Recht informiert.

Der Newsletter von Pfisterer Fretz Munz Rechtsanwälte, Juni 2025

Ausgleich von Planungsvorteilen (2)

Das Bundesrecht verlangt seit dem 1. Mai 2014, dass erhebliche Planungsvorteile ausgeglichen werden; vorher war dies den Kantonen freigestellt. Die kantonale Umsetzung sorgt für Gesprächsstoff. Zeit für eine (nächste) Zwischenbilanz.

Der Ausgleich von Planungsvorteilen über die Mehrwertabgabe ist nicht das erste Mal Gegenstand eines Newsletters. In der Ausgabe vom August 2022 nahmen wir den Entscheid 1C_233/2021 (Meikirch) als Anlass, uns zu dieser Thematik zu äussern.

Im Fall Meikirch kam das Bundesgericht in Bestätigung seiner (kritisierten) Rechtsprechung zum Schluss, dass nicht nur Ein-, sondern auch Um- und Aufzonungen, die erhebliche Vorteile bewirken, auszugleichen seien (im Einzelnen PFMAG-Newsletter August 2022 - Ausgleich von Planungsvorteilen). Darauf hat das Bundesparlament zwischenzeitlich reagiert und mit einer Anpassung von Art. 5 RPG seinem Willen deutlich respektive noch deutlicher gemacht. Mit der am 29. September 2023 beschlossenen Neufassung von Art. 5 nRPG ist klar, dass die Kantone für Um- und Aufzonungen eine Mehrwertabgabe vorschreiben können, aber nicht müssen. Die Referendumsfrist ist am 15. Februar 2024 ungenutzt verstrichen. Art. 5 nRPG tritt – zusammen mit zahlreichen weiteren revidierten RPG-Bestimmungen – voraussichtlich am 1. Juli 2026 in Kraft. Nach der Revision steht das Recht

des Kantons Aagau – § 28a Abs. 1 und 2 BauG widersprechen dem aktuell noch geltenden Art. 5 RPG, zumindest wenn man der bundesgerichtlichen Auslegung folgt (ausführlich PFMAG-Newsletter August 2022 - Ausgleich von Planungsvorteilen) – mit dem Bundesrecht endgültig im Einklang.

Die Mehrwertabgabe wirft weitere spannende Fragen auf. Vor diesem Hintergrund erstaunt nicht, dass sich neben dem Bundesgericht auch die Aargauer Rechtstmittelinstanzen bereits Gelegenheit hatten, sich dem Ausgleich von Planungsvorteilen zu widmen.

So entschied das Verwaltungsgericht, dass das Aargauer Mehrwertabgaberecht dem Legalitätsprinzip standhält. Konkret könne der *«Mehrwert»* nichts anderes sein als die Differenz zwischen dem Verkehrswert des Landes mit und ohne Planungsmassnahme. Eine Legaldefinition benötige es nicht. Abgesehen davon müssten weder Gesetz noch Verordnung eine bestimmte Methode zur Schätzung der Verkehrswerte bestimmen (zum Ganzen VGer AG, WBE.2022.352, E. 2.3).

Im Entscheid 4-BE.2023.9 musste das Spezialverwaltungsgericht, Abteilung Kausalabgaben und Enteignungen (SKE), beurteilen, ob die Gemeinde die Zuweisung eines Liegenschaftsteils von der Spezialzone für die bodenabhängige und bodenunabhängige Produktion im Bereich des Pflanzenbaus in die Arbeitszone richtigerweise als Einzonung und somit – zumindest im Grundsatz (§ 1 MWAV) – abgabepflichtige Planungsmassnahme taxiert hatte. Das SKE erwog, dass im Geltungsbereich der Spezialzone für den Pflanzenbau notwendige Bauten und Anlagen hätten erstellt werden dürfen und sonstige in Bauzonen übliche Bautätigkeiten untersagt waren. Bei der bisherigen Spezialzone handle es sich so im eine Nichtbauzone. Demgegenüber sei die neue Arbeitszone I eine gewöhnliche Bauzone. Die Gemeinde sei zurecht von einer Einzonung ausgegangen.

Im gleichen Entscheid äusserte sich das SKE zum Zusammenwirken von Gemeinde und Kanton. Dem Kanton steht für Einzonungen und ihnen gleichgestellte Umzonungen die Hälfte des kantonalen Mindestsatzes zu (§ 28e Abs. 1 BauG). Er hat ein Interesse daran, dass die Gemeinde die Mehrwertabgabe korrekt verfügt. Vor diesem Hintergrund ist der Regierungsrat bzw. das Departement für Bau, Verkehr und Umwelt (BVU), welches den Regierungsrat im Mehrwertabgabeverfahren grundsätzlich vertritt (§ 16a DelV), beizuladen (§ 28b Abs. 4 BauG), d.h. in das Verfahren

einzubeziehen. Es handelt sich nicht um eine freigestellte, sondern eine notwendige Beiladung. Mit der Beiladung ist insbesondere sichergestellt, dass sich der Kanton für den Fall, dass die Gemeinde die Mehrwertabgabe aus seiner Sicht nicht korrekt verfügt hat, auf dem Rechtsweg zur Wehr setzen kann. Die Pflicht zur Beiladung besteht von Beginn an. Das BVU ist also nicht erst im spezialverwaltungsgerichtlichen Beschwerde-, sondern bereits in das gemeindliche Festsetzungs- und ein allfälliges Einspracheverfahren miteinzubeziehen und wie eine Partei zu behandeln (SKE, 4-BE.2023.9, E. 3.4.3; zum Festsetzungsverfahren und Rechtsweg § 28b BauG; zu den Verfahrensrechten von Beigeladenen § 12 VRPG).