

# **Erläuterungen zum Planungs- und Baugesetz**

## **3. Massnahmen zur Förderung der Verfügbarkeit von Bauland**

---

<b>3 Massnahmen zur Förderung der Verfügbarkeit von Bauland .....</b>	<b>3</b>
<b>3.1 Mehrwertabgabe .....</b>	<b>3</b>
3.1.1 Abgabeobjekt.....	3
3.1.2 Abgabesatz und Bemessung.....	4
3.1.3 Erhebung der Abgabe und Ertragssplitting.....	5
3.1.4 Fälligkeit, Meldeverfahren, Stundung .....	5
3.1.5 Verwendung des Ertrags .....	6
3.1.6 Anrechnung an die Grundstückgewinnsteuer .....	7
3.1.7 Rückerstattung .....	7
3.1.8 Rechtsmittel.....	7
<b>3.2 Verwaltungsrechtliche Verträge .....</b>	<b>8</b>
3.2.1 Zweck .....	8
3.2.2 Vertragsformen.....	8
3.2.3 Anmerkung im Grundbuch .....	9
Beilage 3.1: Kaufsvertrag Muster 1 .....	10

## 3 Massnahmen zur Förderung der Verfügbarkeit von Bauland

### 3.1 Mehrwertabgabe

#### 3.1.1 Abgabeobjekt

Das Planungs- und Baugesetz regelt die Mehrwertabgabe im 5. Teil unter dem Titel „Massnahmen zur Förderung der Verfügbarkeit von Bauland“ (vgl. §§ 63 bis 70 PBG). Damit wird bereits im Titel der Grund für die Einführung der Mehrwertabgabe nochmals erwähnt: Es soll dadurch eine raschere Erhältlichkeit von Bauland ermöglicht und der Bodenspekulation entgegen gewirkt werden.

§ 63 PBG schreibt die Abgabenerhebung nur für jene Fälle vor, bei denen Land, das bisher ausserhalb der Bauzone lag, neu und dauerhaft einer Bauzone zugewiesen wird (Neueinzonung) sowie für Land, das bisher in einer öffentlichen Zone lag, neu einer andern Bauzone zugewiesen wird. Die Mehrwertabgabe wird auch fällig, wenn im Gegenzug zur Neueinzonung eine gleich grosse Fläche ausgezont wird.

Unter die Mehrwertabgabepflicht fällt beispielsweise die Zuweisung von Land der Landwirtschaftszone zu einer reinen Wohnzone, einer Wohn- oder Arbeitszone, einer reinen Gewerbe- oder Industriezone. Ebenfalls fällt Bahnareal, das einer Bauzone zugeschrieben wird, unter die Abgabepflicht, da solche Areale der Hoheit des Bundes unterstanden und noch keiner Nutzungszone zugewiesen waren.

Freihaltezonen gemäss § 10 PBV sind nach dem neuen Thurgauer Recht Teile der Bauzonen, weshalb die Zuweisung von solchem Gebiet in eine andere Bauzone keine Mehrwertabgabe auslöst. Ebenso wenig löst die Zuweisung von Land in der Bauzone zu einer öffentlichen Zone die Abgabe aus. Hingegen bestehen in verschiedenen Gemeinden Freihaltezonen, welche bspw. als „Pufferzonen“ dem Nichtbaugelände zugeschrieben sind. Die Aufnahme solcher Zonen in Bauzonen löst die entsprechende Abgabepflicht aus.

#### Übersicht

Bisherige Zone	Neue Zone	Abgabepflicht
Landwirtschaftszone	Wohnzone, Wohn- oder Arbeitszone, Gewerbe- oder Industriezone	ja
Landwirtschaftszone	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	nein

<b>Öffentliche Zone</b>	Andere Bauzone	ja
<b>Andere Bauzone</b>	Öffentliche Zone	nein
<b>Bahnareal</b>	Bauzone	ja
<b>Bahnareal</b>	Landwirtschaftszone oder andere Nichtbauzone	nein
<b>Freihaltezone nach § 10 PBV</b>	Andere Bauzone	nein
<b>Freihaltezone als Nichtbauzone</b>	Bauzone	ja

Nicht Gegenstand der Mehrwertabgabe bilden die sogenannten Aufzonungen, bei welchen die Nutzungsziffern im Rahmennutzungsplan oder durch Gestaltungspläne erhöht werden. Als Aufzoning ist auch die Zuweisung von einer Freihaltezone hin zu einer anderen Bauzone zu qualifizieren. Ebenso wenig bilden Umzonungen (Wechsel von einer Bauzone in eine Zone höherer Nutzungsdichte) Gegenstand der Thurgauer Mehrwertabgabe.

