



GEMEINDE BERGÜN FILISUR

Dorfstrasse 38
7477 Filisur

ENTWURF (STAND: 14.02.2019)

VERTRAG

zwischen

POLITISCHE GEMEINDE BERGÜN FILISUR
Dorfstrasse 38, 7477 Filisur

und

BÜRGERGEMEINDE BERGÜN FILISUR
Dorfstrasse 38, 7477 Filisur

über die Aufgabenteilung zwischen Politischer Gemeinde Bergün Filisur und Bürgergemeinde Bergün Filisur betreffend die Nutzung und Verwaltung des Nutzungsvermögens

I. VORBEMERKUNGEN

Mit der Fusion der beiden politischen Gemeinden Bergün/Bravuogn und Filisur zur Gemeinde Bergün Filisur per 01.01.2018 haben auch die beiden Bürgergemeinden Bergün/Bravuogn und Filisur zur Bürgergemeinde Bergün Filisur fusioniert. Zwischen der politischen Gemeinde und der Bürgergemeinde müssen einige Fragen betreffend die Nutzung und Verwaltung des Nutzungsvermögens geklärt werden. Dies soll mit dem vorliegenden Vertrag geschehen.

Es besteht eine Vereinbarung zwischen der ehemaligen Bürgergemeinde Filisur und der ehemaligen Politischen Gemeinde Filisur betreffend Eigentum und Verfügungsbefugnis des Gemeindevermögens vom 22.08.1984 sowie eine öffentliche Urkunde über die Ausscheidung des Grundeigentums am Gemeindevermögen in der ehemaligen Gemeinde Bergün/Bravuogn vom 25.07.1978. Gemäss diesen nach wie vor gültigen Vereinbarungen besteht das Vermögen der Bürgergemeinde Bergün Filisur vor allem aus dem Nutzungsvermögen, wobei die Bürgergemeinde auf Gebiet der ehemaligen Gemeinde Bergün/Bravuogn (ausserhalb der Siedlungsgebiete von Bergün/Bravuogn, Latsch, Stugl/Stuls und Preda) meist Alleineigentümerin ist, während sie auf Gebiet der ehemaligen Gemeinde Filisur bei den meisten Grundstücken gemeinsam mit der politischen Gemeinde je zur Hälfte Miteigentümerin ist. Das Eigentum ist entsprechend grundbuchamtlich eingetragen, wobei einige wenige Unklarheiten bei einzelnen Parzellen noch bereinigt werden müssen. Die bestehenden Vereinbarungen bleiben in Kraft, soweit sie nicht durch anderweitige Regelungen in übergeordnetem Recht (insbesondere das Gemeindegesetz des Kantons Graubünden) überholt sind.

Die bestimmende Eigenschaft des Nutzungsvermögens ist seine Zweckbestimmung. Gemäss Art. 45 des Gemeindegesetzes des Kantons Graubünden (GG) besteht das Nutzungsvermögen aus Alpen, Allmende, Wald, Gemeindelösern, Gemeinatzungsrecht, Beholzungs- und Weiderechten. Nutzungsberechtigt sind die Einwohnerinnen und Einwohner der Gemeinde. Es ist daher gleichgültig, ob das Nutzungsvermögen im Eigentum der Bürgergemeinde oder der Politischen Gemeinde steht, indem in beiden Fällen die gleichen Grundsätze gelten. Geldmässige Nutzungen wie Miet- oder Pachtzinsen stehen daher der Politischen Gemeinde zu, weil nur so gewährleistet ist, dass auch diese Nutzungen

indirekt – über die Alimentierung der Gemeindefinanzen – allen Einwohnern (und nicht nur den Bürgern) zukommen. Umgekehrt bedeutet dies auch, dass die Politische Gemeinde für den Unterhalt des Nutzungsvermögens zuständig ist, auch wenn dieses im Eigentum der Bürgergemeinde stehen sollte.

