



Kantonsrat

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

Eröffnet am 6. September 2021

Per 01.01.2018 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 sog. 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 VLG ab. Die Residualmethode hat jedoch erhebliche Nachteile, indem 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 aber die Anwendung der Residualmethode für die Gemeinden 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 VGL) abstellen, wenn es ein unabhängiges und neutrales Gutachten zu erstellen gilt?
4. In der ursprünglichen Fassung der Wegleitung des VGL's 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 bundesgerichtlichen 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, in welcher die Rechtskraft einer Baubewilligung von der Akzeptierung einer verfügbaren Mehrwertabgabe abhängig gemacht werden darf?

Urs Marti

Weitere Unterschriften folgen