# Mehrwertausgleichsverordnung (MAV)

vom 8. August 2023

*Der Regierungsrat des Kantons Schaffhausen,*

gestützt auf das Mehrwertausgleichsgesetz vom 2. Juli 2018 (MAG),

*verordnet:*

## I. Allgemeine Bestimmungen

### § 1

Geltungsbereich

[1] Diese Verordnung gilt für den kantonalen Mehrwertausgleich.

[2] Für den kommunalen Mehrwertausgleich gilt sie, soweit die Gemeinden keine abweichenden kommunalen Bestimmungen im Sinne von Art. 9 Abs. 4 MAG erlassen haben.

### § 2

Verfahrensleitende Behörden

Verfahrensleitende Behörde gemäss der vorliegenden Verordnung sind das kantonale Planungs- und Naturschutzamt sowie die zuständigen kommunalen Behörden.

### § 3

Information im Planungsverfahren

[1] Im Bericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 zu Planungsmassnahmen ist in allgemeiner Weise auf das Mehrwertausgleichsverfahren hinzuweisen.

[2] Den von der Planungsmassnahme betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern wird keine individuelle Mitteilung zugestellt.

---

Amtsblatt 2023, S. 1372

## II. Bemessung des Bodenmehrwerts

### § 4

Zuständigkeit

[1] Für die Bemessung des Bodenmehrwerts ist das Amt für Grundstückschätzungen zuständig.

[2] Das Amt für Grundstückschätzungen kann externe Fachpersonen beiziehen.

### § 5

Verfahrenseinleitung

[1] Die verfahrensleitende Behörde leitet das Mehrwertausgleichsverfahren nach Rechtskraft der Planungsmassnahme gemäss Art. 5 Abs. 1 MAG ein, indem sie das Amt für Grundstückschätzungen mit der Bemessung des Bodenmehrwerts beauftragt.

[2] Die verfahrensleitende Behörde informiert die von der Planungsmassnahme betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer über die Verfahrenseinleitung.

### § 6

Unterstützung

Alle Amtsstellen des Kantons und der Gemeinden haben dem Amt für Grundstückschätzungen auf Verlangen die für die Bewertung zweckdienlichen Unterlagen und Informationen zur Verfügung zu stellen.

### § 7

Verkehrswert

Der Verkehrswert gemäss Art. 4 Abs. 2 MAG entspricht dem Marktwert am massgebenden Stichtag.

### § 8

Bewertungsgrundsätze

[1] Die Bewertung eines Grundstücks richtet sich

a. nach den örtlichen Verhältnissen, insbesondere der Infrastruktur und den Verkehrsverhältnissen, sowie
b. nach der Lage des Grundstücks, insbesondere seiner Erschliessung und Überbauungsmöglichkeit.

[2] Für die Überbauungsmöglichkeit ist die höchstmögliche Ausnützung gemäss Bauordnung und Zonenplan massgebend; öffentlichrechtliche Baubeschränkungen werden berücksichtigt.

[3] Für die Bewertung eines Grundstücks wird eine anerkannte Bewertungsmethode angewendet.

## § 9

Schematische Bewertung und individuelle Schätzung

[1] Das Amt für Grundstückschätzungen kann insbesondere bei einer grossen Anzahl vergleichbarer Fälle oder einfachen Verhältnissen eine schematische Bewertung vornehmen.

[2] Ist eine schematische Bewertung erfolgt, kann von Amtes wegen oder auf Antrag der betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer eine individuelle Schätzung durchgeführt werden, wenn besondere Gründe vorliegen.

[3] Als besondere Gründe gelten insbesondere:

a. verbesserte Nutzungsmöglichkeiten infolge von Quartierplänen,
b. tatsächliche und öffentlich-rechtliche Eigenschaften des Grundstücks, die dazu führen, dass die durch die Planungsmassnahme verbesserten Nutzungsmöglichkeiten nicht ausgeschöpft werden können.

[4] Über die Durchführung der individuellen Schätzung entscheidet das Amt für Grundstückschätzungen.

[5] Wenn keine besonderen Gründe vorliegen, können Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer eine individuelle Schätzung verlangen, wenn sie die Kosten dafür übernehmen.

## § 10

Mitwirkung

Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sind verpflichtet, bei der Bemessung des Mehrwerts mitzuwirken sowie wahrheitsgemäss und fristgerecht Auskünfte zu erteilen. Kommen sie der Mitwirkungspflicht trotz Mahnung nicht oder nur ungenügend nach, ermittelt das Amt für Grundstückschätzungen den Mehrwert nach pflichtgemässem Ermessen.

## § 11

Kosten der Bemessung

Die Kosten der Bemessung des Bodenmehrwerts werden mit Ausnahme der individuellen Schätzungen im Sinne von § 9 Abs. 5 aus dem kantonalen oder jeweiligen kommunalen Mehrwertabgabefonds finanziert.

