

**4-RK.2018.3 / rg**

**Verfügung vom 14. September 2018**

\_\_\_\_\_  
Gesuchstellerin **Einwohnergemeinde Q.**\_\_\_\_\_  
handelnd durch den Gemeinderat

\_\_\_\_\_  
Gesuch-  
gegner 1 **A.**\_\_\_\_\_  
Gesuch-  
gegnerin 2 **B.**\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Gegenstand Gesuch um vorläufige Eintragung des Grundpfandrechts gemäss § 28c  
Abs. 3 BauG (Parzelle aaa)

---

## **Der Präsident zieht in Erwägung:**

### **1.**

Die Gemeinde Q. führte eine Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland durch. Die Gemeindeversammlung beschloss die neue Nutzungsplanung am 27. März 2017, der Regierungsrat genehmigte diese mit Beschluss vom 6. Juni 2018 (RRB Nr. 2018-000636).

Im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision wurde das Baugebiet erweitert. So wurde auch die Parzelle aaa (im Halte von 1'360 m<sup>2</sup>) vom übrigen Gemeindegebiet in die Wohn- und Arbeitszone C umgezont. Das Grundstück gehört je zur Hälfte A. und B..

### **2.**

Führt die Zonenplanänderung (Einzonung, Umzonung) zu einer Wertsteigerung des ein- oder umgezonten Landes, erhebt der Gemeinderat von den Eigentümerinnen und Eigentümern der Grundstücke eine Abgabe in der Höhe von mindestens 20 % des erlangten Mehrwerts (§ 28a Abs. 1 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen [BauG; SAR 713.100] vom 19. Januar 1993). Massgebend ist der Zeitpunkt der Genehmigung des Zonenplans. Dann legt der Gemeinderat nach der gesetzlichen Ordnung auch die Höhe der Mehrwertabgabe in einer anfechtbaren Verfügung fest (§ 28b Abs. 1 BauG).

Für die Mehrwertabgabe besteht ein gesetzliches Pfandrecht zugunsten der Gemeinde ohne Eintrag im Grundbuch (§ 28c Abs. 1 BauG). Dieses ist innert vier Monaten nach Eintritt der Fälligkeit, spätestens jedoch innert zwei Jahren seit Entstehung der Forderung im Grundbuch einzutragen, damit es gutgläubigen Dritten entgegengehalten werden kann (Art. 836 Abs. 2 des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs [ZGB; SR 210] vom 10. Dezember 1907 in Verbindung mit § 28c Abs. 1 BauG).

Der Gemeinderat meldet das Grundpfandrecht beim Grundbuchamt an, sobald die Festsetzungsverfügung rechtskräftig geworden ist (§ 28c Abs. 2 BauG). Können die Eintragsfristen nicht eingehalten werden, beantragt er beim Spezialverwaltungsgericht eine vorläufige Eintragung gemäss Art. 961 ZGB (§ 28c Abs. 3 BauG).

### **3.**

#### **3.1.**

Mit Eingabe vom 2. August 2018 (Eingang 27. August 2018) stellte der Gemeinderat Q. beim Spezialverwaltungsgericht, Abteilung Kausalabgaben und Enteignungen (SKE), folgendes Rechtsbegehren:

"Das Grundbuchamt S. sei anzuweisen, zulasten des Grundstücks in der Gemeinde Q. Grundstücksnummer aaa zugunsten der gesuchstellenden

Partei ein Grundpfandrecht für die Pfandsumme von Fr. 300'800.- (nebst Zins zu 5 % ab dem Datum der Fälligkeit) vorläufig als Vormerkung einzutragen.

Die vorläufige Eintragung des Grundpfandrechts im Grundbuch ist bei Zustimmung des Grundeigentümers kostenlos."

Die beiden Miteigentümer des Grundstücks, A. und B., haben sich je mit Unterschrift vom 14. August 2018 mit dem Rechtsbegehren einverstanden erklärt.

### **3.2.**

Die vorläufige Eintragung des Grundpfandrechts setzt voraus, dass Gründe vorliegen, die einen rechtzeitigen Eintrag des Grundpfands gemäss Art. 836 Abs. 2 ZGB verunmöglichen (§ 28c Abs. 3 BauG). Die Gründe sind glaubhaft zu machen (Art. 961 Abs. 3 ZGB).

### **3.3.**

Der Gemeinderat Q. führt als Begründung seines Begehrens an, die amtliche Grundstückschätzung durch das kantonale Steueramt, welche von Gesetzes wegen als Basis für die Festsetzung der Mehrwertabgabe durch den Gemeinderat diene, stehe noch aus. Sie werde gemäss Rückmeldung des kantonalen Steueramts frühestens anfangs 2019 vorliegen. Werde das Grundstück veräussert, erhalte die Gemeinde innert drei bis vier Monaten eine Handänderungsanzeige. Wenn Feiertage in diese Zeit fielen, könne es bis zu fünf Monaten dauern, was den Eintrag des Grundpfands innert Frist verunmögliche (Gesuch S. 2).

