

AG_SPEZIALVERWALTUNGSGERICHT 4-BE.2011.21 vom 18. Dezember 2013

Ag Spezialverwaltungsgericht, 2013-12-18, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ag_spezialverwaltungsgericht_4-BE.2011.21

FR: AG_SPEZIALVERWALTUNGSGERICHT 4-BE.2011.21 du 18 décembre 2013

IT: AG_SPEZIALVERWALTUNGSGERICHT 4-BE.2011.21 del 18 dicembre 2013

Erwägungen

E. 8

Es ist also zuerst zu prüfen, ob die Beschwerdeführer zu Recht in die bei den Beitragsperimeter Wasserversorgung und Sauberwasser einbezogen und die Perimeter richtig abgegrenzt worden sind.

E. 8.1.1

Die Beschwerdeführer lassen geltend machen, dass die Parzellen aaa und bbb nicht baureif seien. Sie seien wegen dem vorbestehenden Lärm der SBB-Linie nicht überbaubar, weshalb ihnen kein Sondervorteil aus den Erschliessungswerken erwachse. Insbesondere sei zu beachten, dass die Parzelle bbb nicht neu überbaut werden könne, da die gesetzlich vorgeschriebenen Abstände zur Kantonsstrasse und zur SBB-Parzelle eingehalten werden müssen. Auch aufgrund der Parzellenform könne ein grosser Teil der Parzelle nicht mit Hochbauten überbaut werden. Die Besitzstandsgarantie ändere daran ebenfalls nichts,

- 18 - weil diese bei einem Abbruch ende. Der Parzelle bbb erwachse daher kein Sondervorteil.

E. 8.1.2

Die Beschwerdegegnerin lässt dazu ausführen, dass ein Grundstück dann baureif sei, wenn es nach Lage, Form und Beschaffenheit für die Überbauung geeignet sowie hinsichtlich Verkehr und Werkleitungen genügend erschlossen sei. Werde ein Grundstück durch ein Erschliessungsvorhaben erst teilweise der Baureife zugeführt, so erfahre es dennoch einen Sondervorteil. Gleich sei dies auch bei Grundstücken mit Lärmvorbelastung: auch wenn die Baureife erst mit Lärmschutzmassnahmen herbeigeführt werden könne, enthebe dies den betreffenden Grundeigentümer nicht von seiner Erschliessungsbeitragspflicht. Wesentlich sei, dass die betreffenden Grundstücke rechtskräftig eingezont seien. Im Weiteren hält die Beschwerdegegnerin fest, dass die Überbaumöglichkeit der Parzelle bbb nicht derart beschränkt sei, wie die Beschwerdeführer geltend machen. Zumindest im Ostbereich sei die Parzelle überbaubar und der schmal auslaufende Westbereich sei immerhin für die Ausnutzung anrechenbar.

E. 8.1.3.1

Wie bereits ausgeführt wurde (Erw. 4.3.), ist der wirtschaftliche Sondervorteil nach der objektiven Methode zu bestimmen. Dies bedeutet, dass er objektiv gesehen realisierbar sein muss. Nicht erforderlich ist, dass der Vorteil effektiv realisiert wird. Auch ist unerheblich, ob der Sondernutzen sofort oder zu einem späteren Zeitpunkt realisiert wird (vgl. AGVE 2011 S. 324). Zudem spielt es auch keine Rolle, ob eine allfällige Umsetzung des Mehrwerts in Geld durch den Grundstückseigentümer durch Überbauung oder durch

Verkauf geschieht. Massgeblich ist einzig, ob eine zonenmässige Nutzung öffentlich-rechtlich realisierbar ist. Demnach ist für die Beurteilung des Sondervorteils allein die Nutzungsmöglichkeit massgeblich (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C_481/2012 vom 21. Dezember 2012, Erw. 2.1).

E. 8.1.3.2

Die Parzelle aaa im Halte von 2'990 m² liegt in der Wohn- und Gewerbe- zone 2, die für Wohnen und mässig störendes Gewerbe bestimmt ist und in der Gebäude mit zwei Vollgeschossen zugelassen sind (§§ 7 und 9 der Bau- und Nutzungsordnung [BNO] der Gemeinde Q.). Die Parzelle aaa ist überbaut. Bestehende Bauten sind grundsätzlich durch die Besitzstands- garantie (§ 68 BauG) geschützt. Die normkonforme Erschliessung eines bestehenden Gebäudes bewirkt aber die Möglichkeit, dieses im Rahmen der Zonenvorschriften um- oder auszubauen. Insofern erfährt die Parzelle

