

Geissmann
RECHTSANWÄLTE | NOTARE

Newsletter | 28. Oktober 2026

Die Mehrwertabgabe im Kanton Aargau: Wann der Planungsvorteil seinen Preis hat



MLaw Sarina Brun
Rechtsanwältin
brun@geissmannlegal.ch

Eine Ein-, Um- oder Aufzonung kann den Wert eines Grundstücks erheblich steigern. Einen Teil dieses Planungsvorteils darf das Gemeinwesen abschöpfen – wie, hängt von der Art der Planungs-massnahme ab. Bei Einzonungen setzt die Gemeinde die Mehrwertabgabe einseitig fest. Bei Um- und Aufzonungen innerhalb der Bauzone ist sie nach der hier vertretenen Auffassung seit Inkrafttre-ten der Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG) per 1. Januar 2026 auf eine Einigung mit den Grundeigentümern angewiesen. Das verschiebt die Verhandlungsposition zwischen Gemeinden und Grundeigentümern spürbar.

1. Zwei Formen des Mehrwertausgleichs

Art. 5 Abs. 1 RPG verpflichtet die Kantone, erhebliche Planungsvorteile angemessen auszugleichen. Der Mehrwert entspricht grundsätzlich der Differenz zwischen dem Verkehrswert des Grundstücks vor und nach der Planungsmassnahme. Der Kanton Aargau hat den Mehrwertausgleich in den §§ 28a ff. des Baugesetzes (BauG) und in der Mehrwertabgabeverordnung (MWAV) geregelt. Er unterscheidet zwei Formen:

Gesetzliche Mehrwertabgabe (§ 28a Abs. 1 BauG): Sie gilt für Einzonungen und für Umzonungen, die einer Einzonung gleichgestellt sind – etwa wenn ein Grundstück aus einer Grün- oder Freihaltezone oder einer Zone für öffentliche Bauten einer gewöhnlichen Bauzone zugewiesen wird. Die Abgabe beträgt 20 % des Mehrwerts; die Gemeinden können den Satz in der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) oder in einem Reglement auf höchstens 30 % erhöhen. Der Gemeinderat setzt die Mehrwertabgabe gestützt auf eine Schätzung des kantonalen Steueramts mittels Verfügung fest (§ 28b BauG). Gegen diese Festsetzungsverfügung kann Einsprache erhoben werden, gegen den Einspracheentscheid die Beschwerde beim Spezialverwaltungsgericht. Fällig wird die Abgabe erst bei Veräusserung des Grundstücks oder bei Erteilung der Baubewilligung (§ 28d Abs. 1 BauG).

Gesichert ist die Mehrwertabgabe durch ein gesetzliches Grundpfandrecht, das mit der Genehmigung der Nutzungsplanung entsteht und allen eingetragenen Belastungen vor-

geht (§ 28c BauG). Es muss innert vier Monaten nach Fälligkeit, spätestens aber innert zwei Jahren seit der Genehmigung im Grundbuch eingetragen werden (Art. 836 Abs. 2 ZGB). Abgabepflichtig ist, wer im Zeitpunkt der Genehmigung der Nutzungsplanung Eigentümer des Grundstücks ist. Eine vertragliche Übernahme der Abgabe durch einen Dritten, etwa den Käufer, wirkt nur zwischen den Vertragsparteien. Gegenüber der Gemeinde bleibt die gesetzlich abgabepflichtige Person verpflichtet. Das gesetzliche Grundpfandrecht belastet jedoch weiterhin das Grundstück, sodass dieses auch nach einem Eigentümerwechsel für die Abgabeforderung haften kann (§ 28c BauG).

Vertraglicher Mehrwertausgleich (§ 28a Abs. 2 BauG): Für andere Planungsvorteile – namentlich Umzonungen innerhalb der Bauzone (z.B. von der Arbeits- in die Wohnzone) und Aufzonungen (mehr Geschosse, höhere Ausnützung) – können die Gemeinden mit den Grundeigentümern in verwaltungsrechtlichen Verträgen Ausgleichsleistungen vereinbaren. Die Grundsätze dafür können sie in der BNO oder in einem Reglement festlegen. Einen gesetzlichen Abgabesatz gibt es hier nicht, der Mehrwert kann durch private Sachverständige geschätzt werden, und neben Geld- sind auch Sachleistungen möglich. Das gesetzliche Grundpfandrecht sichert vertragliche Leistungen nicht; die Sicherung und der Übergang auf Rechtsnachfolger müssen im Vertrag selbst geregelt werden.

Die Erträge aus dem gesetzlichen und dem vertraglichen Mehrwertausgleich sind zweckgebunden und fliessen in einen kommunalen Spezialfonds (§ 28f Abs. 3 BauG; Art. 5 Abs. 1ter RPG). Daraus werden insbesondere Entschädigungen bei Auszonungen finanziert, aber auch weitere raumplanerische Massnahmen wie die Aufwertung öffentlicher Räume oder die Schaffung von Grünflächen in verdichteten Quartieren.

2. Was hat sich mit der RPG-Revision geändert?

Gestützt auf den bisherigen Art. 5 Abs. 1 RPG verlangte das Bundesgericht, dass das kantonale Recht auch für Um- und Aufzonungen einen Ausgleich vorsieht und eine einseitig verfügte Abgabe nicht ausschliesst (BGE 147 I 225, E. 4). Das Verwaltungsgericht des Kantons Aargau liess deshalb die einseitige Abschöpfung von Mehrwerten aus Um- und Aufzonungen zu, obwohl § 28a Abs. 2 BauG nach dem Willen des Grossen Rates nur einen vertraglichen Ausgleich vorsieht. Zugleich hielt es aber fest, dass sich die Rechtslage nach der RPG-Revision anders präsentieren könne (VGE WNO.2023.3 vom 3. Februar 2025, E. II/5.3–5.4 und II/8.3).

