

**DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT**

Abteilung Raumentwicklung

26. Juni 2019

Hinweise zum Ausfüllen des Mustergesuchs um vorläufige Eintragung des Grundpfandrechts

1. Hinweise zur Eingabe

Das Mustergesuch soll es den Gemeinden ermöglichen, ein Gesuch um vorläufige Eintragung des wegen der Mehrwertabgabe entstandenen Grundpfandrechts einfach und ohne grossen Aufwand zu stellen. Dieses Dokument enthält Hinweise dazu, wie das Mustergesuch auszufüllen ist. Das Mustergesuch muss immer an die jeweiligen konkreten Verhältnisse angepasst werden. Die gelb markierten Lücken sind zu ergänzen und die passenden Kästchen müssen angekreuzt werden.

Das Gesuch und die Beilagen sind mindestens in zwei Exemplaren einzureichen. Bei mehr als einer Gegenpartei muss für jede weitere Partei ein zusätzliches Exemplar eingereicht werden.

2. Zuständiges Gericht / Adresse

Gemäss § 28c Abs. 3 BauG ist für die vorläufige Eintragung des aufgrund der Mehrwertabgabe entstandenen Grundpfandrechts immer das Abteilungspräsidium des Spezialverwaltungsgerichts zuständig.

3. Gesuchstellende Partei

Der Gemeinderat beantragt gemäss § 28c Abs. 3 BauG beim Abteilungspräsidium des Spezialverwaltungsgerichts die vorläufige Eintragung des Grundpfandrechts, wenn Gründe bestehen, dass die Fristen gemäss Art. 836 Abs. 2 ZGB nicht eingehalten werden können. Die gesuchstellende Partei ist somit immer die Gemeinde.

4. Gegenpartei

Gemäss § 28b Abs. 1 BauG ist für die Festlegung der Höhe der Abgabe und die Bestimmung der abgabepflichtigen Personen (also für die Bestimmung der Adressaten der Festsetzungsverfügung), der Zeitpunkt der Genehmigung massgebend. Im Gegensatz dazu richtet sich das Gesuch um vorläufige Eintragung des Grundpfandrechts immer an den zum Zeitpunkt der Einreichung des Gesuchs aktuellen Grundeigentümer. Im Falle eines nach der Genehmigung erfolgten Verkaufs eines Grundstücks sind deshalb beispielsweise die Adressaten der Festsetzungsverfügung nicht identisch mit der Gegenpartei im Gesuch um vorläufige Eintragung des Grundpfandrechts.

Sofern sich das Grundstück im Gesamteigentum oder Miteigentum befindet, sind sämtliche Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen als Gegenpartei aufzuführen.

5. Vertretung

Dieser Teil des Formulars muss nicht zwingend ausgefüllt werden. Das Gesuch um vorläufige Eintragung des Grundpfandrechts kann auch ohne anwaltliche Vertretung gestellt werden.

6. Rechtsbegehren

Die Sicherung von Zins ist nicht in allen Fällen nötig. Gemäss § 6 Abs. 1 VRPG ist auf fälligen öffentlich-rechtlichen Forderungen ein Verzugszins von 5% pro Jahr zu bezahlen. Das Sichern der Zinsforderung ist nur in denjenigen Fällen möglich, in denen die Forderung aufgrund einer Veräusserung oder aufgrund der Erteilung einer Baubewilligung bereits fällig geworden ist (§ 28d Abs. 1 BauG). Gemäss § 6 Abs 2 VRPG kann in Härtefällen auf den Verzugszins aber auch ganz oder teilweise verzichtet werden.

Superprovisorischer Antrag bei Dringlichkeit: Gemäss Art. 836 Abs. 2 ZGB muss das aufgrund der Mehrwertabgabe entstandene gesetzliche Pfandrecht innert vier Monaten nach der Fälligkeit der zugrundeliegenden Forderung, spätestens jedoch innert zwei Jahren seit der Genehmigung ins Grundbuch eingetragen werden. Diese Frist ist mit der Stellung des Gesuchs nicht gewahrt, sondern nur mit dem effektiven Eintrag. Das Gesuch muss deshalb so gestellt werden, dass dem Gericht genügend Zeit zur Bearbeitung zur Verfügung steht, auf jeden Fall mehrere Tage vor Ablauf der Frist. Bei knapper Zeit, ist der Antrag superprovisorisch zu stellen. Sofern es eilt, ein entsprechender Antrag gestellt ist und aufgrund der eingereichten Unterlagen glaubhaft ist, dass die gesetzlichen Voraussetzungen für die Eintragung des Grundpfandrechts erfüllt sind, weist das Abteilungspräsidium das Grundbuchamt ohne Anhörung der Gegenpartei an, das Grundpfandrecht vorläufig einzutragen.

Kosten- und Entschädigungsfolge: § 28c Abs. 4 BauG schreibt vor, dass die Kosten für Eintragung und Löschung zu Lasten des Mehrwertanteils der Gemeinde gehen. Das Gesetz hat damit eine zum enteignungsrechtlichen Kostenprivileg nach § 149 Abs. 2 BauG analoge Regelung geschaffen. Das interessierte Gemeinwesen hat gegenüber dem unfreiwillig einbezogenen Grundeigentümer regelmässig die Kosten zu tragen. Davon wird nur in offensichtlich missbräuchlichen Fällen abgewichen. Die Kosten des Verfahrens zur vorsorglichen Eintragung des Grundpfandrechts vor Spezialverwaltungsgericht wie auch allfällige zu ersetzende notwendige Parteikosten bei anwaltlicher Vertretung gehören gemäss Praxis des Spezialverwaltungsgerichts zu den Eintragungskosten und sind von der Gemeinde zu bezahlen. Sofern der Grundeigentümer mit der vorläufigen Eintragung des Grundpfandrechts einverstanden ist, entstehen im Verfahren vor dem Spezialverwaltungsgericht keine Kosten. Es empfiehlt sich deshalb, das Gespräch mit den Grundeigentümern zu suchen und deren Einverständnis zur Eintragung des Grundpfandrechts einzuholen.