### 3.1.2 Abgabesatz und Bemessung

Die Höhe der Abgabe wird im PBG auf 20 % des Bodenmehrerts festgelegt (vgl. § 64 Abs. 1 PBG). Der Bodenmehrert ist der Differenzbetrag zwischen den Verkehrswerten unmittelbar vor und nach der rechtskräftigen Zuweisung eines Grundstücks zu einer Bauzone oder von der öffentlichen Zone zu einer andern Bauzone (vgl. § 64 Abs. 2 PBG). Massgebend ist dabei der Zeitpunkt der Rechtskraft der Zuweisung. Dieser bildet das Datum des rechtskräftigen Genehmigungsentscheides durch das Departement oder des rechtskräftigen Rechtsmittelentscheides zur Abgabeverfügung.

Das revidierte RPG vom 5. Juni 2012, welches im Jahre 2014 in Kraft treten wird, ermöglicht unter Art. 5 Abs. <sup>1</sup>quinquies lit. b die Festlegung eines Freibetrages, wenn der voraussichtliche Abgabebetrag in einem ungünstigen Verhältnis zum Erhebungsaufwand steht. § 45a PBV sieht diesbezüglich vor, dass von der Erhebung der Mehrwertabgabe abgesehen wird, wenn der Abgabebetrag Fr. 100.-- nicht übersteigt.

Nach § 50 Abs. 1 PBV erhebt die kantonale Steuerverwaltung zur Deckung der Kosten für die Veranlagung eine Pauschale von Fr. 700.-- pro Fall, der von der vereinnahmten Mehr-

wertabgabe in Abzug gebracht wird. Die Erhebungskosten sind im Kanton Thurgau damit relativ gering bemessen.

Art. 5 Abs. <sup>1quater</sup> des revidierten RPG vom 5. Juni 2012 sieht im Weiteren für die Bemessung der Abgabe vor, dass der bei einer Einzonung errechnete Planungsvorteil um den Betrag gekürzt werden muss, welcher innert angemessener Frist zur Beschaffung einer landwirtschaftlichen Ersatzbaute verwendet wird. Die Kantone haben die Bestimmung von Art. 5 Abs. <sup>1quater</sup> RPG anzuwenden. Um dieser klaren raumplanungsrechtlichen Bestimmung die nötige Nachachtung zu verschaffen, hat das DBU eine Änderung der Planungs- und Bauverordnung vorgenommen und die Kürzung des Planungsvorteils unter § 44a PBV eingeführt. In Analogie zu § 151 Abs. 1 lit. h des Gesetzes über die Staats- und Gemeindesteuern, ist die Frist für den Abgabeaufschub auf 2 Jahre seit Entstehung der Mehrwertabgabe gemäss § 65 Abs. 2 PBG festgesetzt.

### **3.1.3 Erhebung der Abgabe und Ertragssplitting**

Die kantonale Steuerverwaltung veranlagt nach § 65 Abs. 2 PBG die Mehrwertabgabe in den Fällen gemäss § 63 PBG. Die Veranlagung wird durch eine amtliche Liegenschaftenschätzung der kantonalen Steuerverwaltung gemäss der Schätzungsverordnung festgelegt. Die kantonale Steuerverwaltung hat zum Verfahren ein Informationsblatt verfasst, das unter der Internetadresse <http://sv.formular.tg.ch> abrufbar ist. Auf der Homepage der kantonalen Steuerverwaltung [www.steuerverwaltung.tg.ch](http://www.steuerverwaltung.tg.ch) finden sich weitere sachdienliche Ausführungen zur Mehrwertabgabe.

