

SO_GERICHTE VWBES.2019.27 vom 31. Januar 2020

SO Obergericht, 2020-01-31, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so_gerichte_VWBES.2019.27

FR: SO_GERICHTE VWBES.2019.27 du 31 janvier 2020

IT: SO_GERICHTE VWBES.2019.27 del 31 gennaio 2020

Erwägungen

E. 1

A.____ aus S.____ ist Eigentümer von Grundbuch B.____ Nr. []. Die unüberbaute Parzelle liegt in Waldesnähe an der [...]strasse. Im Sommer 2014 legte die Einwohnergemeinde die Beitragspläne auf und informierte die Grundeigentümer über die an den Strassenausbau und die Wasserleitung voraussichtlich zu leistenden Grundeigentümerbeiträge. Für A.____ wurden CHF 64'947.90 berechnet. A.____ machte geltend, die Strasse sei entlang seines Grundstücks bereits auf 5 m ausgebaut und lediglich verlängert worden. Was die Wasserversorgung anbelange, führe eine Zwei-Zoll-Leitung durch sein Grundstück; der geplante Netzzusammenschluss habe mit seinem Grundstück nichts zu tun. Am 30. August 2018 lehnte die Gemeinde die Einsprache ab.

E. 2

A.____ beschwerte sich bei der Schätzungskommission. Es gehe bloss um die Verlängerung der Strasse. Dies löse für ihn keine Perimeterbeitragspflicht aus. Die bestehende Wasserleitung genüge zur Erschliessung vollumfänglich. Das Kostendeckungs- und Äquivalenzprinzip seien verletzt.

Die Kommission erwog namentlich, die Strasse sei verbreitert worden. Sie habe einen frostbeständigen Unterbau, eine Entwässerung und einen befahrbaren Abschluss erhalten. Der Belag habe vorher nicht dem heutigen Standard entsprochen. Das Wasser fliesse nun nicht mehr auf die Parzelle. Die vorhandene Wasserleitung sei privat. Nun werde das Grundstück an das öffentliche Wassernetz angeschlossen. Künftig sei die Löschwasserversorgung gewährleistet. Der errechnete Betrag von CHF 31.00 pro Quadratmeter sei nicht zu hoch. Die Beschwerde wurde am 12. Dezember 2018 abgewiesen.

E. 2.1

Land ist nach Art. 19. Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes (RPG, SR 700) erschlossen, wenn die für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht und die erforderlichen Wasser-, Energie- sowie Abwasserleitungen so nahe heranzuführen, dass ein Anschluss ohne erheblichen Aufwand möglich ist. Art. 19 Abs. 2 RPG verpflichtet die Kantone zur Erschliessung der Bauzonen nach dem Erschliessungsprogramm und hält sie an, die Beiträge der Grundeigentümer zu regeln. Das Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG, SR 843) verlangt in Art. 6, dass die Kosten der Feinerschliessung für Bauland zu Wohnzwecken ganz oder zum überwiegenden Teil den Grundeigentümern zu überbinden sind. Art. 1 Abs. 1 der entsprechenden Verordnung (VWEG, SR 843.1) legt den Mindestanteil fest, den die Gesamtheit der Grundeigentümer für Anlagen der Feinerschliessung zu bezahlen hat; dies sind 70 %.

Das Bundesrecht regelt die Erschliessung nicht im Einzelnen (Eloi Jeannerat in: Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen [Hrsg.]: Praxiskommentar RPG, Nutzungsplanung, Zürich 2016, Art. 19 Rz. 1). Die gesetzlichen Grundlagen sind im kantonalen Recht zu schaffen. Dieses bestimmt im Rahmen der Vorgaben des Bundesrechts die Modalitäten, das Ausmass der Beitragspflicht und die Art der Abgaben der Grundeigentümer (Jeannerat, a.a.O., Rz. 66 ff.; Walter Haller/Peter Karlen: Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht, Zürich 1999, S. 165). Die Erschliessung mit Wasser ist ausreichend, wenn das Wasser Trinkwasserqualität aufweist und der Wasserdruck den Anforderungen für Löschwasser genügt (Jeannerat, a.a.O., Rz. 38). Strassen müssen den Erschliessungsplänen entsprechen. Eine Zufahrt ist genügend, wenn sie den Anschluss einer Baute an das öffentliche Strassennetz gewährleistet (Alain Griffel et al. [Hrsg.]: Fachhandbuch öffentliches Baurecht, Zürich 2016, S. 180 und 182).

