegenden Reglementes wird der Gemeindevorstand beauftragt.
8. Für die Auslegung dieses Reglementes ist die deutsche Fassung massgebend.
9. Für allfällige aus diesem Vertrag entstehende Streitigkeiten anerkennen die Parteien Laax als Gerichtsstand.
10. Das Reglement tritt nach Beschluss durch die Gemeindeversammlung in Kraft.

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am: 28. September 2016

Für die Gemeinde Laax:

Der Präsident:



Franz Gschwend



Der Gemeindevorstand:



Rest Giacun Coray