

# Baugesetz

Nachtrag vom 15. März 2018

*Der Kantonsrat des Kantons Obwalden*

*beschliesst:*

## I.

**Der Erlass GDB 710.1 (Baugesetz vom 12. Juni 1994) (Stand 1. Juni 2017) wird wie folgt geändert:**

*Art. 28b (neu)*

*Mehrwertabgabe bei Neueinzonungen*

<sup>1</sup> Die Mehrwertabgabe gleicht Vorteile aus, die durch neue und dauerhafte Zuweisung von Boden zu Bauzonen entstehen. Eine Umzonung innerhalb der Bauzone ist der Einzonung gleichgestellt, wenn das Grundstück vor der Umzonung in einer Zone lag, die das Bauen einschränkt oder nur für öffentliche Zwecke zulässt.

<sup>2</sup> Die Höhe der Abgabe beträgt 20 Prozent des planungsbedingten Bodenmehrerts.

<sup>3</sup> Der planungsbedingte Bodenmehrert bemisst sich nach der Differenz zwischen dem Landwert unmittelbar vor und jenem nach der rechtskräftigen Zuweisung zu einer Bauzone.

<sup>4</sup> Mit der Genehmigung der Planänderung stellt der Regierungsrat die Abgabepflicht fest und lässt diese im Grundbuch anmerken.

*Art. 28c (neu)*

*Festsetzung*

<sup>1</sup> Die Steuerverwaltung schätzt den Landwert und legt die Mehrwertabgabe oder eine Befreiung nach Art. 28h Abs. 2 dieses Gesetzes mittels Verfügung unmittelbar nach der Genehmigung der abgaberelevanten Planänderung fest.

<sup>2</sup> Der Rechtsmittelweg gegen die Verfügung der Mehrwertabgabe richtet sich sinngemäss nach den Vorschriften des Gesetzes über die amtliche Schätzung der Grundstücke und das Grundpfandrecht.<sup>1)</sup>

#### *Art. 28d (neu)*

##### *Fälligkeit*

<sup>1</sup> Bei Veräusserung des Grundstücks oder einer Teilfläche davon wird die gesamte Mehrwertabgabe mit der Eintragung im Grundbuch fällig. Schenkung und Erbfolge gelten nicht als Veräusserung.

<sup>2</sup> Wird das Grundstück oder eine Teilfläche davon überbaut, wird die gesamte Mehrwertabgabe mit der Bauabnahme fällig. In Härtefällen können Ratenzahlungen gewährt und Abgaben gestundet werden. Die Stundungsdauer darf in der Regel fünf Jahre nicht überschreiten.

<sup>3</sup> Eine spätere Änderung des Nutzungsplans begründet keinen Anspruch auf Rückerstattung der geleisteten Zahlung.

#### *Art. 28e (neu)*

##### *Abgabepflichtige*

<sup>1</sup> Abgabepflichtig ist derjenige, der im Zeitpunkt des Inkrafttretens der den Mehrwert verursachenden Planänderung Grundeigentümer der Liegenschaft ist. Mehrere Grundeigentümer haften solidarisch.

<sup>2</sup> Für die im Zeitpunkt des Liegenschaftserwerbs noch ausstehenden Mehrwertabgabeforderungen haften alle Rechtsnachfolger solidarisch.

#### *Art. 28f (neu)*

##### *Meldepflicht und Bezug*

<sup>1</sup> Bei Veräusserungen meldet das Grundbuchamt und bei der Erteilung von Baubewilligungen die Bewilligungsbehörde die Fälligkeit der Mehrwertabgabe der Finanzverwaltung. Diese ist für das Inkasso zuständig.

<sup>2</sup> Die Bestimmungen über die Erhebung der kantonalen Steuern gelten für die Erhebung der Mehrwertabgabe sinngemäss; anderslautende Bestimmungen dieses Gesetzes bleiben vorbehalten.

