

**RECHTSANWALTSPRÜFUNG FRÜHJAHR 2021**  
**SCHRIFTLICHE PRÜFUNG VOM 08.03.2021 IM FACH STAATSRECHT**

**Prüfungsaufgabe:**

Herr Hans Huber, Nendlerstrasse 12, 9492 Eschen, kommt heute zu Ihnen in Ihre Einzelanwaltskanzlei an der Landstrasse 12 in Vaduz und schildert folgenden Sachverhalt:

Nach Durchführung der erforderlichen Verwaltungsverfahren erstellte Herr Huber eine Lagerhalle am Standort Feldkircherstrasse 12, Eschner Parzelle Nr. 1222, in der Industrie- und Gewerbezone Nendeln. In der Lagerhalle wurden zwei WC, drei Waschbecken sowie ein Feuerwehranschlusspunkt installiert. Am 19. Februar 2021 fand die Bauschlussabnahme durch das Amt für Bau und Infrastruktur statt. Das vom Amt abgenommene Bauvolumen der Lagerhalle wurde mit 28'354 m<sup>3</sup> gemessen. Daraufhin stellte die Gemeinde Eschen Herrn Huber für den Wasseranschluss eine Rechnung vom 25. Februar 2021 in Höhe von CHF 99'239.00 zzgl. 7.7 % Mehrwertsteuer; dies gestützt auf den Kubikmetertarif von CHF 3.50 gemäss der neuen Tarifordnung über die Wasseranschlussgebühr vom 01. Februar 2021.

Herr Huber erklärt Ihnen, dass er mit einem solch hohen Betrag überhaupt nicht gerechnet habe. Nach dem alten Tarif hätte die Anschlussgebühr nur rund CHF 15'000 gekostet, da dort nach verschiedenen Gebäude- bzw. Nutzungsarten differenziert worden sei. Nach Auskunft der Gemeindeverwaltung sei das aber zu kompliziert und viel zu aufwändig gewesen und man habe das Tarifsysteem deshalb vereinfachen müssen. Aufgrund der bisherigen Erfahrungszahlen seien aber auch die neuen Tarife mit Sicherheit insgesamt bei Weitem nicht kostendeckend.

Herr Huber findet diese Tarifregelung aber zumindest in seinem Fall völlig überrissen. Er habe aufgrund der niedrigen Margen bei der Lagerhaltung spitz kalkulieren müssen und deshalb auch geschaut, dass er sehr günstig bauen können. Er habe auch mit dem alten Tarif kalkuliert und diese extrem hohe Rechnung bringe ihn in finanzielle Bedrängnis, da er mit dem Bau der Halle auch seine Kreditmöglichkeiten bei der Bank ausgeschöpft habe.

Herr Huber sagt weiter, dass er möglichst schnell wissen müsse, ob er diesen Betrag wirklich bezahlen müsse. Wenn dem so sein sollte, müsse er versuchen, die Halle so bald wie möglich zu verkaufen. Er habe gehört, dass er dieses neue Gemeindereglement möglicherweise direkt beim Staatsgerichtshof anfechten könne. Das müsse unbedingt versucht werden. Herr Huber zahlt einen angemessenen Vorschuss, unterzeichnet eine Vollmacht und übergibt Ihnen die erwähnte Rechnung sowie die neue Tarifordnung.

Erheben Sie gemäss dem Wunsch des Mandanten das entsprechende Rechtsmittel vom heutigen Tag an den Staatsgerichtshof.

Ich wünsche Ihnen viel Erfolg!

Schaan, 08.03.2021/Hilmar Hoch

Anhänge:

- Tarifordnung der Gemeinde Eschen über die Wasseranschlussgebühr vom 01.02.2021
- Art. 38 BauG

## Tarifordnung der Gemeinde Eschen über die Wasseranschlussgebühr vom 01.02.2021

Gestützt auf Art. 38 Abs. 5 Baugesetz (BauG; LGBl. 2009 Nr. 44 i.d.g.F.; LR 701.0) erlässt der Gemeinderat der Gemeinde Eschen diese Tarifordnung über die Wasseranschlussgebühr.

### Art. 1

#### Grundsatz

Die zu erhebenden Benützungsgebühren (Grundgebühr und Verbrauchsgebühr) werden in einer separaten Tarifordnung über die Benützungsgebühren (Grundgebühr und Verbrauchsgebühr) festgelegt.

