




Kanton Zürich
Baudirektion
Amt für Raumentwicklung

Kommunaler Mehrwertausgleich

Prozessübersicht für den kommunalen Mehrwertausgleich

Version 1.1
Stand: 04. Mai 2022

 **Amt für Raumentwicklung**
Arbeitshilfe für den kommunalen
Mehrwertausgleich

Hinweise

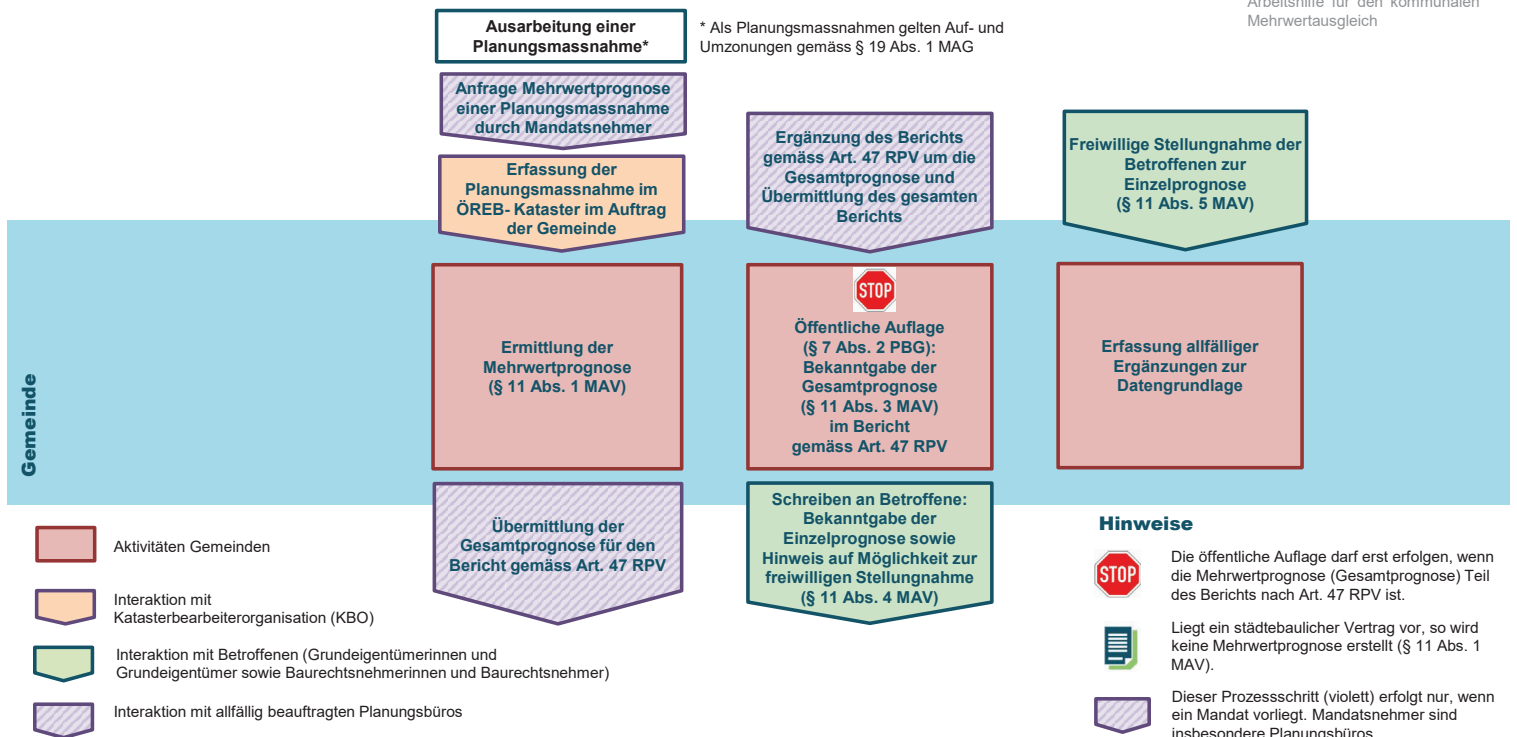
Die nachfolgenden Darstellungen inkl. Erläuterungen sind eine Arbeitshilfe für die kommunalen Verfahrensstellen. Sie zeigen die wichtigsten Prozessschritte des kommunalen Mehrwertausgleichs und die jeweiligen Rechtsgrundlagen auf.

