**Feststellungsverfügung**

**betreffend**

**Fristablauf Bauverpflichtung nach Art. 19c Abs. 1 KRG**

**und**

**Nachfristansetzung**

**zwecks nachträglicher Erfüllung der Bauverpflichtung**

1. Am […] haben die Stimmberechtigten der Gemeinde […] die [Ortsplanungsrevision] beschlossen.
2. Mit Beschluss Nr. […] vom […] hat die Regierung die Ortsplanungsrevision genehmigt.
3. Der regierungsrätliche Genehmigungsbeschluss und damit die Ortsplanungsrevision sind in Rechtskraft erwachsen.
4. Gemäss dieser rechtskräftigen [Ortsplanung] hat die Gemeinde das Grundstück Nr. […] neu einer Bauzone zugewiesen. Nach Art. 19c Abs. 1 KRG sind Grundstücke, die nach dem 1. April 2019 neu einer Bauzone zugewiesen werden, innert einer Frist von [acht][[1]](#footnote-1) Jahren seit Rechtskraft der Einzonung zu überbauen. Massgebend für die Einhaltung der Frist der Bauverpflichtung ist der Baubeginn. Die Fristen stehen still, solange sich der Baubeginn wegen Rechtsmittelverfahren oder sonstigen Gründen verzögert, welche der oder die Baupflichtige nicht zu verantworten hat (Art. 19c Abs. 4 KRG). Nach Art. 19d Abs. 2 KRG gewährt die Gemeinde eine Nachfrist von maximal zwei Jahren.
5. [Herr/Frau Grundeigentümer/in oder Herr/Frau Baurechtsnehmer/in] wurde am […] mit einem Entwurf der vorliegenden Verfügung bedient. Innert Frist reichte [er/sie] eine Stellungnahme ein, worinim Wesentlichen ausgeführt wurde, dass […].

#### **Erwägungen**

1. Nach Art. 19c Abs. 1 KRG sind Grundstücke, die nach dem 1. April 2019 neu einer Bauzone zugewiesen werde, innert einer Frist von [acht][[2]](#footnote-2) Jahren seit Rechtskraft der Einzonung zu überbauen. Massgebend für die Einhaltung der Frist der Bauverpflichtung ist der Baubeginn. Die Fristen stehen still, solange sich der Baubeginn wegen Rechtsmittelverfahren oder sonstigen Gründen verzögert, welche der oder die Baupflichtige nicht zu verantworten hat (Art. 19c Abs. 4 KRG).
2. Mit der am […] rechtskräftig gewordenen Ortsplanung ist das Grundstück Nr. […] neu der Bauzone zugewiesen worden (Einzonung). Das Grundstück Nr. […] hätte somit innert einer Frist von [acht][[3]](#footnote-3) Jahren seit Rechtskraft der Einzonung, d.h. bis am [Datum], überbaut werden müssen, wobei für die Einhaltung der Frist der Bauverpflichtung der Baubeginn massgebend ist.
3. Die Gemeinde hat festgestellt, dass mit der Überbauung von Grundstück Nr. […] noch nicht begonnen worden ist, weshalb der Bauverpflichtung gemäss Art. 19c Abs. 1 KRG nicht fristgemäss nachgekommen wurde[[4]](#footnote-4).

[Zu den diesbezüglichen Ausführungen in der Stellungnahme drängen sich folgende Bemerkungen auf:]

Aufgrund dieser Ausführungen wird festgestellt, dass der Bauverpflichtung gemäss Art. 19c Abs. 1 KRG nicht fristgemäss nachgekommen wurde.

