

I. Erschliessungsabgaben

77 Ursprünglicher Beitragsplan nach §§ 34/35 BauG

- Eine private Stiftung kann Grundstücke des Stiftungsvermögens nicht mit einem Selbstbindungsakt von der Beitragspflicht an die Erschliessung befreien.
- Der wirtschaftliche Sondervorteil ist nach der objektiven Methode zu bestimmen.
- Der subjektiven Situation eines Beitragspflichtigen ist im Rahmen des Vollzugs der Beitragsleistung Rechnung zu tragen (Zahlungserleichterung).

Aus einem Entscheid der Schätzungskommission nach Baugesetz vom 31. August 2011 in Sachen Stiftung E.R. gegen Einwohnergemeinde L. (4-BE.2010.32).

Sachverhalt

A.

In der Zeit vom 11. Mai 2009 bis 9. Juni 2009 legte der Gemeinderat L. den Beitragsplan ES auf.

Die Stiftung E.R. (...) ist Eigentümerin der Parzelle 864 im Halte von 1'721 m². Die Parzelle 864 soll mit einem Strassenbaubeitrag von Fr. 15'705.- belastet werden. Beitragspflichtig ist eine Teilfläche von 644 m² zu 100 %.

Aus den Erwägungen

9.2.

Bei der Eigentümerin der Parzelle 864 handelt es sich um eine privatrechtliche Stiftung, die gemäss Errichtungsurkunde vom 19. Juli 2000 (...) folgenden Zweck hat:

"Die Stiftung hat zum Zweck, E.R.s bildhauerische Arbeitsstätte und eine umfangreiche Sammlung von Skulpturen, plastischen Entwürfen und grafischen Blättern zu erhalten, zu betreuen, der Öffentlichkeit zugänglich zu machen und durch gegenseitige Wechselausstellungen mit andern Museen und Sammlungen in weitere Kreise zu tragen."

Neben dem Stiftungszweck verfügt eine Stiftung stets über ein Stiftungsvermögen, mit dessen Einsatz und Hilfe die Stiftungsorgane den Stiftungszweck zu verfolgen haben. Das Vermögen einer Stiftung hat immer deren Zweck zu dienen und muss daher auf diesen ausgerichtet sein. Zu den Mitteln der Stiftung E.R. gehört unter anderem die Parzelle 864. Die Verwendung dieser Parzelle ist grundsätzlich an den Stiftungszweck gebunden und es kann nicht frei darüber verfügt werden. Eine Änderung des Stiftungszwecks ist gemäss Art. 86 Abs. 1 ZGB nur ausnahmsweise und unter bestimmten Voraussetzungen möglich, denn jegliche Abänderung des Zwecks tangiert die Stiftung in ihren Grundfesten. Eine Veränderung des Stiftungszwecks kommt nur dann in Frage, wenn objektiv ein Wandel in der Bedeutung und Wirkung des Stiftungszweckes und subjektiv eine Entfremdung vom ursprünglichen Stifterwillen vorliegt. Dies ist der Fall, wenn der ursprüngliche Stiftungszweck unsinnig, gänzlich überholt, unwirtschaftlich wurde oder sich berechnete Erwartungen nicht erfüllt haben. Zudem muss sich der geänderte Stiftungszweck am bisherigen möglichst anlehnen (Basler Kommentar zum Zivilgesetzbuch, 4. Auflage, Basel 2010, Art. 85/86 N 7 ff.). Bei einer jungen Stiftung, welche mit genügenden Mitteln ausgestattet ist und die wie die Stiftung E.R. zum Ziel hat, künstlerische Werke zu erhalten und der Öffentlichkeit zugänglich zu machen, ist es unwahrscheinlich, dass in absehbarer Zukunft eine Änderung des Stiftungszwecks vorgenommen werden muss. Der Beschwerdeführerin ist daher grundsätzlich zuzustimmen, dass die Parzelle 864 als Stiftungsver-

mögen an den Stiftungszweck gebunden ist und über die Nutzung derselben nicht frei verfügt werden könnte.

