

AG_SPEZIALVERWALTUNGSGERICHT 4-BE.2021.15 vom 23. November 2022

Ag Spezialverwaltungsgericht, 2022-11-23, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ag_spezialverwaltungsgericht_4-BE.2021.15

FR: AG_SPEZIALVERWALTUNGSGERICHT 4-BE.2021.15 du 23 novembre 2022

IT: AG_SPEZIALVERWALTUNGSGERICHT 4-BE.2021.15 del 23 novembre 2022

Erwägungen

E. 2

Dezember 2021 zu replizieren. F.2. Die Beschwerdeführenden replizierten innert erstreckter Frist mit Eingabe vom 21. Dezember 2021 und hielten an ihren Ausführungen fest. G.1. Mit Schreiben vom 3. Januar 2022 brachte das SKE die Replik der Beschwerdegegnerin zur Kenntnis und setzte ihr eine Frist bis 26. Januar 2022 für eine abschliessende Duplik. G.2. Die Beschwerdegegnerin liess am 24. Januar 2022 duplizieren und an ihren Anträgen festhalten. H. Am 25. Januar 2022 wurde die Duplik den Beschwerdeführenden zur Kenntnis gebracht. Damit war der Schriftenwechsel abgeschlossen.

- 4 - I.1. Die ursprünglich für den 19. Oktober 2022 geplante Verhandlung wurde aufgrund einer Terminkollision auf Ersuchen des Beschwerdeführers auf den 23. November 2022 verschoben (Schreiben des Präsidenten des SKE vom 9. September 2022). I.2 Am 23. November 2022 verhandelte das SKE alle Beschwerden gegen den Beitragsplan XY (insgesamt drei Parallelverfahren). Zu Beginn des Verhandlungstags wurde ein gemeinsamer Augenschein durchgeführt (Präsenz der Verhandlung zum vorliegenden Verfahren siehe Protokoll S. 2). Nach der gerichtlichen Beratung aller Verfahren wurde das nachfolgende Urteil gefällt. Das Gericht zieht in Erwägung: 1. 1.1. Gegen die Erhebung von Erschliessungsabgaben kann, soweit sie in einem Beitragsplan festgehalten werden, innerhalb der Auflagefrist, ansonsten innert 30 Tagen seit Zustellung beim verfügbaren Organ Einsprache erhoben werden (vgl. § 35 Abs. 2 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen [BauG; SAR 713.100] vom 19. Januar 1993). Die Einspracheentscheide können innert 30 Tagen mit Beschwerde beim Spezialverwaltungsgericht angefochten werden (§ 35 Abs. 2 BauG in Verbindung mit § 44 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege [Verwaltungsrechtspflegegesetz, VRPG; SAR 271.200] vom 4. Dezember 2007). 1.2. Beim angefochtenen Entscheid vom 21. Juni 2021 handelt es sich um einen Einspracheentscheid in Abgabesachen im Sinne von § 35 Abs. 2 BauG. Das Spezialverwaltungsgericht ist damit für die Behandlung der Beschwerde zuständig. 1.3. 1.3.1. Beide Beschwerdeführenden sind als Gesamteigentümer der Parzelle aaa beitragsbelastet und haben demzufolge ein eigenes, schutzwürdiges und aktuelles Interesse an der Aufhebung des Einspracheentscheids (§ 42 lit. a VRPG). Die Beschwerdegegnerin lässt geltend machen, der Beschwerdeführer sei zum Zeitpunkt der Einreichung der Beschwerde für die Erbengemeinschaft

- 5 - nicht von der Beschwerdeführerin zur Einreichung der Beschwerde bevollmächtigt gewesen. Die Vollmacht datiere vom 30. August 2021 und damit nach Erhebung der Beschwerde. 1.3.2. Die Beschwerdeführenden bringen dazu vor, C. sei bis zum heutigen Zeitpunkt nie von der Beschwerdegegnerin über das Bauvorhaben und den Beitragsplan schriftlich informiert worden. Die Korrespondenz sei teilweise an den 2018 verstorbenen

Vater der Beschwerdeführenden gesendet worden. Auch das Schreiben betreffend die öffentliche Auflage des Beitragsplans vom 21. Juli 2020 sei lediglich dem Beschwerdeführer eingeschrieben zugestellt worden. Die Beschwerdeführerin habe dieses Schreiben nicht erhalten. Sie habe daher nie die Möglichkeit gehabt, Einsprache zu erheben. Dazu lässt die Beschwerdegegnerin wiederum vorbringen, im Grundbuch sei die Adresse des Beschwerdeführers als Zustelladresse für die Erbgemeinschaft bezeichnet. Die Zustellungen seien daher korrekterweise an ihn erfolgt. 1.3.3. Vertretungsverhältnisse sind auf Verlangen der Behörde mit schriftlicher Vollmacht zu belegen (§ 14 Abs. 2 VRPG). Das Vertretungsverhältnis des Beschwerdeführers für die Beschwerdeführerin war zunächst nicht nachgewiesen. Deshalb ersuchte das Gericht den Vertreter der Erbgemeinschaft, die Vollmacht für die Vertretung der Beschwerdeführerin nachzureichen (Schreiben vom 25. August 2021). Dieser reichte daraufhin am

