

4-BE.2012.4

Urteil vom 8. Mai 2013

Besetzung

Präsident E. Hauller
Richter P. Kühne
Richter W. Schib
Gerichtsschreiberin M. Kottmann-Kohler

Beschwerde-
führer

A. _____

vertreten durch Dr. iur. Thomas Herzog, Rechtsanwalt, Lange Gasse 15,
Postfach, 4002 Basel

Beschwerde-
gegnerin

Einwohnergemeinde Q. _____

handelnd durch den Gemeinderat

dieser vertreten durch Dr. iur. Peter Gysi, Fürsprecher,
Hintere Bahnhofstrasse 6, 5001 Aarau

Gegenstand

ursprünglicher Beitragsplan (Abwasser, Erschliessung "X-Strasse")

Das Gericht entnimmt den Akten:

A.1.

In der Gemeinde Q. wurde die Kanalisation X-Strasse ausgebaut. Das Projekt und der Beitragsplan lagen vom 18. März 2011 bis 18. April 2011 öffentlich auf.

A.2.

A. ist Eigentümer der Parzellen aaa, im Halte von 4'092 m², und hhh, im Halte von 918 m². Diese sollen mit Kanalisationsbeiträgen von Fr. 105'228.- (Parzelle aaa) und von Fr. 23'607.- (Parzelle hhh), insgesamt Fr. 128'835.- belastet werden (Beitragsplan Kanalisation X-Strasse, Verteilung der Kosten [Beilage 7 zur Beschwerdeantwort]).

B.

Dagegen liess A. mit Schreiben vom 18. April 2011 Einsprache erheben und den Antrag stellen, der Beitragsplan sei vollumfänglich aufzuheben. Der Gemeinderat wies das Begehren ab (Einspracheentscheid vom 9. Januar 2012 [Beschwerdebeilage 1]).

C.1.

Mit Eingabe vom 17. Februar 2012 liess A. (nachfolgend: Beschwerdeführer) bei der Schätzungskommission nach Baugesetz (kurz: Schätzungskommission) gegen den Einspracheentscheid vom 9. Januar 2012 Beschwerde führen und folgende Begehren stellen:

- "1. Der Einspracheentscheid der Einwohnergemeinde Q. vom 9./20. Januar 2012 sei vollumfänglich aufzuheben.
2. Alles unter ordentlicher und ausserordentlicher Kostenfolge."

C.2.

Nach fristgerechtem Eingang des Kostenvorschusses wurde die Beschwerde der Einwohnergemeinde Q. (nachfolgend: Beschwerdegegnerin) zur Kenntnis gebracht. Gleichzeitig wurde sie zur Vernehmlassung bis 16. April 2012 aufgefordert.

C.3.

Innert erstreckter Frist liess die Beschwerdegegnerin am 8. Mai 2012 ihre Vernehmlassung einreichen und beantragen, die Beschwerde sei abzuweisen.

C.4.

Am 9. Mai 2012 wurde dem Beschwerdeführer die Vernehmlassung der Gemeinde zur Kenntnis gebracht. Es wurde ihm freigestellt, bis zum 1. Juni

2012 eine Replik einzureichen. Mit Schreiben vom 1. Juni 2012 liess der Beschwerdeführer fristgerecht Replik erstatten.

C.5.

Die Replik wurde der Beschwerdegegnerin am 4. Juni 2012 zugestellt. Gleichzeitig wurde es ihr freigestellt, bis zum 27. Juni 2012 eine den Schriftenwechsel abschliessende Duplik abzugeben. Innert erstreckter Frist liess die Beschwerdegegnerin am 24. August 2012 eine Duplik einreichen. Diese wurde dem Beschwerdeführer am 27. August 2012 zur Kenntnis gebracht. Mit Eingabe vom 19. September 2012 liess er zu den Neuerungen der Duplik Stellung nehmen.

C.6.

Mit Schreiben vom 20. September 2012 stellte die Schätzungskommission der Beschwerdegegnerin die Stellungnahme vom 19. September 2012 zu mit der Möglichkeit, bis 15. Oktober 2012 letzte Bemerkungen abzugeben. Gleichzeitig wurde festgehalten, dass der Schriftenwechsel ansonsten beendet sei.

