

REGLEMENT ÜBER DIE MEHRWERTABGABE (MWAR)

(Entwurf vom 26. April 2018)

Der Grosse Gemeinderat von Spiez beschliesst, gestützt auf Artikel 142 Abs. 4 des Baugesetzes¹ und gestützt auf Artikel 31 Absatz 1 Buchstabe c in Verbindung mit Artikel 39 Buchstabe c der Gemeindeordnung², folgendes Reglement:

I Mehrwertabgabe bei Ein-, Um- und Aufzonungen

Gegenstand der Abgabe	<p>Art. 1</p> <p>¹ Sofern ein Mehrwert anfällt, erhebt die Gemeinde von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern eine Mehrwertabgabe:</p> <ul style="list-style-type: none">a. bei der neuen und dauerhaften Zuweisung von Land zu einer Bauzone (Einzonung),b. bei der Zuweisung von Land in einer Bauzone zu einer anderen Bauzonenart mit besseren Nutzungsmöglichkeiten (Umzonung),c. bei der Anpassung von Nutzungsvorschriften im Hinblick auf die Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten (Aufzonung), sofern nicht das ganze Gemeindegebiet von der Anpassung betroffen ist, beispielsweise durch Erhöhung oder Abschaffung von Nutzungsziffern. <p>² Umzonungen von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöN) in eine Wohn- oder Arbeitszone gelten als Einzonungen.</p>	<p><i>Allgemeines: Das Reglement stützt sich auf des kantonale Musterreglement Mehrwertabgabe (MWAR) und die dazugehörigen Erläuterungen: http://www.jgk.be.ch/jgk/de/index/raumplanung/raumplanung/arbeitshilfen/mehrwertabschoepfung.html. Der rechtliche Rahmen wird umfassend dargestellt bei ZAUGG ALDO/LUDWIG PETER (2017), Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Art. 142 – 142f. Auf wichtige Einzelfragen geht ein: PFLÜGER MICHAEL (2017): Die Mehrwertabgabe nach Art. 142 ff. des revidierten Baugesetzes – Streiflichter auf eine Baustelle, in: BVR 2017 268 sowie KPG-Bulletin 3/2017.</i></p> <p><i>Abs. 1: Bundes- und kantonales Recht verlangen die Erhebung einer Mehrwertabgabe bei Einzonungen. Für die bernischen Gemeinden fakultativ ist die Abgabeerhebung bei Um- und Aufzonungen.</i></p> <p><i>Abs. 2: ZöN sind aus Sicht privater Grundeigentümer Nichtbauzonen ohne Verkehrswert. Deshalb wird die „Umzonung“ in eine normale Bauzone als Einzonung behandelt.</i></p>
Bemessung der Abgabe	<p>Art. 2</p> <p>¹ Die Höhe der Mehrwertabgabe beträgt bei Einzonungen (Artikel 1 Absatz 1 Buchstabe a hiervor und Artikel 142a Absatz 1 des Baugesetzes), bei Umzonungen (Artikel</p>	<p><i>Abs. 1: Das übergeordnete Recht verlangt bei Einzonungen einen Mindestabgabesatz von 20% bis höchstens 50%. Bei Um- und Aufzonung liegt der Spielraum zwischen 20 und 40%. Der Drittel (33.3%) entspricht der bisher in Spiez beim Abschluss vom Mehrwertabgabeverträgen üblichen Praxis. Auf eine Staffelung der Abgabesätze zwecks Baulandverflüssigung (höhere Abgabesätze, wenn mit der Überbauung zugewartet</i></p>

¹ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG, BSG 721.1).

² Gemeindeordnung der Einwohnergemeinde Spiez vom 26. November 2000 (Version vom 15. Mai 2011).

