



Mehrwertausgleichsverordnung (MAV)

(vom [Datum])

Stand Vernehmlassung, 15.09.2019

Der Regierungsrat,

gestützt auf §§ 3 Abs. 4, 12 Abs. 2, 17 Abs. 2, 20 Abs. 2 und 27 des
Mehrwertausgleichsgesetzes vom [Tag]. [Monat] 2019 (MAG),

beschliesst:

A. Allgemeine Bestimmungen

Gegenstand und
Geltungsbereich

§ 1. ¹ Diese Verordnung regelt:

- a. die Bemessung des Mehrwerts,
- b. die Festsetzung und den Bezug der Abgabe,
- c. die städtebaulichen Verträge,
- d. die Mehrwertausgleichsfonds,
- e. die Applikationen und Daten für den Vollzug,
- f. die Wirkungskontrolle.

² Sie gilt für den kantonalen und kommunalen Mehrwertausgleich.

Zuständigkeiten

§ 2. ¹ Soweit nicht anders geregelt, erlässt die für die Raumplanung zuständige Direktion (Direktion) Anordnungen zum Vollzug des kantonalen Mehrwertausgleichs und die Gemeinde diejenigen zum Vollzug des kommunalen Mehrwertausgleichs.

² Die Vorsteherin oder der Vorsteher der Direktion bzw. die Gemeinde kann die Verfügungskompetenz für den Vollzug ganz oder teilweise nachgeordneten Verwaltungseinheiten übertragen.

³ Die Gemeinden melden der Direktion ihre Verwaltungseinheiten, die für den Vollzug zuständig sind.

B. Bemessung des Mehrwerts

Grundsätze

a. Massgebliche Werte

§ 3. ¹ Der Mehrwert entspricht gemäss § 3 Abs. 1 MAG der Differenz zwischen den Verkehrswerten eines Grundstücks mit und ohne Planungsmassnahme.

² Die Verkehrswerte entsprechen dem jeweiligen Erlös, der bei Veräusserung im freien Handel am massgebenden Stichtag hätte erzielt werden können.

- b. Bemessungs-
grundsätze § 4. ¹ Die Bemessung richtet sich im Allgemeinen nach den örtlichen Verhältnissen (infrastrukturelle Ausstattung und Verkehrsverhältnisse der Gemeinde) und im Besonderen nach der Lage der Liegenschaft, ihrer Erschliessung und Überbaumungsmöglichkeit.
- ² Die Bemessung der Mehrwerte beruht auf der höchst möglichen Ausnützung gemäss Bau- und Zonenordnung. Massgeblich ist die anrechenbare Grundstücksfläche gemäss § 259 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG). Öffentlich-rechtliche Baubeschränkungen sind als Minderung zu berücksichtigen.
- c. Planungsbericht § 5. Die Gemeinde stellt den Mehrwertausgleich für jede Planungsmassnahme im Bericht gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV) dar.
- Landpreismodelle** § 6. ¹ Die Direktion beauftragt Sachverständige mit der Erstellung von Landpreismodellen, die auf einer Preisvergleichsmethode beruhen und im Sinne von § 3 Abs. 4 MAG die schematische, formelmässige Bewertung von Grundstücken mit und ohne Planungsmassnahme für alle gegenwärtigen und künftigen Bauzonen im ganzen Kantonsgebiet ermöglichen.
- a. Ziel und
Grundlagen
- ² Die Modelle beruhen insbesondere auf den notariell beurkundeten Grundstückverkäufen (Handänderungsstatistik) oder vergleichbaren Daten und berücksichtigen landpreisrelevante Einflussfaktoren wie die Erreichbarkeit von Zentren, die Nähe zu Infrastrukturen, Immissionen, topografische Gegebenheiten wie Aussicht und Besonnung und die kommunale Steuerbelastung sowie die Überbaumungsmöglichkeit.
- ³ Die Modelle sind periodisch zu überprüfen und bei Bedarf anzupassen.
- ⁴ Die Modelle und deren Ergebnisse sind der Direktion sowie den Gemeinden zugänglich.
- b. Expertengruppe § 7. ¹ Der Regierungsrat setzt die «Expertengruppe Landpreismodelle» ein.
- ² Die Expertengruppe setzt sich zusammen aus verwaltungsinternen und verwaltungsunabhängigen Fachpersonen, insbesondere aus den Bereichen Immobilienwesen und Wissenschaft.
- ³ Sie nimmt mindestens zweijährlich zuhanden der zuständigen Verwaltungseinheit Stellung zu den Landpreismodellen, insbesondere zu deren wissenschaftlichen Grundlagen sowie zur Weiterentwicklung der Modelle, und zu den planungsbedingten Zu- und Abschlägen.