II. FESTSTELLUNGEN

Aufgrund von übergeordnetem Recht (insbesondere GG) können folgende Grundsätze über das Nutzungsvermögen in der Gemeinde Bergün Filisur festgehalten werden:

1. ERTRÄGE AUS DEM NUTZUNGSVERMÖGEN

- 1.1. Gemäss Art. 46 Abs. 1 GG sollen Grundstücke, welche zum Nutzungsvermögen der Gemeinde gehören, nicht veräussert werden, wenn dadurch die Gesamtheit der öffentlichen Nutzungen gleicher Art erheblich eingeschränkt wird. Ausgenommen von dieser Beschränkung sind gemäss Art. 46 Abs. 2 GG Veräusserungen für die Erfüllung öffentlicher Aufgaben oder für die Ausführung von Werken, welche im öffentlichen Interesse liegen.
- 1.2. Der Erlös aus der Veräusserung von Nutzungsvermögen fällt in ein Bodenerlöskonto, das für die Beschaffung von Realersatz und für die Verbesserung von Alpen, Weiden und Heimbetrieben bestimmt ist (Art. 46 Abs. 3 GG).
- 1.3. Den Veräusserungen werden weitere Rechtsverhältnisse gleichgestellt, wenn diese für eine Dauer von 30 oder mehr Jahren begründet werden (Art. 46 Abs. 4 GG). Dies betrifft insbesondere die Einräumung von beschränkten dinglichen Rechten, wie beispielsweise Bau- und Quellenrechte, Grunddienstbarkeiten (Servituten) oder persönliche Dienstbarkeiten. Darüber hinaus aber auch die Einräumung von persönlichen Nutzungsrechten mit einer langen Dauer, wie beispielsweise Miet- oder Pachtverträge mit einer Dauer von 30 oder mehr Jahren. Alle Erlöse aus derartigen Vertragsverhältnissen fliessen in das Bodenerlöskonto, und zwar gleichgültig, ob die Entschädigung in einer Einmalabfindung oder in wiederkehrenden (z. B. jährlichen oder monatlichen) Leistungen erfolgt.
- 1.4. Erträge aus Vertragsverhältnissen des Nutzungsvermögens mit einer Dauer von weniger als 30 Jahren wie Miet- oder Pachtverträge stehen in jedem Fall der Politischen Gemeinde zu – selbst wenn die Bürgergemeinde Grundeigentümerin ist.
- 1.5. Entfällt die Zweckbestimmung des Nutzungsvermögens, indem beispielsweise eine Allmende zu Bauland eingezont wird, wodurch die landwirtschaftliche Nutzung durch gesetzgeberischen Akt beseitigt wird, wird durch den Akt der Einzonung das Nutzungsvermögen entwidmet und dadurch zum Finanzvermögen entweder der Bürgergemeinde oder der Politischen Gemeinde. Der Veräusserungserlös aus dem Verkauf von derart entwidmeten Nutzungsvermögen fällt dann nicht in das Bodenerlöskonto, sondern gehört der jeweiligen Eigentümerin, sei es die Politische oder die Bürgergemeinde.

2. NUTZUNG UND VERWALTUNG DES BODENERLÖSKONTOS

- 2.1. Die ins Bodenerlöskonto fliessenden Erträge sind für Erwerb von Grundeigentum ausserhalb der Bauzone oder für die Verbesserung von Alpen und Weiden und den dazugehörigen Gebäuden und Infrastrukturen zu verwenden (Art. 46 Abs. 3 GG).
- 2.2. Dem Bodenerlöskonto dürfen nur aufgrund eines übereinstimmenden Beschlusses der zuständigen Organe der Politischen und der Bürgergemeinde Mittel entnommen werden (Art. 46 Abs. 4 GG).
- 2.3. Das Bodenerlöskonto wird von der Politischen Gemeinde verwaltet (Art. 46 Abs. 5 GG).

III. VEREINBARUNGEN

3. PACTHVERTRÄGE UND BESCHRÄNKTE DINGLICHE RECHTE

Basierend auf Art. 50 Abs. 2 GG und Art. 1 Abs. 1 GG werden folgende Übertragungen von Aufgaben von der Politischen Gemeinde Bergün Filisur auf die Bürgergemeinde Bergün Filisur sowie von der Bürgergemeinde Bergün Filisur auf die Politische Gemeinde Bergün Filisur vereinbart:

- 3.1. Soweit es ihr alleiniges Grundeigentum betrifft, regelt die Bürgergemeinde Pachtverträge sowie Einräumung von beschränkten dinglichen Rechten oder Dienstbarkeiten selbständig, sofern der jährliche Zins **CHF 2'000.00** oder die verpachtete Fläche **5000 Quadratmeter** nicht

übersteigt. Die Bürgergemeinde orientiert die Politische Gemeinde selbständig über abgeschlossene Geschäfte dieser Art und stellt ihr jeweils eine Kopie des Vertrages zu.

