



Urteil vom 27. Juli 2026

mitgeteilt am 30. Juli 2026

Referenz	VR2 26 32
Instanz	Zweite verwaltungsrechtliche Kammer
Besetzung	Aebli, Vorsitz Gross, Aktuar
Parteien	Erbengemeinschaft A._____ , bestehend aus: B._____ , C._____ , D._____ , E._____ , vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Albert Fausch gegen F._____ Beschwerdegegnerin
Gegenstand	Mehrwertabschöpfungsabgabe

Sachverhalt

A. Die Erbgemeinschaft A._____ ist Eigentümerin der Parzelle Z.1._____ in der F._____ mit einer Gesamtfläche von 12'127 m² (zugewiesen in unterschiedliche Zonenarten). Mit Veranlagungsverfügung vom _____ erhob die F._____ von der Erbgemeinschaft A._____ eine Mehrwertabgabe in der Höhe von CHF 9'615.00 zufolge Einzonung einer Teilfläche von 246 m² von der bisherigen Landwirtschaftszone neu in die Dorfzone bzw. von 14 m² von der bisherigen Landwirtschaftszone neu in die Zone für Gärten. Der Mehrwert dieser Einzonung wurde vom Amt für Immobilienbewertung (AIB) mit Kurzgutachten vom _____ auf CHF 32'050.00 beziffert, woraus die Gemeinde bei einem Abgabesatz von 30 % die Mehrwertabgabe ermittelte.

B. Dagegen erhob die Erbgemeinschaft A._____ (nachfolgend: Beschwerdeführerin) am 1. Juni 2026 Beschwerde beim Obergericht des Kantons Graubünden mit dem Antrag, die angefochtene Veranlagungsverfügung betreffend Mehrwertabgabe für einzonungsbedingte Mehrwerte nach Art. 19i ff. KRG sei aufzuheben. Zur Begründung wurde im Wesentlichen ausgeführt, dass nebst der Einzonung von 260 m² (inklusive Zone für Gärten 14 m²) auf demselben Grundstück (Grossparzelle Z.1._____) auch drei Teilstücke im Umfang von ca. 200 m² ausgezont bzw. teilweise in die Zone für Gärten umgezont worden seien, ohne dass dabei aber eine Verrechnung zwischen dem Einzonungsmehrwert und dem Auszonungsminderwert stattgefunden hätte. Nach dem Grundsatz von Art. 5 RPG seien Planungsvorteile und Planungsnachteile stets auszugleichen. Im Zuge der letzten Ortsplanungsrevision seien auf Parzelle Z.1._____ sowohl Einzonungen als auch Auszonungen vorgenommen worden. All diese Flächen lägen auf derselben Parzelle und seien Teil des gleichen Planungsverfahrens. Eine getrennte Behandlung würde deshalb zu einem stossenden Ergebnis führen. Es stehe ausser Frage, dass der Verkehrswert der Parzelle Z.1._____ infolge der Auszonung von drei Teilstücken (ca. 200 m²) entsprechend tiefer sei als ohne Auszonung. Gemäss des AIB-Kurzgutachtens betrage der Wert CHF 140.00 pro m² Bauland, was vorliegend einem Minderwert von CHF 26'000.00 entspräche. Dieser Wert sei vom errechneten Mehrwert von CHF 32'050.00 in Abzug zu bringen, so dass noch ein Rest-Mehrwert von CHF 6'050.00 verbliebe. Da laut Gesetz (Art. 19i Abs. 6 KRG) Mehrwerte von weniger als CHF 20'000.00 pro Grundstück von der Abgabepflicht befreit seien, sei hier keine Abgabe geschuldet. Dies wäre selbst so, wenn die Auszonung nur die Hälfte (ca. 100 m²) betragen hätte.