⁴ Die Direktion regelt das Nähere über die Aufgaben und die Organisation der Expertengruppe in einem Reglement.

- Verfahren** § 8. Vor der Festsetzung jeder Planungsmassnahme erstellt die zuständige Verwaltungseinheit gestützt auf die Landpreismodelle eine Mehrwertprognose.
- a. Mehrwertprognose
- b. Mehrwertermittlung § 9. Nach der Festsetzung der Planungsmassnahme ermittelt die zuständige Verwaltungseinheit die Mehrwerte der betroffenen Grundstücke in der Regel gestützt auf die Landpreismodelle.
- c. Schätzung des Mehrwerts § 10. ¹ Liegen besondere Gründe vor, so ist eine individuelle Schätzung des Mehrwerts durchzuführen.
- ² Als besondere Gründe gelten insbesondere:
- a. verbesserte Nutzungsmöglichkeiten infolge von Sondernutzungsplanungen,
 - b. tatsächliche und öffentlich-rechtliche Eigenschaften des Grundstücks, welche dazu führen, dass die durch die Planungsmassnahme verbesserten Nutzungsmöglichkeiten nicht ausgeschöpft werden können,
 - c. Grundstücke in Zonen nach § 49b PBG.
- ³ Die Schätzung ist nach anerkannten Bewertungsmethoden durchzuführen. Die zuständigen Verwaltungseinheiten können externe Fachpersonen zur Unterstützung beiziehen.
- ⁴ Die besonderen Gründe sind in der Bewertung zu berücksichtigen.
- ⁵ Die Kosten für die Schätzung trägt in den Fällen gemäss § 2 Abs. 1 MAG der kantonale Mehrwertausgleichsfonds, bei Auf- und Umzonungen die kommunalen Mehrwertausgleichsfonds.
- d. Auflage und rechtliches Gehör § 11. ¹ Bei der Planaufgabe gemäss § 5 Abs. 3 PBG wird die Mehrwertbemessung für die im Planungssperimeter liegenden Grundstücke gesamthaft bekanntgegeben.

² Gleichzeitig ist den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern bzw. den Baurechtsnehmerinnen und Baurechtsnehmern zu den Ermittlungen oder Schätzungen, die ihre Grundstücke betreffen, mit einer Frist von 30 Tagen das rechtliche Gehör zu gewähren.

³ Abzüge im Sinne von § 19 Abs. 5 MAG sind im Rahmen des rechtlichen Gehörs geltend zu machen. Die Grundeigentümerin oder

der Grundeigentümer bzw. die Baurechtsnehmerin oder der Baurechtsnehmer ist auf die Verwirkungsfolge aufmerksam zu machen.

e. Mitwirkungspflicht § 12. ¹ Für die individuelle Schätzung des Mehrwerts hat die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer bzw. die Baurechtsnehmerin oder der Baurechtsnehmer mitzuwirken und wahrheitsgemäss Auskunft zu erteilen.

² Wird der Mitwirkungspflicht ungenügend nachgekommen, so ist der Mehrwert nach pflichtgemäßem Ermessen zu schätzen.

f. Bereinigung § 13. Nach Rechtskraft der Planungsmassnahme ist unter Berücksichtigung allfälliger Änderungen durch Rechtsmittelentscheide sowie der Stellungnahmen der betroffenen Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer gemäss § 11 Abs. 2 dieser Verordnung eine Bereinigung der Bewertung vorzunehmen.

C. Festsetzung der Mehrwertabgabe

Verfahren § 14. Nach Eintritt der Rechtskraft der Planungsmassnahme ist die Mehrwertabgabe auf Grundlage der bereinigten Mehrwertbemessung und nach Massgabe des anwendbaren Abgabesatzes zu berechnen und festzusetzen.