### Art. 2

#### Wasseranschlussgebühr

- 1) Für den Hausanschluss an die Wasserversorgungsanlagen und den Löschschutz wird eine Wasseranschlussgebühr eingehoben. Die Wasseranschlussgebühr ist die eigentliche Einkaufssumme in die Wasserversorgung. Die Wasseranschlussgebühr dient zur teilweisen Abdeckung der Baukosten für Anlagen der bestehenden Wasserversorgungsanlage.
- 2) Die Vorschreibung und Einhebung der Wasseranschlussgebühr erfolgt durch die Gemeindekasse.

### Art. 3

#### Wasseranschlussgebührenpflicht

- 1) Wasseranschlussgebührenpflichtig sind grundsätzlich sämtliche Bauten, die dem Baubewilligungs- und / oder Anzeigeverfahren unterliegen.
- 2) Erweiterungsbauten, die dem Wohnen, Arbeiten und dem Gewerbe dienen oder hierfür verwendbar sind, sind wasseranschlussgebührenpflichtig für das Bauvolumen der Erweiterung.
- 3) Bei Nutzungsänderungen besteht eine Wasseranschlussgebührenpflicht für das Bauvolumen der Nutzungsänderung resp. des Ausbaus, sofern bisher noch keine Wasseranschlussgebühr eingehoben wurde.
- 4) Beim Wiederaufbau einer Baute infolge Brand oder Abbruch gelangt der Tarif für Neubauten zur Anwendung. Eine bereits bezahlte Wasseranschlussgebühr für früher bestandene Bauten wird nicht in Anrechnung gebracht.
- 5) Nicht gebührenpflichtig sind freistehende Kleinbauten ohne Wasseranschluss, deren Grundfläche 25 m<sup>2</sup> nicht übersteigt.
- 6) Von der Wasseranschlussgebühr befreit sind sämtliche öffentlichen Bauten der Gemeinde und Brunnen der Gemeinde.

### Art. 4

#### Bemessung, Höhe, Fälligkeit

- 1) Die Wasseranschlussgebühr bemisst sich nach dem Bauvolumen nach den SIA-Normen in der jeweils gültigen Fassung.
- 2) Die Wasseranschlussgebühr exklusive Mehrwertsteuer beträgt CHF 3.50 pro Kubikmeter (m<sup>3</sup>) umbauter Raum nach SIA. Für Ferienwohnungen gilt ein reduzierter Kubikmetertarif von CHF 2.00. Dieser reduzierte Tarif gilt auch für Einfamilienhäuser und Wohneinheiten in verdichteter Überbauung mit einer Nettowohnfläche von höchstens 150m<sup>2</sup> (förderungswürdige Objekte gemäss Wohnbauförderungsgesetz).
- 3) Aufwendungen für die Installation von Provisorien werden in Rechnung gestellt.
- 4) Die Wasseranschlussgebühr wird mit der Vorschreibung zur Zahlung fällig. Stichtag für die Höhe der Wasseranschlussgebühr ist die Bauschlussabnahme gemäss Baugesetz.

## Art. 5 Inkrafttreten

Diese Tarifordnung tritt auf den 15.02.2021 in Kraft und ersetzt die alte Tarifordnung vom 02.09.2009.

\*\*\*

## Art. 38 BauG

### Erschliessung

- 1) Ein Grundstück oder Gebiet gilt als erschlossen, wenn die für die entsprechende Nutzung erforderlichen Anlagen, wie Strassen, Plätze, Rad- und Fussgängerbereiche sowie die Infrastrukturen der öffentlichen Ver- und Entsorgung einschliesslich der elektronischen Kommunikation vorhanden sind.
- 2) Die Erschliessung erfolgt durch die Gemeinde in der Regel auf der Grundlage von Richt-, Überbauungs- und Infrastrukturplänen. Die Gemeinde stellt die zweckmässige Erschliessung und Überbauung bestimmter Gebiete sicher.
- 3) Bei privaten Grundstücksteilungen erfolgt die Erschliessung der neuen Grundstücke durch die jeweiligen Grundeigentümer.
- 4) Die Gemeinde kann die Grundeigentümer mit den Erschliessungskosten belasten. Diese werden im Zeitpunkt der Erschliessung eines Grundstücks fällig. Die Erschliessungskosten können aufgrund des Kostenvoranschlags oder von Teil- und Schlussabrechnungen berechnet werden. Die Gemeinde regelt den Kreis der Abgabepflichtigen und die Bemessungskriterien in einem Reglement.
- 5) Die Gemeinden sind berechtigt, für Anschlüsse von Grundstücken an die öffentlichen Werkleitungen Anschluss- und Benutzungsgebühren zu erheben und hierfür in einem Reglement Tarife festzulegen.
- 6) Erfolgt die Erschliessung von einer Landstrasse aus, ist die Zustimmung der Baubehörde vor der Einreichung des Baugesuches einzuholen.