7. Grundstück

Steht ein Grundstück im Miteigentum, so hat die Gemeinde die Wahl, ob sie die Gesamtliegenschaft belasten oder die Forderung entsprechend den Wertquoten auf die Miteigentumsanteile aufteilen will. In der Regel wird die Belastung der Gesamtliegenschaft für die Gemeinde der einfachere Weg sein.

Zu beachten ist dabei aber Art. 648 Abs. 3 ZGB: Bestehen Grundpfandrechte oder Grundlasten an Miteigentumsanteilen, so können die Miteigentümer die Sache selbst nicht mehr mit solchen Rechten belasten. Die Mehrwertabgabe wird bei Einzonungen und gleichgestellten Umzonungen erhoben. Es dürfte deshalb selbst beim Verkauf einer eingezonten Parzelle kaum je Fälle geben, in denen eine Stockwerkeigentümergeinschaft zum Zeitpunkt einer vorläufigen Eintragung des Grundpfandrechts involviert ist. In einem solchen Fall wäre eine rechtliche Beratung empfehlenswert.

8. Vorläufige Eintragung

Entstehen gesetzliche Pfandrechte im Betrag von über 1000 Franken aufgrund des kantonalen Rechts ohne Eintragung im Grundbuch und werden sie nicht innert vier Monaten nach der Fälligkeit der zugrundeliegenden Forderung, spätestens jedoch innert zwei Jahren seit der Entstehung der Forderung in das Grundbuch eingetragen, so können sie nach Ablauf der Eintragsfrist Dritten, die sich in gutem Glauben auf das Grundbuch verlassen, nicht mehr entgegengehalten werden (Art. 836 Abs. 2 ZGB). Es muss an dieser Stelle begründet werden, weshalb die Gefahr besteht, dass diese Fristen nicht eingehalten werden können. Die Mehrwertabgabeforderung wird bei Veräusserung oder Erteilung der Baubewilligung fällig (§ 28d Abs. 1 BauG). Die Forderung entsteht mit der Genehmigung der Nutzungsplanung.

Im Falle eines superprovisorischen Antrags (vgl. Rechtsbegehren) ist an dieser Stelle kurz zu begründen, weshalb die Zeit für die Behandlung des Antrags derart knapp ist, dass die Gegenpartei vor der Eintragung nicht mehr angehört werden kann.

9. Pfandsumme

Im Normalfall entspricht die geltend gemachte Pfandsumme dem durch das Steueramt geschätzten und in der Festsetzungsverfügung enthaltenen Forderungsbetrag.

Ausnahmsweise kann es vorkommen, dass eine Schätzung durch das Steueramt noch nicht vorliegt. Sofern möglich sollte die Gemeinde versuchen, beim Steueramt noch vor Ablauf der Frist gemäss Art. 836 Abs. 2 ZGB eine Schätzung zu erhalten. Sofern dies nicht möglich ist, muss die Gemeinde selbst eine grobe Schätzung der Höhe der Mehrwertabgabe vornehmen. Wichtig ist, dass das Spezialverwaltungsgericht in einem solchen Ausnahmefall nachvollziehen kann, wie die Gemeinde ihre Grobschätzung vorgenommen hat. Relevant sind im Wesentlichen die von der Einzonung oder der Umzonung betroffene Grundstücksfläche, die Durchschnittslandpreise innerhalb der Gemeinde in den Zonen vor und nach der Nutzungsplanänderung sowie der in der Gemeinde anwendbare Mehrwertabgabesatz.

10. Beilagen

Die dem Gesuch beigelegten Dokumente sollen es dem Spezialverwaltungsgericht ermöglichen zu entscheiden, ob der Antrag um vorläufige Eintragung des gesetzlichen Grundpfandrechts zu Recht gestellt wurde. Es sind deshalb alle zur Beurteilung des Sachverhalts relevanten Dokumente beizulegen.

11. Unterschrift

Das Gesuch muss von einer zur Unterschrift berechtigten Person der Gemeinde unterzeichnet sein. Dabei muss klar sein, wer die Unterschrift geleistet hat.

12. Einverständniserklärung

Das Gesuch um vorläufige Eintragung des Grundpfandrechts kann vom Spezialverwaltungsgericht am schnellsten und ohne Kostenfolge bearbeitet werden, wenn der aktuelle Grundeigentümer oder die aktuelle Grundeigentümerin ihr Einverständnis dazu geben.

Die Mehrwertabgabe kann auch bereits vor deren Fälligkeit bezahlt werden. Damit könnte ein Grundeigentümer oder eine Grundeigentümerin die Eintragung eines Grundpfandrechts im Grundbuch abwenden. Eine Pflicht zur Bezahlung vor Fälligkeit (also vor Veräusserung oder Erteilung einer Baubewilligung) besteht jedoch nicht.