Inhalt der Verfügung § 15. Die Verfügung enthält mindestens folgende Angaben und Hinweise:

- a. Abgabepflichtige Person,
- b. Rechtsgrundlage,
- c. Hinweis auf die Regelung gemäss § 5 Abs. 2 und 3 MAG,
- d. Grundstück(e),
- e. Höhe der Abgabe und ihre Berechnungsgrundlagen,
- f. Rechtsmittelbelehrung.

Grundpfandrecht § 16. Die zuständige Verwaltungsstelle kann das Grundpfandrecht dem Grundbuchamt zur Eintragung anmelden, sobald die Festsetzungsverfügung rechtskräftig geworden ist.

D. Bezug der Mehrwertabgabe

Fälligkeit
bei Überbauung § 17. Als geringfügige bauliche Massnahmen im Sinne von § 10 Abs. 1 MAG gelten Sanierungen sowie Erweiterungen von Bauten um weniger als 100 m² anrechenbare Geschossfläche.

Meldefrist § 18. Die Meldungen gemäss § 11 MAG haben innert 30 Tagen zu erfolgen.

Inhalt der Rechnung § 19. Die Rechnung gemäss § 12 Abs. 1 MAG enthält folgende Angaben und Hinweise:

- a. Abgabepflichtige Person,
- b. Betroffene(s) Grundstück(e),
- c. Verweis auf die rechtskräftige Verfügung zur Festsetzung,
- d. Höhe der Gesamtabgabe,
- e. Fälliger Anteil bei etappierter Überbauung oder Teilveräusserung,
- f. Ausgleichszins seit Fälligkeit,
- g. Zahlungsfrist,
- h. Hinweis auf die Verzugsfolgen,
- i. Rechtsmittelbelehrung.

Ausgleichszins § 20. Der Ausgleichszins entspricht dem im Zeitpunkt der Fälligkeit gültigen Durchschnittzinssatz gemäss Art. 2 der Verordnung des WBF¹ über die Erhebung des für die Mietzinse massgebenden hypothekarischen Durchschnittzinssatzes vom 22. Januar 2008.²

Zahlungs
erleichterungen § 21. Stundung und Ratenzahlungen erfordern ein begründetes Gesuch. Die Stundungsdauer darf in der Regel fünf Jahre nicht überschreiten. Die Mindestrate beträgt Fr. 1000.

Landwirtschaftliche
Ersatzbaute § 22. Tritt die Fälligkeit vor Ablauf der 3-Jahresfrist gemäss § 3 Abs. 3 MAG ein, wird der Bezug bis zu deren Ablauf aufgeschoben.

Löschung des
Grundpfandrechts § 23. Nach vollständiger Begleichung der Abgabe oder Verjährung der Mehrwertabgabeforderung meldet die für den Bezug zuständige Verwaltungsstelle dem Grundbuchamt die Löschung des Grundpfandrechts.

E. Städtebauliche Verträge

Inhalt eines städte-
baulichen Vertrags § 24. ¹ Mindestinhalt eines städtebaulichen Vertrags bilden:

- a. Vertragsgegenstand,
- b. Höhe der Mehrwertprognose,
- c. Höhe und Art der zu leistenden Abgabe,
- d. Voraussetzungen für das Zustandekommen des Vertrages,
- e. Vertragliche Rechte und Pflichten der Parteien,
- f. Kostentragung der Parteien bei Vertragsrücktritt,
- g. Vertragsdauer,
- h. allfällige Vorbehalte.

Inhalt eines Vorvertrags § 25. Inhalt eines städtebaulichen Vorvertrags sind insbesondere:

- a. Gegenseitige Willensäusserung betreffend Abschluss eines städtebaulichen Vertrags,

¹ Eidgenössisches Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF

² SR 221.213.111

- b. Zeitrahmen für Vertragsverhandlungen,
- c. Formelle Abwicklung der Vertragsverhandlungen,
- d. Ergänzungen zum Gegenstand des städtebaulichen Vertragsinhalts wie planerische Massnahmen, Studien, Abklärungen mit der Regelung der Kostentragung,
- e. Bezeichnung der Vertragspunkte, die veröffentlicht werden (Mehrwert, ausgleichender Anteil und anrechenbare Leistungen),
- f. Kriterien, die einen Verhandlungsabbruch rechtfertigen,
- g. Zeitrahmen für Verhandlungsabbruch ohne Rechts- und Kostenfolgen,
- h. Bedingungen für das Zustandekommen des Vertrags und den Rücktritt,
- i. Kostentragung der Parteien bei Abbruch der Vertragsverhandlungen,
- j. Festlegung des Verfahrens bei Leistungsänderungen,
- k. Regelung des Eskalationsverfahrens mit Kostenverteilung.