9.3.

Gegenwärtig dient das beitragsgebundene Grundstück dem Stiftungszweck, indem es als Park genutzt wird und Skulpturen sowie Kunstgegenstände darauf ausgestellt werden. Denkbar ist aber auch, dass die gegenwärtige Nutzung eine Änderung erfährt und dass das Grundstück dann in einer anderen Form einen Beitrag zur Verwirklichung des Stiftungszwecks leistet. So wäre es beispielsweise möglich, dass eine örtliche Veränderung erforderlich ist, weil die Kunstsammlung zunehmend vergrössert und/oder zusätzlichem Publikum zugänglich gemacht werden soll und die Stiftung daher umzieht. Ein Wechsel der Örtlichkeit kann auch dann angebracht sein, wenn die bestehende Infrastruktur nicht mehr genügt und sich ein Ausbau nicht lohnt oder wenn die Ausstellung aus strategischen Überlegungen an einen andern Ort verlegt werden soll. Ein Umzug könnte innerhalb von L. oder aber in eine andere Ortschaft erfolgen. Das beitragsgebundene Grundstück würde in einem solchen Fall wohl als ökonomische Grundlage für den Erwerb einer anderen Liegenschaft dienen, was durch eine Überbauung desselben erreicht werden könnte. Auf diese Weise würde eine Änderung der Nutzung des betreffenden Grundstücks vollzogen und das Grundstück dennoch vollkommen dem Stiftungszweck dienen. Der Standort ist in der Stiftungsurkunde (...) jedenfalls nicht festgeschrieben.

9.4.

9.4.1.

Vorweg ist festzuhalten, dass der Gesetzgeber im geltenden Baugesetz bezüglich der Erhebung von Beiträgen weder eine Unterscheidung nach privaten und öffentlichen Grundstücken vorgenommen hat, noch nach Grundstücken, die einem privaten und solchen, die einem öffentlichen Zweck dienen. Ausnahmen von der Abgabepflicht müssen aber im Sinne des Legalitätsprinzips ausdrücklich normiert werden. Hingegen kann sich bei Grundstücken öffentlich-rechtlicher Körperschaften und Anstalten, aber auch bei privaten Institutionen, die einen öffentlichen oder einen gemeinnützigen Zweck verfolgen, die Frage nach einem ausnützbaren Sondervorteil stellen.

9.4.2.

Grundsätzlich ist ein wirtschaftlicher Sondervorteil dann zu bejahen, wenn der Vorteil objektiv betrachtet realisierbar ist. Nicht erforderlich ist, dass der Vorteil effektiv realisiert wird. Unerheblich ist auch, ob der Sondernutzen sofort oder zu einem späteren Zeitpunkt realisiert werden kann. Bei noch nicht überbauten Liegenschaften besteht der abzugeltende Sondervorteil in der Überbaubarkeit und der damit verbundenen Wertsteigerung der Grundstücke (...).

9.5.

Diese Realisierung der Wertvermehrung durch Verkauf ist bei Grundstücken eingeschränkt, die sich im Gemeingebrauch befinden, die zu einem Stiftungsvermögen oder zum Verwaltungsvermögen gehören und infolge ihrer Widmung dem rechtsgeschäftlichen Verkehr entzogen sind. Allerdings erfahren solche Grundstücke gleichwohl einen ausnützbaren Sondervorteil angesichts der Tatsache, dass öffentliche Grundstücke genauso wie private erschlossen sein müssen, bevor sie überbaut werden können. Für Vorteile, welche dem Gemeinwesen zukommen, können nicht die privaten Grundeigentümer zu Beitragsleistungen herangezogen werden (vgl. AGVE 2006, S. 361 ff.). Dies kann sich bei einer Parzelle, die zu einer privatrechtlichen Stiftung gehört und daher zweckgebunden ist, nicht anders verhalten.

