



Anfrage Marti Urs und Mit. über die Handhabung der Mehrwertabschöpfung durch die Gemeinden

eröffnet am 13. September 2021

Per 1. Januar 2018 wurde im Kanton Luzern der Mehrwertausgleich bei Um- und Aufzonungen eingeführt. Bei der Umsetzung sind nun verschiedene Probleme aufgetaucht. Einzelne Gemeinden haben sogenannte Schätzerpools eingerichtet, welche für die Schätzungen von Grundstücken vor und nach einer Planänderung zuständig sind. Dabei werden die Grundstücke offenbar nur nach der sogenannten Residualmethode geschätzt, welche das abstrakte, rechtlich zulässige Nutzungspotential von Land und Gebäude nach der Bebauung beziffert. Die Schätzer sowie die Gemeinden stützen sich dabei in umfangreichen Schätzungsgutachten auf die Wegleitung des Verbands Luzerner Gemeinden (VLG) ab. Die Residualmethode hat jedoch erhebliche Nachteile, da sie mangels konkreter projektbezogener Rahmenbedingungen auf zu vielen Annahmen beruht.

Gemäss dem klaren Wortlaut des Gesetzes (§ 105b Abs. 1 PBG) entspricht der Mehrwert der Differenz zwischen dem Verkehrswert des Landes mit und ohne Planänderung und nicht dem zusätzlichen Projektwert. Gesetzlich nicht geregelt ist, welche Schätzungsmethode anzuwenden ist.

Da das kantonale Recht keine Schätzungsmethode vorgibt, ist eigentlich dasjenige Recht heranzuziehen, welches mit der vorliegenden Materie am meisten Berührungspunkte hat. Das wäre in unseren Augen das Enteignungsrecht. Gemäss Bundesgericht ist die Wertdifferenzberechnung in erster Linie nach der Vergleichsmethode zu bestimmen, und es kann erst dann davon abgewichen werden, wenn keine aussagekräftigen Vergleichspreise zur Verfügung stehen. Offenbar erscheint den Gemeinden aber die Anwendung der Residualmethode finanziell lukrativer.

Es stellen sich deshalb folgende Fragen:

1. Wie ist der Begriff Verkehrswert gesetzlich geregelt?
2. Welche Schätzungsverfahren sind gesetzlich zugelassen?
3. Darf sich ein neutraler Schätzer überhaupt auf eine behördliche Wegleitung (z. B. die Wegleitung des VLG) abstellen, wenn es ein unabhängiges und neutrales Gutachten zu erstellen gilt?
4. In der ursprünglichen Fassung der Wegleitung des VLG war die Rede von einem Geodatenbasissatz «Landrichtwert», der ab 2021 verfügbar sei. In der aktuellen Fassung fehlt dieser Hinweis. Existiert dieser Richtwert, wird er noch erstellt, oder gibt es eine Begründung, warum dieser Wert nicht zur Verfügung steht?
5. Wie kann sichergestellt werden, dass die Gemeinden bezüglich Mehrwertabgabe eine einheitliche Praxis betreiben?
6. Ist die nun anlaufende Schätzungspraxis, wonach die Differenzberechnung nur nach der Residualmethode anstatt der bundesgerichtlich vorgesehenen Vergleichspreismethode vorgenommen wird und durch sogenannte Schätzerpools erfolgt, rechters?
7. Kann die Regierung den Gemeinden die Schätzungsmethode vorschreiben, oder ist hierfür eine Gesetzesanpassung notwendig?

8. Existiert eine gesetzliche Grundlage, laut der die Rechtskraft einer Baubewilligung von der Akzeptierung einer verfügten Mehrwertabgabe abhängig gemacht werden darf?

Marti Urs

Dubach Georg
Schumacher Markus
Gehrig Markus
Zemp Gaudenz
Hauser Patrick
Ursprung Jasmin
Affentranger-Aregger Helen
Peyer Ludwig
Jung Gerda
Bernasconi Claudia
Kurmann Michael
Schärli Stephan
Grüter Thomas
Hartmann Armin
Kaufmann-Wolf Christine
Oehen Thomas
Zehnder Ferdinand
Rüttimann Daniel
Rüttimann Bernadette
Zurkirchen Peter
Häfliger-Kunz Priska
Piani Carlo
Schnider-Schnider Gabriela
Wedekind Claudia
Bucher Markus
Roos Guido
Kaufmann Pius
Lichtsteiner-Achermann Inge
Bucheli Hanspeter
Birrerr Martin
Hunkeler Damian
Zeier Maurus
Schmid-Ambauen Rosy
Meier Thomas
Syfrig Luzia
Räber Franz
Brücker Urs
Huser Barmettler Claudia
Meyer-Huwylter Sandra
Knecht Willi
Zanolla Lisa
Schneider Andy
Cozzio Mario
Wyss Josef
Zurbruggen Roger