

Überhöhte Parkplatzerersatzabgaben

Blog 09 | Juli 2022

Baugesuche sind mit Kosten verbunden. Neben reinen Bearbeitungsgebühren fallen weitere öffentliche Abgaben an den Kanton und/oder die Gemeinde an (z.B. Anschlussgebühren für Abwasser). Eine sehr bedeutsame Einnahmequelle der Gemeinden stellt die sogenannte Parkplatzerersatzabgabe dar. Allerdings ist längst nicht jede von der Gemeinde einverlangte Parkplatzerersatzabgabe gerechtfertigt - Widerstand kann sich durchaus auszahlen. Dieser Blog soll bauwilligen Eigentümerschaften aufzeigen, worauf zu achten ist.

Was ist eine Parkplatzerersatzabgabe?

Bei Bauvorhaben sind in der Regel ausreichend Parkplätze für die Nutzer und Besucher bereitzustellen¹. Dies gilt für Neubauten gleichermassen wie für massgebliche Umbauten oder bestimmte Nutzungsänderungen. Die genauen Vorgaben finden sich in den örtlich anwendbaren Bauvorschriften. Können Parkplätze nicht in ausreichender Anzahl auf dem Baugrundstück erstellt oder auf einem Drittgrundstück in zumutbarer Nähe bereitgestellt werden, hat die Bauherrschaft eine sog. Parkplatzerersatzabgabe zu leisten². Diese Abgabe hat eine *Ausgleichsfunktion* für die Befreiung von der Realleistungspflicht, also dem Bau von Parkplätzen. Der Grund für ihre Erhebung liegt nicht in allfälligen Mehrkosten des Gemeinwesens, sondern in der Gleichbehandlung der Naturalleistungspflichtigen (mit anderen Worten: Gleichbehandlung von Bauherrschaften mit genügend Parkplätzen und solchen mit zu wenig Parkplätzen). In der Regel sehen die einschlägigen Bestimmungen vor, dass die öffentliche Hand Einnahmen aus Parkplatzerersatzabgaben *für bestimmte Zwecke* - häufig für die Erstellung von Gemeinschaftsparkierungsanlagen - verwenden muss³.

Die kantonalen und/oder kommunalen Bestimmungen variieren bezüglich der *geschuldeten Höhe* der Abgabe massiv. Von wenigen Tausend Schweizerfranken bis zu mittleren fünfstelligen Beträgen findet sich alles. Nicht immer wird dabei die Rechtsprechung des Bundesgerichts ausreichend berücksichtigt. Ein neueres Urteil des Bundesgerichts⁴ wird daher vorliegend zum Anlass genommen, die wichtigsten Grundzüge im Zusammenhang mit der Berechnung der Parkplatzerersatzabgabe in Erinnerung zu rufen.

Voraussetzungen der Parkplatzerersatzabgabe

Die Parkplatzerersatzabgabe bedarf – wie jede Abgabe – einer ausreichenden *gesetzlichen Grundlage*. Ob eine solche vorliegt, ist im Einzelfall zu prüfen. Die Anzahl der fehlenden Parkplätze muss so dann in einer *Verfügung* (in der Praxis meist in der Baubewilligung) rechtskräftig festgelegt worden sein.

Berechnungsgrundsätze der Abgabe

Hat die zuständige Baubehörde die Anzahl der fehlenden Parkplätze rechtskräftig verfügt und stützt sie sich auf eine ausreichende gesetzliche Grundlage, kann eine Parkplatzerersatzabgabe grundsätzlich erhoben werden. Zur Höhe dieser Abgabe ist damit allerdings noch nichts gesagt.

Da der Ersatzabgabe – wie eingangs erwähnt – eine Ausgleichsfunktion zukommt, darf sie gemäss Bundesgericht nicht höher sein als zur Herbeiführung eines solchen Ausgleichs notwendig. Bei der Ersatzabgabe *darf nicht auf die im konkreten Fall eingesparten Kosten abgestellt werden*, sondern es sind die *durchschnittlichen Verhältnisse* der übrigen baupflichtigen Eigentümer, deren Mehrbelastung die Abgabe ausgleichen soll, heranzuziehen.

¹ Z.B. § 243 PBG ZH, § 55 BauG AG.

² Z.B. § 246 PBG ZH, § 58 BauG AG.

³ Z.B. § 247 PBG ZH, § 58 Abs. 4 BauG AG.

⁴ Urteil Bger 1C_654/2020 vom 21.12.2021.

Für die *Berechnung der Höhe* der Abgabe sind zum einen der Vorteil, den der Verzicht auf die Erstellung des Parkplatzes (Ersparnis Baukosten, bessere Ausnützung des Grundstücks) und zum andern die Nachteile des Minderwerts des Grundstücks (weil eben Parkplätze fehlen) zu berücksichtigen. Die Ablösungssumme muss daher gemäss Bundesgericht wesentlich tiefer liegen als die infolge der Befreiung von der Baupflicht unmittelbar eingesparten Kosten. *Gemäss Bundesgericht gilt ein Viertel der durchschnittlichen Erstellungskosten als obere Grenze.*

Diese Rechtsprechung wurde teilweise in das kantonale Recht übernommen⁵, während sich andere kantonale Bestimmungen nicht explizit dazu äussern (z.B. PBG ZH).

Fazit

Viele Gemeinden überschliessen mit ihren Abgabesätzen. Die Viertelsregelung wird häufig nicht eingehalten. Eine rechtliche Überprüfung der Abgabe, ein Gespräch mit der verfügenden Behörde und gegebenenfalls der Gang an die überprüfenden Instanzen (Schätzungskommissionen, Gerichte) können sich – vor allem, wenn gleich für mehrere Parkplätze eine Ausgleichszahlung zu leisten ist – durchaus lohnen.

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

⁵ Z.B. § 58 Abs. 3 BauG AG.