E. 2.1

Nach konstanter bundesgerichtlicher Rechtsprechung setzt eine Abgabenerhebung ein Gesetz im formellen Sinn voraus, welches zumindest den Kreis der Abgabepflichtigen (Subjekt der Abgabe), den Gegenstand der Abgabe (den abgabebegründenden Tatbestand) und in Grundzügen die Höhe der Abgabe (Bemessungsgrundlage) festlegt (Bundesgerichtsentscheid [BGE] 126 I 183, mit Hinweisen; BGE 132 II 374; vgl. auch Art. 127 Abs. 1 BV, der analog auf andere Geldleistungen anwendbar ist [BGE 134 I 180]).

E. 2.2

Die Gemeinden können von den Grundeigentümern Beiträge an die Kosten der Erstellung, Änderung oder Erneuerung von Abwasserbeseitigungsanlagen erheben. Soweit die Kosten dadurch nicht gedeckt werden, sowie für den Betrieb, sind sie verpflichtet, Gebühren zu erheben (§ 34 Abs. 2 BauG). Die Erhebung von Beiträgen ist von den Gemeinden zu regeln, soweit keine kantonalen Vorschriften bestehen (§ 34 Abs. 3 BauG; § 23 EG UWR).

E. 2.3

Die Erhebung von Abgaben im Zusammenhang mit Erschliessungsanlagen wird im Abwasserreglement (kurz: AR) der Einwohnergemeinde Q., beschlossen von der Gemeindeversammlung am 16. Mai 2003, geregelt. Gemäss § 30 Abs. 1 lit. a AR erhebt der Gemeinderat von den Grundeigentümern an die Kosten für die Erstellung, Änderung, Erneuerung und Betrieb der öffentlichen Anlagen unter anderem Erschliessungsbeiträge. Dabei gilt der Bau einer neuen Baute oder Anlage als Erstellung (§ 39 Abs. 1 AR). Als Änderung gilt die Verbesserung oder Erweiterung einer bestehenden Baute oder Anlage (§ 39 Abs. 2 AR). Als Erneuerung gilt ein vollständiger Ersatz einer Baute oder von wesentlichen Teilen zu deren Wiederherstellung (Sanierung). Unterhaltsarbeiten geltend dagegen nicht als Erneuerung (§ 39 Abs. 3 AR). Die Grundeigentümer leisten nach Massgabe der ihnen erwachsenden wirtschaftlichen Sondervorteile Beiträge an die Kosten der Erstellung und Änderung von Anlagen der Abwasserbeseitigung. Die Kosten der Feinerschliessung tragen die Grundeigentümer in der Regel vollumfänglich, jene der Groberschliessung höchstens zu 70 %. Die Anschlussgebühr wird um 30 % ermässigt (§ 45 AR). Zu den Abgaben hinzu kommt die von der Gemeinde für ihre Leistungen zu erbringende eidgenössische Mehrwertsteuer. Sie wird separat ausgewiesen und ist mit der Abgaben- bzw. Gebührenverfügung zur Zahlung fällig (§ 31 Abs. 1 AR).

- 7 - Zur Bezahlung der Abgaben sind diejenigen Personen verpflichtet, denen im Zeitpunkt des Eintritts der Zahlungspflicht laut Grundbuch das Eigentum zusteht (§ 33 AR). Die

Beitragspflicht entsteht mit Beginn der öffentlichen Auflage des Beitragsplans (§ 43 AR). Vorliegend ist noch immer A. als Alleineigentümer im Grundbuch eingetragen. Dieser ist aber bereits am 8. Oktober 2018 verstorben (Erbbescheinigung vom 18. Dezember 2018). Rechtsnachfolger eines Grundeigentümers sind per Universalsukzession (und unabhängig vom Vollzug im Grundbuch) seine Erben (vgl. Art. 560 Abs. 1 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches [ZGB; SR 210] vom 10. Dezember 1907). Die Beschwerdeführenden treten als seine einzigen gesetzlichen Erben (Verzeichnis der gesetzlichen Erben vom 30. Oktober 2018) ohne Weiteres als Gesamteigentümer in seine Position ein. Erschliessungsbeiträge werden frühestens mit Baubeginn der Anlage fällig, für welche sie erhoben werden (§ 44 Abs. 1 AR). Im Übrigen wird die Fälligkeit durch den Beitragsplan bestimmt. Es können entsprechend dem Fortgang der Arbeiten Teilzahlungen vorgesehen werden (§ 44 Abs. 2 AR). Die Beiträge sind auch dann fällig, wenn gegen den Beitragsplan Einsprache bzw. Beschwerde geführt wird (§ 44 Abs. 3 AR).

E. 2.4

Das AR ist eine taugliche gesetzliche Grundlage für die Erhebung von Beiträgen an den Bau von Anlagen der Abwasserbeseitigung. Das ist unbestritten (Protokoll S. 4).

