




Baulandmobilisierung und Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile

Handbuch zur Umsetzungs-
praxis im Kanton Graubünden

Oktober 2023



Amt für Raumentwicklung
Uffizi per il svilup dal territori
Ufficio per lo sviluppo del territorio

Impressum

Herausgeber

Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE-GR)

Verfasser

Toni Broder, ARE-GR (bis 2022)

Adrian Cadosch, ARE-GR

Carlo Decurtins, Caviezel Partner, Chur

Layout und Grafiken

Markus Bär, ARE-GR

Fotos

Comet Photoshopping GmbH, Dieter Enz

Andrea Badrutt, Chur

Dokumentdatum

Januar 2022 1. Öffentliche Fassung

Oktober 2023 2. Öffentliche Fassung

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	1
1. Einleitende Ausführungen	3
1.1. Baulandmobilisierung und Mehrwertausgleich als zentrale Elemente von RPG1	3
1.2. Allgemeines zur Baulandmobilisierung	3
1.3. Allgemeines zum Mehrwertausgleich	7
2. Verfahrensprozesse zur Umsetzung BLM/MWA	13
2.1. Phase 1: Aufarbeitung der Nutzungsplanvorlage; Vorprüfungsverfahren	13
2.2. Phase 2: Mitwirkungsverfahren und Gemeindebeschluss	16
2.3. Phase 3: Verfahrensprozesse nach der Genehmigung der Nutzungsplanung	19
3. Erläuterungen zu den KRG-Artikeln über die Baulandmobilisierung	23
Art. 19 Aktive Boden- und Baulandpolitik	23
Art. 19a Massnahmen im Allgemeinen	25
Art. 19b Vertragliche Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauzonen	29
Art. 19c Gesetzliche Sicherstellung der Verfügbarkeit bei Einzonungen	
1. Bauverpflichtung	30
Art. 19d 2. Kaufrecht der Gemeinde	33
Art. 19e 3. Entlassung aus der Bauzone	38
Art. 19f 4. Weitere Massnahmen	39
Art. 19g Gesetzliche Sicherstellung der Verfügbarkeit bei bestehenden Bauzonen	40
Art. 19h Befristete Einzonung	44
4. Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile (Mehrwertausgleich)	49
Art. 19i Mehrwertabgabe 1. Abgabepflicht	49
Art. 19j 2. Abgabebetbestände	53
Art. 19k 3. Entstehung und Bemessung, Kosten des Gutachtens	60
Art. 19l 4. Höhe der Abgabe	66
Art. 19m 5. Veranlagung der Abgabe, Teuerung	70

Art. 19n	6. Fälligkeit der Abgabe	75
Art. 19o	7. Bezug der fälligen Abgabe	78
Art. 19p	8. Zuweisung der Erträge aus der Abgabe	80
Art. 19q	9. Verwendungszweck des kantonalen Fonds	82
Art. 19r	10. Verwendungszwecke des kommunalen Fonds	85
Art. 19s	Entschädigung von Planungsnachteilen	
	1. Materielle Enteignung	90
Art. 19t	2. Vergütung von Erschliessungsaufwendungen	95
Art. 19u	3. Rückerstattung geleisteter Mehrwertzahlungen	97
Art. 19v	Bedingungen, Modalitäten, Zuständigkeiten	98
Art. 19w	Zuständige kommunale Behörde, Anmerkungen und Eintrag im Grundbuch	101
5.	Erläuterungen zu den Vollzugshilfen	105
5.1.	Allgemeines, Planungs- und Mitwirkungsbericht sowie Vereinbarungen	105
5.2.	Baulandmobilisierung (BLM)	116
5.3.	Mehrwertausgleich (MWA)	119
5.4.	Grundbuchanmeldungen betreffend Überbauungspflicht, Mehrwertabgabepflicht und Pfandrecht	122
5.5.	Entschädigungsbegehren Privater; Finanzierungsansprüche Gemeinde gegenüber dem kantonalen Mehrwertabgabefonds	123
6.	Muster für fakultative Baugesetzes-vorschriften der Gemeinden (MBauG mit Erläuterungen)	124
7.	Verzeichnisse	125
7.1.	Abbildungsverzeichnis	125
7.2.	Abkürzungsverzeichnis allgemein	126
7.3.	Abkürzungsverzeichnis Erlasse	128
7.4.	Materialien	129
7.5.	Vollzugshilfen	129
7.6.	Musterbestimmungen für kommunale Baugesetze (MBauG mit Erläuterungen)	129

Die Baulandmobilisierung sowie der Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile bildeten zentrale Elemente der vom Bundesparlament am 15. Juni 2012 beschlossenen, vom Volk am 3. März 2013 bestätigten und am 1. Mai 2014 in Kraft getretenen Teilrevision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz RPG; SR 700).

Diese beiden Hauptelemente der Teilrevision des RPG (im Folgenden RPG1 genannt) sind Gegenstand der am 1. April 2019 in Kraft getretenen Teilrevision des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100). Das KRG wurde mit neuen Bestimmungen über die Baulandmobilisierung (Art. 19-19h KRG), mit neuen Bestimmungen über den Vor- und Nachteilsausgleich sowie mit einer gemeinsamen Übergangsbestimmung ergänzt.

Im Zentrum des vorliegenden Handbuchs stehen Erläuterungen zu den einzelnen neuen KRG-Bestimmungen und zu den dazugehörigen Verfahrensprozessen und Vollzugshilfen (Kapitel 2-5).

Das Handbuch ist eine Vollzugshilfe und richtet sich primär an die für den Vollzug in erster Linie zuständigen Gemeinden und deren Planungsbüros. Daneben enthält es auch nützliche Vorlagen und Informationen für Private. Das Handbuch dient der Konkretisierung und Umsetzung der auf Stufe Gesetz und Verordnung festgelegten Inhalte und Verfahrensabläufe. Es fördert eine einheitliche und rechtskonforme Vollzugspraxis und trägt zur Umsetzung der in RPG1 angestrebten Ziele bei.

Bei Bedarf wird das Handbuch aktualisiert und ergänzt. Die Gemeinden werden per E-Mail über wichtige Anpassungen informiert.

Sämtliche erwähnten Vollzugshilfen für die Gemeinden und Privaten stehen online in PDF- und/oder Word- resp. Excel-Form zur Verfügung. Die jeweils aktuelle Version des Handbuchs sowie der Vollzugshilfen sind online verfügbar auf der Webseite des ARE GR (www.are.gr.ch).

Amt für Raumentwicklung Graubünden



1. Einleitende Ausführungen

1.1. Baulandmobilisierung und Mehrwertausgleich als zentrale Elemente von RPG1

Die neuen Vorschriften über die **Baulandmobilisierung** bezwecken im Kern die Sicherstellung der (subjektiven) Verfügbarkeit von Bauland und damit die Verhinderung der Baulandhortung. Dies ist für eine haushälterische Nutzung des Bodens zentral und dämmt gleichsam die fortwährende Ausdehnung des Siedlungsgebiets auf die «grüne Wiese» hinaus.

Beim **Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile** geht es auf der einen Seite um eine angemessene (teilweise) Abschöpfung des Mehrwerts, der dem Boden als Folge planerischer Massnahmen des Staates, wie z. B. Ein-, Um- und Aufzonungen, erwächst. Dieser angemessenen Abschöpfung liegen Gerechtigkeitsgedanken zugrunde. Andererseits geht es um die staatliche Entschädigung des Minderwerts, den der Boden aufgrund von planerischen Massnahmen wie z. B. Auszonungen erleidet. Eine solche Entschädigung kommt gemäss RPG, KRG und gemäss der Raumplanungsgesetzgebung aller Kantone grundsätzlich nur in Betracht, wenn die planerische Massnahme die in der bundesgerichtlichen Rechtsprechung entwickelten Voraussetzungen einer sogenannten **materiellen Enteignung** erfüllt.

1.2. Allgemeines zur Baulandmobilisierung

1.2.1. Bedeutung der Baulandmobilisierung

Bauzonen sind entsprechend dem Bedarf in den nächsten 15 Jahren zu dimensionieren (Art. 15 Abs. 1 RPG). Gemäss Art. 15 Abs. 2 RPG sind zu gross bemessene Bauzonen ausdrücklich zu verkleinern. Bei der Bemessung der Bauzonengrösse haben sich die Gemeinden grundsätzlich alle Nutzungsreserven anrechnen zu lassen, also alle Bauzonenflächen, die rechtlich überbaubar sind und bisher dennoch nicht überbaut wurden (Art. 15 Abs. 4 lit. b RPG). Es drängen sich vor diesem Hintergrund griffige Massnahmen auf, um unüberbaute Baugrundstücke zeitgerecht ihrer Zweckbestimmung zuführen zu können (Art. 15 Abs. 4 lit. d und Art. 15a RPG). Solange eine Gemeinde solche Massnahmen nicht ergriffen hat, kann sie grundsätzlich keine Neueinzonungen vornehmen.

Die verstärkte Mobilisierung der Bauzonen war eines der Hauptziele von RPG1. Wird ein Grundstück einer Bauzone zugewiesen, soll es innert einer gewissen Zeit auch überbaut werden. Dies ist jedoch nicht immer der Fall. Es gibt Bauzonenflächen, die viele Jahre unüberbaut bleiben, sei es, weil sie nicht hinreichend erschlossen sind, sei es wegen Baulandhortung.

Die geschilderte Entwicklung hat zur Folge, dass die Gemeinden trotz an sich erheblicher unüberbauter Bauzonenreserven laufend am Siedlungsrand neue Landwirtschaftsflächen der Bauzone zuführen müssten, um der Nachfrage nach Bauland gerecht werden zu können. Dies führt zu einer schleichenden Ausdehnung der Bauzonen auf die «grüne Wiese» hinaus mit

entsprechenden Konsequenzen für die Landwirtschaft und die Landschaft. Das RPG 1 schiebt dieser Entwicklung einen Riegel, indem es neu ausdrücklich vorschreibt, dass gehortetes Bauland bei der Bemessung der maximal zulässigen Bauzonenreserve gleichermassen mitgerechnet werden muss wie auf dem Baulandmarkt verfügbare Grundstücke (Art. 15 Abs. 4 lit. b RPG).

Vor diesem Hintergrund werden die Gemeinden mit RPG 1 einerseits angewiesen, bei Einzonungen die Verfügbarkeit der Grundstücke für den vorgesehenen baulichen Zweck rechtlich sicherzustellen, damit das geschilderte Hortungsproblem wenigstens bei neuen Bauzonen nicht (mehr) entsteht (Art. 15 Abs. 4 lit. d RPG). Andererseits sind auch für bereits bestehende Bauzonen Massnahmen zu ergreifen, damit sie auf dem Baulandmarkt verfügbar werden und so zur Deckung der Baulandnachfrage beitragen können (Art. 15a RPG). Es ist unerwünscht, wenn es bauunwillige Grundeigentümerinnen resp. Grundeigentümer in der Hand haben, an zentralen Stellen dauerhaft Lücken in die Bauzonen reissen zu lassen.

1.2.2. Konzept der Regelung der Baulandmobilisierung im KRG

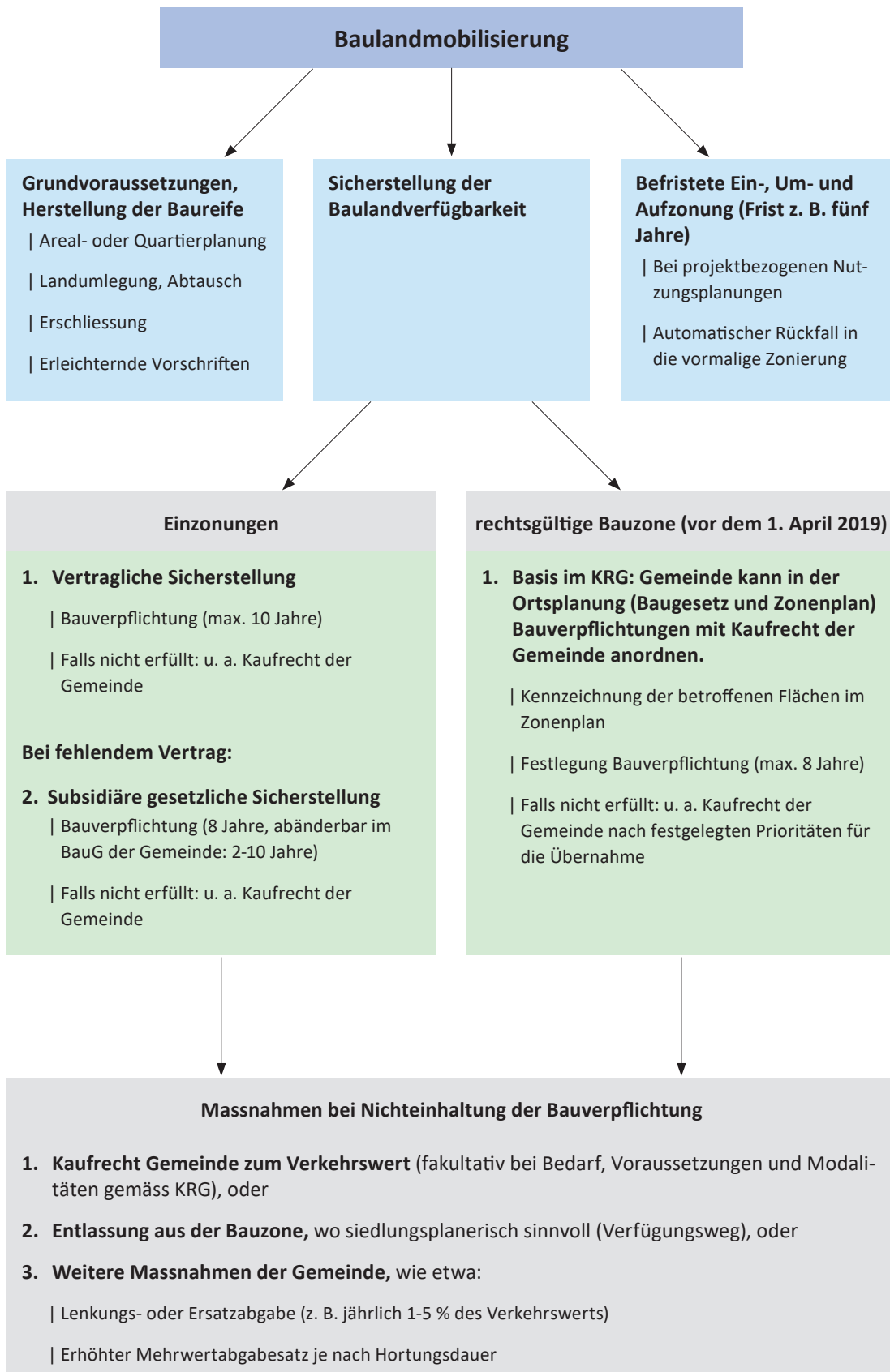
Entsprechend der vorstehend umschriebenen Ausgangslage unterscheidet das KRG in der Fassung gemäss Teilrevision vom 25. Oktober 2018, in Kraft seit 1. April 2019, zwei Fälle: Einerseits die **Einzonung**, also die Ausscheidung von neuen Bauzonen auf Boden, der bisher nicht zu den Bauzonen gehörte. Andererseits **bestehende Bauzonen**, d. h. Bauzonen, die von der bisherigen in die neue Nutzungsplanung übernommen werden (altrechtliche Bauzonen).

Die Regelung der Baulandmobilisierung im KRG weist vor dem dargelegten Hintergrund folgende Eckpfeiler auf:

- a. Verpflichtung der Gemeinden zur Schaffung der nötigen Rahmenvoraussetzungen (Art. 19a KRG), damit Bauzonen generell zeitgerecht überbaut werden können (Quartierplanung, Erschliessung, Baulandumlegung, Beseitigung sonstiger hemmender Umstände etc.);
- b. Sicherstellung der Bauverpflichtung bei **Neueinzonungen** mit Sanktionen im Falle der Nichterfüllung durch:
 - | Schaffung einer gesetzlichen Grundlage im KRG, damit die Bauverpflichtung (samt Sanktionen im Fall deren Nichterfüllung) vertraglich zwischen Gemeinde und Grundeigentümerschaft vereinbart werden kann (Art. 19b KRG);
 - | Verankerung einer gesetzlichen Bauverpflichtung unmittelbar im KRG selbst für den Fall, dass keine vertragliche Vereinbarung zustande kommt (Art. 19c KRG), dies samt Regelung der Sanktionen, falls die Bauverpflichtung nicht erfüllt wird (Überbauungsfrist acht Jahre mit Abweichungsmöglichkeit im kommunalen Baugesetz; Sanktionen: Kaufrecht Gemeinde nach Art. 19d KRG, Entlassung aus der Bauzone nach Art. 19e KRG oder weitere Sanktionen gemäss Art. 19f KRG, die fakultativ im Baugesetz der Gemeinde vorgesehen werden können);

- c. Sicherstellung der Bauverpflichtung bei bestehenden Bauzonen mit Sanktionen im Fall der Nichterfüllung durch:
- | Schaffung einer gesetzlichen Grundlage im KRG, die es den Gemeinden rechtlich ermöglicht, in der Ortsplanung eine Bauverpflichtung (auch) für **bestehende** Bauzonen einführen zu können, dies samt Regelung der Sanktionen, falls die Bauverpflichtung nicht erfüllt wird (Art. 19g KRG). **Der Auftrag an die Gemeinden** zur Einführung von Bauverpflichtungen (auch) für bestehende Bauzonen ergibt sich behördenverbindlich aus dem KRIP-S, Kap. 5.2.
- d. Schaffung einer gesetzlichen Grundlage im KRG, die es den Gemeinden rechtlich ermöglicht, als alternative Mobilisierungsmassnahme das Instrument der befristeten Ein-, Um- und Aufzonung bei projektbezogenen Nutzungsplanungen einzuführen (Art. 19h KRG; «Planungen auf Zeit» mit automatischem Dahinfallen der Zonierung resp. Planfestlegungen nach unbenutztem Ablauf der Frist).

1.2.3. Schematische Darstellung des Konzepts der Baulandmobilisierung



1.3. Allgemeines zum Mehrwertausgleich

1.3.1. Bedeutung des Mehrwertausgleichs

Dem Instrument des Mehrwertausgleichs liegen Gerechtigkeitsüberlegungen zugrunde. Planungsvorteile sind das Ergebnis staatlicher Tätigkeiten. Werden die Nutzungsmöglichkeiten auf einem Grundstück – und damit die erzielbaren Erträge – verbessert, gewinnt das Land an Wert. Grundstücke, die z. B. aus der Landwirtschaftszone in eine Bauzone eingezont werden, erfahren regelmässig erhebliche Mehrwerte von mehreren hundert Franken pro Quadratmeter. Bei einer durchschnittlichen Bauparzelle von ca. 600 m² kann der Planungsmehrwert rasch einmal hunderttausende Franken betragen. Bislang konnten die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer solche Planungsgewinne – abgesehen von einer allfälligen Grundstückgewinnsteuer – in jedem Fall zu 100 % für sich behalten. Neu haben sie einen Teil davon in Form einer Abgabe dem Gemeinwesen abzuliefern. Da die Grundeigentümerschaft keine eigene Leistung für diesen Mehrwert erbringen musste, wird dies als gerecht angesehen.

Die Abgabe zum Mehrwertausgleich (MWA) kann im Weiteren einen Beitrag zur Erreichung zentraler raumplanerischer Ziele wie der Baulandmobilisierung leisten. Dies namentlich beim Fälligkeitsgrund der Veräusserung. Wird die Abgabe auf den Kaufpreis geschlagen, dürfte sich die Motivation zur Überbauung des erworbenen Grundstücks entsprechend vergrössern.

Indem der Ertrag aus der Abgabe in erster Linie für die Finanzierung von Auszonungskosten einzusetzen ist, unterstützt das Instrument schliesslich die Herbeiführung bundesrechtskonformer Bauzonengrössen. Bauzonerverkleinerungen werden tendenziell erleichtert, wenn Aussicht besteht, dass sie unter Umständen entschädigt werden.

1.3.2. Eckpfeiler der Regelung des Mehrwertausgleichs im KRG

Die Regelung des Ausgleichs planungsbedingter Vor- und Nachteile im KRG beruht auf folgenden Grundsätzen und Eckpfeilern:

- a. **Die Umsetzung des Vorteilsausgleichs erfolgt im Falle von Einzonungen über das Instrument der hoheitlich und einseitig verfügbaren Mehrwertabgabe**
Vertragliche Lösungen sind im Interesse einer rechtsgleichen und einheitlichen Umsetzung nicht mehr zulässig, soweit es um den im KRG vorgesehenen Abgabetatbestand der Einzonung geht. Nur bei den in der Kompetenz der Gemeinden stehenden weiteren Abgabetatbeständen wie Um- und Aufzonungen bleiben vertragliche Lösungen (weiterhin) zulässig.
- b. **Das kantonale Recht unterstellt nur Mehrwerte als Folge von Einzonungen einer Mehrwertabgabepflicht. Die Abgabe beträgt 30 % des Mehrwerts, wobei die Gemeinden diesen Prozentsatz in ihren Baugesetzen erhöhen (u. U. reduzieren) können.**
Abgaben auf Mehrwerte als Folge weiterer Abgabetatbestände wie Um- und Aufzonungen kommen nur in Betracht, wenn die Gemeinden dies in ihren Baugesetzen ausdrücklich vorsehen, wobei sie den entsprechenden Abgabesatz selbst bestimmen können (Art. 19j Abs. 2 und 19l Abs. 4 KRG).

c. Die Abgabehoheit liegt bei Gemeinde; Einrichten eines Controllings unerlässlich

Die Abgabe wird von den Gemeinden im Zeitpunkt der Rechtskraft der wertvermehrenden Planung veranlagt. Eingezogen wird die Abgabe im Zeitpunkt der Fälligkeit, also entweder bei der Veräusserung des Grundstücks oder bei der Erteilung einer Baubewilligung für eine Überbauung des Grundstücks.

Da zwischen dem Zeitpunkt der Veranlagung und dem Zeitpunkt der Fälligkeit viele Jahre liegen können, müssen die Gemeinden betreffend die Mehrwertabgabepflicht ein Controlling einrichten und damit organisatorisch sicherstellen, dass die bei der Gemeinde für die MWA zuständige(n) Person(en) und der Kanton auch nach vielen Jahren informiert werden, wenn für ein Grundstück mit angemerkter MWA-Pflicht eine Baubewilligung erteilt wird oder wenn ein solches Grundstück veräussert wird.

d. Das KRG sieht einen interkommunalen Ausgleichsmechanismus zwischen wachstumsstärkeren und wachstumsschwächeren Gemeinden vor

Abgabeerträge fallen vor allem in wachstumsstärkeren Gemeinden an, wogegen in wachstumsschwächeren Gemeinden gemäss KRIP hauptsächlich Rückzonungen angesagt sind, die von diesen Gemeinden im Falle einer festgestellten materiellen Enteignung zu entschädigen sind.

e. Kantonaler Fonds für die Umsetzung des interkommunalen Ausgleichs

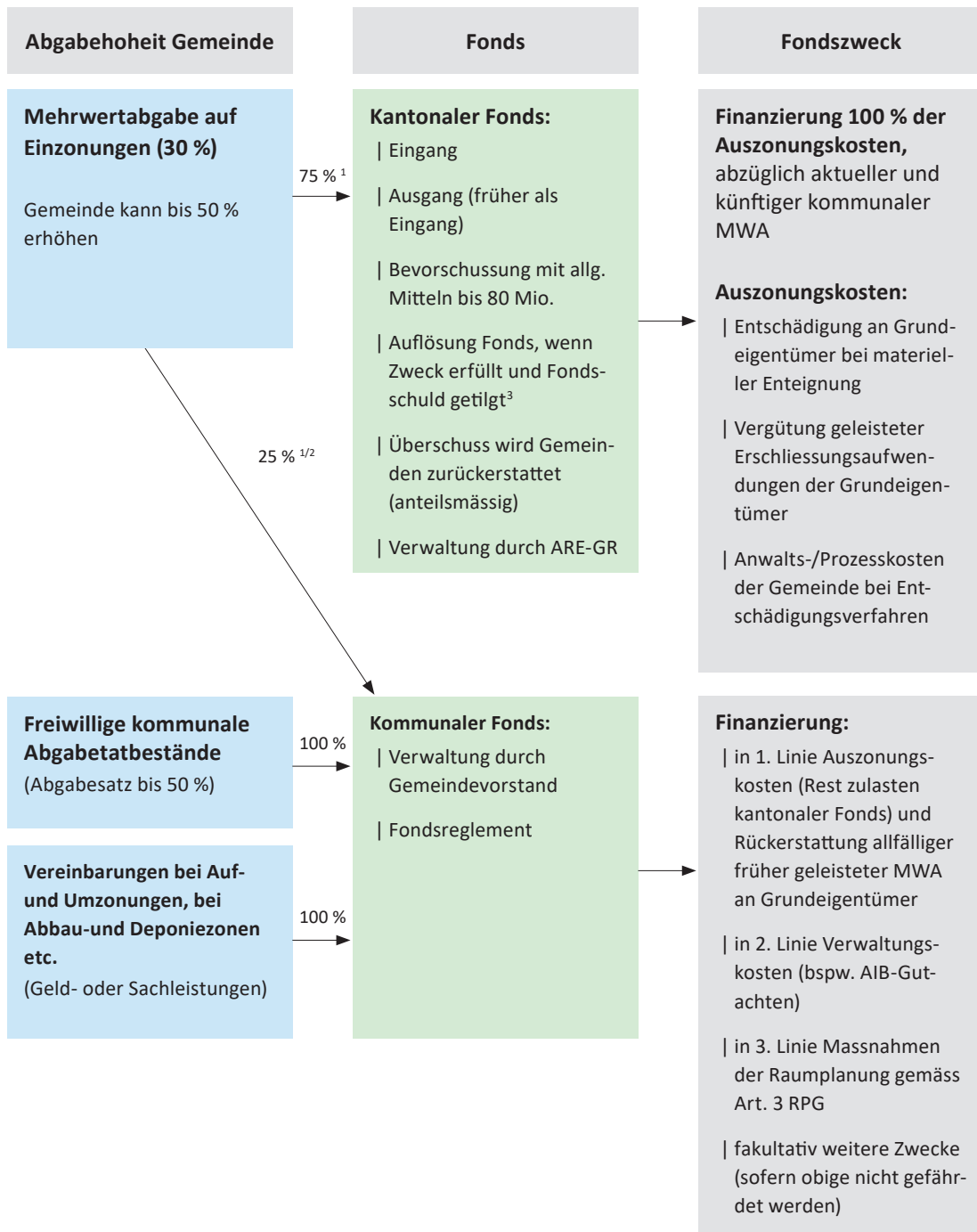
Der kantonale Fonds dient ausschliesslich der Finanzierung von Auszonungskosten der «Rückzonungsgemeinden». Er wird mit 75 % der Abgabeerträge der «einzonenden» Gemeinden gespeist. Aus ihm werden 100 % der Auszonungskosten der «rückzonenden» Gemeinden finanziert. Es sind zwischen 60 und 70 Gemeinden, die mit Auszonungskosten konfrontiert sein werden. Das genaue Ausmass der Auszonungskosten ist von verschiedenen ungewissen und unbeeinflussbaren Faktoren abhängig, wie etwa vom genauen Umfang und vom Bodenpreis des auszunenden Landes sowie von der Rechtsprechung zur materiellen Enteignung.

Es könnte zudem die Situation eintreten, dass die Ausgaben früher anfallen könnten als die Einnahmen. Die Auszonungskosten dürften aufgrund der Terminierung der Ortsplanungen im KRIP-S schwergewichtig zwischen 2025 und 2035 entstehen. Demgegenüber werden sich die Fondseinnahmen über einen längeren Zeitraum bis etwa 2050-2055 auf konstantem, relativ tiefem Niveau bewegen.

f. Der Nachteilsausgleich beschränkt sich auf Fälle, in denen die Planungsmassnahme eine sogenannte materielle Enteignung bedeutet

Entsprechend der Rechtslage in praktisch allen anderen Kantonen werden Planungsnachteile gemäss Art. 19s KRG nur entschädigt, wenn der Tatbestand der materiellen Enteignung erfüllt ist. In jedem Fall – also auch wenn keine materielle Enteignung vorliegt – haben gemäss Art. 19t und 19u KRG die von einer Auszonung Betroffenen aber unter gewissen Umständen wenigstens einen Anspruch auf Vergütung bereits getätigter Erschliessungsauslagen sowie auf Rückerstattung einer früher geleisteten Mehrwertabgabe.

Schematische Darstellung des interkommunalen Ausgleichs bei der Mehrwertabgabe



¹ Der Kantonsanteil von 75 % berechnet sich auf Basis des kantonalen Abgabesatzes von 30 % (Mehrerträge aufgrund Satzerhöhungen gehen an die Gemeinde)

² Nach der Auflösung des kantonalen Fonds gehen 100 % der MWA-Erträge aus Einzonungen in den kommunalen Fonds

³ nach 30-40 Jahren (Schätzung!). Zeitpunkt abhängig von: Rechtsprechung materielle Enteignung (restriktiv oder liberal), Umfang Auszonungen/ Bodenpreise, Umfang und Zeitpunkt der abgabepflichtigen Einzonungen, Zeitpunkt der Fälligkeit der MWA

1.3.3. Die Eckpunkte des Verfahrens für die Mehrwertabgabe

- a. **Zuständige Behörde** für die Veranlagung der Mehrwertabgabe und deren Einzug bei Fälligkeit ist der Gemeindevorstand. Das gesamte Mehrwertabgabeverfahren beginnt mit der Ortsplanungsrevision und endet mit der Überbauung oder Veräusserung der einzelnen Bauparzellen.
- b. Basis für die Veranlagungsverfügung der Mehrwertabgabe ist ein **Bewertungsgutachten des Amtes für Immobilienbewertung (AIB)**. Das Gutachten holt die Gemeinde auf eigene Kosten ein, dies grundsätzlich vor der Mitwirkungsaufgabe zur Ortsplanung. Die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer werden darüber in Kenntnis gesetzt. Das Bewertungsgutachten kann erst in Verbindung mit der Veranlagungsverfügung angefochten werden.
- c. Nach Rechtskraft der Genehmigung der Planungsmassnahme erlässt die Gemeinde nach Anhörung der Betroffenen die definitive(n) **Veranlagungsverfügung(en)**. Die Genehmigung der Planungsmassnahme erfolgt unter der Bedingung, dass die Veranlagung effektiv erfolgt (Genehmigungsvorbehalt nach Art. 19m Abs. 2 KRG).
- d. Sobald die Veranlagungsverfügung rechtskräftig ist, weist der Gemeindevorstand das Grundbuchamt an, auf den betroffenen Grundstücken die Abgabepflicht (samt Abgabehöhe) anzumerken. Zudem weist der Gemeindevorstand bereits in der Veranlagungsverfügung selbst das Grundbuchamt an, auf dem abgabepflichtigen Grundstück das gesetzliche Pfandrecht zwecks Sicherung der veranlagten Abgabeforderung einzutragen.
- e. Die Abgabe wird **bei Überbauung** des Grundstücks (Rechtskraft Baubewilligung) oder bei dessen **Veräusserung zur Bezahlung fällig**. Die Gemeinde erlässt bei Eintritt der Fälligkeit der Abgabe die Rechnung resp. Rechnungsverfügung an die Abgabepflichtigen. Die Zahlungsfrist beträgt 60 Tage. Mit der Abgabe verbunden sind Verzugszinsen und die Stundungsmöglichkeit für Härtefälle.
- f. Die Fachstelle (Amt für Raumentwicklung; ARE-GR) erhält die Rechnungsstellungen der Gemeinde mitgeteilt und stellt seinerseits der Gemeinde den **Kantonsanteil von 75 %** der Mehrwertabgabe aus Einzungen in Rechnung. Es schreibt eingehende Beträge dem kantonalen Fonds gut.
- g. Das ARE-GR verwaltet den kantonalen Fonds über die benötigte und vorgesehene Laufzeit und behandelt **Finanzierungsgesuche von Gemeinden** zur Deckung ihrer Auszonungskosten.

1.3.4. Die Regelungsstruktur im KRG für den Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile

Abschöpfung von Planungsvorteilen: zehn Artikel

- | | | |
|--------------|-----|---|
| Art. 19i KRG | 1. | Abgabepflicht |
| Art. 19j KRG | 2. | Abgabetatbestände |
| Art. 19k KRG | 3. | Entstehung, Bemessung der Mehrwertabgabe, Gutachten |
| Art. 19l KRG | 4. | Höhe der Abgabe |
| Art. 19m KRG | 5. | Veranlagung der Abgabe |
| Art. 19n KRG | 6. | Fälligkeit der Abgabe |
| Art. 19o KRG | 7. | Bezug der Abgabe |
| Art. 19p KRG | 8. | Ertragszuweisung |
| Art. 19q KRG | 9. | Verwendungszweck des kantonalen Fonds |
| Art. 19r KRG | 10. | Verwendungszwecke des kommunalen Fonds |

Entschädigung von Planungsnachteilen: drei Artikel

- | | | |
|--------------|----|--|
| Art. 19s KRG | 1. | Materielle Enteignung |
| Art. 19t KRG | 2. | Vergütung von Erschliessungsaufwendungen |
| Art. 19u KRG | 3. | Rückerstattung geleisteter Mehrwertabgaben |

Finanzierungsansprüche der Gemeinde: ein Artikel

- | | |
|--------------|---|
| Art. 19v KRG | Bedingungen, Modalitäten, Zuständigkeit |
|--------------|---|

Gemeinsame Bestimmung: ein Artikel

- | | |
|--------------|---|
| Art. 19w KRG | Zuständige kommunale Behörde, Grundbuch |
|--------------|---|

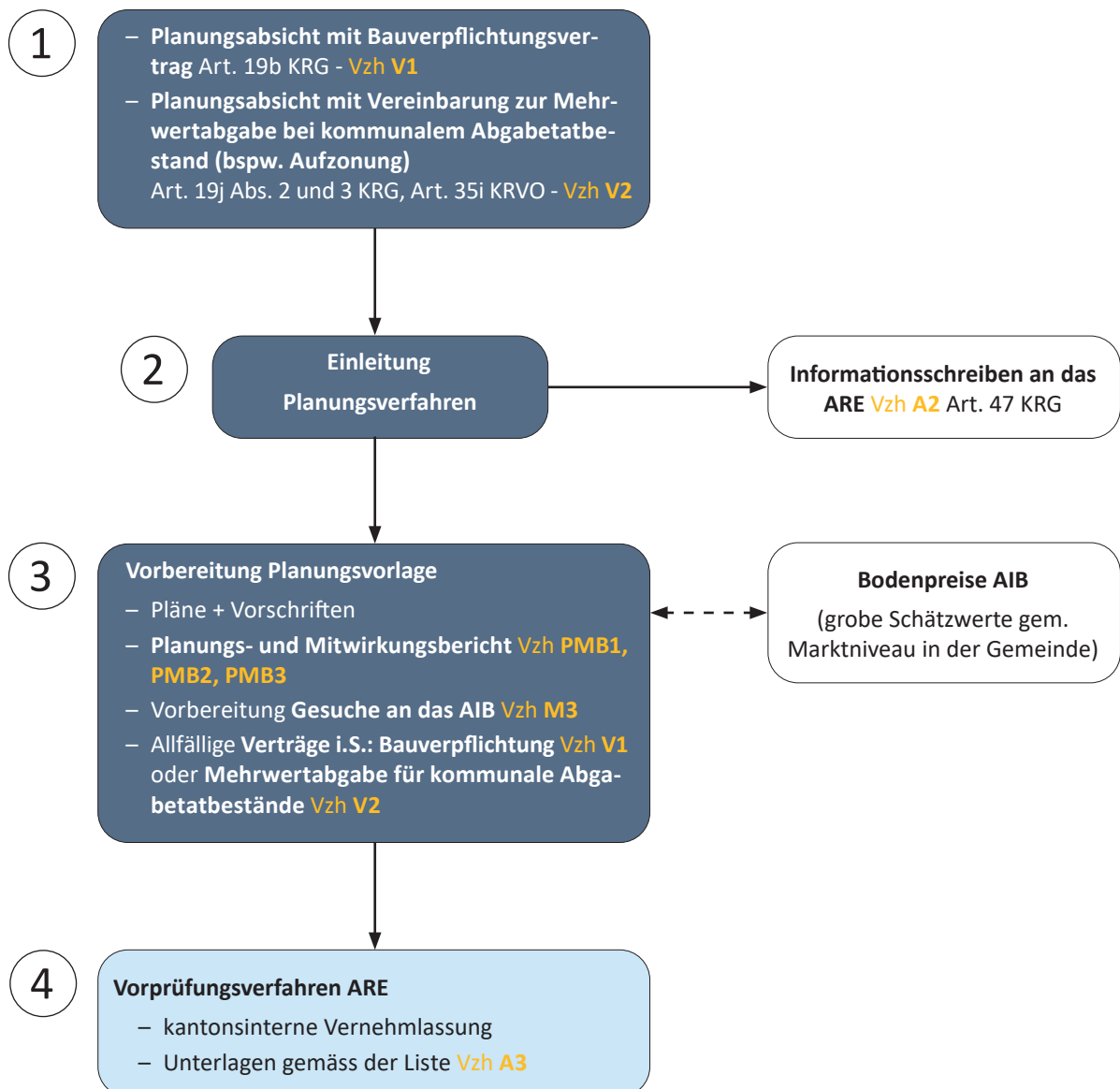


2. Verfahrensprozesse zur Umsetzung BLM/MWA

Die nachfolgend skizzierten Arbeitsschritte gelten als «Idealablauf» zur rechtskonformen Umsetzung der BLM und der MWA.

2.1. Phase 1: Aufarbeitung der Nutzungsplanvorlage; Vorprüfungsverfahren

2.1.1. Vier Arbeitsschritte und schematische Darstellung der Phase 1



Einbettung in den Gesamtprozess siehe Vzh A1 (Gesamtprozessschema)

Die vier Arbeitsschritte näher beschrieben

- ① Klärung der Planungsabsichten. Im Falle von Einzonungen allenfalls Erarbeitung von Bauverpflichtungsverträgen (dies als Variante zur subsidiär geltenden gesetzlichen Bauverpflichtung). Im Falle von Um- oder Aufzonungen zusätzlich allenfalls Erarbeitung von Vereinbarungen zur Abschöpfung des Mehrwerts.
- ② Einleitung Planungsverfahren mit entsprechender Information an das ARE.
- ③ Aufarbeitung der gesamten Planungsvorlage: Pläne, Vorschriften (Baugesetze; BauG), Zusammenstellung allfälliger bereits bestehender Verträge mit Grundeigentümerschaften, Vorbereitung von Gesuchen an das AIB zur gutachterlichen Bewertung des Landes mit und ohne Planungsmassnahme, Aufarbeitung Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) mit Beilagen für die Vorprüfung etc.

Parallel dazu: Erste Abklärungen beim AIB über die Quadratmeterpreise von Boden der betroffenen Art (Auskunft über grobe Schätzwerte gemäss Marktniveau in der betreffenden Gemeinde). Liste mit den betroffenen Flächen und Zonen in den einzelnen Fraktionen sowie die nötigen Pläne senden an info@aib.gr.ch, mit dem **Vermerk:** «Grobe Schätzwerte für Mehrwertabgabe».

- ④ Einreichung der Planungsvorlage an das ARE zur Vorprüfung.

2.1.2. Angaben und Ausführungen im PMB

Die Gemeinde legt im PMB dar, ob für die einzelnen Einzonungen eine Abgabepflicht im Sinne von Art. 19i KRG besteht oder ob von einer Mehrwertabgabe abgesehen werden kann. Letzteres wäre der Fall, wenn der Planungszweck in der Erfüllung einer öffentlich-rechtlichen Aufgabe besteht (nach Art. 19i Abs. 5 KRG) oder wenn der Mehrwert offensichtlich unter 20 000 Franken liegt (Art. 19i Abs. 6 KRG). Ebenfalls im PMB darzulegen sind alle weiteren Planungsbestandteile, die eine Mehrwertabgabepflicht aufgrund allfälliger kommunaler Abgabetatbestände gemäss Art. 19j Abs. 2 und 3 KRG auslösen, sowie die geplanten Massnahmen aus der gesamten Palette der Baulandmobilisierung (gemäss KRG und KRIP-S).

Unterstützung hierzu bieten die **Vzh PMB1** (Textbausteine für den PMB), **PMB2** (Plandarstellungsbeispiel zur Übersicht der Ein- und Auszonungen) und **PMB3** («Parzellenliste Einzonungen» mit detaillierten Angaben über die Abgabe zur MWA und die BLM).

In der **Vzh A3** sind alle Unterlagen aufgelistet, welche für die Vorprüfung benötigt werden.

2.1.3. Hinweise zur Anwendbarkeit der Vollzugshilfen PMB2 und PMB3

Die **Vzh PMB2** und **PMB3** dienen der vollständigen und rechtskonformen Umsetzung der Regelungen zur BLM und zur MWA. Diese Grundlagen bilden Prüfungshilfen für die Behörden der Gemeinde und des Kantons und sind vollständig dem ARE zur Vorprüfung (und später zur Vorbereitung der Genehmigung) einzureichen.

Die **Vzh PMB2** enthält ein Plandarstellungsbeispiel darüber, wie in einer Planbeilage die wesentlichen Einzonungen samt Angaben über die Abgabepflicht und die Verfügbarkeitsregelung sowie die wesentlichen Auszonungen darzustellen sind.

In der **Vzh PMB3** («Parzellenliste Einzonungen») sind sämtliche Einzonungen, aufsteigend nach den Parzellennummern, mit Angaben zur Mehrwertabgabe und zu den Baulandmobilisierungsmassnahmen einzutragen. Die Einträge sind unabhängig von der Grösse der betroffenen Einzonungsfläche und unabhängig davon in der Liste aufzuführen, ob letztlich effektiv ein Mehrwert aus der Einzonung entsteht und eine Mehrwertabgabe erhoben wird. Die **Vzh PMB3** darf aus datenschutzrechtlichen Gründen keinesfalls im Rahmen der Mitwirkungs- und Beschwerdeaufgabe mitaufgelegt werden. Diese Liste ist ausschliesslich dem ARE als Prüfungsgrundlage einzureichen. **Eine Anleitung zur Liste PMB3 findet sich ab Seite 109 in diesem Handbuch.**

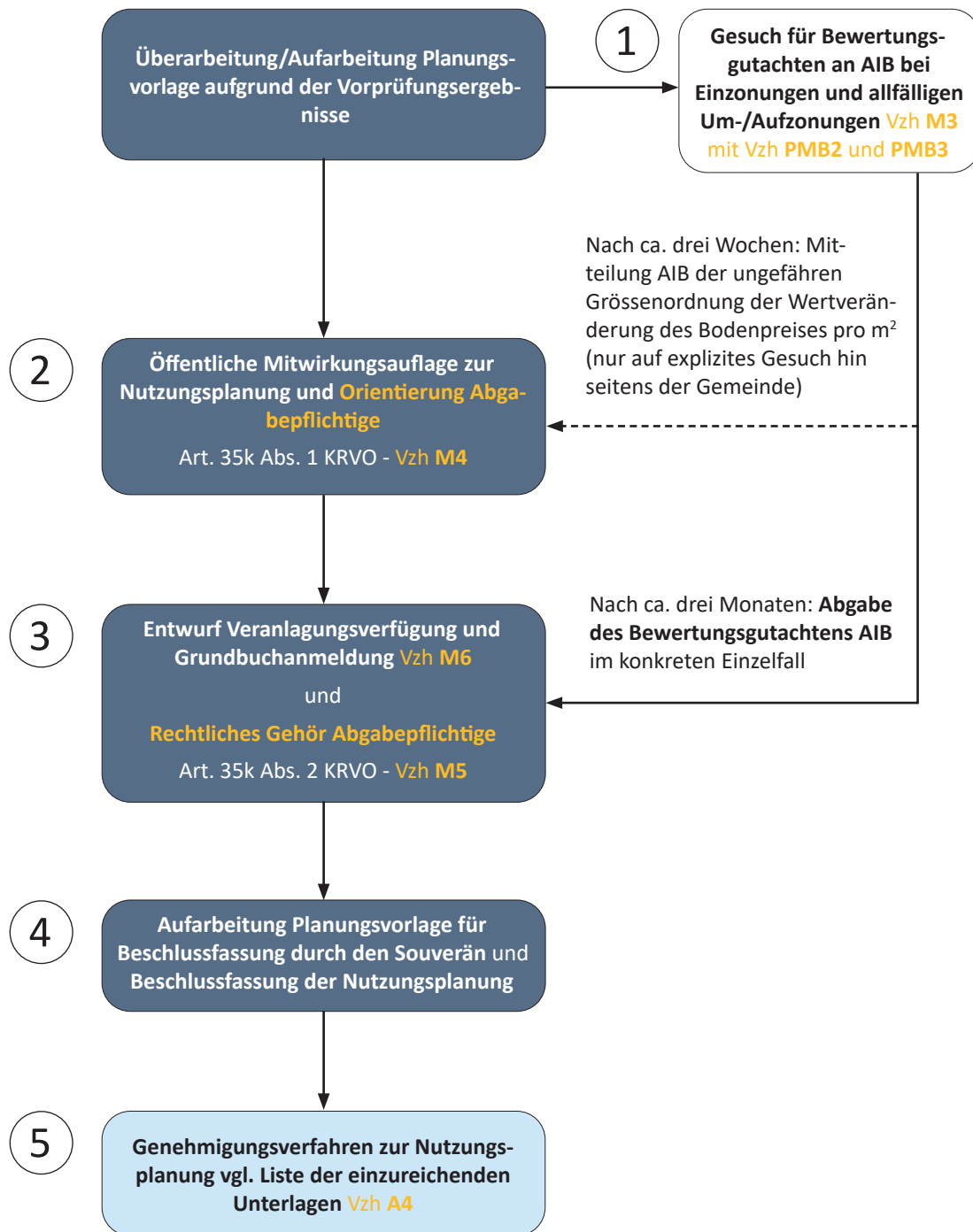
2.1.4. Erste unverbindliche Anhaltspunkte über die Bodenpreise

Um erste Anhaltspunkte über die infolge der einzelnen Einzonungen zu erwartenden Bodenpreisveränderungen zu erfahren, kann das AIB um erste grobe Schätzwerte über die Bodenpreise angefragt werden. Dafür sind eine Liste mit den betroffenen Flächen und Zonen in den einzelnen Fraktionen sowie die nötigen Pläne an das AIB zu senden (an info@aib.gr.ch, mit dem Vermerk: «Grobe Schätzwerte für Mehrwertabgabe»).

