

## REGLEMENT

### **über die Festlegung und Einhebung von Erschliessungskosten**

#### **Kundmachung**

12. Februar bis 26. Februar 2014

#### **Inkrafttreten**

12. Februar 2014

# I. Allgemeine Bestimmungen

## Rechtliche Grundlagen

Gestützt auf Artikel 38, Abs. 4 des Baugesetzes (BauG), vom 11. Dezember 2008, LGBl. 2009 Nr. 44 erlässt der Gemeinderat der Gemeinde Eschen das nachstehende Reglement über die Festlegung und Einhebung von Erschliessungskosten.

### Art. 1

#### *Gegenstand und Zweck*

1) Die Gemeinde Eschen ist gemäss Artikel 38, Abs. 4 BauG berechtigt, die Grundeigentümer mit Erschliessungskosten zu belasten. Der Kreis der Abgabepflichtigen und die Bemessungskriterien werden in diesem Reglement geregelt.

2) Dieses Reglement findet Anwendung auf die Neuerschliessung von nicht öffentlich erschlossenem Bauland mit öffentlichen Erschliessungsanlagen (Strassen inkl. Strassenbeleuchtung, Trottoire, Rad- und Fusswege, Plätze und dergleichen, sowie Infrastrukturen der öffentlichen Ver- und Entsorgung, wie Wasserversorgung und Abwasserentsorgung) zur Erlangung der Baureife. In der Regel ist dies der Fall:

- bei der Erstellung von neuen Erschliessungsanlagen auf der Basis von Baulandumlegungen, welche gemäss dem Gesetz über die Baulandumlegung durchgeführt wurden oder
- bei der Erstellung von neuen Erschliessungsanlagen auf der Basis von Parzellierungen, welche mittels Verträgen durchgeführt wurden und welche zum Ziel hatten, eine rechtlich gesicherte öffentliche Erschliessung zu gewährleisten.

3) Bei der Erneuerung oder Sanierung von bestehenden öffentlichen Erschliessungsanlagen können die Grundeigentümer mit Kosten belastet werden (Art. 114 GemG).

4) In den Erschliessungskosten sind allfällige Anschluss- und Benutzungsgebühren für Anschlüsse an die öffentlichen Werkleitungen, z.B. an die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung, nicht enthalten.

Art. 2  
*Zuständigkeit*

1) Für die Festlegung und Einhebung von Erschliessungskosten sowie von Kosten für die Erneuerung oder Sanierung gemäss Art. 1 Abs. 3 ist der Gemeinderat zuständig.

2) Er fasst nach den Bestimmungen dieses Reglements alle notwendigen Beschlüsse und Entscheide.

## **II. Kostenverteilung**

Art. 3  
*Erschliessungskosten*

1) Die Erschliessungskosten ermitteln sich aus sämtlichen Aufwendungen für die Projektierung und für die Erstellung der neuen Erschliessungsanlagen. Gemäss Artikel 38 Abs. 4 des Baugesetzes können die Erschliessungskosten aufgrund des Kostenvoranschlags oder von Teil- und Schlussabrechnungen berechnet werden.

2) Die Erschliessungskosten werden nach folgenden Kriterien getrennt ermittelt:

- a) Kosten für den Strassenbau (inkl. Strassenbeleuchtung, Trottoire, Rad- und Fusswege, Plätze und dergleichen)
- b) Kosten für die Wasserversorgung
- c) Kosten für die Abwasserentsorgung

3) Die Kosten der Durchführung einer Baulandumlegung oder einer Parzellierung sowie Landerwerbskosten zählen nicht zu den Erschliessungskosten.

#### Art. 4

##### *Erschliessungskostenanteil Grundeigentümer*

- 1) Die Gemeinde kann sich an den Erschliessungskosten beteiligen.
- 2) Der von den Grundeigentümern zu tragende Anteil an den Erschliessungskosten wird jeweils im Rahmen der Erstellung eines Kostenverteilers vom Gemeinderat festgelegt.
- 3) Der von den Grundeigentümern zu tragende Anteil an den Erschliessungskosten beträgt unter Vorbehalt von Art. 16 mindestens 50%.

