

Gestützt auf Art. 40 Abs. 5 der Kantonsverfassung¹ und Art. 7 des Bundesgesetzes über die Wasserbaupolizei²

Vom Volke angenommen am 28. September 1980³

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Anwendungsbereich

¹ Dieses Gesetz ist anwendbar auf Perimeterverfahren, bei welchen der Kanton oder ein Gemeindeverband 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.

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

Art. 3 Bemessung **a) 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 öffentlichen 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 b) 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 überbaute Grundstücke ist der entsprechende Wert der amtlichen Schätzungen massgebend.

Art. 5 Erstattungspflicht

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 ⁵ Gesetzliches Pfandrecht, Zahlung

¹ Für die Beiträge besteht ein gesetzliches, allen anderen Pfandrechten vorgehendes Pfandrecht gemäss Artikel 130 ff. EGzZGB. ⁶

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 ⁷ Rechtsmittel

Verfügungen gemäss Artikel 7 Absatz 3 können innert 20 Tagen mit Rekurs beim Verwaltungsgericht ⁸ 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.

II. 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.

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 Stockwerkeigentümergeinschaften dem Verwalter, schriftlich mitzuteilen mit dem Hinweis, dass gegen die Anwendung des Perimeterverfahrens an sich und die Abgrenzung des Perimetergebietes innert 20 Tagen beim Verwaltungsgericht ⁹ rekuriert 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.

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 Stockwerkeigentümergeinschaften 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.

Art. 15 Perimeterentscheid

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 Stockwerkeigentümergeinschaften dem Verwalter, mit Angabe der Einsprachemöglichkeit schriftlich bekanntzugeben.

Art. 17 Einsprache; Rekurs

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 gutlichem Wege. Wenn ihr dies nicht gelingt, erlässt sie einen schriftlichen Einspracheentscheid, der allen betroffenen Grundeigentümern, bei Stockwerkeigentümergeinschaften dem Verwalter, und dem Träger des Werkes schriftlich mitzuteilen ist.

³ Gegen den Einspracheentscheid kann innert 20 Tagen an das Verwaltungsgericht ¹⁰ rekuriert werden.

⁴ Zur Einsprache und Rekurs ist auch der Träger des Werkes legitimiert.

Art. 18 Einzug und Erstattung der Beiträge

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

III. Vollzugs- und Schlussbestimmungen

Art. 19 Vollzug

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

Art. 20 Aufhebung und Änderung bisherigen Rechts

¹ Diesem Gesetz widersprechende Bestimmungen sind aufgehoben, namentlich:

- a) Artikel 45 Absatz 2 des Gemeindegesetzes des Kantons Graubünden vom 28. April 1974 ¹¹;

- b) die Perimeterverordnung des Kantons Graubünden vom 27. November 1930 ¹²;
- c) Artikel 17 bis 22 der Verordnung über die Durchführung und Finanzierung der Erschliessung und das Verfahren bei Gesamtumlegungen in den Gemeinden vom 1. Oktober 1974. ¹³

² Artikel 34 Absatz 1 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden vom 20. Mai 1973 ¹⁴ erhält folgenden neuen Wortlaut:

³ «Der Grosse Rat stellt Mindestvorschriften über die Durchführung der Erschliessung auf.»

Art. 21 Übergangsbestimmungen

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

Art. 22 Inkrafttreten

Die Regierung bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes ¹⁵ nach seiner Genehmigung durch den Bundesrat. ¹⁶

Endnoten

- 1 BR 110.100
- 2 SR 721.10
- 3 B vom 19. November 1979, 347; GRP 1979/80, 721(1. Lesung) und GRP 1980/81, 127 (2. Lesung)
- 4 Fassung gemäss Art. 106 Ziff. 3 Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden vom 6. Dezember 2004; BR801.100; am 1. November 2005 in Kraft getreten
- 5 Fassung gemäss Art. 163 Ziff. 5 EGzZGB, BR210.100
- 6 BR 210.100
- 7 Fassung gemäss Art. 163 Ziff. 5 EGzZGB, BR210.100
- 8 BR 370.100
- 9 BR 370.100
- 10 BR 370.100
- 11 BR 175.050
- 12 aRB, 969 und AGS 1967, 361
- 13 BR 801.300
- 14 BR 801.100
- 15 Mit RB vom 22. Dezember 1980 auf den 1. Januar 1981 in Kraft gesetzt
- 16 Vom Bundesrat am 5. Dezember 1980 genehmigt.