E. 3

September 2021 die entsprechende Vollmacht ein. Somit wurde der Mangel noch innerhalb der laufenden Beschwerdefrist behoben. Die früheren Verfahrensschritte werden damit nachträglich genehmigt. 1.4. Der Einspracheentscheid wurde den Beschwerdeführenden am 3. Juli 2021 zugestellt. Nach § 28 Abs. 1 und 2 VRPG gelten für die Berechnung der Fristen, deren Unterbruch und die Wiederherstellung gegen die Folgen der Säumnis sowie bezüglich der Rechtsstillstandsfristen die Bestimmungen der Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO; SR 272) vom 19. Dezember 2008. Unter Berücksichtigung des Fristenstillstands vom 15. Juli bis und mit dem 15. August (Art. 145 Abs. 1 lit. b ZPO) ist die mit Poststempel vom 23. August 2021 versehene Beschwerde ohne Weiteres fristgerecht eingereicht worden. Auf die im Übrigen formgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

- 6 - 2.

E. 3.1

Die Beschwerdeführenden machen zunächst geltend, der Beitrag von Fr. 12'306.10 für den Anschluss an die neue Schmutzwasserleitung sei vollumfänglich aufzuheben. Es treffe nicht zu, dass der Anschluss einen wirtschaftlichen Vorteil oder eine Steigerung des Grundstückswerts bewirke. Vielmehr sei das Gegenteil der Fall. Die Parzelle sei bereits vollständig erschlossen und verfüge über einen Anschluss an die Kanalisation "XZ". Es bestehe daher kein Grund für einen zusätzlichen Anschluss an die neue Schmutzwasserleitung "XY". Weiter betrage der Höhenunterschied vom Kanalisationsschacht K Sohlenhöhe 547.65 bis zum Kanalisationsschacht Parzelle aaa Sohlenhöhe 545.499 2.151 m. Eine Schmutzwasserleitung müsse mit einem Gefälle eingebaut werden, was aber in der Praxis unmöglich sei. Dies mache ein Pumpen zwingend erforderlich. Der Kanalisationsschacht K Sohlenhöhe 547.65 befinde sich 28 m vom Haus entfernt, sodass beim Einbau einer Leitung von 28 m mit einem Gefälle von üblichen 2 % die Leitung über die Einfahrt zwischen Erdgeschoss und Estrich ins Haus gelangen müsse. Es

- 8 - sei nicht sinnvoll, Wasser zu pumpen, sofern eine andere Möglichkeit bestehe. Mit dem Bauland der Parzelle bbb bestehe bei einer Neubebauung der Parzelle bbb die Möglichkeit der Erschliessung der Parzellen ccc und bbb über die X-Strasse. Die Parzellen ddd, eee und fff seien ebenfalls über die Grenzen der Parzellen ggg und hhh über die X-Strasse erschlossen worden.

E. 3.2

Die Beschwerdegegnerin lässt dazu ausführen, die bestehende Kanalisation in der Strasse XY, insbesondere im Bereich der Parzelle aaa, genüge den abwassertechnischen Anforderungen nicht und müsse gemäss GEP erneuert, bzw. im Bereich der Parzelle aaa auch vergrössert werden. Da eine Schmutzwasserleitung höhere Anforderungen bezüglich Dichtheit aufweisen müsse, sei die Erstellung eines Neubaus für die Schmutzwasserleitung sowie die Umnutzung der bestehenden Leitung zu einer Meteorwasserleitung sinnvoll. Das Grundstück der Beschwerdeführenden werde heute von einer privaten Schmutzwasserleitung mit einer Länge von 50 m ostseitig der Liegenschaft in Richtung Süden entwässert. Die Leitung verfüge über einen Durchmesser von 150 mm und führe sämtliches Abwasser im Eigengefälle in Richtung ARA ab. Gemäss GEP liege die Parzelle der Beschwerdeführenden in einem Perimeter, der im Teil-Trennsystem zu entwässern sei. Vorliegend sei noch keine der im Perimeter liegenden Parzellen bzw. Parzellenflächen, namentlich auch nicht die Liegenschaft der Beschwerdeführenden, im Teil-Trennsystem an das kommunale Kanalisationsnetz angeschlossen. Mit dem Projekt werde erstmals die im GEP vorgesehene öffentliche Schmutz- und Meteorwasserleitung mit dem vorgeschriebenen Durchmesser von 300 mm für Sauberwasser und 250 mm für Schmutzwasser installiert. Der Sondervorteil der Beschwerdeführenden bestehe in der erstmals rechtskonform erstellten Abwassererschliessung. Zum Höhenunterschied lässt die Beschwerdegegnerin vorbringen, der Kanalisationsschacht K sei mit einer Sohlenhöhe von 547.65 m.ü.M. geplant. Rund die Hälfte des Parzellenteils der Beschwerdeführenden liege auf einer Höhe von 548 m.ü.M und damit oberhalb des Schachtes. Ab diesem Bereich sei das Pumpen von Abwasser nicht zwingend erforderlich, da das Wasser im Gefälle abfliessen könne. Nur dieser Bereich sei mit einem Beitrag belastet worden. Der südliche Teil der Parzelle sei dagegen nicht in den Beitragsplan XY einbezogen worden. Es komme weiter nicht auf die heutige Bebauung und Erschliessung der Parzelle an, sondern auf die objektive Möglichkeit eines Anschlusses an eine Leitung. Weiter sei der Anschluss an die öffentliche Kanalisationsleitung in Richtung der Y-Strasse nicht auf eine Dienstbarkeit angewiesen, sondern könne auf dem Grundstück der Beschwerdeführenden erfolgen. Dagegen seien die Beschwerdeführenden für die gesetzeskonforme Umsetzung der Entwässerung in Richtung Süden auf ein Durchleitungsrecht in Form einer Dienstbarkeit

