

## Die Mehrwertabgabe nach Art. 142 ff. BauG vom 9. Juni 2016

von Urs Eymann, Fürsprecher, Bern

### 1. Allgemeines

Die vom Grossen Rat des Kantons Bern am 9. Juni 2016 beschlossene Fassung der neuen Art. 142 ff. BauG präsentiert sich als absolut minimale Lösung<sup>1</sup>. Der Grosse Rat setzt mit einem Abgabesatz von 20% bei Einzonungen nur das bundesrechtliche Minimum um. Dies ist doch eine rechte Enttäuschung speziell auch für die Gemeinden, nachdem der Regierungsrat bei der Einzonung ursprünglich noch eine innovative Lösung mit einem ansteigenden Abgabesatz von 40% bei der Einzonung (ab 6. Jahr 45% und ab 11. Jahr 50%) zur Debatte stellte. Die Vorlage des Regierungsrates sah zudem nicht vor, dass die Gemeinden noch eigene Mehrwertabgabereglemente erlassen müssen.

Bereits bei der ersten Lesung des Baugesetzes im Januar 2016 zeigte es sich, dass eine Gruppe bürgerlicher Politiker dem Regierungsrat punkto Mehrwertabgabe das Heft aus der Hand nahmen und eine eigene Lösung präsentierten. Diese Lösung, welche auf das bundesrechtliche Minimum hinauslief und den Gemeinden - soweit sie über dieses Minimum hinausgehen wollen - den Erlass von kommunalen Mehrwertabgabereglementen auftrug, obsiegte schliesslich in der Schlussabstimmung vom 9. Juni 2016.

Der Grosse Rat des Kantons Bern negierte damit die verbreitete Praxis in den bernischen Gemeinden, wonach mittels vertraglichen Mehrwertabgabeverträgen im Durchschnitt wohl 30% als Abgabesatz vereinbart wurde. Bei Einzonungen müssen die Grundeigentümer nach dem neuen Art. 142 Abs. 3 BauG lediglich 20% des Planungsmehrwertes abgeben, soweit die Gemeinden nicht höhere Abgabesätze erlassen. Man darf füglich sagen, dass mit dieser kantonalen Regelung die Planungsgewinne im Kanton Bern bei den Privaten verbleiben. Demgegenüber steht der Art. 5 Abs. 1 RPG, welcher ein Ausgleichssystem für erhebliche Vor- und Nachteile fordert, welche durch Planungen entstehen. Es

---

<sup>1</sup> Das neue Baugesetz ist ab Homepage [www.jgk.be.ch](http://www.jgk.be.ch) - Raumplanung - Teilrevision Baugesetzgebung downloadbar

ist daher fraglich, ob ein Ausgleichssystem mit lediglich 20% Abgabesatz diesem Ausgleichsgedanken ausreichend Rechnung trägt<sup>2</sup>.

Es rächt sich wahrscheinlich, dass der Kanton und insbesondere das Amt für Gemeinden und Raumordnung diese kommunalen Vertragslösungen, welche seit 1986 im Kanton Bern auf Grund des bisherigen Art. 142 BauG möglich waren, nicht wissenschaftlich aufarbeiteten. So gibt es z.B. nicht einmal eine verlässliche Statistik, welche Gemeinden in den letzten 30 Jahren welche Abgabesätze anwendeten.

Nach meinen eigenen Erhebungen präsentiert sich die bernische Abgabe-Landschaft bis anhin (bis zum Inkrafttreten der neuen Art. 142ff. BauG) wie folgt:

<b>Bernische Abgabesätze beim vertraglichen Mehrwertausgleich</b>	
50%	Ittigen, Worb
40%	Bern, Köniz, Burgdorf (20-40%), Ostermundigen (30-50%), Zollikofen, Münsingen, Stettlen, Vechigen, Schüpfen,
35%	Münchenbuchsee, Bolligen (33%)
30%	Muri bei Bern, Oberdiessbach, Moosseedorf, Biglen, Herzogenbuchsee, Bätterkinden, Hindelbank, Thun (30-40%), Steffisburg (30-40%), Wohlen (30-45% ansteigend) und viele andere Gemeinden
25%	Belp, Mühleberg, Neuenegg (23%)
20%	Langnau, Deisswil, Utzenstorf
10%	Lyssach

Im Mittel dürfte der vertragliche Abgabesatz im Kanton Bern 30% betragen haben.

