



**Universität
Zürich^{UZH}**

Rechtswissenschaftliches Institut

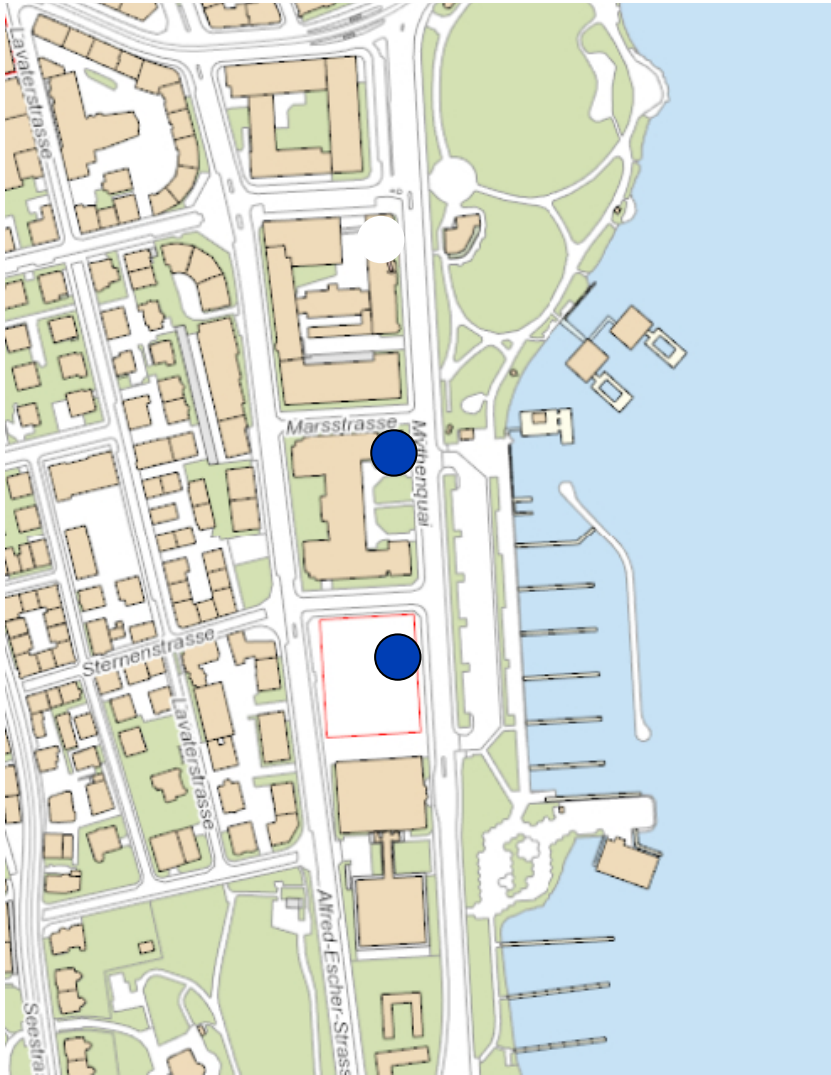
Vertragliche Mehrwertabschöpfung

Rechtliche Grundlagen und Schranken

Kristin Hoffmann, Dipl.-Volksw., MLaw

Doktorandin und Assistentin von Prof. Dr. iur. Alain Griffel (Lehrstuhl für Staats- und Verwaltungsrecht mit Schwerpunkt Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht, Universität Zürich)

Vorzüge vertraglicher Lösungen



Mythenquai am Seebecken, Zürich



Gestaltungsplan «Hauptsitz Swiss Re»



Parkplätze am Hafen Enge, Zürich

Wesenszüge von Mehrwertausgleichsverträgen

Privatautonome
Entscheidung



Bindung an allg.
Rechtsprinzipien
(insb. Art. 5 BV)

→ Fehlende
Privatautonomie

Zulässigkeitsvoraussetzungen (allg.)