C.7.

Am 18. Oktober 2012 liess die Beschwerdegegnerin innert erstreckter Frist mitteilen, dass sich keine weiteren Gegenbemerkungen mehr aufdrängen. Dies wurde dem Beschwerdeführer am 19. Oktober 2012 zur Kenntnis gebracht.

Auf die Begründungen in den verschiedenen Rechtsschriften wird, soweit erforderlich, in den Erwägungen eingegangen.

D.

Am 8. Mai 2013 führte das Spezialverwaltungsgericht, Abteilung Kausalabgaben und Enteignungen (kurz: SKE, neue Bezeichnung seit 1. Januar 2013, d.h. mit Inkrafttreten des neuen Gerichtsorganisationsgesetz [GOG; SAR 155.200] vom 6. Dezember 2011) in Q. eine Augenscheinsverhandlung durch (Präsenz siehe Protokoll, S. 2). Anschliessend wurde der Fall beraten und entschieden.

E.

Die vom Vertreter der Gemeinde Q. nach telefonischer Aufforderung eingereichte Kostennote vom 17. Mai 2013 (Posteingang am 21. Mai 2013) wurde dem Vertreter des Beschwerdeführers am 23. Mai 2013 zur Kenntnis gebracht.

Das Gericht zieht in Erwägung:

1.

1.1.

Gegen die Erhebung von Erschliessungsabgaben kann, soweit sie in einem Beitragsplan festgehalten werden, innerhalb der Auflagefrist, ansonsten innert 30 Tagen seit Zustellung beim verfügenden Organ Einsprache erhoben werden (vgl. § 35 Abs. 2 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen [BauG; SAR 713.100] vom 19. Januar 1993). Die Einspracheentscheide konnten bzw. können innert 30 Tagen mit Beschwerde bei der Schätzungskommission bzw. beim SKE angefochten werden (§ 35 Abs. 2 BauG in Verbindung mit [i.V.m.] § 44 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege [VRPG; SAR 271.200] vom 4. Dezember 2007).

1.2.

Beim angefochtenen Entscheid vom 9. Januar 2011 handelt es sich um einen Einspracheentscheid in Abgabesachen im Sinne von § 35 Abs. 2 BauG. Das SKE ist damit für die Behandlung der Beschwerde zuständig.

1.3.

A. hat als Eigentümer der Parzellen aaa und hhh, für die er zur Leistung von Erschliessungsbeiträgen verpflichtet wurde, ein eigenes, schutzwürdiges und aktuelles Interesse (§ 42 lit. a VRPG).

1.4.

Gegen den Einspracheentscheid vom 9. Januar 2012 (Versand am 20. Januar 2012) wurde fristgerecht am 17. Februar 2012 (Postaufgabe gleichentags) Beschwerde erhoben.

1.5.

Auf die Beschwerde ist einzutreten.

2.

Streitgegenstand ist der von der Gemeinde Q. geforderte Beitrag an den Ausbau der Kanalisation X-Strasse. Gemäss dem Beitragsplan vom 7. März 2011 werden die Gesamtkosten für den Ausbau auf Fr. 258'000.- veranschlagt. Die Gemeinde übernimmt davon einen Anteil von 30 % und damit den Betrag von Fr. 77'400.-. Die übrigen Kosten im Betrag von Fr. 180'600.- werden den Grundeigentümern auferlegt.

Der Beschwerdeführer lässt in seiner Beschwerde festhalten, dass er nebst den Erschliessungsbeiträgen von insgesamt Fr. 128'835.- noch mit Anschlussgebühren von Fr. 44'340.80 belastet werde (vgl. Protokollauszug des Gemeinderates Q. vom 24. Januar 2011, Beschwerdebeilage 11). Er weist jedoch darauf hin, dass allein die Erschliessungsbeiträge für die Parzelle aaa von Fr. 105'228.- und für die Parzelle hhh von Fr. 23'607.- materieller Gegenstand des vorliegenden Beschwerdeverfahrens seien. Die An-

schlussgebühren seien nicht Gegenstand des Beschwerdeverfahrens (Beschwerde, S. 12; Protokoll S. 3). Dies wird von der Beschwerdegegnerin bestätigt (Beschwerdeantwort, S. 5).

