

SG_VERWALTUNGSGERICHT B 2017/1 vom 22. September 2018

Sg Verwaltungsgericht, 2018-09-22, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/sg_publicationen_B_2017_1

FR: SG_VERWALTUNGSGERICHT B 2017/1 du 22 septembre 2018

IT: SG_VERWALTUNGSGERICHT B 2017/1 del 22 settembre 2018

Regeste

Schätzung, Kostenverteiler Landumlegung; Art. 114ter BauG. Die Landumlegung führt zur Umzonung der beigezogenen Flächen von der Landwirtschafts- in die Bauzone und damit zu einer Wertsteigerung in Grössenordnung von mindestens CHF 350 – bis CHF 700 – je Quadratmeter. Anders als vom Beschwerdeführer geltend gemacht, stellen Erschliessungskosten von rund CHF 120 je Quadratmeter unter diesen Umständen kein "Sonderopfer" dar. Der bereits bestehenden strassenmässigen Erschliessung der Fläche vor der Landumlegung wurde bei der Kostenverlegung ausreichend Rechnung getragen (Verwaltungsgericht, B 2017/1).

Erwägungen

E. 1

Der angefochtene Rekursentscheid zum Umlegungsplan "Q.____" erging am 13. Dezember 2016 in Anwendung der Bestimmungen zur Landumlegung des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht vom 6. Juni 1972 (Baugesetz; Stand 1. Januar 2015, nGS 32-47, Art. 109 ff., insbesondere Art. 116 Abs. 3 lit. b BauG). Das Baugesetz wurde durch das am 1. Oktober 2017 in Kraft getretene Planungs- und Baugesetz (sGS 731.1, PBG) abgelöst, welches die Landumlegung in Art. 46 ff. regelt. Gemäss Art. 51 Abs. 1 PBG wird der Umlegungsplan im Verfahren des Sondernutzungsplans erlassen. Entsprechend der Übergangsbestimmung von Art. 174 PBG mit dem Randtitel "Planerlassverfahren" wird auf Nutzungspläne und damit auch auf Sondernutzungspläne (vgl. Art. 1 Abs. 3 lit. b PBG), die bei Vollzugsbeginn des Erlasses nach Art. 29 BauG bereits öffentlich aufgelegt haben, das bisherige Recht angewendet. Dementsprechend ist in sachgemässer Anwendung des Übergangsrechts die Beschwerde in Anwendung der formellen und materiellen Bestimmungen des Baugesetzes zur Landumlegung zu behandeln.

E. 2.1

Das Verwaltungsgericht ist zum Entscheid in der Sache zuständig (Art. 59 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege; sGS 951.1, VRP). Der Beschwerdeführer ist Eigentümer des von der Landumlegung "Q.____" teilweise betroffenen Grundstücks Nr. 0001 und mit seinen Anträgen im Rekursverfahren nicht durchgedrungen. Er ist dementsprechend zur Ergreifung des Rechtsmittels befugt (Art. 64 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 45 Abs. 1 VRP). Die Beschwerde gegen den am 16. Dezember 2016 versandten Entscheid wurde mit Eingabe vom 30. Dezember 2016 rechtzeitig erhoben und erfüllt zusammen mit der Ergänzung vom 28. Februar 2017 in formeller und inhaltlicher Hinsicht die gesetzlichen Anforderungen (Art. 64 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 47 Abs. 1 und

Art. 48 Abs. 1 und 2 VRP). Auf die Beschwerde ist grundsätzlich einzutreten.

