



# Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile

anlässlich der Veranstaltung Arbeitskreis Weiterbildung Recht  
vom 23. Mai 2024 im B12

von

Rechtsanwalt und Notar MLaw Flavio Decurtins

# Agenda

## I. Ausgangslage

1. Aktuelle Ortsplanungsrevisionen
2. Gesetzliche Grundlagen für den Mehrwertausgleich

## II. Mehrwertausgleich im Kanton Graubünden

1. Mehrwertabgabe für planungsbedingte Vorteile
2. Entschädigung für planungsbedingte Nachteile
3. Mehrwertabgabefonds

## III. Fragen



# I. Ausgangslage

## 1) Aktuelle Ortsplanungsrevisionen

Grund für die aktuellen Ortsplanungsrevisionen:

- **RPG1** («Zersiedelung stoppen; Siedlungsentwicklung nach innen; Redimensionierung zu grosser Bauzonen»)
- **Kantonaler Richtplan Siedlung (KRIP-S)**

Zentrale Massnahmen

- Verdichtung
- Baulandmobilisierung
- Auszonung



# I. Ausgangslage

## 1) Aktuelle Ortsplanungsrevisionen

A – Gemeinden	B – Gemeinden	C – Gemeinden
Gemeinden mit knapp dimensionierter Bauzone	Gemeinden mit richtig dimensionierter Bauzone	Gemeinden mit überdimensionierter Bauzone
→ Einzonungen möglich → Massnahmen zur Verdichtung und Mobilisierung der Nutzungsreserven	→ Bauzonengrösse stabil halten → Massnahmen zur Verdichtung und Mobilisierung der Nutzungsreserven	→ Auszonungen im erforderlichen Mass → Massnahmen zur Verdichtung und Mobilisierung der Nutzungsreserven



- ca. 30 Gemeinden (z.B. Lantsch/Lenz, Bonaduz, Domat/Ems, Landquart, Chur, Maienfeld etc.)



- ca. 8 Gemeinden (z.B. Trin, Trimmis, Silvaplana, Davos, Luzein, Tschappina etc.)



- ca. 65 Gemeinden (z.B. Surses, Scuol, St. Moritz, Flims, Arosa, Churwalden, Disentis, Vals etc.)



# I. Ausgangslage

## 1) Aktuelle Ortsplanungsrevisionen

Ablauf einer Ortsplanungsrevision:



→ Zeitliche Vorgabe: Umsetzung bis im Jahre 2024 abgeschlossen



# I. Ausgangslage

## 2) Gesetzliche Grundlagen für den Mehrwertausgleich

### **Auf Bundesebene:**

#### Art. 5 RPG

Abs. 1: Das kantonale Recht regelt einen angemessenen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen nach diesem Gesetz entstehen.

Abs. 1<sup>bis</sup> - 1<sup>sexies</sup> (*detaillierte Bestimmungen zur Mehrwertabgabe seit RPG1*)

Abs. 2: Führen Planungen zu Eigentumsbeschränkungen, die einer Enteignung gleichkommen, so wird voll entschädigt.

### **Auf kantonaler Ebene:**

Art. 19i - 19w KRG und Art. 35h - 35n KRVO (seit der Revision 2019)

### **Auf kommunaler Ebene:**

allenfalls betr. weitere Abgabetatbestände oder Erhöhung/Senkung des Abgabesatzes



# II. Mehrwertausgleich in Graubünden

## 1) Mehrwertabgabe

### **Abgabetatbestand**

- Einzonung (Zuweisung eines Grundstücks von einer Nichtbauzone zu einer Bauzone)
- Weitere Abgabetatbestände nach kommunalem Recht (bspw. Um- oder Aufzonung) → «Fall Meikirch» und nachträgliche Klärung durch Gesetzgeber

### **Abgabehöhe**

- 30% des Mehrwerts, berechnet aus der Differenz zwischen Verkehrswert ohne und mit Planungsmassnahme
- Erhöhung auf 50% bzw. Reduktion auf 20% (bei Nutzungen im besonderen öffentlichen Interesse) nach kommunalem Recht
- Festlegung durch ein Gutachten des kantonalen Amts für Immobilienbewertung (AIB)
- Befreiung von der Abgabepflicht bei Mehrwert unter CHF 20'000.00 (bei Einzonungen)