- 9 - durch Parzelle ggg angewiesen. Der Anschluss an die Kanalisation in der Y-Strasse erscheine daher als zweckmässig. Dazu bringen die Beschwerdeführenden vor, Parzelle aaa habe sich ursprünglich im Besitz von A. befunden. Am 14. August 1997 sei eine Grundstückparzellierung mit Begründung von Dienstbarkeiten vorgenommen worden. Dabei seien er und G. als Gesamteigentümer der neuen Parzelle ggg im Grundbuch eingetragen worden. Der Parzellierungsvertrag sehe vor, dass die Grundeigentümer keine separaten Durchleitungsrechte begründen. Diese seien bereits gewährt worden. Er sei zum aktuellen Zeitpunkt Miteigentümer beider Parzellen.

E. 4

September 2007 ist der Generelle Entwässerungsplan (GEP) Grundlage für die Umsetzung der Abwasserentsorgung und -reinigung. Erst mit dem Ausbau entspricht das Kanalisationssystem im Gebiet XY den Vorgaben des aktuellen GEP und ist damit abwassertechnisch gesetzes- konform erschlossen.

- 10 -

E. 4.1

Der aktuelle GEP der Gemeinde Q. sieht für das Gebiet XY die Erneuerung der bestehenden Kanalisationsleitungen und die Umsetzung des Teil- Trennsystems vor. Zur Umsetzung des Teil-Trennsystems war im GEP der Neubau einer Sauberwasserleitung vorgesehen. Im Rahmen der durchgeführten Kanal-TV-Aufnahmen wurde jedoch festgestellt, dass die bestehende Schmutzwasserleitung einen ungesetzlichen Zustand aufweist. Es ergab sich die Möglichkeit der Umnutzung der bestehenden Schmutzwasserleitung in eine Sauberwasserleitung. Daher wurde beschlossen, anstelle des Neubaus der Meteorwasserleitung die bestehende Schmutzwasserleitung umzunutzen und eine neue Schmutzwasserleitung ab der Bauzonengrenze bis zur Strasse "D" zu erstellen. Die bestehenden Hausanschlüsse sollen an die neue Schmutzwasserleitung angeschlossen werden (Technischer Bericht vom 17. Februar 2020, S. 3). Die Schmutzwasserleitung wird zwischen der Kreuzung "XY" und "D" neu gebaut. Ausserdem wird die bestehende Sammelleitung der Parzellen iii und jjj neu erstellt. Die neue Schmutzwasserleitung soll mit einem Kaliber NW 300 erstellt werden (Technischer Bericht, S. 4). Die Sammelleitung im Bereich der Parzelle aaa soll mit einer Nennweite von 250 mm erstellt werden (Technischer Bericht, S. 4).

E. 4.2

Gemäss § 17 Abs. 2 des Einführungsgesetzes zum Bundesgesetz über den Schutz von Umwelt und Gewässer (EG UWR; SAR 781.200) vom

E. 5

Die Kosten für den Neubau der Kanalisation im Abschnitt KS I bis KS A werden sich gemäss Kostenschätzung vom Mai 2020 auf insgesamt Fr. 267'031.15 belaufen. Die Kosten für den Abschnitt KS I bis KS K werden sich auf Fr. 22'268.28 belaufen. Sie setzen sich jeweils zusammen aus den Positionen Baumeisterarbeiten, Sanitärarbeiten und Elektroarbeiten, den Nebenkosten für Gärtner/Landwirt, Geometer, Kanal-TV, Bewilligungsgebühren, Plankopien, Honorar und Unvorhergesehenes/Diverses/Rundung von ca. 10 % sowie Beitragsplan (inkl. MWST, exkl. Einspracheverhandlungen). Soweit ersichtlich sind keine unzulässigen Beträge darin enthalten. Das wird von den Beschwerdeführenden auch nicht behauptet.

E. 6.1

Vorab werden die wichtigsten Grundsätze des Erschliessungsbeitragsrechts dargelegt (Erw. 6.2. ff.). Anschliessend wird anhand der aufgeführten Kriterien zu prüfen sein, ob der verfügte Beitrag an die Kanalisationser-schliessung nicht nur in genereller, sondern auch in individueller Optik gerechtfertigt ist.