- 19 - aaa mit der normkonformen Erschliessung einen wirtschaftlichen Sonder- vorteil, obwohl sie bereits überbaut ist (vgl. Erw. 4.5.). Wie die Beschwerdeführer korrekt festhalten, endet die Besitzstandsgaran- tie mit dem Abbruch eines Gebäudes. Vorliegend ist aber davon auszugehen, dass auf der Parzelle aaa aufgrund ihrer Grösse, Lage und Beschaffenheit trotz den Abstandsvorschriften, wel- che eingehalten werden müssen, auch ein Neubau erstellt werden könnte, wenn das bestehende Gebäude abgerissen würde und der Schutz der Be- sitzstandsgarantie hinfällig würde. Dies wurde an der Verhandlung auch von der Beschwerdegegnerin so gesehen (Protokoll, S. 8). Im Weiteren ist gemäss Gestaltungsplan R (gemeinsame Beilage C1) an der Parzellengrenze zur Bahnlinie hin eine Lärmschutzwand vorgesehen, weshalb davon auszugehen ist, dass auch in Bezug auf die Lärmimmissio- nen eine künftige zonenkonforme Nutzung der Parzelle möglich ist.

E. 8.1.3.3

Insgesamt ist der Parzelle aaa mit dem Bau der im GEP vorgesehenen Sauberwasserleitung und der GWP-konformen Trinkwasserleitung ein wirt- schaftlicher Sondervorteil erwachsen. Die Parzelle aaa wurde zu Recht in den Beitragsplan eingezogen, was von den Beschwerdeführern auch nicht mehr bestritten wird (Protokoll, S. 7 und 8).

E. 8.1.4.1

Die Parzelle bbb im Halte von 731 m² liegt in der Wohnzone 2. Gemäss §§ 7 und 8 BNO sind in der Wohnzone 2 Gebäude mit zwei Vollgeschossen zugelassen, die dem Wohnen dienen. Die Parzelle bbb ist ebenfalls bereits überbaut. Auch bei der Parzelle bbb hat die normkonforme Erschliessung grundsätzlich zur Folge, dass ein Um- oder Ausbau des bestehenden Ge- bäudes möglich ist. An der breitesten Stelle im östlichen Bereich ist die Parzelle bbb ungefähr 17 m tief. Sie ist dreieckig angelegt und wird westwärts immer schmaler. Die Parzelle weist eine etwas aussergewöhnliche Form auf, welche die Möglichkeiten bei einer neuen Überbauung tatsächlich etwas einschränken würden. Insbesondere sind die Grenzabstände zur Kantonsstrasse und zum SBB-Grundstück einzuhalten. Grundsätzlich wäre aber eine Überbau- ung der Parzelle aaa unter Einhaltung der Zonenvorschriften trotz allem möglich.

- 20 -

E. 8.1.4.2

Insgesamt ist der Parzelle bbb mit dem Bau der im GEP vorgesehenen Sauberwasserleitung und der GWP-konformen Trinkwasserleitung ein wirt- schaftlicher Sondervorteil

erwachsen. Die Parzelle bbb wurde zu Recht in den Beitragsplan eingezogen, was von den Beschwerdeführern ebenfalls nicht mehr bestritten wird (Protokoll, S. 7 und 8).

E. 8.1.5.1

Die Beschwerdeführer lassen zudem geltend machen, dass bezüglich der Sauberwasserleitung keine Anschlusspflicht bestehe. Auch deshalb erwachse den Parzellen aaa und bbb aus dem Bau der Sauberwasserleitung kein wirtschaftlicher Sondervorteil. Zudem könne im Falle einer Neuüberbauung das Meteorwasser bei der Parzelle aaa direkt in den Bach abgeleitet werden. Auch aus diesem Grund brauche die Parzelle aaa keine Sauberwasserleitung.

E. 8.1.5.2

Die Beschwerdegegnerin vertritt den Standpunkt, es bestehe bezüglich der Sauberwasserleitung zwar keine bundesrechtliche Anschlusspflicht für bestehende Bauten. Die Erstellung einer solchen Leitung bewirke für bebaute Liegenschaften dennoch einen Sondervorteil, denn für eine Neuüberbauung gelte die bundesrechtliche Anschlusspflicht, ebenso für Erweiterungen oder Umbauten bestehender Gebäude im Rahmen der Besitzstandsgarantie. Zudem hält sie fest, dass dem Umstand, dass bei der Parzelle aaa das Meteorwasser direkt in den Bach eingeleitet werden könne, dadurch Rechnung getragen worden sei, indem der westliche Teil der Parzelle aus der Beitragspflicht entlassen worden sei. Eine weitergehende Entlassung sei nicht geboten, weil eine private Zuleitung zum Bach mehr kosten würde als der Beitrag an die Sauberwasserleitung.

