Kanton Zug

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

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

Inhalt

2.8.8 § 52f Fehlende Verfügbarkeit bereits eingezonten Baulands 4

2.8.8 § 52f Fehlende Verfügbarkeit bereits eingezonten Baulands

[1] Bleibt Bauland durch die Schuld der Eigentümerschaft unverbaut, kann die Gemeinde ein gesetzliches Kaufrecht ausüben, sofern die nachfolgenden Voraussetzungen erfüllt sind:
a) Das betreffende Bauland muss seit mindestens 15 Jahren seit Inkrafttreten dieser Bestimmung im Zonenplan für die Überbauung vorgesehen und seit mindestens zehn Jahren baureif sein.
b) Es muss eine ausgewiesene Nachfrage für die bauliche Nutzung von Bauland vorliegen.
c) Der Gemeinderat hat der Grundeigentümerschaft eine Frist von mindestens drei und maximal sieben Jahren gesetzt, um das betreffende Bauland vollumfänglich oder etappiert entweder selbst zu nutzen oder durch Dritte der vorgesehenen baulichen Nutzung zuzuführen, und die Grundeigentümerschaft hat diese Frist unbenützt verstreichen lassen.
[2] Der Gemeinderat darf dieses gesetzliche Kaufrecht nur ausüben
a) aufgrund einer Interessenabwägung, bei der das öffentliche Interesse die entgegenstehenden privaten Interessen überwiegt;
b) bei selbstbewirtschaftetem Land, nachdem er vergeblich Realersatz angeboten hat.
[3] Bei selbstbewirtschaftetem Land entfällt das gesetzliche Kaufrecht, wenn
a) das landwirtschaftlich genutzte Grundstück am Siedlungsrand liegt und
b) die selbstbewirtschaftende Landwirtin bzw. der selbstbewirtschaftende Landwirt mit einer entschädigungslosen Auszonung einverstanden ist.
[4] Der Kauf erfolgt zum Verkehrswert, gestützt auf ein Gutachten der kantonalen Schätzungskommission.
[5] Die Gemeinde führt dieses Bauland umgehend der Überbauung zu oder veräussert es, damit es umgehend überbaut wird.

Materialien
Absatz 1–5 (neu: 1. Juli 2019)

Diese Bestimmung entfaltet Wirkung für bisher eingezontes Bauland, welches – von der Eigentümerschaft verschuldet – nicht der Überbauung zugeführt wird. Ist Bauland also seit mindestens 15 Jahren seit Inkrafttreten dieser Bestimmung im Zonenplan für die Überbauung vorgesehen und sind seit der Erreichung der Baureife mindestens zehn Jahre vergangen, kann die Standortgemeinde zum von der Schätzungskommission festgelegten Verkehrswert ein Kaufrecht ausüben. Gleichzeitig müssen kumulativ weitere Voraussetzungen erfüllt sein, welche im Rahmen einer Gesamtinteressenabwägung zu würdigen sind: Es muss eine ausgewiesene Nachfrage für die bauliche Nutzung von Bauland vorliegen und der zuständige Gemeinderat hat der Grundeigentümerschaft eine Frist von maximal sieben Jahren gesetzt, um das betreffende Bauland vollumfänglich oder etappiert entweder selbst zu nutzen oder durch Dritte der vorgesehenen baulichen Nutzung zuzuführen. Hat die Grundeigentümerschaft diese Frist unbenützt verstreichen lassen, führt der Gemeinderat für dieses Bauland, welches unverbaut verharrt und sofern sämtliche Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind, eine Interessenabwägung durch und kann ein gesetzliches Kaufrecht gestützt auf ein Gutachten der kantonalen Schätzungskommission zum Verkehrswert ausüben. Überwiegt das öffentliche Interesse die entgegenstehenden privaten Interessen, ist die Voraussetzung zur Ausübung des Kaufrechts erfüllt.

Der Gemeinderat ist im Grundsatz an das Verkehrswertgutachten der Schätzungskommission gebunden, wie an andere Gutachten, die er einholt. Es ist sachgerecht, dass der Gemeinderat den Verkehrswert gestützt auf die Gutachten der Schätzungskommission festlegt und gleichzeitig über die Ausübung des Kaufrechts entscheidet, so dass ein Entscheid entsteht, der einheitlich angefochten werden kann.

Diese Bestimmung erzielt insbesondere bei jenen unbebauten Grundstücken Wirkung, welche schon seit Jahren eingezont sind und bisher unbebaut blieben. Solche Grundstücke können nicht ausgezont werden. Auch hatte der Gemeinderat bei deren damaligen Einzonung noch nicht die Möglichkeit, mit der Eigentümerschaft vor der Einzonung einen verwaltungsrechtlichen Vertrag im Sinn von § 52e zu vereinbaren. Es bedarf also deshalb eines gesetzlichen Kaufrechts der Öffentlichkeit vornehmlich als Druckmittel, damit auch diese Grundstücke der Überbauung zugeführt werden. Selbstverständlich ist es

nicht Aufgabe der öffentlichen Hand, private Grundstücke zu erwerben und sie schliesslich einer Überbauung zuzuführen. Die Gemeinden werden aber trotzdem die Wahl haben, mittels gesetzlichem Kaufrecht erworbene Grundstücke selbst, allenfalls mit preisgünstigem Wohnraum, zu überbauen, im Baurecht abzugeben oder aber einer bauwilligen Person zu veräussern. Die Gemeinde darf dieses Bauland nicht weiter horten, sondern muss es umgehend der Überbauung zuführen.

Zugunsten der Bäuerinnen und Bauern ist dieses gesetzliche Kaufrecht wie folgt eingeschränkt. Handelt es sich beim unbebauten Bauland um landwirtschaftlich genutzte Fläche, kann der Gemeinderat das Kaufrecht erst ausüben, wenn er vorgängig der selbstbewirtschaftenden Landwirtin bzw. dem selbstbewirtschaftenden Landwirt gleichwertigen Realersatz angeboten hat und wenn dieses Angebot ausgeschlagen worden ist. Dieses gesetzliche Kaufrecht darf der Gemeinderat jedoch dann nicht ausüben, wenn die selbstbewirtschaftende Landwirtin bzw. der selbstbewirtschaftende Landwirt immer noch landwirtschaftlich genutztes Bauland besitzt, welches am Siedlungsrand liegt und welches direkt an die Landwirtschaftszone grenzt. Sind diese Voraussetzungen erfüllt und ist kumulativ die selbstbewirtschaftende Landwirtin bzw. der selbstbewirtschaftende Landwirt bereit, einvernehmlich eine entschädigungslose Auszonung des landwirtschaftlich genutzten Baulands zu akzeptieren, soll das gesetzliche Kaufrecht entfallen. Die Gemeinde hat in diesem Fall die Möglichkeit, eine flächengleiche Einzonung an einem anderen raumplanerisch geeigneten Standort vorzunehmen. Der Gemeinderat kann zudem mit der Eigentümerschaft des neu einzuzonenden Baulands im Sinn von § 52e PBG vereinbaren, dass dieses Bauland innert einer festzusetzenden Frist der Überbauung zuzuführen ist. Verharrt auch dieses Bauland – verschuldet durch dessen Eigentümerschaft – innert der festgesetzten Frist unbebaut, kann der Gemeinderat die Rechtsfolgen des einvernehmlich vereinbarten Vertrags zur Anwendung bringen.

Stichwortverzeichnis

ouml;ffentliches Interesse, 4

Bauland, 4

Gemeinderat, 4
gesetzliches Kaufrecht, 4

Schauml;tzungskommission, 4