

Mehrwertausgleichsgesetz (MAG)

(vom [Datum])

Der Kantonsrat,

nach Einsichtnahme in den Antrag des Regierungsrates vom [Datum],

beschliesst:

1. Abschnitt: Grundlagen

Gegenstand § 1. Gestützt auf das Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Dezember 1979 (Raumplanungsgesetz, RPG) regelt dieses Gesetz den Ausgleich von Planungsvorteilen, die durch Planungen im Sinne des RPG entstehen.

§ 1: Das teilrevidierte Raumplanungsgesetz (RPG), das in der Volksabstimmung vom 3. März 2013 angenommen wurde, trat am 1. Mai 2014 in Kraft. Teil der Revision bildet die Erneuerung des bisherigen Gesetzgebungsauftrags über den Ausgleich planungsbedingter Mehr- und Minderwerte (Art. 5 Abs. 1 RPG) sowie die Ergänzung mit Mindestvorgaben (Art. 5 Abs. 1^{bis}-1^{sexies} RPG). Zur Durchsetzung dieses Auftrags enthalten die Übergangsbestimmungen in Art. 38a RPG eine Frist (Abs. 4) und eine Sanktion (Abs. 5): Die Kantone regeln den angemessenen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile innert fünf Jahren nach Inkrafttreten. Nach Ablauf dieser Frist ist die Ausscheidung neuer Bauzonen unzulässig, solange der betreffende Kanton nicht über einen angemessenen Ausgleich nach den Anforderungen von Art. 5 RPG verfügt. Diese Frist läuft am 30. April 2019 ab.

Für die Regelung des Mehrwertausgleichs ist ein neues, eigenes Gesetz vorgesehen. Insgesamt sind die Regelungsgegenstände des Mehrwertausgleichs derart eigenständiger Natur, dass sie sich aus terminologischen und gesetzessystematischen Gründen nicht für eine Einfügung ins Planungs- und Baugesetz (PBG) eignen. Beim Mehrwertausgleich handelt es sich um eine Abgabe. Für Abgaben gilt, dass deren Gegenstand und die Bemessung sowie der Kreis der Abgabepflichtigen einer formellgesetzlichen Grundlage bedürfen. Zu deren Regelungen sind Begriffe notwendig, die im PBG bis jetzt nicht verwendet wurden. Da die durch den Kanton erhobenen Mehrwertabgaben für Einzonungen in einen Fonds fliessen sollen (vgl. § 14), ist auch für dessen Einführung eine gesetzliche Grundlage nötig. Zur Gewährleistung des Rechtsschutzes beim Vollzug des Mehrwertausgleichs sind sodann differenzierte Regelungen für die verschiedenen Anfechtungsobjekte (Festsetzung und Bezug der kantonalen Mehrwertabgabe [§§ 7 und 12] sowie Entscheid betreffend Beiträge aus dem Fonds [§ 16] sowie Rechtsschutz bei vertraglicher Regelung [§ 18]) erforderlich, die gegen eine direkte und

umfassende Anwendung der Rechtsschutzbestimmungen in § 329 ff. PBG sprechen.

Durch Planungsmassnahmen (zum Begriff vgl. § 2 lit. a) der öffentlichen Planung (zu Pflicht und Umfang vgl. §§ 8 und 9 PBG) entstehen, gewissermassen als Nebenfolgen, für Private zwangsläufig Vor- und Nachteile. Bei positiver Wirkung spricht man von planungsbedingten Vorteilen oder kurz von Planungsvorteilen; bei negativer Wirkung von planungsbedingten Nachteilen. Gegenstand dieses Gesetzes sind Planungsvorteile und zwar insoweit, als ihnen ein ökonomischer Wert zukommt und sie als Folge der Planungsmassnahme einem Grundstück anwachsen; planungsbedingte Nachteile spielen nur bei der Mittelverwendung der Mehrwertausgleichserträge eine Rolle (vgl. § 16). Bezüglich der Entschädigung planungsbedingter Nachteile sei im Übrigen auf die langjährige, ausdifferenzierte Rechtsprechung des Bundesgerichts verwiesen.

Begriffe § 2. In diesem Gesetz bedeuten:

- a. *Planungsmassnahmen*: Planungen im Sinne des RPG
- b. *Einzonung*: die Ausscheidung einer neuen Bauzone im Sinne von § 48 oder die Festsetzung eines Gestaltungsplans im Sinne von § 84 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG)
- c. *Aufzonung*: die Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten in einer Bauzone durch eine Planungsmassnahme
- d. *Umzonung*: die Zuweisung einer Bauzone zu einer anderen Bauzonenart
- e. *Auszonung*: die Zuweisung einer Bauzone zu einer Nichtbauzone

§ 2: *Planungsmassnahmen*: Nicht jede Planung führt zu Planungsvorteilen. Gemeint sind Planungen im Sinne des RPG, und zwar solche, welche auf Stufe der Nutzungsplanung und somit grundeigentümergebunden die Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks („Ausübung der zulässigen Bodennutzung“ im Sinne von Art. 14 Abs. 1 RPG und § 1 PBG) festlegen.

Einzonung: Mit Einzonung ist das gemeint, was der Bundesgesetzgeber mit neuer und dauerhafter Zuweisung von Boden zu einer Bauzone umschreibt (vgl. Art. 5 Abs. 1^{bis} Satz 3 RPG). Als Bauzonen sind alle Bauzonenarten gemäss § 48 Abs. 2 PBG zu verstehen. Diesen gleichgestellt werden die Geltungsbereiche kantonaler Gestaltungspläne im Sinne von § 84 Abs. 2 PBG, soweit mit diesen ausserhalb von Bauzonen die Bebauung ermöglicht wird.

Aufzonung: Als Aufzonung wird in diesem Gesetz jede Planungsmassnahme verstanden, welche – unter Beibehaltung der bisherigen Bauzonenart – zu einer Verbesserung der Nutzungsmöglichkeit eines Grundstücks führt. Dabei wird sich in der Regel die Ausnützung (§ 251 PBG) verbessern. Das ist beispielsweise der Fall, wenn in einer Wohnzone mit bisher drei zulässigen Geschossen nunmehr fünfgeschossige Bauten erlaubt sind. Die Verbesserung der Nutzungsmöglichkeit kann somit Folge einer Sondernutzungsplanung (Gestaltungsplan) oder der Festsetzung von Sonderbauvorschriften sein. Die verbesserte Nutzungsmöglichkeit eines Grundstücks muss jedoch Folge einer Planungsmassnahme (Auf- oder Umzonung) sein; bessere Nutzungsmöglichkeiten als Folge einer Ausnahmegewilligung oder einer verbesserten Erschliessung werden von dieser Regelung nicht erfasst.