E. 6.2

Baubeiträge (sogenannte Vorzugslasten) wie der hier zur Diskussion stehende Erschliessungsbeitrag sind Abgaben, die als Ausgleich jenen Personen auferlegt werden,

denen aus einer öffentlichen Einrichtung ein wirtschaftlicher Sondervorteil erwächst (§ 34 Abs. 2 BauG; Adrian Hungerbühler, Grundsätze des Kausalabgabenrechts, in: Schweizerisches Zentralblatt für Staats- und Verwaltungsrecht [ZBI] 2003, S. 510 f.; Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., N 2814). Im Verfahren zur Festsetzung von Baubeiträgen umfasst die materielle Prüfung regelmässig drei Stufen. Zunächst kann streitig sein, ob überhaupt ein Sondervorteil vorliegt oder – mit anderen Worten – ob der Beitragsperimeter richtig abgegrenzt und das betroffene Grundstück zu Recht einbezogen worden ist. Dann ist das vom Gemeinwesen zu übernehmende Kostenbetreffnis bzw. das der Gesamtheit der Grundeigentümer festzusetzen. Schliesslich ist der auf die Gesamtheit der Beitragspflichtigen entfallende Betrag unter diesen aufzuteilen (SchKE 4-BE.2011.1 vom 22. August 2012 in Sachen E.H. gegen Einwohnergemeinde E., Erw. 6.2.; AGVE 1992, S. 195; VGE WBE.2013.382 vom 16. Juni 2014 in Sachen O.D. gegen EG O., S. 13 mit Hinweisen).

E. 6.3

Soweit ein Beschwerdeführer die Beitragsleistung als Ganzes bestreitet, prüft das Spezialverwaltungsgericht in Anwendung des Grundsatzes "in maiore minus" jeweils sämtliche drei Stufen. In jenen Bereichen, in denen der Beschwerdeführer keine Unzulänglichkeiten sieht, nimmt das Gericht

- 11 - jedoch nur eine summarische Prüfung vor und korrigiert lediglich offensichtliche Mängel (SchKE 4-BE.2011.1 vom 22. August 2012 in Sachen E.H. gegen Einwohnergemeinde E., Erw. 6.3.; vgl. AGVE 1996, S. 449).

E. 6.4

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). Die Erschliessung des Baugebiets obliegt den Gemeinden (Art. 19 Abs. 2 RPG; § 33 Abs. 1 BauG). "Dabei sind jeweils erschliessungsmässig zusammengehörende Gebiete auszuscheiden. Die Abgrenzung dieser Räume ergibt sich aus den Zonenvorschriften, den topographischen Gegebenheiten und den Vorgaben übergeordneter Planwerke. Innerhalb einer solchen Groberschliessungseinheit sind jeweils alle darin liegenden Grundstücke in der Frage, ob sie nach den gesetzlichen Voraussetzungen in genügender Weise erschlossen sind, einheitlich zu beurteilen" (AGVE 1990, S. 177 mit Hinweisen). Muss das in den Beitragsperimeter einbezogene Gebiet insgesamt als ungenügend erschlossen bezeichnet werden, gilt dies demnach für sämtliche Grundstücke. Auch bereits überbaute Parzellen können nicht allein deswegen, weil die bestehenden Erschliessungsbauten für ihre bisherigen Bedürfnisse genügen, als ausreichend erschlossen bezeichnet werden (VGE WBE.2013.382 vom 16. Juni 2014 in Sachen O.D. gegen EG O., S. 11 f.; WBE.2005.424 in Sachen M.G. und U.G. vom 20. November 2006, Erw. 4.2.; AGVE 2002, S. 497; AGVE 1990, S. 177; AGVE 1982, S. 155). Wird ein Gebiet erst mit den geplanten Anlagen genügend erschlossen, erlangen die darin liegenden Grundstücke als Folge des Projekts einen Vorteil (vgl. § 34 Abs. 1 und 2 BauG).

E. 6.5

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; Bundesgerichtsentscheid 1C_75/2012 vom 10. Juli 2012 Erw. 2.3.1; Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., N 2825). Die gewählten

Massstäbe dürfen aber keine Unterscheidungen treffen, für die kein vernünftiger Grund ersichtlich ist. Sie dürfen nicht zu einem unhaltbaren, mit sachlichen Gründen schlechterdings nicht mehr zu rechtfertigenden Ergebnis führen (AGVE 2002, S. 496 mit Hinweisen; BGE 131 I 316 f.). Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die erstmalige, gesetzeskonforme (§ 32 Abs. 1 lit. b BauG) oder auch nur eine objektiv bessere und komfortablere Erschliessung den betreffenden Parzellen einen wesentlichen wirtschaftlichen Sondervorteil vermitteln (AGVE 2002, S. 496; VGE WBE.2005.424 in Sachen M.G. und U.G. vom 20. November 2006, S. 9). Dabei ist ein objektiver Massstab anzuwenden und nicht auf die subjektiven

- 12 - Bedürfnisse des Grundeigentümers abzustellen (Bundesgerichtsentscheidung 1C_481/2012 vom 21. Dezember 2012, Erw. 2.1 und 2P.278/2001 vom 7. Februar 2002, Erw. 2.2. und 3.2.1). Muss eine Anlage aufgrund geänderter Vorschriften neu errichtet oder ersetzt werden, entsteht den danach wieder gesetzeskonform erschlossenen Grundstücken ein Sondervorteil, der einen Beitrag rechtfertigt (Bundesgerichtsentscheidung 2C_759/2014 vom 6. Februar 2015, Erw. 6.3 mit Hinweisen).