Die geltend gemachte Pfandsumme von Fr. 300'800.00 beruhe auf einer groben Schätzung des Mehrwerts durch den Gemeinderat zur Sicherung der Forderung. Die Mehrwertabgabe werde erst nach Vorliegen der amtlichen Schätzung mittels anfechtbarer Feststellungsverfügung durch den Gemeinderat festgelegt werden (Gesuch S. 2).

Gemäss Schätzung des Gemeinderats hatte das Grundstück im übrigen Gemeindegebiet einen Wert von Fr. 450.00/m<sup>2</sup>. Nach Zuweisung zur Wohn- und Arbeitszone C mit Gestaltungsplanpflicht soll es einen Wert von Fr. 1'600.00/m<sup>2</sup> haben. Vom so errechneten Mehrwert werden Abbruchkosten für bestehende Gebäude abgezogen, was einen approximativen Mehrwert von Fr. 1'504'000.00 ergibt. Davon sollen 20 % oder eben Fr. 300'800.00 mit dem Grundpfand gesichert werden (vgl. approximative Grundstücksbewertung [Gesuchbeilage 4]).

### **3.4.**

Die Parzelle aaa wurde anlässlich der Zonenplanrevision vom übrigen Gemeindegebiet (Nichtbauzone) in die Wohn- und Arbeitszone C eingezont.

Die Zonenplanung ist rechtskräftig. Ein Mehrwert infolge der Zonenänderung ist unstreitig eingetreten. Die öffentliche Hand hat Anspruch auf einen Anteil des Mehrwerts.

Der Gemeinderat kann das gesetzlich vorgesehene Prozedere mit Erlass einer Feststellungsverfügung gestützt auf die vorausgehende amtliche Schätzung durch das kantonale Steueramt und anschliessender Sicherung des Anspruchs durch Eintrag eines Grundpfandrechts nicht durchführen, weil erstere noch aussteht. Diesen Umstand hat nicht der Gemeinderat zu vertreten.

Der Anspruch der Gemeinde ist durch das gesetzliche Pfandrecht zwar ohne Eintrag im Grundbuch gesichert, aber nur bis zum Ablauf der Fristen gemäss Art. 836 Abs. 2 ZGB (vier Monate ab Fälligkeit der Forderung, maximal zwei Jahre ab Entstehung der Forderung). Wird das Grundstück vor Eintrag des Grundpfandrechts verkauft oder wird eine Baubewilligung erteilt, löst dies die Fälligkeit der Forderung und damit verbunden die kurze viermonatige Frist zur Vornahme des Eintrags aus. Eine Handänderung wird den Gemeinden bzw. dem kommunalen Steueramt vom Grundbuchamt zwar jeweils angezeigt, bis zur Meldung verstreichen aber regelmässig mehrere Monate. Der kantonale Grundbuchinspektor erklärte auf Anfrage des Gerichts, es könne nicht sichergestellt werden, dass den Gemeinden Handänderungen innert vier Monaten gemeldet würden. Zur Sicherung des Anspruchs sei daher eine vorläufige Eintragung anzuordnen, was im Übrigen dem Standardvorgehen bei den Bauhandwerkerpfandrechten entspreche (Schreiben E. vom 7. September 2018). Mit dem Eintrag des Grundpfandrechts wird zudem verhindert, dass die zugrundeliegende Forderung verjährt (§ 5 Abs. 2<sup>bis</sup> VRPG). Für den vorläufigen Eintrag spricht weiter, dass die Last auf dem Grundstück auch für Dritte wie allfällige Kaufinteressenten erkennbar wird. Bei dieser Ausgangslage ist das Interesse an einem vorläufigen Eintrag des Grundpfandrechts genügend ausgewiesen. Dem Antrag ist stattzugeben.

### **3.5.**

#### **3.5.1.**

Die Höhe der Mehrwertabgabe steht noch nicht fest. Der Gemeinderat hat eine approximative Schätzung des Mehrwertanspruchs der Gemeinde vorgenommen, welcher im Grundbuch vorläufig eingetragen werden soll (Pfandsomme). Das Grundstück haftet vorläufig bis zu diesem Betrag. Zur Höhe der definitiven Mehrwertabgabe (Forderung) ist damit noch nichts gesagt. Sobald diese rechtskräftig feststeht, wird der vorläufige Eintrag durch einen ordentlichen Eintrag mit dem entsprechenden Betrag ersetzt werden.

Die Gesuchgegner haben den provisorischen Schätzwert nicht kommentiert. Damit kann die beantragte Pfandsomme als akzeptiert gelten. Der Eintrag zeigt Dritten an, in welchem Umfang das Grundstück für ausstehende

Forderungen haftet. Ein deutlich zu hoher Betrag würde die weitere Belastung des Grundstücks einschränken. Nachdem die Gesuchsgegner aber nichts dergleichen vorgetragen haben und die Schätzung des Gemeinderats ohne weiteres nachvollziehbar ist, kann das Ergebnis als Haftungssumme vorläufig eingetragen werden.

