



Kantonales Mehrwertausgleichsgesetz (MAG)

Einzonungen oder Aufzonungen haben in der Regel grosse Auswirkungen auf den Wert von Grundstücken. Nach dem Willen des Gesetzgebers sollen fortan planungsbedingte Vorteile durch eine Mehrwertabgabe ausgeglichen werden. Der Kantonsrat des Kantons Zürich hat das Mehrwertausgleichsgesetz verabschiedet. Im Folgenden stellen wir Ihnen das Gesetz in den Grundzügen vor.

Kantonale Mehrwertabgabe

Das seit dem 1. Mai 2014 in Kraft getretene revidierte eidgenössische Raumplanungsgesetz und die dazugehörigen Verordnungen enthalten den Auftrag an die Kantone, innert fünf Jahren (bis zum 30. April 2019) den Ausgleich planungsbedingter Mehr- und Minderwerte zu regeln.

Liebe Leserinnen und Leser

Schon seit einigen Jahren werden wir immer öfter mit Fragen von Gemeinden oder Eigentümern konfrontiert, bei denen es darum geht, ob resp. unter welchen Voraussetzungen ein Gemeinwesen einen Planungsmehrwert abschöpfen darf.

Wir durften dabei für Gemeinden schon manchen städtebaulichen Vertrag entwerfen und für betroffene Eigentümer städtebauliche Verträge prüfen.

Mit dem Mehrwertabgabegesetz wird dafür nun die Grundlage geschaffen. Doch auch mit dem neuen Gesetz ist noch nicht alles bestimmt und es verbleibt Spielraum für die Suche und Umsetzung von sachgerechten Regelungen. Gerne unterstützen wir Sie dabei.

Ihr Team von
BAUMBERGER RECHTSANWÄLTE

Sofern nach Ablauf dieser 5-jährigen Frist keine Regelung besteht, können keine neuen Bauzonen ausgeschieden werden.

Das Mehrwertausgleichsgesetz im Kanton Zürich konnte unterdessen verabschiedet werden, das Inkrafttreten ist noch ausstehend. Laut dem Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich wird mit dem Inkrafttreten des Gesetzes und der Verordnung am 1. Januar 2021 gerechnet. Bis zum Inkrafttreten können noch keine neuen Bauzonen ausgeschieden werden. Die Mehrwertabgabeverordnung, welche unter anderem die Bemessung des Mehrwerts und die städtebaulichen Verträge regelt, befindet sich zurzeit in Ausarbeitung.

Für jede **Einzonung** erhebt der Kanton künftig eine Mehrwertabgabe von **20 Prozent**. Dasselbe gilt für Umzonungen einer Zone für öffentliche Bauten.

Beträgt der Mehrwert, also die Differenz zwischen dem Verkehrswert eines Grundstücks mit und ohne Planungsmaßnahme, weniger als CHF 30'000.–, fällt keine Abgabe an.

Die kantonale Mehrwertabgabe wird bei der Überbauung oder Veräusserung eines Grundstücks fällig. Im Falle der Überbauung ist dies der Zeitpunkt der Baufreigabe oder einer nachträg-

lichen Bewilligung. Bei der Veräusserung ist der Zeitpunkt der Eigentumsübertragung massgeblich.

Eigentümerwechsel durch Erbgang, Erbvorbezug, güterrechtliche Auseinandersetzung oder Schenkung lösen die Fälligkeit nicht aus. Die Abgabepflicht geht auf den neuen Eigentümer über.

Bloss geringfügige bauliche Massnahmen wie ein Zaun oder eine Pergola lösen die Fälligkeit ebenfalls nicht aus.

Die Erträge fliessen in einen kantonalen Mehrwertausgleichsfonds, der die Gemeinden bei Auszonungen entschädigt und Massnahmen der Raumplanung von Kanton, Regionen und Gemeinden unterstützt.

Kommunale Mehrwertabgabe

Auf **Auf- und Umzonungen** wird kein kantonaler Mehrwertausgleich erhoben (ausser es handelt sich um Umzonungen einer Zone für öffentliche Bauten). Diese Tatbestände werden durch einen allfälligen kommunalen Mehrwertausgleich erfasst. Die Gemeinden können hierfür eine Abgabe von **0 bis 40 Prozent** einführen. Wenn eine Gemeinde die Mehrwertabgabe einführt, hat sie eine Freifläche zwischen minimal 1'200 m² bis maximal 2'000 m² zu bestimmen. Dies dient der Sicherstellung, die

ca. 75% Bagatellfälle gar nicht erst erfassen zu müssen. Beträgt die Mehrwertabgabe eines aufgrund der Freifläche befreiten Grundstücks mehr als CHF 250'000.– entfällt die Befreiung und wird die Abgabe dennoch erhoben.

Umsetzungsfrist für Gemeinden

Die Gemeinden haben **Zeit bis zum 1. März 2025**, den Ausgleich in ihren Bau- und Zonenordnungen zu regeln. Auch ein Verzicht auf den kommunalen Mehrwertausgleich muss zwingend in der BZO geregelt werden.

Um die Höhe der Mehrwertabgabe zu bemessen, wird der Mehrwert aufgrund der Umzonung errechnet. Anschliessend wird dieser Wert um den im Gesetz verankerten Freibetrag von CHF 100'000.- gekürzt. Von diesem so errechneten Wert ist sodann der von der Gemeinde festgesetzte Abgabesatz als Mehrwertausgleich geschuldet.

