

Das Instrument der Mehrwertabgabe

Ein potentes Anwendungsmodell für Österreich

Laura Sidonie Mayr

Der nachfolgende Text gibt eine Kurzzusammenfassung der Ergebnisse der Diplomarbeit der Autorin mit dem Titel „Die Mehrwertabgabe in der Raumplanung – Abschöpfung von Widmungsgewinnen als potentes Instrument für Österreich“¹

Durch das Instrument der Mehrwertabgabe können planungsbedingte Mehrwerte abgeschöpft und an die Allgemeinheit rückgeführt werden. Eine solche Abschöpfung ist raumordnerisch sinnvoll und wird oftmals im Sinne einer gerechten Verteilung der planungsbedingten Vorteile argumentiert. Durch eine Anwendung des Instruments können hohe finanzielle Mittel für die öffentliche Hand generiert werden, die wiederum einen Beitrag zu einer qualitätsvollen Raumplanung leisten können. In Österreich gibt es ein solches Ausgleichsinstrument im Moment nicht, weshalb ein potentes Anwendungsmodell für die Mehrwertabgabe für Österreich entwickelt wurde.

1 Einleitung

Das Instrument der Mehrwertabgabe zielt auf die Abschöpfung von planungsbedingten Mehrwerten, die durch raumordnerische Maßnahmen entstehen, ab. Durch eine Anwendung der Mehrwertabgabe soll es zu einem Ausgleich der planungsbedingten Vorteile zugunsten der Allgemeinheit kommen (Russo 2016: 54). In Österreich wird zurzeit auf diese Mehrwerte nicht systematisch zugegriffen und es fehlt ein solches Ausgleichsinstrument in der raumplanerischen Praxis und den Raumordnungsgesetzen. Dennoch wird das Instrument in der (Fach-) Öffentlichkeit immer wieder diskutiert und gefordert. Im nachfolgenden Text wird das Instrument und seine Wirkungsweise beschrieben, die Anwendung in anderen Ländern erläutert und ein potentes Anwendungsmodell für Österreich skizziert. Methodisch stützt sich die Arbeit auf eine Literaturrecherche, eine Rechtstextanalyse, leitfadengestützte Interviews und die Analyse von Fallstudien.

¹ Die vollständige Diplomarbeit ist online verfügbar unter: www.ub.tuwien.ac.at/dipl/VL/41750.pdf

2 Das Instrument Mehrwertabgabe

Die Raumordnung vergibt durch ihre planerischen Maßnahmen Nutzungsmöglichkeiten für einzelne Grundstücke. Erhöhen sich die Nutzungsmöglichkeiten hat dies wertsteigernde Effekte für die Grundstücke zur Folge (Schöpp 2014: 15). Die Wertdifferenz der Grundstücke vor und nach der Planung wird als planungsbedingter Mehrwert bezeichnet (Eberle 2007: 43).

Die sogenannten Widmungsgewinne entstehen durch hoheitliches Handeln, da durch die Planungsakte Nutzungsrechte vergeben werden. Diese Widmungsgewinne können mitunter sehr hoch ausfallen. Durch die Planungsmaßnahmen entstehen Kosten und Folgekosten für die öffentliche Hand bzw. die Allgemeinheit (Muggli 1992: 6). Dennoch verbleibt im Moment der Planungsgewinn in Österreich vollständig beim Grundstückseigentümer bzw. der-eigentümerin (Fröhler et al. 1977: 11). Da dieser finanzielle Gewinn häufig ohne ein Zutun des Eigentümers bzw. der Eigentümerin entsteht, wird dieser Umstand als ungerecht wahrgenommen und als „unverdienter Vorteil“ bezeichnet (Giller 2017).

Die Grundidee der Mehrwertabgabe ist die Umverteilung von Widmungsgewinnen (Schöpp 2014: 15). Die Mehrwertabgabe greift auf den planungsbedingten Mehrwert zu und schöpft davon einen gewissen Anteil ab, der dann an die Allgemeinheit rückgeführt wird, wodurch ein Planungsausgleich geschaffen wird. Dieser Ansatz basiert unter anderem auf Gerechtigkeitsüberlegungen. Der Ausgleich der planungsbedingten Vorteile kann dadurch erreicht werden, dass ein Teil des Mehrwertes für öffentliche Belange, wie etwa Maßnahmen der Raumplanung, eingesetzt werden. Die Mehrwertabgabe ist dementsprechend auch eine Möglichkeit finanzielle Mittel für die öffentliche Hand zu generieren.

Die Mehrwertabgabe stellt das Gegenstück zum Planentschädigungsanspruch dar. Die Entschädigung von Vermögensverlusten, die durch eine Planänderung entstehen, sind in der österreichischen Rechtslage grundsätzlich vorgesehen. Eine Abführung von Widmungsgewinnen an die öffentliche Hand ist im Gegenteil dazu nicht vorgesehen. (Getzner 2017: 6) Dadurch gibt es ein Ungleichgewicht zwischen der Entschädigung von Planungsminderwerten und der Abschöpfung von Planungsmehrwerten, was für die Einführung einer Mehrwertabgabe sprechen würde.

Durch eine entsprechende Ausgestaltung der Mehrwertabgabe können außerdem erwünschte bodenpolitische Effekte erzielt werden, wie etwa die Minimierung der Baulandhortung durch eine entsprechende Fälligkeit der Abgabe.

Die Mehrwertabgabe bewegt sich in einem Spannungsfeld. Einerseits besteht die Gefahr des Ausverkaufs von Hoheitsrechten und öffentlichen Interessen in Form von

Planänderungen, andererseits gilt es eine faire Beteiligung der öffentlichen Hand an den erheblichen Wertsteigerungen zu schaffen. Dazu bedarf es eines rechtskonformen, nachvollziehbaren und transparenten Ausgleichsmodells. (Kanonier 2013 zitiert nach Russo 2016: 63) Die Anwendung eines solchen Modells erscheint in Österreich raumplanerisch und ökonomisch sinnvoll.

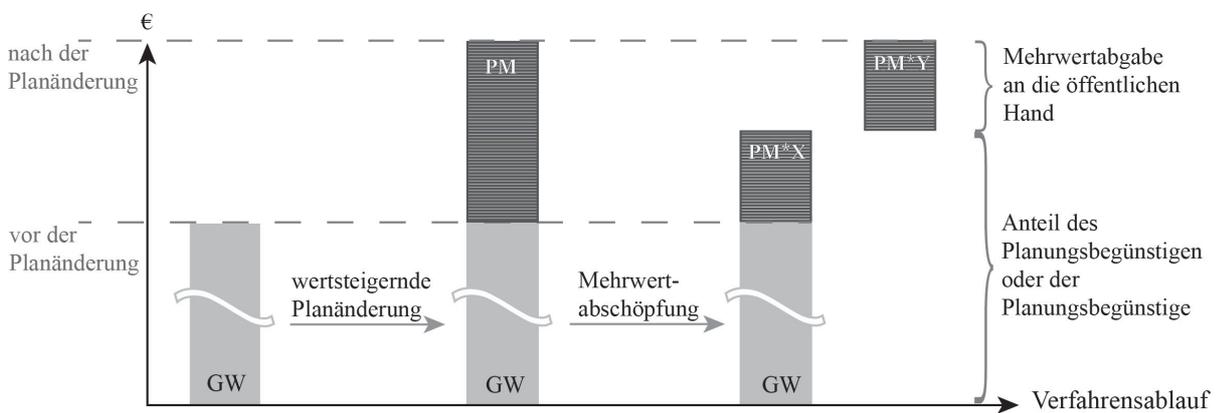
2.1 Wirkungsweise des Instruments der Mehrwertabgabe

Der Mehrwertabgabe zu Grunde liegt die sogenannte „funktionelle Eigentumsicht“ (Fröhler et al. 1977: 16). Dabei wird davon ausgegangen, dass jede Fläche zunächst Grünland ist und damit auch nur den Wert einer Grünfläche hat. Erst durch eine raumordnerische Maßnahme kann eine Fläche zu Bauland werden und diese Maßnahme der öffentlichen Hand führt wiederum zu einer Wertsteigerung.