- Es handelt sich um eine vereinfachte, schematische Zusammenfassung.
- Die kommunalen Prozesse können von dieser Darstellung abweichen. Dies ist zulässig, solange sich kein Widerspruch zum Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) oder zur Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) ergibt.
- Die Regelung der Einzelheiten des Vollzugs bleibt den Gemeinden überlassen (§ 3 MAV).

Diese Arbeitshilfe entbindet nicht von der Selbstlektüre folgender Grundlagen:

- Mehrwertausgleichsgesetz (MAG)
- Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) inkl. Erläuterungen
- Handbuch eMWA

Bemessung (Mehrwertprognose)



Bemessung (Mehrwertprognose) – Erläuterungstext

Der Prozess der Bemessung gliedert sich in die Teilschritte Mehrwertprognose und Mehrwertermittlung.

Vorbemerkung zur Mehrwertprognose

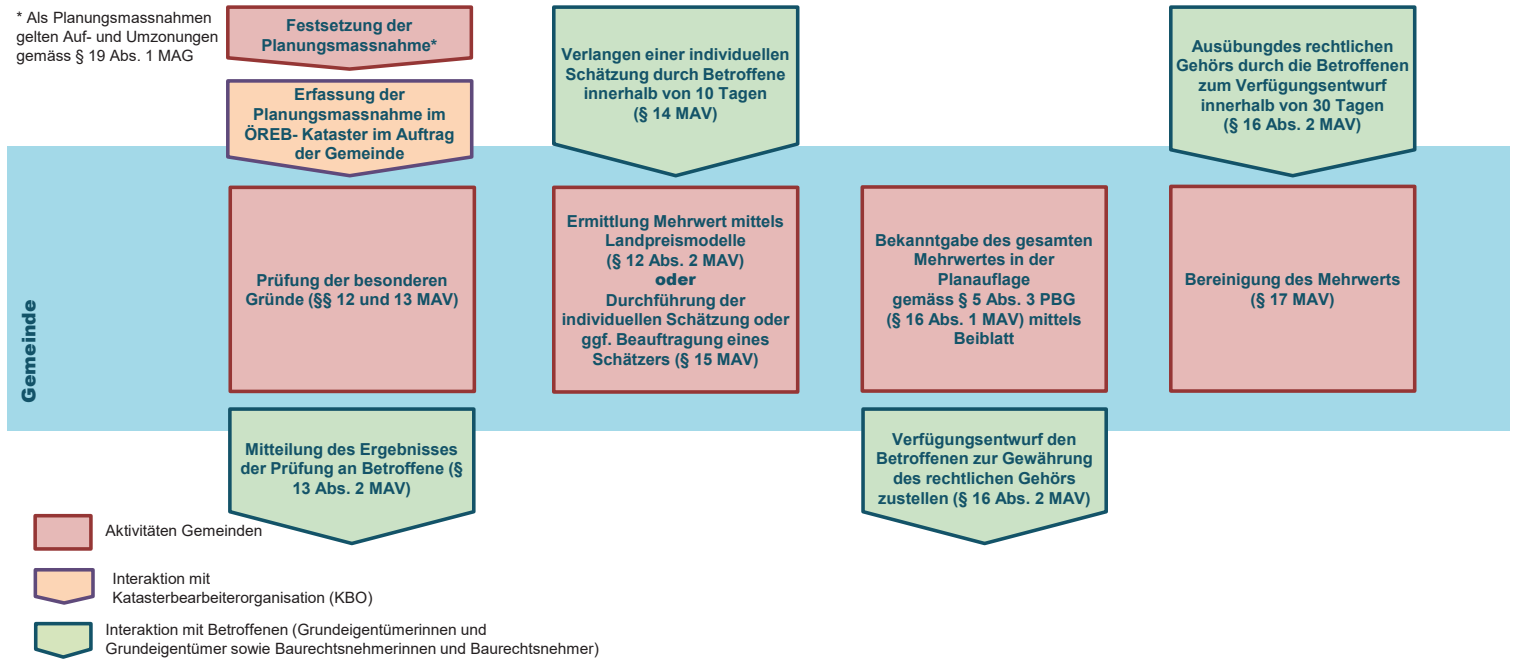
Die Bemessung des Mehrwertes für den kommunalen Mehrwertausgleich startet mit der Ausarbeitung einer Planungsmaßnahme. In der Regel wird die Planungsmaßnahme dem ARE zur Vorprüfung eingereicht. Diese Vorprüfung erfolgt oftmals parallel zur öffentlichen Auflage nach § 7 Abs. 2 PBG.