Sofern die bernischen Gemeinden bei Einzonungen einen Abgabesatz von über 20% anwenden möchten, und wenn sie bei Um- und Aufzonungen (sogenannte innere Verdichtungen) ebenfalls Mehrwertabgaben erheben möchten, dann müssen sie neu je eigene Mehrwertabgabe Reglemente erlassen<sup>3</sup>. Um die bisherige Praxis weiterzuführen, müssen daher die meisten bernischen Gemeinden nun - mit dem Inkrafttreten des neuen Baugesetzes - noch ein eigenes Mehrwertabgabereglement erlassen. Dieses Konzept ist letztlich nicht bürgerfreundlich, vermehrt die Gesetze und wird zu einer weiteren Zersplitterung der

<sup>2</sup> Aemisegger Heinz, Der Mehrwertausgleich gemäss Art. 5 Abs. 1-Abs. 1<sup>sexies</sup> RPG, AJP/PJA 5/2016, 632 ff.

<sup>3</sup> Art. 142 Abs. 3 BauG

Mehrwertabgaben im Kanton Bern führen. Es wäre viel eleganter gewesen, der Kanton Bern hätte eine bessere Mehrwertabgabeverversion mit mehr Ertrag für alle Gemeinden eingeführt und nur im Abgabesatz Änderungen durch kommunales Recht zugelassen.

## **2. Zu den neuen kommunalen Reglementen über den Ausgleich von Planungsmehrwerten**

### **2.1 Erlassform**

Bei diesen Reglementen handelt es sich nicht um Vorschriften der Nutzungsplanung, also um kein Baureglement. Die Reglemente über den Ausgleich von Mehrwertabgaben sind daher weder vorprüfungs- noch genehmigungspflichtig. Die Verfahrensvorschriften von Art. 58 ff. BauG findet daher keine Anwendung. Das Gemeindereglement ist jedoch 30 Tage vor der Beschlussfassung durch die Stimmberechtigten (allenfalls Parlamente) zur Einsichtnahme aufzulegen und es kann nach dem Annahmebeschluss des Reglementes während 30 Tagen Beschwerde beim Regierungsstatthalteramt geführt werden<sup>4</sup>. In Gemeinden mit Parlament sieht das Organisationsreglement oftmals für solche allgemeine Reglemente noch eine Referendumsmöglichkeit vor.

Die Handlungsspielräume der Gemeinden bei diesen Mehrwertabgabereglementen sind jedoch sehr begrenzt. Politisch dürfte der in der Gemeinde neu anzuwendende Abgabesatz der entscheidende Knackpunkt sein.

### **2.2 Zum Abgabesatz**

Die grösste Entscheidungsspielraum liegt bei den kommunalen Mehrwertabgabereglementen darin, dass die Gemeinde sich bei Einzonungen im vom Kanton vorgegeben Rahmen von 20-50% (Art. 142b Abs. 3 BauG) und bei Um- und Aufzonungen im Rahmen zwischen 20-40% (Art. 142b Abs. 4 BauG) bewegen

---

<sup>4</sup> Art. 54 GG, Art. 43 GV

kann. Es dürfte auch zulässig sein, dass die Gemeinden mit zunehmender Haltdauer der eingezonten Grundstücke ansteigende Abgabesätze festsetzen, ähnlich so wie es der Regierungsrat bereits dem Grossen Rat in der ersten Vorlage vorgeschlagen hatte. Mit einem ansteigenden Abgabesatz kann der Baulandhortung entgegengewirkt werden; die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sollen so zu einer möglichst raschen Überbauung oder zu einem Verkauf motiviert werden.