---

<sup>1)</sup> GDB 213.7

## *Art. 28g (neu)*

### *Gesetzliches Grundpfandrecht*

<sup>1</sup> Die Forderung aus der Mehrwertabgabe entsteht im Zeitpunkt der Rechtskraft der Planänderung.

<sup>2</sup> Zur Sicherung der Forderung und der Verzugszinsen aus der Erhebung der Mehrwertabgabe steht dem Gemeinwesen am betroffenen Grundstück ab Rechtskraft der Planänderung ohne Eintragung im Grundbuch ein gesetzliches Pfandrecht zu, das allen eingetragenen Belastungen vorgeht (Art. 836 Abs. 2 ZGB).

<sup>3</sup> Die zuständige kantonale Behörde meldet das Grundpfandrecht dem Grundbuchamt zur Eintragung an, sobald die Festsetzungsverfügung rechtskräftig geworden ist. Wird der Mehrwert vertraglich abgeschöpft, ist das Grundpfandrecht sogleich nach Eintritt der Rechtskraft der Planänderung durch den Kanton bzw. die Gemeinde zur Eintragung anzumelden.

## *Art. 28h (neu)*

### *Kürzung und Befreiung*

<sup>1</sup> Der planungsbedingte Bodenmehrwert wird um den Betrag gekürzt, der innerhalb von zwei Jahren ab Rechtskraft der Zuweisung des Bodens zu Bauzonen zur Beschaffung einer landwirtschaftlichen Ersatzbaute zur Selbstbewirtschaftung verwendet wird. Die Dauer des Baubewilligungs- und eines allfälligen Rechtsmittelverfahrens ist nicht mitzurechnen.

<sup>2</sup> Keine Mehrwertabgabe ist geschuldet:

- a. wenn der planungsbedingte Bodenmehrwert unter Fr. 30 000.– liegt;
- b. wenn Grundstücke eingezont werden, die dem Verwaltungsvermögen des Kantons oder einer Einwohnergemeinde angehören.

<sup>3</sup> In Bezug auf die Freigrenze gemäss Absatz 2 Buchstabe a ist der planungsbedingte Bodenmehrwert der gesamten eingezonten Fläche massgebend. Spätere Parzellierungen und der parzellenweise Verkauf bleiben ohne Beachtung.

## *Art. 28i (neu)*

### *Zweckbindung und Mittelverwendung*

<sup>1</sup> Der Kanton weist die Mehrwertabgabe einem zweckgebundenen Fonds zu.

<sup>2</sup> Die Mehrwertabgabe ist vorab für die Finanzierung von Entschädigungen bei planungsbedingten Eigentumsbeschränkungen, die einer Enteignung gleichkommen, zu verwenden.

<sup>3</sup> Die nicht gemäss Absatz 2 verwendeten Mittel können für raumplanerische Massnahmen im Sinne von Art. 3 RPG verwendet werden. Der Regierungsrat entscheidet über die Verwendung und die Verteilung der überschüssigen Mittel. Er erlässt hierzu Ausführungsbestimmungen. Es besteht kein Rechtsanspruch auf die Ausrichtung von Beiträgen.

*Art. 64c (neu)*

*Übergangsrecht zum Nachtrag vom 15. März 2018*

<sup>1</sup> Die Bestimmungen über die Mehrwertabgabe nach Art. 28b ff. dieses Gesetzes sind anwendbar, wenn die zu einem Mehrwert führende Beschlussfassung der Stimmberechtigten nach dem Inkrafttreten der Änderung vom ... erfolgt.

## **II.**

Keine Fremdänderungen.

## **III.**

Keine Fremdaufhebungen.

## **IV.**

Dieser Nachtrag tritt am 1. Mai 2019 in Kraft. Er unterliegt dem fakultativen Referendum.

Sarnen, 15. März 2018

Im Namen des Kantonsrats

Die Ratspräsidentin: Helen Keiser-Fürrer

Die Ratssekretärin: Nicole Frunz Wallimann