# II. Mehrwertausgleich in Graubünden

## 1) Mehrwertabgabe

### **Abgabepflicht**

- Grundeigentümer (im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planungsmassnahme)
- Baurechtsnehmer, wenn baurechtsbelastetes Grundstück überbaut wird

### **Abgabeinheit**

- Gemeinde (Verfügungsmodell)

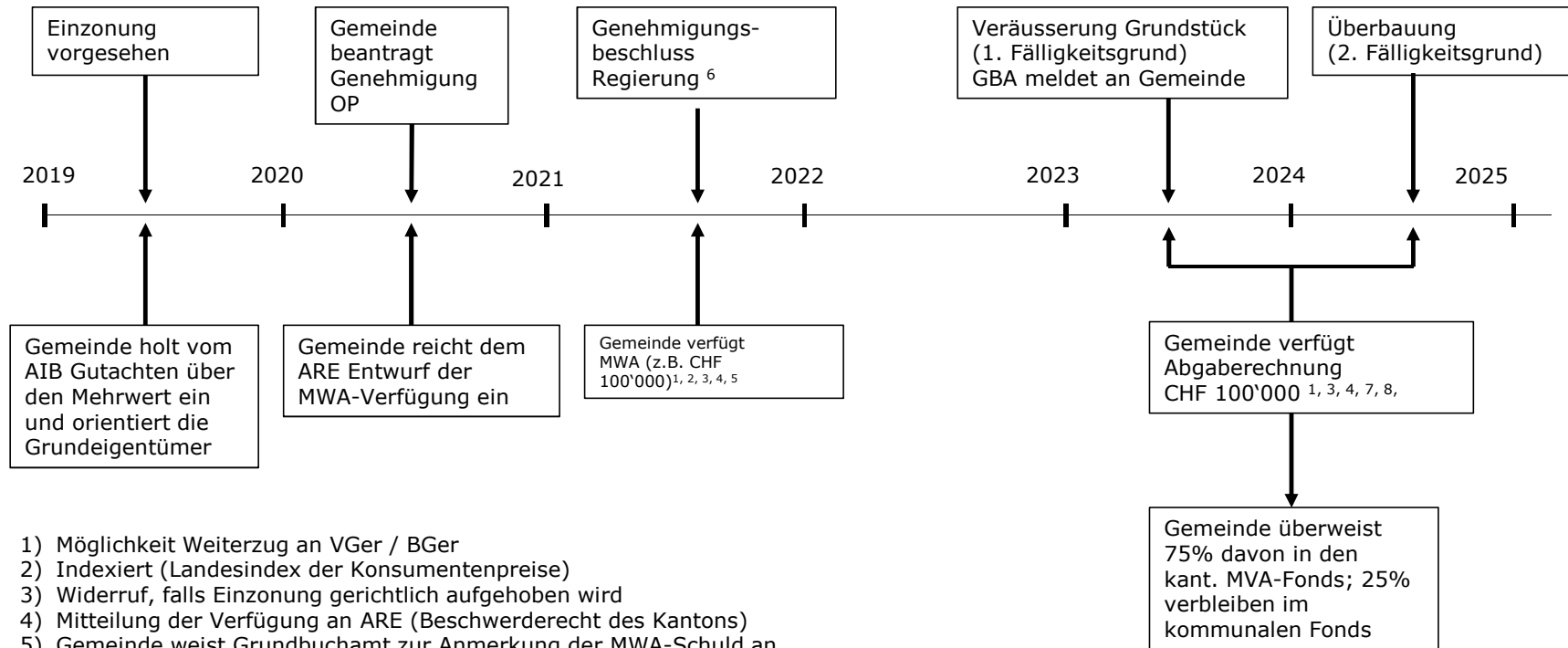
### **Veranlagung und Fälligkeit**

- Veranlagung unmittelbar nach Rechtskraft der Planungsmassnahme (mit Anmerkung im Grundbuch)
- Fälligkeit bei Veräusserung oder bei Überbauung