Umzonung: Bei einer Umzonung wird ein Grundstück einer anderen Bauzonenart zugewiesen. Dabei kann sich die Ausnützung und/oder die Nutzweise (§ 253 PBG) verändern.

Auszonung: Bei der Auszonung wird ein bisher in einer Bauzone liegendes Grundstück einer Nichtbauzone (Landwirtschaftszone [§ 36 PBG], überkommunale oder kommunale Freihalte-

zone [§§ 39 und 61 PBG] und kommunale Erholungszone [§ 61 PBG]) zugewiesen. Durch diese Begriffsbestimmung sind auch Tatbestände erfasst, welche enteignungsrechtlich eine entschädigungslos hinzunehmende Eigentumsbeschränkung darstellen. Aus dem Fonds können somit auch Beiträge an Planungsnachteile geleistet werden (vgl. § 16 Abs. 1 lit. a), welche enteignungsrechtlich keine materielle Enteignung darstellen. Somit kommt der in diesem Zusammenhang sonst in ausschliessendem Sinne bedeutsamen Unterscheidung zwischen entschädigungspflichtiger Auszonung und entschädigungsloser Nichteinzonung lediglich die Bedeutung eines Bemessungskriteriums zu (vgl. § 16 Abs. 5).

2. Abschnitt:

Der kantonale Mehrwertausgleich

Abgabetatbestände § 3. ¹ Der Kanton vollzieht den Mehrwertausgleich in der Form einer Mehrwertabgabe auf Planungsvorteile, die entstehen durch:

- a. Einzonung
- b. Umzonung einer Zone für öffentliche Bauten
- c. Auf- und Umzonungen der übrigen Bauzonen

² Auf Planungsvorteile, die durch die Festsetzung von Gestaltungsplänen im Sinne von § 44a PBG entstehen, wird keine Mehrwertabgabe erhoben.

§ 3 Abs. 1: Die neue bundesrechtliche Mindestvorgabe schreibt die Abgabenerhebung nur für jene Fälle vor, bei denen Land, das bisher ausserhalb der Bauzonen lag, neu und dauerhaft einer Bauzone zugewiesen wird. In diesem Sinne wird durch den Kanton gemäss erstem Abgabetatbestand (lit. a) eine Mehrwertabgabe für Planungsvorteile erhoben, die durch Einzonungen (zum Begriff vgl. § 2 lit. b) entstehen.

Gemäss zweitem Abgabetatbestand (lit. b) erhebt der Kanton auch dann eine Mehrwertabgabe, wenn eine Zone für öffentliche Bauten in einen anderen Bauzonentyp gemäss § 48 Abs. 2 lit. a–e PBG umgezont (zum Begriff vgl. § 2 lit. d) wird. Dieser Abgabetatbestand trägt der Sonderstellung Rechnung, welche die Zonen für öffentliche Bauten einnehmen. Auf diese Weise soll verhindert werden, dass Gemeinden bestehende Zonen für öffentliche Bauten, für die zum Teil das Privileg einer Durchstossung (vgl. dazu kantonaler Richtplan, Pte. 3.2.2 und 3.2.3.a) in Anspruch genommen wurde, in einen anderen Bauzonentyp überführen und hernach für die Erfüllung ihrer Aufgaben das Landwirtschaftsgebiet erneut durchstossen wollen. Zudem dürfte bei der erstmaligen Ausscheidung von neuen Zonen für öffentliche Bauten, die vom Begriff der Einzonung ebenfalls erfasst werden und damit der Mehrwertabgabepflicht unterliegen (§ 2 lit. b in Verbindung mit § 3 Abs. 1 lit. a), regelmässig keine oder nur geringe Abgaben anfallen. Denn mit der Zuweisung in die Zone für öffentliche Bauten wird ein Grundstück dem Liegenschaftsmarkt und den Wertinflüssen von Angebot und Nachfrage praktisch entzogen. Die Nutzungsmöglichkeiten werden auf die zonengemässe Zweckbestimmung beschränkt. Daraus ergeben sich für die Preisbestimmung besondere Verhältnisse. Der Verkehrswert ist nur schwer bestimmbar und wird deshalb wohl in der Regel tief angesetzt. Die eigentliche Wertsteigerung erfährt das Grundstück, wenn es von einer Zone für öffentliche Bauten in eine Bauzone mit erweiterten Nutzungsmöglichkeiten umgezont wird.

Der dritte Abgabetatbestand (lit. c) schliesslich statuiert auch für Auf- und Umzonungen (zu den Begriffen vgl. § 2 lit. c und d) eine kantonale Mehrwertabgabe. Diese Planungsmassnahmen stehen regelmässig im Zusammenhang mit der angestrebten Siedlungsentwicklung nach innen (vgl. Art. 1 Abs. 2 Bst. a^{bis} RPG). Die Bereitstellung von zusätzlichen baulichen Nut-

zungsmöglichkeiten ist regelmässig mit Kosten für Massnahmen der Raumplanung verschiedenster Art verbunden. Mit einer Mehrwertabgabe bei Auf- und Umzonungen können finanzielle Mittel zur Deckung dieser Kosten gewonnen werden.

Darüber hinausgehende Ausgleichsregelungen liegen in der Zuständigkeit der Gemeinden (§ 17).

Abs. 2: In den Beratungen durch die eidgenössischen Räten wurde auch die Frage aufgeworfen, ob die Mehrwertabgabe für den Materialabbau bzw. die Ausscheidung von Abbauzonen ebenfalls geschuldet sei. Eine Mehrheit der Räte wollte dies ausschliessen und präzisierete Art. 5 Abs. 1^{bis} RPG deshalb dahingehend, dass die Mehrwertabgabe von Bundesrechts wegen nur dann geschuldet ist, wenn Grundstücke „dauerhaft“ einer Bauzone zugewiesen werden, was beim Materialabbau in der Regel nicht der Fall ist, da das Gebiet nach erfolgtem Abbau rekultiviert und einer Nichtbauzone zugewiesen wird. Lehre und Rechtsprechung qualifizieren Abbauzonen ausserhalb der Bauzonen grundsätzlich als Nichtbauzonen. In diesem Sinne stellt Abs. 2 klar, dass bei der Festsetzung von kantonalen Gestaltungsplänen für Materialgewinnung und Materialablagerung (§ 44a PBG) keine Mehrwertabgabe erhoben wird.

Entstehung und Bemessung des Mehrwerts § 4. ¹ Der Mehrwert entspricht der Differenz zwischen den Verkehrswerten eines Grundstücks ohne und mit Planungsmassnahme.

² Massgeblich für die Entstehung der Mehrwertabgabeforderung und die Bemessung des Mehrwerts ist der Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planungsmassnahme.

