

Gesellschaftliche und politische Entscheide und damit verbundene Gesetzesänderungen haben oft auch Einfluss auf Immobilienpreise. Gerade in den letzten Jahren erfolgten insbesondere aufgrund des zunehmenden Wohnflächen- und Kulturlandbedarfs gesetzliche Anpassungen, welche für Grundeigentümer relevant sind.

AUTOREN



Reto Langenstein

reto.langenstein@truvag.ch
Inhaber Gemeindeschreiberpatent
Immobilien-Bewerter FA



Stefan Müller

stefan.mueller@truvag.ch
Immobilien-Bewerter FA
Techn. Kaufmann FA

Primäres Ziel des Raumplanungsgesetzes ist ein haushälterischer Umgang mit dem Boden.

Neues Raumplanungsgesetz per 1. Mai 2014

Das durch Volksabstimmung gutgeheissene neue Raumplanungsgesetz (RPG) ist am 1. Mai 2014 in Kraft getreten. Ziel des RPG ist primär ein haushälterischer Umgang mit dem Boden. Die Kantone haben in der Folge sowohl ihre Richtpläne als auch die Planungs- und Baugesetze der neuen bundesrechtlichen Vorgabe entsprechend angepasst. Nun sind die Gemeinden an der Reihe. Sie haben ihre Ortsplanungen bis spätestens Ende 2023 zu revidieren.



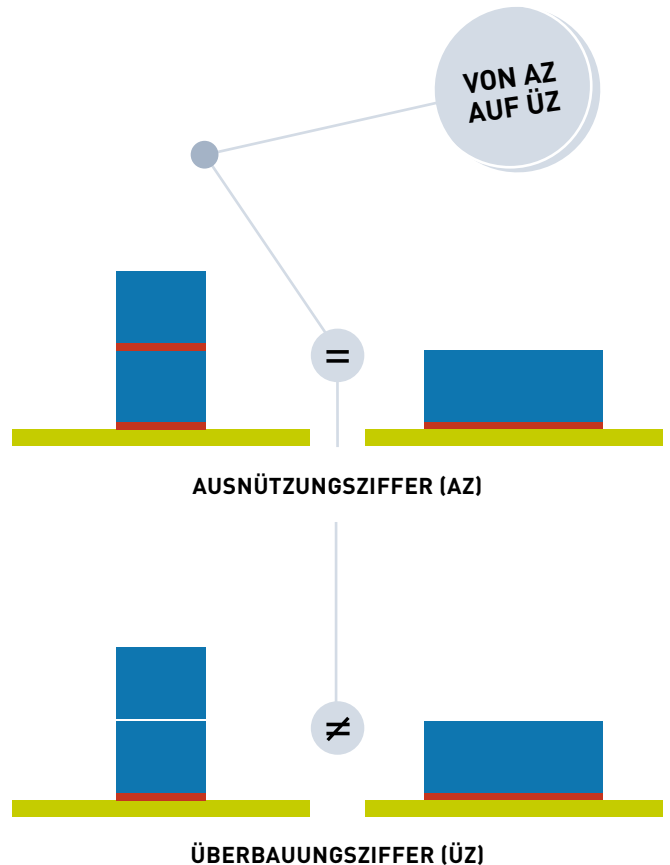
Die wichtigsten Ziele der Änderungen

- Stopp der Zersiedlung und des Kulturlandverlustes/verdichtetes Bauen
- Vereinheitlichung der Baubegriffe und Messweisen
- Einführung einer Mehrwertabgabe

Wechsel von der Ausnutzungsziffer zur Überbauungsziffer

Eine zentrale Änderung im Rahmen der Vereinheitlichung der Baubegriffe und der Messweisen ist der Wechsel von der Ausnutzungsziffer (AZ) zur Überbauungsziffer (ÜZ).

Während die Ausnutzungsziffer eine Verhältniszahl zwischen der Land- und der Bruttogeschossfläche darstellt, repräsentiert die Überbauungsziffer – einfach ausgedrückt – eine Verhältniszahl zwischen der Landfläche und dem Fussabdruck des Gebäudes.



Zwar fällt durch diese Änderung die komplizierte Berechnung der zur AZ zählenden Geschossfläche weg. Die Überbauungsziffer hingegen nimmt nur Bezug auf den Fussabdruck des Baukörpers und fördert dadurch ein schemenhaftes Bauen. Denn während z.B. bei der AZ weit über die Fassade hinausragende Balkone keine Rolle spielen, werden solche bei der ÜZ ab 1.5m Auskragung voll angerechnet. Dies mit der Folge, dass ein Verlust an Wohnfläche resultiert. Die Begrenzung der Gebäudehöhe wird neu anstelle der bisherigen Anzahl der Vollgeschosse über die maximale Gesamt- und Fassadenhöhe definiert.