E. 2.2

Das Landumlegungsverfahren gliedert sich im Wesentlichen in zwei Phasen. In der ersten Phase wird über die Durchführung der Landumlegung und über das Beizugsgebiet Beschluss gefasst (Art. 110 ter BauG). Diese Phase ist vorliegend mit dem nach dem Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 23. Januar 2004 (B 2003/164) rechtskräftig gewordenen Beschluss des Stadtrats Altstätten vom 8. Oktober 2001 abgeschlossen. In einer zweiten Phase wird die Landumlegung innerhalb des Beizugsgebiets durchgeführt und im Umlegungsplan festgehalten. Der Umlegungsplan enthält gemäss Art. 115 BauG unter anderem den Baulinienplan (lit. a), Strassenprojekte und Strasseneinteilung (lit. b), den Neuverteilungsplan (lit. d) sowie den Schlüssel für die Verlegung der Kosten der Erschliessung und des Verfahrens (lit. g). Der Umlegungsplan wird öffentlich aufgelegt und die Betroffenen erhalten die Möglichkeit, dagegen Rechtsmittel zu erheben (Art. 116 BauG). Auch diese zweite Phase ist – soweit sie die entsprechend Art. 116 Abs. 3 lit. a BauG dem Rekurs an das Baudepartement unterliegenden Elemente des Umlegungsplanes, das heisst den Baulinienplan, Strassenprojekte und Strasseneinteilung sowie die Abzüge für Bedürfnisse des Beizugsgebiets und für andere Bedürfnisse betrifft – mit dem Entscheid des Bundesgerichts vom 14. April 2014 (1C_643/2013) rechtskräftig abgeschlossen. Eine erneute Überprüfung des Beizugsgebiets sowie der Strassenprojekte kann damit nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens sein. Soweit der Beschwerdeführer beantragt, die Grundstücke Nrn. 0004, 0005, 0005.1, 0006 und 0006.1 seien aus dem Landumlegungsplan zu entlassen, kann darauf somit nicht eingetreten werden. Dasselbe gilt für seine Rügen, es sei völlig übertrieben und unverhältnismässig, drei Erschliessungsstrassen zu erstellen und die Vorinstanz sei zu Unrecht nicht auf seine Einwände gegen die teilweise Einzonung des Grundstücks Nr. 0001 und die Erschliessungsvariante A.-strasse eingetreten. Auf die Beschwerde kann lediglich insoweit eingetreten werden, als sie sich gegen den Neuverteilungsplan, die Lastenbereinigung, den Wertausgleich und die Entschädigungen sowie den Schlüssel für die Verlegung der Kosten der Erschliessung und des Verfahrens richtet. Hinsichtlich der Erfassung im Kostenverteiler kann immerhin geltend gemacht werden, dem Beschwerdeführer seien – mangels wirtschaftlicher Sondervorteile – für seine im Beizugsgebiet liegenden Grundstücke keine Erschliessungs- und Verfahrenskosten aufzuerlegen.

E. 2.3

Die Beschwerdegegnerin rügt in ihrer Vernehmlassung, dass die Vorinstanz im Rekursverfahren auf das Eventualbegehren des Beschwerdeführers, wonach eventuell der Kostenverteilerplan aufzuheben und die Lasten neu zu verteilen seien, und die damit zusammenhängenden Argumente nicht hätte eintreten dürfen, da dieser zusätzliche Antrag ausserhalb des Verfahrensgegenstandes des Einspracheverfahrens liege und lange nach Ablauf der Rekursfrist im Rahmen des zweiten Schriftenwechsels verspätet gestellt worden sei. Ob diese Auffassung angesichts des Umstandes, dass der Beschwerdeführer mit der Erhebung des Rekurses am 11. Mai 2010 unbestrittenermassen rechtzeitig den – über den nachträglich gestellten Eventualantrag hinausgehenden vollständigen – Verzicht auf die Erhebung von Verfahrens- und Erschliessungskosten beantragt hatte, zutrifft und die Vorinstanz darauf nicht hätte eintreten dürfen, kann offenbleiben, zumal sich die Rügen in der Sache als unbegründet erweisen.

