

# LU\_GERICHTE 7H 15 70 vom 17. Februar 2016

LU Gerichte, 2016-02-17, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/lu\\_gerichte\\_7H\\_15\\_70](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/lu_gerichte_7H_15_70)

FR: LU\_GERICHTE 7H 15 70 du 17 février 2016

IT: LU\_GERICHTE 7H 15 70 del 17 febbraio 2016

## Regeste

Gebühr für die dauernde Beanspruchung von Kantonsstrassen: Berechnung des Bezugswerts. | Art. 25 Abs. 3 StrG; Art. 5 StrV. | Konzession

## Erwägungen

### E. 4

Abteilung Rechtsgebiet: Konzession Entscheiddatum: 17.02.2016 Fallnummer: 7H 15 70 LGVE: Gesetzesartikel: Art. 25 Abs. 3 StrG; Art. 5 StrV. Leitsatz: Gebühr für die dauernde Beanspruchung von Kantonsstrassen: Berechnung des Bezugswerts. Rechtskraft: Dieser Entscheid ist rechtskräftig. Entscheid: Aus den Erwägungen:

### E. 5.1

Nach Art. 5 Abs. 1 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (BV; SR 101) ist Grundlage und Schranke staatlichen Handelns das Recht (vgl. auch § 2 Abs. 1 der Verfassung des Kantons Luzern [KV; SRL Nr. 1]). Dieser Grundsatz verwirklicht für Bund und Kantone den Rechtsstaat und fordert für das staatliche Handeln eine Rechtsgrundlage (Schindler, in: Die Schweizerische Bundesverfassung, St. Galler Komm. [Hrsg. Ehrenzeller/Schindler/Schweizer/Vallender], 3. Aufl. 2014, Art. 5 BV N 3 und 18). Im Abgaberecht kommt dem Legalitätsprinzip die Bedeutung eines eigenständigen verfassungsmässigen Rechts zu und findet seinen Niederschlag in Art. 127 Abs. 1 und Art. 164 Abs. 1 lit. d BV für Steuern und Abgaben des Bundes sowie in § 45 Abs. 2 lit. d KV für kantonale Abgaben (Schindler, a.a.O., Art. 5 BV N 41; Wyss, Kausalabgaben, Diss. Basel 2009, S. 129). Danach dürfen öffentliche Abgaben grundsätzlich nur gestützt auf ein Gesetz im formellen Sinn erhoben werden. Das Gesetz kann die Kompetenz zur Festlegung einer Abgabe aber auch an eine nachgeordnete Behörde delegieren. Diesfalls muss das Gesetz jedoch mindestens den Kreis der Abgabepflichtigen, den Gegenstand der Abgabe, die absolute Höhe, wenigstens aber die Bemessungsgrundlagen, sowie, wenn solche bestehen, die Ausnahmen von der Abgabepflicht umschreiben (Tschannen/Zimmerli/Müller, Allgemeines Verwaltungsrecht, 4. Aufl. 2014, § 59 N 2 f.). ■ Neben dem Legalitätsprinzip sind bei öffentlichen Abgaben weitere Grundsätze zu beachten. Bei Konzessionsgebühren kommt im Zusammenhang mit der Sondernutzung öffentlicher Strassen und Plätze das Äquivalenzprinzip zum Tragen (BGE 138 II 70 E. 7.2; zum Ganzen BGer-Urteil 2C\_729/2013 vom 3.4.2014 E. 2.3 m.w.H.; Moser, Der öffentliche Grund und seine Benützung, Bern 2011, S. 280 N 301 m.w.H.). Das Äquivalenzprinzip ist die gebührenrechtliche Ausgestaltung des Verhältnismässigkeitsgrundsatzes und des Willkürverbots. Danach soll die erhobene Abgabe im Einzelfall zum objektiven Wert der Leistung nicht in einem offensichtlichen Missverhältnis stehen und muss sich in vernünftigen Grenzen bewegen. Es geht dabei um das Verhältnis von Abgabe und Leistung im konkreten Fall. Der Wert der staatlichen Leistung bemisst sich entweder nach dem

