

**Einwohnergemeinde Hermrigen**

**Mehrwertabgabereglement**

---

---

Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR)

Inkraftsetzung  
1. Januar 2021

---

#### Impressum

Auftraggeber:  
Einwohnergemeinde Hermrigen

Auftragnehmer:  
ecoptima, Spitalgasse 34, 3001 Bern  
Telefon 031 310 50 80,  
Fax 031 310 50 81  
[www.ecoptima.ch](http://www.ecoptima.ch),  
[info@ecoptima.ch](mailto:info@ecoptima.ch)

Bearbeitung:  
Peter Perren, Fürsprecher, M.B.L.-HSG  
Beat Kälin, Raumplaner HTL/ Reg A FSU

## **Inhalt**

|                                                                                |          |
|--------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>I. Mehrwertabgabe bei Ein-, Um- und Aufzonungen</b>                         | <b>3</b> |
| Art. 1 Gegenstand der Abgabe                                                   | 3        |
| Art. 2 Bemessung der Abgabe                                                    | 4        |
| Art. 3 Verfahren, Fälligkeit und Sicherung                                     | 5        |
| <b>II. Vertraglicher Mehrwertausgleich bei Materialabbau- und Deponiezonen</b> | <b>6</b> |
| Art 4 Materialabbau- und Deponiezonen                                          | 6        |
| <b>III. Verwendung der Erträge</b>                                             | <b>7</b> |
| Art. 5 Verwendung der Erträge                                                  | 7        |
| Art. 6 Spezialfinanzierung «Mehrwertabgaben»                                   | 7        |
| <b>IV. Vollzugs-, Schluss- und Übergangsbestimmungen</b>                       | <b>8</b> |
| Art. 7 Vollzug                                                                 | 8        |
| Art. 8 Inkrafttreten                                                           | 8        |

Der Gemeinderat von Hermrigen erlässt  
gestützt auf

- Art. 5 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (Raumplanungsgesetz; RPG; SR 700)
- Art. 142 Abs. 3 des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.1)
- Art. 6 Bst. a des Organisationsreglements vom 6. Juni 2010 (OgR)

folgendes

## **Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR)**

### **I. Mehrwertabgabe bei Ein-, Um- und Aufzonungen**

#### **Art. 1 Gegenstand der Abgabe**

<sup>1</sup> Sofern ein Mehrwert anfällt, der die Freigrenze nach Art. 142a Abs. 4 BauG überschreitet, erhebt die Gemeinde von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern eine Mehrwertabgabe:

- 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).

#### **Kommentar:**

Nach Art. 142 Abs. 4 BauG regeln die Gemeinden den Ausgleich von Planungsvorteilen in einem Reglement.

Art. 142 ff. BauG stützen sich auf Art. 5 RPG und führen das Bundesrecht näher aus.

Nach Art. 142a Abs. 4 BauG beträgt die Freigrenze bei Einzonungen zwingend CHF 20'000. Wenn die Gemeinde nichts anderes regelt, gilt diese Freigrenze auch bei Um- und Aufzonungen (Art. 142a Abs. 5). Beträgt der planungsbedingte Mehrwert weniger als CHF 20'000, wird keine Mehrwertabgabe erhoben.

<sup>2</sup> Soweit das vorliegende Reglement keine Regelung enthält, gelten Art. 142 ff BauG subsidiär.

Das BauG (vgl. Anhang A1) regelt z.B. verbindlich:

- wie der Mehrwert bemessen wird (Differenz zwischen Verkehrswert mit und ohne Planänderung),
- der Mehrwert ist nach anerkannter Methode zu bestimmen,
- die Fälligkeit der Mehrwertabgabe
- das Verfahren zur Erhebung der Mehrwertabgabe
- den Verwendungszweck.

## Art. 2 Bemessung der Abgabe

<sup>1</sup> Die Abgabesätze betragen:

- a. bei **Einzonungen** (Art. 1 Abs. 1 Bst. a hiervor und Art. 142a Abs. 1 des Baugesetzes): bei Fälligkeit der Abgabe während der ersten sieben Jahre ab Rechtskraft der Einzonung 30 % des Mehrwerts, ab dem achten bis elften Jahr ab Rechtskraft der Einzonung 35 % des Mehrwerts und ab dem zwölften Jahr 40 % des Mehrwerts,
- b. bei **Um- und Aufzonungen** (Art. 1 Abs. 1 Bst. b und c hiervor und Art. 142a Abs. 2 des Baugesetzes): 30 % des Mehrwerts.

