

Stadtratssitzung vom 15. Dezember 2023

Fragestunde F 30/2023

Fragestunde betreffend Mehrwertabschöpfung Stadt Thun

Matthias Zellweger (Parteilos) vom 21. November 2023; Beantwortung

Wortlaut der Fragestunde

1. Frage zum Stockwerkeigentum: Wie plant die Stadt Thun bei der Aufzoning von Grundstücken mit Mehrfamilienhäusern im Stockwerkeigentum umzugehen? Beispiel/Annahme: 6-Familienhaus, heute WA3, WA5 nach OPR. Verkauf einer Wohnung im 2025. Wird die Stadt den Mehrwert auf dem Stammgrundstück oder anteilmässig auf der einzelnen Stockwerkeinheit erheben? Falls die MWA auf dem Stammgrundstück anfällt, wie stellt sich das Planungsamt das Inkasso vor? Die anderen 5 Eigentümer sind unter Umständen finanziell nicht in der Lage, die MWA zu finanzieren. Eine entsprechende Rückstellung wird die Eigentümergemeinschaft ebenfalls nicht getätigt haben.
2. Frage zum Freibetrag von 100'000 Franken: Gemäss MWAR beträgt der Freibetrag bei Aufzoning 100'000 Franken. Für den gemäss Art. 5 Abs. 1 lit. b RPG von der Abgabe ausgenommenen Betrag (Freibetrag oder Freigrenze) gilt ein Richtwert von 30'000 Franken. Erheblich darüber hinausgehende Beträge bedürfen der besonderen Rechtfertigung. Welche Rechtfertigung sieht der Kanton Bern beim MWAR der Stadt Thun? Falls die Stadt Thun die Freigrenze nach unten anpassen muss, ist es denkbar, stattdessen die Mehrwertabgabe von 35 Prozent zu senken? Der Kanton Basel-Land passt nun das Gesetz nach dem Bundesgerichtsentscheid (siehe Anhang) an: <https://mehrwertabgabe.com/vabgeltung-planungsmehrwerten-kanton-basel-landschaft/>
3. Frage zu Liegenschaften im Baurecht (SDR): Wie plant die Stadt bei Grundstücken im Baurecht? Im Falle einer Veräusserung einer bestehenden Immobilie im Baurecht (=Baurechtsbaute): Wird der Baurechtgeber oder der Baurechtnehmer die MWA berappen müssen?
4. Frage zu Grundstücken mit Nutzungstransfer: Wie plant die Stadt bei Grundstücken mit privatrechtlichen Nutzungstransfers, bei welchen bereits nach altem Baureglement eine intensivere Nutzung zulässig ist. Beispiel/Annahme: Bebautes Grundstück, 1000m², W3, AZ 0.7, bestehende BGF: 750 m² (Nutzungstransfer 50m² von Nachbar); neu WA5
5. Frage zur Bewertungsmethode: Für die Berechnungen wurde das Büro Fahrländer Partner Zürich mit der Residualwertmethode beauftragt. Ist das Planungsamt im Falle einer Neubeurteilung/Anfechtung offen zur Anwendung einer anderen Bewertungsmethode (z.B. Lageklassenmethode) und eines anderen Bewertungsbüros?

Antwort des Gemeinderates

Vorbemerkung

Beim Mehrwertausgleich (MWA) in der heutigen Form handelt es sich um ein junges Instrument. Die entsprechende Ergänzung des Raumplanungsgesetzes trat am 1. Mai 2014 in Kraft, die kantonalen Regelungen im Baugesetz am 1. April 2017. Letztere wurden per 1. März 2020 revidiert. Die bernische Gesetzgebung zur Mehrwertabgabe (Art. 142 bis 142f BauG) bleibt im Vergleich zu anderen Kantonen ausserordentlich schlank. Dies verursacht auf kommunaler Ebene erhöhten Klärungsbedarf. Neben dem Beizug externer Fachpersonen sowie Vertreterinnen und Vertreter des Amts für Gemeinden und Raumordnung (AGR) hat sich die Stadt Thun auch mit anderen Gemeinden ausgetauscht. Dabei wurden Lösungsansätze für verschiedene Grundsatzfragen entwickelt.

