

Ist Bauland heute noch ein sicherer Wert?

Einige Gedanken aus rechtlicher Sicht

Bauland ist ein knappes Gut, ganz besonders in einem kleinen Land wie der Schweiz. Ohne Bauland keine Immobilienentwicklung – jedenfalls abgesehen von Projekten mit Bestandsliegenschaften. Überdies liegen Baulandreserven oft nicht dort, wo die Nachfrage am grössten ist. Nicht erst seit der abgelehnten Zersiedelungsinitiative sehen sich Immobilienentwickler mit diversen rechtlichen Fragen rund um Bauland konfrontiert.

Einmal Bauland – immer Bauland?

Bauzonen sind so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen. Überdimensionierte Bauzonen sind zu reduzieren. Die Kantone müssen ihre Richtplanung bis Ende April 2019 entsprechend anpassen. Dies kann dazu führen, dass bestehendes Bauland ausgezont werden muss. Betroffene Eigentümer werden dafür entschädigt, sofern eine Auszonung zu einer Eigentumsbeschränkung führt, die einer Enteignung gleichkommt. Finanziert werden solche Entschädigungen durch Mehrwertabgaben, die für Planungsvorteile (z.B. Einzonungen, Aufzonungen) zu bezahlen sind.

Andersherum: Lässt sich Nichtbauland heute noch einzonen?

Die Zersiedelungsinitiative wurde zwar abgelehnt, und damit auch das radikale Einfrieren der bestehenden Bauzonen für unbestimmte Zeit. Dennoch darf Nichtbauland nach geltender Rechtslage nur ausnahmsweise neu einer Bauzone zugeführt werden. Vorausgesetzt ist insbesondere, dass sich das betreffende Land für die Überbauung eignet, dass es trotz Nutzung der bestehenden Baulandreserven voraussichtlich innerhalb von 15 Jahren benötigt, erschlossen und überbaut wird, und dass durch die Einzonung kein Kulturland zerstückelt wird.

Gibt es eine Baupflicht?

Grundsätzlich soll Bauland seiner Bestimmung zugeführt, das heisst überbaut werden. Das kantonale Recht

kann verschiedene Massnahmen vorsehen, um dies durchzusetzen. So kann die zuständige Behörde eine Frist zur Überbauung ansetzen mit der Androhung der entsprechenden Sanktionen im Weigerungsfall. Die einschlägigen Gesetze sehen zum Beispiel fiskalische Instrumente vor (Lenkungs-, Mehrwertabgaben). Andere Sanktionen des Verstosses gegen eine Baupflicht sind die Bauzonenenteignung (gesetzliches Kaufrecht) und die bedingte Einzonung. Vor diesem Hintergrund eignet sich Bauland, welches nicht überbaut werden soll, nur beschränkt als Kapitalanlage.

Kann die bauliche Nutzungsmöglichkeit beschränkt werden?

Planerische Massnahmen können auch dazu führen, dass bauliche Nutzungsmöglichkeiten verringert werden (z.B. Umzonungen, Herabzonungen). Dies dürfte beim aktuellen Trend zu innerer Verdichtung zwar eher selten sein, kann die betroffenen Eigentümer aber dennoch empfindlich treffen. Wiederum stellt sich die Frage nach einer Entschädigungspflicht. Dies wird bei materiellen Enteignungen bejaht, was von den verbleibenden Nutzungsmöglichkeiten abhängt.

Dürfen auch ausländische Investoren auf dem Markt für Bauland mitmischen?

Der Erwerb von Grundstücken in der Schweiz durch Personen im Ausland wird durch die sogenannte «Lex Koller» beschränkt. Dies gilt auch und ganz besonders für Bauland. So dürfen ausländische Käufer hiesiges Bauland nur für konkrete Bauprojekte erwerben, welche die Lex Koller zulässt. Das sind insbesondere geschäftliche Nutzungen mit einem beschränkten Mass an Landreserven. Zulässig ist auch der Erwerb von Bauland für gewisse Wohnnutzungen (insbesondere Eigenheim und Ferienwohnung des Käufers). Der Erwerb von Bauland für solche Zwecke wird mit der Auflage verbunden, den Bau innert einer bestimmten Frist zu beginnen. Ausgeschlossen

ist der Erwerb von Bauland durch Personen im Ausland, um darauf Wohnimmobilien als Kapitalanlage zu erstellen.

Wie weiter nach dem Nein zur Zersiedelungsinitiative?

Die Raumplanung bleibt ein aktuelles Thema. Zurzeit ist die Umsetzung der ersten Etappe der Teilrevision des Raumplanungsgesetzes in den Kantonen und Gemeinden im Gang. Sie betrifft die Siedlungsentwicklung nach innen. Bereits steht auch die zweite Etappe der Teilrevision an. Diese betrifft insbesondere das Bauen ausserhalb von Bauzonen.

Handlungsbedarf besteht aus verschiedenen Gründen. Der Verlust von landwirtschaftlichem Kulturland schreitet weiter voran und die landwirtschaftliche Nutzung zahlreicher Gebäude wird aufgegeben. Zudem besteht ein erheblicher Druck auf Nichtbaugelände durch Sport- und Freizeitinfrastrukturen, welche im Baugebiet keine geeigneten Standorte finden.

Grundsätzlich soll auch die geplante Revision an der bewährten Trennung von Bau- und Nichtbaugelände festhalten. Neu soll es klarere und bessere Regelungen für das Bauen ausserhalb von Bauzonen geben. So sollen Ausnahmegewilligungen für zonenfremde Bauten eine ausdrückliche Grundlage im kantonalen Recht erfordern. Die Kantone sollen mehr Spielraum bekommen, um kantonale und regionale Besonderheiten zu berücksichtigen. Der Vorrang landwirtschaftlicher Nutzungen vor zonenfremden Nutzungen soll gestärkt werden. Und schliesslich soll für zonenfremde Bauten eine Beseitigungspflicht eingeführt werden für den Fall, dass ihr Zweck wegfällt und eine zonenkonforme oder standortgebundene Weiternutzung nicht vorgesehen ist.

TEXT DR. IUR. MICHAEL LIPS, LL.M.,
ANDREA P. ROHRER-LIPPUNER



Dr. iur. Michael Lips, LL.M.

Rechtsanwalt und Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht



Andrea P. Rohrer-Lippuner

Rechtsanwältin

Über Pestalozzi Rechtsanwälte AG.

Pestalozzi ist eine der führenden Schweizer Anwaltskanzleien mit Büros in Zürich und Genf und bietet in sämtlichen Gebieten des Wirtschaftsrechts massgeschneiderte und zielgerichtete Lösungen für schweizerische und internationale Klienten. Im Bereich des Baurechts verfügen die ausgewiesenen Spezialistinnen und Spezialisten von Pestalozzi über langjährige, beratende und prozessierende Erfahrung.

www.pestalozzilaw.com

