Kanton Zug

Kommentar zum Planungs- und Baugesetz (PBG) samt Verordnung (V PBG)

Kommentar zum Planungs- und Baugesetz (PBG) samt Verordnung (V PBG)

Inhalt

2.8	Massnahmen zur Baulandverfügbarkeit	4
2.8.1	§ 52a Mehrwertabgabe	4
2.8.2	§ 52a0 Mehrwertabgabe als Sachleistung	6
2.8.3	§ 52a1 Veranlagung	7
2.8.4	§ 52b Erhebung, Fälligkeit, Sicherung	8
2.8.5	§ 52c Kürzung, Befreiung	11
2.8.6	§ 52d Zweckbindung	12
2.8.7	§ 52e Verwaltungsrechtlicher Vertrag bei Neueinzonungen	12
2.8.8	§ 52f Fehlende Verfügbarkeit bereits eingezonten Baulands	13

2.8 Massnahmen zur Baulandverfügbarkeit

2.8.1 § 52a Mehrwertabgabe

[1] Die Mehrwertabgabe gleicht Vorteile aus, die ausschliesslich entstehen durch
a) erstmalige und dauerhafte Zuweisung von Boden zu Bauzonen;
b) Zuweisung von Zonen des öffentlichen Interesses zu anderen Bauzonen.
[2] Die Höhe der Abgabe beträgt 20% des Bodenmehrwerts.
[2a] Die Gemeinden können in ihren Bauordnungen festlegen, dass sie mittels verwaltungsrechtlichem Vertrag von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern eine Mehrwertabgabe von maximal 20% des Bodenmehrwerts erheben können bei
a) Umzonungen, für das den bisherigen Bodenwert um mehr als 30% übersteigende Mass;
b) Aufzonungen und Bebauungsplänen, für das die Nutzungserhöhung um mehr als 30% übersteigende Mass, wenn gleichzeitig eine Erhöhung der Ausnützungsziffer um mehr als 0,3 bzw. der Baumassenziffer um mehr als 1,2 vorliegt.
[3] Der Bodenmehrwert bemisst sich nach der Differenz zwischen dem Verkehrswert unmittelbar vor und jenem unmittelbar nach der rechtskräftigen Zonenplanänderung bzw. nach der Rechtskraft des Bebauungsplans.

Materialien
Absatz 1, 2 und 3 (neu: 1. Januar 2019)

Diese Bestimmung definiert die Mehrwertabgabe. Sie soll Planungsvorteile ausgleichen, die durch neue und dauerhafte Zuweisung von Boden zu Bauzonen oder von Zonen des öffentlichen Interesses zu anderen Bauzonen entstehen – womit dieses Bauland erstmals für private Zwecke genutzt werden kann. Wird ein Grundstück also lediglich einer Abbau- und Rekultivierungszone oder einer Zone für Abfallanlagen zugewiesen, entstehen keine Planungsvorteile. Daran orientiert sich auch die vorliegende Regelung, weil der Grundeigentümerschaft keine langfristigen Planungsvorteile entstehen und weil diese Flächen lediglich vorübergehend einer Nutzung zugeführt werden und später wieder der ursprünglichen Zonierung, meist der Landwirtschaftszone zufallen. Es fehlt also an der Dauerhaftigkeit der Zuweisung des Bodens zu den Bauzonen oder zu einer Zone des öffentlichen Interesses.

Die Aufzählung der Mehrwertabgabetatbestände in § 52a ist abschliessend. Dies wird dadurch verdeutlicht, dass die Aufzählung der Entstehung der Abgabe als «ausschliesslich» bezeichnet wird. Es ist also den Gemeinden nicht erlaubt, eine Abgabe für weitere Tatbestände, namentlich für Abfallanlagen und dergleichen zu verlangen.

Die Höhe der Abgabe beträgt 20 Prozent des Bodenmehrwerts. Dieser Abgabesatz orientiert sich an der bundesrechtlichen Mindestvorgabe, weil die Grundeigentümerschaften gestützt auf das eidgenössische Steuerharmonisierungsgesetz vom 14. Dezember 1990 (StHG; SR 642.14) je nach ihrer Qualität als Privatperson, Privatperson mit einem Grundstück als Geschäftsvermögen, namentlich Landwirtinnen/Landwirte, sowie juristische Personen zusätzlich auch noch Grundstückgewinnsteuer, Einkommenssteuer oder Gewinnsteuer bezahlen müssen. Der Abgabesatz (Mehrwertabgabe sowie weitere Steuern) kommt bei diesen Konstellationen insgesamt zwischen 30 Prozent und rund 60 Prozent des Bodenmehrwerts zu liegen. Aufgrund dieser bundesrechtlichen Vorgaben rechtfertigt es sich, den bundesrechtlichen Minimalsatz von 20 Prozent des Mehrwerts nicht auch noch zu erhöhen.

Beispiel einer Mehrwertabgabe für eine fiktive Umzonung (mit Mehrwert > 30%)

A **Ausgangslage** Arbeitszone	B **Neu** Wohnen Arbeiten	C **Mehrwert** **(B–A)**	D **Mehrwert** **abgabefrei** **(30% von A)**
Fr. 1500.–/m²	Fr. 2500.–/m²	**Fr. 1000.–/m²**	**Fr. 450.–/m²**

E **Mehrwert (C–D)** abgabepflichtig	F **abgabepflichtig** **(20% von E)**
Fr. 1000.–/m² – Fr. 450.–/m² = **Fr. 550.–/m²**	**Fr. 110.–/m²**

Der Regierungsrat durfte feststellen, dass sowohl die Gemeinden als auch die Kommission für Raumplanung und Umwelt einen überobligatorischen Bereich der Mehrwertabgabe wünschten. Bei diesem überobligatorischen Bereich soll bei Umzonungen, Aufzonungen und Bebauungsplänen – falls die Gemeinden dies in der Bauordnung so vorsehen – eine Mehrwertabgabe für das den Bodenmehrwert bei Umzonungen bzw. die Nutzungserhöhung bei Aufzonungen und Bebauungsplänen einen bestimmten Schwellenwert übersteigende Mass erhoben werden. Die können Gemeinden autonom entscheiden, ob sie im überobligatorischen Bereich, das heisst bei Um- und Aufzonungen sowie Bebauungsplänen, in ihren Bauordnungen eine Mehrwertabgabepflicht einführen wollen, wobei die Gemeinden selbstverständlich den Grundsatz der rechtsgleichen Behandlung zu berücksichtigen haben.

