

**Einwohnergemeinde
Merishausen**

Beitragsverordnung



vom 23. April 2002

Inhaltsverzeichnis

I. ALLGEMEINES	3
Art. 1 Geltungsbereich.....	3
Art. 2 Arten	3
II. BEITRAGSPFLICHT	3
Art. 3 Grundsatz	3
Art. 4 Mehrwert.....	4
III. BEITRAGSBERECHNUNG.....	4
Art. 5 Prinzip.....	4
Art. 6 Umfang	4
Art. 7 Anrechenbare Fläche	4
IV. BEITRAGSHÖHE	5
Art. 8 Verkehrsanlagen.....	5
Art. 9 Kanalisationen	5
Art. 10 Wasserleitungen	5
V. VERFAHREN.....	5
Art. 11 Beitragsfestsetzung	5
VI. FÄLLIGKEIT	6
Art. 12 Fälligkeit der Beiträge	6
Art. 13 Härtefälle	6
Art. 14 Sicherstellung	6
Art. 15 Handänderungen	6
Art. 16 Stundung	6
VII. ABWEICHENDE REGELUNGEN	7
Art. 17 Nachträgliche Einzonungen.....	7
Art. 18 Vorzeitige Erschliessung	7
Art. 19 Übernahme von Privatstrassen	7
VIII. ÜBERGANGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN.....	7
Uebergangsbestimmung	7
Art. 21 Vollzug	8
Art. 22 Inkrafttreten.....	8

Gestützt auf Art. 76 Abs. 4 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen (Baugesetz) vom 1. Dezember 1997 (BauG, SHR 700.100) erlässt die Einwohnergemeinde Merishausen folgende Beitragsverordnung, wobei die darin in der männlichen Form aufgeführten Bezeichnungen für beide Geschlechter gelten.

I. Allgemeines

Art. 1 Geltungsbereich

¹ Die Beitragsverordnung gilt für das gesamte Gemeindegebiet der Gemeinde Merishausen.

Art. 2 Arten

¹ Zur Finanzierung allgemeiner Erschliessungsaufgaben erhebt die Gemeinde öffentliche Abgaben.

² Die Abgaben werden erhoben als

- a) Mehrwertbeiträge für Erschliessungswerke (in dieser Verordnung geregelt);
- b) Anschlussgebühren für den Anschluss von Liegenschaften an Kanalisationsanlagen (in der Tarifordnung über die Abwasserbeseitigung geregelt);
- c) Klärgebühren für die Benützung von Kanalisationsanlagen (Tarifordnung über die Abwasserbeseitigung);
- d) Anschlussgebühren für den Anschluss von Liegenschaften an die Wasserversorgung (Tarifordnung über die Wasserabgabe);
- e) Wasserzins für den Bezug von Frischwasser (Tarifordnung über die Wasserabgabe).

II. Beitragspflicht

Art. 3 Grundsatz

¹ Grundeigentümer, deren Grundstücke durch Neubau, Ausbau und Korrektur von Strassen, Wegen, Plätzen und Trottoirs sowie der Errichtung oder dem Ausbau von Versorgungs- und Entsorgungsanlagen eine Wertvermehrung erhalten, sind zur Leistung von Beiträgen an sämtliche der Einwohnergemeinde Merishausen dadurch erwachsende Kosten verpflichtet.

² Nachteile, die dem Grundstück durch das Erschliessungswerk entstehen, sind mit dem Vorteil zu verrechnen.

³ Für Grundstücke innerhalb der Bauzone gilt die Beitragspflicht als Regel. Werden bestehende Bauten ausserhalb der Bauzone neu oder besser erschlossen, gilt für ein solches Grundstück die Beitragspflicht. Darf ein Grundstück ausserhalb der Bauzone überbaut werden, so ist im Zeitpunkt der Rechtskraft der Baubewilligung ein Beitrag in der Höhe nachzahlen, wie wenn das Grundstück im Zeitpunkt der Beitragspflicht innerhalb der Bauzone gelegen wäre.

⁴ Kann ein Grundstück innerhalb der Bauzone ohne Mitverantwortung eines Grundeigentümers aus öffentlich-rechtlichen Gründen nicht überbaut werden, so entsteht die Beitragspflicht erst, wenn es infolge der Revision des öffentlichen Rechtes überbaubar wird. Wer sich einer zweckmässigen oder zumutbaren Baulandumlegung oder Grenzbereinigung wider-

setzt, ist für den öffentlich-rechtlichen Grund mitverantwortlich, dass sein Grundstück im Zeitpunkt der Erschliessung nicht überbaut werden kann.