Ordentliches Bemessungsverfahren

§ 26. Kommt der städtebauliche Vertrag nicht zustande oder tritt eine Partei gestützt auf § 21 Abs. 2 MAG vom Vertrag zurück, wird das ordentliche Bemessungsverfahren durchgeführt.

§ 27. Verträge zur Sicherstellung der Verfügbarkeit im Sinne von Art. 15 Abs. 4 Bst. d RPG dürfen keine Ausgleichsregelungen umfassen.

F. Mehrwertausgleichsfonds

1. Kantonaler Fonds

Allgemeine Bestimmungen

§ 28. Der Mehrwertausgleichsfonds wird dem Fremdkapital zugerechnet.

a. Zurechnung

b. Mindestbeiträge

§ 29. Die Mindestbeiträge betragen bei:

- a. Auszonungen Fr. 10 000,
- b. Massnahmen der Raumplanung Fr. 30 000.

c. Rechnung und Berichterstattung

§ 30. ¹ Die Fondsverwaltung veröffentlicht jährlich die Rechnung des Fonds.

² Sie veröffentlicht in geeigneter Form insbesondere:

- a. die Empfängerinnen und Empfänger,
- b. die ihnen ausbezahlten Beiträge,
- c. die auf die einzelnen Verwendungszwecke entfallenden Beiträge.

d. Vorrang § 31. ¹ Beiträge für die Entschädigung der Gemeinden bei Auszonungen nach § 16 Abs. 1 lit. a MAG haben gegenüber Massnahmen der Raumplanung nach lit. b Vorrang.

² Zur Gewährleistung des Vorrangs werden Beiträge an Massnahmen der Raumplanung nur soweit geleistet, als der Fondsbestand 3 Mio. Franken nicht unterschreitet.

Beiträge bei Auszonungen § 32. Das Gesuch ist im Rahmen der Vorprüfung gemäss § 87a PBG einzureichen.

a. Gesuch

b. Beitragshöhe § 33. ¹ Der Minderwert entspricht der Differenz zwischen den Verkehrswerten eines Grundstücks mit und ohne Auszonung. Er wird gestützt auf die Landpreismodelle ermittelt.

² Der Minderwert wird der Gemeinde vollumfänglich entschädigt.

³ Die Gemeinde entrichtet der Grundeigentümerin bzw. des Grundeigentümers mindestens 50 % des Beitrags. Der Anteil wird je nach Schwere des Eigentumseingriffs angemessen erhöht.

Beiträge an Massnahmen der Raumplanung § 34. Die Direktion regelt die Anforderungen an Form und Inhalt der Gesuche.

a. Gesuch

b. Beitragsberechtigte § 35. Beitragsberechtigt sind Massnahmen der Raumplanung wie:

Massnahmen

- a. die Aufwertung der Landschaft durch den Erhalt und die Neuschaffung von prägenden Landschaftselementen oder durch die Beseitigung von Beeinträchtigungen,
- b. die Gestaltung des öffentlichen Raums, insbesondere die Erstellung und Gestaltung von Parks, Plätzen, Grünanlagen, Erholungseinrichtungen und anderen öffentlich zugänglichen Freiräumen, sowie die Beseitigung von Beeinträchtigungen,
- c. überkommunale Massnahmen zur Verbesserung des Lokalklimas
- d. die Verbesserung der Bau- und Planungskultur, insbesondere bei grenzüberschreitenden Vorhaben der regionalen Planungsverbände und Gemeinden,
- e. die Planungskosten für die Überdeckung von Verkehrsinfrastrukturen.

c. Beitragshöhe § 36. Die Beitragshöhe richtet sich bei überkommunalen Massnahmen nach der raumplanerischen Bedeutung und Wirkung der Massnahme und bei kommunalen Massnahmen zusätzlich nach dem Beitrag der Gemeinde.

