



NEUES AUS DER RECHTSETZUNG

Baubewilligungsverfahren nach neuem KRG

von MLaw Corina Caluori und MLaw Caterina Ventrici

Verfahrensarten gemäss KRG

Das revidierte Raumplanungsgesetz des Kantons Graubünden (KRG), welches seit dem 1. April 2019 in Kraft ist, sieht verschiedene Vorschriften für das Baubewilligungsverfahren vor, namentlich: eine "Anzeigepflicht", ein "vereinfachtes Baubewilligungsverfahren" (vormals "Meldeverfahren") und ein "ordentliche Baubewilligungsverfahren".

Die nach Art. 40 der Raumplanungsverordnung (KRVO) nicht baubewilligungspflichtigen Bauvorhaben unterstehen neu gemäss kantonalem Recht der "Anzeigepflicht". Für Bauvorhaben, die nur geringfügige öffentliche und private Interessen berühren, ist das "vereinfachte Baubewilligungsverfahren" vorgesehen. Die übrigen Bauvorhaben sind wie bisher im "ordentlichen Baubewilligungsverfahren" zu behandeln.

Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren

Das "vereinfachte Baubewilligungsverfahren" ist nichts anderes als vormals das "Meldeverfahren". Der Begriff "Meldeverfahren" sorgte in der Praxis immer wieder für Verwirrung und Missverständnisse, weil er häufig mit der Anzeigepflicht verwechselt worden ist, wie sie von zahlreichen Gemeinden bereits nach dem alten KRG eingeführt worden ist und sinngemäss aufgrund von Art. 18a RPG für Solaranlagen auf Dächern bereits gilt. Daher wurde im Gesetz und in der Verordnung das Wort "Meldeverfahren" neu durch das Begriffspaar "vereinfachtes Baubewilligungsverfahren" ersetzt. Es handelt sich somit um eine rein formelle Anpassung. Inhaltlich entspricht das "vereinfachte Baubewilligungsverfahren"

NEWSLETTER 1/2020

NEUES AUS DER RECHTSETZUNG

Baubewilligungsverfahren nach neuem KRG

1-4

Neues Verjährungsrecht per 1. Januar 2020

5

NEUES AUS DER RECHTSPRECHUNG

Handänderungssteuer: Fall 1 (Urteil des Bundesgerichts 2C_9/2019 vom 29. Januar 2020)

5-6

Handänderungssteuer: Fall 2 (Urteil des Bundesgerichts 2C_45/2019 vom 29. Januar 2020)

6-7

KANZLEINEWS

7

dem vormaligen "Meldeverfahren". Dies bedeutet, dass Gesuche und Gesuchunterlagen in vereinfachter Ausführung eingereicht werden können. Auf das Baugespann und die öffentliche Auflage samt Publikation wird verzichtet (vgl. Art. 51 Abs. 1 KRVO).

Einführung der Anzeigepflicht für bewilligungsfreie Bauvorhaben nach Art. 40 KRVO

Die Befreiung von der Baubewilligungspflicht entbindet nicht von der Einhaltung der Vorschriften des materiellen Rechts. Aus diesem Grund sind viele Gemeinden dazu übergegangen, die gemäss Art. 40 KRVO baubewilligungsfreien Bauvorhaben dem "Meldeverfahren" (neu „vereinfachtes Baubewilligungsverfahren“) zu unterstellen. Das war aber nicht im Sinne des kantonalen Ausnahmekatalogs nach Art. 40 KRVO. Mit der neu eingeführten "Anzeigepflicht" für gemäss Art. 40 KRVO baubewilligungsfreie Bauvorhaben sind die Gemeinden nun jederzeit über entsprechende bauliche Aktivitäten im Bild, ohne diese dem "vereinfachten Baubewilligungsverfahren" (vormals "Meldeverfahren") unterstellen zu müssen.

Die "Anzeigepflicht" wurde ebenfalls für Solaranlagen auf Dächern entsprechend Art. 32a Abs. 3 RPV eingeführt (Art. 40b KRVO).

