

A. a acheté en 2005, pour un montant de CHF 2'300'000.-, une propriété à Samedan, dans le canton des Grisons, qui était **grevée d'une obligation d'habitation principale à 100 %, ce qui ne lui a pas été communiqué au moment de l'achat**. En 2011, en raison d'un changement de résidence, A. a décidé de vendre sa propriété. Il a obtenu, cette même année, une confirmation écrite de la commune de Samedan que la parcelle concernée n'était pas soumise à l'obligation de résidence principale. En 2013, la commune a également confirmé cette information à un tiers intéressé par l'achat. Par la suite il s'est avéré cependant que la propriété n'avait été autorisée qu'en tant que résidence principale ; l'obligation de résidence principale n'avait pas été inscrite au registre foncier par erreur. Cette obligation a ensuite été confirmée par une décision de la commune en 2014 que A. a contestée devant les tribunaux, en vain. En 2017, A. a vendu sa propriété pour un montant de CHF 2'850'000.-. Selon une estimation datant de 2013, la valeur vénale de l'immeuble sans l'obligation de résidence principale aurait été de CHF 4'150'000.-. A. intente une action en responsabilité contre la commune et le canton. Il réclame le paiement de CHF 1'300'000.- à titre de gain manqué correspondant à la différence entre le prix de vente obtenu et celui qui aurait pu l'être si le bien immobilier n'était pas grevé d'une obligation de résidence principale. A. réclame également un montant de CHF 509'940.10 correspondant aux frais immobiliers courants (intérêts hypothécaires, assurance, impôts, entretien) qu'il a dû assumer entre son départ de Samedan en 2011 et la vente en 2017.

Le TF relève que le droit cantonal ne prévoit aucune disposition particulière, si bien que **l'art. 41 CO s'applique à titre de droit cantonal supplétif**. Dans ce cadre, le TF rappelle que, selon la théorie de la différence, le dommage correspond à la différence entre l'état actuel du patrimoine et l'état (hypothétique) qu'il aurait sans le fait dommageable. Il peut consister en une augmentation du passif, une diminution de l'actif ou un gain manqué (*lucrum cessans*). Le dommage résultant d'un gain manqué n'est indemnisé que s'il s'agit d'un gain usuel ou qui aurait été réalisé avec certitude (c. 5.1).

En l'espèce, la propriété à Samedan n'a jamais été juridiquement une résidence secondaire (librement utilisable) durant la période où le recourant en était propriétaire (2005-2017) et, par conséquent, n'a jamais été un immeuble d'une valeur vénale de CHF 4'150'000.-. Au contraire, depuis l'octroi du permis de construire en 1997, l'immeuble était grevé d'une restriction d'utilisation de droit public sous la forme d'une obligation de résidence principale, même si l'inscription (déclarative) de cette restriction au registre foncier est intervenue plus tard. Le gain hypothétique de CHF 1'300'000.- invoqué par A. lui aurait donc échappé avec la vente de l'immeuble en 2017 en raison de l'obligation de résidence principale, même s'il avait eu connaissance de ladite obligation dès le début ou s'il en avait été informé lors de l'acquisition de l'immeuble ou lors des deux demandes à ce sujet auprès de la commune en 2011 et 2013. Il n'y a donc pas de différence entre l'état de son patrimoine immédiatement après la vente de l'immeuble en 2017 et l'état qu'aurait eu son patrimoine à l'époque s'il avait été informé de l'obligation d'occuper son logement principal en 2011 ou 2013. **Le fait que A. n'ait pas eu connaissance de l'obligation de résidence principale jusqu'à la mi-juin 2013 n'a eu aucune influence sur la valeur du bien immobilier. Même si l'on qualifiait de contraire au droit le comportement des autorités qui a conduit à son ignorance de la restriction d'utilisation ou au maintien de son ignorance, un comportement de substitution licite aurait entraîné le même « dommage »** (c. 5.6.1). La responsabilité de la commune pour le gain manqué n'entre donc pas en ligne de compte. La commune n'est pas non plus tenue de rembourser le montant de CHF 509'940.10 correspondant aux dépenses d'entretien de l'immeuble. Le recourant a incontestablement réalisé une plus-value de CHF 550'000.- suite à la vente de l'immeuble en 2017. Ce montant dépasse les frais d'entretien de CHF 509'940.10., raison pour laquelle il n'y a pas de dommage selon la théorie de la différence (c. 5.6.2).

