

BERICHT UND ANTRAG
DER REGIERUNG
AN DEN
LANDTAG DES FÜRSTENTUMS LIECHTENSTEIN
BETREFFEND
DIE ABÄNDERUNG DES SACHENRECHTS

(Öffentlich-rechtliche Grundlasten)

<i>Behandlung im Landtag</i>	
	<i>Datum</i>
1. Lesung	
2. Lesung	
Schlussabstimmung	

Nr. 63/2023

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
Zusammenfassung	5
Zuständiges Ministerium.....	6
Betroffene Stellen	6
I. BERICHT DER REGIERUNG	7
1. Ausgangslage	7
1.1 Allgemeines zu den Grundlasten	7
1.2 Öffentlich-rechtliche Grundlasten (Historie)	9
1.3 Unterscheidung Baulandumlegungskosten und Erschliessungskosten.....	13
1.4 Rechtsprechung zu Erschliessungskosten.....	16
1.4.1 Verjährung von Erschliessungskosten	16
1.4.2 Fälligkeit von Erschliessungskosten	17
1.4.3 Anmerkung von Erschliessungskosten.....	18
2. Begründung der Vorlage.....	19
3. Schwerpunkte der Vorlage	20
4. Vernehmlassung	22
4.1 Eingegangene Stellungnahmen.....	22
4.2 Vernehmlassungsergebnisse.....	23
5. Erläuterungen zu den einzelnen Bestimmungen unter Berücksichtigung der Vernehmlassung	26
6. Verfassungsmässigkeit / Rechtliches.....	34
7. Auswirkungen auf Verwaltungstätigkeit und Ressourceneinsatz	34
7.1 Neue und veränderte Kernaufgaben	34
7.2 Personelle, finanzielle, organisatorische und räumliche Auswirkungen.....	34
7.3 Betroffene UNO-Nachhaltigkeitsziele und Auswirkungen auf deren Umsetzung	34
7.4 Evaluation.....	34

II.	ANTRAG DER REGIERUNG	35
III.	REGIERUNGSVORLAGE	37

ZUSAMMENFASSUNG

Mit der gegenständlichen Vorlage soll eine Gesetzeslücke geschlossen werden. Derzeit ist im Sachenrecht nicht definiert, was als öffentlich-rechtliche Grundlast gilt, ob sie auch ohne Eintragung im Grundbuch entsteht und welche öffentlich-rechtlichen Grundlasten allenfalls sogar eintragungspflichtig sind.

Diese Gesetzeslücke entstand durch eine Aufhebung von Art. 256 Abs. 3 und 4 Sachenrecht (SR) im Jahr 2008 und wurde seither lediglich teilsaniert mit einer weiteren Abänderung von Art. 256 SR im Jahr 2016. Mit der nunmehrigen Abänderung von Art. 256 SR soll diese Rechtsunsicherheit behoben werden. Dies ist wichtig, da es öffentlich-rechtliche Grundlasten von sehr hohem Geldwert geben kann, wie dies beispielsweise bei Erschliessungskosten aus Baulandumlegungen der Fall ist.

Nach geltendem Recht sind für die Entstehung öffentlich-rechtlicher Grundlasten und deren Wirkung gegenüber gutgläubigen Dritten die Bestimmungen über die gesetzlichen Pfandrechte des öffentlichen Rechts sinngemäss anwendbar (Art. 256 SR).

Die Bestimmung über die gesetzlichen Pfandrechte des öffentlichen Rechts in Art. 311 SR legt in analoger Anwendung fest, dass eine öffentlich-rechtliche Grundlast, für die das öffentliche Recht dem Gläubiger einen Anspruch einräumt, erst mit der Eintragung in das Grundbuch entsteht. Öffentlich-rechtliche Grundlasten im Betrag von über CHF 1'000, die aufgrund des öffentlichen Rechts ohne Eintragung im Grundbuch entstehen, können gutgläubigen Dritten nicht mehr entgegengehalten werden, wenn sie nicht innert bestimmter, im Gesetz genannter Fristen in das Grundbuch eingetragen wurden.

Das Gesetz lässt aber anders als bei den gesetzlichen Pfandrechten offen, welche öffentlich-rechtlichen Grundlasten auch ohne Eintragung im Grundbuch entstehen. Diese Situation verursacht in der Praxis Rechtsunsicherheiten und soll mit der gegenständlichen Vorlage beseitigt werden. Es soll festgelegt werden, dass Kosten einer Baulandumlegung, Erschliessungskosten im Zusammenhang mit einer Baulandumlegung oder einer sonstigen öffentlichen Erschliessung sowie andere öffentlich-rechtliche Grundlasten, soweit diese in einem Spezialgesetz vorgesehen sind, als öffentlich-rechtliche Grundlasten gelten, die ohne Eintragung im Grundbuch entstehen. Zwecks Publizität sind Erschliessungskosten im Zusammenhang

mit einer Baulandumlegung oder einer sonstigen öffentlichen Erschliessung im Grundbuch anzumerken.

ZUSTÄNDIGES MINISTERIUM

Ministerium für Infrastruktur und Justiz

BETROFFENE STELLEN

Amt für Justiz

Am für Hochbau und Raumplanung

Amt für Tiefbau und Geoinformation

Gemeinden

Vaduz, 4. Juli 2023

LNR 2023-1056

P

Sehr geehrter Herr Landtagspräsident,
Sehr geehrte Frauen und Herren Abgeordnete

Die Regierung gestattet sich, dem Hohen Landtag nachstehenden Bericht und Antrag betreffend die Abänderung des Sachenrechts zu unterbreiten.

I. **BERICHT DER REGIERUNG**

1. **AUSGANGSLAGE**

1.1 **Allgemeines zu den Grundlasten**

Durch eine Grundlast wird der jeweilige Eigentümer oder die jeweilige Eigentümerin eines Grundstücks zu einer Leistung an einen Berechtigten oder eine Berechtigte verpflichtet, für die er oder sie ausschliesslich mit dem Grundstück haftet (Art. 254 Abs. 1 Sachenrecht; SR)¹. Bei der Grundlast besteht die Verpflichtung somit in einer Leistung. Die geschuldete Leistung beschränkt sich nicht auf ein Unterlassen oder ein Dulden, sondern beinhaltet grundsätzlich ein positives Tun. Schuldner oder Schuldnerin der Leistung ist der jeweilige Grundeigentümer oder die jeweilige Grundeigentümerin des

¹ Sachenrecht (SR) vom 31. Dezember 1922, LGBl. 1923 Nr. 4, LR-Nr. 214.

belasteten Grundstücks. Die vom oder von der Grundbelasteten zu erbringenden Leistungen können Arbeits-, Natural- oder Geldleistungen sein.²

Als Beispiele können genannt werden: Unterhalt einer Weide, Wasserlieferungspflichten des jeweiligen Eigentümers oder der jeweiligen Eigentümerin eines Quellgrundstücks, Holzlieferungspflichten oder die Leistung von Erschliessungskosten.

Eine Grundlast bedarf als dingliches Recht zu ihrer Errichtung der Eintragung ins Grundbuch (Art. 255 Abs. 1 SR), wobei die öffentlich-rechtlichen Grundlasten vorbehalten bleiben (Art. 256 SR).

Für die Entstehung einer öffentlich-rechtlichen Grundlast und deren Wirkung gegenüber gutgläubigen Dritten sind die Bestimmungen über die gesetzlichen Pfandrechte des öffentlichen Rechts sinngemäss anwendbar (Art. 256 SR).

Die gesetzlichen Pfandrechte des öffentlichen Rechts sind ebenfalls im Sachenrecht geregelt (Art. 311 und Art. 312 SR). Sie entstehen nur dann erst mit der Eintragung im Grundbuch, wenn das öffentliche Recht dem Gläubiger oder der Gläubigerin für Forderungen, die in unmittelbarem Zusammenhang mit dem belasteten Grundstück stehen, einen Anspruch auf ein Pfandrecht einräumt (Art. 311 Abs. 1 SR).

