Perimetergesetz des Kantons Graubünden

Vom 28. September 1980 (Stand 1. Januar 2025)

Gestützt auf Art. 40 Abs. 5 der Kantonsverfassung[1)] und Art. 7 des Bundesgesetzes über die Wasserbaupolizei[2)]

vom Volke angenommen am 28. September 1980[3)]

1. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Anwendungsbereich

[1] Dieses Gesetz ist anwendbar auf Perimeterverfahren, bei welchen der Kanton oder ein Gemeideverband Träger des öffentlichen Werkes ist.

[2] Die politischen Gemeinden können unter Beachtung der Artikel 2 und 3 sowie 5 bis 10 dieses Gesetzes eigene materielle Bestimmungen und Verfahrensvorschriften erlassen. Fehlen solche Bestimmungen, so ist dieses Gesetz anwendbar.

[3] Bei unvollständigen Bestimmungen der Gemeinden sind die vorliegenden Verfahrensvorschriften hilfsweise anwendbar.

[4] Für die Finanzierung von Erschliessungen, die von den Gemeinden oder den von ihnen beauftragten Körperschaften auf Grund des kantonalen Raumplanungsrechts durchgeführt werden, gelten ausschliesslich die Bestimmungen der Raumplanungsgesetzgebung. *****

Art. 2 Beitragserhebung

[1] Der Kanton, die politischen Gemeinden und die nach Gemeindegesetz organisierten Gemeindeverbände sind befugt, von den Grundeigentümern, denen durch die Erstellung, den Ausbau, die Änderung oder den Unterhalt von öffentlichen Werken und Einrichtungen ein wirtschaftlicher Sondervorteil erwächst, Beiträge zu erheben.

---

1) Die neue Verfassung enthält keine entsprechende Bestimmung zu Art. 40 Abs. 5 Satz 4 aKV. Nun Art. 39 Abs. 2 Gemeindegesetz; BR 175.050

2) SR 721.10

3) B vom 19. November 1979, 347; GRP 1979/80, 721(1. Lesung) und GRP 1980/81, 127 (2. Lesung)

***** Änderungstabellen am Schluss des Erlasses

[2] Die Vorschriften des kantonalen Meliorationsrechtes und das Verbot, Beiträge an den allgemeinen Strassenunterhalt zu erheben, bleiben vorbehalten.

Art. 3 Bemessung
1. Grundsatz

[1] Die Beiträge der Grundeigentümer sind grundsätzlich nach schematischen Massstäben, welche soweit als möglich eine genaue Berücksichtigung der verschiedenen Vor- und Nachteile gestatten, zu berechnen. Bei der Bemessung der Beiträge sind alle für das öffentliche Werk nötigen Aufwendungen zu berücksichtigen, insbesondere auch Projektierungs-, Landerwerbs-, Bauleitungs- und Bauzinskosten sowie die Auslagen für das Perimeterverfahren. Den Interessen der öffentlichen Hand und der Grundeigentümer ist angemessen Rechnung zu tragen.

[2] Die Summe der Beiträge der Grundeigentümer darf, zusammen mit allfälligen Leistungen der öffenlichen Hand oder von Dritten, höchstens den Gesamtkosten entsprechen, und jeder Beitrag darf den wirtschaftlichen Sondervorteil, der dem Grundstück erwächst, nicht überschreiten, wobei Nachteile angemessen zu berücksichtigen sind.

Art. 4 2. Ausnahme

[1] Wenn der Kostenverteiler ausnahmsweise auf Grund des Wertes der Grundstücke berechnet werden muss, ist für die Bewertung derselben unter Vorbehalt von Absatz 2 die Zoneneinteilung zu berücksichtigen.

[2] Für Grundstücke, die vom Eigentümer oder einem Pächter landwirtschaftlich genützt werden oder die nicht in einer Bauzone liegen, sind die Perimeterbeiträge auf Grund des Ertragswertes, in allen anderen Fällen auf Grund des Verkehrswertes zu berechnen. Wird ein landwirtschaftlich genutztes Grundstück innerhalb von 20 Jahren nach Abschluss des Perimeterverfahrens der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen, ist die Differenz zu dem nach dem Verkehrswert zur Zeit der Durchführung des Perimeterverfahrens berechneten Beitrag nachzuzahlen.