Le TF examine ensuite si le recourant peut se prévaloir de la **protection de la confiance** (art. 9 Cst.) du fait qu'il aurait reçu à deux reprises une confirmation de la commune que sa propriété était

une résidence secondaire. Notre Haute Cour rappelle qu'indépendamment du fait que l'indemnisation invoquée pour la confiance déçue se fonde directement sur l'art. 9 Cst. ou sur le droit cantonal de la responsabilité de l'Etat, le versement d'une telle indemnité n'entre en ligne de compte que si les conditions de la protection de la confiance sont en général remplies. Il en découle que seul peut se prévaloir de la protection de la confiance celui qui a pris des dispositions patrimoniales en se fiant légitimement à une information erronée de l'autorité, dispositions auxquelles il ne peut pas revenir sans préjudice ; la personne doit être placée, sur le plan patrimonial, dans la même situation que si elle n'avait pas pris ces dispositions. **Le dommage indemnisable est ainsi (au maximum) celui qui a été directement provoqué par les investissements et les dépenses effectués sur la base de la confiance accordée. En revanche, d'autres dommages restent d'emblée exclus de la notion de dommage fondé sur la confiance. Lors du calcul du dommage, ce n'est donc pas (également) le manque à gagner (*lucrum cessans*) qui est déterminant, mais uniquement l'intérêt négatif (c. 6.2.2).**

En l'espèce, le recourant fait valoir que la disposition défavorable qu'il a prise a consisté dans le fait qu'il n'a pas pu vendre son bien immobilier à Samedan en tant que résidence secondaire en raison des renseignements erronés fournis par la commune à partir de 2011. Il fait ainsi valoir un gain manqué, lequel n'est pas indemnisable au titre de la responsabilité fondée sur la confiance (c. 6.2.3).

**Auteure : Maryam Kohler, avocate à Lausanne**

Beschwerde gegen das Urteil des Kantonsgerichts von Graubünden, II. Zivilkammer, vom 22. Dezember 2022 (ZK2 21 29).

## **Sachverhalt:**

### **A.**

**A.a.** Im April 1997 erteilte die Gemeinde Samedan den Ehegatten B. die Bewilligung für den Bau eines Einfamilienhauses auf der Parzelle Nr. xxx in Samedan. Mit der Baubewilligung, im Formular "Hauptwohnungsanteile" setzte die Gemeinde den Erstwohnungsanteil auf 100 % fest (Art. 105 Abs. 2 BGG). Eine Hauptwohnungsverpflichtung wurde für die Parzelle Nr. xxx im Grundbuch jedoch nicht angemerkt.

**A.b.** Am 4. Januar 2005 verkauften die Eheleute B. die Liegenschaft Nr. xxx zum Preis von Fr. 2'300'000.-- an Dr. med. A. Zu einer auf der Liegenschaft Nr. xxx bestehenden Hauptwohnungsverpflichtung äusserte sich weder der Kaufvertrag noch die Verkäuferschaft noch der beurkundende Notar.

**A.c.** Aufgrund eines Wohnsitzwechsels entschied A. im Jahr 2011, seine Liegenschaft in Samedan zu verkaufen. Mit Schreiben vom 28. Februar 2011 bestätigte ihm die Gemeinde Samedan, dass die Parzelle Nr. xxx nicht der Hauptwohnungsverpflichtung unterliege. Am 20. März 2013 wurde dies seitens der Gemeinde auch einer Kaufinteressentin bestätigt. Am 17. Juni 2013 teilte die Gemeinde Samedan einem weiteren Kaufinteressenten auf dessen im April 2013 erfolgte Anfrage hin mit, dass die Liegenschaft Nr. xxx nur als Hauptwohnung bewilligt worden sei; die Hauptwohnungsverpflichtung sei versehentlich nicht im Grundbuch angemerkt worden.

**A.d.** Am 26. Mai 2014 verfügte die Gemeinde die Hauptwohnungsverpflichtung für die Liegenschaft Nr. xxx. Diese Verfügung focht A. erfolglos beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden an. Die gegen dessen Urteil ergriffene Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten wies das Bundesgericht mit Urteil 1C\_585/2015 vom 9. Mai 2016 ab.

**A.e.** Im Juli 2013 beauftragte die Gemeinde Samedan das damalige Amt für Schätzungswesen des Kantons Graubünden mit der Erstellung eines Schätzungsgutachtens für die Liegenschaft Nr. xxx. Das Gutachten vom 28. November 2013 ergab folgende Werte:

- Verkehrswert per 4. Januar 2005 mit Hauptwohnungsverpflichtung: Fr. 2'300'000.--;
- Verkehrswert per 4. Januar 2005 ohne Hauptwohnungsverpflichtung: Fr. 2'890'000.--;
- Verkehrswert per 19. Juli 2013 mit Hauptwohnungsverpflichtung: Fr. 2'640'000.--;
- Verkehrswert per 19. Juli 2013 ohne Hauptwohnungsverpflichtung: Fr. 4'150'000.--.

**A.f.** Am 13. Februar 2017 verkaufte A. die Liegenschaft Nr. xxx zum Preis von Fr. 2'850'000.-.

## **B.**

Im Juni 2017 erhob A. beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden gegen die Gemeinde Samedan und den Kanton Graubünden Staatshaftungsklage über Fr. 1'809'940.10 nebst 5 % Zins seit dem 19. Juni 2017. Das Verwaltungsgericht wies die Klage mit Urteil vom 15. Dezember 2020 ab. Gegen das verwaltungsgerichtliche Urteil gelangte A. im Juni 2021 mit Berufung ans Kantonsgericht von Graubünden, welches das Rechtsmittel mit Urteil vom 22. Dezember 2022 abwies.

## **C.**

A. gelangt mit Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten vom 14. Februar 2022 an das Bundesgericht. Er beantragt die Aufhebung des Urteils des Kantonsgerichts von Graubünden vom 22. Dezember 2022. Die Gemeinde Samedan und der Kanton Graubünden seien solidarisch zu verpflichten, ihm Fr. 1'809'940.10 nebst 5 % Zins seit dem 19. Juni 2017 zu bezahlen.