# II. Mehrwertausgleich in Graubünden

## 1) Mehrwertabgabe



- 1) Möglichkeit Weiterzug an VGer / BGer
- 2) Indexiert (Landesindex der Konsumentenpreise)
- 3) Widerruf, falls Einzonung gerichtlich aufgehoben wird
- 4) Mitteilung der Verfügung an ARE (Beschwerderecht des Kantons)
- 5) Gemeinde weist Grundbuchamt zur Anmerkung der MWA-Schuld an
- 6) Genehmigung erfolgt unter Vorbehalt, dass Gemeinde die MWA verfügt
- 7) Gesetzliches Pfandrecht zugunsten Gemeinde
- 8) Zahlungsfrist 60 Tage / danach Verzugszins



# II. Mehrwertausgleich in Graubünden

## 1) Mehrwertabgabe

- Wann liegt überhaupt ein Mehrwert vor resp. wie wird dieser bestimmt?
- Was gilt, wenn sich der Mehrwert gar nicht realisieren lässt?
- Vorsicht bei Veräußerung eines Grundstücks bei hängigem Verfahren betr. Mehrwertabgabe



# II. Mehrwertausgleich in Graubünden

## 2) Entschädigung für planungsbedingte Nachteile

### Art. 15 RPG

- 1) Die Bauzonen sind so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen.
- 2) Überdimensionierte Bauzonen sind zu redimensionieren.

→ Pflicht zur Anpassung der Bauzonengrösse (resp. WMZ) auf ein bundesrechtskonformes Mass (= voraussichtlicher Bedarf für die nächsten 15 Jahre)

### Massnahmen:

Auszonungen (z.B. von Wohnzone in Landwirtschaftszone oder Grünzone)

Umzonungen (z.B. von Wohnzone in Gewerbezone)



# II. Mehrwertausgleich in Graubünden

## 2) Entschädigung für planungsbedingte Nachteile

### Grundsatz

Planungsnachteile werden nur entschädigt, wenn sie eine Eigentumsbeschränkung bewirken, die einer materiellen Enteignung gleichkommt (Art. 5 Abs. 2 RPG, Art. 19s KRG)

### Konsequenz:

Alles-oder-nichts-Prinzip → keine Entschädigung unterhalb der Schwelle der materiellen Enteignung



# II. Mehrwertausgleich in Graubünden

## 2) Entschädigung für planungsbedingte Nachteile

### **Materielle Enteignung (nach Rechtsprechung, vgl. etwa BGE 131 II 728)**

- wenn einem Eigentümer der **bisherige** oder ein **voraussehbarer künftiger Gebrauch** einer Sache untersagt oder in einer Weise eingeschränkt wird, die besonders schwer wiegt, weil ihm eine **wesentliche aus dem Eigentum fließende Befugnis entzogen wird**.
- Geht der Eingriff weniger weit, kann dennoch eine materielle Enteignung vorliegen, falls ein einziger oder einzelne Grundeigentümer durch die Eigentumsbeschränkung so betroffen werden, dass ihr Opfer gegenüber der Allgemeinheit unzumutbar erschiene (sog. «**Sonderopfer**»).

In beiden Fällen ist die Möglichkeit einer künftigen besseren Nutzung der Sache indessen nur zu berücksichtigen, wenn im massgebenden Zeitpunkt anzunehmen war, **sie lasse sich mit hoher Wahrscheinlichkeit in naher Zukunft verwirklichen**



# II. Mehrwertausgleich in Graubünden

## 2) Entschädigung für planungsbedingte Nachteile

### Konkretisierung dieser Rechtsprechung bei planungsbedingten Nachteilen

- Eine grundsätzlich entschädigungspflichtige Auszonung wird gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung nur dann bejaht, wenn **der bisherige Nutzungsplan in jeder Hinsicht bundesrechtskonform und auf die bundesrechtlichen Planungsgrundsätze ausgerichtet war**.
- Entspricht die bisherige Nutzungsplanung hingegen nicht diesen bundesrechtlichen Planungsgrundsätzen (weil beispielsweise zu grosse Bauzonen ausgeschieden worden waren), stellt die Zuweisung eines bisher überbaubaren Grundstücks in eine Nichtbauzone **keine Auszonung**, sondern eine **Nichteinzonung** dar, welche in der Regel keine Entschädigungspflicht auslöst (BGE 131 II 728 E. 2.1)