Es ist somit festzuhalten, dass einzig die Erschliessungsbeiträge gemäss Beitragsplan vom 7. März 2011 Gegenstand des vorliegenden Verfahrens sind. Soweit sich die Parteien in ihren Eingaben zur Frage der am 24. Januar 2011 verfüzten Anschlussgebühren äussern, ist im vorliegenden Verfahren nicht darauf einzugehen.

3.

3.1.

Die Gemeinden sind verpflichtet, von den Grundeigentümern Beiträge an die Kosten der Erstellung und Änderung von Strassen zu erheben (§ 34 Abs. 1 BauG). Zudem können sie von den Grundeigentümern auch Beiträge an die Kosten der Erstellung, Änderung und Erneuerung von Anlagen der Abwasserbeseitigung erheben (§ 34 Abs. 2 BauG).

Die Erhebung von Abgaben im Zusammenhang mit Erschliessungsanlagen wird im Abwasserreglement (AR) der Einwohnergemeinde Q., von der Einwohnergemeindeversammlung am 3. Juni 2005 beschlossen, geregelt. Darin sind die folgenden einschlägigen Bestimmungen enthalten:

I. Allgemeine Bestimmungen

[...]

§ 11

Kanalisations-
planung:
§§ 6 und 7 EG
GSchG

¹Grundlage für den Ausbau des Kanalisationsnetzes ist der auf die Ortsplanung ausgerichtete generelle Entwässerungsplan (GEP).

²Die öffentlichen Abwasseranlagen sind im Einvernehmen mit der kantonalen Fachstelle zu planen, zu erstellen und periodisch zu kontrollieren. Private Abwasseranlagen in Grundwasserschutzzonen sind gleich zu behandeln. Die Projekte sind durch die kantonale Fachstelle zu genehmigen.

V. Finanzierung

1. Allgemeine Bestimmungen

§ 32

Finanzierung
der Erschliessungsanlagen

¹An die Kosten für Erstellung, Änderung, Erneuerung und Betrieb der öffentlichen Anlagen erhebt der Gemeinderat von den Grundeigentümern:

- a) Erschliessungsbeiträge
- b) Anschlussgebühren
- c) jährliche Benützungsgebühren, bestehend aus Verbrauchsgebühr resp. Minimalgebühr

²Die einmaligen und wiederkehrenden Abgaben dürfen den Gesamtaufwand für Erstellung, Änderung, Erneuerung und Betrieb der öffentlichen Anlagen sowie die Verzinsung der Schulden nach Abzug der Leistungen von Bund und Kanton nicht übersteigen.

§ 36

Zahlungs-
pflichtige

Zur Bezahlung der Abgaben sind diejenigen Personen verpflichtet, denen im Zeitpunkt des Eintritts der Zahlungspflicht laut Grundbuch das Eigentum zusteht.

2. Erschliessungsbeiträge

§ 39

Kosten

Als Kosten der Erstellung und Änderung gelten namentlich:

- a) die Planungs-, Projektierungs- und Bauleitungskosten
- b) die Landerwerbskosten, die Kosten für den Erwerb anderer Rechte
- c) die Bau- und Einrichtungskosten sowie die Kosten für Anpassungsarbeiten
- d) die Kosten der Vermessung und Vermarkung
- e) die Finanzierungskosten

§ 40

Beitragsplan

Der Beitragsplan enthält:

- a) den Voranschlag über die Erstellungskosten
- b) den Kostenanteil des Gemeinwesens
- c) den Plan über die Grundstücke bzw. Grundstückflächen, für die Beiträge zu erbringen sind (Perimeterplan)
- d) die Grundsätze der Kostenverteilung
- e) das Verzeichnis aller zu Beitragsleistungen herangezogener Grundeigentümer mit Angabe der von ihnen geforderten Beiträge
- f) die Bestimmung der Fälligkeit der Beiträge
- g) eine Rechtsmittelbelehrung

§ 42

Auflage und
Mitteilung

¹Der Beitragsplan wird während 30 Tagen öffentlich aufgelegt.
²Auf Ort und Zeitpunkt der öffentlichen Auflage des Beitragsplanes ist vorgängig im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde hinzuweisen.
³Den Beitragspflichtigen ist die Auflage zusammen mit der Höhe des Beitrages durch eingeschriebenen Brief anzuzeigen.

