# VEREINBARUNG

## Mehrwertabgabe für planungsbedingte Vorteile[[1]](#footnote-1)

zwischen

der **Politischen Gemeinde […]**, [Adresse], rechtsgültig vertreten durch den Gemeindevorstand

**Gemeinde**

und

**X** [Eigentümer], [Adresse]

**Eigentümer**

betreffend

Grundstück Nr. […]

### Ausgangslage

1. Die Gemeinde beabsichtigt, das nachstehend erwähnte Grundstück [umzuzonen/aufzuzonen/einer …zone zuzuweisen][[2]](#footnote-2), dies allerdings nur unter der Voraussetzung, dass die mit dieser Planungsmassnahme verbundenen Vorteile angemessen abgegolten werden.
2. Zwecks Sicherstellung dieser Voraussetzung vereinbaren die Parteien den nachfolgenden Mehrwertausgleich.
3. Die planerische Entscheidungsfreiheit der für die Planungsmassnahme zuständigen Behörde wird durch die vorliegende Vereinbarung in keiner Weise eingeschränkt   
   oder präjudiziert. Ein Verzicht auf die in Aussicht genommene Planungsmassnahme begründet gegenüber der Gemeinde insbesondere keine Ersatzforderung irgendwelcher Art.

### Vereinbarung

#### 1. Mehrwertausgleich

1. Der Eigentümer verpflichtet sich, der Gemeinde als Abgeltung des durch die vorgesehene Planungsmassnahme entstehenden Vorteils auf Grundstück Nr. […], Gemeinde […], eine Ausgleichszahlung zu leisten.
2. Die Ausgleichszahlung beträgt CHF […][[3]](#footnote-3)

[Variante]

1. Die gesamte an die Gemeinde zu leistende Ausgleichsleistung wird zur Zahlung fällig, wenn das vorerwähnte Grundstück ganz [oder teilweise][[4]](#footnote-4) rechtskräftig [um-/aufgezont/ einer … Zone zugewiesen] worden ist.

[Variante][[5]](#footnote-5)

1. Die Ausgleichsleistung wird zur Zahlung fällig, wenn

* eine erste Baubewilligung zur Überbauung des erwähnten Grundstücks [oder von Teilen davon]4 in Rechtskraft erwachsen ist.
* das erwähnte Grundstück [oder Teile davon]4 an einen Dritten veräussert wird; oder

1. Die Abgabe wird bis zur Fälligkeit an die Teuerung angepasst. Diese wird nach dem Landesindex der Konsumentenpreise bestimmt. Eine Veränderung dieses Landesindex um mehr als zehn Prozentpunkte führt zu einer entsprechenden Anpassung der vereinbarten Mehrwertabgabe.
2. Die Zahlungsfrist beträgt 60 Tage ab Rechnungsstellung durch die Gemeinde. Für verspätete Zahlung ist ein Verzugszins in der Höhe von 5% geschuldet.
3. Die Mehrwertausgleichsforderung wird mittels einer separaten Vereinbarung wie folgt sichergestellt[[6]](#footnote-6): […]

#### 2. Schlussbemerkungen

1. Anwendbar ist Schweizerisches Recht. Streitigkeiten aus öffentlich-rechtlichen Verträgen unterstehen der Gerichtsbarkeit des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden.
2. Die vorliegende Vereinbarung wird in [2] Exemplaren ausgefertigt, je eines zuhanden jeder Partei.

Mit vorstehender Regelung erklären sich einverstanden.

Für die Gemeinde […]

…………………………………… ……………………………………

[Der/Die Gemeindepräsident/in] [Der/Die Gemeindeschreiber/in]

Der Eigentümer

……………………………………

[Name]

Benutzungshinweis: Diese Vertragsvorlage stellt eine Hilfestellung des Kantons dar. Ein Vertrag muss immer im Hinblick auf den konkreten Einzelfall ausgestaltet werden. Diese Vorlage ersetzt nicht eine juristische Beratung bei der Ausgestaltung eines Vertrags. Die Formulierungen in dieser Vorlage sind lediglich als Formulierungsvorschläge zu verstehen. Die durch die Parteien zu ergänzenden oder zu präzisierenden Textstellen werden mit den in eckigen Klammern gesetzten Platzhaltern […] kenntlich gemacht und sind grau hinterlegt. Erläuterungen und Variantenhinweise bei der Vertragsausgestaltung erfolgen in der Fussnote.

1. **Vereinbarungen** über die **Mehrwertabgabe** **bei Einzonungen**, die von der Gemeinde nach dem 1. April 2019 beschlossen worden sind, **sind nichtig** (Art. 108a Abs. 1 KRG).   
     
   **Vereinbarungen über Mehrwertabgaben bezüglich anderer Abgabetatbestände** werden als weiterhin **zulässig** erachtet, namentlich solche über die Mehrwertabgabe infolge planungsbedingter Vorteile durch **Um- oder Aufzonung** oder anderer kommunaler Abgabetatbestände, wie die Zuweisung von Land in eine Materialabbau-, Materialablagerungs- oder Deponiezone. Anstelle von Geld- können **auch andere Leistungen** vereinbart werden (Art. 19j Abs. 2 und 3 KRG und Art. 35i KRVO).   
     
   Solche Vereinbarungen über Mehrwertabgaben bezüglich anderer Abgabetatbestände **setzen** **voraus**, dass **im kommunalen Recht (Baugesetz)** dies so **vorgesehen** ist (vgl. Art. 19 Abs. 3 letzter Satz im Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden, MBauG 2020: "… Die Abgabe kann auch vertraglich vereinbart werden"). [↑](#footnote-ref-1)
2. Eine Vereinbarung über die Mehrwertabgabe bei Einzonungen ist unzulässig, vgl. Fn. 1. [↑](#footnote-ref-2)
3. Die Mehrwertabgabe kann pro Quadratmeter oder durch andere Modalitäten (z.B. vereinbarter Abgabesatz auf dem tatsächlich realisierten Mehrwert analog Art. 19k und Art. 19l KRG) festgesetzt werden. Es ist auch zulässig, anstelle von Geldleistungen andere Leistungen zu vereinbaren. [↑](#footnote-ref-3)
4. Diese Ergänzung ist abhängig von den gewählten Modalitäten zur Berechnung der Abgabe und macht insbesondere dann Sinn, wenn diese pro Quadratmeter vereinbart wurde. [↑](#footnote-ref-4)
5. Alternativ kann die Fälligkeit des Mehrwertausgleichs auch analog zu Art. 19n KRG geregelt werden, wonach dieser bei Überbauung und Veräusserung fällig wird. [↑](#footnote-ref-5)
6. Möglichkeiten: Bankgarantie in Form einer Solidarbürgschaft, Grundpfandverschreibung oder Schuldbrief zugunsten der Gemeinde auf einem Drittgrundstück, etc. [↑](#footnote-ref-6)