



Gesetz

betreffend die Benützung von gemeindeeigenen Hütten und Grundstücken durch Dritte (Hüttengesetz)

A. Allgemeines

Art. 1

Zweck, Gegenstand

¹ Dieses Gesetz regelt die Benützung von gemeindeeigenen Hütten und Grundstücken durch Dritte sowie die Vergabe von Baurechten.

² Als Hütten im Sinn dieses Gesetzes gelten Alpgebäude sowie weitere Hütten.

³ Bei der Nutzung von gemeindeeigenen Grundstücken geht es insbesondere um:

- a) die Nutzung von Boden rund um private Liegenschaften ausserhalb der Bauzonen;
- b) die befristete Nutzung von Boden im Siedlungsgebiet sowie
- c) die Verpachtung von landwirtschaftlich genutztem Land.

Art. 2

Zuständigkeit

¹ Für die im Rahmen dieses Gesetzes zu treffenden Beschlüsse ist grundsätzlich der Gemeindevorstand zuständig. Abweichende Zuständigkeiten nach übergeordnetem Recht bleiben vorbehalten.

² Der Gemeindevorstand kann bei Bedarf neben der Liegenschaftsverwaltung, spezielle Kommissionen oder die Arbeitsgruppe Landgeschäfte einsetzen, um die erforderlichen Vorabklärungen für die Behandlung der Gesuche zu tätigen.

³ Für Gesuche, bei denen die Bürgergemeinde aufgrund besonderer Vorschriften beteiligt ist, wird der Bürgerrat vorgängig in die Entscheidungen miteinbezogen.

Art. 3

Bewilligungspflicht

Die Benützung von gemeindeeigenen Hütten und Grundstücken ist bewilligungspflichtig.

Art. 4

Sorgfaltspflichten

¹ Die Benützerinnen und Benützer sind verpflichtet, stets gute Ordnung zu halten sowie die Gebäude und Einrichtungen sachgemäss und sorgfältig zu behandeln. Bei der Benützung von Alpgebäuden ist zudem auf die Bedürfnisse der Alpnutzung und auf das Alppersonal Rücksicht zu nehmen.

² Bei Missachtung der Sorgfaltspflichten kann die Bewilligung widerrufen und das Nutzungsverhältnis durch die Gemeinde gekündigt werden.

B. Alpgebäude

Objekte	Art. 5 ¹ Als Alpgebäude gelten alle Gebäude, die für den Alpbetrieb genutzt werden und den Alpgenossenschaften zu diesem Zweck mit Unterhalts- und Bewirtschaftungsverträgen überlassen wurden. ² Sie stehen den Alpgenossenschaften gemäss vertraglicher Regelung grundsätzlich umfassend zur Verfügung. Befristete Benützungsrechte nach Art. 6 ff. bleiben vorbehalten.
Nutzung	Art. 6 ¹ Die Gemeinde kann auf Gesuch die Benützung von Alpgebäuden als Jagdunterkunft bewilligen. Jagdliche Nutzungen ausserhalb der Alpzeit (Steinbockjagd) sind ebenfalls bewilligungspflichtig. ² Bewilligungen werden nur erteilt, falls und soweit die Alpgenossenschaft und das jeweilige Alppersonal der Benützung zustimmen.
Rahmenbedingungen / Vergabekriterien	Art. 7 ¹ Für die Erteilung von Benützungsbewilligungen gelten folgende Rahmenbedingungen: a) Die gesuchstellende Person übt die Jagd aktiv aus. b) Sie muss in der Gemeinde Klosters wohnhaft sein; in zweiter Priorität können auch Gesuche von Personen ohne aktuellen Wohnsitz in Klosters berücksichtigt werden, die früher während mindestens 15 Jahren in der Gemeinde wohnhaft gewesen sind. c) Gesuchstellerinnen und Gesuchsteller ohne andere Unterkunftsmöglichkeit auf Gemeindegebiet zur Ausübung der Jagd haben Vorrang. d) Gesuche für mehrere Objekte werden nur bewilligt, sofern keine anderen Gesuche eingegangen sind. e) Benützungsdauer beträgt mindestens 2 Nächte; Gesuche für längere Aufenthaltsdauer haben Vorrang gegenüber kürzeren. f) Gesuchstellerinnen und Gesuchsteller, die ihre Benützungsbewilligungen gar nicht oder nicht im beantragten Umfang ausgeübt haben, werden im darauffolgenden Jahr nur noch berücksichtigt, wenn keine anderen Gesuche eingegangen sind. g) Bei der Benützung von Alphütten und Stallgebäuden sind bauliche Massnahmen jeder Art sowie die Einlagerung von Waren nach Jagdende untersagt. ² Für die Zuteilung der Benützungsgesuche setzt der Gemeindevorstand eine Kommission ein. ³ Das Verfahren der Bewilligungserteilung wird durch den Gemeindevorstand festgelegt. Die Bewilligungen können bei gleichwertigen Gesuchen mittels Losentscheid erteilt werden.
Entschädigung	Art. 8 ¹ Die Benützung der Alphütten bis zu 2 Tagen ist entschädigungsfrei. Für längere Aufenthalte ist nach Festlegung des Gemeindevorstandes eine Pauschale von CHF 100.00 - 400.00 pro Jäger/in und Hochjagd geschuldet. ² Die Benützung von Stallgebäuden ist generell entschädigungsfrei.