#### Art. 5

##### *Kreis der Abgabepflichtigen*

- 1) Zum Kreis der Abgabepflichtigen zählen die Grundeigentümer jener Grundstücke, für welche durch die Erstellung der neuen Erschliessungsanlagen Vorteile im Sinne der Erlangung einer öffentlichen Erschliessung erwachsen.
- 2) Bei vorgängig durchgeführten Baulandumlegungen oder Parzellierungen sind dies in der Regel alle Grundeigentümer der Grundstücke, welche sich innerhalb des Umlegungsperimeters oder Parzellierungsperimeter befinden. Es ist nicht ausgeschlossen, auch Grundeigentümer ausserhalb des Umlegungs- oder Parzellierungsperimeters dem Kreis der Abgabepflichtigen zuzuordnen, sofern die Bestimmung des Abs. 1 erfüllt ist.
- 3) Der Gemeinderat setzt im Rahmen der Erstellung eines Kostenverteilers den Kreis der Abgabepflichtigen mittels Perimeterplänen (Strassenbau, Wasserversorgung, Abwasserentsorgung) fest. Der Kreis der Abgabepflichtigen wird in Bezug auf Strassenbau, Wasserversorgung und Abwasserentsorgung getrennt ermittelt.
- 4) Abgabepflichtig ist der Grundeigentümer, welcher zum Zeitpunkt der Genehmigung des Kostenverteilers durch den Gemeinderat im Grundbuch als Eigentümer eingetragen ist. Im Falle von selbständigen und dauernden Baurechten ist der Eigentümer des belasteten Grundstückes abgabepflichtig. Eine allfällige Weiterverrechnung an den Baurechtsnehmer ist Sache des Grundeigentümers.

Art. 6  
*Bemessungskriterien*

1) Die Höhe der einzelnen Erschliessungskostenbeiträge richtet sich nach den Vorteilen, welche durch die Erstellung der neuen Erschliessungsanlagen den betroffenen Grundstücken erwachsen.

2) Die Vorteile werden in Bezug auf den Strassenbau, Wasserversorgung und Abwasserentsorgung getrennt bewertet.

3) Die Bewertung der Vorteile erfolgt durch ein Punktesystem. Es werden Punkte für den Strassenbau, Punkte für die Wasserversorgung und Punkte für die Abwasserentsorgung vergeben. Erfährt ein Grundstück durch den Bau der neuen Erschliessungsanlagen keinerlei Vorteile, erhält es Null Punkte. Bei maximalen Vorteilen hinsichtlich des Strassenbaus, der Wasserversorgung und der Abwasserentsorgung werden je 10 Punkte vergeben. Für abgestufte Vorteile werden Zwischenwerte angerechnet.

4) Für die Bewertung der Vorteile wird der jeweilige Erschliessungsgrad des Grundstückes vor dem Bau der neuen Erschliessungsanlagen und nach dem Bau der neuen Erschliessungsanlagen betrachtet. Es gilt jener Teil eines Grundstückes als erschlossen, welcher innerhalb einer Distanz von 30m einen öffentlichen Anschlusspunkt aufweist, unabhängig davon ob ein Grundstück bereits überbaut ist oder nicht. Im Falle einer vorgängig durchgeführten Baulandumlegung oder Parzellierung wird bei der Bewertung des Erschliessungsgrades die Lage des Grundstückes vor der Baulandumlegung oder Parzellierung berücksichtigt.

5) Werden Grundstücksteile, welche nach dem Bau der neuen Erschliessungsanlagen ausserhalb des 30m-Bereiches vom öffentlichen Anschluss liegen, durch die neuen Erschliessungsanlagen miterschlossen, so reduziert sich die Belastung dieser Grundstücksteile um 50% (z.B. 5 anstatt 10 Punkte).

6) Bei der Festsetzung der einzelnen Erschliessungskostenbeiträge ist die Grundstücksgrösse (Fläche) mit einzubeziehen bzw. zu berücksichtigen.

### **III. Vorzeitige Erschliessung**

#### Art. 7

##### *Finanzierung*

1) Die vorzeitige Realisierung der Erschliessung von Grundstücken gegenüber dem Infrastrukturplan der Gemeinde Eschen kann nur innerhalb eines Sektors eines rechtskräftigen Baulandumlegungsperimeters erfolgen. Gleichzeitig muss die Mehrheit der Grundeigentümer, der zugleich mehr als die Hälfte des beteiligten Bodens gehört, innerhalb dieses Sektors sich schriftlich mit der vorzeitigen Realisierung der Erschliessung einverstanden erklären. Ebenfalls hat diese Mehrheit der Grundstückeigentümer gegenüber der Gemeinde Eschen verbindlich die Finanzierung sämtlicher Kosten der Projektierung und Erschliessung zuzusichern und auf Verlangen der Gemeinde Eschen sicherzustellen. Die Finanzierung durch einen einzelnen bleibt vorbehalten.

2) Die Gemeinde Eschen legt jeweils fest, in welcher Art und Weise die Finanzierung zu erfolgen hat.

3) Die Gemeinde Eschen kann festlegen, nach welchem Kostenverteilungsschlüssel ein Grundstückeigentümer die Erschliessungskosten der vorfinanzierenden Grundstückeigentümer abzugelten hat.