Es besteht ebenfalls eine Freigrenze von CHF 30'000.–, unter der keine Abgabe erhoben wird. Im Unterschied zur kantonalen wird die kommunale Mehrwertabgabe lediglich bei einer Überbauung fällig, hingegen nicht bei einer Veräusserung.

Städtebauliche Verträge

Der Ausgleich kann anstelle der Abgabe mittels städtebaulicher Verträge geregelt werden. Der Ausgleich kann dabei von der aufgrund des Mehrwerts geschuldeten Abgabe abweichen. Wie viel Spielraum hier zu Gunsten der Gemeinde – oder des Grundeigentümers – besteht, wird sich zeigen müssen. Städtebauliche Verträge sind indirekte Mehrwertabgaben, indem die Grundeigentümer sich finanziell an Infrastrukturmassnahmen der Standortgemeinden beteiligen.

Städtebauliche Verträge zur Regelung von Ausgleichsleistungen dürfen bis zum Inkrafttreten des MAG weiter wie bisher abgeschlossen werden. **Rechtsgültige städtebauliche Verträge haben über das Inkrafttreten des Mehrwertabgabegesetzes hinaus Bestand.** Beziehen sich die vereinbarten oder bereits erfüllten Ausgleichsleistungen auf Planungsmassnahmen, die nach dem Inkrafttreten des MAG festgesetzt werden und nach Massgabe der kommunalen Bestimmungen zur Umsetzung von § 19 MAG eine Mehrwertabgabe zur Folge haben, werden die Leistungen auf die festzusetzende Mehrwertabgabe angerechnet.

Nach Inkrafttreten des Mehrwertausgleichsgesetzes dürfen städtebauliche Verträge erst wieder nach Inkrafttreten der kommunalen Bestimmungen abgeschlossen werden.

Wird auf den Mehrwertausgleich verzichtet, kann auch kein Vorteilsausgleich mittels städtebaulicher Verträge vereinbart werden.

Mehrwertausgleichsfonds

Die Erträge aus dem kommunalen Mehrwertausgleich fliessen in den **kommunalen Mehrwertausgleichsfonds der Gemeinde**. Die Fondsmittel sind für kommunale Planungsmassnahmen gemäss Art. 3 Abs. 3 Raumplanungsgesetz (RPG), beispielsweise für die Gestaltung des öffentlichen Raums, die Verbesserung der Zugänglichkeit zum öffentlichen Verkehr und zu öffentlichen Einrichtungen oder für die Erstellung von sozialen Infrastrukturen, die nicht der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen, Die Gemeinde hat ein entsprechendes Fondsreglement festzulegen.

Rechtsschutz

Die Anordnungen über die Festsetzung oder den Bezug der Mehrwertabgabe können beim Baurekursgericht angefochten werden.

Übergangsbestimmung

Das Mehrwertausgleichsgesetz ist auf Planungsmassnahmen anwendbar, die nach dessen Inkrafttreten festgesetzt werden. Allfällige bisher bestehende Regelungen der Gemeinden sind ab Inkrafttreten des Mehrwertausgleichsgesetzes nicht mehr anwendbar, bis eine Gemeinde eine Regelung im Sinne des neuen kommunalen Mehrwertausgleichs beschlossen hat.

Das Amt für Raumentwicklung hat eine Verfahrensübersicht und Musterbestimmungen für kommunale Bauordnungen online gestellt. Zudem soll ein Musterreglement für kommunale Mehrwertfonds zur Verfügung gestellt werden¹.

Fazit

Im Kanton Zürich sind somit bald auch wieder Einzonungen zulässig. Das sind gute Nachrichten. Für den Eigentümer grösserer Parzellen, die eingezont oder aufgezont werden, ist fortan aber mit einer Mehrwertabgabe zu rechnen.

Den Gemeinden ist es freigestellt, eine kommunale Mehrwertabgabe einzuführen. Entscheidet sich eine Gemeinde für eine kommunale Mehrwertabgabe, so ist auch mit Blick auf die Option des städtebaulichen Vertrags zu empfehlen, möglichst bald eine kommunale Regelung einzuführen, idealerweise auf den 1. Januar 2021.

UPDATE NR. 2

BAUMBERGER RECHTSANWÄLTE AG

¹ <https://are.zh.ch/internet/audirektion/are/de/aktuell/projekte/laufendeprojekte/mehrwertausgleich.html>



Dr. iur. Xaver Baumberger
Rechtsanwalt und Partner bei Baumberger
Rechtsanwälte, spezialisiert auf Bau-,
Planungs- und Umweltrecht
Telefon +41 52 245 01 45
baumberger@baumberger-rechtsanwalte.ch



lic. iur. Raphael Rigling
Rechtsanwalt bei Baumberger Rechtsanwälte,
spezialisiert auf Bau-, Planungs- und
Umweltrecht
Telefon +41 52 245 01 45
rigling@baumberger-rechtsanwalte.ch



MLAW Rafael Schweizer
Rechtsanwalt bei Baumberger Rechtsanwälte,
spezialisiert auf Bau-, Planungs- und
Umweltrecht
Telefon +41 52 245 01 45
schweizer@baumberger-rechtsanwalte.ch



lic. iur. Patrick Schütz
Rechtsanwalt bei Baumberger Rechtsanwälte,
spezialisiert auf Bau-, Planungs- und
Umweltrecht
Telefon +41 52 245 01 45
schuetz@baumberger-rechtsanwalte.ch