Die Gemeinden können in ihren Bauordnungen festlegen, dass sie mittels verwaltungsrechtlichem Vertrag bei Umzonungen von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern eine Mehrwertabgabe von maximal 20 Prozent für das den bisherigen Bodenmehrwert von mehr als 30 Prozent übersteigende Mass erheben können. Kommt also der Bodenquadratmeterpreis nach einer Umzonung namentlich von einer bisherigen Arbeits- neu in eine Wohn- und Arbeitszone auf mehr als das Eineinhalbfache des bisherigen Werts zu liegen, kann die Gemeinde gestützt auf einen vorgängig abzuschliessenden verwaltungsrechtlichen Vertrag eine Mehrwertabgabe von maximal 20 Prozent des den bisherigen Bodenmehrwert von mehr als 30 Prozent übersteigenden Masses verlangen. Dasselbe gilt für Aufzonungen und Bebauungspläne mit Erhöhung des Nutzungsmasses. Auch hier ist nur für das die Nutzungserhöhung von mehr als 30 Prozent übersteigende Mass eine Mehrwertabgabe geschuldet. Gleichzeitig soll gewährleistet werden, dass Aufzonungen namentlich von der W1 in die W2 nicht bereits der Mehrwertabgabe unterstellt werden können. Aus diesem Grund ist die Mehrwertabgabe bei Aufzonungen und Bebauungsplänen mit Erhöhung des Nutzungsmasses erst geschuldet, wenn gleichzeitig eine Erhöhung der Ausnützungsziffer von mehr als 0,3 vorliegt. Gilt auf einer aufzuzonenden oder in einem Bebauungsplanperimeter liegenden Bauparzelle als Masseinheit für die Baudichte die Baumassenziffer, ist eine Erhöhung des Nutzungsmasses um 1,2 (ist äquivalent mit dem Vierfachen der Ausnützungsziffer) von der Mehrwertabgabe ausgenommen.

Insofern können die Gemeinden in nur diesem definierten und abschliessend geregelten Bereich über die bundesrechtlichen Minimalvorgaben hinausgehen. Eine Ungleichbehandlung von Mehrwerten, welche durch neue und dauerhafte Zuweisung von Boden zu Bauzonen oder von Zonen des öffentlichen Interesses zu anderen Bauzonen im Verhältnis zu Mehrwerten, welche durch wesentliche Umzonungen sowie durch die Schaffung von Verdichtungsmöglichkeiten, namentlich durch Aufzonungen bzw. Bebauungsplänen mit einer Erhöhung des Nutzungsmasses von mehr als 30 Prozent entstehen, macht wenig Sinn. Auch aus dem Blickwinkel der Rechtsgleichheit besteht daher für die Gemeinden die Möglichkeit, die Mehrwertabgabe auf Mehrwerte zu erheben, welche einen erheblichen Mehrwert schaffen

(wesentliche Umzonungen) oder auf einer erheblichen Erhöhung des Nutzungsmasses fussen. Die Abgabepflicht soll deshalb bei einer Erhöhung des Nutzungsmasses erst ab einem Schwellenwert von mehr als 30 Prozent erfüllt sein. Die Berechnungsgrundlage für die Abgabe ist jedoch das diesen Schwellenwert von 30 Prozent übersteigende Mass. Damit ist u. a. gewährleistet, dass für die einfachen Bebauungspläne, welche die Arealbebauungen ersetzen sollen, sowie viele ordentlichen Bebauungspläne keine Mehrwertabgabe geschuldet sein wird. Vornehmlich die der Verdichtung dienende Erhöhung des Nutzungsmasses über dem Schwellenwert von 30 Prozent soll die Mehrwertabgabepflicht zugunsten der Gemeinden auslösen können.

Im Enteignungsrecht besteht die Praxis der Schwelle von 30 Prozent. Die Eigentümerschaft muss gemäss Lehre und Rechtsprechung auch im Hinblick auf die Wertschwankungen – welchen ein Grundstück aufgrund des Immobilienmarkts unterliegt – eine Wertverminderung von bis zu 30 Prozent entschädigungslos hinnehmen. Wird z. B. ein unbebautes Grundstück ausgezont oder abgezont, dann ist dies eine entschädigungspflichtige Enteignung, wenn dadurch der Bodenwert um 30 Prozent oder mehr sinkt. Dieser Prozentsatz findet sich nicht im Gesetz, sondern er ergibt sich aus der Lehre und Rechtsprechung. Dies einerseits aufgrund der Parallelen im Enteignungsrecht und andererseits, weil er einer deutlichen Annäherung an den von den Gemeinden beantragten Prozentsatz von 25 Prozent entspricht.

Beispiel einer Mehrwertabgabe für einen fiktiven Bebauungsplan mit erheblicher Erhöhung der Ausnützung (mit Mehrwert > 30%)

A **Ausgangslage** Kernzone	B **Neu** Kernzone mit AZ-Erhöhung	C **Mehrwert (B–A)**	D **Mehrwert abgabefrei (30% von A)**
Fr. 3000.–/m²	Fr. 4126.–/m²	**Fr. 1126.–/m²**	**Fr. 900.–/m²**

E **Mehrwert (C–D)** abgabepflichtig	F **abgabepflichtig (20% von E)**
3 Fr. 1126.–/m² – 4 Fr. 900.–/m² = **Fr. 226.–/m²**	**Fr. 45.–/m²**

Gemäss § 52a Abs. 3 PBG wird der Bodenmehrwert aufgrund der Differenz zwischen dem Verkehrswert «unmittelbar vor» sowie «unmittelbar nach» der Rechtskraft der planerischen Massnahme ermittelt. Die Differenz des Liegenschaftswerts vor und nach der Rechtskraft der planerischen Massnahme ergibt schliesslich den Mehrwert.

2.8.2 § 52a0 Mehrwertabgabe als Sachleistung

[1] Anstelle einer Barleistung kann die Mehrwertabgabe, das Einverständnis der Grundeigentümerschaft vorausgesetzt und vertraglich gesichert, auch als Sachleistung erfolgen.
[2] Erfolgt die Mehrwertabgabe vollständig als Sachleistung, muss der geschätzte Geldwert dieser Sachleistung dem Geldwert der Mehrwertabgabe entsprechen.
[3] Erfolgt die Mehrwertabgabe teilweise als Sachleistung, ist die Forderung aus der Mehrwertabgabe nur bis zum geschätzten Geldwert dieser Sachleistung gedeckt. Der Restbetrag wird in Geld bezahlt.