Entstehen gesetzliche Pfandrechte im Betrag von über CHF 1'000 aufgrund des öffentlichen Rechts ohne Eintragung im Grundbuch und werden sie nicht innert sechs Monaten nach der Fälligkeit der zugrunde liegenden Forderung, spätestens jedoch innert zwei Jahren seit der Entstehung der Forderung in das Grundbuch eingetragen, so können sie nach Ablauf der Eintragsfrist Dritten, die sich in

² Basler Kommentar ZGB II, 5. Auflage, Art. 784, Rz. 3.

gutem Glauben auf das Grundbuch verlassen, nicht mehr entgegengehalten werden (Art. 311 Abs. 2 SR). Diese zweijährige Frist wird für vor dem Inkrafttreten der Gesetzesänderung vom 31. August 2016³ entstandene, nicht eingetragene öffentlich-rechtliche Grundlasten und gesetzliche Pfandrechte durch Art. 86 Abs. 3 Schlusstitel (SchlT) SR allerdings verlängert. So können sie Dritten, die sich in gutem Glauben auf das Grundbuch verlassen, noch während zehn Jahren nach dem Inkrafttreten, also bis 31. August 2026, entgegengehalten werden.

Diejenigen gesetzlichen Pfandrechte, die auch ohne Eintragung ins Grundbuch entstehen, sind in Art. 312 SR abschliessend aufgezählt. Dies sind unter anderem gesetzliche Pfandrechte zugunsten des Staates oder zugunsten der Gemeinden für die auf Grundstücke entfallenden Steuern des letzten zur Zeit der Konkurseröffnung oder des Verwertungsbegehrens abgelaufenen Jahres und des laufenden Jahres.

1.2 Öffentlich-rechtliche Grundlasten (Historie)

Art. 256 SR in seiner ursprünglichen Fassung⁴ regelte, dass öffentlich-rechtliche Grundlasten, wo es nicht anders geordnet ist, keiner Eintragung in das Grundbuch bedürfen sowie für den Fall, dass das Gesetz dem Gläubiger oder der Gläubigerin nur einen Anspruch auf eine Grundlast gibt, diese erst mit der Eintragung in das Grundbuch entsteht.

Zudem war vorgesehen, dass als öffentlich-rechtliche Grundlasten insbesondere die gemäss Gesetz oder kraft Gewohnheitsrechts bestehenden öffentlichen Strassen-, Weg-, Brücken-, Wasserbaupflichten und dergleichen sowie die durch die zuständigen Organe festgesetzten Perimeterbeiträge für die Anlage, den Bau, die

³ LGBl. 2016 Nr. 349, Abänderung von Art. 256 SR und Einfügung von Art. 86 Abs. 3 SchlT SR.

⁴ LGBl. 1923 Nr. 4.

Korrektion und den Unterhalt von Strassen und Wegen, Gewässerverbauungen, Kanalisationen, Bodenverbesserungen und dergleichen gelten. Ausdrücklich vorgesehen war, dass Perimeterpflichten im Grundbuch vorzumerken sind. Die Entstehung öffentlich-rechtlicher Grundlasten sowie die Frage, was mindestens als öffentlich-rechtliche Grundlasten gilt, war somit gesetzlich geregelt.

Art. 256 SR wurde im Jahr 2008⁵ geändert, indem die exemplarische Aufzählung der öffentlich-rechtlichen Grundlasten sowie die Pflicht zur Vormerkung von Perimeterpflichten gestrichen wurde. Begründet wurde die Änderung damit, dass *«die im geltenden Recht enthaltene beispielhafte Anführung von öffentlich-rechtlichen Grundlasten ebenso wie die Pflicht zur Vormerkung der Perimeterpflichten gestrichen werden kann, da diese Bestimmungen nicht zum Regelungsinhalt des Sachenrechts gehören.»*⁶ Eine weitere Begründung findet sich im Bericht und Antrag Nr. 141/2007 nicht, weshalb aus heutiger Sicht nicht mehr nachvollziehbar ist, was Hintergrund dieser Abänderungen war.

Im Jahr 2016⁷ wurde Art. 256 SR erneut geändert und sieht seitdem vor, dass für die Entstehung der öffentlich-rechtlichen Grundlasten und deren Wirkung gegenüber gutgläubigen Dritten die Bestimmungen über die gesetzlichen Pfandrechte des öffentlichen Rechts sinngemäss anwendbar sind. Die Bestimmungen über die gesetzlichen Grundpfandrechte des öffentlichen Rechts in Art. 311 und Art. 312 SR wurden im Zuge dessen ebenfalls abgeändert.

In den Erläuterungen zu Art. 256 SR im Bericht und Antrag Nr. 43/2016 wurde dazu wie folgt ausgeführt: *«Die Grundlast vermittelt ihrem Gläubiger für die Forderung eine pfandrechtsähnliche Sicherstellung am belasteten Grundstück. Für die ohne*

⁵ LGBl. 2008 Nr. 139.

⁶ Vgl. Bericht und Antrag Nr. 141/2007, S. 43.

⁷ LGBl. 2016 Nr. 349.

Eintragung in das Grundbuch entstehenden öffentlich-rechtlichen Grundlasten sollen hinsichtlich der Publizitätswirkung des Grundbuchs dieselben Grundsätze gelten wie für die gesetzlichen Pfandrechte des öffentlichen Rechts. Für die Entstehung und die Wirkung der öffentlich-rechtlichen Grundlasten wird deshalb auf die entsprechenden Bestimmungen verwiesen (vgl. die Erläuterungen zum neuen Art. 311). In der Praxis werden durch öffentlich-rechtliche Grundlasten etwa Perimeterbeiträge; Beitragspflichten an Baulandumlegungen; Verpflichtungen, Werke einer Bodenverbesserung zu erstellen oder zu unterhalten; Strassen, Weg-, Brücken- und Wasserbaupflichten gesichert.»

Die Änderung der Bestimmungen zu den öffentlich-rechtlichen Grundlasten und zu den gesetzlichen Grundpfandrechten des öffentlichen Rechts waren Teil einer umfassenden Teilrevision des liechtensteinischen Sachenrechts und dienten dem Nachvollzug der grössten Teilrevision des schweizerischen Immobiliarsachen- und Grundbuchrechts seit dem Inkrafttreten des Schweizerischen Zivilgesetzbuches⁸ im Jahr 1912.⁹ Als Rezeptionsvorlage für die Abänderung von Art. 256 SR diente Art. 784 ZGB, welcher für die Entstehung der öffentlich-rechtlichen Grundlasten und deren Wirkung gegenüber gutgläubigen Dritten auf die Bestimmungen über die gesetzlichen Pfandrechte des kantonalen Rechts verweist, die sinngemäss anzuwenden sind. Anders als in der Schweiz, wo kantonale Regelungen betreffend öffentlich-rechtliche Grundlasten bestehen,¹⁰ sind die öffentlich-rechtlichen Grundlasten im liechtensteinischen Recht allerdings nicht definiert.

⁸ Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (ZGB; SR 210).

⁹ Der Bundesrat setzte die entsprechende Teilrevision des Immobiliarsachen- und Grundbuchrechts sowie die Ausführungsbestimmungen auf den 1. Januar 2012 in Kraft (AS 2011 4637, AS 2011 4659 und AS 2011 4779).

¹⁰ Beispielsweise regelt Art. 167 Abs. 2 Ziff. 3 des Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch vom 3. Juli 1911 (EG-ZGB; sGS 911.1) in St. Gallen, dass ein gesetzliches Grundpfandrecht, das allen eingetragenen Pfandrechten vorgeht, besonderes für die durch die zuständigen Organe festgesetzten Beiträge für die Anlage, den Bau, die Korrektur und den Unterhalt von Strassen und Wegen, Gewässerkorrekturen, Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen sowie Bodenverbesserungen besteht.