## III. Festsetzung der Mehrwertabgabe

### § 12

Abgabepflicht und Verfügungsadressaten

1 Abgabepflichtig sind die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer bzw. bei mit Baurechten belasteten Grundstücken die Baurechtsgeberinnen und Baurechtsgeber zum Zeitpunkt der Rechtskraft der Planungsmassnahme.

2 Bei gemeinschaftlichem Eigentum haften die Berechtigten solidarisch für die Mehrwertabgabe. Die Personenverbindung oder Gemeinschaft kann aufgefordert werden, eine gemeinsame Vertretung zu bezeichnen. Leistet sie der Aufforderung innert Frist keine Folge, bezeichnet die verfahrensleitende Behörde die Vertretung.

### § 13

Befreiung der öffentlichen Hand

Zur öffentlichen Hand gemäss Art. 5 Abs. 4 MAG zählen ausschliesslich Bund, Kantone und Gemeinden. Nicht dazu gehören andere Körperschaften und Anstalten des öffentlichen Rechts.

### § 14

Gewährung des rechtlichen Gehörs

1 Die verfahrensleitende Behörde setzt der oder dem Abgabepflichtigen eine Frist von 30 Tagen an, um zum ermittelten Mehrwert und zur Höhe der Abgabe Stellung zu nehmen.

2 Bei Bedarf holt die verfahrensleitende Behörde zur Stellungnahme des oder der Abgabepflichtigen einen Mitbericht des Amts für Grundstückschätzungen ein.

### § 15

Festsetzung

1 Die verfahrensleitende Behörde verfügt die Mehrwertabgabe auf der Grundlage des bereinigten Mehrwerts und nach Massgabe des anwendbaren Abgabesatzes.

2 Die rechtskräftig festgesetzte Mehrwertabgabe wird auf Veranlassung und auf Kosten der verfahrensleitenden Behörde im Grundbuch angemerkt.

## IV. Bezug der Mehrwertabgabe

### § 16

Fälligkeit bei Überbauung

1 Bei der Überbauung wird die Mehrwertabgabe mit der Baufreigabe bzw. bei Baubeginn oder mit der Rechtskraft einer nachträglich erteilten Baubewilligung fällig.

[2] Geringfügige bauliche Massnahmen lösen die Fälligkeit nicht aus. Als geringfügig gelten insbesondere Sanierungen oder einmalige Erweiterungen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche innerhalb des bestehenden Bauvolumens um maximal 50 Quadratmeter.

[3] Bei etappierten Bauvorhaben ist die gesamte Mehrwertabgabe mit der Baufreigabe bzw. beim Baubeginn für die erste Etappe fällig.

[4] Die Mehrwertabgabe für Materialabbau- und Deponiezonen wird im Verhältnis zum Wertanteil der freigegebenen Abbau- bzw. Auffülletappe fällig.

## § 17

Fälligkeit bei Veräusserung

[1] Bei Veräusserungen wird die Mehrwertabgabe mit dem Übergang des Eigentums auf die Rechtsnachfolgerin oder den Rechtsnachfolger fällig. Beim Verkauf von Stockwerkeigentum tritt die Fälligkeit anteilsmässig für das entsprechende Sonderrecht ein.

[2] Bei Veräusserungen eines Teils des Grundstücks wird die Mehrwertabgabe im Verhältnis zum Wertanteil des veräusserten Teils fällig.

[3] Die Einräumung eines Baurechts gilt als Veräusserung. Der Heimfall eines Baurechts löst hingegen keine Fälligkeit aus.

[4] Keine Veräusserung stellen Eigentümerwechsel durch Erbgang (Erbfolge, Erbteilung, Vermächtnis), Erbvorbezug, güterrechtliche Auseinandersetzung oder Schenkung dar, bei denen keine Grundstücksgewinnsteuer erhoben wird.

## § 18

Meldepflicht

[1] Die kommunalen Baubehörden melden der verfahrensleitenden Behörde innert 30 Tagen die Baufreigabe bzw. der Baubeginn oder die Erteilung einer nachträglichen Baubewilligung, sofern eine Mehrwertabgabe angemerkt ist.

[2] Das Grundbuchamt meldet der verfahrensleitenden Behörde unentgeltlich innert 30 Tagen die öffentliche Beurkundung eines auf die Veräusserung eines Grundstücks gerichteten Vertrags und die Handänderung, sofern eine Mehrwertabgabe angemerkt ist.

## § 19

Grundpfandrechte

Die verfahrensleitende Behörde meldet das Grundpfandrecht dem Grundbuchamt zur Eintragung an, sobald die Fälligkeit eingetreten ist. Auf die Anmeldung kann verzichtet werden, wenn das Ausfallrisiko gering erscheint oder die Forderung bereits anderweitig sichergestellt ist.