E. 3.1

Gemäss Art. 114 ter BauG ist für die Kostenverlegung der Sondervorteil des einzelnen Grundeigentümers massgebend. Der durch die Erschliessung geschaffene Vorteil darf nicht nur theoretischer Natur, sondern muss objektiv gesehen realisierbar sein. Unerheblich ist indessen, ob der durch die Erschliessung betroffene Grundeigentümer den Mehrwert durch Überbauung oder Verkauf des Grundstücks in Geld umsetzt. Massgeblich ist einzig, ob eine zonenmässige Überbauung öffentlich-rechtlich realisierbar ist. Für die Beurteilung des Sondervorteils ist demnach nicht nur die effektive, sondern die mögliche Nutzung massgebend. Ein Sondervorteil liegt in aller Regel vor, wenn ein Grundstück erstmals erschlossen wird und es dadurch einen Vorteil in Form eines Vermögenszuwachses erfährt (vgl. BGer 1C_481/2012 vom 21. Dezember 2012 E. 2.1). Im Übrigen kann auf die zutreffenden rechtlichen Darlegungen der Vorinstanz zum Sondervorteil und zur – auch für das Verwaltungsgericht geltenden – auf die Rechtskontrolle beschränkten Prüfungsbefugnis verwiesen werden (vgl. angefochtener Entscheid Erwägung 3b). Die Vorinstanz hat die Angelegenheit als Fachgericht – bei den beiden nebenamtlichen Mitgliedern handelt es sich um Personen mit besonderen Fachkenntnissen (vgl. Art. 16 Abs. 1 Satz 2 des Gerichtsgesetzes, sGS 941.1, GerG; Art. 18 lit. b der Verordnung über die Organisation der Verwaltungsrekurskommission, sGS 941.113, Staatskalender 2017/18 S. 172) – mit entsprechend weitem technischen Ermessen beurteilt und zudem einen Augenschein durchgeführt. Das Verwaltungsgericht beschränkt sich deshalb auf die Prüfung, ob die Fachinstanz die für den Entscheid wesentlichen Gesichtspunkte geprüft und die erforderlichen Abklärungen sorgfältig und umfassend durchgeführt hat (vgl. dazu BGer 2A.430/2006 vom 6. Februar 2007 E. 1.4 mit Hinweis auf BGE 132 II 257 E. 3.2, BGer 2C_783/2013 vom 27. Februar 2014 E. 2.2.1, BGE 130 II 351 E. 5.3.2 mit weiteren Hinweisen).

E. 3.2

Der Beschwerdeführer bestreitet generell, dass ihm mit der Landumlegung und der Erschliessung seiner im Bezugsgebiet liegenden Grundstücke ein wirtschaftlicher Sondervorteil erwachse. Seine zukünftige Nutzung der Flächen werde sich gegenüber der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung nicht verändern. Der von ihm zu tragende Anteil von rund CHF 350'000 an den Kosten der Erschliessung bedeute für ihn mit Blick auf sein Einkommen und sein landwirtschaftliches Gewerbe eine finanzielle Härte. Eine Stundung sei zwar möglich, nicht aber eine vorübergehende Belastung mit einem Grundpfand in der Höhe dieser Kosten, weil für die Grundstücke weiterhin das bäuerliche Bodenrecht mit einer maximalen Belastungsgrenze von 135 Prozent des Ertragswertes gelte. Keine Bank würde ihm einen Kredit in dieser Grössenordnung gewähren. Er könne die Kosten auch nicht vorschüssig bezahlen, da er die Grundstücke, auf deren landwirtschaftliche Nutzung er angewiesen sei, nicht einfach verkaufen könne. Die Belastung führe zu einem "Sonderopfer". Das Grundstück Nr. 0001 liegt in der Landwirtschaftszone. Mit der Landumlegung wird die im Bezugsgebiet liegende Fläche soweit zweckdienlich in die Wohnzone W2a umgeteilt und profitiert von der Wertvermehrung, die durch die Erschliessungsanlagen entsteht (vgl. Auflagebericht mit Umlegungsplan, 2. Auflage, S. 7/21, act. 23/1). Beides erhöht den wirtschaftlichen Wert der beigezogenen Flächen. Ob der Grundeigentümer von der neuen Nutzungsmöglichkeit Gebrauch macht und den wirtschaftlichen Sondervorteil realisiert, ist für die Frage, ob er an den Kosten für die Erschliessung und das Verfahren zu beteiligen, mithin im Kostenverlegungsschlüssel zu

