

Vollziehungsverordnung zum Gesetz über den sozialen und gemeinnützigen Wohnungsbau

Beschlossen vom Gemeinderat am 11. November 1993

I. Baurecht

Art. 1 Inhalt und Dauer

Baurechte sind selbständig und dauernd. Sie können jederzeit verlängert werden.

Art. 2 Baurechtszinsen

¹ Bemessungsgrundlagen für den Baurechtszins sind der Nettoertrag der Liegenschaft, der absolute Bodenwert und der Substanzwert der Baute und Umgebung. Der Baurechtszins entspricht jenem Anteil am Nettoertrag, welcher dem Anteil des absoluten Bodenwertes an der Wertsomme vom absoluten Bodenwert und Substanzwert der Baute entspricht und mit Hilfe der nachfolgenden Formel ermittelt wird:

$$\text{Baurechtszins} = a \times \text{NET} \times \frac{\text{AVBt}}{\text{AVBt} + \text{SWBt}}$$

Dabei ist verstanden unter NET (Nettoertrag):

Berechnung:

Jahresertrag: (= Bruttoertrag), der nach kaufmännischer Bewirtschaftung im Anpassungszeitraum erzielt wird beziehungsweise erzielt werden könnte und für die Verzinsung des Bodens, der Bauten und Anlagen zur Verfügung steht.

./ . 25 % des Jahresertrages als Pauschalabzug für die Unterhalts-, Betriebs- und Verwaltungskosten sowie die Abschreibungen (branchenüblicher Prozentsatz für Altersentwertung und Abnützung).

= Nettoertrag

AVBt (absoluter Verkehrswert des Bodens):
der Preis, den ein Dritter für den Erwerb eines gleichen oder ähnlichen Grundstückes in unbebautem Zustand unter normalen Verhältnissen im Anpassungszeitraum zahlen würde.

SWBt (Substanzwert der Baute):
der um den branchenüblichen Prozentsatz für Altersentwertung

und Abnützung (Abschreibungen) geminderte Preis, der für die Wiederherstellung der Bauten und Anlagen unter normalen Verhältnissen im Anpassungszeitraum zu zahlen wäre.

- a (Faktor):
beträgt im Normalfall 1. Werden Vergünstigungen im Sinne von Art. 6 Abs. 2 des Gesetzes gewährt, kann der Faktor für die vorgesehenen Zeiträume kleiner als 1 sein.

² Bei der erstmaligen Festlegung des Baurechtszinses wird vom zu erwartenden Bruttoertrag der Liegenschaft ausgegangen. Bei zusätzlicher Förderung im Sinne von Art. 6 Abs. 2 des Gesetzes kann der Faktor a bis auf 0.5 herabgesetzt werden. Er ist gestaffelt, maximal in 20 Jahren auf den Faktor a = 1 heraufzusetzen. Diese Verbilligung ist bei der Mietinsgestaltung voll anzurechnen.

Art. 3 Anpassung

¹ Der Baurechtszins wird in der Regel alle 5 Jahre angepasst.

² Bemessungsgrundlagen bei der Anpassung des Baurechtszinses sind der dannzumalige Nettoertrag der Liegenschaft, der dannzumalige absolute Verkehrswert des Bodens und der dannzumalige Substanzwert der Baute und Umgebung.

Art. 4 Übertragung Baurechtsboden

Jede Übertragung eines Baurechts durch Rechtsgeschäft bedarf der vorgängigen Genehmigung durch den Stadtrat. Die in das Recht eintretenden Personen müssen die Voraussetzungen gemäss Art. 3 und 7 des Gesetzes erfüllen.

Art. 5 Ordentlicher Heimfall

¹ Beim ordentlichen Heimfall, d. h. beim Erlöschen des Baurechts infolge Zeitablaufes oder Vereinbarung der Beteiligten, gehen sämtliche auf der Baurechtsparzelle stehenden Gebäulichkeiten und Anlagen in das Eigentum der Baurechtsgeberin über.