Die Gemeinde Samedan und der Kanton Graubünden haben je eine Vernehmlassung eingereicht. Sie beantragen dem Bundesgericht, die Beschwerde abzuweisen. Das Kantonsgericht von Graubünden verzichtet auf eine Vernehmlassung.

## **Erwägungen:**

### **1.**

Angefochten ist ein Endentscheid des Kantonsgerichts von Graubünden auf dem Gebiet der Staatshaftung (Art. 82 lit. a, Art. 86 Abs. 1 lit. d und Abs. 2, Art. 90 BGG). Dagegen steht die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten offen, wenn der Streitwert mindestens Fr. 30'000.- beträgt oder sich eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung stellt (Art. 85 Abs. 1 lit. a und Abs. 2 BGG). Der hier streitige Haftungsanspruch im Umfang von Fr. 1'809'940.10 überschreitet die in Art. 85 Abs. 1 lit. a BGG statuierte Streitwertgrenze von Fr. 30'000.-- klar. Da der Beschwerdeführer überdies dazu befugt ist, Beschwerde zu erheben (Art. 89 Abs. 1 BGG), und auch die übrigen Eintretensvoraussetzungen erfüllt sind (Art. 42 und Art. 100 Abs. 1 BGG), ist auf die Beschwerde einzutreten.

### **2.**

**2.1.** Mit der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten kann insbesondere die Verletzung von Bundes- und Völkerrecht gerügt werden (Art. 95 lit. a und b BGG). Das Bundesgericht wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG), prüft jedoch unter Berücksichtigung der allgemeinen Rüge- und Begründungspflicht (Art. 42 Abs. 1 und 2 BGG) nur die geltend gemachten Vorbringen, sofern weitere rechtliche Mängel nicht geradezu offensichtlich sind (BGE 142 I 135 E. 1.5 mit Hinweis). Mit Blick auf die Verletzung von Grundrechten sowie von kantonalem (und interkantonalem) Recht gilt eine qualifizierte Rüge- und Substanziierungspflicht (Art. 106 Abs. 2 BGG; vgl. Urteil 9C\_87/2023 vom

24. August 2023 E. 2.2 [nicht publ. in: BGE 149 II 385] mit Hinweisen). Das bedeutet, dass in der Beschwerde klar und detailliert anhand der Erwägungen der Vorinstanz darzulegen ist, dass und inwiefern das angefochtene Urteil rechtswidrig ist (vgl. BGE 142 II 369 E. 2.1 mit Hinweis).

**2.2.** Die Verletzung kantonalen Gesetzesrechts stellt vor Bundesgericht, von hier nicht in Betracht fallenden Ausnahmen abgesehen, keinen zulässigen Beschwerdegrund dar (vgl. Art. 95 BGG). Die unrichtige Anwendung kantonalen Rechts kann grundsätzlich nur über das Willkürverbot erfasst werden (BGE 146 I 11 E. 3.1.3; vgl. auch BGE 134 I 153 E. 4.2.2).

**2.3.** Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, wie ihn die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG). Eine Berichtigung oder Ergänzung der vorinstanzlichen Feststellungen ist von Amtes wegen (Art. 105 Abs. 2 BGG) oder auf Rüge hin (Art. 97 Abs. 1 BGG) möglich. Von den tatsächlichen Grundlagen des vorinstanzlichen Urteils weicht das Bundesgericht jedoch nur ab, wenn diese offensichtlich unrichtig sind oder auf einer Rechtsverletzung im Sinn von Art. 95 BGG beruhen und die Behebung des Mangels für den Verfahrensausgang entscheidend sein kann (Art. 97 Abs. 1 BGG). "Offensichtlich unrichtig" heisst "willkürlich" (Art. 9 BV; BGE 148 V 336 E. 3.3 mit Hinweisen). Entsprechende Mängel sind in der Beschwerdeschrift klar und detailliert aufzuzeigen (Art. 106 Abs. 2 BGG; vgl. BGE 147 I 73 E. 2.2 mit Hinweisen).

### **3.**

Unbestritten ist, dass die Liegenschaft Nr. xxx seit Erteilung der Baubewilligung im Jahr 1997 mit einem Erstwohnungsanteil von 100 % nach kantonalem Recht belegt war und die erst später erfolgte Eintragung dieser öffentlich-rechtlichen Nutzungsbeschränkung lediglich deklaratorisch wirkte (vgl. das den Beschwerdeführer betreffende Urteil 1C\_585/2015 vom 9. Mai 2016 E. 2 f.). Umstritten ist hingegen, ob dem Beschwerdeführer gegenüber der Gemeinde Samedan und dem Kanton Graubünden ein staatshaftungsrechtlicher Anspruch auf Ersatz von Fr. 1'809'940.10 zukommt. Die Vorinstanz verneinte dies im Wesentlichen mit der Begründung, dem Beschwerdeführer sei aufgrund seiner irrigen Annahme, mit der Liegenschaft Nr. xxx eine (frei nutzbare) Zweitwohnung erworben zu haben, weder der geltend gemachte Veräusserungsgewinn von Fr. 1'300'000.-- entgangen noch seien ihm dadurch die als weitere Schadensposition behaupteten Unterhaltskosten von Fr. 509'940.10 entstanden (vgl. E. 4-7 des angefochtenen Urteils).