→ **Unterscheidung zwischen Auszonung (entschädigungspflichtig) und Nichteinzonung (nicht entschädigungspflichtig)**



# II. Mehrwertausgleich in Graubünden

## 2) Entschädigung für planungsbedingte Nachteile

### Kriterien für die Beurteilung eines Entschädigungsanspruchs

Gute Übersicht in  
WBE.2021.146/147 des VG  
Kanton Aargau (23.3.2022)

- **Bundesrechtskonformität des geltenden Zonenplans**

Falls bisherige Nutzungsplanung RPG-konform → *Auszonung*, grundsätzlich entschädigungspflichtig

Falls bisherige Nutzungsplanung nicht RPG-konform → *Nichteinzonung*, grundsätzlich keine Entschädigung

- Konstellation 1: bereits bei Genehmigung RPG-widrig → keine Entschädigung
- Konstellation 2: Nutzungsplanung erst nach Genehmigung RPG-widrig geworden → ggf. Entschädigung

- **Schwere des Eingriffs**

Bei Zuweisung zu Nichtbauzone wird materielle Enteignung i.d.R. bejaht; bei Ab- oder Umzonungen eher nicht.

- **Realisierungswahrscheinlichkeit / «Baulandqualität»**

Sowohl rechtliche als auch tatsächliche Umstände sind zu berücksichtigen (z.B. Erschliessungsgrad, Lage und Beschaffenheit des Grundstücks, Erfordernis von Ausnahmegewilligungen oder Sondernutzungsplänen etc.).

- **Hortungsdauer**

Je länger ein Grundeigentümer eingezontes Land hortet, desto eher wird eine materielle Enteignung verneint



# II. Mehrwertausgleich in Graubünden

## 3) Mehrwertabgabefonds

### **Zuweisung der Erträge aus der Mehrwertabgabe**

Kanton und Gemeinden führen je einen Mehrwertausgleichfonds

- Die Erträge der Mehrwertabgabe aus Einzonung gehen **zu 75% an den kantonalen Fonds** und **zu 25% an den kommunalen Fonds**
- Alle anderen Entschädigungen (d.h. insb. Erträge aus Auf- und Umzonungen) gehen **vollumfänglich in den kommunalen Fonds**

### **Verwendung der Erträge aus der Abgabe**

- Mittel im kantonalen Fonds
  - Entschädigungen für materielle Enteignung (Hauptzweck)
  - Kosten für Vergleiche, die im Zusammenhang mit der Geltendmachung von Entschädigungsforderungen wegen materieller Enteignung abgeschlossen wurden
  - Anwalts- und Verfahrenskosten, die den Gemeinden durch die Abwehr unbegründeter Entschädigungsforderungen anfallen
- Mittel im kommunalen Fonds (ergänzend)
  - Verwaltungskosten im Zusammenhang mit der Veranlagung von Mehrwertabgaben
  - Massnahmen der Raumplanung nach Art. 3 RPG (z.B. Studien, Testplanungen Verdichtung, Massnahmen zugunsten Landschaft, Landwirtschaft etc.)
  - Weitere Verwendungszwecke nach kommunalem Recht



# II. Mehrwertausgleich in Graubünden

## Zusammenfassung

«Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile» gemäss Art. 19i ff. KRG

### **Mehrwertabgabe**

- Bei Einzonungen 30% des Mehrwerts
- Gemeinden können Abgabesatz bis auf 50% erhöhen oder weitere Abgabebetriebe vorsehen (Um- und Aufzonungen)

### **Entschädigung von Planungsnachteilen**

- Entschädigungspflicht nur bei materieller Enteignung → Hürden gemäss Bundesgericht sehr hoch

### **Kantonaler und kommunaler Fonds**

- Zur Bewirtschaftung der Mehrwertabgabe führen der Kanton und die Gemeinden je eine Spezialfinanzierung; Mittel werden zweckgebunden verwendet
- Bei Einzonung geht 75% der Mehrwertabgabe an Kanton und 25% an Gemeinde; bei Auf- und Umzonungen geht alles an die Gemeinden



# III. Fragen?



Vielen Dank  
für die Aufmerksamkeit!