Art. 9

Einreichungs- Die Gesuche sind jährlich spätestens bis am 30. Juni einzureichen.
frist

C. Weitere Hütten**Art. 10**

Objekte Als weitere Hütten gelten ehemalige Alp-, Walder-, Armeehütten, usw., sowie Alpgebäude, die von den Alpgenossenschaften vorübergehend nicht für den Alpbetrieb genutzt werden.

Art. 11

Nutzung ¹ Diese Objekte sind einer möglichst breiten Interessenz zur Benützung anzubieten. Sie werden zu diesem Zweck jeweils öffentlich zur befristeten Vermietung (Dauer maximal 15 Jahre) ausgeschrieben.

² Je nach Standort ist die mögliche und zulässige Benützungsdauer der Hütte durch Gefahrenzonen beschränkt.

³ Der Zugang bzw. die Zufahrt zu den Objekten sowie die damit zusammenhängenden Verpflichtungen der Mieterschaft sind im Rahmen des individuellen Mietvertrages zu regeln.

⁴ Falls ein Objekt an eine Nichtjägerin oder einen Nichtjäger vergeben wird, ist die Mieterschaft verpflichtet, dieses einer allfällig interessierten Jägerschaft während der Hochjagd gegen Entschädigung zur Verfügung zu stellen. Für diese Vergaben sind Art. 6 ff. sinngemäss anwendbar.

Art. 12

Rahmenbedin-
gungen / Ver-
gabekriterien

¹ Für die Vergabe gelten folgende Rahmenbedingungen:

- a) Mietinteressentinnen und Mietinteressenten muss in der Gemeinde Klosters wohnhaft sein.
- b) Bewerbungen von mehreren Personen oder Familien werden bevorzugt.
- c) Beziehungen und Vorgeschichte der interessierten Person zum Objekt oder Gebiet des Standortes werden nach Möglichkeit berücksichtigt.
- d) Über Gesuche zur Hochjagdnutzung gemäss Art. 11 Abs. 4 entscheidet der Vorstand auf Empfehlung der eingesetzten Kommission. Die für eine Jagdnutzung geschuldete Pauschalentschädigung, welche der Mieterschaft zusteht, beträgt grundsätzlich einen Monatszins. Detailabsprachen erfolgen bilateral zwischen Mieterschaft und Jägerschaft.
- e) Für bauliche Massnahmen finden die Bestimmungen des Mietrechts Anwendung. Das Einholen der allenfalls erforderlichen Bewilligungen obliegt der Mieterschaft.

² Für die Vergabe der Objekte ist der Gemeindevorstand zuständig.

³ Das Verfahren wird durch den Gemeindevorstand festgelegt. Die Vergaben können bei gleichwertigen Gesuchen mittels Losentscheid erfolgen.