C. Mit Vernehmlassung vom 16. Juni 2026 beantragte die F._____ (nachfolgend: Beschwerdegegnerin) die vollumfängliche Abweisung der

Beschwerde. Begründend hielt die Beschwerdegegnerin fest, für die Verrechnung von Einzonungsmehrwert und Auszonungsminderwert fehle eine gesetzliche Grundlage im KRG. Auch eine Entschädigungspflicht wegen materieller Enteignung müsse verneint werden. Weiter wurde vorgebracht, zahlenmässig sei die Parzelle Z.1._____ von folgenden Planungsmassnahmen betroffen gewesen: Einzonung von Landwirtschaftszone in Dorfzone 246 m², Auszonung von Dorfzone in Landwirtschaftszone 55 m², Umzonung von Dorfzone in Zone für Gärten 253 m² sowie Einzonung von Landwirtschaftszone in Zone für Gärten 14 m². Bei den Auszonungen handle es sich um Randflächen, die bei der nördlichen Fläche (40 m²) wegen der topografischen Lage erfolgt sei und bei der südlichen Fläche (15 m²) aufgrund der Anpassung der amtlichen Vermessung (Zonengrenze folge der Parzellengrenze). Die Realisierung baulicher Aktivitäten auf Parzelle Z.1._____ werde durch diese Massnahmen in keiner Weise behindert, zumal in der Dorfzone keine Nutzungsziffer bestünde. Bei einer Auszonung von lediglich gut 4 % des Anteils der Dorfzone sei der entsprechende Schwellenwert nicht erreicht, den die Rechtsprechung für die Bejahung einer materiellen Enteignung definiert habe. Auch die Eingriffsschwere als weiterer Aspekt der Entschädigungspflicht sei nicht gegeben.

Erwägungen

1. Nach Art. 49 Abs. 1 lit. a VRG (BR 370.100) beurteilt das Obergericht Beschwerden gegen Entscheide der Gemeinden, soweit diese nicht bei einer anderen Instanz angefochten werden können oder nach kantonalem oder eidgenössischem Recht endgültig sind. Die angefochtene Veranlagungsverfügung vom _____, worin die Beschwerdegegnerin aufgrund der Einzonung einer Teilfläche von 246 m² bzw. 14 m² ab der Parzelle Z.1._____ der Beschwerdeführerin von einer Nichtbauzone (LWZ) in eine Bauzone (DZ bzw. ZG) eine Mehrwertabschöpfungsabgabe von CHF 9'615.00 verlangte, ist weder endgültig noch kann sie bei einer anderen Instanz angefochten werden. Sie stellt daher unbestritten ein taugliches Anfechtungsobjekt vor Obergericht dar. Nach Art. 19i Abs. 2 KRG (BR 801.100) liegt die *«Abgabehoheit bei den Gemeinden»*. Ein vorgelagertes Einspracheverfahren ist weder im kommunalen Baugesetz der Beschwerdegegnerin (vgl. *«zur Mehrwertabgabe»* Art. 10 [Abgabetatbestände mit Verweis auf KRG] und Art. 11 [lit. a: Abgabenhöhe bei Einzonung 30 % des Mehrwerts]) noch im übergeordneten KRG (Sonderregelung in Art. 19i-19w) vorgesehen, womit der ordentliche Instanzenzug mittels Beschwerde direkt ans Obergericht gegeben ist. Als Adressatin der strittigen Wertabschöpfungsverfügung ist die finanziell beschwerte Beschwerdeführerin auch zu deren Anfechtung und

gerichtlichen Überprüfung legitimiert (vgl. Art. 50 VRG). Auf die im Übrigen form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde vom 1. Juni 2026 (Art. 38 i.V.m. Art. 52 Abs. 1 VRG) ist somit einzutreten.