Materialien
Absatz 1, 2 und 3 (neu: 1. Juli 2019)

Die abgabepflichtige Grundeigentümerschaft begleicht die Mehrwertabgabe in erster Linie in bar. Die pflichtige Grundeigentümerschaft und der Gemeinderat werden aber auch nicht daran gehindert, sich vertraglich auf eine Sachleistung zu einigen. Eine Landabtretung kann beispielsweise eine solche Form des nichtmonetären Vorteilsausgleichs sein. In Art. 37 des Entwurfs des Raumplanungsgesetzes aus dem Jahr 1974 (BBl 1974 II 816, insbesondere 826) war dies ausdrücklich so vorgesehen. Der Ausgleich mittels Sachleistungen kann aber auch auf andere Art erfolgen; so etwa über die Erstellung von Bauten und Anlagen mittels vertraglicher Vereinbarung zwischen der Gemeinde und der abgabepflichtigen Grundeigentümerschaft ausserhalb des Perimeters der Umzonung, der Aufzonung oder des Bebauungsplans zur Ausstattung von Quartieren (z. B. öffentliche Grünanlagen, Einrichtungen zur Kinderbetreuung, Passerelle über eine Gleisanlage mit Zugang zu Perrons und anderes mehr), oder durch andere raumplanerische Massnahmen im Sinn von Art. 3 RPG. Eine Bezifferung der Sachleistung ist notwendig. Sie deckt die Forderung aus der Mehrwertabgabe jedoch nur bis zu diesem Betrag. Danach muss die Grundeigentümerschaft den entsprechenden Restbetrag in bar aufbringen. Dieser Restbetrag muss dem Konto für Spezialfinanzierung gutgeschrieben werden. Übersteigt der Wert der Sachleistung die Mehrwertabgabe, hat die Gemeinde diese Mehrleistung zu übernehmen und zu finanzieren. Selbst wenn eine Grundeigentümerschaft und die Gemeinde Sachleistungen bei erstmaliger und dauerhafter Zuweisung von Boden zu Bauzonen bzw. bei der Zuweisung von Zonen des öffentlichen Interesses zu anderen Bauzonen vereinbaren, überweist die Gemeinde dem Kanton 40 % der Abgabe ausschliesslich in Geldwert (§ 52b Abs. 1 lit. a in fine).

2.8.3 § 52a1 Veranlagung

[1] Die kantonale Schätzungskommission ist zuständig für die Ermittlung des Mehrwerts sowie die Festlegung der Mehrwertabgabe innerhalb Jahresfrist seit Rechtskraft der Zonenplanänderung bzw. des Bebauungsplans.
[2] Der Gemeinderat meldet die Rechtskraft der erstmaligen und dauerhaften Zuweisung von Boden zu Bauzonen, die Zuweisung von Zonen des öffentlichen Interesses zu anderen Bauzonen sowie – sofern ein entsprechender verwaltungsrechtlicher Vertrag besteht – von entsprechenden Umzonungen, Aufzonungen und Bebauungsplänen der kantonalen Schätzungskommission, worauf diese die Veranlagung einleitet.
[3] Das Verfahren und die Kostenauferlegung richten sich nach den Bestimmungen des Verwaltungsrechtspflegegesetzes sowie nach § 61 ff. PBG.
[4] Gegen die Veranlagung kann bei der kantonalen Schätzungskommission Einsprache gemäss Verwaltungsrechtspflegegesetz erhoben werden.
[5] Im Veranlagungs- und Einspracheverfahren werden keine Kosten erhoben.

Materialien
Absatz 1-5 (neu: 1. Juli 2019)

Der Bodenmehrwert bemisst sich – wie soeben erläutert – nach der Differenz zwischen dem Verkehrswert unmittelbar vor und jenem unmittelbar nach der rechtskräftigen Zonenzuweisung, der Umzonung, der Aufzonung bzw. dem Erlass eines Bebauungsplans mit Erhöhung des Nut-zungsmasses. Die kantonale Schätzungskommission ist für die Ermittlung des Mehrwerts sowie die Festlegung der Mehrwertabgabe zuständig. Sie entscheidet innerhalb eines Jahres seit Rechtskraft der Zuweisung von Boden zu Bauzonen sowie von Zonen des öffentlichen Interesses zu anderen Bauzonen oder – sofern ein entsprechender verwaltungsrechtlicher Vertrag besteht – der Umzonungen, der Aufzonungen bzw. der Bebauungspläne mit einer Erhöhung des Nutzungsmasses. Der Gemeinderat meldet die Rechtskraft dieser Entscheide der kantonalen Schätzungskommission. Mit dieser Meldung leitet die Schätzungskommission das Veranlagungsverfahren ein. Sie teilt dem Abgabeschuldner, also der Eigentümerschaft des Grundstücks bzw. den Berechtigten, die Einleitung des Verfahrens mit. Damit die Schätzungskommission den Verkehrswert des fraglichen Grundstücks ermitteln kann, ist sie darauf angewiesen, Einsicht in das Grundbuch nehmen zu können. Dafür bietet ihr Art. 28 lit. a Grundbuchverordnung vom 23. September 2011 (SR 211.432.1) die gesetzliche Grundlage. Danach wird

aufgrund einer besonderen Vereinbarung Urkundspersonen, im Geometerregister eingetragene Ingenieur-Geometerinnen und -Geometern, Steuerbehörden sowie anderen Behörden, u. a. auch der Schätzungskommission, Zugang zu den Daten des Hauptbuchs, des Tagesbuchs und der Hilfsregister gewährt, die sie zur Erfüllung ihrer gesetzlichen Aufgaben benötigen. Mit diesem Zugang erhält die Schätzungskommission Kenntnis von den Landerwerbspreisen, welche in den letzten Jahren innerhalb eines bestimmten Perimeters des abgabepflichtigen Grundstücks erzielt werden konnten. Diese Einsichtsmöglichkeit erleichtert der Schätzungskommission die Verkehrswertschätzung.

Für das Verfahren und die Kostenauferlegung sind die Vorschriften des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 1. April 1976 (VRG; BGS 162.1) massgebend. Gegen die Veranlagung der kantonalen Schätzungskommission können die Gemeinde oder die betroffenen Grundeigentümerschaften Einsprache gemäss § 34 ff. VRG bei dieser Behörde und gegen ihren Einspracheentscheid Beschwerde beim Verwaltungsgericht (§ 61 ff. VRG) erheben (vgl. § 67 Abs. 2 lit. e PBG geändert).