§ 45

Zahlungs-
pflicht

Die Beitragspflicht entsteht mit Beginn der öffentlichen Auflage des Beitragsplans.

§ 46

Fälligkeit

¹Erschliessungsbeiträge werden frühestens mit Baubeginn der Anlage fällig, für welche sie erhoben werden.
²Im Übrigen wird die Fälligkeit im Beitragsplan bestimmt. Dieser kann, entsprechend dem Fortgang der Arbeiten, Teilzahlungen vorsehen.
³Die Beiträge sind auch dann fällig, wenn gegen den Beitragsplan Einsprache bzw. Beschwerde erhoben wird.

§ 47

Bemessung

Die Grundeigentümer leisten nach Massgabe der ihnen erwachsenden wirtschaftlichen Sondervorteile Beiträge an die Kosten der Erstellung und Änderung von Anlagen der Abwasserbeseitigung. Die Beiträge für Anlagen der Groberschliessung dürfen gesamthaft nicht mehr als 50%, für jene der Feinerschliessung höchstens 70% der Baukosten betragen.

3.2.

Die Parzelle aaa war mit einem Wohnhaus und Anbauten sowie mit einem separaten Schwimmbad überbaut. Der Beschwerdeführer beabsichtigte von Beginn weg den Abbruch sämtlicher Liegenschaften und den Neubau eines Wohnhauses (Beschwerde, S. 2). Er lässt geltend machen, dass seine Rechtsvorgängerin im Jahr 1972 bereits eine Anschlussgebühr im Betrag von Fr. 5'872.50 und einen Klärbeitrag von Fr. 3'523.50, insgesamt also Fr. 9'396.- geleistet habe. Der wirtschaftliche Sondervorteil sei daher bereits 1972 abgegolten worden. Zudem habe die Gemeinde Q. für die Parzelle aaa über Jahrzehnte periodische Benützungsgebühren erhoben. Diese seien gemäss dem damals geltenden Gemeinde-Kanalisationsreglement von 1971 für den Betrieb und den Unterhalt der öffentlichen Kanalisationen sowie für die Amortisation, den Betrieb und den Unterhalt der "Sammelreinigungsanlage" bestimmt. Auch gestützt auf das seit 2005 geltende AR habe die Gemeinde weiterhin periodische Benützungsgebühren erhoben. Einmalige Erschliessungsbeiträge und Anschlussgebühren seien sowohl nach dem Gemeinde-Kanalisationsreglement von 1971 als auch nach § 47 AR nur nach Massgabe eines "Mehrwerts" bzw. eines dem Grundeigentümer "anwachsenden wirtschaftlichen (und mithin geldwerten) Sondervorteils" zu leisten. Im Weiteren beruft sich der Beschwerdeführer

auf § 32 Abs. 2 AR, wonach die einmaligen und wiederkehrenden Abgaben den Gesamtaufwand für Erstellung, Änderung, Erneuerung und Betrieb der öffentlichen Anlagen sowie die Verzinsung der Schulden nach Abzug der Leistungen von Bund und Kanton nicht übersteigen dürfen. Er macht sinngemäss geltend, dass gemäss AR der dem Grundeigentümer erwachsende wirtschaftliche Sondervorteil bei den einmaligen und wiederkehrenden Abgaben nicht berücksichtigt werde und das "unbegrenzte Kostenüberwälzungsprinzip" eingeführt werde, was dem kantonalen BauG widerspreche. § 34 Abs. 2^{bis} BauG verlange nämlich unmissverständlich, dass Beiträge und Gebühren von den Grundeigentümern nach Massgabe der wirtschaftlichen (geldwerten) Sondervorteile erhoben würden. Aus diesem Grund seien weder das Gemeinde-Kanalisationsreglement von 1971 noch das AR mit dem geltenden kantonalen Recht kompatibel.