Nutzen für den Pflichtigen oder nach dem Kostenaufwand des betreffenden Verwaltungszweigs (BGer-Urteil 2C\_995/2012 vom 16.12.2013 E. 5.3; Tschannen/Zimmerli/Müller, a.a.O., § 58 N 19 ff.). Keine Bedeutung hat bei Konzessionsgebühren indessen das Kostendeckungsprinzip, welches bei kostenabhängigen Kausalabgaben anwendbar ist. Letzteres ist bei Konzessionsgebühren gerade nicht der Fall, da dem Gemeinwesen durch die Konzessionsverleihung – ausserhalb von administrativen Auslagen – in der Regel keine Kosten erwachsen (Wiederkehr, Kausalabgaben, Bern 2015, S. 42).

### **E. 5.2**

Die Sondernutzung bedarf der Konzession. Konzessionsbedürftig sind insbesondere ständige Bauten und Anlagen auf, über, unter oder in der Strasse (§ 23 Abs. 1 des Strassengesetzes [StrG; SRL Nr. 755] ). Gemäss § 25 StrG kann die Bewilligungs- oder Konzessionsbehörde vom Berechtigten für den gesteigerten Gemeingebrauch und die Sondernutzung Gebühren erheben (vgl. Abs. 1). Für die Bemessung der Gebühr ist gemäss Abs. 2 insbesondere auf folgende Kriterien abzustellen: Nutzungsintensität (lit. a), Nutzungsdauer (lit. b), wirtschaftlicher Vorteil für den Berechtigten (lit. c). Für die dauernde Beanspruchung von Kantonsstrassen ist eine einmalige Gebühr zu bezahlen, die sich nach dem Ausmass der beanspruchten Fläche richtet. Massgebend für die Berechnung ist der Quadratmeterpreis des Verkehrswerts des an die Kantonsstrasse angrenzenden Grundstücks (Bezugswert). Die Benützungsg Gebühr beträgt maximal 25 Prozent des Bezugswerts (Abs. 3). Für die dauernde Beanspruchung von Kantonsstrassen ist gemäss § 5 der Strassenverordnung (StrV; SRL Nr. 756) eine einmalige Gebühr zu leisten. Massgebend für die Berechnung ist der Quadratmeterpreis des Verkehrswerts des an die Kantonsstrasse anstossenden Grundstücks (Bezugswert). Die Gebühr beträgt u.a. für Leitungen unter Niveau pro m<sup>2</sup> beanspruchter Fläche 10 Prozent des Bezugswerts, insgesamt jedoch höchstens 25 Prozent des Bezugswerts (lit. d).

### **E. 5.3**

Die Voraussetzungen der Abgabepflicht – Kreis der Abgabepflichtigen, Gegenstand der Abgabe sowie die Bemessungsgrundlagen – sind im Strassengesetz festgehalten und werden in der Strassenverordnung konkretisiert. Damit entsprechen die kantonalen Bestimmungen dem Legalitätsprinzip, das im Abgaberecht erhöhten Anforderungen zu genügen hat, was die Verfahrensbeteiligten zu Recht nicht in Abrede stellen.

### **E. 6**

(...)

### **E. 7.1**

(...)

### **E. 7.2.1**

Unter den Verfahrensbeteiligten ist zunächst umstritten, ob bei der Berechnung des Bezugswerts auf den Katasterwert abzustellen ist – so die Vorinstanz –, oder ob der Verkehrswert des Grundstücks ohne Berücksichtigung allfälliger Immobilien ausschlaggebend sein soll, wie dies die Beschwerdeführerin beantragt. Zu prüfen ist damit, wie die Bestimmungen von § 25 Abs. 3 StrG bzw. § 5 StrV zur Ermittlung des Bezugswerts zu verstehen sind.

