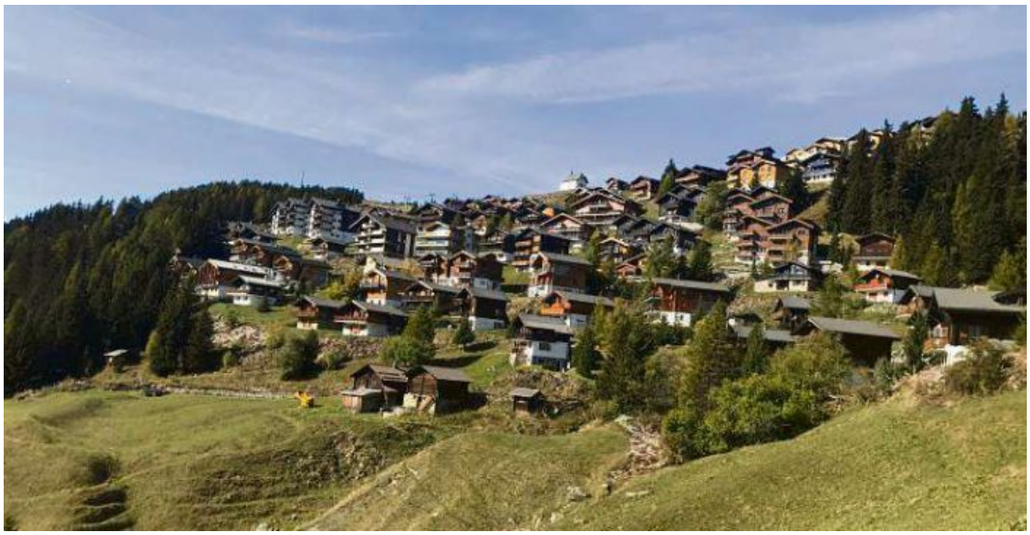

Baulandmobilisierungen verpflichten den Eigentümer, das Bauland innert einer bestimmten Frist zu überbauen.

Baulandmobilisierung – was bedeutet dies?

Ein «BüWo»-Leser fragt:

Ich wohne in der Gemeinde Z. Diese hat die Totalrevision der Ortsplanung aufgelegt. Auf meinem Grundstück, das sich bereits heute in der Wohnzone W2 befindet, sieht die Gemeinde eine Baulandmobilisierung vor. Was bedeutet dies und wie kann ich mich dagegen wehren?

Der Experte antwortet:

Nachdem die Schweizer Bevölkerung im Jahr 2013 die Teilrevision des Raumplanungsgesetzes (RPG I) angenommen hat, wurde diese am 1. Mai 2014 vom Bundesrat in Kraft gesetzt. Im Kanton Graubünden sind die Gemeinden für die Ortsplanung zuständig (Art. 3 Abs. 1 KRG). Sie müssen nun ihre Ortsplanungen an die neuen Vorgaben des Bundesrechts anpassen. Diese sehen u.a. die Verdichtung nach innen (Art. 1 RPG) sowie die Rückzonung überdimensionierter Bauzonen vor (Art. 15 Abs. 2 RPG). Ebenfalls sieht Art. 15 Abs. 4 RPG vor, dass Land nur neu einer Bauzone zugewiesen wird, wenn u.a. die inneren Nutzungsreserven konsequent mobilisiert werden.

Bestehende oder neue Bauzone?

Aufgrund dieser Vorgaben hat der Grosse Rat im Jahr 2018 in der Teilrevision des kantonalen Raumplanungsgesetzes die Grundlagen für die Baulandmobilisierung geschaffen (Art. 19a ff. KRG). Für neu eingezonte Grundstücke sieht das KRG vor, dass diese mit einer Bauverpflichtung zu versehen sind. Sie sind innert acht Jahren zu überbauen, wobei die Gemeinde diese Frist verkürzen oder auf maximal zehn Jahre verlängern kann (Art. 19c Abs. 1 und 2 KRG). Bei bestehenden Bauzonen – wie bei Ihnen – können die Gemeinden eine Bauverpflichtung vorsehen, wenn es das öffentliche Interesse rechtfertigt, insbesondere bei unüberbauten oder unternutzten Grundstücken (Art. 19g Abs. 1 KRG). Auch hier gilt grundsätzlich eine achtjährige Frist. Während bei Neueinzonungen eine Bauverpflichtung zwingend ist, ist demnach bei einer bestehenden Bauzone in jedem Einzelfall zu prüfen, ob ein öffentliches Interesse dies rechtfertigt oder nicht.

Ablauf der Bauverpflichtung?

Es stellt sich nun die Frage, was passiert, wenn die Bauverpflichtung ungenutzt abläuft. Als mögliche Massnahmen sieht das KRG ein Kaufsrecht zugunsten der Gemeinde, die Entlassung aus der Bauzone sowie weitere Möglichkeiten wie Lenkungs- oder Ersatzabgaben oder die Erhöhung der Mehrwertabgabesätze vor (Art. 19d ff. KRG). Wird das Grundstück in der bestehenden Bauzone innert der von der Gemeinde festgelegten Frist nicht zu mindestens 50 Prozent überbaut, kommen diese Massnahmen zur Anwendung. In der Regel dürfte das Kaufsrecht der Gemeinde im Vordergrund stehen. Das heisst, dass die Gemeinde das unüberbaute oder unternutzte Grundstück vom Eigentümer kaufen kann. Dazu sind jedoch folgende Voraussetzungen zu erfüllen.

Kaufsrecht der Gemeinde

Nachdem die Frist zur Bauverpflichtung abgelaufen ist, muss die Gemeinde zunächst eine Nachfrist von zwei Jahren setzen. Wird das Grundstück auch bis zum Ablauf dieser Frist nicht überbaut, kann die Gemeinde dieses zum amtlich geschätzten Verkehrswert erwerben, wenn eine ausgewiesene Nachfrage nach Baugrundstücken vorliegt, ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Übernahme des Grundstücks besteht und die Auswahl der zu übernehmenden Grundstücke nach den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung erfolgt (Art. 19d Abs. 2 KRG). Aus meiner Sicht braucht es in diesem Fall eine Verfügung der Gemeinde, welche mit ordentlichen Rechtsmitteln angefochten werden kann. In diesem Rahmen wird auch zu prüfen sein, ob die gesetzlichen Voraussetzungen für die Ausübung des Kaufsrechts gegeben sind oder nicht.

Mitwirkungsauflage in der Gemeinde

Bevor die Totalrevision der Grundordnung beschlossen wird, muss die Gemeinde eine Mitwirkungsauflage durchführen (Art. 13 KRVO). In diesem Zug können Sie Vorschläge und Einwendungen einreichen. Sie können insbesondere begründen, dass kein öffentliches Interesse an der Festlegung einer Bauverpflichtung auf Ihrem Grundstück besteht.

Der Experte

Dr. iur. Reto Crameri
Rechtsanwalt und Notar

KUNZ SCHMID ist eine Notariats- und Anwaltskanzlei in Chur, die vorwiegend auf wirtschaftsrechtliche Fragen im privaten und öffentlichen Recht ausgerichtet ist. Dr. iur. Reto Crameri arbeitet als Rechtsanwalt und Notar bei Kunz Schmid Rechtsanwälte und Notare AG und ist vorwiegend im öffentlichen Baurecht, Erb- und Sachenrecht tätig. Sponsored Content: Der Inhalt dieses Ratgebers wurde von der Kunz Schmid Rechtsanwälte und Notare AG zur Verfügung gestellt.

Gekennzeichneter Download (ID=WsXuUSf05h1xI8_-ceHmHg)