

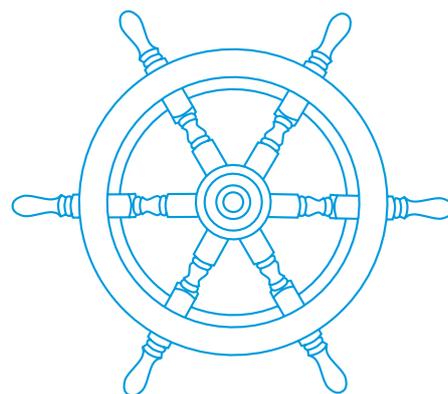
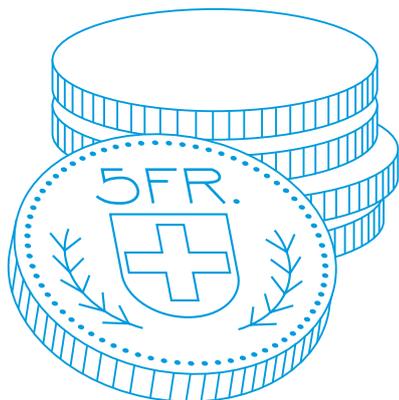
Ausgleich von Planungsvorteilen

Das Wichtigste in Kürze

Die Mehrwertabgabe – Kosten und Nutzen fair verteilen

Die Erhebung der Mehrwertabgabe gehört zu den neuen gesetzlichen Pflichten der Gemeinden. Zugleich ist sie eine Chance für die hochwertige Gemeindeentwicklung. Steigt durch die Planungsmassnahmen der Wert ihres Grundes, so müssen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer der Gemeinde 20 bis 30 % dieses Mehrwerts abgeben. 10 % des Mehrwerts fallen an den Kanton, 10 bis 20 % bleiben der Gemeinde. Die Abgabe wird allerdings erst fällig, wenn der Mehrwert tatsächlich genutzt wird – sei es durch Verkauf des betroffenen Grundstücks oder durch Baumassnahmen.

→ 6.1



Frühzeitige Koordination der Verfahren und ein gutes Controlling

Das Verfahren zur Erhebung der Mehrwertabgabe ist organisatorisch eng mit dem Nutzungsplanungsverfahren verknüpft, denn der Mehrwert steht in direktem Zusammenhang mit Planungsmassnahmen wie Ein-, Um- oder Aufzonungen. Daher gibt es zwischen den Prozessen zahlreiche Schnittstellen und Abhängigkeiten. In der Gemeinde gilt es, die beiden Verfahren laufend aktiv aufeinander abzustimmen. Ein gutes Controlling auf Gemeindeebene, das die nötigen Schritte verlässlich auslöst, ist dafür zwingend nötig. Zentral ist dabei der Zeithorizont: Weil die Prozesse bis zur Einforderung der Mehrwertabgabe Jahre dauern können, muss das Controlling so ausgelegt sein, dass es langfristig und unabhängig von Einzelpersonen alle nötigen Schritte auslöst. Es gilt auch, verschiedene Meldepflichten gegenüber dem Kanton zu beachten und einzuplanen.

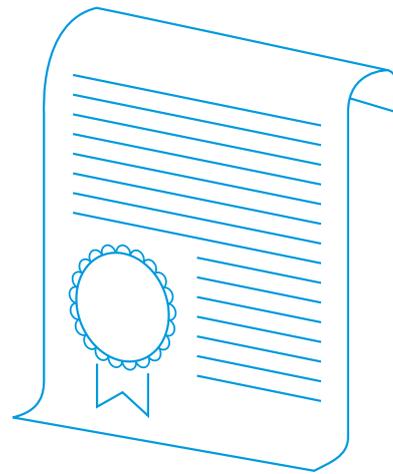
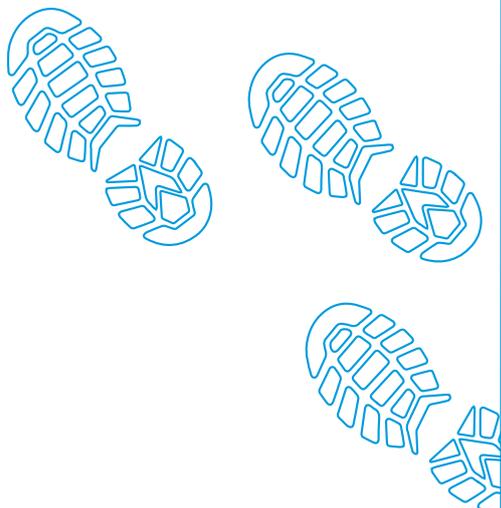
→ 6.2

→ 6.6

Erhebung der Mehrwertabgabe in drei Phasen (Relevanz – Pflicht – Fälligkeit)

Die Erhebung der Mehrwertabgabe wird vom Nutzungsplanungsverfahren ausgelöst und läuft parallel zu diesem Verfahren in drei Phasen: Schon im Rahmen der Vorprüfung der Nutzungsplanung wird abgeklärt, welche Grundstücke aufgrund der Planungsmassnahmen von der Mehrwertabgabe betroffen sind (Mehrwertabgaberelevanz). In der zweiten Phase geht es darum, die Forderung gegenüber Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern nach der Genehmigung der Nutzungsplanung rechtskräftig zu verfügen (Mehrwertabgabepflicht) und mit der Eintragung eines Grundpfandrechts im Grundbuch zu sichern. Die Forderung der Gemeinde erhält so Vorrang vor anderen Ansprüchen und kann nicht mehr verjähren. Im dritten Schritt, der unter Umständen erst nach vielen Jahren erfolgt, gilt es, die Forderung einzuziehen, sobald ein Grundstück verkauft oder bebaut und die Abgabe damit fällig wird. Nun ist auch der Anteil des Kantons zu überweisen.