erfassen ist, nicht von Belang. Die Auffassung des Beschwerdeführers, er könne den Sondervorteil nicht realisieren, weil die beigezogene Fläche weiterhin dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (SR 211.412.11, BGG) unterstellt sei, trifft insoweit nicht zu, als das Gesetz gemäss Art. 2 Abs. 1 lit. a BGG grundsätzlich nur für Grundstücke ausserhalb der Bauzone gilt und die in der Kostenverteilung erfassten Grundstücke neu der Bauzone W2a zugeteilt sind. Da diese Flächen zudem vom Grundstück Nr. 0001 abparzelliert werden, unterstehen sie auch nicht gemäss Art. 2 Abs. 2 lit. c BGG, der sich auf teilweise innerhalb der Bauzone liegende Grundstücke bezieht, dem allgemeinen Geltungsbereich des Gesetzes. Hinsichtlich der Bedeutung der Fläche für den landwirtschaftlichen Betrieb des Beschwerdeführers kann auf den verwaltungsgerichtlichen Entscheid zum Umlegungsplan vom 12. Juni 2013 (B 2012/1 Erwägung 2.3) verwiesen werden. Weshalb dem Beschwerdeführer die Realisation des Sondervorteils nicht möglich sein sollte, ist deshalb nicht ersichtlich. Der Beschwerdeführer bestreitet sodann nicht, dass sich der Wert seiner neuen Baugrundstücke (Nrn. 0005, 0005.1 und 0006) mit einer Gesamtfläche von 2'887 Quadratmetern gemäss Schätzung aus dem Jahr 2007 auf über eine Million Franken beläuft. Der Wert hat sich – nach der unwidersprochen gebliebenen Darstellung der Beschwerdegegnerin in der Vernehmlassung vom 27. März 2017 – seither aufgrund der Entwicklung der Baulandpreise in Altstätten zumindest verdoppelt (vgl. act. 13, Rz. 13). Diesem Wert in der Grössenordnung von mindestens CHF 350 – bis CHF 700 – je Quadratmeter stehen Kosten für die Erschliessung gemäss dem umstrittenen Schlüssel für die Kostenverlegung von rund CHF 120 je Quadratmeter gegenüber. Im Jahr 2005 betragen die Kosten für Umgebungsarbeiten, zu denen auch die Erschliessung durch Leitungen und Verkehrsanlagen gehören, in der Regel zwischen CHF 50 und 130 je Quadratmeter (vgl. K. Fierz, Der Schweizer Immobilienwert, 5. Aufl. 2005, S. 690). Unter diesen Umständen erscheinen die Kosten für die Erschliessung der Baugrundstücke des Beschwerdeführers von rund CHF 350'000 nicht als "Sonderopfer".

E. 3.3

Der Beschwerdeführer macht sodann geltend, weil es einer der Hauptzwecke der Landumlegung sei, die Erschliessung des gesamten Überbauungsgebiets zu verbessern, erführen auch bereits überbaute Grundstücke im Plangebiet eine Aufwertung. Es könne deshalb auch keine Interessenwertung mit 0 Prozent geben. Mit diesem Einwand habe sich die Vorinstanz nicht auseinandergesetzt. Der Vorwurf des Beschwerdeführers ist unberechtigt. Die Vorinstanz hat im Zusammenhang mit den verschiedenen Schlüsseln zur Kostenverlegung jeweils dargelegt, aus welchen Gründen sie die Erfassung einzelner Grundstücke mit einer Interessenwertung von 0 Prozent als sachgerecht beurteilte (vgl. Erwägung 3d/aa zu den Strassen- und Wegbaukosten, Erwägung 3d/bb zu den Kosten für die Abwasseranlagen und die Wasserversorgung, Erwägung 3d/cc zu den Kosten der Bachläufe, Erwägung 3d/dd zu den Kosten für die Elektrizitätserschliessung und Erwägung 3d/ee zu den Verfahrenskosten). Es erscheint nur auf den ersten Blick ungewöhnlich, dass einzelne Grundstücke Teil des Bezugsgebiets der Landumlegung sind, ohne dass sich für sie ein wirtschaftlicher Sondervorteil und damit eine Beteiligung an den Kosten ergibt. Dies lässt sich jedoch damit erklären, dass die betreffenden Grundstücke bereits vor der Landumlegung in jeder Hinsicht vollständig erschlossen waren und sich an ihrer Zonenzugehörigkeit und ihrer Form und Grösse nichts ändert. Sie erfahren deshalb keine Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten und damit auch keinen wirtschaftlichen Sondervorteil. Dass sie trotzdem im Bezugsgebiet erfasst wurden, kann darauf zurückzuführen sein, dass sich die Landumlegung auf die Nutzungsmöglichkeiten