Die Veranlagungsbehörde erhebt die veranlagte Mehrwertabgabe beim Grundeigentümer und stellt ihm gleichzeitig eine Rechnung zu (vgl. § 65 Abs. 2 PBG). Zur Überwachung der Fälligkeit stellt sie zudem eine Kopie der Veranlagungsverfügung der Gemeindebehörde zu.

Die Erträge aus der Mehrwertabgabe stehen je zur Hälfte dem Kanton und derjenigen Gemeinde zu, in welcher das belastete Grundstück liegt. Die kantonale Steuerverwaltung liefert die vereinnahmten Mehrwertabgaben quartalsweise an Kanton und die Gemeinde ab.

### **3.1.4 Fälligkeit, Meldeverfahren, Stundung**

§ 65 Abs. 2 PBG sieht drei Fälle vor, bei welchen die Fälligkeit der Mehrwertabgabe ausgelöst wird: Zunächst wird die Mehrwertabgabe zur Zahlung fällig, sobald eine Handänderung am Grundstück erfolgt. Ebenso lösen die Rechtskraft des Erschliessungsprojekts oder die Rechtskraft der Baubewilligung die Fälligkeit mit ihren Folgen aus. Damit die kantonale Steuerbehörde von diesen Tatbeständen Kenntnis erhält, ist die Gemeindebehörde verpflichtet, ihr den Fälligkeitszeitpunkt mitzuteilen. Die Gemeindebehörde hat den Fällig-

keitszeitpunkt innert 14 Tagen seit Kenntnis der kantonalen Steuerbehörde in schriftlicher Form mitzuteilen (§ 47 PBV).

Die Fälligkeit der Mehrwertabgabe kann in bestimmten Fällen durch Stundung aufgeschoben werden. § 67 PBG zählt diese Fälle abschliessend auf und gewährt eine Stundung für folgende Sachverhalte:

- Dem Abgabepflichtigen es ohne erhebliche Beeinträchtigung seiner wirtschaftlichen Lage nicht möglich ist, seinen Verpflichtungen sofort nachzukommen (§ 67 Abs.1 Ziff. 1);
- Zuweisung von Grundstücken zu strategischen Arbeitszonen nach § 21 PBG (§ 67 Abs. 1 Ziff. 2 PBG).

Die Möglichkeit zur Stundung der Abgabe ist jedoch beschränkt auf längstens acht Jahre, da ansonsten die Gefahr besteht, dass die Abgabe wegen der eintretenden Verjährung (Verjährungsfrist 10 Jahre) nicht mehr eingefordert werden kann.

### **3.1.5 Verwendung des Ertrags**

Die Mehrwertabgabe ist zweckgebunden. § 66 PBG verlangt, dass die Abgabe einem Spezialfinanzierungsfonds zugewiesen wird. Die Gemeinden und der Kanton sind damit verpflichtet, solche Spezialfinanzierungsfonds zu eröffnen. Die Abgabe ist insbesondere für Ausgaben im Zusammenhang mit der Zuweisung von Boden im Baugebiet zu Nichtbaugelände (§ 68 Abs. 2 PBG, § 45 Abs.1 Ziffer 1 PBV) zu verwenden.

Im Weiteren müssen die erhobenen Mehrwertabgaben für die Deckung der Kosten zur Umsetzung von raumplanerischen Massnahmen verwendet werden. Als solche Massnahmen gelten nach § 45 Abs. 1 Ziffer 2 - 8 PBV insbesondere:

- Zuweisung von Boden im Baugebiet zu Nichtbaugelände
- Sanierung von Industriebrachen;
- Rückbau von Altbauten in der Landwirtschaftszone;
- Gewässerrenaturierungen und ökologische Aufwertungsmassnahmen;
- Sanierung von Altbauten oder deren Abbruch mit Ersatzbauten in Bauzonen;
- Erwerb von dinglichen Rechten an Grundstücken, welcher die Umsetzung raumplanerischer Ziele erleichtert;
- Regionale, kantonale und internationale Planungen wie Agglomerationsprogramme sowie
- Spezialplanungen wie Entwicklungsschwerpunkte.

Weiter sind die nach § 64 geleisteten Mehrwertabgaben bei Auszonung durch das Gemeinwesen zurückzuerstatten (§ 68 Abs. 1 PBG).

