



Ratgeber Recht

# RÜCKZONUNG VON BAULAND

## Was ist zu beachten?

### Ein «Büwo»-Leser fragt:

Ich bin Eigentümer eines Grundstücks in der Gemeinde X. Im Zusammenhang mit der derzeit stattfindenden Überarbeitung der Ortsplanung habe ich nun erfahren, dass mein Grundstück ausgezont werden soll. Darf die Gemeinde das? Wie kann ich mich dagegen wehren? Wann habe ich Anspruch auf Entschädigung?

### Die Expertin antwortet:

Dieses Thema beschäftigt derzeit viele Grundeigentümerinnen und -eigentümer. Mit der Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) per 1. Mai 2014 wurden die Kantone verpflichtet, die inneren Nutzungsreserven auszuschöpfen und den Umfang der Bauzonen zu redimensionieren. Die Bauzonengrösse muss so festgelegt werden, dass diese dem Bedarf der nächsten 15 Jahre entspricht (Art. 15 RPG). Das führt zwangsläufig zu Rückzonungen von Bauparzellen. Der Kanton Graubünden hat im kantonalen Richtplan Siedlung (KRIP-S) im Jahr 2019 eruiert, welche Gemeinde über übermässige Bauzonenreserven verfügen. Betroffen sind gut 57 Bündner Gemeinden. Diese Gemeinden dürfen also nicht nur auszonen, sie müssen sogar.

### Mitwirkung im Planungsverfahren

Die Gemeinde überarbeitet unter Mitwirkung von Fachleuten ihre Ortsplanung. Der Kanton unterzieht den Entwurf einer Vorprüfung, um festzustellen, ob dieser die gesetzlichen Vorgaben einhält. Nach Rückmeldung des Kantons nimmt die Gemeinde allfällige Anpassungen vor, publiziert die revidierte Planung im Amtsblatt und führt das sogenannte Mitwirkungsverfahren durch. Hier haben Sie als betroffener Grundeigentümer die Möglichkeit, Einwände gegen die Rückzonung Ihres Grundstücks vorzubringen. Von dieser Möglichkeit sollten Sie Gebrauch machen, wenn Sie mit der Rückzonung nicht einverstanden sind. Ob diese noch abgewendet werden kann, ist im Einzelfall zu prüfen und hängt von diversen Faktoren wie Lage und Erschliessung des Grundstücks ab. Nach Durchführung des Mitwirkungsverfahrens fassen die Stimmberechtigten der betroffenen Gemeinde über die Revision der Ortsplanung Beschluss. Gegen den Beschluss kann Planungsbeschwerde beim Regierungsrat erhoben werden. Als letztes kantonales Rechtsmittel steht sodann die Verwaltungsgerichtsbeschwerde ans Verwaltungsgericht zur Verfügung.

*Rückzonung von Bauland: Dieses Thema beschäftigt derzeit viele Grundeigentümerinnen und -eigentümer. Bild zVg*

### Entschädigungspflicht des Gemeinwesens

Bei Rückzonungen unterscheidet die Rechtsprechung zwischen Auszonungen und Nichteinzonungen. Vereinfacht kann diesbezüglich festgehalten werden, dass Nichteinzonungen entschädigungslos hinzunehmen sind, während bei Auszonungen unter gewissen Voraussetzungen eine Entschädigungspflicht besteht. Nämlich dann, wenn eine materielle Enteignung vorliegt. Dies ist dann gegeben, wenn der bisherige oder künftige Gebrauch besonders stark eingeschränkt ist. Da dies beim Verlust von Bauland fast immer der Fall ist, ist zusätzlich die Realisierungswahrscheinlichkeit zu beurteilen. Für ein unbebautes Grundstück bedeutet dies, dass es im Zeitpunkt der Planänderung mit grosser Wahrscheinlichkeit hätte überbaut werden können (Vorliegen eines konkreten Projekts oder gar einer Baubewilligung). Die Rechtsprechung bejaht eine materielle Enteignung, wenn dem Vorhaben im Zeitpunkt der Planänderung keine grösseren tatsächlichen oder rechtlichen Hindernisse entgegengestanden wären. Das ist jeweils im konkreten Einzelfall zu prüfen. Sind die Voraussetzungen einer materiellen Enteignung erfüllt, legt die kantonale Schätzungskommission die Höhe der Entschädigung fest.



RECHTSANWÄLTIN  
ANITA BRASSEL

### DIE EXPERTIN

Anita Brassel ist als Rechtsanwältin bei Kunz Schmid Rechtsanwältinnen und Notare AG tätig. Kunz Schmid ist eine Notariats- und Anwaltskanzlei in Chur, die vorwiegend auf wirtschaftsrechtliche Fragen im privaten und öffentlichen Recht ausgerichtet ist. Anita Brassel arbeitet vorzugsweise im öffentlichen Planungs- und Baurecht, im Submissionsrecht sowie im allgemeinen Vertragsrecht in den Bereichen Miet- und Pachtrecht sowie Werkvertragsrecht.

**Sponsored Content: Der Inhalt dieses Ratgebers wurde von der Kunz Schmid Rechtsanwältinnen und Notare AG zur Verfügung gestellt.**