einschränkend auswirkt, indem beispielsweise ein über das Grundstück verlaufender Bach renaturiert werden muss, oder sie mit Blick auf eine denkbare, schliesslich aber nicht realisierte Erschliessungsvariante Teil des – rechtskräftig festgestellten – Beizugsgebiets wurden (vgl. VerwGE B 2003/164 und 165 vom 23. Januar 2004 E. 3b/bb).

E. 3.4

Der Beschwerdeführer macht sodann geltend, sein Grundstück Nr. 0001 sei bereits jetzt durch die A.-strasse erschlossen. Auch die neuen Grundstücke seien ohne weiteres und ohne neue B.-strasse bereits zugänglich. Baurechtlich wäre keine Abparzellierung nötig und sie dürfe sich deshalb auch auf die Kostenverlegung nicht auswirken. Aus diesem Grund sei es nicht gerechtfertigt, die Grundstücke Nrn. 0005, 4 und 6153.1 bei der Verlegung der Verfahrenskosten mit 100 Prozent zu erfassen. Die Situation sei vergleichbar mit jener bei den Grundstücken Nrn. 0007, 0002.1, 0003 und 0004, welche bei diesem Schlüssel mit 0 Prozent erfasst worden seien. Auch die nicht mit Kosten belasteten Grundstücke Nrn. 0009, 0010 und 0012 würden durch die geplanten neuen Strassen einen Sondervorteil erfahren. Insbesondere müsste das Grundstück Nr. 0010 aufgeteilt und im hinteren Teil mit 100 Prozent erfasst werden. Auch diese Einwendungen des Beschwerdeführers sind nicht gerechtfertigt. Zwar trifft zu, dass das Grundstück Nr. 0001 grundsätzlich strassenmässig von der A.-strasse her erschlossen ist. Diesem Umstand wurde indessen zu Recht damit Rechnung getragen, dass das Grundstück Nr. 0005.1 beim Schlüssel für die Verlegung der Kosten der strassenmässigen Erschliessung nicht und beim Schlüssel für die Verlegung der Verfahrenskosten lediglich mit 50 Prozent erfasst wurde. Die Erfassung der übrigen neu in der Bauzone W2a liegenden Flächen mit 100 Interessenprozenten erscheint sachlich begründet, da das rechtskräftige Strassenprojekt zu einer Aufteilung der Fläche in mehrere, separat nutzbare Grundstücke, welche – anders als dies beim Grundstück Nr. 0007 der Fall ist – von der A.-strasse aus betrachtet in der zweiten Bautiefe liegen. Selbst bei einer einheitlichen Betrachtung der beigezogenen Flächen des Grundstücks Nr. 0001 fielen deshalb für die in der zweiten Bautiefe liegenden Teile neben den Kosten für die Erschliessung mit Wasser und Strom sowie die Entsorgung des Abwassers auch solche für die interne strassenmässige Erschliessung an. Die bei der Kostenverlegung erfassten Grundstücke des Beschwerdeführers werden mit der Landumlegung vollständig – nicht nur strassenmässig, sondern auch bezüglich Wasser, Strom und Abwasser – neu erschlossen. Insofern profitieren diese Grundstücke in maximaler Weise von der Landumlegung. Vor diesem Hintergrund wurden diese Flächen zu Recht mit einer Interessenwertung von 100 Prozent erfasst. Die Situation lässt sich auch nicht mit jener des Grundstücks Nr. 0010 vergleichen. Jenes Grundstück wird – wie die Beschwerdegegnerin in ihrer Vernehmlassung ausführt – durch die Landumlegung und Erschliessungsplanung nicht erschlossen. Es liegt im Ermessen der Planungsbehörden zu entscheiden, wo eine Abparzellierung als sinnvoll erscheint. Die Beschwerdegegnerin bringt im Übrigen in ihrer Vernehmlassung (act. 13, N 34) in nachvollziehbarer Art und Weise vor, weshalb auf eine Erschliessung des Grundstücks Nr. 0010 verzichtet wurde. Was die Grundstücke Nrn. 6203 und 0008 betrifft, ist der Einwand des Beschwerdeführers ebenfalls unbegründet. Beide Grundstücke werden im separat erstellten Kostenverteiler (Teilperimeter D.____) bei den Erschliessungskosten für Strassen mit 100 Prozent voll erfasst. Da im Teilperimeter D.____ im Rahmen der Erschliessungskosten für Strassen auch jene für die Abwasseranlagen und die Wasserversorgung erfasst werden, erweist sich auch die Rüge, das Grundstück Nr. 0008 sei diesbezüglich zu Unrecht mit 0 Prozent berücksichtigt worden, als unzutreffend.