E. 6.6

Die Vorteile müssen allfällige Nachteile übersteigen und zudem realisierbar, also in Geld umsetzbar sein, wobei eine sofortige Realisierung nicht erforderlich ist. Massgeblich ist, ob eine zonenmässige Überbauung öffentlich-rechtlich zulässig ist. Der Sondervorteil muss dem Grundstück des Pflichtigen als solchem erwachsen und in einer Werterhöhung liegen, die objektiv messbar erscheint (objektive Methode), darf also nicht lediglich in subjektiven Verhältnissen des gegenwärtigen Eigentümers begründet sein (AGVE 2002, S. 496 f. mit Hinweisen; Bundesgerichtsentscheidung 1C_481/2012 vom 21. Dezember 2012, Erw. 2.1 und 2P.278/2001 vom

E. 6.7

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 ff. 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 zwar grundsätzlich ein einmaliger Vorgang. Es kann aber 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 f. mit Hinweisen.).

E. 6.8

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 Erschliessungsanlage bietenden Chancen auszugehen. Entsprechend ist eine "Neuaufgabe" des

- 13 - Beitragsplans nicht möglich, wenn der Eigentümer einer Parzelle durch eine Nutzungsänderung den vorher bereits latent bestehenden Sondervorteil der Erschliessungsanlage für sich realisiert. Eine solche Parzelle ist schon in der "Erstauflage" des (ursprünglichen oder nachträglichen) Beitragsplans als im Rahmen der möglichen Sondervorteile beitragspflichtig zu erklären.

E. 6.9

Stösst ein Grundstück an zwei oder mehr Seiten an Erschliessungsanlagen an, wird es hinsichtlich der Erschliessung ideell bzw. rechnerisch aufgeteilt und hat sich an den Kosten aller Anlagen zu beteiligen. Dabei ist zu beachten, dass die 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 f.; AGVE 1990 S. 179 f.; AGVE 1981 S. 157; Armin Knecht, Grundeigentümerbeiträge an Strassen im aargauischen Recht, Aarau 1975, S. 70).

E. 6.10

Mit Blick auf die Gemeindeautonomie ist festzuhalten, dass der Gemeinde bei der Bestimmung der Kriterien ein weiter Ermessensspielraum zukommt, zumal die Rechtsetzungsaufgabe im Zuge der Neuregelung des Erschliessungsabgaberechts ausdrücklich den Gemeinden übertragen wurde (§ 34 Abs. 3 BauG). Das Spezialverwaltungsgericht überprüft die vorinstanzlichen Entscheide grundsätzlich vollumfänglich (§ 53 Abs. 2 VRPG und § 52 VRPG), gleichzeitig hat es aber unter den gegebenen Voraussetzungen darauf zu achten, dass es nicht leichtfertig 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 es entsprechend auf eine Berichtigung (AGVE 2002 S. 495 f. mit Hinweisen).

E. 7

Die aktualisierte Fassung der SIA-Norm 190 aus dem Jahr 2017 sieht in Ziffer 2.4.6. für Rohre im Baugebiet im Mischsystem sowie im modifizierten Mischsystem eine Mindestnennweite von 300 mm vor. Von dieser Vorgabe kann in begründeten Fällen in Absprache mit der kantonalen Fachstelle abgewichen werden. Bei der Beurteilung der Erschliessungssituation eines Gebiets hat sich die Gemeinde an den aktuellen Anforderungen an Abwasserleitungen zu orientieren. Die bisherige Schmutzwasserleitung ist somit für die Umsetzung des im GEP vorgesehenen Teil-Trennsystems zu wenig gross dimensioniert für das in den Perimeter einbezogene Gebiet XY.

- 14 - Die über die neue Schmutzwasserleitung erschliessbaren Grundstücke werden damit erstmals planungskonform erschlossen. Das Gebiet "XY" erlangt aus der Ergänzung der Entwässerungsanlage einen (generellen) Sondervorteil.