Bei Um- und Aufzonungen (Siedlungsverdichtungen im Innern) sind ansteigende Abgabesätze eher ungeeignet, denn oftmals haben die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer gute Gründe, die zugestandene Mehrnutzung erst später zu realisieren.

### **2.3 Zahlfrist**

Die Gemeinden dürften weiter auch zuständig sein, für die Mehrwertabgaben die effektive Zahlfrist (Valuta) nach Eintreten der Fälligkeit zu bestimmen. 30 Tage sind eine übliche Zahlfrist für Rechnungen. Für verspätete Zahlungen kann ein Verzugszins vorgesehen werden, bei welchem sich die Gemeinden einfachheitshalber an die Regelung bei den Steuern anlehnt<sup>5</sup>.

### **2.4 Fälligkeit und Indexierung**

Bisher setzten viele Gemeinden in den Mehrwertabgabeverträgen eine fixe Zahlfrist nach etwa 5 oder 8 Jahren nach Inkrafttreten der Planungsmassnahme fest. Dies um der Baulandhortung entgegen zu wirken. In der Praxis hat diese Lösung sehr gut funktioniert, und die Grundeigentümer realisierten immer vorgängig die Neuüberbauung oder verkauften das Bauland an einen Investor.

Neu wird die Mehrwertabgabe erst bezahlt werden müssen, wenn die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer das betreffende Grundstück veräussert oder überbaut<sup>6</sup>. Bei der Veräusserung ist die Schnurgerüstabnahme nach Art. 2

---

<sup>5</sup> Ausdrücklich ist auch der Verzugszins vom gesetzlichen Grundpfandrecht gedeckt: Art. 142e BauG

<sup>6</sup> Art. 142c Abs. 1 BauG

Abs. 2 BewD massgebend und bei den Veräusserungstatbeständen lehnt sich der Kanton Bern an diejenigen bei der Grundstückgewinnsteuer in Art. 130 Steuergesetz an.

Unter Umständen kann es bei dieser Regelung Jahre bis Jahrzehnte dauern, bis tatsächlich eine Überbauung oder eine Veräusserung gemacht wird. Da die Mehrwertabgabe im Zeitpunkt der Rechtskraft der Planungsmassnahme festzusetzen sein wird, empfiehlt es sich, diesen Betrag einem Index zu unterwerfen<sup>7</sup>. Persönlich halte ich den Index des Baugewerbes Totals des Bundesamtes für Statistik für am aussagekräftigsten für das Bauland, solange noch keine Baulandpreisindexe vorhanden sind. Offenbar plant das Bundesamt für Statistik einen solchen Immobilienpreisindex mit regionalen Aussagen auf Mitte 2018 zu eröffnen<sup>8</sup>.

## 2.5 Planungsvorteile und Mehrwertabgabe

Mehrwerte entstehen in der Raumplanung durch bestimmte grundeigentümerverbindliche Planungen nach Art. 58 ff. BauG (Änderungen von Zonenplänen, Baureglementen, Überbauungsordnungen, etc.)<sup>9</sup>. Richtpläne führen nicht zu abgabepflichtigen Mehrwerten<sup>10</sup>. Der Mehrwert zeigt sich in der Differenz der Landwerte eines Grundstückes vor und nach der Planungsmassnahme; massgebend sind die Verkehrswerte aufgrund einer Schätzung mit anerkannten Methoden. Die aktuelle Bebauung spielt bei dieser Verkehrswertermittlung keine Rolle. Von der Differenz der Landwerte müssen planungsinhärente Kosten, welche zwingend in Folge der Planungsmassnahme erst nötig werden, abgezogen werden. Dies betrifft beispielsweise Planungskosten, welche die Grundeigentümerschaft freiwillig übernahm oder die Behebung von sogenannten Bauherrenaltlasten, welche nur im Fall der Einzonung nötig wurde. Das Vermögen der Grundeigentümerin oder des Grundeigentümers wird also durch solche Planungsmassnahmen erhöht; dieser Vermögensgewinn wird jedoch erst bei Überbauung oder Veräusserung realisiert. Beträgt diese Differenz mindestens Fr.

