

Verwaltungsrechtlicher Vertrag

betreffend Mehrwertausgleich
(§ 105a Planungs- und Baugesetz)

zwischen

der **Einwohnergemeinde Emmen**, Postfach, 6021 Emmenbrücke,
handelnd durch den Gemeinderat Emmen, dieser vertreten durch die Frau Ramona Gut-Rogger,
Gemeindepräsidentin, und Herr Patrick Vogel, Gemeindegeschreiber (nachfolgend "Gemeinde")

und

Sonnenhof Immobilien AG, Aktiengesellschaft mit Sitz in Luzern, Horwerstrasse 11, CHE-134.880.707,
vertreten durch Herrn Markus Alois Vincenzo Romano, einzelzeichnungsberechtigter Präsident des
Verwaltungsrates (nachfolgend "Grundeigentümerin")

Grundeigentümerin des Grundstückes Nr. 160, Grundbuch Emmen

1. Gesetzliche Grundlagen

§ 105 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) legt fest, dass Grundeigentümer, deren Land durch eine Änderung der Bau- und Zonenordnung oder den Erlass oder die Änderung eines Bebauungsplanes (Planänderung) einen Mehrwert erfährt, eine Mehrwertabgabe zu entrichten haben. Gemäss Abs. 3 von § 105 PBG wird eine Mehrwertabgabe erhoben, sofern bei der Anpassung von Nutzungsvorschriften (Aufzonung) in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht, beim Erlass oder bei der Änderung eines Bebauungsplanes, ein Mehrwert von mehr als CHF 100'000.00 anfällt.

Die Mehrwertabgabe beträgt bei Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht sowie bei Erlass oder Änderung eines Bebauungsplanes 20 Prozent des Mehrwerts (§ 105b Abs. 1 PBG). Der Mehrwert entspricht gemäss § 105b Abs. 2 PBG der Differenz zwischen dem Verkehrswert des Landes mit und ohne Planänderung.

§ 105a Abs. 1 PBG ermächtigt die Gemeinden, bei Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht sowie bei Erlass oder Änderung eines Bebauungsplanes mit den Grundeigentümern einen verwaltungsrechtlichen Vertrag über die Mehrwertabgabe abzuschliessen.

2. Vertragsgegenstand

Der vorliegende verwaltungsrechtliche Vertrag regelt die Mehrwertabgabe des Grundstücks Nr. 160, Grundbuch Emmen. Eigentümerin dieser Grundstücke ist die Sonnenhof Immobilien AG, Aktiengesellschaft mit Sitz in Luzern.

3. Ausgangslage

Das Grundstück Nr. 160 befand sich vor der Umzonung und vor dem Erlass des Bebauungsplans Alte Kanzlei in der 4-geschossigen Kernzone. Mit der Umzonung in die spezielle Kernzone und dem Erlass des Bebauungsplans Alte Kanzlei (Planänderung im Sinne von §§ 105 ff PBG) entsteht für die Grundeigentümerin ein planerischer Mehrwert, der der Mehrwertabgabe unterstellt ist.

4. Berechnung Mehrwert

Die Firma Wüest Partner AG hat mit Bericht vom 5. März 2021 den mit den vorliegenden Planungsänderungen verbundenen Mehrwert ermittelt.

Im Bericht "BP Alte Kanzlei, Berechnung Mehrwert" vom 5. März 2021 wird der ermittelte Mehrwert für die Planänderungen auf dem Grundstück Nr. 160, Grundbuch Emmen, auf den Gesamtbetrag von CHF 890'000.00 (in Worten: achthundertneunzigtausend Franken) festgelegt. Die Vertragsparteien bestätigen, den Bericht zur Kenntnis genommen zu haben.

5. Feststellung Mehrwert

Die Gemeinde und die Grundeigentümerin stellen übereinstimmend fest, dass gestützt auf die planungsrechtlichen Anpassungen für das Grundstück Nr. 160, Grundbuch Emmen, ein Mehrwert gemäss § 105 PBG von mehr als CHF 100'000.00 entsteht. Der Mehrwert beträgt gemäss übereinstimmender Ansicht gestützt auf den Bericht " BP Alte Kanzlei, Berechnung Mehrwert" vom 5. März 2021 CHF 890'000.00 (in Worten: achthundertneunzigtausend Franken). Nach § 105b PBG beträgt die Höhe der Mehrwertabgabe bei Erlass oder Änderung eines Bebauungsplanes 20 Prozent des Mehrwerts.