<p>1 Absatz 1 Buchstabe b hiavor und Artikel 142a Abs. 2 des Baugesetzes) und bei Aufzonungen (Artikel 1 Absatz 1 Buchstabe c hiavor und Artikel 142a Absatz 2 des Baugesetzes) ein Drittel des Mehrwerts.</p> <p>² Beträgt der Mehrwert bei Einzonungen weniger als 20 000 Franken, so wird keine Abgabe erhoben (Freigrenze nach Artikel 142a Absatz 4 des Baugesetzes).</p> <p>³ Bei Um- und Aufzonungen gilt ein Freibetrag von 200'000 Franken.</p> <p>⁴ Der verfügte Abgabebetrag unterliegt dem Teuerungsausgleich nach dem Landesindex der Konsumentenpreise (LIK).</p>	<p>wird), soll verzichtet werden. Die Begründung dafür ist folgende: a. Es kann gute Gründe ausserhalb des Zuständigkeitsbereichs der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer geben, weshalb die Überbauung nicht vorankommt. Zu denken ist beispielsweise an eine Immobilienrezession. b. Die Gemeinde hat zudem neue rechtliche Möglichkeiten, um der unerwünschten Baulandhortung entgegenzuwirken (Bauverpflichtung nach Art. 126b und 126d BauG).</p> <p><i>Abs. 2: Die Freigrenze (Schwellenwert, ab dem erst eine Abgabe erhoben bzw. überhaupt ein Veranlagungsverfahren eingeleitet wird) entspringt verfahrensökonomischen Überlegungen: Bei unter 20'000 CHF liegenden Planungsmehrwerten wäre der Aufwand für die Abgabebhebung unverhältnismässig. Aufwändig kann insbesondere die Schätzung des durch die Planungsmassnahme erzeugten Bodenmehrwerts sein. Abs. 2 entspricht den zwingenden Vorgaben des kantonalen Rechts (Erläuterungen zum Musterreglement MWAR, S. 3). Bei einem Mehrwert von 20'000 CHF ist also der volle Abgabebetrag geschuldet, bei 19'999 CHF dagegen keine Abgabe. Die Freigrenze kommt nur bei Neueinzonungen zur Anwendung, bei Um- und Aufzonungen, also im Autonomiebereich der Gemeinde, gilt dagegen ein Freibetrag (siehe nachfolgend Abs. 3).</i></p> <p><i>Abs. 3: Der Freibetrag ist nicht mit der Freigrenze nach Abs. 2 zu verwechseln. Es handelt sich um einen „Abzug“ vom massgebenden Veranlagungsbetrag, wie er im Steuerrecht häufig vorkommt: Bei Um- und Aufzonungen wird somit der Planungsmehrwert bestimmt und die Abgabe berechnet sich dann auf dem um 200'000 CHF reduzierten Betrag. Der Freibetrag beruht auf der Überlegung, dass bei Um- und Aufzonungen nur die grösseren Mehrwerte abgabepflichtig werden sollen. Kleine Parzellen mit einer mässigen Erhöhung der Ausnützung etwa um ein Geschoss sollen in Spiez in der Regel abgabefrei bleiben. Das entspricht dem raumplanerischen Ziel, die Verdichtung dort nicht zu behindern, wo sie schwierig umzusetzen ist. Zudem ist in solchen Fällen oft mit gutem Grund umstritten, ob durch die Aufzonung überhaupt ein Mehrwert entsteht. Ob das kantonale und eidgenössische Recht es den Gemeinden überhaupt erlaubt, in ihrem Autonomiebereich - also bei den Um- und Aufzonungen – einen Freibetrag vorzusehen, ist bisher allerdings nicht entschieden worden. Der Gemeinderat ist indessen der Auffassung, wenn die Erhebung von Mehrwertabgaben im Autonomiebereich schon fakultativ sei, dürfe die Gemeinde auch einen Freibetrag einführen. Man könnte gegen den Freibetrag auch Argumente der Rechtsgleichheit vorbringen: Kleinere Mehrwerte bleiben abgabefrei oder werden tief belastet, während grössere stark belastet werden. Dass kleinere Mehrwerte abgabefrei bleiben, lässt sich immerhin mit öffentlichen raumplanerischen Interessen begründen (Förderung der schwer durchsetzbaren Verdichtung bei kleinteil-</i></p>
--	--