2.8.4 § 52b Erhebung, Fälligkeit, Sicherung

[1] Die Gemeinde, in der das belastete Grundstück liegt, erhebt nach Eintritt der Fälligkeit die Mehrwertabgabe und
a) behält bei der erstmaligen und dauerhaften Zuweisung von Boden zu Bauzonen sowie bei der Zuweisung von Zonen des öffentlichen Interesses zu anderen Bauzonen 60 % der Abgabe für sich und überweist 40 % der Abgabe dem Kanton;
b) behält bei Umzonungen, Aufzonungen und Bebauungsplänen – sofern ein entsprechender verwaltungsrechtlicher Vertrag besteht – 100 % der Abgabe für sich.
[2] Die Mehrwertabgabe, geschuldet von der Grundeigentümerschaft im Zeitpunkt der Rechtskraft der Zonenplanänderung bzw. des Bebauungsplans – bei einer Mehrheit von Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern entsprechend ihren Anteilen –, wird fällig 30 Tage nach
a) Bauabnahme durch die Baupolizeibehörde bei Überbauung des Grundstücks;
b) Eintragung im Grundbuch bei Veräusserung des Grundstücks. Als Veräusserung gelten Eigentümerwechsel, Übertragung der wirtschaftlichen Verfügungsgewalt oder Einräumung von Baurechten.
[3] Bei teilweiser Überbauung oder partieller Veräusserung eines mit einer Mehrwertabgabe belasteten Grundstücks wird die Mehrwertabgabe nur anteilsmässig fällig.
[4] Die Fälligkeit der Mehrwertabgabe tritt nicht ein bei
a) Eigentumswechsel durch Erbgang (Erbfolge, Erbteilung, Vermächtnis), Erbvorbezug oder Schenkung;
b) Eigentumswechsel unter Eheleuten im Zusammenhang mit dem Güterrecht sowie zur Abgeltung ausserordentlicher Beiträge eines Eheteils an den Unterhalt der Familie (Art. 165 ZGB) und scheidungsrechtlicher Ansprüche, sofern beide Eheteile einverstanden sind;
c) Landumlegungen zwecks Güterzusammenlegung, Nutzungs- und Sondernutzungsplanung, Grenzbereinigung, Abrundung landwirtschaftlicher Heimwesen sowie bei Landumlegungen in einem Enteignungsverfahren oder angesichts drohender Enteignung;
d) Umstrukturierungen im Sinne von § 62 des Steuergesetzes von juristischen Personen, die nach § 57 Abs. 1 Bst. e–h des Steuergesetzes von der Steuerpflicht befreit sind.
[5] Den Gemeinwesen steht für die Mehrwertabgabe einschliesslich der Verzinsung im Umfang des Zinssatzes der Zuger Kantonalbank für variable Hypotheken seit Fälligkeit ohne Eintragung im Grundbuch ein gesetzliches Pfandrecht zu, das allen eingetragenen Pfandrechten vorgeht. Das gesetzliche Pfandrecht entsteht mit der Rechtskraft der Zonenplanänderung bzw. des Bebauungsplans.

Materialien
Absatz 1–5 (neu: 1. Juli 2019)

Die Einnahmen aus der Mehrwertabgabe aufgrund der erstmaligen und dauerhaften Zuweisung von Boden zu Bauzonen sowie bei der Zuweisung von Zonen des öffentlichen Interesses zu anderen Bauzonen sollen zwischen dem Kanton und den Gemeinden aufgeteilt werden. Sie stehen zu 40 Prozent dem Kanton und zu 60 Prozent derjenigen Gemeinde zu, in der das eingezonte Grundstück liegt. Der Ertrag aus der Mehrwertabgabe soll für Massnahmen nach Art. 5 Abs. 2 RPG (Entschädigung von Auszonungen) oder für weitere Massnahmen der Raumplanung, letztlich für die Erfüllung sämtlicher Planungsgrundsätze nach Art. 3 RPG verwendet werden. Dabei wird der Kanton mit seinem Anteil im kantonalen Interesse liegende Projekte, namentlich Infrastrukturbauten und -anlagen unterstützen oder Schwergewichte bei einzelnen Gemeinden bilden können. Durch die Verdichtung entstehen dem Kanton ebenfalls erhebliche Kosten, namentlich durch den Bau und Ausbau von Infrastrukturbauten und -anlagen, die Förderung des öffentlichen sowie des Langsamverkehrs, die Förderung von günstigem Wohnraum, die Schaffung von Erholungsräumen, die Landschaftspflege etc. Diese Kosten wird er u. a. mit seinem Anteil an der Mehrwertabgabe mitfinanzieren können. Über den Einsatz dieser Mittel wird der Kantonsrat in Anwendung des Gesetzes über den Finanzhaushalt des Kantons und der Gemeinden vom 31. August 2006 (Finanzhaushaltgesetz, FHG; BGS 611.1) nicht nur Einfluss nehmen können, sondern im Rahmen der Budgetgenehmigung bestimmen, wie die Mittel verwendet werden sollen.

Demgegenüber fallen die Einnahmen aus der Mehrwertabgabe aufgrund von über den Schwellenwerten liegenden Umzonungen, Aufzonungen und Bebauungsplänen – sofern ein entsprechender verwaltungsrechtlicher Vertrag besteht – zu 100 Prozent der entsprechenden Gemeinde zu. Die Gemeinden können den Ertrag aus der Mehrwertabgabe ebenfalls für Massnahmen nach Art. 5 Abs. 2 RPG (Entschädigung von Auszonungen) oder für weitere Massnahmen der Raumplanung im Sinn von Art. 3 RPG verwenden. Über den Einsatz der Einnahmen aus der Mehrwertabgabe wird die Gemeindeversammlung in Anwendung des FHG nicht nur Einfluss nehmen können, sondern im Rahmen der Budgetgenehmigung bestimmen, wie die Mittel verwendet werden sollen.

Die Mehrwertabgabe wird fällig 30 Tage nach Bauabnahme durch die Baupolizeibehörde bei Überbauung des Grundstücks für den Fall, dass die Grundeigentümerschaft das Land selbst überbaut. Das bedeutet jedoch, dass nur eine Überbauung des Grundstücks die Mehrwertabgabe fällig werden lässt. Saniert eine mehrwertabgabepflichtige Grundeigentümerschaft ihr bestehendes Gebäude und realisiert sie vorerst noch keinen Neubau, tritt die Fälligkeit der Mehrwertabgabe nicht ein. Verzichtet die Grundeigentümerschaft auf eine Überbauung des Grundstücks und wirft sie es auf den Markt, wird die Mehrwertabgabe nach 30 Tagen seit Eintragung der Eigentumsübertragung im Grundbuch fällig. Die Mehrwertabgabe wird u. a. fällig nach Eintragung im Grundbuch bei Veräusserung des Grundstücks. Als Veräusserung gelten insbesondere der Eigentümerwechsel, die Übertragung der wirtschaftlichen Verfügungsgewalt sowie die Einräumung von Baurechten. Mehrere abgabepflichtige Personen haben die Mehrwertabgabe für dasselbe Grundstück entsprechend ihren Anteilen zu entrichten.