### **4.**

Der Beschwerdeführer rügt zunächst, die Vorinstanz habe seinen Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV) verletzt, indem sie nicht auf den im Januar 2005 zwischen ihm und den Eheleuten B. abgeschlossenen Grundstückkaufvertrag eingegangen sei. Dieser sei rechtswidrig, in strafbarer Weise, zustande gekommen. Die Vorinstanz hätte die Widerrechtlichkeit des Rechtsgeschäfts prüfen und die vom Beschwerdeführer angerufenen Zeugen befragen müssen.

**4.1.** Der Anspruch auf rechtliches Gehör verlangt von den rechtsanwendenden Behörden, dass sie die Vorbringen der Parteien tatsächlich hören, ernsthaft prüfen und in ihrer Entscheidungsfindung angemessen berücksichtigen. Nicht erforderlich ist, dass sie sich in der Entscheidungsbegründung mit sämtlichen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzen und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegen (BGE 142 II 49 E. 9.2 mit Hinweisen). Die Behörden können sich mithin auf die für den Entscheid zentralen Punkte beschränken. Die Begründung muss aber zumindest so abgefasst sein, dass der Betroffene erkennen kann, warum die Behörde in einem bestimmten Sinn entschieden hat, sodass er den Entscheid in voller Kenntnis der Sache anfechten kann (vgl. BGE 143 III 65 E. 5.2 mit Hinweisen; Urteil 2D\_8/2023 vom 8. März 2024 E. 4.1).

**4.2.** Die Vorinstanz hat sich in ihrem Urteil sehr ausführlich mit dem Rechtsstandpunkt des Beschwerdeführers befasst. Dass sie das Vorliegen der Haftungsvoraussetzung der Widerrechtlichkeit nicht mehr prüfte, nachdem sie zum Schluss gekommen war, dass kein ersatzfähiger Schaden gegeben

sei, ist mit Blick auf Art. 29 Abs. 2 BV nicht zu beanstanden. Der Anspruch auf rechtliches Gehör verpflichtet die Behörden nicht dazu, sich im Rahmen von Eventualerwägungen bzw. obiter dicta zu nicht (mehr) entscheidenderheblichen Vorbringen zu äussern.

**4.3.** Der Anspruch auf rechtliches Gehör umfasst auch das Recht auf Abnahme rechtzeitig und formgültig angebotener rechtserheblicher Beweismittel. Die Behörden können indes auf die Abnahme von Beweisen verzichten, wenn sie aufgrund bereits abgenommener Beweise ihre Überzeugung gebildet haben und ohne Willkür annehmen können, diese werde durch weitere Beweiserhebungen nicht mehr geändert ("antizipierte Beweismittelwürdigung"; BGE 145 I 167 E. 4.1; 140 I 285 E. 6.3.1 mit Hinweisen; Urteil 2C\_533/2023 vom 25. April 2024 E. 4.1). Die Beweismittelwürdigung ist nur dann willkürlich, wenn die Behörde Sinn und Tragweite eines Beweismittels offensichtlich verkannt, ohne sachlichen Grund ein wichtiges und entscheidungswesentliches Beweismittel unberücksichtigt gelassen oder auf der Grundlage der festgestellten Tatsachen unhaltbare Schlussfolgerungen gezogen hat (BGE 144 II 281 E. 3.6.2 mit Hinweis; Urteil 2C\_533/2023 vom 25. April 2024 E. 4.1).

**4.4.** Gestützt auf diese Rechtsprechung durfte die Vorinstanz darauf verzichten, die seitens des Beschwerdeführers namhaft gemachten Immobilienfachleute als Zeugen einzuvernehmen: Diese hätten gemäss den Ausführungen des Beschwerdeführers insbesondere zum Verkehrs- und Marktwert der Liegenschaft Nr. xxx ohne Hauptwohnungsverpflichtung im Jahr 2017, zu den Verkaufsmöglichkeiten, zur Höhe des behaupteten Schadens und zur Frage der Rechtswidrigkeit des Verhaltens des Notars und der Verkäuferschaft im Jahr 2005 Auskunft geben können. Diese Punkte betreffen jedoch allesamt die Schadensbemessung und nicht die - durch die Vorinstanz verneinte - Frage, ob dem Beschwerdeführer überhaupt ein Schaden entstanden ist. Die von ihm angebotenen Beweismittel hätten folglich keine für das von der Vorinstanz gefällte Urteil relevanten Erkenntnisse zu Tage zu fördern vermocht.

## 5.

Der Beschwerdeführer wirft der Vorinstanz vor, den geltend gemachten Schadenersatzanspruch wegen widerrechtlicher Schädigung durch das Gemeinwesen in willkürlicher Weise verneint zu haben.

