

AG_SPEZIALVERWALTUNGSGERICHT 4-BE.2011.17 vom 18. Dezember 2013

Ag Spezialverwaltungsgericht, 2013-12-18, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ag_spezialverwaltungsgericht_4-BE.2011.17

FR: AG_SPEZIALVERWALTUNGSGERICHT 4-BE.2011.17 du 18 décembre 2013

IT: AG_SPEZIALVERWALTUNGSGERICHT 4-BE.2011.17 del 18 dicembre 2013

Erwägungen

E. 2

Eventualiter seien in Aufhebung des Beschlusses des Gemeinderats Q. vom 6. September 2011 die Beitragspläne Sauberwasser und Trinkwasser wie folgt zu ändern:

E. 2.1

Gemäss § 34 Abs. 2 BauG können die Gemeinden von den Grundeigentü- mern Beiträge an die Kosten der Erstellung, Änderung und Erneuerung von Anlagen der Versorgung mit Wasser und der Abwasserbeseitigung erhe- ben. Soweit die Kosten dadurch nicht gedeckt werden, sowie für den Be- trieb, sind sie verpflichtet, Gebühren zu erheben. Die Erhebung der Bei- träge und Gebühren wird von den Gemeinden und Gemeindeverbänden geregelt, soweit keine kantonalen Vorschriften bestehen (§ 34 Abs. 3 BauG).

- 9 -

E. 2.2

Die Einwohnergemeinde Q. regelt die Finanzierung der Wasserversor- gungsanlagen im Wasserreglement (kurz: WR). Dieses wurde von der Ge- meindeversammlung am 6. Mai 1994 beschlossen und am 16. Mai 1994 vom zuständigen Regierungsrat genehmigt. Eine Änderung von §§ 48 und 49 WR wurde von der Gemeindeversammlung am 27. November 1998 be- schlossen, die vom BVU mit Ermächtigung des Regierungsrates am 1. Februar 1999 genehmigt wurde. Die Finanzierung der Abwasserbeseitigung regelt die Einwohnergemeinde Q. im Abwasserreglement (kurz: AR), welches von der Gemeindeversamm- lung am 23. Juni 1995 beschlossen wurde und vom Baudepartement mit Ermächtigung des Regierungsrates am 24. Juli 1995 genehmigt worden ist. Die von der Gemeindeversammlung am 27. November 1998 beschlosse- nen Änderungen der §§ 41, 42 und 45 AR wurden vom BVU mit Ermächti- gung des Regierungsrates am 1. Februar 1999 genehmigt. Es kann somit festgehalten werden, dass grundsätzlich eine genügende gesetzliche Grundlage für die Erhebung von Beiträgen vorliegt, was von der Beschwerdeführerin auch nicht bestritten wird (vgl auch Protokoll, S. 4 und 5).

E. 2.3

Die vorliegend relevanten Bestimmungen im WR lauten wie folgt: "§ 48 Erhebung 1Grundeigentümerbeiträge werden erhoben für die Erstellung, Änderung und Erneuerung von - Hauptwasserleitungen, die der Erschliessung des Baugebietes dienen - Wasserleitungen zu standortgebundenen Bauten ausserhalb des Bau- gebietes 2Werden im Rahmen der systematischen Erschliessung von Bauland Hauptwasserleitungen erstellt, geändert oder erneuert, so sind die Grund- eigentümer verpflichtet, nach Massgabe der ihnen erwachsenden wirt- schaftlichen Sondervorteile Grundeigentümerbeiträge zu leisten.

3Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer tragen die Kosten der Feinerschliessung in der Regel vollumfänglich, jene der Groberschliessung höchstens 70 %. 4Beim Bau von Leitungen ausserhalb der Bauzonen bemisst sich der Baubeitrag nach Zahl, Grösse und Nutzungsart der angeschlossenen Bauten. 5Die Summe der Baubeiträge der Grundeigentümer darf nicht höher sein als die Kosten der neuen Leitung abzüglich der Leistung Dritter. 6Schuldner der Beiträge sind die Eigentümer der durch den Leitungsbau erschlossenen Grundstücke bzw. Bauten bei Beginn der öffentlichen Auflage des Beitragsplanes. 7Die Beiträge sind nach Massgabe der entstandenen Kosten, gegebenenfalls in Raten, fällig. Darüber entscheidet der Gemeinderat. Dieser kann aus wichtigen Gründen Stundung oder Zahlungserleichterung gewähren. 8Fällig gewordene Beiträge sind ab Fälligkeit zum Ansatz der Kantonalbank für neue Gemeindedarlehen zu verzinsen.

- 10 - § 49 Beitragsplan 1Beitragspflicht und Höhe der einzelnen Beiträge werden vor der Bauausführung aufgrund eines Kostenvoranschlages durch den Beitragsplan festgesetzt. Zuständig für dessen Aufstellung ist der Gemeinderat. Das Verfahren richtet sich nach den massgebenden kantonalen Vorschriften. 2Der Beitragsplan ist nach Publikation und schriftlicher Anzeige an die Zahlungspflichtigen in der Gemeinde während dreissig Tagen öffentlich aufzulegen. Er kann innert gleicher Frist mit Beschwerde bei der Kantonalen Schätzungskommission [SKE] angefochten werden. 3Ergeben sich nach der Bauausführung Mehrkosten von über zehn Prozent, so ist im gleichen Verfahren innerhalb eines Jahres nach Bauabrechnung ein zusätzlicher Beitragsplan aufzustellen." Die einschlägigen Bestimmungen im AR lauten wie folgt: "§ 41 Anwendung Erschliessungsbeiträge werden von den Grundeigentümern erhoben für die Erstellung, Änderung und Erneuerung von a) Abwasseranlagen, die der Erschliessung von Bauzonen dienen; b) Sanierungsleitungen c) von Leitungen zur abwassertechnischen Erschliessung standortgebundener Bauten ausserhalb des Baugebietes. § 42 Finanzierung durch Gemeindebeschluss 1Werden im Rahmen der systematischen Erschliessung von Bauland Abwasseranlagen erstellt, geändert oder solche erneuert, so sind die Grundeigentümer verpflichtet, nach Massgabe der ihnen erwachsenden wirtschaftlichen Sondervorteile Grundeigentümerbeiträge zu leisten. 2Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer tragen die Kosten der Feinerschliessung in der Regel vollumfänglich, jene der Groberschliessung höchstens zu 70 %. 3Die Beitragspflicht und Höhe der Grundeigentümerbeiträge werden vor der Bauausführung aufgrund eines Kostenvoranschlages durch den Beitragsplan festgesetzt. Zuständig für dessen Aufstellung ist der Gemeinderat. Das Verfahren richtet sich nach den massgebenden kantonalen Vorschriften. § 43 Zahlungspflicht 1Für die Festsetzung und die Fälligkeit der Beiträge gelten sinngemäss die massgebenden kantonalen Vorschriften. 2Der Gemeinderat kann in besonderen Fällen Zahlungserleichterungen (Zahlungsaufschub, Stundung) gewähren. 3Die geschuldeten Beiträge sind ab Fälligkeit zu einem angemessenen Zinssatz zu verzinsen. Sie werden im Falle einer Überbauung des Grundstückes oder der Veräusserung sofort zur Zahlung fällig."

E. 3

Im Rahmen des Generellen Wasserversorgungsplans (kurz: GWP) wurde die aus dem Jahr 1906 stammende Wasserleitung aus Altersgründen ersetzt. Diese Massnahme ermöglichte zugleich den Ringschluss zwischen der X-Strasse und dem Gebiet XZ. Im Zuge dieses Bauprojekts wurde zudem eine Meteorwasserleitung verlegt, die das Sauberwasser durch die X-Strasse zum Auslauf in das XV führt.