Ermittlung der Mehrwertprognose

- Nachdem die Planungsmaßnahme ausgearbeitet wurde, beauftragt die Gemeinde die Katasterbearbeiterorganisation (KBO), die Planungsmaßnahme in den ÖREB-Kataster-Daten zu erfassen. Die Gemeinde liefert der KBO die entsprechenden Daten.
- Die Gemeinde lädt alle Fälle einer Planungsmaßnahme in die Online-Plattform (eMWA), prüft die vorhandenen Informationen und kann diese pro Grundstück begründet anpassen. Nach der Bestätigung der Korrektheit der Daten liefert eMWA die Mehrwertprognose pro Grundstück. Die Mehrwertberechnung in eMWA basiert auf den Landpreismodellen (§ 11 Abs. 1 MAV).
- Mit Gesamtprognose ist die Summe aller Mehrwertprognosen pro Grundstück gemeint, d.h. es werden keine Mehrwertprognosen pro Grundstück ausgewiesen. Die Gemeinde ergänzt den Bericht nach Art. 47 RPV mit dieser Gesamtprognose oder übermittelt die Gesamtprognose dem beauftragten Planungsbüro, damit dieses den Bericht nach Art. 47 RPV mit der Gesamtprognose ergänzt.
- Der Bericht nach Art. 47 RPV ist Teil der öffentlichen Auflage nach § 7 Abs. 2 PBG: Die Mehrwertprognose wird somit gesamthaft bekanntgegeben (§ 11 Abs. 3 MAV).
- Die Gemeinde fasst ein Schreiben an die Betroffenen, in dem sie die ermittelte Mehrwertprognose des betroffenen Grundstücks bekanntgibt (Einzelprognose) und auf die Möglichkeit hinweist, sich während der Auflagefrist zur Einzelprognose zu äussern (§ 11 Abs. 4 MAV).
- Falls sich die Betroffenen zur Einzelprognose äussern, wird die Stellungnahme durch die Gemeinde geprüft. Die so gewonnenen neuen Erkenntnisse können bei der späteren Mehrwertermittlung berücksichtigt werden.

Bemessung (Mehrwertermittlung)