Die Abgabepflicht für jede Einzonung wird seitens des ARE überprüft und im Vorprüfungsbericht festgestellt. Diese Feststellungen sind grundsätzlich rechtsunverbindlich. Rechtsverbindlich erfolgt die Feststellung der definitiven Abgabepflicht erst durch die Regierung mit Beschluss zur Genehmigung der entsprechenden Nutzungsplanung. Die Höhe der Mehrwertabgabe wird im Veranlagungsverfahren festgelegt, welches nach der Vorprüfung der Nutzungsplanung beginnt und seinen Abschluss nach der Genehmigung zur Nutzungsplanung findet.

2.2. Phase 2: Mitwirkungsverfahren und Gemeindebeschluss

2.2.1. Schematische Darstellung der Phase 2



Siehe im Detail die **Vzh M1** mit dem Ablaufschema Veranlagung Mehrwertabgabe

Die fünf Arbeitsschritte näher beschrieben

- ① Die Gemeinde ersucht das AIB um effektive Bewertungsgutachten zur Bestimmung des jeweiligen Planungsmehrwerts, und zwar bezüglich derjenigen abgabepflichtigen Planungsmassnahmen, für welche aufgrund der Vorprüfung grundsätzlich eine Genehmigung in Aussicht steht. Dem AIB einzureichen sind die Excelliste **PMB3**, genügende Planunterlagen, Zonenvorschriften, der Vorprüfungsbericht des ARE sowie allfällige Angaben zu evtl. Kosten von Erschliessungen, Abbrüchen, Baugrundverstärkungen etc.
- ② Die Gemeinde orientiert auf Beginn der Mitwirkungsaufgabe die potenziell von einer Mehrwertabgabe betroffenen Grundeigentümerschaften individuell über die voraussichtliche Abgabepflicht und wenn möglich über die voraussichtliche Abgabehöhe.
- ③ Die Gemeinde bereitet auf Basis der Bewertungsgutachten des AIB Entwürfe der Veranlagungsverfügungen sowie Entwürfe für die Anweisungen an das Grundbuchamt betreffend Anmerkung von Bauverpflichtungen und Mehrwertabgabepflichten und betreffend Eintrag von Pfandrechten vor. Die Gemeinde gewährt den Abgabepflichtigen das rechtliche Gehör (schriftliche Anhörung).
- ④ Die Gemeinde bereitet die gesamte Planungsvorlage für die Beschlussfassung durch den Souverän auf: Pläne, Vorschriften (BauG), Botschaft an die Stimmberechtigten, PMB mit Beilagen für die Genehmigung etc. Darauf folgt die Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung (oder per Urnenabstimmung).
- ⑤ Die Gemeinde reicht die Planungsvorlage an die Regierung zur Genehmigung ein.

2.2.2. Bewertungsgutachten zwecks Feststellung des Mehrwerts

Nach der Vorprüfung ist für diejenigen Planungsmassnahmen beim AIB ein Bewertungsgutachten über die Landwertsteigerung einzuholen, für welche gemäss Vorprüfungsbericht grundsätzlich eine Genehmigung in Aussicht steht. Das AIB kann nach ca. drei Wochen seit Erhalt der Gesuche (und auf expliziten Wunsch der Gemeinde) eine erste ungefähre Grössenordnung der Wertveränderung bei den betroffenen Grundstücken mitteilen. Auf dieser Basis kann die Gemeinde anschliessend die Abgabepflichtigen im Rahmen der Mitwirkungsaufgabe zur Nutzungsplanung über die zu erwartende Mehrwertabgabehöhe orientieren. Nach rund drei Monaten liegt dann das abschliessende, vollständige Bewertungsgutachten des AIB vor.

Es wird den Gemeinden empfohlen, das AIB frühzeitig mit der Erstellung des Bewertungsgutachtens zu beauftragen. Einerseits erlangen so die Grundeigentümerschaften rasch Gewissheit über die zu erwartende Mehrwertabgabehöhe. Andererseits dient eine rasche Beauftragung des AIB der zügigen Abwicklung der weiteren Verfahrensschritte (Mitwirkungsaufgabe, Fortsetzung Veranlagungsverfahren, Beschlussfassung über die Nutzungsplanungsvorlage etc.).

2.2.3. Datenschutzrechtliche Hinweise

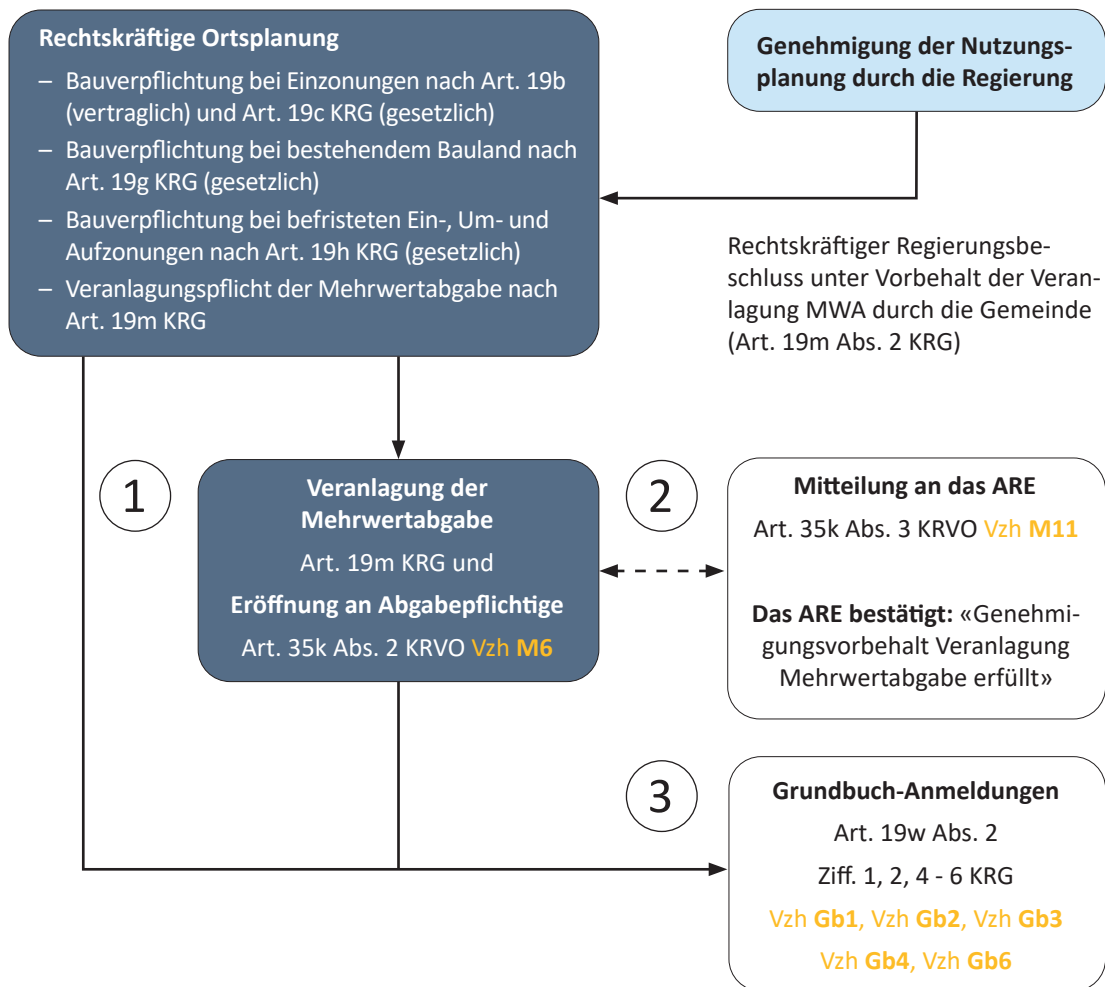
Die Unterlagen zur Mehrwertabgabe, insbesondere die **Vzh PMB3** und allfällige weitere personenbezogene Dokumente, dürfen aus Datenschutzgründen nicht Gegenstand öffentlicher Auflagen oder Botschaften zuhanden der Stimmberechtigten bilden. Es soll im PMB oder in der Botschaft lediglich festgehalten werden, dass jeweils parzellenbezogen eine Abgabepflicht besteht (oder aus welchen Gründen von einer solchen abgesehen werden kann) und wie hoch (grosszügig gerundet) die zu erwartende Mehrwertabgabesumme **im Gesamten** ausfällt. Eine Ausnahme bezüglich Informationsweitergabe können **vertragliche Vereinbarungen** bilden im Falle von zusätzlichen kommunalen Abgabetatbeständen (z. B. Um- und Aufzonungen) oder etwa bei Ver- und Entsorgungsverträgen (z. B. bei Deponien). Die Mehrwertabschöpfung kann bei diesen Abgabetatbeständen nämlich allenfalls dann von Bedeutung für die Öffentlichkeit sein, wenn sie in einer Sach- statt in einer Geldleistung besteht (Infrastrukturleistungen; Dienstleistungen im öffentlichen Interesse etc.). In solchen Fällen sind die wesentlichen Inhalte des verwaltungsrechtlichen Vertrags unter Beachtung des Datenschutzes den Stimmberechtigten gegenüber grundsätzlich zu erläutern resp. zur Einsicht aufzulegen.

2.2.4. Unterlagen für das Genehmigungsverfahren

Die **Vzh A4** enthält eine Liste aller für das Genehmigungsverfahren erforderlichen Unterlagen und relevanten Informationen. Offenzulegen sind u.a. der PMB; Verträge zur BLM und zur MWA; Bewertungsgutachten des AIB; anderweitige Dokumente, die entscheidrelevant sind.

2.3. Phase 3: Verfahrensprozesse nach der Genehmigung der Nutzungsplanung

2.3.1. Schematische Darstellung der Phase 3



Siehe im Detail die **Vzh A1 und M1**

Die drei Arbeitsschritte näher beschrieben

- ① Die Gemeinde schliesst das Verfahren zur Veranlagung der Mehrwertabgabe ab, indem sie die Veranlagungsverfügungen den betroffenen Grundeigentümerschaften formell eröffnet.
- ② Die Gemeinde teilt die Veranlagungsverfügungen dem ARE mit. Das ARE bestätigt gegenüber der Gemeinde die Erfüllung des Genehmigungsvorbehalts der effektiven Veranlagung der Mehrwertabgabe (andernfalls, bei fehlerhafter Veranlagung, kann der Kanton sein Beschwerderecht vor Verwaltungsgericht ausüben – Art. 19m Abs. 1 KRG).

- ③ Die Gemeinde weist das Grundbuchamt – mit Vorteil gerade **als integrierender Bestandteil der Veranlagungsverfügung** – an, auf betroffenen Grundstücken Bauverpflichtungen und veranlagte Mehrwertabgabepflichten anzumerken sowie die erforderlichen Pfandrechte einzutragen.

2.3.2. Genehmigungsvorbehalt bis zur rechtskräftigen Veranlagung der Mehrwertabgabe

Im Nutzungsplangenehmigungsbeschluss listet die Regierung zuhanden der Gemeinde alle Anordnungen im Zusammenhang mit der MWA und der BLM auf. Sofern mehrwertabgabepflichtige Einzonungen Gegenstand des Genehmigungsbeschlusses bilden, erfolgt die Genehmigung dieser Einzonungen (nur) unter dem **Vorbehalt**, dass die Gemeinde im Anschluss an den Genehmigungsbeschluss die entsprechenden MWA-Veranlagungsverfügungen tatsächlich erlässt und diese in Rechtskraft erwachsen. **Solange dieser Vorbehalt nicht erfüllt wird, wird die Einzonung nicht rechtskräftig, sodass auch noch keine Baubewilligungen erteilt werden dürfen.**

2.3.3. Mitteilung der Veranlagungsverfügungen; Grundbuchanmeldungen

Die Gemeinde teilt ihre Veranlagungsverfügungen dem ARE mit. Das ARE prüft diese und bestätigt gegenüber der Gemeinde die Erfüllung des Genehmigungsvorbehalts der effektiven Veranlagung der Mehrwertabgabe parzellenweise oder insgesamt (**Vzh M11**).

Die Gemeinde weist das Grundbuchamt – mit Vorteil gerade **als integrierender Bestandteil der Veranlagungsverfügung** – an, auf den betroffenen Grundstücken Bauverpflichtungen und veranlagte Mehrwertabgabepflichten anzumerken sowie die erforderlichen Pfandrechte einzutragen (**Vzh Gb1, Gb2, Gb3, Gb4 und Gb6**).

2.3.4. Umsetzung der Nutzungsplanung und Vollzug des Mehr- resp. Minderwertausgleichs und der Baulandmobilisierung

Nach Eintritt der Rechtskraft der neuen Nutzungsplanung sind sowohl die Voraussetzungen für die zeitgerechte Nutzung des Baulandes (über die rechtskräftigen und jeweils im Grundbuch angemerkten Bauverpflichtungen sowie über anderweitige Mobilisierungsmassnahmen) als auch die Bedingungen für den Vollzug des Ausgleichs der durch die Planung entstandenen Mehr- und Minderwerte (Mehrwertabschöpfung, Minderwertentschädigungen) gegeben.

Vollzug Mehr- resp. Minderwertausgleich:

Die veranlagte Mehrwertabgabe wird bei der **Überbauung** oder **Veräusserung** des Grundstücks fällig. Die Abgabe bezieht die Gemeinde mit entsprechenden Rechnungsstellungen. Die Rechnungsstellung erfolgt beim Fälligkeitsgrund der Überbauung direkt in der Baubewilligung selber, beim Fälligkeitsgrund der Veräusserung mittels separater Rechnungsstellungsverfügung.

Beruhet die Mehrwertabgabe auf einer abgabepflichtigen Einzonung, beträgt die Abgabe 30 % (oder ein bis 20 % reduzierter Abgabesatz) des Mehrwerts. Die entsprechenden Erträge werden anschliessend dem kantonalen Fonds (75 %) und dem kommunalen Fonds (25 %) zugewiesen. Die Fondsmittel dienen in erster Linie der Deckung von Kosten, die in Verbindung mit Auszonungen entstehen. Die Mittel im kantonalen Fonds dienen ausschliesslich dazu, entsprechende Auszonungskosten der Gemeinden mit mutmasslich zu grossen Bauzonen zu finanzieren.

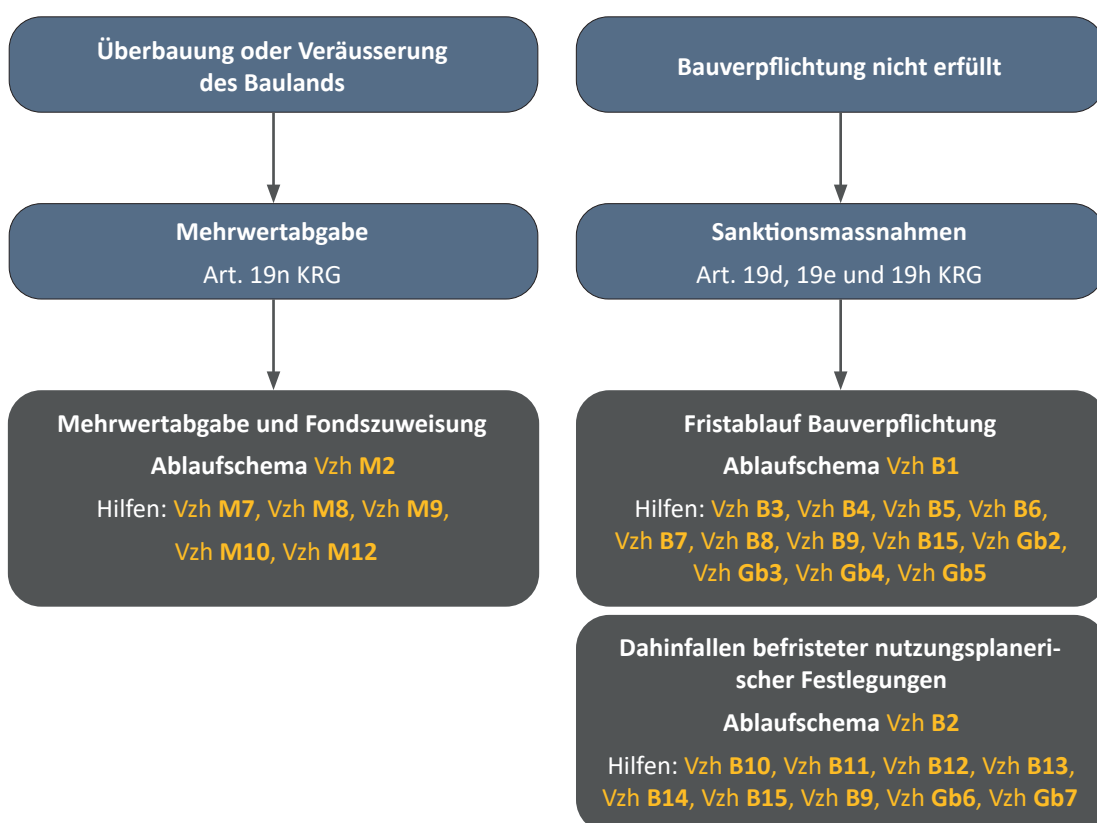
Vollzug der Baulandmobilisierung:

Tritt innert der jeweiligen Überbauungsfrist keine Überbauung des Grundstücks ein, kann die Gemeinde die gesetzlich vorgesehenen **Sanktionsmassnahmen** ergreifen (Ausübung des Kaufrechts nach Art. 19d KRG; Entlassung des Baugrundstücks aus der Bauzone nach Art. 19e KRG; weitere Sanktionsmassnahmen wie Lenkungsabgaben etc. nach Art. 19f KRG / bei befristeten Ein-, Um- und Aufzonungen: Automatisches Dahinfallen der nutzungsplanerischen Festlegungen gemäss Art. 19h KRG).

2.3.5. Die zwei Handlungsstränge der Baulandmobilisierung und Mehrwertabschöpfung

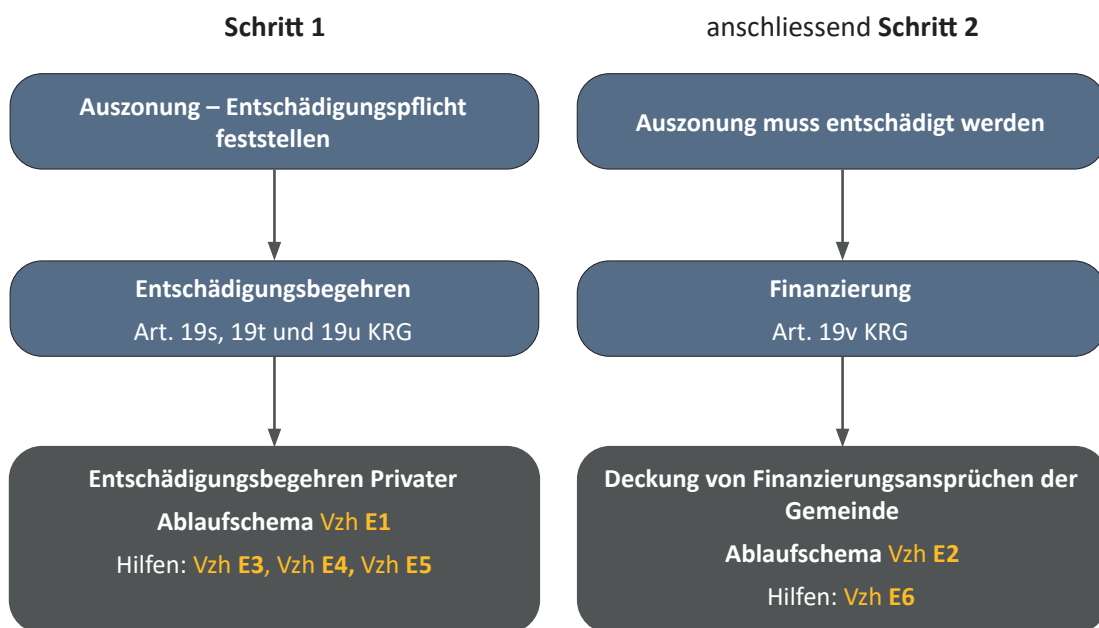
Schematisch dargestellt vollziehen sich die Baulandmobilisierung und die Mehrwertabschöpfung auf Grundlage der Nutzungsplanung durch nachstehende zwei Handlungsstränge, die **unabhängig voneinander** ablaufen und die folgenden Eckpunkte aufweisen (inkl. Vollzugshilfen):

Mehrwertabschöpfung Baulandmobilisierung



2.3.6. Entschädigung von Planungsnachteilen

Ob seitens der Gemeinde eine Entschädigungspflicht besteht, ist auf Begehren der Ausgezogenen im Verfahren über die materielle Enteignung nach Art. 98 KRG feststellen zu lassen. Die Umsetzung erfolgt nach **zwei nacheinander geschalteten Handlungssträngen**, die die folgenden Eckpfeiler aufweisen (mit Verweisen auf die Vollzugshilfen):



3. Erläuterungen zu den KRG-Artikeln über die Baulandmobilisierung

(Art. 19 – 19h KRG)

Art. 19 Aktive Boden- und Baulandpolitik

Abs. 1 Die Gemeinden fördern die Verwirklichung ihrer Planungen durch eine den örtlichen Verhältnissen angepasste aktive Boden- und Baulandpolitik.

Absatz 1 (Aktive Boden- und Baulandpolitik)

Die Boden- und Baulandpolitik richtet sich nach den jeweiligen Bedürfnissen der Gemeinde sowie nach raumplanerischen und entwicklungspolitischen Zielsetzungen. Eine zeitgemässe Boden- und Baulandpolitik besteht nicht nur in der Sicherung von Land für öffentliche Zwecke (wie Verwaltung, Schule, Sport, Freizeit), sondern steht auch im Dienst des Ausbaus der Infrastrukturanlagen für den Verkehr und die Versorgung, des Wohnungsbaus für die ortsansässige Bevölkerung, der Landwirtschaft (Betriebsstandorte), des Tourismus (Hotellerie, Gastgewerbe, Infrastrukturen) sowie der Ansiedlung von Gewerbe-, Industrie- und Dienstleistungsbetrieben. Damit verhilft die Boden- und Baulandpolitik, die Ziele der Raumentwicklung in enger partnerschaftlicher Zusammenarbeit mit der Privatinteressenz sinnvoll umzusetzen. Dafür müssen sich die politischen Gemeinden gut organisieren und bestimmte konstitutionelle Voraussetzungen schaffen (Geldmittel/Rahmenkredite, Gesetze). Wichtig ist eine gute Zusammenarbeit mit allen öffentlichen und halböffentlichen Körperschaften, insbesondere mit den Bürger- und Kirchgemeinden sowie mit örtlichen Korporationen und Genossenschaften. Eine aktive Boden- und Baulandpolitik der Gemeinden setzt schliesslich auch eine Mitwirkung des Kantons und des Bundes voraus (u. a. für Landabtausch, Erschliessungshilfe, Wohnbau- und Wirtschaftsförderung, Investitionshilfen, Steuererleichterungen, Zinszuschüsse etc.).

Zur Sicherung und Vermittlung des Bodens können die Gemeinden im Wesentlichen folgende Massnahmen treffen:

Erwerb und Verkauf von Grundeigentum: Diese Form der Bodenpolitik umfasst den Landerwerb zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben und die allfällige Abgabe von Land an die Privatinteressenz zur Förderung und Vermittlung wünschbarer Nutzungen. Dazu gehören auch Reservationen von Grundeigentum durch das Gemeinwesen als vorsorgliche Massnahme im Interesse der örtlichen Entwicklungspolitik (Kauf-, Vorkaufs- und Rückkaufsrecht). Damit die Gemeinden auf dem Baulandmarkt rasch handeln können, wird ihnen nahegelegt, die Kompetenz für den Erwerb und die Veräusserung von Grundstücken in der kommunalen Gesetzgebung dem Gemeindevorstand zu übertragen; dazu sind die Gemeinden rechtlich ohne Weiteres befugt.

Austausch von Grundeigentum (Realersatz): Es geht um Tauschgeschäfte zur Ermöglichung von Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse.

Abgabe von Land im Baurecht (selbständiges und dauerndes Baurecht): Dabei wird Boden, insbesondere Bauland, zur Förderung wünschbarer Nutzungen und im Interesse der Siedlungsentwicklung im Baurecht abgegeben. Dem Baurecht kommt nicht nur als Förderungsinstrument, sondern auch bezüglich bodenrechtlicher und sozialpolitischer Aspekte grosse Bedeutung zu. Mit dem Baurecht kann die Gemeinde weitere Ziele verfolgen, wie etwa die Erhöhung des Angebots an Bauland, die Gewährleistung günstiger Baulandpreise, die Förderung der Eigentumsstreuung etc. Viele Gemeinden erlassen entsprechende Gesetze über die Zurverfügungstellung von gemeindeeigenem Boden durch Veräusserung oder Abgabe im Baurecht.

Vermietung und Verpachtung von Grundeigentum: Im Interesse der örtlichen Entwicklungspolitik können überbaute Grundstücke vermietet und land- und forstwirtschaftlicher Boden verpachtet werden, allenfalls verbunden mit einer Vormerkung des Miet- resp. Pachtvertrags im Grundbuch und unter Einräumung eines ebenfalls vorzumerkenden Vorkaufsrechts. Im Weiteren können Mietzinszuschüsse in Härtefällen (finanzielle Notlage etc.) vorgesehen werden.

Mischformen resp. kombinierte Massnahmen resp. Trägerschaften: Die Gemeinden können Baulandgenossenschaften, Stiftungen für Mieteigentum, touristische Erschliessungsgesellschaften etc. fördern.

Grundrepertoire an Massnahmen der aktiven Boden- und Baulandpolitik: Das Grundrepertoire an Massnahmen bildet erfahrungsgemäss etwa das Bereitstellen einer aktuellen und rechtskonformen Ortsplanung, die Förderung von (touristischen) Infrastrukturangeboten sowie die Schaffung einer Plattform/Anlaufstelle für Baulandnachfragen. Um eine aktive Rolle bei der Entwicklung einnehmen zu können, sind bodenpolitische Massnahmen unerlässlich.

Weiterführende Hinweise zu Art. 19 KRG

KRG	–
KRVO	–
RPG	Art. 15a Förderung der Verfügbarkeit von Bauland
RPV	–
MBauG	–
Vzh	Boden- und Baulandpolitik, Wegleitung ARE, 1991
Entscheide	–



Art. 19a Massnahmen im Allgemeinen

Abs. 1 Die Gemeinden schaffen die nötigen Rahmenvoraussetzungen, damit Bauzonen zeitgerecht ihrer Bestimmung zugeführt werden können.

Abs. 2 Dazu gehören insbesondere:

1. Folgeplanungen (Art. 46 und Art. 51 ff. KRG);
2. die Erschliessung (Art. 58 ff. KRG);
3. die Landumlegung (Art. 65 ff. KRG);
4. der Erlass von Vorschriften zur vorübergehenden Nutzung fremden Bodens für die Baustellenzufahrt, die Lagerung von Material und Maschinen, die Einlassung von Erdankern oder für vergleichbare Zwecke

Abs. 3 Die rechtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauzonen im Sinn des Bundesrechts erfolgt nach Massgabe der Artikel 19b bis Artikel 19h KRG.

Absatz 1 (Grundnorm)

Absatz 1 enthält eine Aufforderung an die Gemeinden, im Bereich Baulandmobilisierung und der Schaffung rechtskonformer Bauzonenflächen aktiv tätig zu werden. Das Bundesrecht verlangt mit Art. 15a Abs. 1 RPG u. a. von den Gemeinden generell Massnahmen, die notwendig sind, um Bauzonen – Neueinzonungen und bestehende Bauzonen – zeitgerecht ihrer Zweckbestimmung zuzuführen. Gemeinden haben also proaktiv Vorkehrungen zur Herstellung der Baureife (wie Erschliessungsmassnahmen, Baulandumlegungen, Quartierplanungen etc.) sowie Massnahmen zur Sicherstellung der (subjektiven) Baulandverfügbarkeit (wie Bauverpflichtungen etc.) zu treffen. Dies laufend und allenfalls etappiert im Hinblick auf eine schnellstmögliche Deckung des ausgewiesenen Baulandbedarfs.

Mit einem entsprechenden Grundsatzartikel in ihrem eigenen Baugesetz kann sich der Gemeindevorstand durch die kommunalen Stimmberechtigten für diese Aufgaben politisch legitimieren lassen (siehe Musterbestimmung Art. 14 MBauG).

Absatz 2 (beispielhafte Aufzählung von Mobilisierungsmassnahmen)

Absatz 2 enthält eine Auslegeordnung über grundlegende Massnahmen, die im Ergebnis dem Ziel der Baulandmobilisierung dienen. Angesprochen sind hier die Gemeinden, da diese für die Erschliessung und die Herbeiführung der Baureife verantwortlich sind.

Ziffer 1: Folgeplanungen (Art. 46 und 51 ff. KRG)

Mit den Folgeplanungen gemäss Art. 19a Abs. 2 Ziffer 1 KRG sind der Arealplan (Art. 46 KRG) und der Quartierplan (Art. 51 ff. KRG) gemeint.

Arealplan

Mit Arealplänen können grössere, noch nicht überbaute Flächen sowie brachliegende oder sanierungsbedürftige Gebiete gestaltet, geordnet und erschlossen werden, für welche eine Überbauung in Abweichung zur Regelbauweise zweckmässig ist. In der Regel wird im Zonenplan für ein abgegrenztes Gebiet, für welches mangels konkreter Bauvorhaben noch keine weiterführende konkrete Strukturplanung im Rahmen eines Generellen Gestaltungs- und Erschliessungsplans angezeigt erscheint, eine Arealplanpflicht festgelegt. Der Arealplan wird dann erst später aufgrund von konkreten Bauvorhaben erstellt. Er wird vom Gemeindevorstand beschlossen und durch die Regierung genehmigt. Im Rahmen einer Arealplanung können Bauverpflichtungen statuiert werden (Art. 46 Abs. 1 letzter Satz KRG).

Quartierplan

Im Rahmen der Quartierplanung wird die Überbauung, Erschliessung und Baulandumlegung sowie die Finanzierung der Erschliessungsanlagen geregelt. In Gebieten mit Quartierplanpflicht ist die Durchführung eines Quartierplanverfahrens zwingend. Haben Grundeigentümerinnen resp. Grundeigentümer die Absicht, selber einen Quartierplan zu erstellen, soll die Gemeindebehörde ihnen eine Frist für die Durchführung eines privaten Quartierplanverfahrens setzen. Kommt innerhalb dieser Frist der Quartierplan nicht zustande, wickelt die Gemeinde das Quartierplanverfahren selber ab. Bei komplexen Verhältnissen führt in der Regel nur ein von der Gemeinde in Auftrag gegebener Quartierplan zu tragfähigen Lösungen innerhalb einer vernünftigen Frist. Nach Abschluss des Quartierplanverfahrens werden die Kosten für die Quartierplanung sofort fällig. Bei den Eigentümerinnen resp. Eigentümern können Erschliessungsbeiträge eingefordert werden, sofern die Erschliessungsanlagen für sie nutzbar sind. Dadurch entsteht ein gewisser Druck zur Nutzung oder zum Verkauf eines Grundstücks.

Ziffer 2: Erschliessung (Art. 58 ff. KRG)

In Gebieten, in denen Erschliessungsanlagen fehlen, erstellt die Gemeinde innerhalb einer angemessenen Zeit die fehlenden Anlagen gemäss Erschliessungsprogramm nach Art. 58 KRG. Damit wird die Baureife herbeigeführt, und es können die Erschliessungsbeiträge eingefordert werden. Die Wirkung in Bezug auf die Verfügbarkeit ist ähnlich wie bei der Quartierplanung (Druck zur Nutzung oder Verkauf). Als Grundlage dient die Übersicht über den Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife UEB mitsamt den Nutzungsreserven nach Art. 31 RPV.

Ziffer 3: Landumlegung (Art. 65 ff. KRG)

Die Baulandumlegung ist eine zentrale und wirksame Massnahme, ungünstige Parzellenstrukturen so zu verbessern, dass sich das Bauland rationell überbauen lässt. Die Durchführung einer Baulandumlegung ist nicht nur im Rahmen einer Areal- oder Quartierplanung, sondern auch als selbständiges Verfahren möglich. Ausserhalb einer Areal- und Quartierplanung eignet sich die Baulandumlegung vor allem für kleinräumige Teilgebiete oder auch für kleinflächige Parzellenbereinigungen (sogenannte Arrondierungen). Für Gebiete, in denen auch Erschliessungs-, Gestaltungs- und Verdichtungsfragen zu lösen sind, ist es in aller Regel erforderlich, die Baulandumlegung im Rahmen eines Areal- oder Quartierplanverfahrens durchzuführen.

**Ziffer 4: Erlass von Vorschriften zur vorübergehenden Nutzung fremden Bodens
Nutzung von fremdem Eigentum für private Zwecke (Art. 114 MBauG):**

Die Gemeinden werden im Interesse der Baulandverflüssigung angehalten, Vorschriften zur vorübergehenden Nutzung benachbarter Grundstücke zu erlassen, dies für den Fall, dass bauwillige Personen zur Realisierung ihres Projekts auf eine Inanspruchnahme benachbarter Grundstücke angewiesen sind, so etwa für Baustellenzufahrten oder für die Lagerung des Baumaterials und von Maschinen. Im steilen Gelände oder generell im Falle von Baugruben stellt sich dieses Bedürfnis ferner etwa für Erdanker zur Sicherung von Abgrabungen (siehe Musterbestimmung Art. 114 MBauG).

Weitere Mobilisierungsmassnahmen: Verhinderung von Grundstücksteilungen und Nutzungsübertragungen (Art. 17 MBauG)

Grundstücksteilungen können von Grundeigentümerschaften gezielt in der missbräuchlichen Absicht vorgenommen werden, ein Baugrundstück so zu zerstückeln oder umzuformen, dass die Umsetzung der Vorschriften über die Bauverpflichtung resp. über das Kaufrecht der Gemeinde erschwert oder zumindest unattraktiv gemacht werden könnte. Dies indem z. B. zur Wiederherstellung überbaubarer Grundstücke ein (teures und zeitraubendes) Landumlegungsverfahren durchgeführt werden müsste, bevor das von der Gemeinde übernommene Grundstück der Überbauung zugeführt werden kann (Art. 19d Abs. 3 KRG). Es geht darum zu verhindern, dass das Gegenteil von dem gemacht wird, was normalerweise mittels Landumlegungsverfahren herbeigeführt wird, nämlich die Bildung rationell überbaubarer Parzellen. Grundstücksteilungen können sodann die Durchsetzung der Vorgaben zur Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses erschweren, insbesondere in Kombination mit einer Nutzungsübertragung. Durch Nutzungsübertragungen auf eine benachbarte Parzelle, kann die Umsetzung der Vorschriften über die Baulandmobilisierung und die Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses sogar gänzlich vereitelt werden.

Das MBauG enthält mit Art. 17 eine Mustervorschrift für kommunale Baugesetze, um missbräuchliche Vorkehrungen, wie sie vorstehend beschrieben sind, zu verhindern.

Sicherstellung der Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses (Art. 26 MBauG)

Im KRIP (Ziff. 5.2.2, Leitsatz 4) werden die Gemeinden verpflichtet, mit einer entsprechenden Baugesetzesvorschrift sicherzustellen, dass die im Zonenschema festgelegten Dichteziffern im Rahmen des konkreten Bauprojekts zu mindestens 80 % ausgeschöpft werden. Im Hinblick auf ausserordentliche Verhältnisse lässt der KRIP immerhin Ausnahmeregelungen zu, verbunden mit einer Vorschrift, wonach Bauten und Anlagen so zu platzieren sind, damit eine Vollausschöpfung des Grundstücks wenigstens später noch möglich ist.

Das MBauG enthält mit Art. 26 eine entsprechende Mustervorschrift für kommunale Baugesetze.

Absatz 3 (Verweis auf die weiteren Mobilisierungsbestimmungen)

Absatz 3 verweist in Bezug auf die spezifischen Massnahmen gegen die Baulandhortung auf die Bestimmungen von Art. 19b–19h KRG.

Anders als bei den Absätzen 1 und 2, die sich mit grundlegenden Rahmenbedingungen wie Erschliessung, Landumlegung etc. befassen, geht es bei diesen Artikeln 19b–19h KRG um die Massnahmen zur Steigerung der **subjektiven** Bereitschaft zur Überbauung des eingezonten Landes, also um Massnahmen gegen die Baulandhortung.

Im Fall von **Neueinzonungen** sind die vertragliche oder gesetzliche Sicherstellung der Verfügbarkeit des Landes Voraussetzung für die Genehmigung der Einzonung (Art. 19b / 19c KRG).

Für bereits **bestehende Bauzonen** schreibt Art. 15a Abs. 2 RPG vor, dass im kantonalen Recht eine Rechtsgrundlage zu schaffen sei, damit die Gemeinden die rechtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit anordnen **können**. Mit Art. 19g KRG ist die bundesrechtlich geforderte Rechtsgrundlage auf kantonaler Ebene geschaffen worden.

Weiterführende Hinweise zu Art. 19a KRG

KRG	Art. 45 Art. 46 Art. 51 ff. Art. 58 ff. Art. 65 ff.	Genereller Erschliessungsplan Arealplan Quartierplan Erschliessung Landumlegung
KRVO	Art. 16 ff. Art. 28 ff.	Quartierplanverfahren Verfahren für Landumlegungen und Grenzbereinigungen
RPG	Art. 15a	Förderung der Verfügbarkeit von Bauland
RPV	–	
MBauG	Art. 15 Art. 17 Art. 26 Art. 114	Massgebende (kantonale und kommunale) Vorschriften über die Baulandmobilisierung Grundstücksteilungen und Nutzungsübertragungen Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses Nutzung von fremdem Eigentum für private Zwecke
Vzh	A1: A2: A3: A4: PMB3:	Gesamtablaufschema Umsetzung Baulandmobilisierung und Mehrwertabgabe im Kanton Graubünden Schreiben Gemeinde an ARE betr. Orientierung über Verfahrenseinleitungen Unterlagen für das Vorprüfungsverfahren Unterlagen für das Genehmigungsverfahren Excel-Parzellenliste mit den erforderlichen Angaben u. a. zur Baulandmobilisierung für das Vorprüfungsverfahren bei Einzonungen (mit Erläuterungen in PDF-Format) Arbeitshilfen Areal- und Quartierplanung (Aktualisierungen sind in Planung) Erläuterungen vom Januar 2021 zum MBauG 2020 Übersicht UEB und Nutzungsreserven, Wegleitung ARE vom August 2018 Kommunales räumliches Leitbild, Wegleitung ARE vom Juli 2018 Planungs- und Mitwirkungsbericht, Wegleitung ARE vom Juni 2018
Entscheide	–	

Art. 19b Vertragliche Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauzonen

Abs. 1 Die Gemeinden können mit Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümern vereinbaren, dass der Bauzone zugewiesene Grundstücke innert einer bestimmten Frist von maximal zehn Jahren überbaut werden und dass der Gemeinde für den Fall der Nichtbeachtung ein Kaufrecht eingeräumt wird.



Absatz 1 (Vereinbarungen)

Bei der vorliegenden Vorschrift geht es um die vertragliche Lösung als Option zur gesetzlichen Bauverpflichtung nach Art. 19c KRG (bei Neueinzonungen) oder Art. 19g KRG (bei bestehendem Bauland). Zur rechtlichen Sicherstellung der Verfügbarkeit von eingezontem Land im Sinn von Art. 15 Abs. 4 lit. d und 15a Abs. 2 RPG sieht das KRG in erster Linie terminierte Bauverpflichtungen in Kombination mit Massnahmen (Sanktionen) für den Fall der Nichtbeachtung der Bauverpflichtungen vor. Mit Artikel 19b KRG ist die rechtliche Basis geschaffen worden, damit die Gemeinden die Baulandverfügbarkeit wie bisher vertraglich regeln können. Seitens der Privaten besteht kein Anspruch auf Abschluss eines Vertrags (Abs. 1: Die Gemeinden können...). Sieht die Gemeinde von Vertragsverhandlungen ab oder scheitern solche Bestrebungen, kommen die gesetzlichen Bauverpflichtungen nach Massgabe von Art. 19c bis 19h zum Tragen.

Im Vertrag sind die Überbauungsfrist – die in Art. 19b KRG erwähnte Maximalfrist von zehn Jahren hat sich in der Praxis der Gemeinden etabliert – sowie die Rechtsfolge für den Fall des unbenutzten Fristablaufs zu regeln, namentlich ein mögliches Kaufrecht der Gemeinde. Ein solches Kaufrecht ist als öffentlich-rechtliches Kaufrecht zu benennen resp. auszugestalten. Es wird dadurch vom privatrechtlichen Kaufrecht nach Art. 216 OR abgegrenzt, welches vor allem wegen seiner zeitlichen Beschränkung auf maximal zehn Jahre in Zukunft nicht (mehr) als taugliches Instrument zur rechtlichen Sicherstellung der Baulandverfügbarkeit anerkannt wird.

Bei bestehendem Bauland, das mobilisiert oder auf- oder umgezont werden soll, kann die Baulandverfügbarkeit (Überbauungsfrist und Kaufrecht) ebenfalls im Sinne von Art. 19b KRG vertraglich geregelt werden. Bei bestehendem Bauland, das unverändert in eine neue Ortsplanung übernommen wird, wird demgegenüber kaum jemand Hand für solche Vereinbarungen bieten. Für bestehende Bauzonen kommt daher realistischerweise nur die gesetzliche Sicherstellung der Baulandverfügbarkeit gemäss Art. 19g KRG in Betracht.

Weiterführende Hinweise zu Art. 19b KRG

KRVO	–
RPG	Art. 15a Förderung der Verfügbarkeit von Bauland
RPV	–
MBauG	–
Vzh	V1: Vereinbarungsmuster Überbauungspflicht und Kaufrecht der Gemeinde V2: Vereinbarungsmuster MW-Abgabe bei Abgabetatbeständen der Gemeinde
Entscheide	–



Art. 19c Gesetzliche Sicherstellung der Verfügbarkeit bei Einzonungen

1. Bauverpflichtung

- Abs. 1 Wenn vertraglich nichts anderes vereinbart ist, sind Grundstücke, die nach dem Inkrafttreten der Gesetzesänderung vom 25. Oktober 2018 neu einer Bauzone zugewiesen werden, innert einer Frist von acht Jahren seit Rechtskraft der Einzonung zu überbauen.
- Abs. 2 Die Gemeinden können diese Frist im Rahmen der Grundordnung verkürzen oder bis auf maximal zehn Jahre verlängern.
- Abs. 3 Die Überbauungspflicht gilt als erfüllt, wenn das maximal zulässige Mass der Nutzung innert Frist zu mindestens 80 Prozent ausgeschöpft ist. Bei Überbauungen mit Industrie-, Gewerbe- oder Dienstleistungsbetrieben kann der Gemeindevorstand die Bauverpflichtung während längstens zehn Jahren bereits bei einem Überbauungsgrad von wenigstens 50 Prozent als erfüllt betrachten, wenn triftige Gründe für die Unternehmung vorliegen.
- Abs. 4 Massgebend für die Einhaltung der Frist der Bauverpflichtung ist der Baubeginn. Die Fristen stehen still, solange sich der Baubeginn wegen Rechtsmittelverfahren oder aus sonstigen Gründen verzögert, welche der oder die Baupflichtige nicht zu verantworten hat.