3.3.

Die Beschwerdegegnerin liess dem entgegen, dass die periodisch erhobenen Benützungsgebühren bzw. Verbrauchsgebühren vorweg die Kosten des Betriebs der Abwasseranlagen, subsidiär auch die Kosten der Erstellung, Änderung und Erneuerung der Anlagen, abdecken würden. Die einmaligen Anschlussgebühren seien quasi Einkaufsbeiträge der Baugesuchsteller in Investitionen der übergeordneten Anlagen, jedoch nicht in neue oder geänderte Leitungen, an welche die Grundeigentümer direkt anschliessen würden.

Sofern der Beschwerdeführer geltend mache, das Kostendeckungsprinzip sei verletzt, könne er dies ohnehin nicht im Beitragsplanverfahren geltend machen. Im Beitragsplanverfahren beziehe sich die Kostendeckung allein auf das konkrete Bauvorhaben (Beschwerdeantwort, S. 6).

Auch ein Verstoss gegen das Äquivalenzprinzip liege nicht vor, da die Parzellen aaa und hhh bis zur Realisierung der Kanalisationsprojekts "X-Strasse" nach heutigen Vorschriften kanalisationstechnisch ungenügend erschlossen seien.

3.4.

§ 32 AR hält ganz allgemein fest, dass der Gemeinderat für die Kosten für Erstellung, Änderung, Erneuerung und Betrieb der öffentlichen Anlagen von den Grundeigentümern Beiträge und Gebühren erhebt. Die in Absatz 2 vorgesehene Regelung wonach die einmaligen und wiederkehrenden Abgaben den Gesamtaufwand für Erstellung, Änderung, Erneuerung und Betrieb der öffentlichen Anlagen nicht übersteigen dürfen, entspricht dem Kostendeckungsprinzip. Bei diesem handelt es sich um einen bei den öffentlich-rechtlichen Abgaben anwendbaren Grundsatz, wonach der Gesamtertrag der Abgaben die gesamten Kosten des betreffenden Verwaltungszweiges nicht übersteigen darf (Ulrich Häfelin/Georg Müller/Felix Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 6. Auflage, Zürich 2010, N 2637). In einem

Beitragsplan werden die in einem bestimmten Erschliessungsprojekt anfallenden Kosten verteilt. Ein Mehrertrag und damit eine Verletzung des Kostendeckungsprinzips sind von vornherein ausgeschlossen, wie auch die Beschwerdegegnerin zu Recht ausführen lässt. Aller Wahrscheinlichkeit nach wird die Bauabrechnung unter der Kostenschätzung des Beitragsplans bleiben (Auskunft von Gemeindeammann B., Protokoll, S. 2). Entsprechend werden die Beiträge letztlich etwas tiefer als vorgesehen ausfallen.

Ein Widerspruch des AR zu den kantonalen Bestimmungen ist nicht ersichtlich. Es entspricht zudem auch dem kantonalen Musterreglement zur Finanzierung von Erschliessungsanlagen (Protokoll, S. 5). Das AR stellt grundsätzlich eine genügende gesetzliche Grundlage für die Erhebung von Erschliessungsbeiträgen dar.

An der Verhandlung vom 8. Mai 2013 machte der Rechtsvertreter des Beschwerdeführers auf Rückfrage Querbezüge zur Erhebung von Benützungsgebühren und forderte eine Gesamtbetrachtung (Protokoll S. 4/5). Vorliegend ist diese Erschliessungsabgabenart nicht strittig und steht sachlich in keinem Zusammenhang zur zu beurteilenden Beitragssache. Es ist für das Gericht nicht nachzuvollziehen, wie sich selbst aus einer Verletzung des Kostendeckungsprinzips im Abwasserwesen der Gemeinde Q., d.h. aus der gewünschten Gesamtbetrachtung, ein Anspruch auf Senkung der strittigen Abwasserbaubeiträge herleiten liesse. Es erübrigt sich im vorliegenden Verfahren der Frage weiter nachzugehen, zumal der Vorhalt bisher in keiner Weise substantiiert ist (AGVE 2003 S. 105 f., vgl. im Übrigen hinten Erw. 5.).