* Als Planungsmaßnahmen gelten Auf- und Umzonungen gemäss § 19 Abs. 1 MAG



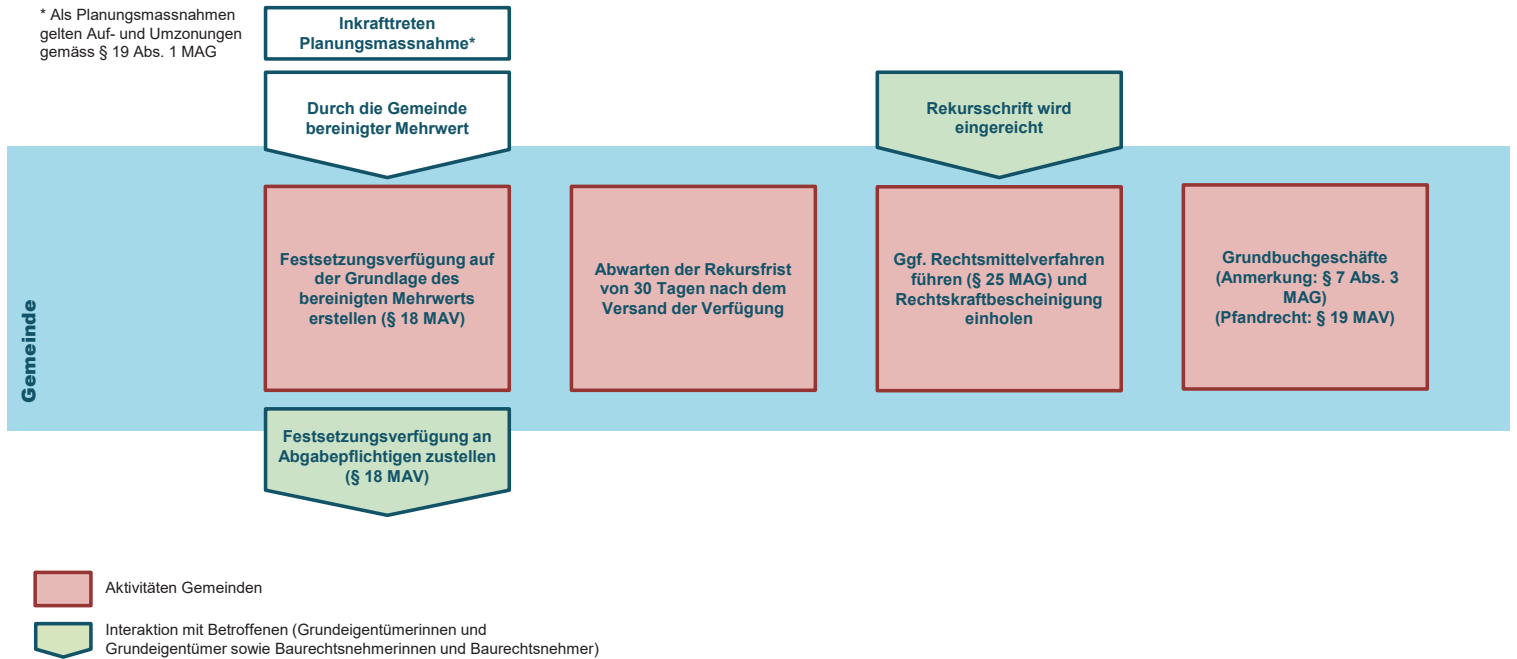
Bemessung (Mehrwertermittlung) - Erläuterungstext

Ermittlung des Mehrwertes

- Nach der Festsetzung der Planungsmaßnahme beauftragt die Gemeinde die Katasterbearbeiterorganisation (KBO), die Planungsmaßnahme in den ÖREB-Kataster-Daten zu erfassen.
- Die Gemeinde lädt alle Fälle einer Planungsmaßnahme in die Online-Plattform (eMWA).
- Prüfung auf besondere Gründe / Individuelle Schätzung auf Verlangen
 - Die Gemeinde prüft fallweise, ob besondere Gründe vorliegen.
 - Die Betroffenen werden über die Ergebnisse der Prüfung der besonderen Gründe von der Gemeinde brieflich informiert. Sie erhalten eine Frist von zehn Tagen, um eine individuelle Schätzung zu verlangen.
 - Liegen keine besonderen Gründe vor und wird keine individuelle Schätzung von den Betroffenen verlangt, ermittelt die Gemeinde fallweise basierend auf den Landpreismodellen (§ 12 Abs. 2 MAV) im eMWA den Mehrwert.
 - Liegen besondere Gründe vor oder verlangen die Betroffenen eine individuelle Schätzung, führt die Gemeinde entweder selber eine individuelle Schätzung durch oder beauftragt einen Schätzer (§ 15 MAV). Die individuelle Schätzung wird nach den Bewertungsgrundsätzen gemäss § 7 MAV durchgeführt.
- Mit der Planaufgabe gemäss § 5 Abs. 3 PBG wird der gesamthaft ermittelte Mehrwert bekanntgegeben (§ 16 Abs. 1 MAV). Mit «gesamthaft ermitteltem Mehrwert» ist die Summe aller Mehrwerte pro Grundstück gemeint, d.h., es werden keine Mehrwerte pro Grundstück ausgewiesen. Die Bekanntgabe erfolgt mittels eines separaten Beiblattes und muss nicht in den Bericht nach Art. 47 RPV integriert werden.
- Gleichzeitig mit der Planaufgabe wird den Betroffenen eine Frist von 30 Tagen gesetzt, um zum ermittelten Mehrwert ihres Grundstücks Stellung zu nehmen sowie Abzüge nach § 19 Abs. 5 MAG geltend zu machen (§ 16 Abs. 2 MAV). Die Gemeinde stellt hierzu den Betroffenen den Verfügungsentwurf (Entwurf der Festsetzungsverfügung nach § 18 MAV) zu. Da es sich hierbei um den Verfügungsentwurf handelt, sind keine Rechtsmittel vorgesehen.
- Nach Eintritt der Rechtskraft der Planungsmaßnahme wird der ermittelte Mehrwert bereinigt. Eine Bereinigung kann erforderlich sein aufgrund der erhaltenen Stellungnahme oder einer Anpassung der Planungsmaßnahme (siehe Erläuterungen zu § 17 MAV).

