



Hinweis, 20.6.2022: Gemäss BG-Urteil Meikirch vom 5. April 2022 ist ein Verzicht auf den kommunalen Mehrwertausgleich bis auf weiteres nicht möglich.

Umsetzung von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) – Musterbestimmungen für die kommunalen Bau- und Zonenordnungen (BZO)

Musterbestimmungen

Verzicht auf Mehrwertausgleich	[Ziffer/Artikel] Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird keine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.
Erhebung einer Mehrwertabgabe	[Ziffer/Artikel] ¹ Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben. ² Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt x^1 m ² . ³ Die Mehrwertabgabe beträgt y^2 % des um Fr. 100 000 gekürzten Mehrwerts.
Erträge	[Ziffer/Artikel] Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.

Hinweise

Zur Einfügung	Die Bestimmungen zum Mehrwertausgleich werden in der Bau- und Zonenordnung (BZO) sinnvollerweise vor den Zonenvorschriften eingefügt.
Zum Verzicht	Auch ein Verzicht auf den kommunalen Mehrwertausgleich muss zwingend in der BZO geregelt werden. Wird auf den Mehrwertausgleich verzichtet, kann auch kein Vorteilsausgleich mittels städtebaulicher Verträge erfolgen. Denn gemäss § 19 Abs. 6 MAG ist ein vertraglicher Ausgleich nur anstelle der Abgabe zulässig. Nur so liegt bei gescheiterten Vertragsverhandlungen die Rückfallebene einer Abgabelistung überhaupt vor.
Zum Abgabesatz	In der BZO kann nur <i>ein</i> Abgabesatz festgelegt werden, der für alle Auf- und Umzonungen im Geltungsbereich der BZO zur Anwendung kommt. Eine einzelfall- oder gebietsweise Festlegung des Abgabesatzes ist nicht zulässig. Gleichermassen wird auch die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG generell und nicht fall- oder gebietsweise festgelegt.
Zur Höhe des Abgabesatzes	Der kommunale Mehrwertausgleich ist in erster Linie ein raumplanerisches Instrument, das die Siedlungsentwicklung nach innen unterstützen soll. Dieser Gesichtspunkt soll auch bei der Bestimmung des Abgabesatzes wegleitend sein.
Zum Fondsreglement	Gemäss § 4 Abs. 2 des Gemeindegesetzes (GG) sind wichtige Rechtssätze in Form eines Gemeindeerlasses zu beschliessen. Zuständig für die Beschlussfassung sind die Gemeindeversammlungen oder -parlamente (unter Vorbehalt des fakultativen Referendums). Fondsreglemente werden neben der genaueren Zweckbestimmung auch das Beitragsverfahren und insbesondere die Frage zu regeln haben, welches Gemeindeorgan für Fondsentnahmen zuständig sein soll. Dabei handelt es sich um wichtige Rechtssätze.
Zur Inkraftsetzung	Die BZO-Bestimmungen zur Einführung des Mehrwertausgleichs können erst nach Inkrafttreten des MAG in Kraft gesetzt werden.

¹ $x = \geq 1200$ m² und ≤ 2000 m²

² $y = > 0$ und ≤ 40 %

Verfahrensübersicht