2. Gemäss Art. 43 Abs. 3 lit. a VRG entscheidet das Obergericht des Kantons Graubünden in einzelrichterlicher Kompetenz, wenn der Streitwert CHF 10'000.00 nicht überschreitet und keine Fünferbesetzung vorgeschrieben ist. Der Streitwert beläuft sich vorliegend auf CHF 9'615.00 (rechnerisch 30 % von CHF 32'050.00), womit die Spruchkompetenz der Einzelrichterin gegeben ist.

3. Streitgegenstand bildet vorliegend einzig die Frage, ob dem ermittelten Mehrwert infolge Einzonung zugleich ein Minderwert infolge Auszonung auf ein- und derselben Parzelle hätte gegenübergestellt werden müssen und folglich eine Verrechnung zwischen dem erhobenen Betrag von CHF 32'050.00 und dem geltend gemachten Minderwert von CHF 26'000.00 (recte wohl CHF 28'000.00 [200 m² à CHF 140.00], vgl. act. A.1 S. 2 unten) hätte stattfinden müssen. Dies hätte wegen zu geringer Differenz (CHF 6'050.00) zu einer gänzlichen Abgabebefreiung geführt, da der anrechenbare Mehrwert diesfalls unter CHF 20'000.00 zu liegen gekommen wäre (vgl. Art. 19i Abs. 6 KRG).

4. Laut Art. 19i Abs. 1 KRG haben Grundeigentümer, deren Grundstücke als Folge einer Planungsmassnahme nach Art. 19j einen Mehrwert erlangen, eine Mehrwertabgabe zu entrichten. Nach Art. 19j Abs. 1 KRG unterliegen der Abgabe Mehrwerte aus der Zuweisung von Grundstücken von einer Nichtbauzone zu einer Bauzone nach diesem Gesetz (Einzonung). Der Mehrwert entspricht gemäss Art. 19k Abs. 2 KRG der Differenz zwischen dem Verkehrswert des Grundstücks ohne und mit Planungsmassnahme. Er ist nach anerkannten Methoden zu bestimmen. Die Veranlagungsbehörde holt zu diesem Zweck beim Amt für Immobilienbewertung ein Bewertungsgutachten ein. Nach Art. 19l KRG beträgt die Höhe der Mehrwertabgabe bei Einzonungen 30 Prozent des Mehrwerts (Abs. 1; so Art. 11 lit. a Baugesetz F._____). Die Gemeinden können im Baugesetz den Abgabesatz bis auf maximal 50 Prozent erhöhen (Abs. 2); sie können ihn für Nutzungen, für die ein besonderes öffentliches Interesse besteht, bis auf 20 Prozent senken (Abs. 3; so Art. 11 lit. b Baugesetz F._____). In Art. 19i Abs. 6 Satz 1 KRG wird zur Abgabepflicht noch ergänzend festgehalten, dass Mehrwerte von weniger als CHF 20'000.00 pro Grundstück von der Abgabepflicht ausgenommen sind. Zudem bestimmt Art. 19s Abs. 1 KRG, dass Planungsnachteile nur entschädigt werden, wenn sie eine materielle Enteignung nach Art. 98 KRG darstellen. Gestützt auf diese Vorgaben ist die vorliegende Streitsache zu entscheiden.