E. 8.1

Wie bereits festgehalten, war das Gebiet "XY" ohne die neuen Anlagen ungenügend erschlossen, was gemäss Rechtsprechung für alle Grundstücke einer Erschliessungseinheit gilt (Erw. 6.4.). Es ist also grundsätzlich davon auszugehen, dass die neuen Erschliessungsanlagen allen Parzellen im betroffenen Gebiet - auch den bereits überbauten - einen Sondervorteil bringen. Auch in Bezug auf Parzelle aaa ist ein wirtschaftlicher Sondervorteil ohne weiteres zu bejahen, wenn ein Anschluss tatsächlich möglich ist. Bei der

Beurteilung der Anschlussmöglichkeiten sind objektive, realistische Überbauungsvarianten in Erwägung zu ziehen. Abwasserleitungen werden anders als Wasserleitungen nicht unter Druck geführt. Aus diesem Grund erfolgt die Entwässerung wenn immer möglich im freien Gefälle, damit das Abwasser nicht vom Gebäude in die öffentliche Kanalisationsleitung gepumpt werden muss. Die Entwässerung im Gefälle ist grundsätzlich einfacher und daher vorteilhafter. Vorliegend wurde nur der nördliche Parzellenteil (insgesamt 856 m²) in den Perimeter einbezogen. Der nördliche Parzellenteil kann problemlos in die Kanalisation XY entwässert werden. Der südliche Teil der Parzelle wurde dagegen nicht mit Beiträgen belastet. Dabei spielt es keine Rolle, dass ein Anschluss an die Kanalisation XY aufgrund der heutigen Bebauung der Parzelle nicht sinnvoll wäre. Ebenso wenig kommt es darauf an, dass die Leitung in Richtung Süden noch immer intakt ist. Es kommt vielmehr darauf an, ob die objektive Möglichkeit eines Anschlusses die neue Leitung besteht. Wenn das bestehende Gebäude eines Tages abgerissen wird und auf der Parzelle ein Neubau errichtet wird, wird ein Anschluss an die Kanalisation XY problemlos möglich sein (Protokoll S. 8). Die momentane Erschliessung des bestehenden Gebäudes ist noch durch die Besitzstandsgarantie geschützt (Erw. 6.7.). Bei Erstellung eines Neubaus auf dem Grundstück wird jedoch für eine gesetzeskonforme Erschliessung ein Anschluss an das Teil-Trennsystem erforderlich sein (Protokoll, S. 9). Der Anschluss an die öffentliche Kanalisationsleitung in Richtung der Y-Strasse wird im Gegensatz zur Anschlussmöglichkeit über den südlichen Teil der Parzelle nicht über Parzelle ggg erfolgen müssen, sondern wird direkt auf dem Grundstück der Beschwerdeführenden möglich sein. Auch wenn aufgrund des Parzellierungsvertrags keine Begründung von Dienstbarkeiten notwendig ist (vgl. Protokoll in 4-BE.2021.16, S. 5), ermöglicht die Erschliessung einen direkten Anschluss an die Kanalisation im Teil-Trennsystem, was einen Sondervorteil darstellt.

- 15 -

E. 8.2

Als unbehelflich erweist sich somit auch das Argument, dass die Parzelle aaa über die Kanalisation im XZ erschlossen sei. Zu Recht hat die Beschwerdeführerin nicht die gesamte Parzelle aaa in den Perimeter einbezogen, sondern lediglich den nördlichen Teil von 542 m² in der 1. Bautiefe und den mittleren Teil von 314 m² in der 2. Bautiefe belastet. Der südliche Teil von 338 m² wurde gar nicht in den Perimeter einbezogen. Dadurch wurde der Erschliessungsmöglichkeit an die Kanalisation im XZ hinreichend Rechnung getragen. Die Perimetergrenzziehung gibt somit keinen Anlass zur Beanstandung. Den in den Beitragsperimeter einbezogenen Flächen kommt ein wirtschaftlicher Sondervorteil zu (Erw. 6.5.).

E. 9.1

Als letzter Schritt sind die Kostenaufteilungen zwischen Gemeinde und Grundeigentümern sowie unter den Grundeigentümern zu prüfen.

E. 9.2

Der Gemeinderat qualifiziert die neue Schmutzwasserleitung im Abschnitt KS A - I als Groberschliessung (Grundsätze der Kostenverlegung, S. 4). Gemäss § 45 AR tragen die Grundeigentümer die Kosten der Groberschliessung höchstens zu 70 %. Dementsprechend wurde der Gemeindeanteil auf 30 % festgelegt. Die vorgenommene Aufteilung der Beiträge zwischen Gemeinde und Grundeigentümern entspricht der Regelung im AR und

ist nicht zu beanstanden. Im Abschnitt KS K - KS I wird die Leitung als Feinerschliessung qualifiziert. Dementsprechend haben die Anstösser die Kosten der Erstellung im Umfang von 100 % zu tragen (Grundsätze der Kostenverlegung, S. 4). Dies entspricht der Regelung gemäss § 45 AR und ist ebenfalls nicht zu beanstanden.

