Einwohnergemeinde ■ *Ort und Datum*
*[zuständiges Organ]*

**MUSTER - V E R F Ü G U N G**

gegenüber ■

*[Name und Adresse der Grundeigentümerin]*

**Sachverhalt:**

1. *[Kurze Darlegung der Ausgangslage und der Planung, welche einen planungsbedingten Mehrwert und die gestützt darauf erhobene Mehrwertabgabe auslöst]*
2. *[Kurze Darlegung der durchgeführten Abklärungen (z.B. Schätzung, Expertisen) für die Ermittlung des planungsbedingten Mehrwerts]*
3. Mit Schreiben vom ■ hat die Gemeinde die Grundeigentümerschaft über die zu erwartende Mehrwertabgabe informiert (Art. 142d Abs. 2 BauG) und ihr Gelegenheit gegeben, sich bis am ■ dazu zu äussern. Von dieser Möglichkeit wurde mit Stellungnahme vom ■ Gebrauch gemacht.
4. Am ■ hat das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) die Planung ■ genehmigt. Sie ist am ■ in Rechtskraft erwachsen.

**Erwägungen:**

1. Gemäss Art. 142 Abs. 1 und Art. 142a Abs. 1 des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0) und Art. 1 Abs. 1 Bst. a des Reglements über die Mehrwert­abgabe vom ■ (nachfolgend: MWAR) haben Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, die als Folge einer Einzonung in den Genuss eines Mehrwertes kommen, eine Mehrwertabgabe zu entrichten.

Der planungsbedingte Mehrwert entspricht der Differenz zwischen dem Verkehrswert des Landes mit und ohne Planänderung. Er ist mit anerkannten Methoden zu bestimmen (Art. 142b Abs. 1 BauG). Beträgt der Mehrwert weniger als 20 000 Franken, wird keine Abgabe erhoben (Art. 142a Abs. 4 BauG und Art. 1 Abs. 2 MWAR).

Der Abgabesatz beträgt bei Fälligkeit während der ersten fünf Jahre ab Rechtskraft der Einzonung ■ % des Mehrwerts, ab dem sechsten bis zehn Jahre ab Rechts­kraft der Einzonung ■+5 % des Mehrwerts und ab dem elften Jahr ■+10 % des Mehrwerts (Art. 2 Abs. 1 Bst. a MWAR).

Die Mehrwertabgabe wird vom *[zuständiges Organ]* verfügt (Art. 142d Abs. 1 BauG und Art. 7 Abs. 1 MWAR).

1. *[Darlegung, dass die Planung für die Grundeigentümerschaft eine Einzonung bewirkt].*

Durch die erfolgte Einzonung hat sich der Abgabetatbestand nach Art. 142a Abs. 1 BauG und Art. 1 Abs. 1 Bst. a MWAR verwirklicht.

1. *[Herleitung des Mehrwerts, unter Bezugnahme auf die Unterlagen und allfälliger Einwände der Grundeigentümerin]*

Aus den genannten Gründen wird der Mehrwert auf CHF ■ festgelegt.

1. Die Höhe der Mehrwertabgabe wird nach Massgabe von Art. 2 Abs. 1 Bst. a MWAR wie folgt festgelegt:
* während der ersten fünf Jahre ab Rechtskraft der Einzonung CHF ■;
* ab dem sechsten bis zehn Jahre ab Rechtskraft der Einzonung CHF ■;
* ab dem elften Jahr CHF ■.

Der verfügte Abgabebetrag unterliegt dem Teuerungsausgleich nach Massgabe des Landesindexes der Konsumentenpreise (Art. 142d Abs. 3a BauG und Art. 2 Abs. 4 MWAR).