In Abbildung 1 wird der Prozess der Wertsteigerung und der Mehrwertabschöpfung für alle Planungsmaßnahmen anhand der monetären Wertsteigerung und des Verfahrensablaufs dargestellt. Die Grundstücks- und Planungsmehrwerte und deren Verhältnis zueinander werden schematisch dargestellt.

Vor der Planungsänderung hat jedes Grundstück einen gewissen Wert, den ursprünglichen Grundstückswert (GW), der sich aus der Lage, der Beschaffenheit und der

Abbildung 1: Funktionsweise des Instruments Mehrwertabgabe



GW - ursprünglicher Grundstückswert
 PM - Planungsmehrwert
 X - Anteil des Planungsmehrwertes, der beim Planungsbegünstigten verbleibt
 Y - Anteil des Planungsmehrwertes, der an die öffentlichen Hand geht/
 Abschöpfungssatz der Mehrwertabgabe

Quelle: eigene Erarbeitung und Darstellung

etwaigen Nutzbarkeit des Grundstückes definiert (Güttler 1997: 83f.). Die Höhe dieses Wertes ist je nach Grundstück sehr unterschiedlich (symbolisiert durch die Welle).

Durch eine wertsteigernde Planänderung erhöht sich der ursprüngliche Grundstückswert um den Planungsmehrwert (PM), welcher ebenfalls kein einheitlicher Wert ist.

Durch die Mehrwertabschöpfung bleibt der ursprüngliche Grundstückswert bestehen, es wird lediglich auf den Planungsmehrwert zugegriffen. Dieser wird entsprechend dem Abschöpfungssatzes der Mehrwertabgabe anteilig zwischen den Planungsbegünstigten und der öffentlichen Hand aufgeteilt.

Am Ende des Verfahrens verbleibt bei den Planungsbegünstigten $[GW + (PM * X)]$, was einer Besserstellung im Vergleich zur Situation vor der Planänderung entspricht, da $[GW + (PM * X)] > GW$. Die optimale Situation für die Planungsbegünstigten wäre natürlich ein 100% Verbleib des Planungsmehrwertes bei ihnen entsprechend $(GW + PM)$. Allerdings sorgt die Aufteilung des Planungsmehrwertes für einen gewissen Ausgleich und eine gerechte Verteilung, da auch der öffentlichen Hand ein Anteil $(PM * Y)$ zukommt. Daher ist für beide Seiten nicht die optimale Situation gegeben, dennoch verfügen beide über eine Wertsteigerung bzw. mehr finanzielle Mittel. Insofern ist es für beide Parteien eine positive Situation und kann als „win-win-Situation“ bewertet werden. Es kommt demnach durch die Abschöpfung der Mehrwertabgabe auf keinen Fall zu einer ausschließlichen Schlechterstellung der Grundeigentümer oder -eigentümerinnen, sondern lediglich zu einer Umverteilung der positiven Planungseffekte auf mehrere Akteure.

2.2 Abschöpfungsfälle

Grundsätzlich können in Österreich sowohl Flächenwidmungsplan- als auch Bebauungsplanänderungen eine Wertsteigerung bewirken. Dabei gibt es drei potentielle Abschöpfungsfälle.

- i.* Bauland(neu)widmung/Einzonung: Die Bebauung einer Fläche wird erstmalig möglich, oftmals durch eine Umwidmung von Grünland in Bauland im Flächenwidmungsplan.
- ii.* Umwidmung/Umzonung: Die Fläche bekommt bei einer Flächenwidmungsplanänderung eine andere Bauland-Widmung zugesprochen deren Wert höher ist als die vorherige Widmung.
- iii.* Bebauungsplanänderung/Aufzonung: Der erhöhte Nutzen entsteht durch eine Bebauungsplanänderung, die eine erweiterte Nutzung der Fläche, etwa durch eine höhere oder dichtere Bebauung, gestattet.

In der Folge wird der Umgang mit Planungsmehrwerten in der Schweiz und in München betrachtet.

3 Der Mehrwertausgleich in der Schweiz

Grundsätzlich existiert das Instrument des Mehrwertausgleichs bereits seit 1980 im Schweizer Raumplanungsgesetz (RPG) (VLP-ASPAN 2018a). Das Bundesgesetz enthielt zwar einen zwingenden Gesetzgebungsauftrag, dennoch haben nur wenige Kantone das Instrument eingeführt, auch weil es gegenüber säumigen Kantonen keine Sanktionsmöglichkeiten gab (Bühlmann et al. 2013: 4).

Bei der aktuellen Revision des Raumplanungsgesetzes 2014 wurde deshalb eine verpflichtende Einführung des Mehrwertausgleiches festgelegt (VLP-ASPAN 2018a). Der genaue Wortlaut des Art. 5 Abs. 1 RPG ist nun: „Das kantonale Recht regelt einen angemessenen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen nach diesem Gesetz entstehen.“ (RPG 1980). Dadurch soll ein Planungsausgleich geschaffen werden. Die Kantone haben nun bis 2019 Zeit die notwendigen Regelungen umzusetzen (VLP-ASPAN 2018a). Andernfalls dürfen sie entsprechend RPG keine neuen Bauzonen ausweisen (Aemisegger 2016: 632).

3.1 Gründe für die Einführung des Instruments Mehrwertausgleich

Gründe für die verpflichtende Einführung des Mehrwertausgleichs in der Schweiz ergeben sich einerseits durch die gegebenen Rahmenbedingungen, wie den hohen Nutzungsdruck auf die vorhandene Fläche (VLP-ASPAN 2017: 1), die überdimensionierten Bauzonen in peripheren Lagen und die zu knappen Bauflächen in Agglomerationen (Müller-Jentsch 2010) und der Zersiedelungsabwehr (Lezzi 2014: 136).

Andererseits entstehen durch die von der Raumplanung zugewiesenen Nutzungsmöglichkeiten Vor- bzw. Nachteile für die Grundstückseigentümerinnen bzw. -eigentümer. Raumplanerische Maßnahmen erzeugen dementsprechend Ungleichheiten (Bühlmann et al. 2013: 2), die als ungewollte Nebenfolge der Planung verstanden werden (Eberle 2007: 21). Das schweizerische Recht sieht im Sinne der Gerechtigkeit und Lastengleichheit einen Ausgleich dieser planungsbedingten Vor- und Nachteile vor (Bühlmann et al. 2013: 2), wobei lange nur der Ausgleich der planungsbedingten Nachteile vollzogen wurde.

Ferner entsteht der planungsbedingte Mehrwert durch einen hoheitlichen Planungsakt ohne maßgebliches Zutun des Grundeigentümers bzw. der -eigentümerin. Es handelt sich ökonomisch gesehen um ein unverdientes Einkommen (Müller-Jentsch 2012: 9), weshalb zumindest ein Teil dieses Einkommens der Allgemeinheit zugutekommen sollte (Müller-Jentsch 2010). Durch die Einführung einer Mehrwertabgabe soll eine „Symmetrie zwischen durch den Staat entschädigungspflichtigen Aus- und Rückzonun-

gen und bislang kaum abgabepflichtigen Ein-, (Auf- und Um-) zonen“ (Institut für Wirtschaftsstudien Basel 2016: 3) geschaffen werden.

