



KANTONALES INVENTAR DER SCHUTZ- WÜRDIGEN BAUTEN UND ANLAGEN

Inventar der kantonalen Denkmalpflege

von MLaw Corina Caluori

Kantonales Inventar der Schutz- würdigen Bauten und Anlagen

Das kantonale Gesetz über den Natur- und Heimatschutz (KNHG) verpflichtet den Kanton, ein kantonales Inventar der schutzwürdigen Bauten und Anlagen zu erstellen und zu führen (Art. 25 Abs. 1 KNHG). Diese Aufgabe erfüllt die kantonale Fachstelle für Denkmalpflege.

Das kantonale Inventar umfasst wertvolle Ortsbilder, Gebäudegruppen und Einzelbauten (Art. 25 Abs. 2 i.V.m. Art. 24 Abs. 1 lit. a KNHG).

Nach Art. 4 Abs. 2 KNHG sind für eine Inventarisierung Kriterien wesentlich wie Seltenheit, Vielfalt, Gefährdung, Eigenart, ästhetische Werte, Lage, Grösse, ökologische Funktion und wissenschaftliche Bedeutung. Für den Denkmalschutz präzisiert Art. 24 Abs. 1 lit. a

KNHG, dass die Erhaltenswürdigkeit von Ausstattung und Umgebung als wichtiger Zeuge der Geschichte und Baukultur sowie der Umstand, dass ein Objekt die Landschaft wesentlich mitprägt, relevante Kriterien sind. Nicht wesentlich ist grundsätzlich das Alter der Baute.

Gestützt auf diese Grundlagen wurden für die Inventarisierung folgende Auswahlkriterien formuliert, die in der Praxis angewendet werden:

- Ortsbildprägende Bedeutung (hoher Lagewert)
- Historische Bedeutung (sozialgeschichtliche Relevanz, Zeitzeuge, Erinnerungswert betreffend historische Ereignisse oder Personen und Seltenheitswert)
- Architektonische Bedeutung (typologischer, architekturgeschichtlicher oder baukünstlerischer Wert)

NEWSLETTER 2/2020

Kantonales Inventar der schutzwürdigen Bauten und Anlagen

Inventar der kantonalen
Denkmalpflege

1-3

NEUES AUS DER RECHTSPRECHUNG

Zweitwohnungsgesetz-
gebung: BGer 1C_478/
2019 vom 8. Mai 2020

3-4

NEUE PUBLIKATION

Die bündnerische Hand-
änderungssteuer als
Wirtschaftsverkehrs-
steuer

4

KANZLEINEWS

4

- Bedeutende historische Bausubstanz
- Charakteristische Umgebung (wertvolle, für die Wirkung des Objekts relevante Umgebung)

Die kantonale Denkmalpflege ist derzeit mit der Erstinventarisierung beschäftigt. Dabei geht sie gemeindeweise und nach einem zweistufigen Verfahren vor:

In einem ersten Verfahrensschritt werden sogenannte **Inventarlisten** für alle Gemeinden erstellt. Diese Inventarlisten enthalten eine Auflistung von schutzwürdigen Ortsbildern, Gebäudegruppen und Einzelbauten, eine Umschreibung der Objekte samt Foto, eine Beurteilung der Qualitäten anhand der formulierten fünf Beurteilungskriterien sowie Angaben zum rechtsverbindlichen Schutzstatus, soweit ein solcher besteht. Für den Erlass dieser Inventarliste werden öffentliche Mitwirkungsverfahren nach Art. 5 KNHG durchgeführt.

Hernach werden bei Bedarf in einem zweiten Schritt sogenannte **Gebäudeinventare** erstellt. Das Gebäudeinventar enthält für das Einzelobjekt eine Schutzbegründung, eine Umschreibung des Schutzzumfangs und ein formuliertes Schutzziel im Sinne von Art. 4 Abs. 3 KNHG.

Die Inventarliste ergibt zusammen mit den Gebäude-

inventaren das kantonale Inventar der schutzwürdigen Bauten und Anlagen.

