

Geht an:
- Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

7513 Silvaplana, 14. Oktober 2025

Botschaft an die Gemeindeversammlung vom Dienstag, 4. November 2025

Traktandum Nr. 6

25/08 GRUNDBUCH UND VERMESSUNGSWESEN | Baurechtsverträge

Baurecht Chesa Felix Silvaplana, Parzelle Nr. 767

Anpassung Baurechtsvertrag

Sachverhalt

Am 17. Februar 1994 wurde zwischen der Politischen Gemeinde Silvaplana als Grundeigentümerin und der Einfachen Gesellschaft „Chesa Felix“, bestehend aus Kurt Jauch und Cornelia Salis als Bauberechtigte ein Vertrag über die Errichtung eines Baurechts abgeschlossen. In Artikel 8 ist der Heimfall geregelt.

Mit Schreiben vom 5. August 2025 hat Kurt Jauch das Gesuch um Anpassung des Baurechtsvertrages vom 17. Februar 1994 betreffend die Berechnung der Heimfallentschädigung eingereicht. Gemäss Baurechtsvertrag muss gestützt auf Art. 8 beim Heimfall der indexierte Verkehrswert der Liegenschaft unter Anrechnung des Verkehrswertes 1994 berechnet werden. Er habe nach Übernahme des Baurechtsgrundstücks rund CHF 380'000.00 als anrechenbare Investitionen getätigt. Dies hätte zur Folge, dass der Bauberechtigte beim ordentlichen Heimfall weniger als die getätigten Investitionen erhalten würde.

Der Gemeindevorstand hat das Anliegen geprüft und festgestellt, dass die Heimfallentschädigung im Baurechtsvertrag nicht mit den üblichen Baurechtsverträgen übereinstimmt. Aufgrund der erfolgten Investitionen und des substantiellen Wertzuwachses der Liegenschaft resultiert gemäss Schätzung vom Amt für Immobilienbewertung aus dem Jahre 2021 ein Verkehrswert von CHF 661'468.00. Die Heimfallentschädigung von 70% des Verkehrswertes mit Anrechnung des alten Verkehrswertes vor Baurechtsbeginn von CHF 251'000.00 gemäss Schätzung vom 12. Januar 1994 ergibt eine Heimfallentschädigung im Jahre 2054 von rund CHF 200'000.00. Die Baukosten in den Neunzigerjahren ohne Eigenleistungen betragen CHF 380'000.00. Zudem wurde in den letzten Jahren laufend in die Substanz der Liegenschaft investiert. Eine Heimfallentschädigung von CHF 200'000.00 entspricht nicht der Gleichbehandlung mit anderen Baurechtsverträgen der Gemeinde Silvaplana. Der Gemeindevorstand möchte den Heimfall Baurecht Parz. Nr. 767 Chesa Felix den bestehenden Baurechtsverträgen der Gemeinde Silvaplana angleichen.

Art. 8 Ordentlicher Heimfall

~~Die Bauberechtigten sind mit 70% des dannzumaligen Verkehrswertes des Gebäudes zu entschädigen, abzüglich den dannzumaligen Verkehrswert des derzeit bestehenden Wohnhauses Assek. Nr. 87, der dannzumal wie folgt errechnet wird: CHF 251'000.00 amtlicher geschätzter Verkehrswert (12. Januar 1994) dieses Gebäudes vor Antritt des Baurechts, zuzüglich 35% des Anstieges des Landesindex der Konsumentenpreise auf die vorbezifferten CHF 251'000.00 seit Abschluss dieses Baurechtsvertrages.~~

~~Dieser Verkehrswert ist von der für Silvaplana zuständigen amtlichen Schätzungskommission festzusetzen. Dabei ist als Basis vom Wert der Erstellungskosten gemäss verbindlichem Voranschlag des Architekten auszugehen; dieser Wert ist von der Schätzungskommission anlässlich der ersten Schätzung nach Erstellung des Gebäudes festzulegen. Die individuellen, dauernden wertvermehrenden Investitionen werden indessen nicht vergütet.~~

neu

Nach Ablauf der Baurechtsdauer geht das auf dem Baurechtsgrundstück erstellte Bauwerk in das Eigentum der Grundeigentümerin nach Massgabe der gesetzlichen Bestimmungen über, sofern keine Verlängerung des Baurechts erfolgt.

Als Entschädigung für den ordentlichen Heimfall hat die Grundeigentümerin den Baurechtsnehmern 70% des dannzumaligen Verkehrswertes zu entrichten. Massgebend ist die im Zeitpunkt des Heimfalls gültige amtliche Verkehrswertschätzung, sofern diese den Verkehrswert nicht nachweislich klar unrichtig wiedergibt.

➤ **Antrag des Gemeindevorstandes**

Genehmigung des Nachtrages zum Baurechtsvertrag vom 17. Februar 1994 Parz. Nr. 767 mit der Anpassung Heimfallentschädigung (Art. 8) wie folgt:

Nach Ablauf der Baurechtsdauer geht das auf dem Baurechtsgrundstück erstellte Bauwerk in das Eigentum der Grundeigentümerin nach Massgabe der gesetzlichen Bestimmungen über, sofern keine Verlängerung des Baurechts erfolgt.

Als Entschädigung für den ordentlichen Heimfall hat die Grundeigentümerin den Baurechtsnehmern 70% des dannzumaligen Verkehrswertes zu entrichten. Massgebend ist die im Zeitpunkt des Heimfalls gültige amtliche Verkehrswertschätzung, sofern diese den Verkehrswert nicht nachweislich klar unrichtig wiedergibt.

Im Übrigen gilt der Baurechtsvertrag vom 17. Februar 1994 unverändert weiter.

Für weitere Fragen steht Ihnen die Gemeindekanzlei gerne zur Verfügung.