

Baurechtsreglement

BURGERGEMEINDE BETTMERALP

Bettmeralp, Februar 2017

Baurechtsreglement der Burgergemeinde Bettmeralp

Die Burgerversammlung von Bettmeralp:

- Eingesehen die kantonale Gesetzgebung über die Gemeinden und Burgerschaften;
- Erwägend, dass im Zuge der touristischen Entwicklung auf der Bettmeralp die Bedingungen zur Einräumung von Baurechten durch die Burgerschaft angepasst werden müssen;
- Im Bestreben, die landwirtschaftliche und touristische Entwicklung zu fördern und die teilweise entgegengerichteten Interessen auszugleichen,

beschliesst:

Artikel 1 Nutzung des Bürgerbodens

Der Bürgerboden soll auf bestmögliche Weise nach althergebrachter Übung genutzt werden. Unter Gewährleistung der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung soll der Bürgerboden auch der touristischen Entwicklung dienen und als Erholungsraum allen offen stehen.

Im Rahmen dieser Nutzungsfunktion können am Bürgerboden zeitlich, örtlich und rechtlich beschränkte Sondernutzungsrechte wie Dienstbarkeiten und Baurechte eingeräumt und begründet werden.

Artikel 2 Zuständigkeit

Der Burgerrat ist zuständig, die zur Begründung der Sondernutzung notwendigen Dienstbarkeiten und Baurechte nach Massgabe dieser Reglementsbestimmungen zu erteilen.

Die zur Ausübung der Baurechte notwendigen Baubewilligungen bleiben vorbehalten und werden durch die zuständigen Organe der Munizipalgemeinde und des Kantons erteilt.

Artikel 3 Baurechtszone

Das Gebiet der Burgeralpen, in welchem die Burgerschaft Baurechte gewährt, ist auf jene Zone beschränkt, die nach öffentlichem Baurecht und Zonenplan der Munizipalgemeinde Bettmeralp der Überbauung frei gegeben ist.

Artikel 4 Baurechtsinhaber

Burgerboden wird grundsätzlich in Form von Baurechten nur an Bürger abgetreten. Innerhalb des Quartierplanperimeters Tanzboden werden Baurechte nur an jene Bürger, die in den letzten fünf Jahren ununterbrochen in Bettmeralp ihren Erstwohnsitz hatten, abgetreten. Der Bürger muss das im Gebiet Tanzboden erstellte Gebäude als Eigenheim nutzen.

Der Burgerrat kann jedoch Burgerboden in gewissen Fällen an Nichtbürger im Baurecht abtreten, sofern dieser Boden für kleinere Anbauten an bereits bestehende Bauten benötigt wird.

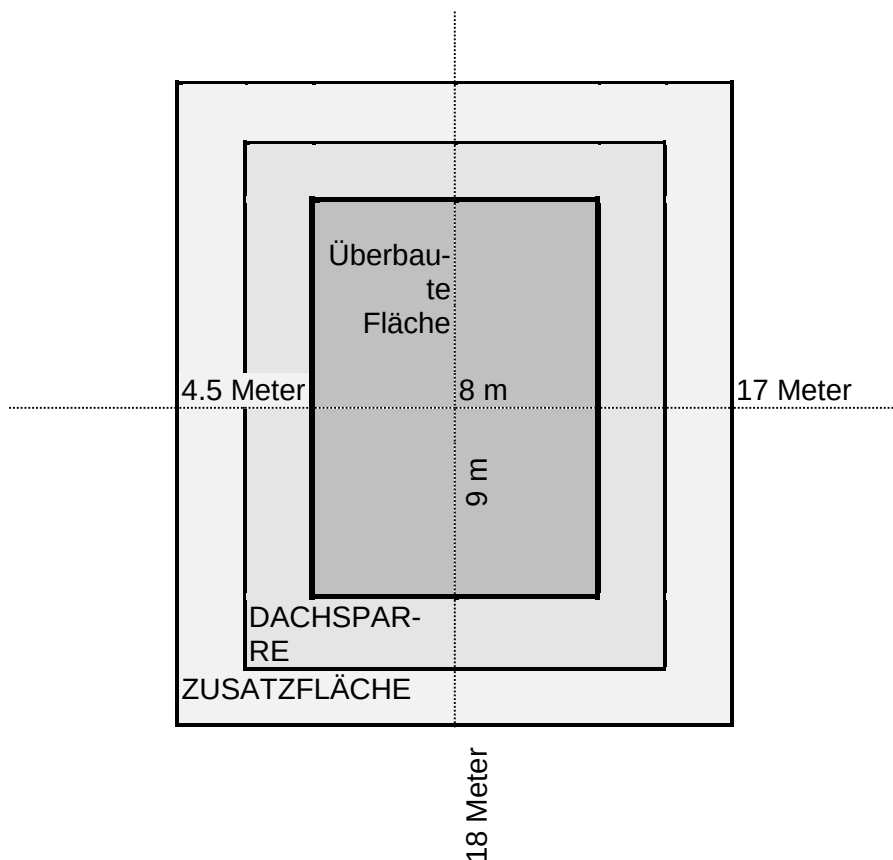
Die Erteilung von Baurechten an juristische Personen ist untersagt, es sei denn, es handle sich um juristische Personen, bei denen die Burgergemeinde und/oder Munizipalgemeinde massgeblich beteiligt sind und welche öffentliche Interessen der Burgergemeinde und/oder der Munizipalgemeinde wahrnehmen. Der Burgerrat bestimmt, wann ausnahmsweise die Erteilung eines Baurechtes an juristische Personen gestattet ist.