#### Art. 8

##### *Realisierung*

Die Projektierung und Realisierung der Erschliessung liegt auch bei der vorzeitigen Erschliessung und bei vollständiger Finanzierung durch die Grundeigentümer bei der Gemeinde Eschen.

#### Art. 9

##### *Rückerstattung der Kosten*

Die Rückerstattung der vorfinanzierten Kosten an die dannzumaligen Grundeigentümer erfolgt unverzinst und ohne Indexanpassung zum Ende jenes Jahres, an dem die Gemeinde Eschen nach dem dann gültigen Infrastrukturplan die Erschliessung planmässig realisiert hätte.

## **IV. Verfahren**

### Art. 10

#### *Genehmigung Kostenverteiler / Perimeterpläne*

Der Kostenverteiler mit den einzelnen Erschliessungskostenbeiträgen sowie die diesbezüglichen Perimeterpläne mit dem Kreis der Abgabepflichtigen sind vom Gemeinderat zu genehmigen.

### Art. 11

#### *Information Grundeigentümer*

Der vom Gemeinderat genehmigte Kostenverteiler ist den betroffenen Grundeigentümern schriftlich zu unterbreiten. Dabei ist jeder Beitragspflichtige über seine prozentuale Belastung in Kenntnis zu setzen sowie über die Einsprachemöglichkeit zu belehren.

### Art. 12

#### *Einsprache*

Gegen den Kostenverteiler kann während 4 Wochen ab Zustellung schriftlich begründet Einsprache beim Gemeinderat eingereicht werden. Gegen die Entscheidung des Gemeinderates kann binnen einer Frist von 4 Wochen ab Zustellung Beschwerde bei der Regierung erhoben werden.

## **V. Einzug der Beiträge**

### Art. 13

#### *Rechnungsstellung*

1) Nach Rechtskraft des Kostenverteilers werden die Erschliessungskostenbeiträge den Grundeigentümern durch die Gemeindekasse in Rechnung gestellt. Die Rechnung ist innerhalb von 60 Tagen zur Zahlung fällig.

2) Im Falle des Verzugs werden zusätzlich Verzugszinsen belastet.

Art. 14  
*Stundung*

1) In Härtefällen kann die Gemeinde die geschuldeten Erschliessungskostenbeiträge für längstens fünf Jahre stunden, wobei dafür ein Teilzahlungskonzept vorzulegen ist.

2) Die Erschliessungskostenbeiträge sind in diesem Fall zu den bei der Liechtensteinischen Landesbank AG jeweils gültigen Ansätzen für erstrangige variable Hypothekendarlehen der entsprechenden auf dem Grundstück zulässigen Baukategorie zu verzinsen.

3) Bei Handänderungen des beitragspflichtigen Grundstückes fällt die Stundung dahin, mit der Folge, dass die Beiträge sofort zur Zahlung fällig werden.

Art. 15  
*Pfandrecht*

Für die Perimeterbeiträge besteht ein gesetzliches Pfandrecht gemäss Sachenrecht LGBl. 2008 Nr. 139 in der jeweils geltenden Fassung.

## **VI. Übergangs- und Schlussbestimmungen**

Art. 16  
*Übergangsbestimmungen*

1) Unabhängig vom Zeitpunkt der Erstellung einer Teil- oder der Schlussabrechnung für die Projektierung und Realisierung einer Erschliessung, auf die das gegenständliche Reglement Anwendung findet, sind die Erschliessungskosten für jeden Grundeigentümer unter Berücksichtigung der bereits vom Land an die Gemeinde entrichteten projektbezogenen Subventionen oder des für die teilweise Deckung der Kosten für die Projektierung und Realisierung der Erschliessung gewidmeten Anteils an den vom Land an die Gemeinde entrichteten Pauschalsubventionen zu ermitteln.

2) Das Reglement findet Anwendung auf alle zum Zeitpunkt des Inkrafttretens noch nicht abgerechneten Erschliessungen.



Art. 17  
*Aufhebung bisheriges Recht*

Das Reglement zur Regelung der Kostentragung bei vorzeitiger Projektierung und Erschliessung vom 20. September 2006 wird aufgehoben.

Art. 18  
*Inkrafttreten*

Das Reglement wurde vom Gemeinderat in seiner Sitzung vom 5. Februar 2014 genehmigt und tritt am Tage der Kundmachung in Kraft.

Eschen, 5. Februar 2014

**Gemeindevorsteherung**

Günther Kranz  
Gemeindevorsteher





**Gemeinde Eschen**  
**Gemeindeverwaltung**

St. Martins-Ring 2

FL-9492 Eschen

T +423 377 50 10

[verwaltung@eschen.li](mailto:verwaltung@eschen.li)

[www.eschen.li](http://www.eschen.li)