Den Gemeinwesen steht für die Sicherung der Mehrwertabgabe sowie für deren Verzinsung im Umfang des Zinssatzes der Zuger Kantonalbank für variable Hypotheken seit Fälligkeit ein gesetzliches Grundpfandrecht zur Verfügung, das allen anderen eingetragenen Belastungen vorgeht (Art. 836 Abs. 2 Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 [ZGB; SR 210]) und das der Gemeinderat unmittelbar im Anschluss an die Festsetzung der Mehrwertabgabe durch die Schätzungskommission im Grundbuch einzutragen hat (Art. 836 Abs. 2 ZGB). Diese Lösung lehnt sich an das Steuergesetz vom 25. Mai 2000 (BGS 632.1) in Verbindung mit § 137 Abs. 2 Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch vom 17. August 1911 (EG ZGB; BGS 211.1) an, wonach für die auf Liegenschaften entfallenden Vermögens- und Erbschaftssteuern auch das gesetzliche Grundpfandrecht geltend gemacht werden kann. Die Gemeinden werden verpflichtet sein, wegen den bundesrechtlich vorgegebenen Fristen bei den gesetzlichen Pfandrechten rasch zu handeln. Sie müssen das gesetzliche Pfandrecht innerhalb der in Art. 836 Abs. 2 ZGB statuierten Fristen, entweder innerhalb von vier Monaten ab Fälligkeit der Mehrwertabgabe oder innerhalb von zwei Jahren seit der Entstehung der Mehrwertabgabe mit Rechtskraft der Zonenplanänderung im Grundbuch zur Eintragung bringen. Verpassen sie diese Fristen, können die Gemeinden die Mehrwertabgabe nach Ablauf der Eintragungsfrist Dritten, die sich in gutem Glauben auf

das Grundbuch verlassen, nicht mehr entgegenhalten.

Man muss sich bewusst sein, dass erst die erstmalige Einzonung von Landwirtschaftsland in die Bauzone bzw. die Umzonung, Aufzonung oder ein Bebauungsplan mit signifikanter Ausnüt-zungserhöhung den effektiven Wert des Grundstücks massiv gesteigert hat. Die vorbestehenden Pfandrechte werden durch diese Wertsteigerung noch erheblich besser gesichert sein. Hat nun eine Grundeigentümerschaft die fällige Mehrwertabgabe noch nicht geleistet und tritt bei dieser Eigentümerschaft die Zahlungsunfähigkeit ein, würden die Gemeinwesen bei der Pfandverwertung als ordentliche Gläubiger behandelt werden. Sie würden wohl auf einen Teil ihrer Forderung verzichten müssen, obwohl erst die Einzonung, Umzonung, Aufzonung oder der Bebauungsplan mit signifikanter Ausnützungserhöhung den effektiven Wert des Grundstücks erheblich gesteigert hat. Mit dem gesetzlichen Pfandrecht kann gewährleistet werden, dass die Forderung der Gemeinwesen aus der Mehrwertabgabe vorab befriedigt wird. Damit gelangt bei der Mehrwertabgabe nichts anderes zur Anwendung, was gemäss kantonalem Steuergesetz bei den auf Liegenschaften entfallenden Vermögens- und Erbschaftssteuern opportun ist. Mit dem Restwert des Grundstücks – immerhin 100 Prozent des ursprünglichen Werts des Grundstücks vor der planerischen Massnahme plus zusätzlich noch 80 Prozent des Mehrwerts des Grundstücks nach der planerischen Massnahme – können wohl immer alle weiteren vorbestehenden Pfandgläubigerinnen und -gläubiger – allenfalls nicht die später eingegangenen Verpflichtungen – vollumfänglich befriedigt werden.

Des Weiteren wird bei teilweiser Überbauung oder partieller Veräusserung eines mit einer Mehrwertabgabe belasteten Gebiets oder Grundstücks die Mehrwertabgabe nur anteilsmässig fällig, d. h. dass sie nur für das betroffene Grundstück bzw. für den betroffenen Grundstücksteil erhoben werden kann.

Die Fälligkeit der Mehrwertabgabe wird bei gewissen Tatbeständen aufgeschoben. Dabei orientiert sich das Gesetz im Wesentlichen an der Praxis zur Grundstückgewinnsteuer (§ 190 Steuergesetz). Hier wird bei unentgeltlichem Eigentumswechsel durch Erbgang, Erbvorbezug oder Schenkung die Grundstückgewinnsteuer aufgeschoben. Dasselbe gilt bei Eigentumswechsel unter Ehegatten im Zusammenhang mit dem Güterrecht und Scheidung, bei Landumlegungen sowie bei Umstrukturierungen im Sinne von § 62 des Steuergesetzes von juristischen Personen, die nach § 57 Abs. 1 lit. e – h des Steuergesetzes von der Steuerpflicht befreit sind. Ersatzbeschaffungen bei Veräusserung sind bereits bundesrechtlich geregelt und bedürfen deshalb keiner kantonal-rechtlichen Norm mehr.

Die Frage, wann eine Übertragung der wirtschaftlichen Verfügungsgewalt vorliegt und ob es sich um einen Veräusserungstatbestand handelt, ist bundesrechtlich geregelt. Gemäss Art. 5 Abs. 1bis RPG, der bezüglich Fälligkeit der Abgabe auf die Veräusserung (Handänderung) des fraglichen Grundstücks abstellt, wird die gleiche Terminologie wie in Art. 12 Abs. 2 StHG bezüglich der Grundstückgewinne verwendet. Es ist daher naheliegend, bei der Auslegung dieses Begriffs Art. 12 StHG und die diesbezüglichen kantonalen Ausführungsbestimmungen im kantonalen Steuerrecht zu Hilfe zu nehmen und allenfalls sogar die diesbezügliche Rechtsprechung beizuziehen. Unter Veräusserung ist dabei jeder Akt zu verstehen, der Anlass zur Erhebung einer Grundstückgewinnsteuer geben kann. Auch aus diesem Grund macht es Sinn, die Fälligkeit der Mehrwertabgabe dem Steueraufschub bei der Grundstückgewinnsteuer als Abgabeaufschub gleichzusetzen.

Gemäss Art. 25 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (Raum-planungsgesetz, RPG; SR 700) ordnen die Kantone Zuständigkeiten und Verfahren. Die Kantone verfügen also über die sogenannte Organisations- und Verfahrenshoheit, die vom Bun-desgesetzgeber zu achten ist. Bereits von Bundesverfassungs wegen steht den Kantonen die Organisations- und Verfahrenshoheit in Belangen zu, die materiell zu regeln in ihrer Zuständigkeit liegen. So kann Art. 25 Abs. 1 RPG eher als Hinweisnorm bezeichnet werden, die einen rechtlichen Status der Zuständigkeitsabgrenzung festhält und damit zugleich die Kantone auffordert, die Ordnung vorzunehmen. Mit der Festlegung von § 52b Abs. 5 PBG bewegt sich der Kanton Zug im Rahmen von Art. 25 Abs. 1 RPG und innerhalb seiner Organisations- und Verfahrenshoheit bundesrechtskonform.

