

Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR)

vom 1. November 2021

(in Kraft ab 1. Januar 2022)

5.9 R



Inhaltsverzeichnis

REGLEMENT ÜBER DIE MEHRWERTABGABE (MWAR)	2
I. Mehrwertabgabe bei Ein-, Um- und Aufzonungen	2
Art. 1	2
Gegenstand und Subjekt der Abgabe	2
Art. 2	3
Bemessung der Abgabe	3
Art. 3	3
Bemessungsmethode.....	3
Art. 4	4
Ergänzende Anwendbarkeit des kantonalen Rechts	4
Art. 5	4
Fälligkeit.....	4
II. Vertragliche Mehrwertabgabe bei Materialabbau- und Deponiezonen	5
Art. 6	5
III. Spezialfinanzierung	6
Art. 7	6
Verwendung der Erträge	6
Art. 8	6
Spezialfinanzierung	6
IV. Vollzugs-, Schluss- und Übergangsbestimmungen	6
Art. 9	6
Vollzug	6
Art. 10	7
Inkrafttreten	7
Art. 11	7
Übergangsbestimmungen	7



Der Stadtrat beschliesst, gestützt auf Artikel 142 Absatz 4 des Baugesetzes des Kantons Bern vom 9. Juni 1985 und Artikel 60 Absatz 1 Ziffer 1 der Stadtverfassung vom 22. Juni 2009 folgendes

REGLEMENT ÜBER DIE MEHRWERTABGABE (MWAR)

I. Mehrwertabgabe bei Ein-, Um- und Aufzonungen

Art. 1

Gegenstand und
Subjekt der Ab-
gabe

¹ Sofern gestützt auf einen Beschluss nach Artikel 34 oder 60 der Stadtverfassung vom 22. Juni 2009 (Stadtverfassung) ein planungsbedingter Mehrwert anfällt, erhebt die Stadt Langenthal von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern eine Mehrwertabgabe:

- a. bei der neuen und dauerhaften Zuweisung von Land zu einer Bauzone (Einzonung);
- b. bei der dauerhaften Zuweisung von Land in einer Bauzone zu einer anderen Bauzonentyp mit besseren Nutzungsmöglichkeiten (Umzonung);
- c. bei der dauerhaften Anpassung von Nutzungsvorschriften im Hinblick auf die Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten (Aufzonung).

² Beträgt der planungsbedingte Mehrwert bei einer Einzonung weniger als Fr. 20'000.00, wird keine Abgabe erhoben (Freigrenze nach Art.142a Abs. 4 des Baugesetzes des Kantons Bern vom 9. Juni 1985 [BauG]).

³ Bei einer Um- oder Aufzonung wird die Mehrwertabgabe auf dem den Freibetrag von Fr. 30'000.00 übersteigenden planungsbedingten Mehrwert erhoben. Bei Um- oder Aufzonungen besteht keine Freigrenze.

⁴ Keine Mehrwertabgabe wird erhoben, sofern ein um- oder aufzonungsbedingter Mehrwert durch eine allgemeingültige Massnahme geschaffen wird, die in einem Verfahren nach Artikel 34 der Stadtverfassung beschlossen wurde und die eine Fläche von mehr als 1 % des Stadtgebiets betrifft.

⁵ Als Grundeigentümerinnen bzw. Grundeigentümer im Sinne von Absatz 1 gelten grundsätzlich die Eigentümerin oder der Eigentümer einer Liegenschaft gemäss Artikel 2 Buchstabe a der Grundbuchverordnung vom 23. September 2011 (GBV). Soweit die Liegenschaft im Zeitpunkt der Abgabenerhebung mit einem als selbständigen und dauernden Recht im Grundbuch aufgenommenen Baurecht belastet ist, gelten die Eigentümerinnen und Eigentümer dieses Baurechtsgrundstücks als abgabepflichtige Grundeigentümerinnen bzw. Grundeigentümer; die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer der Liegenschaft haften diesfalls solidarisch.



⁶ Wird das Grundeigentum durch eine Personenmehrheit (beispielsweise einfache Gesellschaft, Erbengemeinschaft, Stockwerkeigentümergeinschaft) gehalten, haften die Mitglieder dieser Personenmehrheit solidarisch für den gesamten Abgabebetrag.

Art. 2

Bemessung der Abgabe

¹ Die Höhe der Mehrwertabgabe beträgt bei Ein-, Um- oder Aufzonungen 30 % des planungsbedingten Mehrwerts.

² Der verfügte Abgabebetrag unterliegt bis zu seiner Fälligkeit der Teuerung, die aufgrund des Landesindex der Konsumentenpreise bestimmt wird.

³ Aneinanderstossende Grundstücke, die im Zeitpunkt der Auflage der Planung der gleichen Eigentümerschaft gehören, werden für die Bemessung der Abgabe zusammengerechnet.

⁴ Bei Überbauungsordnungen, qualitätssichernden Verfahren oder Ähnlichem ist grundsätzlich für alle im Perimeter liegenden Grundstücke eine einheitliche Bemessung vorzunehmen. Vorbehalten bleiben Fälle, in denen innerhalb dieses Perimeters klar definierte Bodenflächen unterschiedlichen Nutzungen oder unterschiedlichen Nutzungsmassen zugeordnet werden, diesfalls wird die Bemessung pro Teilfläche durchgeführt.

