



LEITTHEMA: KRG-REVISION PER 1. APRIL 2019 IN KRAFT GESETZT

von MLaw Flavio Decurtins

Die vom Grossen Rat im Oktober 2018 beschlossene Teilrevision des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) sowie die von der Regierung am 12. März 2019 verabschiedete Teilrevision der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) sind per 1. April 2019 in Kraft getreten. Ab diesem Zeitpunkt sind ausschliesslich die revidierten Erlasse anzuwenden. Die folgende Übersicht soll aufzeigen, welche unmittelbaren praktischen Auswirkungen die Revisionen des KRG sowie der KRVO für die Rechtsanwendung in den Gemeinden haben.

1. Mehrwertabgabe

Bei Einzonungen, die von der Gemeinde nach dem 1. April 2019 beschlossen werden, hat der Gemeindevorstand gegenüber den betroffenen Grundeigentümern eine Mehrwertabgabe von 30 Prozent

des Planungsmehrwerts zu verlangen. Diese Veranlagung hat unmittelbar nach der Genehmigung der Einzonung durch die Regierung und nach vorgängiger Anhörung der Betroffenen zu erfolgen. Bereits vor der Beschlussfassung über die Einzonung hat der Gemeindevorstand beim Amt für Immobilienbewertung ein Gutachten über den Mehrwert der Einzonung einzuholen und die betroffenen Grundeigentümer über den voraussichtlichen Abgabebetrag ins Bild zu setzen. Bei Fälligkeit der Abgabe (mithin bei Veräusserung oder Überbauung des Grundstücks) hat der Gemeindevorstand die veranlagte Abgabe einzufordern und 75 Prozent davon dem kantonalen Mehrwertabgabefonds zuzuweisen.

2. Baufristen

Nach dem bisherigen Recht sind Baubewilligungen erlo-

NEWSLETTER 1/2019

LEITTHEMA

KRG-Revision per 1. April 2019 in Kraft gesetzt

1–2

NEUES AUS DER RECHTSSETZUNG

Vernehmlassungsverfahren zur Teilrevision des kantonalen Umweltschutzgesetzes eröffnet (KUSG)

2–3

NEUES AUS DER RECHTSPRECHUNG

Kostenüberbindung im Einspracheverfahren

4–5

Legitimation zur Einsprache gegen ein Gesuch um Verlängerung der Bauvollendungsfrist

5–6

Verpflichtung zur gesamthaften Überprüfung der Bauzonen vor Einleitung eines Quartierplanverfahrens

6

schen, wenn mit den Bauarbeiten nicht innert eines Jahres begonnen oder wenn das Bauvorhaben nicht innert zweier Jahre nach Baubeginn vollendet wurde. Neu beträgt die Baubeginnfrist zwei und die Bauvollendungsfrist drei Jahre. Nach wie vor kann der Gemeindevorstand diese Fristen auf rechtzeitiges und begründetes Gesuch hin angemessen verlängern. Solche Verlängerungsverfügungen müssen allfälligen (früheren) Einsprechenden mitgeteilt werden.

3. Hindernisfreies Bauen

Neue Gebäude mit mehr als vier Wohnungen dürfen nur noch bewilligt werden, wenn die einzelnen Wohnungen hindernisfrei zugänglich sind und im Innern den Anforderungen des anpassbaren Wohnungsbaus entsprechen. Dies ist insofern eine Verschärfung gegenüber dem bisherigen Recht, als diese Pflicht gemäss bisherigem

Recht erst ab acht Wohnungen zum Tragen kam.

4. Mitteilung in Quartierplanverfahren

Im Quartierplanverfahren sind neu sowohl der Einleitungsbeschluss als auch der Beschluss über den Erlass eines Quartierplans dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) zu eröffnen.

5. Anzeigepflicht

Bewilligungsfreie Bauvorhaben gemäss Art. 40 KRVO sind der kommunalen Baubehörde vorgängig schriftlich anzuzeigen. Sofern die Baubehörde das Vorhaben als nicht bewilligungsfrei erachtet, hat sie dies den Bauwilligen innert 15 Arbeitstagen mitzuteilen. Ohne Mitteilung innert dieser 15 Arbeitstagen kann der Bauwillige mit den Arbeiten beginnen.