Erledigungsfristen und Eintritt der Genehmigungsfiktion

Die "Anzeigepflicht" ist so ausgestaltet, dass die Bauherrschaft mit der Bauausführung beginnen kann, falls sie innert 15 Arbeitstagen seit der Anzeige nichts Gegenteiliges hört. Erachtet die Baubehörde das Bauvorhaben als bewilligungspflichtig, teilt sie der Bauherrschaft dies innert genannter Frist mit anfechtbarer Verfügung mit und orientiert gleichzeitig, ob das angezeigte Bauvorhaben dem ordentlichen oder vereinfachten Baubewilligungsverfahren untersteht. Meldet sich die Baubehörde innert 15 Arbeitstagen nicht, darf die Bauherrschaft davon ausgehen, dass es sich um ein bewilligungsfreies Bauvorhaben handelt und deshalb mit der Bauausführung beginnen.

Im "vereinfachten Baubewilligungsverfahren" (vormals "Meldeverfahren") treffen die Baubehörden eine Entscheidung innert Monatsfrist seit Einreichung des Baugesuchs (Erledigungsfrist). Sofern innert Monatsfrist seit Einreichung des Gesuchs kein anders lautender Entscheid ergeht, gelten Bauvorhaben, die lediglich einer kommunalen Baubewilligung bedürfen, gemäss kantonalem Recht als bewilligt, d. h. es tritt eine Genehmigungsfiktion ein.

Für Bauvorhaben, die dem "ordentlichen Baubewilligungsverfahren" unterstehen, gibt es

weiterhin keine Genehmigungsfiktion. Die Behandlungsfristen für das ordentliche Verfahren nach Art. 46 Abs. 3 KRVO sind reine Ordnungsfristen, die auf Anzeige hin verlängert werden können.

Regelungskompetenzen der Gemeinden

Den Gemeinden wird weiterhin die Kompetenz eingeräumt, die gemäss Art. 40 KRVO nicht baubewilligungspflichtigen Bauvorhaben dem "vereinfachten Baubewilligungsverfahren" (vormals "Meldeverfahren") zu unterstellen.

Die allermeisten Gemeinden haben von der obgenannten Kompetenz bereits Gebrauch gemacht, indem sie die gemäss Art. 40 KRVO nicht baubewilligungspflichtigen Bauvorhaben dem vormaligen "Meldeverfahren" unterstellt haben. Für diese Bauvorhaben ändert sich verfahrensrechtlich nichts; dasselbe Verfahren heisst neu einfach "vereinfachtes Baubewilligungsverfahren". Von der genannten Kompetenz ausgenommen sind allerdings Solaranlagen auf Dächern gemäss Art. 40b KRVO. Diese dürfen nicht dem "vereinfachten Baubewilligungsverfahren" (vormals "Meldeverfahren") unterstellt werden. Entsprechende Regelungen in den kommunalen Baugesetzen, wonach Solaranlagen auf Dächern dem

"vereinfachten Baubewilligungsverfahren" (beziehungsweise vormals "Meldeverfahren") unterstellt werden, verstossen gegen übergeordnetes Recht und sind deshalb nicht (mehr) anwendbar.

Die Gemeinden haben zudem die Kompetenz, eine Anzeigepflicht für sämtliche Bauvorhaben einzuführen, um gestützt darauf eine Triage vornehmen zu können (ordentliches Baubewilligungsverfahren; vereinfachtes Baubewilligungsverfahren; baubewilligungsfrei). In diesen Fällen hat jedoch bei jedem eingehenden Bauvorhaben seitens der Gemeinde eine Reaktion innert 15 Arbeitstagen zu erfolgen.

Handlungspflichten der kommunalen Bauämter

Wird ein Bauvorhaben schriftlich angezeigt, hat eine Reaktion innert 15 Arbeitstagen zu erfolgen. Kann innert dieser Frist nicht geprüft werden, ob das Vorhaben tatsächlich baubewilligungsfrei nach Art. 40

KRVO ist, wird der Baubehörde empfohlen, der Bauherrschaft den Eingang der Anzeige zu bestätigen und sie darüber zu informieren, dass das Vorhaben geprüft werde und dass mit der Bauausführung noch nicht begonnen werden dürfe. Damit wird die gesetzliche Vermutung durchbrochen, sodass mit der Bauausführung zugewartet werden muss.