2.8.5 § 52c Kürzung, Befreiung

[1] Die Mehrwertabgabe wird um den Betrag gekürzt, der innerhalb von zwei Jahren ab Fälligkeit der Mehrwertabgabe für Einzonungen zur Beschaffung einer landwirtschaftlichen Ersatzbaute zur Selbstbewirtschaftung verwendet wird.
[2] Keine Mehrwertabgabe ist geschuldet für
a) dem Verwaltungsvermögen eines Gemeinwesens zufallende Einzonungen und Umzonungen sowie Aufzonungen und Bebauungspläne, auch wenn sie einen Mehrwert des Bodens von mehr als 30 % bzw. eine Erhöhung des Nutzungsmasses von mehr als 30 % zur Folge haben;
b) Arrondierungen mit einem ermittelten Mehrwert von weniger als Fr. 30 000.–. Für mehrere wirtschaftlich oder rechtlich zusammenhängende Grundstücke gilt die Grenze für die Abgabeerhebung insgesamt.

Materialien
Absatz 1 und 2 (neu: 1 Juli 2019)

Für die Bemessung der Abgabe ist der bei einer Einzonung errechnete Planungsvorteil um den Betrag zu kürzen, welcher innert angemessener Frist zur Beschaffung einer landwirtschaftlichen Ersatzbaute zur Selbstbewirtschaftung verwendet wird (Art. 5 Abs. 1^{quater} RPG). Soweit das Bundesrecht. Das Bundesrecht legt also fest, dass diese Bestimmung einzig bei Neueinzonungen, nicht aber bei Um- und Aufzonungen zur Anwendung gelangt. Das kantonale Recht muss schliesslich nur noch die Frist für die Ersatzbeschaffung festlegen. Es rechtfertigt sich, diese Frist auf zwei Jahre ab Fälligkeit der Mehrwertabgabe festzulegen. Innerhalb dieses Zeitraums ist die Landwirtin/der Landwirt gehalten, eine landwirtschaftliche Ersatzbaute zur Selbstbewirtschaftung zu beschaffen. Gelingt ihr/ihm dies, ist der errechnete Planungsvorteil um die Beschaffungskosten der landwirtschaftlichen Ersatzbaute zu kürzen.

Keine Mehrwertabgabe ist für Ein-, Um- und Aufzonungen sowie Bebauungspläne geschuldet, selbst wenn der Mehrwert oder die Erhöhung des Nutzungsmasses über dem Schwellenwert liegen, sofern sie dem Verwaltungsvermögen eines Gemeinwesens zufallen. Eine Befreiung dieser planerischen Massnahmen von der Abgabepflicht rechtfertigt sich nicht zuletzt deshalb, weil es sich vorliegend um Land für öffentliche Nutzungen handelt. Demgegenüber unterstehen Einzonungen kommunaler und kantonaler Grundstücke der Abgabepflicht, sofern diese Flächen dem Finanzvermögen zugewiesen sind. Bei solchen Grundstücken sind die Gemeinwesen gleich zu behandeln wie Private.

Noch in der gescheiterten PBG-Revision sollte die Mehrwertabgabe ebenfalls nicht geschuldet sein, wenn es sich um eine Arrondierung mit einer einzuzonenden Fläche von weniger als 100 m² handelte. Damit sollte verhindert werden, dass für kleinste Arrondierungen von Bauland eine Mehrwertabgabe bezahlt werden müsste. Die Freifläche, für die keine Mehrwertabgabe geschuldet sein und die als Bagatellschwelle gelten sollte, sollte angesichts der Bodenpreise im Kanton Zug von 1000 Franken pro Quadratmeter und mehr nicht als Frankenbetrag definiert, sondern als Maximalfläche im Umfang von höchstens 100 Quadratmeter festgelegt werden. In der Zwischenzeit ist auch zu diesem Thema ein Bundesgerichtsentscheid ergangen. Danach muss der Kanton Tessin seine Regelung zum Mehrwertausgleich in Bezug auf die Höhe des Betrags, der nicht der Abgabe unterliegt, überdenken. Am 16. August 2017 hat das Bundesgericht die Beschwerde zweier Privatpersonen gutgeheissen (Urteil 1C_132/2015). Sie hatten zu Recht beanstandet, dass das kantonale Gesetz Mehrwerte von weniger als 100 000 Franken von der Abgabe ausnehme. Das Bundesgericht gelangte zum Schluss, dass ein Schwellenwert von 100 000 Franken mit Art. 5 RPG unvereinbar sei. Dieser verlange einen angemessenen Ausgleich für erhebliche Vorteile. Die Befreiung von der Abgabe müsse sich auch gemäss Literatur auf Bagatellfälle beschränken. Ein Betrag von 100 000 Franken gehe jedoch weit über einen solchen Bagatellfall hinaus. Der Abgabeertrag liege auch klar über dem Aufwand für die Erhebung der Abgabe. Aus diesem Grund entspreche die angefochtene Bestimmung weder dem Sinn noch Zweck von Art. 5 Abs. 1^{quinquies} lit. b RPG.

Der Wortlaut von Art. 5 Abs. 1^{quinquies} lit. b RPG stellt es den Kantonen frei, ob sie einen entsprechenden

Freibetrag festlegen wollen. Mit Blick auf das Verhältnismässigkeitsprinzip sowie auf Art. 5 Abs. 1 RPG, wonach nur erhebliche Vorteile auszugleichen sind, ist ein solcher Betrag in Franken festzulegen. In der ursprünglichen Fassung des Ständerats wurden die Kantone angehalten, nur Einzonungsmehrwerte von mehr als 30 000 Franken der Abgabe zu unterstellen. Dieser Wert, der als angemessen erscheint, wird in dieser Bestimmung nun gesetzlich verankert. Um eine Umgehung der Mehrwertabgabe durch Parzellierung zu vereiteln, sind wirtschaftlich oder rechtlich zusammengehörende Grundstücke integral zu betrachten. Sofern die Summe der einzelnen Mehrwerte 30 000 Franken oder mehr beträgt, wird die Abgabe erhoben. Das ist z. B. der Fall, wenn mehrere eingezonte Grundstücke der gleichen natürlichen oder juristischen Person gehören oder wenn Grundstücken im Mit- oder Gesamteigentum stehen.