→ 6.3 bis 6.5



Vertragliche Mehrwertabschöpfung

Die gesetzliche Mehrwertabgabe kommt nur bei Einzonungen und ihnen gleichgestellten Umzonungen zum Tragen. Es gibt aber auch andere Fälle, in denen die Planungsmassnahmen der öffentlichen Hand Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern zum Vorteil gereichen. Das können beispielsweise Aufzonungen, die Schaffung von Spezialzonen oder der Erlass von Gestaltungsplänen sein. In solchen Fällen haben Gemeinden die Möglichkeit eines vertraglichen Mehrwertausgleichs.

→ 6.6 Exkurs

Kosten und Nutzen fair verteilen: Die Mehrwertabgabe

Mit der Umsetzung des Raumplanungsgesetzes und der hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen sind Veränderungen für die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, aber auch für die Gemeinden verbunden: Ein-, Aus- und Umzonungen können sich auf den Wert von Grundstücken auswirken. Die Entwicklungen, die mit der Änderung der Nutzungsplanung angestossen werden, können aber auch neue Anforderungen an die Infrastruktur oder die Siedlungsausstattung generieren. Es können Massnahmen zur Erhöhung der Lebensqualität, zum Beispiel neue oder aufgewertete Freiräume, nötig werden, um die Akzeptanz der Bevölkerung gegenüber den Planungsmassnahmen zu steigern. Beides erfordert Investitionen, insbesondere durch die öffentliche Hand. Der Ausgleich von Planungsvorteilen gehört zu den gesetzlichen Pflichten der Gemeinde. Ein wichtiges Mittel, um Kosten und Nutzen der durch die Nutzungsplanung eingeleiteten Gemeindeentwicklung fair zu verteilen, ist die Mehrwertabgabe.

Ähnlich wie die Minderwertentschädigung bei materieller Enteignung entspringt die Mehrwertabgabe dem Gedanken der Rechtsgleichheit und der Gerechtigkeit: Wer von einer Planungsmassnahme der öffentlichen Hand profitiert, soll einen Teil des Mehrwerts an die Gemeinschaft zurückgeben. Wird ein Grundstück neu und dauerhaft der Bauzone zugewiesen, so sind die Gemeinden im Kanton Aargau verpflichtet, vom Grundeigentümer mindestens 20 % des dadurch entstandenen Mehrwerts einzufordern. Fällig wird dieser Betrag erst, wenn der Grundeigentümer tatsächlich

vom Mehrwert profitiert, nämlich beim Verkauf des Grundstücks oder bei einer baulichen Massnahme darauf. Massgeblich für die Höhe der Abgabe und die Festlegung der abgabepflichtigen Person ist in der Regel der Zeitpunkt der Genehmigung der Nutzungsplanung.

Im Kanton Aargau sind neben Einzonungen auch gewisse Umzonungen mit einzonungsähnlicher Wirkung von der gesetzlichen Mehrwertabgabe betroffen. Die Erhebung liegt in der Zuständigkeit der Gemeinde und ist bereits parallel zur Revision der Nutzungsplanung in die Wege zu leiten. Insgesamt können im Kanton Aargau 20 bis 30 % Mehrwertabgabe anfallen. 10 % des Mehrwerts gehen an den Kanton, die restlichen 10 bis 20 % bleiben der Gemeinde. Diese Einnahmen sind zweckgebunden. Sie sind gezielt und sachgerecht zu verwenden: Wo immer möglich, sollen die Abgaben in Projekte zurückfliessen, die zeitnah und spürbar den Menschen im unmittelbaren Umfeld der Nutzungsintensivierung zugutekommen – und damit indirekt auch den Bauherrschaften, die den Mehrwertausgleich leisten. Das steigert nicht nur die Akzeptanz gegenüber der Innenentwicklung und der Mehrwertabgabe, sondern auch die langfristige Attraktivität der Gemeinde. Zentral ist auch hier eine frühzeitige und transparente Kommunikation mit allen Betroffenen.

Koordination Nutzungsplanungsverfahren und Mehrwertabgabe

Die Erhebung der Mehrwertabgabe ist eng mit dem Nutzungsplanungsverfahren verknüpft. Diese beiden Prozesse müssen daher in der Gemeinde sehr gut aufeinander abgestimmt werden. Weil sich die Erhebung der Mehrwertabgabe über viele Jahre hinziehen kann, muss die Gemeinde dabei sicherstellen, dass keiner der nötigen Schritte in den verschiedenen Prozessphasen vergessen geht. Im Verfahren zur Erhebung der Mehrwertabgabe sind im Wesentlichen drei Phasen zu unterscheiden.

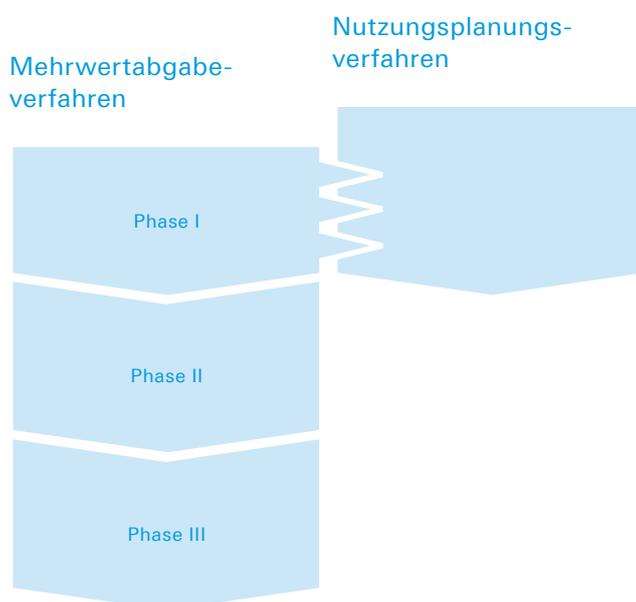
In Phase I wird die Mehrwertabgaberelevanz für alle Grundstücke abgeklärt, die im Nutzungsplanungsverfahren von einer Einzonung oder einer ihr gleichgestellten Umzonung betroffen sind. Alle mehrwertabgaberelevanten Grundstücke werden in der Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht" erfasst und dem Kanton mit der Nutzungsplanung zur Vorprüfung eingereicht. Die Schätzung der Höhe des Mehrwerts und der daraus resultierenden Abgabe liegt beim kantonalen Steueramt. Den Antrag zur Schätzung stellt die Gemeinde nach der Freigabe durch den Kreisplaner. Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer müssen vor der öffentlichen Auflage der Nutzungsplanung über die voraussichtliche Höhe der Mehrwertabgabe informiert werden. Nach der Genehmigung der Nutzungsplanung durch den Kanton wird die Mehrwertabgabepflicht im Grundbuch angemerkt.