4.1. Die Beschwerdeführerin vertritt – gestützt auf Art. 5 Abs. 1 RPG – offensichtlich eine «*Saldobetrachtungsweise*», wonach die Kantone dafür zu sorgen hätten, dass bei Planungsmassnahmen jeweils ein angemessener Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile zu erfolgen habe. Der Kanton Graubünden hat das Institut der «*Mehrwertabschöpfung*» speziell in den Art. 19i-19u KRG geregelt und darin festgehalten, dass diese Abgabe nur bei der Zuweisung von Nichtbauland in eine Bauzone zur Anwendung gelangt (so explizit Art. 19j Abs. 1 KRG) und der Mehrwert aus der Differenz zwischen dem Verkehrswert des «*Grundstücks*» (präzisere Formulierung wäre der tatsächlich «*eingezonten Landfläche*») mit und ohne Planungsmassnahme, d.h. mittels Wertvergleich vor und nach der Einzonung, zu errechnen ist. Zur Verkehrswertermittlung wird die Veranlagungsbehörde auf das fachkundige Wissen des dafür geeigneten AIB verwiesen und zur Einholung einer entsprechenden Expertise verpflichtet (so Art. 19k Abs. 2 KRG). Für eine Saldobetrachtung, wie sie die Beschwerdeführerin mittels Verrechnung des Minderwerts der (Gesamt-)Parzelle Z.1._____ infolge Auszonung im Wert von CHF 26'000.00 mitberücksichtigt haben möchte, findet sich keine gesetzliche Grundlage. Eine Verrechnung des vorliegend vom AIB ermittelten, betragsmässig nicht beanstandeten Mehrwerts für die Einzonung mit dem von der Beschwerdeführerin angeführten Minderwert infolge Auszonung ist daher nicht statthaft, da sie nicht der dafür geschaffenen Regelung im KRG entspricht. Auch würde ein solches Vorgehen zu einer Ungleichbehandlung führen, je nach dem ob dasselbe Grundstück oder verschiedene Grundstücke von einer gleichzeitigen Ein- und Auszonung betroffen sind. Planungsnachteile können lediglich im Rahmen einer materiellen Enteignung unter den entsprechenden Voraussetzungen entschädigt werden (Art. 19s Abs. 1 KRG). Es bleibt somit kein Raum für eine Saldobetrachtung, wonach der ermittelte Mehrwert infolge Einzonung von CHF 32'050.00 mit einem allfälligen Wertverlust infolge Auszonung betragsmässig kompensiert werden könnte (vgl. ebenso act. C.2 Beschluss der Regierung vom 15. September 2020 [Protokoll Nr. 754/2020] Ziff. 1.3 S. 5 «*zum Argument Saldobetrachtung*»). Bei einem Mehrwert der eingezonten 260 m² von CHF 32'050.00 ist auch keine Abgabebefreiung gestützt auf Art. 19i Abs. 6 Satz 1 KRG zulässig, weil der Freibetrag von CHF 20'000.00 deutlich – konkret um ziffernmässig CHF 12'050.00 – überschritten wird. Ferner ist anzumerken, dass die Höhe des geltend gemachten Minderwerts im Betrag von CHF 26'000.00 (bzw. CHF 28'000.00) ausgehend von einer ausgezonten bzw. teilweise umgezonten Fläche von ca. 200 m² (act. A. 1 S. 1 f.) nicht nachvollziehbar erscheint (vgl. act. B.7 zu den massgebenden m² - Preisen der betroffenen Nutzungszonen). Dies ist jedoch nicht weiter von Belang, zumal ein Minderwert nach dem Gesagten ungeachtet seiner Höhe nicht berücksichtigt werden kann.