E. 8.1.5.3

Auch bei der Sauberwasserleitung ist für die Bestimmung des Perimeters massgebend, ob den im Perimeter liegenden Grundeigentümern ein wirtschaftlicher Sondervorteil entsteht. Es gelten dabei die gleichen Grundsätze wie bei Strassen und anderen leitungsgebundenen Anlagen. Dabei gilt auch hier die Vermutung, dass die erstmalige gesetzkonforme Erschliessung den betreffenden Parzellen einen wesentlichen wirtschaftlichen Sondervorteil vermittelt. Werden die im Einzugsgebiet der Sauberwasserleitung liegenden Grundstücke in den Beitragsplan einbezogen, so bleibt die Frage zu beantworten, ob überbaute Parzellen aufgrund der Besitzstandsgarantie von der Bei-

- 21 - tragspflicht auszunehmen sind. Das Bundesrecht lässt offen, ob die kantonalen Behörden die Versickerungs- oder Einleitungspflicht auch für bestehende Bauten anordnen kann (Art. 7 Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer [Gewässerschutzgesetz, GSchG; SR 814.20] vom 24. Januar 1991). Im Gegensatz zur Anschlusspflicht für das verschmutzte Abwasser (Art. 11 Abs. 1 GSchG) fehlt bezüglich einer Sauberwasserleitung eine ausdrückliche bundesrechtliche Pflicht zum Anschluss. Vorliegend hat die Besitzstandsgarantie zur Folge, dass die bestehenden Gebäude auf den Parzellen aaa und bbb nicht an die Sauberwasserleitung angeschlossen werden müssen. Ein Sondervorteil liegt aber dennoch vor, da die normkonforme Erschliessung wie beim Strassenbau bewirkt, dass Um- und Neubauten möglichen werden. Auch bei der Erstellung einer Sauberwasserleitung kann die Möglichkeit, eine Baute abzureissen und durch einen Neubau zu ersetzen, nicht ausser Acht gelassen werden. Aus diesem Grund sind auch die bereits überbauten Parzellen aaa und bbb in den Beitragsperimeter der Sauberwasserleitung einzubeziehen (vgl. zum Ganzen ausführlich: AGVE 2005 S. 413 - 417).

E. 8.1.6

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass den beiden Parzellen der Beschwerdeführer 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 sind.

E. 8.2

In einem nächsten Schritt sind die Perimeterabgrenzungen im Detail zu prüfen.

E. 8.2.1

Die Beschwerdeführer halten fest, dass auch die Parzelle ccc in den Perimeter der Trinkwasserleitung aufzunehmen sei. Die Beschwerdegegnerin äussert sich zu diesem Vorhalt dahingehend, dass der ganze Beitragsplan Wasserversorgung nach den bestehenden bzw. den geplanten Hausanschlüssen ausgerichtet sei. Diese Anschlüsse seien im Beitragsplan eingezeichnet. Die Parzelle ccc werde über die in der Strassenparzelle ggg liegende Trinkwasserleitung erschlossen, so dass dieses Grundstück vom Bauprojekt nicht profitiere.

E. 8.2.2

Betreffend Perimetergrenzziehung für Werkleitungen gelten grundsätzlich die gleichen Prinzipien wie bei Strassen. Massgebend ist der wirtschaftliche Sondervorteil, der den in den Perimeter einbezogenen Grundeigentümern entsteht (AGVE 2005 S. 414).