Absatz 1 (subsidiäre gesetzliche Regelung zur Sicherstellung der Bauverpflichtung)

Art. 15 Abs. 4 lit. d RPG verlangt für Einzonungen, dass die Verfügbarkeit des Bodens rechtlich sichergestellt ist. Einzonungen können daher nur genehmigt werden, wenn nebst den Einzonungsvoraussetzungen (Bedarf, Lage etc.) entweder eine vertragliche oder eine gesetzliche Sicherstellung der Verfügbarkeit besteht. Für die Fälle, in denen die Grundeigentümerin resp. der Grundeigentümer nicht freiwillig bereit ist, sich gegenüber der Gemeinde vertraglich im Sinn von Art. 19b zu verpflichten (z. B. weil sich die Parteien etwa über den Preis des Kaufrechts nicht einigen konnten), besteht mit Art. 19c KRG eine gesetzliche Vorschrift, mit welcher die Bauverpflichtung und die Massnahmen für den Fall der Nichteinhaltung der Bauverpflichtung auch gegen den Willen der Grundeigentümerin resp. des Grundeigentümers durchgesetzt werden können. Die Verankerung der gesetzlichen Bauverpflichtung direkt im KRG (Art. 19c) hat den Vorteil, dass nicht jede Gemeinde speziell noch einen Artikel über die gesetzliche Bauverpflichtung in ihr Baugesetz aufnehmen muss.

Art. 19c KRG kommt demnach zum Tragen, wenn bis zum Zeitpunkt der Genehmigung der planerischen Massnahme keine vertragliche Bauverpflichtung im Sinn von Art. 19b KRG zustande gekommen ist. Dies gilt für alle Bauzonentypen, also z. B. auch für eine öffentliche Zone (ZöBA etc.). Die Überbauungsfrist von acht Jahren beginnt mit der Rechtskraft der Einzonung. Diese tritt nach unbenütztem Ablauf der Frist zur Anfechtung des Genehmigungsbeschlusses nach Art. 49 Abs. 1 KRG bzw. nach Abweisung allfälliger Rechtsmittel ein.

Art. 19c KRG betreffend gesetzliche Bauverpflichtung gilt ferner auch unabhängig vom Überbauungsgrad der eingezonten Fläche, also auch bei bereits überbauten Einzonungsflächen (Umschwungsflächen, Strassenflächen etc.). In Art. 19c KRG wird nämlich nicht zwischen überbauten und unüberbauten Einzonungsflächen unterschieden. Es liegt vielmehr im Ermessen der Gemeinde, zu entscheiden, ob sie ganz oder teilweise bereits überbaute Einzonungsflächen mittels der vorgesehenen Massnahmen (Ausübung Kaufrecht; andere Sanktionen) jemals mobilisieren will oder nicht.

Schliesslich ist festzuhalten, dass Art. 19c KRG betreffend gesetzliche Bauverpflichtung auch unabhängig davon zum Tragen kommt, wer im Zeitpunkt der Genehmigung der Planung gerade Eigentümer resp. Eigentümerin des betroffenen Bodens ist. Art. 19c KRG gilt auch dann, wenn die eingezonte Fläche im Eigentum eines Gemeinwesens (Gemeinde, Kanton, Bund etc.) steht.

Zusammenfassend ergibt sich aufgrund der vorstehenden Ausführungen, dass die gesetzliche Überbauungspflicht bei Einzonungen **in jedem Fall** greift, unabhängig von der Grösse und vom Überbauungsgrad der eingezonten Fläche sowie unabhängig davon, wer Eigentümer der eingezonten Fläche ist. Entsprechend hat auch die Anmerkung der Bauverpflichtung im Grundbuch gemäss Art. 19w Abs. 2 Ziff. 2 KRG in jedem Fall zu erfolgen.

Absatz 2 (Verlängerung oder Verkürzung der Überbauungspflicht)

Absatz 2 gibt den Gemeinden die Möglichkeit, die im KRG vorgesehene Überbauungsfrist von acht Jahren in der Grundordnung zu verlängern oder zu verkürzen. Die Verlängerung oder Verkürzung der Überbauungsfrist kann etwa in einem Baugesetzesartikel («Grundstücke, die seit dem ... [Datum des Inkrafttretens der KRG-Revision, 1. April 2019] neu eingezont worden sind, sind innert x Jahren zu überbauen») oder gebietsbezogen über Nutzungsplanlegenden geregelt werden. Eine entsprechende Regelung ist optional, d. h. nur dann nötig, wenn die Gemeinde von der achtjährigen Frist gemäss Art. 19c Abs. 1 KRG abweichen will (siehe Musterbestimmung Art. 16 Abs. 1 MBauG). In Gemeinden mit hoher Baulandnachfrage resp. knappem Baulandangebot empfiehlt sich die Festlegung möglichst kurzer Überbauungsfristen (zwei Jahre).

Absatz 3 (Erfüllung der Überbauungsfrist; Sonderregelung für Betriebe)

Damit ein Grundstück als überbaut betrachtet werden kann, muss das gemäss Baugesetz (Zonenschema) zulässige Nutzungsmass innert der Überbauungsfrist zu 80 % ausgeschöpft sein resp. werden. Die Gemeinden sind gemäss KRIP-S (Ziff. 5.2.2, Leitsatz 4) verpflichtet, in ihren Baugesetzen eine entsprechende Regelung zu verankern (siehe Musterbestimmung in Art. 26 MBauG). Bei einer Geschossflächenziffer (GFZ) oder Ausnützungsziffer (AZ) von 0.6 muss also die Parzelle innert Frist mit einer GFZ resp. AZ von 0.48 überbaut werden, damit die Bauverpflichtung als erfüllt betrachtet werden kann und die Gemeinde somit keine Sanktionsmassnahmen treffen kann resp. darf. Wird das Mindestausnützungsmass nicht erreicht, gilt das Grundstück nur als teilüberbaut; die entsprechende unüberbaute Teilfläche des Grundstücks unterliegt den Massnahmen nach Art. 19d–19f KRG.

Da Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe auf bestimmte Bauzonenreserven für allfällige kurzfristige Expansionen angewiesen sind, ist für solche Betriebe mit Absatz 3 eine Sonderregelung statuiert worden. Triftige Gründe für die Berufung auf diese Sonderregelung liegen z. B. vor, wenn der Betrieb ein plausibles Konzept für die Unternehmensentwicklung oder dergleichen vorlegen kann.

Absatz 4 (Baubeginn ist massgebend für Fristeinhaltung; Friststillstand)

Entscheidend für die Frage, ob die Überbauungsfrist eingehalten ist, ist der Zeitpunkt des Baubeginns. Überbauungsfristen stehen still, solange ein Baubeginn z. B. wegen Rechtsmittelverfahren, wegen fehlender Erschliessung oder wegen planungs- oder privatrechtlicher Einschränkungen nicht möglich ist und der Grundeigentümer resp. die Grundeigentümerin dies nicht zu verantworten hat.

Der Friststillstand wird von der Gemeinde auf Antrag der Grundeigentümerschaft festgestellt, dies z. B. während der laufenden Überbauungsfrist oder Nachfrist (Art. 19d Abs. 2 Ziff. 2) oder im Rahmen der Anordnung von Sanktionen.

Weiterführende Hinweise zu Art. 19c KRG

KRVO	–
RPG	Art. 15 Bauzonen (Abs. 4 lit. b) Art. 15a Förderung der Verfügbarkeit von Bauland
RPV	–
MBauG	Art. 16 Ergänzende kommunale Vorschriften (Verlängerung oder Verkürzung der Überbauungsfrist) Art. 17 Verhinderung von nachteiligen Grundstücksteilungen und Nutzungsübertragungen Art. 26 Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses
Vzh	PMB1: Textbeispiele für den PMB betreffend Überbauungspflicht, Sicherstellung der Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses und Sanktionen PMB2: Planbeilagen-Beispiel u. a. zu den Einzonungen PMB3: Excel-Parzellenliste mit den erforderlichen Angaben zur Baulandmobilisierung bei Einzonungen (mit Erläuterungen im PDF-Format) Erläuterungen zum MBauG vom Januar 2021 (Art. 16 und 26)
Entscheide	–



Art. 19d 2. Kaufrecht der Gemeinde

Abs. 1 Kommen Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer der Bauverpflichtung nicht fristgemäss nach, kann die Gemeinde für die entsprechenden Grundstücke mittels Verfügung ein Kaufrecht zum Verkehrswert gemäss amtlicher Bewertung ausüben.

Abs. 2 Es müssen folgende Bedingungen erfüllt sein:

1. es liegt eine ausgewiesene Nachfrage nach Baugrundstücken vor;
2. eine Nachfrist von maximal zwei Jahren ist ungenutzt abgelaufen;
3. es besteht ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Übernahme des Grundstücks;
4. die Auswahl der zu übernehmenden Grundstücke erfolgt nach den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung.

Abs. 3 Die Gemeinde sorgt dafür, dass übernommene Grundstücke so schnell wie möglich der Überbauung zugeführt werden. Die Bestimmungen über das Rückforderungsrecht in der kantonalen Enteignungsgesetzgebung gelten sinngemäss.

Abs. 4 Über die Ausübung des Kaufrechts und die Weiterveräusserung übernommener Grundstücke entscheidet der Gemeindevorstand in eigener Kompetenz. Weiterveräusserungen haben zum Selbstkostenpreis der Gemeinde zu erfolgen.

Abs. 5 Die Gemeinden können ergänzende Bestimmungen erlassen.

Art. 35f KRVO – Kaufrecht der Gemeinde

Abs. 1 Will die Gemeinde das Kaufrecht ausüben, erlässt sie gegenüber der Grundeigentümerin oder dem Grundeigentümer eine entsprechende Verfügung und gibt darin die beanspruchten Rechte und den angebotenen Kaufpreis bekannt. Die Betroffenen sind vorgängig anzuhören.

Abs. 2 Können sich die Parteien über die Höhe des Kaufpreises nicht einigen, kann jede Partei bei der zuständigen Enteignungskommission die Durchführung des Schätzungsverfahrens verlangen.

Absatz 1 (Ausübung Kaufrecht zum Verkehrswert – Sanktionsmassnahme 1)

Die Einräumung des gesetzlichen Kaufrechts an die Gemeinde als Sanktionsmassnahme für den Fall der Nichteinhaltung der Bauverpflichtung stellt grundsätzlich ein schwerer Eingriff in das Grundeigentum dar. Als Entschädigung steht den Betroffenen – wie bei der formellen Enteignung – der volle Verkehrswert zu.

Bei der Vorschrift über die Ausübung des Kaufrechts handelt es sich um eine Kann-Vorschrift, d. h. die Gemeinden **können** bei gegebenen Voraussetzungen das Kaufrecht ausüben, müssen

aber nicht. Die Ausübung des Kaufrechts ist nur bei Vorliegen qualifizierter Voraussetzungen, die in Absatz 2 geregelt werden, möglich.

Gemäss Art. 35f Abs. 1 KRVO hat die Gemeinde das Kaufrecht auf dem Verfügungsweg auszuüben. Die betroffenen Grundeigentümerinnen resp. Grundeigentümer müssen nämlich die Möglichkeit haben, die Ausübung des Kaufrechts gerichtlich anzufechten. Dabei können Sie etwa geltend zu machen, dass die Übernahmevoraussetzungen im Allgemeinen und/oder bezogen auf das eigene Land nicht erfüllt seien. Gemäss Art. 35f Abs. 1 KRVO hat die Gemeinde die beanspruchten Rechte bekannt zu geben (z. B. Eigentum, Baurecht, Ablösung einer Baubeschränkungsdienstbarkeit, die eventuell zugunsten eines benachbarten Grundstücks besteht etc.).

In Art. 35f Abs. 2 KRVO wird geregelt, wie vorzugehen ist, wenn sich die Parteien über die Höhe der Entschädigung nicht einigen können (Begehren an die Enteignungskommission um Durchführung des Schätzungsverfahrens).

Absatz 2 (Voraussetzungen für die Ausübung des Kaufrechts)

Absatz 2 befasst sich mit den Voraussetzungen für die Ausübung des Kaufrechts. Die Gemeinde muss in der Verfügung, mit welcher sie der Grundeigentümerin resp. dem Grundeigentümer die Übernahmeabsicht mitteilt, das Vorhandensein der Voraussetzungen begründen.

Erste Voraussetzung: Das Kaufrecht kann nur ausgeübt werden, wenn in der betreffenden Gemeinde eine ausgewiesene Nachfrage nach einem oder mehreren Baugrundstücken vorliegt. Den Gemeinden wird empfohlen, auf der Gemeindeverwaltung eine Anlaufstelle für die Nachfrage nach Bauland einzurichten.

Zweite Voraussetzung: Die Gemeinde muss dem oder der Baupflichtigen eine Nachfrist setzen, damit dieser oder diese die Bauverpflichtung doch noch selber erfüllen kann, wobei diese Nachfrist maximal zwei Jahre betragen darf.

Dritte Voraussetzung: Da die Ausübung des Kaufrechts ein Eingriff in die Eigentumsgarantie darstellt, muss das öffentliche Interesse an der Schaffung von Bauplätzen für potenzielle Neuzuzüger allfällige private Interessen an der Beibehaltung der privaten Eigentümerstellung überwiegen. Die Grundeigentümerin resp. der Grundeigentümer kann also berechtigte Gründe gegen eine Ausübung des Kaufrechts geltend machen, so z. B. ein Bedarf eines Nachkommens in den nächsten fünf Jahren. Werden solche privaten Interessen ins Feld geführt, wird der Gemeinde empfohlen, mit der Grundeigentümerschaft vertraglich eine z. B. fünfjährige Verlängerung der Überbauungsfrist zu vereinbaren und sich dabei gerade ein Kaufrecht nach Ablauf der Frist einräumen zu lassen.

Vierte Voraussetzung: Die Auswahl der zu übernehmenden Grundstücke hat sich nach den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung zu orientieren. Um dieser Voraussetzung bestmöglich Rechnung tragen zu können, wird den Gemeinden dringend empfohlen, bereits im Zuge der Bezeichnung der Grundstücke oder Grundstücksteile in der Ortsplanung eine Prioritätenordnung für die spätere Auswahl der zu übernehmenden Grundstücke festzulegen. Damit wird bereits zu einem frühen Zeitpunkt aus einer gesamtheitlichen Optik unter Berücksichtigung der Ziele

und Grundsätze der Raumplanung heraus entschieden, welches von mehreren Grundstücken als erstes für eine allfällige spätere Übernahme bei gegebenem Bedarf in Frage kommt.

Letztlich muss bei der Ausübung des Kaufrechts der **Grundsatz der Verhältnismässigkeit** erfüllt sein. Dieser Grundsatz kommt in drei Ausprägungen zur Geltung:

Geeignetheit:

Die der Kaufrechtsausübung vorausgehende Bauverpflichtung in Verbindung mit der gleichzeitig statuierten Sanktion des Übernahmerechts im Falle der Nichterfüllung der Überbauungsfrist (im Sinn von Art. 19c oder auch Art. 19g KRG) ist ohne Zweifel geeignet, das im öffentlichen Interesse liegende Ziel der Gewährleistung eines ausreichenden Angebots an verfügbarem Bauland zu erfüllen.

Erforderlichkeit:

Bei dieser Prüfung fragt es sich, ob es nicht mildere Massnahmen als einen zwangsweisen Eigentumsentzug gäbe, um die Bauverpflichtung durchzusetzen. Als weitere, eventuell mildere Massnahmen kommen z. B. Wiederauszonungen, Landumlegungen, Bussandrohungen, Ersatzvornahmen durch das Gemeinwesen etc. in Frage. Grundsätzlich erscheint die vorgesehene Sanktion der Kaufrechts-Ausübung effektiv als die mildestmögliche Massnahme, wenn man sich das angestrebte Ziel eines ausreichenden Baulandangebots vor Augen hält. Das übernommene Land ist gemäss Art. 19d Abs. 3 KRG zwingend zu «reprivatisieren», wobei die neue Eigentümerschaft mittels Auflagen zur umgehenden Überbauung verpflichtet werden. Die Massnahme ist damit als zielführend und mild zu bezeichnen, da die vormalige Grundeigentümerschaft den vollen Verkehrswert entschädigt erhält (Art. 19d Abs. 1 KRG). Die Grundeigentümerschaft bekommt also die volle Wertsteigerung vergütet, die das Land seit der seinerzeitigen Einzonung ohne ihr Zutun und meist ohne Entrichtung einer Mehrwertabgabe erfahren hat. Zudem hatte die Grundeigentümerschaft in der Regel eine bestimmte Frist eingeräumt bekommen, um das Land selbst zu überbauen.

Zumutbarkeit (Verhältnismässigkeit im engeren Sinn, d. h. Interessenabwägung zwischen öffentlichen und privaten Interessen):

Bei dieser Prüfung geht es um die gegenseitige Abwägung der auf dem Spiel stehenden öffentlichen und privaten Interessen, wobei die öffentlichen Interessen überwiegen müssen. Ob die vorgesehene Sanktion des Übernahmerechts vor dem Verhältnismässigkeitsprinzip im engeren Sinn standzuhalten vermag, muss im Zeitpunkt der Ausübung des Übernahmerechts aufgrund einer Interessenabwägung im konkreten Einzelfall schlüssig und plausibel dargelegt werden. Im Rahmen der Interessenabwägung sind vor allem die folgenden Argumente ausschlaggebend:

1. Es muss ein ausgewiesener Bedarf (Baulandnachfrage) bestehen.
2. Die Gemeinde wählt unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung die bestgeeigneten Grundstücke zur Befriedigung der Baulandnachfrage aus.
3. Es darf keine mildere Massnahme zur Zielerreichung geben.

Absatz 3 (Sicherstellung der Überbauung bei Weiterveräusserung)

Die Gemeinden haben die geforderte Überbauung durch eine Weiterveräusserung des gekauften Landes an Bauwillige sicherzustellen. Wie die Gemeinden dies bewerkstelligen wollen, ist ihnen überlassen. Sie können für Weiterveräusserungen an Bauwillige etwa öffentliche Ausschreibungen durchführen. In den Weiterveräusserungsverträgen sind den Erwerbenden jene Auflagen und Bedingungen zu machen, welche für die umgehende Nutzung des Bodens zum festgelegten Zonenzweck erforderlich sind (wie Realisierungszeitpunkt, Vorgaben zum Grad der Ausnützung, Rückkaufs- oder Vorkaufsrecht, Konventionalstrafe bei Nichteinhaltung der Vorgaben etc.).

Entscheidend ist, dass das von der Gemeinde übernommene Grundstück «so schnell wie möglich» überbaut wird. Um in diese Richtung einen gewissen Druck aufzusetzen, wird im vorliegenden Absatz 3 auf Art. 29 ff. EntG verwiesen, wonach die Grundeigentümerschaft von der Gemeinde die Rückübertragung des Grundstücks verlangen kann, wenn diese das Land nicht im Sinn von Absatz 3 möglichst rasch der Überbauung zuführt.

Absatz 4 (Entscheidbehörde ist der Gemeindevorstand)

Absatz 4 bezweckt, dass die Gemeinden das Kaufrecht bei gegebenem Bedarf ohne Verzug ausüben und übernommene Grundstücke möglichst rasch an Bauwillige weiterveräussern oder im Baurecht abgeben können. Daher ist vorgesehen, dass der Gemeindevorstand entsprechende Geschäfte unbeschleunigt der ansonsten geltenden Finanzkompetenzen in der betreffenden Gemeinde in eigener Kompetenz, also ohne Einbezug eines allfälligen Gemeindeparlaments und/oder der Stimmberechtigten, abwickeln darf. Andernfalls stellte das Kaufrecht keine wirkungsvolle Mobilisierungsmassnahme dar.

Zu den Selbstkosten der Gemeinde gehören nebst dem Kaufpreis u. a. Zinsen, Erschliessungskosten etc.

Absatz 5 (Möglichkeit des Erlasses von zusätzlichen Ausführungsbestimmungen)

Der Gemeindevorstand ist befugt, zusätzliche Ausführungsbestimmungen zu erlassen (z. B. über die Einrichtung einer Anlaufstelle für die Nachfrage nach Bauland, Festlegung der Auswahlkriterien für die Übernahme von Grundstücken, Festlegung der Kriterien und Modalitäten für Weiterveräusserungen etc.). Als Beispiel können die in vielen Gemeinden oder Bürgergemeinden existierenden Gesetze über die Veräusserung oder die Abgabe im Baurecht von gemeindeeigenen Bauparzellen dienen.

Weiterführende Hinweise zu Art. 19d KRG

KRVO	–
RPG	Art. 15 Bauzonen (Abs. 4 lit. b) Art. 15a Förderung der Verfügbarkeit von Bauland
RPV	–
MBauG	Art. 17 Verhinderung von nachteiligen Grundstücksteilungen und Nutzungsübertragungen
Vzh	PMB1: Textbeispiele für den PMB betreffend Überbauungspflicht, Sicherstellung der Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses und Sanktionen PMB2: Planbeilagen-Beispiel u. a. zu den Einzonungen PMB3: Excel-Parzellenliste mit den erforderlichen Angaben zur Baulandmobilisierung bei Einzonungen (mit Erläuterungen im PDF-Format) B1: Ablaufschema Ausübung Kaufrecht durch die Gemeinde B3 / B4: Nachfristansetzung (Anhörungsschreiben/Feststellungsverfügung) B5 / B6: Ausübung Kaufrecht (Anhörungsschreiben/Feststellungsverfügung/Ausübungsverfügung) B7: Begehren für Schätzungsverfahren bei der Enteignungskommission B15: Schreiben Gemeinde an ARE: Mitteilung rechtskräftiger Verfügungen
Entscheide	–



Art. 19e 3. Entlassung aus der Bauzone

Abs. 1 Der Gemeindevorstand kann bei Nichterfüllung der Bauverpflichtung die Entlassung des Grundstücks aus der Bauzone verfügen, sofern dies planerisch gerechtfertigt ist.

Abs. 2 Die Entlassung erfolgt entschädigungslos. Vorbehalten bleiben allfällige Entschädigungen gemäss Artikel 19t und Artikel 19u.

Absatz 1 (Entlassung aus der Bauzone – Sanktionsmassnahme 2)

Die Entlassung aus der Bauzone ist eine zweite mögliche (Sanktions-)Massnahme bei Nichterfüllung der Bauverpflichtung. Die Entlassung nach diesem Artikel erfolgt durch den Gemeindevorstand mittels beim Verwaltungsgericht anfechtbarer Verfügung (Art. 49 Abs.1 lit. a VRG). Vor dem Erlass der Verfügung sind Betroffene anzuhören.

Die Auszonung mittels Verfügung eignet sich nur für Parzellen, welche grundsätzlich nicht oder lediglich teilweise erschlossen sind, und das auszuzonende Gebiet darf dem Nutzungskonzept nicht entgegenstehen. Geeignet für eine Auszonung sind Parzellen am Rand der Bauzonen oder Flächen, deren Freihaltung für den Umgebungsschutz von Ortsbildern oder für die Strukturierung durch Freiräume im überwiegenden öffentlichen Interesse liegt. Planerisch kaum gerechtfertigt wäre eine Entlassung aus der Bauzone etwa dann, wenn es sich um überbaubares Land im weitgehend überbauten Gebiet handelt, so dass eine Baulücke ohne ortsbildschützerische Funktion entstehen würde, oder wenn ein konkreter Bedarf nach Bauparzellen besteht.

Absatz 2 (Entlassung aus der Bauzone grundsätzlich entschädigungslos)

Der Grundeigentümerschaft steht grundsätzlich kein Anspruch auf Entschädigung von Planungs- nachteilen nach Art. 19s – 19u KRG zu. Die Ausnahme bilden die Vergütung von geleisteten Erschliessungsaufwendungen zwischen dem 1. April 2004 und dem 1. April 2019 (Art. 19t KRG) oder die Rückerstattung früher geleisteter Mehrwertabgaben (Art. 19u KRG). Jegliche Vergütungs- oder Rückerstattungsansprüche verjähren innert zwei Jahren seit Rechtskraft der Entlassungsverfügung.

Weiterführende Hinweise zu Art. 19e KRG

KRVO	–
RPG	Art. 15a Förderung der Verfügbarkeit von Bauland
RPV	–
MBauG	–
Vzh	B1: Ablaufschema Entlassung aus der Bauzone mittels Verfügung B8 / B9: Vollzug der Entlassung aus der Bauzone nach Ablauf der Überbauungsfrist (Anhörungsschreiben/Feststellungsverfügung B15: Schreiben Gemeinde an ARE: Mitteilung rechtskräftiger Verfügungen
Entscheide	–

Art. 19f 4. Weitere Massnahmen

Abs. 1 Die Gemeinden können im Baugesetz weitere Massnahmen für den Fall der Nichterfüllung von Bauverpflichtungen einführen, wie Lenkungs- oder Ersatzabgaben, Erhöhung der Mehrwertabgabesätze und dergleichen.



Absatz 1 (Weitere Sanktionsmassnahmen durch Gemeinderecht)

Das KRG sieht mit Art. 19d und 19e zwei alternative Sanktionen für den Fall der nicht rechtzeitigen Erfüllung der Überbauungspflicht vor (Kaufrecht oder Entlassung aus der Bauzone). Mit Art. 19f KRG wird den Gemeinden die Kompetenz eingeräumt, den Fächer möglicher Sanktionen zu öffnen, d. h. in ihren Baugesetzen weitere Sanktionen einzuführen. Ausdrücklich erwähnt werden Lenkungs- bzw. Ersatzabgaben sowie die Erhöhung der MWA-Sätze mit zunehmender Hortungsdauer. Diese ausdrücklich erwähnten Sanktionen stellen lediglich mögliche kommunale Massnahmen dar. Die Gemeinden sind zudem frei, auch andere Sanktionen vorzusehen.

Das Instrument der Lenkungsabgabe wird auch in der Botschaft des Bundesrats zu RPG1 als mögliche Massnahme gegen die Baulandhortung erwähnt. Eingeführt wurde es vom Kanton Bern (Art. 126d BauG BE). Mit einer nach unbenutztem Ablauf der Bauverpflichtung jährlich fälligen Abgabe sollen die Grundeigentümerinnen resp. Grundeigentümer dahingehend gelenkt werden, dass sie der Bauverpflichtung doch noch selber nachkommen. Auch bei der Ersatzabgabe ginge es um eine jährlich geschuldete Abgabe ab dem 1. Jahr der Nichterfüllung der Bauverpflichtung. Diese Abgabe könnte so ausgestaltet werden, dass sie in Abhängigkeit zur Hortungsdauer von Jahr zu Jahr ansteigt (im 1. Jahr z. B. 1 % des Bodenwerts, im 2. Jahr 1,5 % usw.). Das MBauG enthält in Art. 16 Abs. 3 lit. a einen entsprechenden Vorschlag.

Auch bezüglich der Massnahme der Erhöhung der MWA-Sätze enthält das MBauG in Art. 16 Abs. 3 lit. b einen Vorschlag. Gemäss diesem Vorschlag beträgt die fällige Mehrwertabgabe im 1. Jahr seit Ablauf der Bauverpflichtungsfrist (sofern die Gemeinde den Mehrwertabgabesatz bei 30 % gemäss KRG belassen hat) 35 % des bei der Veranlagung festgesetzten Planungsmehrwerts, im 2. Jahr 40 %, im 3. Jahr 45 % usw. bis 60 % ab dem 6. «Hortungsjahr». Die Gemeinden können im Baugesetz auch eine andere Progression festlegen. Bei der Einführung von zusätzlichen Sanktionsmassnahmen sowie auch bei der Auswahl verschiedener Sanktionsalternativen hat sich die Gemeinde nach den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung sowie nach den rechtsstaatlichen Prinzipien (wie Willkürverbot) zu orientieren.

Weiterführende Hinweise zu Art. 19f KRG

KRVO	–
RPG	Art. 15a Förderung der Verfügbarkeit von Bauland
RPV	–
MBauG	Art. 16 Abs. 3: Ergänzende kommunale Vorschriften - weitere Sanktionen
Vzh	Erläuterungen vom Januar 2021 zum MBauG (Art. 16 Abs. 3)
Entscheide	–



Art. 19g Gesetzliche Sicherstellung der Verfügbarkeit bei bestehenden Bauzonen

- Abs. 1 Die Gemeinden können im Verfahren für die Grundordnung Bauverpflichtungen auch für bereits bestehende Bauzonen anordnen, sofern das öffentliche Interesse dies rechtfertigt, so insbesondere:
1. für unüberbaute oder unternutzte Grundstücke beziehungsweise Grundstücksteile;
 2. zur Mobilisierung von Nutzungsreserven in bestehenden Bauten oder auf brachliegenden Arealen.
- Abs. 2 Die Überbauungsfrist darf maximal acht Jahre seit deren rechtskräftiger Anordnung betragen.
- Abs. 3 Die Überbauungspflicht gilt als erfüllt, wenn das maximal zulässige Mass der Nutzung innert Frist zu mindestens 50 Prozent ausgeschöpft ist.
- Abs. 4 Für die Fristeinhaltung gilt Artikel 19c Absatz 4.
- Abs. 5 Wird die Bauverpflichtung nicht erfüllt, gelten sinngemäss die Artikel 19d bis Artikel 19f.

Absatz 1 (Anordnung Bauverpflichtung bei rechtskräftigen Bauzonen)

Mit dem vorliegenden Art. 19g wird der Gesetzgebungsauftrag von Art. 15a Abs. 2 RPG erfüllt.

Mit «bestehende Bauzonen» sind solche gemeint, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der KRG-Revision am 1. April 2019 bereits rechtskräftig ausgeschieden waren. Bei bestehenden Bauzonen drängt sich die Anordnung von Bauverpflichtungen indirekt aufgrund von Art. 15 Abs. 4 lit. b RPG auf, wonach unüberbaute Baulandreserven bei der Berechnung des Bauzonenbedarfs mit zu berücksichtigen sind. Vereinfacht gesagt: Ohne rechtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit bestehender unüberbauter Bauzonen sind Neueinzonungen nicht möglich. Es liegt somit im ureigenen Interesse der Gemeinde, auch für bereits bestehende Bauzonen Überbauungspflichten festzulegen. Dies gilt im Prinzip für alle Bauzonentypen (siehe auch BGE 143 II 76). Der KRIP-S vom 20. März 2018 enthält denn auch folgerichtig für alle Gemeinden eine entsprechende Verpflichtung.

Die Gemeinde kann Bauverpflichtungen nicht nur für unüberbaute Grundstücke oder Grundstücksteile, sondern auch für unternutzte Grundstücke sowie zur Mobilisierung von Nutzungsreserven in bestehenden Bauten oder auf brachliegenden Arealen anordnen.

In Abs. 1 wird die Anordnung von Bauverpflichtungen bei bestehenden Bauzonen in Übereinstimmung mit Art. 15a Abs. 2 RPG ausdrücklich davon abhängig gemacht, dass das öffentliche Interesse dies rechtfertigt. Ist in einem bestimmten Gebiet das Angebot z. B. an verfügbarem Wohn- oder Gewerbebauland ungenügend, so verkörpert dies gemäss Botschaft des Bundesrates zur RPG-Revision per se ein Paradebeispiel eines öffentlichen Interesses, welches die Anordnung einer Überbauungspflicht rechtfertigt.

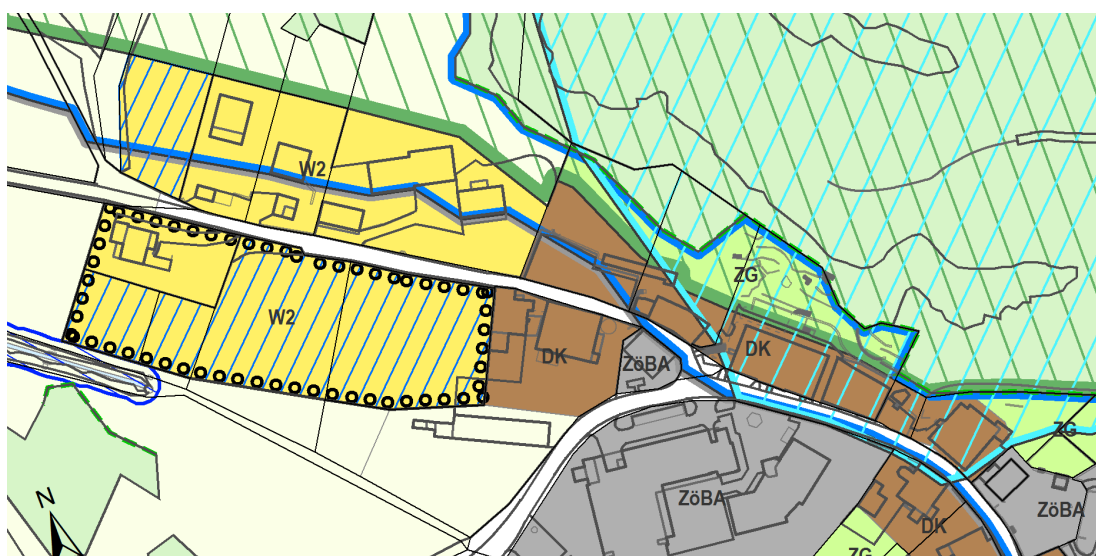
Allfällige baugesetzliche Regelungen wie diejenigen der Gemeinde Rothenbrunnen bleiben als Anwendungsfall des neuen Art. 19g weiterhin gültig und anwendbar.

Hinsichtlich bestehender Kaufrechtsverträge, die nach dem Muster der Bündner Vereinigung für Raumentwicklung (BVR) als privatrechtliche Kaufrechtsverträge ausgestaltet worden sind, verhält es sich so, dass diese Verträge gemäss Art. 216 OR nach zehn Jahren seit dem Abschluss dahinfallen resp. dahingefallen sind. Für die betroffenen Grundstücke existiert daher keine Baupflicht mehr. Will eine Gemeinde, dass für diese Grundstücke wieder eine Bauverpflichtung gilt, muss sie gestützt auf den vorliegenden Art. 19g eine neue Bauverpflichtung anordnen.

Die Anordnung der Bauverpflichtung hat bei bestehenden Bauzonen im ordentlichen Nutzungsplanverfahren zu erfolgen, dies mittels Bezeichnung der betroffenen Grundstücke oder Grundstücksteile im Zonenplan sowie gleichzeitiger Festlegung einer Überbauungsfrist (im Sinne des Rothenbrunner Modells). Nur auf diese Weise ist gewährleistet, dass die Auswahl der in Frage kommenden Grundstücke willkürfrei aus einer gesamtheitlichen ortsplannerischen Optik heraus erfolgt. Dabei hat sich die Gemeinde hauptsächlich auf Gebiete zu konzentrieren, bei denen eine Mobilisierung siedlungsplanerisch und städtebaulich Sinn macht, so insbesondere bei Aufzonungen oder Umzonungen. Hingegen sollen unüberbaute Flächen, denen explizit oder sinngemäss klar umschriebene Funktionen im Hinblick auf eine hochwertige Siedlungsentwicklung zukommen (Grünflächen, Spielplätze, ortsbildschützerische Freihalteflächen etc.) von Mobilisierungsmassnahmen verschont bleiben und durch anderweitige Massnahmen wie Um- oder Auszonungen gesichert werden.











Beispiel Auszug Zonenplan Rothenbrunnen vom 7. Mai 2009: «Regelung zur Sicherung der Baulandverfügbarkeit» (Schraffur auf unüberbauten Baugrundstücken)

Die Bezeichnung der von der Bauverpflichtung betroffenen Grundstücke oder Grundstücksteile erfolgt sinnvollerweise mit einer entsprechenden Signatur / Schraffur mit korrelierender Legende im Zonenplan.



Legende siehe nachstehend

Zonenplan Festlegungen

Bauzonen	Abkürzung	Empfindlichkeitsstufe	Artikel
 Dorfkernzone	DK	III	18 BauG
 Dorfkernerweiterungszone	DKE	III	18 BauG
 Wohnzone 2	W2	II	19 BauG
 Gewerbe- und Wohnzone	GW	III	20 BauG
 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	ZöBA	II	28 KRG
 Zone für Grünflächen	ZG		30 KRG
 Landwirtschaftszone		III	32 KRG
Weitere Festlegungen			
 Regelung zur Sicherung der Baulandverfügbarkeit			22 BauG
 Statische Waldgrenze			10/13 WaG
Informative Inhalte			
 Bauten und Anlagen mit Empfindlicher Nutzung nicht zulässig (NISV Art. 3 Abs. 2) (Hinweis)			NISV

Absatz 2 (Überbauungsfrist)

Damit Bauverpflichtungen als «konsequente Mobilisierung» im Sinn des Bundesrechts (Art. 15 Abs. 4 lit. b RPG) anerkannt werden können, darf die Frist maximal acht Jahre seit rechtskräftiger Anordnung der Bauverpflichtung in der Grundordnung betragen. Mit acht Jahren deckt sich die Überbauungsfrist mit derjenigen bei Neueinzonungen (Art. 19c Abs. 1 KRG). Kürzere Fristen bieten sich vor allem dort an, wo eine hohe Nachfrage an Bauland besteht. Bei grosser Baulandnachfrage in einem bestimmten Gebiet sollte die Überbauungsfrist möglichst kurz angesetzt werden (z. B. zwei Jahre, siehe Musterbestimmung Art. 16 Abs. 2 MBauG).

Denkbar sind auch unterschiedliche Fristen für unterschiedliche Lagen und/oder Bauzonen. Diesfalls sollte die Frist bei den entsprechenden (unterschiedlichen) Signaturen in der Zonenplanlegende statt im Baugesetz festgelegt werden.

Absatz 3 (Ausschöpfung des Nutzungsmasses zu mindestens 50 %)

Damit ein bestehendes Bauzonengrundstück als überbaut betrachtet werden kann, genügt es, wenn das maximal zulässige Nutzungsmass gemäss Baugesetz zu 50 % ausgeschöpft wird. Bei Neueinzonungen wird ein Überbauungsgrad von 80 % verlangt (siehe Art. 19c Abs. 3 KRG).

Diese 50 % bilden den Schwellenwert für die Ergreifung allfälliger Sanktionsmassnahmen wegen Nichterfüllung der Bauverpflichtung. Dieser Schwellenwert darf nicht verwechselt werden mit der Mindestausnutzungsregelung gemäss KRIP-S (Ziff. 5.2.2, Leitsatz 4). Diese verlangt, dass die Gemeinden in ihren Baugesetzen für alle Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) sicherstellen, dass die im Zonenschema festgelegten Nutzungsmasse (Dichteziffern, Gebäudeabmessungen) im Bauprojekt zu mindestens 80 % ausgeschöpft werden. Mit anderen Worten: bei einer Mindestausschöpfung von 50 % gilt die Fläche als überbaut im Sinn von Art. 19g Abs. 3 KRG, so dass die Gemeinde für das betreffende Grundstück oder den betreffenden Grundstücksteil keine Sanktionsmassnahmen nach Art. 19d (Kaufrecht), Art. 19e (Entlassung

aus der Bauzone) und/oder Art. 19f (weitere Sanktionsmassnahmen) ergreifen kann und darf. Wird dabei jedoch die baugesetzliche Mindestausschöpfung von 80 % nicht erreicht, sind die Bauten so zu platzieren, dass die Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses später auf der unbebaut gebliebenen Grundstücksfläche noch sinnvoll möglich ist (siehe Musterbestimmung Art. 26 Abs. 3 MBauG).

Absatz 4 (Baubeginn ist massgebend für Fristeinhaltung; Friststillstand)

Diesbezüglich kann hier kommentarlos auf Art. 19c Abs. 4 KRG verwiesen werden.

Absatz 5 (Sanktionsmöglichkeiten)

Bezüglich der Sanktionsmöglichkeiten kann hier kommentarlos auf die Art. 19d–19f KRG (Kaufrecht, Entlassung aus der Bauzone oder weitere Sanktionen) verwiesen werden.

Weiterführende Hinweise zu Art. 19g KRG

KRVO	–
RPG	Art. 15a Förderung der Verfügbarkeit von Bauland
RPV	–
MBauG	Art. 16 Ergänzende kommunale Vorschriften (Verlängerung oder Verkürzung der Überbauungsfrist) Art. 17 Verhinderung von nachteiligen Grundstücksteilungen und Nutzungsübertragungen Art. 26 Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses
Vzh	PMB1: Textbeispiele für den PMB für die Überbauungspflicht, die Sicherstellung der Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses und zu Sanktionen B1: Ablaufschema Entlassung aus der Bauzone mittels Verfügung B3 / B4: Nachfristansetzung (Anhörungsschreiben/Feststellungsverfügung) B5 / B6: Ausübung Kaufrecht (Anhörungsschreiben/Feststellungsverfügung/Ausübungsverfügung) B7: Begehren für Schätzungsverfahren bei der Enteignungskommission B8 / B9: Vollzug der Entlassung aus der Bauzone nach Ablauf der Überbauungsfrist (Anhörungsschreiben/Feststellungsverfügung) B15: Schreiben Gemeinde an ARE: Mitteilung rechtskräftiger Verfügungen
Entscheide	–



Art. 19h Befristete Einzonung

- Abs. 1 Die Gemeinde kann Einzonungen, Umzonungen oder Aufzonungen zwecks Realisierung konkreter Projekte an die Bedingung knüpfen, dass mit den Bauarbeiten innert einer von ihr bestimmten angemessenen Frist seit Rechtskraft der Planung begonnen und der Bau innert einer von ihr bestimmten angemessenen Frist vollendet wird.
- Abs. 2 Der Gemeindevorstand kann die Fristen im Einzelfall um maximal die Hälfte der ursprünglichen Fristen verlängern. Die Fristen stehen still, solange sich der Baubeginn oder die Bauvollendung aus Gründen verzögert, welche der oder die Baupflichtige nicht zu verantworten hat.
- Abs. 3 Werden die Fristen nicht eingehalten, fallen die Einzonung, die Umzonung oder die Aufzonung sowie sämtliche damit verbundenen weiteren nutzungsplanerischen Festlegungen von Gesetzes wegen entschädigungslos und ohne Nutzungsplanverfahren dahin. Vorbehalten bleiben allfällige Entschädigungen gemäss Artikel 19t und Artikel 19u. Bei Differenzen über die Fristeinhaltung erlässt der Gemeindevorstand gegenüber den Betroffenen eine Verfügung.
- Abs. 4 Die Gemeinde kann bei Planungen nach Absatz 1 finanzielle Nachweise und Sicherheiten verlangen, insbesondere zur Sicherstellung der Kosten für die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands.

Art. 35g KRVO – Befristete Planungsmassnahmen

- Abs. 1 Läuft die Frist bei befristeten Einzonungen, Umzonungen oder Aufzonungen gemäss Artikel 19h des Gesetzes unbenutzt ab, hält dies der Gemeindevorstand gegenüber den Betroffenen in einer Feststellungsverfügung fest.
- Abs. 2 Der Gemeindevorstand teilt die rechtskräftige Feststellungsverfügung der Fachstelle mit.

Absatz 1 (Befristete Ein-, Um- oder Aufzonungen)

Die Möglichkeit der Befristung von Planungen gestützt auf Art. 19h KRG besteht gemäss Abs. 1 sowohl für **Einzonungen, als auch für Um- oder Aufzonungen**.

Gerade im Rahmen von projektbezogenen Nutzungsplanungen für konkrete Bauten, Anlagen oder Nutzungen (Beherbergungsbetriebe, Ferienressorts, Reitsportanlagen, Industrie-, Gewerbe- oder Dienstleistungsbetriebe etc.) werden die erforderlichen Ein-, Um- oder Aufzonungen in der Grundordnung bereits heute vielfach befristet. Dies sodass die Ein-, Um- oder Aufzonungen automatisch wieder dahinfallen und der Boden in die bisherige Nutzungszone zurückfällt, wenn mit dem Bauvorhaben nicht innert einer bestimmten Frist begonnen wird.

Mit dem vorliegenden Artikel wird diese Praxis (sogenannte «**Planungen auf Zeit**») auf eine gesicherte rechtliche Basis gestellt. Im Gegensatz zur «Entlassung aus der Bauzone» als Massnahme im Fall der Nichterfüllung der Bauverpflichtung (siehe vorstehend Art.19e KRG), wo eine Entlassungsverfügung erforderlich ist, fällt bei der befristeten Einzonung der Boden **automatisch** wieder in die bisherige Zone zurück, wenn die Überbauungsfrist nicht eingehalten wird.

Bei **projektbezogenen Nutzungsplanungen** erweist sich das Modell «Planungen auf Zeit» als sinnvolle Massnahme zur Sicherstellung der Baulandverfügbarkeit. Das Instrument des Kaufrechts erweist sich bei projektbezogenen Planungen als wenig geeignet. Im Fall von Untätigkeit des Projektinitiators würde nämlich die Gemeinde im Fall der Ausübung des Kaufrechts Land, eine Planungsordnung und eventuell ein Projekt erwerben, was ohne ursprünglichen Investor in der Regel wertlos wäre resp. keinen Sinn ergäbe. Umgekehrt kommt das Modell «Planung auf Zeit» für herkömmliche, normale Einzonungsfälle (Einzonung von Flächen mit mehreren Parzellen oder einer einzelnen grösseren Parzelle in eine ordentliche Wohnbauzone, Mischzone oder Gewerbezone) grundsätzlich nicht oder höchstens unter Berücksichtigung zeitlicher Etappierungsanordnungen zur Gewährleistung eines geordneten Siedlungsrandes in Frage.