In Phase II muss die Gemeinde die Forderung gegenüber den Abgabepflichtigen verfügen und sichern. Dazu gehören unter anderem die Festsetzungsverfügung und die definitive Eintragung

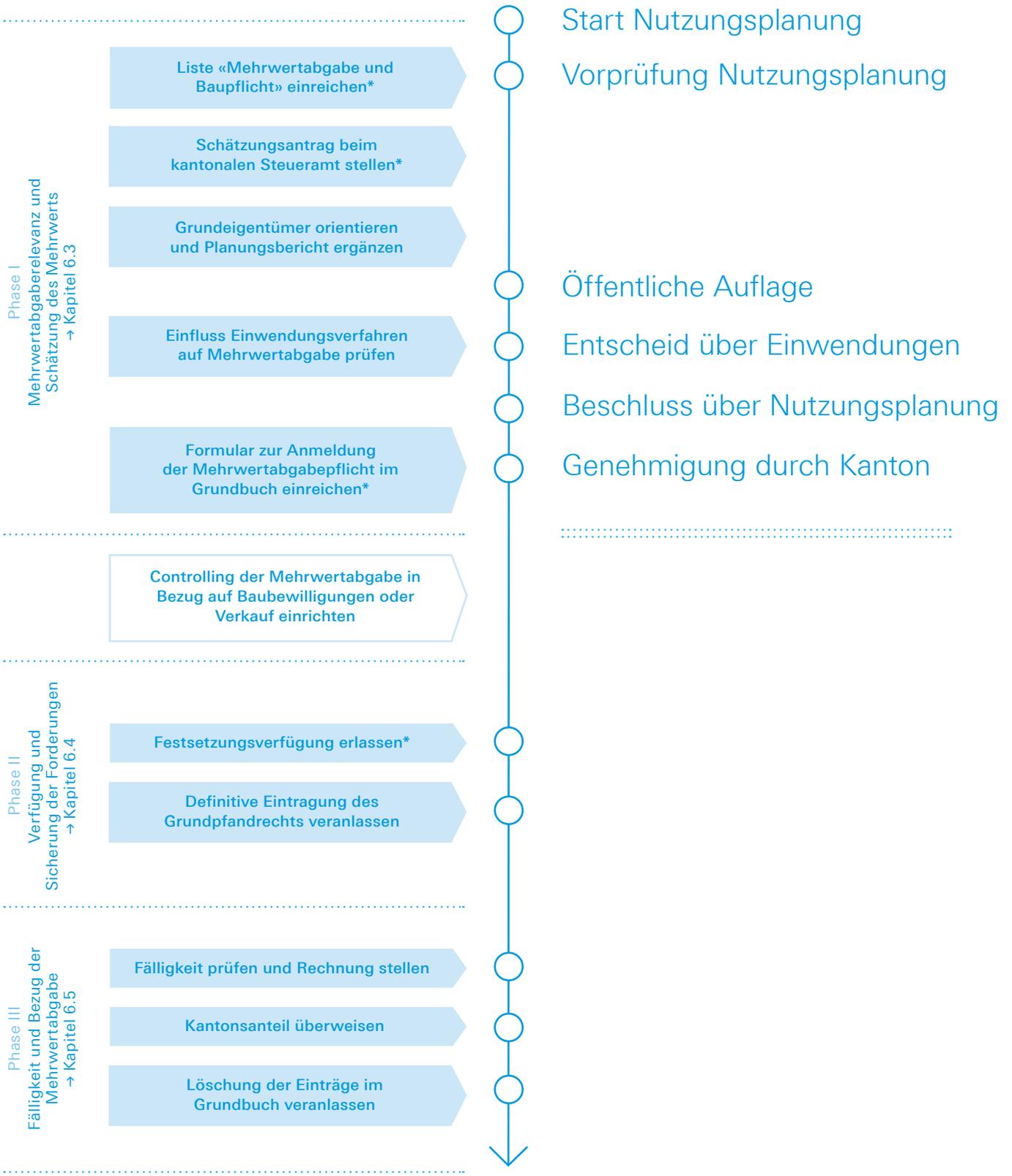
des gesetzlichen Grundpfandrechts im Grundbuch nach Rechtskraft der genehmigten Nutzungsplanung.

Phase III betrifft die Fälligkeit und den Bezug der Forderung. Bedeutend ist gerade in dieser Phase ein gutes Controlling, damit Forderungen nicht vergessen gehen und verjähren. Denn die Mehrwertabgabe wird erst mit der Erteilung einer Baubewilligung oder dem Verkauf eines Grundstücks und damit möglicherweise erst Jahre nach der Genehmigung der Nutzungsplanung fällig.

Einen hilfreichen Überblick über die nötigen Schritte und die Schnittstellen zwischen der Nutzungsplanung und dem Prozess der Mehrwertabgabe bietet die Grafik auf der folgenden Seite. Sie zeigt auch den zeitlichen Zusammenhang zwischen den beiden Prozessen auf.