### **E. 7.2.2**

Für die dauernde Beanspruchung von Kantonsstrassen ist gemäss § 25 Abs. 3 StrG und § 5 StrV eine einmalige Gebühr zu leisten. Massgebend für die Berechnung ist der Quadratmeterpreis des Verkehrswerts des an die Kantonsstrasse anstossenden Grundstücks (Bezugswert). Die Gebühr beträgt u.a. für Leitungen unter Niveau pro m<sup>2</sup> beanspruchter Fläche 10 % des Bezugswerts, insgesamt jedoch höchstens 25 % des Bezugswerts (§ 5 lit. d StrV).

### **E. 7.2.3**

Ausgangspunkt jeder Auslegung bildet der Wortlaut der Bestimmung. Ist der Text nicht ganz klar und sind verschiedene Interpretationen möglich, so muss nach der wahren Tragweite der Bestimmung gesucht werden, wobei alle Auslegungselemente zu berücksichtigen sind (Methodenpluralismus). Dabei kommt es namentlich auf den Zweck der Regelung, die dem Text zugrundeliegenden Wertungen sowie auf den Sinnzusammenhang an, in dem die Norm steht. Die Gesetzesmaterialien sind zwar nicht unmittelbar entscheidend, dienen aber als Hilfsmittel, den Sinn der Norm zu erkennen. Vom Wortlaut darf abgewichen werden, wenn triftige Gründe für die Annahme bestehen, dass dieser nicht den wahren Sinn der Regelung wiedergibt. Solche Gründe können sich aus der Entstehungsgeschichte, aus Sinn und Zweck der Norm oder aus ihrem Zusammenhang mit anderen Gesetzesbestimmungen ergeben (BGE 137 III 217 E. 2.4.1).

### **E. 7.2.4**

Der Wortlaut von § 25 Abs. 3 StrG und § 5 StrV gibt keinen Aufschluss darüber, ob sich auf der Parzelle allenfalls befindliche Immobilien bei der Berechnung des Bezugswerts berücksichtigt werden sollen. Der Botschaft zum Strassengesetz sind diesbezüglich keine spezifischen Ausführungen zu entnehmen (GR 1994 S. 561 ff., S. 596). Aus der gewählten Formulierung ist zu schliessen, dass der Gesetzgeber mit der festgelegten Berechnungsart beabsichtigte, dass der Bezugswert unter Zuhilfenahme objektiver Werte ermittelt wird, um damit eine einheitliche Praxis sicherzustellen. Damit steht der Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) bei der Wahl jener objektiven Werte, auf welche sie bei der Ermittlung des Verkehrswerts bzw. der Festlegung der Gebühr nach § 5 StrV abstellen will, ein gewisses Ermessen zu.

### **E. 7.2.5**

Beim von der Vorinstanz zugezogenen Katasterwert handelt es sich um einen nach anerkannten Regeln der Schätzungstechnik ermittelten Wert. Dieser stellt ein unter Verwendung von pauschalen Wertansätzen ermittelter Verkehrswert dar, welcher dem durchschnittlichen Wert entspricht, der nach den Erkenntnissen des Grundstückverkehrs Schätzungsgegenständen von ähnlicher Lage und Beschaffenheit während einer angemessenen Zeitspanne zukommt (vgl. § 18 Abs. 1 i.V.m. § 17 des Gesetzes über die amtliche Schätzung des unbeweglichen Vermögens [SchG; SRL Nr. 626]). Gemäss § 17 SchG entspricht er für nichtlandwirtschaftliche Grundstücke dem Verkehrswert. Der Katasterwert nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke wird gestützt auf § 6 Abs. 1 der Vollziehungsverordnung zum Schätzungsgesetz (SchV; SRL Nr. 627) nach den anerkannten Regeln der Schätzungstechnik unter Verwendung von pauschalen Bewertungsansätzen aus Real- und Ertragswert ermittelt. Der Realwert setzt sich zusammen aus dem Verkehrswert des Bodens und den Anlagekosten der Bauten und Umgebungsarbeiten, berechnet auf den Zeitpunkt der Schätzung (§ 19 SchG). Der