Ob und in welcher Form durch eine Ortsplanungsrevision und den damit verbundenen Wechsel von der Ausnutzungsziffer zur Überbauungsziffer ein Nutzungspotenzial entsteht, ist schwierig abzuschätzen und hängt letztendlich immer vom Einzelfall ab. So ist neben den baurechtlichen Vorgaben (Nutzungsziffern, Baumasse etc.) auch die Topografie des Grundstücks von zentraler Bedeutung.

KONKRETE AUSWIRKUNGEN

Das Beispiel, welches so in der Praxis durchaus anzutreffen ist, veranschaulicht die möglichen Auswirkungen einer Anpassung des Bau- und Zonenreglements und ergibt somit ein zusätzliches Baupotenzial. Dies steht ganz im Einklang mit den Zielen des RPG (innere Verdichtung).

Situation nach heutigem Recht

Grundstücksfläche	1'200 m²
Ausnutzungsziffer dreigeschossige Wohnzone	0.50
Anrechenbare Geschossfläche	600 m ²
Theoretisch realisierbare Hauptnutzfläche (vermietbare Fläche)	ca. 500 m²

Situation nach neuem Recht

Grundstücksfläche	1'200 m²
Überbauungsziffer (max. Gebäudehöhe 10 m)	0.23
Max. Grundfläche (Fussabdruck)	276 m ²
Geschossfläche (3 Geschosse möglich)	828 m ²
Theoretisch realisierbare Hauptnutzfläche (vermietbare Fläche)	ca. 600 m²

Einführung der Mehrwertabgabe

Wie bereits einleitend erwähnt, wurde mit der Änderung des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes die Einführung der Mehrwertabgabe beschlossen. Diese Abgabe kann je nach Kanton unterschiedlich hoch sein. Wir beschränken uns bei den nachfolgenden Erläuterungen auf die Bestimmungen des Kantons Luzern.

Ab dem 1. Januar 2018 sind in den Luzerner Gemeinden Einzonungen, Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht sowie der Erlass oder die Änderung von Bebauungsplänen der Mehrwertabgabe unterstellt. Der Kanton Luzern hat sich für eine Mehrwertabgabe von 20% entschieden, welche der Mindestvorgabe des Bundes entspricht. Eine Mehrwertabgabe wird erhoben, wenn bei der neuen und dauerhaften Zuweisung von Land in eine Bauzone (Einzonung), ein Mehrwert von mehr als CHF 50'000 anfällt. Bei Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht sowie der Erlass oder die Änderung von Bebauungsplänen muss eine Wertsteigerung von mehr als CHF 100'000 vorliegen, dass eine Mehrwertabgabe geschuldet wird. Bei der Mehrwertermittlung ist vom Berechnungsgrundsatz «Verkehrswert des Landes mit Planänderung minus Verkehrswert des Landes ohne Planänderung» auszugehen.

Im Beispiel unten links wird die Berechnung der Mehrwertabgabe anhand eines Grundstücks, welches von der Landwirtschaftszone in eine Bauzone überführt wird, aufgezeigt. Bei solchen Einzonungen wird die Mehrwertabgabe bei der Überbauung des Grundstücks oder bei Verkauf fällig. Bei Um- und Aufzonungen sowie Erlass von Bebauungsplänen wird die Abgabe bei Verkauf des Grundstücks oder bei Neubauten respektive erheblichen Änderungen an bestehenden Bauten nach Rechtskraft der Baubewilligung geschuldet.

**Stets
auf dem
Laufenden
bleiben**

ERMITTLUNG MEHRWERTABGABE

In diesem Beispiel wird die Berechnung der Mehrwertabgabe anhand eines Grundstücks, welches von der Landwirtschaftszone in eine Bauzone überführt wird, aufgezeigt.

Grundstücksfläche	CHF	3'000 m²
Verkehrswert heute (Landwirtschaftszone): CHF 6/m ²	CHF	18'000
Verkehrswert nach Einzonung (Bauzone): CHF 500/m ²	CHF	1'500'000
Differenzbetrag = Mehrwert	CHF	1'482'000
Mehrwertabgabe (20% des Mehrwertes)	CHF	296'400

FAZIT

Die Ausführungen und Beispiele veranschaulichen, dass die laufenden Gesetzesänderungen und Anpassungen der Ortsplanungsrevisionen erheblichen Einfluss auf die Bebaubarkeit und somit den Wert der Grundstücke haben können. Umso mehr lohnt sich für Grundeigentümer eine frühzeitige Abklärung betreffend den möglichen Folgen. Dies insbesondere im Hinblick auf einen Neu-/Umbau oder bei einem Verkauf der Liegenschaft.

Haben Sie Fragen zum Thema Ortsplanungsrevision oder Mehrwertabgabe? Unsere Fachpersonen erteilen Ihnen gerne Auskunft. ●

Stand: Januar 2020