Mehrwertabgabeverfahren



* Vorlagen hierzu sind im *Werkzeugkasten 6* zu finden.

Phase I: Mehrwertabgaberelevanz und Schätzung des Mehrwerts

Mehrwertabgaberelevant ist jede Planungs-massnahme, die grundsätzlich zu einer Mehrwertabgabepflicht führt. Gemäss Baugesetz sind das alle Einzonungen. Der Einzonung gleichgestellt und demnach ebenfalls relevant sind bestimmte Umzonungen innerhalb des Siedlungsgebiets, beispielsweise die Umzonung von einer Grünzone oder einer Zone für öffentliche Bauten in eine Wohn-, Misch- oder Arbeitszone.

1. Feststellung der Mehrwertabgaberelevanz

Der Entwurf der revidierten Nutzungsplanung zeigt, welche Parzellen von Einzonungen oder ihnen gleichgestellten Umzonungen und damit von der Mehrwertabgaberelevanz betroffen sind. Diese Parzellen führt die Gemeinde in der Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht" auf, die der Abteilung Raumentwicklung mit dem Entwurf der Nutzungsplanung zur Vorprüfung einzureichen ist. Ohne die Liste kann die abschliessende Vorprüfung der Nutzungsplanung durch den Kanton nicht durchgeführt und damit die Freigabe zur Schätzung des Mehrwerts durch das Steueramt nicht erteilt werden. Es wären also sowohl der Nutzungsplanungsprozess als auch der Prozess zur Erhebung der Mehrwertabgabe blockiert.

Auf der Liste zu erfassen sind sämtliche Grundstücke, die aufgrund der Revision der Nutzungsplanung von einer Einzonung oder einer ihr gleichgestellten Umzonung betroffen sind – unabhängig von ihrer Grösse oder Bedeutung. Nicht all diese Grundstücke müssen letztlich

mit einer gesetzlichen Mehrwertabgabe belegt werden. Sie kann auch entfallen, beispielsweise wenn das Grundstück der öffentlichen Hand gehört und der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dient oder wenn die Bagatellgrenzen unterschritten werden. Dennoch sind auch solche Grundstücke zunächst durch die Gemeinde in die Liste einzutragen.

Erst wenn keine Änderungen an der Nutzungsplanung mehr zu erwarten sind, erteilt der Kreisplaner der Gemeinde im Rahmen der Vorprüfung der Nutzungsplanung die Freigabe, die Schätzungsanträge beim kantonalen Steueramt zu stellen. Dies gewährleistet, dass das kantonale Steueramt erst mit dem Schätzverfahren beginnt, wenn klar ist, welche Grundstücke tatsächlich mehrwertabgaberelevant sind (Verfahrensökonomie).

Falls nach der öffentlichen Auflage wegen eines Einwendungsverfahrens eine Bereinigung der Nutzungsplanung nötig ist, prüft die Gemeinde, ob dies zu Veränderungen der Mehrwertabgaberelevanz führt. Ist das der Fall, muss die Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht" ergänzt und erneut dem Kreisplaner eingereicht werden. Unter Umständen sind auch neue Schätzungsanträge beim Steueramt nötig.

2. Schätzung der Höhe des Mehrwerts

Um die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer rechtzeitig, nämlich vor der öffentlichen Auflage der Nutzungsplanung, über die voraussichtliche Höhe der Mehrwertabgabe informieren zu können, muss die Schätzung des Mehrwerts möglichst rasch nach der Freigabe durch den Kreisplaner von der Gemeinde beantragt werden. Die Schätzung des kantonalen Steueramts basiert auf der Wertdifferenz, die durch die Ein- oder Umzonung entsteht. Es fliessen aber auch Kostenfaktoren wie Erschliessungs- und Sanierungskosten ein. Genauere Informationen zu den Bewertungsgrundsätzen finden sich im *Handbuch Mehrwertabgabe*.

3. Ausnahmen: Mehrwertabgaberelevanz ohne Mehrwertabgabepflicht

Nicht immer führt eine Mehrwertabgaberelevanz auch zu einer Mehrwertabgabepflicht. So gibt es Fälle, in denen die betroffenen Grundstücke zwar auf der Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht" aufgeführt sind, die Gemeinde für sie aber keinen Schätzungsantrag stellt. Das betrifft folgende Situationen:

- Das Grundstück gehört der öffentlichen Hand und hat eine öffentliche Aufgabe zu erfüllen.
- Die flächenmässige Bagatellgrenze von 80 m² ist unterschritten. Jedoch sind gemäss der Rechtsprechung des Bundesgerichts Mehrwertabgaben ab einem Mehrwert von 100'000 CHF in jedem Fall einzufordern. Ab diesem Betrag sind die flächenmässigen Bagatellgrenzen nach aargauischem Recht also nicht mehr anwendbar.
- Bei einer Umlagerung von Flächen (Aus- oder Einzonungen) innerhalb eines Grundstücks hat sich die Fläche, die in der Bauzone liegt, gesamthaft nicht vergrössert. Auf diese Saldo-betrachtung der Umlagerung ist in der Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht" hinzuweisen.

In anderen Fällen wird zwar eine Schätzung durchgeführt, es entsteht aber keine Mehrwertabgabepflicht. Das ist der Fall, wenn die Mehrwertabgabe für ein Grundstück gemäss Schätzung unter der Bagatellgrenze von 5'000 CHF liegen würde oder wenn das Grundstück einer Ausgleichsabgabe gemäss Waldgesetz untersteht.