E. 3.5

Der Beschwerdeführer beanstandet die Erfassung seiner Grundstücke im Schlüssel für die Verlegung der Kosten der Bachläufe mit der Begründung, er ziehe keine Vorteile aus allfälligen Änderungen der Bachläufe. Am eingedolten R.-bach seien keine baulichen Massnahmen erforderlich. Die Revitalisierung und die allfällige Offenlegung eingedolter Bäche sei Aufgabe der öffentlichen Hand. Der Beschwerdeführer bestreitet indessen nicht, dass über seine im Beizugsgebiet erfasste Grundstücksfläche der eingedolte R.-bach verläuft. Dass beispielsweise für Sanierungen Kosten anfallen, ist nicht ausgeschlossen. Der vorinstanzliche Schluss, er sei deshalb unterhaltspflichtiger Bachanstösser an einem übrigen Gewässer und beitragspflichtig, ist deshalb nicht zu beanstanden. Die Beschwerdegegnerin weist in diesem Zusammenhang in ihrer Vernehmlassung vom 27. März 2017 zu Recht darauf hin, dass eine vollständige Kostenübernahme durch das Gemeinwesen nicht verlangt werden kann.

E. 4

Zusammenfassend erweist sich die Beschwerde als unbegründet. Sie ist abzuweisen, soweit auf sie eingetreten werden kann.

E. 5

Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (Art. 95 Abs. 1 VRP). Eine Entscheidungsbüher von CHF 2'000 erscheint angemessen (Art. 7 Ziff. 222 der Gerichtskostenverordnung, sGS 941.12). Sie ist mit dem vom Beschwerdeführer in der gleichen Höhe geleisteten Kostenvorschuss zu verrechnen. Ausseramtliche Kosten sind nicht zu entschädigen (Art. 98 Abs. 1 und Art. 98 bis VRP), praxisgemäss auch nicht an die Beschwerdegegnerin (vgl. statt vieler VerwGE B 2017/59 vom 23. März 2018 E. 7 mit Hinweisen, www.gerichte.sg.ch). Demnach erkennt das Verwaltungsgericht auf dem Zirkulationsweg zu Recht: 1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist. 2. Die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens von CHF 2000 bezahlt der Beschwerdeführer unter Verrechnung mit dem von ihm in gleicher Höhe geleisteten Kostenvorschuss. 3. Ausseramtliche Kosten werden für das Beschwerdeverfahren nicht entschädigt. Der

Abteilungspräsident Der Gerichtsschreiber
Eugster Scherrer

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