Art. 1 definiert die Begriffe der Ein-, Um- und Aufzonung.

<sup>2</sup> Die in Abs. 1 Bst. a vorgesehene Erhöhung des Abgabesatzes ist in der Abgabeverfügung statt ab Rechtskraft der Einzonung wie folgt festzulegen:

- a. ab der Rechtskraft der Überbauungsordnung, wenn eine solche für die Überbauung notwendig ist; wird nach Art. 93 Abs. 1 BauG auf den Erlass einer Überbauungsordnung verzichtet, läuft die Frist ab dem Datum des Verzichts;
- b. ab der Vollendung der Erschliessungsanlagen (Art. 5 Abs. 2 GBD<sup>1</sup>), falls deren Bau oder Ausbau noch notwendig ist und dieser nicht der Grundeigentümerschaft obliegt.

---

<sup>1</sup> Dekret über die Beiträge der Grundeigentümer an Erschliessungsanlagen und weitere öffentliche Werke und Massnahmen vom 12. Februar 1985; BSG 732.123.44.

<sup>3</sup> Die Bemessung der Abgabe richtet sich im Übrigen nach Art. 142b Abs. 1 und 2 des Baugesetzes.

Der Mehrwert berechnet sich aus dem Verkehrswert vor und demjenigen nach der planerischen Massnahme (Ein-, Um- oder Aufzonung).

<sup>4</sup> Der verfügte Abgabebetrag unterliegt dem Teuerungsausgleich nach Massgabe des Landesindexes für Konsumentenpreise (LiK).

Vgl. Art. 142d Abs. 3a BauG

<sup>5</sup> Kein Mehrwertausgleich ist geschuldet, wenn im Rahmen einer Revision der Ortsplanung gestützt auf eine allgemeine Änderung der baupolizeilichen Masse des Baureglements zu den Grundnutzungszonen oder bei der Auf- oder Umzonung einer Zone für öffentliche Nutzungen in eine andere Bauzone ein planungsbedingter Mehrwert entsteht.

Bei ZöN gilt Art. 142 Abs. 2 BauG.  
Bei den Grundzonen bleibt die Erhöhung der Anzahl Vollgeschoss vorbehalten.

### Art. 3 Verfahren, Fälligkeit und Sicherung

<sup>1</sup> Das Verfahren, die Fälligkeit der Abgabe und deren Sicherung richten sich, unter Vorbehalt von Absatz 2, nach Art. 142c bis 142e BauG.

Art. 142c Abs. 1 BauG sieht vor, dass die Mehrwertabgabe bei Einzonungen fällig wird, wenn der planungsbedingte Mehrwert durch Überbauung (Art. 2 Abs. 2 BewD<sup>2</sup>) oder durch Veräusserung realisiert wird. Bei teilweiser Überbauung oder Veräusserung wird die Abgabe anteilmässig fällig.

<sup>2</sup> Bei Um- und Aufzonungen wird die Mehrwertabgabe fällig, wenn der planungsbedingte Mehrwert durch Überbauung (Art. 2 Abs. 2 BewD) realisiert wird.

Nach Art. 142c Abs. 1a BauG können die Gemeinden die Fälligkeit der Mehrwertabgabe bei Um- und Aufzonungen abweichend regeln.

<sup>3</sup> Wird die Fälligkeit oder die Höhe der fällig gewordenen Mehrwertabgabe bestritten, ist der fällig gewordene Betrag mit einer Verfügung festzustellen.

Die Mehrwertabgabe ist mit einem gesetzlichen Grundpfandrecht im Sinn von Artikel 109a Buchstabe e EG ZGB<sup>3</sup> gesichert.

---

<sup>2</sup> Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren; Baubewilligungsdekret; BSG 725.1.

<sup>3</sup> Gesetz vom 28. Mai 1911 betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches; BSG 211.11.

<sup>3</sup> Im Verzugsfall sind jährliche Verzugszinsen in derjenigen Höhe geschuldet, wie sie auf Schulden für bernische Steuern zu leisten sind.