Ertragswert überbauter, nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke entspricht dem kapitalisierten jährlichen Rohertrag, wobei als Rohertrag die auf längere Zeit erzielbaren Einkünfte ohne Abzug der Unterhalts- und Verwaltungskosten, der Zinsen für Eigen- und Fremdkapital, der Abschreibungen und der Steuern gelten (§ 20 Abs. 1 und 2 SchG). Demnach entspricht der Steuer- bzw. der Katasterwert gemäss § 48 des Steuergesetzes (StG; SRL Nr. 620) dem Verkehrswert gemäss Art. 14 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden (StHG; SR 642.14) und damit den harmonisierungsrechtlichen Vorgaben (vgl. zum Ganzen Urteile des Verwaltungsgerichts Luzern A 10 214 vom 23.4.2013 E. 3b und A 10 122 vom 7.10.2011 E. 3b). ■ Demgegenüber entspricht der Katasterwert von landwirtschaftlichen Grundstücken und Waldung gerade nicht dem Verkehrswert. Vielmehr ist der Katasterwert landwirtschaftlicher Grundstücke nach dem Ertragswert festzusetzen (§ 15 Abs. 1 SchG). Der Katasterwert der Waldungen entspricht dem nach forstwirtschaftlichen Grundsätzen berechneten Ertragswert (§ 16 Abs. 1 SchG).

#### **E. 7.2.6**

Beim Katasterwert handelt es sich somit bei nicht landwirtschaftlichen Grundstücken um eine Ausgestaltung eines Verkehrswerts und wäre daher zwar mit dem Wortlaut der Bestimmung, nicht aber mit deren Sinn und Zweck in Einklang zu bringen: Basiert die Berechnung des Bezugswerts auf dem Katasterwert und wird dieser gemäss § 25 Abs. 3 StrG und § 5 StrV auf den Quadratmeter verlegt, resultiert dann eine abgaberechtlich mit dem gesetzlichen Vorhersehbarkeitserfordernis nicht vereinbare Verzerrung, wenn für die Gebührenermittlung beispielsweise überbaute und (noch) nicht überbaute Grundstücke zu berücksichtigten sind. Je nach "Überbauungsstadium", in welchem sich die Parzelle befindet, hätte die Zugrundelegung des Katasterwerts einen unterschiedlich hohen Bezugswert zur Folge. Dies führte zu andersgearteten Gebührenfolgen, für die ein sachlicher Grund fehlt, sodass § 5 StrV aus Gründen des Rechtsgleichheitsgebots die Anwendung versagt bleiben müsste. Dass dies vom Gesetzgeber nicht gewollt sein konnte, lässt sich auch daraus schliessen, dass weder in § 25 Abs. 3 StrG noch in § 5 StrV von "Katasterwert" die Rede ist. ■ In den einschlägigen Bestimmungen stehen hintereinander vielmehr die Begriffe "Quadratmeterpreis", "Verkehrswert" und "Grundstücke". Die Botschaft zum Strassengesetz betont zwar die Wichtigkeit der gesetzlichen Grundlage, erklärt indes nicht, in welchem Verhältnis diese Begriffe zueinander stehen, die zum Bezugswert führen. Eine willkürfreie, rechtsgleiche und praktikable Gebührenbemessung ergibt sich dann, wenn der in den Gesetzen erwähnte Quadratmeterpreis als Flächenwert und nicht als Immobilienwert verstanden wird. Der Flächenwert fliesst im Schätzungsverfahren in den Realwert ein, welcher zusammen mit dem Ertragswert und in Anwendung eines Gewichtungsfaktors den Katasterwert einer Immobilie ergibt. Der Flächenwert lässt sich aus den Unterlagen der Katasterschätzung ersehen und kann als "Preis" im sondernutzungsgebührenrechtlichen Sinn für den Quadratmeter eruiert werden. Diese Auslegung korrespondiert auch mit dem Äquivalenzprinzip, da sie gewährleistet, dass nicht sachlich unbegründete Gebührenfolgen für die gleiche Sondernutzung je nach Anrainergrundstück und dessen jeweiliger Grundstücknutzung entstehen können. Mit der dargestellten Auslegung wird die abgaberechtlich auf Verfassungsebene gebotene Vorhersehbarkeit der Abgabenfolge gewährleistet.

