

Marco Koletsis

Grundzüge des zürcherischen MAG



Foto: Stadt Zürich, Juliet Haller

1 Einleitung

Mit Medienmitteilung vom 3. Mai 2019 hat die kantonsrätliche Kommission für Planung und Bau ihre Vorlage Nr. 5434a zum Gesetz über die Mehrwertabgabe (MAG) vom 30. April 2019 veröffentlicht. Die Vorlage enthält einige punktuelle Minderheitsanträge. Nach Angabe der Kommission stellt die Vorlage einen breit abgestützten Kompromiss dar, welcher von den in der Kommission vertretenen Parteien getragen wird.

In einer ersten Lesung hat der Kantonsrat die Vorlage am 1. Juli 2019 ohne nennenswerte Berücksichtigung der Minderheitsanträge angenommen. Die zweite Lesung wird demnächst stattfinden und es wird erwartet, dass die Vorlage unverändert festgesetzt und kein Referendum ergriffen wird. Der Regierungsrat wird nach Ablauf der Referendumsfrist die Ausführungsverordnung zu erlassen haben. Der Zeitpunkt des Inkrafttretens ist noch nicht bekannt.

In diesem Beitrag werden die wichtigsten Grundzüge des nunmehr festgelegten MAG dargestellt.

2 Gesetzesmaterialien

Dem Gesetz liegen folgende Materialien zugrunde, welche im Rahmen der historischen Auslegung konsultiert werden können.

- Vernehmlassungsentwurf zum MAG vom 25. Mai 2016 und Broschüre Mehrwertausgleich – Umsetzung im Kanton Zürich;
- Vorlage 5434 des Regierungsrats vom 7. Februar 2018 (inkl. Weisung) und Vernehmlassungsbericht;
- Vorlage 5434a der Kommission für Planung und Bau vom 30. April 2019;
- Kantonsratsprotokolle erste und zweite Lesung.

«Für Auf- und Umzonungen ist kein kantonaler Mehrwertausgleich mehr vorgesehen.»

3 Kantonaler Mehrwertausgleich

3.1 Abgabetatbestände

Der Kanton erhebt gemäss § 2 Abs. 1 MAG eine Mehrwertabgabe auf Planungsvorteilen, die durch Einzonung (lit. a) und Umzonung einer Zone für öffentliche Bauten (lit. b) entstehen. Im Gegensatz zur Vorlage vom 7. Februar 2018 ist für Auf- und Umzonungen kein kantonaler Mehrwertausgleich mehr vorgesehen; jene Tatbestände werden nur noch durch den kommunalen Mehrwertausgleich gemäss § 19 ff. MAG erfasst.

3.2 Bemessung des Mehrwerts

Der Mehrwert entspricht gemäss § 3 Abs. 1 MAG der Differenz zwischen den Verkehrswerten eines Grundstücks ohne und mit Planungsmassnahme. Diesbezüglich hat sich gegenüber der Vorlage vom 7. Februar 2018 nichts geändert. Es wird auf den im PBG aktuell 2/2018 erschienenen Aufsatz des Autors verwiesen, welcher sich mit dieser Thematik auseinandersetzt und nach wie vor aktuell erscheint.¹

3.3 Höhe der Abgabe

Die Mehrwertabgabe beträgt gemäss § 4 MAG 20 Prozent des Mehrwerts. Beträgt der Mehrwert weniger als 30 000 Franken, wird keine Abgabe erhoben; es handelt sich dabei um eine Freigrenze, nicht um einen Freibetrag.²

Bei wirtschaftlich oder rechtlich zusammengehörenden Grundstücken ist für die Anwendbarkeit der Freigrenze die Summe der Mehrwerte aller

Grundstücke massgeblich. Es dürfte im Einzelnen nicht immer einfach zu bestimmen sein, ob Grundstücke wirtschaftlich bzw. rechtlich zusammengehören. Diese Regelung soll nach der Vorstellung des Gesetzgebers Umgehungen der Mehrwertabgabe durch Parzellierung vereiteln; allerdings soll sie nach dem Willen des Gesetzgebers beispielsweise bereits anwendbar sein, wenn mehrere eingezonte Grundstücke der gleichen natürlichen oder juristischen Person gehören oder wenn Grundstücke im Mit- oder Gesamteigentum stehen,³ worin nicht zwingend Missbrauchstatbestände zu erblicken sind. Der Wortlaut der Bestimmung rechtfertigt nach Erachten des Autors eine Auslegung, welche über das Element des Missbrauchsverbots hinausgeht.

