# VEREINBARUNG

## zur Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauzonen nach Art. 19b KRG

zwischen

der **Politischen Gemeinde […]**, [Adresse], rechtsgültig vertreten durch den Gemeindevorstand

**Gemeinde**

und

**X** [Eigentümer], [Adresse]

**Eigentümer**

betreffend

Grundstück Nr. […]

### Ausgangslage

1. Die Gemeinde beabsichtigt, das nachstehend erwähnte Grundstück einer Bauzone zuzuweisen[[1]](#footnote-1). Dies soll allerdings nur unter der Voraussetzung geschehen, dass das Grundstück zeitgerecht der zonenkonformen Bestimmung zugeführt, also entsprechend überbaut und genutzt wird (Art. 19a KRG).
2. Zwecks Sicherstellung dieser Voraussetzungen vereinbaren die Parteien die nachfolgende Überbauungspflicht und das nachfolgende öffentlich-rechtliche Kaufrecht.
3. Die planerische Entscheidungsfreiheit der für die Planungsmassnahme zuständigen Behörde wird durch die vorliegende Vereinbarung in keiner Weise eingeschränkt oder präjudiziert. Ein Abweichen von der in Aussicht genommenen Planungsmassnahme begründet gegenüber der Gemeinde insbesondere keine Ersatzforderung irgendwelcher Art.

### Vereinbarung

#### 1. Überbauungspflicht

1. Die Gemeinde und der Eigentümer vereinbaren, dass das von der Ein-, Um- oder Aufzonung betroffene Grundstücke Nr. […], Plan […], Grundbuch der Gemeinde […] innert einer Frist von […][[2]](#footnote-2) Jahren ab rechtskräftiger Ein-, Um- oder Aufzonung überbaut wird.
2. Überbaut im Sinne dieser Überbauungspflicht bedeutet, dass das maximal zulässige Mass der Nutzung innert Frist zu mindestens […][[3]](#footnote-3) Prozent ausgeschöpft wird.[[4]](#footnote-4)
3. Für die Einhaltung der Frist gilt Art. 19c Abs. 4 KRG sinngemäss.

#### 2. Öffentlich-rechtliches Kaufrecht

1. Wird das Grundstück nicht innert Frist im vorstehend beschriebenen Sinn überbaut, steht der Gemeinde für das gesamte Grundstücke Nr. […], Plan […], Grundbuch der Gemeinde […] oder für einen nicht ausreichend genutzten, aber überbaubaren Teil dieses Grundstücks ein unentgeltliches und bedingungsloses[[5]](#footnote-5) öffentlich-rechtliches Kaufrecht zu.
2. Die Gemeinde übt das Kaufrecht [zum Betrag von CHF […]/ zum Verkehrswert gemäss amtlicher Bewertung im Zeitpunkt der Ausübung des Kaufrechts[[6]](#footnote-6)] durch schriftliche Anzeige aus. Der Eigentümer des Grundstücks oder Grundstücksteils ist verpflichtet, sofort nach Eingang der Ausübungsanzeige die für den Eigentumserwerb der Gemeinde erforderlichen rechtsgeschäftlichen Erklärungen abzugeben.
3. Das öffentlich-rechtliche Kaufrecht fällt dahin, sobald das Grundstück im vorstehend beschriebenen Sinn überbaut ist.[[7]](#footnote-7)

#### 3. Weitere Bestimmungen

1. Der Besitzesantritt mit Übergang von Nutzen und Gefahr erfolgt mit der Eintragung des Eigentumsübergangs im Grundbuch.
2. Im Falle einer Ausübung des öffentlich-rechtlichen Kaufrechts erwirbt die Gemeinde das Grundstück oder den Grundstücksteil im heutigen, ihr bekannten tatsächlichen Zustand. Jede Rechts- und Sachgewährleistung wird seitens des Eigentümers wegbedungen, soweit dies gesetzlich zulässig ist.
3. Der Eigentümer darf das Grundstück bis zur Erfüllung der Überbauungspflicht im vorstehend beschriebenen Sinne ohne Zustimmung der Gemeinde nicht mit neuen Dienstbarkeiten oder neuen Grundpfandrechten belasten. Die Gemeinde ist verpflichtet, die Zustimmung hierfür zu erteilen, sofern mit den Dienstbarkeiten die Überbauung und mit den Grundpfandrechten die Finanzierung der Grundstückserschliessung, des Erwerbs und der Überbauung des Grundstücks sichergestellt wird.
4. Das Grundstück oder der Grundstücksteil wird frei von Grundpfandrechten sowie Miet- und Pachtverträgen übertragen.
5. Das erwähnte Grundstück darf bis zur Erfüllung der Überbauungspflicht im vorstehend beschriebenen Sinn ohne Zustimmung der Gemeinde nicht parzelliert werden. Die Gemeinde ist verpflichtet, die Zustimmung hierfür zu geben, sofern die Restparzelle so gestaltet ist, dass auch diese noch zonenkonform und bestimmungsgemäss überbaut werden kann und die im vorstehend beschriebenen Sinn vereinbarte Überbauungspflicht und das vereinbarte öffentlich-rechtliche Kaufrecht auch für das neue, abparzellierte Grundstück rechtsgültig vereinbart werden.
6. Die durch die Ausübung des öffentlich-rechtlichen Kaufrechts entstehenden Gebühren gehen zulasten der Gemeinde; eine allfällige Wertzuwachssteuer wird vom Eigentümer getragen.