Seit dem 1. Januar 2026 richten sich die bundesrechtlichen Mindestanforderungen ausdrücklich nach Art. 5 Abs. 1bis–1sexies RPG (Art. 5 Abs. 1 Satz 2 RPG). Die obligatorische Mehrwertabgabe knüpft an die neue und dauerhafte Zuweisung von Boden zu einer Bauzone an. Damit entfällt nach der hier vertretenen Auffassung die Grundlage der bisherigen Rechtsprechung. Da das Aargauer Recht für andere Planungsvorteile keine Verfügungskompetenz vorsieht (§ 28a Abs. 2 und § 28b Abs. 1 BauG), kann die Gemeinde bei Um- und Aufzonungen keine Abgabe mehr einseitig festsetzen. Diese Auffassung vertritt auch das kantonale Departement Bau, Verkehr und Umwelt (BVU, Newsletter «Revision des Raumplanungsrechts» vom 11. Februar 2026).

Ganz geklärt ist die Frage allerdings nicht: Der allgemeine Ausgleichsauftrag in Art. 5 Abs. 1 Satz 1 RPG, auf den sich das Bundesgericht stützte, ist unverändert geblieben. Man könnte daher argumentieren, Satz 2 umschreibe nur die Mindestanforderungen, und der weitergehende Ausgleichsauftrag bleibe bestehen. Dagegen spricht jedoch, dass der Gesetzgeber mit Satz 2 gerade festgelegt hat, was das Bundesrecht verlangt. Ein zusätzlicher, ungeschriebener Mindeststandard für Um- und Aufzonungen liefe dieser Festlegung zuwider. Ein Gerichtsentscheid zum neuen Recht steht noch aus.

Kommunale Reglemente, die bei fehlender Einigung eine Verfügung des Gemeinderats vorsehen, verlieren damit insoweit ihre Grundlage. Sie stützten sich auf eine bundesrechtskonforme Auslegung von § 28a BauG, die nach der Revision nicht mehr trägt. Für Um- und Aufzonungen, die vor dem 1. Januar 2026 genehmigt wurden, dürfte dagegen noch das bisherige Recht gelten, weil für die Abgabe der Zeitpunkt der Genehmigung massgebend ist (§ 28b Abs. 1 BauG). In diesen Fällen bleibt eine reglementarische Verfügungskompetenz der Gemeinde somit grundsätzlich anwendbar.

3. Was gilt bei fehlender Einigung?

Verweigert ein Grundeigentümer die Zustimmung zum Vertrag, stellt sich die Frage nach den Auswirkungen auf die vorgesehene Um- oder Aufzonung. Zwar hat er keinen Anspruch darauf, dass eine bloss vorgesehene, noch nicht rechtskräftige Um- oder Aufzonung auch tatsächlich umgesetzt wird. Die Gemeinde bleibt bei ihrer Planung aber an die raumplanerischen Vorgaben und an die allgemeinen rechtsstaatlichen Grundsätze gebunden. Verzichtet sie auf eine planerisch sachgerechte Umzonung einzig, um den Eigentümer zu einer Zahlung zu bewegen, die sie nicht verfügen kann, verfolgt sie fiskalische statt planerische Zwecke. Das ist rechtlich problematisch. Ob eine Um- oder Aufzonung erfolgt, muss sich nach planerischen Kriterien richten und nicht nach der Zahlungsbereitschaft der Betroffenen.

4. Was heisst das für die Praxis?

Für Gemeinden: Bei Um- und Aufzonungen führt der Weg zum Mehrwertausgleich über Verhandlungen. Bestehende Reglemente mit einer Verfügungsklausel sollten überprüft werden. Es empfiehlt sich, die Grundsätze für den vertraglichen Ausgleich transparent festzulegen und die Verhandlungen früh im Planungsverfahren zu führen. Einheitliche Grundsätze schaffen Rechtssicherheit und schützen vor dem Vorwurf, mit einzelnen Eigentümern ungleiche Bedingungen auszuhandeln. Das bietet auch Chancen: Neben Geldzahlungen lassen sich etwa Beiträge an die Erschliessung, neue Grünräume oder preisgünstiger Wohnraum vereinbaren – Leistungen, welche die Folgen der Verdichtung direkt auffangen.

Für Grundeigentümer: Ein Ausgleich für Um- und Aufzonungen ist Verhandlungssache. Vor der Unterzeichnung eines Vertrags lohnt es sich, die Mehrwertschätzung und die vorgesehenen Leistungen kritisch zu prüfen. Bei Planungen, die vor dem 1. Januar 2026 genehmigt wurden, ist zu klären, ob noch das bisherige Recht gilt. Verlangt eine Gemeinde für eine neuere Um- oder Aufzonung eine Abgabe mittels Verfügung, sollte diese nicht ungeprüft akzeptiert werden.

Für Käufer: Beim Erwerb eines Grundstücks ist zu klären, ob eine gesetzliche Mehrwertabgabe offen ist – das Grundpfandrecht geht allen eingetragenen Belastungen vor – und ob ein Vertrag über den Mehrwertausgleich besteht, der auf Rechtsnachfolger übergeht. Wer die Abgabe trägt, sollte im Kaufvertrag ausdrücklich geregelt werden.