***Einzonungsvereinbarung mit Absichtserklärung bezüglich Mehrwertabgabe***

*Der untenstehende Entwurf einer Vereinbarung ist ein Beispiel mit möglichen Klauseln für den Fall einer Einzonung mit Absichtserklärung bezüglich Mehrwertabgabe. Sie ist entsprechend auf den konkreten Fall anzupassen und es sind die rechtlich erforderlichen Ergänzungen vorzunehmen. Eine solche Vereinbarung ist in jedem Fall von einer Fachperson (Jurist, Gemeindeschreiber) überprüfen zu lassen. Einigen sich Gemeinde und Grundeigentümer nicht über die Höhe der Mehrwertabgabe, ist die Mehrwertabgabe im Rahmen des Veranlagungsverfahrens zu ermitteln.*

**Vereinbarung**

**betreffend Einzonung von Grundstück Nr.** **, Grundbuch** **und Mehrwertabgabe (§ 38 Abs. 2 und §§ 105 ff. des Planungs- und Baugesetzes [PBG])**

zwischen

der **Einwohnergemeinde** , Adresse,

handelnd durch den Gemeinderat      , dieser vertreten durch Gemeindepräsident/in und Gemeindeschreiber/in

und

**Grundeigentümer/in**, Geburtsdatum, Heimatort, wohnhaft in Adresse

**als** **Alleineigentümer/in von Grundstück Nr.** **, Grundbuch**

**I. Ausgangslage**

[Ausgangslage darstellen]

Die Einwohnergemeinde       beabsichtigt daher, mit einer Teilrevision der Ortsplanung eine Teilfläche von       m2 des Grundstückes Nr.      , Grundbuch      , von der Landwirtschaftszone in die [Zone innerhalb Bauzone] einzuzonen.

Die Akten zur Ortsplanungsrevision wurden dem kantonalen Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement zur Vorprüfung eingereicht. Der Vorprüfungsbericht vom       liegt vor und bezeichnet die Einzonung als recht- und zweckmässig.

Grundeigentümer, deren Land durch eine Änderung der Bau- und Zonenordnung (Einzonung) einen Mehrwert von mehr als 50'000.00 Franken erfährt, haben eine Mehrwertabgabe zu entrichten. Der Mehrwert entspricht der Differenz zwischen dem Verkehrswert des Landes mit und ohne Planänderung (§ 105b Abs. 2 PBG). Die Höhe der Mehrwertabgabe beträgt 20 % des Mehrwertes.

Die vorliegende Vereinbarung bezweckt die Regelung der Rahmenbedingungen für die geplante Einzonung sowie – im Sinne einer Absichtserklärung – die Festlegung der Höhe der Mehrwertabgabe. Vorbehalten bleibt die Veranlagung der Mehrwertabgabe nach § 105e Abs. 1 PBG durch die zuständige Behörde.

**II. Vertragsbestimmungen**

1. **Einzonung**

Das Grundstück Nr.      , Grundbuch      , befindet sich heute in der Landwirtschaftszone. Von Grundstück Nr.       ist eine Fläche von       m2 zur Einzonung in die [Zone] vorgesehen.

1. **Mehrwertabgabe**

Die Einwohnergemeinde       und der Grundeigentümer       stellen übereinstimmend fest, dass gestützt auf die Einzonung einer Teilfläche von       m2 von Grundstück Nr.       ein Mehrwert gemäss § 105 PBG von mehr als 50'000.00 Franken entstehen wird und deshalb grundsätzlich eine Mehrwertabgabe geschuldet ist.

[Ausführungen zur Ermittlung des Verkehrswerts]

Der Verkehrswert der eingezonten Fläche wird auf 600.00 Franken/m2 festgelegt.

Die Einwohnergemeinde       und       regeln die Höhe des Mehrwertabgabe wie folgt:

Verkehrswert der einzuzonenden Fläche

(4’000 m2 à Verkaufspreis/m2, voraussichtlich 600.00 Franken) Fr. 2’400'000.00

abzüglich Verkehrswert vor der Einzonung 4'000 m2 à 10.00 Franken Fr. 40'000.00

Mehrwert Fr. 2’360'000.00

**20 % Mehrwertabgabe Fr.** **472'000.00**

Die Gemeinde veranlagt die Mehrwertabgabe nach Rechtskraft der Planänderung (§ 105e Abs. 1 PBG) zum oben vereinbarten Betrag vorbehältlich einer Änderung der rechtlichen
oder tatsächlichen Verhältnisse. Vorbehalten bleibt auch eine Einsprache des Kantons als Verwalter des Mehrwertfonds (§ 105e Abs. 6 PBG).