**5.1.** Gemäss Art. 3 i.V.m. Art. 1 Abs. 1 lit. a SHG/GR haften der Kanton, die Regionen und die Gemeinden sowie die übrigen öffentlich-rechtlichen Körperschaften und deren selbständige Anstalten für Schaden, der Dritten durch ihre Organe und in ihrem Dienst stehende Personen bei der Ausübung dienstlicher Tätigkeiten widerrechtlich zugefügt wird. Soweit das SHG/GR keine besonderen Vorschriften enthält, sind die Art. 41 ff. OR anwendbar (vgl. Art. 1 Abs. 4 SHG/GR). Die (bundes-) zivilrechtliche Haftungsordnung gilt demnach als subsidiäres kantonales Verwaltungsrecht (BGE 148 I 145 E. 4.1 mit Hinweisen; Urteile 2C\_817/2020 vom 27. Dezember 2021 E. 3.4; 2C\_960/2013, 2C\_968/2013, 2C\_973/2013 vom 28. Oktober 2014 E. 2.2.2 und E. 3.1; vgl. auch FELIX UHLMANN, Schweizerisches Staatshaftungsrecht, 2017, N. 36). Dessen Verletzung prüft das Bundesgericht - soweit dies hinreichend substantiiert gerügt wird - nur unter dem Blickwinkel des Willkürverbots (vgl. E. 2.2 hiervor).

**5.2.** Willkür liegt nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts vor, wenn der angefochtene Entscheid offensichtlich unhaltbar ist, mit der tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, eine Rechtsnorm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft. Dabei ist erforderlich, dass der Entscheid nicht nur in der Begründung, sondern auch im Ergebnis willkürlich ist; dass eine andere Lösung ebenfalls als vertretbar oder gar als zutreffender erscheint, genügt nicht (BGE 148 III 95 E. 4.1; 144 I 170 E. 7.3, je mit Hinweisen; Urteil 2C\_652/2023 vom 14. Juni 2024 E. 5.1).

**5.3.** Die Vorinstanz wies die bei ihr seitens des Beschwerdeführers anhängig gemachte Berufung in erster Linie mit dem Argument ab, dass diesem aus dem Verkauf der Liegenschaft Nr. xxx kein Schaden

entstanden sei, weil die Veräusserung einen Mehrerlös von Fr. 550'000.-- gezeitigt habe. Selbst wenn die laufenden Liegenschaftskosten, für die der Beschwerdeführer zwischen seinem Wegzug aus Samedan im Sommer 2011 und dem Verkauf der Liegenschaft im Februar 2017 aufzukommen hatte (Fr. 509'940.10 u.a. für Hypothekarzinsen, Versicherungen, Steuern, Unterhalt, Vermittlerprovisionen sowie Rechtsberatungs- und Gerichtskosten), als mögliche Schadensposition vollumfänglich berücksichtigt würden, erwüchse ihm immer noch kein Schaden; die besagten Auslagen seien vielmehr der "Preis" dafür gewesen, dass sich der Beschwerdeführer die Möglichkeit wahren wollte, die Liegenschaft doch noch ohne Hauptwohnungspflicht verkaufen zu können (vgl. E. 7 und 9.4 des angefochtenen Urteils).

**5.4.** Der Beschwerdeführer argumentiert, sein Schaden bestehe hauptsächlich in einem unfreiwillig entgangenen Gewinn (lucrum cessans) in der Höhe der Differenz zwischen dem von ihm erzielten Verkaufspreis von Fr. 2'850'000.-- und dem Liegenschaftswert ohne Nutzungsbeschränkung gemäss Schätzung vom 28. November 2013 von Fr. 4'150'000.--. Statt sein Haus bereits im Jahr 2013 für mindestens Fr. 4'150'000.-- zu verkaufen, habe er es "wegen der darauf lastenden Hauptwohnungsverpflichtung" erst im Jahr 2017 für lediglich Fr. 2'850'000.-- verkaufen können, was einen Schaden von Fr. 1'850'000.-- (recte: Fr. 1'300'000.--) ergebe. Das schädigende Ereignis manifestiere sich, so der Beschwerdeführer weiter, namentlich darin, dass er stets davon ausgegangen sei, er habe eine Zweitwohnung gekauft, die mit der Zeit eine Wertsteigerung erfahren werde.

**5.5.** Nach der als kantonales Verwaltungsrecht anwendbaren zivilrechtlichen Haftungsordnung (vgl. E. 5.1 hiervor) gilt als Schaden die ungewollte Verminderung des Reinvermögens. Er entspricht gemäss der Differenztheorie der Differenz zwischen dem gegenwärtigen Vermögensstand und dem (hypothetischen) Stand, den das Vermögen ohne das schädigende Ereignis hätte. Er kann in einer Vermehrung der Passiven, einer Verminderung der Aktiven oder in entgangenem Gewinn (lucrum cessans) bestehen (BGE 147 III 463 E. 4.2.1; 145 III 225 E. 4.1.1; 144 III 155 E. 2.2; Urteile 4A\_283/2023 vom 12. März 2024 E. 3.1.4; 2C\_852/2019 vom 20. November 2020 E. 7.1; vgl. auch MARTIN A. KESSLER, in: Basler Kommentar, 7. Aufl. 2020, N. 3 und N. 6 zu Art. 41 OR; MARIANNE RYTER, Staatshaftungsrecht, in: Fachhandbuch Verwaltungsrecht, 2015, N. 29.62). Entgangener Gewinn liegt vor, wenn sich das Vermögen des Geschädigten ohne die schädigende Handlung in Zukunft vergrössert hätte. Um ersatzfähig zu sein, muss ein entgangener Gewinn üblicherweise erzielbar sein oder sonstwie sicher in Aussicht gestanden haben (BGE 132 III 379 E. 3.3.3; Urteil 4A\_27/2018 vom 3. Januar 2019 E. 2.2; vgl. auch ROLAND BREHM, Berner Kommentar, 5. Aufl. 2021, N. 70e zu Art. 41 OR).