³ Der bei einer Einzonung entstandene Mehrwert ist um den Betrag zu kürzen, der innert drei Jahren zur Beschaffung einer landwirtschaftlichen Ersatzbaute zur Selbstbewirtschaftung verwendet wird.

§ 4 Abs. 1: Der Mehrwert, auf dem die Abgabe erhoben wird, entspricht dem Verkehrswert des betroffenen Grundstücks ohne und mit Planungsmassnahme. Die Regelung stellt bewusst nicht auf einen Vorher-Nachher-Vergleich ab, um so das Problem preissteigernder Erwartungen im Vorfeld einer Planungsmassnahme auszuklammern.

Der Verkehrswert im vorliegenden Sinn ist nicht eine mathematisch exakt bestimmbar Grösse, sondern in der Regel ein Schätz- oder Vergleichswert (BGE 128 I 240 E. 3.2.1 S. 249). Als Verkehrswert gilt der objektive Marktwert eines Vermögenobjektes. Dieser entspricht dem Preis, der bei einer Veräusserung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr mutmasslich zu erzielen ist, den also eine unbefangene Käuferschaft bzw. ein fernstehender Dritter unter normalen Umständen zu zahlen bereit wäre (vgl. BGE 128 I 240 E. 3.1.2 S. 248; Urteil BGr 2C_504/2009 vom 15. April 2010 E. 3.3)

Abs. 2: An das Inkrafttreten der Planungsmassnahme, welche den Mehrwert schafft, knüpfen zwei Regelungselemente an. Zum einen ist der Tag des Inkrafttretens massgeblich für die Bewertung des Verkehrswerts unter Berücksichtigung der Planungsmassnahme. Zum andern entsteht zu diesem Zeitpunkt die Mehrwertabgabeforderung.

Abs. 3: Im Rahmen der Beratung kam das eidgenössischen Parlament den Landwirtinnen und Landwirten in Bezug auf die Erstellung neuer Bauten als Folge von Neueinzonungen entgegen und fügte Art. 5 Abs. 1^{quater} RPG ein, wonach der bei der Einzonung von Landwirtschaftsland errechnete Planungsvorteil um den Betrag gekürzt wird, der *innert angemessener*

Frist zur Beschaffung einer landwirtschaftlichen Ersatzbaute für die Selbstbewirtschaftung erforderlich ist. Die Abgabe wird somit auf dem nach Abzug der Kosten für die Ersatzbaute verbleibenden Mehrwert berechnet. Bei der Beschaffung geht es um den *Bau* oder *Erwerb* von landwirtschaftlichen Ersatzbauten, die wegen der Überbauung des eingezonten Landes nötig sind; jedoch nur von solchen, die den bundesrechtlichen Vorschriften über das Bauen ausserhalb der Bauzonen entsprechen.

Auf kantonaler Ebene gilt es nur noch die Frist für die Beschaffung der Ersatzbaute zu präzisieren. Als angemessen wird eine dreijährige Frist angesehen. Die dreijährige Frist beginnt mit der rechtskräftigen Einzonung zu laufen und endet im Falle der Beschaffung durch Neubau mit dem Baubeginn (vgl. §§ 322 und 326 PBG), im Falle des Erwerbs mit Besitzeserwerb.

Höhe der Abgabe § 5. ¹ Die Höhe der Mehrwertabgabe beträgt:

- a. 20 % des Mehrwerts bei Einzonung und bei Umzonung einer Zone für öffentliche Bauten,
- b. 5 % des Mehrwerts bei Auf- und Umzonungen der übrigen Bauzonen.

² Beträgt der Mehrwert weniger als Fr. 30 000, wird keine Abgabe erhoben. Für mehrere wirtschaftlich oder rechtlich zusammengehörende Grundstücke gilt die Grenze für die Abgabenerhebung insgesamt.

§ 5 Abs. 1: Zur Erfüllung der Verwendungszwecke ist der Abgabesatz für die Abgabebetstände gemäss § 3 Abs. 1 lit. a und b beim bundesrechtlichen Minimum von 20 % anzusetzen. Erste Schätzungen zeigen, dass dies für die Leistung der zu erwartenden Entschädigungen bei Auszonungen ausreichen wird. Der moderate Abgabesatz von 5 % für den Abgabebetbestand gemäss § 3 Abs. 1 lit. c ermöglicht Erträge, mit denen darüber hinaus auch Massnahmen im kantonalen Interesse finanziert werden können (vgl. § 16 Abs. 1 lit. b).

Abs. 2: Der Wortlaut von Art. 5 Abs. 1^{quinquies} RPG stellt es den Kantonen frei, ob sie einen entsprechenden Freibetrag festlegen wollen. Mit Blick auf das Verhältnismässigkeitsprinzip sowie auf Art. 5 Abs. 1 RPG, wonach nur erhebliche Vorteile auszugleichen sind, ist ein solcher Betrag festzulegen. In der ursprünglichen Fassung des Ständerates wurden die Kantone angehalten, nur Einzonungsmehrwerte von mehr als Fr. 30 000 der Abgabe zu unterstellen. Dieser Wert, der als angemessen erscheint, wird in dieser Bestimmung gesetzlich verankert. Um Umgehungen der Mehrwertabgabe durch Parzellierung zu vereiteln, sind wirtschaftlich oder rechtlich zusammengehörende Grundstücke zusammen zu betrachten. Sofern die Summe der einzelnen Mehrwerte Fr. 30 000 oder mehr beträgt, wird die Abgabe erhoben. Das ist z.B. der Fall, wenn mehrere eingezonte Grundstücke der gleichen natürlichen oder juristischen Person gehören oder wenn Grundstücken im Mit- oder Gesamteigentum stehen.

Abgabepflicht § 6. ¹ Abgabepflichtig ist die Grundstückeigentümerin oder der Grundstückeigentümer zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planungsmassnahme.

² Bei einem Eigentumswechsel vor Fälligkeit der Mehrwertabgabe, welcher die Fälligkeit nicht auslöst, geht die Abgabepflicht auf die Rechtsnachfolgenden über. Sie haften solidarisch für die Mehrwertabgabe bis zum Wert des empfangenen Grundstücksteils.

§ 6: Abgabepflichtig ist grundsätzlich die natürliche oder juristische Person, die im Zeitpunkt der Entstehung der Mehrwertabgabe Eigentum am fraglichen Grundstück hat. Miteigentümer, Ehepartner, eingetragenen Partnerinnen oder Partner und minderjährige Kinder sind je selbständig abgabepflichtig. Bei Gesamthandsverhältnissen ist die Gesamtheit der gesamthänderisch verbundenen Personen abgabepflichtig.

