

Archiv Nr. 04.0200.

## Verfügung (Art. 142ff Baugesetz BauG; BSG 721.0)

gegenüber

Herr Stefan Knecht, **Badhus 42**, 3615 Heimenschwand als Eigentümer der Parzelle Nr. 1293

### Sachverhalt:

1. Die Parzelle Buchholterberg Gbbl. Nr. 1293 befindet sich aktuell in der Landwirtschaftszone. Eine rund 1'065m<sup>2</sup> grosse Teilfläche wird bereits heute vom ansässigen Gartenbaubetrieb (Knecht AG, Naturnahe Gärten) genutzt. Für die Sicherung des Bestandes des ansässigen Gartenbaubetriebs soll der erforderliche Parzellenteil der Gartenbauzone zugewiesen werden.

Als Grundlage dieser Verfügung gilt die Zonenplanänderung «Gartenbauzone Knecht» mit Änderung Zonenplan 1: 1000 vom **xx. xxx 2025** sowie dem Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV vom **xx. xxx 2025**.

Nach Art. 142ff des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0) haben Grundeigentümer, die als Folge einer Planung in den Genuss eines Mehrwerts gelangen, nach Massgabe dieses Gesetzes und der von den Gemeinden erlassenen Bestimmungen eine Mehrwertabgabe zu entrichten.

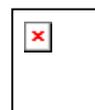
2. Gemäss Jardin Suisse kann für Land in der Gartenbauzone von einem 3-fachen Landwirtschaftspreis als maximalen Verkehrswert ausgegangen werden. Somit wird für die Teilparzelle Nr. 1293 von einem Landwert von CHF 12'780.00 vor und CHF 38'340.00 nach der Planungsmassnahme ausgegangen.

Mit Schreiben vom 4. September 2024 wurde dem Grundeigentümer der Landwert vor und nach der Planungsmassnahme und die daraus resultierenden Mehrwertabgabe im Sinne des rechtlichen Gehörs nach Art. 21 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG) eröffnet. Der Grundeigentümer verzichtet auf eine Stellungnahme.

3. Am **xx. xxx 2025** hat das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) die Planung genehmigt. Sie ist am **xx. xxx 2025** in Rechtskraft erwachsen und wurde durch den Gemeinderat per **xx. xxx 2025** in Kraft gesetzt.

### Erwägungen:

4. Gemäss Art. 142 Abs. 1 und Art. 142a Abs. 1 BauG haben Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer bei der neuen und dauerhaften Zuweisung von Land zu einer Bauzone (Einzonung) eine Mehrwertabgabe zu entrichten.



Der Mehrwert entspricht der Differenz zwischen dem Verkehrswert des Landes mit und ohne Planänderung und 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).

Der Abgabesatz beträgt bei Fälligkeit ab Rechtskraft der Einzonung 20 % des Mehrwerts (BauG Art. 142, Abs. 4).

Die Mehrwertabgabe wird durch den Gemeinderat Buchholterberg verfügt (Art. 142d Abs. 1 BauG).

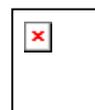
5. Durch die erfolgte Einzonung hat sich der Abgabetatbestand nach Art. 142a Abs. 1 BauG verwirklicht.
6. Gemäss der Stellungnahme von Jardin Suisse vom 26. August 2024 betragen die Verkehrswerte der Teilparzelle Gbbl. Nr. 1293 wie folgt:

vor der Planungsmassnahme                      CHF    12'780.00

nach der Planungsmassnahme                    CHF    38'340.00

Aus den genannten Gründen wird der Mehrwert auf CHF 25'560 festgelegt.