Art. 13

Entschädigung ¹ Für die Benützung der weiteren Hütten wird ein Mietzins von CHF 100.00 - 600.00 pro Monat erhoben. Die einzelnen Objekte werden anhand der Grösse und Qualität eingestuft. Zudem ist die zulässige jährliche Nutzungsdauer aufgrund des Standortes (Gefahrenzonen) angemessen zu berücksichtigen.

² Bei Vergabe an eine Jägerin bzw. einen Jäger entfällt die Pflicht zur Entrichtung der Jagdpauschale gemäss Art. 8.

D. Benützung von Boden rund um private Liegenschaften ausserhalb der Bauzonen**Art. 14**

Nutzung ¹ Die Benützung oder Belegung von Gemeindeland ohne Genehmigung ist untersagt.

² Möchten Eigentümerinnen und Eigentümer von Liegenschaften ausserhalb der Bauzonen gemeindeeigenen Boden namentlich für Sitzplätze, Parkplätze, Garten nutzen, können sie ein entsprechendes Gesuch bei der Gemeinde einreichen. Dem Gesuch ist ein Situationsplan mit Darstellung der beantragten Bodenbenützung beizulegen.

³ Für die Bewilligung der Bodenbenützung und deren vertragliche Regelung ist der Gemeindevorstand zuständig. Die Prüfung der Gesuche erfolgt in Absprache mit den örtlich betroffenen Landnutzenden (landwirtschaftliche Pächter/in, Alpgenossenschaft, Distriktverantwortliche/r, etc.) unter Mitwirkung der Bürgergemeinde.

Art. 15

Rahmenbedingungen/ Vergabekriterien ¹ Die Gesuche werden restriktiv und nur bei aktuell ausgewiesenen Bedürfnissen bewilligt.

² Die Bodenbenützung darf keinen negativen Einfluss auf die land- und/oder forstwirtschaftliche Nutzung haben.

³ Bauliche Veränderungen müssen in jedem Fall der Umgebung angepasst sein und werden nur in Ausnahmefällen gestattet. Die Einholung der dafür erforderlichen Baubewilligungen ist die Sache der Gesuchstellerin bzw. des Gesuchsstellers. Die Details werden im Vertrag geregelt (Liegenschaftsverwaltung).

⁴ Bei Missachtung der Sorgfaltspflichten kann die Bewilligung widerrufen und das Nutzungsverhältnis durch die Gemeinde gekündigt werden. Nach Beendigung der Bodenbenützung ist der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen.

Art. 16

Entschädigung Für Bodenbenützung ist nach Festlegung durch den Gemeindevorstand eine Entschädigung von CHF 2.00 - 10.00 pro m² pro Monat geschuldet.

E. Benützung von Boden im Siedlungsgebiet

Bodenbenüt- zungen	Art. 17 ¹ Bodenbenützigungen jeglicher Art von Gemeindeland innerhalb des Siedlungsgebiets ohne Genehmigung sind untersagt. ² Liegen triftige Gründe für die vorübergehende Benützung von gemeindeeigenem Boden vor, so kann die interessierte Person ein Gesuch bei der Gemeinde einreichen. Im Gesuch sind der Benützungszweck und die Dauer zu begründen sowie mittels Situationsplan der Standort und der Landbedarf darzustellen.
Entschädigung	Art. 18 ¹ Die Entschädigungen betragen für: a) Parkplätze: CHF 50.00 - 150.00 pro Monat b) Temporäre Lagerung von Baumaterial o.ä.: CHF 2.00 - 10.00 pro m² und Monat c) Erweiterung der Gebäudeumgebung, o.ä.: CHF 2.00 - 10.00 pro m² und Monat ² Die Benützungsbewilligung ist im Rahmen der mietvertraglichen Regelung in der Regel zeitlich zu befristen. ³ Für die Erteilung der Benützungsbewilligungen ist der Gemeindevorstand zuständig, der auch das Verfahren festlegt.
Wiederher- stellung	Art. 19 Nach Beendigung der Bodenbenützung muss der ursprüngliche Zustand wiederhergestellt werden.