### **3.5.2.**

Der Gemeinderat will zuzüglich zur Mehrwertabgabe einen Zins von 5 % ab Fälligkeit vorläufig eintragen lassen. Es soll damit ein allfälliger Verzugszins nach § 6 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; SAR 271.200) vom 4. Dezember 2007 gesichert werden.

Der Pfandsicherungsanspruch umfasst auch den Verzugszins (vgl. Art. 818 Abs. 1 Ziff. 1 und 2 ZGB) als Nebenrecht der Kapitalforderung. Soll der Verzugszins pfandgesichert werden, sind im Grundbuch neben der Kapitalforderung zusätzlich der Zinssatz und der Beginn des Zinsenlaufs anzugeben. Ist im Zeitpunkt des Grundbucheintrags noch kein Verzug eingetreten, muss zumindest glaubhaft gemacht werden, ab welchem Zeitpunkt der Verzug eintreten wird (vgl. zum Thema Verzugszinssicherung: Rainer Schumacher, Das Bauhandwerkerpfandrecht, 3. Auflage, Zürich, Basel, Genf 2008, Rz 553 ff, insb. 555. Die Bestimmungen zur Sicherung des Bauhandwerkerpfandrechts können analog angewendet werden beim Eintrag des gesetzlichen Pfandrechts nach kantonalem öffentlichem Recht [Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, Art. 457-977 ZGB, Art. 1-61 SchIT ZGB {nachfolgend BSK ZGB II}, 5. Auflage, Basel 2015, Art. 961 N 32]).

Im vorliegenden Fall ist die Mehrwertabgabe nicht fällig, die Abgabeschuldner sind nicht in Verzug. Es ist auch offen, ob ein solcher je eintreten wird. Der Eintrag des Zinses kann daher nicht genehmigt werden. Es bleibt beim Eintrag der Pfandsumme von Fr. 300'800.00.

Sobald die Mehrwertabgabe rechtskräftig festgesetzt ist, hat der Gemeinderat den definitiven Eintrag des Grundpfandrechts mit der entsprechenden Pfandsumme zu veranlassen.

## **4.**

### **4.1.**

Die Verfahren vor dem Spezialverwaltungsgericht sind grundsätzlich kostenpflichtig. In Fällen, wo dem Gericht nur wenig Aufwand entsteht, kann es jedoch auf eine Kostenerhebung verzichten (vgl. §§ 23 und 27 VRPG).

Die Prüfung des von den Gesuchsgegnern mitunterzeichneten Rechtsbehrens war nicht aufwändig. Es wird daher auf die Erhebung von Kosten verzichtet.

**4.2.**

Von den Gerichtskosten zu unterscheiden sind die Kosten für den eigentlichen Eintrag des Grundpfandrechts ins Grundbuch. Der Gemeinderat geht davon aus, dass der Eintrag bei Zustimmung des Grundeigentümers kostenlos sei (vgl. Gesuch S. 1, Rechtsbegehren). Ob dem so ist, hat nicht das Gericht zu entscheiden. Allfällige Kosten der Eintragung werden vom dafür zuständigen Grundbuchamt erhoben und richten sich nach dem Gesetz über die Grundbuchabgaben vom 7. Mai 1980 (SAR 725.100). Sie sind gemäss § 28c Abs. 4 BauG von der Gemeinde zu bezahlen. Auf dieses Begehren der Gemeinde ist im vorliegenden Verfahren nicht einzutreten.

---

**Der Präsident verfügt:**

**1.**

Das Grundbuchamt S. wird angewiesen, zulasten des Grundstücks Q., Parzelle aaa, zugunsten der Einwohnergemeinde Q. ein Grundpfandrecht für die Pfandsomme von Fr. 300'800.00 vorläufig als Vormerkung einzutragen.

**2.**

Der Antrag auf Eintragung des Verzugszinses wird abgewiesen.

**3.**

Auf das Begehren betreffend die Tragung der Grundbuchkosten wird nicht eingetreten.

**4.**

Es werden keine Verfahrenskosten erhoben.

---

**Zustellung**

- Gesuchstellerin
- Gesuchgegner 1 und 2

**Mitteilung**

- Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung Raumentwicklung, Projektleiterin Mehrwertabgabe, Frau F., Rechtsanwältin, Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau
- Departement Volkswirtschaft und Inneres, Abteilung Register und Personenstand, Herr E., Leiter Sektion Grundbuch und Notariat, Bahnhofplatz 3c, 5001 Aarau

---

Aarau, 14. September 2018

**Spezialverwaltungsgericht**

Kausalabgaben und Enteignungen

Der Präsident:

Die Gerichtsschreiberin:

E. Hauller

R. Gehrig