**5.6.** Wie im Nachstehenden aufzuzeigen ist, erweist sich der vorinstanzliche Entscheid nicht als willkürlich.

**5.6.1.** Bei der Liegenschaft Nr. xxx in Samedan handelte es sich während der Zeit, als der Beschwerdeführer ihr Eigentümer war (2005-2017), rechtlich nie um eine (frei nutzbare) Zweitwohnung und folglich auch nie um eine Liegenschaft mit einem Verkehrswert von Fr. 4'150'000.--. Die Liegenschaft war vielmehr seit Erteilung der Baubewilligung im Jahr 1997 mit einer öffentlich-rechtlichen Nutzungsbeschränkung in der Form einer Hauptwohnungsverpflichtung belastet, auch wenn sich dies erst viele Jahre später aus dem Grundbuch ergab. Aus welchen Gründen die Vornahme der Anmerkung der Hauptwohnungsverpflichtung im Grundbuch unterblieb, kann dahingestellt bleiben, zumal es jedenfalls unter dem Blickwinkel des Willkürverbots nicht zu beanstanden ist, dass die Vorinstanz das Vorliegen eines entgangenen Gewinns verneinte. Der seitens des Beschwerdeführers geltend gemachte hypothetische Veräusserungsgewinn von Fr. 1'300'000.-- wäre ihm mit dem Verkauf der Liegenschaft im Jahr 2017 aufgrund der auf ihr lastenden Hauptwohnungspflicht nämlich auch dann entgangen, wenn er von Anfang an über die besagte Pflicht Bescheid gewusst hätte bzw. bei Erwerb der Liegenschaft oder anlässlich der ersten beiden diesbezüglichen Anfragen bei der Gemeinde in den Jahren 2011 und 2013 darüber informiert worden wäre.

Zu berücksichtigen ist ferner, dass - wie der Kanton und die Gemeinde in ihren Vernehmlassungen zutreffend ausführen - der Kaufpreis, den der Beschwerdeführer im Jahr 2005 für die Liegenschaft Nr. xxx bezahlte (Fr. 2'300'000.--), dem Verkehrswert derselben mit Hauptwohnungsverpflichtung entsprach; dass der Beschwerdeführer in der Beschwerdeschrift mehrfach suggeriert, er habe für die Liegenschaft seinerzeit zu viel bzw. den Preis für eine Zweitwohnung bezahlt, ist vor diesem Hintergrund nicht nachvollziehbar.

Die Argumentation des Beschwerdeführers beruht auf der falschen Prämisse, dass er durch seine Unkenntnis der beschränkten Nutzbarkeit der Liegenschaft Nr. xxx eine Vermögenseinbusse erlitten habe, weil er sie nicht als unbeschränkt nutzbare Liegenschaft verkaufen konnte. Zutreffend ist jedoch, dass er dies auch dann nicht gekonnt hätte, wenn ihm die beschränkte Nutzbarkeit bekannt gewesen wäre. Zwischen dem Stand seines Vermögens unmittelbar nach dem Verkauf der Liegenschaft im Jahr 2017 und dem Stand, den sein Vermögen damals gehabt hätte, wenn ihm die Hauptwohnungspflicht in den Jahren 2011 oder 2013 mitgeteilt worden wäre, besteht folglich keine Differenz. Dass der Beschwerdeführer von der Hauptwohnungsverpflichtung bis ca. Mitte Juni 2013 nichts wusste, blieb auf den Wert der Liegenschaft ohne jeglichen Einfluss. Selbst wenn man das behördliche Verhalten, das zu seiner Unkenntnis betreffend die Nutzungsbeschränkung bzw. zur Aufrechterhaltung seiner Unkenntnis führte, als rechtswidrig qualifizieren würde, hätte ein rechtmässiges Alternativverhalten den gleichen "Schaden" bewirkt (vgl. dazu BGE 139 V 176 E. 12.4.2; Urteil 2C\_147/2007 vom 23. Januar 2008 E. 3). Eine Haftung des Gemeinwesens nach Art. 3 SHG/GR für entgangenen Gewinn fällt damit ausser Betracht.

**5.6.2.** Strittig ist weiter, ob für die seitens des Beschwerdeführers geltend gemachten Auslagen während der Haltedauer von Fr. 509'940.10 eine Ersatzpflicht des Gemeinwesens besteht.

