

**2023\_OG V 23 9.** Planungs- und Baurecht. Art. 45g Abs. 1 PBG. Art. 43 Abs. 2 VRPV. Die Feststellungsverfügung des Amtes für Raumentwicklung über die Mehrwertabgabepflicht ist prozessual ein Zwischenentscheid. Ein solcher ist nur anfechtbar, soweit er einen nicht wiedergutzumachenden Nachteil rechtlicher Natur zufügt. Im konkreten Fall war ein solcher Nachteil weder dargetan noch ersichtlich. Nichteintreten auf die Verwaltungsgerichtsbeschwerde wegen Unzulässigkeit.

Obergericht, 8. Mai 2023, OG V 23 9

#### **Aus den Erwägungen:**

**1.2** Gegen Entscheide des Regierungsrats als Vorinstanz ist grundsätzlich die Verwaltungsgerichtsbeschwerde an das Obergericht zulässig (vergleiche Art. 54 Abs. 2 lit. a VRPV). Gegen Zwischenentscheide ist die Verwaltungsgerichtsbeschwerde hingegen nur zulässig, wenn der Zwischenentscheid dem Betroffenen einen nicht wieder gutzumachenden Nachteil zufügt (vergleiche Art. 64 i.V.m. Art. 43 Abs. 2 VRPV). Gemäss konstanter, inzwischen mehrfach publizierter kantonaler Rechtsprechung muss es sich beim nicht wieder gutzumachenden Nachteil um einen solchen rechtlicher Natur handeln, wobei sich das Obergericht bei der Auslegung am entsprechenden Begriff des Bundesgerichtsgesetzes orientiert (vergleiche Entscheid Obergericht des Kantons Uri vom 21.07.2021, OG V 21 5, publ. in Rechenschaftsbericht über die Rechtspflege des Kantons Uri in den Jahren 2020 und 2021, Nr. 41 S. 284 E. 1.3.1 mit Hinweisen). «Rechtlicher Natur» bedeutet, dass der Nachteil auch durch einen günstigen Endentscheid nicht oder nicht mehr vollständig behoben werden kann, wogegen eine rein tatsächliche oder wirtschaftliche Erschwernis in der Regel nicht genügt (vergleiche BGer 8C\_475/2019 vom 12.08.2019 mit Hinweisen; Entscheid Obergericht a.a.O.). Rechtsmittelentscheide über Zwischenentscheide gelten ebenfalls als Zwischenentscheide. Mit einem solchen Entscheid wird nicht über ein Rechtsverhältnis endgültig entschieden, sondern nur über einen einzelnen Schritt auf dem Weg zum Endentscheid (Entscheid Obergericht a.a.O. mit Hinweisen). Inwiefern ein Zwischenentscheid einen nicht wiedergutzumachenden Nachteil rechtlicher Natur bewirken könnte, ist zu begründen, soweit dies nicht geradezu offensichtlich ist (Art. 64 i.V.m. Art. 49 Abs. 1 VRPV; Entscheid Obergericht a.a.O.).

**1.3** Gemäss Art. 45d Abs. 1 Planungs- und Baugesetz (PBG, RB 40.1111) erhebt der Kanton zum Ausgleich von erheblichen Vorteilen, die durch Planungsmassnahmen entstehen, eine Mehrwertabgabe. Die Abgabe beträgt 20 Prozent des Mehrwerts, der unter anderem bei der Zuweisung von Land von einer Bauzone zu einer anderen Bauzonenart mit besseren Nutzungsmöglichkeiten (Umzonung) entsteht (Art. 45d Abs. 2 lit. b PBG). Nach der Genehmigung des Nutzungsplans stellt das zuständige Amt (kantonales Amt für Raumentwicklung) durch Verfügung fest, ob eine Mehrwertabgabepflicht besteht (Art. 45g Abs. 1 PBG). Besteht eine Mehrwertabgabepflicht, veranlagt das für die steueramtliche Schätzung von Grundstücken zuständige Amt (kantonales Amt für Steuern) die Mehrwertabgabe. Das Verfahren und der Rechtsschutz richten sich nach der Schätzungsverordnung (Art. 45g Abs. 2 PBG). Die Bestimmungen im PBG setzen die bundesrechtlichen Vorgaben zum Mehrwertausgleich um (vergleiche Art. 5 RPG).