E. 4.1

Baubeiträge (sogenannte Vorzugslasten) wie die hier zur Diskussion stehenden Erschliessungsbeiträge sind Abgaben, die als Ausgleich jenen Personen auferlegt werden, denen aus einer öffentlichen Einrichtung ein wirtschaftlicher Sondervorteil erwächst (§ 34 Abs. 2bis BauG; Andreas Baumann/Ralph van den Bergh/Martin Gossweiler/Christian Häuptli/Erika Häuptli-Schwaller/Verena Sommerhalder Forestier, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, Bern 2013 [nachfolgend Baugesetzkomm.], § 34 BauG N 25 ff.; Adrian Hungerbühler, Grundsätze des Kausalabgabenrechts, in: Schweizerisches Zentralblatt für Staats- und Verwaltungsrecht [ZBl] 2003, S. 510 f.; Ulrich Häfelin/Georg Müller/Felix Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 6. Auflage, Zürich 2010, N 2647).

E. 4.2

Der Sondervorteil wird in der Praxis regelmässig anhand schematischer, der Durchschnittserfahrung entsprechender Massstäbe bemessen. Das ist zulässig und wird allgemein anerkannt (BGE 110 Ia 209 mit Hinweis; Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., N. 2655). Dabei gelten als Erfahrungssätze die Vermutungen, dass die erstmalige, gesetzeskonforme (§ 32 Abs. 1 lit. b BauG) Erschliessung oder auch nur eine objektiv bessere und komfortablere Erschliessung den betreffenden Parzellen einen wesentlichen wirtschaftlichen Sondervorteil vermitteln. Erforderlich ist aber in jedem Fall, dass die erwähnten Massstäbe nicht zu einem unhaltbaren, mit sachlichen Gründen schlechterdings nicht mehr zu rechtfertigenden Ergebnis führen und dass sie keine Unterscheidungen treffen, für die ein vernünftiger Grund nicht ersichtlich ist (AGVE 2002 S. 496, m.w.H.).

E. 4.3

Die Vorteile müssen allfällige Nachteile übersteigen und zudem realisierbar, also in Geld umsetzbar sein, wobei eine sofortige Realisierung nicht erforderlich ist. Zu beachten ist, dass der Sondervorteil dem Grundstück des Pflichtigen als solchem erwachsen muss und in einer Werterhöhung liegt, die objektiv messbar erscheint (objektive Methode), also nicht lediglich in subjektiven Verhältnissen des gegenwärtigen Eigentümers begründet ist (AGVE 2002 S. 496, m.w.H.). Der durch die Erschliessung geschaffene Vorteil darf aber nicht nur theoretischer Natur sein, sondern muss objektiv gesehen realisierbar sein. Unerheblich ist indessen, ob der durch die Erschliessung betroffene Grundeigentümer den Mehrwert durch Überbauung oder Verkauf des Grundstückes in Geld umsetzt. Massgeblich ist einzig, ob eine zonenmässige Überbauung öffentlich-rechtlich realisierbar ist (vgl. Bundesgerichtsentscheid 2P.278/2001 vom 7. Februar 2002, Erw. 3.2.1.).

- 12 -

E. 4.4

Grundstücke müssen, um baulich genutzt werden zu können, ausreichend erschlossen sein (Art. 19 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung [RPG; SR 700] vom 22. Juni 1979). Für die Beurteilung der Frage, ob eine ausreichende Erschliessung vorliegt, sind die einzelnen Grundstücke nach der groberschliessungsmässigen Zugehörigkeit in sogenannte Erschliessungseinheiten zusammenzufassen. Dabei sind jeweils erschliessungsmässig zusammengehörende Gebiete auszuscheiden. Die Abgrenzung dieser Räume ergibt sich aus den Zonenvorschriften, den topographischen Gegebenheiten und den Vorgaben übergeordneter Planwerke (Entscheidung der Schätzungskommission 4-EB.2004.50028 vom 28. März 2006 in Sachen M.K. gegen Einwohnergemeinde R., Erw. 3.1.2, mit Verweis auf AGVE 1990 S. 177). Es gilt, dass, soweit das gesamte in den Beitragsperimeter

einbezogene Gebiet als ungenügend erschlossen bezeichnet werden muss, dies für sämtliche Grundstücke zutrifft. Auch bereits überbaute Parzellen können nämlich nicht allein deswegen, weil die bestehenden Erschliessungsbauten für ihre bisherigen Bedürfnisse genügen, als ausreichend erschlossen bezeichnet werden (AGVE 2002 S. 497; AGVE 1990 S. 177; AGVE 1982 S. 155).

E. 4.5

Während hinsichtlich bisher baulich ungenutzter Parzellen der Bau von Erschliessungsanlagen Voraussetzung dafür ist, dass sie überhaupt überbaut werden können (Art. 22 RPG; § 32 Abs. 1 lit. b BauG), sind die bestehenden Gebäude durch die Besitzstandsgarantie (§ 68 BauG) geschützt. Die einwandfreie Erschliessung bewirkt somit auf den ersten Blick lediglich, aber immerhin, dass Um- und Neubauten möglich werden. Die Beitragserhebung für die Erschliessung ist aber grundsätzlich ein einmaliger Vorgang. Entsprechend kann die Möglichkeit, eine bestehende Baute abzureissen und durch einen Neubau zu ersetzen, nicht einfach ausser Acht gelassen werden. Daraus ergibt sich, dass durch die erstmalige, gesetzeskonforme Erschliessung eines Gebiets sowohl die darin liegenden überbauten wie unüberbauten Grundstücke in den Genuss eines Sondervorteils gelangen (die Frage, ob sich Sondervorteile im Ausmass unterscheiden, ist auf der Stufe der internen Aufteilung zu prüfen; zum Ganzen: AGVE 2002 S. 497, m.w.H.).

E. 4.6

Aus den vorstehenden Erwägungen folgt, dass es für den Entscheid darüber, ob einem Grundstück durch die Erschliessungsanlage ein Sondervorteil zukommt, nicht auf die momentane Nutzung einer Parzelle ankommen kann. Es ist von den sich durch die Erstellung der Erschliessungsanlagen bietenden Chancen auszugehen.

- 13 -

E. 4.7

Mit Blick auf die Gemeindeautonomie ist festzuhalten, dass der Gemeinde bei der Bestimmung der Kriterien ein weiter Ermessensspielraum zukommt, zumal die Rechtsetzungsaufgabe im Erschliessungsabgaberecht ausdrücklich den Gemeinden zukommt (§ 34 Abs. 3 BauG). Das SKE hat die vorinstanzlichen Entscheide daher zwar grundsätzlich vollumfänglich zu überprüfen, gleichzeitig hat es aber unter den gegebenen Voraussetzungen darauf zu achten, dass es nicht leichthin sein Ermessen anstelle desjenigen der Vorinstanz setzt. Das Gericht auferlegt sich daher bei Eingriffen in vorinstanzliche Entscheide Zurückhaltung. Soweit diese sachlich vertretbar erscheinen und das Ermessen pflichtgemäss wahrgenommen wurde, verzichtet das SKE entsprechend auf eine Berichtigung (AGVE 2002 S. 495, m.w.H.).

E. 5.1

Der Beitragsplan belastet die Parzelle aaa sowohl hinsichtlich der Entwässerung (Bau einer Sauberwasserleitung) als auch der Wasserversorgung mit Beiträgen. Für jedes Werk ist ein separater Beitragsplan erforderlich (AGVE 1999 S. 559). Daher ist vorab für beide Bauprojekte getrennt zu prüfen, ob deren Erstellung grundsätzlich geeignet war, einen Sondervorteil auszulösen und der Beschwerdeführerin zu Recht Beiträge auferlegt wurden (Protokoll, S. 5).