E. 2.2

Das kantonale Erschliessungsrecht bestimmt in § 100 des Planungs- und Baugesetzes (PBG, BGS 711.1), dass die Einwohnergemeinden die öffentlichen Erschliessungsanlagen erstellen und unterhalten. Die Bauzone ist innert 15 Jahren zu erschliessen, entsprechend einem vom Gemeinderat zu erstellenden Programm (§ 101 PBG). Die Gemeinde hat private Erschliessungsanlagen, die in den Nutzungsplänen zu öffentlichen Erschliessungsanlagen bestimmt sind, innert 15 Jahren zu übernehmen und, soweit erforderlich, auszubauen (§ 105 PBG).

Nach § 108 PBG haben die Gemeinden von den Grundeigentümern angemessene Beiträge an die Kosten von öffentlichen Erschliessungsanlagen zu verlangen, wenn die Anlagen für die Grundstücke Mehrwerte oder Sondervorteile schaffen (Abs. 1). Für Anlagen der Abwasserbeseitigung und der Wasserversorgung werden Erschliessungsbeiträge nur in Baugebieten erhoben, die neu erschlossen werden (Abs. 2). Ausführungsbestimmungen erlässt der Kantonsrat (§ 117 PBG).

In § 5 Abs. 3 GBV (Grundeigentümerbeitragsverordnung, BGS 711.41) wird definiert, dass ein Gebiet als neu erschlossen im Sinne von § 108 Abs. 2 PBG gilt, wenn es bis anhin entweder gar keine (lit. a), keine öffentlichen (lit. b) oder keine der früheren Nutzungsplanung (lit. c) oder dem Gewässerschutzgesetz genügenden (lit. d) Erschliessungsanlagen aufweist. § 6 Abs. 2 GBV sieht vor, dass die Grundeigentümer welche durch den Neubau ■ bei Verkehrsanlagen auch durch Ausbau oder Korrektur ■ einer öffentlichen Erschliessungsanlage Mehrwerte oder Sondervorteile erhalten, der Gemeinde dafür Beiträge zu leisten haben. Nach § 7 Abs. 1 GBV ist unter dem Neubau einer öffentlichen Erschliessungsanlage u.a. das Erstellen einer neuen Strasse oder einer öffentlichen Wasserversorgungsanlage zu verstehen. Strassenausbau bedeutet nach § 7 Abs. 2 die wesentliche Verbesserung oder Verbreiterung einer bestehenden Strasse, das erstmalige Auftragen eines Hartbelages oder die Erneuerung des Strassenunterbaus. Unter Korrektur ist die Veränderung der Linienführung der Verkehrsanlage oder die Umgestaltung des Strassenraumes zu verstehen.

E. 3

Dagegen erhob A.____ Verwaltungsgerichtsbeschwerde. Die Strasse bestehe seit 60 Jahren, entlang seines Grundstücks sei sie in gutem Zustand gewesen. Allerdings habe talseitig ein Randabschluss gefehlt. Wegen Bauvorhaben habe die Strasse verlängert werden müssen. Er anerkenne, dass die beitragspflichtigen Kosten des Ausbaus entlang seines Grundstücks bei