- Rechtlich zusammengehörende Grundstücke dürften unabhängig von allfälligen Missbrauchsabsichten vorliegen, wenn mehrere unmittelbar nebeneinander liegende Grundstücke demselben Eigentümer gehören. Demgegenüber zu weit dürfte das Kriterium der rechtlichen Zusammengehörigkeit gehen, wenn es mehrere der gleichen Person gehörende Grundstücke umfasste, welche nicht nebeneinander lägen.
- Wirtschaftlich zusammengehören dürften Grundstücke, welche nebeneinander liegen und seit dem Inkrafttreten des MAG parzelliert sowie nahestehenden Personen übertragen wurden. Auch diesbezüglich muss keine Missbrauchsabsicht nachgewiesen werden.

«Wirtschaftlich oder rechtlich zusammengehörende Grundstücke werden für die Freigrenze zusammengekommen.»

Befindet sich ein Grundstück im Mit- oder Gesamteigentum, handelt es sich ohnehin nur um ein einzelnes Grundstück. Es liegt daher auf der Hand, dass dieses bezüglich der Freigrenze als Einheit betrachtet wird. Mit den oben zitierten Ausführungen des Gesetzgebers wird dies nochmals klargestellt.

3.4 Abgabepflicht

Gemäss § 5 Abs. 1 MAG ist der Grundeigentümer abgabepflichtig. Über die abgabepflichtigen Personen im Falle der Einzonung eines im Mit- oder Gesamteigentum stehenden Grundstücks enthält das MAG keine Regelung. Steht das eingezonte Grundstück im Gesamteigentum, sind alle Gesamteigentümer einzeln abgabepflichtig und sie haften für die Abgabe persönlich und solidarisch.⁴ Steht das Grundstück hingegen im Miteigentum, besteht in der Literatur Uneinigkeit. Während Berger/Reinhardt die Meinung vertreten, dass die Miteigentümer im Aussenverhältnis je einzeln abgabepflichtig seien, wobei eine Solidarhaftung für die gesamte Mehr-

wertabgabe bestehe,⁵ stellt sich der Autor auf den Standpunkt, eine solche solidarische Haftung verstosse gegen Sinn und Zweck der Fälligkeitsregelung gemäss Art. 5 Abs. 1^{bis} RPG (Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979; SR 700) und § 10 MAG, weshalb für die Mehrwertabgabe jeder Eigentümer nur bis zu seinem Anteil hafte.⁶

**«Die rechtskräftig festgesetzte Mehrwertabgabe wird
im Grundbuch angemerkt.»**

Die Abgabepflicht im Falle von Baurechten zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des MAG wird in § 5 Abs. 2 MAG geregelt, wonach der Baurechtsnehmer abgabepflichtig ist, wenn er das Grundstück überbaut oder das Baurecht veräussert, aber der Grundeigentümer abgabepflichtig ist, wenn er das Grundstück veräussert.

In § 5 Abs. 3 MAG wird klargestellt, dass der Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planungsmassnahme für die Abgabepflicht massgebend ist.

§ 6 MAG befasst sich schliesslich mit der Abgabepflicht bei einem Eigentumswechsel, der die Fälligkeit nicht auslöst. Diesfalls geht die Abgabepflicht auf die Rechtsnachfolger über, welche bis zum Wert des empfangenen Grundstücksteils solidarisch für die Mehrwertabgabe haften.