Gegenstand von projektbezogenen Nutzungsplanungen sind in der Praxis häufig grössere Industrie-, Gewerbe- oder Dienstleistungsvorhaben sowie Beherbergungsprojekte (Hotels, Resorts etc.) oder (sonstige) touristische Vorhaben. Die Realisierung von solchen grösseren Projekten erfordert im Übrigen in der Regel auch spezielle raumplanerische Anforderungen in Bezug auf Erschliessung, Gestaltung und Finanzierung. Diesbezüglich sinnvolle und geeignete vertragliche **Vereinbarungen** im Sinne von Art. 19b KRG sind in Verbindung mit Art. 19h KRG möglich (vgl. auch das Vereinbarungsmuster V1).

Die Fristsetzung orientiert sich am voraussichtlichen Zeitpunkt zur Realisierung des vorgesehenen Projekts und soll die maximalen Baufristen nach Art. 19c KRG (maximal zehn Jahre bei Einzonungen) und Art. 19g KRG (maximal acht Jahre bei bestehendem Bauland) nicht überschreiten. Die Frist für den Baubeginn beginnt mit der Rechtskraft der Planungsmassnahme. Die Rechtskraft tritt nach unbenütztem Ablauf der Frist zur Anfechtung des Genehmigungsbeschlusses nach Art. 49 Abs. 1 KRG bzw. nach Abweisung allfälliger Rechtsmittel ein.

Absatz 2 (Verlängerung der Frist und Friststillstand)

Die Verlängerung der Überbauungsfrist im Einzelfall um maximal die Hälfte der ursprünglichen Realisierungsfrist ist auf dem Verfügungsweg umzusetzen (analog Art. 35g Abs. 1 KRVO).

Die Frist steht z. B. still, wenn ein rechtzeitiger Baubeginn wegen fehlender Erschliessung, wegen planungs- oder privatrechtlicher Einschränkungen oder wegen Rechtsmittelverfahren nicht möglich ist und die Grundeigentümerschaft dies nicht zu verantworten hat.

Absatz 3 (Feststellungsverfügung bei Rückfall in die bisherige Zonenordnung)

Es kann gelegentlich umstritten oder unklar sein, ob die Voraussetzungen für den Rückfall in die bisherige Zonenordnung erfüllt sind. In einem solchen Fall hat der Gemeindevorstand der Grundeigentümerin oder dem Grundeigentümer sowie allfälligen weiteren Betroffenen eine (beim Verwaltungsgericht anfechtbare) Feststellungsverfügung mit dem begründeten Inhalt zukommen zu lassen, dass der Boden wieder der ursprünglichen Nutzungszone angehört. Fällt das Grundstück wieder in die ursprüngliche Zone zurück, ist dies in den Nutzungsplandaten von den dafür verantwortlichen Stellen (Datenverwaltungsstelle der Gemeinde nach Massgabe des technischen Dienstes des ARE) nachzuführen.

Dem Grundeigentümer resp. der Grundeigentümerin steht grundsätzlich kein Anspruch auf Entschädigung von Planungsnachteilen nach Art. 19s bis 19u KRG zu. Die Ausnahme bilden gerechtfertigte Entschädigungsansprüche zufolge geleisteter Erschliessungsaufwendungen (Art. 19t KRG) oder die Rückerstattung geleisteter Mehrwertzahlungen (Art. 19u KRG). Jegliche Vergütungs- oder Rückerstattungsansprüche verjähren innert zwei Jahren seit Rechtskraft der Entlassungsverfügung (siehe Art. 19t Abs. 3 und 19u Abs. 2 KRG).

Absatz 4 (Finanzielle Nachweise und Sicherheiten für die Wiederherstellung)

Um das Risiko von unterfinanzierten Baustellenruinen zu minimieren, kann im Nutzungsplanverfahren ein Finanzierungsnachweis angeordnet werden. Ähnliche finanzielle Nachweise und Sicherheiten zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands werden aufgrund entsprechender Bestimmungen in kommunalen Baugesetzen z. B. auch im Zusammenhang mit der Ausscheidung von Abbauzonen statuiert, um die Wiederherstellung finanziell abzusichern.

Art. 35g KRVO

Der Rückfall der Zone und auch die Verlängerung der Überbauungsfrist im Einzelfall um maximal die Hälfte der ursprünglichen Realisierungsfrist ist auf dem Verfügungsweg umzusetzen. Der Gemeindevorstand informiert das ARE mittels Mitteilung der Verfügung über befristete Ein-, Um- und Aufzonungen gemäss Artikel 19h KRG. Aufgrund dieser Mitteilung weist das ARE die Gemeinde an, in jedem Fall die digitalen Nutzungsplandaten sowie gelegentlich die analogen Pläne anpassen zu lassen.

Zwecks reibungsloser Datennachführung ist in jedem Fall die vorgängige Rücksprache mit dem ARE angezeigt. Eine öffentliche Bekanntgabe der Verfügungen in den amtlichen Publikationsmitteln (u.a. im kantonalen Amtsblatt) im Sinne von Art. 48 Abs. 4 KRG ist im Einzelfall zu prüfen. Eine Publikation ist grundsätzlich erforderlich bei Fristverlängerungsverfügungen sowie generell zu empfehlen zur Vermeidung von Rechtsgehörverletzungen etwa bei komplexen Planungsverhältnissen, wenn nebst den Direktbetroffenen noch weitere, nur schwer eruierbare schutzwürdige Interessen Dritter von der Verfügung betroffen sein könnten (bei besonderen privatrechtlichen Konstellationen etc.).

Weiterführende Hinweise zu Art. 19h KRG

KRVO	Art. 35g	Befristete Planungsmassnahmen
RPG	Art. 15 Art. 15a	Bauzonen (Abs. 4 lit. b) Förderung der Verfügbarkeit von Bauland
RPV	–	
MBauG	–	
Vzh	PMB 1: PMB 2: PMB 3: V1: B2: B10/11: B12/13/14: B7: B15:	Textbeispiele für den PMB bei projektbezogenen Planungen Planbeilagen-Beispiel u. a. zu den Einzonungen (inkl. Befristete Einzonungen) Excel-Parzellenliste mit den erforderlichen Angaben zur Baulandmobilisierung bei Einzonungen (mit Erläuterungen im PDF-Format) Vereinbarungsmuster Überbauungspflicht und Kaufrecht der Gemeinde Ablaufschema zu den befristeten Planungen Nachfristansetzung (Anhörungsschreiben/Feststellungsverfügung) Fristablauf und Dahinfallen der nutzungsplanerischen Festlegungen (Anhörungsschreiben/Fristverlängerung/Feststellungsverfügung) Begehren für Schätzungsverfahren bei der Enteignungskommission Schreiben Gemeinde an ARE: Mitteilung rechtskräftige Verfügung
Entscheide	–	



4. Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile (Mehrwertausgleich)

(Art. 19i – 19w KRG)

Art. 19i Mehrwertabgabe 1. Abgabepflicht

- Abs. 1 Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer, deren Grundstücke als Folge einer Planungsmassnahme nach Artikel 19j einen Mehrwert erlangen, haben eine Mehrwertabgabe zu entrichten.
- Abs. 2 Die Abgabehoheit liegt bei den Gemeinden.
- Abs. 3 Abgabepflichtig sind die Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planungsmassnahme. Mehrere Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer haften solidarisch.
- Abs. 4 Bei Grundstücken, die beim Inkrafttreten der Planung mit Baurechten belastet sind, ist abgabepflichtig:
1. die Baurechtsnehmerin oder der Baurechtsnehmer, wenn sie oder er das Grundstück überbaut oder das Baurecht veräussert;
 2. die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer, wenn sie oder er das Grundstück veräussert.
- Abs. 5 Keine Abgabe wird erhoben bei Planungsmassnahmen, deren Zweck unmittelbar in der Erfüllung einer öffentlich-rechtlichen Aufgabe besteht.
- Abs. 6 Mehrwerte von weniger als 20 000 Franken pro Grundstück sind von der Abgabepflicht ausgenommen. Werden im Zuge des Planungsprozesses Grundstücksteilungen vorgenommen, bezieht sich die Freigrenze auf das Stammgrundstück.

Absatz 1 (Abgabepflicht)

Beim Absatz 1 handelt es sich um die zentrale Bestimmung der Mehrwertabgabevorschrift von Art. 5 RPG. Gegenstand der Abgabe sind Mehrwerte aufgrund einer Planungsmassnahme nach Art. 19j KRG, konkret also aufgrund einer Einzonung eines Stück Bodens, wie diese in Art. 19j Abs. 1 KRG explizit erwähnt wird.

Der Planungsvorteilsausgleich erfolgt wie in allen anderen Kantonen über das Instrument der hoheitlich und einseitig verfügten Mehrwertabgabe. Vertragliche Lösungen sind im Interesse einer rechtsgleichen, einheitlichen und effizienten Umsetzung bei Einzonungen nicht mehr zulässig. Bei allfälligen zusätzlichen kommunalen Abgabetatbeständen sowie im Fall der Zuweisung von Land in eine Abbau- oder Deponiezone sind Verträge nach wie vor möglich. Bei Einzonungen ist also das frühere Vertragsmodell durch das Verfügungsmodell abgelöst worden. Verträge im Zusammenhang mit Einzonungen, die vor dem Inkrafttreten der KRG-Revision vom 25. Oktober 2018, also vor dem 1. April 2019 vom Gemeindegouverän beschlossen wurden, bleiben indessen nach wie vor gültig (siehe Übergangsbestimmung Art. 108a Abs. 1 letzter Satz KRG).

Absatz 2 (Abgabehoheit)

Die Abgabehoheit (Veranlagung der Abgabe sowie deren Bezug bei Fälligkeit) liegt bei den Gemeinden, da diese die grösste Sachnähe bezüglich der Veranlagung und den Bezug der Abgabe auslösenden Tatbestände aufweisen. Zuständig für den Vollzug ist der Gemeindevorstand, sofern im kommunalen Recht nicht eine andere Behörde bestimmt wird (siehe Art. 19w Abs. 1 KRG).

Absätze 3 und 4 (Abgabepflichtige Personen)

Abgabepflichtig sind die Grundeigentümerinnen resp. Grundeigentümer zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planungsmassnahme. Die Rechtskraft tritt nach unbenütztem Ablauf der Frist zur Anfechtung des Nutzungsplangenehmigungsbeschlusses nach Art. 49 Abs. 1 KRG bzw. nach rechtskräftiger Abweisung allfälliger Rechtsmittel gegen diesen Genehmigungsbeschluss ein.

Bei Grundstücken, die im Zeitpunkt der Entstehung der Abgabepflicht baurechtsbelastet sind, sind diejenigen Personen abgabepflichtig, die von der Planungsmassnahme tatsächlich profitieren, nämlich:

- | die Baurechtsnehmenden im Falle der Überbauung des Grundstücks oder Veräusserung des Baurechts (Absatz 4, Ziffer 1), oder
- | die Grundeigentümerinnen resp. der Grundeigentümer im Falle der Veräusserung des Grundstücks (Absatz 4, Ziffer 2).

Die Gemeinde hat die Veranlagungsverfügung sowohl den Baurechtsnehmenden als auch den Grundeigentümerinnen resp. Grundeigentümern zu eröffnen (siehe Art. 35k Abs. 2 KRVO).

Nach dem letzten Satz von Absatz 3 haften mehrere Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer solidarisch für die Abgabe. Diese solidarische Haftung erleichtert der Gemeinde die Veranlagung der Abgabe. Sie darf nach ihrer Wahl von allen Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümern je nur einen Teil oder das Ganze fordern (Art. 144 OR). Bei Miteigentum empfiehlt es sich allerdings, die Mehrwertabgabe pro Grundeigentümerin oder Grundeigentümer getrennt und anteilmässig zu veranlagern.

Absatz 5 (Keine Abgabepflicht bei Einzonungen für öffentlich-rechtliche Aufgaben)

Gemäss Art. 5 Abs.1^{quinquies} lit. a. RPG sind die Kantone befugt, das «Gemeinwesen» von der Abgabepflicht zu befreien. Der Bündner Gesetzgeber wollte das Gemeinwesen (Bund, Kantone Gemeinden) freilich nicht generell befreien, sondern nur insoweit, als die Einzonung gezielt zwecks Ermöglichung von Bauten und Anlagen zur Erfüllung einer öffentlich-rechtlichen Aufgabe erfolgt, wobei dies ausnahmsweise auch für Private gelten sollte, die mit der Erfüllung derartiger öffentlich-rechtlicher Aufgaben vom Gemeinwesen betraut worden sind.

Was unter den Begriff der «öffentlich-rechtlichen Aufgabe» fällt, werden Praxis und Rechtsprechung noch im Detail zu beantworten haben. Mit dem Anhängsel «öffentlich-**rechtlich**» wird zum Ausdruck gebracht, dass es sich um eine verfassungsmässig oder rechtlich vorgegebene Aufgabe handeln muss, die das Gemeinwesen oder ein vom Gemeinwesen beauftragter Privater zu erfüllen hat. Zu denken ist etwa an Einzonungen für Bauten und Anlagen zugunsten des Schulwesens, des Abfallbewirtschaftungswesens, des Polizei- und Feuerwehrwesens, des öffentlichen Bau- und Unterhaltswesens (Gemeindewerkhof, Werkbetriebe des Kantons und dergleichen), des Gesundheitswesens, soweit ein massgeblicher kantonaler Leistungsauftrag besteht, des Erschliessungswesens, des Verkehrswesens und dergleichen.

In der Regel wird es sich um Einzonungen in eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) oder Zone für öffentliche Anlagen (ZöA) im Sinn von Art. 28 KRG handeln. Freilich ist nicht jede Einzonung in eine ZöBA resp. ZöA automatisch von der MWA befreit, zumal diese Zonen nach Art. 28 KRG auch bereits für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse ausgedehnt werden können, ohne dass es sich dabei geradezu um die Erfüllung einer öffentlich-**rechtlichen** Aufgabe handelt. Ausnahmsweise können auch Einzonungen in andere Zonentypen von der MWA befreit sein – Dies nämlich dann, wenn es für die Erfüllung der öffentlich-rechtlichen Aufgabe Bauten und Anlagen bedarf, für die auch andere Zonentypen als eine ZöBA oder ZöA in Frage kommen. Die Zonenart ist für den Entscheid, ob die Einzonung abgabepflichtig ist oder nicht, mit anderen Worten nicht entscheidend. Entscheidend ist vielmehr der Zweck der Baute oder Anlage, für welche die Einzonung vorgenommen wird.

Die Gemeinde legt im PMB dar, bei welchen Einzonungen es sich ihrer Meinung nach um solche handelt, die aufgrund von Art. 19i Abs. 5 KRG von der Abgabepflicht befreit sein sollen.

Im Rahmen der Prüfung der KRG-Revision vom 25. Oktober 2018 auf die Vereinbarkeit der Mehrwertabgabebestimmungen mit Art. 5 RPG durch das Bundesamt für Raumentwicklung wurde dem Kanton Graubünden auferlegt, dem Bundesamt jeweils diejenigen Verfügungen (Genehmigungsbeschlüsse zu Nutzungsplanungsvorlagen) zu eröffnen, in denen Grundeigentümerinnen resp. Grundeigentümer unter dem Titel «Einzonung für öffentlich-rechtliche Aufgaben» von der Mehrwertabgabepflicht befreit werden (sofern es sich um Private handelt). Damit will der Bund verhindern, dass leichtfertig Private in den Genuss einer Mehrwertabgabebefreiung kommen.

Absatz 6 (Befreiung von der Abgabepflicht, wenn der Mehrwert unter 20 000 Franken zu liegen kommt)

Die Befreiung von der Abgabepflicht bei geringen Mehrwertbeträgen ist eine Folge von Art. 5 Abs. 1 RPG, wonach nur «erhebliche» Planungsvorteile belastet werden sollen. Die Schwelle zur Erheblichkeit wird in Art. 19i Abs. 6 KRG bei 20 000 Franken gezogen, dies in Übereinstimmung mit den meisten anderen Kantonen. Es handelt sich bei diesem Betrag um eine **Freigrenze** und nicht etwa um einen Freibetrag.

Um Umgehungen der Abgabepflicht zu verhindern, bezieht sich die erwähnte Freigrenze in jedem Fall auf das **Stammgrundstück** und nicht etwa auf allfällige im Rahmen des Planungsprozesses durch Grundstücksteilungen entstandene neue (kleinere) Grundstücke. Die Gemeinde legt im PMB dar, ob der durch die Einzonung entstandene Mehrwert im Sinn von Art. 19i Abs. 6 KRG unter 20 000 Franken liegt. Dabei kann der aus der Einzonung eines Parzellenteils resultierende Mehrwert nicht mit einem Minderwert verrechnet werden, der wegen einer allfälligen gleichzeitigen Auszonung auf demselben Grundstück entstanden ist (siehe dazu nachstehend die Ausführungen unter Art. 19k KRG zur Unzulässigkeit der Saldobetrachtung). Hingegen sind Mehrwerte aus zwei oder mehreren gleichzeitigen Einzonungen auf derselben Parzelle zu addieren und können so unter dem Aspekt der Freigrenze in der Summe mehrwertabgabepflichtig werden, obschon die Mehrwerte aus den einzelnen Einzonungen je für sich selbst betrachtet unter Umständen unter 20 000 Franken liegen.

Weiterführende Hinweise zu Art. 19i KRG

KRVO	–
RPG	Art. 5 Ausgleich und Entschädigung
RPV	–
MBauG	Art. 18 Massgebende Vorschriften (über die Mehrwertabgabe)
Vzh	A1: Gesamtablaufschema PMB1: Textbeispiele für den PMB betreffend Abgabepflicht und Befreiung PMB2: Planbeilagen-Beispiel u. a. zu den Einzonungen PMB3: Excel-Parzellenliste MWA bei Einzonungen (mit Erläuterungen im PDF-Format) M1: Ablaufschema zum Verfahren für die Veranlagung der Mehrwertabgabe
Entscheide	–



Art. 19j 2. Abgabetatbestände

- Abs. 1 Der Abgabe unterliegen Mehrwerte aus der Zuweisung von Grundstücken von einer Nichtbauzone zu einer Bauzone nach diesem Gesetz (Einzonung).
- Abs. 2 Die Gemeinden können im Baugesetz zusätzliche Abgabetatbestände vorsehen und für diese die Freigrenze nach Artikel 19i Absatz 6 erhöhen oder senken.
- Abs. 3 Sofern Gemeinden im Baugesetz die Zuweisung von Land in eine Materialabbau-, Materialablagerungs- oder Deponiezone als zusätzlichen Abgabetatbestand vorsehen, können sie mit den Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümern vertraglich angemessene Geld- oder Sachleistungen vereinbaren.

Art. 35i KRVO – Vertragliche Lösungen

- Abs. 1 Die Gemeinden sind bei zusätzlichen Abgabetatbeständen gemäss Artikel 19j Absatz 2 des Gesetzes in der Bemessung und Ausgestaltung der Mehrwertabschöpfung frei und können mit den Betroffenen neben oder anstelle von Geldleistungen auch andere Leistungen vereinbaren.
- Abs. 2 Sie können im Baugesetz ergänzende Bestimmungen erlassen.

Absatz 1 (Abgabetatbestand der «Einzonung»)

Abgabepflichtig sind Mehrwerte infolge einer Einzonung, d. h. infolge Zuweisung von Grundstücken (oder Grundstücksteilen) von einer Nichtbauzone zu einer Bauzone. In Art. 5 Abs. 1^{bis} RPG ist in diesem Zusammenhang von dem «einer Bauzone zugewiesenen **Boden**» die Rede. **Bezugsgrösse** für die Ermittlung des Planungsmehrwerts ist somit die von der Einzonung **konkret betroffene Fläche**, also die Einzonungsfläche. Massgebend ist der Quadratmeterpreis der Einzonungsfläche. Es geht also um den Boden, der innerhalb eines Grundstücks aufgrund eines Planungserlasses nach Art. 48 KRG im Zonenplan oder Arealplan einen Zonenwechsel von einer Nichtbauzone (z. B. Landwirtschaftszone, Zone für künftige bauliche Nutzung) in eine Bauzone (z. B. Wohnzone) erfährt. Als Einheit gilt wie erwähnt der Quadratmeter (m²). Der «Boden» kann das ganze Grundstück oder auch nur einen oder mehrere Teile davon betreffen.

Mit «Bauzone nach diesem Gesetz» gemäss Absatz 1 sind alle Bauzonenarten gemäss Art. 27 bis 31 KRG gemeint. Das heisst, dass alle üblichen im Baugesetz einer Gemeinde aufgeführten Bauzonen (Dorfzone, Wohnzone, Arbeitszone etc.; Art. 27 KRG) sowie ferner die ZöBA/ZöA (Art. 28 KRG), die Zone für touristische Einrichtungen (Art. 29 KRG), die Zone für Grünflächen, soweit sie innerhalb oder am Rand von Siedlungen liegt (Art. 30 KRG), und auch die Erhaltungszone (Art. 31 KRG) im Falle von Einzonungen den Abgabetatbestand nach Art. 19j Abs. 1 KRG erfüllen. Golfplatz-, Materialabbau-, Materialbewirtschaftungs- sowie Deponiezone gehören nach Bündner Recht nicht zu den Bauzonen. Campingzonen können sowohl als Bauzonen als auch als Nichtbauzonen ausgeschieden werden. Ob eine Campingzone den Abgabetatbestand der Einzonung erfüllt, hängt von den konkreten Zonenbestimmungen im Baugesetz

der Gemeinde ab. Sofern etwa eine Gemeinde eine Campingzone ausscheidet, die sich an die Siedlung angliedert und wohnzonenähnliche, dauernde und fest mit dem Boden verankerte Behausungen ermöglicht, wäre der Abgabetatbestand nach Art. 19j Abs. 1 KRG zu bejahen.

Bei Einzonungen für Erschliessungsflächen (wie etwa Strassenflächen) kommt es darauf an, in welcher Zone die entsprechende Strassenfläche war resp. in was für eine Zone diese Fläche zugewiesen wird. Stellt die Zone, in welche die Strassenfläche zugewiesen wird, gemäss Baugesetz der Gemeinde eine Bauzone dar, erfüllt diese Einzonung den Abgabetatbestand (Art. 27 Abs. 1 letzter Satz KRG). Wird die Erschliessungsfläche neu dem üG zugewiesen, erfüllt dies den Abgabetatbestand der Einzonung nach Art. 19j Abs. 1 KRG demgegenüber nicht, da üG gemäss Art. 41 KRG eine Nichtbauzone darstellt.

Es sind bezüglich Erschliessungsflächen (z. B. Strassenflächen) zusammenfassend die folgenden drei Konstellationen zu unterscheiden:

1. Rechtskräftige Zone: Nichtbauzone
Neue Zone: üG = kein Abgabetatbestand, selbst wenn das üG innerhalb oder am Rand der Bauzone gemäss Art. 27 Abs. 2 KRG läge.
2. Rechtskräftige Zone: üG
Neue Zone: z. B. Erschliessungszone, die gemäss Baugesetz der Gemeinde als Bauzone gilt = Abgabetatbestand erfüllt.
3. Ursprüngliche Zone: Bauzone (grossflächige Bauzonenkolorierung, die auch bestehende oder geplante Strassenflächen miteinschloss), danach zwischenzeitlich Strassenflächen-üG geworden.

Neue Zone: Wiederum Bauzone, beispielsweise zwecks Verdichtung o.ä. = Abgabetatbestand erfüllt, aber der entstandene Mehrwert kann wegen bereits getätigten Investitionen in den Boden eventuell unterhalb der 20 000 Franken-Schwelle für die Abgabepflicht liegen, sodass eine Mehrwertabgabe gemäss Art. 19i Abs. 6 KRG entfallen könnte.

Im Übrigen stellt die Bestimmung von Art. 27 Abs. 2 KRG, wonach Erschliessungsflächen innerhalb oder am Rand der Bauzonen als Bauzonen gelten, selbst wenn sie in einer Nichtbauzone (meist üG) liegen, lediglich eine Vorschrift zur Vereinfachung des Baubewilligungsverfahrens dar, indem Bauvorhaben im Bereich solcher Erschliessungsflächen keines BAB-Verfahrens bedürfen. Diese Bestimmung allein kann jedenfalls nicht herangezogen werden, um einen Abgabetatbestand nach Art. 19j Abs. 1 KRG zu begründen. Ein Abgabetatbestand würde nur dann geschaffen, wenn die Gemeinde die Zuweisung von Erschliessungsflächen zum üG explizit als zusätzlichen Abgabetatbestand nach Art. 19j Abs. 2 KRG vorsehen würde, analog etwa wie Umzonungen, Aufzonungen oder dergleichen.

Selbst Kleinsteinzonungen können unter Umständen eine Mehrwertabgabepflicht auslösen, dies namentlich in Gemeinden mit hohen Baulandpreisen, wo der Mehrwert bereits bei Einzonungen von wenigen Quadratmetern über 20 000 Franken liegen kann. In solchen Situationen, wo Anhaltspunkte für eine Überschreitung der 20 000 Franken-Schwelle bestehen, wird die Gemeinde im Rahmen der Führung der Tabelle gemäss **PMB3** die Mehrwertabgabepflicht entweder selber erkennen können oder vom Kanton spätestens im Genehmigungsverfahren

darauf aufmerksam gemacht. Das Bewertungsgutachten des AIB wird dann definitiv zeigen, ob eine Mehrwertabgabe zu veranlassen sein wird.

Kleinsteinzonungen aufgrund von Verzugs- und Zeichnungsfehlern, die nicht zu einer visuell offensichtlichen Änderung der Bauzonenabgrenzung führen (z. B. bei der Digitalisierung von alten Plänen; Abweichungen innerhalb der Plangenaugigkeit von 10 cm analog zur amtlichen Vermessung) sind demgegenüber anders zu behandeln. Das Resultat der Interpretation des alten Zonenplans auf die digitalen Vermessungsgrundlagen ist im PMB aufzuzeigen. Sofern der Vorgang nachvollziehbar begründet wird, kann die neue Abgrenzung in der Regel als Ausgangslage für die Zonenplanrevision anerkannt werden. Es darf sich dabei aber nicht um raumplanerisch motivierte Interventionen handeln, welchen bestimmte Nutzungsabsichten zu Grunde liegen oder welche neue Nutzungsmöglichkeiten generieren.

Absatz 2 (Zusätzliche Abgabebetstände nach kommunalem Recht)

Mit diesem Absatz wird den Gemeinden die Befugnis eingeräumt, fakultativ zusätzliche Abgabebetstände in ihre Baugesetze aufzunehmen, wobei sie dabei die Freigrenze gemäss Art. 19i Abs. 6 KRG nach eigenem Ermessen festlegen können. Es wird eine Freigrenze von mindestens 10 000 Franken resp. maximal 30 000 Franken empfohlen.

Für die Entstehung der Abgabepflicht sowie für die Bemessung, die Veranlagung, die Anpassung an die Teuerung, die Fälligkeit und den Bezug der Abgabe wird den Gemeinden empfohlen, im Baugesetz auf die entsprechenden Bestimmungen des kantonalen Rechts zu verweisen oder gleichwertige Ausführungsbestimmungen zu erlassen.

Als zusätzliche Abgabebetstände kommen vor allem Um- und Aufzonungen in Frage:

Umzonung:

Umzonung von Grundstücken von einer Bauzone zu einer anderen Bauzone oder Änderungen der zulässigen Art der Bauzonennutzung.

Beispiele: ZÖBA zu Dorfzone, Wohnzone für Ortsansässige in Wohnzone ohne Beschränkung auf Ortsansässige, Industrie- und Gewerbezone zu Wohnzone, Industriezone zu Arbeitszone mit Zulassung von wertschöpfungsstärkeren Dienstleistungsbetrieben etc.

Aufzonung:

Änderung der Vorschriften über das Mass der Nutzung in der Bauzone, sofern sich die Nutzungsflächen für das Wohnen oder Arbeiten um rund 20–50 % erhöhen, beispielsweise durch Erhöhung von Nutzungsziffern, Erhöhung der maximal zulässigen Gesamthöhe oder Gebäudelänge, Verringerung der einzuhaltenden minimalen Grenzabstände etc.

Aufzonungen sollten grundsätzlich nur dann der Mehrwertabgabe unterliegen, wenn die Nutzfläche sich mindestens um 20 % erhöht; dies einerseits aus Verhältnismässigkeitsgründen, andererseits zwecks Rücksichtnahme auf die Verdichtungsziele von RPG 1, die bei einem schlechten aufzonungsbedingten Kosten-/Nutzenverhältnis unter Druck geraten würden (vgl. dazu Ausführungen unter Art. 19k Abs. 2 KRG).

Relevantes Aufzonenbeispiel: Erhöhung der Nutzungsziffer mit **erheblichem Mehrwert**, weil nach der Aufzonen bspw. eine oder mehr zusätzliche Wohnungen realisiert werden können:

Vorher: Grundstücksfläche 1'000 m²; AZ = 0.3, realisierbare aGF = 300 m²

Neu: Grundstücksfläche 1'000 m²; AZ = 0.5, realisierbare aGF = 500 m² → + 66.6 %

Aufzonenbeispiel mit **keiner oder geringer Relevanz**: Erhöhung der Nutzungsziffer mit geringerem Mehrwert, weil nur wenige Bruttogeschossflächen (BGF) mehr realisiert werden können:

Vorher: Grundstücksfläche 1'000 m²; AZ = 0.5, realisierbare aGF = 500 m²

Neu: Grundstücksfläche 1'000 m²; AZ = 0.55, realisierbare aGF = 550 m² → + 10.0 %

Nebst Um- und/oder Aufzonen können die Gemeinden noch weitere zusätzliche kommunale Abgabetatbestände vorsehen, so etwa (nicht abschliessend):

- | Zuweisung von Land zu Camping-, Golfplatz-, Materialabbau- oder Deponiezonen (sofern solche Zonen als Bauzonen ausgeschieden werden, würde sie bereits aufgrund von Art. 19j Abs. 1 KRG der Mehrwertabgabe unterliegen);
- | Festlegungen in Generellen Erschliessungsplänen, z. B. Erschliessungsanlagen im Sinn von Art. 45 KRG, die wertvermehrende Auswirkungen auf Grundstücke oder deren Umgebung entfalten, wie Verkehrs- und/oder Versorgungsanlagen, Parkieranlagen, Werkleitungen etc.;
- | Festlegungen in Generellen Gestaltungsplänen, wie z. B. die Einstufung von Bauten als ortsbildprägend im Sinn von Art. 9 Abs. 2 ZWG resp. Art. 35a KRVO.

Mit Art. 19 MBauG steht den Gemeinden eine Musterbestimmung für die Schaffung zusätzlicher Abgabetatbestände zur Verfügung.

Absatz 3 und Art. 35i KRVO (Vertragliche Vereinbarungen über die Mehrwertabgabe)

Während die Mehrwertabgabe bei Einzonungen gemäss KRG zwingend hoheitlich durch die Gemeinde verfügt wird (Verfügungsmodell), kann die Gemeinde im Falle der Schaffung zusätzlicher Abgabetatbestände wie etwa bei Auf- und Umzonungen vorsehen, dass die Abgabe alternativ auch auf vertraglicher Basis vereinbart werden kann (Vertragsmodell; siehe Art. 35i KRVO).

Vertragliche Vereinbarungen über die Mehrwertabgabe sind eine gute Option für eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen. Gerade bei Innenentwicklungsplanungen und bei Gebäuden mit abgelaufener Lebensdauer und entsprechend geringem Gebäudewert ist die Mehrwertabgabe über das Vertragsmodell ein geeignetes Anreizinstrument, um eine hochwertige Verdichtung zu ermöglichen und die mit den zusätzlichen oder verdichteten Nutzungen verbundenen Infrastrukturkosten zu finanzieren. Die vertragliche Vereinbarung lässt auch einen möglichen Realersatz in Form von Landausgleich und dergleichen zu, sofern sich etwa der Landausgleich aus dem öffentlichen Interesse heraus rechtfertigt (z. B. für die Realisierung von Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Strassenraum). Bei der Anwendung

des Vertragsmodells müssen von allen Planungsbeteiligten entsprechende Anstrengungen unternommen werden, um sich gegenseitig über die im konkreten Fall zu vereinbarenden Leistungen und Ausgleichsmechanismen zugunsten einer Win-Win-Situation überzeugen zu lassen. Dies gelingt erfahrungs- und praxisgemäss und führt regelmässig zu lösungs- und kompromissorientierten und schliesslich mehrheitsfähigen Planungen.

Es wird den Gemeinden empfohlen, vertragliche Vereinbarungen als **sogenanntes «Zwei-Schichten-Modell»** auszugestalten. Die Basis bildet die im Baugesetz statuierte Mehrwertabgabepflicht des betreffenden zusätzlichen Abgabetatbestands mit entsprechender Festlegung der Abgabehöhe (beispielweise Aufzonungen: Abgabehöhe 30 % des Mehrwerts). Das zweiteilige Modell fusst nun einerseits auf einer «normalen» (verfügten) Mehrwertabgabe. Zusätzlich soll aber im Sinn einer Alternative auch noch eine vertragliche Einigung zur Verfügung gestellt werden dürfen (infolge gleichzeitiger Ermöglichung im entsprechenden Baugesetzesartikel; vgl. Art. 19 Abs. 3 MBauG). Die Höhe des zu leistenden Mehrwertausgleichs sowie die relevanten Tatbestände, an denen der Ausgleich anknüpft (eben beispielsweise die Aufzonungen), sind für die Abgabe und Verträge identisch. Gegenstand der alternativen Vertragsverhandlung bildet dabei lediglich der Inhalt des Ausgleichs, d. h. die Frage, ob anstelle von Geld- nicht auch Sach- oder Dienstleistungen erbracht werden können. Besteht im konkreten Einzelfall kein Interesse für solche Vertragslösungen oder führen die Verhandlungen zu keiner Einigung, liegt der Vorteil bei diesem «Zwei-Schichten-Modell» darin, dass sich beide Parteien jeweils auf die hoheitlich zur Verfügung stehende Abgabelösung zurückziehen können. Dies vermeidet sogenannte Null-Lösungen oder die Blockierung von Planungen.

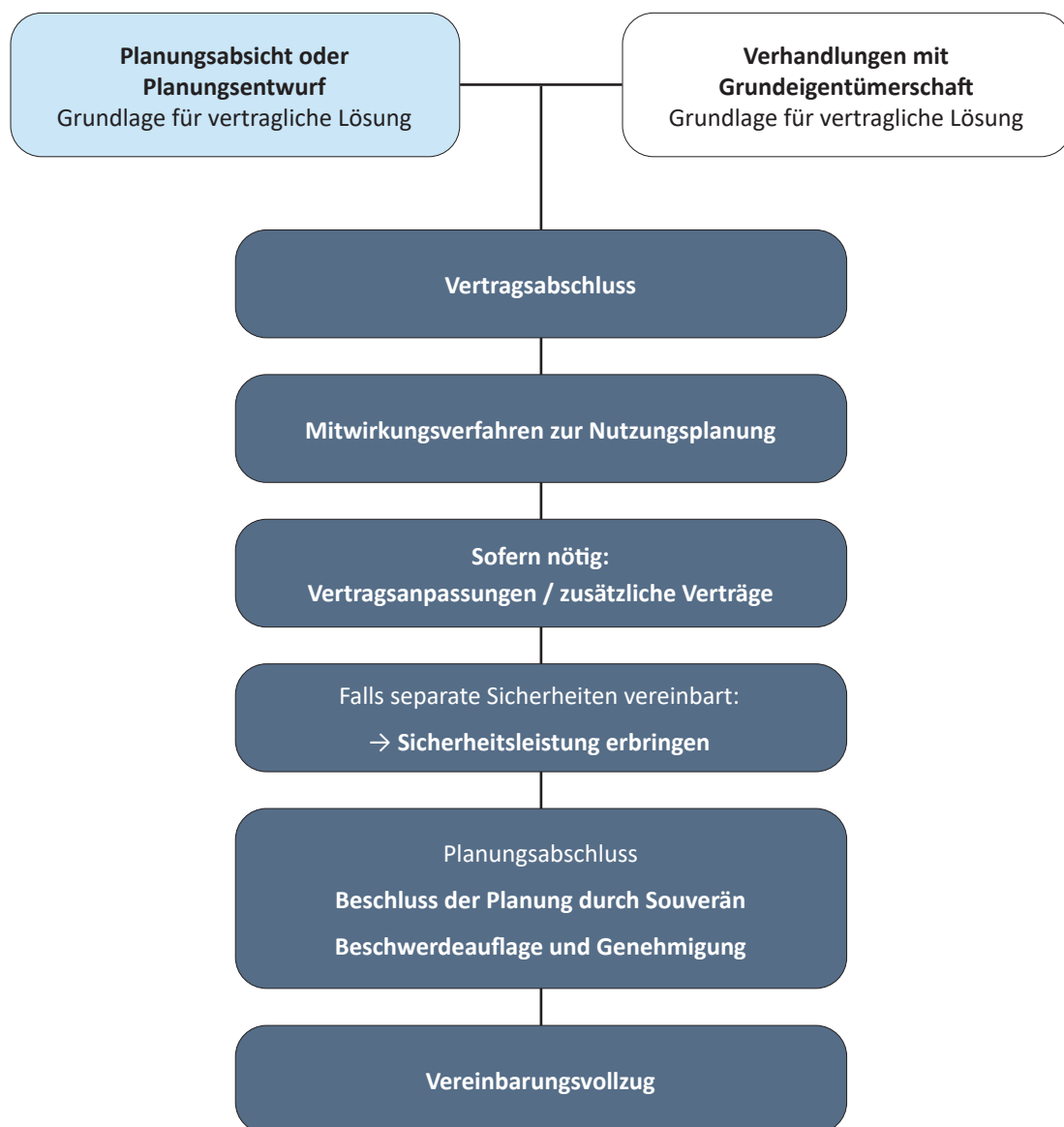
Das «Zwei-Schichten-Modell» eignet sich explizit bei **Auf- und Umzonungen**. Mit Auf- und Umzonungen können Anreize für die Baulandmobilisierung geschaffen werden, indem etwa die Nutzungsziffer erhöht wird (Aufzonung), Bauvorschriften geändert werden (z. B. Verringerung der minimalen Grenzabstände und/oder Erhöhung der maximalen Gebäudehöhen) oder Industrie- und Gewerbezone in Wohnzonen oder Dienstleistungs- oder Arbeitszonen umgewandelt werden (Umzonung). Diese Massnahmen würden alle auf eine gemäss RPG 1 anzustrebende Nutzflächenerhöhung (Siedlungsverdichtung) abzielen und führten je nach Umfang der Massnahmen zu erheblichen Mehrwerten. Da es sich um neue planerische Massnahmen der Gemeinde mit Auswirkungen auf den öffentlichen Raum handelt, bietet es sich gerade bei Auf- und Umzonungen an, daraus sich ergebende Mehrwerte auf den Grundstücken mit einem von den Grundeigentümerschaften mitgetragenen Mehrwertausgleichsvertrag teilweise abzuschöpfen, um die an gleicher Lage vorhandenen öffentlichen Lasten und Infrastrukturkosten zu tilgen sowie den öffentlichen Raum zugunsten einer guten Aufenthaltsqualität mitaufzuwerten. Das Mehrwertabgabemodell in Verbindung mit dem Vertragsmodell (das sogenannte «Zwei-Schichten-Modell») erweist sich nicht nur als ein flexibles, sondern vor allem auch als ein effizientes Gesamtinstrument, um für alle Parteien eine Win-Win-Situation zu erzielen.

Eine sachgerechte Verwendung der Mehrwertabgabe erhöht sowohl die Akzeptanz von nach innen gerichteten Entwicklungen als auch der Lasten- und Kostenteilung. Ziel sollte daher vor allem bei Auf- und Umzonungen sein, mit der Mehrwertabgabe allfällige negative Folgen der Nutzungsintensivierung zu kompensieren oder positive Effekte auszulösen. Solche Massnahmen sollen wenn immer möglich in unmittelbarer zeitlicher Nähe der erfolgten Nutzungsintensivierung stattfinden. So fliesst die Mehrwertabgabe sichtbar in konkrete Projekte zurück, die das direkte Umfeld aufwerten. Die Mittel kommen denjenigen zugute, die im entsprechenden Gebiet oder Quartier leben und arbeiten – und damit indirekt auch denjenigen, die einen Mehrwertausgleich leisten.

Im Ergebnis sind mit dem «Zwei-Schichten-Modell» (Verfügung oder Vertrag) Flexibilität sowie Rechtssicherheit gleichermassen gewährleistet, weshalb das zweiteilige Abgabe- und Vertragsmodell bei Auf- und Umzonungen im Rahmen von Siedlungserneuerungs- und Verdichtungsplanungen empfohlen wird. Art. 35i KRVO bietet hierfür die nötige rechtliche Verankerung im Zusammenhang mit zusätzlichen Abgabebetständen nach Art. 19j Abs. 2 KRG, welche im Baugesetz festzulegen sind (vgl. zum Ganzen die Ausführungen zu Art. 19j KRG vorstehend sowie die Musterbestimmung von Art. 19 MBauG).

Das Vorgehen der vertraglichen Lösung im Nutzungsplanungsverfahren ist nachstehend schematisch dargestellt.

Schema: Vertragliche Lösungen im Nutzungsplanungsverfahren



Denjenigen Gemeinden, die in ihren Baugesetzen zusätzliche Abgabetatbestände einführen und für diese die Möglichkeit begleitender vertraglicher Lösungen als Alternative im Sinn des «Zwei-Schichten-Modells» vorsehen möchten, wird empfohlen, das Vertragsmodell auf eine explizite **kommunale Rechtsgrundlage** zu stellen (siehe die Musterbestimmung Art. 19 Abs. 3 letzter Satz MBauG).

Bei den Materialabbau-, Materialablagerungs- oder Deponiezonen ergibt sich das Vertragsmodell direkt aus Art. 19j Abs. 3 KRG. Es hat sich in der Praxis bereits etabliert, weil sich der Mehrwert bei Abbau- oder Deponiezonen aus der jährlichen Abbau- oder Deponiemenge ergibt, sodass sich eine jährliche Abgabe anstelle einer einmaligen Mehrwertabgabe aufdrängt. Für eine vertragliche Lösung spricht sodann, dass die Mehrwertabschöpfung bei Abbau- und Deponiezonen in der Praxis häufig nicht nur durch Geldleistungen, sondern auch durch Sachleistungen erfolgt (z. B. Kieslieferungen).

Weiterführende Hinweise zu Art. 19j KRG

KRVO	Art. 35i	Vertragliche Lösungen
RPG	Art. 5	Ausgleich und Entschädigung
RPV	–	
MBauG	Art. 19	Zusätzliche Abgabetatbestände
Vzh	A1: PMB1: PMB2: PMB3: V2: M1:	Gesamtablaufschema Textbeispiele für den PMB betreffend Abgabetatbestände Planbeilagen-Beispiel u. a. zu den Einzonungen Excel-Parzellenliste MWA bei Einzonungen (mit Erläuterungen im PDF-Format) Vereinbarungsmuster Mehrwertabgabe bei zusätzlichen Abgabetatbeständen der Gemeinde (mit integrierten Fussnotenerklärungen und Merkpunkten) Ablaufschema zum Verfahren für die Veranlagung der Mehrwertabgabe Erläuterungsbericht vom Januar 2021 zum MBauG (Art. 19 MBauG)
Entscheide	–	



Art. 19k 3. Entstehung und Bemessung, Kosten des Gutachtens

Abs. 1 Massgebend für die Entstehung der Abgabe und für die Bemessung des Mehrwerts ist der Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planungsmassnahme.

Abs. 2 Der Mehrwert entspricht der Differenz zwischen dem Verkehrswert des Grundstücks ohne und mit Planungsmassnahme. Er ist nach anerkannten Methoden zu bestimmen. Die Veranlagungsbehörde holt zu diesem Zweck beim Amt für Immobilienbewertung ein Bewertungsgutachten ein.

Abs. 3 Die Kosten des Gutachtens gehen zu Lasten der Gemeinde.

Absatz 1 (Massgebender Zeitpunkt)

Massgebend für die Entstehung und vor allem auch für die Bemessung der Abgabe ist der Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planungsmassnahme. Das ergibt sich aus Art. 5 RPG. Die Rechtskraft der Planungsmassnahme tritt nach unbenütztem Ablauf der Frist zur Anfechtung des Nutzungsplangenehmigungsbeschlusses nach Art. 49 Abs. 1 KRG bzw. nach rechtskräftiger Abweisung allfälliger Rechtsmittel gegen diesen Genehmigungsbeschluss ein.