4. Information aller Betroffenen

Noch vor der öffentlichen Auflage sind die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer individuell über die voraussichtliche Höhe der Mehrwertabgabe zu informieren. Eingefordert werden nur Abgaben über der Bagatellgrenze. Auch wenn ein mehrwertabgaberelevantes Grundstück unter dieser Grenze liegt, sind die Eigentümer oder Eigentümerinnen hierüber zu informieren. Die Form der Information steht der Gemeinde frei. Da die Mehrwertabgabe zu diesem Zeitpunkt lediglich eine Schätzung und damit noch nicht rechtskräftig verfügt ist, kann sie jetzt noch nicht angefochten werden.

Die Stimmberechtigten werden im Planungsbericht im Rahmen der öffentlichen Auflage der Nutzungsplanung über die voraussichtliche Gesamthöhe der Mehrwertabgaben in der Gemeinde orientiert. Nicht offengelegt werden dürfen dabei aus Datenschutzgründen die Abgaben pro Grundstück. Diese sind ausschliesslich den jeweiligen Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümern bekanntzugeben.

5. Von der Mehrwertabgaberelevanz zur Mehrwertabgabepflicht

Rechtlich entsteht die Mehrwertabgabepflicht zum Zeitpunkt der Genehmigung der Nutzungsplanung für all diejenigen Grundstücke, bei denen eine Mehrwertabgaberelevanz besteht und keine Ausnahme vorliegt.

Erst mit dem Abschluss des Nutzungsplanungsverfahrens, also mit der Genehmigung durch den Kanton, entsteht die Mehrwertabgabeforderung.

Sämtliche Parzellen mit einer Mehrwertabgabepflicht sind in den Erwägungen des Genehmigungsbeschlusses zur Nutzungsplanung aufgeführt. Sofern in der Gemeinde Mehrwertabgabepflichten entstehen, erhält sie vom Kanton mit dem Genehmigungsbeschluss automatisch ein Merkblatt mit Informationen zum weiteren Vorgehen.

6. Anmerkung der Mehrwertabgabepflicht im Grundbuch

Bereits mit dem Antrag auf Genehmigung der Nutzungsplanung muss die Gemeinde dem Kanton auch für alle betroffenen Parzellen die "Anmeldung zur Anmerkung der Mehrwertabgabepflicht im Grundbuch" einreichen. Sobald die Genehmigung der Nutzungsplanung rechtskräftig ist, leitet die Abteilung Raumentwicklung diese Anmeldungen an das zuständige Grundbuchamt weiter. Die Gemeinde erhält Kopien der eingereichten Anmeldungen zur Information. Damit beginnt Phase II, die Verfügung und die Sicherung der Forderungen zum Ausgleich der Planungsvorteile.

Praxistipps: Wichtige Schritte in Phase I

Für einen möglichst reibungslosen Ablauf durch alle Phasen hindurch sind in der Phase I die folgenden Punkte zu beachten:

- Mit der Einreichung der Nutzungsplanung zur Vorprüfung beim Kanton muss auch die Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht" eingereicht werden. Sie führt alle mehrwertabgaberelevanten Grundstücke auf. Eine Vorlage der Liste und detaillierte Anleitungen zum Vorgehen finden sich im *Werkzeugkasten 6*.
- Die Schätzungsanträge sind erst nach der Freigabe durch den Kreisplaner zu stellen. Ein Merkblatt mit Informationen zum Schätzungsantrag findet sich im *Werkzeugkasten 6*.
- Für die Schätzung sind unbedingt alle notwendigen Unterlagen gemäss Merkblatt einzureichen.
- Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sind nach der Schätzung und vor der öffentlichen Auflage der Nutzungsplanung individuell durch die Gemeinde über die voraussichtliche Höhe der Abgabe zu informieren. Eine Briefvorlage findet sich im *Handbuch Mehrwertabgabe*.
- Gibt es nach der abschliessenden Vorprüfung noch Veränderungen an der Nutzungsplanung, etwa im Rahmen der Bereinigung der Nutzungsplanung, so ist die Mehrwertabgaberelevanz der von der Veränderung betroffenen Grundstücke nochmals zu prüfen. Gegebenenfalls ist die Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht" anzupassen und der Kreisplaner zu informieren. Unter Umständen sind neue Schätzungsanträge beim Steueramt nötig.
- Mit dem Antrag auf Genehmigung der Nutzungsplanung reicht die Gemeinde dem Kanton für alle von der Mehrwertabgabepflicht betroffenen Parzellen auch die "Anmeldung zur Anmerkung der Mehrwertabgabepflicht im Grundbuch" ein, die der Kanton bei Genehmigung der Nutzungsplanung an das Grundbuchamt weiterleitet. Die Formularvorlage dazu findet sich im *Werkzeugkasten 6*.

Phase II: Verfügung und Sicherung der Forderungen

Mit der Anmerkung der Mehrwertabgabepflicht im Grundbuch ist die Forderung zwar im Grundbuch ersichtlich, jedoch noch nicht gesichert. Das Baugesetz sichert die Mehrwertabgabeforderung der Gemeinde vorläufig: Mit der Genehmigung der Nutzungsplanung steht der Gemeinde automatisch – ab dem Zeitpunkt der Genehmigung – ein gesetzliches Grundpfandrecht zu, das Vorrang vor allen anderen auf das Grundstück eingetragenen Belastungen hat. Diese zeitlich befristete Sicherung der Forderung muss aber durch die Eintragung des Grundpfandrechts im Grundbuch in eine langfristige Sicherung umgewandelt werden. Damit keiner der Schritte im Prozess vergessen geht und keine gesetzlichen Fristen verpasst werden, ist insbesondere auch diese Phase in das Mehrwertabgabe-Controlling der Gemeinde zu integrieren.