Die Mehrwertabgabe wird bei Verkauf mit dem Eintrag im Tagebuch des Grundbuchs oder bei Überbauung nach Rechtskraft der Baubewilligung fällig. Die Gemeinde stellt eine Rechnung, die innert 30 Tagen zu bezahlen ist.

Mehrwertabgaben sind anrechenbare Aufwendungen bei der Grundstückgewinnsteuer und geschäftsmässig begründeter Aufwand bei den ordentlichen Steuern (§ 105g Abs. 1 PBG).

1. **Erschliessungskosten**

Allfällige Kosten für die Erschliessung der einzuzonenden Fläche gehen vollumfänglich zu Lasten von      .

1. **Kosten Ortsplanungsrevision und Einzonungsvereinbarung**

[Ev. Kosten der Ortsplanung und der vorliegenden Vereinbarung regeln]

1. **Auflageverfahren**

Der Gemeinderat verpflichtet sich, die Anpassung der Nutzungsplanung im Sinne der vorstehenden Vereinbarung und des Vorprüfungsberichtes des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartementes für die öffentliche Auflage vorzubereiten und der Bevölkerung zur Mitwirkung vorzulegen.

1. **Realisierungspflicht**

Es handelt sich um eine Einzonung, deren Umsetzung wie folgt sichergestellt wird:

* 1. Der Grundeigentümer verpflichtet sich, (Bedingungen, Verkauf an Investor, Zeitplan, Etappierung etc.)
	2. Kommt der Grundeigentümer den Verpflichtungen aus diesem Vertrag nicht nach, kann der Gemeinderat der Gemeindeversammlung auf Kosten des Grundeigentümers die Auszonung der eingezonten Fläche in eine Nichtbauzone beantragen. In diesem Fall besteht kein Anspruch auf eine Entschädigung (etwa aus materieller Enteignung) oder Rückerstattung allfälliger mit der Einzonung verbundenen Gebühren, Abgaben und Aufwendungen.
1. **Vorbehalt**

Dieser Vertrag wird unter dem Vorbehalt abgeschlossen, dass die Stimmberechtigten der Gemeinde       die Einzonung beschliessen, die Einzonung vom Regierungsrat genehmigt wird und der Genehmigungsentscheid des Regierungsrates in Rechtskraft erwächst. Gegenüber der Gemeinde können bei einer allfälligen Nichteinzonung keinerlei Kosten oder finanzielle Ansprüche geltend gemacht werden.

1. **Verzicht auf Rechtsmittel**

Die Parteien verzichten auf Rechtsmittel gegen eine allfällige Wiederauszonung, wenn der Realisierungspflicht im Sinne von Ziffer 6 nicht nachgekommen wird. Sie verzichten auch auf die Geltendmachung einer Entschädigung aus materieller Enteignung bei der Schätzungskommission.

Die Parteien verzichten auf Einsprachen und Rechtsmittel gegen die Veranlagungsverfügung, sofern der Betrag wie in Ziff. 2 vereinbart veranlagt wird, sowie auf ein Gesuch um Erlass eines Feststellungsentscheids zur Fälligkeit (§ 105e Abs. 2 und 3 PBG).

1. **Zustimmung Kanton**

Vorbehalten bleibt die Zustimmung des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartementes zur vorliegenden Vereinbarung.

**III. Schlussbestimmungen**

1. Der angehängte Plan wird von beiden Parteien als richtig und vollständig anerkannt.
2. Der Grundeigentümer verpflichtet sich, die vorliegende Vereinbarung auf allfällige Rechtsnachfolger zu überbinden, inklusive dieser Überbindungsklausel.
3. Die Einwohnergemeinde muss vom Grundeigentümer über vertraglich vereinbarte Handänderungen innert 5 Tagen seit der Vertragsunterzeichnung unter Bekanntgabe des neuen Grundeigentümers schriftlich informiert werden.
4. Dieser Vertrag wird 3-fach ausgefertigt. Je ein Exemplar erhalten:
* Grundeigentümer/in, Adresse
* Einwohnergemeinde Name, Adresse

- Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement, Bahnhofstrasse 15, 6002 Luzern

[Ort Datum und Unterschriften]