---

<sup>7</sup> VLP-Praxiskommentar RPG, 2016, Poltier, Art. 5 Rz 104

<sup>8</sup> Zeitschrift Hauseigentümer, Nr. 18 vom 15. Oktober 2016, S. 3

<sup>9</sup> Art. 142 Abs. 1 BauG

<sup>10</sup> Stalder Beat, Der Ausgleich von Planungsvorteilen - Aufbruch zu neuen Ufern, Schweiz. Baurechtstagung 2015, S. 75 ff.

20'000.--, kann eine Mehrwertabgabe verfügt werden. Der Klassiker ist sicher die Einzonung (Landwirtschaftsland wird einer Bauzone zugeführt), zukünftig dürften oder die Auf- und Umzonungen (Zuordnung zu einer besseren Nutzungsweise, innere Verdichtung, Siedlungsentwicklung nach innen) aufgrund des knapper werdenden Raumes engeren richtplanerischen Vorgaben wichtiger werden. Diese Fälle sind auseinander zu halten.

Die Gemeinde soll in ihren Mehrwertabgabereglementen jedoch auch ihre speziellen Verhältnisse in ihrer baurechtlichen Ordnung berücksichtigen und bestimmte individuelle Planungsvorgänge als mehrwertauspflichtig bezeichnen<sup>11</sup>. Hier geht es darum, das bisherige kommunale System mit öffentlich-rechtlichen Verträgen nahtlos in das neue System mit einer Mehrwertabgabeverfügung umzusetzen. Klargestellt werden sollte beispielsweise, dass ein sogenannter Energienutzungsbonus (eine Mehrnutzung für besonders energiesparende Bauten) nicht mehrwertausgleichspflichtig ist. Inwieweit durch Ausnahmen im Baubewilligungsverfahren geschaffene Mehrwerte ebenfalls ausgleichspflichtige Planungsvorteile nach Art. 142 ff. BauG bewirken, ist unterschiedlich zu beantworten<sup>12</sup>. Wo ein Rechtsanspruch auf Ausnahmeerteilung besteht, liegt darin kaum ein Planungsvorteil. Ein solcher abgabepflichtiger Planungsvorteil wird aber vorliegen bei Nutzungserhöhungen aufgrund von besonderen Ermächtigungsklauseln in Baureglementen oder Überbauungsordnungen<sup>13</sup>.

Mehrwerte unter Fr. 20'000.-- sind nicht ausgleichspflichtig<sup>14</sup>. Diese Fr. 20'000.-- stellen einen (nicht abziehbaren) Freibetrag und keine (abziehbare) Freigrenze dar: Bei einem Mehrwert von Fr. 21'000.-- werden daher künftig Fr. 21'000.-- der Mehrwertabgabe unterliegen. Dies ist eine Änderung gegenüber der Praxis in den meisten Gemeinden, welche bisher den minimalen Mehrwert (Frankenbetrag oder minimale Fläche) als abziehbaren Freibetrag verstanden.

---

<sup>11</sup> VLP-Praxiskommentar RPG, a.a.O., Art. 5 Rz 80 ff.