3.5 Festsetzung der Abgabe

Die Baudirektion setzt gemäss § 7 MAG die Mehrwertabgabe fest. Die rechtskräftig festgesetzte Mehrwertabgabe wird im Grundbuch angemerkt.

3.6 Pfandrecht

Dem Kanton steht an den von der Planungsmassnahme betroffenen Grundstücken ein gesetzliches Pfandrecht zu. Es handelt sich um ein unmittelbar gesetzliches Pfandrecht.⁷

3.7 Fälligkeit

Nach der bundesrechtlichen Vorgabe von Art. 5 Abs. 1^{bis} RPG wird die Mehrwertabgabe bei der Überbauung des Grundstücks oder dessen Veräusserung fällig.

Bei der Überbauung wird die Mehrwertabgabe mit der Baufreigabe oder – wenn ohne Baubewilligung gebaut wird⁸ – mit der Rechtskraft einer nachträglichen Baubewilligung fällig. Geringfügige bauliche Massnahmen lösen die Fälligkeit nicht aus (§ 10 Abs. 1 MAG). Als solche dürfte beispielsweise die Erstellung eines Zauns oder einer Pergola gelten, welche das Nutzungspotential des eingezonten Grundstücks nicht oder nur unwesentlich ausschöpfen. Bei etappierten Bauvorhaben wird die Mehr-

wertabgabe im Verhältnis zum Wertanteil der freigegebenen Etappe fällig, spätestens aber zehn Jahre nach der Baufreigabe für die erste Etappe (§ 10 Abs. 2 MAG).

Bei der Veräusserung wird die Mehrwertabgabe mit dem Übergang des Eigentums oder des Baurechts auf den Rechtsnachfolger fällig. Bei der Veräusserung eines Teils des Grundstücks wird die Mehrwertabgabe im Verhältnis zum Wertanteil des veräusserten Teils fällig. Eine Veräusserung stellen Handänderungen aufgrund von Kauf, Tausch, Landumlegung, Zwangsvollstreckung, Enteignung, Sacheinlage, Realteilung und richterlichem Urteil dar.⁹ Keine Veräusserung stellen Eigentümerwechsel durch Erbgang, Erbvorbezug, güterrechtliche Auseinandersetzung oder Schenkung dar, da der Mehrwert in der Regel nicht realisiert wird (§ 10 Abs. 3 und 4 MAG). Diesfalls geht die Abgabepflicht gemäss § 6 Abs. 1 MAG auf den neuen Eigentümer über.

3.8 Verjährung

Nach § 13 MAG verjährt die Mehrwertabgabeforderung 15 Jahre nach Ablauf des Jahres, in dem die Mehrwertabgabe fällig wurde.

«Bei der Veräusserung wird die Mehrwertabgabe mit dem Übergang auf den Rechtsnachfolger fällig.»

3.9 Meldepflicht

Die örtliche Baubehörde hat der Direktion die Baufreigabe oder die Erteilung einer nachträglichen Baubewilligung zu melden. Die Notariate und Grundbuchämter melden der Direktion die öffentliche Beurkundung eines auf die Veräusserung eines Grundstücks gerichteten Vertrags und die Handänderung, sofern eine festgesetzte Mehrwertabgabe angemerkt ist (§ 11 MAG).

3.10 Kantonaler Fonds

Die Erträge aus dem kantonalen Mehrwertausgleich fliessen gemäss § 14 MAG in den kantonalen Mehrwertausgleichsfonds. Die Fondsmittel werden gemäss § 16 MAG einerseits für Entschädigungen der Gemeinden bei Auszonungen verwendet. Diese können gemäss Weisung des Regierungsrats auch bei nicht entschädigungspflichtigen Auszonungen geleistet werden. Grundsätzlich erhalten davon die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer eine Entschädigung, unabhängig davon, ob eine materielle Enteignung vorliegt. Entsprechende Beiträge können von den politischen Gemeinden beantragt werden. Die vorgängige Durchführung eines streitigen Verfahrens betreffend materielle Enteig-