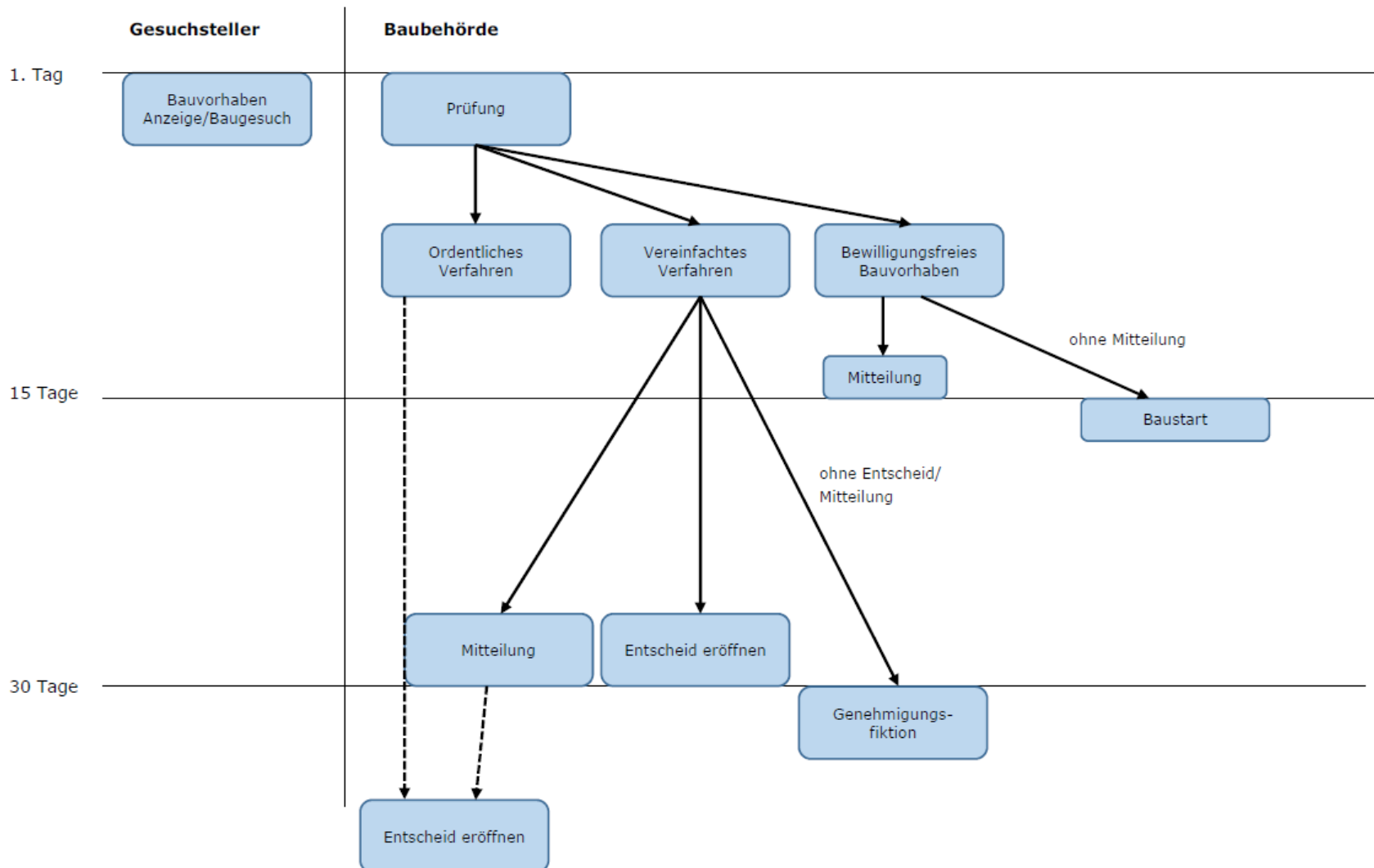
Wird ein Baugesuch eingereicht, auf dessen Vorhaben das "vereinfachte Baubewilligungsverfahren" Anwendung findet, muss innert Monatsfrist ein Entscheid oder eine fristenunterbrechende Mitteilung ergehen. Sofern die Baubehörde der Meinung ist, das Vorhaben unterstehe dem "ordentlichen Baubewilligungsverfahren", teilt sie dies der Bauherrschaft mit.