Aufgrund des Verweises von Art. 256 SR auf Art. 311 SR gilt folgende Rechtslage, wobei Art. 256 SR dem Art. 784 chZGB und Art. 311 SR dem Art. 836 chZGB entspricht:

Art. 311 SR:

- 1) *Räumt das öffentliche Recht dem Gläubiger für Forderungen, die in unmittelbarem Zusammenhang mit dem belasteten Grundstück stehen, einen Anspruch auf ein Pfandrecht ein, so entsteht dieses mit der Eintragung in das Grundbuch.*
- 2) *Entstehen gesetzliche Pfandrechte im Betrag von über 1 000 Franken aufgrund des öffentlichen Rechts ohne Eintragung im Grundbuch und werden sie nicht innert sechs Monaten nach der Fälligkeit der zugrunde liegenden Forderung, spätestens jedoch innert zwei Jahren seit der Entstehung der Forderung in das Grundbuch eingetragen, so können sie nach Ablauf der Eintragsfrist Dritten, die sich in gutem Glauben auf das Grundbuch verlassen, nicht mehr entgegengehalten werden.*
- 3) *Vorbehalten bleibt Art. 312.*

Der Gesetzgeber kann somit bei Vorliegen einer öffentlich-rechtlichen Forderung zum einen die Forderung zu einer Grundlast erklären oder zum anderen dem Gläubiger oder der Gläubigerin einen Anspruch auf Begründung einer Grundlast einräumen. Dies setzt jedoch eine entsprechende gesetzliche Bestimmung voraus.¹¹ Gegenwärtig besteht keine gesetzliche Bestimmung, welche die Erschliessungskosten entweder zu Grundlasten erklärt oder dem Gläubiger oder der Gläubigerin einen Anspruch auf Begründung einer Grundlast einräumt. Diese gesetzliche

¹¹ Basler Kommentar ZGB II, David Jenny, Art. 784 N 2; Orell Füssli Kommentar, Jürg Flück, Art. 784 ZGB Rz. 1 und 4.

Grundlage wurde, wie vorstehend dargelegt, mit LGBl. 2008 Nr. 139 aufgehoben und bisher nicht wieder eingeführt. Dies soll nun mit der gegenständlichen Gesetzesabänderung geschehen.

1.3 Unterscheidung Baulandumlegungskosten und Erschliessungskosten

Auslöser für die gegenständliche Gesetzesänderung waren unter anderem Gespräche mit der Gemeinde Eschen betreffend alter, noch nicht abgerechneter Baulandumlegungs- bzw. Erschliessungskosten. Die Kosten einer Baulandumlegung sowie die Erschliessungskosten können öffentlich-rechtliche Grundlasten sein. Es gibt Rechtsprechung zur Frage, ob alte Erschliessungskosten öffentlich-rechtliche Grundlasten sind oder nicht (Näheres dazu siehe unter Punkt 1.4). Da nachfolgend wiederholt von Baulandumlegungs- bzw. Erschliessungskosten die Rede ist, wird zum besseren Verständnis Folgendes vorausgeschickt:

Es ist zu unterscheiden zwischen Baulandumlegungskosten und Erschliessungskosten.

Baulandumlegungskosten entstehen im zeitlichen Ablauf vor den Erschliessungskosten und stützen sich auf das Gesetz über die Baulandumlegung (Baulandumlegungsgesetz; BUG)¹². Durch die Umlegung sollen nach Lage und Form zweckmässig gestaltete und erschlossene Baugrundstücke entstehen (Art. 1 Abs. 2 BUG). Die Kosten aus einer Baulandumlegung sind in jedem Fall geschuldet (keine Kann-Vorschrift).

Erschliessungskosten entstehen nach der Baulandumlegung bei der konkreten Erschliessung der umgelegten Grundstücke und stützen sich auf das Baugesetz

¹² LGBl. 1991 Nr. 061, LR-Nr. 214.15. Das geltende Baulandumlegungsgesetz ist am 25. September 1991 in Kraft getreten. Davor waren diese Fragen im Baugesetz sowie im Sachenrecht geregelt.

(BauG)¹³. Unter Erschliessung fallen Strassen, Plätze, Rad- und Fussgängerbereiche sowie die Infrastrukturen der öffentlichen Ver- und Entsorgung einschliesslich der elektronischen Kommunikation (Art. 38 Abs. 1 BauG). Die Gemeinden können die Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen mit Erschliessungskosten belasten (Art. 38 Abs. 4 BauG). Nicht alle Gemeinden machen von dieser Möglichkeit Gebrauch.

Baulandumlegungskosten sind in der Regel unproblematisch. Bei der Baulandumlegung werden die Kosten für jedes Grundstück bereits während der Baulandumlegung und bevor die Baulandumlegung rechtskräftig wird, festgelegt (Art. 12 BUG). So wissen alle betroffenen Eigentümer und Eigentümerinnen von Anfang an, welche Kosten auf sie zukommen. Jede/r Betroffene kann auch Einsprache gegen die Baulandumlegung als solche sowie gegen die Kosten erheben (Art. 10 Abs. 4 und Art. 12 Abs. 2 BUG). Nachdem die Baulandumlegung rechtskräftig geworden ist, sind die Kosten von den einzelnen Eigentümern und Eigentümerinnen zu begleichen. Damit haben die Baulandumlegungskosten einen klaren Beginn und ein klares, zeitnahes Ende, weshalb es dort, wie erwähnt, üblicherweise in der Praxis keine Schwierigkeiten gibt.

Offener ist die Rechtslage bei den Erschliessungskosten. So bezieht sich denn auch die gegenwärtig vorhandene Rechtsprechung ausschliesslich auf Erschliessungskosten. Gründe dafür sind einerseits die Frage nach der Fälligkeit von Erschliessungskosten und andererseits die unter Punkt 1.2 dargelegte Historie mit den veränderlichen Rechtsgrundlagen während der letzten Jahrzehnte:

¹³ Baugesetz (BauG) vom 11. Dezember 2008, LGBl. 2009 Nr. 44, LR-Nr. 701.0.

1923	Schaffung Sachenrecht, LGBI. 1923 Nr. 4 (Art. 256 SR regelt die öffentlich-rechtlichen Grundlasten einschliesslich Definition und Vormerkung im Grundbuch).
1947	Schaffung Baugesetz, LGBI. 1947 Nr. 44 (Art. 24 BauG regelt die Kosten).
1991	Schaffung Baulandumlegungsgesetz, LGBI. 1991 Nr. 61 (bis 1991 war die Baulandumlegung im Baugesetz und im Sachenrecht geregelt).
2008	1. Abänderung von Art. 256 SR (Aufhebung Abs. 3 und 4, also Definition, was als öffentlich-rechtliche Grundlast gilt, und die Vormerkung der Perimeterpflicht im Grundbuch), LGBI. 2008 Nr. 139.
2009	Totalrevision Baugesetz, LGBI. 2009 Nr. 44 (Art. 38 BauG regelt die Erschliessung, einschliesslich der neuen Möglichkeit für die Gemeinden, die Erschliessungskosten bereits bei Erschliessung des einzelnen Grundstücks umzulegen).
2016	2. Abänderung von Art. 256 SR (gänzliche Aufhebung, stattdessen neu Verweis auf gesetzliche Pfandrechte, Art. 311 und 312 SR sowie Schaffung von Art. 86 Abs. 3 SchlT SR zur Verlängerung der Eintragsfrist von zwei auf zehn Jahre, längstens aber bis 31. August 2026), LGBI. 2016 Nr. 349.
2023	3. Abänderung von Art. 256 SR (gegenständliche Vorlage; im Grunde eine Rückbesinnung auf die Rechtslage vor der Abänderung 2008).

Nachfolgend soll deshalb zum besseren Verständnis die aktuelle Rechtsprechung dargelegt werden, insbesondere deshalb, weil sich die einzige inhaltliche Stellungnahme (Gemeinde Eschen) auf dieses Thema bezieht.

1.4 Rechtsprechung zu Erschliessungskosten

1.4.1 Verjährung von Erschliessungskosten

Der Verwaltungsgerichtshof hat in seinen Urteilen zu VGH 2022/104 und VGH 2023/008 vom 11. Mai 2023 bestätigt, dass es im öffentlichen Recht auch dann eine Verjährung gibt, wenn keine Fristen vorgesehen sind. Rechtsprechung aus den 1960er/1970er Jahren sah diesfalls noch die Unverjährbarkeit im öffentlichen Recht vor, doch der Verwaltungsgerichtshof hat bereits in seinem Urteil zu VGH 2014/113 ausgeführt, dass die Verjährung wie in der Schweiz als allgemeiner Rechtsgrundsatz selbst dann Geltung beanspruchen könne, wenn entsprechende öffentlich-rechtliche Vorschriften fehlen. Dieser Grundsatz diene der Rechtssicherheit, indem der Zeitablauf öffentlich-rechtliche Forderungen zum Erlöschen bringe bzw. deren Durchsetzbarkeit hemme. Nicht verjährbar seien einzig Pflichten, die sich aus polizeilichen Rechtsnormen ergäben. Der Staatsgerichtshof bestätigte das Urteil VGH 2014/113 mit seiner Entscheidung zu StGH 2015/23.

