

nach § 152 BauG können dagegen auch von einzelnen Miterben gestellt werden (AGVE 2001 S. 446).

3.1.4.

Im vorliegenden Fall sind Erschliessungsbeiträge umstritten. Mit der Erschliessung soll die Baureife des Grundstücks herbeigeführt werden. Das Interesse der einzelnen Erben an einer Erschliessung in naher Zukunft braucht nicht übereinzustimmen, zumal diese mit hohen Kosten verbunden ist. Auch im Beitragsplanverfahren muss demnach gelten, dass alle Mitglieder der Erbgemeinschaft einer Beitragsplanbeschwerde zustimmen müssen.

77 Kumulative Erhebung von Anschlussgebühren und Perimeterbeiträgen

- **Eine Reduktion der Anschlussgebühren bei gleichzeitiger Erhebung von Perimeterbeiträgen ist weder nach kantonalem Recht noch nach Bundesrecht vorgesehen und liegt im Ermessen der Gemeinde (Erw. 6.3.)**
- **Keine Verletzung des Gleichbehandlungsgebots gegenüber Eigentümern, welche nur Anschlussgebühren zu leisten haben (Erw. 6.4.)**

Aus dem Entscheid der Schätzungskommission nach Baugesetz vom 23. Oktober 2007 in Sachen H. und G. S. gegen Einwohnergemeinde H.

Aus den Erwägungen

6.1.1.

Die Beschwerdeführer sehen die Verletzung des Gleichbehandlungsgebots darin, dass die Gemeinde ihnen neben den Anschlussgebühren auch Perimeterbeiträge in Rechnung stellte. Dies sei ungerecht, denn Eigentümer, die an einer erschlossenen Gemeindestrasse eine Baute erstellten, würden nicht zur Bezahlung von Erschliessungsbeiträgen verpflichtet, sondern müssten lediglich Anschlussgebühren bezahlen. Bei der Erstellung eines Bauwerks seien die Anschlussgebühren bei Bezahlung der Perimeterbeiträge deshalb entsprechend zu reduzieren. Dies sei in anderen Gemeinden auch üblich.

6.1.2.

Die Beschwerdegegnerin bringt dagegen vor, nach den Reglementen der Gemeinde H. seien die Anschlussgebühren an die Wasserversorgung und an die Kanalisation auch dann geschuldet, wenn Perimeterbeiträge für die Erschliessung geleistet werden. Soweit andere Gemeinden in ihren Reglementen eine Vergünstigung vorsehen würden, könne diese Praxis in der Gemeinde H. nicht angewendet werden, da jede Gemeinde individuell ihre eigenen Reglemente erlasse.

Das Gebiet „T.“ sei im Bauzonenplan als erschliessungspflichtig bezeichnet worden. Es handle sich um bisher unerschlossenes Land, welches demzufolge auch zu einem günstigeren Baulandpreis erworben worden sei. Den Beschwerdeführern sei bekannt gewesen, dass sie mit Erschliessungsbeiträgen zu rechnen hatten, und sie hätten diesen auch zugestimmt.

Der Preis, zu welchem die Beschwerdeführer das unerschlossene Bauland auf der Parzelle 311 erworben hätten, entspreche Fr. 183.30/m². Die Erschliessungskosten würden umgerechnet eine Belastung von 39.60/m² ausmachen, was einen Preis von Fr. 222.90/m² für erschlossenes Bauland ergebe und für die schöne Lage sehr günstig sei. Ein Vergleich mit dem Bauland der Gemeinde H. im „Gebiet S.“, wo der erschlossene Boden Fr. 250-275/m² koste und beim Bau ebenfalls die ordentlichen Anschlussgebühren geschuldet werden, zeige, dass die Beschwerdeführer korrekt und keineswegs ungleich behandelt worden seien.

6.2.

Der in Art. 8 Abs. 1 BV gewährleistete Grundsatz der Rechtsgleichheit besagt, dass Gleiches nach Massgabe seiner Gleichheit gleich und Ungleiches nach Massgabe seiner Ungleichheit ungleich zu behandeln ist. Einerseits verbietet das Gleichheitsprinzip unterschiedliche Regelungen, denen keine rechtlich erheblichen Unterscheidungen zu Grunde liegen. Andererseits untersagt es aber auch die rechtliche Gleichbehandlung von Fällen, die sich in tatsächlicher Hinsicht wesentlich unterscheiden (Häfelin/Müller/Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 5. Auflage, Zürich 2006, N 495).

6.3.

