

An den Landrat

---

Glarus, 23. März 2021

## **Änderung der Bauverordnung**

Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

### **1. Ausgangslage**

Am 28. Februar 2018 hat der Landrat verschiedene Änderungen der Bauverordnung (BauV) beschlossen. Unter anderem wurde in Artikel 30a BauV festgelegt, wenn der Mehrwert weniger als 50'000 Franken beträgt, keine Mehrwertabgabe erhoben wird. Dies entgegen der Vorlage des Regierungsrates, die eine Abgabebefreiung bei einem Mehrwert von weniger als 30'000 Franken vorgesehen hatte.

Zwischenzeitlich hat das Bundesgericht mit dem Urteil 1C\_245/2019 vom 19. November 2020 die Bestimmung im Kanton Basel-Landschaft, welche eine Freigrenze von 50'000 Franken festlegt, aufgehoben. Die Freigrenze von 50'000 Franken ist zu hoch angesetzt. Der Kanton Glarus kennt eine gleichlautende Bestimmung. Diese ist demzufolge als bundesrechtswidrig zu beurteilen und anzupassen.

Das System der Freigrenze bezweckt, dass bis zu einem gewissen Mehrwert keine, darüber jedoch die volle Mehrwertabgabe geschuldet ist. Das Bundesgericht führte aus, Sinn und Zweck der Befreiung liege nicht darin, den von einem Planungsmehrwert profitierenden Grundeigentümern einen «Rabatt» zu gewähren. Vielmehr solle die öffentliche Hand davon entbunden werden, Verfahren zur Erhebung von Einnahmen einzuleiten, die den dafür notwendigen Aufwand nicht oder kaum decken (BGer 1C\_245/2019, E. 5.3). Je tiefer die Freigrenze festgelegt wird, desto eher lässt sich die Freigrenze mit Rechtsgleichheitsgebot vereinbaren (E. 5.6). Da der Landrat 2018 die vom Regierungsrat vorgeschlagene Freigrenze erhöht hat, ist davon auszugehen, dass er den maximal möglichen Betrag nicht unterschreiten möchte. Die Freigrenze ist deshalb bundesrechtskonform bei 30'000 Franken festzulegen.

### **2. Vernehmlassung**

Der Regierungsrat gab die Vorlage am 23. März 2021 (RRB § .....) zur Vernehmlassung frei. Die Vernehmlassung wurde im Amtsblatt vom xx. März 2021 öffentlich angezeigt. Sie dauerte bis am 31. Mai 2021.

[...]

### 3. Erläuterungen zu den einzelnen Bestimmungen

#### *Artikel 30a; Abgabebefreiung*

Nach Artikel 5 Absatz 1 quinquies des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) kann das kantonale Recht von der Erhebung einer Mehrwertabgabe absehen, wenn der voraussichtliche Abgabebetrag in einem ungünstigen Verhältnis zum Erhebungsaufwand steht. Gemäss Artikel 33d Raumentwicklungs- und Baugesetz (RBG) legt der Landrat den Betrag des Mehrwerts in einer Verordnung fest, unterhalb dessen infolge Geringfügigkeit keine Mehrwertabgabe zu entrichten ist.

Eine Freigrenze in der Höhe von 50'000 Franken wurde vom Bundesgericht als bundesrechtswidrig beurteilt. Das Bundesgericht hat in Berücksichtigung der vom Ständerat ursprünglich favorisierten Fassung und der Meinungen aus der Literatur 30'000 Franken als Richtwert bezeichnet. Das kantonale Recht kann von der Erhebung der Abgabe absehen, wenn der voraussichtliche Abgabbeertrag in einem ungünstigen Verhältnis zum Erhebungsaufwand steht. Es handelt sich dabei um eine Ausnahme zu Artikel 5 Absatz 1 bis RPG. In der ersten Lesung des Gesetzes hatte der Ständerat noch einen Zusatz verabschiedet, wonach das kantonale Recht sicherstellt, dass Einzonungsmehrwerte von über 30'000 Franken von der Abgabe erfasst werden (AB 2010 S 889 und 897). Der zweiten Lesung durch den Ständerat lag dagegen ein Kommissionsantrag zu Grunde, der von einer derartigen betragsmässigen Konkretisierung absah (AB 2011 S 1175 f.). In den parlamentarischen Beratungen gab diese Änderung zu keinen Diskussionen Anlass.

Neu wird keine Abgabe erhoben, wenn der Mehrwert weniger als 30'000 Franken beträgt. Ein Mehrwert von 30'000 Franken entsteht beispielsweise bei einer Parzelle von 600 Quadratmetern durch eine Wertvermehrung um 50 Franken pro Quadratmeter. Beim Mindestabgabesatz von 20 Prozent entgeht damit einer Gemeinde ein Abgabebetrag von 6000 Franken. Bei einem Abgabesatz von 30 Prozent wären dies 9000 Franken. Der Erhebungsaufwand für die Mehrwertabgabe ist schwierig abschätzbar; es wird von einem Aufwand von 3000 bis 4000 Franken pro Fall ausgegangen. Ein Abgabebetrag von 6000 Franken stünde daher in einem ungünstigen Verhältnis zum Erhebungsaufwand.

### 4. Antrag

*Der Regierungsrat beantragt dem Landrat, der beiliegenden Verordnungsänderung zuzustimmen.*

Genehmigen Sie, Herr Präsident, sehr geehrte Damen und Herren, den Ausdruck unserer vorzüglichen Hochachtung.

**Im Namen des Regierungsrates**

*Marianne Lienhard, Landammann  
Hansjörg Dürst, Ratsschreiber*

Beilage:

- SBE
- Synopse