Zwischen der Entstehung der Mehrwertabgabe im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planungsmassnahme und ihrer Fälligkeit bei Überbauung oder Veräusserung des Grundstücks (vgl. § 10) kann ein längerer Zeitraum liegen. Bei einem Eigentumswechsel in diesem Zeitraum, bei welchem die Fälligkeit nicht eintritt (Erbgang, Erbvorbezug, Schenkung, vgl. § 10 Abs. 3), geht die Abgabepflicht auf die neuen Eigentümer des Grundstücks über. Ist die Fälligkeit der

- ³ Stirbt die oder der Abgabepflichtige nach Eintritt der Fälligkeit der Mehrwertabgabe, treten die Erben in ihre oder seine Rechte und Pflichten ein. Sie haften solidarisch für die von der Erblasserin oder vom Erblasser geschuldete Abgabe bis zur Höhe ihrer Erbteile, einschliesslich der Vorempfänge.
- Mehrwertabgabe jedoch bereits eingetreten, gehen bei Versterben der oder des Abgabepflichtigen die Rechte und Pflichten aus der Abgabe auf die Erben über.
- Festsetzung § 7. ¹ Die Mehrwertabgabe wird nach dem Inkrafttreten der Planungsmassnahme durch die zuständige Direktion mittels anfechtbarer Verfügung festgesetzt.
- § 7: Von der Entstehung der Mehrwertabgabe bis zu ihrer Fälligkeit (bei Überbauung oder Veräusserung des Grundstücks, vgl. § 10) können mehrere Jahre oder sogar Jahrzehnte vergehen. Aus Gründen der Rechtssicherheit ist daher die Höhe der Mehrwertabgabe zeitnah nach ihrer Entstehung, d.h. nach Inkrafttreten der Planungsmassnahme, durch eine anfechtbare Verfügung festzusetzen und nach Eintritt der Rechtskraft im Grundbuch anzumerken.
- ² Die rechtskräftig festgesetzte Mehrwertabgabe wird im Grundbuch angemerkt.
- Zuständigkeit:* Gemäss geltendem Anhang 1 der Verordnung über die Organisation des Regierungsrates und der kantonalen Verwaltung (VOG RR, LS 172.11) kann der Vollzug des Mehrwertausgleichs und die diesbezüglich Aufsicht dem Bereich „Raumplanung“ (Ziff. 11) der Baudirektion zugeordnet werden. Eine abweichende Regelung bedürfte einer ausdrücklichen Nennung im Zuständigkeitsbereich einer anderen Direktion. Für die Bemessung des Mehrwerts werden nicht die Schätzungskommissionen in Abtretungsstreitigkeiten zum Einsatz kommen; diese sind für formelle und materielle Enteignungen zuständig.
- Für den *Rechtsschutz* gegen die Festsetzungsverfügung ist der Rekurs ans Baurekursgericht vorgesehen (§ 21), da über planungsrechtliche Fragen wie das Vorliegen einer Ein- oder Umzonung oder den Mehrwert von Grundstücken aufgrund von Planungsmassnahmen entschieden wird. Gegen den Entscheid des Baurekursgerichts ist eine Beschwerde der Abgabepflichtigen und der zuständigen Direktion (Behördenbeschwerde, § 22) ans Verwaltungsgericht möglich. Die Einzelheiten der Festsetzung wie die Bestimmung des Mehrwerts, das Verfahren sowie die Organisation sollen in einer Verordnung des Regierungsrates geregelt werden. Ansonsten richtet sich das Verfahren für die Festsetzung der Mehrwertabgabe und vor den Rechtsmittelinstanzen nach dem Verwaltungsrechtspflegegesetz (VRG, LS 175.2).
- Teuerung § 8. Die Mehrwertabgabe unterliegt bis zur Fälligkeit der Anpassung an die Teuerung. Diese wird nach dem Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) bestimmt.
- § 8: Da zwischen Festsetzung und Fälligkeit ein langer Zeitraum liegen kann, ist die Abgabe an die Teuerung anzupassen. Zur Bestimmung der Teuerung ist der Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) geeignet. Dieser misst die Preisentwicklung der für die privaten Haushalte bedeutsamen Waren und Dienstleistungen. Die Anwendungen des Landesindexes und damit die an ihn gestellten Anforderungen sind äusserst vielfältig. Das Spektrum der Index-Anwendungen reicht von der Beurteilung der Wirtschaftslage im Zusammenhang mit der Geldpolitik oder der internationalen Wettbewerbsfähigkeit unseres Landes über die Indexierung von Löhnen, Renten und anderen Geldwerten bis hin zur Teuerungsbereinigung beispielsweise zur Ermittlung des realen Wirtschaftswachstums und der realen Lohn- oder Umsatzentwicklung.
- Baubezogene Indizes wie z.B. der Baupreisindex oder der Baukostenindex (z.B. der PKI des

Pfandrecht § 9. Für die Mehrwertabgabe steht dem Kanton an den bezüglichen Grundstücken ein gesetzliches Pfandrecht gemäss § 194 lit. h EG ZGB zu.

§ 9: Dieses unmittelbare gesetzliche Pfandrecht ist mit einer Nebenänderung ins Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (EG ZGB) aufzunehmen. Im Kanton Zürich sind die §§ 194 ff. EG ZGB massgebend. Die Wirksamkeit dieser Pfandrechte richtet sich nach dem Zeitpunkt der Entstehung der Forderung. Sie gehen allen übrigen Pfandrechten vor (§ 196 EG ZGB).

Fälligkeit § 10.¹ Die Mehrwertabgabe wird mit der Überbauung oder der Veräusserung des Grundstücks fällig (Art. 5 Abs. 1^{bis} RPG).

§ 10 Abs. 1: Nach der bundesrechtlichen Vorgabe von Art. 5 Abs. 1^{bis} RPG wird der Ausgleich durch die Mehrwertabgabe bei der Überbauung des Grundstücks oder dessen Veräusserung fällig. Die Begriffe der Überbauung und der Veräusserung werden mit dieser Bestimmung konkretisiert.

² Bei Überbauung tritt die Fälligkeit der Mehrwertabgabe mit der Bauvollendung ein.

Abs. 2: Die Überbauung eines Grundstücks, welche die Fälligkeit der Mehrwertabgabe auslöst, ist mit der Bauvollendung der Baute abgeschlossen. Der Überbauung gleichzustellen ist auch die Realisierung zusätzlicher Geschossflächen, die durch eine Aufzonung ermöglicht werden, oder die Realisierung verbesserter Nutzungsmöglichkeiten, die sich durch eine Umzonung ergeben.

³ Bei der Veräusserung tritt die Fälligkeit der Mehrwertabgabe mit dem Übergang des Eigentums auf den neuen Rechtsträger ein. Die Fälligkeit tritt nicht ein bei Eigentumswechsel durch Erbgang (Erbfolge, Erbteilung, Vermächtnis), Erbvorbezug oder Schenkung.