		<p><i>ligen Eigentumsverhältnissen). Es handelt sich also um eine gut begründete Unterscheidung, weshalb die Regelung den verfassungsrechtlichen Anforderungen genügen sollte. Weil eine Rechtsprechung wie oben erwähnt noch fehlt, ist es möglich, dass das Reglement später der Rechtsprechung angepasst werden muss (vgl. zum Thema Freibetrag S. 3 der Erläuterungen zum kantonalen Musterreglement sowie den etwas anders gelagerten Bundesgerichtsentscheid 143 II 568 = 1C_132/2015 vom 16. 8. 2017 (Kanton Tessin, kantonales Raumplanungsgesetz),</i></p> <p><i>Abs. 3: Weil die Fälligkeit der Abgabe erst Jahre nach der Abgabeverfügung eintreten kann, ist eine Teuerungsklausel nötig. Sie gewährleistet, dass der geschuldete Abgabebetrag nicht laufend kleiner wird. Der LIK ist der beste verfügbare Indikator für die Teuerung. Der Berner Baukostenindex eignet sich offensichtlich nicht für eine Abbildung der Teuerung.</i></p>
Verfahren, Fälligkeit und Sicherung	<p>Art. 3</p> <p>¹ Das Verfahren, die Fälligkeit der Abgabe und deren Sicherung richten sich in allen Fällen nach Artikel 142c-142e des Baugesetzes.</p> <p>² Wird die Fälligkeit oder die Höhe der fällig gewordenen Mehrwertabgabe bestritten, ist der fällig gewordene Betrag mit einer Verfügung festzustellen.</p> <p>³ Im Verzugsfall sind Verzugszinsen in der Höhe des vom Regierungsrat für das Steuerwesen jährlich festgelegten Zinssatzes sowie ein Inkassogebühr nach dem Gebührenreglement der Einwohnergemeinde Spiez geschuldet.</p>	<p><i>Abs. 1: Das bernische Baugesetz regelt das Verfahren detailliert. Die Abgabe muss nach neuem Recht wie eine Steuer von der zuständigen Behörde verfügt werden. Verträge sind nur noch bei Materialabbau- und Deponiezonen zulässig (Art. 4). Für Einzelheiten kann auf die Literatur verwiesen werden (Erläuterungen zum Musterreglement MWAR, ZAUGG ALDO/LUDWIG PETER (2017): Kommentar zu Art. 142 bis 142f BauG, Randziffer 9 ff.). Schwierigkeiten wird den Gemeinden insbesondere die Schätzung des Planungsmehrwerts bereiten, die «nach anerkannten Regeln» zu erfolgen hat (siehe zu diesem Thema S. 6 der Erläuterungen zum Musterreglement MWAR).</i></p> <p><i>Abs. 2: Die Fälligkeit eines verfügten Abgabebetrag im Realisierungszeitpunkt (Überbauung oder Veräusserung) kann Jahre später eintreten. Dannzumal auftretende Streitigkeiten müssen ebenfalls auf dem Verfügungswege geregelt werden.</i></p> <p><i>Abs. 3: Weil die Zinssätze stark schwanken, ist der für Steuerausstände alljährlich neu festgelegte Verzugszinssatz die geeignete Referenz. Anhang 2 des Gebührenreglements regelt die Gebühren von Inkassomassnahmen.</i></p>

II Vertragliche Mehrwertabgabe bei Materialabbau- und Deponiezonen

Vertragliche Mehrwertabgabe	<p>Art. 4</p> <p>¹ Wird Land einer Materialabbau- oder Deponiezone zugewiesen, so vereinbart die Gemeinde mit den Grundeigentümerinnen und Grund-</p>	<p><i>Abs. 1: Die Erhebung von Mehrwertabgaben ist in diesem Falle für die Gemeinden fakultativ. Wollen sie solche erheben, so sind minimale gesetzliche Grundlagen, wie sie sich im bisherigen Art. 103 GBR finden, empfehlenswert (vgl. Erläuterungen zum Musterreglement MWAR, S.</i></p>
-----------------------------	---	--

	<p>eigentümern vertraglich angemessene Geld- oder Sachleistungen (Artikel 142a Absatz 3 des Baugesetzes).</p> <p>² Die Modalitäten der Erbringung der Geld- und Sachleistungen sind im Vertrag zu regeln.</p> <p>³ Der Gemeinderat kann das Vorgehen zum Vertragsabschluss in Richtlinien näher bestimmen.</p>	<p>8). Das geschieht an dieser Stelle.</p> <p><i>Abs. 2: Häufig werden Sachleistungen wie etwa Landabtretungen, der Bau von Erschliessungsinfrastrukturen und dergleichen vereinbart. Sämtliche Leistungen gehören in den verwaltungsrechtlichen Vertrag.</i></p> <p><i>Abs. 3: Zuständigkeiten und Vorgehensweisen können im Interesse der Rechtssicherheit und der Gleichbehandlung mit einer gemeinderätlichen Verwaltungsverordnung («Richtlinien») geregelt werden.</i></p>