<sup>12</sup> bejahend: VLP-Praxiskommentar, a.a.O., Art. 5 Rz 81

<sup>13</sup> BVR 2003 S. 534 E. 4.2

<sup>14</sup> Art. 142a Abs. 4 BauG

Gänzlich von Mehrwertabgaben befreit sind der Bund, der Kanton und die Gemeinden im Sinn von Art. 2 GG sowie Dritte in Erfüllung von ihnen übertragenen öffentlich-rechtlichen Aufgaben, soweit es sich um Grundstücke handelt, welche unmittelbar öffentlichen Zwecken dienen<sup>15</sup>. Der Fokus wird hier auf die zukünftige Zweckverwendung gelegt werden müssen. So ist die Umzonung einer bisherigen Zone für öffentliche Nutzung/ZöN in eine privat nutzbare Bauzone (z.B. Mischzone 3) immer ein abgabepflichtiger Planungsvorteil, soweit der Minimalmehrwert erreicht wird. Für mehrwertabgabepflichtige Landwirte besteht schliesslich die Erleichterung, dass sie den Mehrwert um den Betrag für eine landwirtschaftliche Ersatzbaute zur Selbstbewirtschaftung kürzen können, sofern diese Ersatzbaute innert 2 Jahren gebaut wird<sup>16</sup>.

### **3. Verfahren zur Mehrwertabgabe**

Massgebend sind die Art. 142b und 142d BauG. Nach wie vor basiert die Mehrwertabgabe auf eine Schätzung der Landwerte mit und ohne Planänderung. Die Differenz ist mit anerkannten Methoden zu bestimmen. Dies sind in der Regel Berechnungen nach Lageklassen, Renditeberechnungen nach Bruttogeschossflächen / Geschossflächen und künftig könnten auch hedonische Modelle angewendet werden. Die Praxis und die zukünftige Rechtsprechung zur Mehrwertabgabe nach neuen Baugesetz wird zeigen, was sich hier bewährt.

Im Rahmen der öffentlichen Auflage der Planungsmassnahme muss die Gemeinde den abgabepflichtigen Grundeigentümern einen Entwurf der Abgabeverfügung vorlegen. Damit wird den Grundeigentümern gleichzeitig das rechtliche Gehör im Sinne von Art. 21 VRPG gewährt. Die eigentliche Abgabeverfügung ist erst nach Rechtskraft der Planungsmassnahme zu erlassen; diese bedeutet also, dass allfällige Beschwerdeverfahren bei den Planungsmassnahmen abzuwarten sind, bis die letzte Instanz entschieden hat. Wie lange danach hier die Gemeinde mit dem Erlass der Abgabeverfügung zuwarten kann, hat der

---

<sup>15</sup> Art. 142 Abs. 1<sup>a</sup> BauG

<sup>16</sup> Art. 142b Abs. 2 BauG

Kanton Bern nicht festgelegt. Es dürfte jedoch auch hier eine allgemeine Verjährungsfrist für öffentlich-rechtliche Forderungen von 10 Jahren gelten<sup>17</sup>.

Die Abgabeverfügung wird durch die Gemeinde erlassen. Normalerweise dürfte diese der Gemeinderat sein, im kommunalen Mehrwertabgabereglement kann die Zuständigkeit auch an eine andere Behörde delegiert werden.

Da das Baugesetz keinen eigenen Rechtsmittelweg für solche Abgabeverfügungen vorsieht, ist die Abgabeverfügung gemäss allgemeinen Regeln des VRPG beim Regierungsstatthalteramt anfechtbar<sup>18</sup>. Der Entscheid des Regierungsstatthalters ist an das Verwaltungsgericht weiterziehbar<sup>19</sup>. Dieser Rechtsmittelweg erstaunt, zumal es sich hier um ausgesprochene Schätzfragen und Landbewertungen geht, für welche die Regierungsstatthalterämter bisher keine Erfahrungen aufweisen. Überhaupt haben Regierungsstatthalterämter bisher ohnehin nichts mit raumplanerischen Streitigkeiten zu tun. Meines Erachtens wäre es sachgerechter gewesen, die kantonale Enteignungsschätzungskommission für solche Beschwerden zuständig zu erklären.