Die Erteilung von Baurechten an Bürger der Burgergemeinde Bettmeralp ist gestattet, auch wenn diese Bürger Wohnsitz im Ausland haben.

Artikel 5 Baurechtsinhalt

Die von der Burgerschaft erteilten Baurechte sind selbständig, dauernd und übertragbar und werden als Grundstücke ins Grundbuch aufgenommen.

Berechnungs-Schema für Baurechte



Artikel 6 Baurechtsparzelle

In der Regel setzt sich die Baurechtsparzelle zusammen aus dem Platz, auf dem das Gebäude zu stehen kommt, zusätzlich der Fläche, die sich bei Einhaltung eines Abstandes von je 4,50 m auf allen Gebäudeseiten ergibt. Überschneiden sich Baurechtsparzellen mit anderen Flächen (mit andern Baurechtsparzellen, Eigentumsparzellen, Strassenparzellen, Baulinien usw.), reduziert sich das Ausmass der Baurechtsparzelle auf die effektive Fläche. Der Baurechtszins ist jedoch auch in diesem Fall auf die theoretisch berechnete Fläche laut Artikel 5, Berechnungsschema für Baurechte, geschuldet.

Innerhalb des Perimeters Quartierplan Tanzboden weicht die Zuteilung der Baurechtsparzelle von der allgemein in Abs. 1 formulierten Regelung ab. Nach der Genehmigung des Quartierplanes wird eine Parzellierung angelehnt an die Überbauungsordnung vom Geometer vorgenommen. Diese Parzellenaufteilung bildet die Grundlage für die Erteilung von Baurechtsparzellen im Gebiet Tanzboden.

Artikel 7 Baurechtszins

Der Baurechtszins wird erhoben als einmalige Kaufsumme, zahlbar nach Eintragung des Baurechtes ins Grundbuch.

Der einmalige Baurechtszins, ausgenommen im Quartierplanareal Tanzboden, beträgt:

- für ortsansässige Bürger Fr. 5.-- pro m²
- für auswärts wohnende Bürger Fr. 30.-- pro m²
- für alle weiteren Personen Fr. 240.-- pro m²

Der einmalige Baurechtszins innerhalb des Quartierplanareals Tanzboden beträgt:

- für in Bettmeralp seit mindestens 5 Jahren ortsansässige Bürger Fr. 115.--.

Wird einem Nichtbürger das Baurecht erweitert, ist der Baurechtszins auf die noch verbleibenden Baurechtsjahre aufzurechnen. Bei der Erweiterung eines Baurechtes an einen Bürger ist hingegen der gesamte Baurechtszins geschuldet.

Die Burgerversammlung ist jederzeit befugt, die obigen Quadratmeteransätze abzuändern, unter Vorbehalt der Genehmigung des Staatsrates.