Art. 4 Mehrwert

¹ Ein Mehrwert gilt insbesondere dann als erzielt, wenn mit der Baumassnahme

- a) ein Grundstück an das öffentliche Verkehrs-, Kanalisations- oder Wasserleitungsnetz angeschlossen oder sein Anschluss erleichtert wird;
- b) Die Sicherheit beim Zugang zum Grundstück durch die Erstellung von Trottoirs oder einer Beleuchtung für Benützer und Besucher einer Liegenschaft leichter oder sicherer wird;
- c) die Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstückes verbessert oder die dafür erforderlichen privaten Aufwendungen vermindert werden.

III. Beitragsberechnung

Art. 5 Prinzip

¹ Der Mehrwertbeitrag wird als Beitrag pro Quadratmeter anrechenbare Grundstücksfläche (Perimeterfläche) erhoben.

Art. 6 Umfang

¹ Der Beitragspflicht der Grundeigentümer unterliegen auf Grund der effektiven Abrechnung folgende Kosten:

- a) Erwerb von Grund und Rechten sowie allfällige Entschädigungen;
- b) Quartierplanung mit Baulandumlegung, vermessungstechnische Arbeiten, Projektierung und Bauleitung;
- c) Materiallieferungen und Arbeitsleistungen;
- d) Anpassungsarbeiten, soweit damit ein gleichwertiger Ersatz des bisherigen Zustandes geschaffen wird;
- e) auflaufende Bauzinsen (Die Kosten für die Bauzinsen sind in den prozentualen Anteilen enthalten).

Art. 7 Anrechenbare Fläche

¹ Anrechenbar sind jene Flächen von anstossenden und dahinterliegenden Grundstücken in der Bauzone, die durch das Erschliessungswerk neu oder besser erschlossen werden. Sie werden im Perimeterplan dargestellt.

² Der von den Grundeigentümern zu übernehmende Kostenanteil ist auf die einzelnen Grundeigentümer im Verhältnis der anrechenbaren Fläche und der Wertvermehrung ihrer erschlossenen Grundstücke aufzuteilen.

³ Die Fläche eines Grundstückes ist gemessen von der Grundstücksgrenze, für die erste Bautiefe bis zu 35.00 m ganz, für den Rest bis zu einer allfälligen zweiten Bautiefe von mindestens 35.00 m zur Hälfte anzurechnen.

⁴ Bei Grundstücken, die von zwei oder mehreren Seiten erschlossen werden, wird die beitragspflichtige Fläche wie folgt ermittelt:

- a) bei sich kreuzenden Anlagen wird die Trennlinie in der Winkelhalbierenden,

- b) bei parallel verlaufenden Anlagen durch die Mittellinie oder nach den tatsächlichen Anschlussmöglichkeiten gezogen.

⁵ Bei Grundstücken ausserhalb der Bauzone gilt als anrechenbare Gebäudegrundfläche die Fläche, die entsteht, wenn das bestehende Gebäude allseitig um 10 m verlängert wird.

IV. Beitragshöhe

Art. 8 Verkehrsanlagen

¹ An die Gesamtkosten für Neubau, Ausbau und Korrektur der Verkehrsanlagen inkl. Beleuchtung, haben die Grundeigentümer Mehrwertbeiträge von 80% zu leisten.

² Beim Ausbau oder der Korrektur von Strassen werden die Beitragssätze um den Wert der bestehenden Strasse gegenüber dem Vollausbau reduziert.

³ Bei Trottoirs beträgt die höchste, dem Grundeigentümer anrechenbare Breite 2.00 m. Wird nur auf einer Seite der Strasse ein Trottoir erstellt, so tragen die Eigentümer der auf dieser Seite liegenden Grundstücke 2/3, die Eigentümer der gegenüberliegenden Grundstücke 1/3 des auf die Grundeigentümer entfallenden Kostenanteiles.

Art. 9 Kanalisationen

¹ Bei Kanalisationen haben die Grundeigentümer Mehrwertbeiträge von 80% der Kosten des Abwasserkanals, inkl. aller technisch notwendiger Nebenanlagen, aufzubringen. Für die Hausanschlüsse gilt die Verordnung über die Kanalisationsanlagen der Gemeinde Merishausen inkl. der Tarifordnung über die Abwasserbeseitigung.

