



Gemeinde Münchenstein
Kanton Basel-Landschaft

Zonenvorschriften Siedlung

Zonenreglement Siedlung

§ 49 Mehrwertabgabe

Vergleichsexemplar:

schwarze Schrift: **Version 1 gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung 18. September 2013**

rote Schrift: **Version 2 Exemplar Mitwirkung**

§ 49 Mehrwertabgabe

¹ Wird mit einer ~~Zonenplanrevision~~ Planungsmassnahme Land von einer Nichtbauzone einer Bauzone zugewiesen (Einzonung) oder erfährt ein Grundstück eine erheblich gesteigerte bauliche Nutzungsmöglichkeit (Auf- oder Umzonung), hat der Grundeigentümer der Gemeinde einen Mehrwertausgleich zu entrichten.

Erheblich heisst grundsätzlich, dass ~~der Freibetrag~~ die Schwelle von Fr. ~~400'000~~35'000.-- (vgl. Absatz 3) überschritten wird. Dies kann der Fall sein, wenn eine Wohnzone in eine nächsthöhere Wohnzone umgezont wird (z.B. W1 in W2, W3 in W4 etc.) oder mittels einer Sondernutzungsplanung (Quartierplanung) höhere Werte geschaffen werden.

In den allermeisten Fällen sind Mehrwerte bei Sondernutzungsplanungen erzielbar. Die Einzonung kommt selten vor, ist aber mit einem sehr hohen erzielbaren Mehrwert verbunden.

In der Regel ~~ist~~ nicht erheblich sind geringfügige Änderungen an Bebauungs- und Nutzungsziffern innerhalb der gleichen Zone sowie die Ermöglichung zusätzlicher Freiflächen für spezielle Nutzungen (z.B. Wintergärten).

² Mehrwertabgaben sind öffentlich-rechtliche Grundlasten. Die Abgabepflicht wird durch die Gemeinde im Grundbuch angemerkt, nachdem die Nutzungsänderung-Planungsmassnahme in Rechtskraft erwachsen ist.

Der Grundbucheintrag beschreibt die Verpflichtung, die auf dem betreffenden Grundstück besteht. Dabei wird lediglich die Verpflichtung festgehalten. (betreffend Höhe der Abgabe und deren Fälligkeit vgl. Abs. 3 u. Abs. 4). ~~Der Eintrag der Verpflichtung hat den Vorteil, dass bei Verkauf, Vererbung, Realteilung einer Firma noch keine Abgabe fällig wird.~~

³ Der Mehrwert errechnet sich aus der Differenz des Verkehrswertes ~~Wertes~~ der betroffenen Fläche unmittelbar vor der Planungsmassnahme und zum Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung ~~Rechtskraft der Planungsmassnahme~~, mit der die Mehrnutzung realisiert werden kann. Vom so errechneten Mehrwert, ~~der den~~ wenn er Betrag von Fr. ~~400'000~~35'000.-- pro Parzelle übersteigt, sind bei Neueinzonungen 40% und bei Um- oder Aufzonungen und Quartierplänen 25% geschuldet.

Der Mehrwert eines Grundstückes wird also erst abgegolten, wenn auch eine Mehrnutzung realisiert wird werden kann. In allen anderen Fällen wie Vererbung, Verkauf, Realteilung einer Firma etc. wird noch keine Abgabe fällig. So wird bspw. ein Einfamilienhausbesitzer, dessen Grundstück von einer Zone W2 in eine Zone W3 aufgezont wird erst mit dem Vorliegen der Baubewilligung für die Mehrnutzung oder mit der entgeltlichen Veräusserung abgabepflichtig.

Gemeinwirtschaftliche Leistungen und allfällige wertmindernde Umstände werden bei der Ermittlung des Mehrwertes berücksichtigt. Wenn also im Rahmen eines Quartierplanes Erschliessungsstrassen und -wege, die auch von der Allgemeinheit (z.B. den benachbarten Quartieren) genutzt werden können, vom Grundeigentümer erstellt werden, so können deren Kosten vom Mehrwert abgezogen werden. Wertmindernde Umstände können eintreten, wenn ein Grundstück bereits bebaut ist und diese Bebauung eine Mehrnutzung beeinträchtigt (allenfalls Abbruchkosten, falls Werte vernichtet werden müssen).

~~Der Freibetrag kann in jedem Fall abgezogen werden.~~

Der Gemeinderat legt Wert darauf, dass die Bestimmung des Mehrwertes fair abläuft. Es wird ein sogenanntes paritätisches Verfahren vorgeschlagen: In einem ersten Schritt

einigen sich die Parteien auf einen Schätzungsmodus und auf eine Schätzungsperson. Im zweiten Schritt führt der gewählte Schätzer seine Arbeit durch und legt diese den Parteien vor.

⁴ Der Mehrwertausgleich wird vom Gemeinderat auf den Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung in dem der Mehrwert realisiert wird (Veräusserung / Erteilung der Baubewilligung) fällig und beim Grundeigentümer erhoben. Wird die Mehrwertabgabe bei Auf- oder Umzonungen vertraglich geregelt und grundpfandrechtlich sichergestellt, kann die Abgabe zu einem späteren Zeitpunkt erhoben werden.

Die Mehrwertabgabe wird erst dann fällig, wenn der Grundeigentümer einen tatsächlichen Nutzen aus der Planungsmassnahme ziehen kann. Dies ist beim Verkauf und der baulichen Nutzung der Fall. Keine Fälligkeit der Abgabe wird durch nicht entgeltliche Übertragungen ausgelöst. Grössere Bauvorhaben werden oft in Etappen erstellt. Dank der Möglichkeit der vertraglichen Regelung kann darauf Rücksicht genommen werden. Dies gilt auch bei den bewilligten Bauvorhaben, die weiterverkauft werden sollen.

⁵ Die Gemeinde ~~hat~~ stellt die zweckgebundene Verwendung der Ausgleichszahlung zweckgebunden für durch die Führung einer Spezialfinanzierung sicher. Der Ertrag der Mehrwertabgaben ist für Massnahmen der Raumplanung und Raumentwicklung (im Sinne von Art. 5 Abs. 1^{ter} RPG wie z.B. Entschädigungen aus materiellen Enteignungen, Aufwertungsmassnahmen des Öffentlichen Raumes, Erschliessungen etc.) zu verwenden.

Damit wird gewährleistet, dass die Allgemeinheit – also auch die Zahler der Mehrwertabgabe – von der Mehrwertabgabe wieder profitiert.