nung ist nicht Voraussetzung. Das Gesuch soll sinnvollerweise im Rahmen der Vorprüfung zur Planungsmassnahme gemäss § 87a PBG eingereicht werden, damit dieses frühzeitig geprüft und bereits vor der Auszonung ein Beitrag verbindlich zugesichert werden kann. Die Fondsmittel werden sodann für Massnahmen der Raumplanung von Kanton, regionalen Planungsverbänden und Gemeinden nach Art. 3 Abs. 2 lit. a-d und Abs. 3 lit. a^{bis} und lit. e RPG verwendet. Der Gesetzgeber nennt beispielhaft die Verbesserung der Siedlungs- und Landschaftsqualität, Beiträge an die Planungskosten für die Überdeckung von Autobahnen und Bahnlinien gemäss kantonalem Richtplan sowie den Erhalt und die Aufwertung von Erholungsflächen. Die Baudirektion entscheidet über die Zusicherung der Beiträge, während der Gemeindevorstand über die Verwendung der Fondsmittel entscheidet. Beiträge an die Gemeinden an Entschädigungen für Auszonungen können mit der Auflage verbunden werden, einen gewissen Teil an die Grundeigentümerschaft auszubezahlen. Der Gemeindevorstand entscheidet dann über die Verwendung des Restbetrags. So kann er beispielsweise der Grundeigentümerschaft eine höhere Entschädigung für die Auszonung ihres Grundstücks ausrichten oder aber den Restbetrag zur Deckung der Aufwendungen im Zusammenhang mit der Auszonung oder zuhänden des allgemeinen Gemeindehaushalts verwenden.¹⁰

Der Regierungsrat regelt die Höhe der Beiträge gemäss § 17 MAG in einer Verordnung. Die Beiträge werden ausgerichtet, sofern die Aufwendungen nicht vollständig durch anderweitige Beiträge des Bundes, Kantons oder Dritter gedeckt sind. Im Übrigen richtet sich das Verhältnis zwischen Fonds und regionalen Planungsverbänden sowie Gemeinden nach den Bestimmungen der Staatsbeitragsgesetzgebung (§ 18 MAG), da es sich bei den Beiträgen aus dem Mehrwertausgleichsfonds an regionale Planungsverbände und Gemeinden um Staatsbeiträge bzw. Subventionen handelt.¹¹

4 Kommunaler Mehrwertausgleich

4.1 Abgabetatbestände

Gemäss der neu gefassten Bestimmung § 19 MAG regeln die Gemeinden den Ausgleich von Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, in ihrer Bau- und Zonenordnung. Die Auf- und Umzonung von Grundstücken unterhalb einer Freifläche zwischen 1200 und 2000 Quadratmetern darf dabei nicht der Mehrwertabgabe unterstellt werden, es sei denn, der Mehrwert betrage mehr als 250 000 Franken. Damit soll nach der Medienmitteilung der Kommission für Planung und Bau vom 3. Mai 2019 sichergestellt werden, dass die rund 75 Prozent Bagatellfälle in der Regel gar nicht erfasst werden müssten. Nach der Medienmitteilung dür-

fen die Gemeinden auch auf die Erhebung einer Mehrwertabgabe verzichten.¹² Es stellt sich die Frage, ob die Einräumung einer Verzichtsmöglichkeit mit Art. 5 Abs. 1 RPG vereinbar ist, gemäss welcher Bestimmung das kantonale Recht einen angemessenen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile regelt, die durch Planungen nach dem RPG entstehen.

«Die Gemeinden regeln den Ausgleich von Planungsvorteilen durch Auf- oder Umzonungen.»