E. 5.2

Mit dem Bauvorhaben wurde im betroffenen Gebiet erstmals eine Sauberwasserleitung erstellt und das Teil-Trennsystem eingeführt. Es handelt sich bei der Sauberwasserleitung um einen Neubau, also um eine Erstellung im Sinne von § 34 Abs. 2 BauG. Damit wird erstmals eine dem Generellen Entwässerungsplan (kurz: GEP) entsprechende Erschliessung vorgenommen. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass eine solche erstmalige normkonforme Erschliessung den betreffenden Parzellen einen wesentlichen wirtschaftlichen Sondervorteil vermittelt (AGVE 2002 S. 493). Die Erstellung der fraglichen Sauberwasserleitung ist daher grundsätzlich geeignet, für die im Perimeter liegenden Grundeigentümer einen wirtschaftlichen Sondervorteil zu schaffen.

E. 5.3

Wassermässig war die X-Strasse bereits seit 1906 erschlossen. Der GWP sieht aber nach 80 Jahren einen Ersatz aus Altersgründen vor. Gemäss § 48 Abs. 1 WR werden Beiträge für die Erstellung, Änderung und Erneuerung von Erschliessungsanlagen erhoben. Jedoch ist nicht massgebend, ob der Bau der Wasserleitung als Erneuerung oder Änderung zu qualifizieren ist, sondern ob durch die bauliche Massnahme ein wirtschaftlicher Sondervorteil entstanden ist (Verwaltungsgerichtsentscheid [VGE]

- 14 - WBE.2008.128 vom 5. Mai 2009 in Sachen Einwohnergemeinde M. gegen C.B., Erw.3.). Mit dem Ersatz der Wasserleitung wurde erstmals ein Ringschluss zwischen der X-Strasse und dem XZ realisiert. Vorliegend genügte die bestehende Wasserleitung mit einem Durchmesser von 125 mm auch von ihrer Dimensionierung her den Anforderungen an den GWP nicht mehr und wurde durch eine leistungsfähigere Leitung ersetzt (vgl. nachfolgend Erw. 7.3.2.). Muss aufgrund eines wachsenden Siedlungsgebietes und zur Sicherstellung einer unbeeinträchtigten Wasserversorgung die Wasserleitung durch eine grösser dimensionierte ersetzt werden, so kommen alle Anlieger in den Genuss der verbesserten neuen Trinkwasserversorgung. Auf diese Weise können allfällige Beeinträchtigungen effektiv oder vorbeugend vermieden werden. Somit sind die mit dem Bau der GWP-konformen Trinkwasserleitung vorgenommenen Änderungen grundsätzlich ebenfalls geeignet, für die im Perimeter liegenden Parzellen einen wirtschaftlichen Sondervorteil zu schaffen (Protokoll, S. 6).

E. 5.4

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass sowohl die Erstellung der fraglichen Sauberwasserleitung als auch der Ersatz der Wasserleitung grundsätzlich geeignet sind, den betroffenen Parzellen einen wirtschaftlichen Sondervorteil zu verschaffen.

E. 6.1

Ist ein Erschliessungsprojekt - wie hier - geeignet, bei den betroffenen Grundeigentümern einen Mehrwert zu generieren, so sind im weiteren Verlauf des Verfahrens materiell regelmässig drei Stufen zu prüfen. Erstens kann es darum gehen, ob das betroffene Grundstück überhaupt zu Recht in den Beitragsperimeter einbezogen wurde. Als zweites können Meinungsverschiedenheiten über das vom Gemeinwesen zu tragende Kostenbetreffnis und dasjenige der Gesamtheit der Grundeigentümer bestehen. Schliesslich ist dieses letztere unter die einzelnen Grundeigentümer aufzuteilen (Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, a.a.O., § 34 BauG N 41; Entscheid der Schätzungskommission 4-EB.2004.50063 vom 31. Januar 2007 in Sachen H. gegen B., Erw. 5.1.; VGE BE.1999.00263 vom 26. Juni 2001 in Sachen J. und Z., S. 7, Erw. II/2).

E. 6.2

Soweit ein Beschwerdeführer die Beitragsleistung als Ganzes bestreitet, prüft das SKE in Anwendung des Grundsatzes "in maiore minus" jeweils sämtliche drei Stufen. In jenen Bereichen, in denen der Beschwerdeführer keine Unzulänglichkeiten sieht, nimmt das Gericht jedoch nur eine summarische Prüfung vor und korrigiert lediglich offensichtliche Mängel (Entscheid

- 15 - der Schätzungskommission 4-EB.2003.50003 vom 17. Februar 2004 in Sachen H.J.M., Erw. 3; vgl. auch AGVE 1996, S. 440).

E. 7

Es ist also zu prüfen, ob die Beschwerdeführerin zu Recht in den Beitragsperimeter einbezogen und der Perimeter korrekt abgegrenzt worden ist.

E. 7.1.1

Die Beschwerdeführerin lässt geltend machen, es sei klar, dass das in den Perimeter einbezogene Gebiet bereits vollständig erschlossen war. Dies zeige sich auch am gewährten "Überbauungsrabatt". Die bestehende 125er-Leitung hätte für die Trink- bzw. Löschwasserversorgung des Gebiets vollends gereicht.

E. 7.1.2

Die Beschwerdegegnerin lässt dazu ausführen, dass der Perimeter nicht als bereits vorher "vollständig erschlossen" bezeichnet werden könne. Dies treffe nur bezüglich Brauchwassers zu, jedoch nicht betreffend Meteorwasser. Die alte Trinkwasserleitung habe jedoch ersetzt werden müssen, was nach der massgebenden reglementarischen Grundlage ebenfalls zur Erhebung von Beiträgen berechtige.

E. 7.2.1

Gestützt auf das vorliegende Bauprojekt wurde in der X-Strasse erstmals eine Sauberwasserleitung erstellt (Erw. 5.2.). Ob ein einzelnes Grundstück genügend erschlossen ist, beurteilt sich nach der groberschliessungsmässigen Zugehörigkeit. Soweit ein Gebiet unzureichend erschlossen ist und daher in den Beitragsperimeter einbezogen wurde, trifft dies auch für sämtliche darin liegenden Parzellen zu (Erw. 4.4.; Protokoll, S. 6 und 7). Die Parzelle aaa stösst an die X-Strasse an. Sie liegt damit offensichtlich im Einzugsbereich der neuen Sauberwasserleitung. Das Gebiet als Ganzes - und damit auch die Parzelle aaa - war bis zu diesem Ausbau nicht GEP-konform erschlossen. Das Grundstück wurde also zu Recht in den Beitragsperimeter Sauberwasser einbezogen.

E. 7.2.2

Im Vergleich zur entwässerungsmässigen Erschliessung stellt sich die Situation in Bezug auf das Trinkwasser anders dar. Die seit 1906 bestehende Wasserleitung wies einen Durchmesser von 125 mm auf. Das in Frage stehende Gebiet war somit zwar wassermässig erschlossen, entsprach jedoch nicht mehr dem GWP. Gestützt auf den GWP wurde im Rahmen des Bauprojekts eine neue Leitung mit einer Nennweite von 150 mm erstellt. Wie

- 16 - bereits ausgeführt wurde (Erw. 5.3.), sind die mit dem Ersatz der Wasserleitung vorgenommenen Änderungen geeignet, den im Einzugsbereich der Leitung liegenden Parzellen und somit auch der Parzelle aaa einen wirtschaftlichen Sondervorteil zu verschaffen. Auch hier erfolgte die Beitragsbelastung grundsätzlich zu Recht.

E. 7.2.3

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der Parzelle aaa sowohl aus dem Bau der Sauberwasserleitung als auch aus dem Projekt betreffend die Wasserleitung ein wirtschaftlicher Sondervorteil erwachsen ist. Es ist daher nicht zu beanstanden, dass sie in die Perimeter der beiden Werke einbezogen worden ist.

E. 7.3.1

In einem Parallelverfahren wurden verschiedene Mängel der Beitragsperimeter Wasserversorgung und Sauberwasser gerügt. Das Gericht hielt diese Vorhalte teilweise für gerechtfertigt. Soweit weisen die beiden Perimeter daher offenkundige Mängel auf, die im vorliegenden Verfahren von Amtes wegen zu berücksichtigen sind (Erw. 6.2.).