2. Kommunale Fonds

Beitragsberechtigte
Massnahmen

§ 37. Beitragsberechtigt gemäss § 23 Abs. 1 MAG sind kommunale Massnahmen der Raumplanung wie:

- a. die Gestaltung des öffentlichen Raums, insbesondere die Erstellung, Gestaltung und Ausstattung von Parks, Plätzen, Grünanlagen und Erholungseinrichtungen und anderen öffentlich zugänglichen Freiräumen,
- b. die Verbesserung des Lokalklimas,
- c. die Verbesserung der Zugänglichkeit zu den Haltestellen des öffentlichen Verkehrs und zu öffentlichen Einrichtungen mit Rad- und Fusswegen,
- d. die Erstellung von sozialen Infrastrukturen, die nicht der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen,
- e. die Planungskosten für die Überdeckung von Verkehrsinfrastrukturen,
- f. die Verbesserung der Bau- und Planungskultur.

Berichterstattung

§ 38. Die Verwendung der Fondsmittel wird jährlich bekanntgegeben. Im Rahmen der Wirkungskontrolle gemäss § 27 MAG werden der Direktion die erforderlichen Daten übermittelt.

G. Applikationen und Daten

Webportal Mehrwertaus-
gleich

§ 39. Die zuständige Verwaltungseinheit der Direktion stellt über das Internet Applikationen für den Vollzug des kantonalen und kommunalen Mehrwertausgleichs zur Verfügung (Webportal Mehrwertausgleich).

Zugriffsrechte

§ 40. Kantonale Verwaltungsstellen, Gemeinden, Notariate und Grundbuchämter sowie Privatpersonen haben Zugriff auf das Webportal. Die zuständige Verwaltungseinheit der Direktion regelt die Berechtigungen dieser Benutzergruppen nach Massgabe der festgelegten Zuständigkeiten im Mehrwertausgleichsverfahren.

Ergänzende Weisungen

§ 41. Die zuständige Verwaltungseinheit der Direktion kann über die Nutzung ergänzende Weisungen erlassen.

Applikationen

§ 42. Unter dem Webportal werden die erforderlichen Daten erfasst und die Applikationen mit folgenden Zwecken betrieben:

- a. Bemessung des Mehrwerts,
- b. Berechnung und Verwaltung der Abgaben,
- c. Fondsverwaltung.

Erweiterte Verwendung

§ 43. ¹ Die erfassten Daten können in anonymisierter Form mit statistischen Methoden aufbereitet, verdichtet, analysiert und interpretiert sowie gespeichert, verbreitet und dokumentiert werden.

² Veröffentlichte Daten und Auswertungen dürfen keine Rückschlüsse auf einzelne Personen zulassen.

H. Wirkungskontrolle

Indikatoren § 44. Im Rahmen der Wirkungskontrolle gemäss § 27 MAG werden mindestens folgende Indikatoren jahresweise ausgewiesen:

- a. Fläche der abgabepflichtigen und der fällig gewordenen Ein- und Auszonungen,
- b. Fläche der abgabepflichtigen und der fällig gewordenen Auf- und Umzonungen,
- c. Gesamtsummen der ausstehenden Abgaben nach Abgabetatbeständen,
- d. Gesamtertrag des kantonalen Mehrwertausgleichsfonds und Endbestand,
- e. Gesamterträge der kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und Endbestand,
- f. Beitragssumme des kantonalen Mehrwertausgleichsfonds nach Verwendungszwecken,
- g. Beitragssummen der kommunalen Mehrwertausgleichsfonds nach Verwendungszwecken,
- h. Mittelverwendung nach räumlicher Verteilung.

I. Schlussbestimmungen

Übergangsbestimmung § 45. Gesuche gemäss § 16 Abs. 1 lit. b MAG können frühestens ab 1. Januar 2025 eingereicht werden.

Inkrafttreten § 46. Diese Verordnung tritt zusammen mit dem Mehrwertausgleichsgesetz am 1. Januar 2021 in Kraft.