Ist die Einhaltung dieser Monatsfrist nicht möglich wird der Baubehörde empfohlen, der Bauherrschaft den Eingang des Baugesuchs zu bestätigen und sie darüber zu informieren, dass die Prüfung des Vorhabens

noch im Gange ist und innert welcher Frist mit einem Entscheid gerechnet werden könne. So kann die Genehmigungsfiktion durchbrochen werden. Falls diese kundgegeben Frist erneut nicht eingehalten werden kann, bedarf es erneut einer entsprechenden Mitteilung.

Handlungen zur Fristunterbrechung sind auch dann notwendig, wenn die Baubehörde Amtsferien hat. Sofern es sich bei diesen Ferien nicht um gesetzlich geregelte Ferien für die kommunalen Verfahren handelt, sind sie nicht fristunterbrechend. Eine Mitteilung, ob, wie und wann mit einem Entscheid gerechnet werden kann, muss also auch bei Ferien der Baubehörde bzw. des zuständigen Bauverwalters sichergestellt werden.

Schema Baubewilligungsverfahren nach neuem KRG (Inkraft seit dem 01.04.2019)



Neues Verjährungsrecht per 1. Januar 2020

von MLaw Flavio Decurtins

Mit Wirkung auf den 1. Januar 2020 ist ein neues Verjährungsrecht in Kraft getreten. Die wichtigsten Änderungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Der Anspruch auf Schadenersatz oder Genugtuung bei unerlaubter Handlung (**Deliktshaftung**) verjährt **innert drei Jahren** ab Kenntnisnahme von Schaden und Schädiger (relative Frist; bisher 1 Jahr), jedenfalls aber innert zehn Jahren ab dem schädigenden Ereignis (absolute Frist, unverändert)
- Bei **Personenschäden** (d. h. Tötung oder Körperverletzung) beträgt die relative Verjährungsfrist ebenfalls drei Jahre, doch wurde die **absolute Verjährungsfrist auf zwanzig Jahre verdoppelt**. Dies gilt sowohl für die Deliktshaftung als auch für die Vertragshaftung.
- Der **Anspruch aus ungerechtfertigter Bereicherung** nach Art. 67 Abs. 1 OR verjährt **neu mit Ablauf von drei Jahren** (statt bisher einem Jahr) ab Kenntnis des Anspruchs durch den Berechtigten. Die absolute Verjährungsfrist von zehn Jahren seit Entstehung des Anspruchs bleibt unverändert.

Keine Änderungen erfahren haben demgegenüber die generelle zehnjährige Verjährungsfrist für alle zivilrechtlichen Forderungen sowie die ausnahmsweise fünfjährige Verjährungsfrist für Forderungen aus Miete, Pacht, Lieferung von Lebensmitteln und Wirtsschulden sowie Handwerksarbeiten und Forderungen aus dem Arbeitsverhältnis etc.

NEUES AUS DER RECHTSPRECHUNG

Handänderungssteuer: Fall 1 (Urteil des Bundesgerichts 2C_9/2019 vom 29. Januar 2020)

von MLaw Corina Caluori

Zwei Aktiengesellschaften A. und B. bildeten zusammen eine einfache Gesellschaft und hielten als Gesamteigentümer verschiedene Grundstücke. Mit Sacheinlage- bzw. Sachübernahmevertrag wurden sämtliche Aktiven und Passiven der einfachen Gesellschaft in eine neu gegründete Aktiengesellschaft

X. eingebracht. An dieser neu gegründeten Aktiengesellschaft X. war die Aktiengesellschaft A. zu 50%, die Aktiengesellschaft B. zu 25% und eine dritte Aktiengesellschaft C. zu 25% beteiligt. Streitig und gerichtlich zu prüfen war, ob für die Übertragung der verschiedenen Grundstücke von der einfachen Gesellschaft auf die

Aktiengesellschaft X eine Handänderungssteuer geschuldet war oder nicht.