Rechtswirkung des kantonalen Inventars

Nach Art. 6 Absatz KNHG entfaltet das Inventar über die schutzwürdigen Bauten und Anlagen **ausschliesslich amtsinterne Wirkung**. Das Inventar entfaltet damit keine unmittelbar verbindliche Rechtswirkung gegenüber Behörden oder Privaten; insbesondere nicht im Baubewilligungsverfahren. Das Inventar ist ein reines Fachverzeichnis. Die Aufnahme eines Objekts in das kantonale Inventar bedeutet demnach nicht dessen zwingende oder verbindliche Unterschutzstellung. Der Entscheid, ob und in welchem Umfang die Objekte rechtlich verbindlich geschützt werden, bleibt den rechtsetzenden Behörden – namentlich den Gemeinden – vorbehalten.

Instrumente für die Umsetzung eines grundeigentümerverbindlichen Schutzes

Die rechtlich verbindliche Unterschutzstellung eines Objekts aus dem kantonalen Inventar der schutzwürdigen Bauten und Anlagen erfolgt in erster Linie durch die Instrumente des Raumplanungsrechts i.S.v. Art. 7 Abs. 1 lit. a i.V.m. Art. 6 Abs. 3 KNHG. Eine grundeigentümerverbindliche

Unterschutzstellung eines Objekts erfolgt demnach grundsätzlich im Rahmen der kommunalen Ortsplanung, sei es durch Ausscheidung einer besonderen Schutzzone oder durch Aufnahme in den Generellen Gestaltungsplan.

Das kantonale Inventar der schutzwürdigen Bauten und Anlagen bildet dabei als amtsinternes Fachinventar im Planungsverfahren eine **wesentliche Planungsgrundlage**, die von den Planungsbehörden zwingend beachtet werden muss. Die Pflicht zur Berücksichtigung bedeutet indes nicht, dass die Inhalte der kantonalen Inventare zwingend in die Ortsplanung überführt werden müssen. Ob und in welchem Umfang inventarisierte Objekte tatsächlich unter Schutz gestellt werden sollen, bleibt damit in der Autonomie der Gemeinden.

Ergibt sich aufgrund einer umfassenden Interessenabwägung, dass inventarisierte Objekte nicht oder nur in beschränktem Umfang im Rahmen der Ortsplanung unter Schutz gestellt werden, ist dies im Interesse der Rechts- und Planungssicherheit auch für die Folgeverfahren – namentlich im Baubewilligungsverfahren – der Fall, selbst wenn das Objekt weiter im kantonalen Inventar verbleiben sollte. Ob und welche Bedeutung das kantonale Inventar der schutzwürdigen

Bauten und Anlagen (und damit sowohl die Inventarliste als auch das Gebäudeinventar) im Baubewilligungsverfahren hat, richtet sich also nach kommunalem Recht, namentlich dem Generellen Gestaltungsplan sowie Art. 43 KRG.

Darüber hinaus kann ein inventarisiertes Objekt nach Art. 7 Abs. 1 lit. b KNHG im Einzelfall auch mittels Verfügung verbindlich unter Schutz gestellt werden. Eine kantonale Unterschutzstellung erfolgt dabei nach Art. 26 ff. KNHG, eine

kommunale nach Art. 7 Abs. 1 lit. b KNHG i.V.m. kommunalem Recht. Eine solche Unterschutzstellungsverfügung stellt die Ausnahme dar. Sie ist subsidiär zu planerischen Massnahmen und kommt in der Praxis denn auch nur selten zum Tragen.

Politische Vorstösse

Betreffend dieses kantonalen Inventars sind derzeit zwei zwischenzeitlich überwiesene grossrätliche Vorstösse (Auftrag Bigliel und Auftrag Cramer) pendent. Der Auftrag Bigliel

verlangt im Wesentlichen eine Verbesserung der Mitwirkungsrechte bei der Inventarisierung sowie eine Einsprachemöglichkeit gegen die Inventaraufnahme. Der Auftrag Cramer verlangt neben einer vorläufigen Sistierung der Inventarisierung eine Überprüfung der Inventarisierungskriterien und eine Sicherstellung der bloss amtsinternen Wirkung des Inventars. Diese Vorstösse dürften zu einer Änderung im heutigen Regelwerk führen.