1. Festsetzungsverfügung

Ist die Nutzungsplanung genehmigt, muss die Gemeinde die Mehrwertabgabeforderungen mit Festsetzungsverfügungen rechtskräftig erlassen. Dafür legt sie auf Basis der Schätzungen des Steueramts die Höhe der Mehrwertabgabe fest. Grundsätzlich beträgt die Abgabe 20 % des Mehrwerts, sie kann aber von den Gemeinden, beispielsweise in der Bau- und Nutzungsordnung, auf maximal 30 % erhöht werden. 10 % des Mehrwerts stehen dem Kanton zu, der Rest, also 10 bis 20 %, verbleiben der Gemeinde. Dabei handelt es sich um zweckgebundene Einnahmen.

Vor dem Erlass der Festsetzungsverfügung ist allen Betroffenen rechtliches Gehör zu gewähren. Dazu informiert die Gemeinde die betreffenden Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer über die geplante Verfügung. Für das rechtliche Gehör bietet sich die Zeit zwischen der Genehmigung der Nutzungsplanung und dem Ablauf der Beschwerdefrist nach der Publikation der Genehmigung an. Falls Einwände von den Betroffenen eingehen, etwa zum Adressaten oder zur Höhe der Forderung, sind diese – wenn nötig zusammen mit den zuständigen kantonalen Stellen – zu prüfen, die Festsetzungsverfügung ist gegebenenfalls anzupassen.

Wurden die Einwände geklärt oder wird vom rechtlichen Gehör kein Gebrauch gemacht, erlässt der Gemeinderat die Verfügung über die definitive Höhe der Mehrwertabgabe. Das sollte möglichst zeitnah nach der Genehmigung der Nutzungsplanung geschehen, denn es sind die Fristen für die Eintragung des gesetzlichen Grundpfandrechts im Grundbuch zu berücksichtigen (siehe folgende Punkte). Bedingung für die Festsetzungsverfügung ist die Rechtskraft der Nutzungsplanung. Adressat der Verfügung ist die Person, die zum Zeitpunkt der Genehmigung der Nutzungsplanung als Grundeigentümerin oder Grundeigentümer im Grundbuch eingetragen war.

Damit auch der Kanton sein Controlling bezüglich des Kantonsanteils wahrnehmen kann, ist die Gemeinde verpflichtet, der Abteilung Raumentwicklung Kopien aller Festsetzungsverfügungen zukommen zu lassen.

2. Einsprache- und Beschwerdeverfahren zur Mehrwertabgabe

Gegen die Festsetzungsverfügung kann Einsprache erhoben werden. Einspracheentscheide des Gemeinderats können mit einer Beschwerde beim Spezialverwaltungsgericht angefochten werden. Die Gemeinde ist gemäss Baugesetz verpflichtet, den Regierungsrat umgehend zu jedem Einsprache- und Beschwerdeverfahren beizuladen, sodass der Kanton seine Interessen angemessen wahren kann.

3. Vorläufige Eintragung des Grundpfandrechts im Grundbuch

Das mit der Genehmigung der Nutzungsplanung entstandene gesetzliche Grundpfandrecht besteht nicht unbegrenzt lange. Es muss innert vier Monaten nach Fälligkeit der Forderung (also der Veräusserung oder der Erteilung der Baubewilligung) und innert zwei Jahren ab Genehmigung der Nutzungsplanung in das Grundbuch eingetragen werden.

Verschiedene Umstände können den Prozess zur Eintragung des Grundpfandrechts im Grundbuch aber verlangsamen. So kann es geschehen, dass trotz Fälligkeit der Abgabe die Festsetzungsverfügung noch nicht rechtskräftig erlassen werden konnte, weil die Schätzung noch aussteht. Auch langwierige Einsprache- und Beschwerdeverfahren oder Landumlegungen können zur Verzögerung der Eintragung im Grundbuch führen.

In solchen Fällen ist es wichtig, dass der Gemeinderat rechtzeitig ein Gesuch um vorläufige Eintragung des Grundpfandrechts beim Spezialverwaltungsgericht stellt. Denn läuft die Frist ungenutzt ab, kann das Grundpfandrecht nicht mehr eingetragen werden. Es kann dann Dritten, die sich auf das Grundbuch verlassen, auch nicht mehr entgegengehalten werden. Damit verliert die Gemeinde ein wichtiges Mittel zur Sicherung der Mehrwertabgabeforderung.

Dem Kanton gegenüber steht sie hinsichtlich des Kantonsanteils der Mehrwertabgabe dennoch in der Verantwortung.

4. Rechtskraft der Festsetzungsverfügung und definitive Eintragung ins Grundbuch

Läuft die Rechtsmittelfrist ungenutzt ab oder ist das Einsprache- oder Beschwerdeverfahren abgeschlossen, so wird die Festsetzungsverfügung rechtskräftig. Die Gemeinde lässt das Grundpfandrecht nun definitiv im Grundbuch eintragen. Dazu schickt sie dem zuständigen Grundbuchamt eine Rechtskraftbescheinigung und eine Kopie der Festsetzungsverfügung.

Ist für die Mehrwertabgabe ein Grundpfand im Grundbuch eingetragen, so kann sie als öffentlich-rechtliche Forderung nicht mehr verjähren, sie ist dauerhaft gesichert. Damit beginnt die dritte Phase, in der die Abgabe fällig und in Rechnung gestellt wird.

Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer können die Eintragung des Grundpfandrechts im Grundbuch übrigens verhindern, indem sie die Mehrwertabgabe freiwillig bereits vor dem Eintritt der Fälligkeit begleichen.

