

Stadtratssitzung vom 20. März 2025

Interpellation I 10/2024**Interpellation betreffend Benachteiligungen im Mehrwertausgleichsreglement**

Angelika Zimmermann (Die Mitte) vom 24. Oktober 2024; Beantwortung

Wortlaut der Interpellation

In der Ortsplanungsrevision wurde die Attikaregelung entfernt, dafür fast flächendeckend jede Wohnparzelle eine bis zwei Kategorien hochgestuft. Durch das Hochstufen von z. B. einer W2 in eine WA ist eine Mehrwertabgabe fällig von 35 Prozent. Die Mehrwertabgabeverfügung soll nach der (Teil-)Rechtskraft der OPR erlassen werden und ist beschwerdefähig. Planungsbedingte Mehrwert durch Überbauung oder durch Veräusserung realisiert wird. Bei teilweiser Überbauung oder teilweiser Veräusserung des Landes wird die Abgabe anteilmässig fällig. Der Thuner Stadtrat hat am 18. November 2021 das Mehrwertausgleichsreglement verabschiedet. Es sieht neben der Freigrenze von 20'000 Franken einen Freibetrag von 100'000 Franken vor. Es gibt Grundstücke, welche nicht aufgezoht wurden. Wo heute ein Attikageschoss gebaut hätte werden können, wird dies in Zukunft nicht mehr möglich sein.

Fragen an den Gemeinderat:

1. Entsteht im verabschiedeten Mehrwertausgleichsreglement Artikel 4 durch den Nutzungsbonus eine finanzielle Schlechterstellung für Stockwerkeigentümer in Vergleich zu Grundeigentümern von Einfamilienhäusern und Doppel Einfamilienhäusern, da pro Grundstück der Freibetrag nur einmal abgezogen wird?
2. Wie wird die fällige Mehrwertabgabe bei einer Teilveräusserung, z. B. beim Verkauf einer Stockwerkeigentumswohnung, berechnet? Anhand der bestehenden Wertquoten? Kommt die Freigrenze und Freibetrag bei Teilveräusserung (Stockwerkeinheit) jedes Mal separat zur Geltung?
3. Stockwerkeigentümer, welche doppelt aufgezoht wurden, werden bei Veräusserung die Abgabe leisten müssen. Eine Einigung zu Aufstockungen ist gerade bei grösseren Stockwerkeigentümerschaften schwierig. Stockwerkeigentümer profitieren daher grossmehrheitlich «nur auf dem Papier». Würde ein zusätzlicher Absatz in Artikel 4 «Bei Grundstücken mit bestehendem Stockwerkeigentum erhöht sich der Freibetrag um den Faktor 2.» den Nachteil ausgleichen?
4. Die Stadt Thun hat im März 2022 sämtliche betroffenen Eigentümer über die Höhe der fälligen Mehrwertabgabe informiert. Wie viele Eigentümer sind von einer doppelten Aufstufung betroffen? Welche Gesamtsumme an Mehrwertabgaben ergibt sich aus den 2022 versandten Informationsschreiben/Berechnungen?
5. Es gibt Liegenschaften, welche nicht aufgezoht wurden. Heute könnte auf die Gebäude ein Attikageschoss erstellt werden. Im neuen Baureglement ist die Höhe beschränkt, dadurch wäre kein Attikageschoss oder zusätzliche Dachwohnung mehr möglich. Wird der (durch Aufstockung) nicht mehr realisierbare Mehrwert entschädigt? (Explizit Thema Gebäudehöhe, nicht Mehrwert durch Grenzabstände + Wegfall Ausnutzungsziffer.)

Antwort des Gemeinderates

Zu Frage 1: Entsteht im verabschiedeten Mehrwertausgleichsreglement Artikel 4 durch den Nutzungsbonus eine finanzielle Schlechterstellung für Stockwerkeigentümer in Vergleich zu Grundeigentümern von Einfamilienhäusern und Doppel Einfamilienhäusern, da pro Grundstück der Freibetrag nur einmal abgezogen wird?

Artikel 4 Mehrwertausgleichsreglement (MWAR) regelt für Um- und Aufzonen den Abgabesatz, den Freibetrag und die Freigrenze. Ein «Nutzungsbonus» ist damit nicht verbunden.

Für Um- und Aufzonen gilt in der Stadt Thun ein Freibetrag von 100'000 Franken. Dieser Betrag wird vom errechneten planungsbedingten Mehrwert pro Grundstück abgezogen. Übersteigt der Mehrwert nach Abzug des Freibetrags 20'000 Franken (Freigrenze) wird die Mehrwertabgabe von 35 Prozent verfügt.

Beispiel für Grundstück X:

planungsbedingter Mehrwert	300'000 CHF
planungsbedingter Mehrwert nach Abzug Freibetrag (100'000 CHF)	200'000 CHF
Mehrwertabgabe (Um- oder Aufzoning 35 %)	70'000 CHF

Der planungsbedingte Mehrwert entsteht auf dem Grundstück und wird entsprechend pro Grundstück ermittelt. Freibetrag und Freigrenze beziehen sich auf den planungsbedingten Mehrwert pro Grundstück.

Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen schulden die Mehrwertabgabe.¹ Haben mehrere Personen Eigentum am gleichen Grundstück, schulden grundsätzlich sämtliche Mit- respektive Gesamteigentümerinnen und -eigentümer die Mehrwertabgabe basierend auf dem zugrundeliegenden Rechtsverhältnis.²

Beim Stockwerkeigentum handelt es sich um eine qualifizierte Form des Miteigentums. Bei der Veräusserung eines Eigentumsanteils an einem Grundstück wird die Mehrwertabgabe für den betroffenen Teil fällig.

Beispiel unter der Annahme, dass das Grundstück mit einer Mehrwertabgabe von 70'000 Franken belastet ist und die Eigentumsanteile bei Miteigentum respektive Stockwerkeigentum gleich gross sind:

¹ Zaugg/Ludwig Kommentar zum bernischen BauG, Bd. II, 5 Aufl. 2024 Art. 142-142f N7

² Corina Berger / Oliver Reinhardt, Die Stellung der Eigentümer bei der Mehrwertabgabe, in: Jusletter 3. September 2018, S.15

Eigentumsform	Anzahl Eigentümer/-innen	Abgabe für Grundstück insgesamt	Anteil pro Eigentümer/-in
Alleineigentum	1	70'000 CHF	70'000 CHF
Mit-/Stockwerkeigentum	2	70'000 CHF	35'000 CHF
Mit-/Stockwerkeigentum	7	70'000 CHF	10'000 CHF

Die Beispiele zeigen auf, dass die Abgabe für das Grundstück unabhängig von der Eigentumsform insgesamt gleich hoch bleibt. Artikel 4 MWAR bewirkt deshalb keine Schlechterstellung von Mit- bzw. Stockwerkeigentum. Da sich die Abgabe auf das Grundstück bezieht, ist es folgerichtig, dass der Freibetrag pro Grundstück nur einmal abgezogen wird. Die in Frage 3 vorgeschlagene Verdoppelung des Freibetrags hingegen hätte eine massive Privilegierung von Stockwerkeigentum zur Folge (vgl. unten).

Zu Frage 2: Wie wird die fällige Mehrwertabgabe bei einer Teilveräusserung, z. B. beim Verkauf einer Stockwerkeigentumswohnung, berechnet? Anhand der bestehenden Wertquoten? Kommt die Freigrenze und Freibetrag bei Teilveräusserung (Stockwerkeinheit) jedes Mal separat zur Geltung?

Die Antwort auf diese Frage entfällt, da die Mehrwertabgabe bei der Veräusserung einzelner Stockwerkeinheiten nicht fällig wird (vgl. Antwort zu Frage 3).

Zu Frage 3: Stockwerkeigentümer, welche doppelt aufgezont wurden, werden bei Veräusserung die Abgabe leisten müssen. Eine Einigung zu Aufstockungen ist gerade bei grösseren Stockwerkeigentümerschaften schwierig. Stockwerkeigentümer profitieren daher grossmehrheitlich «nur auf dem Papier». Würde ein zusätzlicher Absatz in Artikel 4 «Bei Grundstücken mit bestehendem Stockwerkeigentum erhöht sich der Freibetrag um den Faktor 2.» den Nachteil ausgleichen?

Die Stadt Thun nutzt den Begriff «doppelte Aufzonzung» nicht. Es wird davon ausgegangen, dass jene Aufzonungen gemeint sind, welche über die stadtweiten Anpassungen gemäss Artikel 2 Absatz 2 MWAR hinausgehen. Dazu gehören beispielsweise die Aufzonungen von W2 BR2002 zu W4 BR2022.

Wie aus dem Beispiel unter Frage 1 hervorgeht, entstehen der Mehrwert und damit die Mehrwertabgabeforderung auf dem Land (Grundstück). Es ist nicht erheblich, wie viele Eigentümerschaften sich das Grundstück teilen. Der Vorschlag der Interpellantin führte zu einer starken Bevorzugung des Stockwerkeigentums und wäre mit dem Gleichbehandlungsgebot nicht vereinbar. Zudem würden damit Fehlanreize gesetzt und Umgehungsmöglichkeiten geschaffen, weshalb dieser Ansatz nicht weiterzuverfolgen ist.

Der Gemeinderat hat jedoch entschieden, dem Sonderfall des Stockwerkeigentums Rechnung zu tragen, indem durch Auslegung von Artikel 142c Absatz 1a i. V. m. Absatz 1 Baugesetz beziehungsweise der fehlenden abweichenden Regelung im MWAR nach Sinn und Zweck die Fälligkeit der Mehrwertabgabe bei Grundstücken im Stockwerkeigentum bei Veräusserung einzelner Stockwerkeinheiten nicht eintritt.

