Kanton Zug

Kommentar zum Planungs- und Baugesetz (PBG) samt Verordnung (V PBG)

Kommentar zum Planungs- und Baugesetz (PBG) samt Verordnung (V PBG)

Inhalt

2.8.7 § 52e Verwaltungsrechtlicher Vertrag bei Neueinzonungen 4

2.8.7 § 52e Verwaltungsrechtlicher Vertrag bei Neueinzonungen

[1] Der Gemeinderat kann die Zuweisung von Land zur Bauzone von der Zusicherung der Eigentümerschaft abhängig machen, das Land ab Erreichen der Baureife innert einer festzusetzenden Frist zu überbauen.
[2] Der Vertrag regelt den Fristenlauf und kann bei von der Eigentümerschaft selbst verschuldeter Nichteinhaltung der Bauverpflichtung vorsehen, dass
a) baureifes Land am Siedlungsrand ausgezont wird;
b) die Eigentümerschaft der Gemeinde für den Säumnisfall ein Kaufrecht einräumt.
[3] Die Bauverpflichtung ist als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.
[4] Der Vertrag fällt dahin, wenn ein Gemeinwesen das Land kauft.

Materialien
Absatz 1–4 (neu: 1. Juli 2019)

Der Gemeinderat kann die Zuweisung von Land zur Bauzone von der Zusicherung der Eigentümerschaft abhängig machen, das Land ab Erreichen der Baureife innert einer festzusetzenden Frist zu überbauen.

Hält die Eigentümerschaft von Bauland ihre mittels Vertrag vereinbarte Bauverpflichtung nicht ein, kann das Grundstück, sofern es am Siedlungsrand liegt und sofern ein «ausserordentliches Interesse an der Überbauung» besteht, ausgezont werden. Die Auszonung erfolgt selbstverständlich in einer ordentlichen Nutzungsplan(teil)revision aufgrund einer entsprechenden Interessenabwägung. Die Eigentümerschaft wird sich dazu mittels Vertrag verpflichten müssen. Die Parteien verfügen dabei über eine bestimmte Vertragsgestaltungsfreiheit. Demgegenüber darf der Eigentümerschaft die unverschuldete Nichteinhaltung der Bauverpflichtung nicht vorgeworfen werden. Bemüht sich also eine Grundeigentümerschaft redlich um eine Überbauung ihres Baulands, scheitert sie aber jeweils nicht aus eigenem, sondern aus Fremdverschulden, namentlich aufgrund politischer Prozesse, zum Beispiel infolge einer Ablehnung eines Bebauungsplans durch die Gemeindeversammlung, darf ihr dies nicht zum Nachteil gereichen. Die Bauverpflichtung ist als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken. Dadurch entfaltet die im verwaltungsrechtlichen Vertrag statuierte Bauverpflichtung Publizität. Der Vertrag fällt nur dann dahin, wenn ein Gemeinwesen das Land kauft. Kauft eine Privatperson dieses Land, tritt sie in sämtliche Rechte und Pflichten ihrer Rechtsvorgängerin bzw. ihres Rechtsvorgängers ein. Das bedeutet, dass die vertraglich vereinbarte Frist weiterläuft.

Liegt ein einzuzonendes Grundstück nicht am Siedlungsrand, wird eine Auszonung keinen Sinn machen, da ansonsten eine Baulücke entstünde. Für diesen Fall soll der Gemeinderat die Möglichkeit haben, vor der Einzonung des Grundstücks mit der Eigentümerschaft vertraglich ein Kaufrecht zu vereinbaren. Die Gemeinde kann dieses Kaufrecht auslösen, wenn die säumige Eigentümerschaft selbst nach erfolgloser Mahnung nicht bereit ist, ihr Grundstück innerhalb der vereinbarten Fristen der Überbauung zuzuführen.

Stichwortverzeichnis

Gemeinderat, 4

Neueinzonung, 4

Verwaltungsrechtlicher Vertrag, 4