Die Vertragsparteien stellen übereinstimmend fest, dass die Mehrwertabgabe damit für den mit der Planänderung für das Grundstück Nr. 160, Grundbuch Emmen, geschaffenen Mehrwert auf CHF 178'000.00 (in Worten: einhundertachtundsiebzigtausend Franken) festzulegen ist. Die Grundeigentümerin anerkennt, der Gemeinde eine Mehrwertabgabe von CHF 178'000.00 (in Worten: einhundertachtundsiebzigtausend Franken) zu schulden.

6. Art und Umfang der Mehrwertabgeltung

Die Grundeigentümerin verpflichtet sich, der Gemeinde die Mehrwertabgabe im Betrag von CHF 178'000.00 zu bezahlen.

7. Fälligkeit der Leistungen

Die Mehrwertabgabe im Gesamtbetrag von CHF 178'000.00 wird

- a) bei der Rechtskraft der Baubewilligung, oder
- b) beim Verkauf des betroffenen Grundstückes

zur Zahlung fällig. Beim Verkauf des Grundstückes bezieht sich die Fälligkeit auf den Tag des Eintrags des Kaufvertrages im Tagebuch (Art. 972 ZGB).

Es wird die gesamte Mehrwertabgabe gemäss Ziff. 6 vorstehend dann fällig, wenn nur ein Teil der neu insgesamt zulässigen Nutzung realisiert wird.

Die Mehrwertabgabe ist innert 30 Tagen seit der Fälligkeit gemäss Angaben der Einwohnergemeinde Emmen zu überweisen.

8. Verhältnis zum Steuerrecht

Mehrwertabgaben sind anrechenbare Aufwendungen bei der Grundstückgewinnsteuer und geschäftsmässig begründeter Aufwand bei den ordentlichen Steuern. Das gilt auch für einen vertraglich festgelegten Mehrwertausgleich bis höchstens 30 Prozent des Mehrwerts der Planänderung (§ 105g PBG).

Die Beurteilung der Anrechenbarkeit der vertraglichen Leistungen aus dem vorliegenden Vertrag bleibt dem Steuerverfahren vorbehalten.

9. Überbindung an Rechtsnachfolger

Die Grundeigentümerin verpflichtet sich, den vorliegenden verwaltungsrechtlichen Vertrag, inklusive dieser Überbindungsklausel, auf allfällige Rechtsnachfolger zu überbinden. Vorbehalten bleiben Abgeltungsleistungen, welche im Zeitpunkt der Vertragsüberbindung durch die Grundeigentümerin bereits erfüllt worden sind. Die Gemeinde muss von der Grundeigentümerin über vertraglich vereinbarte Handänderungen innert fünf Tagen seit der Vertragsunterzeichnung unter Bekanntgabe des neuen Grundeigentümers schriftlich informiert werden.

10. Schlussbestimmungen

10.1 Ausfertigungen

Der vorliegende verwaltungsrechtliche Vertrag wird in vier Exemplaren, je zwei Exemplare für die Vertragsparteien, ausgefertigt.

10.2 Genehmigungsvorbehalt

Diese Vereinbarung steht unter dem Vorbehalt der Rechtskraft des Bebauungsplans Alte Kanzlei sowie der Teilrevision des Zonenplans. Die Planänderung wird mit der Genehmigung durch den Regierungsrat rechtskräftig, sofern keine Rechtsmittel dagegen erhoben werden. Aus einer allfälligen Verweigerung der Genehmigung kann die Grundeigentümerin keinerlei finanzielle Ansprüche gegen die Gemeinde geltend machen.

10.3 Kosten

Für die Ermittlung des Mehrwertes haben die Vertragsparteien ein Gutachten erstellen lassen. Das Gutachten mit Kosten von CHF 4'846.50 wurde von der Gemeinde finanziert.

Die Grundeigentümerin des Grundstücks Nr. 160, Grundbuch Emmen:

Sonnenhof Immobilien AG

Ort und Datum

Markus Alois Vincenzo Romano
Präsident Verwaltungsrat

Für den Gemeinderat:

Ramona Gut-Rogger
Gemeindepräsidentin

Patrick Vogel
Gemeindeschreiber

Ort und Datum