Festsetzung

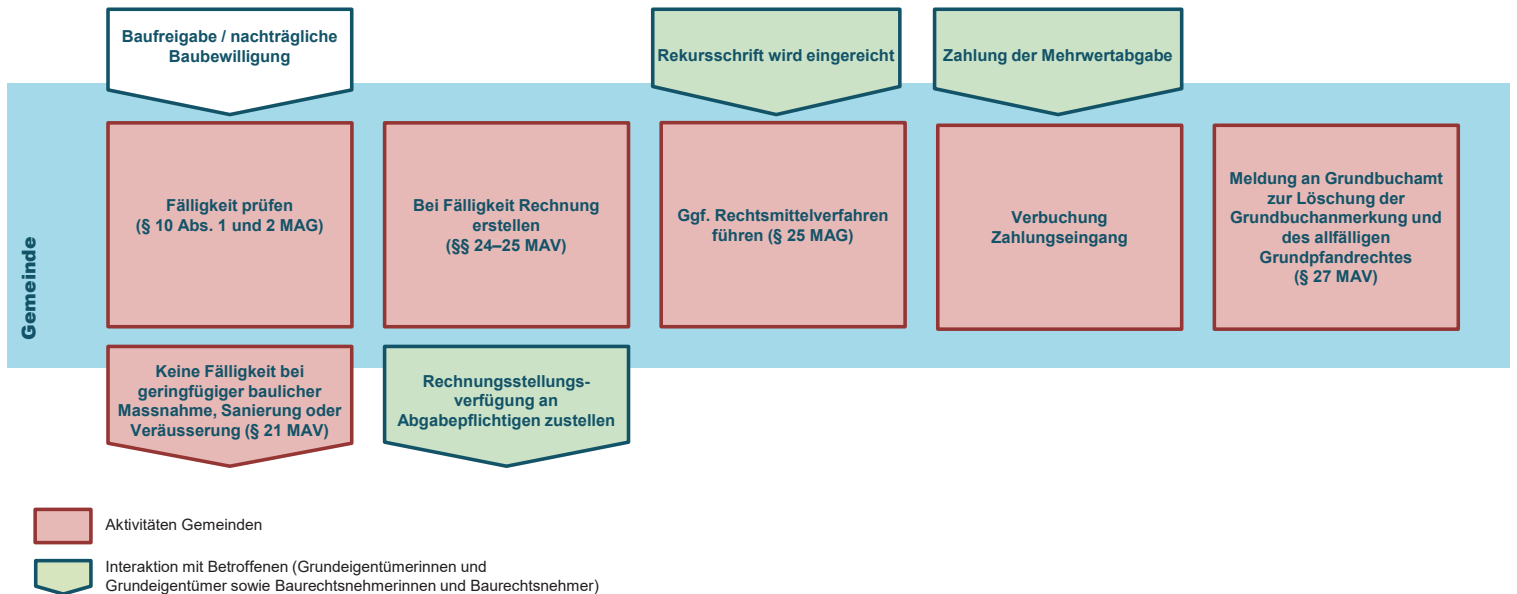
* Als Planungsmaßnahmen gelten Auf- und Umzonungen gemäss § 19 Abs. 1 MAG