- 3.2. Soweit es Grundeigentum im Miteigentum der Bürgergemeinde betrifft, regelt die Bürgergemeinde Pachtverträge sowie Einräumung von beschränkten dinglichen Rechten oder Dienstbarkeiten selbständig, sofern der jährliche Zins CHF 2'000.00 oder die verpachtete Fläche 5000 Quadratmeter nicht übersteigt. Die Bürgergemeinde unterbreitet die vollständig ausgehandelten Vertragsentwürfe der Politischen Gemeinde zur Stellungnahme und Genehmigung.
- 3.3. Sämtliche Pachtverträge sowie die Einräumung von beschränkten dinglichen Rechten oder Dienstbarkeiten mit einem jährlichen Zins von mehr als CHF 2'000.00 oder einer verpachteten Fläche von mehr als 5000 Quadratmeter werden von der Politischen Gemeinde und der Bürgergemeinde gemeinsam ausgehandelt – unabhängig vom grundbuchamtlichen Eigentum.
- 3.4. Sämtliche Pachtverträge auf Parzellen im Alleineigentum der Politischen Gemeinde werden in der Regel von der Politischen Gemeinde selbstständig ausgehandelt. Die Politische Gemeinde kann derartige Geschäfte an die Bürgergemeinde delegieren.
- 3.5. Sämtliche Vermietungen von Immobilien (inkl. Alphütten) werden von der Politischen Gemeinde alleine ausgehandelt – unabhängig vom grundbuchamtlichen Eigentum. Sofern die Bürgergemeinde alleinige oder Miteigentümerin der betreffenden Immobilie ist, unterbreitet die Politische Gemeinde das Geschäft der Bürgergemeinde zur Stellungnahme und Genehmigung.
- 3.6. Die Bürgergemeinde kann bei sämtlichen oben genannten Geschäften die Politische Gemeinde in die Verhandlungen einbeziehen. Die Politische Gemeinde kann bei sämtlichen genannten Geschäften die Bürgergemeinde in die Verhandlungen einbeziehen.
- 3.7. Die politische Gemeinde kann der Bürgergemeinde auch andere (z. B. kulturelle) Aufgaben übertragen. Die Bürgergemeinde ist dafür entsprechend zu entschädigen.

4. VERWALTUNG UND FINANZIELLES

- 4.1. Die Politische Gemeinde entschädigt die Bürgergemeinde für Ihre Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Nutzungsvermögen und den ihr gemäss dieser Vereinbarung übertragenen Aufgaben mit einer jährlichen Pauschale von CHF 10'000.00.
- 4.2. Der Kanzlist der Politischen Gemeinde führt das gesamte Buchhaltungs- und Rechnungswesen der Bürgergemeinde. Dafür wird die Politische Gemeinde mit einer jährlichen Pauschale von CHF 1'000.00 entschädigt.
- 4.3. Die Bearbeitungsgebühren der Einbürgerungen stehen der Bürgergemeinde zu.
- 4.4. Die Bürgergemeinde führt selbständig Buch über sämtliche bestehenden Pachtverträge und beschränkten dinglichen Rechte. Sie orientiert die politische Gemeinde über Veränderungen mindestens einmal jährlich.
- 4.5. Die Rechnungsstellung und Buchführung über sämtliche oben genannten einmaligen oder wiederkehrenden Abgeltungen erfolgt durch die Kanzlei der Politischen Gemeinde.

IV. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Dieser Vertrag tritt nach Genehmigung durch die zuständigen Organe der Politischen Gemeinde und der Bürgergemeinde rückwirkend per 1. Januar 2019 in Kraft.

FÜR DIE GEMEINDE BERGÜN FILISUR

Gemäss Beschluss des Gemeindevorstandes vom 19.02.2019 in Filisur

NAMENS DES VORSTADES

Filisur, den _____

Gemeindepräsident
Luzi C. Schutz

Gemeindekanzlistin
Pina Fischer

FÜR DIE BÜRGERGEMEINDE BERGÜN FILISUR

Gemäss Beschluss der Bürgergemeindeversammlung vom xx.xx.2019 in xxxxxx

NAMENS DES VORSTADES

Latsch, den _____

Präsident
Christian Schmid

Urs Serena
Aktuar