9.6.

Die zu den Mitteln der Stiftung E.R. gehörende Parzelle 864 liegt in der Bauzone W2b, in welcher Bauten zu Wohnzwecken mit bis zu zwei Geschossen errichtet werden dürfen. Faktisch ist somit die Überbauung der Parzelle 864 im Rahmen der Zonenordnung zulässig. Zumindest aus rein zonenrechtlicher Sicht steht einer zukünftigen Realisierung des Mehrwerts durch eine Überbauung nichts entgegen. Daran ändert auch der von der Beschwerdeführerin geltend gemachte Umstand (...), dass die Parzelle zur Strasse im B. hin mit einer Mauer versehen worden ist, nichts. Eine solche Abgrenzung kann jederzeit entfernt werden, so dass der Zugang zur Parzelle wieder frei ist. Allerdings erschwert die Tatsache, dass es sich beim betreffenden Grundstück um Stiftungsvermögen handelt, die Realisie-

rung des Mehrwerts durch einen Verkauf. Vollkommen auszuschliessen ist ein solcher Schritt aber nicht, wie sich aus den Ausführungen in Erwägung 9.3. ergibt.

Vorliegend besteht tatsächlich eine Besonderheit im Vergleich zu gewöhnlichem unüberbautem Bauland, das nach einer Erschliessung zu einem höheren Preis verkauft oder mit einer höheren Hypothek beliehen werden kann. Die Ausgangslage der Beschwerdeführerin unterscheidet sich somit wesentlich von derjenigen der übrigen vom Beitragsplan betroffenen Grundeigentümern. Aus diesem Umstand allein kann jedoch nicht abgeleitet werden, dass ein wirtschaftlicher Sondervorteil vollständig dahinfalle. Es wäre störend, wenn ein Grundstück, nur weil es zum Vermögen einer Stiftung gehört und durch diesen Selbstbindungsakt und somit durch ein subjektives Nutzungshindernis von der Beitragspflicht befreit würde. Vielmehr wäre es sinnvoll, der subjektiven Situation der Beschwerdeführerin im Rahmen des Vollzugs der Beitragsleistung Rechnung zu tragen. An der objektiven Methode zur Bestimmung des Sondervorteils ist daher auch im vorliegenden Fall festzuhalten. Weil der Vorteil nicht effektiv realisiert werden muss, die Beiträge aber dennoch fällig werden, führt dies zwangsläufig zu Härtefällen. Diese sind aber nicht dadurch zu vermeiden, dass auf die subjektive Methode (auch Realisierungsprinzip) abzustellen ist, denn dadurch wird eine Beitragspflicht ausgeschlossen, obschon dem Grundstück ein realisierbarer Sondervorteil erwächst. Wer die Wertzunahme seines Grundstücks aus bestimmten Gründen nicht ausnützen kann, soll einen Zahlungsaufschub erhalten, entgeht jedoch der Beitragspflicht nicht (Armin Knecht, Grundeigentümerbeiträge an Strassen im aargauischen Recht, Aarau 1975, S. 75 f.). Wichtig ist also, dass die subjektive Situation bei der Beurteilung eines Härtefalls nach pflichtgemäßem Ermessen gebührend berücksichtigt und eine Unverhältnismässigkeit im Einzelfall vermieden wird. Die Stundung eines Beitrages bedeutet nicht, dass dieser im Beitragsplan zu streichen wäre, er kann lediglich trotz Rechtskraft des Beitragsplans nicht eingezogen werden, solange die Stundung gilt (AGVE 2006, S. 364). Damit kann dem besonderen Umstand, dass die Parzelle 864 an den Stiftungszweck gebunden ist und eine Realisierung des Mehrwerts durch einen Ver-

kauf erschwert wird, Rechnung getragen werden (vgl. SKE 4-EB.2003.50024 in Sachen Schweizerische P-Stiftung N. gegen Einwohnergemeinde N. vom 6. Dezember 2006).