Ausdrücklich keine Mittel aus dem Spezialfinanzierungsfonds der Mehrwertabgabe dürfen für Beiträge an Infrastrukturbauten, den öffentlichen Verkehr und für Erschliessungsanlagen verwendet werden (§ 45 Abs. 2 PBV). Ebenso wenig dürfen Gelder aus dem Spezialfinanzierungsfonds für Steuerzwecke entnommen werden.

Wer über die Entnahme aus dem Spezialfinanzierungsfonds der Gemeinden entscheiden darf, ist auf Gemeindeebene zu regeln. Wenn nichts geregelt wird, ist die Gemeindeexekutive zuständig. Die Kompetenz der Gemeindelegislative müsste in der Gemeindeordnung festgelegt werden.

### **3.1.6 Anrechnung an die Grundstückgewinnsteuer**

Damit eine doppelte Besteuerung bei der Veräusserung eines neu der Bauzone zugewiesenen Grundstücks verhindert wird, ist unter § 133 Abs. 1 des Steuergesetzes festgelegt, dass als Anlagekosten auch die Mehrwertabgaben vom Grundstücksgewinn in Abzug gebracht werden dürfen. Der mögliche Abzug bewirkt, dass die Grundstückgewinnsteuer entsprechend vermindert wird.

### **3.1.7 Rückerstattung**

Mehrwertabgaben, welche gestützt auf das am 1. Januar 2013 in Kraft getretene Planungs- und Baugesetz bezahlt worden sind, müssen den betroffenen Grundeigentümern nach dem klaren Wortlaut von § 68 Abs. 1 PBG bei einer Auszonung solcher Grundstücke durch das Gemeinwesen zurückerstattet werden.

Der Anspruch auf Rückerstattung der geleisteten Abgabe entsteht für den jeweiligen Grundeigentümer zum Zeitpunkt der Rechtskraft der Auszonung (§ 69 Abs. 1 PBG). Die Rückerstattung erfolgt jedoch nicht von Amtes wegen, sondern ausschliesslich aufgrund eines schriftlichen Rückerstattungsbegehrens des Grundeigentümers an die kantonale Steuerverwaltung (§ 69 Abs. 2 PBG). Das Begehren ist innerhalb eines Jahres ab dem Zeitpunkt der Rechtskraft der Auszonung zu stellen. Versäumt ein Grundeigentümer diese Jahresfrist für die Einreichung des Rückforderungsgesuchs, so verwirkt er seinen Anspruch auf Rückzahlung und der geleistete Beitrag verfällt an das Gemeinwesen.

### **3.1.8 Rechtsmittel**

Gegen Veranlagungsentscheide der kantonalen Steuerverwaltung kann innert 30 Tagen ab Zustellung bei der Steuerrekurskommission das Rechtsmittel des Rekurses erhoben werden (§70 PBG). Entgegen den im Planungs- und Baugesetz durchwegs einheitlich

festgelegten Rechtsmittelfristen von 20 Tagen, gilt für die Fälle der Mehrwertabgabe von Bundesrechts wegen eine längere Frist von 30 Tagen.

Der Entscheid der Steuerrekurskommission ist endgültig. Das heisst, der Entscheid kann nicht an das Verwaltungsgericht weiter gezogen werden und ist von den Parteien zu akzeptieren.

## **3.2 Verwaltungsrechtliche Verträge**

### **3.2.1 Zweck**

Art. 15 RPG bestimmt, dass Bauzonen Land zu erfassen hat, das sich zur Überbauung eignet, weitgehend überbaut oder voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird. Diese bundesrechtlichen Vorgaben genügen jedoch nicht, dass Baulandparzellen zur Überbauung freigegeben oder erhältlich gemacht werden. Ein wesentlicher Grund dafür wird darin erblickt, dass bebaubare Parzellen zu spekulativen Zwecken oder zur Erhaltung eines Grundstückbestandes gehortet werden, wodurch der Bebauungsdruck auf umliegende Parzellen erhöht wird. Mit § 71 PBG hat der Gesetzgeber den Gemeinden ein Instrument in die Hand gegeben, welches ihnen ermöglicht, Bauland schneller verfügbar zu machen.