Vorerst ist festzuhalten, dass weder im Abwasserreglement der Gemeinde H. vom 29. November 2001 (AR) noch im Wasserreglement der Gemeinde H. vom 27. November 2003 (WR) eine Reduktion der Anschlussgebühren bei gleichzeitiger Bezahlung der Perimeterbeiträge vorgesehen ist und die Nichtgewährung einer Reduktion in vorliegendem Fall reglementskonform erfolgte. Eine bundesrechtliche oder kantonale Regelung, wonach eine Reduktion zwingend zu gewähren ist, liegt nicht vor.

Soweit nun die Beschwerdeführer vorbringen, der Verstoss der Rechtsgleichheit liege in der ungleichen Behandlung gegenüber Eigentümern anderer Gemeinden, welchen eine Reduktion der Anschlussgebühren bei zusätzlicher Bezahlung der Erschliessungsgebühren gewährt werden, gehen sie mit ihrer Rüge fehl. Eine allfällig unterschiedliche Regelung der zu entrichtenden Abgaben in verschiedenen Gemeinden verletzt das Rechtsgleichheitsgebot nicht (Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., N 501, mit Verweisen auf die Bundesgerichtspraxis). § 34 Abs. 3 BauG hält ausdrücklich fest, dass die Regelung der Beitrags- und Gebührenerhebung den Gemeinden überlassen ist, soweit keine kantonalen Vorschriften bestehen. Die unterschiedliche Regelung in den einzelnen Gemeinden ist somit Konsequenz der Gemeindeautonomie, und es liegt folglich im Ermessen der Gemeinden, ob ein "Rabatt" bei gleichzeitiger Bezahlung von Erschliessungsbeiträgen und Anschlussgebühren zu gewähren ist.

6.4.

Es ist somit nur zu beurteilen, ob die Beschwerdeführer gegenüber anderen Grundeigentümern in der Gemeinde H. rechtungsgleich behandelt wurden, welche nur Anschlussgebühren und keine Erschliessungsbeiträge zu leisten haben.

6.4.1.

Auf den ersten Blick könnte eine ungleiche Behandlung darin gesehen werden, dass von einem bauwilligen Grundeigentümer an einer bereits erschlossenen Lage nur Anschlussgebühren erhoben werden und eine Beitragserhebung mangels einer neu zu erstellenden Erschliessungsanlage nicht in Betracht fällt. Effektiv unterscheidet

sich aber deren Ausgangslage grundsätzlich von der Situation der Beschwerdeführer: dort, wo die Erschliessung bereits vorhanden ist, wurde schon früher der notwendige Aufwand betrieben und die entsprechenden Kosten haben sich nach allen ökonomischen Gepflogenheiten direkt oder indirekt im Landpreis niedergeschlagen. Einen Erschliessungsbeitrag als solchen muss dann der Bauwillige nicht entrichten, die vorhandene Erschliessung wurde jedoch in der Regel indirekt über den höheren Preis für erschlossenes Bauland überwältigt, so dass letztlich die Anschlussgebührenerhebung ökonomisch in beiden Varianten auf demselben Niveau ansetzt - einmal mit ausdrücklichem Baubeitrag, einmal mit im Landpreis eingerechnetem Baubeitrag (vgl. auch Preisunterschiede für erschlossenes oder unerschlossenes Land).

Mit anderen Worten sind die Parzellen derjenigen Grundeigentümer, welche keine Perimeterbeiträge bezahlen müssen, bereits erschlossen und die entsprechenden (Grob-) Erschliessungsbeiträge wurden bereits - wenn auch möglicherweise nicht vom bauenden Eigentümer - erhoben. Bei der Parzelle 311 handelt es sich dagegen um bisher unerschlossenes Land, was sich - wie die Gemeinde H. in der Duplik vom 11. September 2006 zu Recht anfügt - in der Regel auch auf den Landpreis auswirkt.

Eine Ungleichbehandlung liegt somit nicht vor, da die Beschwerdeführer bezüglich Anschlussgebühren von unterschiedlichen Sachverhalten ausgehen, welche nicht miteinander verglichen werden können.

78 Anschlussgebühren; Gebäudegrundfläche

- **Bei weit ausladenden, abgestützten Vordächern gilt als Gebäudegrundfläche die überdachte Fläche bis zu den Stützpfeilern (Erw. 4.2.1. - 4.2.3.)**

Aus dem Entscheid der Schätzungskommission nach Baugesetz vom 12. Dezember 2006 in Sachen K. gegen Einwohnergemeinde E.