In seinen Urteilen zu VGH 2022/104 und VGH 2023/008 hat der Verwaltungsgerichtshof festgestellt, dass bei Fehlen gesetzlicher Bestimmungen über Verjährungsfristen auf öffentlich-rechtliche Regelungen für verwandte Sachverhalte abzustellen sei. Erschliessungskosten seien Kausalabgaben und entsprechend könne das Steuerrecht herangezogen werden. Das Recht, eine Steuer zu veranlagern, sei in jedem Fall nach zehn Jahren verjährt. Somit gelte für die Geltendmachung von Erschliessungskosten durch die Gemeinde eine absolute Verjährungsfrist von zehn Jahren. Im konkreten Fall war diese Frist überschritten und der Anspruch der Gemeinde somit verjährt. Vom Verwaltungsgerichtshof wurde jedoch klargestellt, dass die Gemeinden es in der Hand hätten, ihre Ansprüche nicht verjähren zu lassen, indem sie nach Vollendung der Erschliessung bzw. Teilerschliessung die Abgabepflichtigen über ihre Kostenermittlungen und Kostenfestsetzungen laufend

informieren (in analoger Anwendung von Art. 115 Abs. 3 Steuergesetz)¹⁴. Zudem stehe es den Gemeinden auch frei, selbst Verjährungsfristen in ihren Reglementen festzulegen. Diese müssten jedoch verhältnismässig sein. Eine Rückwirkung der Verjährungsfristen sei nur aus triftigen Gründen gerechtfertigt und müsse zeitlich mässig sein.

1.4.2 Fälligkeit von Erschliessungskosten

Die Frage nach der Fälligkeit von Erschliessungskosten hängt eng mit der Frage nach der Verjährung von Erschliessungskosten zusammen, da die Verjährung mit der Fälligkeit zu laufen beginnt.

In seinem Urteil zu VGH 2019/041 hat der Verwaltungsgerichtshof festgehalten, dass Art. 38 Abs. 4 BauG der Gemeinde (lediglich) die Möglichkeit einräume, die Erschliessungskosten bereits im Zeitpunkt der tatsächlichen Erschliessung einer Parzelle auf den Grundeigentümer oder die Grundeigentümerin umzulegen.¹⁵ Mache die Gemeinde von dieser Möglichkeit keinen Gebrauch, so sei sie berechtigt, mit der Umlegung der Erschliessungskosten auf die Grundeigentümer oder die Grundeigentümerinnen bis zum Abschluss der Erschliessungsarbeiten eines gesamten Quartiers zu warten. Deswegen liege die Verrechnung der Erschliessungskosten nicht in unabsehbarer Zukunft. Es sei zu bedenken, dass nicht Gebäude, sondern Grundstücke erschlossen würden. Die Zufahrt von der Strasse, an der ein Grundstück liege, und der Anschluss der in der Strasse verlegten Leitungen zu den zu errichtenden Gebäuden sei nicht Teil der Erschliessung, sondern obliege dem Grundeigentümer oder der Grundeigentümerin. Wann die Erschliessung eines Gebietes beendet sei, könne daher exakt bestimmt werden. Eine Erschliessung sei

¹⁴ Gesetz über die Landes- und Gemeindesteuern (Steuergesetz; SteG), LGBl. 2010 Nr. 340, LR-Nr. 640.0.

¹⁵ So auch die (damals zu Art. 37 BauG) zugehörigen Materialien: Bericht und Antrag Nr. 112/2008, S. 61.

dann beendet, wenn alle projektierten Erschliessungsanlagen in einem festgelegten Perimeter (z.B. durch die vorangegangene Baulandumlegung) erstellt seien.

Das Baugesetz (BauG) von 1947 wurde 2009 totalrevidiert.¹⁶ Der vom Verwaltungsgerichtshof angeführte Art. 38 Abs. 4 BauG mit der neuen Wahlmöglichkeit der Gemeinde ist seit 1. Oktober 2009 in Kraft.

1.4.3 Anmerkung von Erschliessungskosten

Mit Entscheidung der Verwaltungs- und Beschwerdekommision (VBK) zu VBK 2018/56 hielt selbige fest, dass eine Anmerkung im Grundbuch bezüglich zu erwartender Erschliessungskosten nicht möglich sei. Erschliessungskosten erfüllten nicht die Voraussetzungen von Art. 541 Abs. 3 SR. Weder handle es sich dabei um eine grundstücksbezogene Pflicht noch um eine für ein bestimmtes Grundstück verfügte Eigentumsbeschränkung des öffentlichen Rechts, die dem Eigentümer oder der Eigentümerin eine dauerhafte Nutzungs- und Verfügungsbeschränkung auferlege.

In VGH 2019/041 wurde auf diese Rechtsansicht nicht eingegangen, da die Beschwerdeführer diesbezüglich die Substantiierungspflicht verletzt haben. Lediglich zu behaupten, die VBK liege mit ihrer Ansicht falsch, genüge nicht. Somit sind Erschliessungskosten gemäss geltender Rechtslage und aktueller Rechtsprechung (VBK 2018/56), welche sich unter anderem auf die einschlägige Schweizer Literatur stützt, nicht im Grundbuch anmerkungsfähig.

¹⁶ LGBl. 2009 Nr. 44; Bericht und Antrag Nr. 112/2008.

2. BEGRÜNDUNG DER VORLAGE

Weder das Sachenrecht noch allfällige Spezialgesetze bestimmen, welche öffentlich-rechtlichen Grundlasten auch ohne Eintragung ins Grundbuch entstehen.

Dies verursacht in der Praxis Rechtsunsicherheiten einerseits dahingehend, ob es sich bei bestimmten, mit einem Grundstück verbundenen Belastungen um öffentlich-rechtliche Grundlasten handelt oder nicht, und andererseits, ob diese, sofern sie als öffentlich-rechtliche Grundlasten qualifiziert werden, auch ohne Eintragung ins Grundbuch entstehen oder ob es für ihre Entstehung einer Eintragung ins Grundbuch bedarf. Zusammengefasst ist es aufgrund der geltenden Bestimmungen unklar, was als öffentlich-rechtliche Grundlasten gilt, die auch ohne Eintragung ins Grundbuch entstehen.

Zur Veranschaulichung der Problematik ein aktuelles Beispiel aus der Praxis:

Ein Grundstück 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 (Art. 38 Abs. 1 BauG).

Die Gemeinden können gestützt auf Art. 38 Abs. 4 BauG die Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen mit den Erschliessungskosten belasten. Diese werden nach Gesetzeswortlaut im Zeitpunkt der Erschliessung eines Grundstücks fällig. Gemäss Gesetzesmaterialien und Rechtsprechung haben die Gemeinden jedoch die Wahl, ob sie diese Kosten direkt nach Erschliessung des konkreten Grundstücks geltend machen oder die Erschliessung des gesamten Quartiers abwarten möchten.¹⁷ Die Erschliessungskosten können aufgrund des Kostenvoranschlags oder

¹⁷ Bericht und Antrag Nr. 112/2008 S. 61; VGH 2019/041 Ziff. 2 der Entscheidungsgründe.

von Teil- und Schlussabrechnungen berechnet werden. Der Kreis der Abgabepflichtigen und die Bemessungskriterien werden in einem Reglement geregelt.

Wartet nun eine Gemeinde die Erschliessung des gesamten Quartiers ab, so können bis zur Rechnungsstellung viele Jahre vergehen. In dieser Zeitspanne können Handänderungen stattfinden. Ohne Eintrag der öffentlich-rechtlichen Grundlast im Grundbuch sieht sich ein neuer Grundeigentümer oder eine neue Grundeigentümerin unter Umständen unerwartet mit einer beträchtlichen Zahlung konfrontiert. Lange zurückliegende Erschliessungskosten ohne entsprechende Eintragung im Grundbuch sind denn auch der Hauptgrund für die vorhandene Rechtsprechung (siehe unter Punkt 1.4). Die Rechtsunsicherheit, ob es sich bei den Forderungen der Gemeinde um eine öffentlich-rechtliche Grundlast handelt oder nicht, und ob sie auch ohne Eintragung im Grundbuch entstanden ist oder nicht, soll mit der gegenständlichen Gesetzesabänderung beseitigt werden.

