

Gewinner und Verlierer des raumplanerischen Mehrwertausgleichs

Blog 04 | April 2021

Eine Auszonung, Einzonung, Aufzonung oder Umzonung eines Grundstücks bedeutet für den betroffenen Eigentümer in vielen Fällen einen erheblichen Wertverlust oder Wertgewinn. Das Raumplanungsrecht sieht deshalb einen Mehrwertausgleich vor. Das neue Mehrwertausgleichsgesetz des Kantons Zürich dient der Umsetzung dieses bundesrechtlichen Auftrags.

Wird ein Grundstück von der Gemeinde eingezont oder einer Zone mit höherer Nutzungsmöglichkeit zugeführt, gewinnt das Grundstück massiv an Wert. Das Raumplanungsgesetz des Bundes (RPG) hat mit dem Mehrwertausgleich das Ziel gesetzt, zwischen Gewinnern und Verlierern von Planungsmassnahmen einen fairen Ausgleich zu schaffen. Als letzter Kanton hat Zürich Anfang 2021 eine Regelung zum Mehrwertausgleich in Kraft gesetzt.¹ Damit war der Weg frei für die Aufhebung des vom Bund verhängten Einzonungsstopps. Was ist vom neuen Gesetz zu erwarten?

Kantonaler Mehrwertausgleich

Im Falle einer Einzonung oder einer Umzonung aus einer Zone für öffentliche Bauten (ZoeB) wird eine kantonale Mehrwertabgabe fällig. Die Abgabe beträgt 20 Prozent des Mehrwerts, wobei auf Mehrwerte unter CHF 30'000 keine Abgabe erhoben wird (Freibetrag). Die Mehrwertabgabe wird fällig, sobald das Grundstück veräussert oder im Falle einer Überbauung die Baufreigabe oder die nachträgliche Baubewilligung erteilt wird.

Kommunaler Mehrwertausgleich

Die Gemeinden dürfen in ihrer Bau- und Zonenordnung eine maximale Abgabe von 40 Prozent des Mehrwerts, der durch Auf- oder Umzonungen entsteht, vorsehen, wobei der Mehrwert für die Berechnung der Abgabe um pauschal CHF 100'000

gekürzt wird. Mittels städtebaulicher Verträge darf von dieser Regelung abgewichen werden. Die Gemeinden müssen eine Freifläche zwischen 1'200m² und 2'000m² festlegen, bei deren Unterschreitung keine Abgabe fällig wird, sofern der Mehrwert die Grenze von CHF 250'000 nicht übersteigt. Unter bestimmten Voraussetzungen können planerische Aufwendungen vom Mehrwert in Abzug gebracht werden. Die kommunale Mehrwertabgabe wird fällig, wenn die Baufreigabe oder eine nachträgliche Baubewilligung für eine Überbauung erteilt wird.

Beispiel: Die Gemeinde X weist ein Grundstück, das in der Wohnzone W3 (dreigeschossig) gelegen ist, neu der Wohnzone W4 (viergeschossig) zu. Dadurch entsteht ein Mehrwert von CHF 300'000. Die Grundstücksgrösse unterschreitet die vorgesehene Freifläche nicht. Die Gemeinde sieht in ihrer Bau- und Zonenordnung eine Mehrwertabgabe von 30% vor. Die zu entrichtende Mehrwertabgabe beträgt in diesem Fall CHF 60'000 $[(CHF 300'000 \cdot CHF 100'000) \times 0.3]$.

Rechtsschutz

Die Erhebung oder Festsetzung einer Mehrwertabgabe kann beim Baurekursgericht des Kantons Zürich angefochten werden. Gegen dessen Entscheidung ist wiederum die Beschwerde an das kantonale Verwaltungsgericht zulässig.

Umsetzung

Die Bestimmungen zum kantonalen Mehrwertausgleich sind seit Jahresbeginn direkt anwendbar. Der kommunale Mehrwertausgleich bedarf der Umsetzung in den Gemeinden; dieser Prozess hat mit dem Inkrafttreten der kantonalen Rahmengesetzgebung anfangs 2021 erst begonnen. Es ist in den nächsten Monaten und Jahren mit neuen Bestimmungen in den jeweiligen Bau- und

¹ Mehrwertausgleichsgesetz (MAG; LS 700.9; in Kraft seit 1. Januar 2021); Mehrwertausgleichsverordnung (MAV; LS 700.91; in Kraft seit 1. Januar 2021).

Zonenordnungen der Gemeinden zu rechnen. Solange eine Gemeinde keine eigenen Bestimmungen zum Mehrwertausgleich rechtsgültig erlassen hat, ist keine kommunale Mehrwertabgabe geschuldet.

In vielen Gemeinden werden aufgrund überdimensionierter Bauzonen Grundstücke «ausgezont». Im Falle einer Nichteinzonung oder Auszonung gehört die Eigentümerschaft zu den Verlierern des revidierten RPG, denn sie hat nur unter gewissen Voraussetzungen Anspruch auf Entschädigung (sog. materielle Enteignung; vgl. dazu unseren Blog zum Thema [«Umzonung von Bauland – Entschädigungspflicht?»](#)). Diese Entschädigungen wie auch andere raumplanerische Massnahmen, etwa die Gestaltung öffentlicher Plätze oder regionale Bodenverbesserungen, sollen mit den Einnahmen aus dem Mehrwertausgleich finanziert werden.

Im Einzelfall stellt sich eine Vielzahl von Fragen. Sind Sie von einer raumplanerischen Massnahme betroffen, empfiehlt sich der frühzeitige Beizug einer spezialisierten Anwältin oder eines spezialisierten Anwalts. Wir von Seidel & Partner Rechtsanwälte unterstützen Sie effizient und zielgerichtet.

Der Mehrwertausgleich im kantonalen (vereinfachten) Vergleich					
	Einzonung/ Umzonung aus ZoeB	Aufzonung	Umzonung	Freibetrag	Freifläche
Zürich	Kantonal: 20%	Kommunal: Max. 40%	Kommunal: Max. 40%	Kantonal: CHF 30'000	Kommunal: 1200-2000m ²
Aargau	Kantonal: 20%	Kommunal: Max. 30%	Kommunal: Max. 30%	CHF 5'000	80m ²
Zug	Kantonal: 20%	Kommunal: Max. 20%	Kommunal: Max. 20%	Kantonal: CHF 30'000	-
Glarus	Kantonal: 20%	Gemäss verwaltungsrecht- lichem Vertrag	Gemäss verwaltungsrecht- lichem Vertrag	Kantonal: CHF 50'000	-
St. Gallen	Kantonal: 20%	Gemäss verwaltungsrecht- lichem Vertrag	Gemäss verwaltungsrecht- lichem Vertrag	Kantonal: CHF 30'000	-

Seidel & Partner
Eichstrasse 1, CH-8142 Uitikon
Zusatzadresse: Balz Zimmermann-Strasse 7, CH-8302 Kloten
Postadresse: Postfach, CH-8058 Zürich-Flughafen

T +41 44 590 20 12 | info@seidelpartner.ch | www.seidelpartner.ch