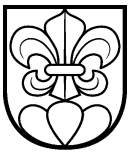
RICHTLINIEN DES GEMEINDERATS ZUR MEHRWERTABGABE (RL MWA)

Version 01.05.2017

Gemeinde **Lyss**
Bau + Planung
Bahnhofstrasse 10
Postfach 368
3250 Lyss
T 032 387 03 10
F 032 387 03 20
E bau@lyss.ch
I www.lyss.ch



Impressum

Auftraggeber:
Gemeinde Lyss

Auftragnehmer:
ecoptima, Spitalgasse 34, 3001 Bern
Telefon 031 310 50 80,
Fax 031 310 50 81
www.ecoptima.ch,
info@ecoptima.ch

Bearbeitung:
Peter Perren, Fürsprecher, M.B.L.-HSG
Christian Kilchhofer, Jurist, Raumplaner MAS ETH

Kommentar:
Nicht Bestandteil der Vorschriften

Art. 1

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für den Ausgleich von Planungsvorteilen bilden:

– das Bundesgesetz über die Raumplanung (Art. 5 Abs. 1 RPG)

Art. 5 RPG Ausgleich und Entschädigung

[1] Das kantonale Recht regelt einen angemessenen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen nach diesem Gesetz entstehen.

[1bis] Planungsvorteile werden mit einem Satz von mindestens 20 Prozent ausgeglichen. Der Ausgleich wird bei der Überbauung des Grundstücks oder dessen Veräusserung fällig. Das kantonale Recht gestaltet den Ausgleich so aus, dass mindestens Mehrwerte bei neu und dauerhaft einer Bauzone zugewiesenem Boden ausgeglichen werden.

[1ter] Der Ertrag wird für Massnahmen nach Absatz 2 oder für weitere Massnahmen der Raumplanung nach Artikel 3, insbesondere Absätze 2 Buchstabe a und 3 Buchstabe a[bis], verwendet.

[1quater] Für die Bemessung der Abgabe ist der bei einer Einzonung errechnete Planungsvorteil um den Betrag zu kürzen, welcher innert angemessener Frist zur Beschaffung einer landwirtschaftlichen Ersatzbaute zur Selbstbewirtschaftung verwendet wird.

[1quinquies] Das kantonale Recht kann von der Erhebung der Abgabe absehen, wenn:

a. ein Gemeinwesen abgabepflichtig wäre; oder
b. der voraussichtliche Abgabeertrag in einem ungünstigen Verhältnis zum Erhebungsaufwand steht.

[1sexies] Die bezahlte Abgabe ist bei der Bemessung einer allfälligen Grundstückgewinnsteuer als Teil der Aufwendungen vom Gewinn in Abzug zu bringen.
[2] Führen Planungen zu Eigentumsbeschränkungen, die einer Enteignung gleichkommen, so wird voll entschädigt.
[3] Die Kantone können vorschreiben, dass die Auszahlung von Entschädigungen bei Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch anzumerken ist.

– das Baugesetz des Kantons Bern (Art. 142 ff BauG)
– das Reglement der Gemeinde Lyss über die Mehrwertabgabe (MWAR)

Art. 2

Grundsätze

[1] Im Falle einer Ein-, Um- oder Aufzonung, die zu einem Mehrwert führt, gewährt die Abteilung Bau und Planung dem Grundeigentümer und Grundeigentümerin rechtzeitig vor Erlass der beabsichtigten Planungsmassnahme sowie der Erarbeitung des Entwurfs für eine Mehrwertabgabeverfügung das rechtliche Gehör, sie wird dazu Verhandlungen aufnehmen

Allfällige Verhandlungen im Falle von Ein-, Auf- oder Umzonungen dienen der Gewährung des rechtlichen Gehörs, z.B. zur Bestimmung des Schätzers des Mehrwerts, der Einigung auf die Schätzmethode etc.

[2] Wird Land einer Materialabbau- oder Deponiezone zugewiesen, nimmt der Gemeinderat oder eine von ihm bezeichnete Kommission rechtzeitig vor Erlass der beabsichtigten Planungsmassnahme mit dem Grundeigentümer oder der Grundeigentümerin Verhandlungen über den angemessenen Ausgleich des Planungsvorteils auf.

Der Abschluss eines Vertrages setzt zwingend vorgängige Verhandlungen voraus.