Absatz 2 (Bemessung des Mehrwerts)

Gemäss Satz 1 von Absatz 2 ist der Mehrwert die Differenz zwischen dem Verkehrswert des Grundstücks ohne und mit Planungsmassnahme. Mit dem Wort «Grundstück» ist offensichtlich und unzweifelhaft die von der Einzonung jeweils betroffene Grundstücks**fläche** gemeint. Die Einzonungsfläche kann das gesamte Grundstück oder auch nur eine oder mehrere Teilflächen des Grundstücks umfassen.

Massgebend für die Bemessung der Mehrwertabgabe ist also die Differenz des Mehrwerts der von der Einzonung betroffenen Landfläche auf einem bestimmten Grundstück vor und nach der Einzonung (Wertzuwachs der Einzonungsfläche). Bezugsgrösse für die Bemessung der Mehrwertabgabe ist also die Einzonungsfläche. Dies ergibt sich auch aus Art. 5 Abs. 1^{bis} RPG, wo in diesem Zusammenhang von dem «einer Bauzone zugewiesenen **Boden**» die Rede ist.

Exkurs Saldobetrachtung

Verrechnung des Einzonungsmehrwerts mit allfälligen Auszonungsminderwerten im Sinne einer Saldobetrachtung unzulässig

Im Rahmen von Teil- oder Totalrevisionen von Ortsplanungen kommt es nicht selten zu Bauzonenumlagerungen, so z. B. zur Förderung einer haushälterischeren Bodennutzung, zur Optimierung von Bauplätzen oder zur Freihaltung von Orts- oder Gebäudeansichten. Im Rahmen solcher Bauzonenumlagerungen kann gelegentlich der Fall eintreten, dass **ein und dasselbe** Grundstück sowohl von einer Einzonung als auch von einer Auszonung

betroffen wird, indem eine Teilfläche des Grundstücks neu eingezont und eine andere Teilfläche gleichzeitig ausgezont wird.

In solchen Fällen, wo eine Bauzonenumlagerung ausnahmsweise ein und dasselbe Grundstück betrifft, wird gelegentlich die Meinung vertreten, dass der Einzonungsmehrwert mit dem Auszonungsminderwert verrechnet werden müsse (nachfolgend Saldobetrachtung genannt).

Dieser Meinung kann jedoch nicht beigeplantet werden, wie nachstehend darzulegen sein wird und die Regierung schon verschiedentlich entschieden hat (u. a. Regierungsbeschluss Prot. Nr. 754/2020 vom 15. September 2020 zur Ortsplanung Vaz/Obervez):

Gegenstand und damit Bezugspunkt der Mehrwertabgabe bildet gemäss Art. 19i Abs. 1 in Verbindung mit Art. 19j Abs. 1 KRG explizit die Planungsmassnahme «Einzonung». Massgebend für die Bemessung des Mehrwerts ist demnach die Differenz des Wertes der von der Einzonung konkret betroffenen Grundstücksfläche vor und nach der Einzonung (nachfolgend Wertzuwachs der Einzonungsfläche genannt). Auf der anderen Seite geht es um die Differenz des Wertes der von der Auszonung konkret betroffenen Grundstücksfläche vor und nach der Auszonung (nachfolgend Wertverminderung der Auszonungsfläche genannt). Dass nun der Betrag des Wertzuwachses der Einzonungsfläche um den Betrag der Wertverminderung der Auszonungsfläche reduziert werden müsste resp. diese beiden Werte im Sinn der Saldobetrachtung miteinander verrechnet werden müssten, ist nirgends vorgesehen. Eine solche Verrechnung resp. Saldierung ist daher unzulässig. Die beiden Vorgänge sind vielmehr je separat zu betrachten und zu beurteilen, und zwar die Einzonung nach den Regeln der Mehrwertabgabe, die Auszonung nach den Regeln der materiellen Enteignung. Die Saldobetrachtung würde im Übrigen auch der Vorschrift von Art. 5 Abs. 1^{quater} RPG widersprechen, wo als möglicher Grund für eine Kürzung des Einzonungsmehrwerts explizit lediglich der Fall der landwirtschaftlichen Ersatzbeschaffung erwähnt wird.

Die Zulassung einer Saldobetrachtung in dem Sinne, dass die Beträge des Wertzuwachses der Einzonungsfläche und der Wertverminderung der Auszonungsfläche miteinander verrechnet werden müssten, hätte im Übrigen zur Folge, dass der Grundeigentümer resp. die Grundeigentümerin für die Auszonung im Ergebnis automatisch und bedingungslos entschädigt würde (im Umfang des Abgabesatzes des Einzonungsmehrwerts). Diese Folge widerspricht aber Art. 5 Abs. 2 RPG, wonach Planungsmassnahmen wie etwa Auszonungen nur zu entschädigen sind, wenn sie «einer Enteignung gleichkommen», wenn sie also die in der bundesgerichtlichen Rechtsprechung entwickelten Voraussetzungen zur Bejahung einer sogenannten materiellen Enteignung erfüllen würden. Die automatische Verrechnung eines Einzonungsmehrwerts mit einem allfälligen Auszonungsminderwert liefe also auf eine voraussetzungslose Entschädigung der Auszonung hinaus, was Art. 5 Abs. 2 RPG widerspricht und insofern bundesrechtswidrig ist.

Die Saldobetrachtung bedeutete im Übrigen auch eine Verletzung des Rechtsgleichheitsprinzips gegenüber allen anderen von einer Auszonung Betroffenen, die mangels einer gleichzeitigen Einzonung auf ihrem eigenen Grundstück keine Verrechnungs- resp. Saldierungsmöglichkeit haben und für die Auszonung somit nur entschädigt werden, wenn diese effektiv die strengen Voraussetzungen einer materiellen Enteignung erfüllen würde.

Gemäss dem zweitem Satz von Art. 19k Absatz 2 ist der Einzonungsmehrwert nach **anerkannten Methoden** zu bestimmen. Für diese Bestimmung holt die Veranlagungsbehörde (Gemeinde) auf ihre Kosten (siehe Art. 19k Abs. 3 KRG) beim AIB ein **Gutachten** ein. Mit der Bezeichnung des AIB als (alleinige) Gutachterstelle ist am besten Gewähr geboten, dass der Mehrwert neutral, fachmännisch, rechtsgleich und nach anerkannten Methoden bewertet wird. Das AIB ist bekannt für ihre Ortskenntnisse und Garant für neutrale, fachmännische Bewertungen. Das AIB kennt jede Handänderung und wertet alle Freihandverkäufe im Kanton aus.

Die **Bewertungsmethoden** unterscheiden sich je nach Planungsmassnahme:

Im Fall der **Einzonung** einer Fläche ist die Mehrwertermittlung vergleichsweise einfach: Der Mehrwert entspricht der Differenz zwischen dem Landwert der von der Einzonung konkret betroffenen Grundstücksfläche vor und nach der Einzonung. In aller Regel geht es um die Differenz der Quadratmeterpreise von Landwirtschaftsland und Bauland (z. B. Wohnzone; Gewerbeland etc.). Die Differenz wird mit der **Vergleichswertmethode** ermittelt (absoluter Landwert). Dabei werden in einem ersten Schritt die Transaktionspreise von vergleichbarem Bauland, nötigenfalls differenziert nach Subregionen, Fraktionen, Zonen und Dichteziffern, berücksichtigt. In einem zweiten Schritt werden, selbstverständlich ohne die Mehrwertabgaberegulungen zu unterlaufen, wertsteigernde oder wertvermindernde Begleitumstände berücksichtigt, was zu entsprechenden Korrekturen nach unten oder nach oben führen kann. In Abzug gebracht werden können fallweise allfällige bekannte und dem AIB dargelegte Gestehungskosten wie Erschliessungskosten, Abbruchkosten bei Altbauten, Kosten für Landumlegungen und Grenzbereinigungen, Kosten für ausstehende Folgeplanungen, Mehrkosten wegen Untergrundproblematiken, die besondere geologische Abklärungen und Bodenstabilisierungsmassnahmen nach sich ziehen, oder Sanierungskosten bei belasteten Standorten (Kontaminationen). Eine Unterscheidung zwischen «überbaut» (etwa durch landwirtschaftliche Ökonomiebauten) und «unüberbaut» erfolgt grundsätzlich nicht; Anlagewerte bleiben grundsätzlich unberücksichtigt. Unberücksichtigt bleiben auch gleichzeitige wertvermindernde Planungsmassnahmen, die zwar das gleiche Grundstück, aber Grundstücksbereiche **abseits** der Einzonungsfläche betreffen, wie beispielsweise gleichzeitig stattfindende Auszonungen aufgrund von Bauzonenumlagerungen auf dem gleichen Grundstück. So erweist sich, wie vorstehend im Exkurs bereits dargelegt, die Saldobetrachtung (Verrechnung des Wertzuwachses der Einzonungsfläche mit dem Betrag der Wertverminderung der Auszonungsfläche) als unzulässig.

Im Fall von **Um- und/oder Aufzonungen** wird entweder ebenfalls die **Vergleichswertmethode** (Vergleich mit Transaktionspreisen von vergleichbarem erschlossenem Bauland) oder – sofern dem AIB die Projekte und dessen Daten bekannt sind – die **Residualwertmethode** angewendet. Der Mehrwert kann bei der Residualwertmethode aus dem Ertragswert eines optimierten Bauprojekts abzüglich der Investitionskosten und Projektrisiken hergeleitet werden (Rückwärtsrechnung aus dem Verkehrswert nach möglicher Bebauung). Mögliche Projektrisiken sind:

- | Bewilligungs- und Einspracherisiken (Verzögerungen, Einschränkungen oder gar Verunmöglichung des Bauprojekts);
- | Kostenrisiken (Erhöhte Investitionskosten aufgrund unvorhersehbarer Umstände);

- | Vermarktungsrisiken (Veränderung der Marktsituation bis zur Fertigstellung des Bauprojekts mit negativer Beeinflussung der Vermietbarkeit oder Verkäuflichkeit.

Wird das Projekt erfolgreich abgeschlossen, verwandeln sich die Risiken hingegen in Gewinn.

Komplexer ist die Mehrwertermittlung bei Um- und Aufzonungen im Falle von bereits bebauten Grundstücken. Wird in diesem Fall der Mehrwert des Grundstücks mit der beschriebenen Residualwertmethode ermittelt (auf Grundlage eines bekannten Projekts und dessen Daten), stellt sich die Frage, zu welchem Basiswert dieser Wert sinnvollerweise in Relation gesetzt werden soll, damit die übergeordnete Zielsetzung der Raumplanung – die Verdichtung nach innen mit effizienterer Nutzung der bestehenden Bauzonen – auch erreicht wird (Stichwort Anreize schaffen: Eine Investition/Neubebauung lohnt sich nämlich erst, wenn der Gebäudewert im Bestand unterhalb des Werts nach der Planungsmassnahme liegt, der aufgrund des theoretischen Mehrwerts abzüglich der Mehrwertabgabe entsteht).

Wie erwähnt, stellt die Gemeinde (Veranlagungsbehörde) gemäss dem dritten Satz von Art. 19k Abs. 2 KRG beim AIB Gesuche für Bewertungsgutachten zwecks Bestimmung des Einzonungsmehrwerts. Dabei soll sich die Gemeinde zur Vermeidung unnötiger Verwaltungsaufwendungen seitens des AIB auf diejenigen Einzonungen beschränken, für welche aufgrund des Vorprüfungsberichts des ARE grundsätzlich mit einer Genehmigung gerechnet werden kann. Das AIB kann auf Gesuch hin der Gemeinde nach ca. drei Wochen seit Erhalt der Gesuche eine erste Mitteilung über die ungefähre Grössenordnung der Wertveränderung angeben. Auf dieser Basis kann die Gemeinde anschliessend die betroffenen Abgabepflichtigen im Rahmen der Mitwirkungsaufgabe der Nutzungsplanung über die Grössenordnung der zu erwartenden Mehrwertabgabehöhe orientieren. Nach rund drei Monaten kann mit einem vollständigen Bewertungsgutachten des AIB gerechnet werden.

Wenn zwischen dem Zeitpunkt der Ablieferung des Bewertungsgutachtens an die Gemeinde und dem Beschluss resp. Genehmigung der Ortsplanungsvorlage viel Zeit verstreicht, drängt sich vor der definitiven Veranlagung der Mehrwertabgabe durch die Gemeinde unter Umständen ein **erneutes Bewertungsgesuch** an das AIB auf, dies wenn sich seit dem ersten Gutachten die rechtlichen oder tatsächlichen Verhältnisse so geändert haben, dass dies einen Einfluss auch die Bodenpreise haben könnte (wie etwa den Bodenpreis beeinflussende Plan- oder Gesetzesänderungen, Baulandumlegungen, Änderung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen etc.). Eine neuerliche Begutachtung wird eher nur in wenigen Ausnahmefällen notwendig werden, da erfahrungsgemäss in aller Regel zwischen Bewertung und Bemessungszeitpunkt resp. Veranlagung der Mehrwertabgabe eine nicht allzu grosse Zeitspanne mit massgeblichen Veränderungen der Bodenpreise verstreicht.

Exkurs: Grundlagen für die Mehrwertabgabe

Obliegenheiten der Gemeinden im Vorprüfungsverfahren (Vollzugshilfe **PMB3**)

Die Gemeinden haben sich bereits im Hinblick auf das Vorprüfungsverfahren mit der Mehrwertabgabe zu befassen. Zu diesem Zweck steht ihnen die Vollzugshilfe **PMB3** zur Verfügung. Es handelt sich dabei um eine **Tabelle**, in welche parzellenweise alle Einzonungen aufzuführen sind, dies mit folgenden Angaben:

- | Gesamtfläche der Parzelle;
- | Zonenzugehörigkeit vor und nach der Einzonung;
- | Umfang der von der Einzonung betroffenen Parzellenfläche (Einzonungsfläche);
- | approximativen Höhe des Mehrwerts (aufgrund einer eigenen groben Bestimmung des Quadratmeterpreises der Einzonungsfläche in der bisherigen und in der neuen Zone);
- | Hinweise zur Bestimmung der Abgabehöhe und des kantonalen Anteils an dieser.

Wichtig ist, dass bereits in dieser Tabelle **keine Verrechnung** von Einzonungsflächen resp. Einzonungsmehrwerten mit allfälligen Auszonungsflächen resp. Auszonungsminderwerten im Sinn der Saldobetrachtung vorgenommen wird, nur um den Einzonungsmehrwert möglichst tief, allenfalls sogar unter der Freigrenze von 20 000 Franken, zu halten.

Zwei oder mehrere einzelne Einzonungsflächen auf derselben Parzelle sind zwar einzeln aufzuführen; die einzelnen Mehrwerte sind wegen der Freigrenze von 20 000 Franken aber zusammenzuzählen.

Wie erwähnt, soll die Gemeinde mit der Einreichung definitiver förmlicher Bewertungsgesuche an das AIB zuwarten, bis der Vorprüfungsbericht des ARE vorliegt, mit welchem die vorstehend erwähnten Angaben verifiziert werden und eine erste Prüfung der Genehmigungsfähigkeit der in der Tabelle aufgeführten Einzonungen vorliegt. Sofern sich aus dem Vorprüfungsbericht des ARE ergibt, dass bestimmte Einzonungen gar nicht genehmigungsfähig sind und/oder einzelne Mehrwerte offensichtlich unter der Freigrenze von 20 000 Franken liegen, kann resp. soll die Gemeinde insoweit von der Einholung von Bewertungsgutachten seitens des AIB absehen.

Absatz 3 (Kosten des Gutachtens)

Art. 17 Abs. 4 IBG sieht vor, dass für Bewertungsgutachten eine Rechnungsstellung nach Aufwand zu erfolgen hat. Die Bewertungskosten pro Einzonung in einem bestimmten Gebietsabschnitt können wenige 100 bis zu 2000 / 3000 Franken oder höher betragen.

Das AIB stellt der Veranlagungsbehörde, also der Gemeinde, Rechnung für das Gutachten. Die Gemeinde kann den Betrag dem kommunalen Fonds belasten (vgl. Art. 19r Abs. 1 Ziff. 2 KRG).

Weiterführende Hinweise zu Art. 19k KRG

KRVO	–
RPG	Art. 5 Ausgleich und Entschädigung
RPV	–
MBauG	–
Vzh	A1: Gesamtablaufschemata PMB1: Textbeispiele für den PMB betreffend Entstehung und Bemessung der Abgabe PMB2: Planbeilagen-Beispiel u. a. zu den Einzonungen PMB3: Excel-Parzellenliste MWA bei Einzonungen (mit Erläuterungen im PDF-Format) M1: Ablaufschema zum Verfahren für die Veranlagung der Mehrwertabgabe M3: Gesuch Gemeinde an das AIB für Bewertungsgutachten M4: Anhörungsschreiben zur Orientierung der Grundeigentümerin oder des Grundeigentümers über die Abgabepflicht und –höhe M5: Anhörungsschreiben zum Veranlagungsentwurf
Entscheide	Regierungsbeschluss Prot. Nr. 754/2020 vom 15. September 2020 zur Ortsplanung Vaz/Obervaz betreffend Unzulässigkeit der Saldobetrachtung



Art. 19I 4. Höhe der Abgabe

Abs. 1 Die Höhe der Mehrwertabgabe bei Einzonungen beträgt 30 Prozent des Mehrwerts.

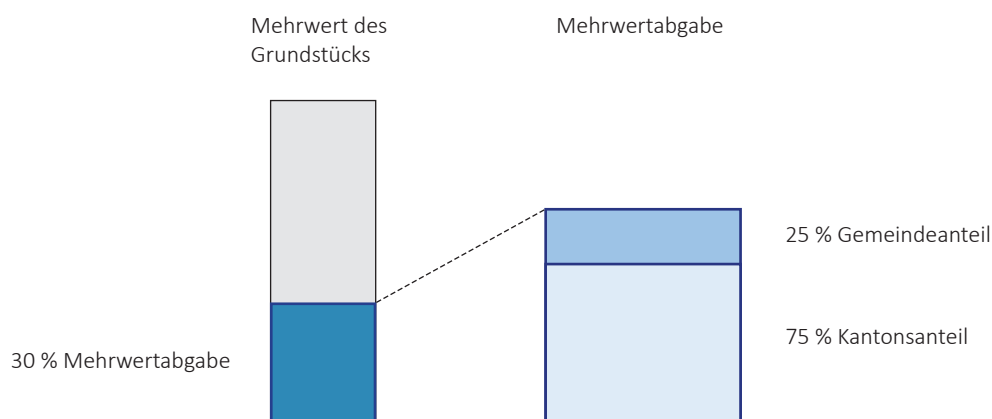
Abs. 2 Die Gemeinden können im Baugesetz den Abgabesatz gemäss Absatz 1 bis auf maximal 50 Prozent erhöhen.

Abs. 3 Die Gemeinden können im Baugesetz den Abgabesatz gemäss Absatz 1 im Hinblick auf Einzonungen für Nutzungen, für die ein besonderes öffentliches Interesse besteht, bis auf 20 Prozent senken.

Abs. 4 Die Gemeinden legen für zusätzliche Abgabetatbestände den Abgabesatz fest.

Absatz 1 (Abgabesatz 30 % bei Einzonungen)

Art. 5 Abs. 1 RPG verlangt einen angemessenen Ausgleich von Planungsmehrwerten. Im Kanton Graubünden gilt ein Abgabesatz von 30 % als angemessen, dies einerseits unter dem Aspekt des Gerechtigkeitsgedankens, welcher Art. 5 RPG primär zugrunde liegt, andererseits aber auch angesichts des spezifischen Verwendungszwecks des kantonalen Mehrwertausgleichsfonds, der in der Schadloshaltung der «Auszonungsgemeinden» besteht (siehe Art. 19q Abs. 1 KRG). Nur ein Abgabesatz von 30 % bietet aus heutiger Sicht Gewähr, dass der kantonale Fonds über genügend Mittel zur Finanzierung der «Auszonungsgemeinden» verfügt. Dieser kann innert angemessener Frist wieder aufgelöst werden, wovon auch die «Einzonungsgemeinden» profitieren, weil sie nach der Auflösung des kantonalen Fonds den MWA-Ertrag zu 100 % im kommunalen Fonds behalten können.

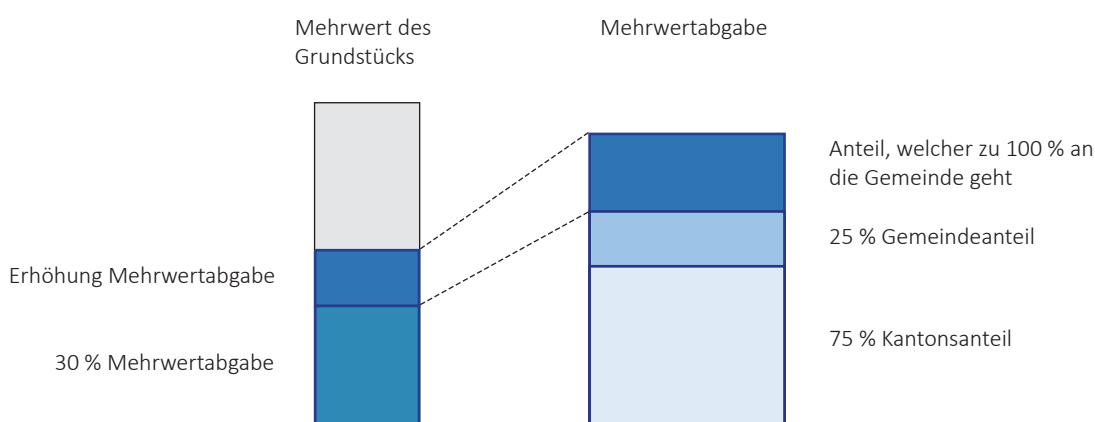


Absatz 2 (fakultative Erhöhung des Abgabesatzes durch die Gemeinden auf max. 50 %)

Den Gemeinden wird mit Absatz 2 von Art. 19I KRG die Kompetenz eingeräumt, den Abgabesatz im Baugesetz bis auf maximal 50 % zu erhöhen, um spezifischen örtlichen Bedürfnissen gezielt Rechnung tragen zu können.

Damit erhalten die Gemeinden auch die Möglichkeit, Differenzierungen vornehmen zu können. So können die Gemeinden z. B. bei Arbeitszonen im Vergleich zu Wohnzonen keine oder eine geringere Erhöhung des kantonalen Abgabesatzes festlegen. Ferner können die Gemeinden bei Einzonungen vorsehen, dass eine Erhöhung des Abgabesatzes umso grösser ausfällt, je weiter die Abgabepflichtigen den Zeitpunkt der Fälligkeit hinausschieben. Dies wäre eine zulässige Massnahme zur Eindämmung der Baulandhortung. Der Umfang der Abgabe kann also von der «Hortungsdauer» abhängig gemacht werden. Umgekehrt können auch Anreizmodelle festgelegt werden, wie z. B. Festlegung eines hohen Abgabesatzes, der sich jedoch reduziert, je früher das Grundstück überbaut wird (zum Beispiel die halbe Mehrwertabgabe bei Realisierung innert drei Jahren, zwei Drittel der Abgabe bei Realisierung innert fünf Jahren, drei Viertel der Abgabe bei Realisierung innert sieben Jahren usw.).

Der durch eine kommunale Erhöhung des Abgabesatzes erzielte Mehrertrag fliesst im Übrigen vollumfänglich in den kommunalen Fonds, weil der 75-prozentige Kantonsanteil in jedem Fall nur auf der Basis des minimalen kantonalen Abgabesatzes von 30 % berechnet wird (siehe Art. 19p Abs. 2 KRG).



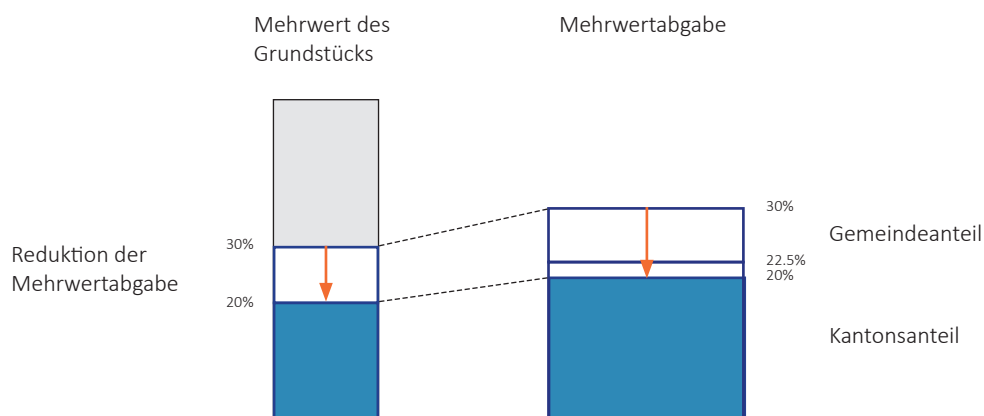
Absatz 3 (fakultative Senkung des Abgabesatzes durch die Gemeinde bis maximal 20 %)

Die Gemeinden verfügen mit Absatz 3 von Art. 19I KRG zudem über die Kompetenz, den Abgabesatz bis auf maximal 20 % zu senken, dies im Hinblick auf Einzonungen für Nutzungen, für die ein besonderes öffentliches Interesse besteht. Zu denken ist dabei z. B. an Einzonungen im überwiegenden kommunalen Interesse, wie etwa für Hotels, Ressorts, touristische Dienstleistungen in Tourismusgemeinden, Freizeitnutzungen zur Steigerung der Standortattraktivität eines Ortes, Bildungs- und Forschungsbetriebe, Gewerbe- und Industriebetriebe von regionaler oder kantonaler Bedeutung und dergleichen.

Abzugrenzen ist die erwähnte Senkungsmöglichkeit von der gänzlichen Befreiung von der Abgabe, die bei Planungen greift, deren Zweck **unmittelbar** der Erfüllung einer **öffentlich-rechtlichen** Aufgabe besteht und daher bereits aufgrund des kantonalen Rechts gänzlich von der Abgabepflicht befreit sind (siehe Art. 19i Abs. 5 KRG).

Die Gemeinden können im Übrigen im Baugesetz für bestimmte Nutzungen anstelle eines bestimmten (reduzierten) Abgabesatzes auch lediglich eine Spannbreite für die Senkung definieren (20 % - 30 %) und den genauen Senkungssatz im Einzelfall dem Gemeindevorstand als Veranlagungsbehörde überlassen. Sofern sich die Gemeinden in diesem Sinn mit einer blossen Spannbreite im Baugesetz begnügen, ist ihnen im Interesse der Rechtssicherheit und Rechtsgleichheit dringend zu empfehlen, Richtlinien mit Kriterien für die Ausübung des Entscheidungsspielraums im Einzelfall zu erlassen.

Sieht eine Gemeinde im Baugesetz einen reduzierten Abgabesatz für bestimmte im öffentlichen Interesse liegende Einzonungen vor, hat sie zu bedenken, dass dies zulasten ihres eigenen Anteils am Mehrwertabgabeertrag geht, da sich der 75-prozentige kantonale Anteil am Mehrwertabgabeertrag gemäss Art. 19p Abs. 2 KRG, also auf der Basis des kantonalen Mindestabgabesatzes von 30 %, berechnet. Im Falle einer Senkung des Abgabesatzes auf 22.5 % verbliebe der Gemeinde somit gar kein kommunaler Anteil am Mehrwertabgabeertrag mehr, und im Falle einer Senkung des Abgabesatzes auf einen Wert unter 22.5 % (also auf einen Wert zwischen 22.5 % und 20 %) müsste die Gemeinde sogar noch «draufzahlen». Um Letzteres zu verhindern, begnügt sich der Kanton praxisgemäss mit einem entsprechend niedrigeren Kantonsanteil am Mehrwertabgabeertrag (siehe Regierungsbeschluss Prot. Nr. 497/2021 vom 25. Mai 2021 zur Baugesetzesrevision der Gemeinde Davos betreffend Reduktion des Abgabesatzes auf unter 22.5 %). Bei einem Mehrwertabgabesatz von weniger als 22.5 % wird die Gemeinde dem Kanton also lediglich 100% des von ihr effektiv veranlagten und erhobenen Mehrwertabgabebetrag abliefern müssen. Wenn die Gemeinde in diesem Fall dem Kanton mehr auszahlen müsste, als sie vom Grundeigentümer oder von der Grundeigentümerin eingenommen hat, würde dies nicht dem Ziel von Art. 19l Abs. 3 KRG entsprechen, wonach die Senkung des Abgabesatzes für Nutzungen im besonderen öffentlichen Interesse vorgesehen werden kann.



Bei Reduktion des Abgabesatzes durch die Gemeinde (bis min. 20%) reduziert sich der Gemeindeanteil bis auf Null (bei einem Abgabesatz von 22.5 % der Fall). Der Kantonsanteil bleibt bei 75 % von 30 % des Mehrwertes. Ab einem Abgabesatz unter 22.5 % hat die Gemeinde dem Kanton lediglich noch die effektiv erhobene Mehrwertabgabe zu entrichten. Sie muss nicht «draufzahlen».

Absatz 4 (Abgabehöhe bei zusätzlichen Abgabetatbeständen)

Sieht die Gemeinde im Sinne von Art. 19j Abs. 2 KRG zusätzliche Abgabetatbestände vor, hat sie für diese im Baugesetz zugleich den entsprechenden Abgabesatz festzulegen. Dabei ist der jeweilige Abgabesatz eindeutig zu bestimmen, um Vollzugsprobleme zu vermeiden. Art. 20 MBauG bietet dazu ein entsprechendes Muster.

Bei Um- und Aufzonungen, insbesondere bei bereits überbauten Grundstücken, stellt die Festlegung der Abgabehöhe eine Herausforderung dar. Es stellt sich die Frage, zu welchem Basiswert die Abgabehöhe steht. Es sollen genügend Anreize bestehen bleiben, eine Investition zu tätigen, damit die übergeordnete Zielsetzung der Raumplanung – die Verdichtung nach innen mit effizienterer Nutzung der bestehenden Bauzonen – auch erreicht wird. Eine Investition/Neuüberbauung lohnt sich erst, wenn der Gebäudewert im Bestand unterhalb des entsprechenden Wertes nach der Planungsmassnahme liegt, der aufgrund des theoretischen Mehrwerts abzüglich der Mehrwertabgabe entsteht. Entsprechende Wertbereiche sind im Artikelmuster von Art. 20 MBauG enthalten.

Der Umfang der Abgabe kann von der «Hortungsdauer» des betreffenden Bauzonengrundstücks abhängig gemacht werden. Um eine Beschleunigung der Umsetzung der Planungsmassnahmen, die als zusätzliche Abgabetatbestände gelten (z. B. Um- oder Aufzonungen) zu erreichen, können wirkungsvolle Anreizsysteme vorgesehen werden, wie etwa die Reduktion des Mehrwertabgabesatzes, je früher die Planungsmassnahme realisiert wird (zum Beispiel die halbe Mehrwertabgabe bei Realisierung der Um- oder Aufzonung innert drei Jahren, zwei Drittel der Abgabe bei Realisierung innert fünf Jahren, drei Viertel der Abgabe bei Realisierung innert sieben Jahren usw.).

Weiterführende Hinweise zu Art. 19I KRG

KRVO	–
RPG	Art. 5 Ausgleich und Entschädigung
RPV	–
MBauG	Art. 20 Höhe der Abgabe (Handlungsspielräume der Gemeinde)
Vzh	A1: Gesamtablaufschema PMB1: Textbeispiele für den PMB betreffend Abgabehöhe PMB2: Planbeilagen-Beispiel u. a. zu den Einzonungen PMB3: Excel-Parzellenliste MWA bei Einzonungen (mit Erläuterungen im PDF-Format) M1: Ablaufschema zum Verfahren zur Veranlagung der Mehrwertabgabe M3: Gesuch Gemeinde an AIB für Bewertungsgutachten M4: Anhörungsschreiben zur Orientierung über die Abgabepflicht und -höhe M5: Anhörungsschreiben zum Veranlagungsentwurf Erläuterungsbericht vom Januar 2021 zum MBauG (Art. 20 MBauG)
Entscheide	Regierungsbeschluss Prot. Nr. 497/2021 vom 25. Mai 2021 zu einer Baugesetzesrevision der Gemeinde Davos betreffend Reduktion des Abgabesatzes auf unter 22.5 %



Art. 19m 5. Veranlagung der Abgabe, Teuerung

- Abs. 1 Der Gemeindevorstand veranlagt die Mehrwertabgabe gegenüber den Abgabepflichtigen unmittelbar nach Rechtskraft der Planungsmassnahme, wobei er die Betroffenen vorgängig anhört. Dem Kanton steht das Beschwerderecht zu.
- Abs. 2 Die Genehmigung der Planungsmassnahme erfolgt unter der Bedingung, dass die Abgabe veranlagt wird.
- Abs. 3 Die Abgabe wird bis zur Fälligkeit der Teuerung angepasst. Diese wird nach dem Landesindex der Konsumentenpreise bestimmt.
- Abs. 4 Bei Vereinbarungen nach Artikel 19j Absatz 3 sowie bei Vereinbarungen im Zusammenhang mit Planungen, die von den Gemeinden vor dem Inkrafttreten der Gesetzesänderung vom 25. Oktober 2018 beschlossen worden sind, erfolgen die Veranlagung und der Bezug der Abgabe nach Massgabe der Vereinbarung.

Art. 35k KRVO – Verfahren für die Mehrwertabgabe

1. Orientierung, Veranlagung, Mitteilung

- Abs. 1 Der Gemeindevorstand orientiert auf den Beginn der Mitwirkungsaufgabe für die abgabepflichtige Planung hin die potenziell von einer Mehrwertabgabe betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer individuell über die voraussichtliche Abgabepflicht und wenn möglich über die voraussichtliche Abgabehöhe.
- Abs. 2 Nach der Rechtskraft der Planung und nach der Anhörung der Abgabepflichtigen erlässt der Gemeindevorstand die Veranlagungsverfügungen. Bei baurechtsbelasteten Grundstücken sind die Veranlagungsverfügungen sowohl den Baurechtnehmenden als auch den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern zu eröffnen.
- Abs. 3 Der Gemeindevorstand teilt der Fachstelle Veranlagungsverfügungen für Mehrwertabgaben als Folge von Einzonungen mit.

Art. 35h KRVO – Kürzung der Mehrwertabgabe, Koordination

- Abs. 1 Der bei einer Einzonung entstandene Mehrwert ist um den Betrag zu kürzen, der innert fünf Jahren seit Rechtskraft der Planungsmassnahme zur Beschaffung einer landwirtschaftlichen Ersatzbaute zur Selbstbewirtschaftung verwendet wird.
- Abs. 2 Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, die eine Mehrwertabgabe gemäss dem Gesetz zu entrichten haben, sind von der Abgabepflicht gemäss der Waldgesetzgebung befreit.



Art. 35j KRVO – Teuerung

Abs. 1 Hat sich der Landesindex der Konsumentenpreise seit Rechtskraft der Veranlagungsverfügung um mehr als zehn Prozentpunkte verändert, erhöht oder ermässigt sich die veranlagte Mehrwertabgabe ebenfalls um zehn Prozentpunkte.

Absatz 1 (Veranlagung der Mehrwertabgabe durch die Gemeinde)

Die Mehrwertabschöpfung erfolgt bei Einzonungen auf dem hoheitlichen Veranlagungsweg (Verfügungsmodell anstelle Vertragsmodell). Lediglich bei fakultativen kommunalrechtlichen Abgabetatbeständen kann die Abgabe auch in Zukunft noch vertraglich vereinbart werden (**Art. 35i KRVO**). Altrechtliche vertragliche Vereinbarungen, d. h. solche aus der Zeit vor dem 1. April 2019, bleiben allerdings auch bei Einzonungen rechtsgültig (Art. 108a Abs. 1 KRG).

Die Abgabe ist gegenüber den Abgabepflichtigen unmittelbar nach Rechtskraft der Planungsmassnahme von der Veranlagungsbehörde (Gemeinde) zu verfügen. Massgeblich für die Bestimmung der abgabepflichtigen Person(en) ist der Zeitpunkt der Genehmigung der Planungsmassnahme. Die Veranlagungsverfügung richtet sich somit an die Person(en), die im Zeitpunkt der Genehmigung der Nutzungsplanung durch die Regierung Grundeigentümer resp. Grundeigentümerinnen waren. Sofern die Gemeinde nicht sicher ist, wer im Zeitpunkt der Genehmigung der Nutzungsplanung Grundeigentümer resp. Grundeigentümerin war, muss sie sich beim zuständigen Grundbuchamt erkundigen.

Sofern am Grundstück Alleineigentum besteht, richtet sich die Verfügung an die entsprechende im Grundbuch eingetragene natürliche oder juristische Person.

Nicht immer ist jedoch nur eine Person im Grundbuch als Grundeigentümerin oder Grundeigentümer eingetragen. Gemäss Art. 19i Abs. 3 KRG haften mehrere Mit- und Gesamteigentümerinnen oder -eigentümer solidarisch. Diese solidarische Haftung erleichtert der Gemeinde die Geltendmachung der Abgabe. Sie darf nach ihrer Wahl von allen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern je nur einen Teil oder das Ganze fordern (Art. 144 OR). Bei Miteigentum empfiehlt es sich allerdings, die Mehrwertabgabe pro Grundeigentümerin oder Grundeigentümer getrennt und anteilmässig zu veranlagern.

Bei baurechtsbelasteten Grundstücken sind die Veranlagungsverfügungen sowohl den Bau-rechtnehmenden als auch den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern zu eröffnen (**Art. 35k Abs. 2 KRVO**; Art. 19i Abs. 4 KRG).

Möglich ist, dass die öffentliche Hand (Gemeinde, Kanton, Bürgergemeinde, Bund etc.) Grundeigentümerin eines Grundstücks ist und keine Ausnahme gemäss Art. 19i Abs. 5 (Einzonung zum Zweck der unmittelbaren Erfüllung einer öffentlich-rechtlichen Aufgabe; z. B. Einzonung für einen Schulhausneubau) oder im Sinn von Art. 19i Abs. 6 KRG (Mehrwerte von weniger als 20 000 Franken) vorliegt. In diesem Fall ist die öffentliche Hand selbst auch mehrwertabgabepflichtig und damit Adressatin der Veranlagungsverfügung.

Vorgängig des Erlasses der definitiven Veranlagungsverfügung ist den Betroffenen das rechtliche Gehör zu gewähren (Absatz 1 Satz 1 in fine). Aus verfahrensökonomischen Gründen, d. h. zur Vermeidung einer zu langen Dauer zwischen Rechtskraft der Planung und Erlass der Veranlagungsverfügung, können die Gemeinden dieses Anhörungsverfahren bereits vor dem Beschluss des Gemeindegemeinsamkeits über die abgabepflichtige Planung oder zumindest im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für die abgabepflichtige Planung durchführen.

Gemäss **Art. 35k Abs. 1 KRVO** hat der Gemeindevorstand die Betroffenen bereits auf Beginn der Mitwirkungsaufgabe der abgabepflichtigen Planung individuell über die voraussichtliche Abgabepflicht und die voraussichtliche Abgabehöhe zu orientieren.

Die Veranlagungsverfügungen sind beim Verwaltungsgericht anfechtbar, wobei nicht nur betroffene Private, sondern auch dem Kanton das Beschwerderecht zusteht (siehe letzter Satz von Absatz 1). Letzteres wird namentlich in Fällen eintreffen, wo der Kanton feststellen muss, dass die Gemeinde eine zu tiefe / unkorrekte Abgabe veranlagt hat. Zu tiefe Abgaben haben eine Schmälerung des Kantonsanteils am Abgabebetrag zu Folge, was der Kanton als «Verwalter» des kantonalen Fonds (**Art. 35n Abs. 1 KRVO**) im Interesse der «Auszonungsgemeinden» verhindern muss. Entsprechend sind die Gemeinden verpflichtet, der Fachstelle des Kantons sämtlich Veranlagungsverfügungen mitzuteilen, d. h. den Kanton in den Verteiler dieser Verfügungen aufzunehmen (**Art. 35k Abs. 3 KRVO**).

Gemäss Art. 19w Abs. 2 Ziffer 6 KRG hat der Gemeindevorstand das Grundbuchamt unmittelbar nach Rechtskraft der Veranlagungsverfügung anzuweisen, die Mehrwertabgabepflicht samt Abgabehöhe im Grundbuch anzumerken, damit auch allfällige Erwerber solcher Grundstücke über die Abgabepflicht im Bilde sind. Dies gilt auch für Grundstücke, die im Eigentum des Gemeinwesens (Gemeinde, Kanton, Bund etc.) stehen.

Absatz 2 (Die abgabepflichtige Planung wird nur unter dem Vorbehalt genehmigt, dass die Gemeinde in der Folge die Mehrwertabgabe effektiv veranlagt)

Absatz 2 bestimmt im Interesse eines lückenlosen Vollzugs der Mehrwertabgabe, dass die regierungsrätliche Genehmigung von Einzonungen jeweils an die **Bedingung** zu knüpfen ist, dass der Gemeindevorstand die Abgabe tatsächlich veranlagt. Die Gemeinden sind nach **Art. 35k Abs. 3 KRVO** verpflichtet, der Fachstelle des Kantons (dem ARE-GR) sämtliche Veranlagungsverfügungen mitzuteilen, d. h. den Kanton in den Verteiler dieser Verfügungen aufzunehmen. Solange diese Mitteilung beim Kanton nicht eingeht, kann die Planung wegen des erwähnten Vorbehalts nicht in Kraft treten. Die Planung verbleibt unterdessen in der Schwebe. Der von der Einzonung betroffene Boden gilt für die Schwebezeit als Land ausserhalb der Bauzone mit der Folge, dass die Gemeinden keine Baubewilligungen erteilen dürfen. Teilt die Gemeinde dem ARE die Veranlagungsverfügung mit und ist der Kanton mit der veranlagten Abgabehöhe einverstanden, bescheinigt er gegenüber der Gemeinde die Rechtskraft der Einzonung.

Liegen Anzeichen vor, dass Grundeigentümerschaften, die an sich abgabepflichtig wären, sich zum Vornherein der Bezahlung der Mehrwertabgabe widersetzen und/oder dass eine Gemeinde allenfalls nicht willens ist, eine gebotene Veranlagungsverfügung zu erlassen, behält sich die Regierung nach Anhörung der Betroffenen und der Gemeinde vor, anstelle einer Genehmigung unter Vorbehalt eine Nichtgenehmigung der abgabepflichtigen Planung zu beschliessen (siehe

Regierungsbeschluss Prot. Nr. 754/2020 vom 15. September 2020 zur Ortsplanung Vaz/Ober-
vaz betreffend Unzulässigkeit der Saldobetrachtung und Nichtgenehmigung der Einzonung).

Ist eine Abgabepflicht zu verneinen, weil bei einer Einzonung die Freigrenze von 20'000 Fran-
ken nicht erreicht wird (Art. 19i Abs. 6 KRG) oder weil die Planung unmittelbar der Erfüllung
einer öffentlich-rechtlichen Aufgabe dient (Art. 19i Abs. 5 KRG), hält dies die Regierung im
Genehmigungsbeschluss fest, und es entfällt diesfalls insoweit ein Genehmigungsvorbehalt.

Gemäss **Art. 35h Abs. 1 KRVO** (Kürzung der Mehrwertabgabe bei landwirtschaftlicher Ersatz-
baute) ist der bei einer Einzonung entstandene Mehrwert um den Betrag zu kürzen, der innert
fünf Jahren seit Rechtskraft der Planungsmassnahme zur Beschaffung einer landwirtschaftlichen
Ersatzbaute zur Selbstbewirtschaftung verwendet wird. Hintergrund dieser Bestimmung ist
Art. 5 Abs. 1^{quater} RPG, der solche Kürzungen für die Beschaffung einer landwirtschaftlichen
Ersatzbaute innert «angemessener» Frist vorsieht. In Fällen von lediglich kleinflächigen Ein-
zonungen von Teilbereichen auf landwirtschaftlichen Höfen ist grundsätzlich keine Reduktion
der Mehrwertabgabe wegen einer landwirtschaftlichen Ersatzbaute zu erwarten, da es in
solchen Fällen wegen der Geringfügigkeit der Einzonungsfläche gar keiner Ersatzbaute bedarf.
Grossflächige Einzonungen im gesamten Hofbereich sind eher die Ausnahme und müssten vor
allem von einem sehr hohen öffentlichen Interesse getragen sein, damit eine solche Einzonung
überhaupt genehmigungsfähig ist. Da zum Zeitpunkt der Einzonung und der Veranlagung der
Mehrwertabgabe die Kosten für eine Ersatzbaute möglicherweise noch nicht bekannt sind,
sind diese, sofern sie innert fünf Jahren angefallen sind, im Rahmen des Bezugs der Abgabe
vom veranlagten Abgabebetrag abzuziehen. Vorgängig der Rechnungsstellung gegenüber
dem Abgabepflichtigen soll mit dem ARE Kontakt aufgenommen werden, um das Prozedere
festzulegen.