Unklar ist, wie die Mehrwertabgabeverfahren bei regionalen Planungen verlaufen, hierzu hat sich das Baugesetz nicht geäußert.

Die Fälligkeit der Mehrwertabgabe bestimmt sich nach den Regeln des Art. 142c BauG (Überbauung oder Veräusserung). Die Gemeinden haben hier keine Kompetenz weitere oder geänderte Fälligkeitstermine zu reglementieren. Bei bloss teilweiser Überbauung oder Veräusserung eines Grundstücks ist der Mehrwert auch bloss hinsichtlich diesem Anteil zu bezahlen<sup>20</sup>. Der Fälligkeitstermin wird im Falle, dass der Grundeigentümer auf Rechnungsstellung nicht bezahlt, wohl durch eine separate Verfügung über den Eintritt der Fälligkeit zu entscheiden sein. Insoweit wird die Gemeinde meist wohl im ganzen Verfahren zwei Abgabeverfügungen zu erlassen haben: die erste über den Betrag der

---

<sup>17</sup> BGE 112 Ia 260 E. 5; BVR 1993 S. 26

<sup>18</sup> Art. 63 Abs. 1 VRPG

<sup>19</sup> Art. 74 VRPG

<sup>20</sup> Art. 142c Abs. 2 BauG

Mehrwertabgabe unmittelbar nach der Planung und die zweite über den Fälligkeitstermin.

Neu besteht zugunsten der Gemeinden für verfügte Mehrwertabgaben und Verzugszinsen - vorerst ohne Eintragung im Grundbuch - ein gesetzliches Grundpfandrecht im Sinn von Art. 109a lit. e EG ZGB zu<sup>21</sup>. Dieses Grundpfandrecht muss jedoch innert 6 Monaten seit Eintritt Rechtskraft der Abgabeverfügung ins Grundbuch eingetragen werden, sonst erlöschen sie<sup>22</sup>. Die Gemeinden werden diesem Punkt Sorge tragen müssen, denn meist geht es um erhebliche Summen.

#### **4. Sonderfall Materialabbau- und Deponiezonen**

Der Grosse Rat hat hier - in Weiterführung der bisherigen Praxis - die Gemeinden ermächtigt, angemessene Geld- und Sachleistungen mittels Vertrag auszugleichen<sup>23</sup>. Hier wird also die bisherige Praxis des alten Art. 142 BauG weitergeführt. Die vom Gesetzgeber verwendete Kann-Formulierung wird in der Regel ein Obligatorium bedeuten, d.h. die Gemeinden werden solche Materialabbau- und Deponiezonen nur ausscheiden, wenn sie die Mehrwerte vertraglich ausgleichen können. In solchen Mehrwertabgabeverträgen können Geld- und / oder Sachleistungen vereinbart werden. Dies entspricht der bisherigen Praxis, wonach meist neben einer Barleistung gemessen am abgebauten Kies (Kiesbatzen) zusätzlich verschiedene Infrastrukturleistungen, wie der Bau einer Werkstrasse, Unterhalts- und Reinigungsarbeiten etc. vereinbart wurden.

Die bernischen Gemeinden sind direkt auf Grund von Art. 142a Abs. 3 BauG ermächtigt, beim Erlass neuer Materialabbau- und Deponiezonen Mehrwertabgabeverträge zu vereinbaren, auch wenn sie nicht über eigenen Mehrwertabgabereglemente verfügen. Die gesetzliche Grundlage in Art. 142a Abs. 3 BauG reicht für solche öffentlich-rechtliche Verträge aus.

---

<sup>21</sup> Art. 142e BauG

<sup>22</sup> Art. 109d Abs. 1 EG ZGB

<sup>23</sup> Art. 142a Abs. 3 BauG

## 5. Splitting und Verwendungszweck der Mehrwertabgaben

Für die bernischen Gemeinden ist neu und einschneidend, dass die Erträge der Mehrwertabgaben zu 10% dem Kanton zufallen<sup>24</sup>. Bisher gehörten die Mehrwerteträge den Gemeinden allein. Noch ist unklar, welcher kantonale Behörde genau dieser Ertragsteil abzugeben sein wird und wie dieses Splitting in der Praxis zu vollziehen ist.