### § 20

Landwirtschaftliche Ersatzbaute

Tritt die Fälligkeit vor Ablauf der Frist zur Beschaffung einer landwirtschaftlichen Ersatzbaute gemäss Art. 5 Abs. 3 MAG ein, wird der Bezug bis zum Ablauf der Frist aufgeschoben.

### § 21

Vorzeitige Zahlung

1 Der oder die Abgabepflichtige kann ab Rechtskraft der Festsetzungsverfügung für die Mehrwertabgabe die vorzeitige Rechnungsstellung verlangen.

2 Die vorzeitige Begleichung der Abgabe berechtigt nicht zu einer Abgabereduktion.

### § 22

Zahlungserleichterungen

Die verfahrensleitende Behörde kann auf begründetes Gesuch hin ausnahmsweise Stundung und Ratenzahlung gewähren.

### § 23

Löschung von Anmerkung und Pfandrecht

Die verfahrensleitende Behörde meldet dem Grundbuchamt nach vollständiger Begleichung der Abgabe oder Verjährung der Mehrwertabgabeforderung die Löschung der Grundbuchanmerkung und eines allfälligen Grundpfandrechts.

## V. Städtebauliche Verträge

### § 24

Städtebauliche Verträge

1 Der Kanton und die Gemeinden können städtebauliche Verträge abschliessen.

2 Liegt ein städtebaulicher Vertrag vor, wird der finanzielle Gegenwert der vereinbarten Leistungen bis zur Höhe der geschuldeten Mehrwertabgabe angerechnet.

3 Städtebauliche Verträge können mit Zustimmung aller Vertragsparteien im Grundbuch angemerkt werden.

## VI. Kantonaler Mehrwertausgleichsfonds

### § 25

Zuständigkeit

Für die Verwaltung des kantonalen Mehrwertausgleichsfonds ist das Planungs- und Naturschutzamt zuständig.

### § 26

Verwendungszwecke

Die Fondsmittel werden verwendet für:

a. Entschädigungspflichtige Planungen von Kanton und Gemeinden gemäss Art. 6 Abs. 4 MAG;
b. Raumplanerische Massnahmen von Kanton und Gemeinden gemäss Art. 3 RPG wie namentlich:
   1. die Aufwertung der Landschaft,
   2. die Gestaltung des öffentlichen Raums,
   3. die Verbesserung des Lokalklimas und der ökologischen Qualität und Durchlässigkeit des Siedlungsraums oder
   4. die Verbesserung der Bau- und Planungskultur.

### § 27

Vorrang

Bei einer Unterdeckung des Fonds werden nur entschädigungspflichtige Planungen finanziert. Beiträge an raumplanerische Massnahmen werden nur geleistet, wenn im Fonds genügend Mittel vorhanden sind.

### § 28

Verfahren bei entschädigungspflichtigen Planungen

[1] Antragsberechtigt sind die Gemeinden.

[2] Mit der Antragstellung sind dem Planungs- und Naturschutzamt folgende Beilagen einzureichen:

a) Rechtskräftiger Entscheid der Schätzungskommission,
b) Beleg der Entschädigungszahlung.

### § 29

Verfahren bei raumplanerischen Massnahmen

[1] Antragsberechtigt sind die Gemeinden und Amtsstellen des Kantons.

[2] Der begründete Antrag, der dem Planungs- und Naturschutzamt einzureichen ist, hat mindestens folgende Informationen zu umfassen:

a) einen Beschrieb der Massnahme samt den Plänen,
b) eine Kostenberechnung und einen Finanzierungsplan,

c) allfällige Beitragsgesuche, die an weitere Stellen gerichtet werden.

3 Es können zusätzliche Unterlagen verlangt werden, wenn dies für die Behandlung des Gesuchs erforderlich ist. Auf unvollständige Gesuche wird nicht eingetreten.

4 Die Beitragshöhe richtet sich nach der raumplanerischen Bedeutung und Wirkung der Massnahme.

## VII. Verhältnis zum Waldgesetz

### § 30

Verhältnis zum Waldgesetz

1 Bei Materialabbau- oder Deponiezonen im Wald im Eigentum der öffentlichen Hand kommt das Mehrwertausgleichsgesetz nicht zur Anwendung. Der Mehrwertausgleich erfolgt gemäss dem kantonalen Waldrecht.

2 Erfolgt eine Rodung im Zusammenhang mit Art. 24 des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979, so ist der Vorteilsausgleich gemäss kantonalem Waldgesetz vorzunehmen.

3 Erfolgt eine Rodung und eine Zuweisung zu einer Bauzone bzw. zu einer Materialabbau- oder Deponiezone und ist der Wald im Privateigentum, so kommt für die Regelung des Ausgleichs das Mehrwertausgleichsgesetz zur Anwendung.

### II.

1 Diese Verordnung tritt am 1. September 2023 in Kraft.

2 Sie ist im Amtsblatt zu veröffentlichen [1)] und in die kantonale Gesetzessammlung aufzunehmen.

Fussnoten:

1) Amtsblatt 2023, S. 1372.