4.2 Bemessung des Mehrwerts

Bemessungsgrundlage für die kommunale Mehrwertabgabe bildet gemäss § 19 MAG neu der um 100 000 Franken gekürzte Mehrwert. Die Gemeinden haben gemäss § 20 Abs. 2 MAG zur gleichmässigen Bemessung des Mehrwerts eine schematische, formelmässige Bewertung zu verwenden, welche die Direktion zur Verfügung stellt. Nach der Medienmitteilung der Kommission für Planung und Bau vom 3. Mai 2019 soll die Anwendung des vom Kanton zur Verfügung gestellten Berechnungstools eine einheitliche Bewertung für die einfacheren Fälle garantieren. Eine individuelle Einschätzung bleibe aber möglich, was vor allem bei komplexeren Fällen zwingend sei.¹³ Der Regierungsrat wird die Einzelheiten in einer Verordnung zu regeln haben.

Im Übrigen verweist § 20 MAG für die Bemessung des Mehrwerts auf die Bestimmungen in § 3 Abs. 1 und 2 MAG über die Bemessung des Mehrwerts für die kantonale Mehrwertabgabe. Es wird auch für den kommunalen Mehrwertausgleich bei Auf- und Umzonungen auf die im PBG aktuell 2/2018 publizierten Ausführungen zur Bemessung des Mehrwerts verwiesen.¹⁴

4.3 Höhe der Abgabe

Die Gemeinden können neu einen Abgabesatz von 0 bis 40 Prozent wählen (§ 19 MAG). Auch bei der kommunalen Mehrwertabgabe gilt kraft Verweisung in § 20 Abs. 3 MAG eine Freigrenze von 30 000 Franken (siehe Kapitel 3.3 dieses Beitrags).

4.4 Abgabepflicht

Für die Abgabepflicht wird in § 20a Abs. 3 MAG auf die Regelung zum kantonalen Mehrwertausgleich in § 5 f. MAG verwiesen, welche analog angewendet wird (siehe Kapitel 3.4).

Die kommunale Mehrwertabgabe wird gemäss definitiver Fassung des MAG entgegen der Vorlage vom 7. Februar 2018 nur noch bei Überbauung, nicht aber bei Verässerung fällig (siehe nachfolgend Kapitel 4.7). Der

Autor hatte in seinem Beitrag in PBG aktuell 2/2018 die Auffassung vertreten, Mit- und Stockwerkeigentümer hafteten anteilig. Für die kommunale Mehrwertabgabe besteht mit der definitiven gesetzgeberischen Regelung der Fälligkeit kein Grund, an dieser Auffassung festzuhalten. Miteigentümer haften damit für die gesamte kommunale Mehrwertabgabe einzeln und solidarisch.¹⁵ Beim Stockwerkeigentum ist hingegen die Stockwerkeigentümergeinschaft abgabepflichtig.¹⁶ Beim Gesamteigentum ändert sich nichts am bei der kantonalen Mehrwertabgabe Ausgeführten (siehe Kapitel 3.4).

«Die kommunale Mehrwertabgabe wird nur noch bei Überbauung, nicht aber bei Veräusserung fällig.»

4.5 Festsetzung der Abgabe

Für die Festsetzung der Abgabe wird in § 20 Abs. 3 MAG auf die Regelung zum kantonalen Mehrwertausgleich in § 7 MAG verwiesen, welche analog zur Anwendung kommt (siehe Kapitel 3.5).

4.6 Pfandrecht

Der Gemeinde steht für die Sicherung ihres Anspruchs auf die kommunale Mehrwertabgabe und Ansprüche aus städtebaulichen Verträgen (siehe nachfolgend Kapitel 4.11) ein Pfandrecht zu (§ 24 MAG).

4.7 Fälligkeit

Für die Fälligkeit der kommunalen Mehrwertabgabe verweist § 20 Abs. 3 MAG auf § 10 Abs. 1 und 2 MAG über die Fälligkeit der kantonalen Mehrwertabgabe bei Überbauung des Grundstücks. Demgegenüber wird nicht auf § 10 Abs. 3 und 4 MAG über die Fälligkeit bei Veräusserung des Grundstücks verwiesen. Nach der Medienmitteilung der Kommission für Planung und Bau vom 3. Mai 2019 löst der Verkauf die Fälligkeit der kommunalen Mehrwertabgabe nicht aus.¹⁷ Eine solche Fälligkeitsregelung ist sinnvoll und dürfte zulässig sein.¹⁸

4.8 Verjährung

In § 20 MAG wird auf § 13 MAG verwiesen (siehe Kapitel 3.8).