III Spezialfinanzierungen und Verwendung der Erträge

<p>Spezialfinanzierungen</p>	<p>Art. 5</p> <p>¹ Die Gemeinde führt im Bereich der Mehrwertabgaben zwei Spezialfinanzierungen im Sinne von Artikel 86 ff. der Gemeindeverordnung³.</p> <p>² Für Mehrwertabgaben, die nach Inkrafttreten dieses Reglements verfügt und bezogen wurden, wird eine Spezialfinanzierung nach den Vorschriften dieses Reglements geführt. Sie wird geäufnet durch</p> <p>a. sämtliche der Gemeinde zufallenden Erträge aus der Mehrwertabgabe;</p> <p>b. die Erträge aus der Lenkungsabgabe aus Baupflicht nach Artikel 126d Absatz 4 BauG.</p> <p>³ Für nach altem Recht vertraglich vereinbarte Mehrwertabgaben wird die bestehende Spezialfinanzierung weitergeführt.</p> <p>⁴ Über Entnahmen aus der Spezialfinanzierungen entscheidet das finanzkompetente Organ.</p> <p>⁵ Der Bestand der Spezialfinanzierung darf nicht negativ sein.</p>	<p><i>Abs. 1: Mehrwertabgaben sind zweckgebunden, gehören also nicht in die allgemeine Gemeindekasse. Für altrechtliche, auf Verträge gestützte Abgaben galten bisher primär die jeweiligen Verträge und ergänzend die bisherigen gemeinderätlichen Richtlinien, die sich ihrerseits auf Art. 102 GBR stützten. Dafür gibt es bereits eine Spezialfinanzierung, die neu nach den Regeln dieses Reglements geführt wird. Für die neurechtlichen Mehrwertabgaben muss eine zweite Spezialfinanzierung geschaffen werden, weil die Zweckbindung dieser Abgaben neu vom übergeordneten verbindlich Recht geregelt wird (Art. 5 Abs. 1^{er} RPG, ZAUGG/LUDWIG: Kommentar zu Art. 142 bis 142f BauG, Randziffer 9 ff.).</i></p> <p><i>Abs. 2 und 3: Die Zweckbestimmung der beiden Spezialfinanzierungen ist in Art. 6 geregelt.</i></p> <p><i>Abs. 4: Die Ausgabenkompetenzen der Gemeindeordnung gelten auch für Ausgaben zu Lasten der beiden Mehrwertabgaben-Spezialfinanzierungen.</i></p> <p><i>Abs. 5: Es können keine „Schulden“ zulasten der Spezialfinanzierung gemacht werden. Ausgaben sind somit nur im Rahmen der vorhandenen Mittel möglich.</i></p>
<p>Verwendung der Erträge</p>	<p>Art. 6</p> <p>¹ Die Erträge aus der Mehrwertabgabe nach diesem Reglement dürfen für sämtliche in Artikel 5 Absatz 1^{er}</p>	<p><i>Abs. 1 und 2: Das Raumplanungsgesetz regelt die Zweckbindung sehr allgemein («raumplanerische Zwecke im Sinne von Art. 3 RPG», ZAUGG ALDO/LUDWIG PETER (2017): Kommentar BauG Art. 142-142f Randziffer 13). Im Vordergrund steht zwar die Finanzie-</i></p>

³ Gemeindeverordnung vom 16. Dezember 1998 (GV; BSG 170.111).