Die Gemeinde bejahte die Steuerpflicht. Das Verwaltungsgericht schützte die Veranlagung der Handänderungssteuer in Begründung einer neuen Praxis (A 18 24; PVG 2018 Nr. 20). Das Bundesgericht beurteilte diesen Entscheid indes

als offensichtlich unhaltbar und willkürlich. Es hob den Entscheid auf und stellte fest, dass keine Handänderungssteuer geschuldet sei.

Das Bundesgericht begründete seinen Entscheid damit, dass nach bündnerischem Recht für die Handänderungssteuer eine umfassende wirtschaftliche Betrachtungsweise gelte. Anders als in den meisten anderen Kantonen sei deshalb nicht relevant, ob ein Grundstück durch zivilrechtliche Handänderung in das Eigentum eines anderen übergegangen sei. Massgebend sei nach bündnerischem Recht einzig, ob die tatsächliche oder wirtschaftliche Verfügungsgewalt über ein Grundstück geändert habe.

Bei einer umfassenden wirtschaftlichen Betrachtungsweise müsse durch die juristische Person hindurchgeschaut werden. Wenn die Gesellschaft A. von der einen natürlichen

Person gehalten werde, während die Gesellschaften B. und C. direkt bzw. indirekt von einer anderen natürlichen Person beherrscht würden, wären sämtliche involvierten Gesellschaften in wirtschaftlicher Betrachtungsweise zu ignorieren, mit dem Ergebnis, dass die Übertragung der Grundstücke auf die Aktiengesellschaft X. nichts an der tatsächlichen oder wirtschaftlichen Verfügungsgewalt geändert hätte. Die tatsächliche oder wirtschaftliche Verfügungsgewalt wäre diesfalls vielmehr nach wie vor gemeinsam und ausschliesslich von den beiden indirekt beteiligten natürlichen Personen ausgeübt worden, ungeachtet des Umstands, dass diese formell von verschiedenen Aktiengesellschaften gehalten werden. Selbst wenn die Gesellschaft C. von einer dritten natürlichen Person beherrscht würde, sei keine Handänderungssteuer geschuldet. Diesfalls hätten die

beiden Gesellschaften A. und B., welche die Grundstücke zuvor im Gesamteigentum gehalten hatten, mit der Übertragung der Grundstücke auf die Aktiengesellschaft X. lediglich einen Viertel der Aktien an einen Dritten abgetreten. Mit zusammen 75% würden die beiden Gesellschaft A. und B. weiterhin die überwiegende Mehrheit besitzen und damit auch die tatsächliche Verfügungsmacht behalten. Damit sei vorliegend keine Konstellation denkbar, in welcher eine Handänderungssteuer geschuldet wäre.

Dieser Bundesgerichtsentscheid hat wesentlich zur Klärung der Tragweite der wirtschaftlichen Betrachtungsweise bei der bündnerischen Handänderungssteuer beigetragen und wird erhebliche Auswirkungen auf die Praxis haben.

Handänderungssteuer: Fall 2 (Urteil des Bundesgerichts 2C_45/2019 vom 29. Januar 2020)

von MLaw Gian Luca Peng

Das Bundesgericht hatte sich zeitgleich mit einem zweiten Handänderungssteuerfall in einer anderen Gemeinde zu befassen. Dem Urteil lag folgender (vorliegend leicht vereinfacht dargestellter) Sachverhalt zugrunde. Eine Aktiengesellschaft

