**Feststellungsverfügung**

**betreffend**

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

**und**

**Ausübung des Kaufrechts nach Art. 19d KRG**

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. Im Rahmen der [Teil-]Revision der [Ortsplanung] hat die Gemeinde das Grundstück Nr. […] neu einer Bauzone zugewiesen.
5. Mit Verfügung vom […] hat die Gemeinde festgestellt, dass der Bauverpflichtung gemäss Art. 19c Abs. 1 KRG nicht fristgerecht nachgekommen wurde. Diese Verfügung ist am [Datum] in Rechtskraft erwachsen.
6. Mit derselben Verfügung vom [Datum] hat die Gemeinde für die nachträgliche Erfüllung der Bauverpflichtung nach Art. 19c Abs. 1 KRG eine Nachfrist von zwei Jahren gewährt.
7. [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, worin im Wesentlichen ausgeführt wurde, dass […].

#### **Erwägungen**

# Ablauf der Nachfrist

1. 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 (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][[2]](#footnote-2) 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. Mit Verfügung vom […] hat die Gemeinde festgestellt, dass der Bauverpflichtung gemäss Art. 19c Abs. 1 KRG nicht fristgerecht nachgekommen wurde. Diese Verfügung ist am [Datum] in Rechtskraft erwachsen.
4. Mit derselben Verfügung vom [Datum] hat die Gemeinde für die Erfüllung der Bauverpflichtung nach Art. 19c Abs. 1 KRG eine Nachfrist von zwei Jahren gewährt. Diese Nachfrist hat mit Rechtskraft der Verfügung, also am [Datum], zu laufen begonnen und ist am [Datum] abgelaufen.
5. Die Gemeinde hat festgestellt, dass mit der Überbauung von Grundstück Nr. […] noch immer nicht begonnen wurde, weshalb auch die mit Verfügung vom [Datum] eingeräumte Nachfrist für die Erfüllung der Bauverpflichtung gemäss Art. 19c Abs. 1 KRG abgelaufen ist[[3]](#footnote-3).

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

Aufgrund dieser Ausführungen wird festgestellt, dass die gemäss Art. 19d Abs. 2 Ziff. 2 KRG gewährte Nachfrist von zwei Jahren für die Erfüllung der Bauverpflichtung nach Art. 19c Abs. 1 KRG ungenutzt abgelaufen ist.

# Ausübung des Kaufrechts gemäss Art. 19d KRG

1. Kommen die Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer der Bauverpflichtung nicht fristgemäss nach, kann die Gemeinde für die entsprechenden Grundstücke mittels Verfügung ein Kaufrecht zum Verkehrswert gemäss amtlicher Bewertung ausüben, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:
2. es liegt eine ausgewiesene Nachfrage nach Baugrundstücken vor;
3. eine Nachfrist von maximal zwei Jahren ist ungenutzt abgelaufen;
4. es besteht ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Übernahme des Grundstücks;
5. die Auswahl der zu übernehmenden Grundstücke erfolgt nach den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung.

Nachfolgend wird aufgezeigt, dass diese Voraussetzungen erfüllt sind.

### Ausgewiesene Nachfrage nach Baugrundstücken

1. Es liegt eine ausgewiesene Nachfrage nach Baugrundstücken vor, zumal [*Begründung*].

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

### Nachfrist in ungenutzt abgelaufen

1. In Bezug auf den Ablauf der Nachfirst kann auf die vorstehenden Ausführungen unter Abschnitt I. verwiesen werden.

### Überwiegendes öffentliches Interesse an der Übernahme des Grundstücks

1. Es besteht ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Übernahme des Grundstücks, zumal/weil [*Begründung*].

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

### Die Übernahme erfolgt nach den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung

1. Die Auswahl der zu übernehmenden Grundstücke erfolgt nach den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung, zumal [*Begründung*].

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

### Fazit

1. Aufgrund der vorstehenden Ausführungen steht fest, dass die Voraussetzungen für die Ausübung des Kaufrechts durch die Gemeinde nach Art. 19d KRG erfüllt sind, weshalb die Gemeinde das Kaufrecht ausübt.
2. Mit Schreiben vom […] hat die Gemeinde gestützt auf die amtliche Bewertung vom […] einen Kaufpreis von CHF […] angeboten.
3. In der Stellungnahme vom […] hat die Grundeigentümerschaft zum Ausdruck gebracht, dass sie mit dem angebotenen Kaufpreis nicht einverstanden sei. Die [Gemeinde / die Grundeigentümerschaft] hat deshalb am […] bei der zuständigen Enteignungskommission die Durchführung des Schätzungs-verfahrens verlangt.
4. Mit Verfügung vom […] hat die zuständige Enteignungskommission betreffend das Grundstück Nr. […] einen Kaufpreis von CHF […] festgelegt. Diese Verfügung ist in Rechtskraft erwachsen. Demnach beträgt der geschuldete Kaufpreis für die Ausübung des Kaufrechtes betreffend das Grundstück Nr. […] CHF […].

# Gebühren

1. Es werden für die Erstellung der vorliegenden Verfügung folgende Gebühren erhoben [nach Massgabe des kommunalen Gebührenreglements].

#### **Verfügung**

1. Die gemäss Art. 19d Abs. 2 Ziff. 2 KRG gewährte Nachfrist von zwei Jahren für die Erfüllung der Bauverpflichtung nach Art. 19c Abs. 1 KRG ist ungenutzt abgelaufen.
2. Die Gemeinde übt hiermit gestützt auf Art. 19d KRG betreffend das Grundstück Nr. […] vorbehalts- und bedingungslos das Kaufrecht aus, dies zum Kaufpreis von CHF […] gemäss [amtlicher Bewertung vom … / Verfügung der Enteignungskommission vom …]
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)]

1. 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 Gemeinde 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. 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-3)