#### **E. 7.2.7**

Nach dem Gesagten ergibt sich, dass § 25 Abs. 3 Satz 2 StrG und § 5 Abs. 1 Satz 1 StrV so auszulegen sind, dass die Ermittlung des Bezugswerts auf der Grundlage des Landwerts als einer der Realwertfaktoren im Katasterschätzungsentscheid zu erfolgen hat. Diese Angaben sind dem jeweiligen Schätzungsentscheid zu entnehmen (massgebend ist der unter der Rubrik "Landwert" aufgeführte Wert). Insofern ist nicht der Katasterwert eines nichtlandwirtschaftlichen Grundstücks als Ganzes bei der Ermittlung des Bezugswerts massgebend, sondern der Landwert, der Teil der Katasterwertberechnung ist. Der im entsprechenden Schätzungsverfahren festgelegte Landwert entspricht aufgrund der vorgegangenen Ausführungen dem Verkehrswert des Grundstücks. (...)

#### **E. 7.3.1**

Des Weiteren ist zwischen den Verfahrensbeteiligten umstritten, von welcher Breite der Leitungen auszugehen ist. Die Dienststelle rawi stellt bei der Berechnung der Fläche der Leitungen jeweils auf eine Standardbreite von 0,5 m ab. Die Beschwerdeführerin weist demgegenüber darauf hin, dass die von ihr verlegten Leitungen auf der jeweiligen Länge unterschiedliche Breiten aufweisen würden, wobei die maximale Breite 0,2 m betrage und dabei viel schmäler sei als der von der Vorinstanz eingesetzte Standardwert.

#### **E. 7.3.2**

Aus dem Plan Nr. a geht hervor, dass die Gasleitung einen Durchschnitt von 0,13 m aufweist. Allerdings ist zu beachten, dass nach den überzeugenden Ausführungen der Vorinstanz und mit Blick auf den Plan die Beanspruchung der Kantonsstrasse nicht allein durch die Leitung, sondern auch durch die weiteren baulichen Massnahmen wie Kofferung, Hüllbeton oder Sandeinbettung erfolgt. Die tatsächlich beanspruchte Fläche umfasst daher nicht nur die Leitung, sondern sämtliche Anlagen, welche bedingt durch die Leitung erstellt wurden. Gemäss den nachvollziehbaren Ausführungen der Dienststelle rawi ist die Fläche dieser Anlagen auf die darüber liegende Strassenparzelle vertikal zu projizieren. Dass die Vorinstanz dabei von einem standardisierten Mindestwert von 0,5 m ausgeht, ist mit Blick auf den Plan Nr. a nicht zu beanstanden: Aus diesem wird ersichtlich, dass die einzelnen Leitungen zwar deutlich weniger breit sind als 0,5 m, die Rohrumhüllungen jedoch um die 0,4 m ausmachen. Die Gasleitung kommt insgesamt auf eine Breite von 0,5 m zu liegen.