F. Verpachtung von landwirtschaftlich genutztem Land

Objekte	Art. 20 Das landwirtschaftlich genutzte bzw. nutzbare Land im Eigentum der Gemeinde wird unter Berücksichtigung der Bestimmungen des landwirtschaftlichen Boden- und Pachtrechtes vergeben.
Bewerbung/ Ausschreibung	Art. 21 Verfügbares Pachtland wird öffentlich ausgeschrieben. Interessierte Personen haben sich schriftlich zu bewerben.
Rahmenbedin- gungen/ Ver- gabekriterien	Art. 22 ¹ Für die Vergabe des landwirtschaftlichen Pachtlandes gelten folgende Kriterien: a) Pächterinnen und Pächter mit Wohnsitz in der Gemeinde Klosters werden bevorzugt. b) Landwirtschaftliche Gewerbe mit Betriebsnummer und Anspruch auf Direktzahlungen werden bevorzugt. c) Bewerberinnen und Bewerber, die noch kein oder weniger Gemeindeland pachten, werden bevorzugt. ² Für die Auswahl der Pachtinteressenten und die Vergabe ist der Gemeindevorstand zuständig. ³ Das Verfahren wird durch den Gemeindevorstand festgelegt. Die Vergaben können bei gleichwertigen Gesuchen mittels Losentscheid erfolgen.

G. Vergabe von Baurechten

Objekte	Art. 23 Die Gemeinde kann nach Verfügbarkeit und Bedarf Wohn- und Gewerbelandparzellen zur Abtretung im Baurecht an Einheimische ausschreiben und vergeben.
Gesuche	Art. 24 Die Bearbeitung der Gesuche für Wohn- und Gewerbelandparzellen im Baurecht samt Vorschlag für die anzuwendenden Vergabekriterien zuhanden der Genehmigung durch den Gemeindevorstand und, soweit das Nutzungsvermögen betreffend, den Bürgerrat erfolgt durch die Arbeitsgruppe Landgeschäfte.
Genehmigung	Art. 25 Baurechtsverträge werden nach den Vorgaben des ZGB erstellt. Für die Genehmigung und den Abschluss der Verträge gelten die übergeordneten Kompetenzregelungen.

H. Vorbereitung der Beschlussfassung / Delegation

Zuständigkeit	Art. 26 Der Gemeindevorstand kann für Vorabklärungen und Vorbereitungsarbeiten die verwaltungsinterne Liegenschaftsverwaltung, spezielle Kommissionen oder die Arbeitsgruppe Landgeschäfte einsetzen.
Aufgabenzuteilung	Art. 27 ¹ Die Liegenschaftsverwaltung bereitet insbesondere folgende Geschäfte vor und kann vom Gemeindevorstand ermächtigt werden, Verträge selbstständig abzuschliessen: - Vermietung gemeindeeigener Wohnungen - Landwirtschaftliche Pachtverträge - Bodenbenützigungen wie Parkplätze, temporäre Lagerungen von Material ² Für alle Geschäfte kann der Gemeindevorstand Kommissionen zur Vorbereitung der Anträge beauftragen. Im Speziellen können dies sein: - Vergabe der Alpgebäude (Jagdunderkünfte) - Vergabe der weiteren Hütten - Vergabe von Baurechten ³ In Anlehnung an die Handhabungsregelung bei Grundeigentum der Gemeinde Klosters, das dem Nutzungsvermögen zugeordnet ist, handelt der Gemeindevorstand unter Mitwirkung des Bürgerrates. Für die Vorbereitung der Beschlussfassungen wird zu diesem Zweck die Arbeitsgruppe Landgeschäfte (ArGrLaGe) eingesetzt.
Entschädigung	Art. 28 Die Kommissionen werden gemäss Organisationsgesetz der Gemeinde Klosters entschädigt.

I. Straf- und Schlussbestimmungen

Art. 29
Sanktionen Der Gemeindevorstand kann Verletzungen der öffentlich-rechtlichen Vorschriften wie Bau- und Forstgesetzgebung etc. nach den dortigen Strafbestimmungen ahnden.

Art. 30
Inkrafttreten Dieses Gesetz tritt mit der Annahme durch die Urnenabstimmung vom 27. September 2026 in Kraft.

Klosters, 27. September 2026/MF

GEMEINDE KLOSTERS

Der Gemeindepräsident Der Gemeindeschreiber

sig.

sig.

Christian Kindschi

Michael Fischer