rund CHF 50'000.00 lägen und sei bereit, die Hälfte daran zu bezahlen. Die Verlängerung der Strasse bringe ihm aber keinen Nutzen; es handle sich um eine Sackgasse. Sein Grundstück sei strassenmässig schon bisher vollständig erschlossen gewesen. Es habe seit jeher ein frostsicherer Unterbau bestanden. Wenn er den abschlägigen Bescheid früher erhalten hätte, hätte er während der Bauphase Beweise beschafft, zum Beispiel über den Unterbau und die Stärke der bestehenden Strasse. Man habe ihm ein Protokoll des Gemeinderats vorenthalten. Die verlängerte []strasse sei bloss ein Stumpfen, der seinem Grundstück keinen Vorteil bringe. Im Gegenteil werde auf einer Länge von ca. 15 m die Zufahrt auf sein Grundstück durch den Randabschluss verunmöglicht. Der Aufwand dafür dürfe ihm nicht belastet werden. In Tat und Wahrheit sei entlang seines Grundstücks bloss ein Einlaufschacht erstellt worden. Die Aufwendungen für den Wendepplatz dürften nicht mit den Beiträgen finanziert werden. Dies gelte auch für den Hydranten.

E. 3.1

Dem technischen Bericht des Ingenieurs (Fassung vom 12. Mai 2014) lässt sich für die []strasse Folgendes entnehmen: Die Strasse wurde nach den rechtskräftigen Plänen realisiert. Grundlage bildete der Strassen- und Baulinienplan (vom Regierungsrat am 24. März 1992 und am 20. Februar 1995 genehmigt). Der Ausbau erfolgte ab der Wendenische bis zum Treppenweg auf einer Länge von ca. 100 m. Es wurden Regeneinlaufschächte realisiert, um das Oberflächenwasser abzuleiten. Gleichzeitig sollte das Elektroverteilstnetz ausgebaut werden. Die Strassenbeleuchtung wurde erweitert. Entlang des Grundstücks des Beschwerdeführers fehlte auf der ganzen Länge ein Fahrbahnabschluss mit Entwässerung. Ob der Belag in diesem Bereich zu ersetzen sei, werde während des Baus entschieden; diese Aufwendungen hätte jedoch die Gemeinde zu übernehmen.

Aus der Schlussrechnung mit den Bauplänen ergibt sich unterdessen, dass im Bereich des Grundstücks des Beschwerdeführers bis zum Querprofil 1 tatsächlich nur der südliche Randabschluss (samt Bankett und Kofferung) neu gebaut werden musste. Ab dort bis und mit Wendepplatz wurde zudem der Belag ersetzt, ohne dass die Kofferung neu erstellt werden musste. Der eigentliche Strassenneubau erfolgte ab Wendepplatz bis zum Treppenweg; dort befand sich vorher nur ein schmaler Weg ohne Belag.

E. 3.2

Das Projekt der Gemeinde umfasst also einerseits den Ausbau und die Korrektur der bestehenden Strasse im Bereich bis zum Wendepplatz und ab dort die Verlängerung der Strasse zur Erschliessung der weiter nordöstlich liegenden Baugrundstücke. Die im Bereich der Liegenschaft des Beschwerdeführers vorbestehende Strasse wurde dort etwas verbreitert, in der Linienführung beim Wendepplatz leicht korrigiert und mit Randabschlüssen sowie Entwässerungsschächten versehen. Im anschliessenden Teilstück wurde die Strasse neu gebaut; dort bestand vorher bloss ein Weg. Es handelt sich also, über das ganze Projekt betrachtet, um eine Mischung zwischen Neubau und Ausbau einer Strasse. Auch im Bereich des Ausbaus gehen die vorgenommenen Arbeiten über Reparaturarbeiten (wie z.B. wiederkehrende Belagerneuerung nach § 8 GBV) hinaus, die nicht betragspflichtig wären. Quartierstrassen müssen ganz fertig gebaut werden, damit sie allen, die darauf angewiesen sind, als Erschliessung zur Verfügung stehen. Es kann nicht angehen, dass ein Anstösser nur für denjenigen Teil Beiträge entrichten will, den er regelmässig nutzt.