Auch in diesem Zusammenhang lässt sich keine willkürliche Anwendung des kantonalen Staatshaftungsrechts ausmachen: Der Beschwerdeführer hat durch den Verkauf der Liegenschaft unstrittig einen Mehrerlös von Fr. 550'000.-- erzielt. Dieser Betrag übersteigt die Unterhaltskosten von Fr. 509'940.10, weshalb gemäss der Differenztheorie (vgl. E. 5.5 hiervor) kein Schaden vorliegt. Was der Beschwerdeführer dagegen vorträgt, ist nicht geeignet, Willkür zu begründen.

**5.6.3.** Soweit der Beschwerdeführer seinen Anspruch auf Schadenersatz im Übrigen darauf abstützt, dass er die auf der Liegenschaft Nr. xxx lastende Hauptwohnungsverpflichtung, so sie ihm denn anlässlich des Kaufs im Jahr 2005 mitgeteilt worden wäre, bis am 28. Oktober 2010 (Datums des Inkrafttretens der Planungszone aufgrund der Revision des kommunalen Baugesetzes; vgl. Art. 48 Abs. 6 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden vom 6. Dezember 2004 [KRG/GR]) durch Leistung einer Ersatzabgabe hätte abgelden können, ist darauf nicht einzugehen. Inwiefern die diesbezüglichen Ausführungen der Vorinstanz, wonach der Notar, der im Jahr 2005 den Kaufvertrag beurkundete, dabei nicht als Organ der Gemeinde handelte und demgemäss keine Amtspflichtverletzung begehen konnte (vgl. E. 6 des angefochtenen Urteils), willkürlich sein sollen, legt der Beschwerdeführer nicht dar. Seine Beschwerde bleibt in diesem Punkt hinter den Begründungsanforderungen (Art. 106 Abs. 2 BGG; vgl. E. 2.1 hiervor) zurück.

**5.7.** Nach dem Gesagten hat die Vorinstanz das Vorliegen eines staatshaftungsrechtlichen Entschädigungsanspruchs des Beschwerdeführers wegen widerrechtlicher Schädigung willkürfrei verneint.

## **6.**

Der Beschwerdeführer stützt seinen Entschädigungsanspruch auch auf den verfassungsrechtlichen Vertrauensschutz (Art. 9 BV). Er kritisiert, die Vorinstanz sei mit Blick auf seine gutgläubige Annahme der freien Veräusserbarkeit der Liegenschaft Nr. xxx zu Unrecht und in willkürlicher Beweiswürdigung vom Nichtvorliegen eines Vertrauensschutztatbestands ausgegangen. Der Vertrauensschutz beruhe

auf den beiden falschen Bestätigungen der Gemeinde Samedan vom Februar 2011 und März 2013, dass es sich bei der Liegenschaft um eine Zweitwohnung handle.

**6.1.** Der Vertrauensschutz war bereits Gegenstand des seitens des Beschwerdeführers gegen die Verfügung der Gemeinde Samedan vom 26. Mai 2014 angestrebten Rechtsmittelverfahrens. Die besagte Verfügung wurde durch das Bundesgericht mit Urteil 1C\_585/2015 vom 9. Mai 2016 letztinstanzlich bestätigt. Das Bundesgericht führte aus, die Vorinstanz habe zutreffend erwogen, dass keine Vertrauensgrundlage vorliege, da ein gutgläubiger Erwerber eines Grundstücks aus dem Fehlen der Anmerkung einer auf dieser lastenden Nutzungsbeschränkung im Grundbuch nicht ableiten dürfe, dass die Beschränkung nicht bestehe (E. 3.4.1). Zudem sei mit der Vorinstanz davon auszugehen, dass der Beschwerdeführer den Erwerb der Liegenschaft Nr. xxx mit Hauptwohnungsverpflichtung ohne vermögenswerte Nachteile wieder rückgängig machen könne (E. 3.4.2).

**6.2.** Damit wäre an sich vorab zu prüfen, ob sich der Beschwerdeführer im Staatshaftungsverfahren erneut auf den Vertrauensschutz berufen kann oder ob nicht vielmehr eine res iudicata (abgeurteilte Sache; vgl. dazu BGE 144 I 11 E. 4.2 mit Hinweisen; Urteile 2C\_313/2023 vom 19. April 2024 [zur Publikation vorgesehen] E. 6.3; 1C\_2/2023 vom 2. Juni 2023 E. 3.3) vorliegt. Die Frage kann indes offenbleiben, da - wie im Folgenden dargelegt wird - die Voraussetzungen eines Entschädigungsanspruchs aus Vertrauenshaftung ohnehin nicht erfüllt sind.

