


Heinz Aemisegger
Pierre Moor
Alexander Ruch
Pierre Tschannen
(Hrsg.)

Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung

VLP-ASPAN 

Schulthess  2016

Inhaltsverzeichnis

I.	Einleitung	1–17
	A. Grundgedanke der Bestimmung	1
	B. Entstehungsgeschichte	2–9
	C. Verfassungsgrundlage	10–11
	D. Wesentliche Regelungsinhalte von Art. 5 RPG	12–17
II.	Der Ausgleich erheblicher Vorteile (Abs. 1 bis 1 ^{sexies})	18–130
	A. Allgemeiner Rahmen	18–50
	1. Zwingender Rechtsetzungsauftrag an die Kantone	18–24
	2. Bestimmungen des Bundesrechts mit ähnlicher Zielrichtung	25–29
	a. Art. 19 Abs. 2 Satz 2 RPG	25–26
	b. Art. 9 des Waldgesetzes (WaG)	27
	c. Steuerharmonisierungsgesetz	28–29
	3. Die Grundsätze des Mehrwertausgleichs gemäss der Revision von 2012	30–41
	a. Allgemeines	30–32
	b. Mindestvorgaben und erweitertes System	33–34
	c. Mehrwertausgleich in der Form einer besonderen Abgabe oder einer Grundstückgewinnsteuer? ...	35
	d. Rechtsnatur der Abgabe	36–39
	e. Andere Ausgleichsmechanismen	40–41
	4. Der Ausgleich von Nachteilen und das Verhältnis von Vorteils- und Nachteilsausgleich (Art. 5 Abs. 1 RPG)	42–50
	a. Nachteilsausgleich auch ausserhalb der materiellen Enteignung?	42–43
	b. Notwendigkeit einer Verknüpfung zwischen dem Vor- und Nachteilsausgleich?	44–46
	c. Rechtsgrundlage des Nachteilsausgleichs. Formen des Nachteilsausgleichs	47–50
	B. Die Mindestvorgaben gemäss Art. 5 Abs. 1 ^{bis} RPG und ihre Modalitäten (Abs. 1 ^{ter} bis Abs. 1 ^{sexies})	51–76
	1. Die wesentlichen Elemente der Mehrwertabgabe ...	51–71
	a. Der Gegenstand der Abgabe; Mindestsatz von 20 %	51–54
	b. Das Abgabesubjekt	55
	c. Die Fälligkeit der Abgabe	56–64

d. Ausnahmen (Abs. 1 ^{quater} und 1 ^{quinquies})	65-68
e. Die Abstimmung zwischen der Mehrwertabgabe und der Grundstückgewinnsteuer (bzw. Einkommenssteuer); Abs. 1 ^{sexies}	69-71
2. Verwendung der Erträge (Abs. 1 ^{ter})	72-76
C. Erweiterter Mehrwertausgleich	77-89
1. Ausdehnung der abgabebegründenden Tatbestände: andere Massnahmen der Raumplanung	80-82
2. Festlegung eines höheren Abgabesatzes als 20 %	83-84
3. Stellenwert des Bundesrechts im Rahmen des erweiterten kantonalen Rechts	85-89
D. Die kantonalen Ausführungsbestimmungen	90-109
1. Regelung der Zuständigkeiten	91-101
a. Allgemeines	91-92
b. Die Rechtsetzungskompetenz	93-96
c. Die administrativen Zuständigkeiten	97-101
2. Das Verfahren	102-109
a. Verlauf und Rechtsmittelwege	102-107
b. Sicherheiten	108
c. Die Begleichung der Forderung, Vorteils- ausgleich in Form von Sachleistungen	109
E. Besondere Fragen	110-130
1. Mehrwertausgleich und Grundstückgewinnsteuer ..	111-114
a. Das System vor Inkrafttreten von Art. 5 des revidierten RPG	111
b. Art. 5 des revidierten RPG	112-113
c. Der erweiterte Mehrwertausgleich	114
2. Mehrwertausgleich auf vertraglichem Weg	115-123
a. Allgemeines	115-116
b. Die Zulässigkeit vertraglicher Regelungen	117-119
c. Die dem Privaten vertraglich auferlegten Pflichten	120-122
d. Städtebauliche Verträge	123
3. Landumlegungen mit Realausgleich (Kanton Waadt)	124-126
4. Art. 5 Abs. 1 ^{bis} RPG und Art. 9 WaG: Zusammen- spiel zweier kongruenter Bestimmungen	127-130
III. Materielle Enteignung (Abs. 2)	131-264
A. Vorbemerkung zur Kommentierung von Absatz 2	131-132
B. Allgemeines	133-134

C.	Planungen	135-142
D.	Eigentumsbeschränkung	143-157
	1. Eigentumsbeschränkung und Bestimmung des Eigentumsinhalts	143-147
	2. Die Bodenordnung von 1969 als neue Festlegung des Eigentumsinhalts	148-152
	3. Abgrenzung zur formellen Enteignung	153-157
E.	Eigentumsbeschränkungen, die einer Enteignung gleichkommen	158-230
	1. Prüfung von Amtes wegen	158
	2. Grundprinzipien der Abgrenzung	159-175
	a. Konzeption Barret	159-161
	b. Tatbestand 1: Entzug einer wesentlichen Eigentumsbefugnis	162-164
	c. Tatbestand 2: Sonderopfer	165-168
	d. Realisierungswahrscheinlichkeit	169-172
	e. Abgrenzungskriterien ausserhalb der Konzeption Barret	173-175
	3. Vollständiger Entzug der Überbaumöglichkeit	176-208
	a. Allgemeines	176-181
	b. Unterscheidung Nichteinzonung/Auszonung ...	182-188
	c. Nichteinzonung	189-204
	d. Auszonung	205-208
	4. Teilbauverbote, Baulinien, Ab- und Umzonungen innerhalb der Bauzone, Unterschützstellungen, Einschränkungen der landwirtschaftlichen Nutzung	209-216
	5. Polizeiliche Eigentumsbeschränkungen	217-220
	6. Zeitlich begrenzte Eigentumsbeschränkung	221-224
	7. Nutzlos gewordene Planungs- und Projektierungs- kosten	225-226
	8. Massgebendes Beurteilungsobjekt	227
	9. Massgebender Beurteilungszeitpunkt	228-230
F.	Entschädigung	231-264
	1. Allgemeines	231-235
	2. Ermittlung des Minderwerts	236-240
	3. Bemessungszeitpunkt	241-242
	4. Gläubiger	243
	5. Schuldner	244
	6. Verzinsung	245-251
	7. Verjährung des Entschädigungsanspruchs	252-254

8. Vollständige Übernahme des Grundstücks durch das Gemeinwesen	255-258
9. Nachträglicher Verzicht auf die enteignende Massnahme	259-260
10. Pflicht zur Rückerstattung der Entschädigung wegen nachträglicher Aufhebung der Eigentums- beschränkung	261-264
IV. Anmerkung der Entschädigung im Grundbuch (Abs. 3)	265