[3] Der Entwurf der Abgabeverfügung nach Absatz 1 wird vom Gemeinderat

zusammen mit den öffentlich aufzulegenden Planungsunterlagen beschlossen.

[4] Über den Abschluss eines Vertrages nach Absatz 2 entscheidet der Gemeinderat.

[5] Vorbehalten bleibt in jedem Fall der Abschluss eines Infrastrukturvertrages sowie die Erhebung von Beiträgen und Gebühren.

Von der Mehrwertabgabe, resp. dem Mehrwertausgleich zu unterscheiden ist die Finanzierung der notwendigen Infrastrukturanlagen oder der Planungskosten mittels Vertrag oder durch Beiträge und Gebühren.

In der Regel werden die Abgeltung eines Planungsmehrwertes nach Absatz 2 und die Finanzierung der notwendigen Infrastrukturanlagen gleichzeitig (mit dem Entwurf der Mehrwertabgabeverfügung nach Absatz 1, resp. im Mehrwertausgleichsvertrag nach Absatz 2) geregelt. Es ist jedoch möglich, dass eine Planungsmassnahme Erschliessungsanlagen erfordert, ohne dass dadurch für den Grundeigentümer gleichzeitig ein relevanter Planungsvorteil entsteht.

Art. 3

Planungsvorteil

Als Planungsvorteil im Sinne dieser Richtlinien gelten Ein-, Auf- oder Umzonung sowie die Zuweisung von Land zu einer Materialabbau- oder Deponiezone, die zu einem Mehrwert von mehr als CHF 20'000 führt.

Die Grenze ergibt sich auch aus Art. 142a Abs. 4 BauG (vgl. dazu auch die Ausführungen zu Art. 4 Abs. 3 Um- resp. Aufzonungen von einer Wohnzone W2 in eine Wohnzone W3 oder eine Mischzone sowie die Umzonung von der LWZ in eine WEZ (Bsp. Eigenacker) schaffen dem Grundeigentümer nur dann einen relevanten Vorteil, wenn der Verkehrswert nach der planerischen Massnahme mehr als CHF 20'000 als vor der planerischen Massnahme beträgt. Bei der Einzonung von bebauten Grundstücken ist im konkreten Fall aufgrund der bestehenden Nutzung und der vorhandenen Bausubstanz zu beurteilen, ob ein relevanter Planungsvorteil entsteht (Bsp. Hardern). Umzonungen in eine Arbeitszone oder in eine ILWZ müssen von Fall zu Fall beurteilt werden. Durch den Erlass einer Überbauungsordnung entsteht nur dann ein relevanter Planungsvorteil, wenn diese gleichzeitig mit einer Einzonung oder wesentlichen Nutzungserhöhung verbunden ist. Überbauungsordnungen in Zonen mit Planungspflicht verschaffen dem Grundeigentümer keinen relevanten Vorteil.

Art. 4

Berechnung des Planungsmehrwerts

[1] Der Planungsmehrwert wird bestimmt durch die Wertdifferenz des Grundstückes unmittelbar vor und unmittelbar nach der Planungsmassnahme.

[2] Der Planungsmehrwert ist aufgrund anerkannter Methoden zu ermitteln.

Die Festsetzung des Planungsmehrwertes erfolgt in der Regel im Einzelfall. Massgebend ist der geschätzte (Verkehrs-)Wert der Landfläche vor und nach der Planungsmassnahme. Dabei sind die konkreten Verhältnisse (Lage, Erschliessungsgrad, Ausnützung, bestehende Bausubstanz etc.) angemessen zu berücksichtigen. Für die Schätzung ist jeweils jene Methode zu wählen, welche aus schätzungstechnischer Hinsicht am besten geeignet ist.

[3] Übersteigt der so ermittelte Planungsmehrwert den Betrag von CHF 20'000.00 ist kein Abzug zulässig.