E. 7.3.2

Grundsätzlich gelten betreffend Perimetergrenzziehung für Werkleitungen die gleichen Prinzipien wie bei Strassen. Massgebend ist der wirtschaftliche Sondervorteil, der den in den Perimeter einbezogenen Grundeigentümern entsteht (AGVE 2005 S. 414). Stösst ein Grundstück an zwei oder mehr Strassen an, wird es hinsichtlich der Erschliessung ideell bzw. rechnerisch aufgeteilt und hat sich an den Kosten aller Strassen zu beteiligen. Dabei ist zu beachten, dass Teilflächen nicht doppelt belastet werden. Regelmässig wird die ideelle Aufteilung mit Hilfe der Winkelhalbierenden bei Eckgrundstücken und der Mittellinie bei parallelen Strassenzügen getroffen (AGVE 2006 S. 95; AGVE 1990 S. 179; AGVE 1981 S. 157; Armin Knecht, Grundeigentümerbeiträge an Strassen im aargauischen Recht, Diss., Aarau 1975, S. 70). Dies hat auch für Werkleitungen zu gelten.

E. 7.3.3

Das Bauprojekt Wasserversorgung erstreckt sich von der westlichen Grenze der Parzelle bbb der X-Strasse entlang bis zum XZ. Wie dem Beitragsplan Wasserversorgung entnommen werden kann, wurde die Parzelle ccc nicht in den Beitragsperimeter einbezogen. Vorliegend verläuft sowohl in der Strassenparzelle ddd als auch in der X-Strasse eine Trinkwasserleitung. Die Parzelle ccc stösst an zwei Trinkwasserleitungen an. Es ist daher das Prinzip der Winkelhalbierenden anzuwenden und der an die X-Strasse angrenzende Teil der Parzelle in den Beitragsperimeter einzubeziehen (vgl. auch AGVE 2006 S. 95).

- 17 - Dasselbe gilt analog für die Parzelle eee.

E. 7.3.4

Da auch die Parzelle fff an die Strassenparzelle ddd und somit wie die Parzelle ccc an zwei Trinkwasserleitungen anstösst, gilt hier in konsequenter Umsetzung umgekehrt dasselbe wie bei der Parzelle ccc. Bei der Parzelle fff ist ebenfalls die Winkelhalbierende anzuwenden und der entsprechende Teil der Parzelle aus dem Beitragsperimeter zu entlassen.

E. 7.3.5

Auf dem Beitragsplan Wasserversorgung ist weiter ersichtlich, dass die Parzelle ggg nicht in den Beitragsperimeter aufgenommen worden ist. Als direkte Anstösserin an die Trinkwasserleitung in der X-Strasse erwächst ihr aber ebenfalls ein wirtschaftlicher Sondervorteil aus dem Projekt. Sie ist daher ebenfalls in den Beitragsperimeter Wasserversorgung einzubeziehen.

E. 7.3.6

Schliesslich wurde die Parzelle hhh gemäss Beitragsplan Wasserversorgung sowie gemäss Beitragsplan Sauberwasser von der Beitragspflicht ausgenommen. Diese Fläche dient der Erschliessung der unterirdischen Parkierungsanlage. Die Parzelle hhh wurde im Rahmen der Parzellierung eigens für die Erschliessung der Parzellen aaa, iii und jjj ausgedacht und dient einzig der internen Erschliessung. Sie ist aus diesem Grund wie jede Hauszufahrt sowohl in den Beitragsperimeter Wasserversorgung als auch in den Beitragsperimeter Sauberwasser einzubeziehen. Im Übrigen war die Parzelle hhh in früheren Versionen der Beitragspläne bereits enthalten gewesen. Offenbar ging auch die Beschwerdegegnerin ursprünglich davon aus, dass sie in den Beitragsperimeter gehört.

E. 7.3.7

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Parzellen ccc und eee unter Anwendung der Winkelhalbierenden in den Beitragsperimeter Wasserversorgung einzubeziehen sind. Zudem ist bezüglich des Beitragsperimeters Wasserversorgung bei der Parzelle fff ebenfalls die Winkelhalbierende anzuwenden. Auch die Parzellen ggg und hhh gehören in den Beitragsperimeter Wasserversorgung. In Bezug auf den Beitragsperimeter Sauberwasser ist festzuhalten, dass dieser um die Parzelle hhh zu erweitern ist.

E. 8

Weiter muss der vom Gemeinwesen zu tragende Kostenanteil ermittelt werden.

- 18 -

E. 8.1

Gemäss Bericht "Anpassung nach Auflage vom 13. September 2011" tragen die Grundeigentümer die Erstellungskosten Sauberwasser zu einem Anteil von 70 % und die Erstellungskosten Trinkwasser zu einem Anteil von ebenfalls 70 %. Das Gemeinwesen trägt somit einen Anteil von je 30 %. Demzufolge hat der Gemeinderat in Ausübung des ihm durch § 48 Abs. 3 WR und § 42 Abs. 2 AR eingeräumten Ermessens den Grundeigentümern den bei Werken der Groberschliessung maximal zulässigen Kostenanteil auferlegt.

E. 8.2.1

Die Beschwerdeführerin beantragt, der Anteil der Gemeinde sei auf 70 %, jener der Grundeigentümer auf 30 % festzulegen. Sie macht geltend, dass gemäss § 42 Abs. 2 AR und § 48 Abs. 3 WR die Kostenbeteiligung jeweils höchstens 70 % betrage. Die unabhängig vom Einzelfall erfolgte Festlegung auf den Maximalansatz zu Lasten der Grundeigentümer stelle eine gemeinderätliche Pflichtverletzung hinsichtlich des ihm zustehenden Ermessens dar, was gegen Bundesrecht verstosse. Das Gemeinwesen könne sich dabei nicht darauf berufen, dass alle bisherigen Beitragspläne auf diesem Schlüssel beruht hätten. Zusätzlich liess die Beschwerdeführerin geltend machen, dass insbesondere im Beitragsplan "XY" von 1997 Kosten verteilt worden seien, die durch die Verlegung einer 125er-Leitung, also Feinerschliessung, entstanden seien. Der Gemeindeanteil habe im Beitragsplan "XY" hinsichtlich der zu ersetzenden Trinkwasserleitung 100 % und hinsichtlich der neu verlegten, ebenfalls der Feinerschliessung dienenden Trinkwasser- bzw. Kanalisationsleitungen 25 % betragen. Es sei nicht nachvollziehbar, weshalb die Gemeinde bei einer reinen Feinerschliessung einen Leitungsersatz vollumfänglich auf die kommunale Kasse genommen und an die neu erstellten Leitungen immerhin einen Viertel

bezahlt habe.

E. 8.2.2

Die Beschwerdegegnerin liess dazu ausführen, dass es sich sowohl bei der Sauberwasserleitung als auch bei der Wasserleitung um Leitungen der Groberschliessung handle, die jedoch gleichzeitig auch der Feinerschliessung dienen würden. Beim Erschliessungsprojekt handle es sich daher um eine Mischung aus Grob- und Feinerschliessung. Aus diesem Grund sei die reglementarische Maximalbelastung der Grundeigentümer mit 70 % der Kosten gerechtfertigt. Zu den von der Beschwerdeführerin angesprochenen anderen Erschliessungsprojekten hält die Beschwerdegegnerin fest, dass daraus nichts für den vorliegenden Fall abgeleitet werden könne. Selbst wenn die Beiträge in der Vergangenheit im einen oder anderen vergleichbaren Fall nicht im

- 19 - reglementsgemässen Prozentsatz erhoben worden wären, könnte die Beschwerdeführerin daraus keinen Anspruch auf "Gleichbehandlung im Unrecht" ableiten, denn die – allfällige – Abweichung in einem einzigen oder einigen wenigen Fällen verleihe keinen solchen Anspruch.