Zu Frage 1: Wie plant die Stadt Thun bei der Aufzoning von Grundstücken mit Mehrfamilienhäusern im Stockwerkeigentum umzugehen? Beispiel/Annahme: 6-Familienhaus, heute WA3, WA5 nach OPR. Verkauf einer Wohnung im 2025. Wird die Stadt den Mehrwert auf dem Stammgrundstück oder anteilmässig auf der einzelnen Stockwerkeinheit erheben? Falls die MWA auf dem Stammgrundstück anfällt, wie stellt sich das Planungsamt das Inkasso vor? Die anderen 5 Eigentümer sind unter Umständen finanziell nicht in der Lage, die MWA zu finanzieren. Eine entsprechende Rückstellung wird die Eigentümergemeinschaft ebenfalls nicht getätigt haben.

«Im Stockwerkeigentum sind gemeinschaftliche Kosten und Lasten durch die Stockwerkeigentümer grundsätzlich anteilmässig nach Massgabe ihrer Wertquoten zu tragen (Art. 712h Abs. 1 ZGB). Dass auch die Mehrwertabgabe unter die gemeinschaftlichen Kosten und Lasten fällt, wurde bereits dargelegt. Folglich ist die Mehrwertabgabe im Innenverhältnis von den einzelnen Stockwerkeigentümern nach Massgabe ihrer Wertquoten zu tragen.»¹

Die Stadt Thun wird die Mehrwertabgabe im geschilderten Fall (Veräusserung bei Miteigentum oder Stockwerkeigentum) voraussichtlich der veräussernden Eigentümerschaft – nicht aber den anderen Stockwerkeigentümerschaften - anteilmässig in Rechnung stellen.

Zu Frage 2: Gemäss MWAR beträgt der Freibetrag bei Aufzoningungen 100'000 Franken. Für den gemäss Art. 5 Abs. 1 lit. b RPG von der Abgabe ausgenommenen Betrag (Freibetrag oder Freigrenze) gilt ein Richtwert von 30'000 Franken. Erheblich darüber hinausgehende Beträge bedürfen der besonderen Rechtfertigung. Welche Rechtfertigung sieht der Kanton Bern beim MWAR der Stadt Thun? Falls die Stadt Thun die Freigrenze nach unten anpassen muss, ist es denkbar, stattdessen die Mehrwertabgabe von 35 Prozent zu senken? Der Kanton Basel-Land passt nun das Gesetz nach dem Bundesgerichtsentscheid (siehe Anhang) an: <https://mehrwertabgabe.com/vabgeltung-planungsmehrwerten-kanton-basel-landschaft/>

¹ Corina Berger / Oliver Reinhardt, Die Stellung der Eigentümer bei der Mehrwertabgabe, in: Jusletter 3. September 2018, S. 12.

Die erwähnte bundesgerichtliche Rechtsprechung ist dem Gemeinderat bekannt. Im Rahmen der Totalrevision des Mehrwertabgabereglements wurde die sich daraus ergebende Problematik dem Stadtrat transparent kommuniziert: «*Dem Gleichbehandlungsgedanken trägt das geltende wie das künftige MWAR mit der Kombination von Freibetrag und Freigrenze Rechnung. Das Festhalten am Freibetrag in der Höhe von 100'000 Franken und an der Freigrenze von zusätzlich 20'000 Franken (nach Definition des Bundesgerichts beträgt die Freigrenze demzufolge 120'000 Franken) führt dazu, dass eine Mehrwertabgabe bei Um- und Aufzonungen weiterhin erst ab einem Mehrwert von 120'001 Franken geschuldet ist. Im Licht der bundesgerichtlichen Rechtsprechung, welche für die Zulässigkeit der Freigrenze von einem Richtwert von 30'000 Franken ausgeht, besteht das Risiko, dass die Thuner Regelung von Freigrenze und Freibetrag einer gerichtlichen Überprüfung nicht standhält. Allerdings kennen im Kanton Bern zahlreiche Städte und Gemeinden Freigrenzen in ähnlicher Höhe.*»²

Im Schreiben vom 21. April 2021 an die Gemeinden des Kantons Bern hielt das AGR fest, die Frage, «ob und wenn ja, welche Konsequenzen die Bundesgerichtsentscheide für die Festlegung von Freigrenzen und Freibeträgen bei Auf- und Umzonungen haben, ist schweizweit Gegenstand von Diskussionen und wird unterschiedlich beurteilt». Deshalb sei das AGR daran, die Folgen der Bundesgerichtsurteile für die bernischen Gemeinden zu analysieren. Die Gemeinden würden zu gegebener Zeit über die Ergebnisse informiert. Bis heute verfügen die Gemeinden über keine weiteren Informationen oder Vorgaben des Kantons. Bei einer vorausseilenden Anpassung der städtischen Grundlagen bestünde die Gefahr, dass das Mehrwertabgabereglement nach kurzer Zeit aufgrund der Vorgaben des Kantons erneut revidiert werden müsste. Dies hätte zur Folge, dass derselbe Sachverhalt innerhalb weniger Jahre zu verschiedenen Abgabebeträgen führte. Dies widerspricht den Geboten der Rechtssicherheit und der Gleichbehandlung. Ob und gegebenenfalls welche Kompensationen bei einer Reduktion der Freigrenze in Betracht fallen, lässt sich erst beurteilen, wenn die konkrete Ausgangslage bekannt ist.