² Für den Ersatz von Kanälen, die nicht den Anforderungen der Regeln des Gewässerschutzes und den gesetzlichen Auflagen für Kanalisationsleitungen entsprechen, insbesondere von früher erstellten provisorischen Kanälen, privaten und öffentlichen Dolen, ferner Gewässer- und Seitengrabeneindolungen, die für die Entwässerung von Grundstücken und Verkehrsanlagen benützt worden sind, werden Beiträge erhoben. Leitungen, die von der Gemeinde als Kanalisation erstellt wurden, sind von einer Beitragspflicht befreit.

³ Für die Erweiterung sowie für den Bau von Entlastungskanälen im Bereich bestehender Kanäle werden keine Beiträge erhoben.

Art. 10 Wasserleitungen

¹ Bei Wasserleitungen haben die Grundeigentümer Mehrwertbeiträge von 80% der Nettokosten (Subventionen abgezogen) für die Erstellung einer Wasserleitung bis 150 mm Innendurchmesser und der Hydrantenanlage aufzubringen. Mehraufwendungen infolge grösserem Durchmesser fallen zu Lasten der Gemeinde.

Für Hausanschlüsse gilt das Reglement über Anlage, Betrieb und Verwaltung der Wasserversorgung der Einwohnergemeinde Merishausen inkl. Tarifordnung über die Wasserabgabe

² Für die Erweiterung und den Ersatz bestehender Hauptleitungen werden keine Beiträge erhoben.

V. Verfahren

Art. 11 Beitragsfestsetzung

¹ Der Gemeinderat erstellt mit der Projektierung des Erschliessungswerkes den Perimeterplan, aus welchem die beitragspflichtigen Grundstücksflächen ersichtlich sind. Dieser Plan

muss den betroffenen Grundeigentümern, in der Regel vor Baubeginn, im Sinne einer Vororientierung bekannt gegeben werden. Gleichzeitig erstellt der Gemeinderat einen provisorischen Kostenverteiler, welcher den Grundeigentümern ebenfalls im Sinne einer Vororientierung bekannt zu geben ist.

² Mit der Benutzbarkeit des Erschliessungswerkes wird den beitragspflichtigen Grundeigentümern mit einer eingeschriebenem Beitragsverfügung Rechnung gestellt. Bei grösseren Erschliessungswerken kann der Gemeinderat durch Verfügung die Leistung von Akontozahlungen anordnen. Gegen die Beitragsverfügung kann innert 30 Tagen seit deren Zustellung beim Gemeinderat schriftlich begründete Einsprache erhoben werden.

³ Über die Einsprachen entscheidet der Gemeinderat, sofern sie nicht auf gutlichem Weg erledigt werden können. Gegen Entscheide des Gemeinderates kann innert 30 Tagen die Kantonale Schätzungskommission für Enteignungen angerufen werden. Das Verfahren richtet sich nach den Bestimmungen des kantonalen Enteignungsgesetzes.

VI. Fälligkeit

Art. 12 Fälligkeit der Beiträge

¹ Die Mehrwertbeiträge werden mit der Beitragsverfügung fällig. Sie sind innert 3 Monaten zu bezahlen.

² Auf den in Rechnung gestellten Mehrwertbeitrag ist nach Ablauf der Zahlungsfrist ein Verzugszins von 5 % geschuldet.

Art. 13 Härtefälle

¹ Stellt die rechtzeitige Bezahlung eines Beitrages für den Beitragspflichtigen eine unzumutbare wirtschaftliche Härte dar, kann der Gemeinderat auf begründetes Gesuch hin die Beiträge stunden, sofern der Schuldner einen vom Gemeinderat aufzustellenden Tilgungsplan einhält.

² Die Beiträge sind vom Zeitpunkt der Stundung an zum jeweils geltenden Zinsfuss für erste Hypotheken der Schaffhauser Kantonalbank zu verzinsen.

Art. 14 Sicherstellung

¹ Für Beitragsforderungen steht der Gemeinde ein gesetzliches Grundpfandrecht an den belasteten Grundstücken zu. (Art. 836 ZGB und Art. 119 EG zum ZGB)

² Das Pfandrecht ist nach Ablauf der ordentlichen Zahlungsfrist auf Kosten des Grundeigentümers im Grundbuch einzutragen.

Art. 15 Handänderungen

¹ Schuldner der gestützt auf diese Verordnung erhobenen Mehrwertbeiträge ist der jeweilige Eigentümer des Grundstückes im Zeitpunkt der Fälligkeit.