Die Gemeinde hat also grundsätzlich zu Recht einen Beitragsplan für die Strasse erstellt. Sie hat in der Beitragsberechnung dem Umstand, dass nur auf einer Strassenseite Bauland liegt, dadurch Rechnung getragen, dass sie vorweg die Hälfte der nach reglementarischem Beitragssatz von 80 % für die Grundeigentümer anfallenden Kosten übernommen hat, weshalb offenbleiben kann, ob sie tatsächlich die vollen Beiträge, wie sie für einen Neubau vorgesehen sind, hätte erheben dürfen. Die Gemeinde hat auch von Anfang an immer von einem Strassenausbau gesprochen, nicht von einem Neubau. Der damit im Ergebnis halbierte Ansatz trägt der tatsächlichen Situation, dass es sich teilweise um einen Ausbau und nur teilweise um einen Neubau einer Strasse handelt, jedenfalls zur Genüge Rechnung, zumal auch nur äusserst geringe Landerwerbskosten für kleine Teilstücke anfielen.

E. 3.3

Aus den Akten ergibt sich auch klar, dass die zwischenzeitlich ins Auge gefassten anderen Lösungen mit einem erweiterten Wendepfad oder mit Leitplanken, Instandstellungskosten für die bestehende Strasse ausserhalb des Beitragsgebiets, nicht in den beitragspflichtigen Kosten enthalten sind (Schlussabrechnung [« »], Beilage 25 der Gemeinde). Die entsprechenden Befürchtungen des Beschwerdeführers sind unbegründet. Die Wendenische selber gehört zum Strassenbauprojekt; sie ist im gültigen Erschliessungsplan enthalten.

E. 3.4

Was auffällt ist jedoch, dass die durch den Neubauteil der Strasse nun erstmals erschlossenen Grundstücke erheblich mehr vom Strassenbau profitieren als das Grundstück des Beschwerdeführers, das bisher schon mit einer Strasse erschlossen war. Diesem offensichtlichen Unterschied ist in der Bemessung der von den Grundeigentümern zu tragenden Anteile Rechnung zu tragen, auch wenn nach ständiger Praxis nicht in jedem Einzelfall für jedes Grundstück separat der diesem entstehenden Mehrwert zu berechnen ist, sondern ein gewisser Schematismus unvermeidlich und auch zulässig ist. Ansonsten käme es zu einer nicht mehr zu rechtfertigenden Ungleichbehandlung.

Das Verwaltungsgericht hat in seiner ständigen Praxis zu Perimeterbeiträgen bei Strassenausbauten und ■korrekturen immer wieder bestätigt, dass in solchen Situationen die reglementarisch für einen Neubau vorgesehenen Beiträge von der Gemeinde zwingend zu ermässigen sind, sogar wenn das im Gemeindereglement nicht vorgesehen ist, und zwar in einem Rahmen zwischen einem Fünftel und zwei Dritteln, wobei insbesondere zu berücksichtigen ist, ob schon einmal an die bestehende Strasse Beiträge bezahlt wurden (zuletzt soeben im Urteil vom 31. Januar 2020, VWBES.2019.303 mit Hinweisen). Diese Praxis kann hier zur Bemessung der dem Beschwerdeführer zu gewährenden Reduktion auf den von ihm zu bezahlenden Beitrag sinngemäss herangezogen werden. Da er noch nie Beiträge an die Strasse bezahlt hat, praktisch keine Landerwerbskosten anfielen und der Beitrag von der Gemeinde mit der Halbierung bereits erheblich ermässigt wurde, erscheint eine Reduktion von einem Viertel angebracht. Das führt für den Beschwerdeführer im Ergebnis (nach den Zahlen gemäss Schlussabrechnung) zu Strassenbaubeiträgen von etwa CHF 20.10 pro Quadratmeter seines Baulandes, was auch von der Höhe her im Rahmen der bisherigen Praxis liegt (a.a.O., E. 4.3) und bei Baulandpreisen von etwa CHF 200.00 bis CHF 250.00 pro m²([https://www.comparis.ch/immobilien/marktplatz/\[...\]/grundstueck/kaufen](https://www.comparis.ch/immobilien/marktplatz/[...]/grundstueck/kaufen)) auf jeden Fall nicht übermässig erscheint.