4.9 Meldepflicht

In § 20 MAG wird auf § 11 Abs. 2 MAG verwiesen (siehe Kapitel 3.9).

4.10 Fonds

Die Erträge aus dem kommunalen Mehrwertausgleich fliessen gemäss § 23 MAG in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds. Die Erträge sollen vollständig bei den Gemeinden bleiben und für kommunale Planungs-

massnahmen verwendet werden. Die Gemeindeordnung legt die Zuständigkeit zum Erlass des Fondsreglements fest. Im Fondsreglement ist das Beitragsverfahren zu regeln und kann die Zweckbestimmung genauer umschrieben werden.¹⁹

4.11 Städtebauliche Verträge

Anstelle der hoheitlichen Festsetzung einer Mehrwertabgabe können sich die Gemeinden mit den Eigentümern der auf- oder umgezonten Grundstücke in einem städtebaulichen Vertrag einigen. Gegenstand eines städtebaulichen Vertrags können insbesondere die beispielhaft in § 21 Abs. 2 MAG erwähnten Punkte sein, welche (teilweise) anstelle einer monetären Abgabe treten. In der Medienmitteilung der Kommission für Planung und Bau vom 3. Mai 2019 wird betont, dass der Ausgleich von der aufgrund des Mehrwerts geschuldeten Abgabe abweichen kann.²⁰ Eine exakte Berechnung des monetären Wertes einer anstelle der Mehrwertabgabe vereinbarten Sachleistung dürfte sich damit erübrigen. Den Gemeinden soll hier ein weitgehender Handlungsspielraum eingeräumt werden. Nach der Weissung des Regierungsrats gemäss Vorlage vom 7. Februar 2018 muss aber immerhin ein sachlicher Zusammenhang zwischen dem Gegenstand des Vertrags und dem Bauvorhaben oder den damit verbundenen Planungsmassnahmen bestehen.²¹

«Die exakte Berechnung des monetären Wertes einer anstelle der Mehrwertabgabe vereinbarten Sachleistung dürfte sich erübrigen.»

Die Verträge werden zusammen mit der Planungsmassnahme veröffentlicht bzw. aufgelegt. Weicht die rechtskräftige Planungsmassnahme erheblich von den Annahmen ab, die dem städtebaulichen Vertrag zugrunde lagen, kann jede Partei vom Vertrag zurücktreten. Die rechtskräftigen städtebaulichen Verträge werden im Grundbuch angemerkt (§ 22 MAG).

5 Rechtsschutz

Anordnungen über die Festsetzung oder den Bezug der Mehrwertabgabe können beim Baurekursgericht angefochten werden. Gegen Anordnungen über den Bezug der Mehrwertabgabe können keine Rügen erhoben werden, die bereits gegen die Festsetzung hätten vorgebracht werden können (§ 25 Abs. 1 und 2 MAG).

Während für Streitigkeiten unter den Parteien das Klageverfahren gemäss § 81 ff. Verwaltungsrechtspflegegesetz vom 24. Mai 1959 (VRG; LS 175.2) zur Anwendung kommt,²² können städtebauliche Verträge von Dritten wie



Planungsmassnahmen angefochten werden, soweit damit Regelungen getroffen werden, die Anordnungen im Sinne von § 329 Abs. 1 PBG entsprechen (§ 25 Abs. 3 MAG). Gemäss § 329 Abs. 1 PBG können Anordnungen, die in Anwendung des RPG, des USG (Umweltschutzgesetz vom 7. Oktober 1983; SR 814.01) und des PGB ergehen, angefochten werden. Das MAG stützt sich auf Art. 5 RPG, weshalb sämtliche auf das MAG gestützte Regelungen beim Baurekursgericht anzufechten sein dürften.

