

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.