9.7.

Die Sach- und Rechtslage ist vergleichbar mit unüberbauten, in der Bauzone liegenden Grundstückteilen, die dem bauerlichen Bodenrecht unterstehen. Es besteht gemäss § 35 Abs. 4 BauG ein Rechtsanspruch auf Stundung für die auf diesen Flächen erhobenen Beiträge. Eine Befreiung von der Beitragspflicht oder die Verneinung eines wirtschaftlichen Sondervorteils ist auch in diesen Fällen nicht vorgesehen. Die Bestimmung enthält jedoch keine Vorschriften bezüglich der Ausgestaltung von Zahlungserleichterungen, sie stellt diese ins Ermessen des Gemeinderates. Insbesondere sieht sie keine Befristung der Stundungsdauer vor. Auch dies steht im Ermessen der anordnenden Behörde. Grundsätzlich sind die Beiträge so lange zu stunden, als der Härtefall vorliegt. Dieser fällt unter anderem bei einer Überbauung oder bei einem Verkauf des Grundstücks dahin, weil dann erfahrungsgemäss die Wertzunahme realisiert wird (Erich Zimmerlin, Baugesetz des Kantons Aargau vom 2. Februar 1971 [aBauG], Kommentar, 2. Auflage, Aarau 1985, § 33 N 3; Knecht, a.a.O., S. 77). Vorliegend sieht auch das RFE in § 7 in Übereinstimmung mit § 35 Abs. 4 BauG eine Vorschrift für Sonderfälle vor. (...)

Auch aus Gründen der Rechtsgleichheit darf im vorliegenden Fall der wirtschaftliche Sondervorteil nicht unter Berücksichtigung der subjektiven Situation bestimmt werden, während in vergleichbaren Fällen nach herrschender Lehre und Praxis der Sondervorteil nach objektiven Kriterien festgestellt wird und nur allenfalls aufgrund der subjektiven Verhältnisse Zahlungserleichterungen gewährt werden.

9.8.

(...) Vorliegend ist festzuhalten, dass die Ausgestaltung der Zahlungserleichterungen nicht in den Kompetenzbereich der Schätzungskommission fällt. Darüber hat einzig die Gemeindebehörde zu befinden. (...)

**78 Anschlussgebühren; Nichtigkeit einer Gebührenverfügung
Die dem falschen Adressaten eröffnete Anschlussgebührenverfügung ist
nichtig.**

Aus einem Entscheid der Schätzungskommission nach Baugesetz vom 21. September 2011, in Sachen B.B. gegen Einwohnergemeinde W. (4-BE.2010.47).

Sachverhalt

A.1.

Am 19. März 2007 erteilte der Gemeinderat W. dem Generalunternehmer B.B. die Baubewilligung für den Bau eines Doppel-einfamilienhauses mit je einer Doppelgarage auf den Parzellen 5877 und 6104 an der B. Nrn. 31 und 33 in A. (...). Gleichzeitig wurde auch das Kanalisations-Gesuch bewilligt (...) und B.B. eine proviso-rische Kanalisationsanschlussgebühr von Fr. 31'069.50 (inkl. MWSt) auferlegt. Diese wurde auch bezahlt (...).

A.2.

Nach Abschluss der Bauarbeiten wurden B.B. durch die Ein-wohnergemeinde W. mit Verfügung vom 14. September 2010 (...) die definitiven Kanalisationsanschlussgebühren für das Doppel-einfamilienhaus von zusätzlich Fr. 12'239.50 (inkl. MWSt) auferlegt.

Aus den Erwägungen

4.

4.1.

(...) Gemäss § 35 AR-2008 sind zur Bezahlung der Abgaben diejenigen Personen verpflichtet, denen im Zeitpunkt des Eintritts der Zahlungspflicht laut Grundbuch das Eigentum zusteht. (...)