1. Gemäss Art. 142c Abs. 1 BauG wird die Mehrwertabgabe bei einer Einzonung fällig, wenn der planungs­bedingte Mehrwert durch Überbauung oder durch Veräusserung realisiert wird, wobei als Veräusserung sinngemäss die in Art. 130 des Steuergesetzes vom 21. Mai 2000 (StG; BSG 661.11) genannten Vorgänge gelten. Bei teilweiser Überbauung oder Veräus­serung des Landes wird die Abgabe anteilsmässig fällig (Art. 142c Abs. 2 BauG). Im Verzugsfall ist gemäss Art. 3 Abs. 2 MWAR ein Verzugszins von ■ % geschuldet.
2. Zur Sicherung der Forderungen und Verzugszinsen besteht ein unmittelbares gesetzliches Grundpfandrecht im Sinn von Art. 109a Abs. 1 Bst. d1 Gesetzes vom 28. Mai 1911 betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (EG ZGB; BSG 211.1). Für die hier verfügte Mehrwertabgabe von CHF ■ und die allfälligen Verzugszinse besteht ab Rechtskraft der mehrwertbegründenden Planung ein unmitttelbares gesetzliches Pfandrecht zu Gunsten der Gemeinde ■ und zu Lasten der Parzelle ■ (Art. 142e Abs. 2 BauG). Damit das gesetzliche Grundpfandrecht gemäss Art. 109a Abs. 1 Bst. d1 EG ZGB nicht nach sechs Monaten nach Rechtskraft der vorliegenden Verfügung erlischt und es nach Art. 109d Abs. 4 EG ZGB gutgläubigen Dritten auch nach Ablauf von zwei Jahren seit der Forderungs­entstehung entgegengehalten werden kann, wird die Gemeinde das Pfandrecht nach Eintritt der Rechtskraft der mehrwertbegründenden Einzonung beim örtlich zuständigen Grundbuchamt zur Eintragung anmelden.
3. Gemäss Art. 142f Abs. 1 BauG fällt die bezahlte Mehrwertabgabe zu 10 % dem Kanton zu. Die vorliegende Verfügung ist gemäss Art. 120b Abs. 1 BauV dem Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zu eröffnen.
4. Nach Art. 142c Abs. 3 BauG stellen die Grundbuchämter die Meldungen über die ihnen bekannten Veräusserungstatbestände, welche die Fälligkeit der Mehrwertabgabe auslösen, den Gemeinden in geeigneter Form zur Verfügung. Die vorliegende Verfügung wird deshalb dem Grundbuchamt ■ eröffnet.
5. Für den Erlass dieser Verfügung wird keine Gebühr erhoben.

*Variante:*Gemäss Artikel ■ des Gebührenreglements vom ■ wird für die vorliegende Verfügung eine Gebühr von CHF ■ erhoben und der Grundeigentümerin zur Bezahlung auferlegt.

Aus diesen Gründen wird

**verfügt:**

1. Die Mehrwertabgabe für die Einzonung des Grundstücks ■ wird festgesetzt:
* auf CHF ■, falls die Fälligkeit bis am ■ eintritt;
* auf CHF ■, falls die Fälligkeit zwischen dem ■ und ■ eintritt;
* auf CHF ■, falls die Fälligkeit später eintritt.

und ■ [Name Grundeigentümerschaft] zur Bezahlung auferlegt.

Der verfügte Abgabebetrag unterliegt dem Teuerungsausgleich nach Massgabe des Landesindexes der Konsumentenpreise (Basis ■)

1. Die Mehrwertabgabe nach Ziff. 1 wird zur Bezahlung fällig, wenn der planungsbedingte Mehrwert durch Überbauung (Art. 2 Abs. 2 des Dekrets über das Baubewilligungs­verfahren vom 22. März 1994 [Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1]) oder durch Veräusserung (analog Art. 130 des Steuergesetzes vom 21. Mai 2000 [StG; BSG 661.11]) realisiert wird. Bei teilweiser Überbauung oder Veräusserung des Landes wird die Abgabe anteilsmässig fällig.
2. Nach Eintritt der Fälligkeit ist die Abgabe innert 30 Tagen zu leisten. Im Verzugsfall ist ein Verzugszins von ■ % geschuldet.
3. Zu Gunsten der Einwohnergemeinde ■ und zu Lasten des Grundstücks ■ besteht für die Forderung gemäss Ziff. 1 hiervor und die Verzugszinsen nach Ziff. 3 hiervor ein unmittelbares gesetzliches Grundpfandrecht nach Art. 142e BauG i.V.m. Art. 109a Abs. 1 Bst. d1 EG ZGB .
4. Es werden keine Verfahrenskosten erhoben.

*Variante:*Die Verfahrenskosten für die vorliegende Verfügung werden festgelegt auf CHF ■ und der Grundeigentümerin zur Bezahlung auferlegt.

1. Zu eröffnen:
	1. der Grundeigentümerin/dem Grundeigentümer ■ (per Einschreiben),
	2. dem Amt für Gemeinden und Raumordnung (per Einschreiben),
	3. dem Grundbuchamt ■.

***RECHTSMITTELBELEHRUNG***

*Diese Verfügung kann innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Beschwerde beim Regierungsstatt­halteramt ■ angefochten werden. Eine allfällige Beschwerde ist schriftlich im Doppel einzureichen und hat einen Antrag, die Angabe von Tatsachen und Beweismitteln, eine Begründung sowie eine rechtsgültige Unterschrift zu enthalten. Die angefochtene Verfügung und greifbare Beweismittel sind beizulegen.*