Festsetzung - Erläuterungstext

- Nach dem Inkrafttreten der Planungsmaßnahme erstellt die Gemeinde die definitive Festsetzungsverfügung (§ 7 MAG, § 18 MAV).
 - Die Gemeinde berechnet auf Basis des bereinigten Mehrwertes und nach Anwendung des anwendbaren kommunalen Abgabesatzes die definitive Mehrwertabgabe.
 - Die Gemeinde ermittelt abschliessend, wer abgabepflichtig ist (siehe § 5 MAG und § 3 Abs. 2 MAG).
- Die Gemeinde stellt die Festsetzungsverfügung (Rechtsmittelbelehrung nicht vergessen) den Abgabepflichtigen zu. Die Rekursfrist gegen die Verfügung beträgt 30 Tage. Wird ein Rekurs erhoben, muss die Gemeinde das Rechtsmittelverfahren vor Baurekursgericht führen.
- Sobald die Festsetzungsverfügung rechtskräftig ist, holt die Gemeinde die Rechtskraftbescheinigung ein. Die Mehrwertabgabe ist somit rechtskräftig festgesetzt.
- Die Gemeinde nimmt die notwendigen Grundbuchgeschäfte vor (Anmerkung, allfälliges Grundpfandrecht).

Bezug




Bezug - Erläuterungstext

Hinweis: Beim kommunalen Mehrwertausgleich löst die Veräusserung keine Fälligkeit aus (§ 21 MAV).

- Nachdem die Baufreigabe oder eine nachträgliche Baubewilligung für das betroffene Grundstück erteilt wurde, prüft die Gemeinde, ob die Fälligkeit ausgelöst wurde (§ 10 Abs. 1 und 2 MAG). Eine geringfügige bauliche Massnahme im Sinne von § 21 Abs. 1 MAV löst keine Fälligkeit aus.
- Die Gemeinde berechnet den definitiven Rechnungsbetrag.
- Der fällige Betrag wird bei der abgabepflichtigen Person mit Rechnung in Form einer Verfügung (Rechtsmittelbelehrung nicht vergessen) eingefordert. Die Rekursfrist gegen die Verfügung beträgt 30 Tage. Es können keine Rügen erhoben werden, die bereits gegen die Festsetzung hätten vorgebracht werden können (§ 25 Abs. 2 MAG). Bei Rekurseingabe muss die Gemeinde das Rechtsmittelverfahren vor Baurekursgericht führen.
- Die kommunale Verfahrensstelle kann auf begründetes Gesuch Stundung oder Ratenzahlung gewähren (§ 25 Abs. 1 MAV).
- Nach Zahlungseingang meldet die Gemeinde dem Grundbuchamt die Löschung der Grundbucheintragung und des allfälligen Grundpfandrechts. Eine Verjährung der Mehrwertabgabeforderung kann ebenfalls eine Löschung zur Folge haben.

Kommunaler Mehrwertausgleichsfonds



 Aktivitäten Gemeinden

Kommunaler Mehrwertausgleichsfonds - Erläuterungstext

- Die beitragsberechtigten kommunalen Planungsmassnahmen ergeben sich aus § 23 MAG, § 42 MAV sowie dem kommunalen Fondsreglement.
- Das kommunale Fondsreglement regelt die Verwaltung und Verwendung der Fondsmittel sowie das Verfahren für die Ausrichtung von Beiträgen.
- Die Erstellung des kommunalen Fondsreglement liegt in der Verantwortung der Gemeinde. Es wird nicht vom Kanton geprüft.

Wirkungskontrolle

Wird später ergänzt.

Versionen

29. März 2021: Version 1.0
18. Mai 2021: Version 1.01, redaktionelle Korrekturen
04. Mai 2022: Version 1.1 (Anpassungen im Prozess Prognose/Ermittlung)

Verantwortliche Stelle:
Amt für Raumentwicklung
Abteilung Recht und Verfahren
Stampfenbachstrasse 12
8090 Zürich
www.zh.ch/mehrwertausgleich
mehrwertausgleich@bd.zh.ch