Wie unter Punkt 1.4.2 erwähnt, ist zur Erschliessung zu beachten, dass nicht Gebäude, sondern Grundstücke erschlossen werden. Die Zufahrt von der Strasse, an der ein Grundstück liegt, und der Anschluss der in der Strasse verlegten Leitungen zu den zu errichtenden Gebäuden ist nicht Teil der Erschliessung, sondern obliegt jeweils dem Grundeigentümer oder der Grundeigentümerin. Eine Erschliessung ist dann beendet, wenn alle projektierten Erschliessungsanlagen in einem festgelegten Perimeter (zum Beispiel durch die vorangegangene Baulandumlegung) erstellt sind.

3. SCHWERPUNKTE DER VORLAGE

Art. 256 SR verweist zwar in Bezug auf die Entstehung öffentlich-rechtlicher Grundlasten auf die Bestimmungen über die gesetzlichen Pfandrechte des öffentlichen Rechts, es ist jedoch nicht geregelt, welche Grundlasten als öffentlich-rechtliche Grundlasten gelten und welche öffentlich-rechtlichen Grundlasten auch

ohne Eintragung ins Grundbuch entstehen. Zur Beseitigung dieser Rechtsunsicherheiten im Zusammenhang mit der Entstehung öffentlich-rechtlicher Grundlasten soll nun im Sachenrecht vorgesehen werden, dass es sich bei Kosten einer Baulandumlegung, bei Erschliessungskosten im Zusammenhang mit einer Baulandumlegung oder einer sonstigen öffentlichen Erschliessung oder anderen spezialgesetzlich vorgesehenen öffentlich-rechtlichen Grundlasten um öffentlich-rechtliche Grundlasten handelt. Ausserdem soll klargestellt werden, dass öffentlich-rechtliche Grundlasten auch ohne Eintragung ins Grundbuch entstehen.

Bebaute und unbebaute Grundstücke innerhalb von Bauzonen können zur Erschliessung, verdichteten Überbauung und besseren Nutzung eines Baugebietes durch eine Umlegung neu geordnet werden. Durch die Umlegung sollen nach Lage und Form zweckmässig gestaltete und erschlossene Baugrundstücke entstehen (Art. 1 BUG). Die Kostenverteilung der Baulandumlegungskosten erfolgt gemäss Art. 12 BUG. Demgemäss ermittelt nach Rechtskraft des Neuzuteilungsplanes eine vom Gemeinderat bestellte Schätzungskommission den Kostenverteiler sowie die Entschädigungen im Verhältnis der neu zugeteilten Parzellen zum gesamten Umlegungsgebiet und im Verhältnis der aus der Umlegung erwachsenen Vor- und Nachteile. Bei einer Wertumlegung sind die Wertunterscheide zu berücksichtigen. Der Kostenverteiler ist den Grundeigentümern und Grundeigentümerinnen schriftlich zu unterbreiten. Die Gemeinde zahlt an die Kosten der Umlegung einen Beitrag. Der Staat unterstützt die Umlegung durch Beiträge an die Planungskosten und die Kosten für die Erstellung der Erschliessungsanlagen. Die Höhe der Beiträge richtet sich nach den subventionsrechtlichen Vorschriften.

Diese Kosten einer Baulandumlegung sollen mit der gegenständlichen Vorlage ausdrücklich als öffentlich-rechtliche Grundlast definiert werden, die ohne Eintragung im Grundbuch entsteht. Gleiches gilt für die Erschliessungskosten für neu erschlossene Gebiete nach einer Baulandumlegung. Gemeinden können die

Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen mit diesen Erschliessungskosten belasten. Diese werden je nachdem im Zeitpunkt der Erschliessung eines Grundstücks oder nach Erschliessung des gesamten Quartiers fällig und können aufgrund des Kostenvoranschlags oder von Teil- und Schlussabrechnungen berechnet werden. Der Kreis der Abgabepflichtigen und die Bemessungskriterien werden seitens der Gemeinde in einem Reglement geregelt (Art. 38 Abs. 4 BauG).

Die Erschliessungskosten im Zusammenhang mit einer Baulandumlegung oder einer sonstigen öffentlichen Erschliessung sind neu im Grundbuch anzumerken.¹⁸ Die Anmerkung soll gleichzeitig mit der Anmeldung zur Löschung des Einleitungsbeschlusses der Baulandumlegung seitens einer Gemeinde angemeldet werden. So ist beim Erwerb eines noch nicht zur Gänze erschlossenen Grundstücks ersichtlich, dass das betreffende Grundstück mit der öffentlich-rechtlichen Grundlast belastet ist und kann dies beim Erwerbspreis entsprechend berücksichtigt werden.

4. VERNEHMLASSUNG

4.1 Eingegangene Stellungnahmen

Mit Beschluss vom 14. Februar 2023 verabschiedete die Regierung den Vernehmlassungsbericht betreffend die Abänderung des Sachenrechts.

Im Rahmen des Vernehmlassungsverfahrens, dessen Frist am 17. Mai 2023 endete, wurden alle Gemeinden sowie die nachstehend angeführten Organisationen und Verbände um Stellungnahme ersucht:

¹⁸ Art. 970 Abs. 4 chZGB, wonach die Einwendung, dass jemand eine Grundbucheintragung nicht gekannt habe, ausgeschlossen ist, erstreckt sich auch auf Anmerkungen im Grundbuch. Die Ausdehnung dieser Grundbuchwirkung auf die Anmerkungen bedeutet nicht, dass diese auch am öffentlichen Glauben des Grundbuchs teilnehmen (vgl. HONSELL/VOGT/GEISER, in: Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, 5. Auflage 2015, S. 2643 RZ 33). Art. 551 Abs. 5 SR entspricht Art. 970 Abs. 4 chZGB.

- Landgericht
- Obergericht
- Oberster Gerichtshof
- Verwaltungsgerichtshof
- Staatsgerichtshof
- Liechtensteinische Rechtsanwaltskammer

Das Landgericht, das Obergericht, der Verwaltungsgerichtshof, der Staatsgerichtshof, die Rechtsanwaltskammer, die Datenschutzstelle sowie die Gemeinden Vaduz, Balzers, Schaan, Mauren, Gamprin, Triesenberg, Planken, Triesen und Ruggell verzichteten ausdrücklich auf eine Stellungnahme.

Die Gemeinde Eschen/Nendeln hat die Möglichkeit zur inhaltlichen Stellungnahme genutzt.

4.2 Vernehmlassungsergebnisse

Die vorgeschlagene Definition, was als öffentlich-rechtliche Grundlast gilt, und dass solcherart definierte öffentlich-rechtliche Grundlasten ohne Eintragung ins Grundbuch entstehen, wurde ausdrücklich begrüsst. Dasselbe gilt für die Anmerkung der Erschliessungskosten im Zusammenhang mit einer Baulandumlegung zu Publizitätszwecken.

Die Gemeinde Eschen hat darüber hinaus die Erweiterung der betroffenen Erschliessungskosten beantragt. Auch vertragliche Erschliessungskosten sollten als öffentlich-rechtliche Grundlasten gelten, nicht nur solche im Zusammenhang mit einer Baulandumlegung. Zudem wurde die Schaffung einer Übergangsbestimmung zur Ermöglichung der Geltendmachung von bisher nicht abgerechneten Baulandumlegungs- und Erschliessungskosten gegenüber einem Erwerber oder einer Erwerberin, der oder die ein Grundstück ohne Anmerkung der

Perimeterpflicht erworben hat und sich auf den guten Glauben des Grundbuchs beruft, angeregt. Konkret beantragte die Gemeinde Eschen eine Übergangsbestimmung, welche a) eine Aussage darüber enthält, dass Forderungen im Sinne der Legaldefinition des neuen Art. 256 Abs. 2 SR darunterfallen, und b) eine Aussage zum Entstehungszeitpunkt solcher Forderungen trifft.

Zunächst ist festzuhalten, dass es sich bei den von der Gemeinde Eschen angeführten Anregungen ausschliesslich um Erschliessungs- und nicht auch um Baulandumlegungskosten handelt. Dabei geht es teilweise um Kosten aus den 1980er Jahren. Im Zeitpunkt der Stellungnahme der Gemeinde Eschen waren die Verfahren zu VGH 2022/104 und VGH 2023/008 noch hängig. Zwischenzeitlich sind die beiden Urteile vom 11. Mai 2023 in Rechtskraft erwachsen. Das heisst, dass sich der Antrag der Gemeinde Eschen zur Schaffung einer Übergangsbestimmung betreffend die alten Forderungen aus den 1980er-Jahren durch die unter Punkt 1.4.1 dargelegte letztinstanzliche Rechtsprechung aufgrund von Verjährung erledigt hat. Es verbleiben daher nur noch Erschliessungskosten aus Baulandumlegungen von anfangs der 2000er Jahre, welche teilweise ohne Vormerkung der Perimeterpflicht erfolgten.