- 22 - Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts werden Parzellen mit doppeltem Strassenanstoss je zu einem Teil den beiden Perimetern zugewiesen. Bei kleinen und normal grossen Parzellen kommt es in aller Regel zur hälftigen Aufteilung. Dabei handelt es sich um eine rein rechnerische Zuordnung der Parzellenhälften. Die erforderliche zeichnerische Umsetzung für die Darstellung der Beitragsperimeter (mittels Winkelhalbierenden bei Eckgrundstücken und der Mittellinie bei parallel verlaufenden Strassenzügen) hat keine zusätzliche Funktion und erfolgt insbesondere ohne Zusammenhang mit der konkreten Erschliessung und den Überbaumöglichkeiten (vgl. AGVE 2006 S. 95). Gestützt auf diese Ausführungen ist davon auszugehen, dass auch bei Werkleitungen nicht allein auf die bestehenden Anschlüsse abgestellt werden darf. Insgesamt wurden diese Grundsätze vorliegend nicht konsequent umgesetzt. Im Abweichung zu den Strassen spielt bei der Planung der Wasserversorgung und der Entwässerung (insbesondere bei letzterer) die Topographie eine grössere Rolle, weil das Wasser eben grundsätzlich der Schwerkraft folgt und ein Pumpbetrieb Zusatzkosten verursacht. Die Leitungsnetze müssen daher nicht immer deckungsgleich sein und auch nicht immer dem Strassenverlauf folgen. Das Grundraster der Leitungsnetze, deren Verlauf, Dimensionierungen und Anschlüsse werden im GWP und GEP festgelegt. Die in der Planung definierten Einzugsbereiche berücksichtigen im Regelfall die topographischen Verhältnisse. Das einzelne Grundstück wird in diesem Rahmen regelmässig auf dem kürzesten Weg an das kommunale Netz angeschlossen. Ausnahmen kommen indessen immer wieder vor. Ausschlaggebend sind also zunächst die Zuordnungen gemäss GWP und GEP. Ansonsten kommt die Geometrie (Erw. 4.7.) zur Anwendung. GWP und GEP wurden einverlangt und lagen an der Verhandlung vor. Daraus ergibt sich für die Perimeterabgrenzungen nichts Spezielles, weshalb vorliegend auf die Geometrie abzustellen ist (vgl. Protokoll, S. 8). Die Parzelle ccc ist unüberbaut. Auf dem Situationsplan zum Bauprojekt Trinkwasserleitung (gemeinsame Beilage D1) ist

ersichtlich, dass ein Anschluss an die in der Strassenparzelle ggg liegende Trinkwasserleitung geplant ist. Ebenfalls auf der Parzelle ccc steht ein Hydrant, der im Rahmen des Bauvorhabens erneuert werden soll. Dieser wird an die Trinkwasserleitung in der X-Strasse angeschlossen. Obwohl nach der Planung der Anschluss für die Trinkwasserleitung im westlichen Bereich der Parzelle ccc an die Leitung in der Strassenparzelle ggg vorzunehmen ist, entsteht ihr aus der in der X-Strasse liegenden Trinkwasserleitung insbesondere in Bezug auf den Löschschutz auch ein wirtschaftlicher Sondervorteil. Die Parzelle ccc stösst also an zwei Trinkwas-

- 23 - serleitungen an. Es ist daher das Prinzip der Winkelhalbierenden anzuwenden und der entsprechende Teil der Parzelle in den Beitragsperimeter einzubeziehen (vgl. auch AGVE 2006 S. 95).

E. 8.3.1

Die Beschwerdeführer lassen geltend machen, dass die Parzelle bbb an die Strassenparzelle ggg stosse. In dieser Strassenparzelle befindet sich ebenfalls eine Wasserleitung, was im Beitragsplan "Wasserversorgung" unberücksichtigt geblieben sei. Wenn ein Grundstück an zwei oder mehr Strassen anstosse, werde es ideell bzw. rechnerisch aufgeteilt und habe sich an den Kosten aller Strassen zu beteiligen. Dabei sei zu beachten, dass die Teilflächen nicht doppelt belastet würden. Die ideelle Aufteilung werde mit Hilfe der Winkelhalbierenden bei Eckgrundstücken und der Mittellinie bei parallelen Strassenzügen getroffen. Werde bei der Parzelle bbb die Winkelhalbierende angewendet, so entfalle eine Fläche von ca. 110 m² aus der Beitragspflicht.

E. 8.3.2

Die Beschwerdegegnerin vertritt den Standpunkt, dass das Prinzip der Winkelhalbierenden bei Werkleitungen eine andere Ausprägung als bei Strassen habe. Massgebend sei der effektive Anschluss und die Parzelle bbb sei an die Wasserleitung der X-Strasse angeschlossen. Es sei nicht davon auszugehen, dass sie in absehbarer Zukunft an die Leitung im J (Parzelle ggg) angeschlossen werde. Im Weiteren sei sie auf den Anschluss an die neue Sauberwasserleitung in der X-Strasse angewiesen, da die Parzelle ggg weder über eine bestehende, noch über eine geplante Sauberwasserleitung verfüge.

E. 8.3.3

Hier besteht im Grunde dieselbe Problematik wie bei der Parzelle ccc. Wie die Beschwerdeführer korrekt darlegen, stösst die Parzelle bbb im östlichen Bereich an die Strassenparzelle ggg an, in welcher eine bestehende Wasserleitung verläuft (vgl. Situationsplan, gemeinsame Beilage D1). Der bestehende Wasseranschluss der Liegenschaft bbb führt zur X-Strasse hin. Wie bei Parzelle ccc ist hier die Winkelhalbierende anzuwenden. Betreffend die Sauberwasserleitung steht ausser Frage, dass ein Anschluss nur zur X-Strasse hin möglich ist, da in der Strassenparzelle ggg eine solche weder vorhanden noch geplant ist. Es somit nicht zu beanstanden, dass die gesamte Fläche der Parzelle bbb in den Perimeter der Sauberwasserleitung einbezogen wurde.