Praxistipps: Wichtige Schritte in Phase II

Für einen möglichst reibungslosen Ablauf durch alle Phasen hindurch sind in der Phase II die folgenden Punkte zu beachten:

- Ehe die Festsetzungsverfügungen zur Mehrwertabgabe erlassen werden können, muss die Gemeinde den Betroffenen rechtliches Gehör gewähren. Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sind über die geplante Verfügung zu informieren. Eine Briefvorlage dazu findet sich im *Handbuch Mehrwertabgabe*.
- Möglichst rasch nach der Genehmigung der Nutzungsplanung sind die Festsetzungsverfügungen zur Mehrwertabgabe zu erlassen. Ein Muster dieser Verfügung ist im *Werkzeugkasten 6* zu finden.
- Verzögert sich die Eintragung des Grundpfandrechts, kann die Gemeinde zur Sicherung der Forderung ein Gesuch um vorläufige Eintragung des Grundpfandrechts beim Spezialverwaltungsgericht stellen. Ein Mustergesuch mit Anleitung zum Ausfüllen findet sich im *Werkzeugkasten 6*.
- Sobald die Festsetzungsverfügung rechtskräftig ist, schickt die Gemeinde dem Grundbuchamt eine Kopie der Verfügung und eine Rechtskraftbescheinigung. Erst jetzt kann das Grundpfandrecht definitiv eingetragen werden.
- Meldepflichten der Gemeinde gegenüber dem Kanton: Der Kanton ist umgehend über jede Festsetzungsverfügung zu informieren. Werden Rechtsmittel erhoben, ist der Kanton immer umgehend beizuladen.

Phase III: Fälligkeit und Bezug der Mehrwertabgabe

Die Mehrwertabgabe wird nicht direkt nach Rechtskraft der Festsetzungsverfügung fällig, sondern erst, wenn die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer Nutzen aus dem Mehrwert des Grundstücks zieht, also bei Veräusserung des Grundstücks oder nach Erteilung einer Baubewilligung. Weil von der Genehmigung der Nutzungsplanung bis zur Fälligkeit Jahre vergehen können, ist das gemeindeinterne Controlling bei der Mehrwertabgabe von essenzieller Bedeutung. Es stellt sicher, dass die Fälligkeit der Abgabe auch Jahre nach der Festsetzungsverfügung zuverlässig erfasst, die Rechnungsstellung unmittelbar ausgelöst und der Kantonsanteil weitergeleitet wird.

1. Fälligkeit der Mehrwertabgabe durch Veräusserung

Das Grundbuchamt informiert die Gemeinde über jede Grundeigentumsübertragung auf ihrem Gebiet. Da dies aber länger als vier Monate dauern kann und damit möglicherweise die Frist für die vorläufige Eintragung des Grundpfandrechts im Grundbuch überschritten wird, ist es an der Gemeinde, das Grundbuch regelmässig manuell auf Eigentumsübertragungen zu überprüfen. Die Gemeinde hat im Fall einer Eigentumsübertragung zwei Aspekte zu prüfen: ob es sich um ein Grundstück mit Mehrwertabgabepflicht handelt und ob es sich um eine Veräusserung im Sinne des Baugesetzes handelt, die die Fälligkeit der Mehrwertabgabe auslöst. Als Veräusserungen im Sinne dieser Bestimmung gelten insbesondere Kauf, Tausch, Schenkung und Erbteilung.

2. Fälligkeit der Mehrwertabgabe durch Baubewilligung

Die Abgabe wird auch fällig, sobald auf einem von der Mehrwertabgabe betroffenen Grundstück eine Baubewilligung erteilt wird. Es ist möglich und in den meisten Fällen sinnvoll, bereits in der Baubewilligung auf die Fälligkeit der Abgabe hinzuweisen.

3. Stundung

Der Gemeinderat kann den Bezug der Mehrwertabgabe ausnahmsweise ganz oder teilweise aufschieben. Dies ist jedoch nur möglich, wenn die zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten nachweislich nur unwesentlich beansprucht werden. Die Mehrwertabgabeverordnung konkretisiert diesbezüglich die Vorgaben des Baugesetzes. Aus Gründen der Gesetzeskonformität wird den Gemeinden geraten, sehr restriktiv mit der Stundungsmöglichkeit umzugehen, denn der Ausgleich von Planungsvorteilen ist gesetzlich geboten.

4. Rechnungsstellung und Löschung im Grundbuch

Mit Eintritt der Fälligkeit stellt die Gemeinde den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern eine Rechnung über die gesamte Mehrwertabgabe, also den Teil der Gemeinde und den des Kantons. Sobald die Mehrwertabgabe vollständig bezahlt ist, stellt die Gemeinde beim Grundbuchamt einen Antrag auf Löschung des

Grundpfandrechts und auf Löschung der Anmerkung der Mehrwertabgabepflicht. Werden die Planungsmaßnahmen, die die Mehrwertabgabe ausgelöst haben, später, beispielsweise in einer weiteren Revision der Nutzungsplanung, rückgängig gemacht, besteht kein Anspruch auf Rückerstattung der Mehrwertabgabe. Nach Eintritt der Fälligkeit stellt der Kanton der Gemeinde eine Rechnung über den ihm zustehenden Betrag.

5. Verbuchung der Einnahmen

Die Erträge aus der Mehrwertabgabe müssen gemäss Gesetz zwingend zweckgebunden verwendet werden. Die Gemeinden führen dafür einen Spezialfonds. Neben dem Gemeindeanteil der Mehrwertabgabe müssen auch Erträge aus vertraglicher Mehrwertabschöpfung und Lenkungsabgaben bei Missachtung einer Baupflicht in den Spezialfonds fliessen. Sie dürfen nicht anders verbucht werden. Weitere Informationen zum Thema Baupflicht sind im *Werkzeugkasten 6* zu finden.