Wie aus der Übersichtstabelle unter Punkt 1.3 zu den Gesetzesänderungen und der unter Punkt 1.4 dargelegten Rechtsprechung ersichtlich ist, hätte die Gemeinde Eschen die offenen Erschliessungskosten zumindest bis ins Jahr 2008 gestützt auf den dazumal vollumfänglich geltenden Art. 256 SR als öffentlich-rechtliche Grundlast entstehen und die Perimeterpflicht im Grundbuch vormerken lassen können. Dem Wortlaut von Art. 256 Abs. 4 SR (alt) nach wäre dies sogar ihre Pflicht gewesen («Die Perimeterpflichten sind im Grundbuch vorzumerken»). Dass eine Anmerkung bei entstandenen öffentlich-rechtlichen Grundlasten unter Umständen gar nicht nötig ist, zeigt die Rechtsprechung zu VBK 2018/56 und VGH 2019/041 (siehe Punkt 1.4.3). Diese Rechtsprechung bezieht sich auf einen Sachverhalt zwischen 2002 und 2017 (2002 Baulandumlegung rechtskräftig; Erschliessung 2004 bis

2016; konkrete Liegenschaft im 2006; Eigentum erworben 2011; Genehmigung Kostenverteiler 2017). Elf Jahre zwischen der konkreten Erschliessung und der Genehmigung des Kostenvertailers stellen somit für die Gemeinde kein Problem dar, auch wenn inzwischen eine Handänderung stattfand, ohne dass die Erschliessungskosten im Grundbuch angemerkt gewesen sind. Die Gemeinde Eschen ist somit in Bezug auf die noch offenen Geschäfte auf die zitierte Rechtsprechung zu verweisen.

Auch wenn nach der geltenden Rechtslage und Rechtsprechung für die Gemeinde Eschen keine Möglichkeit mehr bestünde, ihre Forderungen geltend zu machen, würde die Regierung von der Schaffung einer Übergangsbestimmung, welche dies möglich macht, absehen. Die Gemeinde Eschen bringt vor, dass ihr mangels einer Übergangsbestimmung zur Sicherstellung der Forderungen aus den nicht vorgemerkten bzw. angemerkten Erschliessungskosten ein Betrag in Höhe von mehreren Millionen Franken entgehe. Dies ist offenkundig ein Verlust für die Gemeinde, jedoch ist dieses Interesse nicht zuletzt vor dem Hintergrund des guten Glaubens der Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen zu sehen, welche in diesen Jahrzehnten die betreffenden Grundstücke diesbezüglich lastenfrei erworben haben. In diesem Zusammenhang wäre unter anderem auch eine Interessenabwägung vorzunehmen. Rein finanzielle Interessen des Gemeinwesens stellen in der Regel keine überwiegenden schutzwürdigen öffentlichen Interessen dar.¹⁹ Dies könnte sich zwar relativieren, wenn das Gemeinwesen auf Dauer eine Leistung erbringen müsste, was aber gegenständlich nicht der Fall ist. Das rein finanzielle Interesse der Gemeinde Eschen hätte also gegenüber dem Interesse des Gutgläubenschutzes zurückzustehen. Dies nicht zuletzt vor dem Hintergrund, dass die Gemeinde bis zum Erlass des Gesetzes vom 24. April 2008²⁰ die Möglichkeit gehabt hätte, den

¹⁹ Vgl. VGH 2015/012 vom 10. Juni 2015 und VGH 2015/021 vom 10. April 2015.

²⁰ LGBl. 2008 Nr. 139, Abänderung von Art. 256 SR.

guten Glauben mittels Festsetzung der Erschliessungskostenbeiträge zu zerstören. Aus welchen Gründen sie ihrer Pflicht zur Vormerkung bis anfangs 2008 nicht nachgekommen ist, ist nicht eruierbar.

Zusammenfassend verweist die Regierung somit für die sehr alten Forderungen auf die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zur Verjährung öffentlich-rechtlicher Forderungen (VGH 2022/104 und VGH 2023/008) und für die neueren Forderungen auf die Rechtsprechung aus VGH 2019/041, welche die Entscheidungen VBK 2018/53, VBK 2018/54 und VBK 2018/56 stützt.

Der Verweis auf letztere Rechtsprechung bezieht sich auch auf die Anmerkung von Erschliessungskosten gestützt auf Art. 541 Abs. 3 SR. Wie unter Punkt 1.4.3 ausgeführt, sind Erschliessungskosten nach geltender Rechtsprechung nicht anmerkungsfähig, was jedoch die Durchsetzung der Forderungen nicht zwingend hindert.

5. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN EINZELNEN BESTIMMUNGEN UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER VERNEHMLASSUNG

Zu Art. 256

Gemäss dem geltenden Art. 256 sind für die Entstehung öffentlich-rechtlicher Grundlasten und deren Wirkung gegenüber gutgläubigen Dritten die Bestimmungen über die gesetzlichen Pfandrechte des öffentlichen Rechts sinngemäss anzuwenden. Mit dem Verweis auf die Bestimmungen über die gesetzlichen Pfandrechte (Art. 311 und Art. 312 SR) ist jedoch nicht klar, welche öffentlich-rechtlichen Grundlasten auch ohne Eintragung im Grundbuch entstehen. Art. 256 soll daher zur Gänze neu gefasst werden.

Neu wird in Abs. 1 ausdrücklich vorgesehen, dass öffentlich-rechtliche Grundlasten ohne Eintragung im Grundbuch entstehen. Der Verweis auf die Bestimmungen

über die gesetzlichen Pfandrechte ist damit nicht mehr erforderlich und kann gestrichen werden.

In Abs. 2 wird neu geregelt, dass als öffentlich-rechtliche Grundlasten Kosten einer Baulandumlegung, Erschliessungskosten im Zusammenhang mit einer Baulandumlegung oder einer sonstigen öffentlichen Erschliessung sowie andere Grundlasten, sofern dies in einem Spezialgesetz vorgesehen ist, gelten.

Die Baulandumlegungskosten bestimmen sich nach Art. 12 BUG; sofern Erschliessungskosten von den Grundeigentümern und Grundeigentümerinnen für neu erschlossene Gebiete nach einer Baulandumlegung einverlangt werden, erfolgt dies gemäss Art. 38 Abs. 4 BauG. Sowohl die Baulandumlegungskosten als auch die Erschliessungskosten sind neu ausdrücklich als öffentlich-rechtliche Grundlasten vorgesehen und entstehen damit ohne Eintragung im Grundbuch.

Neben diesen öffentlich-rechtlichen Grundlasten sind auch weitere öffentlich-rechtliche Grundlasten möglich, wenn diese spezialgesetzlich vorgesehen sind.

Die Gemeinde Eschen brachte in ihrer Stellungnahme vor, dass gemäss Art. 1 Abs. 2 lit. b des Reglements der Gemeinde Eschen über die Festlegung und Einhebung von Erschliessungskosten vom 17. Februar 2021 dieses auch Anwendung finde 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. Diese vertragliche Praxis könne auch in anderen Gemeinden vorkommen bzw. angewendet werden. Aus diesem Blickwinkel erscheine die vorgeschlagene Formulierung von Art. 256 Abs. 2 Ziff. 2 «Erschliessungskosten im Zusammenhang mit einer Baulandumlegung» zu eng gefasst, insoweit die Notwendigkeit der Erstellung von öffentlicher Infrastruktur nicht nur das Ergebnis einer Baulandumlegung (gemäss Baulandumlegungsgesetz) darstelle, sondern auch aus einer, wie in Art. 1 Abs. 2

lit. b des vorstehend erwähnten Reglements der Gemeinde Eschen ausgeführt, «Parzellierung mittels Verträgen» resultieren könne. Da es sich bei solchen Kosten ebenfalls um öffentlich-rechtliche Grundlasten handle, dränge sich nach Ansicht der Gemeinde Eschen die Erfassung auch dieses Entstehungsgrundes einer öffentlich-rechtlichen Grundlast im Gesetzestext auf, der demzufolge dahingehend erweitert werden könnte, dass gemäss Art. 256 Abs. 2 Ziff. 2 als öffentlich-rechtliche Grundlasten gelten: «Erschliessungskosten im Zusammenhang mit einer Baulandumlegung oder einer sonstigen öffentlichen Erschliessung».