Abs. 3: Bei einer Veräusserung bzw. Handänderung tritt die Fälligkeit im Zeitpunkt des Übergangs des Eigentums oder der eigentumsähnlichen Befugnisse vom bisherigen Rechtsträger auf den neuen Rechtsträger ein. Zu den Veräusserungen gehören die zivilrechtlichen Handänderungen an Grundstücken wie Kauf, Tausch, Landumlegung, Zwangsvollstreckung, Enteignung, Sacheinlage, Realteilung oder richterliches Urteil. Die Fälligkeit der Mehrwertabgabe tritt hier mit dem zivilrechtlichen Übergang des Eigentums ein, d.h. mit dem Grundbucheintrag bzw. Tagebucheintrag beim Kauf oder der Sacheinlage, mit dem Zuschlag bei der Zwangsvollstreckung oder im Zeitpunkt des richterlichen Urteils. Bei Eigentumswechseln durch Erbgang (Erbfolge, Erbteilung, Vermächtnis), Erbvorbezug oder Schenkung tritt gemäss § 10 Abs. 3 Satz 2 die Fälligkeit der Mehrwertabgabe nicht ein, da diese Vorgänge unentgeltlich oder teilweise unentgeltlich erfolgen und der Mehrwert in der Regel nicht realisiert wird.

⁴ Bei Veräusserung eines Teils des Grundstücks wird die Mehrwertabgabe anteilig fällig.

Abs. 4: Sofern nur ein Teil des Grundstücks veräussert wird, wird die Mehrwertabgabe nur anteilig im Verhältnis der jeweiligen Wertquoten fällig. Bei Überbauung wird hingegen die gesamte Mehrwertabgabe fällig.

Meldepflicht	<p>§ 11. ¹ Die örtliche Baubehörde teilt der zuständigen Direktion die Bauvollendung mit.</p> <p>² Die Notariate und Grundbuchämter melden der zuständigen Direktion unentgeltlich jede öffentliche Beurkundung eines auf die Übereignung eines Grundstücks gerichteten Vertrags und jede Handänderung, sofern eine festgesetzte Mehrwertabgabe angemerkt ist.</p>	<p>§ 11 Abs. 1: Für den Vollzug ist unerlässlich, dass die zuständige Direktion über die Vorgänge informiert wird, welche Fälligkeit der Mehrwertabgabe auslösen. Die Bauvollendung ist gemäss § 327 Abs. 1 PBG der örtlichen Baubehörde anzuzeigen (Meldepflicht der Bauherrschaft). Diese Meldung liegt der örtlichen Baubehörde also ohnehin vor und kann der zuständigen Direktion direkt weitergeleitet werden. Es entsteht nur wenig zusätzlicher Aufwand.</p> <p>Abs. 2: Für den Veräusserungsfall ist ebenfalls sicherzustellen, dass die Direktion von den die Fälligkeit auslösenden Vorgängen erfährt. Die Notariate und Grundbuchämter haben deshalb eine entsprechende Mitteilungspflicht. Für diese Mitteilung können keine Gebühren erhoben werden.</p>
Bezug	<p>§ 12. ¹ Die zuständige Direktion stellt nach Eintritt der Fälligkeit der Mehrwertabgabe Rechnung mittels anfechtbarer Verfügung.</p> <p>² Die Mehrwertabgabe ist ab Fälligkeit zu verzinsen (Ausgleichszins). Der Regierungsrat regelt den Zinssatz in einer Verordnung.</p> <p>³ Die Zahlungsfrist beträgt 30 Tage ab Rechnungsstellung. Mahnung und Verzugszins richten sich nach § 29a Abs. 2 VRG.</p>	<p>§ 12: Bei Fälligkeit ist die Mehrwertabgabe zu beziehen. Dies erfolgt durch Rechnungsstellung durch die zuständige Direktion. Gegen die Rechnungsstellung sollen Rechtsmittel möglich sein (Rekurs ans Baurekursgericht und Beschwerde ans Verwaltungsgericht, vgl. § 21), da in der Rechnungsstellungsverfügung nicht nur über bezugsrechtliche Fragen, sondern auch über materiell-rechtliche Fragen wie das Vorliegen einer Überbauung oder einer Veräusserung zu entscheiden ist.</p> <p>Zwischen Fälligkeit und endgültiger Rechnungsstellung kann, z.B. aufgrund von Rechtsmittelverfahren, ein längerer Zeitraum liegen. Für die Mehrwertabgabe soll daher ab Fälligkeit bis Bezahlung bzw. Rechnungsstellung ein Zins (Ausgleichszins) erhoben werden. Der Ausgleichszins ist durch den Regierungsrat festzulegen. Für verspätete Zahlungen nach der 30-tägigen Zahlungsfrist ab Zustellung der Rechnung ist nach erfolgter Mahnung ein Verzugszins von 5% geschuldet (§ 29a Abs. 2 VRG).</p>
Verjährung	<p>§ 13. Die Abgabeforderung verjährt 15 Jahre nach Ablauf des Jahres, in dem die Mehrwertabgabe fällig wurde.</p>	<p>§ 13: Die Mehrwertabgabeforderung verjährt mit einer absoluten Verjährungsfrist von 15 Jahren nach Ablauf des Jahres, in dem die Abgabe fällig wurde.</p>
Mehrwertausgleichsfonds a. Äufnung und Zweck	<p>§ 14. ¹ Die Erträge aus dem kantonalen Mehrwertausgleichsfonds fliessen in den kantonalen Mehrwertausgleichsfonds.</p> <p>² Der Verwendungszweck der Mittel richtet sich nach Art. 5 Abs. 1^{ter} RPG.</p>	<p>§ 14: Mit dieser Bestimmung wird die rechtliche Grundlage für die Einrichtung eines kantonalen Fonds gelegt. Fonds sind zweckgebundene Mittel zur Sicherstellung der Finanzierung bestimmter öffentlicher Aufgaben (§ 32 Abs. 1 Gesetz über Controlling und Rechnungslegung [CRG]). Durch den Kanton in Rechnung gestellte Mehrwertabgaben werden nach ihrer Bezahlung dem kantonalen Mehrwertausgleichsfonds gutgeschrieben.</p> <p>Gleichzeitig wird festgehalten, dass sich der Verwendungszweck auf die bundesrechtlichen Vorgaben beschränkt. Die Mittel aus dem Fonds können also ausschliesslich für Massnahmen gemäss Art. 5 Abs. 1^{ter} RPG verwendet werden (vgl. dazu § 16). Im Übrigen gelten für den Fonds die §§ 31–33 CRG. So sind insbesondere Vorschüsse nur zulässig, wenn die zweckgebundenen Erträge die Aufwände vorübergehend nicht decken (§ 32 Abs. 1 CRG).</p>