- 24 -

E. 8.3.4

Die Beschwerdeführer halten dafür, dass aufgrund der vorhandenen Drainageleitung ins XK die Parzelle aaa insgesamt nicht in den Beitragsperimeter Sauberwasser einzubeziehen sei. Wegen der Anschlussmöglichkeit an das XK wurde der unmittelbar benachbarte

Abschnitt der Parzelle aaa von 833 m² im Beitragsperimeter Sauberwasser nicht belastet. Die Abgrenzung bildet gleichsam die Winkelhalbierende zwischen dem XK und der neuen Sauberwasserleitung in der X-Strasse. Zwischen den Parteien blieb strittig, wie weit die vorhandene Direktableitung als Meteorwasserentwässerung im Überbauungsfall technisch, wirtschaftlich und rechtlich taugt. Das kann auf sich beruhen. Nach Überzeugung des SKE bietet die neue Sauberwasserleitung der Parzelle aaa jedenfalls eine zusätzliche Erschliessungsoption, welche mit der erwähnten Winkelhalbierenden unter Berücksichtigung der ebenfalls erwähnten Streitfragen grosszügig zugunsten der Belasteten abgegrenzt ist.

E. 8.4.1

Im Weiteren argumentieren die Beschwerdeführer, dass bei der Parzelle fff bei der Wasserversorgung die Winkelhalbierende korrekt in den Beitragsplan aufgenommen worden sei. Hinsichtlich der Sauberwasserleitung sei diese aber nicht in den Beitragsplan aufgenommen worden, dies wäre jedoch erforderlich gewesen. Die Beschwerdegegnerin lässt dazu ausführen, dass sich die Winkelhalbierende bei Leitungen richtigerweise nicht auf die Strassenparzellengrenze ausrichte, sondern nach den geplanten Leitungsverzweigungen vorzunehmen sei, im vorliegenden Fall also nach der geplanten Abzweigung in den XM.

E. 8.4.2

Wie auf dem aktuellen Beitragsplan Sauberwasser (gemeinsame Beilage M2) ersichtlich ist, wird die Winkelhalbierende vom Anschluss der Sauberwasserleitung "XM" in die Sauberwasserleitung "X-Strasse" gezogen. Daran ist nichts auszusetzen. Dasselbe Prinzip wurde auch beim Beitragsplan Trinkwasser angewandt. Der Anschluss der Trinkwasserleitung "XM" an die Trinkwasserleitung "X-Strasse" liegt etwas weiter östlich als derjenige der Sauberwasserleitung. Von diesem Punkt aus wurde beim Beitragsperimeter "Trinkwasserleitung" die Winkelhalbierende gezogen. Aus diesem Grund sind die Perimeter "Sauberwasserleitung" und "Trinkwasserleitung" nicht identisch (vgl. Beitragsplan Wasserversorgung, gemeinsame Beilage M1).

- 25 -

E. 8.5.1

Die Beschwerdeführer vertreten den Standpunkt, dass die Parzelle ddd in den Perimeter der Wasserversorgung aufzunehmen ist, da die Wasserleitung auch bei der Parzelle ddd neu erstellt worden sei. Die Beschwerdegegnerin hält dazu fest, dass die Parzelle ddd über einen Trinkwasseranschluss via Parzelle hhh verfüge, der nicht vom erneuerten Leitungsabschnitt ausgehe. Zudem führe das XK durch die Parzelle ddd, so dass diese auch bezüglich Sauberwasseranschluss nicht auf die neue Leitung in der X-Strasse angewiesen sei.

E. 8.5.2

Auf dem Beitragsplan Wasserversorgung (gemeinsame Beilage M1) ist ersichtlich, dass die Parzelle ddd - wie die Beschwerdegegnerin korrekt ausgeführt hat - über die Parzelle hhh ebenfalls zur X-Strasse hin wassermässig erschlossen wird. Das unmittelbar vor der Parzelle hhh liegende Teilstück der Trinkwasserleitung wird nicht vom Bauprojekt umfasst. Die Parzelle ddd verfügt somit über keinen direkten Anschluss an die Wasserversorgung. Grundsätzlich dürfte aber durchaus die Möglichkeit bestehen, die Parzelle ddd direkt an die Wasserleitung anzuschliessen. Als direkte Anstösserin an die

Trinkwasserleitung in der X-Strasse erwächst ihr somit ebenfalls ein wirtschaftlicher Sondervorteil aus dem Projekt. Sie ist daher ebenfalls in den Beitragsperimeter Wasserversorgung einzubeziehen.