Artikel 8 Nachforderungen

Bei einer späteren Abtretung (Verkauf, Tausch, Schenkung, Erbteilung und dergleichen) einer Baurechtsparzelle von einem Bürger an einen Nichtbürger schulden der Veräusserer und der Erwerber solidarisch der Burgerschaft die Preisdifferenz zwischen dem bezahlten und dem im Zeitpunkt des Verkaufs für Nichtbürger geltenden Preisansatz. Diese mögliche Preisnachforderung ist im Grundbuch durch eine Sicherheitshypothek jeweils zu garantieren.

Jene juristische Personen, denen nach früherem Recht Baurechte erteilt oder übertragen worden sind, haben in jenem Zeitpunkt, in welchem die finanzielle Beteiligung der Bürger an der juristischen Person nicht mehr zu 100% besteht, der Burgerschaft die vollständige Preisdifferenz zwischen den bezahlten und den mit diesem Zeitpunkt für Nichtbürger geltenden Preisansatzes zu bezahlen. Der Veräusserer und der Erwerber einer finanziellen Beteiligung an einer juristischen Person schulden in diesem Fall die Preisdifferenz solidarisch. Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, der Burgergemeinde von der Abtretung von finanziellen Beteiligungen an der juristischen Person Kenntnis zu geben. Die Baurechtsnehmerin ermächtigt die Burgergemeinde, zu diesem Zweck von der Geschäftsführung und vom Handelsregisteramt Unterlagen einzuverlangen.

Artikel 9 Baurechtsdauer

Das Baurecht wird in der Regel für die Dauer von 99 Jahren eingeräumt, die mit der Unterzeichnung des Baurechtsvertrages zu laufen beginnen.

Zwei Jahre vor Ablauf der Baurechtsdauer treten die Parteien in Verhandlung über eine all-fällige Verlängerung des Baurechtes. Die Bedingungen des Baurechtsvertrages sollen grundsätzlich auch für den neuen Vertrag gelten, dies unter Vorbehalt ihrer Übereinstimmung mit den dannzumal geltenden Reglementsbestimmungen der Burgerschaft.

Sofern aus Gründen, die beim Baurechtsinhaber liegen, eine Verlängerung des Baurechtes nicht erfolgt, ist der Bauberechtigte, gegenteilige Abmachungen vorbehalten, verpflichtet, den ursprünglichen Zustand der Liegenschaft wieder herzustellen. Eine Entschädigungspflicht der Burgerschaft wird ausdrücklich wegbedungen.

Das Baurecht erlischt vorzeitig, wenn das betreffende Grundstück nicht innert 5 Jahren überbaut ist. Ebenso fällt es dahin, wenn ein bestehender Bau abgerissen und nicht unverzüglich wieder aufgebaut wird. In diesen Fällen fällt das Baurecht entschädigungslos dahin. Der Baurechtspreis kann nicht zurückverlangt werden, gegenteilige Abmachung unter den Parteien vorbehalten.

Artikel 10 Übertragbarkeit

Das Baurecht ist übertragbar und vererblich. Die Übertragung bedarf der Genehmigung durch die Burgerschaft, welche aufgrund eines schriftlichen Gesuchs - enthaltend die ausdrückliche Zusicherung, sämtliche Bestimmungen des Baurechtsreglements in allen Teilen zu übernehmen - die Genehmigung erteilt oder verweigert. Letztere darf die Genehmigung nur verweigern, wenn die Bestimmungen des vorliegenden Reglements und des gestützt darauf abzuschliessenden Baurechtsvertrages vom Erwerber nicht in allen Teilen übernommen werden.

Jegliche Übertragung (Verkauf, Tausch, Schenkung, Erbteilung, Sacheinlage und dergleichen) von Baurechten an juristische Personen und an Personen mit Wohnsitz im Ausland ist untersagt.

Es ist untersagt, juristischen Personen Nutzniessungsrechte an Baurechten einzuräumen.