4.

4.1.

In seiner Rechtsschrift liess der Beschwerdeführer festhalten, dass die Parteien am 31. Januar 2011 einen öffentlich-rechtlichen Erschliessungsvertrag unterzeichnet haben (Beschwerdebeilage 6). Darin wurde der Beschwerdeführer von der Beschwerdegegnerin in Kenntnis gesetzt, dass die Parzellen aaa und hhh abwassertechnisch ungenügend erschlossen seien. Im Weiteren wurde festgehalten, dass die Grundeigentümer Erschliessungsbeiträge zu leisten hätten. Die Kosten würden im Sinne von §§ 34/35 BauG auf die Grundeigentümer, denen mit den geplanten Erschliessungsanlagen ein wirtschaftlicher Sondervorteil erwachse, verteilt. Die Aufteilung der Kosten richte sich nach "§ 48 AR", weshalb die Grundeigentümer 70 % der Kosten zu tragen hätten.

4.2.

Der Vertreter des Beschwerdeführers äusserte sich an der Verhandlung dahingehend, die erste Version des Erschliessungsvertrages sei gerade

deshalb nicht unterzeichnet worden, weil sein Mandant eben nicht anerkennen wollte, dass das Grundstück ungenügend erschlossen sei (Protokoll, S. 5). Daraufhin sei der Beschwerdegegnerin ein Gegenvorschlag unterbreitet worden, der ebenfalls nicht unterzeichnet worden sei. Mit der Version vom 31. Januar 2011 habe der Beschwerdeführer lediglich zur Kenntnis genommen, dass sein Grundstück ungenügend erschlossen sei. Es stelle sich auch die Frage, was die Gemeinde mit diesem Vertrag überhaupt habe bezwecken wollen (Protokoll, S. 6).

4.3.

Die Beschwerdegegnerin machte an der Verhandlung geltend, dass der Vertrag vorgelegt worden sei, damit eine vorzeitige Baubewilligung erteilt werden können (Protokoll, S. 6). Übereinstimmend mit dem Beschwerdeführer erklärte sie, dass dieser mit dem Vertrag die ungenügende Erschliessung nicht anerkannt habe, diese sei dem Beschwerdeführer lediglich zur Kenntnis gebracht worden. Einzig die Anteile von 30 % Gemeinde und 70 % Private seien darin anerkannt worden (Protokoll, S. 6).

4.4.

Der Zweck des öffentlich-rechtlichen Erschliessungsvertrages konnte auch an der Verhandlung nicht restlos geklärt werden. Wie die Parteien aber übereinstimmend erklärten, hat der Vertrag nicht die Anerkennung der ungenügenden Erschliessung durch den Beschwerdeführer zur Folge. Für die zentrale Frage, ob ein die Beitragserhebung legitimierender wirtschaftlicher Sondervorteil vorliegt, kann also weder zugunsten des Beschwerdeführers noch zugunsten der Beschwerdegegnerin etwas aus dem Vertrag abgeleitet werden.

5.

In den Rechtsschriften werden einerseits zu den Abwasserbaubeiträgen und andererseits zu den Anschlussgebühren Ausführungen gemacht. Nach übereinstimmenden Angaben der Parteien, sind die Anschlussgebühren nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens (Erw. 2., Protokoll S. 3 und 5).

Konsequenterweise wird auch das sog. Kumulativargument, wenn also bei einem Bauvorhaben gleichzeitig Anschlussgebühren und Baubeiträge erhoben werden, nicht vorgetragen.

Das Verwaltungsgericht sieht bei einer solchen kumulierten Abgabenerhebung die Gefahr einer Verletzung des Äquivalenzprinzips, dass also der Belastete mehr bezahlen könnte als die ihm zukommende, kommunale Erschliessungsleistung wert ist. Es verlangt in diesem Zusammenhang eine gesamthafte Betrachtung der anfallenden einmaligen Abgaben (AGVE 2001, S. 186 f. mit Hinweis auf das Präjudiz E. [AGVE 1998, S. 196 f.]).

