Gemeinde […]

[Adresse]

[PLZ Ort]

[Grundeigentümer/in]

[Adresse]

[PLZ Ort]

[Ort, Datum]

**Orientierung von potenziell von einer Mehrwertabgabe Betroffenen über die Mitwirkungsauflage für die [Teil-]Revision der Ortsplanung sowie über die mutmassliche Abgabehöhe**

Sehr [geehrte/r Frau…/Herr…]

Der Gemeindevorstand […] beabsichtigt, eine [Teil-]Revision der [Ortsplanung] durchzuführen. Er hat deshalb am [Datum] einen Entwurf für die neuen Vorschriften und Pläne sowie einen Planungs- und Mitwirkungsbericht und [weitere Dokumente] beschlossen.

Die entsprechenden Unterlagen liegen ab dem […] während 30 Tagen in der Gemeinde öffentlich auf. Die Auflage wird im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde und im Kantonsamtsblatt bekannt gegeben. Innert der Auflagefrist kann jedermann beim Gemeindevorstand Vorschläge und Einwendungen einbringen.

Ihr Grundstück Nr. […] befindet sich zurzeit in einer Nichtbauzone[[1]](#footnote-1). Tritt die angestrebte Ortsplanungsrevision in Kraft, wird ihr Grundstück im Umfang von ca. […] m2 neu Teil der Bauzone. Diese Einzonung löst gemäss Art. 19j Abs. 1 KRG[[2]](#footnote-2) eine Abgabepflicht für den dadurch entstehenden Planungsmehrwert aus. Die Mehrwertabgabe haben die Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer der Gemeinde zu bezahlen (Art. 19i KRG). Siewird bei der Überbauung oder bei Veräusserung des Grundstücks fällig (Art. 19n KRG).

Gemäss [Art. 19l Abs. 1 KRG/Art.… BauG/] beläuft sich die Mehrwertabgabe bei Einzonungen auf […] Prozent des Mehrwerts. Der massgebende Mehrwert der von der Einzonung betroffenen Fläche ihres Grundstücks entspricht der Differenz zwischen dem Verkehrswert der Einzonungsfläche ohne und mit Planungsmassnahme.

[**Variante Regelfall**: Grobe Angabe der voraussichtlichen Wertveränderung des Bodenpreises pro m2]

Der Mehrwert wird dabei nach den anerkannten Bewertungsmethoden bestimmt. Das Amt für Immobilienbewertung ist dafür zuständig und nimmt die Bewertung vor. Nach einer ersten Kontaktaufnahme der Gemeinde mit dem Amt für Immobilienbewertung liegt die vom Amt vorläufig geschätzte Wertveränderung des Bodenpreises pro m2 infolge Einzonung im Bereich zwischen rund CHF […] und CHF […]. Bei einem Abgabesatz von […] Prozent beträgt die zu leistende Mehrwertabgabe demnach voraussichtlich rund CHF […] bis CHF […]. Für die exakte Bestimmung des Mehrwerts holt die Gemeinde beim kantonalen Amt für Immobilienbewertung noch ein definitives Bewertungsgutachten ein (Art. 19k Abs. 2 KRG). Das Bewertungsgutachten wird Ihnen zu gegebener Zeit zur Kenntnis zugestellt. Die Kosten für das Bewertungsgutachten werden in jedem Fall von der Gemeinde getragen (Art. 19k Abs. 3 KRG).

[**Variante Ausnahme**: Ohne Angabe der voraussichtlichen Wertveränderung des Bodenpreises pro m2]

Der Mehrwert wird dabei nach den anerkannten Bewertungsmethoden bestimmt (Art. 19k Abs. 2 KRG). Hierfür holt die Gemeinde beim dafür zuständigen kantonalen Amt für Immobilienbewertung noch ein Bewertungsgutachten ein (Art. 19k Abs. 2 KRG). Das Bewertungsgutachten wird Ihnen zu gegebener Zeit zur Kenntnis zugestellt. Die Kosten für das Bewertungsgutachten werden in jedem Fall von der Gemeinde getragen (Art. 19k Abs. 3 KRG).

Unmittelbar nach Rechtskraft der Planungsmassnahme wird die Mehrwertabgabe von der Gemeinde mit einer beim Verwaltungsgericht anfechtbaren Verfügung veranlagt und im Rahmen der Veranlagung im Grundbuch ihres Grundstücks angemerkt (Art. 19m i.V.m. Art. 19w Abs. 2 Ziff. 6 KRG).

Wir bitten Sie um Kenntnisnahme. Bei Fragen stehen wir zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Gemeinde […]

…………………………………… ……………………………………

[Der/Die Gemeindepräsident/in] [Der/Die Gemeindeschreiber/in]

Benutzungshinweis: Diese Vorlage stellt eine Hilfestellung des Kantons dar. Die Formulierungen in dieser Vorlage sind lediglich als Formulierungsvorschläge zu verstehen. Durch die Gemeinde zu ergänzende oder zu präzisierende Textstellen werden mit den in eckigen Klammern gesetzten Platzhaltern […] kenntlich gemacht und sind grau hinterlegt.

1. Sofern nach kommunalem Recht auch Mehrwertabgaben infolge Um- oder Aufzonung erhoben werden, sind die nachfolgenden Ausführungen sinngemäss auszugestalten. [↑](#footnote-ref-1)
2. Sofern nach Art. 19j Abs. 2 KRG weitere kommunale Abgabetatbestände bestehen, sind diese sinngemäss aufzuführen. [↑](#footnote-ref-2)