

Gesetz über die Anschlussgebühren sowie die Beiträge an Erschliessungsanlagen in der Gemeinde Malans

von der Gemeindeversammlung angenommen am 29. Oktober 2007

I. ALLGEMEINES

Art. 1 Geltungsbereich

Das Gesetz über die Anschlussgebühren sowie die Beiträge an Erschliessungsanlagen in der Gemeinde Malans regelt die Beiträge von privaten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern an die Erstellung und Sanierung von Erschliessungsanlagen sowie die Anschlussgebühren an die Erschliessungsanlagen im Zusammenhang mit Neubauten oder Sanierungen von Liegenschaften.

Subsidiär zum vorliegenden Gesetz gilt das Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (RPG), die Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO) sowie das Perimetergesetz des Kantons Graubünden.

Art. 2 Arten der Erschliessung

¹ Zur Grunderschliessung gehören Hauptstrassen, Quellen, Reservoirs, Grundwasserpumpwerke, die Hauptleitungen der Wasserversorgung und der Kanalisation ausserhalb des Baugebietes sowie Abwasserreinigungs- und Abfallanlagen.

² Zur Groberschliessung zählt man die Versorgung eines Baugebietes mit den Hauptsträngen der Erschliessungsanlagen, namentlich mit Strassen und Wegen, Wasser-, Energieversorgungs- und Abwasserleitungen. Sie verbinden die Anlagen der Grunderschliessung mit denjenigen der Feinerschliessung.

³ Die Feinerschliessung umfasst den Anschluss der einzelnen Grundstücke an die Hauptstränge der Erschliessungsanlagen mit Einschluss von öffentlich zugänglichen Quartierstrassen und öffentlichen Leitungen.

Art. 3 Kostentragung

¹ Die Gemeinde erstellt aufgrund des generellen Erschliessungsplanes und der genehmigten Kredite die Anlagen der Grunderschliessung und der Groberschliessung. Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer haben nach diesem Gesetz Beiträge an die Kosten zu leisten, sofern es sich bei den Erschliessungen um Neuerstellungen handelt und die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer einen wirtschaftlichen Sondervorteil ziehen oder die Anlagen nutzen oder nutzen könnten. Sofern eine bereits bestehende Grund- oder Groberschliessung einer Sanierung oder einem Ausbau unterzogen wird, so übernimmt die Gemeinde deren Kosten vollumfänglich.

² Die Feinerschliessung ist Sache der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer. Können sich diese über die Kostenverteilung nicht einigen, so wird die Erschliessung im Perimeterverfahren vorgenommen.

Art. 4 Beitragspflicht

Schuldner der Gebühren und Beiträge sind die im Zeitpunkt der Fälligkeit im Grundbuch eingetragenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer. Bei Gesamteigentum sind die Gesamteigentümer, bei Miteigentum die Miteigentümer Schuldner der Beiträge. Bei Baurechtsverhältnissen ist die bzw. der Bauberechtigte Beitragsschuldnerin bzw. Beitragsschuldner.

Art. 5 Fälligkeit

¹ Die Beiträge an die Neuerstellung von Erschliessungsanlagen werden mit Eintritt der Rechtskraft des Kostenverteilers zur Bezahlung fällig. Der Gemeindevorstand kann überdies nach Massgabe des Baufortschritts Vorschüsse verlangen. Diesbezügliche Akontozahlungen werden mit der Zustellung der Rechnung zur Bezahlung fällig.

² Die provisorischen Anschlussgebühren an die Hauptstränge der Erschliessungsanlagen im Zusammenhang mit Neubauten und Sanierungen von Liegenschaften werden erhoben, wenn mit den Bauarbeiten des anzuschliessenden Gebäudes begonnen wird. Liegt die Schätzung des Amtes für Schätzungswesen vor, wird der Beitrag definitiv festgesetzt.

³ Fällige Beiträge und Akontozahlungen sind innert 60 Tagen seit Zustellung der Rechnung zu bezahlen. Bei verspäteter Zahlung wird der gesetzliche Verzugszins berechnet.

⁴ Der Gemeindevorstand kann in Härtefällen die Bezahlung fälliger Beiträge für höchstens zehn Jahre mit oder ohne Verzinsung ganz oder teilweise aufschieben. Die Stundung wird nur gewährt, wenn der gestundete Beitrag anerkannt und durch freiwillige Eintragung des gesetzlichen Pfandrechts sichergestellt wird. Das Gesuch um Stundung von Beiträgen ist innert 30 Tagen seit Empfang der Rechnung bei der Gemeinde einzureichen.