Die Regierung stimmt den Ausführungen der Gemeinde Eschen zu und hat Art. 256 Abs. 2 Ziff. 2 der gegenständlichen Vorlage entsprechend erweitert. Mit der Formulierung «sonstige öffentliche Erschliessung» sind insbesondere Erschliessungen mittels Verträgen gemeint. Eine öffentlich-rechtliche Grundlast kann in der Regel nicht durch Vertrag begründet werden, es sei denn, das Gesetz sieht dies ausdrücklich vor.²¹ Eine solche ausdrückliche Gesetzesgrundlage wird mit Art. 256 Abs. 2 Ziff. 2 SR geschaffen.

Des Weiteren brachte die Gemeinde Eschen vor, dass in der Neufassung des Art. 256 gegenüber der bisherigen Fassung der Verweis auf die Bestimmungen über die sinngemässe Anwendbarkeit der Bestimmungen über die gesetzlichen Pfandrechte des öffentlichen Rechts hinsichtlich deren Wirkung gegenüber gutgläubigen Dritten entfalle. Damit entfalle auch die Anwendung von Art. 311 SR und insbesondere auch in Bezug auf die neu in Art. 256 definierten öffentlich-rechtlichen Grundlasten die Anwendung von Art. 86 Abs. 3 SchlT SR, wonach vor dem Inkrafttreten der Gesetzesänderung vom 31. August 2016 entstandene, nicht eingetragene öffentlich-rechtliche Grundlasten und gesetzliche Pfandrechte Dritten,

²¹ Basler Kommentar ZGB II, 5. Auflage, Art. 784 Rz. 7.

die sich im guten Glauben auf das Grundbuch verlassen haben, noch während zehn Jahren nach dem Inkrafttreten entgegengehalten werden können.

Es ist richtig, dass durch die Neufassung von Art. 256 SR der Verweis auf Art. 311 SR untergeht. Was die Regierung hingegen nicht nachvollziehen kann, ist die Aussage, dass damit auch die Anwendbarkeit von Art. 86 Abs. 3 SchlT SR entfallen soll. Im Bericht und Antrag Nr. 43/2016 steht in den Erläuterungen zu Art. 86 Abs. 3 SchlT SR Folgendes: «Nach der neuen Fassung von Art. 311 Abs. 2 SR können Pfandrechte des öffentlichen Rechts im Betrag von über CHF 1'000 Dritten, die sich in gutem Glauben auf das Grundbuch verlassen, nicht mehr entgegengehalten werden, wenn sie nicht innert sechs Monaten seit ihrer Fälligkeit, spätestens jedoch innert zweier Jahre seit der Entstehung der Forderung im Grundbuch eingetragen werden. Dasselbe gilt für öffentlich-rechtliche Grundlasten (Art. 256 SR). Gemäss Art. 100 Abs. 2 SchlT SR müssten bestehende Pfandrechte innert den erwähnten Fristen ab Inkrafttreten dieser Änderung eingetragen werden, was einen grossen Aufwand verursachen würde. Mit dem neuen Abs. 3 von Art. 86 SchlT wird diese Eintragsfrist verlängert, indem vor dem Inkrafttreten der Gesetzesänderung entstandene, nicht eingetragene Grundlasten und Pfandrechte des öffentlichen Rechts noch während zehn Jahren auch gutgläubigen Dritten gegenüber wirksam bleiben.»

Nach dem Verständnis der Regierung ist Art. 86 Abs. 3 SchlT SR somit lediglich zu entnehmen, dass vor dem Inkrafttreten der Gesetzesänderung von 2016 entstandene, nicht eingetragene Grundlasten (und Pfandrechte) des öffentlichen Rechts noch während zehn Jahren auch gutgläubigen Dritten gegenüber wirksam bleiben. Daran ändert nach Ansicht der Regierung auch die gegenständliche Gesetzesänderung nichts, da die Bestimmung nur etwas über Sachverhalte von vor 2016 aussagt und keine Aussage über die Zeit danach trifft. Ausserdem werden die öffentlich-

rechtlichen Grundlasten explizit in Art. 86 Abs. 3 SchIT SR erwähnt; ein Verweis über Art. 311 SR ist folglich nicht nötig.

Was jedoch zwingend notwendig ist, um die Anwendbarkeit von Art. 86 Abs. 3 SchIT SR zu bejahen, ist die tatsächliche Entstehung der öffentlich-rechtlichen Grundlast. Art. 86 Abs. 3 SchIT SR ist keine Rechtsgrundlage, um die versäumte Entstehung öffentlich-rechtlicher Grundlasten nachzuholen. Es handelt sich somit um keine inhaltliche, Recht schaffende Bestimmung, sondern (lediglich) um eine verfahrenstechnische Bestimmung. Nichts anderes sagt auch die von der Gemeinde Eschen zitierte Aussage der Regierung im Bericht und Antrag Nr. 81/2016 aus, wonach die Eintragung eines ausserbuchlich entstandenen gesetzlichen Pfandrechts (einer öffentlich-rechtlichen Grundlast) auch nach Ablauf der Eintragsfristen möglich sein muss, um die Publizitätsfunktion des Grundbuchs zu verstärken. Das einzutragende Recht muss somit zunächst einmal entstanden sein, um (nachträglich) eingetragen werden zu können. Nach altem Recht hätte die Gemeinde also die Möglichkeit gehabt, die öffentlich-rechtlichen Grundlasten nicht nur entstehen, sondern auch im Grundbuch eintragen zu lassen (Art. 256 SR (alt) in seiner Gesamtheit). Nach der Aufhebung von Art. 256 Abs. 3 und 4 SR (alt) im April 2008 stand allenfalls die Anmerkung im Grundbuch in Frage (Art. 256 Abs. 4 SR mit der Vormerkung, der Perimeterpflichten wurde aufgehoben; Art. 541 Abs. 3 SR lässt keine Anmerkung von Erschliessungskosten zu, vgl. dazu VBK 2018/56). Jedoch bestand seit 1947 die Möglichkeit der Kostenumlegung auf die einzelnen Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen (Art. 24 BauG (alt)). Mit der Totalrevision des Baugesetzes 2009 wurde dieser Grundsatz um die Möglichkeit der Umlegung bereits nach Erschliessung der einzelnen Grundstücke ergänzt (Art. 38 Abs. 4 BauG). Die Gemeinden hatten somit durchgängig die Möglichkeit, die Erschliessungskosten umzulegen und auch ohne Grundbucheintrag die Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen zu informieren. Die fehlende Anmerkung von tatsächlich entstandenen, nicht verjährten öffentlich-rechtlichen Grundlasten

steht somit gemäss aktueller Rechtsprechung (VBK 2018/56, bestätigt durch VGH 2019/041) nicht entgegen. Es liegt vor diesem Hintergrund an der Gemeinde zu prüfen, welche Erschliessungskosten mangels Entstehung einer öffentlich-rechtlichen Grundlast bereits verjährt sind (VGH 2022/104 und VGH 2023/008) und welche auch ohne Anmerkung im Grundbuch nach wie vor geltend gemacht werden können (VGH 2019/041). Eine Übergangsbestimmung, wie von der Gemeinde Eschen beantragt, erscheint aus all diesen Gründen weder notwendig noch vor dem Hintergrund einer Interessenabwägung (ein rein finanzielles Interesse eines Gemeinwesens stellt in der Regel kein überwiegendes schutzwürdiges öffentliches Interesse dar) angebracht.

Erschliessungskosten entstanden als öffentlich-rechtliche Grundlast in der Vergangenheit beispielsweise dann, wenn die einzelnen Beiträge innerhalb einer rechtswirksamen Zeitspanne (beispielsweise vor Ablauf der Verjährungsfrist) festgesetzt und geltend gemacht worden sind (Art. 256 Abs. 3 Ziff. 2 SR (alt)).²² Ist keine öffentlich-rechtliche Grundlast entstanden, so kann jedenfalls Art. 86 Abs. 3 SchlT SR nicht dazu dienen, dieses Versäumnis zu beheben. Ist eine öffentlich-rechtliche Grundlast jedoch entstanden und lediglich nicht eingetragen, kann sie gestützt auf Art. 86 Abs. 3 SchlT SR auch nach der gegenständlichen Gesetzesänderung bis 31. August 2026 gutgläubigen Dritten entgegengehalten werden.