Für die Anfechtung von Anordnungen über Beiträge aus einem Mehrwertausgleichsfonds gelten die Bestimmungen des VRG (§ 25 Abs. 3 MAG). Verfügungen der Direktion sind beim Regierungsrat, diejenigen der Gemeinden beim Bezirksrat anfechtbar.²³

6 Übergangsbestimmungen

Die Übergangsbestimmungen werden in § 29 MAG geregelt. Das MAG ist anwendbar auf Planungsmassnahmen, die nach dessen Inkrafttreten festgesetzt werden. Vor dem Inkrafttreten bestehende Ausgleichsregelungen oder auf Übung beruhende Ausgleichsinstrumente der Gemeinden sind nach Inkrafttreten und bis zu einem Beschluss der Gemeindelegislative im Sinne von § 19 MAG nicht mehr anwendbar. Rechtsgültige städtebauliche Verträge bleiben jedoch bestehen. Vor dem Inkrafttreten vereinbarte oder geleistete Ausgleichsleistungen, welche Planungsmassnahmen betreffen, die nach dem Inkrafttreten festgesetzt werden und eine Mehrwertabgabe zur Folge haben, werden vollständig angerechnet. Die Einzelheiten werden in einer Verordnung des Regierungsrats geregelt.

Marco Koletsis,
Rechtsanwalt, Zürich

- ¹ Koletsis Marco, Planungsmehrwert gemäss Vorlage zum zürcherischen MAG, in: PBG aktuell 2/2018, S. 11 ff.
- ² Antrag des Regierungsrates vom 7. Februar 2018 Nr. 5434, Mehrwertausgleichsgesetz (MAG), S. 17.
- ³ Antrag RR (EN 2), S. 18.
- ⁴ Berger Corina/Reinhardt Oliver, Die Stellung der Eigentümer bei der Mehrwertabgabe, in: Jusletter vom 3. September 2018, Rz. 16; Koletsis (EN 1), S. 8 f.
- ⁵ Berger/Reinhardt (EN 4), Rz. 7 ff.
- ⁶ Koletsis (EN 1), S. 8 f.
- ⁷ Antrag RR (EN 2), S. 20.
- ⁸ Antrag RR (EN 2), S. 21.
- ⁹ Antrag RR (EN 2), S. 21.
- ¹⁰ Antrag RR (EN 2), S. 23 ff.
- ¹¹ Antrag RR (EN 2), S. 25.
- ¹² Medienmitteilung der Kommission für Planung und Bau vom 3. Mai 2019 Nr. V 5434a, Mehrwertausgleichsgesetz (MAG), S. 1.
- ¹³ Medienmitteilung der Kommission für Planung und Bau (EN 12), S. 2.
- ¹⁴ Koletsis (EN 1), S. 11 ff.
- ¹⁵ Berger/Reinhardt (EN 4), Rz. 7 ff.
- ¹⁶ Berger/Reinhardt (EN 4), Rz. 24 ff.
- ¹⁷ Medienmitteilung der Kommission für Planung und Bau (EN 12), S. 2.
- ¹⁸ Aemisegger Heinz, Innere Verdichtung: Planungsmassnahmen, Baupflicht und Mehrwertausgleich, Unterlagen zur Tagung der Universität St. Gallen zum Thema «Aktuelle Rechtsfragen im Bau-, Planungs- und Umweltrecht», S. 23 f. mit weiteren Nachweisen.
- ¹⁹ Medienmitteilung der Kommission für Planung und Bau (EN 12), S. 2; Antrag RR (EN 2), S. 29.
- ²⁰ Medienmitteilung der Kommission für Planung und Bau (EN 12), S. 2.
- ²¹ Antrag RR (EN 2), S. 27.
- ²² Antrag RR (EN 2), S. 29.
- ²³ Antrag RR (EN 2), S. 30.