

Recht informiert.

Der Newsletter von Pfisterer Fretz Munz Rechtsanwälte, November 2025

Ausgleich von Planungsvorteilen (3)

Die Fälligkeit und Höhe einer Mehrwertabgabe hängen vom Landwert vor und nach der Planungsmassnahme ab. Ein aktuelles Urteil des Verwaltungsgerichts zeigt, dass methodisch saubere Bewertungen mit realistischen Nutzungsszenarien unverzichtbar sind.



Dass die Kantone Eigentümer von Liegenschaften, die durch (nutzungs-)planerische Massnahmen einen Mehrwert erfahren, nicht nur finanziell in Anspruch nehmen dürfen, sondern müssen (m.w.H. [PFMAG-Newsletter August 2022 - Ausgleich von Planungsvorteilen](#)), ist aus juristischer Sicht eine relativ neue Erscheinung. Demgemäss überrascht es nicht, dass sich die kantonalen Gerichte regelmässig der sog. Mehrwertabgabe annehmen bzw. in diesem Zusammenhang ungeklärte Fragen beantworten (müssen). In unserem Newsletter vom Juni 2025 haben wir in einem entsprechenden [Beitrag](#) gleich eine Reihe von kantonalen Urteilen zum Ausgleich von Planungsvorteilen aufgegegriffen; Thema war unter anderem, dass der Mehrwert gemäss Verwaltungsgericht nichts anderes sein könne, als die Differenz zwischen dem Verkehrswert des Landes mit und ohne Planungsmassnahme, und weder Gesetz noch Verordnung eine bestimmte Methode zur Festsetzung der Verkehrswerte

vorschreiben müsse ([VGer AG, WBE.2022.352](#), E. 2.3; vgl. auch [PFMAG-Newsletter Juni 2025 - Ausgleich von Planungsvorteilen \(2\)](#)).

Angesichts der unbestimmten rechtlichen Ausgangslage sowie der Tragweite von Verkehrswertschätzungen war zu erwarten, dass dazu bald erste Gerichtsent-scheide ergehen. Während (abgabe-)betroffene Grundeigentümer an einem mög-lichst hohen Landwert vor und einem möglichst niedrigen Landwert nach der Pla-nungsmassnahme interessiert sind, ist bei Gemeinde/Kanton – isoliert betrachtet – gerade Gegenteiliges der Fall (zum kantonalen Interesse und Beschwerderecht [PFMAG-Newsletter Juni 2025 - Ausgleich von Planungsvorteilen \(2\)](#)).

Jüngst musste sich das Verwaltungsgericht gleich mehrfach zur Umzonung eines Bahnareals in einen Spezialzone äusseren. Zuletzt war der Landwert von vor der Planungsnahe strittig. Im Ausgangspunkt bezifferte der Stadtrat diesen Landwert gestützt auf eine Schätzung des kantonalen Steueramts mit CHF 300.00/m². Auf Einsprache der Grundeigentümerschaft erhöhte der Stadtrat diesen Wert auf CHF 1'600.00/m². Dagegen erhob der Kanton Beschwerde beim Spezialverwal-tungsgericht und – weil Letzteres die Beschwerde abwies – beim Verwaltungsge-richt. Das Verwaltungsgericht hiess die Beschwerde teilweise gut und wies die An-gelegenheit an das Spezialverwaltungsgericht zurück. Das Spezialverwaltungsge-richt holte ein Gutachten von privater Seite ein. Die Gutachterin ermittelte einen Verkehrswert vor der Umzonung von CHF 973.00/m². Das Spezialverwaltungsge-richt folgte dem Gutachten nicht. Es bestätigte den vormals getroffenen Entscheid und somit die vom Stadtrat im Einsprachenentscheid festgesetzte Abgabehöhe von CHF 1'600.00/m². Auf erneute Beschwerde des Kantons sprach sich das Verwal-tungsgericht betreffend Wertermittlung zunächst für die Residualwert- und gegen die Vergleichsmethode aus. Es gäbe keine ausreichende Zahl vergleichbarer Fälle, argumentierte das Verwaltungsgericht. Ausserdem würden die Nutzungsmöglich-keiten der Eigentümerschaft mit der Residualmethode unter dem Eindruck der Ei-senbahngesetzgebung sachgerecht berücksichtigt. Sodann erwog das Verwaltungs-gericht, dass das Spezialverwaltungsgericht ohne genügende Abklärungen zur tech-nischen Realisierbarkeit, Genehmigungsfähigkeit und Wirtschaftlichkeit eine Über-baubarkeit des Gleisfelds angenommen habe. Die Abweichungen vom Gutachten seien nicht sachgerecht. Es hiess die Beschwerde teilweise gut und erhöhte die Mehrwertabgabe von CHF 810'822.00 laut stadträtlichem Einsprachenentscheid auf CHF 1'112'534.40 (zum Ganzen [VGer AG, WBE.2025.5](#), E. II/2 und 3; vgl. auch [SKE, 4-BE.2023.11](#)).

Das Urteil lehrt Gemeinde- resp. Stadträte Folgendes:

- a) Von der Schätzung des kantonalen Steueramtes darf abgewichen werden. Die Abweichung muss sachlich begründet und allenfalls sogar mit einem Sachverständigengutachten untermauert werden.
- b) Die Residualwertmethode ist eine zulässige Bewertungsmethode. Bei der Wertbestimmung berücksichtigte Liegenschaftsnutzungen müssen indes bewilligungsfähig, technisch realisierbar und wirtschaftlich sein.
- c) Von einem Sachverständigengutachten kann nicht ohne weiteres abgewichen werden. Wer sicher gehen will, verlangt unter Angabe von Gründen eine Gutachtersergänzung oder ein Obergutachten.

Für betroffene Grundeigentümer gilt dies sinngemäss. Insbesondere sollten sie sich von (ungünstigen) Einschätzungen des Steueramtes nicht beeindrucken lassen, sondern die Sachlage sorgfältig prüfen (lassen).
