

# Die Baupflicht – einige Problemfelder

Dr. iur. Peter Heer

Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht  
Voser Rechtsanwälte, Baden



# Baupflicht

Baupflicht?

Bisher gab es nur das Baurecht, das Recht zum Bauen.....!

Wo bleibt da die Eigentumsfreiheit?



# Verfügbarkeit von Bauland

## Art. 15 Abs. 4 lit. d RPG

Land darf nur noch eingezont werden, wenn «seine Verfügbarkeit rechtlich sichergestellt ist».

Abschluss von Verträgen zwischen Gemeinde und Grundeigentümern.



Schweizerische Eidgenossenschaft  
Confédération suisse  
Confederazione Svizzera  
Confederaziun svizra

# Verfügbarkeit von Bauland

## Art. 15a RPG

Die Bauzonen müssen ihrer Bestimmung zugeführt werden.

Die Kantone bestimmen die Modalitäten.

Wenn das öffentliche Interesse es rechtfertigt, kann die zuständige Behörde eine Frist für die Überbauung eines Grundstücks setzen und, wenn die Frist unbenützt verstreicht, bestimmte Massnahmen anordnen.



# Verfügbarkeit von Bauland

Möglichkeiten der Förderung der Verfügbarkeit von Bauland:

- Erschliessung vornehmen
- Überbauungshindernisse beseitigen
- Förderung von Landumlegungen und Grenzbereinigungen
- Gesetzliches Kaufrecht zugunsten der Gemeinde
- Enteignungsrecht für Gemeinde
- Automatische Auszonung
- Lenkungsabgabe / steuerliche Anreize

# Baupflicht

§ 28i Abs. 2 BauG

Für ein bereits eingezontes Grundstück kann der Gemeinderat eine Frist für die Überbauung festlegen, wenn das öffentliche Interesse es rechtfertigt. (.....).

# Baupflicht

§ 28i Abs. 2 BauG

- Rechtliches Gehör
- Öffentliches Interesse
- Verhältnismässigkeit



# Baupflicht Verfahren

## Baupflichtverfügung

- Fristansetzung
- Inhalt der Baupflicht
- Anmerkung im Grundbuch



## Zeitpunkt der Erfüllung der Baupflicht



## Durchsetzung

- Mahnung mit Androhung der Massnahmen
- Massnahmen: jährliche Lenkungsabgabe von 2% des steuerrechtlich massgebenden Grundstückverkehrswerts

# Baupflicht

## Ist dieses Land überbaut?



Sinn und Zweck der Bestimmung ist, Zersiedelung der Landschaft zu stoppen und eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen zu fördern.



# Baupflicht

## Baupflicht-Verfügung

Kein Einspracheverfahren

Rechtsmittelmöglichkeiten

Aufschiebende Wirkung der Beschwerde



# Baupflicht

## Fristverlängerung?

- Bei Rechtsmittelverfahren oder «anderen Umständen»
- Wohl auf Gesuch hin



# Baupflicht

## Mahnung



#30114081

- Ordnungsvorschrift
- Mahnungsfrist? 1 – 2 Jahre vor Ablauf der Überbauungspflicht
- Androhung der Massnahmen
- Bestimmung des Verkehrswerts durch Steueramt, jetzt schon?

# Baupflicht

## Wann ist die Baupflicht erfüllt?

- Es wird auf den Zeitpunkt der Fertigstellung der Baute abgestellt, also an den Zeitpunkt der Bauabnahme (sinngemäss § 15a BauG).
- Die wegen Nichtbeachtung der Baupflicht eingeleitet Massnahmen enden zu diesem Zeitpunkt.
- Rechnungsstellung wohl pro rata

# Baupflicht

## Lenkungsabgabe von 2 % des Verkehrswerts

- Ist die Lenkungsabgabe bundesrechtskonform?
- Steueramt bestimmt den steuerrechtlich massgebenden Grundstückverkehrswert. Zu welchem Zeitpunkt?
- «Schlupflöcher»:
  - Rechtsmittel gegen die Baubewilligung
  - Unverschuldete Nicht-Fertigstellung einer Baute?
  - Andere Umstände?
- Gesuchs um Fristverlängerung.







Danke für Ihre Aufmerksamkeit.  
Dr. iur. Peter Heer