[3] Für bebaute Grundstücke ist der entsprechende Wert der amtlichen Bewertung massgebend. *****

Art. 5 Erstattungspflicht

[1] Ergeben nachträgliche Beiträge wesentlich mehr, als zur Deckung der gesamten Kosten nötig ist, hat das Gemeinwesen die Pflicht, den Überschuss auf die beteiligten Grundeigentümer zu verteilen.

Art. 6 Beitragspflicht

[1] Die Beiträge sind in der Regel durch den Grundeigentümer zu entrichten. Bei Stockwerkeigentum sind sie von der Eigentümergemeinschaft zu leisten.

[2] Massgebend ist der Grundbucheintrag zur Zeit der Auflage des Perimeterentscheides.

Art. 7 Fälligkeit

[1] Die Beiträge werden mit rechtskräftigem Perimeterentscheid fällig.

[2] Der Träger des öffentlichen Werkes kann bei grösseren Anlagen oder langdauernden Arbeiten angemessene Abschlagszahlungen anordnen und Ratenzahlungen vorsehen.

[3] Wenn die Zahlung des Beitrages als gefährdet erscheint, kann der Träger des öffentlichen Werkes vor Tätigung seiner Investition eine angemessene Sicherheitsleistung verfügen.

Art. 8 * Gesetzliches Pfandrecht, Zahlung

[1] Für die Beiträge besteht ein gesetzliches, allen anderen Pfandrechten vorgehendes Pfandrecht gemäss Artikel 130 ff. EGzZGB[4)].

[2] Die Zahlung kann in Härtefällen, insbesondere für Grundstücke, die für den Eigentümer oder einen seiner gesetzlichen Erben einen wesentlichen Bestandteil der bäuerlichen Existenz bilden, mit oder ohne Verzinsung teilweise oder ganz um höchstens 15 Jahre aufgeschoben werden.

Art. 9 * Rechtsmittel

[1] Verfügungen gemäss Artikel 7 Absatz 3 können innert 30 Tagen mit Beschwerde beim Obergericht angefochten werden. *

Art. 10 Veränderung der Verhältnisse

[1] Ändern sich wegen baulicher Massnahmen oder der Art der Benützung des Werkes innert zehn Jahren nach Rechtskraft des Perimeterentscheides die Sondervorteile oder das Verhältnis zwischen öffentlicher und privater Interessenz wesentlich, so kann die Einleitung eines neuen Perimeterverfahrens verlangt werden.

[2] Die gestützt auf den früheren Entscheid geleisteten Beiträge sind ohne Zins und nicht indexiert anzurechnen.

[3] Die Beiträge sind entsprechend dem neuen Verteiler nachzuzahlen oder zu erstatten.

2. Verfahren

Art. 11 Zuständigkeit

[1] Zuständig zur Durchführung des Perimeterverfahrens ist jenes Gemeinwesen, welches das öffentliche Werk baut, ändert oder unterhält.

[2] Treten mehrere Gemeinwesen als Träger des öffentlichen Werkes auf, haben sie das Perimeterverfahren gemeinsam durchzuführen. Wenn keine Einigung stattfindet, entscheidet die Regierung.

---

4) BR 210.100

Art. 12 Einleitung, zeitliche Durchführung

[1] Das Perimeterverfahren muss vor Beginn der Bauarbeiten eingeleitet und spätestens zwei Jahre nach Vollendung der Werkanlage durch die erste öffentliche Auflage abgeschlossen werden.

[2] Wird eine dieser Fristen nicht eingehalten, ist der Anspruch verwirkt.

Art. 13 Einleitungsbeschluss

[1] Im Einleitungsbeschluss wird das Perimetergebiet festgesetzt. Ferner enthält er einen Antrag an die Perimeterkommission betreffend die Höhe der öffentlichen Interessenz.