### **3.2.2 Vertragsformen**

§ 71 PBG schafft die gesetzliche Grundlage dafür, dass die Gemeinden, zum oben erwähnten Zweck „verwaltungsrechtliche Verträge“ mit den Grundeigentümern abschliessen können. Das PBG bestimmt jedoch nicht weiter, welche Art von Verträgen abgeschlossen werden dürfen. Als einzige Einschränkung ist verlangt, dass die Verträge „verwaltungsrechtlich“ sein müssen. Als solche ist vorausgesetzt, dass der Vertrag in Erfüllung einer unmittelbaren Verwaltungsaufgabe abgeschlossen wird. Es dürfen daher keine Inhalte geregelt werden, die keinen Bezug zu der zu regelnden Verwaltungsaufgabe haben. Zu den drei häufigsten verwaltungsrechtlichen Verträgen im oben erwähnten Zusammenhang sind der Kaufrechtsvertrag, der Bauverpflichtungsvertrag sowie der Vorkaufrechtsvertrag zu zählen.

#### **Kaufrechtsvertrag**

Die häufigste Form der vertraglichen Sicherstellung von bebaubarem Bauland ist der Kaufrechtsvertrag. Ein solcher Vertrag kann zwischen der Gemeinde und dem Grundeigentümer abgeschlossen werden. Er räumt der Gemeinde die Möglichkeit ein, das Kaufrecht auszuüben, sofern der Grundeigentümer das Grundstück innert der vereinbarten Frist nicht überbauen will. Der Grundeigentümer verspricht in diesem Fall, dass er das vertraglich festgelegte Gebiet innert einer bestimmten Frist zonenkonform überbaut. Die Ge-



meinde lässt sich für den Fall, dass dieses Versprechen nicht eingehalten wird, ein Kaufsrecht einräumen. Die Dauer des Kaufsrechts kann nach Art. 216a OR auf maximal 10 Jahre vereinbart werden. Im Interesse einer raschen Verfügbarkeit von Bauland wird empfohlen, die Frist für die Überbauung durch den Grundeigentümer möglichst kurz zu halten. Zu beachten ist dabei, dass die Erschliessung der Grundstücke grundsätzlich anhand des zu führenden Erschliessungsprogramms gemäss Art. 31 RPV zu erfolgen hat. Die vertragliche Überbauungsfrist für den Grundeigentümer, sollte daher so gewählt werden, dass sie mit dem Erschliessungsprogramm der Gemeinde übereinstimmt.

### **Bauverpflichtungsvertrag**

Auch bei dieser Vertragsart verpflichtet sich der Grundeigentümer gegenüber der Gemeinde, das vertraglich festgelegte Gebiet zonenkonform zu überbauen. Anders als beim Kaufsrechtsvertrag wird hier der Gemeinde kein Kaufsrecht eingeräumt, sondern es wird der Grundeigentümer mit Sanktionen bedacht für den Fall, dass er seine Versprechen nicht einhält. Gegenstand der Sanktionen sind in erster Linie Vertragsstrafen in einer bestimmten Höhe.

### **Vorkaufsvertrag**

Mit dem Vorkaufsvertrag verpflichtet sich der Grundeigentümer gegenüber der Gemeinde wie beim Kaufsrechtsvertrag und dem Bauverpflichtungsvertrag, das vertraglich festgelegte Gebiet zonenkonform zu überbauen. Für den Fall, dass keine entsprechende Überbauung erfolgt, lässt sich die Gemeinde ein Vorkaufsrecht an dem oder den betroffenen Grundstücken einräumen. Ein Vorkaufsrecht verleiht dem Vorkaufsberechtigten das Recht, die Übertragung eines Grundstücks zu Eigentum zu verlangen, wenn der Vorkaufsverpflichtete das Grundstück an einen Dritten verkauft, und es noch nicht zonenkonform überbaut ist. Vorkaufsrechte können für höchstens 25 Jahre vereinbart und im Grundbuch vorgemerkt werden (Art. 216a OR).