Um das Ziel des haushälterischen Umgangs mit der Ressource Boden realisieren zu können sind außerdem Rückzonungen der überdimensionierten Bauzonen notwendig. Diese Rückzonungen wären zulässig, müssen jedoch entschädigt werden, wofür vielen Gemeinden die notwendigen finanziellen Mittel fehlen. (Schöpp 2014: 6) Durch die Einhebung der Mehrwertabgabe können diese fehlenden finanziellen Mitteln generiert und so die notwendigen Rückzonungen durchgeführt werden.

3.2 Rechtliche Grundlage des Instruments Mehrwertausgleichs

Die rechtliche Grundlage für den Mehrwertausgleich liefert in der Schweiz das Raumplanungsgesetz auf Bundesebene (Bühlmann et al. 2013: 5). Darin sind jedoch nur die Mindestinhalte zur Regelung der Mehrwertabgabe enthalten. Die Kantone müssen auf dieser Basis eigene Regelungen erlassen (VLP-ASPAN 2018b), die über diese Mindestvorgaben hinausgehen können (VLP-ASPAN 2013: 2).

3.3 Die Ausgestaltung des Instruments Mehrwertausgleichs in der Praxis

Die Mindestregelung des Bundes umfasst die Abschöpfung von 20% des Mehrwertes bei Neueinzonungen (VLP-ASPAN 2013: 8). Der Mehrwert „ergibt sich aus der Differenz zwischen dem geschätzten Verkaufspreis vor und nach der raumplanerischen Massnahme.“ (VLP-ASPAN 2013: 4). Raumplanerische Maßnahmen sind etwa Einzonungen, Auf- oder Umzonungen (Lezzi 2014: 137). Der Abschöpfungssatz bewegt sich zwischen 20 und 50%. Der Kanton Basel-Stadt etwa hat den höchsten Abschöpfungssatz mit 50% (BPG 1999).

Durch die Mehrwertabgabe kann die öffentliche Hand einen Teil der planungsbedingten Vorteile vom Grundstückseigentümer bzw. der -eigentümerin abschöpfen (Lezzi 2014: 137). Die Mittel aus der Mehrwertabgabe unterliegen gemäß RPG einer Zweckbindung (RPG 1980). Die höchste Priorität bei der Mittelverwendung haben Entschädigungszahlungen. Andernfalls können die Mittel auch für andere Maßnahmen der Raumordnung verwendet werden (VLP-ASPAN 2013: 7) und kommen somit wieder der Allgemeinheit zugute.

3.4 Auswirkungen und Grenzen des Instruments Mehrwertausgleich

Neben der Einnahme von finanziellen Mitteln hat die Mehrwertabgabe auch bodenpolitische Auswirkungen.

Grundsätzlich geht man in der Schweiz davon aus, dass die Mehrwertabgabe keinen preistreibenden Effekt auf die Bodenpreise haben wird, da sich die Preise durch das Zusammenspiel von Angebot und Nachfrage bilden (Bühlmann et al. 2013: 2f.).

Da die Mehrwertabgabe entsprechend dem revidierten RPG erst bei der Realisierung des Mehrwertes durch Überbauung oder Veräußerung fällig wird, fehlt die baulandmobilisierende Wirkung des Instruments (Bühlmann et al. 2013: 7).

Von Fachleuten wird immer wieder kritisiert, dass die verpflichtende Umsetzung des Modells zu spät kommt, da bereits sehr viele Planänderungen passiert sind ohne dass eine Mehrwertabgabe geleistet wurde (Giller 2017). Viele Kantone setzen momentan nur die bundesrechtliche Mindestregelung um, obwohl entsprechend dem neuen RPG in Zukunft verstärkt auf Um- und Aufzonungen gesetzt werden soll und so wieder viele potentielle Abschöpfungsfälle nicht berücksichtigt werden (Kissling 2017).

Durch die bundesrechtliche Regelung wird das Instrument nun flächendeckend angewendet und wurde in einem gewissen Maße vereinheitlicht. Es ist jedoch weiterhin möglich auf die örtlichen Gegebenheiten zu reagieren. Mit der Mehrwertabgabe kann wichtigen raumplanerischen Herausforderungen begegnet werden und ein Planungsausgleich hergestellt werden.

4 Die Sozialgerechte Bodennutzung in München

Das Modell der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) wurde in München Anfang der 1990er Jahre entwickelt (Landeshauptstadt München 2009: 2). Seither ist die Durchführung von Planungen, die eine Werterhöhung für das betroffene Grundstück bedeuten, nur mehr möglich, wenn die Planungsbegünstigten die ursächlichen Kosten und Lasten der Planung übernehmen. Eine weitere Auflage ist, dass 30% der geschaffenen Wohnbaufläche für den geförderten Wohnbau zur Verfügung stehen müssen. (Landeshauptstadt München 2009: 4) Die Stadt München legt jedoch großen Wert darauf, dass es sich bei der SoBoN nicht um eine einheitliche Abschöpfung von Planmehrwerten handelt (Wendrich 2014a: 6). Für die Finanzierung der Infrastrukturkosten werden jedoch die Wertzuwächse, die sich aus den werterhöhenden Planungen ergeben, herangezogen.

4.1 Gründe für die Einführung des Instruments SoBoN

Die SoBoN war eine Möglichkeit für die Stadt München weiterhin aktive Stadtplanung zu betreiben (Landeshauptstadt München 2009: 2). Als die Stadt die SoBoN einführt,

war sie auf Grund finanzielle Schwierigkeiten nicht mehr in der Lage die Kosten für Infrastrukturmaßnahmen selbst zu finanzieren, wodurch eine kontinuierliche Bebauungsplanung nicht mehr möglich war (Landeshauptstadt München 2009: 6), obwohl noch ausreichend Flächen vorhanden gewesen wären (Wendrich 2014b: 3). Deshalb drohte ein Planungsstopp (Landeshauptstadt München 2009: 2), der auch die Errichtung von Wohnraum behinderte, der jedoch dringend benötigt wurde (Landeshauptstadt München 2009: 6). Um die Stadtentwicklung weiter sichern zu können wurde gemeinsam mit den Planungsbegünstigten ein neues Instrument, die Sozialgerechte Bodennutzung, entwickelt (Landeshauptstadt München 2009: 6).

Ein Ziel der SoBoN ist es die Verfügbarkeit von leistbarem Wohnraum zu erhöhen und diesen im gesamten Stadtgebiet zu verteilen (Wendrich 2014b: 4). Mit der SoBoN soll nicht weniger geleistet werden als die Sicherung von städtebaulichen Entwicklungen selbst bei einer finanziell schwierigen Lage der Stadt, die Mobilisierung von Bauland, die wirtschaftliche Prosperität der Stadt und die Förderung des sozialen Friedens. (Landeshauptstadt München 2009: 5)

4.2 Gründe für den Erfolg des Instruments SoBoN und Grundsätze des SoBoN-Modells

Die Stadt München begründet den Erfolg der SoBoN mit den folgenden Umständen: politischer Grundkonsens, Dialog mit Bau- und Wohnungswirtschaft und die konsequente Anwendung und die Transparenz des Modells sorgen für Investitionssicherheit (Wendrich 2014a: 9). Ein wesentlicher Aspekt für den Erfolg des Modells sind ferner die im Jahr 1995 festgelegten „Verfahrensgrundsätze zur Sozialgerechten Bodennutzung“ (Landeshauptstadt München 2009: 5). Die Sozialgerechte Bodennutzung stützt sich auf folgende vier Grundsätze:

- » Ursächlichkeit – es werden ausschließlich Kosten an die Planungsbegünstigten weitergegeben, die ursächlich aus der Planung resultieren (Wendrich 2014a: 10). Eine pauschale Mehrwertabschöpfung ist daher nicht möglich.
- » Angemessenheit – es muss mindestens ein Drittel des Bruttobodenwertzuwachses, der durch Überplanung entsteht, bei den Planungsbegünstigten verbleiben. Dieser soll als Investitionsanreiz und zur Deckung der individuellen Kosten herangezogen werden. (Landeshauptstadt München 2006: 4)
- » Gleichbehandlung – das SoBoN-Verfahren muss bei allen städtebaulichen Planungen angewendet werden und hat für alle Planungsbegünstigten in gleicher Weise Gültigkeit (Wendrich 2014a: 10).
- » Transparenz / Kalkulierbarkeit – dieser Grundsatz sorgt für die notwendige Planungs- und Investitionssicherheit für die Bau- und Immobilienwirtschaft (Wendrich 2014a: 10).

