

## ANTWORT

### **auf die Motion der Grossräte Philippe Es-Borrat (PDCB), Alphonse-Marie Veuthey (PDCB) und Gilbert Tornare (GRL) betreffend Änderung des Baugesetzes zur Vermeidung einer doppelten Verwendung der Ausnützungsziffer (13.06.2008) 5.109**

---

Die Motionäre sind der Ansicht, dass es in der geltenden Gesetzgebung keine Bestimmung gibt, die den Besitzer einer teilweise überbauten Parzelle daran hindert, diese Parzelle aufzuteilen und sämtliche nicht überbauten Flächen zu veräussern, ohne bereits bestehende und für die Ausnützungsziffer massgebende Bauten zu berücksichtigen. Ihrer Meinung nach ist es daher nötig, das Baugesetz durch eine Bestimmung zu ergänzen, wonach die betroffene Gemeinde obligatorisch ihre Zustimmung geben muss, bevor die Aufteilung einer teilweise überbauten Parzelle im Grundbuch eingetragen werden kann.

Artikel 8 Absatz 4 des Baugesetzes (BauG) besagt Folgendes:

«Einmal berechnete Bau- und Grenzabstände sowie Ausnützungsziffern bzw. andere von der Fläche der Grundstücke abhängige Grundwerte **können nicht durch Handänderungen oder andere Veränderungen der Grundstücke wiederbenutzt werden. Diese Bestimmung ist ebenfalls anwendbar für eine spätere Parzellierung des Grundstückes.**»

Gemäss Artikel 8 der Bauverordnung ist die Gemeinde dazu verpflichtet, durch einen Registerhalter oder einen durch den Gemeinderat ernannten Beauftragten ein Register zu führen, das Folgendes enthält:

- a) das Verzeichnis der beanspruchten Landflächen in der Bauzone;
- b) das Verzeichnis der Nutzungsübertragungen in der Bauzone.

In der besagten Verordnung wird ebenfalls präzisiert, dass das Register regelmässig nachzuführen und nötigenfalls durch einen Situationsplan zu ergänzen ist und dass es öffentlich ist.

Zudem muss die Gemeinde ein Verzeichnis führen, welches alle durch den Gemeinderat und die Kantonale Baukommission erteilten Bewilligungen enthält (unter Angabe der topographischen Koordinaten, der Parzellen- und der Plannummer).

Es ist Sache des Gemeinderates, für die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes zu sorgen, namentlich wenn die Bauvorschriften nicht beachtet worden sind (Art. 50 Bst. a BauG).

Aufgrund der obigen Bestimmungen des Baugesetzes und der Bauverordnung hat die Gemeinde also die Möglichkeit, die Einhaltung der Ausnützungsziffer zu garantieren, indem sie dem Käufer eines Grundstücks, das bereits für die Berechnung der Ausnützungsziffer oder der Bau- und Grenzabstände berücksichtigt wurde, die Baubewilligung verweigert (vgl. Art. 8 Abs. 4 BauG).

Was den Schutz des Käufers anbelangt, so besteht die einzige Möglichkeit auf dem Gesetzesweg darin, für jedes Bauvorhaben eine allgemeine Eintragung der Bauverbotsdienstbarkeit, die den bereits überbauten Flächen entspricht, vorzuschreiben. Dieses Ziel kann allerdings auch erreicht werden, indem von den Notaren verlangt wird, dass sie sich bei den Gemeinden informieren, ihre Klienten über die verbleibenden Baumöglichkeiten orientieren und dies in der Urkunde festhalten.

Aufgrund der obigen Ausführungen erweist sich die von den Motionären geforderte Gesetzesänderung also als unnötig. Der Staatsrat erklärt sich allerdings dazu bereit zu prüfen, in welchem gesetzlichen Rahmen eine solche Verpflichtung für die Notare verankert werden könnte.

Die Motion wird in diesem Sinne in Form eines Postulats angenommen.