#### **E. 7.3.3**

Für die Gebührenberechnung kann nicht allein auf den Durchmesser der einzelnen Leitung abgestellt werden, sondern es ist die tatsächlich beanspruchte Fläche inklusive der baulichen Massnahmen für die Eingliederung der Leitungen zu berücksichtigen. Wenn die Vorinstanz dabei auf einen erfahrungsgestützten Mindestwert von 0,5 m abstellt, ist dagegen nach dem Gesagten nichts einzuwenden. Dies insbesondere auch deshalb nicht, weil sich der Standardwert vorliegend mit der tatsächlichen Breite der Gasleitung deckt.

#### **E. 7.4**

Im Sinn eines Zwischenergebnisses ist festzuhalten, dass bei der Berechnung des Bezugswerts nicht auf den Katasterwert der angrenzenden nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke als Ganzes, sondern auf den Landwert als dessen Bestandteil abzustellen ist. Ebenso erscheint es sachgerecht, bei der Festlegung der Breite der Leitung – vorbehaltlich anderer, massgeblich davon abweichender Verhältnisse im Einzelfall – von einem Standardwert von 0,5 m auszugehen.

#### **E. 8.1**

Zu überprüfen ist sodann die Art der konkreten Berechnung des Bezugswerts durch die Vorinstanz im hier zu beurteilenden Fall. Die Leitungen führen entlang von fünf Grundstücken, wobei die Grundstücke Nrn. x, y und z mit einer Fläche von 1'603 m<sup>2</sup>, 336 m<sup>2</sup> und 2'180 m<sup>2</sup> in der dreigeschossigen Wohnzone liegen. Die im GRAVIS aufgeführten Katasterwerte betragen Fr. 2'459'700.-- (Grundstück Nr. x), Fr. 4'905'500.-- (Grundstück Nr. y) und Fr. 2'005'700.-- (Grundstück Nr. z). Betroffen ist auch ein Teil des Grundstücks Nr. v, welches sich ebenfalls in der dreigeschossigen Wohnzone befindet. Hingegen liegt das Grundstück Nr. w in der Grünzone. Gemäss Art. 23 des Bau- und Zonenreglements (BZR) der Gemeinde Z werden der Grünzone Trafostationen, Grundwasserpumpwerke, Parkplätze und Parkanlagen zugeführt. Auf dem Grundstück Nr. w befinden sich Parkplätze, eine Trafostation und ein Pumpwerk. Schätzungsdaten sind dazu keine vorhanden. Für die Berechnung der Sondernutzungsgebühr hat die Vorinstanz vorliegend den (nicht flächengewichteten) durchschnittlichen Katasterwert der Parzellen Nrn. x, y und z eruiert, welcher sich auf Fr. 1'303.94 beläuft (Es folgt eine Berechnungstabelle).

## **E. 8.2**

Gemäss § 5 StrV beträgt die Gebühr für Leitungen unter Niveau pro m<sup>2</sup> beanspruchter Fläche 10 % des Bezugswerts, insgesamt jedoch höchstens 25 % davon. Der Bezugswert beträgt nach der Berechnung der Dienststelle rawi folglich Fr. 130.40 pro Quadratmeter (10 % von Fr. 1'303.94). Die durch die Gasleitung beanspruchte Fläche beläuft sich auf 84 m<sup>2</sup> (168 m x 0,5 m), jene der Elektroleitung auf 9,5 m<sup>2</sup> (19 m x 0,5 m). Daraus resultiert eine Gebühr von Fr. 10'953.60 bei der Gasleitung (84 m<sup>2</sup> x Fr. 130.40) bzw. von Fr. 1'238.80 bei der Elektroleitung (9,5 m<sup>2</sup> x Fr. 130.40). Das Grundstück Nr. w fand bei der Berechnung des Bezugswerts keine Berücksichtigung, was die Dienststelle rawi mit dem fehlenden Katasterwert begründete. Dies gilt auch für das Grundstück Nr. v. Der Bezugswert von Fr. 130.--/m<sup>2</sup> wurde bei der Berechnung der Gebühr jedoch auf die ganze Länge der Leitungen angewandt, mit anderen Worten wurde der Bezugswert von Fr. 130.--/m<sup>2</sup> der überbauten Grundstücke auch für dasjenige Stück der Leitungen herangezogen, welches entlang des in der Grünzone liegenden Grundstücks Nr. w führt. Damit wurde im Ergebnis der durchschnittliche Katasterwert, ermittelt aus den drei Parzellen Nrn. x, y und z, auch auf jene Streckenabschnitte der Leitung angewandt, die vor den Parzellen Nrn. v und w durchführen.