Zu Frage 3: Wie plant die Stadt bei Grundstücken im Baurecht? Im Falle einer Veräusserung einer bestehenden Immobilie im Baurecht (=Baurechtsbaute): Wird der Baurechtgeber oder der Baurechtnehmer die MWA berappen müssen?

Auch diese Frage ist im bernischen Baugesetz nicht geregelt und wird in Fachkreisen sowie unter den Gemeinden intensiv diskutiert. Abgabepflichtig sind gemäss Artikel 142 Absatz 1 BauG «Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer». Die Stadt Thun versteht darunter die Eigentümerinnen und Eigentümer des Bodengrundstücks. Diese Auslegung steht im Einklang mit der Haltung des AGR. Konsequenterweise stellt deshalb der Verkauf des Bodengrundstücks, nicht jedoch der Verkauf des Baurechts eine fälligkeitsauslösende Veräusserung dar.

² Bericht Nr. 25/2021 für die Thuner Stadtratssitzung vom 18. November 2021, S.7. [Abgerufen von [SRB Reglement vom 5. Juli 2018 ueber den Ausgleich von planungsbedingten Mehrwerten Mehrwertausgleichsreglement MWAR SSG 701.1 Totalrevision 2021. Genehmigung.pdf \(thun.ch\)](#) am 27. November 2023]

Zu Frage 4: Wie plant die Stadt bei Grundstücken mit privatrechtlichen Nutzungstransfers, bei welchen bereits nach altem Baureglement eine intensivere Nutzung zulässig ist. Beispiel/Annahme: Bebautes Grundstück, 1000m², W3, AZ 0.7, bestehende BGF: 750 m² (Nutzungstransfer 50m² von Nachbar); neu WA5

Massgebend für die Bemessung des planungsbedingten Mehrwerts und damit für die Höhe der Mehrwertabgabe sind die zusätzlichen Möglichkeiten, welche die Planung schafft. Privatrechtliche Verträge haben keinen Einfluss auf den planungsbedingten Mehrwert. Umgekehrt kann die Stadt auch keinen Einfluss nehmen auf Verträge zwischen Grundeigentümerschaften.

Mit dem neun Baureglement BR 202x entfällt die Ausnützungsziffer. Nutzungstransfers haben daher für ein künftiges Projekt keine Relevanz (Besitzstand vorbehalten). Anstelle der Ausnützungsziffer wird in den Regelbauzonen W2, W3, W4 und WA3 die Grünflächenziffer als Nutzungsziffer eingeführt. Die Grünflächenziffer ist nicht übertragbar. In der erwähnten WA5 gibt es hingegen keine Nutzungsziffer. Die mögliche Nutzung ergibt sich unter anderem aus den Bauabständen, aber auch aus anderen begrenzenden Rahmenbedingungen wie beispielsweise den vom kantonalen Recht geforderten Spielflächen.

Zu Frage 5: Für die Berechnungen wurde das Büro Fahrländer Partner Zürich mit der Residualwertmethode beauftragt. Ist das Planungsamt im Falle einer Neubeurteilung/Anfechtung offen zur Anwendung einer anderen Bewertungsmethode (z.B. Lageklassenmethode) und eines anderen Bewertungsbüros?

Das Büro Fahrländer Partner Zürich nahm bei ausgewählten Grundstücken zusätzlich zur Residualwertmethode eine Beurteilung nach der Lageklassenmethode vor. Dabei wurden die mit der Residualwertmethode berechneten Werte bestätigt. Im Fall einer Beschwerde führt das Regierungstatthalteramt das Verfahren und entscheidet, welche Beweismittel erforderlich respektive zugelassen sind.

Thun, 13. Dezember 2023

Für den Gemeinderat der Stadt Thun

Der Stadtpräsident
Raphael Lanz

Der Stadtschreiber
Bruno Huwyler Müller