Art. 6 Pfandrecht

Für Beiträge an Neuerstellungen von Erschliessungsanlagen sowie Anschlussgebühren an Erschliessungsanlagen besteht ein gesetzliches Pfandrecht gemäss Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch (EG z ZGB).

Art. 7 Unterhalt

Die öffentlichen Strassen und Leitungen werden durch die Gemeinde unterhalten.

Der Unterhalt privater Strassen und Leitungen ist Sache der betreffenden Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer. Die Gemeinde kann den Unterhalt von Privatstrassen, insbesondere die Schneeräumung, gegen Verrechnung übernehmen.

II. BEMESSUNG DER ANSCHLUSSGEBÜHREN AN ERSCHLIESSUNGSANLAGEN

Art. 8 Wasserversorgung, Kanalisation und Abwasserreinigungsanlage

Bei Anschluss von Gebäuden an das Wasserversorgungsnetz und die Kanalisation sind folgende Anschlussgebühren zu entrichten:

- Wasserversorgung 2,5% des Zeitwertes der Gebäudeversicherung
- Kanalisation und ARA 1,5% des Zeitwertes der Gebäudeversicherung

Art. 9 Besondere Bestimmungen

¹ Der Gemeindevorstand kann die Anschlussgebühren gemäss Art. 8 für Gebäude mit ausserordentlich geringem Wasserverbrauch wie Lagerräume, Industriebetriebe usw., die für die Fabrikation kein Wasser benötigen, bis zur Hälfte reduzieren. Dies gilt auch bei ausserordentlich geringem Abwasseranfall.

² Für die im Siedlungsinventar als schützenswert, erhaltenswert oder ortsbaulich bedeutend deklarierten Bauten wird der Anschlusswert wie folgt berechnet:

$$\frac{2 \times \text{Ertragswert und } 1 \times \text{Verkehrswert}}{3}$$

³ aufgehoben

⁴ aufgehoben

Art. 10 Wertvermehrende Bauvorhaben

¹ Erhöht sich der Zeitwert eines Gebäudes durch bauliche Veränderungen, so ist für Anschlussbeiträge eine Nachzahlung zu leisten. Diese berechnet sich auf Grund der Differenz zwischen der alten Schätzung zuzüglich eines Freibetrages von 25 % und der neuen Schätzung.

Der Zeitwert der alten Schätzung wird gemäss dem von der Kantonalen Gebäudeversicherungsanstalt angewandten Index demjenigen der neuen Schätzung angepasst; eine Korrektur für Altersentwertung erfolgt hingegen nicht.

² Für die im Siedlungsinventar als schützenswert, erhaltenswert oder ortsbaulich bedeutend deklarierten Bauten wird der Mehrwert wie folgt berechnet: Differenz zwischen

$$\frac{2 \times \text{Ertragswert und } 1 \times \text{Verkehrswert}}{3}$$

vor und nach dem Umbau.

³ aufgehoben

⁴ aufgehoben

III. BEMESSUNG DER BEITRÄGE AN ERSCHLIESSUNGSANLAGEN

Art. 11 aufgehoben

Art. 12 Wasser- und Abwassererschliessungsanlagen

¹ Neuerstellungen und Sanierungen von öffentlichen Wasser- und Abwassererschliessungsanlagen der Grund- und der Groberschliessung werden vollumfänglich durch die Gemeinde finanziert. Die privaten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern haben sich an den diesbezüglichen Kosten nicht zu beteiligen.

² Neuerstellungen und Sanierungen von privaten Wasser- und Abwassererschliessungsanlagen der Feinerschliessung sind vollumfänglich durch die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zu tragen.

Art. 13 Kostenverteilung

Die Beiträge werden nach Massgabe des Bodenwertes festgesetzt.

Art. 14 Berechnung der Beiträge

Für nicht landwirtschaftliche Grundstücke ist der Verkehrswert massgebend. Für Grundstücke, die landwirtschaftlich genutzt werden, wird ein Beitrag nach dem Ertragswert und ein solcher nach dem Verkehrswert festgesetzt. Der Beitrag nach Ertragswert ist in jedem Fall sofort zu entrichten.