b. Verwaltung	§ 15. Der Fonds wird von der für die Raumplanung zuständigen Direktion verwaltet.	§ 15: Da sich die Fondsverwaltung nicht auf finanzielle bzw. finanztechnische Fragen beschränkt, sondern damit auch die Bearbeitung von Beitragsgesuchen verbunden ist, die regelmässig einen raumplanerischen Bezug aufweisen, liegt die Zuständigkeit für den Fonds auch bei der für die Raumplanung zuständigen Direktion und zwar auch dann, wenn für die Durchführung des Mehrwertausgleichs eine andere Direktion als zuständig bezeichnet werden sollte (vgl. die Erläuterungen zu § 7).
c. Verwendung der Fondsmittel	§ 16. ¹ Aus dem Fonds können auf Antrag Beiträge geleistet werden an: a. Entschädigungen für Auszonungen b. kantonale Massnahmen der Raumplanung nach Art. 3 RPG ² Die Beiträge werden ausgerichtet, soweit die Aufwendungen nicht durch Beiträge des Bundes oder des Kantons gedeckt sind. ³ Zum Antrag sind die Gemeinden und der Kanton berechtigt. ⁴ Über die Anträge entscheidet die für die Raumplanung zuständige Direktion. ⁵ Die Beitragshöhe bei Auszonungen richtet sich nach Lage und Erschliessungsgrad der betroffenen Grundstücke. Die Verordnung regelt die Einzelheiten. ⁶ Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Staatsbeitragsgesetzes.	§ 16 Abs. 1: Die Erträge aus der Mehrwertabgabe sind in erster Linie für Beiträge an Entschädigungen für Auszonungen vorgesehen. Sodann und nach Massgabe der vorhandenen Fondsmittel können Massnahmen nach Art. 3 RPG mit Beiträgen unterstützt werden. Dazu gehören beispielsweise Steigerung der Siedlungsqualität sowie Erhalt und Aufwertung von Erholungsflächen. Der Anwendungsbereich ist jedoch viel breiter. Abs. 2: Mittel aus dem Mehrwertausgleichfonds können nur subsidiär zu anderen Beiträgen von Bund und Kanton in Anspruch genommen werden. Das ist insbesondere bei der Finanzierung von Massnahmen der Raumplanung nach Art. 3 RPG von Bedeutung, bei denen regelmässig auch andere Finanzierungsquellen zur Verfügung stehen. Abs. 3: Beiträge aus dem Fonds können von den politischen Gemeinden beantragt werden, die Auszonungen vornehmen und die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern abgelten bzw. mit deren Entschädigungsbegehren rechnen müssen. Die vorgängige Durchführung eines streitigen Verfahrens betreffend materielle Enteignung ist jedoch nicht Voraussetzung. Sinnvollerweise wird das Gesuch im Rahmen der Vorprüfung gemäss § 87a PBG eingereicht. So kann dieses frühzeitig geprüft werden. Antragsberechtigt sind sodann die Direktionen des Regierungsrats bzw. deren Verwaltungseinheiten, die mit Aufgaben betraut sind, deren Erfüllung auch Massnahmen im Sinne von § 16 Abs. 1 lit. b umfassen können. Abs. 4: Die Anträge werden von der für die Fondsverwaltung zuständigen Verwaltungsstelle bearbeitet. Die Kompetenz für die Ausgabenbewilligung liegt abweichend von §§ 34 ff. CRG bei der Direktion, die für die Raumplanung zuständig ist. Delegationen werden in der Verordnung geregelt. Abs. 5: Für die Bemessung der Beiträge bei Auszonungen ist entscheidend, wo das ausgezonte Grundstück liegt und wie gut es bereits erschlossen ist. So wird bei der Auszonung eines peripher gelegenen, lediglich grob erschlossenen Grundstücks ein kleinerer Beitrag geleistet als bei der Auszonung eines zentrumsnahen und fein erschlossenen Grundstücks. Die weiteren Einzelheiten werden in der Verordnung geregelt. Abs. 6: Bei Beiträgen aus dem Mehrwertausgleichsfonds handelt es sich um Staatsbeiträge

im Sinne von § 1 Abs. 1 in Verbindung mit § 3 des Staatsbeitragsgesetzes (LS 132.2) und somit um Subventionen. Ergänzend anwendbar sind deshalb die Bestimmungen des Staatsbeitragsgesetzes sowie diejenigen der ausführenden Verordnung (Staatsbeitragsverordnung [StBV], LS 132.21); dies gilt insbesondere für die Bestimmung über die Bemessung, das Verfahren sowie die Sicherung. So kann die Zusicherung mit den erforderlichen Auflagen und Bedingungen zur bestimmungsgemässen Verwendung des Staatsbeitrags verbunden werden (vgl. § 10 Abs. 2 lit. c Staatsbeitragsgesetz). Bei Beiträgen an Auszonungen kann z.B. die Auflage in die Zusicherungen aufgenommen werden, die Beiträge in bestimmter Höhe an die betroffene Eigentümerschaft auszuzahlen. Je eher die Auszonung eine materielle Enteignung bewirkt, desto höher wird der an die Eigentümerschaft auszuzahlende Beitrag sein.

3. Abschnitt:

Der kommunale Mehrwertausgleich

Kompetenzen
der Gemeinden

§ 17. ¹ Die Gemeinden regeln zusätzlich zum kantonalen Mehrwertausgleich den Ausgleich von Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen. Ausgenommen sind Umzonungen im Sinne von § 3 Abs. 1 lit. b.

§ 17 Abs. 1: Mit dieser Bestimmung wird den Gemeinden die Kompetenz erteilt, Mehrwerte, die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern als Folge von Auf- oder Umzonungen erwachsen, zusätzlich auszugleichen. Satz 2 von Abs. 1 stellt sicher, dass der Sonderfall einer Umzonung von Zonen für öffentliche Bauten nicht doppelt, d.h. durch den Kanton und die entsprechende Gemeinde, mit einer Mehrwertabgabe belastet wird.

² Sie können dazu in ihrer Bau- und Zonenordnung:

- a. die Erhebung einer Abgabe von höchstens 15 % des Mehrwerts vorsehen
- b. zusätzlich als Alternative den Ausgleich mittels städtebaulichen Verträgen zulassen
- c. den Verzicht auf einen Ausgleich regeln.

Abs. 2: Eine Gemeinde steht vor der Wahl, eine eigene Mehrwertabgabe in der kommunalen Bau- und Zonenordnung (BZO) einzuführen, wobei der Abgabesatz höchstens 15 % beträgt (lit. a), zusätzlich zur Regelung der Mehrwertabgabe als Alternative den Ausgleich mittels sogenannter städtebaulicher Verträge vorsehen (lit. b) oder ausdrücklich ganz oder teilweise auf den Ausgleich zu verzichten (lit. c). Somit ist auch ein Verzicht dem zuständigen kommunalen Organ vorzulegen. Die Änderungen der BZO im Sinne von Abs. 2 müssen durch die Baudirektion genehmigt werden.