² Bemessungsgrundlagen für die Ermittlung des dannzumaligen Marktwertes der Liegenschaft sind der dannzumalige Substanzwert der Baute und der dannzumalige, absolute Verkehrswert des Bodens. Die Heimfallentschädigung entspricht jenem Anteil am Marktwert der Liegenschaft, welcher dem Anteil des Substanzwertes der Baute an der Wertsumme vom Substanzwert der Baute und absolutem Verkehrswert des Bodens entspricht und mit Hilfe der nachfolgenden Formel ermittelt wird:

$$\text{Heimfallentschädigung} = \text{MWL}t \times \frac{\text{SWB}t}{\text{SWB}t + \text{AVB}t}$$

Dabei ist verstanden unter:

- MWLt** (Marktwert der Liegenschaft):
der Preis, der bei einem Verkauf der Liegenschaft als Ganzes (d. h. Boden und Baute) unter normalen Verhältnissen im Heimfallzeitpunkt erzielt würde.
- SWBt** (Substanzwert der Baute):
der um den branchentüblichen Prozentsatz für Altersentwertung und Abnutzung (Abschreibungen) geminderte Preis, der für die Wiederherstellung der Bauten und Anlagen unter normalen Verhältnissen im Heimfallzeitpunkt zu zahlen wäre.
- AVBt** (Absoluter Verkehrswert des Bodens):
der Preis, den ein Dritter für den Erwerb eines gleichen oder ähnlichen Grundstückes in unbebautem Zustand unter normalen Verhältnissen im Heimfallzeitpunkt zahlen würde.

Art. 6 Geldwertveränderung

Die Geldwertveränderung richtet sich nach dem Landesindex der Konsumentenpreise.

Art. 7 Veränderung der Verhältnisse

¹ Überschreitet im Verlaufe der Baurechtsdauer mehr als die Hälfte der mietenden Personen dauernd die im kantonalen Recht festgesetzte Einkommens- und Vermögensgrenze, ist der reduzierte Baurechtszins gemäss Art. 6 Abs. 2 des Gesetzes anzupassen. Die Baurechtsverträge haben entsprechende Bestimmungen zu enthalten.

² Die Reduktion des Baurechtszinses ist in diesem Fall um mindestens die Hälfte zu kürzen.

II. Darlehen

Art. 8 Gewährung von zinsgünstigen Darlehen

¹ Die Stadt kann die Verzinsung der gemäss Art. 4 Abs. 3 des Gesetzes gewährten Darlehen für die Dauer von maximal 10 Jahren bis auf zwei Drittel der jeweiligen Marktbedingungen (Zinssatz der Graubündner Kantonalbank für Hypothekendarlehen für Wohnbauten im 1. Rang) reduzieren, wenn sich die begünstigte Person verpflichtet, Bedingungen und Auflagen über dauernde Zweckerhaltung, Mietzinsgestaltung, Einhaltung bestimmter Kostengrenzen und Bereitstellung von Wohnungen für Familien mit Kindern während 20 Jahren einzuhalten.

² Die gewährten Darlehen sind grundpfandrechtlich sicherzustellen. Werden Bedingungen und Auflagen nicht eingehalten, so ist das Darlehen vorzeitig

zur Rückzahlung zu kündigen. Kündigt die darlehensbelastete Person ein Darlehen, so wird sie von der Einhaltung der Bedingungen und Auflagen nicht befreit.

³ Die der Bauträgerschaft auferlegten Bedingungen und Auflagen gelten auch für sämtliche nachfolgenden Trägerschaften. Sie sind bei jeder Handänderung den Letzteren zu überbinden mit der Verpflichtung, diese auch allen späteren Trägerschaften aufzuerlegen.

III. Übrige und Übergangsbestimmungen

Art. 9 Rechnungsablage

Die im Rahmen dieses Gesetzes geförderten Trägerschaften des gemeinnützigen und sozialen Wohnungsbaues haben der Stadt jährlich Erfolgsrechnung und Bilanz auszuhändigen und auf Verlangen Einblick in die Geschäftsbücher zu gewähren.

Art. 10 Ausführungsbestimmungen

Der Stadtrat kann Ausführungsbestimmungen erlassen.

Art. 11 Liegenschaftsrechnung

¹ Der Beschluss des Gemeinderates über die Führung eines speziellen Liegenschaftsfonds in der Bestandesrechnung wird aufgehoben.

² Die Liegenschaftsrechnung wird in die allgemeine Erfolgsrechnung integriert, ist aber offen auszuweisen. In der Bestandesrechnung sind die gebildeten Rückstellungen erfolgsneutral auszubuchen und werden nicht mehr gebildet.

Art. 12 Inkrafttreten

Die Verordnung tritt zusammen mit dem Gesetz über den sozialen und gemeinnützigen Wohnungsbau in Kraft.