Der Differenzbetrag zwischen Ertragswert und Verkehrswert ist auf Kosten der Grundeigentümerin bzw. des Grundeigentümers im Grundbuch anzumerken. Dieser Betrag wird bei einer Überbauung oder Veräusserung zu nicht landwirtschaftlichen Zwecken umgehend nachgefordert.

IV. VERFAHREN

Art. 15 Veranlagung der Anschlussgebühren

Die Baukommission veranlagt die definitiven Anschlussgebühren.

Art. 16 Perimeterverfahren

Das Perimeterverfahren wird durch Beschluss des Gemeindevorstandes eingeleitet. Dieser bestimmt insbesondere die Abgrenzung des Beitragsgebietes (Beitragsperimeter) sowie den vorgesehenen Kostenanteil der öffentlichen und der privaten Interessenz.

Dieser Beschluss ist im Bezirksamtsblatt zu publizieren und der Plan mit der vorgesehenen Abgrenzung des Beitragsgebietes während 20 Tagen öffentlich aufzulegen. Der Beschluss ist allen für die Beitragspflicht in Frage kommenden Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern schriftlich zu eröffnen.

Während der öffentlichen Auflage kann beim Gemeindevorstand gegen die beabsichtigte Einleitung des Verfahrens, den vorgesehenen Beitragsperimeter sowie gegen den Anteil der öffentlichen und privaten Interessenz Einsprache erhoben werden.

Nach Abschluss des Auflageverfahrens erlässt der Gemeindevorstand den Einleitungsbeschluss und eröffnet diesen den Beteiligten und allfälligen Einsprechenden. Einwendungen gegen das Beitragsverfahren an sich, den Beitragsperimeter und den Anteil der öffentlichen und privaten Interessenz können im weiteren Verfahren nicht mehr erhoben werden.

Art. 17 Perimeterentscheid

Ist der Beschluss über die Einleitung des Verfahrens in Rechtskraft erwachsen, so kann der Gemeindevorstand die Perimeterkommission beauftragen, die nach Anhörung der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer den Perimeterentscheid erlässt, welcher folgende Bestandteile enthält:

- Gesamtkosten des Werkes mit Angabe allfälliger Subventionen;
- einen eventuellen Plan mit Beitragszonen
- Beiträge der einzelnen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern mit Angabe der Berechnungsweise.

Die Perimeteranteile werden aufgrund der definitiven Baukostenabrechnung ermittelt.

Der Perimeterentscheid wird öffentlich aufgelegt. Jeder Grundeigentümerin und jedem Grundeigentümer ist die Höhe des Beitrages schriftlich mitzuteilen.

Art. 18 Rechtsmittel

Veranlagungsverfügungen und Perimeterentscheide können innert 20 Tagen seit der Mitteilung mittels Einsprache beim Gemeindevorstand angefochten werden.

Gegen den Einspracheentscheid des Gemeindevorstandes kann innert 30 Tagen beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden Beschwerde eingereicht werden.

Art. 19 Rechtliche Wirkung

Das vorliegende Gesetz ersetzt dasjenige vom 28. Oktober 1981 bzw. 25. November 1981 bzw. 05. Dezember 1994.

Art. 20 Übergangsbestimmungen für hängige Verfahren betreffend Beiträge an Erschliessungsanlagen

Das eingeleitete Perimeterverfahren "Sanierung Löwengasse" wird aufgehoben. Die Kosten dieser Strassensanierung werden vollumfänglich durch die Gemeinde getragen.

Die eingeleiteten Perimeterverfahren "Sanierung Kirchgasse" und "Sanierung Jeninserstrasse" werden nach bisheriger Gesetzgebung abschliessend veranlagt und die Beiträge entsprechend eingezogen. Die Beiträge des veranlagten Perimeterverfahrens "Sanierung Sternengasse" werden eingezogen.

Die restlichen bereits bestehenden Perimeterentscheide bleiben in Kraft. Allfällige nachträgliche Beitragszahlungen gemäss Art. 14 dieses Gesetzes können bei der Überbauung oder Veräusserung zu nicht landwirtschaftlichen Zwecken weiterhin umgehend nachgefordert werden.

Art. 21 Inkrafttreten

Das vorliegende Gesetz tritt mit seiner Annahme durch die Gemeindeversammlung vom 29. Oktober 2007 auf den 01. Januar 2008 in Kraft.