Art. 3

Bemessungsmethode

¹ Die Bemessung des planungsbedingten Mehrwerts erfolgt anhand einer modifizierten Lageklassenmethode. Dabei werden die nachfolgenden Parameter im Rahmen der folgenden Formel berücksichtigt:

$$(BGF \times 0,7 \times M \times LK \times 6,25 \% / K)_{\text{neu}} - (BGF \times 0,7 \times M \times LK \times 6,25 \% / K)_{\text{alt}}$$

a. BGF entspricht der Bruttogeschossfläche in m². Sie wird pauschal mit einem konstanten Faktor von 0,7 auf die effektiv nutzbare Geschossfläche umgerechnet.

b. M entspricht dem Mietwert. Er wird durch den Gemeinderat in einer Verordnung festgelegt und periodisch angepasst.

c. LK entspricht der Lageklassennote. Sie wird anhand der durch den Gemeinderat in einer Verordnung festgelegten Lageklassentabellen ermittelt und mit einem konstanten Korrekturfaktor von 6,25 % multipliziert. Für die einzelnen Kriterien können auch halbe Noten vergeben werden. Innerhalb der Hauptkriterien wird auf zwei Nachkommastellen gerundet. Die Gesamtnote entspricht dem Durchschnitt der (vier) Hauptkriterien, sie wird auf eine halbe Note auf- oder abgerundet.

d. K entspricht dem Kapitalisierungssatz. Er wird durch den Gemeinderat in einer Verordnung festgelegt und periodisch angepasst.



² Der Gemeinderat legt für Zonen, die keine Ausnützungsziffer gemäss dem Baureglement kennen, einen sachgerechten Faktor durch Verordnung fest.

³ Falls die Grundeigentümerin bzw. der Grundeigentümer bis zum Ende der öffentlichen Auflage schriftlich verlangt, dass die Bemessung nicht nach der in Absatz 1 beschriebenen Methode erfolgen soll, beauftragt der Gemeinderat eine externe Fachperson mit einem Gutachten. Bei der Auswahl der externen Fachperson werden die von der Grundeigentümerin bzw. dem Grundeigentümer eingebrachten Anliegen angemessen berücksichtigt. Die Kosten dieses Gutachtens bevorschusst und trägt die Grundeigentümerin bzw. der Grundeigentümer. Der Gemeinderat berücksichtigt das Ergebnis des Gutachtens beim Erlass der Mehrwertabgabeverfügung in gebührender Weise. Der Gemeinderat stellt der Grundeigentümerin bzw. dem Grundeigentümer den Entwurf der Mehrwertabgabeverfügung im Rahmen der Gewährung des rechtlichen Gehörs zu. Innerhalb einer Frist von 30 Tagen ab Gewährung des rechtlichen Gehörs kann die Grundeigentümerin bzw. der Grundeigentümer dem Gemeinderat erklären, dass sie bzw. er das Gesuch für eine alternative Bemessung endgültig zurückzieht; ungeachtet dieses Rückzugs bleibt sie bzw. er kostenpflichtig für die Kosten des Gutachtens.

Art. 4

Ergänzende Anwendbarkeit des kantonalen Rechts

Soweit das vorliegende Reglement keine abweichende Regelung enthält, gelten die massgeblichen Bestimmungen des kantonalen Rechts (Art. 142 ff. BauG); dies gilt namentlich für die Befreiung von der Abgabepflicht (Art. 142 Abs. 2), die Solidarhaftung (Art. 142 Abs. 3), die Kürzung der Abgabe bei Beschaffung einer landwirtschaftlichen Ersatzbaute (Art. 142b Abs. 2), das Verfahren (Art. 142d), die Anpassung des verfügbaren Abgabebetrags an die Teuerung (Art. 142d Abs. 3a) sowie die Sicherung der Mehrwertabgabe (Art. 142e). Vorbehalten bleiben vertragliche Vereinbarungen bei der Zuweisung von Land in Materialabbau- und Deponiezonen.

Art. 5

Fälligkeit

- ¹ Die Fälligkeit der Mehrwertabgabe tritt ein:
- bei Einzonungen: mit der Überbauung (Art. 2 Abs. 2 des Dekrets des Kantons Bern vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren [BewD]) oder der Veräusserung (Art. 130 des Steuergesetzes des Kantons Bern vom 21. Mai 2000 analog);
 - bei Um- oder Aufzonungen: mit der Überbauung (Art. 2 Abs. 2 BewD) eines Grundstücks.
- ² Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer können die Mehrwertabgabe vor dem in Artikel 5 Absatz 1 definierten Fälligkeitszeitpunkt bezahlen; diesfalls wird der Abgabebetrag im Zeitpunkt der Zahlung fällig.