1. Nach Art. 19d Abs. 2 KRG hat die Gemeinde eine Nachfrist von zwei Jahren zu gewähren. Gestützt auf diese Bestimmung wird – wie bereits mit Schreiben vom […] angekündigt – zwecks nachträglicher Erfüllung der Bauverpflichtung nach Art. 19c Abs. 1 KRGeine Nachfrist von zwei Jahren gewährt.Mit der Überbauung des Grundstücks Nr. […] ist somit innert einer Frist von zwei Jahren seit Rechtskraft der vorliegenden Verfügung zu beginnen. Diese Frist steht still, solange sich der Baubeginn oder die Bauvollendung aus Gründen verzögert, welche der oder die Baupflichtige nicht zu vertreten hat.
2. Es werden für die Erstellung der vorliegenden Verfügung folgende Gebühren erhoben [nach Massgabe des kommunalen Gebührenreglements].

#### **Verfügung**

1. Der Bauverpflichtung gemäss Art. 19c Abs. 1 KRG, wonach Grundstücke, die nach dem 1. April 2019 neu einer Bauzone zugewiesen werden, innert einer Frist von [acht] Jahren seit Rechtskraft der Einzonung zu überbauen sind, ist nicht fristgemäss nachgekommen worden.
2. Um der Bauverpflichtung nach Art. 19c Abs. 1 KRG doch noch nachkommen zu können, gewährt die Gemeinde gestützt auf Art. 19d Abs. 2 KRG eine Nachfrist von zwei Jahren. Mit der Überbauung des Grundstücks Nr. […] ist somit innert einer Frist von zwei Jahren seit Rechtskraft der vorliegenden Verfügung zu beginnen. Diese Frist steht still, solange sich der Baubeginn oder die Bauvollendung aus Gründen verzögert, welche der oder die Baupflichtige nicht zu vertreten hat*.*
3. Es werden [von der/vom Grundeigentümer/in / Baurechtsnehmer/in] für die Erstellung der vorliegenden Verfügung Gebühren von CHF […] erhoben.
4. Gegen die vorliegende Verfügung kann innert 30 Tagen seit Mitteilung Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden erhoben werden.
5. Mitteilung an:

* [Herr/Frau Grundeigentümer/in, (Einschreiben)]
* [Herr/Frau Baurechtsnehmer/in, (Einschreiben)]

Mitteilung nach Rechtskraft an:

* Grundbuchamt […]
* Amt für Raumentwicklung

Für die Gemeinde

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

[Der/Die Gemeindepräsident/in] [Der/Die Gemeindeschreiber/in]

Mitteilung am: […]

Benutzungshinweis: Diese Verfügungsvorlage stellt eine Hilfestellung des Kantons dar. Eine Verfügung muss immer im Hinblick auf den konkreten Einzelfall ausgestaltet werden. Diese Vorlage ersetzt nicht eine juristische Beratung. Die Formulierungen in dieser Vorlage sind lediglich als Formulierungsvorschläge zu verstehen. Durch die Gemeinde in jedem Fall zu ergänzende oder zu präzisierende Textstellen werden mit den in eckigen Klammern gesetzten Platzhaltern […] kenntlich gemacht und sind grau hinterlegt.

Zu den Einwendungen und Ausführungen der betroffenen Grundeigentümer oder Baurechtsnehmer ist zwecks Wahrung des rechtlichen Gehörs in jedem Einzelfall konkret Stellung zu nehmen.

1. Die Gemeinden können diese Frist im Rahmen der Grundordnung verkürzen oder bis auf maximal zehn Jahre verlängern (Art. 19c Abs. 2 KRG). [↑](#footnote-ref-1)
2. Die Gemeinde können diese Frist im Rahmen der Grundordnung verkürzen oder bis auf maximal zehn Jahre verlängern (Art. 19c Abs. 2 KRG). [↑](#footnote-ref-2)
3. Die Gemeinden können diese Frist im Rahmen der Grundordnung verkürzen oder bis auf maximal zehn Jahre verlängern (Art. 19c Abs. 2 KRG). [↑](#footnote-ref-3)
4. Zu berücksichtigen ist, dass die Frist stillsteht, solange sich der Baubeginn wegen Rechtsmittelverfahren oder sonstigen Gründen verzögert, welche der oder die Baupflichtige nicht zu verantworten hat (Art. 19c Abs. 4 KRG) [↑](#footnote-ref-4)