E. 8.3

Gemäss Art. 4 Abs. 1 des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG; SR 843) vom 4. Oktober 1974 wird unter Groberschliessung die Versorgung eines zu überbauenden Gebiets mit den Hauptsträngen der Erschliessungsanlagen verstanden, namentlich - unter anderem - Wasser- und Abwasserleitungen, die unmittelbar dem zu erschliessenden Gebiet dienen. Gemäss Art. 4 Abs. 2 WEG umfasst die Feinerschliessung den Anschluss der einzelnen Grundstücke an die Hauptstränge der Erschliessungsanlagen mit Einschluss von öffentlichen Leitungen, nicht aber die Zu- und Wegleitungen vom und zum einzelnen Grundstück. Die Feinerschliessung schafft den Zustand erschlossenen Baulandes (vgl. Peter Hänni, Planung-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 4. Auflage, Bern 2002, S. 258 f.; AGVE 2001 S. 245). Die Feinerschliessung umfasst die ausschliesslich für die Erschliessung der Einzelparzellen dimensionierten Versorgungsleitungen. Werden durch die Leitung keine Grundstücke mehr direkt erschlossen, liegt keine Feinerschliessung mehr vor, sondern eine Grob- oder Basiserschliessung (AGVE 1999 S. 562). In der neueren Lehre und Rechtsprechung wird vermehrt davon ausgegangen, dass die Unterscheidung des Art. 4 WEG auf das gesamte Bundesrecht anzuwenden sei (Vera Marantelli-Sonanini, Erschliessung von Bauland, Diss., Bern 1997, S. 34 mit Hinweisen; AGVE 1998 S. 192).

E. 8.4.1

Vorliegend wurde von der Einfahrt aus dem Gebiet XZ bis zum Anschluss am XV eine Sauberwasserleitung mit einer Nennweite von 300 mm auf einer Länge von 183 m bzw. einer Nennweite von 500 mm auf einer Länge von 35 m eingebaut. Zu einem späteren Zeitpunkt sollen die Gebiete "XZ" und "XU" ebenfalls an die Sauberwasserleitung angeschlossen werden (Technischer Bericht zum Bauprojekt vom 3. November 2008, S. 2; gemeinsame Beilage D4).

E. 8.4.2

Die Trinkwasserleitung wurde in der X-Strasse auf einer Länge von 230 m erneuert. Die alte Leitung hatte einen Durchmesser von 125 mm und wurde durch eine Leitung mit der Nennweite von 150 mm ersetzt (Technischer Bericht zum Bauprojekt vom 3. September 2008, S. 1; gemeinsame Beilage

- 20 - D4; Protokoll, S. 6). Im Rahmen des Bauprojekts wurde zugleich ein Ring- schluss zwischen der X-Strasse und dem Gebiet "XZ" realisiert. Dadurch konnte die Versorgungssicherheit erhöht werden. Wie auf dem Situations- plan zum Bauprojekt (gemeinsame Beilage D1) ersichtlich ist, sollen auch bezüglich Wasserleitung weitere Gebiete an die Leitung in der X-Strasse angeschlossen werden.

E. 8.4.3

Zusammenfassend handelt es sich bei beiden Leitungen unstrittig um An- lagen der Groberschliessung, die im Einzugsbereich der Ausbaustrecke aber gleichzeitig den Anstössern auch die notwendige Feinerschliessung bieten. Sie weisen somit eine Mischfunktion auf.

E. 8.5.1

Im Weiteren ist zu prüfen, ob die Beschwerdegegnerin bei der Anwendung von § 48 Abs. 3 WR und von § 42 Abs. 2 AR ihr Ermessen pflichtgemäss ausgeübt hat. Mit Blick auf die Gemeindeautonomie ist festzuhalten, dass das SKE die vorinstanzlichen Entscheide zwar grundsätzlich vollumfäng- lich überprüft, gleichzeitig aber darauf achtet, dass es nicht leichtfertig sein Ermessen anstelle desjenigen der Vorinstanz setzt (Erw. 4.7.).

E. 8.5.2

Durch das Ermessen erhalten die Verwaltungsbehörden einen Spielraum für den Entscheid im Einzelfall. Wird den Behörden Ermessen eingeräumt, sind sie in ihren Entscheiden nicht völlig frei. Sie sind vielmehr an die Ver- fassung gebunden und müssen das Rechtsgleichheitsgebot, das Verhält- nismässigkeitsprinzip und die Pflicht zur Wahrung der öffentlichen Interes- sen befolgen. Ausserdem sind Sinn und Zweck der gesetzlichen Ordnung auch bei Ermessensentscheiden zu beachten (Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., N 441).

E. 8.5.3

Wie ausgeführt (Erw. 8.4.3.) liegen Groberschliessungsleitungen mit gleichzeitigen Feinerschliessungsfunktionen vor. Die kommunalen Regle- mente sehen dafür einen Gemeindeanteil von mindestens 30 % vor. Mit dem Minimalanteil begnügen sich auch die beiden strittigen Beitragspläne, was grundsätzlich nicht zu beanstanden ist. Es bleibt zu untersuchen, ob der Gemeindeanteil vorliegend vom Gemeinderat Q. höher hätte angesetzt werden müssen. Grundlage der Beitragspflicht ist die Erschliessung. Sie ermöglicht die Nut- zung von Land als Bauland und verschafft dessen Eigentümer einen ganz erheblichen Wertzuwachs. Deswegen kamen die Gesetzgeber bei Bund, Kanton und Gemeinde zur Auffassung, dass es sich rechtfertige, wenn diese die anfallenden Erschliessungskosten schwergewichtig zu tragen

- 21 - hätten. Bei Feinerschliessungen ist heute eine 100prozentige Kostenüber- wälzung auf die privaten Nutzniesser zulässig und verbreitet, während sich die Gemeinde noch nach dem früheren, mittlerweile aufgehobenen Bauge- setz vom 2. Februar 1971 an jeder Erschliessung mit mindestens einem Drittel zu beteiligen hatte (§ 31 Abs. 2 aBauG). Ausgangspunkt der Kosten- verteilung zwischen öffentlichen und privaten Interessen ist also die grund- sätzliche Kostenpflicht der privaten Nutzniesser. Die Höhe des Gemeindeanteils bemisst sich in erster Linie nach zusätzli- chen Nutzungen der strittigen Erschliessungsanlagen über den Kreis des Beitragsperimeters hinaus. Dieser Wert lässt sich indessen nicht mathema- tisch exakt bestimmen. Hinzu kommt, dass beispielsweise ein

grösserer Leitungsdurchmesser keine proportionalen Mehrkosten verursacht. Der Gemeindeanteil lässt sich deshalb nicht einfach aus den "Erweiterungsflächen" ausserhalb des Perimeters herleiten. Der Versorgungssicherheitsgewinn durch einen Ringschluss lässt sich nicht genau beziffern. Zudem profitieren davon auch die Beitragspflichtigen im Perimeter. Einen Anhaltspunkt gibt der gesetzgeberisch von den kommunalen Reglementen aus dem Bundesrecht übernommene Mindestanteil von 30 % für Groberschliessungen. Es darf davon ausgegangen werden, dass Mehrdimension und Durchleitungsfunktion einer Groberschliessungsleitung durch den 30prozentigen Gemeindeanteil gedeckt werden. Eine Erhöhung desselben drängte sich funktional nur auf, wenn weitere öffentliche Interessen ersichtlich wären oder zumindest geltend gemacht würden. Denkbar wären unter diesem Titel beispielsweise eine überkommunale Transportfunktion oder Sonderbestandteile ohne Feinerschliessungsfunktion (z.B. Regenklärbecken). Derartige Gründe wurden dem Gericht weder vorgetragen noch waren sie aus den Projektakten oder dem GEP bzw. dem GWP ersichtlich. Nach Auffassung der Fachrichter des SKE gibt es von der Funktion her keinen Anlass, den Gemeindeanteil zu erhöhen und schon gar nicht auf das geforderte ausserordentliche Mass von 70 %. Im Übrigen ist an dieser Stelle festzuhalten, dass beim Trinkwasser noch die von der Gemeinde voll getragenen Grabungskosten von Fr. 28'455.00 zu berücksichtigen sind, was den Gemeindeanteil auf rund 40 % erhöht (Protokoll, S. 5).