E. 8.6.1

In Bezug auf die Parzelle iii lassen die Beschwerdeführer geltend machen, dass diese von der Beitragspflicht befreit worden sei mit der Begründung, diese Fläche diene der Erschliessung der unterirdischen Parkierungsanlage. Dies verstosse gegen die Rechtsgleichheit, denn auch auf der Parzelle aaa müsse eine interne Erschliessung erstellt werden. Diese Ungleichbehandlung sei sachlich nicht gerechtfertigt. Die Beschwerdegegnerin äusserte sich schriftlich zu diesem Punkt nicht.

E. 8.6.2

Die Parzelle iii wurde im Rahmen des Gestaltungsplans neu ausgeschieden und weist eine Fläche von 157 m² auf. Sie wurde als Miteigentumsparzelle zu je einem Drittel den Parzellen eee, jjj und fff zugeteilt und dient der Erschliessung der unterirdischen Parkierungsanlagen (vgl. Bericht I., Anhang zum Bericht Anpassung nach Auflage vom 13. September 2011). Die Parzelle iii wurde somit im Rahmen der Parzellierung eigens für die Erschliessung der Parzellen eee, jjj und fff ausgeschieden, weshalb ihr ausschliesslich interne Erschliessungsfunktion zukommt. Um eine Parzelle baulich zu nutzen, muss stets eine interne Erschliessung erstellt werden.

- 26 - Die Ausgestaltung derselben ist allein Sache des Grundeigentümers. Eine solche interne Erschliessung ist daher ebenfalls in den Beitragsperimeter einzubeziehen. Im Übrigen war die Parzelle iii in früheren Versionen der Beitragspläne bereits enthalten gewesen. Offenbar ging auch die Beschwerdegegnerin ursprünglich davon aus, dass sie in den Beitragsperimeter gehört.

E. 8.6.3

Dasselbe machten die Beschwerdeführer auch in Bezug auf die Parzelle aaa geltend. Hier sei ebenfalls ein Teil aus der Beitragspflicht zu entlassen, da dieser für die interne Erschliessung benötigt werde (Protokoll, S. 9). Aufgrund des gerade zur Parzelle iii Ausgeführten, ist diesem Begehren auch in Bezug auf die Parzelle aaa nicht zu entsprechen.

E. 8.7.1

Die Beschwerdeführer machen geltend, die Gemeinde trage die Kosten der Trinkwasserleitung auf dem Abschnitt H bis J zu 100 %. Als Begründung werde angeführt, die angrenzenden Parzellen würden über neue Hausanschlüsse aus dem Jahre 1997 verfügen. Damals sei zudem beschlossen worden, diese Parzellen nicht über die Wasserleitung X-Strasse zu erschliessen. Diese Begründung reiche aber nicht, um die Beschwerdeführer zu be- und Dritte zu entlasten. Denn auch hier müsse die Rechtsgleichheit Anwendung finden.

E. 8.7.2

Die Beschwerdegegnerin liess dem entgegenhalten, der Abschnitt zwischen J und H (die Parzellen ccc und kkk) seien nicht in den Perimeter Wasserversorgung aufgenommen worden, weil durchgehend die bestehenden Anschlüsse berücksichtigt worden seien.

E. 8.7.3

Die Parzelle kkk ist an die in der Strassenparzelle III (H) liegende Trinkwasserleitung angeschlossen. Parzelle kkk wurde wie die Parzelle ccc nicht in den Beitragsplan Wasserversorgung aufgenommen, weil bei beiden Parzellen die bestehenden Anschlüsse nicht in die X-Strasse führen. Die Parzelle kkk wurde beim Beitragsplan Sauberwasser mittels Winkelhalbierenden miteinbezogen. Konsequenterweise muss dies beim Beitragsplan Wasserversorgung ebenfalls so gehandhabt werden. Die Parzelle kkk ist somit mittels Winkelhalbierender ebenfalls in den Perimeter Wasserversorgung aufzunehmen.

E. 8.8

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Parzellen ccc und kkk unter Anwendung der Winkelhalbierenden in den Beitragsperimeter Wasserversorgung einzubeziehen ist. Zudem ist bezüglich des Beitragsperimeters

- 27 - Wasserversorgung bei der Parzelle bbb ebenfalls die Winkelhalbierende anzuwenden. Auch die Parzellen ddd und iii gehören in den Beitragsperimeter Wasserversorgung. In Bezug auf den Beitragsperimeter Sauberwasser ist festzuhalten, dass dieser um die Parzelle iii zu erweitern ist.