#### 4. Grundbuchanmeldung

1. Das Grundbuchamt […] wird hiermit beauftragt und ermächtigt, die vereinbarte Überbauungspflicht nach Ziff. 4–6 und das öffentlich-rechtliche Kaufrecht nach Ziff. 7–9 im Sinne von Art. 19b KRG i.V.m. Art. 19w Abs. 2 Ziff. 1 KRG unmittelbar nach Vertragsabschluss im Grundbuch […], auf Grundstück Nr. […], anzumerken.

#### 5. Schlussbemerkungen

1. Die Gemeinde veranlasst die Löschung der Grundbuchanmerkung im vorstehend beschriebenen Sinn, wenn:

* das Grundstück entgegen der in Ziff. 1 in Aussicht gestellten Planungsmassnahme definitiv nicht eingezont wird.[[8]](#footnote-8)
* die Überbauungspflicht im vorstehend beschriebenen Sinn erfüllt ist.
* das öffentlich-rechtliche Kaufrecht ausgeübt wurde.[[9]](#footnote-9)

1. Anwendbar ist Schweizerisches Recht. Streitigkeiten aus öffentlich-rechtlichen Verträgen unterstehen der Gerichtsbarkeit des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden.
2. Der Eigentümer verpflichtet sich, alle Bestimmungen dieses Vertrags auf allfällige Rechtsnachfolger zu übertragen mit der Verpflichtung zur Weiterübertragung auch auf jeden späteren Rechtsnachfolger, und zwar unter Schadenersatzpflicht im Unterlassungsfall.
3. Die vorliegende Vereinbarung wird in [4] Exemplaren ausgefertigt, je eines zuhanden jeder Partei sowie eines zuhanden des Grundbuchamtes […].

Mit obiger Regelung erklären sich einverstanden.

Für die Gemeinde […]

…………………………………… ……………………………………

[Der/Die Gemeindepräsident/in] [Der/Die Gemeindeschreiber/in]

Der Eigentümer

……………………………………

[Name]

Verteiler:

* Gemeinde […]
* Eigentümer […]
* Grundbuchamt […]

Benutzungshinweis: Diese Vertragsvorlage stellt eine Hilfestellung des Kantons dar. Ein Vertrag muss immer im Hinblick auf den konkreten Einzelfall ausgestaltet werden. Diese Vorlage ersetzt nicht eine juristische Beratung bei der Ausgestaltung eines Vertrags. Die Formulierungen in dieser Vorlage sind lediglich als Formulierungsvorschläge zu verstehen. Die durch die Parteien zu ergänzenden oder zu präzisierenden Textstellen werden mit den in eckigen Klammern gesetzten Platzhaltern […] kenntlich gemacht und sind grau hinterlegt. Erläuterungen und Variantenhinweise bei der Vertragsausgestaltung erfolgen in der Fussnote.

1. Varianten: „einer anderen (höherwertigen) Bauzone zuzuweisen“ oder „aufzuzonen“. Die Verfügbarkeit von Bauzonen und damit die zeitnahe zonenkonforme (Aus-)Nutzung kann auch bei Um- oder Aufzonungen vertraglich sichergestellt werden. [↑](#footnote-ref-1)
2. Die vertraglich vereinbarte Überbauungsfrist darf gemäss Art. 19b KRG maximal 10 Jahre betragen. [↑](#footnote-ref-2)
3. Das Mass der Nutzung ist in der Regel zu mindestens 80% auszuschöpfen. [↑](#footnote-ref-3)
4. Allenfalls ist eine Präzisierung aufgrund eines konkreten Bauprojekts angebracht: Es kann auch eine etappierte Erfüllung der Überbauungspflicht vereinbart werden, soweit im Sinne des Bundesrechts sichergestellt bleibt, dass das Bauland ausreichend mobilisiert resp. das Nutzungsmasses zu mindestens 80 % ausgeschöpft wird. [↑](#footnote-ref-4)
5. Beim vertraglich vereinbarten Kaufrecht gelten die Bedingungen für die Ausübung des Kaufrechts nach Art. 19d KRG nur, soweit dies ausdrücklich vereinbart wird. Es wird empfohlen, sich an den Regelungen von Art. 19d KRG zu orientieren. [↑](#footnote-ref-5)
6. Die Modalitäten des Kaufpreises sind zu bestimmen, namentlich auch Fragen der Indexierung, eines Quadratmeterpreises, des massgebenden Zeitpunkts für die Preisfestsetzung etc. [↑](#footnote-ref-6)
7. Das öffentlich-rechtliche Kaufrecht kann frühestens nach Ablauf der vereinbarten Überbauungsfrist, spätestens aber bis zur Erfüllung der Überbauungspflicht im Sinne von Ziff. 5 ausgeübt werden. [↑](#footnote-ref-7)
8. Variante: „nicht umgezont wird“ oder „nicht aufgezont wird“. [↑](#footnote-ref-8)
9. Im Unterschied zur gesetzlichen Überbauungspflicht fällt die vertragliche Überbauungspflicht mit der Ausübung des öffentlich-rechtlichen Kaufrechts dahin. In den Weiterveräusserungsverträgen sind den Erwerbenden jene Auflagen und Bedingungen zu machen, welche für die umgehende Nutzung des Bodens zum festgelegten Zonenzweck erforderlich sind (wie Realisierungszeitpunkt, Vorgaben zum Grad der Ausnützung, Rückkaufs- oder Vorkaufsrecht, Konventionalstrafe bei Nichteinhaltung der Vorgaben etc.). [↑](#footnote-ref-9)