E. 8.5.4

Eine Erhöhung des Gemeindeanteils über das reglementarische Mindestmass hinaus könnte weiter im Raum stehen, wenn der Gemeinderat eine kommunale Praxis dazu entwickelt hätte, wann und unter welchen Voraussetzungen sich die Gemeinde in einem höheren, "überreglementarischen" Mass an einer Groberschliessung beteiligen würde. Der Gemeinderat stellt solches in Abrede. Er macht im Gegenteil geltend, sich immer mit dem Minimalansatz begnügt zu haben. In Bezug auf Groberschliessungsanlagen

- 22 - sind dem Gericht keine anderen Hinweise bekannt oder auch nur behauptet. Ob im Fall der von der Beschwerdeführerin angeführten Feinerschliessungsanlage XY die reglementarischen Vorgaben eingehalten wurden oder sich der damalige Gemeinderat allzu grosszügig zeigte, kann auf sich beruhen, weil es einen Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht zumindest dann nicht gibt, wenn der Gemeinderat im aktuellen Fall gewillt ist, reglementskonform Abgaben zu erheben. Das Gericht kann und darf ihn nicht unter Berufung auf früheres Unrecht daran hindern. Der Grundsatz der Gesetzmässigkeit der Verwaltung geht in diesem Fall dem Rechtsgleichheitsprinzip vor (Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., N 518).

E. 8.5.5

Der Entscheid der Beschwerdegegnerin für den reglementarisch minimalen Gemeindeanteil ist reglementsgemäss und sachlich vertretbar. Dem Gemeinderat kann auch keine Unterschreitung des pflichtgemässen Ermessens vorgehalten werden. Er durfte sich mit dem Minimalanteil begnügen, wie er es bei "normalen" Groberschliessungen immer gemacht hat. Das Gericht verzichtet unter diesen Umständen auf eine Erhöhung des Gemeindeanteils.

E. 9

In einem nächsten Schritt ist die Aufteilung unter den Grundeigentümern zu überprüfen.

E. 9.1

Die Kostenverteilung unter den Privaten erfolgt nach bestimmten Abstufungskriterien, die - soweit sie nicht bereits vom Gesetzgeber zumindest beispielhaft umschrieben wurden - von der anwendenden Behörde festzulegen sind. Vorliegend wurden als Verteilungskriterien herangezogen: Grundstückfläche, Ausnutzungsziffer (kurz: AZ), Direktanstösser/Hinterlieger oder überbaut/unüberbaut (vgl. Bericht Anpassung nach Auflage vom

E. 9.2

Gemäss Bericht vom 8. August 2008 wurde zuerst für die Parzelle aaa eine AZ von 0.6 eingesetzt. Mit Schreiben vom 19. Juli 2011 (vgl. oben C.4.) zeigte die Beschwerdegegnerin unter anderem eine Änderung der AZ an. Sie teilte der Beschwerdeführerin mit, es sei von folgenden Daten auszugehen:

- 23 - Grundlagendaten Festgesetzte bauliche Dichte Dichte Parzelle Baubereich Landfläche m2 BGF AZ m2 BGF AZ aaa A1 2400 2300 0.96 2040 0.90 Mit Schreiben vom 8. August 2011 teilte die Beschwerdeführerin der Beschwerdegegnerin mit, dass die Berechnung der Beiträge nicht korrekt erfolgt und der Beitragsplan entsprechend anzupassen sei (vgl. C.6.). In der Folge präsentierte die Beschwerdegegnerin mit Beschluss vom 6. September 2011 folgende Daten: Grundlagendaten Festgesetzte bauliche Dichte Dichte Parzelle Baubereich Landfläche m2 BGF AZ m2 BGF AZ aaa A1 2400 2300 0.96 2040 0.85

E. 9.3.1

Die Beschwerdeführerin macht nun geltend, dass das Schreiben vom 19. Juli 2011 für die Parzelle iii keine Bruttogeschossfläche unter dem Titel "machbare bauliche Dichte" ausgewiesen habe. Das sei aber falsch, da auch die Parzelle iii von der Abparzellierung betroffen sei. Im Weiteren seien auch Fehler bei der Berücksichtigung der tatsächlichen Auswirkungen der Parzellierung unterlaufen. Gemäss "Gestaltungsplan / Erläuterungsbericht gemäss Art. 47 RPV" (gemeinsame Beilage C3) umfasse der Perimeter folgende Flächen: Parzelle Fläche m2 Grundeigentümer eee 548 H. aaa 4151 A. AG und weitere kkk 40 EG I. iii 8242 EG I. Im Erläuterungsbericht gemäss Art. 47 RPV zum Gestaltungsplan XW sei zudem auf Seite 10 Folgendes ausgeführt: "Die baurechtlichen Bestimmungen werden hinsichtlich der zulässigen Geschosszahl und der maximalen Dichte im Rahmen des gesetzlichen Rahmens präzisiert. Anhand der maximal möglichen Bruttogeschossfläche BGF pro Baufeld ergibt sich eine Ausnutzungsziffer von insgesamt höchstens 0.69 (max. 9'000 m2 BGF, Landfläche 13'000 m2)." Gemäss dem in Rechtskraft erwachsenen Gestaltungsplan sei somit eine AZ von theoretisch höchstens 0.69 möglich. Im Weiteren seien auch die in § 7 der Sondernutzungsvorschriften zum Gestaltungsplan XW festgehaltenen Angaben betreffend die "Maximale Dichte" zu berücksichtigen. Auch sei zu beachten, dass die Fläche, über

- 24 - die der Gestaltungsplan erlassen worden sei, vermessungstechnisch umgestaltet worden sei. Diese Mutation führe zu neuen Flächenmassen, die sich wiederum auf die AZ auswirken. Für die Parzelle aaa würde demnach eine AZ von höchstens 0.75 gelten.

E. 9.3.2

Die Beschwerdegegnerin hält dem entgegen, dass die dem Beitragsplan zugrunde gelegte Ausnutzungsberechnung (gemäss Bericht "Anpassung nach Auflage vom 13. September

2011") sich auf den Gestaltungsplan XW stütze. Danach liege der Baubereich A1 in der Parzelle aaa. Ohne Anrechnung der Unter-, Dach- und Attikageschosse könnten in diesem Bereich maximal 2'300 m² BGF erstellt werden. Dies würde bei der Fläche der Parzelle aaa von 2'403 m² einer Ausnützung von 0.96 entsprechen. Der Beitragsplan gehe aber unter Berücksichtigung der gestalterischen Qualität, welche die Überbauung im Gestaltungsplanperimeter bieten müsse, lediglich von einer möglichen BGF von 2'040 m² aus (was einer AZ von 0.85 entspricht). Im Weiteren führt die Beschwerdegegnerin aus, dass der Erläuterungsbericht zum Gestaltungsplan auf Seite 10 zwar tatsächlich festhalte, dass eine maximale Ausnützung von 0.69 realisierbar sei. Dies widerspreche der im Beitragsplan berücksichtigten höheren Ausnützung jedoch nicht, denn die für den Gesamtperimeter des Gestaltungsplans abgeschätzte Maximalausnützung von 0.69 erfasse auch die gemäss Plan nicht überbaubaren Bach- und Strassenparzellen. Zur Parzellierung hält die Beschwerdegegnerin fest, dass die Fläche der Parzelle aaa seit der Abtrennung der Bachparzelle 2'403 m² betrage. Von dieser Fläche gehe auch die aktuelle Version des Beitragsplans aus.