	<p>RPG vorgesehenen Zwecke verwendet werden.</p> <p>² Die Erträge können insbesondere verwendet werden für</p> <p>b. die Erfüllung und Umsetzung kommunaler Aufgaben in den Bereichen Ortsbildschutz, Natur- und Landschaftsschutz, insbesondere zur Erhaltung und Pflege aller schützens- und erhaltenswerten Objekte, welche im Zonenplan 2 der Gemeinde Spiez aufgeführt sind, sowie weiterer Massnahmen zur Erhaltung und Aufwertung der Landschaft (Anlage von Bäumen, Baumgruppen, Hecken, Obstgärten und dergleichen);</p> <p>c. die Bereitstellung und den Unterhalt von Infrastrukturanlagen der Öffentlichkeit, des Langsamverkehrs und der Naherholung wie insbesondere öffentliche und öffentlich zugängliche Fussgängerverbindungen, Radwege, Aufenthaltsbereiche, Kinderspielplätze, Feuerstellen und Picknickplätze und touristische Infrastrukturanlagen;</p> <p>d. den gemeinnützigen Wohnungsbau.</p> <p>³ Die Verwendung der Mittel aus der Spezialfinanzierung für altrechtliche Sachverhalte (Artikel 5 Absatz 3) richtet sich nach den mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern abgeschlossenen Verträgen und ergänzend nach Absatz 2.</p> <p>⁴ Der Gemeinderat erlässt Ausführungsbestimmungen über die Verwendung der Mittel aus den Spezialfinanzierungen.</p>	<p><i> rung von Auszonungsentschädigungen. Solche Fälle sollten in Spiez indessen kaum auftreten. Eine Rechtsprechung zur Zweckbindung existiert zudem noch nicht. Es ist deshalb sinnvoll, einfach darauf zu verweisen und in Abs. 2 im Sinne einer Interpretation des Gemeindegesetzgebers beispielhaft aufzuzählen, was im Einzelnen gemeint ist. Damit können auch die wesentlichen Punkte des durch dieses Reglement zu ersetzenden Art. 103 GBR weiter gelten (Art. 9 MWAR).</i></p> <p><i> Abs. 2: Die Aufzählung entspricht den bisherigen Ausführungsvorschriften des Gemeinderates. Es wird davon ausgegangen, dass diese dem neuen übergeordneten Recht entsprechen. Sollte die künftige Rechtsprechung zeigen, dass das nicht zutrifft, müsste das MWAR angepasst werden.</i></p> <p><i> Abs. 3: Für die altrechtlichen Fälle wird die bisherige, in Art. 103 GBR und gemeinderätlichen Richtlinien vom 11. März 2013 festgehaltene Regelung hier sowie in neugefassten Richtlinien zusammengefasst. Inhaltlich werden keine Änderungen vorgenommen. Art. 103 GBR kann demzufolge ersatzlos aufgehoben werden. Dies erfolgt parallel zum Erlass dieses Reglements im sogenannten geringfügigen Nutzungsplanverfahren nach Art. 122 BauV mit Gemeinderatsbeschluss. Die Änderung des GBR bedarf der kantonalen Genehmigung .</i></p> <p><i> Abs. 4: Hier wird die Rechtsgrundlage für die Weiterführung der bisherigen Ausführungsbestimmungen des Gemeinderates geschaffen. Gegenstand sind wie bisher die Regeln über die Prioritäten bei der Mittelzuteilung aus den Spezialfinanzierungen.</i></p>

IV Schlussbestimmungen

Vollzug	<p>Art. 7</p> <p>¹ Der Gemeinderat vollzieht dieses Reglement und erlässt die gestützt</p>	<p><i> Die Kompetenzzuweisung für den Vollzug entspricht der Gemeindeordnung.</i></p>

	<p>auf dieses Reglement erforderlichen Verfügungen.</p> <p>2 Der Gemeinderat schliesst allfällige Verträge nach Artikel 4 ab. Im Fall von Ausgaben im Rahmen von Verträgen bleibt die Beschlussfassung durch das ausgabenkompetente Organ vorbehalten.</p>	
Inkrafttreten	<p>Art. 8</p> <p>Der Gemeinderat legt das Inkrafttreten dieses Reglements durch Beschluss fest.</p>	
Änderung bisherigen Rechts	<p>Art. 9</p> <p>¹ Die Mehrwertabgaben betreffenden Bestimmungen des Baureglements werden mit separatem Beschluss des zuständigen Organs geändert oder aufgehoben.</p> <p>² Artikel 10 des Reglements Wohnbaupolitik vom 27. November 2017 wird wie folgt geändert:</p> <p>¹ Die Gemeinde entnimmt die zur Finanzierung der Massnahmen nach Artikel 4–9 notwendigen Mittel in erster Linie den Spezialfinanzierungen nach Artikel 5 des Reglements über die Mehrwertabgabe.</p> <p>² In zweiter Priorität verwendet die Gemeinde Mittel aus der Spezialfinanzierung Wohnbaupolitik nach Artikel 11.</p>	<p><i>Abs. 2: Weil für die Belange der Mehrwertabgaben dieses neue Reglement erlassen wird, können die entsprechenden Bestimmungen des Baureglements (Art. 103 und Art. 542 GBR) ersatzlos aufgehoben bzw. geringfügig angepasst werden. Angepasst werden muss der Art. 542 GBR, weil neu zwei Spezialfinanzierungen für die Verwendungszwecke des Art. 5 Abs. 2 MWAR existieren. Die Änderungen des Baureglements erfolgen im geringfügigen Verfahren nach Art. 122 BauV in Kompetenz des Gemeinderates, weil sie keine materiellen Änderungen beinhalten.</i></p> <p><i>Abs. 2: Das neue Reglement Wohnbaupolitik wird hier auf das MWAR abgestimmt, indem dessen Artikel 10 geändert wird. Diese indirekte Änderung ist möglich, weil beide Reglemente vom Grossen Gemeinderat unter Vorbehalt des fakultativen Referendums erlassen werden.</i></p>
Fakultatives Referendum	<p>Art. 10</p> <p>Dieses Reglement untersteht dem fakultativen Referendum.</p>	