### **3.2.3 Anmerkung im Grundbuch**

Die vertraglichen Regelungen zur Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauland sind nach dem Wortlaut von § 71 PBG im Grundbuch anzumerken. Die Anmerkung im Grundbuch hat keine materielle Wirkung, sondern bezweckt die Publikation bzw. Information Dritter über die vorgenommene vertragliche Regelung zwischen der Gemeinde und dem Grundeigentümer. Damit soll allfälligen Interessenten des Grundstücks die bestehende Rechtslage zur Kenntnis gebracht werden.

Zu beachten in diesem Zusammenhang ist, dass Kaufsrechtsverträge öffentlich zu beurkunden sind (vgl. Art. 216b Abs. 2 OR). Zudem können das Vorkaufs- und das Kaufsrecht im Grundbuch vorgemerkt werden. Solche vorgemerkte Rechte haben realobligatorische Wirkung und gehen jedem später errichteten Recht im Rang vor (vgl. Art. 959 Abs. 2 ZGB).

## Beilage 3.1: Kaufrechtsvertrag Muster 1

### Kaufrechtsvertrag

zwischen

X (Eigentümer), .....,

**Kaufrechtsbelasteter, Eigentümer**

und

der **Politischen Gemeinde Y**, .....,

**Kaufrechtsberechtigte, Gemeinde**

## I. Ausgangslage

1. Die Gemeinde beabsichtigt, das nachstehend erwähnte Grundstück einer Bauzone zuzuweisen. Dies allerdings nur unter der Voraussetzung, dass das Grundstück nicht gehortet, sondern mittelfristig zonenkonform überbaut wird.
2. Zwecks Sicherstellung dieser Voraussetzung vereinbaren die Parteien das nachfolgende Kaufsrecht.
3. Die planerische Entscheidungsfreiheit der für die Umzonung zuständigen Behörden wird durch die vorliegende Vereinbarung in keiner Weise eingeschränkt oder präjudiziert. Ein Abweichen von der in Aussicht gestellten Umzonung begründet gegenüber der Gemeinde insbesondere keine Ersatzforderungen irgendwelcher Art.

## II. Kaufsrecht (privatrechtliche Vereinbarung)

1. **Einräumung und Objekt:** Der/Die Kaufsrechtsbelastete räumt hiermit der Gemeinde XY an nachfolgender Parzelle ein Kaufsrecht im Sinne von Art. 216 OR ein:

Grundbuch der Gemeinde

Grundstück Nr. .... , Plan ...

Anmerkungen

...

Vormerkungen

...

Dienstbarkeiten und Grundlasten

...

Grundpfandrechte

...

2. **Dauer und Vormerkung:** Das Kaufsrecht wird für 10 Jahre (maximal zulässige Dauer, Art. 216a OR) seit Beurkundung der vorliegenden Vereinbarung eingeräumt. Während dieser Dauer ist es im Grundbuch der Gemeinde .... vorzumerken.

3. **Übertragbarkeit / Vererblichkeit:** Das Kaufsrecht ist übertragbar und vererblich.
4. **Entgelt:** Die Einräumung des Kaufsrechts erfolgt unentgeltlich.
5. **Kaufpreis:** Der Kaufpreis beträgt pro m<sup>2</sup> Fr. ...<sup>1</sup> für das im Zeitpunkt der Ausübung in einer Bauzone liegende Land.

Der vorerwähnte m<sup>2</sup>-Preis ist auf den Zeitpunkt der Ausübung des Kaufsrechts an den Landesindex der Konsumentenpreise, Basis Dezember 2010 = 100 Punkte, anzupassen (Ausgangspunkt: Stand Index bei Beurkundung).

Der Kaufpreis erhöht sich um die seit Vertragsabschluss tatsächlich getätigten wertvermehrenden Erschliessungskosten für das Grundstück (massgebend ist die Differenz aus Verkehrswert des Grundstücks ohne und mit der Erschliessung). Allfällige Projektierungskosten für eine nicht realisierte Überbauung werden demgegenüber nicht entschädigt.

Der Kaufpreis ist Zug um Zug mit der Eintragung der Handänderung im Grundbuch zu bezahlen.