2.8.6 § 52d Zweckbindung

[1] Die Mehrwertabgabe fliesst in eine Spezialfinanzierung, die für Rückzonungen sowie zur Leistung von Beiträgen an raumplanerische Massnahmen verwendet wird.
[2] Erfolgt die Mehrwertabgabe vollständig oder teilweise als Sachleistung, muss
a) diese Leistung vertraglich gesichert werden und raumplanerischen Massnahmen dienen oder dafür verwendet werden;
b) der als Geldwert geleistete Restbetrag in die Spezialfinanzierung fliessen.

Materialien
Absatz 1 und 2 (neu: 1. Juli 2019)

Der Ertrag aus der Mehrwertabgabe soll für Massnahmen nach Art. 5 Abs. 2 RPG, namentlich als Entschädigung für Auszonungen, oder für weitere Massnahmen der Raumplanung nach Art. 3 RPG verwendet werden. Der erste Fall wird im Kanton Zug wohl kaum vorkommen. Im letzteren Fall sollen verschiedene Massnahmen finanziert werden. Dabei ist in erster Linie an qualitätssteigernde Investitionen zur Abfederung der Auswirkungen der Verdichtung im entsprechenden Quartier zu denken. Die Mittel können aber auch für Renaturierungs- und Aufwertungsmassnahmen in Schutz- und Erholungsgebieten der näheren Umgebung, aber auch zur Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus eingesetzt werden. Die Mehrwertabgabe für Rückzonungen sowie zur Leistung von Beiträgen an raumplanerische Massnahmen werden als Spezialfinanzierung gemäss § 8 Abs. 1 FHG buchhalterisch erfasst.

Erfolgt die Mehrwertabgabe ganz oder teilweise als Sachleistung, ist eine Schätzung der Sach-leistung notwendig. Deckt die Sachleistung die Forderung aus der Mehrwertabgabe nicht vollständig, muss die Grundeigentümerschaft den entsprechenden Restbetrag in bar aufbringen. Dieser Restbetrag muss ebenfalls dem Konto für Spezialfinanzierung gutgeschrieben werden und kann einerseits für die Entschädigung von Rückzonungen, andererseits für die Finanzierung von raumplanerischen Massnahmen gemäss Art. 3 RPG verwendet werden.

2.8.7 § 52e Verwaltungsrechtlicher Vertrag bei Neueinzonungen

[1] Der Gemeinderat kann die Zuweisung von Land zur Bauzone von der Zusicherung der Eigentümerschaft abhängig machen, das Land ab Erreichen der Baureife innert einer festzusetzenden Frist zu überbauen.
[2] Der Vertrag regelt den Fristenlauf und kann bei von der Eigentümerschaft selbst verschuldeter Nichteinhaltung der Bauverpflichtung vorsehen, dass
a) baureifes Land am Siedlungsrand ausgezont wird;
b) die Eigentümerschaft der Gemeinde für den Säumnisfall ein Kaufrecht einräumt.
[3] Die Bauverpflichtung ist als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.
[4] Der Vertrag fällt dahin, wenn ein Gemeinwesen das Land kauft.

Materialien
Absatz 1–4 (neu: 1. Juli 2019)

Der Gemeinderat kann die Zuweisung von Land zur Bauzone von der Zusicherung der Eigentümerschaft abhängig machen, das Land ab Erreichen der Baureife innert einer festzusetzenden Frist zu überbauen.

Hält die Eigentümerschaft von Bauland ihre mittels Vertrag vereinbarte Bauverpflichtung nicht ein, kann das Grundstück, sofern es am Siedlungsrand liegt und sofern ein «ausserordentliches Interesse an der Überbauung» besteht, ausgezont werden. Die Auszonung erfolgt selbstverständlich in einer ordentlichen Nutzungsplan(teil)revision aufgrund einer entsprechenden Interessenabwägung. Die Eigentümerschaft wird sich dazu mittels Vertrag verpflichten müssen. Die Parteien verfügen dabei über eine bestimmte Vertragsgestaltungsfreiheit. Demgegenüber darf der Eigentümerschaft die unverschuldete Nichteinhaltung der Bauverpflichtung nicht vorgeworfen werden. Bemüht sich also eine Grundeigentümerschaft redlich um eine Überbauung ihres Baulands, scheitert sie aber jeweils nicht aus eigenem, sondern aus Fremdverschulden, namentlich aufgrund politischer Prozesse, zum Beispiel infolge einer Ablehnung eines Bebauungsplans durch die Gemeindeversammlung, darf ihr dies nicht zum Nachteil gereichen. Die Bauverpflichtung ist als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken. Dadurch entfaltet die im verwaltungsrechtlichen Vertrag statuierte Bauverpflichtung Publizität. Der Vertrag fällt nur dann dahin, wenn ein Gemeinwesen das Land kauft. Kauft eine Privatperson dieses Land, tritt sie in sämtliche Rechte und Pflichten ihrer Rechtsvorgängerin bzw. ihres Rechtsvorgängers ein. Das bedeutet, dass die vertraglich vereinbarte Frist weiterläuft.

Liegt ein einzuzonendes Grundstück nicht am Siedlungsrand, wird eine Auszonung keinen Sinn machen, da ansonsten eine Baulücke entstünde. Für diesen Fall soll der Gemeinderat die Möglichkeit haben, vor der Einzonung des Grundstücks mit der Eigentümerschaft vertraglich ein Kaufrecht zu vereinbaren. Die Gemeinde kann dieses Kaufrecht auslösen, wenn die säumige Eigentümerschaft selbst nach erfolgloser Mahnung nicht bereit ist, ihr Grundstück innerhalb der vereinbarten Fristen der Überbauung zuzuführen.

2.8.8 § 52f Fehlende Verfügbarkeit bereits eingezonten Baulands

[1] Bleibt Bauland durch die Schuld der Eigentümerschaft unverbaut, kann die Gemeinde ein gesetzliches Kaufrecht ausüben, sofern die nachfolgenden Voraussetzungen erfüllt sind:
a) Das betreffende Bauland muss seit mindestens 15 Jahren seit Inkrafttreten dieser Bestimmung im Zonenplan für die Überbauung vorgesehen und seit mindestens zehn Jahren baureif sein.
b) Es muss eine ausgewiesene Nachfrage für die bauliche Nutzung von Bauland vorliegen.
c) Der Gemeinderat hat der Grundeigentümerschaft eine Frist von mindestens drei und maximal sieben Jahren gesetzt, um das betreffende Bauland vollumfänglich oder etappiert entweder selbst zu nutzen oder durch Dritte der vorgesehenen baulichen Nutzung zuzuführen, und die Grundeigentümerschaft hat diese Frist unbenützt verstreichen lassen.
[2] Der Gemeinderat darf dieses gesetzliche Kaufrecht nur ausüben
a) aufgrund einer Interessenabwägung, bei der das öffentliche Interesse die entgegenstehenden privaten Interessen überwiegt;
b) bei selbstbewirtschaftetem Land, nachdem er vergeblich Realersatz angeboten hat.
[3] Bei selbstbewirtschaftetem Land entfällt das gesetzliche Kaufrecht, wenn
a) das landwirtschaftlich genutzte Grundstück am Siedlungsrand liegt und
b) die selbstbewirtschaftende Landwirtin bzw. der selbstbewirtschaftende Landwirt mit einer entschädigungslosen Auszonung einverstanden ist.
[4] Der Kauf erfolgt zum Verkehrswert, gestützt auf ein Gutachten der kantonalen Schätzungskommission.
[5] Die Gemeinde führt dieses Bauland umgehend der Überbauung zu oder veräussert es, damit es umgehend überbaut wird.