**1.4** Im Rahmen der am 28. September 2021 vom Regierungsrat des Kantons Uri genehmigten Revision des Nutzungsplans der Einwohnergemeinde Andermatt wurden 616 m<sup>2</sup> der Liegenschaft Nr. xx im Eigentum der Beschwerdeführerin von der Wohn- und Gewerbezone 3 in die Kernzone 2 umgezont. Das Amt für Raumentwicklung stellte daraufhin in seiner Verfügung vom 29. November 2021 fest, dass die neue Bauzonenart bessere Nutzungsmöglichkeiten ermögliche, weshalb es sich um eine Umzonung handle, die zu erheblichen Vorteilen führe und daher der Mehrwertabgabe unterstehe. Zur Veranlagung der Abgabe würden die Unterlagen dem Amt für Steuern weitergeleitet. Die Vorinstanz wies die dagegen von der Beschwerdeführerin erhobene Verwaltungsbeschwerde ab. Die Vorinstanz führte aus, dass der Kanton Uri die Mehrwertabgabe in einem zweistufigen Verfahren erhebe. Aus der Zweistufigkeit des Verfahrens ergebe sich, dass das Amt für Raumentwicklung zwar

grundsätzlich bestimme, für welche Liegenschaften eine grundsätzlich mehrwertabgabepflichtige Planänderung stattgefunden habe. Das Amt für Raumentwicklung habe jedoch nicht darüber zu befinden, ob aus der Planänderung tatsächlich eine Erhöhung des Verkehrswerts der betroffenen Liegenschaften resultiere, sodass hierfür letztlich eine Mehrwertabgabe zu bezahlen sei. Diese Prüfung bleibe nach dem Willen des Gesetzgebers dem Verfahren vor dem Amt für Steuern vorbehalten. Die Beschwerdeführerin führt in ihrer Beschwerde an das Gericht aus, die Umzonung sei mit der Pflicht zur Erstellung eines Quartiergestaltungsplans (QGP) verbunden worden. Der QGP, den die Beschwerdeführerin erarbeite, bilde Voraussetzung für die Realisierung des behaupteten Mehrwerts. Für die Beurteilung der relevanten Fragen fehlten dem Amt für Raumentwicklung ausser den abstrakten Regelungen der beiden Bauzonenarten die notwendigen Grundlagen. Der Gesetzgeber könne nur gemeint haben, dass die Mehrwertabgabe geschuldet sei, wenn auch tatsächlich ein Mehrwert entstehe. Das sei abstrakt jedoch nicht feststellbar.

**1.5** Vorliegend geht es um den Ausgleich eines möglichen Mehrwerts, der durch die Revision des Nutzungsplans der Einwohnergemeinde Andermatt und die damit erfolgte (teilweise) Umzonung der beschwerdeführerischen Liegenschaft entstanden ist. Wie die Vorinstanz gestützt auf die gesetzlichen Bestimmungen des PBG (siehe oben E. 1.3) ausgeführt hat, sieht der Kanton Uri hierfür ein zweistufiges Verfahren vor. In einem ersten Schritt prüft das Amt für Raumentwicklung, ob eine Mehrwertabgabepflicht besteht. Es prüft insbesondere, ob eine Zuweisung von Land von einer Bauzone zu einer anderen Bauzonenart mit besseren Nutzungsmöglichkeiten stattgefunden hat (vergleiche Art. 45d Abs. 2 lit. b PBG). In einem zweiten Schritt veranlagt das Amt für Steuern die Mehrwertabgabe. Erst am Ende dieses Prozesses steht fest, welches die Mehrwertabgabe ist, die der Abgabeschuldner zu leisten hat. Der Entscheid des Amtes für Raumentwicklung erscheint vor dem Hintergrund dieser gesetzlichen Konzeption des Verfahrens als Schritt auf dem Weg zum Endentscheid über die Mehrwertabgabe. Das ergibt sich konkret auch daraus, dass das Amt für Raumentwicklung in seiner Verfügung vom 29. November 2021 die Sache zur weiteren Behandlung dem Amt für Steuern überwiesen hat. Zudem steht Art. 45g PBG, welcher in Abs. 1 die Zuständigkeit für den Feststellungsentscheid und in Abs. 2 die eigentliche Veranlagung regelt, unter dem einheitlichen Titel «Veranlagung», was darauf hindeutet, dass der Feststellungsentscheid (erster) Teil des Veranlagungsprozesses ist, welcher mit dem Veranlagungsentscheid des Amtes für Steuern zu einem Ende kommt. Auch die gesetzliche Systematik legt somit nahe, dass es sich beim Feststellungsentscheid des Amtes für Raumentwicklung um einen Zwischenschritt zur endgültigen Veranlagung der Mehrwertabgabe und daher prozessual um einen Zwischenentscheid handelt. Der vorinstanzliche Rechtsmittelentscheid, welcher die Überprüfung des Feststellungsentscheids zum Gegenstand hatte, ist ebenfalls als Zwischenentscheid zu qualifizieren (vergleiche E. 1.2 hievore).