## 6. Ausübung des Kaufsrechts:

**6.1. Ordentliche Ausübung:** Die Gemeinde kann das Kaufsrecht unter folgenden (kumulativen) Voraussetzungen ausüben:

- Das Kaufsobjekt ist ganz oder teilweise rechtskräftig einer Bauzone zugewiesen.
- Seit Beurkundung des vorliegenden Vertrages sind fünf Jahre<sup>2</sup> vergangen.

Das Kaufsrecht kann unter folgenden Voraussetzungen nicht mehr ausgeübt werden:

- Auf dem der Bauzone zugewiesenen Grundstück ist ein Bauvorhaben realisiert worden, welches mindestens 50%<sup>3</sup> der zulässigen Ausnützung konsumiert.

---

<sup>1</sup> Mutmasslicher Verkehrswert nach der Einzonung

<sup>2</sup> Das Kaufsrecht kann für längstens 10 Jahre begründet werden (Art. 216a OR). Gemäss vorliegendem Muster kann die Gemeinde das Kaufsrecht frühestens nach 5 Jahren ausüben. Der Gemeinde verbleibt mithin eine Zeitspanne von 5 Jahren.

<sup>3</sup> Für grössere Grundstücke, welche voraussichtlich mit mehreren Gebäuden überbaut werden, vgl. Ziff. 6.3 und 7.3.

Für die konsumierte Ausnützung sind die Verhältnisse bei Erteilung der Baubewilligung massgebend. Falls die Ausnützungsziffer während der Geltungsdauer dieses Vertrages durch eine Geschossflächenziffer oder eine ähnliche Verhältniszahl ersetzt wird, so ist für die Berechnung der 50% auf die im Zeitpunkt der Baubewilligung anwendbare Verhältniszahl abzustellen.

**6.2. Teilweise Umzonung:** Werden nur Teile des Kaufsobjekts rechtskräftig einer Bauzone zugewiesen, so beschränkt sich das Kaufsrecht auf den der Bauzone zugewiesenen Grundstückteil.

**6.3. Modalitäten der Ausübung:** Die Ausübung des Kaufsrechts erfolgt mittels eingeschriebenem Brief an den Kaufsrechtsbelasteten. Der jeweilige Kaufsrechtsbelastete ist verpflichtet, sofort nach Eingang der Ausübungserklärung die schriftliche Grundbuchanmeldung sowie allfällige weitere für den Eigentumserwerb erforderlichen rechtsgeschäftlichen Erklärungen abzugeben.

Variante an Stelle von Ziff. 7.3 (bei grossen Grundstücken)

**Modalitäten der Ausübung:** Das Kaufsrecht kann für jeden im beigehefteten Plan markierten Grundstückteil einzeln ausgeübt werden, sofern die in Ziff. 9.1 erwähnten Bedingungen für den betreffenden Grundstückteil erfüllt sind.<sup>4</sup> Die Ausübung des Kaufsrechts erfolgt mittels eingeschriebenem Brief an den Kaufsrechtsbelasteten. Der jeweilige Kaufsrechtsbelastete ist verpflichtet, sofort nach Eingang der Ausübungserklärung die für den Eigentumserwerb erforderlichen rechtsgeschäftlichen Erklärungen abzugeben.

## 7. Weitere Bestimmungen

7.1. Der Besitzesantritt mit Übergang von Nutzen und Gefahr erfolgt mit der Eintragung des Eigentumsübergangs im Grundbuch.

7.2. Im Falle der Ausübung des Kaufsrechts erwirbt die Kaufsrechtsberechtigte das Vertragsobjekt im heutigen, ihr bekannten tatsächlichen Zustand. Jede Rechts- und Sachgewährleistung wird seitens des Kaufsrechtsbelasteten wegbedungen, soweit dies gesetzlich zulässig ist.

---

<sup>4</sup> Bei grösseren Grundstücken in der Landwirtschaftszone ist eine Parzellierung vor der Einzonung u.U. nicht möglich. Es ist aber zulässig, ein Kaufsrecht auch für Grundstückteile vorzusehen (Koller, Der Grundstückskauf, Bern 2001, § 11 N 137 i.V.m N 51).