- ³ Bei Einzonungen wird auch bei teilweiser Überbauung oder Veräusserung eines Grundstücks und bei Um- oder Aufzonungen bei teilweiser Überbauung eines Grundstücks die volle auf dieses Grundstück fallende Mehrwertabgabe fällig.
- ⁴ Bei einer Überbauung tritt die Fälligkeit noch nicht ein, wenn das Bauvorhaben:
- a. eine massvolle Erneuerung der bestehenden Bauten darstellt, die in der Zone, die vor der mehrwertbegründenden planungsrechtlichen Massnahme gegolten hat, bewilligungsfähig gewesen wäre, ohne dabei einer Ausnahmegewilligung zu bedürfen;
 - b. als blosser Nutzungsänderung qualifiziert, die in der Zone, die vor der mehrwertbegründenden planungsrechtlichen Massnahme gegolten hat, bewilligungsfähig gewesen wäre, ohne dabei einer Ausnahmegewilligung zu bedürfen;
 - c. bloss zur Umsetzung von behördlichen Auflagen vorgenommen werden muss.
- ⁵ Die Mehrwertabgaben sind innert 30 Tagen seit Fälligkeit zu bezahlen. Ab dem 31. Tag nach Fälligkeit wird bis zum Zahlungseingang (Valuta Eingang bei der Gemeinde) ein Verzugszins erhoben. Dieser bestimmt sich nach der Verordnung des Kantons Bern vom 18. Oktober 2000 über den Bezug und die Verzinsung von Abgaben und anderen zum Inkasso übertragenen Forderungen, über Zahlungserleichterungen, Erlass sowie Abschreibungen infolge Uneinbringlichkeit (BEZV).

II. Vertragliche Mehrwertabgabe bei Materialabbau- und Deponiezone

Art. 6

- ¹ 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).
- ² Die Modalitäten der Erbringung der Geld- und Sachleistungen sind im Vertrag zu regeln.
- ³ Der Vertrag ist vor der Beschlussfassung über die mehrwertbegründende Planung abzuschliessen.



III. Spezialfinanzierung

Art. 7

Verwendung der Erträge

Die Erträge aus der Mehrwertabgabe dürfen ausschliesslich verwendet werden für:

- a. Entschädigungen aus materieller Enteignung;
- b. den Erhalt der Fruchtfolgeflächen;
- c. die Förderung der inneren Verdichtung;
- d. die Schaffung von Frei- und Grünflächen;
- e. die Gewinnung von Raum für Infrastrukturen;
- f. die Realisation von Massnahmen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Aufwertung der öffentlichen Räume;
- g. den Bau von Freizeitanlagen; und
- h. die energetische Sanierung von Gebäuden in städtischem Eigentum des Verwaltungsvermögens.

Art. 8

Spezialfinanzierung

¹ Die Stadt führt eine Spezialfinanzierung im Sinn von Artikel 86 ff. der Gemeindeverordnung des Kantons Bern vom 16. Dezember 1998 (GV).

² Die Spezialfinanzierung wird geöffnet durch sämtliche Erträge in Form von Geldleistungen aus der Mehrwertabgabe, die der Stadt zufallen.

³ Für die Entnahme von Mitteln aus der Spezialfinanzierung und deren Verwendung gilt die ordentliche Finanzkompetenzordnung.

⁴ Der Bestand der Spezialfinanzierung darf nicht negativ sein.

IV. Vollzugs-, Schluss- und Übergangsbestimmungen

Art. 9

Vollzug

¹ Der Gemeinderat vollzieht dieses Reglement und erlässt die gestützt auf dieses Reglement erforderlichen Verfügungen.

² Der Gemeinderat schliesst Verträge für den vertraglichen Ausgleich von planungsbedingten Mehrwerten nach Artikel 6 ab. Sind mit solchen Verträgen Ausgaben verbunden, bleibt die Beschlussfassung durch das ausgabenkompetente Organ vorbehalten.



Art. 10

Inkrafttreten

¹ Dieses Reglement tritt auf den 1. Januar 2022 in Kraft.

² Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements wird das Reglement vom 29. Oktober 2018 über die Mehrwertabgabe aufgehoben.

Art. 11

Übergangsbestimmungen

Das Verfahren zum Entrichten der Mehrwertabgabe richtet sich nach dem neuen Recht, sofern der Abgabebetrag noch nicht verfügt worden ist. Sofern die öffentliche Auflage bereits vor dem Zeitpunkt des Inkrafttretens erfolgt ist, können die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer innert einer Frist von einem Monat seit Inkrafttreten des neuen Reglements verlangen, dass das Verfahren zur Bemessung des planungsbedingten Mehrwerts nicht nach der in Artikel 3 Absatz 1 beschriebenen modifizierten Lageklassenmethode erfolgen soll, sondern durch eine externe Fachperson im Verfahren nach Artikel 3 Absatz 3. Die Kosten für noch unter altem Recht durch die Stadt in Auftrag gegebene Gutachten für die Bemessung des planungsbedingten Mehrwerts durch externe Fachpersonen trägt die Stadt.

Langenthal, 1. November 2021

IM NAMEN DES STADTRATES

Die Präsidentin:

Renate Niklaus-Lanz

Die Sekretärin:

Simone Burkhard-Schneider