Vgl. dazu die Erläuterungen des AGR zum Muster-Reglement über die Mehrwertabgabe: Art. 1 Abs. 1 des MWAR betreffend Freigrenze, resp. Art. 1 Abs. 2 des Musterreglements «*wiederholt die Freigrenze von CHF 20'000.— gemäss Art. 142a Abs. 4 BauG, wobei mit der Formulierung zugleich klargestellt wird, dass es sich dabei nicht um einen Freibetrag, sondern um eine Freigrenze handelt, weshalb die volle Abgabe geschuldet ist, wenn der Mehrwert mehr als CHF 20'000.— beträgt. Die Regelung in Art. 142a Abs. 4 BauG ist für die Gemeinden verbindlich und abschliessend. Aus der systematischen Stellung von Art. 142a Abs. 4 BauG erhellt, dass die vom kantonalen Recht vorgegebene Freigrenze auch bei Mehrwerten aus Um- und Aufzonungen und bei vertraglichen Abschöpfungen bei der Zuweisung von Land in Materialabbau- und Deponiezonen gilt und vom kommunalen Recht nicht verändert werden darf.*»

[4] Bund, Kanton(e) und Gemeinden nach Art. 2 GG[1] sowie Dritte in Erfüllung von ihnen übertragenen öffentlich-rechtlichen Aufgaben sind von der Mehrwertabgabe auf Grundstücken, die unmittelbar öffentlichen Zwecken dienen befreit.

Art. 142 Abs. 1a BauG;
z.B. Grundstücke für den Werkhof, Schulgebäude, Sozialen Wohnungsbau, etc.
Ein Hinweis darauf, ob ein Grundstück unmittelbar öffentlichen Zwecken dient, ist seine Zuweisung zum Verwaltungsvermögen.

Art. 5

Festsetzung des Ausgleichs

[1] Die Festsetzung des Ausgleichs im Falle einer Ein-, Auf- oder Umzonung erfolgt nach Art. 2 Abs. 1 MWAR und beträgt 30 Prozent.

Der Ausgleich beträgt 30 Prozent des nach Art. 4 Abs. 2 ermittelten Planungsmehrwerts.

[2] Bei vertraglichen Abschöpfungen bei der Zuweisung von Land in Materialabbau- und Deponiezonen soll sie im öffentlichen Interesse liegen und «angemessen» sein.

Es kommt dabei auf die konkreten Verhältnisse an, wie z.B. die Belastung der Verkehrsinfrastrukturen, voraussichtliche andere Einwirkungen auf die Nachbarschaft.

Art. 6

Art der Abgeltung

[1] Die Mehrwertabgabe für Ein-, Um- oder Aufzonungen ist als Geldleistung zu entrichten.

[2] Die Mehrwertabgabe für eine Zuweisung von Land in Materialabbau- und Deponiezonen kann als Geld- oder Sachleistung erfolgen. Soll sie als Sachleistung erfolgen, ist der Wert in CHF zu beziffern.

Der Wert soll in jedem Fall in CHF. beziffert werden, um eine durchsetzbare Schuldanerkennung zu erhalten. Zudem geht das AGR in seinen Erläuterungen zum Muster-Reglement über die Mehrwertabgabe davon aus, dass dem Kanton wie bei den übrigen Mehrwertabgaben ein Anteil von 10 Prozent zusteht[2].

---

1 Gemeindegesetz vom 16. März 1998; BSG 170.11.

2 Erläuterungen des AGR zu Art. 4 des Muster-Reglements Mehrwertabgabe (MWAR)

Art. 7

Fälligkeit und Sicherheit

[1] Die Abgabe wird fällig, wenn der planungsbedingte Mehrwert durch Überbauung (Art. 2 Abs. 2 BewD)
oder durch Veräußerung realisiert wird.
Als Veräußerung gelten sinngemäss die in Artikel 130 StG[3] genannten Vorgänge.

Art. 142c Abs. 1 BauG
Im Unterschied zu der bisherigen Praxis der Gemeinde kann die Fälligkeit nicht mehr in Abhängigkeit mit dem Zeitpunkt der Einzonung festgelegt werden.
Art. 5 RPG und Art. 142c Abs. 1 BauG legen die Fälligkeit verbindlich fest.
Art. 130 StG bezeichnet eine Reihe von Geschäften als Veräusserung. Entscheidend ist allen, dass die Verfügungsberechtigung über das Grundstück ändert, so gelten als Veräusserung z.B. (nicht abschliessend):
Verkauf, Tausch, Enteignung, Einbringen in eine Gesellschaft oder Genossenschaft, Übertragung von Grundstücken durch eine Gesellschaft oder Genossenschaft auf Inhaberinnen oder Inhaber von Beteiligungsrechten, Auflösung einer Personengesamtheit (z.B. Erbengemeinschaft), Beteiligung von Miterben am Gewinn auf einem landwirtschaftlichen Grundstück (Art. 619 ZGB in Verbindung mit Art. 28 bis 35 des Bundesgesetzes über das Bäuerliche Bodenrecht [BGBB]).