A. wurde im Jahr 2008 mit dem Zweck der Planung, Entwicklung und Erstellung von Überbauungen, dem Kauf und Verkauf und der Vermietung von Grundstücken und allen dazugehörigen Dienstleistungen gegründet. Ihre Aktien gehören

vier Aktionären - darunter B. - zu je 25%. Mit Kaufvertrag vom 15. Dezember 2017 verkaufte die Aktiengesellschaft A. ein Grundstück an B. für rund CHF 1 Mio. Ergänzend ist dazu festzuhalten, dass die Aktiengesellschaften A. den weiteren

drei Aktionären ebenfalls ein Grundstück für je rund CHF 1 Mio. übertrug. Damit wurde das ganze Vermögen der Aktiengesellschaft auf die vier Aktionäre aufgeteilt. Streitig und zu prüfen war, ob für die Übertragung des Grundstücks von der Aktiengesellschaft A. an den Aktionär B. eine Handänderungssteuer geschuldet war.

Die Gemeinde erhob für die Übertragung des Grundstücks eine Handänderungssteuer. Das Verwaltungsgericht schützte die Veranlagung der Handänderungssteuer (A 18 22; PVG 2018 Nr. 21). Das Bundesgericht bestätigte diese Auffassung. Zur Begründung wurde ausgeführt, dass die tatsächliche und wirtschaftliche Verfügungsgewalt über das Grundstück von der Aktiengesellschaft auf ihren Aktionär übergegangen und damit eine Handänderungssteuer geschuldet sei. Es stelle sich höchstens die Frage, ob auch bei Handänderungen zwischen Immobiliengesellschaften mit Rechtspersönlichkeit und ihren Gesellschaftern die Handänderungssteuer im Verhältnis zur vorbestehenden wirtschaftlichen Berechtigung der Gesellschafter reduziert werden solle (im vorliegenden Fall um 25 %). Mit Blick auf die zurückhaltende Prüfungsbefugnis des Bundesgerichts beantwortete es diese

Rechtsfrage nicht abschliessend.

Kurzkomentar: Letztere Frage stand in der Streitangelegenheit nicht im Zentrum. Sie ist mithin nicht leichthin zu beantworten: Auf der einen Seite gilt es die konsequente und umfassende wirtschaftliche Betrachtungsweise zu berücksichtigen. Auf der anderen Seite ist Art. 8 Abs. 3 GKStG zu beachten, der bei Handänderungen in Personengesellschaften nur mit Bezug auf die quotenmässige Verschiebung der Vermögensansprüche eine Handänderungssteuer vorsieht. Ob mit dieser Bestimmung aber tatsächlich einzig eine Privilegierung der Personengesellschaften bezweckt werden wollte, ist fraglich. Aus den Gesetzesmaterialien ergibt sich keine Antwort. Vertretbar wäre eine solche Privilegierung zwar, wie das Bundesgericht durchscheinen liess. Indessen ist eine solche Auslegung von Art. 8 Abs. 3 GKStG nicht zwingend. Das Verwaltungsgericht selbst lässt in Auslegung von Art. 8 Abs. 3 GKStG - vermutlich eben in einer umfassenden wirtschaftlichen Betrachtungsweise - eine solche Reduktion bereits heute auch für Handänderungen von Personengesellschaften auf Gesellschafter im Umfang der vorbestehenden Berechtigung zu. Eine Ausdehnung dieser Rechtsprechung von Personalgesell-

schaften auf juristische Personen ist damit zumindest denkbar.

Es ist davon auszugehen, dass sich das Verwaltungsgericht bei der sich nächst bietenden Gelegenheit mit dieser Fragestellung unter detaillierter Würdigung der gesetzlichen Grundlagen abschliessend auseinandersetzen wird.

KANZLEINEWS

MLaw Massimo Augustin



absolviert in unserer Kanzlei ein einjähriges Praktikum zur Vorbereitung auf die Anwaltsprüfung. Er studierte Rechtswissenschaften an der Universität Bern mit Studienaufenthalt an der Lund University, Schweden. Danach durchlief er ein je halbjähriges Praktikum beim Regionalgericht Prättigau/Davos sowie beim kantonalen Baudepartement (BVFD).

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