

Anwaltsprüfungen 2018/1

Öffentliches Recht

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung der Einwohnergemeinde X und die neue Bau- und Nutzungsordnung (BNO) wurden am 22. November 2016 von der Gemeindeversammlung beschlossen und am 26. März 2017 vom Regierungsrat genehmigt. In § 5 BNO ist für Einzonungen die Erhebung eines Mehrwertausgleichs vorgesehen.

Im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurde die damals im Eigentum von Gustav Geizig stehende Parzelle 1505 im Halte von 10'000 m² eingezont. Am 28. Oktober 2017 verkaufte Gustav Geizig die Parzelle an die Y AG zu einem Preis von Fr. 72.00/m².

Am 2. April 2018 wurde Gustav Geizig ein Beschluss mit folgendem Inhalt zugestellt:

"Gustav Geizig wird zur Bezahlung der Mehrwertabgabe für das Grundstück Nr. 1505 verpflichtet. Die Mehrwertabgabe beträgt Fr. 250'000.00. Die Zahlungspflicht entsteht mit der Rechnungsstellung und wird innert 60 Tagen zur Zahlung fällig."

Die Zustellung erfolgte in formeller Hinsicht korrekt und war mit einer Rechtsmittelbelehrung versehen.

Nachdem Gustav Geizig sich vorerst mit wüsten Worten über staatliches Raubrittertum ausgelassen hatte, beschliesst er schliesslich, sich rechtlich beraten zu lassen und kommt zu Ihnen. Wort- und Gestenreich beklagt er sich über die ihm widerfahrene Ungerechtigkeit. Das Land habe schliesslich schon seinem Urgrossvater gehört und er könne damit machen was er wolle. Er sehe nicht ein, weshalb ihm hier der Staat etwas wegnehmen wolle und selbst wenn das erlaubt wäre, dann sicher nicht ein derart hoher Betrag. Das sei ja unverschämt.

Sie nehmen sich der Sache an und stellen nach Einsicht in die Akten folgendes fest:

- Die massgebliche Bestimmung der BNO hat folgenden Wortlaut:

§ 5

¹ Wird mit einer aktuellen Zonenplanrevision oder einer späteren Teilrevision Land von einer Nichtbauzone einer Bauzone zugewiesen (Einzonung), hat der Grundeigentümer, unter Vorbehalt einer kantonalen Regelung, der Gemeinde einen Mehrwertausgleich zu entrichten.

² Der Mehrwert errechnet sich aus der Differenz des Verkehrswertes der eingezonten Fläche vor und unmittelbar nach der Einzonung. Vom so errechneten Mehrwert sind 30 % als Ausgleichszahlung geschuldet.

³ Die Verkehrswerte werden bezogen auf den Zeitpunkt der Rechtskraft der Einzonung, unabhängig vom tatsächlich realisierten Mehrwert, geschätzt.

⁴ Die Zahlung wird für die ganze eingezonte Fläche mit der Rechtskraft der Einzonung fällig. Wird die Forderung grundpfandrechtlich sichergestellt, kann die Fälligkeit abweichend geregelt

werden (z.B. spätestens innert 2 Jahren, jedenfalls aber bei Baubeginn oder bei einer Veräusserung des eingezonten Grundstücks).

⁵ Zur Sicherung der Ausgleichszahlung kann auf der gesamten ausgleichspflichtigen Fläche desselben Grundstücks mit dem Bau bewilligter Bauten erst begonnen werden, wenn die Zahlung geleistet worden oder grundpfandrechtlich gesichert ist, was als Bedingung in die Baubewilligungen aufzunehmen ist. Der Gemeinderat lässt diese Beschränkung unmittelbar nach Rechtskraft der Einzonung im Grundbuch anmerken. Die Anmerkung ist zu löschen, sobald die Ausgleichszahlung geleistet worden ist.

⁶ Die Gemeinde hat die Ausgleichszahlung zweckgebunden für Massnahmen der Raumplanung und der Erschliessung zu verwenden. Die Details über die Verwendung der Mittel werden in einem Reglement geregelt.

- Die vom Mehrwertausgleich betroffene Parzelle 1505 von Gustav Geizig war vorher Teil der Landwirtschaftszone. Eine kurz vor der Einzonung vorgenommene Verkehrswertschätzung ergab einen Verkehrswert von Fr. 8.00/m². Die Festlegung des Verkaufspreises im Rahmen der Übertragung der Parzelle 1505 an die Y AG basierte ebenfalls auf einer Verkehrswertschätzung.

Frage 1 (max. 6 Punkte)

Welche Behörde hat vorliegend die strittige Verfügung erlassen? Gestützt auf welche Rechtsgrundlage(n)?

Frage 2 (max. 12 Punkte)

Wie kann sich Gustav Geizig gegen die strittige Verfügung wehren (Rechtsmittel, Rechtsmittelinstanz[en], Rechtsmittelfrist[en], Rechtsmittelgründe)?

Frage 3 (max. 18 Punkte)

Wie beurteilen Sie die Sache in materieller Hinsicht? Kann sich Gustav Geizig erfolgreich gegen den Mehrwertausgleich zur Wehr setzen?

Hilfsmittel:

BV, BGG, RPG, KV, VRPG, Delegationsverordnung, Baugesetz