7.3. Parzellen dürfen während der Dauer des Kaufsrechts ohne Zustimmung der Gemeinde nicht parzelliert werden. Die Gemeinde ist verpflichtet, die Zustimmung hierfür zu geben, sofern (1) die Abparzellierung zwecks Überbauung erfolgt und (2) die Restparzelle so gestaltet ist, dass auch diese noch gut überbaut werden kann (obligatorische Vereinbarung).<sup>5</sup>

Bei einer derartigen Parzellierung mit Zustimmung der Gemeinde verpflichtet sich diese, das Kaufsrecht auf der abparzellierten Parzelle zu löschen, wenn für diese Teilparzelle die Voraussetzungen von Ziff. 6.1 Absatz 2 erfüllt sind (obligatorische Vereinbarung).

7.4. Der Kaufsrechtsbelastete darf das Grundstück während der Dauer des Kaufsrechts ohne Zustimmung der Gemeinde nicht mit neuen **Dienstbarkeiten** belasten (obligatorische Vereinbarung).

7.5. Das Kaufsrechtsobjekt wird frei von **Grundpfandrechten** veräussert. Die Gemeinde ist befugt, bei den Grundpfandgläubigern Auskünfte über allfällige pfandrechtlich gesicherte Forderungen einzuholen.

Der Kaufsrechtsbelastete darf das Grundstück während der Dauer des Kaufsrechts ohne Zustimmung der Gemeinde nicht mit **neuen Grundpfandrechten** belasten. Die Gemeinde ist verpflichtet, die Zustimmung hierfür zu geben, sofern mit den Grundpfandrechten die Finanzierung der Grundstückerschliessung, des Erwerbs und der Überbauung des Grundstücks sichergestellt wird (obligatorische Vereinbarung).

7.6. Das Kaufsrechtsobjekt ist frei von Miet- und Pachtverträgen zu übertragen. Die rechtzeitige Kündigung allfälliger Verträge ist Sache des Kaufsrechtsbelasteten.

7.7. Die Kosten des vorliegenden Vertrages, die durch die Ausübung des Kaufsrechts entstehenden Gebühren sowie die Handänderungssteuer gehen zulasten der Gemeinde; eine allfällige Wertzuwachssteuer wird vom Kaufsrechtsbelasteten getragen.

7.8. Der Kaufsrechtsbelastete verpflichtet sich, alle Bestimmungen dieses Kaufsrechts auf allfällige Rechtsnachfolger zu übertragen mit der Verpflichtung zur Weiterüber-

---

<sup>5</sup> Vertragsklausel für grosse Grundstücke, auf welchen mehrere Gebäude realisiert werden können (zur Variante vgl. Ziff. 6.3).

tragung auch auf jeden späteren Rechtsnachfolger, und zwar unter Schadenersatzpflicht im Unterlassungsfall.

### III. Schlussbestimmungen

- 1. **Ersatzforderungen:** Ein Abweichen von der in Aussicht gestellten Umzonung durch die zuständigen Behörden begründet gegenüber der Gemeinde keine Ersatzforderungen irgendwelcher Art.
- 2. **Dahinfallen des Kaufsrechts:** Das Kaufsrecht fällt dahin und die Gemeinde veranlasst dessen Löschung im Grundbuch,
  - wenn das Grundstück von den zuständigen Behörden entgegen der in Ziff. 1 in Aussicht gestellt Umzonung definitiv weder ganz noch teilweise einer Bauzone zugewiesen wird,
  - wenn die Voraussetzungen für die Ausübung des Kaufsrechts gemäss Ziff. 6.1 definitiv dahingefallen sind.
- 3. **Gerichtsstand und anwendbares Recht:**  
 Anwendbar ist schweizerisches Recht .....  
 Ausschliesslicher Gerichtsstand für privatrechtliche Streitigkeiten ist .....
- 4. **Grundbuchanmeldung:** Das Grundbuchamt ..... wird hiermit beauftragt und ermächtigt, das Kaufsrecht im Grundbuch der Gemeinde ..... bis .....[Datum der Beurkundung + maximal 10 Jahre] vorzumerken.

....., .....

Der Eigentümer und  
te:

Die Kaufsrechtsberechtigte: Kaufsrechtsbelaste-

.....

.....

X

Politische Gemeinde Y