[2] Der Einleitungsbeschluss ist in geeigneter Weise bekanntzugeben und den betroffenen Grundeigentümern, bei Stockwerkeigentümergemeinschaften dem Verwalter, schriftlich mitzuteilen mit dem Hinweis, dass gegen die Anwendung des Perimeterverfahrens an sich und die Abgrenzung des Perimetergebietes innert 30 Tagen beim Obergericht Beschwerde erhoben werden kann. *****

[3] Der rechtskräftige Einleitungsbeschluss kann bezüglich Durchführung des Perimeterverfahrens an sich und Abgrenzung des Perimetergebietes mit dem Perimeterentscheid nicht mehr angefochten werden.

Art. 14 Perimeterkommission

[1] Die Regierung wählt auf Grund eines Vorschlages der Bauherrschaft die Perimeterkommission, bestehend aus einem Präsidenten, zwei Mitgliedern und zwei Stellvertretern. Es kann auch eine ständige Perimeterkommission für die Dauer von vier Jahren bestellt werden. Für Ausschluss und Ausstand sind die Vorschriften des Gerichtsorganisations[5)] – beziehungsweise des Verwaltungsrechtspflegegesetzes[6)] sinngemäss anwendbar. *****

[2] Die Perimeterkommission verfügt über alle einschlägigen Akten und kann in die öffentlichen Bücher Einsicht nehmen. Die Grundeigentümer, die Baurechtnehmer sowie die Pächter und Mieter sind verpflichtet, der Kommission sachdienliche Auskünfte zu erteilen, Akten zur Verfügung zu stellen und das Grundstück betreten zu lassen.

[3] Die Perimeterkommission gibt den betroffenen Grundeigentümern, bei Stockwerkeigentümergemeinschaften dem Verwalter, in geeigneter Weise Gelegenheit, ihren Standpunkt zu vertreten.

[4] Sie kann die Durchführung des Perimeterverfahrens im Grundbuch anmerken lassen.

[5] Sie ist ein Organ jenes Gemeinwesens, das die öffentlichen Werke ausführt, verbessert oder unterhält.

---

5) BR 173.000
6) BR 370.100

Art. 15 Perimeterentscheid

[1] Der Entscheid der Kommission enthält:

1. einen Hinweis auf den Einleitungsbeschluss und den Wahlbeschluss der Regierung sowie die Bemerkungen der Kommission über die Ausführung ihrer Arbeit und die angewendeten Massstäbe mit den allgemeinen Entscheidungsgründen;
2. die Angaben über die Kosten des Werkes;
3. die Höhe allfälliger Bundes-, Kantons- und anderer zugesicherter Beiträge;
4. die Höhe der Beteiligung der öffentlichen Hand aus dem Titel der öffentlichen Interessenz;
5. die vollständige Perimetertabelle mit den errechneten einzelnen Beiträgen und den einzelnen Anteilen in Prozenten oder Promillen mit den entsprechenden Plänen;
6. wenn eine Bewertung gemäss Artikel 4 Absatz 2 vorgenommen wurde, die Angabe der Verkehrswerte der zum Ertragswert veranlagten Grundstücke.

Art. 16 Öffentliche Auflage

[1] Der Entscheid der Perimeterkommission ist mit den einschlägigen Unterlagen in jeder vom öffentlichen Werk berührten Gemeinde während 30 Tagen öffentlich aufzulegen.

[2] Die Auflage wird vom Träger des öffentlichen Werkes angeordnet.

[3] Die Auflage ist den betroffenen Grundeigentümern, bei Stockwerkeigentümergemeinschaften dem Verwalter, mit Angabe der Einsprachemöglichkeit schriftlich bekanntzugeben.

Art. 17 Einsprache; Beschwerde *****

[1] Bis zehn Tage nach Ablauf der Auflagefrist kann gegen den Perimeterentscheid bei der Perimeterkommission schriftlich Einsprache erhoben werden.

[2] Die Kommission bereinigt die eingegangenen Einsprachen nach Möglichkeit auf gütlichem Wege. Wenn ihr dies nicht gelingt, erlässt sie einen schriftlichen Einspracheentscheid, der allen betroffenen Grundeigentümern, bei Stockwerkeigentümergemeinschaften dem Verwalter, und dem Träger des Werkes schriftlich mitzuteilen ist.