E. 9.3

Zur Kostenaufteilung unter den Grundeigentümern haben sich die Parteien nicht geäussert, weshalb sich die Prüfung auf offensichtliche Fehler beschränkt. Die Beiträge der Grundeigentümer werden zunächst nach Fläche abgestuft. Es werden 4 Bautiefen berücksichtigt. Parzellen bzw. Parzellenteile in der 1. Bautiefe werden zu 100 % belastet, die 2. Bautiefe wird mit 75 % belastet, die 3. Bautiefe wird mit 50 % und die 4. Bautiefe wird mit 25 % belastet. Bei Parzellen, die an mehrere Leitungen anstossen, wird das Prinzip der Winkelhalbierenden angewendet (Grundsätze der Kostenverlegung, S. 4). Weiter wird die Zonenzugehörigkeit der Parzellen berücksich-

- 16 - tigt. Dabei wird die maximal zulässige Ausnutzungsziffer als Gewichtungsfaktor verwendet. Die innerhalb des Perimeters des Abschnitts KS I - KS A gelegenen Parzellen befinden sich in der Wohnzone 2 (W 2) und der Wohn- und Gewerbezone 2 (WG 2). Die innerhalb des Perimeters des Abschnitts KS K bis KS I gelegenen Grundstücke befinden sich in der Wohnzone 2. Für die Parzellen in der W 2 wird dementsprechend der Gewichtungsfaktor 0.45 und für die Parzellen in der WG 2 der Gewichtungsfaktor 0.6 angewendet. Überbaute Grundstücke werden nur zu 2/3 belastet (Grundsätze der Kostenverlegung, S. 5). Von der Parzelle der Beschwerdeführenden wurden in den Beitragsperimeter Schmutzwasser KS K bis KS I 542 m² in der 1. Bautiefe und 314 m² in der 2. Bautiefe belastet. Aufgrund der Bauzonenzugehörigkeit und der bestehenden Bebauung wurde eine Fläche von 520.93 m² belastet. Es wurde ihnen damit der gemäss verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung maximal zulässige Abzug gewährt (vgl. VGE WBE.2006.30 vom 5. Juli 2007, Erw. 6.2.3). Die Kostenaufteilung unter den Grundeigentümern wurde ebenfalls korrekt vorgenommen.

E. 10

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass das Gebiet XY erst durch den Neubau der Schmutzwasserleitung gesetzeskonform erschlossen wird (Erw. 7.). Dem Grundstück der Beschwerdeführenden erwächst dadurch ein Sondervorteil (Erw. 8.2.). Die Kostenaufteilungen zwischen Gemeinde und Grundeigentümern (Erw. 9.2.) sowie unter den Grundeigentümern (Erw. 9.3.) sind nicht zu beanstanden. Die Beschwerde ist abzuweisen.

E. 11.1

Abschliessend sind die Verfahrenskosten zu verlegen. Sie werden den Parteien in der Regel nach Ausgang des Verfahrens auferlegt (§ 31 Abs. 2 VRPG). Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Kosten vollumfänglich von den Beschwerdeführenden zu tragen.

E. 11.2.1

Die Parteikosten werden nach denselben Grundsätzen verlegt (§§ 29 und 32 Abs. 2 VRPG). Die Parteikosten sind demnach ebenfalls von den Beschwerdeführenden zu übernehmen. Der Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin reichte dem Gericht anlässlich der Verhandlung vom 23. November 2023 eine Kostennote über Fr. 3'327.95 (inklusive Auslagen und Mehrwertsteuer) ein.

E. 11.2.2

Die Entschädigung richtet sich nach dem Pauschalrahmentarif im Dekret über die Entschädigung der Anwälte (Anwaltstarif, AnwT, SAR 291.150) vom 10. November 1987. Innerhalb des vorgesehenen Rahmens richtet sich die Entschädigung nach dem mutmasslichen Aufwand des Anwalts sowie der Bedeutung und Schwierigkeit des Falls (§ 8a Abs. 1 lit. a und Abs. 2 AnwT). Davon kann in Ausnahmefällen (besonderes hoher Aufwand oder Missverhältnis zwischen Entschädigung und tatsächlich geleisteter Arbeit) abgewichen werden (§ 8b AnwT). Die Entschädigung wird als Gesamtbetrag, inklusive Auslagen und MWST, festgelegt (§ 8c AnwT). Der Streitwert beträgt vorliegend Fr. 12'306.10. Gemäss § 8a Abs. 1 lit. a AnwT liegt die Entschädigung bei einem Streitwert bis Fr. 20'000.00 zwischen Fr. 600.00 bis Fr. 4'000.00. Innerhalb dieses Rahmens richtet sich die Entschädigung nach dem mutmasslichen Aufwand des Anwalts, der Bedeutung und der Schwierigkeit des Falls (§ 8a Abs. 2 AnwT). Der massgebende Aufwand sowie die Schwierigkeit werden im vorliegenden Verfahren als mittel beurteilt. Danach scheint eine Parteientschädigung von Fr. 2'000.00 angemessen (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer, § 8c AnwT). Von einem ausserordentlichen Aufwand nach § 8b Abs. 1 AnwT kann auch nach der eigenen Deklaration des Rechtsvertreters, der in der vorgelegten Kostennote einen Aufwand von 10 Stunden ausweist, nicht die Rede sein. Das Gericht erkennt:

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