Falls ein Baurechtsnehmer während der Dauer von zehn Jahren ab Eintragung des Baurechtes dieses weiter veräussert (oder rechtsmissbräuchlich den Besitz überträgt), oder falls ein Baurechtsnehmer das Baurecht nach Ablauf von zehn Jahren an eine juristische Person oder eine Person mit Wohnsitz im Ausland abtritt (oder rechtsmissbräuchlich den Besitz überträgt), so schuldet er der Burgerschaft eine Konventionalstrafe von CHF 10'000.- bis CHF 100'000.-. Die Höhe der Konventionalstrafe wird vom Burgerrat festgesetzt. Zur Sicherung dieser Konventionalstrafe wird zu Lasten der Baurechtsparzelle und zu Gunsten der Burgerschaft eine Sicherstellungshypothek in der vom Burgerrat festgesetzten Höhe im ersten Rang im Grundbuch eingetragen und zwar in Rangparität mit der Sicherstellungshypothek laut Artikel 8 des Baurechtsreglements.

Die Burgergemeinde hat das Vorkaufsrecht (Art. 682 Abs. 2 ZGB).

Artikel 11 Bedingungen und Auflagen

Die Einräumung des Baurechtes kann an Bedingungen und Auflagen geknüpft werden: insbesondere sind die Bedingungen und Auflagen baulicher und infrastruktureller Art, die von der Munizipalgemeinde im Baubewilligungsverfahren gemacht werden, einzuhalten.

Grundsätzlich ist untersagt, die nicht überbaute Baurechtsfläche einzuzäunen und für die landwirtschaftliche oder sonstige Nutzung durch die Burgerschaft unbrauchbar zu machen. Die nicht überbaute Baurechtsfläche (Umschwungfläche) darf von Dritten als Zugang zu anderen Liegenschaften genutzt werden. Das Bauen von Zugängen, Treppen, Terrassen, usw. ist nur mit einer gültigen Baubewilligung gestattet.

Der Burgerschaft kann nicht haftbar gemacht werden für Schäden, welche durch das Vieh angerichtet werden.

Artikel 12 Baurechtserteilung

Das Baurecht kann erst nach Vorliegen einer gültigen, von den zuständigen Organen verfüigten Baubewilligung sowie nach Erstellung des Kellergeschosses öffentlich verkündet und im Grundbuch eingetragen werden.

Die Bürgerin oder der Bürger unterbreiten dem Burgerrat ein eingeschriebenes Gesuch für die Bodenreservation. Das Gesuch enthält mindestens Angaben zum Bürgerstatus des Gesuchstellers sowie die ausdrückliche Zusicherung, dass die Bestimmungen des vorliegenden Reglements in allen Teilen übernommen werden, insbesondere dass das zu erstellende Gebäude mindestens 10 Jahre im Eigentum der Bürgerin oder des Bürgers verbleibt.

Der Burgerrat gibt im Baubewilligungsverfahren seine Vormeinung darüber ab, ob das geplante Gebäude die Voraussetzungen für die Einräumung des erforderlichen Baurechtes erfüllt.

Wird mit dem Bau nicht innert 3 Jahren ab Erhalt der Baubewilligung begonnen, fällt die Baurechtszusicherung dahin. Die vorausgehende auf Gesuch hin vom Burgerrat bewilligte Bodenreservation fällt dahin, sofern das Baugesuch nicht innert Jahresfrist eingereicht wird.

Artikel 13 Baurechtsverträge

Der Burgerrat, vertreten durch seinen Präsidenten und Schreiber, schliesst die erforderlichen Baurechtsverträge gestützt auf die entsprechenden Burgerratsbeschlüsse ab.

Der Burgerversammlung ist jährlich Bericht über die Tätigkeit des Burgerrates i.S. Baubewilligungen und Einräumung von Baurechten zu erstatten. Grundsatzentscheide werden von der Burgerversammlung gefällt. Eine Abschrift des vorliegenden Reglements ist zum integrierenden Bestandteil jedes Baurechtsvertrages zu erklären.

Artikel 14 Einnahmen

Über alle Einnahmen, die sich aus dem Verkauf von Baurechten ergeben, verfügt die Burgerschaft frei.

Artikel 15 Strafbestimmungen

Zu widerhandlungen gegen die Bestimmungen dieses Reglements werden mit Bussen von CHF 1'000.-- bis CHF 100'000.- bestraft.

Die Bussen werden vom Burgerrat nach Anhören des Zu widerhandelnden festgesetzt.

Beschwerdewege und -fristen werden von der einschlägigen kantonalen Gesetzgebung geregelt.