Die Grundbuchämter müssen der Gemeinde derartige Tatbestände melden.

[2] Bei teilweiser Überbauung oder Veräußerung des Landes wird die Abgabe anteilsmässig fällig.

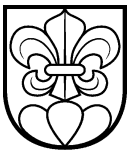
Wird ein Grundstück bloss teilweise verkauft, ist auf die verkaufte Fläche abzustellen.
Wird ein Grundstück bloss teilweise überbaut ist auf den Anteil der beanspruchten Nutzung, oder wenn der Anteil der beanspruchen Fläche grösser ist, auf diesen Anteil abzustützen.

[3] Steuergesetz vom 21. Mai 2000; BSG 661.11.

[3] Die Abteilung Bau und Planung meldet der Finanzverwaltung Tatbestände, die die Fälligkeit auslösen. Gestützt auf diese Meldung, stellt die Finanzverwaltung den fälligen Betrag in Rechnung. Die Zahlungsfrist beträgt 30 Tage.

[4] Zur Sicherung der Forderungen und Verzugszinsen aus der Erhebung der Mehrwertabgabe besteht zu Gunsten der Gemeinden ein gesetzliches Grundpfandrecht im Sinn von Artikel 109a Buchstabe e EG ZGB.

Art. 142e BauG
Ein gesetzliches Grundpfandrecht nach Art. 109a Bst. e EG ZGB besteht auch ohne Eintrag im Grundbuch.



Art. 8

Rechtsnatur des Vertrags bei Abbau- und Deponiezonen

Beim Vertrag über den Mehrwertausgleich bei der Zuweisung von Land in Materialabbau- und Deponiezonen im öffentlichen Interesse handelt es sich um einen öffentlich-rechtlichen Vertrag der Gemeinde und dem Pflichtigen.

Massgebend ist das VRPG[4].

Art. 9

Inhalt des Vertrags bei Abbau- und Deponiezonen

[1] Im Vertrag sind insbesondere zu regeln:
- die Ausgangslage und die Planungsmassnahme für die der Vertrag abgeschlossen wird
- die Leistungen, die von den Vertragsparteien erbracht werden
- die Berechnung des Mehrwertes
- die Festsetzung des Planungsausgleiches in % und CHF
- die Art und Weise in der der Ausgleich geleistet wird
- die Art und die Höhe der zu leistenden Sicherheit

Da im Falle der Zuweisung von Grundstücken zu einer Materialabbau- und Deponiezone die Fälligkeit in der Regel nur etappenweise einsetzt, sollen die genauen Modalitäten im Vertrag festgelegt werden.

[4] Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege; BSG 155.21.

– der auf den Einzelfall abgestimmte Zeitpunkt der Fälligkeit
– die Bestimmung des Verwendungszweckes
– allfällige besondere Vertragsbestimmungen
– die Vertragsgültigkeit, die Rechtsnachfolge und die Bezahlung der Vertragskosten.

[2] Der Grundeigentümer oder die Grundeigentümerin ist nicht zum Vertragsabschluss verpflichtet.

[3] Können sich die Gemeinde und der Grundeigentümer oder die Grundeigentümerin nicht über den Abschluss eines Vertrags einigen, so verzichtet der Gemeinderat – unter Vorbehalt übergeordneter öffentlicher Interessen – auf die wertvermehrende Planungsmassnahme.

Art. 10

Verfügungsentwurf und Vertragsabschluss

[1] Die Gemeinde legt spätestens zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage der Planung, die den Mehrwert begründet, den Entwurf der Abgabeverfügung vor. Vgl. Art. 142d Abs. 2 BauG

[2] Der Vertrag nach Art. 8 ist in der Regel vor der öffentlichen Auflage der Planungsmassnahme vom Pflichtigen zu unterzeichnen und spätestes vor dem Beschluss durch das zuständige Gemeindeorgan vom Gemeinderat zu genehmigen.

[3] Bedarf die Zuweisung von Land in Materialabbau- und Deponiezonen der Beschlussfassung durch das Parlament oder die Stimmberechtigten, so sind diese gleichzeitig über das Zustandekommen des Vertrages zu orientieren.

