



Einwohnergemeinde Rüti bei Büren

Bachstrasse 4 | 3295 Rüti bei Büren

Gemeinde Rüti bei Büren

# **REGLEMENT ÜBER DEN AUSGLEICH VON PLANUNGSMEHRWERTEN**

**Gemeindeversammlungsbeschluss vom 17. Mai 2018**

Die Gemeindeversammlung der Gemeinde beschliessen, gestützt auf Art. 142 Abs. 4 des Baugesetzes<sup>1</sup> und gestützt auf Art. 7 Abs. a des Organisationsreglements<sup>2</sup>, nachfolgendes Reglement:

## I Mehrwertabgabe bei Ein- und Aufzonungen

- Art. 1**
- Grundsatz
- <sup>1</sup> Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, die als Folge einer Planung in den Genuss eines Mehrwertes gelangen, entrichten nach Massgabe des Baugesetzes und den folgenden Bestimmungen eine Mehrwertabgabe.
- Art. 2**
- Gegenstand der Abgabe
- <sup>1</sup> Sofern ein Mehrwert anfällt, erhebt die Gemeinde von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern eine Mehrwertabgabe bei der neuen und dauerhaften Zuweisung von Land zu einer Bauzone (Einzonung).
- <sup>2</sup> Beträgt der Mehrwert weniger als CHF 20'000, so wird keine Abgabe erhoben (Freigrenze nach Art. 142a Abs. 4 des Baugesetzes).
- <sup>3</sup> Bei Um- oder Aufzonungen werden keine Abgaben erhoben.
- Art. 3**
- Bemessung der Abgabe
- <sup>1</sup> Die Höhe der Mehrwertabgabe beträgt bei Einzonungen (Art. 142a Abs. 1 des Baugesetzes):
- bei Fälligkeit der Abgabe während der ersten fünf Jahre ab Rechtskraft der Einzonung 20 % des Mehrwerts,
  - ab dem sechsten bis zehnten Jahr ab Rechtskraft der Einzonung 25 % des Mehrwerts,
  - ab dem elften Jahr 30 % des Mehrwerts.
- <sup>2</sup> Die Bemessung der Abgabe richtet sich im Übrigen nach Art. 142b Abs. 1 und 2 des Baugesetzes.
- <sup>3</sup> Der verfügte Abgabebetrag unterliegt dem Teuerungsausgleich nach Massgabe des Berner Baukostenindexes.

---

<sup>1</sup> Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0).

<sup>2</sup> Organisationsreglement vom 16. August 2005.

- Fälligkeit**
- Art. 4**
- <sup>1</sup> Bei Einzonungen wird die Mehrwertabgabe fällig, wenn der planungsbedingte Mehrwert durch Überbauung (Art. 2 Abs. 2 BewD) oder durch Veräusserung realisiert wird. Als Veräusserung gelten sinngemäss die in Art. 130 des Steuergesetzes vom 21. Mai 2000 (StG) genannten Vorgänge (Art. 142c BauG).
  - <sup>2</sup> Bei teilweiser Überbauung oder Veräusserung des Landes wird die Abgabe anteilmässig fällig.
  - <sup>3</sup> Die Leistung der Mehrwertabgabe wird bei unentgeltlichem Eigentümerwechsel, durch Schenkung, Erbgang (Erbfolge, Erbteilung, Vermächtnis), Erbvorbezug oder Scheidung aufgeschoben.
  - <sup>4</sup> Die Mehrwertabgaben sind innert 30 Tagen seit Fälligkeit zu bezahlen. Ab 31. Tag nach Fälligkeit wird bis zum Zahlungstermin (Eingang bei Gemeinde) ein Verzugszins in der Höhe des für bernische Steuern geltenden Verzugszinses erhoben.
- Verfahren**
- Art. 5**
- <sup>1</sup> Die Mehrwertabgabe wird vom Gemeinderat verfügt. Für das Verfahren gelten die Vorschriften von Art. 142d BauG.
  - <sup>2</sup> Wird die Fälligkeit oder die Höhe der fällig gewordenen Mehrwertabgabe bestritten, ist der fällig gewordene Betrag mit einer Verfügung festzustellen.
  - <sup>3</sup> Die Kosten der Verkehrswertschätzungen zur Ermittlung des Mehrwertes nach Art. 142b Abs. 1 BauG trägt die Gemeinde zulasten der Spezialfinanzierung Planungsmehrwertausgleich, wenn sich die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer mit der Gemeinde auf einen gemeinsamen Schätzer einigen können. Die Kosten eines allfälligen Gegengutachtens tragen die Privaten selber. Die Kosten eines allfällig notwendigen Drittgutachtens gehen je zur Hälfte an die Gemeinde und die Privaten.
  - <sup>4</sup> Das weitere Verfahren richtet sich in beiden Fällen nach den Vorschriften der Verwaltungsrechtspflegegesetzgebung.
- Sicherung**
- Art. 6**
- Zur Sicherung der Forderungen und Verzugszinsen besteht gemäss Art. 142e BauG ein gesetzliches Grundpfandrecht. Die Gemeinde sorgt innert 6 Monaten seit Rechtskraft der Verfügung für einen Eintrag im Grundbuch.

## II Verwendung der Erträge

**Art. 7**  
Verwendung der Erträge Die Erträge aus der Mehrwertabgabe dürfen für sämtliche in Art. 5 Abs. 1ter des Raumplanungsgesetzes<sup>3</sup> vorgesehenen Zwecke verwendet werden.

**Art. 8**  
Spezialfinanzierung

- <sup>1</sup> Die Gemeinde führt eine Spezialfinanzierung im Sinn von Art. 86ff. der Gemeindeverordnung<sup>4</sup>.
- <sup>2</sup> Die Spezialfinanzierung wird geüfnet durch sämtliche Erträge in Form von Geldleistungen aus der Mehrwertabgabe, die der Gemeinde zufallen.
- <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.

## III Vollzugs-, Schluss- und Übergangsbestimmungen

**Art. 9**  
Vollzug

- <sup>1</sup> Der Gemeinderat vollzieht dieses Reglement und erlässt die gestützt auf dieses Reglement erforderlichen Verfügungen.

**Art. 10**  
Inkrafttreten  
Dieses Reglement tritt am 1. Juli 2018 in Kraft. Die Inkraftsetzung wird im Anzeiger Amt Büren Publiziert.

---

<sup>3</sup> Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG; SR 700).

<sup>4</sup> Gemeindeverordnung vom 16. Dezember 1998 (GV; BSG 170.111).

## Genehmigungsvermerke

Das vorliegende Reglement wurde an der Gemeindeversammlung vom 17. Mai 2018 genehmigt.

Rüti bei Büren, 18. Mai 2018

### NAMENS DER EINWOHNERGEMEINDE



Walter Egli  
Präsident



Kathrin A. Jenni  
Gemeindeschreiberin

### Auflagezeugnis

Die unterzeichnende Gemeindeschreiberin bescheinigt, dass das von der Gemeindeversammlung der Einwohnergemeinde Rüti bei Büren am 17. Mai 2018 genehmigte Reglement über den Ausgleich von Planungsmehrwerten vom 12. April 2018 bis 17. Mai 2018 öffentlich aufgelegt worden ist. Die Auflage wurde im amtlichen Anzeiger vom 12. April 2018 bekannt gegeben.

Rüti bei Büren, 18. Mai 2018

Die Gemeindeschreiberin



Kathrin A. Jenni