Wenn die Gemeinde diesen Kostenanteil den restlichen Grundeigentümerinnen gestützt auf § 19 GBV auferlegt, führt dies dort zu bloss geringen Mehrkosten von etwa CHF 6.00 pro m², die wegen der günstiger ausgefallenen Schlussabrechnung sogar noch praktisch im Rahmen der voraussichtlichen Beiträge gemäss Beitragsplan liegen, die gemäss § 18 GBV zulässige Grenze von 20 % Mehrkosten jedenfalls bei weitem nicht ausschöpfen. Und Beiträge von etwa CHF 26.00 pro m² für die strassenmässige Neuerschliessung eines Grundstücks in Hanglage lägen immer noch weit unter den durchschnittlichen Erschliessungskosten.

E. 4

Der Beschwerdeführer liess wissen, die Aufwendungen für den Wendeplatz dürften nicht einfach dem anliegenden Grundstück belastet werden. Die neue Wasserleitung bringe keinen Mehrwert.

II.

1. Die Beschwerde vom 17. Januar 2019 enthält zwar keinen formellen Antrag. Sie lässt aber deutlich erkennen, dass der Beschwerdeführer den (ganzen) Beitrag nicht zu bezahlen bereit ist. Nach § 68 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG, BGS 124.11) sind Ergänzungen in der Begründung und Beweisführung möglich. Die Beschwerde ist somit frist- und formgerecht erhoben worden. Sie ist zulässiges Rechtsmittel und das Verwaltungsgericht zur Beurteilung zuständig (§ 17 Grundeigentümerbeitragsverordnung, GBV, BGS 711.41; § 49 Abs. 2 Gerichtsorganisationsgesetz, GO, BGS 125.12). Der Beschwerdeführer ist durch den angefochtenen Entscheid beschwert und damit zur Beschwerdelegitimiert. Auf die Beschwerde ist einzutreten.

E. 4.1

Für Grundstücke, die bereits hinreichend erschlossen sind, können keine Erschliessungsbeiträge für neue Wasser- und Abwasseranlagen verlangt werden (vgl. oben Erw. 2.2). Dies gilt auch, wenn die bestehenden Anlagen bisher in keinem generellen Wasser- oder Kanalisationsprojekt verzeichnet waren. Ist unklar, ob es sich um private oder öffentliche Leitungen handelt, ist von öffentlichen Leitungen auszugehen (SOG 1997 Nr. 19; 2009 Nr. 14).

E. 4.2

Beim Grundstück des Beschwerdeführers verläuft eine Zwei-Zoll-Wasserleitung. Dies entspricht 51 mm. Die Leitung ist privat erstellt und bezahlt worden. Sie ist im generellen Wasserversorgungsprojekt (GWP) der Gemeinde (RRB Nr. 1613 vom 17. August 2004) als Anschlussleitung gekennzeichnet, die dem Anschluss des Restaurants [« ..»] in F.____ (SO) dient. Es ist deshalb von einer privaten Leitung auszugehen. Die öffentliche Wasserversorgung endete bisher beim letzten bestehenden Gebäude in diesem Gebiet ([]strasse 38 auf GB B.____ Nr. []). Das nordöstlich anschliessende restliche Baugebiet an der []strasse, das bisher unüberbaut war, war wassermässig nicht erschlossen. Neu ist entsprechend dem GWP erstmals eine öffentliche Wasserleitung mit einer Nennweite (NW) von 125 mm und mit zwei Hydranten erstellt worden. Zudem wurde die Leitung mit derjenigen in der Schulstrasse verbunden. Mit dieser erstmaligen öffentlichen Erschliessung ist die Beitragspflicht ohne weiteres gegeben. Dass die neue Gemeindeleitung einen Vorteil bringt, liegt auf der Hand. Die alte Leitung war nicht nur privat, sondern namentlich ungenügend, was Löschwasser anbelangt. Nennweiten von 125 mm sind heute das

