

B. Mehrwertabgabe

49 Mehrwertabgabe; Wertbestimmungen

- **Bestimmung des Verkehrswerts nach der statistischen Methode**
- **Keine Berücksichtigung von "wirtschaftlichen Kosten" bei der Mehrwertabgabe**

Aus dem Entscheid des Spezialverwaltungsgerichts, Abteilung Kausalabgaben und Enteignungen, vom 22. Mai 2019 in Sachen A. gegen Einwohnergemeinde B. (4-BE.2018.8).

Aus den Erwägungen

7.3.

7.3.1.

Die Bestimmung des Verkehrswerts des Landes ist grundsätzlich nach der – auch enteignungsrechtlich im Vordergrund stehenden – statistischen Methode vorzunehmen, d.h., es ist soweit möglich, auf Vergleichshandänderungspreise abzustellen. Für die Bestimmung der Verkehrswerte ist der Zeitpunkt der Rechtskraft der Einzonung massgebend, das ist vorliegend der 8. April 2014 (...).

7.3.2.

Landwirtschaftslandwert (...)

7.3.3.

Wert von Gewerbeland (...)

7.3.4.

Kosten für die Baureifmachung (...)

7.3.5.

Zusammenfassung (...)

7.4.

7.4.1.

An der Verhandlung vom 22. Mai 2019 wurde neu diskutiert, ob die "wirtschaftlichen Kosten" gewünschte, aber infolge fehlender

Baureife derzeit nicht realisierbare Verzinsung des Landwerts [Eigenkapitalrendite]) von der Mehrwertabgabe zu diskontieren wären (...). Nach Meinung der Beschwerdegegnerin sind diese Kosten nicht zu berücksichtigen; sie würden ohnehin von der Schätzungsungenauigkeit aufgefangen (...).

7.4.2.

Ein Abzug der "wirtschaftlichen Kosten" ist im Gesetz nicht vorgesehen. Wollte man sie in der Mehrwertabgabe einrechnen, müsste man umgekehrt auch Wertsteigerungen, die das Land in der Zeitspanne zwischen der Entstehung des Anspruchs bis zur Fälligkeit erfährt, berücksichtigen. Die Fälligkeit kann auch nach der Baureife liegen (§ 28d Abs. 1 BauG). Der Gesetzgeber wollte indessen weder das eine noch das andere, wie § 28b Abs. 1 letzter Satz BauG deutlich macht. Die Höhe der Abgabe ist auf den Zeitpunkt der Genehmigung fixiert, was die Berücksichtigung künftiger Wertentwicklungen bei Eigentümer und Gemeinde ausschliesst.

Eine kurzfristige Realisierung stünde der Eigentümerin vorliegend übrigens offen. Sie könnte das Land wohl schon verkaufen, bevor es Baureife erlangt hat. Der Gemeinderat steht bereits im Gespräch mit Interessenten am eingezonten Land im Gebiet Z. Er hat sich darüber hinaus bereit erklärt, das Streitgrundstück zum im Landumlegungsverfahren eingesetzten Geldausgleichsansatz per sofort zu übernehmen (...).

Anwaltskommission

I. Anwaltsrecht

50 Art. 12 lit. a BGFA

Verletzung der Berufspflichten; unzulässige direkte Kontaktaufnahme mit der anwaltlich vertretenen Gegenpartei. Keine Gründe ersichtlich, welche ein solches Verhalten ausnahmsweise rechtfertigen könnten.

Aus dem Entscheid der Anwaltskommission vom 31. Mai 2019 (AVV.2018.1), i.S. Aufsichtsanzeige

Aus den Erwägungen

4.

4.1.

Dem beanzeigten Anwalt wird zudem vorgeworfen, in unzulässiger Weise direkt mit der Gegenpartei (Anzeigerin 2) Kontakt aufgenommen zu haben, die aber ihrerseits (wieder) durch einen Anwalt (den Anzeiger 1) vertreten worden sei (vgl. Anzeige).

4.2. (...)

4.3. (...) Eine direkte Kontaktaufnahme mit der Gegenpartei, die durch einen Anwalt vertreten ist, stellt grundsätzlich einen Verstoß gegen die Pflicht zur sorgfältigen und gewissenhaften Ausübung des Anwaltsberufs im Sinne von Art. 12 lit. a BGFA dar. Umgeht ein Anwalt seine Berufskollegen, indem er mit der Gegenpartei direkt in Kontakt tritt, führt dies zu einer Gefährdung des Vertrauensverhältnisses zwischen dieser und ihrem Rechtsvertreter. Mittelbar werden damit das Vertrauen in den gesamten Anwaltsstand und damit die Interessen des rechtsuchenden Publikums überhaupt in Mitleidenschaft gezogen (vgl. WALTER FELLMANN in: WALTER FELLMANN/GAUDENZ G. ZINDEL [Hrsg.], Kommentar zum Anwalts-gesetz, 2. Auflage, Zürich 2011, Art. 12 N 51a). Nach Auffassung des Bundesgerichts sind Ausnahmen möglich, wenn sich eine direkte