4.3 Rechtliche Grundlage für das Instrument SoBoN

Der Begriff „Sozialgerechte Bodennutzung“ findet sich im Baugesetzbuch §1 Abs. 5. Dort wird festgelegt, dass die Bauleitplanung neben vielen anderen Aspekten auch eine „dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung“ gewährleisten muss (BauGB 1960). Auch im deutschen Grundgesetz wird das Allgemeinwohl hervorgehoben. Dort heißt es in Artikel 14, Abs. 2 GG „Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.“ (GG 1949). Das Allgemeinwohl und dessen Förderung ist eines der wichtigsten Argumente für die SoBoN.

Die rechtliche Grundlage der SoBoN bildet §11 BauGB, da darin die Möglichkeit zum Abschluss von städtebaulichen Verträgen für Gemeinden festgeschrieben ist. (Wendrich 2014b: 5). Auf lokaler Ebene sind die Verfahrensgrundsätze zur Sozialgerechten Bodennutzung die rechtliche Grundlage, die vom Stadtrat beschlossen wurden (Landeshauptstadt München 2006: 1). Die tatsächliche rechtliche Ausgestaltung erfolgt jedoch bei jedem Verfahren über einen städtebaulichen Vertrag, in dem die genauen Vereinbarungen festgelegt sind (Wendrich 2014a: 6).

4.4 Die Ausgestaltung des Instruments SoBoN in der Praxis

Damit die SoBoN angewendet wird muss es durch die Bebauungsplanänderung zu einer „nicht unerheblichen Bodenwertsteigerung“ des Grundstücks kommen. Außerdem müssen durch das Bauprojekt planungsbedingte Kosten und Lasten bei der Stadt entstehen. (Landeshauptstadt München 2009: 16)

Im Sinne des Grundsatzes der Angemessenheit muss mindestens ein Drittel des Bruttowertzuwachses bei den Planungsbegünstigten verbleiben (Landeshauptstadt München 2006: 4). Der Bruttowertzuwachs ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Endwert brutto und dem Anfangswert. Vom Bruttowertzuwachs werden die Lasten abgezogen, wodurch sich der Nettowertzuwachs ergibt. Dieser muss größer als ein Drittel des Bruttowertzuwachses sein. Als Lasten gelten die Flächenabtretungen, die Kosten für die Erschließung und die soziale Infrastruktur und der geförderte Wohnbau. (Wendrich 2014b: 8)

4.5 Auswirkungen und Grenzen des Instruments SoBoN

Durch die SoBoN konnten zahlreiche rechtsverbindliche Bebauungspläne erlassen werden, es wurden große Flächen unentgeltlich an die Stadt für öffentliche Nutzungen übergeben und hohe Kosten für öffentliche Verkehrsflächen, soziale Infrastrukturen und öffentliche Grünflächen übernommen (Landeshauptstadt München 2017).

Die Stadt München geht nicht von einer preistreibenden Wirkung der SoBoN aus, da der Hauptteil der Preisfindung auf den Bestandsmärkten und nicht auf dem Neubaumarkt passiert (Wendrich 2014a: 8). Dennoch gehen die Meinungen bezüglich den Auswirkungen der SoBoN auf Boden- und Immobilienpreise stark auseinander.

Trotz der Einführung des Modells ist die Situation am Münchner Immobilienmarkt noch immer angespannt. Die Preise sind durchwegs erhöht und das Angebot ist niedrig. (Wendrich 2014b: 19) Bei der Einführung der SoBoN war das Modell passend für die damaligen Herausforderungen. Die aktuelle Situation in München ist jedoch geprägt durch Flächenknappheit, weshalb sich die Frage stellt, ob die SoBoN noch zeitgemäß ist. (Wendrich 2014b: 22) Zusätzlich nehmen Planungen im Rahmen von Umnutzungen oder Neustrukturierung zu. Diese Planungen haben ihre eigenen Schwierigkeiten bei der Anwendung der SoBoN, etwa die Bestimmung von Anfangswerten oder die Angemessenheitsvermutung. (Wendrich 2014b: 23)

5 Rahmenbedingungen für eine Einführung der Mehrwertabgabe in Österreich

Um die Einführung und Ausgestaltung des Instruments der Mehrwertabgabe in Österreich sinnvoll zu diskutieren müssen einige Rahmenbedingungen beachtet werden.

Die Preise von Grün- und Bauland unterscheiden sich in Österreich deutlich. Laut den Zahlen von IMMOUnited GmbH und einer darauf basierenden, eigenen Berechnung steigt der Wert einer Fläche bei einer Umwidmung von Grün- in Bauland durchschnittlich um das 26-fache (IMMOUnited GmbH 2017). Aus einer Untersuchung des Marktanalyse-Unternehmens Kreuzer Fischer & Partner ging hervor, dass in den Jahren 2007 bis 2011 in Österreich pro Tag etwa 15 ha von Grün- in Bauland umgewidmet wurden. Im gleichen Zeitraum entstand pro Jahr eine Wertsteigerung von 2,7 Mrd. Euro ausgelöst durch Umwidmungen. (raumplanung.at 2012: 2) Durch eine Umwidmung kommt es zu einer erheblichen Wertsteigerung, außerdem werden noch immer große Flächen umgewidmet. Hier entsteht täglich ein immenser Wertzuwachs, weshalb das Abschöpfungspotential einer Mehrwertabgabe in Österreich hoch wäre.

5.1 Steuerrechtliche Rahmenbedingungen

Im Kontext der Mehrwertabgabe muss die Immobilienertragssteuer näher beleuchtet werden. Seit der Einführung 2012 unterliegen „grundsätzlich sämtliche Gewinne aus der Veräußerung von Grundstücken der Einkommen-

steuerpflicht“ (Bundeskanzleramt 2017). Die Höhe der Besteuerung der Einkünfte liegt bei 30% des Veräußerungsgewinns. Durch eine Sonderregelung sollen Wertsteigerungen, die durch eine Umwidmung entstanden sind, pauschal berücksichtigt werden. (Bundesministerium für Finanzen 2017) Dies wird als eine Art Mehrwertabgabe gesehen (Russo 2016: 56f.) und in der Öffentlichkeit oft als „Umwidmungssteuer“ bezeichnet. Diese Bezeichnung ist jedoch missverständlich, da in der österreichischen Praxis eine reine Umwidmung eines Grundstückes noch keine Besteuerung verursacht, sondern nur der Verkauf des umgewidmeten Grundstückes. (Bundesministerium für Finanzen 2017) Die Einführung einer Mehrwertabgabe auf Landesebene wäre zulässig, wenn sie an den Widmungsakt anknüpft, da die Immobilienertragssteuer an den Erwerbsvorgang anknüpft (Kleewein 2014: 100).