Praxistipps: Wichtige Schritte in Phase III

Für einen möglichst reibungslosen Ablauf durch alle Phasen hindurch sind in der Phase III die folgenden Punkte zu beachten:

- Ein wirksames Controlling über alle Phasen ist bereits in Phase I durch die Gemeinde einzurichten. Besonders wichtig ist das Controlling in Phase III, um keine Fälligkeiten zu verpassen.
- Die regelmässige manuelle Prüfung des Grundbuchs auf Eigentumsübertragungen ist in die Abläufe der Gemeinde einzubinden.
- Nach Rechnungsstellung und Eingang der Zahlung stellt die Gemeinde einen Antrag auf Löschung des Grundpfandrechts und auf Löschung der Anmerkung der Mehrwertabgabepflicht aus dem Grundbuch.
- Meldepflichten gegenüber dem Kanton: Die Abteilung Raumentwicklung ist umgehend über jede Fälligkeit einer Mehrwertabgabe und über jede Stundung einer Mehrwertabgabe zu informieren.

Controlling für den Mehrwertabgabeprozess auf Gemeindeebene

Der Prozess zur Erhebung der Mehrwertabgabe kann lange Zeit dauern. Viele seiner Schritte sind eng auf andere Verfahren abzustimmen. Auch gilt es, verschiedene verbindliche Fristen und Informationspflichten einzuhalten. Die Gemeinde muss daher sicherstellen, dass alle nötigen Massnahmen zum richtigen Zeitpunkt in die Wege geleitet werden – und das über längere Zeit und über mögliche personelle Wechsel in der Gemeindeverwaltung hinweg. Dies erfordert ein wirksames Controllingverfahren, das garantiert, dass die zuständige Person in der Gemeinde möglichst automatisch die nötigen Informationen erhält oder einfordert.

Besonders eng ist die Mehrwertabgabe mit dem Prozess der Nutzungsplanung verknüpft. Daher sollten die beiden Verfahren auch im Controlling gekoppelt werden. Das beruht im Besonderen die erste Prozessphase. Die Meilensteine zur Erhebung der Mehrwertabgabe sollten in Checklisten, Abläufe und gemeindeinterne Vorlagen zum Nutzungsplanverfahren integriert werden. Die zuständigen Personen für die Mehrwertabgabe sollten so weit wie nötig über den Prozess der Nutzungsplanung informiert sein.

Da die Mehrwertabgabe erst fällig wird, wenn eine Baubewilligung erteilt oder ein Grundstück veräussert wird, ist es wichtig, dass die für die Mehrwertabgabe zuständige Person auch zeitnah informiert wird, wenn eine Baubewilligung erteilt wird oder es Änderungen im Grundbuch gibt. Die entsprechenden Informationsmechanismen sind in die zugehörigen Arbeitsabläufe einzuplanen.

Besonders wichtig ist die regelmässige Kontrolle des Grundbuchs. Daher empfiehlt es sich, den mit der Mehrwertabgabe befassten Personen Zugriff auf das Aargauische Grundstück- und Objektinformationssystem (AGOBIS) zu gewähren.

Exkurs: Vertragliche Mehrwertabschöpfung

Der Ausgleich von Planungsvorteilen umfasst nicht nur den rechtlich gebotenen Mehrwertabgabeprozess bei Einzonungen und ihnen gleichgestellten Umzonungen. Die kantonale Ausführungsgesetzgebung zum Raumplanungsgesetz ermöglicht den Gemeinden darüber hinaus, mittels verwaltungsrechtlicher Verträge auch andere Planungsvorteile auszugleichen.

Dies ist unter anderem möglich bei:

- Umzonungen von Arbeitszonen (beispielsweise in Wohnzonen)
- Aufzonungen (beispielsweise Erhöhung der zulässigen Geschoszahl oder der Ausnützungsziffer)
- Erlass von Gestaltungsplänen mit weitergehenden Nutzungsmöglichkeiten als bei Regelbauweise
- Festlegung von Weiler-, Materialabbau-, Deponie- und anderen Spezialzonen nach Art. 18 des Bundesgesetzes über die Raumplanung ausserhalb des Siedlungsgebiets

Das Vorgehen steht den Gemeinden im Rahmen der rechtlichen Bestimmungen frei. Es können Geld- und Sachleistungen vereinbart und private Schätzer zur Schätzung solcher Planungsvorteile sowie andere Fachleute beigezogen werden. Die Höhe eines vertraglich geregelten Ausgleichs ist gesetzlich nicht vorgegeben und durch die Gemeinde auszuhandeln. Sie kann hierzu im Sinne der Rechtsgleichheit einen fixen Satz festlegen (in der Bau- und Nutzungsordnung oder einem Reglement) oder diese Sätze im Sinne eines grösseren Handlungsspielraums individuell aushandeln. Dabei ist das Gebot der Gleichbehandlung zu berücksichtigen. Als Orientierungshilfe für solche Vereinbarungen finden sich "Musterformulierungen zum Ausgleich von Planungsvorteilen" im *Werkzeugkasten 6*.

Werkzeugkasten 6

Die Mehrwertabgabe ist eng an das Nutzungsplanverfahren gekoppelt und damit verwoben. Das Mehrwertabgabeverfahren bringt überdies verschiedene gesetzliche Verpflichtungen, Meldepflichten der Gemeinden gegenüber dem Kanton und Fristen mit sich. Der Werkzeugkasten 6 enthält Anleitungen, Merkblätter, Mustertexte, Formulare und andere Hilfsmittel zur Erhebung der Mehrwertabgabe, die auf den Prozess auf Gemeindeebene ausgerichtet sind. So etwa die Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht" und verschiedene Mustertexte für Verfügungen, die jeweils spezifisch adaptiert werden können und sollen. Im umfassenden Nachschlagewerk *Handbuch Mehrwertabgabe* sind alle Details zum Prozess und Angaben zu den zugehörigen Gesetzen und Verordnungen zu finden. Einen hilfreichen Überblick über den Prozessablauf und die Schnittstellen zwischen Nutzungsplanung und Mehrwertabgabenerhebung bieten die beiden Grafiken zum Prozessablauf.

Der Werkzeugkasten 6 findet sich unter www.ag.ch/innenentwicklung.