Gemäss **Art. 35h Abs. 2 KRVO** sind Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, die eine
Mehrwertabgabe gemäss KRG zu entrichten haben, von der Abgabepflicht gemäss Art. 8 Abs.
1 KWaG für die durch Rodungsbewilligungen entstehenden Mehrwerte befreit, sofern diese
Rodungsbewilligung in Verbindung mit einer gleichzeitigen Einzonung steht, dies um doppelte
Abgabepflichten zu vermeiden. Die Rodungsbewilligung wird mit dem Genehmigungsbeschluss
zur Nutzungsplanung koordiniert.

Absatz 3 und Art. 35j KRVO (Anpassungen der Mehrwertabgabe an die Teuerung)

Massgebend für die Entstehung und auch für die Bemessung der Abgabe ist der Zeitpunkt
des Inkrafttretens der Planungsmassnahme. Das ergibt sich aus Art. 5 RPG. Allfällige Boden-
wertveränderungen im Zeitraum zwischen der Veranlagung der Mehrwertabgabe und deren
Fälligkeit sind daher irrelevant, d. h. es darf im Zeitpunkt der Fälligkeit der Abgabe selbst dann
keine erneute Bewertung des Planungsmehrwerts stattfinden, wenn zwischen Veranlagung
und Fälligkeit der Mehrwertabgabe Jahre oder gar Jahrzehnte mit vielleicht erheblichen
Bodenpreisveränderungen verstreichen.

Vorbehalten bleibt der Ausgleich der **normalen Teuerung**, welche nach dem Landesindex
der Konsumentenpreise zu indexieren ist. Diese Teuerungsanpassung wird in **Art. 35j KRVO**
dahingehend **präzisiert**, dass nicht alle noch so kleinen Geldwertveränderungen zwischen
dem Datum der Abgabeveranlagung und dem Datum der Fälligkeit der Abgabe auszugleichen

sind, sondern nur **erhebliche Geldwertveränderungen**. Als erheblich gilt nach der erwähnten Verordnungsbestimmung (Art. 35j KRVO) eine Veränderung um mehr als **zehn Prozentpunkte**. Betragen z. B. die veranlagte Abgabe 200 000 Franken und der Landesindex der Konsumentenpreise im Zeitpunkt der Veranlagung 100 Prozentpunkte, wäre eine Geldwertveränderung bis zum Zeitpunkt der Fälligkeit nur dann auszugleichen, wenn der Landesindex der Konsumentenpreise im Zeitpunkt der Fälligkeit über 110 Prozentpunkte (z. B. bei 111 Punkten) oder unter 90 Prozentpunkte (z. B. bei 89 Punkten) läge. Bei diesen Beispielen (111 resp. 89 Prozentpunkte) betrüge die Abgabe bei der Fälligkeit also 222 000 Franken resp. 178 000 Franken. Der zweite Satzteil von Art. 35j KRVO ist nach der Logik und entsprechend dem vorstehenden Beispiel im Übrigen so zu verstehen, dass sich die Abgabe entsprechend dem **effektiven Ausmass** der Geldwertveränderung seit der Veranlagung erhöht oder ermässigt, also nicht starr «um zehn Prozentpunkte», wie es am Schluss von Art. 35j KRVO unpräzis heisst. Der zweite Satzteil von Art. 35j KRVO müsste korrekterweise folgendermassen lauten: «... erhöht oder ermässigt sich die veranlagte Mehrwertabgabe ebenfalls im selben Ausmass».

Absatz 4 (Verweis auf Vereinbarung)

Gemäss Absatz 4 wickeln sich die Veranlagung und der Bezug der Abgabe im Falle von vertraglich vereinbarten Mehrwertabschöpfungen (z. B. altrechtliche Vereinbarungen bei Einzonungen; Vereinbarungen bei Um- und Aufzonungen) nach Massgabe der Vorgaben in der Vereinbarung selbst.

Weiterführende Hinweise zu Art. 19m KRG

KRVO	Art. 35h Art. 35j Art. 35k	Kürzung der Mehrwertabgabe und Koordination mit der walddrechtlichen Abgabe Teuerung Verfahren für die Mehrwertabgabe (Orientierung, Veranlagung, Mitteilung)
RPG	Art. 5	Ausgleich und Entschädigung
RPV	–	
MBauG	–	
Vzh	A1: PMB1: PMB2: PMB3: M1: M5: M6: M11:	Gesamtablaufschemata Textbeispiele für den PMB betreffend Veranlagung der Abgabe Planbeilagen-Beispiel u. a. zu den Einzonungen Excel-Parzellenliste MWA bei Einzonungen (mit Erläuterungen im PDF-Format) Ablaufschema zum Verfahren für die Veranlagung der Mehrwertabgabe Anhörungsschreiben zum Veranlagungsentwurf Veranlagungsverfügung Mehrwertabgabe Mitteilung der Veranlagungsverfügung an das ARE
Entscheide	Regierungsbeschluss Prot. Nr. 754/2020 vom 15. September 2020 zur Ortsplanung Vaz/Obervaz betreffend Nichtgenehmigung der Einzonung anstelle einer Genehmigung unter Veranlagungsvorbehalt wegen fehlendem Wille der Gemeinde zur Veranlagung einer MWA	



Art. 19n 6. Fälligkeit der Abgabe

- Abs. 1 Die Abgabe wird bei der Überbauung oder Veräusserung des Grundstücks fällig.
- Abs. 2 Bei der Überbauung tritt die Fälligkeit mit der Rechtskraft der Baubewilligung ein.
- Abs. 3 Für die Veräusserung gilt sinngemäss Artikel 42 des Steuergesetzes. Als Veräusserung gilt insbesondere auch die Einräumung eines Baurechts. Keine Veräusserung stellen Eigentumswechsel durch Erbgang (Erbfolge, Erbteilung, Vermächtnis), Erbvorbezug, güterrechtliche Auseinandersetzung oder Schenkung dar. Diesfalls geht die Abgabepflicht auf die Rechtsnachfolgenden über, welche für die Mehrwertabgabe bis zum Wert des empfangenen Grundstücksteils solidarisch haften.
- Abs. 4 Bei Veräusserung eines Teils des Grundstücks wird die Abgabe anteilmässig fällig. Bei Überbauung eines Teils des Grundstücks wird die Abgabe für das ganze Grundstück fällig. Bei etappierten Bauvorhaben wird die Abgabe im Verhältnis zum Wertanteil der freigegebenen Etappen fällig.

Art. 35I KRVO – 2. Fälligkeit

- Abs. 1 Das Grundbuchamt meldet dem Gemeindevorstand sowie der Fachstelle den Eigentumsübergang von Grundstücken mit angemerkter Mehrwertabgabepflicht.
- Abs. 2 Der Gemeindevorstand teilt der Fachstelle Baubewilligungen für Grundstücke mit angemerkter Mehrwertabgabepflicht mit.

Absatz 1 (Fälligkeitsgründe)

Die Fälligkeitsgründe «Überbauung» und «Veräusserung» sind vom Bundesrecht (Art. 5 Abs. 1^{bis} RPG) zwingend vorgegeben und sind vom kantonalen Recht näher zu umschreiben.

Absatz 2 (Fälligkeitsgrund «Überbauung»)

Der Fälligkeitsgrund der Überbauung tritt mit der Erteilung der Baubewilligung ein (und nicht erst etwa mit der Bauvollendung). Dadurch kann die Abgabe gerade in der Baubewilligung selbst in Rechnung gestellt werden, so wie dies viele Gemeinden auch für andere Abgaben und Gebühren zu tun pflegen.

Gemäss **Art. 35I Abs. 2 KRVO** hat der Gemeindevorstand der kantonalen Fachstelle (ARE) Baubewilligungen auf Grundstücken mit angemerkter Mehrwertabgabepflicht **zu melden**.

Es ist denkbar, dass ein Grundstück eingezont wird, auf welchem bereits eine (rechtmässige oder auch widerrechtliche) Baute vorbesteht. In solchen Fällen stellt sich die Frage, ob die Fälligkeit

der Mehrwertabgabe gerade mit dem Inkrafttreten der Veranlagungsverfügung eintritt. Die ist zu verneinen. Vielmehr tritt die Fälligkeit auch in solchen Situationen erst dann ein, wenn in Bezug auf dieses Grundstück eine Baubewilligung erteilt wird (z. B. für einen Um-, Erweiterungs- oder Ersatzbau oder für die nachträgliche Legalisierung einer widerrechtlichen Baute).

Absatz 3 (Fälligkeitsgrund «Veräusserung»)

Als «Veräusserung» gilt die Übertragung des Eigentums auf eine Rechtsnachfolgerin oder einen Rechtsnachfolger (Art. 42 Abs. 1 StG). Art. 42 Abs. 2 StG listet sodann Vorgänge auf, die einer Veräusserung gleichzusetzen sind, wie:

- | Rechtsgeschäfte, die hinsichtlich der Verfügungsgewalt über Grundstücke wirtschaftlich wie eine Veräusserung wirken (Art. 42 Abs. 2 lit. a StG).
- | Die Überführung von Grundstücken in das Geschäftsvermögen (Art. 42 Abs. 2 lit. b StG).
- | Die Belastung eines Grundstücks mit privatrechtlichen Dienstbarkeiten oder öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen, wenn diese die unbeschränkte Bewirtschaftung oder den Veräusserungswert des Grundstückes dauernd und wesentlich beeinträchtigen und dafür ein Entgelt entrichtet wird (Art. 42 Abs. 2 lit. c StG).

Unentgeltliche Handänderungen (wie etwa Schenkungen, Erbgang, Erbvorbezug) lösen keine Abgabefälligkeit aus. Die Abgabepflicht geht jedoch auf die Rechtsnachfolgenden über.

Als Veräusserung gilt auch die Einräumung eines Baurechts, wobei die Abgabefälligkeit unbezogen davon ausgelöst wird, ob die Einräumung gegen eine Einmalentschädigung oder einen jährlichen Baurechtszins erfolgt.

Gemäss **Art. 351 Abs. 1 KRVO** hat das Grundbuchamt dem Gemeindevorstand sowie der kantonalen Fachstelle (ARE) den Eigentumsübergang von Grundstücken mit angemerkter Mehrwertabgabepflicht zu melden.

Absatz 4 (Fälligkeit bei Teilveräusserung und Teilüberbauung des Grundstücks sowie bei etappierten Bauvorhaben)

Absatz 4 regelt Fälle, wo von einer Baubewilligung oder einer Veräusserung nur ein Teil des Grundstücks betroffen ist oder wo das Bauvorhaben etappiert realisiert werden soll.

Teilveräusserung:

Bei einer Teilveräusserung des abgabepflichtigen Grundstücks oder Grundstückteils wird die Abgabe anteilmässig fällig.

Teilüberbauung:

Eine Baubewilligung für ein baubewilligungspflichtiges Bauvorhaben lässt die Abgabe für das gesamte Grundstück fällig werden, auch wenn das Bauvorhaben von geringfügiger Natur ist und/oder nur einen Teil des abgabepflichtigen Grundstücks beansprucht (Teilüberbauung). Dies gilt auch dann, wenn der unüberbaute Teil des ursprünglichen Grundstücks vorgängig (ohne Veräusserungsabsicht) abparzelliert wurde, z. B. in der Hoffnung, dass dadurch die Fälligkeit der Abgabe bezüglich des gesamten ursprünglichen Grundstücks verhindert werden kann.

Eine Ausnahme sieht Absatz 4 lediglich für **etappierte Bauausführungen** vor, wie sie bei Grossüberbauungen immer wieder vorkommen und in der Baubewilligung näher ausgestaltet und geregelt werden: In solchen Fällen wird die Abgabe im Verhältnis zum Wertanteil der freigegebenen Etappen fällig.

Weiterführende Hinweise zu Art. 19n KRG

KRVO	Art. 35I	Fälligkeit
RPG	Art. 5	Ausgleich und Entschädigung
RPV	–	
MBauG	–	
Vzh	A1:	Gesamtablaufschema
	PMB1:	Textbeispiele für den PMB betreffend Fälligkeit der Abgabe
	M1:	Ablaufschema zum Verfahren für die Veranlagung der Mehrwertabgabe
	M2:	Ablaufschema zur Abgabe und zur Fondszuweisung
Entscheide	–	



Art. 19o 7. Bezug der fälligen Abgabe

- Abs. 1 Der Gemeindevorstand stellt den Abgabepflichtigen die Abgabe unmittelbar nach Eintritt der Fälligkeit in Rechnung. Er erlässt bei Unklarheiten über die Fälligkeit nach Anhören von Betroffenen eine Verfügung.
- Abs. 2 Die Abgabe ist der Gemeinde innert 60 Tagen seit Rechnungsstellung oder Rechtskraft der Verfügung zu bezahlen.

Art. 35m KRVO – 3. Bezug

- Abs. 1 Der Gemeindevorstand stellt die fällige Mehrwertabgabe beim Fälligkeitsgrund der Überbauung im Rahmen der Baubewilligung und beim Fälligkeitsgrund der Veräusserung mit separater Eröffnung innert 30 Tagen seit der Veräusserung in Rechnung. Der Gemeindevorstand orientiert die Fachstelle, wenn er Abgaben in Rechnung stellt.
- Abs. 2 Die Zahlungsfrist beträgt 60 Tage ab Rechnungsstellung oder Rechtskraft einer Rechnungsverfügung. Für verspätete Zahlungen ist ein Verzugszins in der Höhe des jeweils geltenden kantonalen Verzugszinses geschuldet.
- Abs. 3 Der Gemeindevorstand kann in Härtefällen die Bezahlung der Abgabe für längstens fünf Jahre mit oder ohne Verzinsung ganz oder teilweise aufschieben. Die Stundung wird nur gewährt, wenn der gestundete Betrag anerkannt wird. Das Gesuch um Stundung ist innert 30 Tagen seit Empfang der Rechnung bei der Gemeinde einzureichen.
- Abs. 4 Der Gemeindevorstand überweist den Kantonsanteil am Abgabeertrag innert 30 Tagen seit Rechnungsstellung durch die Fachstelle. Dies gilt auch dann, wenn er die Abgabe gestundet hat.

Absatz 1 und Art. 35m Abs. 1 KRVO (Rechnungsstellung)

Beim Fälligkeitsgrund der Überbauung erfolgt die Rechnungsstellung sinnvollerweise gerade in der Baubewilligung selbst, so wie dies auch bei anderen Abgaben der Fall ist ([siehe Vzh M7](#)). Beim Fälligkeitsgrund der Veräusserung ist eine separate Rechnungsstellung nötig, welche der oder dem Abgabepflichtigen innert 30 Tagen seit der Veräusserung eröffnet wird. Bestehen Unklarheiten über den Eintritt der Fälligkeit, erlässt der Gemeindevorstand nach Anhören der Betroffenen eine formelle, beim Verwaltungsgericht anfechtbare Verfügung (vgl. [Vzh M8](#) oder [M9](#)).

Der Gemeindevorstand hat die Fachstelle (ARE) gestützt auf Art. 35m Abs. 1 letzter Satz KRVO zu orientieren, wenn er eine MWA in Rechnung stellt, damit das ARE seinerseits der Gemeinde den Kantonsanteil in Rechnung stellen kann ([siehe Vzh M12](#)).

Die Rechnung resp. Rechnungsverfügung ist an diejenige(n) Person(en) zu richten, die gemäss der Veranlagungsverfügung abgabepflichtig ist/sind. Bei baurechtsbelasteten Grundstücken wurde die Veranlagungsverfügung gemäss Art. 35k Abs. 2 KRVO sowohl der oder dem Baurechtsnehmenden als auch der Grundeigentümerin oder dem Grundeigentümer eröffnet. Ist

die Fälligkeit durch Überbauung des Grundstücks oder durch Veräusserung des Baurechts ausgelöst worden, ist die Rechnung resp. Rechnungsverfügung der Baurechtsnehmerin oder dem Baurechtsnehmer zuzustellen. Ist die Fälligkeit demgegenüber durch Veräusserung des Grundstücks ausgelöst worden, ist die Rechnung resp. Rechnungsverfügung der Grundeigentümerin oder dem Grundeigentümer zuzustellen (siehe dazu Art. 19i Abs. 4 KRG).

Absatz 2 und Art. 35m Abs. 2 KRVO (Fristen, Bezahlung der Abgabe durch Dritte)

Abgabepflichtige haben die Abgabe (vorbehältlich einer Stundung, siehe nachstehend) innert 60 Tagen seit Rechnungsstellung resp. seit Rechtskraft einer allfälligen Rechnungsverfügung zu bezahlen. Die bezahlte Mehrwertabgabe wird im Übrigen bei der Bemessung der **Grundstückgewinnsteuer** als anrechenbare Aufwendung abgezogen, wodurch sich der Grundstücksgewinn vermindert (siehe Art. 5 Abs. 1sexies RPG). Damit wird eine doppelte Belastung von Grundstücksmehrwerten durch Mehrwertabgabe und Grundstückgewinnsteuer verhindert.

Art. 35m Abs. 3 KRVO (Stundung)

Der Gemeindevorstand kann in Härtefällen die Bezahlung der Abgabe für längstens fünf Jahre ganz oder teilweise aufschieben. An welche Fälle hier gedacht wird, erschliesst sich nicht auf Anhieb. Im Fall der Veräusserung fliessen dem Abgabepflichtigen grundsätzlich genügend Mittel zu, um die Abgabe zu bezahlen. Im Fall der Überbauung ist der Abgabebetrag im Vergleich zur Bausumme in aller Regel von untergeordneter Bedeutung. Ein Abgabepflichtiger muss also grundsätzlich davon ausgehen, dass er die Mehrwertabgabe innert 60 Tagen seit der Rechnungsstellung zu bezahlen hat.

Art. 35m Abs. 4 KRVO (Überweisung Kantonsanteil)

Der Gemeindevorstand hat den Kantonsanteil von 75 % des Abgabebetrags innert 30 Tagen seit Rechnungsstellung durch die Fachstelle (ARE) zu bezahlen, und zwar auch dann, wenn er die Abgabe gegenüber Abgabepflichtigen gestundet hat.

Weiterführende Hinweise zu Art. 19o KRG

KRVO	Art. 35m	Bezug
RPG	Art. 5	Ausgleich und Entschädigung
RPV	–	
MBauG	–	
Vzh	A1: M2: M7: M8: M9: M12:	Gesamtablaufschema Ablaufschema zur Abgabe und zur Fondszuweisung Textbausteine für die Inrechnungstellung der MWA in der Baubewilligung Rechnungsverfügung infolge Überbauung Rechnungsverfügung infolge Veräusserung (vollständig, anteilmässig) Mitteilung der Rechnungsstellung an das ARE
Entscheide	–	



Art. 19p 8. Zuweisung der Erträge aus der Abgabe

- Abs. 1 Zur Bewirtschaftung der Mehrwertabgabe führen der Kanton und die Gemeinden je eine Spezialfinanzierung gemäss den Bestimmungen der kantonalen Finanzhaushaltsgesetzgebung.
- Abs. 2 Die Erträge der Mehrwertabgabe aus Einzonungen, berechnet auf der Basis des kantonalen Mindestabgabesaßes gemäss Artikel 19l Absatz 1, gehen zu 75 Prozent in die kantonale Spezialfinanzierung Mehrwertausgleich (kantonaler Fonds) und zu 25 Prozent in die kommunale Spezialfinanzierung Mehrwertausgleich (kommunaler Fonds). Alle weiteren Erträge fließen vollumfänglich in den kommunalen Fonds.
- Abs. 3 Die Ertragszuweisung in den kantonalen Fonds dauert so lange, bis dessen Verwendungszweck gemäss Artikel 19q Absatz 1 erfüllt und eine allfällige Fondsschuld abgetragen ist. Danach fließen alle Erträge ausschliesslich in den jeweiligen kommunalen Fonds.
- Abs. 4 Die Fachstelle stellt der Gemeinde den Kantonsanteil unmittelbar nach Eintritt der Fälligkeit der Mehrwertabgabe in Rechnung.
- Abs. 5 Fondssaldi sind marktkonform zu verzinsen.

Absatz 1 (Erträge aus der Mehrwertabgabe gehen in kantonalen und in kommunalen Fonds)

Gemäss Art. 22 FHG sind Spezialfinanzierungen zu führen, wenn Mittel aus Abgaben etc. gesetzlich zur Erfüllung bestimmter öffentlicher Aufgaben zweckgebunden sind. Dies ist in Bezug auf die Erträge aus der Mehrwertabgabe aufgrund von Art. 19q KRG (Finanzierung von Auszonungskosten) und 19r KRG (Finanzierung von Auszonungskosten sowie Massnahmen der Raumplanung) der Fall. Deshalb werden der Kanton sowie die Gemeinden im Absatz 1 angewiesen, im Zusammenhang mit dem Instrument der Mehrwertabgabe je eine Spezialfinanzierung zu führen. Der Begriff «Spezialfinanzierung Mehrwertausgleich» wird im Gesetz und in den vorliegenden Erläuterungen durch das Wort «Fonds» abgekürzt, wobei zwischen dem kantonalen und den kommunalen Fonds unterschieden wird.

Absatz 2 (Speisung des kantonalen Fonds)

Die Erträge der MWA (30 % des Mehrwerts aus Einzonungen) gehen zu 75 % in den kantonalen Fonds. Damit wird sichergestellt, dass das Instrument der Bündner Mehrwertabgabe die Funktion eines Ausgleichs zwischen denjenigen Gemeinden wahrnehmen kann, die gemäss dem KRIP-S noch mit Einzonungen und entsprechenden Abgabeerträgen rechnen können, und solchen, die ihre Bauzonen, insbesondere die WMZ, verkleinern müssen und daher eventuell mit Entschädigungsforderungen von Grundeigentümerschaften wegen materieller Enteignung und/oder weiteren Auszonungskosten konfrontiert werden könnten. Von berechtigten Auszonungskosten übernimmt der kantonale Fonds 100 % (Art. 19q KRG).

Alle anderen Abgabeerträge fliessen gemäss der Regelung von Absatz 2 vollumfänglich in den kommunalen Fonds, so die restlichen 25 % der Mehrwertabgabe aus Einzonungen, die gesamten Mehrwertabgaben aus zusätzlichen (kommunalen) Abgabebetständen, etwa aus Um- und Aufzonungen, sowie Mehrerträge zufolge fakultativen Erhöhungen des Abgabesatzes bei Einzonungen über 30 % hinaus.

Absatz 3 (Kantonaler Fonds ist vorübergehender Natur)

Absatz 3 sieht vor, dass Ertragszuweisungen in den kantonalen Fonds nur so lange dauern, bis dessen Verwendungszweck erfüllt und eine allfällige Fondsschuld abgetragen ist. Nach der Auflösung des kantonalen Fonds fliessen sämtliche Mehrwertabgaben (anteilmässig gemäss erfolgten Überweisungen der Abgabeerträge der jeweiligen Gemeinde) in die kommunalen Fonds.

Absatz 4 (Rechnungsstellung des ARE an die Gemeinden)

Sobald die Fachstelle (ARE) Kenntnis davon erhält, dass eine Gemeinde Abgaberechnungen oder Abgabeverfügungen an Abgabepflichtige eröffnet hat, stellt es der betreffenden Gemeinde seinerseits Rechnung für den abzuliefernden Kantonsanteil (75 % des Abgabeertrags bei Einzonungen, berechnet auf der Basis des Abgabesatzes von 30 %). Die Gemeinde hat solche Rechnungen innert 30 Tagen zu begleichen (siehe Art. 35m Abs. 4 KRVO).

Absatz 5 (Fondssaldo ist marktkonform zu verzinsen)

Fondssaldi sind marktkonform zu verzinsen. Diese Verzinsungspflicht für Spezialfinanzierungen der Gemeinde ergibt sich aus Art. 17 FHVG.

Weiterführende Hinweise zu Art. 19p KRG

KRVO	–
RPG	Art. 5 Ausgleich und Entschädigung
RPV	–
MBauG	–
Vzh	A1: Gesamtablaufschema M2: Ablaufschema zur Abgabe und zur Fondszuweisung
Entscheide	–



Art. 19q 9. Verwendungszweck des kantonalen Fonds

- Abs. 1 Die Mittel im kantonalen Fonds werden ausschliesslich zur Finanzierung von Auszonungskosten der Gemeinden verwendet, abzüglich allfälliger gegenwärtiger oder zukünftiger Mehrwertabgabeerträge, welche nach Massgabe von Artikel 19p Absatz 2 in den kommunalen Fonds fliessen.
- Abs. 2 Die Auszonungskosten müssen Auszonungsplanungen betreffen, deren Hauptzweck in der Reduktion überdimensionierter Bauzonen besteht.
- Abs. 3 Zu den Auszonungskosten gehören:
1. Zahlungen der Gemeinden aufgrund der Artikel 19s bis Artikel 19t;
 2. Zahlungen der Gemeinden aufgrund allfälliger Vergleiche, die sie mit Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümern und mit Genehmigung des Departements im Zusammenhang mit der Geltendmachung von Entschädigungsforderungen wegen materieller Enteignung nach Artikel 98 abgeschlossen haben;
 3. Anwalts- und Verfahrenskosten, soweit diese den Gemeinden in Verbindung mit der Abwehr unberechtigter Entschädigungs- und Vergütungsforderungen anfallen.
- Abs. 4 Soweit sich im kantonalen Fonds vorübergehend zu wenig Mittel befinden, um seinen Verwendungszweck zu erfüllen, werden aus allgemeinen kantonalen Staatsmitteln Vorschüsse bis zu einer Fondsschuld von maximal 80 Millionen Franken geleistet.
- Abs. 5 Der Fonds wird mit Beschluss der Regierung aufgelöst, sobald sein Verwendungszweck gemäss Artikel 19q Absatz 1 erfüllt und eine allfällige Fondsschuld abgetragen ist. Ein allfälliges Fondsvermögen wird anteilmässig auf diejenigen Gemeinden verteilt, welche Mehrwertabgabeerträge in den kantonalen Fonds überwiesen haben.

Absatz 1 (Verwendungszweck des kantonalen Fonds: Deckung von kommunalen Auszonungskosten)

Der Zweck des kantonalen Fonds beschränkt sich auf die Finanzierung von Auszonungskosten der Gemeinden (laut KRIP-S und dem Fusionsstand per Januar 2021 sind es rund 60 Gemeinden, die mit Auszonungskosten konfrontiert werden könnten). Eine Ausweitung des Zwecks des kantonalen Fonds auf weitere Zwecke (Massnahmen der Raumplanung; Ausgleich der Ausfälle bei der kantonalen Grundstückgewinnsteuer; kantonale Verwaltungskosten und dergleichen) hat der kantonale Gesetzgeber nicht gewollt.

Die Gemeinden können gegenüber dem kantonalen Fonds 100 % ihrer Auszonungskosten geltend machen. Dabei müssen sich die Gemeinden allerdings allfällige Abgabeerträge, die sich in ihrem eigenen Fonds ansammeln, anrechnen lassen. Mittel im eigenen (kommunalen) Fonds sind also von den gegenüber dem kantonalen Fonds geltend gemachten Auszonungskosten abzuziehen. Gelangt eine Gemeinde erst nach dem Bezug von Mitteln aus dem kantonalen Fonds zu eigenen Mitteln im kommunalen Fonds, hat sie diese bis zum Betrag der empfangenen Summe dem kantonalen Fonds zu überweisen.

Absätze 2 und 3 (Definition der Auszonungskosten)

In den Absätzen 2 und 3 wird der Begriff der «Auszonungskosten» umschrieben. Ausgangspunkt ist die Zuweisung von Land von einer Bauzone zu einer Nichtbauzone. Gedeckt sind nur Kosten im Zusammenhang mit Auszonungsplanungen, die von den Gemeinden aufgrund ihrer aus dem KRIP-S fließenden Verpflichtung vorgenommen werden, die Grösse ihrer WMZ auf die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung auszurichten und gegebenenfalls zu verkleinern. Es geht mit anderen Worten um Auszonungskosten aufgrund der **bevorstehenden Welle an Auszonungsplanungen infolge des KRIP-S vom 20. März 2018**. Anderweitige Auszonungen (z. B. Auszonungen aufgrund von Gefährdungspotenzialen oder etwa zur Freihaltung von Ortsansichten, Denkmälern und dergleichen) fallen nicht unter den Auszonungsbegriff von Art. 19q Abs. 2 und 3 KRG. Dies gilt auch für andere entschädigungspflichtige Planungsmassnahmen wie Freihaltebereiche, Abzonungen etc.

Anrechenbar sind gemäss Absatz 3 namentlich folgende Auszonungskosten:

- | Kosten der Gemeinden aus der Erfüllung von Entschädigungspflichten gegenüber Grundeigentümerschaften, falls die Auszonung die Voraussetzungen zur Bejahung einer materiellen Enteignung erfüllt (Art. 19s Abs. 1 KRG).
- | Vergütungen von Erschliessungsaufwendungen an Grundeigentümerschaften, sofern keine materielle Enteignung vorliegt.
- | Zahlungen der Gemeinden aufgrund allfälliger Vergleiche, die sie mit Grundeigentümerschaften im Zusammenhang mit der Geltendmachung von Entschädigungsansprüchen aus materieller Enteignung abgeschlossen haben.
- | Anwalts- und Verfahrenskosten, soweit diese den Gemeinden im Zusammenhang mit der Bekämpfung unberechtigter Entschädigungs- und Vergütungsforderungen von Grundeigentümerschaften entstanden sind.

Absatz 4 (Mittelbevorschussung – Nachzahlungen)

Dieser Absatz ist die Rechtsgrundlage für Bevorschussungen des kantonalen Fonds aus allgemeinen kantonalen Steuermitteln, soweit dies für die Übernahme von kommunalen Auszonungskosten nötig ist. Für die Bevorschussung ist eine Limite von maximal 80 Millionen Franken gesetzt. Sofern Finanzierungsansprüche von Gemeinden trotz dieser (hohen) Limite nicht sofort gedeckt werden können, werden den betroffenen Gemeinden später Nachzahlungen gewährt.

Absatz 5 (Auflösung des kantonalen Fonds)

Beim kantonalen Fonds handelt es sich um eine temporäre Einrichtung. Dies ergibt sich daraus, dass der Fondszweck ausschliesslich in der Finanzierung von Auszonungskosten der Gemeinden besteht und die entsprechenden Auszonungsplanungen zur Reduktion überdimensionierter

Bauzonen gemäss RPG 1 resp. KRIP-S innert einer gewissen Zeitspanne abgeschlossen werden müssen. Ist eine allfällige Fondsschuld abgetragen und kann nach menschlichem Ermessen davon ausgegangen werden, dass mit keinen weiteren Finanzierungsforderungen seitens der Auszonungsgemeinden zu rechnen ist, löst die Regierung den Fonds auf. Sofern im Fonds dannzumal noch Mittel vorhanden sind, werden diese denjenigen Gemeinden zurückerstattet, welche den kantonalen Fonds gespeist haben. Die Rückerstattung erfolgt anteilmässig entsprechend der Höhe ihrer Einlagen. Der 2. Satz von Absatz 5 dient zudem auch als Rechtsgrundlage, um allfällige offensichtliche Überschüsse bereits vor der Auflösung des Fonds zu verteilen.

Nach dem Dahinfallen des kantonalen Fonds können die Gemeinden Mehrwertabgabeerträge zu 100 % in den kommunalen Fonds leiten.

Wie lange es dauert, bis der Fondszweck erfüllt ist resp. eine allfällige Fondsschuld abgebaut ist resp. allfällige Nachzahlungen erfolgt sind, hängt u. a. von folgenden ungewissen und unbeeinflussbaren Faktoren ab:

- | Genauer Umfang der Auszonungen
- | Bodenpreis des auszunenden Landes
- | Entwicklung der Rechtsprechung zur materiellen Enteignung
- | Umfang und Zeitpunkt von künftigen mehrwertabgabepflichtigen Einzonungen
- | Zeitpunkt der Fälligkeit der Mehrwertabgabe (Wann wird überbaut resp. veräussert?)

Angesichts dieser unsicheren Faktoren ist es schwer vorherzusagen, wann der kantonale Fonds aufgelöst werden kann und damit die Pflicht der Gemeinden zur Ablieferung von 75 % des Abgabeertrags in den kantonalen Fonds entfällt. Dies kann im Jahr 2040 oder auch erst in den Jahren 2050, 2060 oder später der Fall sein.

Weiterführende Hinweise zu Art. 19q KRG

KRVO	–
RPG	Art. 5 Ausgleich und Entschädigung
RPV	–
MBauG	–
Vzh	A1: Gesamtablaufschemata E1: Ablaufschema Entschädigungsbegehren Privater E2: Ablaufschema Deckung Finanzierungsansprüche gegenüber kant. Fonds E6: Gesuch Gemeinde an ARE um Deckung von Auszonungskosten
Entscheide	–



Art. 19r 10. Verwendungszwecke des kommunalen Fonds

Abs. 1 Die Mittel im kommunalen Fonds sind zu verwenden:

1. in erster Linie für Auszonungskosten gemäss Artikel 19q Absatz 3 und Artikel 19u;
2. in zweiter Linie für die Verwaltungskosten im Zusammenhang mit der Veranlagung und dem Bezug der Mehrwertabgabe;
3. in dritter Linie für Massnahmen der Raumplanung nach Artikel 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung.

Abs. 2 Die Gemeinden können im Baugesetz weitere Verwendungszwecke vorsehen, wobei sie sicherstellen müssen, dass die Zwecke nach Absatz 1 dadurch nicht gefährdet werden.

Absatz 1 (Zweckkaskade für die Verwendung der Mittel des kommunalen Fonds)

Die Mittel im kommunalen Fonds sind nach der folgenden Prioritätenordnung zu verwenden:

1. Auszonungskosten

In **erster Linie** resp. prioritär sind die im kommunalen Fonds sich ansammelnden Mittel zur Deckung von Auszonungskosten einzusetzen, die den Auszonungsgemeinden bei der Erfüllung der Verpflichtung gemäss KRIP-S zur Überprüfung und Redimensionierung ihrer WMZ entstehen können:

- | Kosten wegen der Erfüllung allfälliger Entschädigungspflichten gegenüber Grundeigentümerschaften als Folge einer materiellen Enteignung (inklusive Anwalts- und Verfahrenskosten);
- | Kosten wegen der Vergütung von Erschliessungsaufwendungen;
- | Rückerstattung von früher bezahlten Mehrwertabgaben.

Soweit die im kommunalen Fonds vorhandenen Mittel nicht ausreichen für die Erfüllung von Entschädigungspflichten aus materieller Enteignung oder für die Vergütung von Erschliessungsaufwendungen, können sich die Auszonungsgemeinden um Umfang der Differenz zu 100 % beim kantonalen Fonds schadlos halten (Kosten gemäss Art. 19q Abs. 3 KRG).

2. Verwaltungskosten im Zusammenhang mit der Veranlagung und dem Bezug der Mehrwertabgabe

In **zweiter Linie** sind die Mittel im kommunalen Fonds für die Deckung der Verwaltungskosten der Gemeinde im Zusammenhang mit der Veranlagung und dem Bezug der Mehrwertabgabe einzusetzen, so u. a. für die Kosten von Bewertungsgutachten des AIB gemäss Art. 19k Abs. 3 KRG.

3. Massnahmen der Raumplanung nach Art. 3 RPG

Erst in **dritter Linie** dürfen die Mittel im kommunalen Fonds für Massnahmen der Raumplanung verwendet werden. Der Begriff «Massnahmen der Raumplanung» gewährt den Gemeinden eine grosse Regelungsfreiheit beim Entscheid, wie die Erträge zu verwenden sind. Art. 3 RPG ist offen formuliert und kann zudem im Sinn der Zielvorschriften gemäss Art. 1 RPG ausgelegt werden. Gemäss einem neueren Bundesgerichtsurteil (1C_245/2019 Erw. 6, Münchenstein) stellt beispielsweise auch die Förderung erschwinglichen Wohnraums und insbesondere des gemeinnützigen Wohnungsbaus (Wohnbau- und Eigentumsförderung) eine Massnahme der Raumplanung dar, sofern die Gemeinde dies im kommunalen Recht so vorsieht.

Art. 3 RPG umfasst in Verbindung mit Art. 1 RPG vier Bereiche, die für die Verwendung von Mehrwertabgabemitteln unter dem Titel «Massnahmen der Raumplanung nach Art. 3 RPG» relevant sind:

1. Schonung der Landschaft und Erhalt von Landwirtschaftsland
2. Gestaltung und Begrenzung der Siedlungen
3. Standorte von öffentlichen Bauten und Anlagen
4. Wohnbau- und Eigentumsförderung

Es besteht für die Gemeinden bei der Auswahl von Unterstützungsprojekten ein grosser Ermessensspielraum. Aus der Reihenfolge der Themen in Art. 3 RPG fliesst keine verbindliche Priorisierung. Der Erhalt von wertvollem Landwirtschaftsland (Art. 3 Abs. 2 lit. a RPG) sowie die bessere Nutzung von brachliegenden oder ungenügend genutzten Bauzonen und die Verdichtung der Siedlungsfläche (Art. 3 Abs. 3 lit. a^{bis} RPG) werden besonders hervorgehoben.

Liste von möglichen «Massnahmen der Raumplanung nach Art. 3 RPG», für welche Mittel im kommunalen Fonds in dritter Priorität eingesetzt werden können:

Schonung der Landschaft

- | Erhalt von wertvollem Landwirtschaftsland, vor allem von Fruchtfolgeflächen FFF
- | Einordnung von Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft
- | Freihaltung von See- und Flussufern sowie Erleichterung des öffentlichen Zugangs
- | Erhalt von naturnahen Landschaften und Erholungsräumen
- | Erfüllung der Funktionen des Waldes

Gestaltung und Begrenzung der Siedlungen

- | Zweckmässige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsgebieten
- | Ausrichtung und Verbesserung der öV-Erschliessung
- | Bessere Nutzung von brachliegenden oder ungenügend genutzten Bauzonen
- | Verdichtung der Siedlungsfläche
- | Schonung der Wohngebiete vor Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen
- | Erhalt und Schaffung von Fuss- und Radwegen
- | Schaffung von günstigen Voraussetzungen zur Versorgung mit Dienstleistungen
- | Ausstattung der Siedlungen mit Grünflächen und Bäumen

Standorte von öffentlichen Bauen und Anlagen

- | Abdeckung regionaler und lokaler öffentlicher Bedürfnisse
- | Verbesserung der Erreichbarkeit von öffentlichen Einrichtungen wie Schulen, Freizeitanlagen oder öffentliche Dienste
- | Vermeidung oder Begrenzung von nachteiligen Auswirkungen auf die Bevölkerung, die Wirtschaft und die natürlichen Lebensgrundlagen

Wohnbau und Eigentumsförderung

- | Beiträge zur Förderung erschwinglichen Wohnraums
- | Beiträge zugunsten des gemeinnützigen (sozialen) Wohnungsbaus

Beim Einsatz der Fondsmittel für Massnahmen der Raumplanung nach Art. 3 RPG sollte wenn möglich dem Aspekt der Akzeptanz Beachtung geschenkt werden. Die Mittel des Mehrwertausgleichs sollten idealerweise für gebietsbezogene Zwecke am Ort oder zumindest im Umfeld der Mehrwertentstehung wieder investiert werden. Von der Mittelverwendung sollte nebst der Allgemeinheit auch die Grundeigentümerschaft, welche Mehrwertabgaben bezahlt hat, profitieren können. Das RPG 1 wird ohnehin zur Folge haben, dass vermehrt massgeschneiderte projektbezogene Planungen in Gebieten mit Verdichtungspotenzial durchgeführt werden.

Gerade weil Art. 3 RPG den Gemeinden in Bezug auf den Mitteleinsatz zugunsten von Massnahmen der Raumplanung einen erheblichen Ermessensspielraum bietet, ist aus Gründen der Rechtsgleichheit dringend zu empfehlen, entsprechende Massnahmen und Vollzugsregeln in einem Fondsreglement festzulegen.

Mit der **Vzh M10 Fondsreglement Mehrwertausgleich Gemeinde** steht den Gemeinden ein Muster zur Ausgestaltung des kommunalen Fonds zur Verfügung. In Art. 3 Abs. 2 dieses Musterfondsreglements sind beispielhaft und keineswegs abschliessend mögliche beitragswürdige «Massnahmen der Raumplanung nach Art. 3 RPG» aufgelistet.

Absatz 2 (Weitere Verwendungszwecke des kommunalen Fonds)

Art. 19r Abs. 2 KRG gibt den Gemeinden die Kompetenz, im Baugesetz weitere Verwendungszwecke vorzusehen, wobei sie jedoch gleichzeitig sicherstellen müssen, dass dadurch die Zwecke nach Absatz 1 nicht gefährdet werden. Die künftige Praxis und Rechtsprechung wird aufzeigen, welche «weiteren Verwendungszwecke» ein kommunaler Fonds vorsehen kann und darf.

Denkbar ist eine kommunale Vorschrift, die es der Gemeinde erlaubt, im Vorfeld einer Ortsplanungsrevision mit Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümern, die mit Planungsnachteilen und Minderwerten zu rechnen haben, eine **Vereinbarung** abzuschliessen, wonach ein Teil dieser Minderwerte vom kommunalen Fonds übernommen werden, sofern sie (die Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer) die Planung akzeptieren. Allerdings darf die Gemeinde mit solchen Vereinbarungen die primären Zwecke des kommunalen Fonds, insbesondere die Deckung der Kosten für Entschädigungsansprüche aus materieller Enteignung, nicht gefährden. Mit solchen Entschädigungsvereinbarungen besteht für die Gemeinden ein Instrument, mit Grundeigentümerschaften, die mit Planungsnachteilen konfrontiert sind, eine Mindestentschädigung aus dem kommunalen Fonds zusichern zu können, unabhängig davon, ob geradezu eine materielle Enteignung vorliegt oder nicht. Solche Entschädigungsvereinbarungen sind als «weiterer Verwendungszweck des kommunalen Fonds» ausdrücklich im Baugesetz zu verankern. Es wird empfohlen, die einzelnen möglichen Vereinbarungskonstellationen im Fondsreglement zu regeln und festzulegen.

Eine grobe Konzeptskizze zur Umsetzung solcher Vereinbarungen ist nachstehend gelistet.

Konzeptskizze für die Handhabung von Entschädigungsvereinbarungen

Entschädigungsvereinbarung Gemeinde / Grundeigentümerschafts
<p>Inhalte (beispielhaft, nicht abschliessend):</p> <p>Leistung Gemeinde</p> <ul style="list-style-type: none"> Zusicherung einer Zuwendung aus dem kommunalem Fonds (inkl. Festlegung der Höhe) Feststellung allfälliger privat geleisteter Erschliessungsaufwendungen (vorbereitend für die Verfügung der Gemeinde) <p>Gegenleistung Grundeigentümerschaft</p> <ul style="list-style-type: none"> keine Opposition gegen Ortsplanung Erklärung eines Verzichts auf die Geltendmachung einer Entschädigung aus materieller Enteignung im Verfahrensweg nach Art. 98 KRG <p>Nach Rechtskraft der Ortsplanung: Zahlung Gemeinde an Grundeigentümer:</p> <ul style="list-style-type: none"> aus kommunalem Fonds, und allfälligen Zuschüssen aus kantonalem Fonds (auf Gesuch der Gemeinde an den Kanton betreffend Erschliessungsaufwendungen und gemäss entsprechender amtlicher Abrechnung).

Weiterführende Hinweise zu Art. 19r KRG

KRVO	Art. 21
RPG	Art. 5 Ausgleich und Entschädigung
RPV	–
MBauG	–
Vzh	<p>A1: Gesamtablaufschema</p> <p>M2: Ablaufschema zur Abgabe und zur Fondszuweisung</p> <p>M10: Fondsreglement Mehrwertausgleich Gemeinde (Muster)</p> <p>E1: Ablaufschema Entschädigungsbegehren Privater</p> <p>E2: Ablaufschema Deckung Finanzierungsansprüche gegenüber kant. Fonds</p> <p>E3: 1. Schritt Entschädigungsbegehren Privater an die Gemeinde</p> <p>E4: 2. Schritt Entschädigungsbegehren Privater an Enteignungskommission</p> <p>E5: Verfügung Gemeinde Vergütung Erschliessungsaufwendungen Privater</p> <p>E6: Gesuch Gemeinde an ARE um Deckung von Auszonungskosten Erläuterungsbericht vom Januar 2021 zum MBauG (Art. 21 MBauG)</p>
Entscheide	Bundesgerichtsurteil 1C_245/2019 Erw. 6, Münchenstein, betreffend Verwendung der Mittel des kommunalen Fonds für Zweck der Wohnbau- und Eigentumsförderung



Art. 19s Entschädigung von Planungsnachteilen

1. Materielle Enteignung

Abs. 1 Planungsnachteile werden nur entschädigt, wenn sie eine materielle Enteignung nach Artikel 98 darstellen.

Abs. 2 Sofern es sich um Planungsnachteile wegen Auszonungsplanungen handelt, deren Hauptzweck in der Reduktion überdimensionierter Bauzonen besteht, verjähren Entschädigungsansprüche innert zwei Jahren seit Rechtskraft der Planung.