### **E. 8.3.1**

Auszugehen ist davon, dass grundsätzlich jedes direkt an die Leitung angrenzende Grundstück in die Berechnung des Bezugswerts einzubeziehen ist. Es ist aber nicht in jedem Fall erforderlich, die Grundstücke auf beiden Seiten der Strasse bei der Berechnung zu berücksichtigen. Soweit die Dienststelle rawi bei der Ermittlung des Bezugswerts auf die Parzellen südlich der Strasse X (Nrn. x, y und z) abstellte, ist dies nicht zu beanstanden. Denn die Leitung soll im südlichen Bereich der Strasse eingebaut werden. Folglich ist nichts dagegen einzuwenden, dass die nördlich angrenzenden kleineren Grundstücke (...) bei der Ermittlung des Bezugswerts nicht berücksichtigt wurden. Dass die Dienststelle rawi dabei ihren Ermessensbereich überschritten hätte, ist nicht ersichtlich. ■ Zu dem für die Festlegung des Bezugswerts massgeblichen Perimeter der angrenzenden Grundstücke gehören aber auch die Parzellen Nrn. v und w. Ersteres grenzt zum Teil ebenfalls südlich an die Leitung, die die zweite Parzelle durchquert. Folglich sind auch diese Grundstücke bei der Ermittlung des Bezugswerts zu beachten. Darauf hat die Vorinstanz aber mit der

Begründung verzichtet, dass für beide Grundstücke kein Katasterwert vorhanden sei, wogegen die Beschwerdeführerin opponiert.

### **E. 8.3.2**

Die von der Vorinstanz vorgenommene Addition der Katasterwerte bzw. die Berechnung eines durchschnittlichen Kataster- und letztlich auch eines durchschnittlichen Bezugswerts (vgl. E. 8.1) lässt sich aber nur dann rechtfertigen, wenn einerseits auf den im Verfahren zur Ermittlung des Katasterwerts festgelegten Landwert des Grundstücks abgestellt wird (vgl. E. 7.2) und – andererseits sämtliche betroffenen Grundstücke untereinander vergleichbar sind. Dies kann insbesondere dann zutreffen, wenn sie alle in der gleichen Zone liegen und auch die m<sup>2</sup>-Preise in einer gewissen Bandbreite liegen. ■ Vorliegend verhält es sich jedoch so, dass die drei mit ihren Katasterwerten herangezogenen Grundstücke (Nrn. x, y und z) in der dreigeschossigen Wohnzone liegen, während die Parzelle Nr. w der Grünzone zugewiesen ist. Bei der Grünzone handelt es sich zwar um eine Bauzone (vgl. § 50 des Planungs- und Baugesetzes [PBG; SRL Nr. 735] sowie Urteil des Kantonsgerichts Luzern 7H 13 153 vom 23.6.2014 E. 3.2 mit weiteren Hinweisen). In Anbetracht der in einer solchen Zone zulässigen Nutzungen (vgl. Art. 23 BZR), welche im Vergleich mit einer anderen Bauzone sehr eingeschränkt sind, ist es nicht unüblich, dass – wie hier – kein Katasterwert vorliegt. Dieser wird u.a. bei Liegenschaften des Bundes, des Kantons und der Gemeinden, die unmittelbar öffentlichen Zwecken dienen, nur auf Antrag des Eigentümers oder einer Behörde geschätzt (vgl. § 7 Abs. 2 lit. b SchG; vgl. auch Weisungen SchG, Luzerner Steuerbuch, Bd. 4, III/4).