NEUES AUS DER RECHTSPRECHUNG

Zweitwohnungsbau: Abbruch und Wiederaufbau mit Erweiterung nicht zulässig (BGer 1C_478/2019 vom 8. Mai 2020)

von MLaw Gian Luca Peng

Nach Art. 11 Abs. 1 des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen (ZWG) können altrechtliche Wohnungen als Zweitwohnungen genutzt werden. Sie dürfen auch umgebaut sowie abgebrochen und wiederaufgebaut werden (Art. 11 Abs. 2 ZWG). Nach Art. 11 Abs. 3 ZWG dürfen altrechtliche Wohnungen auch erweitert werden, und zwar um maximal 30 Prozent der am 11. März 2012 vorbestehenden Hauptnutzfläche.

Im Newsletter 2/2019 vom 8. Dezember 2019 haben wir das Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 18 18 vom 12. Juli 2019 zitiert. Das Verwaltungsgericht hatte sich in diesem Urteil, soweit ersichtlich, erstmals zur Frage geäussert, ob ein Abbruch und Wiederaufbau mit gleichzeitiger Erweiterung um 30 Prozent zulässig ist. Das Verwaltungsgericht sprach sich entsprechend der jahrelangen geübten Praxis für die Zulässigkeit der Kumula-

tion von Art. 11 Abs. 2 und Abs. 3 ZWG aus.

Wir hatten darauf hingewiesen, dass jenes Urteil des Verwaltungsgerichts ans Bundesgericht weitergezogen wurde und insofern noch nicht rechtskräftig war. Das Bundesgericht gelangte mit Urteil vom 8. Mai 2020 nun zum gegenteiligen Schluss: **Beim Abbruch und Wiederaufbau einer Zweitwohnung kann von der 30%-Erweiterung nicht Gebrauch gemacht werden.** Mit anderen

Worten: Abbruch und Wiederaufbau (Art. 11 Abs. 2 ZWG) sowie Erweiterung um 30% (Art. 11 Abs. 3 ZWG) können nicht kumuliert werden. Diese neueste Rechtsprechung wird die Erweiterungsmöglichkeiten von altrechtlichen Bauten weiter einschränken und insofern weitreichende Konsequenzen nach sich ziehen.

Die Politik hat auf das bundesgerichtliche Urteil bereits reagiert. Eine am 19. Juni 2020 eingereichte parlamentarische Initiative von Nationalrat Martin Candinas (unnötige und

schädliche Beschränkungen des Zweitwohnungsgesetzes in Sachen Abbruch und Wiederaufbau von altrechtlichen Wohnungen aufheben; Geschäftsnummer 20.456) will über eine Gesetzesänderung erreichen, dass bei einem Abbruch und Wiederaufbau eines betroffenen Objekts eine Erweiterung der Hauptnutzfläche um 30 Prozent, die Schaffung zusätzlicher Wohnungen und eine Standortverschiebung auf demselben Grundstück möglich sein soll. Fortsetzung folgt.

NEUE PUBLIKATION

Die bündnerische Handänderungssteuer als Wirtschaftsverkehrssteuer

von MLaw Corina Caluori und MLaw Gian Luca Peng

Die Publikation mit dem Titel Die bündnerische Handänderungssteuer als Wirtschaftsverkehrssteuer von MLaw Corina Caluori und MLaw Gian Luca Peng wird in der demnächst erscheinenden Ausgabe 02/2020 der Zeitschrift für Gesetzgebung und Rechtsprechung in Graubünden (ZGRG) erscheinen. Die Autoren beleuchten

darin die bündnerische Handänderungssteuer im Lichte der neuesten bundesgerichtlichen Rechtsprechung. Die Zeitschrift ist über den Arcas Verlag bestellbar (081 258 38 18; cavegnlaw@bluewin.ch). Die Publikation wird demnächst auch auf unserer Homepage elektronisch verfügbar sein.

KANZLEINEWS

MLaw Lorenz Raschein



absolviert in unserer Kanzlei ein einjähriges Praktikum zur Vorbereitung auf die Anwaltsprüfung. Er studierte Rechtswissenschaften an der Universität Bern. Danach durchlief er ein neunmonatiges Praktikum bei der KESB Emmental sowie ein sechsmonatiges Praktikum beim Verwaltungsgericht Graubünden.

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