Absatz 1 (Entschädigungspflicht bei materieller Enteignung)

Gemäss Bundesrecht (Art. 5 Abs. 2 RPG) und geltendem KRG (Art. 98) sind Planungseingriffe ins Grundeigentum vom planenden Gemeinwesen zu entschädigen, wenn die Planung zu Eigentumsbeschränkungen führt, die einer Enteignung gleichkommen, wie dies bei Auszonungen der Fall sein kann (materielle Enteignung). Diesfalls hat die Grundeigentümerin resp. der Grundeigentümer Anspruch auf volle Entschädigung, sprich 100 % des Minderwerts, den das von der Auszonung betroffene Land infolge erfahren hat.

Damit eine Entschädigungspflicht aus materieller Enteignung besteht, müssen die in der bundesgerichtlichen Rechtsprechung entwickelten Voraussetzungen für das Vorliegen einer materiellen Enteignung gegeben sein (siehe statt vieler: BGE 131 II 728; BGer 1A.8/2002).

Ob der Tatbestand der materiellen Enteignung infolge Auszonung erfüllt ist oder nicht, entscheidet auf Antrag (Klage) der betroffenen Grundeigentümerschaft die Enteignungskommission.

Abzugrenzen ist die materielle Enteignung von der formellen Enteignung, bei welcher das Eigentum nicht nur, wie etwa bei Auszonungen, eingeschränkt, sondern ganz entzogen wird (z. B. für Infrastrukturanlagen etc.). Bei der formellen Enteignung wechselt also die Grundeigentümerin resp. der Grundeigentümer, bei der materiellen Enteignung nicht. Bei Letzterer wird aber das Eigentum derart stark eingeschränkt, dass es im Ergebnis auf einen Entzug einer wesentlichen Eigentumsbefugnis hinausläuft, der mit einem Eigentumsentzug wie bei der formellen Enteignung vergleichbar ist.

Übersicht Vergleich formelle und materielle Enteignung

	Materielle Enteignung	Formelle Enteignung
Gegenstand	Beschränkung von Nutzungs- und Verfügungsrechten an Grundstücken durch Gesetz, Plan oder Verwaltungsakt	Entzug von Rechten an Grundstücken durch Enteigner in einem formellen Enteignungsverfahren
Zweck	Ist Folge eines auf andere Ziele gerichteten Eingriffs	Bezweckt den Landerwerb zur Erfüllung staatlicher Aufgaben
Subjektwechsel	Kein Eigentümerwechsel	Neuer Eigentümer (Enteigner)
Funktion der Entschädigung	Entschädigung ist Folge des Eingriffs	Entschädigung ist Voraussetzung für den Eingriff
Massgeblicher Zeitpunkt	Inkrafttreten der Eigentumsbeschränkung	Ende Einigungsverhandlung oder Rechtskraft des Enteignungsentscheids
Schuldner	Das für den Verwaltungsakt zuständige Gemeinwesen	Enteigner

Exkurs: Entschädigung aus materieller Enteignung

1. Verfahren für die Geltendmachung einer Entschädigung

Das Verfahren richtet sich nach Art. 98 ff. KRG. Danach haben sich Grundeigentümerinnen resp. Grundeigentümer, die nach einer Auszonung einen Entschädigungsanspruch wegen materieller Enteignung zu haben glauben, an die Gemeinde zu wenden, welche die Auszonung beschlossen hat. Bestreitet die Gemeinde den Anspruch, was in aller Regel der Fall ist (ansonsten die Gemeinde ihren Anspruch gegenüber dem Kanton auf Rückerstattung der Entschädigungskosten verliert, siehe Art. 19v Abs. 1 Ziff. 3 KRG), müssen Grundeigentümerinnen resp. Grundeigentümer das Entschädigungsbegehren bei der zuständigen Enteignungskommission geltend machen. Es handelt sich dabei um Fachkommissionen, die permanent aufgrund von Art. 19 EntG eingesetzt sind.

In Graubünden existieren acht solcher Enteignungskommission, welche über Entschädigungsbegehren entscheiden. Dabei haben sie nebst der betroffenen Gemeinde auch den Kanton zum Verfahren beizuladen. Entscheide der Kommission können an das Verwaltungsgericht und letztlich an das Bundesgericht weitergezogen werden.

Sofern oder soweit ein Entschädigungsbegehren von Grundeigentümerinnen resp. Grundeigentümern von der Kommission gutgeheissen wird, kann die entschädigungspflichtige Gemeinde den entsprechenden Betrag vom Kanton, der zu diesem Zweck einen kantonalen Fonds führt, zurückfordern.

Wird das Vorliegen einer materiellen Enteignung bejaht, haben Grundeigentümerinnen resp. Grundeigentümer Anspruch auf volle Entschädigung (Art. 98 Abs. 1 KRG), also auf 100 % des Minderwerts, den das Grundstück oder der Grundstücksteil infolge der

Auszonung erfahren hat. Es liegt also eine «alles oder nichts»-Situation vor. Um diesen abrupten Übergang zwischen «alles oder nichts» zu entschärfen, wurden Art. 19t und 19u KRG geschaffen, damit die von einer Auszonung betroffenen Grundeigentümerinnen resp. Grundeigentümer auch dann gewisse Ansprüche gegenüber der Gemeinde geltend machen können, wenn die Kriterien für die Bejahung einer materiellen Enteignung nicht erfüllt sind, aber dennoch ein Schaden vorliegt (früher geleistete Erschliessungsauslagen oder Mehrwertabgaben).

2. Kriterien für die Annahme einer materiellen Enteignung (Faustregeln)

Allgemein: Rechtsunsicherheit wegen schwer kalkulierbarer Rechtsprechung

Massgebend sind die in der Rechtsprechung des Bundesgerichts ausgearbeiteten Kriterien. Diese wurden über viele Jahrzehnte anhand konkreter Fälle entwickelt und lassen keine gesicherten allgemeingültigen Rückschlüsse auf künftige Fälle zu, zumal es in der Realität kaum Auszonungen gibt, die hundertprozentig miteinander vergleichbar sind. Es kann also nicht generell festgehalten werden, wann eine Auszonung zu einer Entschädigungspflicht wegen materieller Enteignung führt und wann nicht. Die Gerichte entscheiden darüber aufgrund der konkreten Umstände im Einzelfall auf der Basis der von der Rechtsprechung entwickelten Kriterien (nach der sogenannten «Barret»-Formel gemäss BGE 91 I 329 E. 3 und BGE 125 II 431 E. 3a). Generell muss gesagt werden, dass die Rechtsprechung in diesem Bereich wenig konzis, zum Teil auch inkonsequent ist.

Nachstehend soll versucht werden, **drei wichtige Kriterien** zu beschreiben:

2.1 Kriterium Erschliessungsgrad des auszuzonenden Grundstücks (Baureife)

Faustregel: Je höher der Erschliessungsgrad eines Grundstücks ist, desto eher bejaht die Rechtsprechung eine materielle Enteignung. Gelegentlich auch bei tiefem Erschliessungsgrad, nämlich dann, wenn die Gemeinde ihre gesetzliche Erschliessungspflicht vernachlässigt hat.

2.2 Kriterium Bundesrechtskonformität des geltenden Zonenplans

Ein bedeutendes Kriterium ist die Bundesrechtskonformität des geltenden Zonenplans, d. h. des Zonenplans, zu welchem das Grundstück vor der Auszonung gehörte. Bundesrechtskonform meint konform mit den Vorschriften des RPG, insbesondere mit dessen Vorschriften über die richtig dimensionierte Bauzonengrösse (Art. 15 RPG).

Es sind **zwei Konstellationen** zu unterscheiden:

1. Der geltende Zonenplan war zum Zeitpunkt seiner Genehmigung durch die kantonale

Genehmigungsbehörde bundesrechtskonform und hat seine Bundesrechtskonformität erst wegen später eingetretener Umstände verloren (z. B. wegen der Zweitwohnungsinitiative oder wegen pessimistischer gewordener Prognosen über die Bevölkerungsentwicklung). Wird ein Grundstück bei dieser Konstellation ausgezont, wird von einer echten **Auszonung** gesprochen. Eine materielle Enteignung ist bei dieser Konstellation eher gegeben, dies erst recht, wenn auch die beiden anderen Kriterien (Baureife und Hortungsdauer) erfüllt sind (zum Ganzen: Fall Salenstein TG, BGE 1C_573/2011).

2. Der geltende Zonenplan war bereits zum Zeitpunkt seiner seinerzeitigen Genehmigung bundesrechtswidrig, sei es, weil er noch aus der Zeit vor dem Erlass des RPG von 1980 stammt, oder sei es, weil er zwar aus der Zeit nach dem Erlass des RPG von 1980 stammt, von der Genehmigungsbehörde bei korrekter Anwendung des RPG aber gar nicht hätte genehmigt werden dürfen. Es ist bei dieser Konstellation mit anderen Worten noch keine Grundordnung geschaffen worden, die den verfassungsrechtlichen und gesetzlichen Anforderungen entspricht. Wird ein Grundstück aus einem solchen (ursprünglich bundesrechtswidrigen) Zonenplan z. B. von der Wohnzone in die Landwirtschaftszone ausgezont, spricht man im Fachjargon des Bundesgerichts nicht von einer (echten) Auszonung, sondern von einer **Nichteinzonung**. In solchen Fällen bedeutet der Ausschluss einer Parzelle aus der Bauzone in der Regel keine materielle Enteignung, selbst wenn die übrigen Kriterien (Baureife und Hortungsdauer) an sich erfüllt wären. Vorbehalten bleiben seltene Ausnahmen, so etwa gravierende Vertrauensschutzverletzungen.

2.3 Hortungsdauer

Je länger eine Grundeigentümerin resp. ein Grundeigentümer eingezontes Land hortet, desto eher wird eine materielle Enteignung verneint, denn nach Ablauf einer Planungsperiode (15 Jahre) muss die Grundeigentümerschaft im Allgemeinen mit einer Überprüfung des Zonenplans rechnen und darf sich nicht mehr auf den Vertrauensgrundsatz berufen.

2.4 Berechnung des Minderwerts

Der allenfalls zu entschädigende Minderwert berechnet sich nach der **Vergleichswertmethode**. Der Verkehrswert des betroffenen Grundstücksteils vor und nach der Planungsmassnahme resp. Eigentumsbeschränkung wird verglichen, und die Differenz entspricht dem Minderwert. Der Verkehrswert entspricht dem Marktpreis. Nicht überbaubare Flächen auf dem betroffenen Grundstücksteil, etwa wegen überlagernden Schutzzonen, sind mitzubersichtigen und können die Entschädigungssumme minimieren.

Eine Sonderregelung gilt für die ZöBA, bei welcher im Falle einer Auszonung als Bemessungszeitpunkt für die Berechnung der Entschädigung aus materieller Enteignung nicht der Zeitpunkt der Auszonung, sondern der Zeitpunkt der vormaligen Zuweisung des Grundstücks zur ZöBA gilt (zum Ganzen: Fall Biel, BE, BGE 112 Ib 485).

Absatz 2 (Verjährung)

Entschädigungsansprüche verjähren innert zwei Jahren ab Rechtskraft der Auszonungsplanung. Die Rechtskraft tritt nach unbenütztem Ablauf der Frist zur Anfechtung des Genehmigungsbeschlusses gemäss Art. 49 Abs. 1 KRG bzw. nach rechtskräftiger Abweisung allfälliger Rechtsmittel ein.

Weiterführende Hinweise zu Art. 19s KRG

KRVO	–
RPG	Art. 5 Ausgleich und Entschädigung
RPV	–
MBauG	–
Vzh	A1: Gesamtablaufschema E1: Ablaufschema Entschädigungsbegehren Privater E2: Ablaufschema Deckung Finanzierungsansprüche gegenüber kant. Fonds E3: 1. Schritt Entschädigungsbegehren Privater an die Gemeinde E4: 2. Schritt Entschädigungsbegehren Privater an Enteignungskommission E6: Gesuch Gemeinde an ARE um Deckung von Auszonungskosten
Entscheide	BGE 91 I 329 E. 3 und BGE 125 II 431 E. 3a betr. «Barret»-Formel (Bundesgerichtliche Praxis zur den Voraussetzungen der materiellen Enteignung) BGE 1C_573/2011 betr. materielle Enteignung (Fall Salenstein, TG) BGE 112 Ib 485 betr. materielle Enteignung bei ZöBA (Fall Biel, BE)



Art. 19t 2. Vergütung von Erschliessungsaufwendungen

- Abs. 1 Bei Auszonungen, deren Hauptzweck in der Reduktion überdimensionierter Bauzonen besteht, haben die Betroffenen gegenüber der Gemeinde einen Anspruch auf Vergütung nachgewiesener Auslagen im Zusammenhang mit Erschliessungen nach Artikel 60 ff., soweit die Erschliessung innerhalb der letzten 15 Jahre vor dem Inkrafttreten der Gesetzesänderung vom 25. Oktober 2018 realisiert worden ist.
- Abs. 2 Die Vergütung wird auf Gesuch hin durch den Gemeindevorstand mittels Verfügung festgesetzt.
- Abs. 3 Vergütungsansprüche bestehen nur, wenn die Auszonung keine materielle Enteignung darstellt. Sie verjähren innert zwei Jahren seit Rechtskraft der Planung.

Absatz 1 (Entschädigung von Erschliessungsaufwendungen)

Von einer Auszonung betroffene Personen haben, sofern keine materielle Enteignung vorliegt, wenigstens Anspruch auf Vergütung allfälliger Erschliessungsaufwendungen, sofern die Erschliessung nicht länger als 15 Jahre seit dem Tag des Inkrafttretens des KRG am 1. April 2019 zurückliegt, will heissen, sofern die Erschliessung zwischen dem 1. April 2004 und dem 1. April 2019 erfolgte. Liegt sie länger zurück, rechtfertigt sich eine Vergütung nicht, da die Grundeigentümerschaft genügend Zeit gehabt hätte, das Land der Überbauung zuzuführen. Die anspruchsberechtigte Person hat ihre Erschliessungsauslagen nachzuweisen, z. B. durch Einreichung von Erschliessungsbeitragsrechnungen der Gemeinde nach Art. 25 Abs. 3 KRVO.

Absätze 2 und 3 (Vergütungsverfügung durch die Gemeinde; Verjährung)

Die Vergütungsbehörde (Gemeinde) erlässt eine Vergütungsverfügung, welche an das Verwaltungs- resp. Bundesgericht weitergezogen werden kann. Vergütungsansprüche verjähren innert zwei Jahren ab Rechtskraft der Auszonungsplanung, welche nach unbenütztem Ablauf der Frist zur Anfechtung des Genehmigungsbeschlusses gemäss Art. 49 Abs. 1 KRG bzw. nach rechtskräftiger Abweisung allfälliger Rechtsmittel eintritt.

Weiterführende Hinweise zu Art. 19t KRG

KRVO	–
RPG	Art. 5 Ausgleich und Entschädigung
RPV	–
MBauG	–
Vzh	A1: Gesamtablaufschema E2: Ablaufschema Deckung Finanzierungsansprüche gegenüber kant. Fonds E5: Verfügung Gemeinde Vergütung Erschliessungsaufwendungen Privater E6: Gesuch Gemeinde an ARE um Deckung von Auszonungskosten
Entscheide	–



Art. 19u 3. Rückerstattung geleisteter Mehrwertzahlungen

Abs. 1 Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer haben gegenüber der Gemeinde Anspruch auf Rückerstattung geleisteter Mehrwertzahlungen, sofern die Planungsmassnahme wieder rückgängig gemacht wird.

Abs. 2 Rückerstattungsansprüche verjähren innert zwei Jahren seit Rechtskraft der Planung.

Absatz 1 (Rückzahlung geleisteter Mehrwertabgabebzahlungen)

Es geht hier hauptsächlich um Mehrwertabgabebzahlungen, die von den Gemeinden auf vertraglicher Basis nach vormaligem Recht bezogen worden sind (Art. 19 Abs. 3 KRG in der Fassung vor Inkrafttreten der KRG-Revision vom 25. Oktober 2018). Solche hat die Gemeinde zurückzuerstatten, wenn sie die Einzonung wieder rückgängig macht resp. machen muss. Theoretisch kann es auch um Mehrwertabgabebzahlungen gehen, die die Gemeinde aufgrund der KRG-Revision vom 25. Oktober 2018 bezogen hat.

Rückerstattungskosten nach der vorliegenden Bestimmung hat die Gemeinde selbst zu tragen, gehen also zulasten des kommunalen Fonds (Art. 19r Abs. 1 Ziff. 1 KRG).

Absatz 2 (Verjährung)

Rückerstattungsansprüche verjähren innert zwei Jahren ab Rechtskraft der Planung, welche nach unbenütztem Ablauf der Frist zur Anfechtung des Genehmigungsbeschlusses gemäss Art. 49 Abs. 1 KRG bzw. nach rechtskräftiger Abweisung allfälliger Rechtsmittel eintritt.

Weiterführende Hinweise zu Art. 19u KRG

KRVO	–
RPG	Art. 5 Ausgleich und Entschädigung
RPV	–
MBauG	–
Vzh	A1: Gesamtablaufschema E2: Ablaufschema Deckung Finanzierungsansprüche gegenüber kant. Fonds E6: Gesuch Gemeinde an ARE um Deckung von Auszonungskosten
Entscheide	–



Art. 19v Bedingungen, Modalitäten, Zuständigkeiten

- Abs. 1 Will eine Gemeinde gegenüber dem kantonalen Fonds Auszonungskosten im Sinne von Artikel 19q geltend machen, müssen folgende Bedingungen erfüllt sein:
1. die Gemeinde hat der Fachstelle ein entsprechendes Gesuch einzureichen;
 2. die Auszonungskosten müssen Planungen betreffen, die von den Gemeinden bis am 31. Dezember 2035 der Regierung zur Genehmigung eingereicht worden sind. Die Regierung kann diese Frist aus triftigen Gründen um maximal zwei Jahre verlängern. Bei Planungen, die nach dem 31. Dezember 2035 beziehungsweise einer verlängerten Frist eingereicht werden, reduziert sich der Finanzierungsanspruch der Gemeinde jährlich um 20 Prozent;
 3. sofern das Gesuch eine Entschädigungspflicht wegen materieller Enteignung betrifft, müssen der rechtskräftige Entscheid der zuständigen Enteignungskommission oder ein allfälliger vom Departement genehmigter Vergleich zwischen der Gemeinde und Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümern über die Entschädigung wegen materieller Enteignung vorliegen;
 4. sofern das Gesuch eine Vergütung nachgewiesener Erschliessungsauslagen betrifft, muss eine rechtskräftige Vergütungsverfügung des Gemeindevorstands vorliegen.
- Abs. 2 Gesuche sind innert 60 Tagen seit Vorliegen des rechtskräftigen Entscheids der Enteignungskommission oder der Genehmigung eines Vergleichs beziehungsweise seit Vorliegen der rechtskräftigen Vergütungsverfügung des Gemeindevorstands einzureichen.
- Abs. 3 Sofern Finanzierungsgesuche von Gemeinden vorübergehend nicht befriedigt werden können, wird ihnen später der noch offene Betrag nachgezahlt.
- Abs. 4 Die Fachstelle ist zuständig für Auszahlungen.
- Abs. 5 Zahlungen aus dem kantonalen Fonds werden nach Anhören der Gemeinde verweigert, gekürzt oder zurückgefordert, wenn die Gemeinde Auszonungskosten durch eigenes Fehlverhalten mitverursacht hat. Bei Differenzen entscheidet das Departement.

Absatz 1 (Voraussetzungen für die Kostenübernahme aus dem kantonalen Fonds)

Absatz 1 regelt die Voraussetzungen, unter denen die Gemeinde gegenüber dem kantonalen Fonds Auszonungskosten geltend machen kann.

1. **Erfordernis eines förmlichen Gesuchs** an die Fachstelle (ARE).
2. **Die Planung muss bestimmte Fristvorgaben erfüllen**, d. h. die Planung muss von der Gemeinde vor dem 31. Dezember 2035 dem Kanton zur Genehmigung eingereicht worden sein. Vorbehalten bleibt eine Fristverlängerung durch die Regierung aus triftigen Gründen. **Im Fall** von Auszonungskosten als Folge einer materiellen Enteignung zusätzlich:

3. **Vorliegen eines rechtskräftigen Entscheids der Enteignungskommission.** Damit soll verhindert werden, dass eine Gemeinde eine allenfalls nicht bestehende Entschädigungspflicht aus materieller Enteignung allzu leichtfertig anerkennt. Die Gemeinde muss Entschädigungsforderungen Privater grundsätzlich bestreiten und die Grundeigentümerschaft dadurch auf den Klageweg zur Enteignungskommission im Sinn von Art. 98 Abs. 4 KRG verweisen.

4. **Im Fall** von Vergütungsansprüchen infolge nutzlos gewordener Erschliessungen:

Vorliegen einer rechtskräftigen **Vergütungsverfügung des Gemeindevorstands** betreffend nutzlos gewordener Erschliessungsauslagen

Absatz 2 (60 Tage Frist für die Gemeinde zur Geltendmachung von Ansprüchen gegen über dem Kanton)

Diese Regelung soll dazu dienen, dass über die Fondsverpflichtungen möglichst rasch Klarheit herrscht, um den Mittelbedarf seitens des Kantons planen zu können. Bei später eingehenden Beitragsgesuchen entscheidet (im Sinne von Absatz 5) das ARE resp. das Departement DVS über die allenfalls notwendige Anpassung der Beitragszahlungen an die Gemeinde.

Absatz 3 (Nachzahlungen bei vorübergehend fehlenden Mitteln)

Die Gemeinden werden in jedem Fall schadlos gehalten, falls der kantonale Fonds trotz der hohen Verschuldensgrenze von 80 Millionen Franken wider Erwarten nicht liquid sein sollte.

Absatz 4 (Zuständigkeit)

Die Auszahlungskompetenz für die belegten Kostenbeträge an die Gemeinden liegt bei der Fachstelle (ARE).

Absatz 5 (Sanktionen bei Fehlverhalten der Gemeinde)

Ein Fehlverhalten der Gemeinde könnte beispielsweise angenommen werden, wenn sie nach dem 11. November 2016, dem Datum des Beginns der öffentlichen Auflage des KRIP-S, in potenziellen Auszonungsgebieten Erschliessungsanlagen erstellt oder bewilligt hätte und dies für die Bejahung des Tatbestands der materiellen Enteignung und damit ihrer Entschädigungspflicht letztlich ausschlaggebend wäre. Bei Differenzen über das Vorliegen eines Fehlverhaltens der Gemeinde entscheidet das DVS mittels Verfügung mit Weiterzugsmöglichkeit an das Verwaltungsgericht (Art. 103 Abs. 1 KRG).

Weiterführende Hinweise zu Art. 19v KRG

KRVO	–
RPG	Art. 5 Ausgleich und Entschädigung
RPV	–
MBauG	–
Vzh	A1: Gesamtablaufschema E6: Gesuch Gemeinde an ARE um Deckung von Auszonungskosten
Entscheide	–



Art. 19w Zuständige kommunale Behörde, Anmerkungen und Eintrag im Grundbuch

Abs. 1 Das Gemeinderecht kann anstelle des Gemeindevorstands andere Behörden mit dem Vollzug der Artikel 19 bis Artikel 19v betrauen.

Abs. 2 Der Gemeindevorstand weist das Grundbuchamt an, folgende Tatbestände im Grundbuch anzumerken:

1. vertragliche Bauverpflichtungen und Kaufrechte gemäss Artikel 19b, unmittelbar nach Vertragsabschluss;
2. gesetzliche Bauverpflichtungen gemäss Artikel 19c, unmittelbar nach Rechtskraft der Einzonung;
3. Nachfristen gemäss Artikel 19d Absatz 2 Ziffer 2;
4. gesetzliche Bauverpflichtungen gemäss Artikel 19g, unmittelbar nach Rechtskraft der Bauverpflichtung;
5. die Überbauungsfrist bei der befristeten Einzonung gemäss Artikel 19h, unmittelbar nach Rechtskraft der Planung;
6. die Mehrwertabgabepflicht samt Abgabehöhe gemäss Artikel 19m, unmittelbar nach Rechtskraft der Veranlagungsverfügung.

Abs. 3 Der Gemeindevorstand weist das Grundbuchamt unmittelbar nach Rechtskraft der Veranlagungsverfügung zudem an, das gesetzliche Pfandrecht gemäss Artikel 131 Absatz 1 Ziffer 3 des Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch in das Grundbuch einzutragen.

Absatz 1 (Zuständigkeiten, Regelungsmöglichkeiten)

Solange die Gemeinden bezüglich Zuständigkeiten nichts (Anderweitiges) regeln, ist der Gemeindevorstand für den Vollzug der Vorschriften über die BLM und die MWA (Verfügungen etc.) zuständig. Soweit der Vollzug über eine Nutzungsplanung zu erfolgen hat, richten sich die Zuständigkeiten nach dem Verfahren für die Grundordnung (Art. 47 ff. KRG).

Absatz 2 (Anmerkungen im Grundbuch)

Die Grundbuchanmerkungen bezwecken, allfällige Rechtsnachfolgende darüber ins Bild zu setzen, dass bezüglich des erworbenen Grundstücks oder Grundstückteils eine Bauverpflichtung, Nachfrist, Überbauungspflicht oder Mehrwertabgabepflicht besteht.

Anmerkung von Bauverpflichtungen

Die im Absatz 2 Ziffern 1–5 vorgesehenen Anmerkungen von Bauverpflichtungen resp. der Überbauungsfrist haben ausnahmslos zwingend zu erfolgen. Dies gilt, wie in den Erläuterungen zu Art. 19c Abs. 1 KRG bereits dargelegt wurde, unabhängig von der Grösse und vom Überbauungsgrad der eingezonten Fläche sowie unabhängig davon, wer Eigentümer der eingezonten Fläche ist. Es ist in der Folge vielmehr Sache der Gemeinde zu entscheiden, ob sie z. B. für eine Kleinstfläche effektiv das Kaufrecht ausüben will oder nicht.

Anmerkung der Mehrwertabgabepflicht

Gemäss Art. 19w Abs. 2 Ziffer 6 KRG hat der Gemeindevorstand das Grundbuchamt unmittelbar nach Rechtskraft der Veranlagungsverfügung anzuweisen, die Mehrwertabgabepflicht samt Abgabehöhe im Grundbuch anzumerken, damit auch allfällige Erwerber solcher Grundstücke über die Abgabepflicht im Bilde sind. Dies gilt auch für Grundstücke, die im Eigentum des Gemeinwesens (Gemeinde, Kanton, Bund etc.) stehen.

Absatz 3 (rechtzeitiger Eintrag des gesetzlichen Grundpfandrechts ins Grundbuch)

Gemäss Art. 131 Abs. 1 Ziffer 3 EGzZGB besteht für die von den Gemeinden gestützt auf Art. 19m KRG veranlagten Mehrwertabgaben ein gesetzliches Pfandrecht. Der Gemeindevorstand hat gemäss Absatz 3 das Grundbuchamt unmittelbar nach Rechtskraft der Veranlagungsverfügung anzuweisen, das gesetzliche Pfandrecht in das Grundbuch einzutragen.

Gemäss Art. 132 Abs. 1 EGzZGB verwirkt dieses gesetzliche Pfandrecht, wenn es nicht innert zwei Jahren seit Eintritt der Fälligkeit der Mehrwertabgabe in das Grundbuch eingetragen wird. Gemäss Art. 132 Abs. 4 EGzZGB verwirkt das Pfandrecht in jedem Fall, wenn es nicht innert fünf Jahren seit Ende des Kalenderjahres, in welchem der forderungsbegründende Tatbestand eingetreten ist (also die Einzonung in Rechtskraft erwachsen ist), ins Grundbuch eingetragen worden ist (absolute fünfjährige Verwirkungsfrist).

Angesicht der erwähnten zweijährigen relativen und fünfjährigen absoluten Verwirkungsfrist besteht ein grosses öffentliches Interesse daran, dass die Gemeinden den Auftrag an das Grundbuchamt zum Eintrag des gesetzlichen Pfandrechts nicht nur nicht «vergessen», sondern dass dieser Auftrag möglichst sofort, am besten gleichzeitig mit der Zustellung der Veranlagungsverfügung an den Abgabeschuldner, erfolgt (siehe die [Vzh M6](#) und [Gb1](#)). So besteht am besten Gewähr, dass das gesetzliche Pfandrecht in jedem Fall erhalten bleibt resp. nicht untergeht mit der Folge, dass der Gemeinde die fällige Abgabe unter Umständen verlustig geht, weil das Grundstück nicht verwertet werden kann. Für die Gemeinde wäre dies besonders bitter, weil sie ihrer Pflicht zur Ablieferung von 75 % des Mehrwertabgabebetrags in den kantonalen Mehrwertabgabefonds in jedem Fall nachkommen muss, dies jedenfalls dann, wenn die Abgabe gegenüber dem Abgabeschuldner aufgrund eines Fehlverhaltens der Gemeinde nicht oder nicht vollständig eingetrieben werden konnte.

Eine Gefahr, dass das gesetzliche Pfandrecht wegen nicht rechtzeitiger Beauftragung des Grundbuchamts zum Eintrag des Pfandrechts ins Grundbuch verwirkt und damit die pfandrechtliche Absicherung der Abgabeforderung verloren geht, besteht z. B. dann, wenn der Abgabepflichtige die Veranlagungsverfügung anfechtet und das oder die entsprechenden Rechtsmittelverfahren so lange dauern, dass die fünfjährige absolute Verwirkungsfrist nach Art. 132 Abs. 4 EGzZGB eintritt. Eine Verwirkung des gesetzlichen Pfandrechts, weil zwischen Rechtskraft der Einzonung und dem Erlass der Veranlagungsverfügung mehr als fünf Jahre verstreichen, ist ausgeschlossen, weil mehrwertabgabebegründende Planungsmassnahmen wie Einzonungen gemäss Art. 19m Abs. 2 KRG nur unter dem Veranlagungsvorbehalt genehmigt werden resp. in Rechtskraft erwachsen können.

Es wird den Gemeinden nach dem Gesagten **dringend** nahegelegt, das Grundbuchamt bereits im Zeitraum der Zustellung der Veranlagungsverfügung an den oder die Abgabepflichtigen mit dem Eintrag des gesetzlichen Pfandrechts zu beauftragen (siehe die **Vzh Gb1**), am besten gerade dadurch, dass der Auftrag an das Grundbuchamt **in das Dispositiv der Veranlagungsverfügung selbst integriert wird**, unter Aufnahme des Grundbuchamts in den Verteiler der Veranlagungsverfügung (siehe die **Vzh M6**). Mit einem solchen Vorgehen hat die Gemeinde am besten Gewähr, dass das gesetzliche Pfandrecht nicht untergeht, weder fünf Jahre nach der Rechtskraft der Einzonungsplanung noch zwei Jahre seit Eintritt der Fälligkeit der Abgabe.

Gemäss Art. 655a Abs. 1 ZGB kann ein Grundstück derart mit einem anderen Grundstück verknüpft werden, dass der jeweilige Eigentümer oder die jeweilige Eigentümerin des Hauptgrundstücks auch Eigentümer oder Eigentümerin des dazugehörenden Grundstücks ist. Durch diese Verknüpfung wird das Grundstück (Anmerkungsgrundstück) unselbständig und teilt das rechtliche Schicksal des Hauptgrundstücks, sodass es nicht mehr gesondert veräussert oder verpfändet werden kann. Zu beachten ist in diesem Fall, dass Besonderheiten in Bezug auf den Eintrag des gesetzlichen Grundpfandrechts (siehe Erläuterungen zu Art. 19w Abs. 3 KRG) bestehen. Es handelt sich um Einzelfälle, und es empfiehlt sich für die Gemeinde, vor Erlass der Veranlagungsverfügung mit dem zuständigen Grundbuchamt Kontakt aufzunehmen, um die besondere Handhabung in Bezug auf den Eintrag des gesetzlichen Grundpfandrechts ins Grundbuch bei verknüpften Grundstücken abklären zu lassen.

Möglich ist, dass die öffentliche Hand (Gemeinde, Kanton, Bürgergemeinde, Bund etc.) Grundeigentümerin eines Grundstücks ist und keine Ausnahme gemäss Art. 19i Abs. 5 KRG (Einzonung zum Zweck der unmittelbaren Erfüllung einer öffentlich-rechtlichen Aufgabe; z. B. Einzonung für einen Schulhausneubau) oder gemäss Art. 19i Abs. 6 KRG (Mehrwerte von weniger als 20 000 Franken) vorliegt. In diesem Fall ist die öffentliche Hand selber mehrwertabgabepflichtig und damit Adressatin der Veranlagungsverfügung. Eine Sicherung der Mehrwertabgabe durch Eintrag des gesetzlichen Pfandrechts ins Grundbuch ist diesfalls jedoch nicht zwingend notwendig, da davon ausgegangen werden kann, dass die öffentliche Hand ihren Zahlungspflichten nachkommen kann. Zwingend ist jedoch, dass die Gemeinde auch in diesen Fällen den Kantonsanteil gemäss Art. 19p Abs. 2 KRG abzuliefern hat.

Weiterführende Hinweise zu Art. 19w KRG

KRVO	–
RPG	Art. 5 Ausgleich und Entschädigung
RPV	–
MBauG	–
Vzh	<p>Gb1: Grundbuchanmeldung Mehrabgabepflicht, gesetzliches Pfandrecht</p> <p>Gb2: Grundbuchanmeldung vertragliche Überbauungspflicht Art. 19b KRG</p> <p>Gb3: Grundbuchanmeldung gesetzliche Überbauungspflicht Art. 19c KRG</p> <p>Gb4: Grundbuchanmeldung gesetzliche Überbauungspflicht Art. 19g KRG</p> <p>Gb5: Grundbuchanmeldung zweijährige Nachfristsetzung Art. 19d KRG</p> <p>Gb6: Grundbuchanmeldung Überbauungspflicht befristete Planung Art.19h KRG</p> <p>Gb7: Grundbuchanmeldung Nachfristsetzung befristete Planung Art. 19h KRG</p>
Entscheide	–

5. Erläuterungen zu den Vollzugshilfen

105

Die auf der Website des ARE aufgeschalteten Mustervorlagen stellen eine Hilfestellung des Kantons für die Gemeinden und deren Planer und Juristen dar.

Die Vorlagen sind abrufbar unter: www.aren.ch → Dienstleistungen → Nutzungsplanung → Vollzugshilfen BLM / MWA

Die Formulierungen in den Vorlagen sind als Vorschläge oder Empfehlungen zu verstehen. Sie müssen immer im Hinblick auf den konkreten Einzelfall ausgestaltet werden, d. h. sie sind im Licht des konkreten Falles möglicherweise anzupassen. Insbesondere ersetzen die Mustervorlagen nicht eine Beratung der Gemeinde durch ihren Juristen. Textstellen, die durch die Gemeinde zu ergänzen oder zu präzisieren sind, sind in den Mustervorlagen jeweils mit in eckigen Klammern gesetzten Platzhaltern [...] kenntlich gemacht (grau hinterlegt).

Die nachstehenden Erläuterungen zu den Vollzugshilfen sind nur grober Natur. Detailliertere Informationen enthalten die Ausführungen unter Kapitel 2 zu den Verfahrensprozessen sowie die Erläuterungen zu den einzelnen KRG-Artikeln unter den Kapiteln 3 und 4.

5.1. Allgemeines, Planungs- und Mitwirkungsbericht sowie Vereinbarungen

A1 Gesamttablaufschema zur Umsetzung der Baulandmobilisierung und der Mehrwertabgabe in Graubünden

Detaillierte Erläuterungen dazu siehe vorstehend unter Kapitel 2.

A2 Schreiben Gemeinde an ARE betreffend Orientierung über die Einleitung eines Nutzungsplanverfahrens

Die Gemeinden haben gemäss Art. 47 Abs. 1 KRG das ARE über die beabsichtigten Ortsplanungsrevisionen zu orientieren. Im Schreiben sind kurze Angaben über die Absichten zu machen sowie grob mitzuteilen, welche Änderungen an den Erlassen der Grundordnung beabsichtigt werden und ob Ein- oder Auszonungen geplant sind.

A3 / A4 Listen der einzureichenden Unterlagen für das Vorprüfungs- und Genehmigungsverfahren

Die Listen enthalten (nicht abschliessend) die für das Vorprüfungs- und Genehmigungsverfahren benötigten Unterlagen und Dokumente.

Datenschutz

In der jeweiligen ersten Listenspalte sind wichtige datenschutzrechtliche Bemerkungen angebracht. Es obliegt der Gemeinde, das Nutzungsplanverfahren datenschutzrechtlich korrekt durchzuführen (näheres zum Datenschutz siehe auch nachstehend bei PMB1).

PMB1

Texthilfen für den PMB zur Thematik Baulandmobilisierung und Mehrwertabgabe

Die Texthilfen für den PMB dienen dazu, eine möglichst ausreichende und im Licht von Art. 47 RPV rechtlich einwandfreie Informationsweitergabe an die Bevölkerung sowie an die Vorprüfungs- und Genehmigungsbehörden (Regierung, ARE) sicherzustellen.

Datenschutz

Die Unterlagen zur **Mehrwertabgabe**, insbesondere die Vollzugshilfe PMB3 und allfällige weitere personenbezogene Dokumente, dürfen aus Datenschutzgründen **nicht** Gegenstand öffentlicher Auflagen (Mitwirkungsaufgabe; Beschwerdeaufgabe) oder Botschaften zuhanden der Stimmberechtigten bilden. Es soll im PMB oder in der Botschaft lediglich festgehalten werden, dass jeweils parzellenbezogen eine Abgabepflicht besteht (oder aus welchen Gründen von einer solchen abgesehen werden kann) und wie hoch (grosszügig gerundet) die zu erwartende Mehrwertabgabesumme im Gesamten (also bezogen auf die gesamte Planungsvorlage) ausfällt.

Eine Ausnahme bezüglich Informationsweitergabe können **vertragliche Vereinbarungen** bilden im Falle von zusätzlichen kommunalen Abgabebetbeständen (z. B. Um- und Aufzonungen) oder etwa bei Ver- und Entsorgungsverträgen (z. B. bei Deponien). Die Mehrwertabschöpfung kann bei solchen Abgabebetbeständen nämlich allenfalls dann von Bedeutung für die Öffentlichkeit sein, wenn sie in einer Sach- statt in einer Geldleistung besteht (Infrastrukturleistungen; Dienstleistungen im öffentlichen Interesse etc.). In solchen Fällen sind die wesentlichen Inhalte des verwaltungsrechtlichen Vertrags unter Beachtung des Datenschutzes den Stimmberechtigten gegenüber grundsätzlich zu erläutern resp. zur Einsicht aufzulegen.

Hinsichtlich der **Baulandmobilisierungsmassnahmen** sind keine Einschränkungen aus datenschutzrechtlicher Sicht zu beachten. Diesbezüglich kann bei Bedarf detailliert auf die vorgesehenen Mobilisierungsmassnahmen eingegangen werden. Es können etwa unterschiedliche Überbauungsfristen im PMB gebiets- oder parzellenbezogen benannt werden.

Die Weitergabe von Personendaten durch Dritte unterliegt dem Öffentlichkeitsgesetz. Bei Unklarheiten oder Unsicherheiten im Laufe des Verfahrens kann der Datenschutzbeauftragte des Kantons Graubünden (siehe www.staka.gr.ch) kontaktiert werden.

PMB2 Planbeilage Einzonungen und Auszonungen (Darstellungsbeispiel)

Die Vollzugshilfe PMB2 enthält ein Beispiel zur planmässigen Darstellung von Einzonungen und Auszonungen im PMB (Beilage oder Anhang des PMB). Die Vollzugshilfe PMB2 gilt als Minimaldarstellungsbeispiel für Einzonungen und für die damit im Zusammenhang stehenden Mehrwertabgabepflichten und Verfügbarkeitsregelungen sowie für Auszonungsflächen. Weitere Kennzeichnungen, Beschreibungen etc. sind nach Bedarf möglich.

Eine solche Übersicht zu den zentralen Planungsinhalten (Ein- und Auszonungen) ermöglicht eine effiziente Prüfung und Beurteilung einer Vorlage. Andernfalls wäre das ARE nicht in der Lage, mit vernünftigem Aufwand die Ortsplanung zu prüfen und für deren Genehmigung durch die Regierung zu sorgen. Im Rahmen der Nutzungsplanungen ist daher dem ARE eine Plandarstellungsbeilage mit dem gleichen Informationsgehalt wie in der Vollzugshilfe PMB2 einzureichen, und zwar sowohl im Vorprüfungsverfahren als auch im Genehmigungsverfahren. Das ARE behält sich vor, bei fehlender Planbeilage eine entsprechende Aktenergänzung einzufordern.

In Bezug auf die Handhabung von Kleinstflächen wird auf Seite 3 der Vollzugshilfe PMB2 verwiesen. Verschnittberechnungen zwischen Revisionsdatenbeständen und rechtskräftigen Datenbeständen zur Ermittlung der Ein- und Auszonungsflächen müssen eine maximale Toleranz von 1 mm berücksichtigen. Die Toleranz versteht sich dabei als Mass, innerhalb derer Stützpunkte beim Verschnitt als lagegleich festgelegt werden und einen gemeinsamen Koordinatenwert erhalten. Für weitere Informationen steht der technische Dienst des ARE zur Verfügung.

PMB3 Parzellenliste Mehrwertabgabe und Baulandmobilisierung bei Einzonungen (ein Exemplar inklusive Erläuterungen)

Die Vollzugshilfe PMB3 bildet nebst den eigentlichen Grundordnungsbestandteilen (Zonenplan, Baugesetz etc.) und dem PMB nach Art. 47 RPV die dritte zentrale Grundlage zur Prüfung einer Nutzungsplanung durch das ARE. Die Liste ist ausgefüllt dem ARE einzureichen. Ebenso wie bei der Vollzugshilfe PMB2 behält sich auch hier das ARE vor, bei fehlender Planbeilage eine entsprechende Aktenergänzung einzuverlangen.

Von einer Auflage dieser Liste in der Mitwirkungs- und Beschwerdeauflage muss aus datenschutzrechtlichen Gründen abgesehen werden.

Spalten 1 bis 5: Parzellenangaben und Angaben über die Einzonung

Parzelle 1 Nr.	Gesamtfläche Parzelle 2 m ²	Einzonung		
		von Zone 3 Z-Krzl.	in Zone 4 Z-Krzl.	Eingezonte Fläche 5 m ²
122	3500	LWZ	W3	2000
2451	1265	LWZ	W3	892
		üG	DZ	201

In der **Spalte 1** sind sämtliche von einer Einzonung betroffenen Grundstücke aufsteigend nach deren Parzellennummerierung aufzuführen.

In der **Spalte 2** ist die jeweilige Gesamtfläche in m² des von der Einzonung betroffenen Grundstücks einzutragen.

In den **Spalten 3 und 4** sind unter Verwendung der planungsüblichen Abkürzungen die bisherige Zone (Nichtbauzone) und die neue Zone (Bauzone) einzutragen.

In der **Spalte 5** ist die eingezonte Fläche in m² einzufügen. Mehrere separate Einzonungsflächen auf derselben Parzelle sind separat aufzuführen (siehe im Beispiel oben Parz. 2451), da bewertungstechnisch die verschiedenen Bauzonen typen auch unterschiedliche Wertveränderungen nach sich ziehen. Überdies ist eine solche getrennte Aufführung mehrerer Einzonungen auf derselben Parzelle von zentraler Bedeutung in Bezug auf die Prüfung und Beurteilung des für die Mehrwertabgabepflicht relevanten Schwellenwerts von 20 000 Franken nach Art. 19i Abs. 6 KRG (siehe dazu nachstehende Ausführungen zu Spalte 10).

Allgemeines: In der Liste sind sämtliche Grundstücke aufzuführen, die eine Einzonungsfläche von mindestens 1 m² aufweisen, selbst wenn die jeweils einzelne Einzonungsfläche von lediglich wenigen Quadratmetern angesichts der Freigrenze von 20 000 Franken mit grosser Wahrscheinlichkeit keine Mehrwertabgabe auslösen wird. Die Aufführung selbst kleiner Einzonungsflächen ist wegen der Bauzonenstatistik wichtig.