E. 9.4

Die AZ berechnet sich aus dem Verhältnis zwischen Wohnfläche und Grundstücksfläche und legt grundsätzlich fest, in welchem Umfang ein Grundstück genutzt werden darf (§ 50 BauG i.V.m. § 32 Bauverordnung [BauV; SAR 713.121] vom 25. Mai 2011). Sie gibt somit die maximal mögliche Nutzung einer Parzelle an. Wird die AZ als Abgrenzungskriterium beigezogen, so ist stets die Ausnutzungsmöglichkeit massgebend. Ob die AZ dann tatsächlich auch voll ausgeschöpft wird, spielt keine Rolle. In der ersten Version des Beitragsplans vom 8. August 2008 (vgl. Übersicht auf S. 5) wurde von den AZ ausgegangen, wie sie die einzelnen Parzellen aufgrund ihrer Zonenzugehörigkeit gemäss der kommunalen Bau- und Nutzungsordnung (BNO) aufwiesen. Der Gestaltungsplan XW blieb zu diesem Zeitpunkt noch unberücksichtigt. Die vorliegend strittigen Beitragspläne berücksichtigen - wie eben ausgeführt - nicht nur die Flächen, sondern als zusätzliches, feineres Kriterium die Nutzungsintensität, also die AZ. Es liegt

- 25 - nun auf der Hand, dass die durch den Gestaltungsplan, auch für die Parzelle aaa, im Vergleich zur BNO erhöhten AZ anzurechnen sind. In der Folge hat die Beschwerdegegnerin für jeden einzelnen im Gestaltungsplan vorgesehenen Baubereich die machbare bauliche Dichte berechnen lassen. Dies ergab für die Parzelle aaa eine AZ von 0.85 (vgl. Bericht der D. T. vom 14. September 2011, Anhang zum Bericht Anpassung nach Auflage vom 13. September 2011; gemeinsame Beilage N).

E. 9.5

An der Augenscheinsverhandlung vom 21. August 2013 wies die Beschwerdeführerin darauf hin, dass von der Gemeinde Q. für ihr aktuell laufendes Bauvorhaben konkret eine Ausnützung von 0.7 bewilligt worden sei (Protokoll, S. 2). Die Beschwerdegegnerin legte anlässlich der Verhandlung jedoch plausibel und glaubhaft dar, dass eine Ausnützung von 0.85 ohne weiteres realisierbar wäre, so wenn beispielsweise die Balkone verglast würden oder wenn zusätzliche Schallschutzmassnahmen vorgenommen worden wären (Protokoll, S. 11). Dieser Meinung sind auch die Fachrichter des SKE. Es ist daher nicht zu beanstanden, dass die Beschwerdegegnerin im strittigen Beitragsplan von einer AZ von 0.85 ausgegangen ist.

E. 9.6

Grundsätzlich wäre es wünschenswert, den einem Grundstück durch ein Erschliessungswerk erwachsenden Mehrwert für jeden Einzelfall zu ermitteln. Ein solches Vorgehen hätte aber in der Regel einen allzu grossen Aufwand zur Folge. Aus diesem Grund ist es zulässig, den Sondervorteil regelmässig anhand schematischer, der Durchschnittserfahrung entsprechender Massstäbe zu bemessen. Dabei ist jedoch erforderlich, dass diese Massstäbe zu einem sachlich nachvollziehbaren, angemessenen Ergebnis führen und keine unhaltbaren Unterscheidungen nach sich ziehen (Erw. 4.2.). Wenn nun eine unumstrittene Mutation der Parzelle, wie es vorliegend der Fall ist, bereits im Beitragsplan berücksichtigt wird, obwohl sie erst später im Grundbuch eingetragen wird, trägt dies dazu bei, dass bereits die zu erwartende, künftige Nutzungsmöglichkeit der Parzelle in den Beitragsplan einfliesst. Trotz der zulässigen Schematisierung wird auf diese Weise einer bereits mit an Sicherheit grenzenden Wahrscheinlichkeit eintretenden Entwicklung Rechnung getragen. Es ist daher sachgerecht, die Mutation bereits in den Beitragsplan einzubeziehen.

E. 9.7

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass für die Aufteilung unter den Grundeigentümern insgesamt zulässige und in der Praxis anerkannte Kriterien richtig angewandt wurden. Die Aufteilung ist daher nicht zu beanstanden.

- 26 - 10. Da das SKE in einem Parallelverfahren einige Korrekturen an den Beitragsperimetern Wasserversorgung und Sauberes Wasser vorzunehmen hatte (Erw. 7.3.), wurden die Beitragspläne von Fachrichter Philipp Kühne im Nachgang an die Verhandlung neu berechnet (siehe Anhang). Bei der Neuberechnung wurde von folgenden Kosten ausgegangen: Die Erstellungskosten Trinkwasserleitung für den Abschnitt XZ bis XT hat die Gemeinde bisher aus reiner Kulanz vollumfänglich übernommen (vgl. gemeinsame Beilage N). Bei einer Neuberechnung der Beiträge ist dieser Betrag von Fr. 67'000.00 indessen konsequenterweise zu den Erstellungskosten Trinkwasserleitung von Fr. 173'915.00 zu addieren. Erstellungskosten Trinkwasserleitung Fr. 173'915.00 zuzügl. Abschnitt XZ bis XT Fr. 67'000.00 Total Fr. 240'915.00 Erstellungskosten Sauberes Wasserleitung Fr. 265'450.00 Unter Berücksichtigung der korrigierten Beitragsperimeter Wasserversorgung und Sauberes Wasser ergäben sich für die Streitverfahren neu folgende Beiträge: Parz. Grundeigentümer Beitrag für Beitrag für Total Bei- Nr. Trinkwasser Sauberes Wasser träge bbb J. u. K. 26'425.40 35'101.80 61'527.20 fff L. u. M. 4'360.40 10'197.50 14'557.90 jjj Erbgemeinschaft N. 28'694.90 44'797.50 73'492.40 hhh jew. Eig. Parz. aaa, iii, jjj zu je 4'124.60 6'304.80 10'429.40 1/3 aaa A. AG 57'907.70 58'424.90 116'332.60 11. 11.1. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Beschwerdeführerin gemäss neuer Berechnung einen Beitrag von Fr. 57'907.70 für die Trinkwasserleitung und einen Beitrag von Fr. 58'424.90 für die Sauberes Wasserleitung zu bezahlen hätte. In Bezug auf das Sauberes Wasser wird ihr Beitrag gegenüber dem Beschluss vom 6. September 2011 (Fr. 60'849.40) um Fr. 2'424.50 reduziert. Aufgrund des für das SKE geltenden Verbotes der reformatio in peius (§ 48 Abs. 2 VRPG), wonach das SKE nicht (zum Nachteil der beschwerdeführenden Partei) über die Beschwerdebegehren hinausgehen darf, bleibt es

- 27 - für die Beschwerdeführerin dagegen in Bezug auf das Trinkwasser bei dem im Beschluss vom 6. September 2011 verfügten Beitrag von Fr. 44'970.60. Im Übrigen käme aus sachlicher Sicht noch ein rechnerischer Drittel der Beiträge von total Fr. 10'429.40 für die Parzelle hhh hinzu. Da nach Bauausführung eine nachträgliche Perimetererweiterung

jedoch nicht mehr in Betracht fällt, hat vorliegend die Beschwerdegegnerin für diese Korrektur aufzukommen. Am Ergebnis ändert auch nichts, dass die m²-Kosten eher hoch wirken, wie von der Beschwerdeführerin vorgebracht wurde (Beschwerde, S. 12). Dieser Effekt ist nach Auffassung der Fachrichter des SKE auf das eher kleine und topographisch ungünstige Gebiet zurückzuführen und damit hinreichend erklärt (vgl. Protokoll, S. 9). Die Beschwerde ist somit nach dem Gesagten in geringem Umfang teilweise gutzuheissen.