Sowohl die Grundsteuer, als auch die Bodenwertabgabe stellen keinen Zusammenhang zu Widmungsgewinnen her und sind daher der Mehrwertabgabe nicht gleichartig (Wieser/Schönböck 2011: 278).

5.2 Rechtliche Rahmenbedingungen

Im Moment fehlt in Österreich die Rechtsgrundlage für die Einhebung einer Mehrwertabgabe, diese müsste erst geschaffen werden. Sollte dies geschehen, gibt es einige verfassungsrechtliche Grundsätze, die erfüllt sein müssen. (Russo 2016: 63)

Bei der Ausgestaltung der Mehrwertabgabe muss der Gleichheitsgrundsatz eingehalten werden (Stoiss 1998: 39), der einen „sachlichen, objektiven ... oder ... einen vernünftigen Grund für die Differenzierung“ verlangt (Akyürek/Urtz 2012: 75). Durch klare Richtlinien für die Ausgestaltung des Instruments könnte dieser Grundsatz eingehalten werden. Trotzdem ist es möglich, dass sich die Richtlinien lokal unterscheiden. Gesetzliche Regelungen, die Planungen der öffentlichen Hand vorsehen, müssen ferner sachgerecht ausgestaltet sein und auch so erfolgen, dies besagt das Sachlichkeitsgebot (Hauer 2006: 13). Außerdem muss das Prinzip der Verhältnismäßigkeit eingehalten werden. Es dürfen von der öffentlichen Hand keine unsachlichen oder unangemessenen Forderungen gestellt werden. Dies ergibt sich durch das Verbot des Machtmissbrauchs. (Stoiss 1998: 39) Das Legalitätsprinzip legt entsprechend §18 B-VG fest, dass die gesamte staatliche Verwaltung nur basierend auf Gesetzen ausgeübt werden darf. Deshalb ist für die Einführung und Einhebung einer Mehrwertabgabe vorher unbedingt eine belastbare gesetzliche Grundlage zu schaffen.

Die Kompetenz-Kompetenz für Besteuerungsrechte liegt entsprechend §3 Finanzverfassungsgesetz (F-VG) beim Bund. Er kann aber entsprechend § 7 Abs. 2 F-VG Abgaben auch ausschließlich den Ländern überlassen. Diese haben wiederum entsprechend §8 F-VG ein Abgabenerfin-

dungsrecht, können demnach eigene Abgaben einführen. (Akyürek/Urtz 2012: 72) Wird die Mehrwertabgabe nicht als Bundesabgabe ausgestaltet ist vor allem das Verbot der Gleichartigkeit in § 8 Abs. 3 F-VG zu beachten. Dieser Paragraph legt fest, dass bei einer Einführung zu überprüfen ist, ob die Mehrwertabgabe „einer bestehenden Bundesabgabe „von demselben Besteuerungsgegenstand ... gleichartig“ ist“. (Akyürek/Urtz 2012: 73)

Im Kontext der Mehrwertabgabe sind auch die gesetzlichen Regelungen bzgl. des Eigentums von Bedeutung, wobei hier besonders Art. 1 EMRKZP (Recht auf Achtung des Eigentums), Art. 5 StGG (verfassungsrechtliche Eigentumsgarantie) und §§354, 362, 364 ABGB (privatrechtliche Regelung des Eigentums) zu beachten sind. Art. 5 StGG unterliegt allerdings einem Gesetzesvorbehalt, wodurch es dem (einfachen) Gesetzgeber möglich ist in das Eigentumsrecht hoheitlich einzugreifen (Fröhler/Oberndorfer 1975: 22), etwa durch raumordnerische Maßnahmen. Durch die Einhebung einer Mehrwertabgabe würde der Grundsatz der Unverletzlichkeit des Eigentums nicht gestört werden, da „die faktisch bestehenden Besitzstände gewahrt bleiben“ (Nakelski 1997: 243).

Die Mehrwertabgabe wird auf Basis einer funktionellen Eigentumsicht argumentiert. Dabei wird davon ausgegangen, dass die planlich festgelegten Nutzbarkeiten Teil des Eigentums an der Liegenschaft sind (Fröhler/Oberndorfer 1975: 58). Eine Umwidmung in Bauland bedeutet deshalb eine staatliche „Erweiterung der Nutzungsbefugnisse, weshalb eine Abschöpfung von Planungsgewinnen gerechtfertigt wäre“ (Kleewein 2014: 99). Daneben gibt es noch die Ansicht, dass das Eigentum ein Vollrecht ist. In diesem Verständnis wäre die Einhebung einer Mehrwertabgabe nicht zulässig, da das österreichische Eigentumsrecht eigentlich eine uneingeschränkte Nutzung der Liegenschaft gestattet und eine Baulandwidmung lediglich den Wegfall von vorher bestehenden Nutzungsbeschränkungen bedeutet, „wodurch die ursprüngliche Baufreiheit (zumindest teilweise) wieder hergestellt wird. So gesehen muss jede Wertsteigerung dem Rechtsinhaber zu Gute kommen.“ (Kleewein 2014: 99)

Ferner müssen das Koppelungsverbot entsprechend dem Entscheid des Verfassungsgerichtshofs (VfSlg 15.625/1999), das „eine sehr weitgehende zwangsweise Verknüpfung zwischen privatrechtlichem Vertrag und öffentlich-rechtlichem Widmungsakt“ untersagt, (Lienbacher 2016: 512f.) und die bestehenden Landesraumordnungsgesetze bezüglich privatrechtlicher Regelungen berücksichtigt werden. Ein besonderer Fokus muss hier auf Wien mit den Städtebaulichen Verträgen gelegt werden. Dieses Instrument kommt dem der Mehrwertabgabe am nächsten. Allerdings gibt es keine klaren einheitlichen Regelung und es gibt kein standardisiertes Verfahren für das Instrument (Gutheil-Knopp-Kirchwald 2016: 23), weshalb es immer wieder wegen seiner Intransparenz in der Kritik steht.

Weder aus steuerrechtlicher, raumordnungsrechtlicher noch aus verfassungsrechtlicher Sicht gibt es in Österreich im Moment geltende Regelungen, die der Einführung einer Mehrwertabgabe entgegenstehen würden. Im Hinblick auf die gängige raumordnerische Praxis wäre deshalb die Einführung eines nachvollziehbaren, transparenten Modells, das für eine notwendige Rechts- und Planungssicherheit für alle Beteiligten sorgt, zu empfehlen.