Die Erträge der Mehrwertabgabe sind nach Massgabe des Bundesrechts (Art. 5 Abs. 1<sup>ter</sup> RPG) zu verwenden<sup>25</sup>. Damit müssen die Erträge für die Finanzierung von Entschädigungen aus materieller Enteignung oder für weitere Massnahmen der Raumplanung nach Art. 3 RPG verwendet werden. Das öffnet doch einen weiten Verwendungszweck. Falsch wird es sein, wenn die Erträge gebraucht werden für spezialfinanzierte Infrastrukturen (Wasser-, Abwasseranlagen) oder für Infrastrukturen, welche aufgrund anderer gesetzlicher Grundlagen auf die Grundeigentümer überwältzt werden können (z.B. Erschliessungsstrassen aufgrund von Art. 112 BauG).

Aus der Sicht der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ist wichtig, dass sie neu die bezahlte Mehrwertabgabe bei der Berechnung der Grundstückgewinnsteuer als Gestehungskosten abziehen können<sup>26</sup>. Das bisherige System, wonach solche vertraglich vereinbarte Mehrwertabgaben steuerlich nicht als Aufwendung bei der Grundstückgewinnsteuer akzeptiert wurden, jedoch mit dem kommunalen Anteil der Grundstückgewinnsteuer verrechenbar waren<sup>27</sup>, wird also aufgegeben. Damit wird künftig dem Kanton und den Gemeinden ein geringerer Steuerertrag aus der Grundstückgewinnsteuer anfallen.

## 6. Spezialfinanzierung Mehrwertausgleich

---

<sup>24</sup> Art. 142f Abs. 1 BauG

<sup>25</sup> Art. 142f Abs. 2 BauG

<sup>26</sup> Art. 142 Abs. 2 lit. e StG; Art. 5 Abs. 1<sup>sexies</sup> RPG

<sup>27</sup> BGer 2C\_667/2009 vom 19. Juli 2010

Gemäss Art. 142f Abs. 3 BauG müssen Kantone und Gemeinden die Mehrwertträge einer Spezialfinanzierung zufügen. Damit die Gemeinden eine solche Spezialfinanzierung äufnen können, erfordert dies eine eigene kommunale reglementarische Grundlage. Der neu eingeschränkte Verwendungszweck dieser Spezialfinanzierung kann bedeuten, dass die Gemeinden nun zwei Spezialfinanzierungen über Mehrwertabgaben nebeneinander führen müssen: Die eine Spezialfinanzierung ist entstanden und wird weiter gespiesen von Erträgen aus den bisherigen Mehrwertausgleichsverträgen, weil der Verwendungszweck teils reglementarisch, teils vertraglich anders definiert wurde. Die andere neue Spezialfinanzierung soll dagegen die Erträge aus den neuen Mehrwertabgabeverfügungen aufnehmen und gemäss Art. 5 Abs. 1<sup>ter</sup> RPG verwendet werden.

Meines Erachtens müssen daher neu alle bernischen Gemeinden - auch wenn sie sonst kein eigenes Mehrwertabgabereglement erlassen wollen - zumindest eine Spezialfinanzierung Mehrwertausgleich schaffen, soweit sie nicht bereits über eine solche Spezialfinanzierung verfügen.

In diese Spezialfinanzierung werden zudem die aufgrund einer verfügten Bauverpflichtung eingehenden Lenkungsabgaben nach Art. 126d BauG einzulegen sein<sup>28</sup>. Die Zweckbindung gilt auch für diese Lenkungsabgaben.

\*\*\*\*\*

---

<sup>28</sup> Art. 126d Abs. 5 BauG