Spalten 6 bis 9: Angaben über die Höhe und Berechnung des Mehrwerts

Höhe des Mehrwerts			
Berechnung des Mehrwerts auf Basis Landpreisunterschiede gemäss Bewertungsgutachten AIB (im Rahmen Vorprüfungs- und Mitwirkungsverfahren: Erste grobe Schätzwerte nach Rücksprache mit AIB einsetzen)			
1. Landpreis pro m² Nichtbauzone			
2. Landpreis pro m² Bauzone (Einzonung)			
3. Rechnerischer Mehrwert infolge Einzonung (Differenz vorher/nachher)			
4. Definitiver Mehrwert → abzüglich reduktionsfähiger Beträge:			
a) für landw. Ersatzbauten, b) örtliche, in der Bewertung des AIB berücksichtigte Besonderheiten (z.B. Altlasten - siehe Gutachten AIB)			
Art. 19k Abs. 2 KRG, Art. 35h Abs. 1 KRVO, Art. 35k Abs. 1 KRVO			
6	7	8	9
CHF/m ²	→ CHF/m ²	Rechn. Mehrwert	Def. Mehrwert
CHF 15.–	CHF 240.–	CHF 450 000.–	CHF 450 000.–
CHF 5.–	CHF 450.–	CHF 396 940.– →	CHF 196 940.–

In den **Spalten 6 und 7** sind die jeweiligen Bodenpreise der von der Einzonung konkret betroffenen Fläche(n) vor und nach der Planungsmassnahme (Einzonung) einzutragen. Zu diesem Zweck sind während der Phase der Aufarbeitung der Planung im Hinblick auf die anschliessende Einreichung der Vorlage an das ARE zur Vorprüfung die ersten (groben) Schätzwerte zu verwenden, dies nach Rücksprache mit den Bewertungsexperten des AIB. Es geht in der Vorprüfung zunächst nur einmal darum, ungefähr eine Ahnung zu erhalten, wie hoch die Bodenwertsteigerung der Einzonungsfläche ist. Auf dieser Basis ist es der Gemeinde möglich, sachverhaltsgerechte Entscheide für die nächsten Planungsschritte zu fällen. Für die (spätere) Einreichung der Liste im Rahmen des Verfahrens zur Genehmigung der Planungsvorlage durch den Kanton sind – sofern die AIB-Gutachten bis dahin bereits vorliegen – die genauen Bodenpreise pro m² einzusetzen. Andernfalls ist die Liste mindestens nach Massgabe der Vorprüfungsergebnisse des ARE aufzuarbeiten.

In der **Spalte 8** ist der rechnerische Mehrwert aufzuführen. Diese Spalte ist grundsätzlich (insbesondere bezüglich der Formel) unangetastet zu lassen.

In der **Spalte 9** können (direkt in der Formel) allfällige Reduktionsbeträge eingesetzt werden. Der Abzugsbetrag ist mit einem Minus-Vorzeichen zu versehen. Einerseits betrifft dies allfällig bekannte Abzugsbeträge wegen einer allfälligen landwirtschaftlichen Ersatzbaute (Art. 35h KRVO), andererseits bewertungstechnische Besonderheiten von erheblich wertvermindernder Natur aufgrund des Bewertungsgutachtens des AIB, wie etwa abzugsfähige Bodenwertvermindierungen aufgrund von festgestellten und sanierungsbedürftigen Altlasten oder etwa Untergrundproblematiken, die besondere geologische Abklärungen und Bodenstabilisierungsmassnahmen nach sich ziehen etc.

Spalte 10: Abgabepflicht

Abgabepflicht Ja , Mehrwertabgabe auf Gesamtparzelle > CHF 20 000.– Nein (mit Angabe zum Flächenzweck/der öffentlich-rechtlichen Aufgabe) Nein , Mehrwertabgabe < CHF 20 000.– Art. 19i Abs. 1, 5 und 6 KRG
10 Ja/Nein (Zweck)
Ja
Nein (Schulanlage)
Nein (< CHF 20 000.–)
Ja (Gesamteinzoning > CHF 20 000.–)

In der **Spalte 10** (Abgabepflicht) ist primär zu unterscheiden zwischen:

- | Abgabepflicht **«Ja»**, weil der Mehrwert \geq 20 000 Franken beträgt.
- | Abgabepflicht **«Nein»**, weil die Einzoning im Hinblick auf die Erfüllung einer öffentlich-rechtlichen Aufgabe dient.
- | Abgabepflicht **«Nein»**, weil der Mehrwert < 20 000 Franken beträgt.
- | Abgabepflicht **«Ja»**, weil der gesamte Mehrwert auf einer Parzelle \geq 20 000 Franken beträgt.

Der gesamte Mehrwert der Einzonungsfäche(n) auf einer Parzelle ist massgebend, ob eine Mehrwertabgabepflicht besteht oder nicht. Mehrwerte aus zwei oder mehreren gleichzeitigen Einzonungen auf derselben Parzelle sind zusammenzuzählen und können unter dem Aspekt der Freigrenze mehrwertabgabepflichtig sein, auch wenn die Mehrwerte aus den einzelnen Einzonungen je für sich selbst betrachtet unter Umständen unter 20 000 Franken liegen (siehe die vorstehenden Listeneinträge und die Ausführungen in den Listenerläuterungen zur Vollzugshilfe PMB3 in der zweiten Lasche).

Im Übrigen kann der aus der Einzonungsfläche resultierende Mehrwert nicht mit einem Minderwert verrechnet werden, der bspw. wegen einer allfälligen gleichzeitigen Auszoning auf demselben Grundstück entstanden ist (siehe dazu die näheren Ausführungen unter Art. 19k KRG zur Unzulässigkeit der Saldobetrachtung).

Die in der Spalte 10 eingetragenen Werte sind mit der Vollzugshilfe PMB2 und mit der Nutzungsplanvorlage in Übereinstimmung zu bringen und im PMB zu begründen, insbesondere bei einer Verneinung der Mehrwertabgabepflicht wegen Nichterreicherung der Freigrenze von 20 000 Franken oder wegen des Zonenzwecks «Erfüllung einer öffentlich-rechtlichen Aufgabe» (Schulhaus etc.).

Spalten 11 bis 15: Abgabehöhe und Anteile kantonaler resp. kommunaler Fonds

<p>1. Höhe des Abgabesatzes = 30 % / > 30 % (bis max. 50 %) / < 30 % (bis 20 % wenn von besonderem öffentlichen Interesse)</p> <p>2. Mehrwertabgabe (Abgabehöhe) gemäss Berechnung nach festgelegtem Abgabesatz</p> <p>3. 75 %-Anteil von 30 % Mehrwertabgabe (gemäss Art. 19p Abs. 2 KRG)</p> <p>4. Anteil kantonaler Fonds (75 % vom 30 %-igen Mehrwert; bei Reduktion Abgabesatz < 30 % durch Gemeinde anteilmässig höher bis 100 % ab Abgabesatz 22.5 % bis 20 %)</p> <p>5. Anteil kommunaler Fonds (Restbetrag)</p> <p>Art. 19l Abs. 1-3 KRG, Art. 19p Abs. 2 KRG, Baugesetz Gemeinde</p>				
11 %	12 Mehrwertabgabe	13 75 %-Anteil von 30 %	14 Anteil kant. Fonds	15 Anteil komm. Fonds
30 %	CHF 135 000.–	CHF 101 250.–	CHF 101 250.–	CHF 33 750.–
40 %	CHF 180 000.–	CHF 101 250.–	CHF 101 250.–	CHF 78 750.–
25 %	CHF 112 500.–	CHF 101 250.–	CHF 101 250.–	CHF 11 250.–
22.5 %	CHF 101 250.–	CHF 101 250.–	CHF 101 250.–	CHF 0.–
20.0 %	CHF 90 000.–	CHF 101 250.–	CHF 90 000.–	CHF 0.–

Anhand des massgeblichen Abgabesatzes und der entsprechenden KRG-spezifischen Listenformeln (Prozentanteile gemäss Art. 19l und 19p KRG) werden die Mehrwertabgabehöhe sowie die einzelnen Anteile für den kantonalen Fonds (75 %) resp. den kommunalen Fonds (25 %) berechnet. Daraus ergeben sich die Einzelsummen für die Veranlagung des Mehrwerts gegenüber den Abgabepflichtigen gemäss Art. 19m KRG und der Zuweisung der Erträge in die Fonds sowie Nutzungsplanung und den PMB relevanten Gesamtsummen.

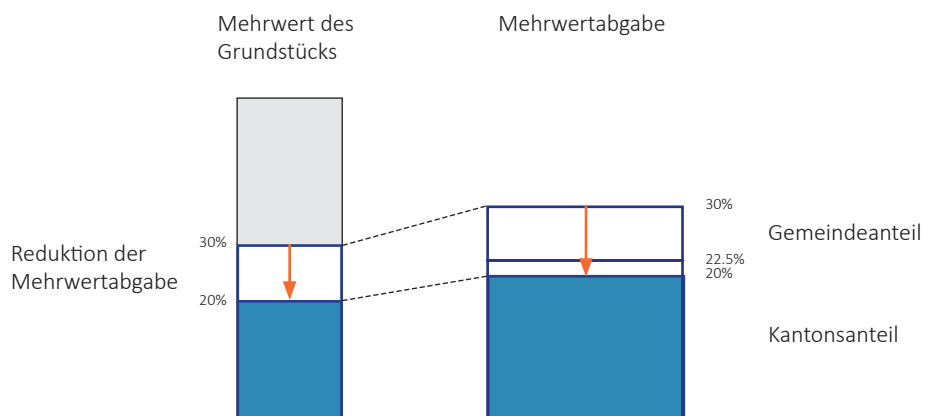
In der **Spalte 11** sind die Abgabesätze einzutragen (Art. 19l Abs. 1 bis 3 KRG). Die Rechenbeispiele in den vorstehenden **Spalten 12–15** zeigen eine Mehrwertabgabeberechnung bei einem Ausgangs-Mehrwert von 450 000 Franken.

Besonderheit 1:

Konstellationen bei einer Reduktion des Mehrwertabgabesatzes durch die Gemeinde bei Einzonungen in einem besonderen öffentlichen Interesse gestützt auf Art. 19l Abs. 3 KRG (bspw. bei Hotelzonen in Tourismusdestinationen):

Sieht eine Gemeinde im Baugesetz einen reduzierten Abgabesatz für bestimmte im öffentlichen Interesse liegende Einzonungen vor, hat sie zu bedenken, dass dies zulasten ihres eigenen Anteils am Mehrwertabgabeertrag geht, da sich der 75-prozentige kantonale Anteil am Mehrwertabgabeertrag gemäss Art. 19p Abs. 2 KRG, also auf der Basis des kantonalen Mindestabgabesatzes von 30 %, berechnet. Im Falle einer Senkung des Abgabesatzes auf 22.5 % verbliebe der Gemeinde somit gar kein kommunaler Anteil am Mehrwertabgabeertrag mehr, und im Falle einer Senkung des Abgabesatzes auf einen Wert unter 22.5 % (also auf einen Wert zwischen 22.5 % und 20 %) müsste die Gemeinde sogar noch «draufzahlen». Um Letzteres zu verhindern, begnügt sich der Kanton praxisgemäss mit einem entsprechend niedrigeren Kantonsanteil am Mehrwertabgabeertrag (siehe Regierungsbeschluss Prot. Nr. 497/2021 vom 25. Mai 2021 zur Baugesetzesrevision der Gemeinde Davos betreffend Reduktion des Abgabesatzes auf unter 22.5 %). Bei einem Mehrwertabgabesatz von weniger als 22.5 % wird die Gemeinde dem Kanton also lediglich 75 % des von ihr effektiv veranlagten und erhobenen Mehrwertabgabebetrags abliefern müssen, weil sie ansonsten dem Kanton mehr abliefern müsste, als sie vom Grundeigentümer oder von der Grundeigentümerin bekommen hat, was nicht dem Ziel der mit Art. 19l Abs. 3 KRG ermöglichten Reduktion des Abgabesatzes für im öffentlichen Interesse liegende Nutzungen entspräche.

Erklärungsschema Reduktion des Abgabesatzes



Bei Reduktion des Abgabesatzes durch die Gemeinde (bis min. 20%) reduziert sich der Gemeindeanteil bis auf Null (bei einem Abgabesatz von 22.5 % der Fall). Der Kantonsanteil bleibt bei 75 % von 30 % des Mehrwertes. Ab einem Abgabesatz unter 22.5 % hat die Gemeinde dem Kanton lediglich noch die effektiv erhobene Mehrwertabgabe zu entrichten. Sie muss nicht «draufzahlen».

Besonderheit 2:

Konstellationen bei einer Erhöhung des Mehrwertabgabebesatzes durch die Gemeinde gestützt auf Art. 19I Abs. 2 KRG:

Mehrerträge aufgrund einer Erhöhung des Mehrwertabgabebesatzes durch die Gemeinde gehen vollumfänglich in den kommunalen Fonds. Der 75-prozentige Kantonsanteil wird in jedem Fall nur auf der Basis des Abgabebesatzes von 30 % gemäss KRG berechnet.

Siehe zu den beiden vorstehend umschriebenen Besonderheiten auch die entsprechenden Erklärungen in den Erläuterungen der Vollzugshilfe PMB3.

Spalten 16 bis 18: Baulandmobilisierung

Verfügbarkeit	Überbauungspflicht	Nutzungszuführung
Regelung der Verfügbarkeit erfolgt: <ul style="list-style-type: none"> gesetzlich vertraglich befristet gesetzlich befristet vertraglich keine (Kleinstfläche) Art. 19c KRG, Art. 19b KRG, Art. 19h KRG	Fristen Angaben zu: <ul style="list-style-type: none"> Überbauungsfrist Dauer befristete Einzonung Art. 19b KRG, Art. 19c KRG, Art. 19h KRG	Massnahmen zur Optimierung der Bauzonen-nutzung: <ul style="list-style-type: none"> keine Folgeplanung (AP, QP) Landumlegung Grenzbereinigung Erlass weiterer Vorschriften Art. 19a KRG
16	17	18
(gemäss Auswahl)	in Jahren	(gemäss Auswahl)
gesetzlich	8	Folgeplanung (Arealplanung)
vertraglich	8	Landumlegung Nachbarparzelle
befristet gesetzlich	5	Grenzbereinigung
vertraglich	3	keine

In den **Spalten 16 bis 18** sind Angaben zu machen über die je Parzelle getroffene Regelung der Baulandverfügbarkeit, über die Frist zur Erfüllung der Bauverpflichtung sowie über besondere Massnahmen zur Optimierung der Bauzonnennutzung in Form von Folgeplanungen (Arealplanung, Quartierplanung), Landumlegungen, Grenzbereinigungen etc. Die Angaben sind nachvollziehbar in der Liste einzutragen. Sie dienen der Verifizierung der vorgesehenen Baulandmobilisierungsmassnahmen gemäss KRG und KRIP-S.

Bezugnahme zum PMB

Die wesentlichen Inhalte der Liste zur Mehrwertabgabe und Baulandmobilisierung sind im PMB nachvollziehbar auszuformulieren (entsprechend den Beispieltextrn gemäss **Vzh PMB1**). In der erläuternden Liste sind die Angaben mit «PMB-relevant» gekennzeichnet (vgl. die Lasche «Erklärungen zur Liste»).

Mehrwertabgabe: In erster Linie sind lediglich die gerundeten Totalbeträge aus der Liste zu verwenden (Total der definitiven Mehrwerte, der Mehrwertabgabe, der Abgabe an den Kanton und des Restbetrags in den kommunalen Fonds). In zweiter Linie sind allfällige Spezialitäten grob und anonymisiert zu benennen, wie etwa «einzelfallweiser Abzug des Betrags für die landwirtschaftliche Ersatzbaute», infolge von durch das AIB bewerteten «Besonderheiten (z. B. Altlasten)», «einzelfallweise abgabebefreite Grundstücke (Zonenzweck der öffentlich-rechtlichen Aufgabe)» sowie «höhere und tiefere Abgabesätze mit Angabe von Gründen».

Baulandmobilisierung: Es ist vor allem auf gebiets- oder parzellenweise Besonderheiten hinzuweisen: Verfügbarkeitsregelungen, Überbauungsfristen, erforderliche Landumlegungen etc.

Hinweis auf den Datenschutz

Die Unterlagen zur **Mehrwertabgabe**, insbesondere die **Vzh PMB3** und allfällige weitere personenbezogene Dokumente, dürfen aus Datenschutzgründen **nicht** Gegenstand öffentlicher Auflagen (Mitwirkungsaufgabe; Beschwerdeaufgabe) oder Botschaften zuhanden der Stimmberechtigten bilden. Es soll im PMB oder in der Botschaft lediglich festgehalten werden, dass jeweils parzellenbezogen eine Abgabepflicht besteht (oder aus welchen Gründen von einer solchen abgesehen werden kann) und wie hoch (grosszügig gerundet) die zu erwartende Mehrwertabgabesumme **im Gesamten** (also bezogen auf die gesamte Planungsvorlage) ausfällt.

V1**Vereinbarung zur Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauzonen nach Art. 19b KRG (Muster)**

Allgemeines: Eine Vereinbarung muss immer im Hinblick auf den konkreten Einzelfall ausgestaltet werden, d. h. das Muster muss im Licht des konkreten Falles möglicherweise angepasst werden.

Vereinbarungen werden entweder vor Planungsbeginn oder während der Planungsphase, spätestens jedoch vor der Beschlussfassung der Nutzungsplanungsvorlage durch den Souverän, abgeschlossen. Die Vereinbarungsmuster stellen eine Hilfestellung des Kantons dar. Sie ersetzen nicht eine juristische Beratung bei der Ausgestaltung eines Vertrags.

Kaufrecht und Etappierung: Beim vertraglich vereinbarten Kaufrecht gelten die Bedingungen für die Ausübung des Kaufrechts nach Art. 19d KRG nur, soweit dies ausdrücklich vereinbart wird. Es wird empfohlen, sich an den Regelungen von Art. 19d KRG zu orientieren. Es kann zudem eine etappierte Erfüllung der Überbauungspflicht vereinbart werden, soweit im Sinn des KRIP-S sichergestellt bleibt, dass das Bauland ausreichend mobilisiert resp. das Nutzungsmass zu mindestens 80 % ausgeschöpft wird.

Bei Weiterveräusserung: Im Unterschied zur gesetzlichen Überbauungspflicht gemäss Art. 19c KRG fällt die vertragliche Überbauungspflicht nach Art. 19b KRG mit der Ausübung des öffentlich-rechtlichen Kaufrechts dahin. In den Weiterveräusserungsverträgen sind daher den Erwerbenden zwingend jene Auflagen und Bedingungen zu machen, welche für die umgehende Nutzung des Bodens zum festgelegten Zonenzweck erforderlich sind (wie Realisierungszeitpunkt, Vorgaben zum Grad der Ausnützung, Rückkaufs- oder Vorkaufsrecht, Konventionalstrafe bei Nichteinhaltung der Vorgaben etc.).

Verwendbar auch bei Um-/Aufzonungen: Die Verfügbarkeit von Bauzonen und damit die zeitnahe zonenkonforme Nutzung des Bodens kann im Übrigen auch bei Um- oder Aufzonungen vertraglich sichergestellt werden.

V2

Vereinbarung Mehrwertabgabe für planungsbedingte Vorteile (Muster)

Allgemeines: Eine Vereinbarung muss immer im Hinblick auf den konkreten Einzelfall ausgestaltet werden, d. h. das Muster muss im Licht des konkreten Falles möglicherweise angepasst werden.

Vereinbarungen werden entweder vor Planungsbeginn oder während der Planungsphase, spätestens jedoch vor der Beschlussfassung der Nutzungsvorlage durch den Souverän, abgeschlossen. Die Vereinbarungsmuster stellen eine Hilfestellung des Kantons dar. Sie ersetzen nicht eine juristische Beratung bei der Ausgestaltung eines Vertrags.

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 wie Um- oder Aufzonung oder kommunaler Abgabetatbestände (wie die Zuweisung von Land in eine Materialabbau-, Materialablagerungs- oder Deponiezone) werden als weiterhin zulässig erachtet, allerdings nur unter der Voraussetzung, dass dies **im kommunalen Recht (Baugesetz) so vorgesehen** ist (vgl. Art. 19 Abs. 3 letzter Satz im Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden, MBauG: «... Die Abgabe kann auch vertraglich vereinbart werden»).

Anstelle von Geld- können **auch andere Leistungen** vereinbart werden (Art. 19j Abs. 2 und 3 KRG und Art. 35i KRVO). Solche Vereinbarung über Mehrwertabgaben bezüglich anderer Abgabetatbestände sind zulässig.

5.2. Baulandmobilisierung (BLM)

B1 Ablaufschema Fristablauf Überbauungspflicht, Kaufrecht der Gemeinde und Entlassung des Grundstücks aus der Bauzone

Dieses Ablaufschema zeigt die nacheinander folgenden Verfahrensschritte bei Nichteinhalten der Bauverpflichtung bei Einzonungen (Art. 19c KRG) oder bei bestehenden Bauzonen (Art. 19g KRG). Zudem zeigt es die Verfahrensschritte bei der Ausübung des Kaufrechts durch die Gemeinde (Art. 19d KRG) und bei der Entlassung des Grundstücks aus der Bauzone (Art. 19e KRG). Federführend im Austausch (Korrespondenz) mit den Privaten, dem Grundbuchamt und der Enteignungskommission ist die Gemeinde. Das Ablaufschema ist mit erläuternden Kommentaren ergänzt.

B2 Ablaufschema befristete Planungen und Dahinfallen der nutzungsplanerischen Festlegungen (Art. 19h KRG)

Dieses Ablaufschema zeigt die nacheinander folgenden Verfahrensschritte bei Nichteinhalten der mit der Nutzungsplanung festgesetzten Baubeginn- resp. Bauvollendungsfrist bei befristeten Planungen (Ein-, Um- und Aufzonungen). Federführend im Austausch (Korrespondenz) mit den Privaten und dem Grundbuchamt ist die Gemeinde. Das Ablaufschema ist mit erläuternden Kommentaren ergänzt.

B3 Vorlage Anhörungsschreiben zum Fristablauf Überbauungsfrist und zur Ansetzung der zweijährigen Nachfrist für die Überbauung (B3)

B4 Vorlage Feststellungsverfügung zum Fristablauf Überbauungsfrist und zur Ansetzung zweijährige Nachfrist für die Überbauung (B4)

B5 Vorlage Anhörungsschreiben zum Fristablauf zweijährige Nachfrist und zur Ausübung des Kaufrechts (B5)

B6 Vorlage Feststellungsverfügung zum Fristablauf zweijährige Nachfrist und zur Ausübung des Kaufrechts (B6)

B7 Vorlage Begehren der Gemeinde an die Enteignungskommission für Schätzungsverfahren vorgängig der Ausübung des Kaufrechts

Die Gemeinde sowie auch die von der Ausübung des Kaufrechts betroffenen Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer können bei der zuständigen Enteignungskommission die Durchführung des Schätzungsverfahrens verlangen, wenn sie sich über die Höhe des Kaufpreises nicht einigen können (Art. 35f Abs. 2 KRVO).

Die Vorlage zum Begehren für das Schätzungsverfahren ist eine Briefvorlage für die Gemeinde; sie lässt sich jedoch ebenso für die betroffenen Privaten verwenden.

B8 Vorlage Anhörungsschreiben zum Fristablauf Überbauungsfrist und zur Entlassung aus der Bauzone (B8)

B9 Vorlage Feststellungsverfügung zum Fristablauf Überbauungsfrist und Entlassung aus der Bauzone (B9)

Der Gemeindevorstand kann bei nicht fristgerechter Erfüllung der Bauverpflichtung die Entlassung des Grundstücks aus der Bauzone verfügen, sofern dies planerisch gerechtfertigt ist, was etwa bei solchen Bauzonenflächen der Fall ist, die am Rand der Siedlung liegen (Art. 19e Abs. 1 KRG). Die Entlassung erfolgt entschädigungslos. Vorbehalten bleiben allfällige Entschädigungen zur Vergütung von Erschliessungsauslagen gemäss Art. 19t KRG oder früher bereits geleistete Mehrwertabgaben nach Art. 19u KRG (Art. 19e Abs. 2 KRG).

Vorlagen für befristete Ein-, Um- oder Aufzonungen:

B10 Vorlage Anhörungsschreiben zum Ablauf der Überbauungs- oder Bauvollendungsfrist und zur Nachfristansetzung für die Überbauung/Bauvollendung (B10)

B11 Vorlage für die Fristverlängerungsverfügung (B11)

Vorlagen für befristete Ein-, Um- oder Aufzonungen:

B12 Vorlage Anhörungsschreiben zum Ablauf der Überbauungs- oder Bauvollendungsfrist (B12)

B13 Vorlage Anhörungsschreiben zum Ablauf der Nachfrist für die Überbauung/Bauvollendung (B13)

Vorlage für befristete Ein-, Um- oder Aufzonungen:**B14 Feststellungsverfügung Nichteinhalten der Überbauungs- oder Bauvollendungsfrist mit Hinweis auf das Dahinfallen der nutzungsplanerischen Festlegungen**

Bei nicht fristgerechter Erfüllung der Überbauungspflicht inkl. Nichteinhaltung einer allfälligen Nachfristansetzung fallen die befristeten Planungsmassnahmen sowie sämtliche damit verbundenen weiteren nutzungsplanerischen Festlegungen dahin. Das Dahinfallen der nutzungsplanerischen Festlegungen erfolgt von Gesetzes wegen entschädigungslos und per Verfügung resp. ohne Nutzungsplanverfahren (Art. 19h Abs. 3 KRG).

B15 Schreiben Gemeinde an ARE: Mitteilung rechtskräftiger Verfügungen

Um die Nachführung der Nutzungsplandaten sowie die kantonale Übersicht über die Baulandmobilisierung und Mehrwertabgabe sicherstellen zu können, sind die jeweiligen rechtskräftig gewordenen Verfügungen (B4, B6, B9, B11 und B14) dem ARE zuzustellen.

5.3. Mehrwertausgleich (MWA)

M1 Ablaufschema Veranlagung der Abgabe MWA im Rahmen des Nutzungsplanverfahrens

Das Ablaufschema zeigt die nacheinander folgenden Verfahrensschritte für die Entstehung, Bemessung und Veranlagung der MWA im Zuge des Nutzungsplanverfahrens (Art. 19k und 19m KRG). Das Veranlagungsverfahren für die MWA ist ein parallel laufendes Verfahren zum Nutzungsplanverfahren mit gegenseitigen Querbezügen zur Koordination der beiden Verfahren. Federführend im Austausch (Korrespondenz) mit den im Veranlagungsverfahren beteiligten Stellen (Private, Regierung, ARE, AIB und Grundbuchamt) ist die Gemeinde.

Das Ablaufschema ist mit erläuternden Kommentaren ergänzt. Siehe zudem die Ausführungen in Kapitel 2 zu den Verfahrensprozessen sowie die Erläuterungen zu den KRG-Artikeln in Kapitel 4.

M2 Ablaufschema Bezug der fälligen Abgabe MWA (Inrechnungstellung in der Baubewilligung oder mit separater Rechnungsverfügung) sowie Fondszuweisung

Das Ablaufschema zeigt die nacheinander folgenden Verfahrensschritte zum Bezug der MWA (Art. 19o KRG) und der Fondszuweisung (Art. 19p Abs. 2 KRG), nachdem die MWA infolge Überbauung oder Veräusserung eines Baugrundstücks fällig geworden ist (Art. 19n KRG). Federführend im Austausch (Korrespondenz) mit den Privaten und dem Grundbuchamt ist die Gemeinde.

Das Ablaufschema ist mit erläuternden Kommentaren ergänzt. Siehe zudem die Ausführungen in Kapitel 2 zu den Verfahrensprozessen sowie die Erläuterungen zu den KRG-Artikeln in Kapitel 4.

M3 Vorlage Gesuch Gemeinde an das AIB für Bewertungsgutachten

Nach der Vorprüfung ist für diejenigen Planungsmassnahmen, für welche grundsätzlich eine Genehmigung in Aussicht steht, beim AIB ein Bewertungsgutachten über die Landwertsteigerung einzuholen (Art. 19k Abs. 2 letzter Satz KRG). Das Gesuchformular ist mit den benötigten Angaben auszufüllen und zu dokumentieren (Plangrundlagen, Baugesetzesangaben und weitere sachdienliche Dokumente: Siehe das Beilagenverzeichnis im Gesuchformular). Die Kosten für das Bewertungsgutachten trägt die Gemeinde (Art. 19k Abs. 3 KRG).

M4 Vorlage Orientierung der potenziell von einer Mehrwertabgabe Betroffenen über die mutmassliche Abgabepflicht und Abgabehöhe

M5 **Vorlage Anhörungsschreiben an Abgabepflichtige bezüglich des Bewertungsgutachtens des AIB sowie des Veranlagungsentwurfs zur Abgabe MWA**

M6 **Vorlage Veranlagungsverfügung Abgabe MWA**

Die Vollzugshilfen M4, M5 und M6 bilden die zentralen Instrumente im Verfahren zur Veranlagung der MWA (Art. 35k KRVO). Die Orientierung Betroffener zu Beginn der nutzungsplanerischen Mitwirkungsaufgabe (Art. 35k Abs. 1 KRVO) dient der Transparenz und soll es Betroffenen ermöglichen, an der Planung in Kenntnis ihrer möglichen Abgabepflicht mitzuwirken.

Die spätere Anhörung zum Veranlagungsentwurf erfolgt auf der Basis der effektiv zu erwartenden Abgabehöhe aufgrund des Bewertungsgutachtens des AIB (Art. 35k Abs. 2 KRVO). Das Bewertungsgutachten sowie der Veranlagungsentwurf zur Mehrwertabgabe werden dem Anhörungsschreiben beigelegt.

Die definitive Veranlagung der MWA erfolgt mit der förmlichen Eröffnung der Veranlagungsverfügung an die Abgabepflichtigen nach Rechtskraft der Planung (Art. 35k Abs. 2 KRVO).

Die Anhörungsschreiben sowie die Veranlagungsverfügung müssen im Hinblick auf den konkreten Einzelfall ausgestaltet werden. Die Mustervorlagen ersetzen nicht eine juristische Beratung.

M7 **Vorlage für die Inrechnungstellung der fälligen Abgabe MWA in der Baubewilligung**

M8 **Vorlage für die Rechnungsverfügung infolge Überbauung**

M9 **Vorlage für die Rechnungsverfügung infolge Veräußerung**

Die Vorlagen M8 und M9 sind Hilfestellungen, sofern eine Rechnungsverfügung notwendig ist. Im Regelfall ist eine gewöhnliche Rechnungsstellung ausreichend (vgl. Ausführungen zu Absatz 1 und Art. 35m Abs. 1 KRVO (Rechnungsstellung)).

M10 Vorlage Fondsreglement Gemeinde (Art. 19p KRG, Art. 35n Abs. 2 KRVO)

Die Vollzugshilfe M10 bildet eine Vorlage für die Reglementierung des kommunalen Fonds gemäss Art. 35n KRVO. Die Mustervorlage ist den spezifischen Regelungsbedürfnissen im konkreten Fall auszugestalten. Sie ersetzt nicht eine juristische Beratung.

M11 / M12 Schreiben Gemeinde an ARE betreffend Mitteilung einer Veranlagungsverfügung sowie von Rechnungsstellungen mittels Baubewilligung oder separater Rechnungsverfügungen

Die Mitteilung von Veranlagungsverfügungen an den Kanton ist wichtig, damit dieser diese Verfügungen prüfen und allenfalls von seinem Beschwerderecht gemäss Art. 19m Abs. 1 letzter Satz KRG Gebrauch machen kann.

Die Mitteilung der Rechnungsstellungen an den Kanton ist von Bedeutung, damit dieser gegenüber den Gemeinden seinerseits den Kantonsanteil am Abgabenertrag in Rechnung stellen kann sowie das kantonale Controlling in diesem Bereich wahrnehmen kann.

5.4. Grundbuchanmeldungen betreffend Überbauungspflicht, Mehrwertabgabepflicht und Pfandrecht

Die Vorlagen zur Anmeldung der gemäss Art. 19w Abs. 2 und 3 notwendigen Grundbuchanmerkungen resp. Grundbucheinträge stellen eine Hilfestellung des Kantons dar. Die Formulierungen in den Vorlagen sind als Formulierungsvorschläge zu verstehen, welche durch den Gemeindevorstand anzupassen resp. zu ergänzen sind. Die Verwendung der Vorlagen für die jeweils erforderlichen Grundbuchanmerkungen resp. Grundbucheinträge ist in den Ablaufschemen **A1, B1, B2, M1** und **M2** aufgeführt.

- Gb1** Vorlage zur Anmeldung der Anmerkung von Mehrwertabgabepflichten samt Abgabehöhe (Art. 19w Abs. 2 Ziff. 6 KRG) und zum Eintrag von gesetzlichen Pfandrechten (Art. 19w Abs. 3 KRG und Art. 131 Abs. 1 Ziffer 3 EGZGB)
- Gb2** Vorlage zur Anmeldung der Anmerkung von vertraglichen Überbauungspflichten und Kaufrechten der Gemeinde (Art. 19b und Art. 19w Abs. 2 Ziff. 1 KRG)
- Gb3** Vorlage zur Anmeldung der Anmerkung von gesetzlichen Überbauungspflichten bei Einzonungen nach dem 1. April 2019 (Art. 19c und Art. 19w Abs. 2 Ziff. 2 KRG)
- Gb4** Vorlage zur Anmeldung der Anmerkung von gesetzlichen Überbauungspflichten bei bestehenden Bauzonen (Art. 19g und Art. 19w Abs. 2 Ziff. 4 KRG)
- Gb5** Vorlage Anmeldung der Anmerkung von zweijährigen Nachfristen für die Überbauung (Art. 19d Abs. 2 Ziff. 2 und Art. 19w Abs. 2 Ziff. 3 KRG)
- Gb6** Vorlage zur Anmeldung der Anmerkung von Überbauungspflichten bei befristeten Ein-, Um- oder Aufzonungen (Art. 19h und Art. 19w Abs. 2 Ziff. 5 KRG)
- Gb7** Vorlage zur Anmeldung der Anmerkung von Nachfristsetzungen für die Überbauung bei befristeter Ein-, Um- oder Aufzonung (Art. 19h und Art. 19w Abs. 2 Ziff. 5 KRG)

5.5. Entschädigungsbegehren Privater; Finanzierungsansprüche Gemeinde gegenüber dem kantonalen Mehrwertabgabefonds

E1 / E3 / E4 **Ablaufschema und Gesuchformulare betreffend Entschädigungsbegehren Privater an die Gemeinde und an die Enteignungskommission (Art. 98 KRG)**

Das Ablaufschema zeigt die nacheinander folgenden Verfahrensschritte zur Feststellung von Entschädigungsansprüchen Privater wegen materieller Enteignung. Das Verfahren richtet sich nach Art. 98 KRG und erfolgt zweistufig.

Die Feststellung einer materiellen Enteignung erfolgt in einem ersten Schritt mittels Entschädigungsgesuch der Privaten an die Gemeinde (Art. 98 Abs. 3 KRG). Nach Ablehnung des Gesuchs durch die Gemeinde haben die Privaten in einem zweiten Schritt das Entschädigungsgesuch an die jeweils zuständige Enteignungskommission zu richten (Art. 98 Abs. 4 KRG). Die Gesuchsformulare sind mit den benötigten Angaben auszufüllen und ausreichend zu dokumentieren (Plangrundlagen, Begründungsschreiben und weitere sachdienliche Dokumente: Siehe in der jeweiligen Vollzugshilfe unter «Erforderliche Unterlagen»). Den Gesuchstellern (Privaten), der Gemeinde und dem Kanton (ARE, DVS) steht gegen Entscheide der Enteignungskommission das Beschwerderecht zu.

Das Ablaufschema ist mit erläuternden Kommentaren ergänzt.

E2 / E6 **Ablaufschema sowie Gesuchformular betreffend Deckung von Finanzierungsansprüchen (Auszonungskosten) der Gemeinde aus dem kantonalen Fonds (Art. 19v KRG)**

Das Ablaufschema zeigt die nacheinander folgenden Verfahrensschritte zur Deckung der Finanzierungsansprüche der Gemeinde (Art. 19v KRG). Es geht um die Kosten, die der Gemeinde im Rahmen der Auszonungsplanungen anfallen. Gedeckt werden diese Kosten mit Mitteln aus dem kantonalen Fonds (Art. 19q KRG). Die Gemeinde reicht hierfür ein Finanzierungsgesuch an das ARE. Das Gesuchsformular ist mit den benötigten Angaben auszufüllen und ausreichend zu dokumentieren (Siehe in der Vollzugshilfe unter «Erforderliche Unterlagen»).

Das Ablaufschema ist mit erläuternden Kommentaren ergänzt.

E5 Vorlage Verfügung Gemeinde um Vergütung von Erschliessungsaufwendungen Privater (Art. 19t Abs. 2 KRG)

Gemäss Art. 19t Abs. 1 KRG haben Betroffene gegenüber der Gemeinde einen Anspruch auf Vergütung nachgewiesener Auslagen im Zusammenhang mit Erschliessungen nach Art. 60 ff. KRG, soweit die Erschliessung innerhalb der letzten 15 Jahre vor dem Inkrafttreten der KRG-Revision vom 25. Oktober 2018, also vor dem 1. April 2019, realisiert worden ist. Solche Vergütungsansprüche bestehen allerdings nur, wenn die Auszonung keine materielle Enteignung darstellt. Die Ansprüche verjähren innert zwei Jahren seit Rechtskraft der Planung (Art. 19t Abs. 3 KRG).

Die Mustervorlage muss im Hinblick auf den konkreten Einzelfall ausgestaltet werden. Sie ersetzt nicht eine juristische Beratung.

6. Muster für fakultative Baugesetzesvorschriften der Gemeinden (MBauG mit Erläuterungen)

In gewissen Bereichen der Baulandmobilisierung und des Mehrwertausgleichs belässt das KRG den Gemeinden die Befugnis zum fakultativen Erlass ergänzender Zusatzregelungen, um allfälligen spezifischen kommunalen Bedürfnissen Rechnung tragen zu können.

Bezüglich der einzelnen Regelungsbefugnissen siehe die Botschaft der Regierung an den Grossen Rat vom 26. Juni 2018 zur Teilrevision des KRG, Heft Nr. 5/2018 – 2019, S. 398 unten.

Für die Ausgestaltung solcher ergänzenden kommunalen Regelungen stellt der Kanton den Gemeinden im Rahmen des MBauG Regelungsvorschläge samt Erläuterungen zur Verfügung. Diese können online abgerufen werden unter:

www.are.gr.ch → Dienstleistungen → Nutzungsplanung → Wegleitungen

7. Verzeichnisse

7.1. Abbildungsverzeichnis

Schematische Darstellung des Konzepts der Baulandmobilisierung	S. 6
Schematische Darstellung des interkommunalen Ausgleichsmechanismus	S. 8
Schematische Darstellung des interkommunalen Ausgleichs bei der Mehrwertabgabe	S. 10
Verfahrensprozess: Vier Arbeitsschritte und schematische Darstellung der Phase 1	S. 13
Verfahrensprozess: Schematische Darstellung der Phase 2	S. 16
Verfahrensprozess: Schematische Darstellung der Phase 3	S. 21
Nach der Revision: Die zwei Handlungsstränge der Baulandmobilisierung und Mehrwertabschöpfung	S. 21
Die zwei Handlungsstränge zur Entschädigung von Planungsnachteilen	S. 22
Planbeispiel Anordnung Bauverpflichtung bei rechtskräftigen Bauzonen	S. 41/42
Schema: Vertragliche Lösungen im Nutzungsplanungsverfahren	S. 58
Schema: Abgabesatz 30 % bei Einzonungen	S. 66/112
Schema: Fakultative Erhöhung des Abgabesatzes durch die Gemeinde	S. 67
Schema: Fakultative Senkung des Abgabesatzes durch die Gemeinde	S. 68
Liste von möglichen «Massnahmen der Raumplanung nach Art. 3 RPG»	S. 86/87
Konzeptskizze für die Handhabung von Entschädigungsvereinbarungen	S. 88
Übersicht Vergleich formelle und materielle Enteignung	S. 91
Vollzugshilfe PMB3, Spalten 1 bis 5: Parzellenangaben und Angaben über die Einzonung	S. 108
Vollzugshilfe PMB3, Spalten 6 bis 9: Angaben über die Höhe und Berechnung des Mehrwerts	S. 109
Vollzugshilfe PMB3, Spalte 10: Abgabepflicht	S. 110
Vollzugshilfe PMB3, Spalten 11 bis 15: Abgabehöhe und Anteile kantonaler resp. kommunaler Fonds	S. 111
Vollzugshilfe PMB3, Spalten 16 bis 18: Baulandmobilisierung	S. 113

7.2. Abkürzungsverzeichnis allgemein

Abs.	Absatz
aGF	anrechenbare Geschossfläche
AIB	Amt für Immobilienbewertung Graubünden
ARE	Amt für Raumentwicklung Graubünden
Art.	Artikel
AZ	Ausnützungsziffer
BAB	Bauten ausserhalb der Bauzone
betr.	betreffend
BauG	Baugesetz
BGE	Bundesgerichtsentscheid
BLM	Baulandmobilisierung
BMZ	Baumassenziffer
bspw.	beispielsweise
BVR	Bündner Vereinigung für Raumentwicklung
bzw.	beziehungsweise
d. h.	das heisst
ca.	zirka
DVS	Departement für Volkswirtschaft und Soziales Graubünden
Erw.	Erwägung
etc.	und so weiter
evtl.	eventuell
f. / ff.	folgende / fortfolgende
GFZ	Geschossflächenziffer
GRP	Grossratsprotokoll
Ha	Hektare
inkl.	inklusive
i. V. m.	in Verbindung mit
Kap.	Kapitel
KRIP	Kantonaler Richtplan vom 19. November 2002, vom Bundesrat genehmigt am 19. März 2003

KRIP-S	Kantonaler Richtplan in den Bereichen Raumordnungspolitik und Siedlung vom 20. März 2018, vom Bundesrat genehmigt am 10. April 2019
Lit.	litera
m	Meter
m ²	Quadratmeter
max.	maximal
MBauG	Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden
Mio	Million
MWA	Mehrwertausgleich / tw. auch für Mehrwertabgabe verwendet
Nr	Nummer
öV	Öffentlicher Verkehr
Parz.	Parzelle
PMB	Planungs- und Mitwirkungsbericht
Prot.	Protokoll
resp.	respektive
RPG 1	Revision Raumplanungsgesetz, 1. Etappe, in Kraft seit 1. Mai 2014
S.	Seite
sog.	sogenannt
u. a.	unter anderem
u. U.	unter Umständen
üG	übriges Gemeindegebiet
usw.	und so weiter
ÜZ	Überbauungsziffer
vgl.	vergleiche
Vzh	Vollzugshilfe
WMZ	Wohn-, Misch- und Zentrumszone
z. B.	zum Beispiel
Ziff.	Ziffer
ZöBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

7.3. Abkürzungsverzeichnis Erlasse

EGzZGB	Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch vom 12. Juni 1994 (BR 210.100)
EntG	Enteignungsgesetz des Kantons Graubünden vom 26. Oktober 1958 (BR 803.100)
FHG	Gesetz über den Finanzhaushalt des Kantons Graubünden vom 19. Oktober 2011 (BR 710.100)
FHVG	Verordnung über den kantonalen Finanzhaushalt vom 25. September 2012 (BR 710.110)
GG	Gemeindengesetz des Kantons Graubünden vom 17. Oktober 2017 (BR 175.050)
IBG	Gesetz über die amtlichen Immobilienbewertungen vom 7. Dezember 2016 (BR 850.100)
IVHB	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe vom 22. September 2005 (SR 713.010)
KRG	Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden vom 6. Dezember 2004 (BR 801.100)
KRVO	Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden vom 24. Mai 2005 (BR 801.110)
KWaG	Kantonales Waldgesetz vom 11. Juni 2012 (BR 920.100)
MBauG	Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden 2020, Stand 13. November 2020
KÖffG	Gesetz über das Öffentlichkeitsprinzip (Öffentlichkeitsgesetz) vom 19. April 2016 (BR 171.000)
OR	Bundesgesetz betreffend die Ergänzung des ZGB (Fünfter Teil: Obligationenrecht) (SR 220)
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (SR 700)
RPG1	RPG in der Fassung gemäss Teilrevision vom 15. Juni 2012, in Kraft seit 1. Mai 2014
RPV	Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (SR 700.1)
StG	Steuergesetz für den Kanton Graubünden vom 8. Juni 1986 (BR 720.000)
WaG	Bundesgesetz über den Wald vom 4. Oktober 1991 (SR 921.0)
VRG	Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege vom 31. August 2006 (BR 370.100)
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (SR 210)
ZWG	Bundesgesetz über Zweitwohnungen vom 20. März 2015 (SR 702)

7.4. Materialien

- | Botschaft der Regierung an den Grossen Rat vom 26. Juni 2018 zur Teilrevision des kantonalen Raumplanungsgesetzes, Heft Nr. 5/2018 – 2019
- | Kantonaler Richtplan vom 19. November 2002, vom Bundesrat genehmigt am 19. März 2003 (KRIP)
- | Kantonaler Richtplan in den Bereichen Raumordnungspolitik und Siedlung vom 20. März 2018, vom Bundesrat genehmigt am 10. April 2019 (KRIP-S)
- | Protokoll des Grossen Rates vom 25. Oktober 2018
- | Regierungsbeschluss Prot. Nr. 164 vom 12. März 2019 «Teilrevision der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden»

7.5. Vollzugshilfen

Jeweils aktueller Stand abrufbar unter: www.are.gr.ch → Dienstleistungen → Nutzungsplanung → Vollzugshilfen BLM / MWA

7.6. Musterbestimmungen für kommunale Baugesetze (MBauG mit Erläuterungen)

Jeweils aktueller Stand abrufbar unter: www.are.gr.ch → Dienstleistungen → Nutzungsplanung → Wegleitungen