6. Verfahrenskosten im Einspracheverfahren

Gemäss dem revidierten Art. 96 KRG dürfen die Verfahrenskosten im Baueinspracheverfahren nicht mehr den Einsprechern auferlegt werden, selbst wenn diese vollständig unterliegen. Eine Überbindung ist nur ausnahmsweise möglich, wenn eine Einsprache offensichtlich unzulässig oder offensichtlich unbegründet ist. Damit hat der Gesetzgeber vorausschauend auf die Änderung in der bundesgerichtlichen Rechtsprechung reagiert (vgl. hierzu S. 4 in diesem Newsletter). Wie weit diese Ausnahmebestimmung auszulegen ist, wird die Gerichtspraxis weisen.

In Bezug auf den Vollzug der Mehrwertabgabe und die Sicherstellung der Baulandverfügbarkeit wird das DVS den Gemeinden in den kommenden Monaten entsprechende Vollzugshilfen zur Verfügung stellen.

NEUES AUS DER RECHTSSETZUNG

Vernehmlassungsverfahren zur Teilrevision des kantonalen Umweltschutzgesetzes (KUSG) eröffnet – Sanierung von Schiessanlagen

von MLaw Corina Caluori

Am 31. Januar 2019 hat die Regierung ein Vernehmlassungsverfahren zur Anpassung

des kantonalen Umweltschutzgesetzes (KUSG) betreffend Sanierung von Schiessanlagen eröffnet.

Die meisten Schiessanlagen müssen gemäss Umweltschutzgesetz saniert werden, das

heisst, sie müssen mit emissionsfreien, künstlichen Kugelfängen nach dem Stand der Technik ausgerüstet werden (bei Wurf- taubenanlagen und Rollhasen- anlagen ist eine solche Nach- rüstung nicht möglich. Bei die- sen Anlagen darf künftig nur noch mit bleifreier Munition ge- schossen werden). In einigen Fällen ist gleichzeitig eine altlas- tenrechtliche Sanierung erforder- lich, bei welcher die giftigen Schwermetallbelastungen im Boden beseitigt werden.

Der Bund leistet Beiträge an diese Sanierungen. Die Bundes- beiträge belaufen sich auf 40% der Sanierungskosten und bei 300-Meter-Schiessanlagen auf 8000 Franken pro Scheibe. Die Bundesbeiträge werden ge- sprochen, wenn die Schiessan- lagen bis Ende 2020 entspre- chend nachgerüstet werden (Art. 32e Abs. 3 lit. c USG). Nach Ablauf dieser Frist werden keine Bundesbeiträge mehr geleistet, womit beim Kanton und den Standortgemeinden deutlich höhere Kosten anfallen, wenn der Verursacher nicht bekannt oder nicht zahlungsfähig ist (sog. Ausfallkosten). Bis heute sind im Kanton erst rund die

Hälfte der Schiessanlagen sa- niert worden.

Um die rechtzeitige Sanie- rung sicherzustellen, schlägt der Kanton eine Teilrevision des kantonalen Umweltschutzge- setzes vor. Zunächst soll mit Art. 34a E-KUSG die Sanierungs- pflicht im kantonalen Gesetz wiederholt werden. Demnach sind die Inhaber einer Schiess- anlage ausdrücklich verpflich- tet, bestehende Anlagen mit künstlichen Kugelfängen nach dem Stand der Technik auszu- rüsten. Sofern eine solche Nachrüstung nicht möglich ist, müssen schadstofffreie Ge- schosse und Zielobjekte ver- wendet werden.