**6.2.1.** Gemäss Art. 7 Abs. 3 i.V.m. Art. 1 Abs. 1 lit. a des Gesetzes des Kantons Graubünden vom 5. Dezember 2006 über die Staatshaftung (SHG/GR) haften der Kanton, die Regionen und Gemeinden sowie die übrigen öffentlich-rechtlichen Körperschaften und deren selbständige Anstalten für Schaden aus falscher Auskunft nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Dabei handelt es sich um eine gesetzliche Konkretisierung des in Art. 9 (und Art. 5 Abs. 3) BV verankerten Grundsatzes von Treu und Glauben (vgl. RENÉ WIEDERKEHR, Die Haftung für falsche behördliche Auskunft, in: Aktuelle Fragen des Staatshaftungsrechts, 2014, S. 74 und S. 82). Dieser Grundsatz verleiht Rechtssuchenden unter gewissen Umständen Anspruch auf Schutz ihres Vertrauens auf die Richtigkeit behördlichen Handelns, selbst wenn dieses Handeln zu einem späteren Zeitpunkt als falsch erkannt werden sollte. Als Vertrauensgrundlage kommen dabei allein solche behördlichen Handlungen in Betracht, die sich auf eine konkrete, den Rechtssuchenden berührende Angelegenheit beziehen und von einer Behörde ausgehen, die für die betreffende Handlung zuständig ist oder die der Rechtssuchende aus zureichenden Gründen für zuständig hält. Individuelle Auskünfte und Zusicherungen sind demnach typische Beispiele für Verwaltungsakte, die bei Privatpersonen Vertrauen wecken können. Das Vertrauen ist allerdings nur schutzwürdig, wenn der Rechtssuchende die Unrichtigkeit der Auskunft nicht ohne Weiteres erkennen konnte und er im Vertrauen auf die Auskunft Dispositionen getroffen hat, die er nicht ohne Nachteil rückgängig machen kann (BGE 148 II 233 E. 5.5.1; 146 I 105 E. 5.1.1; Urteil 2D\_6/2023 vom 22. Februar 2024 E. 8.2).

**6.2.2.** Ungeachtet dessen, ob sich eine geltend gemachte Entschädigung für enttäushtes Vertrauen in behördliche Zusicherungen direkt auf Art. 9 BV oder auf kantonales Staatshaftungsrecht abstützt, kommt die Ausrichtung einer solchen Entschädigung nur dann in Betracht, wenn die Voraussetzungen des Vertrauensschutzes überhaupt erfüllt sind (Urteil 2C\_630/2014 vom 24. Oktober 2014 E. 4.1; vgl. auch Urteile 1C\_566/2019 vom 5. August 2020 E. 5.4; 8C\_542/2007 vom 14. April 2008 E. 4.2 mit Hinweisen). Daraus, dass sich nur derjenige auf den Vertrauensschutz berufen kann, der im berechtigten Vertrauen auf eine unrichtige behördliche Auskunft Vermögensdispositionen getroffen hat, die er nicht ohne Nachteil rückgängig machen kann, folgt sodann, dass die getäuschte Person vermögensrechtlich so zu stellen ist, als hätte sie die Dispositionen nicht getroffen. Zu ersetzen ist (höchstens) jener Vermögensschaden, der unmittelbar durch die in berechtigtem Vertrauen vorgenommenen Investitionen und Aufwendungen ausgelöst wurde (Urteil 2C\_960/2013, 2C\_968/2013, 2C\_973/2013 vom 28. Oktober 2014 E. 4.5.3). Weiterer Schaden am Vermögen bleibt vom Begriff des Vertrauensschadens dagegen von vornherein ausgenommen. Bei der

Schadensberechnung ist mithin nicht (auch) der entgangene Gewinn (lucrum cessans), sondern allein das negative Interesse massgebend (Urteil 2C\_960/2013, 2C\_968/2013, 2C\_973/2013 vom 28. Oktober 2014 E. 4.5.4 mit Hinweisen; vgl. auch BGE 122 I 328 E. 7a f.).

**6.2.3.** Der Beschwerdeführer bringt vor, die für ihn nachteilige Disposition habe darin bestanden, dass es ihm aufgrund der falschen Auskünfte der Gemeinde ab 2011 verwehrt geblieben sei, seine Liegenschaft in Samedan als Zweitwohnung zu veräussern. Abgesehen davon, dass nicht ersichtlich ist, inwiefern die falschen Behördenauskünfte dafür ursächlich gewesen sein sollen, dass der Beschwerdeführer seine Liegenschaft nicht als Zweitwohnung verkaufen konnte (zumal sie ihm ja gerade bestätigten, dass es sich bei ihr um eine Zweitwohnung handle), macht der Beschwerdeführer damit entgangenen Gewinn geltend, was nach dem Gesagten unter dem Titel der Vertrauenshaftung nicht ersatzfähig ist.

**6.3.** Der Beschwerdeführer vermag auch aus dem Grundsatz des Handelns nach Treu und Glauben nichts zu seinen Gunsten abzuleiten.

## **7.**

Die Beschwerde erweist sich als unbegründet und ist abzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten dem Beschwerdeführer aufzuerlegen und mit dem von ihm geleisteten Kostenvorschuss zu verrechnen (Art. 66 Abs. 1 Satz 1 und Art. 62 Abs. 1 Satz 1 BGG). Es sind keine Parteientschädigungen geschuldet (Art. 68 Abs. 3 BGG).

## **Demnach erkennt das Bundesgericht:**

### **1.**

Die Beschwerde wird abgewiesen.

### **2.**

Die Gerichtskosten von Fr. 15'000.-- werden dem Beschwerdeführer auferlegt.

### **3.**

Dieses Urteil wird den Verfahrensbeteiligten und dem Kantonsgericht von Graubünden, II. Zivilkammer, mitgeteilt.