Die Höhe der für Schulden auf bernische Steuern geltenden Verzugszinse werden jeweils publiziert unter:

[https://www.fin.be.ch/fin/de/index/steuern/steuern\\_bezahlen/zinssatze.html](https://www.fin.be.ch/fin/de/index/steuern/steuern_bezahlen/zinssatze.html)

Zinssätze

| Steuer-<br>Jahr | Bernische<br>Steuern | Ständige<br>Schlichtsstellen |                              |
|-----------------|----------------------|------------------------------|------------------------------|
|                 |                      | Verzugszins<br>Verzugszinsen | Verzugszins<br>Verzugszinsen |
| 2017            | 3.00%                | 0%                           | 0%                           |
| 2016            | 3.00%                | 0.25%                        | 0.25%                        |
| 2015            | 3.00%                | 0.25%                        | 0.25%                        |
| 2014            | 3.00%                | 0.25%                        | 0.25%                        |
| 2013            | 3.00%                | 0.25%                        | 0.25%                        |
| 2012            | 3.00%                | 1.00%                        | 1.00%                        |
| 2011            | 3.00%                | 1.00%                        | 1.00%                        |
| 2010            | 3.25%                | —                            | 1.00%                        |
| 2009            | 3.50%                | —                            | 1.00%                        |
| 2008            | 4.00%                | —                            | 1.50%                        |
| 2007            | 3.50%                | —                            | 1.00%                        |

## II. Vertraglicher Mehrwertausgleich bei Materialabbau- und Deponiezonen

### Art 4 Materialabbau- und Deponiezonen

<sup>1</sup> Wird Land einer Materialabbau- oder Deponiezone zugewiesen, so vereinbart die Gemeinde mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern vertraglich angemessene Geld- oder Sachleistungen (Art. 142a Abs. 3 BauG).

<sup>2</sup> Die Modalitäten der Erbringung der Geld- und Sachleistungen sind im Vertrag zu regeln.

<sup>3</sup> Sind Sachleistungen vorgesehen, so ist deren Wert im Vertrag festzulegen.

<sup>4</sup> Der Vertrag ist vor der Beschlussfassung über die mehrwertbegründende Planung abzuschliessen.

Der Zeitpunkt des Vertragsschlusses entspricht Art. 142d Abs. 4 BauG.

### III. Verwendung der Erträge

#### Art. 5 Verwendung der Erträge

Die Erträge aus der Mehrwertabgabe sind für die in Art. 5 Abs. 1<sup>ter</sup> RPG vorgesehenen Zwecke zu verwenden.

Nach Art. 5 Abs. 1<sup>ter</sup> RPG dürfen die Erträge aus der Mehrwertabgabe verwendet werden für:

- Entschädigungen aus materieller Ent-eignung
- Zur Erfüllung der Planungsgrundsätze nach Art. 3 RPG, insbesondere
  - Erhalt von Kulturland
  - Förderung der Verfügbarkeit des Baulands.

#### Art. 6 Spezialfinanzierung «Mehrwertabgaben»

<sup>1</sup> Die Gemeinde führt eine Spezialfinanzierung im Sinn von Art. 86 ff. der Gemeindeverordnung.

Reglement über die Führung einer Spezialfinanzierung betreffend die Gemeindeinfrastruktur und die Erfüllung besonderer Gemeindeaufgaben vom 25.11.2005.

<sup>2</sup> Die Spezialfinanzierung wird geäufnet durch sämtliche der Gemeinde zufallenden Erträge aus der Mehrwertabgabe.

10 Prozent der verfügbaren Mehrwertabgaben fallen an den Kanton (Art. 142 f BauG). Dieser muss die Erträge ebenfalls für Zwecke nach 5 Abs. 1<sup>ter</sup> RPG verwenden.

<sup>3</sup> Über Entnahmen aus der Spezialfinanzierung entscheidet unabhängig von der Höhe der Gemeinderat.

<sup>4</sup> Der Bestand der Spezialfinanzierung darf nicht negativ sein und wird nicht verzinst.

#### **IV. Vollzugs-, Schluss- und Übergangsbestimmungen**

##### **Art. 7 Vollzug**

Soweit das übergeordnete Recht nichts anderes bestimmt, obliegt der Vollzug dem Gemeinderat.

Damit richtet sich z.B. die Ausgabenkompetenz und die Zuständigkeit zum Erlass von Verfügungen nach dem Organisationsreglement, resp. der Organisationsverordnung.

##### **Art. 8 Inkrafttreten**

<sup>1</sup> Der Gemeinderat legt das Inkrafttreten dieses Reglements durch Beschluss fest.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat macht den Zeitpunkt des Inkrafttretens vorgängig bekannt. Art. 45 GV

Beschlossen durch die  
Gemeindeversammlung am 27. November 2020

##### **Bescheinigung**

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt,  
Hermrigen, 19.01.2021

Gemeindeschreiberin  
  
.....  
Denise Ringli

Hinweis: Die kantonalen gesetzlichen Grundlagen finden sich auf folgender Webseite:

<https://www.belex.sites.be.ch/>