Darüber hinaus soll eine ge- setzliche Grundlage geschaf- fen werden, wonach Schiess- anlagen, die nicht innert Frist saniert und nachgerüstet wer- den, per 1. Januar 2021 von Gesetzes wegen als gesperrt gelten (Art. 59b E-USG). Die Sperre wird aufgehoben, so- bald die Anlage saniert und nachgerüstet wurde. Sofern die Sperre missachtet wird, sollen die sonst je hälftig vom Kanton und der Standortgemeinde zu tragenden Ausfallkosten voll- umfänglich zulasten der

Standortgemeinde gehen (Art. 59c E-USG). Weder der Kanton noch der Bund werden sich in diesem Fall also an den Kosten beteiligen, die nicht auf den Verursacher übertragen wer- den können.

Gleichzeitig ist eine redakti- onelle Präzisierung von Art. 49 Abs. 2 KUSG vorgesehen, mit welcher klargestellt werden soll, dass die Bundesbeiträge an die Ausfallkosten und nicht an die gesamten Kosten der Sanie- rung angerechnet werden. Da- mit können die Kostenanteile von Kanton und Standortge- meinden reduziert werden.

In die Verordnung sind kon- kretisierende Bestimmungen zum Stand der Technik von Schiessanlagen vorgesehen.

Die Vernehmlassungsfrist läuft noch bis zum 30. April 2019. Die Beratung der Vorlage durch den Grossen Rat ist für die Oktobersession 2019 ge- plant. Das Inkrafttreten der Ge- setzes- sowie der damit zusam- menhängenden Verordnungs- revision ist – Annahme durch den Grossen Rat vorausgesetzt – auf den 1. März 2020 vorgese- hen. (Weitere Informationen unter: www.gr.ch > Publikatio- nen > Vernehmlassungen)

NEUES AUS DER RECHTSPRECHUNG

Kostenüberbindung im Einspracheverfahren

von MLaw Flavio Decurtins

Bereits in den letzten Newslettern hatten wir uns mit der Frage auseinandergesetzt, ob und inwieweit es in Anbetracht der bundesgerichtlichen Rechtsprechung noch zulässig ist, die Kosten eines kommunalen Baueinspracheverfahrens gestützt auf Art. 96 Abs. 2 KRG dem Einsprecher aufzuerlegen. Obschon diese Frage mit dem Inkrafttreten des revidierten Art. 96 KRG nun dahingehend geklärt worden ist, dass eine Kostenüberbindung im Einspracheverfahren nur noch bei offensichtlich unzulässigen oder offensichtlich unbegründeten Einsprachen möglich ist (vgl. hierzu den vorstehenden Beitrag zur KRG-Revision, S. 1 in diesem Newsletter), lohnt sich ein Blick auf die jüngsten Entwicklungen in der Rechtsprechung.

Nachdem das Bundesgericht in BGE 143 II 467 eine ähnliche Bestimmung im Kanton Jura für nicht anwendbar erklärt hatte, stellte sich das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden auf den Standpunkt, dass dieses Bundesgerichtsurteil für den Kanton Graubünden nicht gelte und eine Kostenüberbindung im Einspracheverfahren gestützt auf

den bisherigen Art. 96 KRG weiterhin zulässig sei. Dies führte zu einer längeren Phase der Rechtsunsicherheit und hatte zur Folge, dass einige solcher Kostenentscheide von der Gemeinde ans Verwaltungsgericht oder von dort ans Bundesgericht weitergezogen wurden.

Mit seinem Urteil 1C_388/2018 korrigierte das Bundesgericht nun einen solchen verwaltungsgerichtlichen Kostenentscheid mit dem relativ knappen Hinweis, dass sich die Kostenlosigkeit des Einspracheverfahrens bereits aus Bundesrecht ergebe und demnach vom kantonalen Recht nicht abgeändert werden könne. Ausserdem präziserte das Bundesgericht, dass die Kostenlosigkeit für den Einsprecher nur für das Einspracheverfahren selbst, nicht jedoch für allfällige daran anschliessende Verwaltungs- und Gerichtsbeschwerdeverfahren gelte; die Kostenregelung in solchen Verfahren richte sich nach der einschlägigen Verfahrensgesetzgebung.