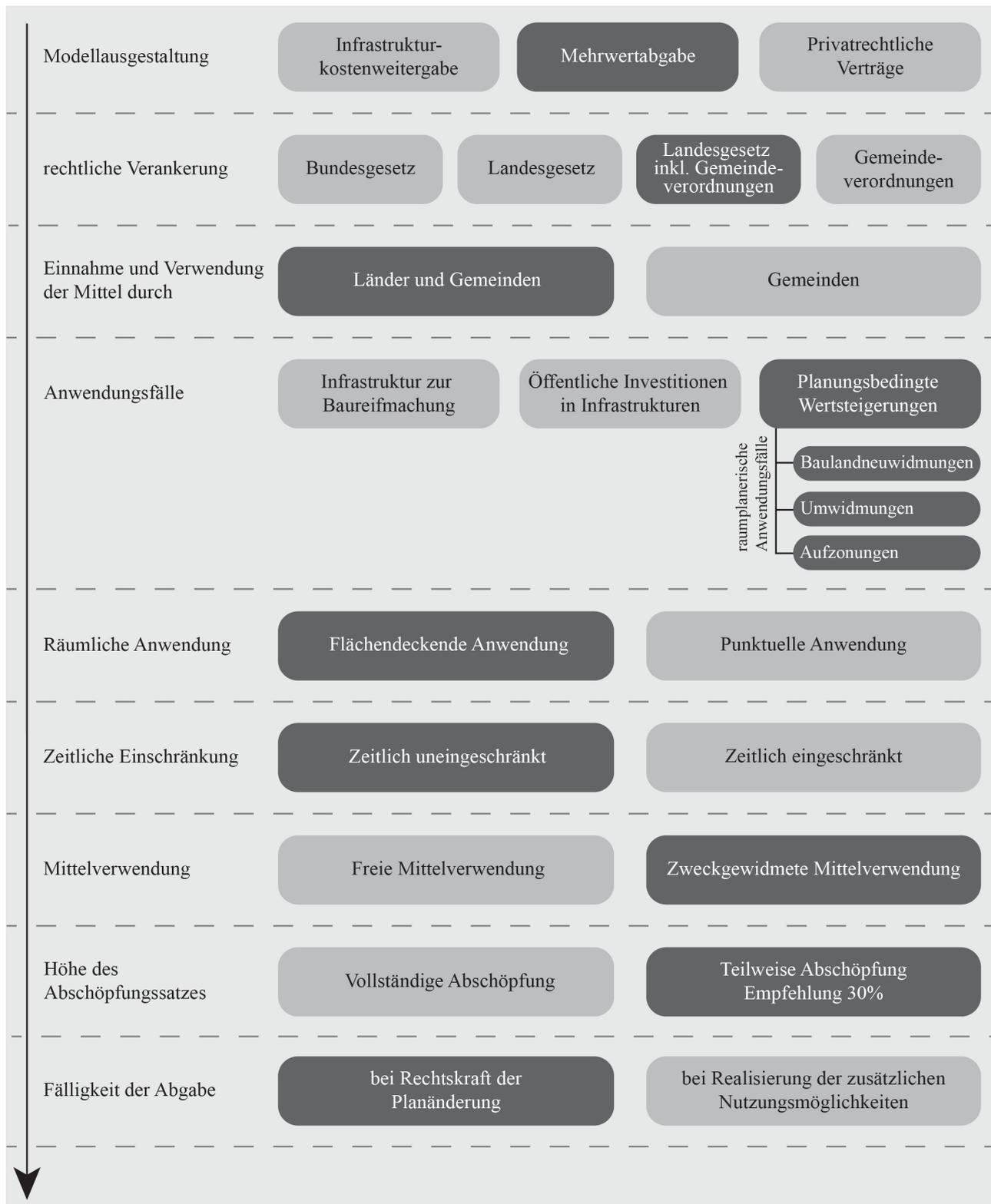
6 Anwendungsmodell der Mehrwertabgabe für Österreich

Da die Einführung in Österreich aus raumplanerischer Perspektive durchaus sinnvoll und notwendig wäre, wurde ein Modell entwickelt, das eine möglichst einheitliche, faire, transparente und nachvollziehbare Anwendung gewährleistet. Für Österreich wäre ein Modell der Mehrwertabgabe mit einer klaren öffentlich-rechtlichen Grundlage am sinnvollsten. Das Anwendungsmodell ist in Abbildung 2 skizziert, wobei die dunkel markierten Feldern den Empfehlungen entsprechen.

Die *Ausgestaltung des Modells* kann grundsätzlich auf drei Arten erfolgen. Alle drei zielen zwar prinzipiell auf die Abschöpfung planungsbedingter Mehrwerte ab, haben aber dennoch eine andere Form der Abschöpfung bzw. des Ausgleichs gewählt. Bei der Infrastrukturkostenweitergabe würde es zu einer klar geregelten, ausschließlichen Kostenüberwälzung kommen, deren Fokus eher auf den Infrastrukturkosten und nicht so sehr auf den planungsbedingten Mehrwerten liegt. Bei der Mehrwertabgabe würde es zu einer einheitlichen prozentuellen Wertabschöpfung der Planungsmehrwerte kommen. Bei einer Ausgestaltung über privatrechtliche Verträge als individuelle, projektbezogene Verträge werden die Infrastrukturkosten nicht vollumfänglich überwältzt, allerdings ist eine Übertragung von einer breiten Palette an Infrastrukturkosten zulässig. Die Leistung der privaten Seite erfolgt ausschließlich in Sachleistungen oder der Einräumung von gewissen Rechten. Meist gibt es keine klaren Regelungen zum Umfang der zu tragenden Kosten oder deren Art.

Im Sinne eines möglichst transparenten und einheitlichen Modells ist die Ausgestaltung als ein öffentlich-rechtliches Instrument gegenüber einem privatrechtlichen Instrument zu bevorzugen. Mittels eines öffentlich-rechtlichen Instruments ist es leichter Grundsätze wie Gleichbehandlung, Nachvollziehbarkeit und Transparenz zu wahren, wodurch auch die notwendige Rechtssicherheit gegeben wäre. Um auf die unverhältnismäßigen Planwertsteigerungen, die ohne großes Zutun des Eigentümers bzw. der Eigentümerin entstanden sind, zugunsten der Allgemeinheit zuzugreifen, eignet sich nur die prozentuelle Abschöpfung von Mehrwerten durch die Mehrwertabgabe. Sie ist auch das

Abbildung 2: Anwendungsmodell der Mehrwertabgabe für Österreich



Quelle: eigene Erarbeitung und Darstellung

geeignetste Instrument um einen Planwertausgleich herzustellen. Ferner sind bei der Einführung der Mehrwertabgabe keine Überschneidungen mit anderen bestehenden

Abgaben zu befürchten. Deshalb ist die Ausgestaltung des Instruments in Form der Mehrwertabgabe im Gegensatz zur Infrastrukturkostenweitergabe zu empfehlen.

Die *rechtliche Verankerung* der Mehrwertabgabe auf Landesebene als Teil der Raumordnungsgesetze wäre am sinnvollsten und logischsten, um so auch die unterschiedlichen Situationen in den Bundesländern zu berücksichtigen. Die landesrechtliche Regelung sollte eine Einhebungspflicht für die Gemeinden enthalten und die notwendigen Rahmenbedingungen vorgeben. Die Ausformulierung sollte für die Anwendung auf der örtlichen Ebene ausreichend sein. Falls notwendig kann die Gemeinde über eine Verordnung ortsspezifische Regelungen erlassen. Die Mehrwertabgabe wird schließlich von den Planungsbegünstigten mittels Bescheid eingefordert.

Die *Einnahme der Mehrwertabgabe* erfolgt durch die Länder und Gemeinden. Die Länder bekommen die Hälfte der eingenommenen Mittel, um dadurch einen gewissen Ausgleich zwischen den Gemeinden zu erreichen und um zu verhindern, dass Planänderungen nur durchgeführt werden um finanzielle Mittel einzunehmen. Die Gemeinden bekommen die zweite Hälfte, da die Mehrwerte auf Gemeindeebene entstehen und auch die Folgekosten der Planung zum Großteil bei der Gemeinde liegen (Russo 2016: 61).

Das österreichische Modell der Mehrwertabgabe sollte sich auf Wertsteigerungen konzentrieren, die durch Rechtssetzungen der Planung entstehen und deren auslösende Maßnahmen konkret einer Liegenschaft zordenbar sind. Infrastrukturbedingte Wertsteigerungen sollen nicht berücksichtigt werden, da diese entweder bereits teilweise durch Landesabgaben erfasst sind oder die Abgrenzung zu komplex ist. Der Fokus soll auf *wertschöpfenden, raumplanerischen Maßnahmen* durch Änderungen des Flächenwidmungs- oder Bebauungsplans gelegt werden.