Minimum (Amt für Wasser und Abfall des Kantons Bern: Generelle Wasserversorgungsplanung GWP, Wegleitung 2011, S. 24). Die den Grundeigentümern anfallenden Kosten von etwa CHF 6.35 pro m²erschlossenen Baulandes sind im Übrigen bescheiden.

E. 5

Beim Protokoll vom 23. Dezember 2014, das dem Beschwerdeführer offenbar vorenthalten wurde, geht es um die Behandlung der Einsprachen gegen den Perimeter, was unter Ausschluss der Öffentlichkeit abgehandelt wurde. Nach § 31 des Gemeindegesetzes (GG, BGS 131.1) kann der Gemeinderat die Öffentlichkeit ausschliessen. Dies ist bei der Beratung über Einsprachen durchaus sinnvoll, um eine offene und sachliche Argumentation zu gewährleisten. Es liegt auf der Hand, dass es nicht gefordert werden kann, anschliessend das Protokoll einer solchen Sitzung zu verbreiten. Von einer Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör kann keine Rede sein. Nach Vergleichsverhandlungen wurde der Entscheid dem Beschwerdeführer begründet mit eingeschriebenem Brief vom 30. August 2018 eröffnet.

E. 7

Die Beschwerde erweist sich somit als teilweise begründet. Der Beitrag des Beschwerdeführers an den Strassenbau ist um 25 % zu reduzieren. Beim Beitragsplan zur Wasserversorgung erweist sich die Beschwerde als unbegründet.

Bei diesem Ausgang hat der Beschwerdeführer die Kosten des Verfahrens vor Verwaltungsgericht, die einschliesslich der Entscheidegebühr auf CHF 2'000.00 festzusetzen sind, zu drei Vierteln zu bezahlen. Ein Viertel hat die Gemeinde zu übernehmen. Der Kostenanteil des Beschwerdeführers an den vorinstanzlichen Kosten ist dementsprechend von CHF 1'000.00 auf CHF 750.00 zu reduzieren; CHF 250.00 hat die Gemeinde zu übernehmen.

Demnach wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird teilweise gutgeheissen. Die Gemeinde hat den Kostenanteil des Beschwerdeführers an den Strassenausbau um 25 % zu reduzieren.

2. Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen.

3. Der Beschwerdeführer hat an die Kosten des Verfahrens vor Verwaltungsgericht von CHF 2'000.00 drei Viertel, ausmachend CHF 1'500.00, zu bezahlen. Den Rest von CHF 500.00 hat die B.____ zu bezahlen.

4. An die Kosten des Verfahrens vor der Kantonalen Schätzungskommission haben der Beschwerdeführer CHF 750.00 und die Gemeinde CHF 250.00 zu bezahlen.

Rechtsmittel: Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Eröffnung des begründeten Urteils beim Bundesgericht Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten eingereicht werden (Adresse: 1000 Lausanne 14). Die Frist wird durch rechtzeitige Aufgabe bei der Schweizerischen Post gewahrt. Die Frist ist nicht erstreckbar. Die Beschwerdeschrift hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschrift des Beschwerdeführers oder seines Vertreters zu enthalten. Für die weiteren Voraussetzungen sind die Bestimmungen des Bundesgerichtsgesetzes massgeblich.

Im Namen des Verwaltungsgerichts

Die Präsidentin
Scherrer Reber

Der Gerichtsschreiber
Schaad

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