Damit gilt mit dem revidierten Art. 96 Abs. 2 KRG hinsichtlich der Kostenüberbindung im Einspracheverfahren fortan

das, was angesichts der jüngsten Rechtsprechung des Bundesgerichts auch ohne Rechtsänderung gegolten hätte. Insofern hat der Gesetzgeber die Auslegung des Bundesgerichts bei der Teilrevision des KRG richtig antizipiert. Interessant wird sein, ob sich die bundesgerichtliche Präzisierung, wonach die Kostenlosigkeit nur für das erstinstanzliche Einspracheverfahren gelte, in der Rechtsprechung zum neuen Art. 96 Abs. 2 KRG niederschlagen wird. In Gemeinden, welche über ein zweistufiges Einspracheverfahren verfügen (etwa mit Einsprachemöglichkeit an die Baukommission und Weiterzugsmöglichkeit an den Gemeindevorstand), gilt die Kostenlosigkeit gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung nämlich nur für das erstinstanzliche Verfahren, mithin für die Einsprache an die Baukommission.

Wie das Verwaltungsgericht in seinem Urteil A 18 58 festgehalten hat, gilt die erwähnte Rechtsprechung nicht nur im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens, sondern auch in der Einleitungsphase im Rahmen eines Beitragsverfahrens. Mit anderen Worten dürfen inskünftig

auch im Beitragsverfahren keine Kosten mehr auf die Einsprecher überbunden werden, es sei denn, deren Einsprachen

seien offensichtlich unbegründet oder offensichtlich unzulässig.

Legitimation zur Einsprache gegen ein Gesuch um Verlängerung der Bauvollendungsfrist

von MLaw Corina Caluori

Im Urteil 1C_137/2017 vom 26. Juli 2017 äusserte sich das Bundesgericht zur Legitimation eines Beschwerdeführers in Baurechtssachen. Darin bestätigte es seine ständige Rechtsprechung, wonach ein Beschwerdeführer eine spezifische Beziehungsnähe zur Streitsache haben müsse, die bei Bauprojekten insbesondere in räumlicher Hinsicht gegeben sein müsse. Neben der räumlichen Beziehungsnähe (die in der Regel ab einer Distanz zum Bauprojekt von 100m bejaht wird) müsse ein Beschwerdeführer aber auch über ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Änderung eines Baubescheids verfügen. Ein schutzwürdiges Interesse liegt nach ständiger Rechtsprechung dann vor, wenn dem Beschwerdeführer im Falle des Obsiegens ein praktischer Nutzen entsteht. Dieser Nutzen wird bejaht werden, wenn das Bauvorhaben aufgrund der Beschwerde, soweit es den Beschwerdeführer belastet, nicht oder anders realisiert würde als

geplant. Unzulässig ist hingegen das Vorbringen von Einsprachegründen, mit denen lediglich das öffentliche Interesse an der korrekten Rechtsanwendung verfolgt wird, ohne dass dem Einsprecher im Falle des Obsiegens ein Vorteil entsteht.

Im konkreten Fall ging es um ein Gesuch zur Verlängerung der Bauvollendungsfrist nach Art. 91 KRG für ein Mehrfamilienhaus, welches vor Inkrafttreten des Zweitwohnungsgesetzes und damit ohne Nutzungsbeschränkung bewilligt worden war.

Die unmittelbaren Nachbarn wehrten sich gegen eine entsprechende Verlängerung der Bauvollendungsfrist und verlangten, dass das Baugesuch nochmals neu aufzulegen und auszuschreiben sei. Das Bundesgericht stellte fest, dass die Nachbarn kein schutzwürdiges Interesse daran hätten. Selbst wenn infolge des nachträglichen Inkrafttretens des Zweitwohnungsgesetzes aus einer erneuten Baubewilligung

allenfalls Nachteile (Nutzungsbeschränkungen) zu Lasten der Bauherrschaft resultieren könnten, sei kein praktischer Nutzen für die Nachbarschaft erkennbar. Die Nachbarn würden insbesondere nicht darlegen, inwiefern eine allfällige Nutzungsbeschränkung nach Zweitwohnungsgesetz für sie einen praktischen Vorteil bringen würde. Sie hätten auch nicht geltend gemacht, eine solche Nutzungsbeschränkung würde dazu führen, dass die Bauherrschaft auf die Fertigstellung der Baute ganz oder teilweise verzichten würde. Das sei auch nicht ersichtlich. Auch hätten sie nicht vorgebracht, dass die Nutzung des Nachbargebäudes als Erstwohnungen für sie vorteilhafter bzw. weniger belasten sei als eine Nutzung als Zweitwohnung.