² Bei Handänderungen bleibt der Eigentümer, dem die Durchführung des Beitragsverfahrens angekündigt wurde, solidarisch haftbar, sofern er den Rechtsnachfolger nicht vor der Handänderung schriftlich auf das hängige Beitragsverfahren aufmerksam gemacht hat.

Art. 16 Stundung

¹ Solange ein Grundstück im Sinne von Art. 3 Abs. 3 und 4 dieser Beitragsverordnung nicht überbaut werden kann, sind die Beiträge zinsfrei gestundet.

² Auf begründetes Gesuch hin kann der Gemeinderat zur Vermeidung von Härtefällen eine Stundung von höchstens 5 Jahren gewähren.

³ Die Stundung kann widerrufen werden, wenn ihre Voraussetzungen dahinfallen.

⁴ Gestundete Beiträge sind zum jeweils geltenden Zinssatz der Schaffhauser Kantonalbanken für neue Wohnhypotheken im 1. Rang zu verzinsen. Der Zins wird mit dem Dahinfallen der Stundung zur Zahlung fällig.

VII. Abweichende Regelungen

Art. 17 Nachträgliche Einzonungen

¹ Für unüberbaute, nachträglich eingezonte Grundstücke haben die Grundeigentümer angemessene Kostenbeiträge gemäss Art. 76 Abs. 2 BauG zu leisten.

² Die ursprünglichen beitragspflichtigen Anlagekosten gemäss Art. 6 sowie die der Gemeinde durch die Umlegung entstehenden Kosten sind dabei neu anteilmässig auf die beiden Zeiträume von der Fertigstellung der Anlage bis zur Neueinzonung und von der Neueinzonung bis zum Ablauf der Amortisationsdauer des betreffenden Erschliessungsbauwerkes von 50 Jahren aufzuteilen. Die Anlagekosten gemäss effektiver Abrechnung sind bei der Neuverteilung der Kosten anhand des Zürcher Baukostenindex auf den Wert im Zeitpunkt der Neueinzonung umzurechnen.

³ Die Grundeigentümer der nachträglich eingezonten Grundstücke haben lediglich für die auf den Zeitraum von der Neueinzonung bis zum Ablauf der Amortisationsdauer verlegten Anlagekosten einen anteilmässigen Beitrag zu leisten. Die eingenommenen Beiträge sind den Grundeigentümern eines für das betreffende Erschliessungsbauwerk mit einem Mehrwertbeitrag belasteten Grundstückes anteilmässig zurückzuerstatten.

Art. 18 Vorzeitige Erschliessung

¹ Die Kosten der vorzeitigen Erschliessung werden vollumfänglich von den beteiligten Grundeigentümern getragen. Sie regeln die Finanzierung unter sich.

² Die Gemeinde ist nicht verpflichtet, Beiträge irgendwelcher Art zu leisten.

Art. 19 Übernahme von Privatstrassen

¹ Auf Begehren der Eigentümer können Privatstrassen in das Eigentum der Einwohnergemeinde Merishausen übernommen und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.

² Die Eigentümer und Anstösser haben zuvor die Strassen zu ihren Lasten nach den Weisungen des Strassenreferates auszubauen.

VIII. Übergangs- und Schlussbestimmungen

Art. 20 Uebergangsbestimmung

¹ Diese Verordnung ist anwendbar auf die Erhebung von Grundeigentümerbeiträgen an Erschliessungsanlagen, wenn bei Inkrafttreten derselben noch kein definitiver Kostenverteiler vorliegt.

Art. 21 Vollzug

¹ Der Vollzug dieser Verordnung obliegt dem Gemeinderat.

Art. 22 Inkrafttreten

¹ Diese Verordnung tritt mit der Genehmigung des Regierungsrates rückwirkend auf den 1. Januar 2002 in Kraft.

² Sie ersetzt die Beitrags-Verordnung der Gemeinde Merishausen vom 13. Dezember 1968 und hebt diese in allen Teilen auf.

Von der Gemeindeversammlung Merishausen erlassen am 23. April 2002.

NAMENS DER EINWOHNERGEMEINDE

Der Gemeindepräsident: M. Wirth

Der Gemeindeschreiber: L. Brühlmann

Vom Regierungsrat genehmigt gemäss Regierungsratsbeschluss vom 21. Mai 2002

Der Staatsschreiber:

Dr. R. Dubach