Artikel 16 Inkrafttreten

Dieses Reglement tritt nach seiner Genehmigung durch die Burgerversammlung von Bettmeralp und seiner Homologation durch den Staatsrat des Kantons Wallis in Kraft.

Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements sind alle früheren Bestimmungen aufgehoben.

Soweit gesetzlich zulässig, finden die neuen Bestimmungen auch auf die bereits bestehenden Baurechtsverhältnisse Anwendung.

Der Burgerrat von Betten hat das vorliegende Reglement betreffend die Baurechte der Burgergemeinde Betten an seiner Sitzung vom 23. November 1978 genehmigt.

Dieses Reglement wurde durch die Burgerversammlung von Betten anlässlich der Abstimmung vom 26. November 1978 angenommen.

Der Staatsrat des Kantons Wallis hat dieses Reglement in seiner Sitzung vom 21. Februar 1979 genehmigt.

Der Burgerrat von Betten hat die Abänderung der Artikel Nr. 4 und 7 des durch den Staatsrat am 21. Februar 1979 homologierten Baurechts-Reglements an seiner Sitzung vom 26. Oktober 1989 genehmigt.

Diese Abänderung wurde durch die Burgerversammlung von Betten anlässlich der Abstimmung vom 13. Dezember 1989 angenommen.

Der Staatsrat des Kantons Wallis hat diese Abänderung in seiner Sitzung vom 30. Mai 1990 genehmigt.

Der Burgerrat von Betten hat die Ergänzung des Art. 4 des durch den Staatsrat am 21. Februar 1979 homologierten Baurechtsreglements an seiner Sitzung vom 25. Juni 1991 genehmigt.

Diese Ergänzung wurde durch die Burgerversammlung anlässlich der Abstimmung vom 25. Juni 1991 angenommen.

Der Staatsrat des Kantons Wallis hat diese Ergänzung am 28. August 1991 genehmigt.

Der Burgerrat von Betten hat die Ergänzungen der Artikel 4, 6, 7, 8, 9 und 12 des durch den Staatsrat am 21. Februar 1979 homologierten Baurechtsreglements an seiner Sitzung vom 15.6.2000 genehmigt.

Diese Ergänzungen wurden durch die Burgerversammlung anlässlich der Abstimmung vom 15. Juni 2000 angenommen.

Der Staatsrat des Kantons Wallis hat diese Ergänzungen am 16. August 2000 genehmigt.

Der Burgerrat von Betten hat die Ergänzungen und Abänderungen der Artikel 4, 6, 7, 8, 10, 11, 12 und des durch den Staatsrat am 16. August 2000 homologierten Baurechtsreglements an seiner Sitzung vom 15. September 2008 genehmigt.

Die Abänderungen wurden durch die Burgerversammlung anlässlich der Abstimmung vom 27. November 2008 angenommen.

Der Staatsrat des Kantons Wallis hat diese Ergänzungen am 14. Januar 2009 genehmigt.

Der Burgerrat von Betten hat die Ergänzungen und Abänderungen der Artikel 4 und 10 des durch den Staatsrat am 27. November 2009 homologierten Baurechtsreglements an seiner Sitzung vom 06. Oktober 2009 genehmigt.

Die Abänderungen wurden durch die Burgerversammlung anlässlich der Abstimmung vom 27. November 2009 angenommen.

Der Staatsrat des Kantons Wallis hat die Ergänzung des Artikels 4 Absatz 4 am 21. April 2010 homologiert.

Der Burgerrat von Bettmeralp hat die Ergänzung des Artikels 10 des durch den Staatsrat am 21. April 2010 homologierten Baurechtsreglements an seiner Sitzung vom 31. Mai 2016 genehmigt.

Die Abänderungen wurden durch die Burgerversammlung anlässlich der Abstimmung vom 23. Juni 2016 angenommen.

Genehmigt vom Gemeinderat an seiner Sitzung vom 31. Mai 2016

Der Präsident:

Der Schreiber:

Iwan Eyholzer

Nicolas Fux

Genehmigt von der Urversammlung vom 23. Juni 2016

Der Präsident:

Der Schreiber:

Iwan Eyholzer

Nicolas Fux

Homologiert vom Staatsrat an seiner Sitzung vom 15. März 2017