4.2. Wie erwähnt werden Planungs Nachteile nur entschädigt, wenn sie eine materielle Enteignung nach Art. 98 KRG darstellen (Art. 19s Abs. 1 KRG). In Bezug auf das Verfahren ist auf Art. 98 Abs. 3 - 5 KRG zu verweisen, wobei der betroffene Grundeigentümer ein schriftliches Entschädigungsbegehren beim entschädigungspflichtigen Gemeinwesen zu stellen hat. Allfällige Entschädigungsansprüche wären somit im dafür vorgesehenen Verfahren geltend zu machen und das vorliegende Beschwerdeverfahren ist nicht der Ort, um über eine Entschädigung aus materieller Enteignung zu befinden. Dennoch ist an dieser Stelle kurz auf die Argumentation der Parteien einzugehen. Die Beschwerdeführerin hält selbst fest, dass die Erfolgsaussichten eines separat durchzuführenden Verfahrens gegen die Gemeinde wegen materieller Enteignung nicht allzu gross sein dürften (act. A.1 S. 2). Die Bejahung einer Enteignung nach Art. 98 KRG erfordert stets eine gewisse Schwere des Eingriffs ins Grundeigentum und liegt daher nicht bereits bei objektiv geringfügigen Gebietsabtretungen vor, die für den unmittelbar betroffenen Eigentümer kaum nennenswerte Auswirkungen oder Nachteile für den Gebrauch und die Verwendung der verbleibenden Grundstücksfläche haben. Es bedarf also einer besonders schweren Einschränkung in der Nutzung des Eigentums, um die Schwelle einer materiellen Enteignung sowohl quantitativ wie auch qualitativ zu erfüllen. In der Lehre wird dazu (unter dem Blickwinkel von Art. 5 RPG betreffend Wertausgleich von Vor- und Nachteilen aus Planungsmassnahmen) festgehalten, die eingetretene Wertverminderung könne derart gewichtig sein, dass nicht mehr von einer *«wirtschaftlich guten Nutzung»* gesprochen werden könne. Das Bundesgericht habe es jedoch stets abgelehnt, eine feste Grenze zu nennen, jenseits welcher die Wertverminderung ohne weiteres eine materielle Enteignung begründen würde. [...] Insgesamt lasse die vorhandene Judikatur den Schluss zu, dass eine Werteinbusse bis zu einem Fünftel nie, eine solche bis zu einem Drittel kaum je als enteignungsgleich gewertet werde (RIVA, in: Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen [Hrsg.], Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, 2016, Art. 5 Rz. 211 m.w.H.). Die Beschwerdegegnerin erachtet die Voraussetzungen für die Bejahung einer materiellen Enteignung nicht als gegeben, was mit Blick auf die (Gross-)Parzelle mit einer Gesamtfläche von 12'127 m² bzw. einer bisherigen Bauzonenfläche von 1'276 m² (Anteil Dorfzone) und die Auszonung einer geringfügigen Teilfläche von 55 m² (laut Arbeitsplan [act. C.3] 40 m² im Norden und 15 m² im Süden; was ca. 4 % Baulandverlust bedeutet) respektive die Umzonung von 253 m² im Süden jeweils am Rande der Dorfzone (act. C.3) zutreffen dürfte, zumal die bisherige Verwendung kaum nachhaltig gestört werden und eine *«wirtschaftlich gute Nutzung»* des restlichen Baulands in der kompakten Dorfzone erhalten bleiben sollte. Dies braucht

im vorliegenden Verfahren jedoch wie dargelegt nicht abschliessend beantwortet zu werden.

4.3. Zusammengefasst ergibt sich, dass die strittige Veranlagungsverfügung der Beschwerdegegnerin vom _____ rechtens ist, was zur Abweisung der Beschwerde führt.

5. Es bleibt damit noch über die Kosten- und Entschädigungsfolge zu befinden.

5.1. Bei diesem Ausgang des Beschwerdeverfahrens sind die Gerichtskosten gestützt auf Art. 73 Abs. 1 VRG der unterliegenden Beschwerdeführerin aufzuerlegen. Die Einzelrichterin erachtet dabei vorliegend eine Staatsgebühr von CHF 1'000.00 zzgl. Kanzleiauslagen (Art. 75 VRG) als angemessen.

5.2. Aussergerichtlich wird keine Parteientschädigung zugesprochen, da die Beschwerdegegnerin im Rahmen ihres amtlichen Wirkungskreises obsiegt (vgl. Art. 78 Abs. 2 VRG).

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.

2. Die Gerichtskosten, bestehend aus

– einer Staatsgebühr von	CHF	1'000.00
– und den Kanzleiausgaben von	CHF	196.00
Total	CHF	1'196.00

gehen zulasten der Erbengemeinschaft A._____.

3. Es wird keine Parteientschädigung zugesprochen.

4. [Rechtsmittelbelehrung]

5. [Mitteilungen]