Zu Frage 4: Die Stadt Thun hat im März 2022 sämtliche betroffenen Eigentümer über die Höhe der fälligen Mehrwertabgabe informiert. Wie viele Eigentümer sind von einer doppelten Aufstufung betroffen? Welche Gesamtsumme an Mehrwertabgaben ergibt sich aus den 2022 versandten Informationsschreiben/Berechnungen?

Zum Zeitpunkt der ersten Auflage im Jahr 2022 wurden die Grundeigentümerschaften über die voraussichtliche Mehrwertabgabe informiert. Das vom Stadtrat beschlossene Baureglement und der Zonenplan enthielten verschiedene Anpassungen gegenüber dem Stand der ersten Auflage. Die Unterlagen wurden deshalb im Jahr 2023 erneut aufgelegt. Verschiedene Grundstücke waren aufgrund der Anpassungen oder aufgrund aktualisierter Berechnungen nicht mehr von der Mehrwertabgabe betroffen.

Grob lassen sich drei Fälle unterscheiden, die zu einem planungsbedingten Mehrwert führen (können):

- Einzonung (z. B. von Landwirtschaftszone zu Arbeitszone)
- Umzonung (z. B. von Arbeitszone zu Wohn-/Arbeitszone)
- Aufzonung (z. B. von Wohnzone W2 zu Wohnzone W4)

Der Gemeinderat geht davon aus, dass sich Frage 4 ausschliesslich auf den letzten Fall bezieht.

Die Zahl der Grundeigentümerschaften kann sich zudem aufgrund von Wechseln in der Eigentumsform laufend verändern (z. B. von Alleineigentum zu Miteigentum).

Frage 4 bezieht sich auf den Stand 2022 und die Fälle der Aufzonung unabhängig von der Eigentumsform. Damals wurden 262 Grundeigentümerschaften angeschrieben, die Summe der voraussichtlichen Mehrwertabgabebeträge belief sich für diese Grundstücke auf rund 11,7 Millionen Franken.

Zu Frage 5: Es gibt Liegenschaften, welche nicht aufgezonnt wurden. Heute könnte auf die Gebäude ein Attikageschoss erstellt werden. Im neuen Baureglement ist die Höhe beschränkt, dadurch wäre kein Attikageschoss oder zusätzliche Dachwohnung mehr möglich. Wird der (durch Aufstockung) nicht mehr realisierbare Mehrwert entschädigt? (Explizit Thema Gebäudehöhe, nicht Mehrwert durch Grenzabstände + Wegfall Ausnützungsziffer.)

Die Frage behandelt das gleiche Thema wie das Postulat P 23/2024, welches wie die vorliegende Interpellation an der Stadtratsitzung vom 24. Oktober 2024 eingereicht und von der Interpellantin mitunterzeichnet wurde.

Dank der allgemeinen Anpassung der baupolizeilichen Masse kann das Ziel einer qualitätsvollen und verträglichen Innenentwicklung auch in jenen Gebieten erreicht werden, die keine Aufzonung erfahren. Insbesondere der Wegfall der Ausnützungsziffer und die reduzierten Gebäude- und Grenzabstände bieten zusätzliche Möglichkeiten.

Die Überprüfung diverser konkreter Baugesuche und Voranfragen zu Neubauten in nicht aufgezonnten Gebieten zeigt, dass die neuen Möglichkeiten der OPR nicht zu Minderwerten führen, im

Gegenteil: Durch die neuen Vorschriften kann auf diesen Grundstücken in der Regel erheblich mehr oberirdische Geschossfläche für das Wohnen erstellt werden als vor der OPR.

Die materielle Enteignung ist übergeordnet geregelt. Es handelt sich dabei um «gesetzliche oder gesetzessvollziehende Eingriffe in das Eigentum und in andere Vermögensrechte, die einer Enteignung gleichkommen» (Art. 2 Abs. 2 Gesetz über die Enteignung vom 03.10.1965; BSG 711.0). Einer Enteignung kommt der Eingriff gleich, wenn der Eigentümerschaft der Gebrauch der Sache untersagt oder ihr eine wesentliche aus dem Eigentum fliessende Befugnis entzogen wird. Selbst in Fällen, in denen aufgrund der neuen Bestimmungen ein Attikageschoss nicht mehr möglich wäre, läge keine materielle Enteignung vor. Für die Entschädigung geringfügigerer Eingriffe ins Eigentum besteht keine gesetzliche Grundlage.

Die Bemessung planungsbedingter Mehrwerte erfolgt aufgrund einer Gesamtbetrachtung. Dasselbe muss für planungsbedingte Minderwerte gelten. Die Interpellation fordert, für bestimmte Grundstücke ausschliesslich ausgewählte, vermutungsweise wertvermindernde Bestimmungen zu berücksichtigen und die wertsteigernden ausser Acht zu lassen. Dieses Vorgehen widerspräche dem Gleichheitsgebot.

Thun, 26. Februar 2025

Für den Gemeinderat der Stadt Thun

Der Stadtpräsident
Raphael Lanz

Der Stadtschreiber
Bruno Huwyler Müller