E. 9

Im nächsten Schritt ist die Kostenaufteilung zwischen Gemeinde und Privaten zu untersuchen.

E. 9.1

Die Beschwerdeführer haben sich zur Kostenverteilung zwischen Gemeinde und Privaten nicht geäußert. Es ist daher lediglich eine summarische Prüfung vorzunehmen (vgl. Erw. 7.2.).

E. 9.2

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. 9.3

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. Aufl., 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).

- 28 - 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. 9.4.1

Vorliegend wurde von der Einfahrt aus dem Gebiet H bis zum Anschluss am AE 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 eingesetzt. Zu einem späteren Zeitpunkt sollen die Gebiete "H" und "N" ebenfalls an die Sauberwasserleitung angeschlossen werden (Technischer Bericht zum Bauprojekt vom 3. November 2008, S. 2, gemeinsame Beilage D4).

E. 9.4.2

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 einer Nennweite von 150 mm ersetzt (Technischer Bericht zum Bauprojekt vom 3. September 2008, S. 1, gemeinsame Beilage D4). Im Rahmen des Bauprojekts wurde zugleich ein Ringschluss zwischen der X-Strasse, dem Gebiet "H" realisiert. Dadurch konnte die Versorgungssicherheit erhöht werden. Wie auf dem Situationsplan zum Bauprojekt (gemeinsame Beilage D1) ersichtlich ist, sollen auch bezüglich Wasserleitung weitere Gebiete an die Leitung in der X-Strasse angeschlossen werden.

E. 9.4.3

Zusammenfassend handelt es sich bei beiden Leitungen unstrittig um Anlagen der Groberschliessung, die im Einzugsbereich der Ausbaustrecke aber gleichzeitig den Anstössern auch die notwendige Feinerschliessung bieten. Sie weisen somit eine Mischfunktion auf. Wie aus den Akten ersichtlich ist, gehen (auch) die Parteien davon aus, dass es sich bei den Anlagen um solche der Groberschliessung handelt. Bei solchen Erschliessungsanlagen sehen das WR (§ 48 Abs. 3 WR) und das AR (§ 42 Abs. 2 AR) eine Belastung der Privaten im Umfang von maximal 70 % vor. 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. An der Kostenaufteilung zwischen der Gemeinde und den Privaten ist nichts zu beanstanden.

- 29 -

E. 10

Schliesslich ist die Aufteilung unter den Grundeigentümern zu überprüfen. 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. 13

September 2011). Dies sind alles durchaus taugliche Abgrenzungskriterien, deren Anwendung der gängigen Praxis entspricht. Zusätzliche Kriterien drängen sich im vorliegenden Fall nicht auf. Die Kostenaufteilung unter den betroffenen Grundeigentümer ist nicht zu beanstanden. Mit Rücksicht auf die Gemeindeautonomie greift das SKE ohnehin nur zurückhaltend in den vorinstanzlichen Entscheid betreffend Kostenverteilungskriterien ein. Solange diese - wie hier - sachlich vertretbar sind und das Ermessen pflichtgemäss wahrgenommen wurde, verzichtet das Gericht auf eine Berichtigung (Erw. 4.7.). 11. Die Beitragspläne wurden von Fachrichter Philipp Kühne auf Grundlage des bisher Gesagten neu berechnet (siehe Anhang). Bei der Neuberechnung wurde von folgenden Kosten ausgegangen: Die Erstellungskosten Trinkwasserleitung für den Abschnitt H bis J hat die Gemeinde bisher aus reiner Kulanz vollumfänglich übernommen (vgl. gemeinsame Beilage N). Bei einer Neuberechnung der Beiträge ist dieser Beitrag 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 H bis J Fr. 67'000.00 Total Fr. 240'915.00 Erstellungskosten Sauberwasserleitung Fr. 265'450.00 Unter Berücksichtigung der korrigierten Beitragsperimeter Wasserversorgung und Sauberwasser ergäben sich für die Streitverfahren neu folgende Beiträge:

- 30 - Parz. Grundeigentümer Beitrag für Beitrag für Total Bei- Nr. Trinkwasser Sauberwasser träge aaa C. u. D. 26'425.40 35'101.80 61'527.20 bbb A. u. B. 4'360.40 10'197.50 14'557.90 fff Erbgemeinschaft L. 28'694.90 44'797.50 73'492.40 iii jew. Eig. Parz. eee, jjj, fff zu je 4'124.60 6'304.80 10'429.40 1/3 eee M. AG 57'907.70 58'424.90 116'332.60 12. 12.1. Die Beschwerdeführer 1 und 2 (AB.) haben gemäss neuer Berechnung einen Beitrag von Fr. 4'360.40 für die Trinkwasserleitung und einen Beitrag von Fr. 10'197.50 für die Sauberwasserleitung zu bezahlen. In Bezug auf das Trinkwasser wird ihr Beitrag gegenüber dem Beschluss vom 6. September 2011 (Fr. 4'635.40) um Fr. 275.00 reduziert. In Bezug auf das Sauberwasser wird ihr Beitrag gegenüber dem Beschluss vom 6. September 2011 (Fr. 10'620.60) um Fr. 423.10 reduziert. 12.2. Die Beschwerdeführer 3 und 4 (CD.) hätten gemäss neuer Berechnung einen Beitrag von Fr. 26'425.40 für die Trinkwasserleitung und einen Beitrag von Fr. 35'101.80 für die Sauberwasserleitung zu bezahlen. In Bezug auf das Sauberwasser wird ihr Beitrag gegenüber dem Beschluss vom 6. September 2011 (Fr. 36'558.40) um Fr. 1'456.60 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 für die Beschwerdeführer 3 und 4 in Bezug auf das Trinkwasser bei dem im Beschluss vom 6. September 2011 verfügten Beitrag von Fr. 20'521.80. 12.3. Die Beschwerde ist somit nach dem Gesagten in geringem Umfang teilweise gutzuheissen.

E. 13.1

Für die Aufteilung der Verfahrenskosten und 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).

E. 13.2

Da die Beschwerde zu weniger als 10 % gutgeheissen wird, gelten die Beschwerdeführer als vollständig unterliegend und haben daher die Kosten des Verfahrens zu tragen (AGVE

2007 S. 225; AGVE 2004 S. 331).

- 31 - Mit der Beschwerde vom 7. Oktober 2011 werden die am 6. September 2011 gegenüber den Beschwerdeführern verfügten Beiträge von zusammen Fr. 72'336.20 vollumfänglich bestritten. Daraus ergäbe sich nach der Praxis des SKE eine Staatsgebühr von Fr. 4'700.00. Auch wenn materiell, wie sich gezeigt hat, nur noch über limitiertere Begehren zu verhandeln war, rechtfertigt es sich mit Blick auf den Aufwand für das Zwischenverfahren (vgl. auch § 3 Abs. 2 des Dekrets über die Verfahrenskosten [Verfahrenskostendekret, VKD; SAR 221.150] vom 24. November 1987) daran uneingeschränkt festzuhalten.

E. 13.3.1

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

E. 13.3.2

Der Vertreter der Beschwerdegegnerin hat am 22. August 2013 eine Kostennote über insgesamt Fr. 16'266.70 (inkl. MWSt und Auslagen) eingereicht. Diese wurde dem Gegenanwalt zur Kenntnis gebracht. Der Vertreter der Beschwerdegegnerin macht folgende Entschädigung geltend: Honorar Fr. 13'568.75 Auslagen (1/3 betreffend vorliegendes Verfahren): Eigene Kopien Fr. 207.15 Fremdkopien K. AG Fr. 297.20 Porti Fr. 43.00 Fahrspesen Fr. 30.65 Beizug des Ingenieurs J. Fr. 915.00 Total Auslagen Fr. 1'493.00 Total Aufwand Fr. 15'061.75 8 % MWSt Fr. 1'204.95 Gesamttotal Fr. 16'266.70

E. 13.3.3

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)

- 32 - 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. 72'336.20 (Erw. 13.2.). Das ergibt eine Entschädigung zwischen Fr. 3'000.00 und Fr. 10'000.00. 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).

E. 13.3.4

Der Vertreter der Beschwerdegegnerin brachte vor, dass er J. als technischen Berater hinzugezogen habe und machte deshalb dessen Honorar ebenfalls als Parteikostenersatz geltend (Eingabe vom 22. August 2013 [förmliches Begehren]). Der Vertreter der Beschwerdeführer stellte sich auf den Standpunkt, dass dies abzulehnen sei (Eingabe vom 23. September 2013).

E. 13.3.4.1

§ 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 Kostensatz 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 seinem Entscheid darauf stützt.

- 33 - 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 Entscheid der Schätzungskommission 4-EV.2007.81 vom 26. Mai 2009 in Sachen Einwohnergemeinde T. gegen H.E.).

E. 13.3.4.2

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.

E. 13.3.5

Nach dem Gesagten rechtfertigt sich - ausgehend von einem hohen Aufwand und einer mittleren Bedeutung und Schwierigkeit des Falls - eine Entschädigung von insgesamt Fr. 9'000.00 (inkl. Auslagen und MWS). Das Gericht erkennt:

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