Das Bundesgericht verneinte deshalb die Legitimation der Nachbarn und trat auf die Beschwerde, mit welcher im Verfahren für eine Verlängerung einer Baubewilligung eine

Neuausschreibung des gesamten Projekts verlangt werde, mangels eines praktischen Nutzens der Beschwerdeführer im Falle des Obsiegens nicht ein.

Diese Rechtsprechung zur Legitimation eines Beschwer-

deführers gilt auch bei der Prüfung der Legitimation eines Einsprechers im kommunalen Baubewilligungsverfahren (Art. 92 Abs. 2 i.V.m. Art. 101 Abs. 2 KRG).

Weiter hielt das Bundesgericht in seinem Urteil fest, dass

die ständige Rechtsprechung des Bündner Verwaltungsgerichts, wonach eine kommunale Bausperre während der Wintersaison zu einem Stillstand der Bauvollendungsfrist nach Art. 91 KRG führe, nicht willkürlich sei.

Verpflichtung zur gesamthaften Überprüfung der Bauzonen vor Einleitung eines Quartierplanverfahrens

von lic.iur. Andreas Kapp

Das Bundesgericht befasste sich in einem neueren Urteil mit dem Quartierplan für das Derby-Areal in Davos Dorf (Urteil 1C_695/2017, 1C_696_2017, 1C_706/2017 vom 22. Februar 2019). Dabei behandelte das Gericht u.a. die Rüge, ob eine Verletzung des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (Art. 21 Abs. 2 RPG) vorliege, weil mit der Annahme der Zweitwohnungsinitiative (Art. 75b Bundesverfassung) wesentlich geänderte Verhältnisse gegeben seien und deshalb vor der Genehmigung des Quartierplans eine Überprüfung der Bauzonengrösse im gesamten Gemeindegebiet hätte vorgenommen werden müssen. Das Bundesgericht wies die Beschwerde in diesem Punkt (und auch in den übrigen Punkten) ab. Im vorliegenden Fall sei eine Ab- oder gar Auszonung des Quartierplangebiets unrealistisch. Das Gericht verwies auf

die zentrale Lage im Dorfzentrum (Innere Zentrumszone von Davos Dorf), an die Lage an der Hauptverkehrsachse und an die Vorgaben des RPG, die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken und kompakte Siedlungen zu schaffen. An diesen Zielen hätten sich auch allfällig gebotene Redimensionierungen der Bauzonen zu orientieren. Rückzonen seien in erster Linie Gebiete in Rand- und Aussengebieten, insbesondere um Fruchtfolgefleichen zu erhalten und Natur und Landschaft zu schonen (vgl. Art. 15 RPG).

Dieser Fall unterscheidet sich damit vom Fall Silvaplana, in welchem das Bundesgericht eine Verpflichtung zur gesamthaften Überprüfung der Bauzonen bejaht hatte (BGE 140 II 25 ff. E.4.4). Im Fall Silvaplana handelte es sich indes um ein peripher gelegenes, noch nicht vollständig erschlossenes und planungsrechtlich noch nicht

baureifes Gebiet, das für eine Redimensionierung in Betracht kam (Erwägung 4.4).

Mit dem erwähnten Entscheid hat das Bundesgericht klargestellt, dass eine vorgängigen Bauzonenredimensionierung nur zu prüfen ist, wenn konkrete Anhaltspunkte hierzu bestehen. Das häufig pauschal vorgebrachte Argument der Pflicht zur vorgängigen Prüfung verfängt also nur unter dieser Voraussetzung.

Caviezel Partner
Rechtsanwälte und Notare
Masanserstrasse 136
CH-7000 Chur
T. +41 81 258 55 58
www.caviezelpartner.ch