- Zulässigkeit der Vertragsform
 - Wenn ein Rechtssatz diese Handlungsform entweder explizit vorsieht oder dafür «Raum lässt»
 - Ob ein Gesetz für die Vertragsform «Raum lässt», ist durch Auslegung zu ermitteln
- Sachliche Gründe für die Wahl der Vertragsform
 - Vertrag ist zur Erreichung des Gesetzeszwecks die geeignetere Handlungsform (u.a. wenn eine Leistung mittels Verfügung nicht erzwungen werden kann)
- Zulässigkeit des Vertragsinhalts
 - Gesetzliche Grundlage: zumindest «mittelbare Rückführbarkeit»
 - Sachlicher Zusammenhang zwischen den vereinbarten Leistungen (Koppelungsverbot)
 - Ausgewogenes Verhältnis von Leistung und Gegenleistung

Zulässigkeit des vertraglichen Mehrwertausgleichs

Bundesrechtliche Vorgaben: Vertragsform

Art. 5 Ausgleich und Entschädigung

¹ Das kantonale Recht regelt einen angemessenen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen nach diesem Gesetz entstehen.

^{1bis} Planungsvorteile werden mit einem Satz von mindestens 20 Prozent ausgeglichen. Der Ausgleich wird bei der Überbauung des Grundstücks oder dessen Veräusserung fällig. Das kantonale Recht gestaltet den Ausgleich so aus, dass mindestens Mehrwerte bei neu und dauerhaft einer Bauzone zugewiesenem Boden ausgeglichen werden.

- **Mehrwerte aus Einzonungen**
 - Obligatorische Abgabe von mindestens 20 Prozent
 - Ergänzende vertragliche Abschöpfung möglich, aber wohl nicht empfehlenswert
- **Mehrwerte aus Um- und Aufzonungen**
 - Kantone sind bzgl. des «Ob» und des «Wie» der Abschöpfung frei

Zulässigkeit des vertraglichen Mehrwertausgleichs

Bundesrechtliche Vorgaben: Vertragsinhalt

- Art. 5 Abs. 1 RPG als genügende gesetzliche Grundlage?

¹ Das kantonale Recht regelt einen angemessenen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen nach diesem Gesetz entstehen.

- Einwände:
 - Problem **rechtsungleicher Ergebnisse**, wo Standardisierungen möglich sind (Erfahrungen im Kanton Bern)
 - U.U. Bestehen eines **faktischen Kontrahierungszwangs**
 - Gefahr der **Umgehung des Abgaberechts** bei Mehrwerten, die monetär abgegolten werden
 - **Vorhersehbarkeit** des Verhandlungsergebnisses als Voraussetzung für die Teilnahme Privater an kooperativen Planungen

Fazit: Die kantonale bzw. kommunale gesetzliche Regelung des vertraglichen Mehrwertausgleichs erscheint rechtlich geboten.

Weitere Problemstellungen

- Eine konsistente öffentlichrechtliche Vertragsdogmatik fehlt.
- Es bestehen grosse rechtliche Unsicherheiten im Umgang mit fehlerhaften Verträgen und Leistungsstörungen.
- Der Drittrechtsschutz ist weitgehend unklar (Klageverfahren).

➤ Fazit: Die Regelung von Verfahrensfragen erscheint empfehlenswert.



Elemente einer gesetzlichen Regelung des vertraglichen Mehrwertausgleichs

Empfehlungen: Grundsätze

- Anwendungsbereich: v.a. bei Sondernutzungsplanungen
- Klare Rechtsgrundlage schaffen!
- Abgaberechtliche und vertragliche Lösungen sind sorgfältig aufeinander abzustimmen!



Elemente einer gesetzlichen Regelung des vertraglichen Mehrwertausgleichs

Empfehlungen: Vertragsinhalt, Verfahren

Rechtlich gebotene Regelungen: Vertragsinhalte

Vertragliche Leistungspflichten	
• Kreis der zum Mehrwertausgleich Pflichtigen • Tatbestände an denen Mehrwertausgleich anknüpft • Höhe des Ausgleichs (Ausnahmetatbestände)	
Leistung in Geld	Sach- und Dienstleistungen (Leistungskategorien)

Empfehlenswerte Regelungen: Verfahrensfragen

Elemente einer gesetzlichen Regelung des vertraglichen Mehrwertausgleichs

Zur Diskussion gestellt: 2-Schichten-Modell

Schicht 1: Abgabelösung → Schicht 2: Vertragslösung	
• Kreis der zum Mehrwertausgleich Pflichtigen • Tatbestände an denen Mehrwertausgleich anknüpft • Höhe des Ausgleichs (Differenzierungen/Ausnahmetatbestände)	
Geldleistung	Sach- und Dienstleistungen



**Besten Dank für Ihre
Aufmerksamkeit.**

kristin.hoffmann@uzh.ch