Ferner sollte eine Bagatellgrenze eingeführt werden, um das Modell nur anzuwenden, wenn die zu erwartende Mehrwertabgabe die Verwaltungskosten übersteigt. Außerdem bedarf es gewisser Ausnahmefälle, die jedoch sorgfältig abzuwägen sind. Ausgenommen werden können Bauprojekte oder Eigentümer bzw. Eigentümerinnen, sofern die zukünftige Nutzung im öffentlichen Interesse liegt und diese bereits zum Zeitpunkt der Abschöpfung durch eine Widmung oder einen Vertrag sichergestellt ist. Auch eine Stundung oder Ratenzahlung der Abgabe ist möglich, wenn es durch die Leistung der Abgabe zu einer wirtschaftlichen Notlage der Planungsbegünstigten kommen sollte (Akyürek/Urtz 2012: 81).

Es sollte eine *flächendeckende Anwendung* der Mehrwertabgabe geben. Diese Form der Anwendung ist leichter umzusetzen und durch das Wegfallen der Definition von Abschöpfungsgebieten wird das Modell rechtlich sicherer und alle Planungsbegünstigten werden gleichbehandelt. Durch die Berechnung anhand der Marktwerte und die damit einhergehende systemimmanente Stafelung der Abschöpfungshöhe und die Einführung einer

Bagatellgrenze ist eine ausreichende „Andersbehandlung“ der unterschiedlichen Räume gegeben.

Auf Grund des starken räumlichen Bezugs der Mehrwertabgabe und der generellen Logik des Instruments ist eine *Zweckbindung der eingenommenen Mittel* zu empfehlen. Dadurch lässt sich auch die Akzeptanz für das Instrument deutlich steigern. Die möglichen Anwendungsbereiche der Mehrwertabgabe sind vielfältig. Entsprechend den regionalen Herausforderungen sollte die Gemeinde die Verwendung der Mittel genauer definieren, die landesrechtliche Ausgestaltung sollte hier genügend Spielraum bieten. Eine Verwendung im Bereich der Raumordnungsziele, der Infrastrukturherstellung oder der Schaffung von leistbarem Wohnraum wäre jedoch zielführend.

Von einer vollständigen Abschöpfung ist Abstand zu nehmen, da dies unter dem Gesichtspunkt der Sachlichkeit schwierig zu argumentieren (Akyürek/Urtz 2012: 82) und auch politisch de facto nicht realisierbar wäre. Die Anforderungen an die *Höhe der Mehrwertabgabe* unterscheiden sich aus politischer und raumplanerisch-fachlicher Sicht. Aus raumplanerischer Sicht sollte der Wert möglichst hoch sein. Der Abschöpfungssatz wird sich in Österreich wahrscheinlich irgendwo zwischen 10 und 50% bewegen. In Anlehnung an die Immobilienertragssteuer wird ein Abschöpfungssatz von 30% empfohlen. Der Mindestsatz bei der Ausgestaltung sollte, in Anlehnung an die Schweiz, 20% betragen.

Die *Fälligkeit der Mehrwertabgabe* sollte zum Zeitpunkt der Rechtskraft der Planänderung erfolgen. Für diese Empfehlung gibt es zwei Hauptgründe. Einerseits verfügt die Mehrwertabgabe damit über eine baulandmobilisierende Wirkung, die unter raumordnerischen Gesichtspunkten jedenfalls erstrebenswert ist (Giller 2017). Andererseits können damit jegliche Bedenken bezüglich einer Überschneidung mit der Immobilienertragssteuer ausgeräumt werden (Akyürek/Urtz 2012: 74).

Das hier vorgeschlagene Modell der Mehrwertabgabe ist grundsätzlich in ganz Österreich anwendbar. Es verfügt über mehrere „Stellschrauben“ anhand derer es optimal an die lokale Situation angepasst werden kann. Nach einer gewissen Anwendungsdauer wäre eine Evaluierung des Modells und seiner Wirkungsweise zielführend.

7 Conclusio

Die Einführung des Instruments der Mehrwertabgabe wäre in Österreich aus raumplanerischer Sicht sinnvoll, aber auch unter ethischen oder ökonomischen Gesichtspunkten, wobei hier vor allem Aspekte der Gerechtigkeit oder Effizienz relevant sind. Die bestehenden verfassungsrechtlichen, raumordnungsrechtlichen und steuerrechtlichen Regelungen Österreichs stellen kein Hindernis für

die Einführung dar. Das vorgeschlagene Modell könnte zu einer sinnvollen Umsetzung der Mehrwertabgabe in Österreich beitragen und würde eine klare rechtliche Grundlage liefern. Durch die Ausgestaltung über ein

Modell wäre die Anwendung einheitlich und fair für alle Planungsbeteiligten. In anderen Ländern bzw. Städten gibt es eine jahrelange, erfolgreiche Anwendung ähnlicher Modelle, weshalb dies auch in Österreich möglich wäre.

Quellenverzeichnis

- Aemisegger, Heinz** (2016): Der Mehrwertausgleich gemäss Art. 5 Abs. 1 – Abs. 1sexies RPG- Rechtliche Grundlagen, Umsetzung in den Kantonen, Verhältnis Kanton – Gemeinden. AJP/PJA, 5/2016. Zürich.
- Akyürek, Metin/Urtz, Christoph** (2012): Wie könnte eine „Widmungsabgabe“ aussehen? ÖStZ 2012/133, Nr. 4.
- BauGB** (1960): Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist. Bek. v. 23.9.2004 | 2414 idF Art. 6 G v. 20.10.2015 | 1722/1960.
- BPG** (1999): Bau- und Planungsgesetz des Kantons Basel-Stadt. 730.100 vom 17.11.1999 (Stand 26.02.2017)/1999.
- B-VG** (1945): Bundes-Verfassungsgesetz. BGBl. Nr. 1/1930 (WV) idF BGBl. I Nr. 194/1999 (DFB) idF BGBl. I Nr. 138/2017.
- Bühlmann, Lukas/Perregaux DuPasquier, Christa/Kissling, Samuel** (2013): Der Mehrwertausgleich im revidierten Raumplanungsgesetz- Die Ausgestaltung von Artikel 5 Absatz 1bis- 1sexies RPG im kantonalen Recht. Raum & Umwelt, 4/13. Bern.
- Bundeskanzleramt** (2017): Allgemeines zur Immobilienertragsteuer. HELP.gv.at. URL: <https://www.help.gv.at/Portal.Node/hlpd/public/content/242/Seite.2420001.html> (31.12.2017).
- Bundesministerium für Finanzen** (2017): Private Grundstücksveräußerungen (ImmoEst). URL: <https://www.bmf.gv.at/steuern/immo-bilien-grundstuecke/private-grundstuecksveraeusserungen.html> (31.12.2017).
- Eberle, Christian** (2007): Planungswertausgleich in der Nutzungsplanung. 1. Aufl. Zürich: vdf Hochschulverlag. Zürich.
- Fröhler, Ludwig/Oberndorfer, Peter** (1975): Bodenordnung und Eigentumsgarantie. Institut für Kommunalwissenschaften- Kommunale Forschung in Österreich, Nr. 19. Jugend und Volk Verlags-GesmbH. Wien.
- Fröhler, Ludwig/Oberndorfer, Peter/Binder, Bruno** (1977): Der Planungswertausgleich als Instrument der Bodenordnung. Institut für Kommunalwissenschaften und Umweltschutz- Kommunale Forschung in Österreich, Nr. 27. Jugend und Volk Verlags-GesmbH. Wien.
- Getzner, Michael** (2017): Innovative vertragliche Instrumente der Stadtentwicklungs- und Wohnpolitik aus ökonomischer Sicht; Entwurf vom 15.5.2017, unveröffentlicht. Wien.
- GG** (1949): Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 100- 1, veröffentlichten bereinigten Fassung, das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. Juli 2017 (BGBl. I S. 2347) geändert worden ist. 1949.
- Giller, Patrick** (2017): Interview mit Patrick Giller geführt am 13.06.2017 durch Laura Sidonie Mayr in Basel.
- Gutheil-Knopp-Kirchwald, Gerlinde** (2016): Wohnbaupolitik als Motor der Stadtentwicklung- Vorlesungsunterlagen; Vorlesung im Rahmen der Vorlesung „Perspektiven der Stadterneuerung und Stadtentwicklung“ gehalten am 01.12.2016 an der Technischen Universität Wien.
- Güttler, Helmut** (1997): Marktverhalten, Bodenpreisbildung, Planung, qualitative Faktoren, Instrumente der Bodenpolitik. BODEN- Wem nutzt er? Wen stützt er? Neue Perspektiven des Bodenrechts, Bauwelt Fundamente. Vieweg. Braunschweig/Wiesbaden.
- Hauer, Andreas** (2006): Planungsrechtliche Grundbegriffe und verfassungsrechtliche Vorgaben. Österreichisches Raum- und Fachplanungsrecht. Pro Libris Verlagsgesellschaft mbH. Engerwitzdorf.
- IMMOUnited GmbH** (2017): bodenpreise.at. URL: <https://www.bodenpreise.at/> (26.12.2017).
- Institut für Wirtschaftsstudien Basel** (2016): Steuerungsinstrumente der Bodennutzung- Faktenblätter. durabilitas.doc N°3.
- Kissling, Samuel** (2017): Interview mit Samuel Kissling geführt am 15.06.2017 durch Laura Sidonie Mayr in Bern.
- Kleewein, Wolfgang** (2014): Instrumente der Raumordnung – Überblick und Ausblick. Baurechtliche Blätter, 17. Jahrgang, Heft 3. Wien.
- Landeshauptstadt München** (2017): Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN). URL: <https://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Kommunalreferat/immobilien/sobon.html> (30.06.2017).
- Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Kommunalreferat** (Hrsg.) (2009): Die Sozialgerechte Bodennutzung- Der Münchner Weg. München.
- Landeshauptstadt München, Referatsübergreifende Arbeitsgruppe Sozialgerechte Bodennutzung** (Hrsg.) (2006): Verfahrensgrundsätze zur Sozialgerechten Bodennutzung- Neufassung vom 26.07.2006. München.