[4] Der Vertrag und die Verfügung bilden jedoch nicht Bestandteil der Planungsmassnahme.

Der Vertrag und die Verfügung sind damit nicht Gegenstand der öffentlichen Auflage und es kann auch nicht von unbeteiligten Dritten dagegen Einsprache erhoben werden.

Art. 11

Verfügung

Die Abteilung Bau und Planung erlässt in der Regel innert 90 Tagen nach Rechtskraft die Abgabeverfügung. Diese hat unter Vorbehalt der aufgelaufenen Teuerung in den Grundzügen dem Entwurf der Abgabeverfügung zu entsprechen.

Art. 12

Verwendungszweck

Die verfügten Mehrwertabgaben und die vertraglich vereinbarten Mehrwertausgleiche werden der Spezialfinanzierung «Mehrwertabgabe» nach Art. 6 MWAR zugeführt.

Die zulässige Verwendung wird in Art. 5 Abs. 1ter RPG abschliessend festgelegt. Einerseits dürfen die Erträge aus der Mehrwertabgabe verwendet werden für Entschädigungen aus materieller Enteignung und zur Erfüllung der Planungsgrundsätze nach Art. 3 RPG, wobei das RPG insbesondere auf die Planungsgrundsätze des Erhalts von Kulturland und die Förderung der Verfügbarkeit des Baulands verweist. Dieser Hinweis ist jedoch nicht abschliessend. Es können also alle Massnahmen aus der Spezialfinanzierung unterstützt werden, die zur Erfüllung der Planungsgrundsätze nach Art. 3 RPG dienen. Das können z.B. sein (nicht abschliessend):

- Schonung der Landschaft, wie Kulturland, insbesondere Fruchtfolgeflächen erhalten, Einordnung der Bauten in die Landschaft, Freihaltung von See- und Flussufern
- Siedlungen nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und in ihrer Ausdehnung zu begrenzen, wie Wohn- und Arbeitsgebiete schwergewichtig dort ausscheiden, wo sie gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar sind, Wohngebiete vor schädlichen Einwirkungen möglichst zu schonen, Rad- und Fusswege, Grünräume und Bäume im Siedlungsgebiet erhalten und schaffen
- Standorte für öffentlichen oder im öffentlichen Interesse liegende Bauten und Anlagen an sachgerechten Standorten bestimmen und z.B. Schulen, Freizeitanlagen und öffentliche Dienste für die Bevölkerung gut erreichbar sind.

Art. 13

Grundstückgewinnsteuer

Die von der Grundeigentümern oder vom Grundeigentümer als Ausgleich für

Vgl. Art. 142 Abs. e StG

Planungsvorteile geleisteten Mehrwertabgaben dürfen von einem allfälligen Grundstückgewinn als Aufwendungen in Abzug gebracht werden.

Art. 14

Erlöschen des Vertrages, Hinfälligkeit des Verfügungsentwurfs

[1] Tritt die dem Vertrag nach Art. 9 zugrunde liegende Zuweisung eines Grundstück zu einer Materialabbau- oder Deponiezone nicht in Kraft, wird die Vereinbarung über den Ausgleich des Planungsmehrwertes gegenstandslos. In diesem Fall erwächst der Gemeinde keine Schadenersatzpflicht.

[2] Tritt die dem Verfügungsentwurf nach Art. 10 Abs. 1 zugrunde liegende Ein-, Um- oder Aufzonung nicht in Kraft, wird der Entwurf ohne Weiteres hinfällig.

Art. 15

Kostentragung

[1] Die Übernahme der Vertragskosten im Falle einer Zuweisung eines Grundstücks zu einer Materialabbau- und Deponiezone regeln die Parteien im Vertrag. Vgl. Art. 9

[2] Für die Erarbeitung des Verfügungsentwurfs nach Art. 10 Abs. 1 sowie der Verfügung nach Art. 11 werden keine Kosten erhoben.

Art. 16

Aufhebung bisherigen Rechts

Mit Inkrafttreten des vorliegenden Richtlinien werden die Richtlinien des Gemeinderats vom 12.07.2010 zum Ausgleich von Planungsvorteilen aufgehoben.

Genehmigung

Genehmigung	Organ	Gültig ab	Publikation
03.04.2017	GR	01.05.2017	07.04.2017

Änderungen

Genehmigung	Organ	Gültig ab	Publikation