³ Sieht eine Gemeinde einen Mehrwertausgleich vor, kommen die Bestimmungen des 2. Abschnittes zur kantonalen Mehrwertabgabe sinngemäss zur Anwendung, soweit die Gemeinde keine abweichenden Regelungen getroffen hat.

Abs. 3: Diese Bestimmung erlaubt es den Gemeinden, die Mehrwertabgabe nicht umfassend regeln zu müssen, da sie auf die entsprechenden Bestimmungen des MAG für die kantonale Mehrwertabgabe bei Einzonungen verweisen können bzw. diese subsidiär zur Anwendung kommen, wenn keine kommunale Regelung vorliegt.

⁴ Planungskosten für private Gestaltungspläne gemäss § 85 PBG können vom ausgleichspflichtigen Mehrwert abgezogen werden.

Abs. 4: Kantonalrechtlich wird vorgegeben, dass die für die Erarbeitung eines privaten Gestaltungsplans nach § 85 PBG anfallenden Kosten für vorbereitende Studienaufträge oder Wettbewerbsverfahren, die Kosten für die Erarbeitung des Gestaltungsplans etc. vom ausgleichspflichtigen Mehrwert in Abzug gebracht werden können.

Städtebauliche
Verträge

§ 18. ¹ Städtebauliche Verträge regeln Rechte und Pflichten von Bauherrschaft und zuständigem Gemeinwesen im Zusammenhang mit der Verwirkli-

§ 18: Die Rechtsprechung gewährte schon bisher einen gewissen Spielraum für vertragliche Regelungen zum Ausgleich von Planungsmehrwerten. So lässt das Bundesgericht öffentlich-rechtliche Verträge mit Privaten zu, wenn das Gesetz solche Handlungsspielräume ausdrück-

chung eines Bauvorhabens. Gegenstand solcher Verträge können insbesondere sein:

- a. die Beteiligung an der Infrastruktur, insbesondere an der Förderung des öffentlichen Verkehrs und der Zugänglichkeit zu den Haltepunkten
- b. Beteiligung an der Gestaltung des öffentlichen Raums, insbesondere die Erstellung und Gestaltung von Parks, Plätzen und anderen öffentlich zugänglichen Freiräumen, Grünanlagen und Erholungseinrichtungen
- c. Beteiligung an öffentliche Einrichtungen von kommunaler Bedeutung für Soziales, Gesundheit und Bildung
- d. der Abtausch oder die Abtretung von Grundstücken oder Grundstücksteilen, die Einräumung von Bau- oder Nutzungsrechten für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse
- e. die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum im Sinne von § 49b PBG

² In den Vertrag aufgenommen werden kann überdies:

- a. die Verpflichtung zur Überbauung innerhalb einer bestimmten Frist
- b. die Vereinbarung eines Kaufrechts zugunsten des Gemeinwesens im Fall der Nichtüberbauung

³ Städtebauliche Verträge sind zusammen mit der Planungsmassnahme gemäss § 7 Abs. 2 PBG öffentlich aufzulegen. Vorbehalten bleiben entgegengesetzte öffentliche oder private Interessen im Sinne von § 23 des Gesetzes über die Information und den Datenschutz.

⁴ Die Verträge bedürfen zu ihrer Verbindlichkeit der Genehmigung durch die kommunale Exekutive. Die Genehmigung ist anfechtbar.

lich vorsieht, wenn es dafür Raum lässt oder sie nicht ausdrücklich ausschliesst. Die Verträge müssen der Zielsetzung des Gesetzes entsprechen oder eine bessere Umsetzung des Gesetzes ermöglichen und im öffentlichen Interesse liegen. Diesen Spielraum haben Städte und Gemeinden genutzt, indem sie mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern Verträge abgeschlossen und zur Kostenbeteiligung für öffentliche Einrichtungen Geld oder Sachleistungen vereinbart haben. Mit § 18 wird im Interesse der Rechtssicherheit eine gesetzliche Grundlage für städtebauliche Verträge geschaffen und einen Rahmen für deren Inhalt abgesteckt.

Abs. 1: Zwingend ist ein sachlicher Zusammenhang zwischen dem Gegenstand des Vertrags und dem Bauvorhaben oder damit verbundenen Planungsmassnahmen. Die Bestimmung zählt in nicht abschliessender Weise (lit. a–e) mögliche Gegenstände auf, bei denen ein solcher Zusammenhang regelmässig gegeben ist. Bei allen Gegenständen ist ein öffentliches Interesse vorausgesetzt.

Abs. 2: Damit die mit den Verträgen angestrebten städte- bzw. ortsbaulichen Entwicklungen in zeitlicher Hinsicht gesteuert werden können, können Fristen aufgenommen werden, innert welchen die Grundeigentümerschaften zur Überbauung verpflichtet sind. Der Baulandhortung kann damit entgegengewirkt werden. Ebenso soll die Vereinbarung eines Kaufrechts zugunsten der Gemeinde aufgenommen werden können. So kann ebenfalls sichergestellt werden, dass die angestrebte bauliche Entwicklung Wirkung entfaltet, falls sich die Eigentümergemeinschaft entgegen der ursprünglichen Absicht nicht mehr in der Lage sieht oder kein Interesse mehr hat, die Überbauung zu verwirklichen.

Abs. 3: Im Interesse grösstmöglicher Transparenz sind die Verträge Teil jener Unterlagen, die gemäss § 7 Abs. 2 PBG öffentlich aufzulegen sind. Das festsetzende Organ bzw. die Bevölkerung soll sich ein umfassendes Bild vom gesamten Regelwerk machen können, das einer Planungsmassnahme zugrunde liegt, und nicht nur von der Nutzungs- oder Sondernutzungsplanung, die zur Festsetzung vorgelegt wird. Die Vertragsparteien können jedoch schützenswerte private oder öffentliche Interessen haben, die gegen eine vollständige Offenlegung sprechen.

Abs. 4: Zur Gewährleistung des Drittrechtsschutzes bedürfen die Verträge einer Genehmigung durch die kommunale Exekutive. Diese Genehmigung ist mit Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen, um so die Anfechtung zu ermöglichen. Zuständig ist die ordentliche Rekursinstanz gemäss § 21.

Abs. 5: Für Streitigkeiten unter den Parteien soll das Klageverfahren zu Zug kommen, wie es im Verwaltungsrechtspflegegesetz vorgesehen ist. (vgl. § 81 ff. VRG).