- Lezzi, Maria** (2014): Mehrwertabgabe gemäss Artikel 5 Raumplanungsgesetz. URL: https://www.aren.admin.ch/dam/aren/fr/dokumente/raumplanung/mehrwertabgabe_gemaessartikel5raumplanungsgesetz.pdf.download.pdf/mehrwertabgabe_gemaessartikel5raumplanungsgesetz.pdf (11.02.2018).
- Lienbacher, Georg** (2016): Raumordnungsrecht. Besonderes Verwaltungsrecht. Verlag Österreich. Wien.
- Muggli, Rudolf** (1992): Zum Zwecke dieser Schrift: Ueberblick im Bereich der „Mehrwertabschöpfung“. Mehrwertausgleich in der Raumplanung- Zum Stand des Ausgleichs planungsbedingter Mehrwerte in der Schweiz, Schriftenfolge Nr. 57. Bern.
- Müller-Jentsch, Daniel** (2012): Ökonomische Überlegungen zur Widmungsabgabe – Erfahrungen aus der Schweiz; Vortrag im Rahmen des vwbF-FACHSYMPOSIUM „Aktive Bodenpolitik als Grundlage leistbaren Wohnens“ am 08.05.2012. URL: http://www.vwbF.at/content/aktuell/aktivpdf/Fachsymposium_20120508.pdf (19.11.2017).
- Müller-Jentsch, Daniel** (2010): Das Problem der überdimensionierten Bauzonen und die Mehrwertabgabe als mögliche Lösung. avenir suisse. URL: <http://www.avenir-suisse.ch/2643/das-problem-der-uberdimensionierten-bauzonen-und-die-mehrwertabgabe-als-mogliche-losung/> (03.04.2017).
- Nakelski, Sabine** (1997): Abschöpfung von Bodenwertsteigerungen. BODEN- Wem nutzt er? Wen stützt er? Neue Perspektiven des Bodenrechts, Bauwelt Fundamente. Vieweg. Braunschweig/Wiesbaden.
- raumplanung.at, Kooperation für Planung, Forschung und Entwicklung** (2012): Widmungsabgabe- Eine Information (No. Band 2). Schriftenreihe Band 2. Wien.
- RPG** (1980): Raumplanungsgesetz, Bundesgesetz über die Raumplanung. 700 vom 22. Juni 1979 (Stand am 1. Januar 2018)/1980.
- Russo, Manfred** (2016): Widmungsabgaben und Erbbaurecht als Instrumente des Baulandmanagements und der Planung. Österreichische Gesellschaft für Architektur (Hrsg.): Das Geschäft mit der Stadt: zum Verhältnis von Ökonomie, Architektur und Stadtplanung, Umbau Nr. 28. Birkhäuser. Basel.
- Schöpp, Wolfgang Erasmus** (2014): Die Mehrwertabgabe als Steuerungsinstrument einer flächensparenden Siedlungsentwicklung im Kanton St. Gallen: eine Analyse der Steuerungswirkungen zur räumlichen Verdichtung und Verschiebung vorhandener Bauzonenreserven ; Handlungsempfehlungen für das Bundesland Salzburg; Masterarbeit Universität Wien.
- Stoiss, Claudia** (1998): Vereinbarungen zwischen Gemeinden und privaten Grundeigentümern zur Mobilisierung von Bauland und zur Finanzierung öffentlicher Infrastruktur in Österreich, Deutschland und den USA. Diplomarbeit Technische Universität Wien.
- VLP-ASPAN, Schweizerische Vereinigung für Landesplanung** (2018a): Mehrwertausgleich. URL: <http://www.vlp-aspan.ch/de/themen/mehrwertabgabe> (07.02.2018).
- VLP-ASPAN, Schweizerische Vereinigung für Landesplanung** (2018b): Mehrwertausgleich in den Kantonen Stand 24.01.2018- Ausführungsgesetzgebung zu Artikel 5 Absatz 1bis bis 1sexies im Wortlaut. URL: http://www.vlp-aspan.ch/sites/default/files/rege-lungen_mehrwertausgleich_180124.pdf (07.02.2018).
- VLP-ASPAN, Schweizerische Vereinigung für Landesplanung** (2017): Raumplanung in der Schweiz: Eine Kurzeinführung. URL: http://www.vlp-aspan.ch/sites/default/files/at_de_1.pdf (05.12.2017).
- VLP-ASPAN, Schweizerische Vereinigung für Landesplanung** (2013): Antworten zu den Ergänzungsfragen in Sachen Mehrwertausgleich. URL: http://www.vlp-aspan.ch/sites/default/files/mehrwertausgleich_fragen_kpk.pdf (Abfrage: 10.02.2018).
- Wendrich, Norbert** (2014a): Erfahrungsbericht zum Münchener Weg der sozialgerechten Bodennutzung. Stadt Münster, Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung (Hrsg.): Arbeitskreis „Wohnen in Münster“ Münster.
- Wendrich, Norbert** (2014b): Sozialgerechte Bodennutzung- Der Münchener Weg; Vortrag gehalten am 31.10.2014. URL: <https://www.gbv.at/Document/View/4458> (29.04.2017).
- Wieser, Robert/Schönbäck, Wilfried** (2011): Volkswirtschaftliche und raumordnungspolitische Aspekte der Widmungsabgabe nach dem Entwurf zur Novelle zum Tiroler Raumordnungsgesetz. Raumforschung Raumordnung, Volume 69.