7. Die Höhe der Mehrwertabgabe wird nach Massgabe von Art. 142ff BauG wie folgt festgelegt:  
**20% des Mehrwertes von CHF 25'560.00 = CHF 5'112.00**
8. Gemäss Art. 142c Abs. 1 BauG wird die Mehrwertabgabe fällig, wenn der planungsbedingte Mehrwert durch Überbauung oder durch Veräusserung realisiert wird, wobei als Veräusserung sinngemäss die in Art. 130 Steuergesetzes vom 21. Mai 2000 (StG; BSG 661.11) genannten Vorgänge gelten. Bei teilweiser Überbauung oder Veräusserung des Landes wird die Abgabe anteilmässig fällig (Art. 142c Abs. 2 BauG).
9. Vereinfachte Zahlung: Innerhalb 60 Tagen nach Rechtskraft der Zonenplanänderung wird die Gemeinde den Mehrwert in Rechnung stellen. Durch die Bezahlung des Betrages werden Ziffern 10 und 11 hinfällig.
10. Zur Sicherstellung der Forderungen und Verzugszinsen besteht von Gesetzeswegen ein gesetzliches Grundpfandrecht im Sinn von Art. 109a Bst. e Gesetzes vom 28. Mai 1911 betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (EG ZGB; BSG 211.1). In der vorliegenden Verfügung wird deshalb festgestellt, dass für die hier verfügte Mehrwertabgabe und die Verzugszinse ein solches Pfandrecht zu Gunsten der Gemeinde Buchholterberg und zu Lasten der Parzelle Nr. 2161 besteht. Damit das gesetzliche Grundpfandrecht gemäss Art. 109d Abs. 1 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



Verfügung vom xx. xxx 2025

-Seite 3-

11. Pfandrecht nach Eintritt der Rechtskraft der vorliegenden Verfügung beim örtlich zuständigen Grundbuchamt zur Eintragung anmelden.
12. Gemäss Art. 142f Abs. 1 BauG fällt die Mehrwertabgabe zu 10 % an den Kanton, welchem die vorliegende Verfügung aus diesem Grund ebenfalls zu eröffnen ist. Weiter wird die Verfügung dem örtlich zuständigen Grundbuchamt eröffnet, sofern die Zahlung nicht innerhalb der Frist unter Ziffer 10 beglichen wird, damit dieses die nach Art. 142c Abs. 3 BauG erforderlichen Meldungen erstellen kann.
13. Für den Erlass dieser Verfügung wird keine Gebühr erhoben.

Aus diesen Gründen wird

### verfügt:

14. Die Mehrwertabgabe für die Einzonung einer Fläche des Grundstücks Nr. 1293 wird auf CHF 5'112.00, bei Eintritt der Fälligkeit festgesetzt und Herr Stefan Knecht, Badhus 42, 3615 Heimenschwand zur Bezahlung auferlegt.
15. Die Abgabe nach Ziffer 1 wird innerhalb von 60 Tagen nach rechtskräftiger Umzonung verfügt und nach erfolgter Rechnungsstellung innerhalb von 30 Tagen zur Bezahlung fällig.
16. Erfolgt die Bezahlung nicht innerhalb der Frist, wird die Gemeinde das gesetzliche Grundpfandrecht nach Art. 109a Bst. e EG ZGB zu Lasten des Grundstücks Gbbl. Nr. 1293 im Grundbuch anmerken lassen. Im Verzugsfall ist ein Verzugszins analog der kantonalen Steuerverwaltung geschuldet.
17. Es werden keine Verfahrenskosten erhoben.
18. Zu eröffnen:
  - a. dem Grundeigentümer (per Einschreiben)
  - b. dem Kanton Bern, Amt für Gemeinden und Raumordnung
  - c. dem Grundbuchamt Thun (nur sofern die verfügten Beträge nicht innerhalb der Frist beglichen werden).

Heimenschwand, 23. Februar 2024

### Gemeinderat Buchholterberg

Der Präsident

Die Gemeindeschreiberin:

Simon Reber

Christa Graf



Beilage:

- Stellungnahme Verkehrswert Gartenbauzone Jardin Suisse vom 26. August 2024
- Zonenplanänderung

### **RECHTSMITTELBELEHRUNG**

*Diese Verfügung kann innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Beschwerde beim Regierungsstatthalteramt Thun 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.*