⁵ Bei Streitigkeiten aus städtebaulichen Verträgen ist die verwaltungsrechtliche Klage ans Verwaltungsgericht zulässig.

Kommunaler Fonds	§ 19. Gemeinden, die eine Mehrwertabgabe erheben, legen diese in einen Fonds, der nur für kommunale Planungsmassnahmen im Sinne von Art. 3 Abs. 3 RPG verwendet werden darf.	§ 19: Wie die Mittel im kantonalen Fonds (§ 14) sind die Mittel in kommunalen Fonds zweckgebunden. Es können nur Planungsmassnahmen im Sinne von Art. 3 Abs. 3 RPG unterstützt werden. Für Entschädigungen bei materiellen Enteignungen (Art. 5 Abs. 2 RPG) können Mittel aus dem Fonds beantragt werden.
Pfandrecht	§ 20. Für die Mehrwertabgabe steht den Gemeinden an den bezüglichen Grundstücken ein gesetzliches Pfandrecht gemäss § 194 lit. h EG ZGB zu.	§ 20: Mit Bezug auf den kommunalen Mehrwertausgleich beschränkt sich das kantonale Recht auf die Zweckbindung sowie die Einräumung des Pfandrechts. Dieses weitere gesetzliche Pfandrecht ist mit einer Nebenänderung ins EG ZGB aufzunehmen.
Rekursinstanz	4. Abschnitt: Rechtsschutz § 21. ¹ Anordnungen betreffend die Festsetzung oder den Bezug der Mehrwertabgabe können beim Baurekursgericht angefochten werden, soweit dieses Gesetz nichts anderes bestimmt. ² Für die Anfechtung von Anordnungen betreffend Beiträge aus einem Mehrwertausgleichsfonds gelten die Bestimmungen des Verwaltungsrechtspflegegesetzes.	§ 21: In Anlehnung an die Änderung des PBG vom 28. Oktober 2013, die am 1. Juli 2014 in Kraft trat und mit der Verfahren und Rechtsschutz in Planungs-, Bau- und Umweltsachen vereinheitlicht worden sind, wird das Baurekursgericht als erste Rechtsmittelinstanz bezeichnet. Anordnungen des Kantons und der Gemeinden in Anwendung dieses Gesetzes betreffend die Festsetzung oder den Bezug der Mehrwertabgabe sind also mit Rekurs beim Baurekursgericht anzufechten. Ausgenommen sind Streitigkeiten im Zusammenhang mit städtebaulichen Verträgen (vgl. § 18 Abs. 5). Bei Fondsbeiträgen richtet sich der Rechtsschutz nach dem Verwaltungsrechtspflegegesetz. Somit sind die Verfügungen der zuständigen Direktion beim Regierungsrat, diejenigen der Gemeinden beim Bezirksrat anfechtbar (vgl. § 19b Abs. 2 VRG).
Behördenbeschwerde	§ 22. ¹ Gegen Rekursentscheide, welche die Anordnung einer kantonalen Instanz ganz oder teilweise aufheben, kann die zuständige Direktion zur Wahrung öffentlicher Interessen Beschwerde erheben. ² Ausgenommen sind Verfahren gemäss § 21 Abs. 2.	§ 22: Die Behördenbeschwerde ist der neuen Regelung von § 338c PBG nachgebildet. Sie ist ein wichtiges Instrument für die richtige Rechtsanwendung und dient der Wahrung der öffentlichen Interessen (vgl. die Weisung zur Vorlage 4777, S. 22). Die langjährige Erfahrung mit der Behördenbeschwerde hat gezeigt, dass die Behörden das Instrument zurückhaltend gebrauchen. Ausgeschlossen ist sie gegen Rekursentscheide betreffend Anordnungen über Beiträge aus einem Mehrwertausgleichsfonds.
Änderung bisherigen Rechts	5. Abschnitt: Schlussbestimmungen § 23. Die nachstehenden Gesetze werden wie folgt geändert: a. Steuergesetz 3. Aufwendungen § 221 ¹ Als Aufwendungen sind anrechenbar:	§ 23: Mit dem Erlass des Mehrwertausgleichsgesetz sind Änderungen an anderen Gesetzen vorzunehmen. Es sind dies folgende Bestimmungen: Steuergesetz: Nach Art. 5 Abs. 1 ^{sexies} RPG ist die bezahlte Mehrwertabgabe bei der Bemessung einer allfälligen Grundstückgewinnsteuer als Teil der Aufwendungen vom Gewinn in Abzug zu bringen. Die Berücksichtigung einer bezahlten Mehrwertabgabe bei der Berechnung

- f. der geleistete Mehrwertausgleich für Planungsvorteile

- b. Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (EG ZGB)
 - § 194. Von Gesetzes wegen bestehen folgende Pfandrechte:
 - h. zugunsten des Kantons und der Gemeinden für Mehrwertabgaben (§§ 9 und 21 Mehrwertausgleichsgesetz)

- Übergangsbestimmung § 24. Dieses Gesetz ist anwendbar auf Planungsmassnahmen die nach dessen Inkrafttreten festgesetzt werden.

des Grundstückgewinns bedarf der Übernahme im kantonalen Steuerrecht. Die Liste der anrechenbaren Aufwendungen bei der Grundstückgewinnsteuer in § 221 Abs. 1 des Steuergesetzes vom 8. Juni 1997 (StG, LS 631.1) ist daher dahingehend zu ergänzen.

Die gewählte Formulierung lässt zu, dass auch allfällige kommunale Mehrwertabgaben sowie Ausgleichsleistungen im Rahmen von städtebaulichen Verträgen bei der Berechnung des Grundstückgewinns ebenfalls abgezogen werden können. Wären vertraglich vereinbarte Ausgleichsleistungen nicht abzugsfähig, würde dies die Attraktivität städtebaulicher Verträge so stark vermindern, dass kaum mit Vertragsabschlüssen zu rechnen wäre.

EG ZGB: Das zürcherische EG zum ZGB sieht unter „grundpfandrechtliche Bestimmungen“ in § 194 eine Reihe von kantonalrechtlichen gesetzlichen Pfandrechten vor. Diese ist um das im vorliegenden Gesetz vorgesehene zusätzliche Pfandrecht zu ergänzen.

§ 24: Mit der Übergangsbestimmung wird klargestellt, dass nur solche Planungsmassnahmen erfasst werden, die nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes festgesetzt werden. Massgeblich ist das Datum des Festsetzungsbeschlusses. Eine rückwirkende Erhebung von Mehrwertabgaben ist ausgeschlossen. Gleichermassen ausgeschlossen ist die vertragliche Verpflichtung zur Leistung von Beiträgen an zurückliegende, vor dem Inkrafttreten festgesetzte Planungsmassnahmen.