Materialien
Absatz 1–5 (neu: 1. Juli 2019)

Diese Bestimmung entfaltet Wirkung für bisher eingezontes Bauland, welches – von der Eigentümerschaft

verschuldet – nicht der Überbauung zugeführt wird. Ist Bauland also seit mindestens 15 Jahren seit Inkrafttreten dieser Bestimmung im Zonenplan für die Überbauung vorgesehen und sind seit der Erreichung der Baureife mindestens zehn Jahre vergangen, kann die Standortgemeinde zum von der Schätzungskommission festgelegten Verkehrswert ein Kaufrecht ausüben. Gleichzeitig müssen kumulativ weitere Voraussetzungen erfüllt sein, welche im Rahmen einer Gesamtinteressenabwägung zu würdigen sind: Es muss eine ausgewiesene Nachfrage für die bauliche Nutzung von Bauland vorliegen und der zuständige Gemeinderat hat der Grundeigentümerschaft eine Frist von maximal sieben Jahren gesetzt, um das betreffende Bauland vollumfänglich oder etappiert entweder selbst zu nutzen oder durch Dritte der vorgesehenen baulichen Nutzung zuzuführen. Hat die Grundeigentümerschaft diese Frist unbenützt verstreichen lassen, führt der Gemeinderat für dieses Bauland, welches unverbaut verharrt und sofern sämtliche Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind, eine Interessenabwägung durch und kann ein gesetzliches Kaufrecht gestützt auf ein Gutachten der kantonalen Schätzungskommission zum Verkehrswert ausüben. Überwiegt das öffentliche Interesse die entgegenstehenden privaten Interessen, ist die Voraussetzung zur Ausübung des Kaufrechts erfüllt.

Der Gemeinderat ist im Grundsatz an das Verkehrswertgutachten der Schätzungskommission gebunden, wie an andere Gutachten, die er einholt. Es ist sachgerecht, dass der Gemeinderat den Verkehrswert gestützt auf die Gutachten der Schätzungskommission festlegt und gleichzeitig über die Ausübung des Kaufrechts entscheidet, so dass ein Entscheid entsteht, der einheitlich angefochten werden kann.

Diese Bestimmung erzielt insbesondere bei jenen unbebauten Grundstücken Wirkung, welche schon seit Jahren eingezont sind und bisher unbebaut blieben. Solche Grundstücke können nicht ausgezont werden. Auch hatte der Gemeinderat bei deren damaligen Einzonung noch nicht die Möglichkeit, mit der Eigentümerschaft vor der Einzonung einen verwaltungsrechtlichen Vertrag im Sinn von § 52e zu vereinbaren. Es bedarf also deshalb eines gesetzlichen Kaufrechts der Öffentlichkeit vornehmlich als Druckmittel, damit auch diese Grundstücke der Überbauung zugeführt werden. Selbstverständlich ist es nicht Aufgabe der öffentlichen Hand, private Grundstücke zu erwerben und sie schliesslich einer Überbauung zuzuführen. Die Gemeinden werden aber trotzdem die Wahl haben, mittels gesetzlichem Kaufrecht erworbene Grundstücke selbst, allenfalls mit preisgünstigem Wohnraum, zu überbauen, im Baurecht abzugeben oder aber einer bauwilligen Person zu veräussern. Die Gemeinde darf dieses Bauland nicht weiter horten, sondern muss es umgehend der Überbauung zuführen.

Zugunsten der Bäuerinnen und Bauern ist dieses gesetzliche Kaufrecht wie folgt eingeschränkt. Handelt es sich beim unbebauten Bauland um landwirtschaftlich genutzte Fläche, kann der Gemeinderat das Kaufrecht erst ausüben, wenn er vorgängig der selbstbewirtschaftenden Landwirtin bzw. dem selbstbewirtschaftenden Landwirt gleichwertigen Realersatz angeboten hat und wenn dieses Angebot ausgeschlagen worden ist. Dieses gesetzliche Kaufrecht darf der Gemeinderat jedoch dann nicht ausüben, wenn die selbstbewirtschaftende Landwirtin bzw. der selbstbewirtschaftende Landwirt immer noch landwirtschaftlich genutztes Bauland besitzt, welches am Siedlungsrand liegt und welches direkt an die Landwirtschaftszone grenzt. Sind diese Voraussetzungen erfüllt und ist kumulativ die selbstbewirtschaftende Landwirtin bzw. der selbstbewirtschaftende Landwirt bereit, einvernehmlich eine entschädigungslose Auszonung des landwirtschaftlich genutzten Baulands zu akzeptieren, soll das gesetzliche Kaufrecht entfallen. Die Gemeinde hat in diesem Fall die Möglichkeit, eine flächengleiche Einzonung an einem anderen raumplanerisch geeigneten Standort vorzunehmen. Der Gemeinderat kann zudem mit der Eigentümerschaft des neu einzuzonenden Baulands im Sinn von § 52e PBG vereinbaren, dass dieses Bauland innert einer festzusetzenden Frist der Überbauung zuzuführen ist. Verharrt auch dieses Bauland – verschuldet durch dessen Eigentümerschaft – innert der festgesetzten Frist unbebaut, kann der Gemeinderat die Rechtsfolgen des einvernehmlich vereinbarten Vertrags zur Anwendung bringen.

Stichwortverzeichnis

ouml;ffentliches Interesse, 13

Bauland, 13
Bebauungsplan, 7

Einsprache, 7
Erhebung der Mehrwertabgabe, 8

Fauml;lligkeit der Mehrwertabgabe, 8

Gemeinderat, 12, 13
gesetzliches Kaufrecht, 13

Mehrwertabgabe, 6–8, 11, 12

Neueinzonung, 12

Schauml;tzungskommission, 7, 13

Verwaltungsrechtlicher Vertrag, 12

Zonenplan, 7