### **E. 8.3.3**

Die Verhältnisse hinsichtlich der Parzelle Nr. w unterscheiden sich somit in Bezug auf den Verkehrswert (§ 5 StrV) massgeblich von den Grundstücken Nrn. x, y und z. Dass für letztere drei Parzellen in Anbetracht der gleichen Zonenzugehörigkeit von vergleichbaren Verhältnissen ausgegangen wurde, erscheint nach Lage der bisherigen Akten als nachvollziehbar und plausibel. Dies gilt auch für das Grundstück Nr. v, welches ebenfalls südlich an die Strasse X grenzt, der gleichen Wohnzone zugeordnet ist, eine Fläche von 2'072 m<sup>2</sup> aufweist und mit einem Wohnhaus überbaut ist. ■ Entsprechend kann ein durchschnittlicher Bezugswert für die in der dreigeschossigen Wohnzone liegenden Grundstücke Nrn. x, y und z herangezogen werden, der auf den Landwerten zu basieren hat. Dies gilt auch für jenen Teil der Parzelle Nr. v, der direkt an die Leitung angrenzt. ■ Die direkte Übertragung dieses Durchschnittswerts auf das Grundstück Nr. w rechtfertigt sich hier allerdings nicht. Denn wie dargelegt lässt sich das Grundstück Nr. w mit den anderen drei Grundstücken betreffend Nutzung und entsprechend auch hinsichtlich Grundstückswerts nicht vergleichen. Folglich erweist sich die Vorgehensweise der Dienststelle rawi in Bezug auf jenen Teil der Leitung, welche die Parzelle Nr. w durchquert, als nicht zulässig. ■ Damit eine den konkreten Verhältnissen angepasste Berechnung erfolgen kann, hat die Dienststelle rawi Abklärungen zu treffen, um den Verkehrswert dieses Grundstücks Nr. w ermitteln zu können. Es steht ihr offen, den Landwert dieser Parzelle durch die Dienststelle Steuern, Abteilung Immobilienbewertung, als zuständige kantonale Behörde festlegen zu lassen (§ 7 Abs. 2 lit. b SchG) oder den Verkehrswert anderer vergleichbarer Grundstücke in der Grünzone heranzuziehen. Soll der Landwert festgelegt werden, ist dieser von der Dienststelle Steuern, Abteilung Immobilienbewertung, nach den Grundsätzen des Schätzungsgesetzes zu bestimmen. Der ermittelte Wert dient zur Berechnung des Bezugswerts für dasjenige Stück der Leitungen, welches entlang des

Grundstücks Nr. w führt. Die von der Beschwerdeführerin zu leistende Gebühr ergibt sich letztlich aus der Summe der (Teil-)Gebühren für die Grundstücke Nrn. x, y und z bzw. – aufgrund gegebener Vergleichbarkeit – übertragen auf die Parzelle Nr. v, sowie der Gebühren für das Grundstück Nr. w.

#### **E. 9**

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass jedes direkt an die Leitung angrenzende Grundstück in die Berechnung des Bezugswerts einzubeziehen ist. Für die Berechnung des Bezugswerts massgebend ist der schätzungsrechtliche Landwert. Soll die Leitung näher zu einer Strassenseite zu liegen kommen, ist nicht zu beanstanden, dass grundsätzlich die Grundstücke auf dieser Strassenseite als massgebend betrachtet werden. Das von der Vorinstanz im vorliegenden Verfahren gewählte Vorgehen – die Übertragung des in Bezug auf die dreigeschossige Wohnzone ermittelten Bezugswerts auf das in der Grünzone liegende Grundstück – ist mangels Vergleichbarkeit aber nicht zulässig.

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