[3] Gegen den Einspracheentscheid kann innert 30 Tagen beim Obergericht Beschwerde erhoben werden. *****

[4] Zur Einsprache und Beschwerde ist auch der Träger des Werkes legitimiert. *****

Art. 18 Einzug und Erstattung der Beiträge

[1] Der Einzug der Beiträge und ihre Rückzahlung obliegen dem Träger des öffentlichen Werkes.

3. Vollzugs- und Schlussbestimmungen

Art. 19 Vollzug

[1] Der Vollzug dieses Gesetzes obliegt der Regierung. Diese stellt Richtlinien für die von ihr bezeichneten Perimeterkommissionen auf.

Art. 20 Aufhebung und Änderung bisherigen Rechts[7)]

Art. 21 Übergangsbestimmungen

[1] Dieses Gesetz ist auf alle bei seinem Inkrafttreten noch nicht eingeleiteten Perimeterverfahren anzuwenden.

Art. 22 Inkrafttreten

[1] Die Regierung bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes[8)] nach seiner Genehmigung durch den Bundesrat[9)].

7) Änderungen bisherigen Rechts werden nicht aufgeführt.
8) Mit RB vom 22. Dezember 1980 auf den 1. Januar 1981 in Kraft gesetzt.
9) Vom Bundesrat am 5. Dezember 1980 genehmigt.

Änderungstabelle - Nach Beschluss

Beschluss	Inkrafttreten	Element	Änderung	AGS Fundstelle
28.09.1980	01.01.1981	Erlass	Erstfassung	-
06.12.2004	01.11.2005	Art. 1 Abs. 4	geändert	-
31.08.2006	01.01.2007	Art. 8	totalrevidiert	2006, 3324
31.08.2006	01.01.2007	Art. 9	totalrevidiert	-
31.08.2006	01.01.2007	Art. 13 Abs. 2	geändert	2006, 3324
31.08.2006	01.01.2007	Art. 17	Titel geändert	2006, 3324
31.08.2006	01.01.2007	Art. 17 Abs. 3	geändert	2006, 3324
31.08.2006	01.01.2007	Art. 17 Abs. 4	geändert	2006, 3324
16.06.2010	01.01.2011	Art. 14 Abs. 1	geändert	2010, 2554
07.12.2016	01.01.2018	Art. 4 Abs. 3	geändert	2017-034
14.06.2022	01.01.2025	Art. 9 Abs. 1	geändert	2023-008
14.06.2022	01.01.2025	Art. 13 Abs. 2	geändert	2023-008
14.06.2022	01.01.2025	Art. 17 Abs. 3	geändert	2023-008

Änderungstabelle - Nach Artikel

Element	Beschluss	Inkrafttreten	Änderung	AGS Fundstelle
Erlass	28.09.1980	01.01.1981	Erstfassung	-
Art. 1 Abs. 4	06.12.2004	01.11.2005	geändert	-
Art. 4 Abs. 3	07.12.2016	01.01.2018	geändert	2017-034
Art. 8	31.08.2006	01.01.2007	totalrevidiert	2006, 3324
Art. 9	31.08.2006	01.01.2007	totalrevidiert	-
Art. 9 Abs. 1	14.06.2022	01.01.2025	geändert	2023-008
Art. 13 Abs. 2	31.08.2006	01.01.2007	geändert	2006, 3324
Art. 13 Abs. 2	14.06.2022	01.01.2025	geändert	2023-008
Art. 14 Abs. 1	16.06.2010	01.01.2011	geändert	2010, 2554
Art. 17	31.08.2006	01.01.2007	Titel geändert	2006, 3324
Art. 17 Abs. 3	31.08.2006	01.01.2007	geändert	2006, 3324
Art. 17 Abs. 3	14.06.2022	01.01.2025	geändert	2023-008
Art. 17 Abs. 4	31.08.2006	01.01.2007	geändert	2006, 3324