12.1. Für die Aufteilung der Verfahrenskosten und die Verlegung der Parteikosten gelten die allgemeinen Regeln; massgebend ist somit der Prozessausgang (§ 149 Abs. 1 BauG i. V. m. § 31 Abs. 2 und § 32 Abs. 2 VRPG).

12.2. Da die Beschwerdeführerin zu weniger als 10 % obsiegt, gilt sie als vollständig unterliegend und hat daher die Kosten des Verfahrens zu tragen (AGVE 2007 S. 225; AGVE 2004 S. 331). Aufgrund der mit Zwischenentscheidung vom 4. Juli 2012 entschiedenen formellen Rügen, womit der gesamte Beitrag von Fr. 105'820.00 (Streitwert) bestritten worden war, sind vorliegend unabhängig von den materiell an sich limitierten Begehren die maximalen Verfahrenskosten von Fr. 6'500.00 zu verlegen. Daher kann auch auf eine Erhöhung der Kosten gestützt auf § 3 Abs. 2 des Dekrets über die Verfahrenskosten (Verfahrenskostendekret, VKD; SAR 221.150) vom 24. November 1987 für ausserordentlich zeitraubende Fälle (wegen des Zwischenverfahrens) verzichtet werden.

12.3. 12.3.1. Die Parteikosten werden in der Regel nach demselben Schlüssel verteilt wie die Verfahrenskosten (vgl. § 32 Abs. 2 i. V. m. § 29 VRPG). Die Beschwerdeführerin hat somit die Parteikosten der Beschwerdegegnerin zu bezahlen (AGVE 2009 S. 289).

- 28 - 12.3.2. Der Vertreter der Beschwerdegegnerin hat am 22. August 2013 eine Kostennote über insgesamt Fr. 9'597.70 (inkl. MWSt und Auslagen) eingereicht. Diese wurde dem Gegenanwalt zur Kenntnis gebracht. Der Vertreter der Beschwerdegegnerin macht folgende Entschädigung geltend: Honorar Fr. 7'393.75 Auslagen (1/3 betreffend vorliegendes Verfahren): Eigene Kopien Fr. 207.15 Fremdkopien G. AG Fr. 297.20 Porti Fr. 43.00 Fahrspesen Fr. 30.65 Beizug des Ingenieurs F. Fr. 915.00 Total Auslagen Fr. 1'493.00 Total Aufwand Fr. 8'886.75 8 % MWSt Fr. 710.95 Gesamttotal Fr. 9'597.70

12.3.3. Die Parteientschädigung richtet sich nach dem Dekret über die Entschädigung der Anwälte (Anwaltstarif, AnwT; SAR 291.150) vom 10. November 1987, wobei die per 1. Juli 2011 in Kraft gesetzten neuen Bestimmungen über die Entschädigung in Verwaltungssachen (sog. Pauschalrahmentarif) anzuwenden sind. Gemäss § 8a Abs. 1 AnwT wird die Entschädigung in vermögensrechtlichen Streitsachen nach dem Streitwert bemessen. Die Entschädigung wird als Gesamtbetrag festgesetzt. Auslagen und Mehrwertsteuer sind darin enthalten (§ 8c Abs. 1 AnwT). Insofern fällt eine separate Verrechnung von Auslagen von vornherein ausser Betracht. Der Streitwert beträgt Fr. 105'820.00 (Erw. 12.2.). Das ergibt eine Entschädigung zwischen Fr. 5'000.00 und Fr. 15'000.00. Innerhalb dieses Rahmens richtet sich die Entschädigung nach dem mutmasslichen Aufwand des Anwalts, nach der Bedeutung und der Schwierigkeit des Falles (§ 8a Abs. 2 AnwT).

12.3.4. 12.3.4.1. Anlässlich der Augenscheinverhandlung brachte der Vertreter der Beschwerdegegnerin vor, dass er F. als technischen Berater hinzugezogen habe und deshalb dessen Honorar ebenfalls als Parteikostenersatz geltend

- 29 - mache (Protokoll S. 3; Eingabe vom 22. August 2013 [förmliches Begehren]). Der Vertreter der Beschwerdeführerin führte dazu aus, dass auch er mit E. einen Berater beigezogen habe und dessen Honorar ebenfalls als Parteikostenersatz geltend mache (Protokoll, S. 3; vgl. auch Eingaben vom 21. und 22. August 2013).

12.3.4.2. § 29 VRPG

versteht unter dem Begriff Parteikosten diejenigen Kosten, welche aufgrund der Vertretung oder Verbeiständung durch Anwältinnen und Anwälte oder weitere vor Verwaltungsjustizbehörden zugelassene Vertretungen (z.B. Notare und Steuerberater im Verfahren vor dem Spezialverwaltungsgericht, Abteilung Steuern, § 189 Abs. 2 des Steuer-gesetzes [StG; SAR 651.100] vom 15. Dezember 1998) notwendigerweise entstanden sind (vgl. auch Verwaltungsgerichtsentscheid WBE.2009.215 vom 12. Mai 2010 in Sachen A.S. gegen Kanton Aargau). Nach dieser Bestimmung ist es ausgeschlossen, dass im Rahmen der Parteikosten Kostenersatz für Fachberater (vorliegend Ingenieure), welche als Vertretungen vor Verwaltungsjustizbehörden eben nicht zugelassen wären, geltend gemacht wird. Zusätzliche Sachverständige sind nur zu entschädigen, soweit sie das Gericht für notwendig hält und sie entsprechend beauftragt hat. Dies ist vorliegend nicht der Fall. Aufgrund der Sachkunde der eingesetzten Fachrichter fällt für die vorliegend zu beurteilenden Fragen ein solcher Beizug ausser Betracht. Im Übrigen kann der Kostenersatz für privat beigezogene Sachverständige nicht weiter gehen als die Praxis zur Berücksichtigung der von diesen eingereichten Gutachten, inkl. deren Berücksichtigung bei den Kosten, was bei unverlangt eingereichten Eingaben nur der Fall ist, wenn sich das Gericht in seiner Entscheidung darauf stützt. Eine Entschädigung für private Fachberater muss daher sehr restriktiv gehandhabt werden. Der Beizug und damit die Verfahrenskosten würden ausarten, wenn es dem Willen der Parteien überlassen bliebe, wen sie beiziehen wollen. Die Kostenrisiken würden gänzlich unkalkulierbar und könnten sich sogar geradezu prohibitiv auswirken. Eine Zusatzentschädigung für private Fachberater ist daher abzulehnen, und das entsprechende Begehren der Beschwerdegegnerin abzuweisen (vgl. zum Ganzen den Entscheid der Schätzungskommission 4-EV.2007.81 vom 26. Mai 2009 in Sachen Einwohnergemeinde U. gegen H.E., Erw. 11.6., mit weiteren Hinweisen). Wenn die Beschwerdeführerin obsiegt hätte, wäre die Frage im Übrigen für dieses Begehren gleich zu beantworten gewesen.

- 30 - 12.3.4.3. Der umstrittene Beitragsplan muss samt den zugehörigen Unterlagen von der Beschwerdegegnerin als Verfahrensgrundlage unentgeltlich zur Verfügung gestellt und ins Verfahren eingebracht werden. In diesem Sinne und aufgrund von § 8c AnwT sind die geltend gemachten Kosten von Fr. 297.20 für Fremdkopien von vornherein nicht einzubeziehen. 12.3.5. Nach dem Gesagten rechtfertigt sich - ausgehend von einem hohen Aufwand und einer mittleren Bedeutung und Schwierigkeit des Falls - eine Entschädigung von insgesamt Fr. 8'500.00 (inkl. Auslagen und MWSt).

- 31 - Das Gericht erkennt:

E. 13

September 2011). Dies sind alles durchaus taugliche Abgrenzungskriterien, deren Anwendung der gängigen Praxis entspricht. Es sei ein weiteres Mal an die gerichtliche Zurückhaltung in der Ermessenskontrolle erinnert (Erw. 4.7. und 8.5.1.).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.