Zu Art. 541 Abs. 3

Abs. 3 sieht neu vor, dass die Erschliessungskosten im Zusammenhang mit einer Baulandumlegung im Grundbuch anzumerken sind.

Die Anmerkung im Grundbuch bezweckt insbesondere die Kundbarmachung eines bereits bestehenden Rechtsverhältnisses. Das der Anmerkung zugrunde liegende

²² Näheres dazu siehe in VGH 2022/104, Ziff. 4 ff. der Entscheidungsgründe.

Rechtsverhältnis wird durch die Anmerkung jedoch weder begründet noch geändert. Für allfällige Erwerber oder Erwerberinnen des betreffenden Grundstücks ist jedoch ersichtlich, dass dieses mit einer öffentlich-rechtlichen Grundlast in Form von Erschliessungskosten belastet ist.

Unterlässt eine Gemeinde die Anmerkung einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung oder einer öffentlich-rechtlichen Grundlast gemäss Art. 256 Abs. 2 Ziff. 2 SR, so ist sie nach den allgemeinen Haftungsregeln, welchen die Gemeinde untersteht, für den Schaden haftbar, den Dritte dadurch erleiden.²³ Gestützt auf diesen Grundsatz hat die Gemeinde, die der Anmerkungspflicht betreffend Erschliessungskosten nicht nachgekommen ist, die entsprechenden Erschliessungskosten selbst zu tragen.

Eine Eintragungslücke zwischen der Anmerkung der Baulandumlegung und der Anmerkung der Erschliessungskosten ist künftig ausgeschlossen, da die Löschung der Anmerkung der Baulandumlegung im Grundbuch nur erfolgt, wenn die Gemeinde gleichzeitig die neue Anmerkung mit der Perimeterpflicht betreffend die Erschliessungskosten zur Eintragung im Grundbuch anmeldet (siehe auch Punkt 3., letzter Absatz). So ist eine lückenlose Publizität gewährleistet, da die Anmerkung der Baulandumlegung auf zu erwartende Erschliessungskosten hinweist.

Die Gemeinde Eschen brachte vor, dass wegen des neuen Art. 541 Abs. 3 unter anderem öffentlich-rechtliche Grundlasten gemäss Art. 256 Abs. 2 Ziff. 2 [richtig wohl Art. 256 Abs. 2] angemerkt werden müssten. Deswegen könne sich ein Erwerber oder eine Erwerberin für den Fall, dass die öffentlich-rechtliche Grundlast nicht angemerkt sei, auf den guten Glauben berufen. Mit anderen Worten würden die Gemeinden die ihr gestützt auf Art. 86 Abs. 3 SchlT SR eingeräumte,

23 Basler Kommentar ZGB II, 5. Auflage, Art. 962 Rz.14.

vermögenssichernde Frist bis 31. August 2026 verlieren, während bei der Geltendmachung von Forderungen aus öffentlich-rechtlichen Grundlasten, auch wenn diese vor dem 31. August 2016 entstanden und nicht angemerkt worden sein sollten, bei einem Eigentümerwechsel die Berufung auf den guten Glauben des Grundbuches keinen Grund bildet, die Forderung zu einer Naturalobligation zu machen, sofern abhängig von der in den hängigen Verwaltungsverfahren (VGH 2022/104 und VGH 2023/008) zu klärenden Frage der Verjährungsfrist solche Forderungen nicht ohnehin bereits verjährt seien. Es sei demzufolge zu unterscheiden zwischen der Anmerkung der öffentlich-rechtlichen Grundlast, um zu verhindern, dass sich der Erwerber oder die Erwerberin diesbezüglich auf den guten Glauben des Grundbuches berufen könne, und der allenfalls bereits eingetretenen Verjährung einer öffentlich-rechtlichen Grundlast unabhängig von der Anmerkung im Grundbuch.

Es ist richtig, dass aufgrund des neuen Art. 541 Abs. 3 SR öffentlich-rechtliche Grundlasten gemäss Art. 256 Abs. 2 Ziff. 2 SR angemerkt werden müssen. Damit ist bewusst lediglich Ziff. 2 leg.cit. gemeint und nicht der gesamte Abs. 2, wie die Gemeinde Eschen vermutet. Die Anmerkungspflicht bezieht sich somit ausschliesslich auf Erschliessungskosten im Zusammenhang mit einer Baulandumlegung oder einer sonstigen öffentlichen Erschliessung und nicht auch auf die Kosten einer Baulandumlegung oder anderer spezialgesetzlich vorgesehener öffentlich-rechtlicher Grundlasten. Die Baulandumlegungskosten sind, wie unter Punkt 1.3 dargelegt, abschliessend im Baulandumlegungsgesetz geregelt, werden unmittelbar nach Rechtskraft der Baulandumlegung verrechnet und bereiten in der Praxis keine Probleme. Die Regierung möchte die Gemeinden nicht zwingen, unproblematische Sachverhalte im Grundbuch anzumerken. Zu den übrigen Vorbringen der Gemeinde Eschen wird auf die Ausführungen unter Punkt 1.4 sowie in den Erläuterungen zu Art. 256 SR verwiesen.

6. VERFASSUNGSMÄSSIGKEIT / RECHTLICHES

Die gegenständliche Vorlage wirft keine verfassungsmässigen Fragen auf.

7. AUSWIRKUNGEN AUF VERWALTUNGSTÄTIGKEIT UND RESSOURCENEIN- SATZ

7.1 Neue und veränderte Kernaufgaben

Mit der gegenständlichen Vorlage werden weder neue Kernaufgaben geschaffen noch werden bestehende Kernaufgaben verändert.

7.2 Personelle, finanzielle, organisatorische und räumliche Auswirkungen

Die gegenständliche Vorlage hat keine personellen, organisatorischen und räumlichen Auswirkungen.

7.3 Betroffene UNO-Nachhaltigkeitsziele und Auswirkungen auf deren Um- setzung

Von der gegenständlichen Vorlage sind keine UNO-Nachhaltigkeitsziele betroffen.

7.4 Evaluation

Da weder neue Aufgaben geschaffen, noch bestehende Aufgaben verändert werden, kann auf eine Evaluierung verzichtet werden.

II. ANTRAG DER REGIERUNG

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen unterbreitet die Regierung dem Landtag den

Antrag,

der Hohe Landtag wolle diesen Bericht und Antrag zur Kenntnis nehmen und die beiliegende Gesetzesvorlage in Behandlung ziehen.

Genehmigen Sie, sehr geehrter Herr Landtagspräsident, sehr geehrte Frauen und Herren Abgeordnete, den Ausdruck der vorzüglichen Hochachtung.

**REGIERUNG DES
FÜRSTENTUMS LIECHTENSTEIN**

gez. Dr. Daniel Risch

III. REGIERUNGSVORLAGE

Gesetz

vom ...

über die Abänderung des Sachenrechts

Dem nachstehenden vom Landtag gefassten Beschluss erteile Ich Meine Zustimmung:

I.

Abänderung bisherigen Rechts

Das Sachenrecht (SR) vom 31. Dezember 1922, LGBl. 1923 Nr. 4, in der geltenden Fassung, wird wie folgt abgeändert:

Art. 256

2. Öffentlich-rechtliche Grundlasten

1) Öffentlich-rechtliche Grundlasten entstehen ohne Eintragung im Grundbuch.

2) Als öffentlich-rechtliche Grundlasten gelten:

1. die Kosten einer Baulandumlegung;

2. die Erschliessungskosten im Zusammenhang mit einer Baulandumlegung oder einer sonstigen öffentlichen Erschliessung;
3. andere spezialgesetzlich vorgesehene öffentlich-rechtliche Grundlasten.

Art. 541 Abs. 3

3) Das Gemeinwesen oder ein anderer Träger einer öffentlichen Aufgabe muss im Grundbuch anmerken lassen:

1. eine für ein bestimmtes Grundstück verfügte Eigentumsbeschränkung des öffentlichen Rechts, die dem Eigentümer eine dauerhafte Nutzungs- oder Verfügungsbeschränkung oder grundstücksbezogene Pflicht auferlegt;
2. öffentlich-rechtliche Grundlasten gemäss Art. 256 Abs. 2 Ziff. 2.

II.

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt unter Vorbehalt des ungenutzten Ablaufs der Referendumsfrist am 1./Monat/Jahr in Kraft, andernfalls am Tag nach der Kundmachung.