**1.6** Inwiefern der angefochtene Zwischenentscheid einen nicht wiedergutzumachenden Nachteil rechtlicher Natur bewirken könnte, wird in der vorliegenden Beschwerde an das Gericht nicht näher begründet. Inwiefern dies der Fall sein sollte, ist auch nicht ersichtlich. Dass der Gesetzgeber nur gemeint haben könne, dass die Mehrwertabgabe geschuldet sei, wenn auch tatsächlich ein Mehrwert entstehe, geht im vorliegenden Kontext an der Sache vorbei. Der kantonale Gesetzgeber sieht nicht vor, dass eine Mehrwertabgabe geschuldet wäre, die nicht «tatsächlich» entstanden wäre. Vielmehr sieht er lediglich ein zweistufiges Verfahren vor, wie die Mehrwertabgabepflicht geprüft wird. Nach dem gesetzgeberischen Willen prüft das den raumplanungsrechtlichen Aspekten nähere Amt für Raumentwicklung die raumplanungsrechtlichen Voraussetzungen der Mehrwertabgabepflicht. Der «tatsächliche» Mehrwert wird sodann im Veranlagungsverfahren vor dem Amt für Steuern eruiert, welches seinerseits mit der Schätzung von Grundstücken vertraut ist (vergleiche Bericht und Antrag des Regierungsrates vom 17. Mai 2016 an den Landrat zur Änderung des PBG, S. 16). Fällig und in Rechnung gestellt wird die Mehrwertabgabe schliesslich bei der Überbauung oder Veräusserung des Grundstücks (vergleiche Art. 45i Abs. 1 PBG). Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin ist somit nicht ersichtlich, dass der Kanton real nicht existierende Mehrwerte abschöpfen würde.

**1.7** Dass vorliegend kein nicht wiedergutzumachender Nachteil rechtlicher Natur ersichtlich ist, spiegelt sich auch in den erhobenen Rügen der Beschwerdeführerin. Sie macht im Wesentlichen und sinngemäss geltend, ein Mehrwert könne erst bei Vorliegen von weiteren Unterlagen und Informationen, so etwa nach Vorlage des sich in Arbeit befindenden QGPs eruiert werden. Inwiefern dies zutrifft, namentlich ob und wie die Erarbeitung des QGPs den Wert der Liegenschaft mitbeeinflusst und inwiefern dies bei der Schätzung mitzubersichtigen ist, ist Gegenstand der Schätzung der Liegenschaft und kann grundsätzlich ohne Rechtsnachteil im entsprechenden Verfahrensteil geltend gemacht werden. Es ist jedenfalls nicht ersichtlich, inwiefern entsprechende Fragen entgegen der eingeschränkten Anfechtbarkeit von Zwischenentscheiden schon in einem Rechtsmittel gegen den Feststellungsentscheid des Amtes für Raumentwicklung vorgebracht werden können.