Beide Parteien sind anwaltlich vertreten und beide Parteien sind sich einig, dass die Anschlussgebühren nicht Streitgegenstand im vorliegenden Verfahren sind. Das Gericht hat unter diesen Umständen keinen Anlass, sich von Amtes wegen mit dem Kumulativargument näher auseinanderzusetzen. Immerhin sei in diesem Zusammenhang festgehalten, dass der Beschwerdeführer weder bei den Abwasseranschlussgebühren (Anrechnung der ersetzten Bauten) noch beim hier strittigen Abwasserbaubeitrag (Gemeindeanteil von 30 %) voll belastet wird, so dass das in den Verwaltungsgerichtspräjudizien aufgezeigte Risiko von vornherein ausgeschlossen scheint.

6.

6.1.

Nachfolgend geht es einzig um die im Beitragsplan festgesetzten Erschliessungsbeiträge an das Entwässerungsprojekt. Die durch das Bauprojekt entstehenden Kosten werden mittels Beitragsplan auf die sich im Perimeter befindenden Grundeigentümer verteilt.

6.2.

Ist eine Erschliessung grundsätzlich geeignet, einen Mehrwert zu generieren, so umfasst die materielle Prüfung im Verfahren zur Festsetzung von Baubeiträgen regelmässig drei Stufen. Zunächst kann streitig sein, ob überhaupt ein Sondervorteil vorliegt oder - mit anderen Worten - ob der Beitragsperimeter richtig abgegrenzt und das betroffene Grundstück zu Recht einbezogen wurde. Dann ist das vom Gemeinwesen zu übernehmende Kostenbetreffnis bzw. das der Gesamtheit der Grundeigentümer festzusetzen. Schliesslich ist der auf die Gesamtheit der Beitragspflichtigen entfallende Betrag unter diesen aufzuteilen (Entscheid der Schätzungskommission EB.2004.50063 vom 31. Januar 2007 in Sachen H.H. und C.H. gegen Einwohnergemeinde K., S. 13, Erw. 5.1.; AGVE 1992, S. 195; VGE BE.1999.00263 vom 26. Juni 2001 in Sachen J. AG und Z. AG, S. 7, Erw. II/2; Zimmerlin, a.a.O., § 192 aBauG N 9).

6.3.

Soweit ein Beschwerdeführer die Beitragsleistung als Ganzes bestreitet, prüft die Schätzungskommission in Anwendung des Grundsatzes "in maiore minus" jeweils sämtliche drei Stufen. In jenen Bereichen, in denen der Beschwerdeführer keine Unzulänglichkeiten sieht, nimmt das Gericht jedoch nur eine summarische Prüfung vor und korrigiert lediglich offensichtliche Mängel (Entscheid der Schätzungskommission EB.2003.50003 vom 17. Februar 2004 in Sachen H.J.M., Erw. 3; vgl. auch AGVE 1996, S. 449; Entscheid des Baudepartements [BDE] 1995.0190.25.10.05 vom 24. Februar 1997 in Sachen Erbegemeinschaft S., Erw. 5.2.).

6.4.

Grundstücke müssen, um baulich genutzt werden zu können, ausreichend erschlossen sein (Art. 19 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung [RPG; SR 700] vom 22. Juni 1979). Die Erschliessung des Baugebietes obliegt den Gemeinden (Art. 19 Abs. 2 RPG; § 33 Abs. 1 BauG). "Dabei sind jeweils erschliessungsmässig zusammengehörende Gebiete auszuscheiden. Die Abgrenzung dieser Räume ergibt sich aus den Zonenvorschriften, den topographischen Gegebenheiten und den Vorgaben übergeordneter Planwerke. Innerhalb einer solchen Groberschliessungseinheit sind jeweils alle darin liegenden Grundstücke in der Frage, ob sie nach den gesetzlichen Voraussetzungen in genügender Weise erschlossen sind, einheitlich zu beurteilen" (AGVE 1990, S. 177 mit Hinweisen). Muss das in den Beitragsperimeter einbezogene Gebiet insgesamt als ungenügend erschlossen bezeichnet werden, gilt dies demnach für sämtliche Grundstücke. Auch bereits überbaute Parzellen können nicht allein deswegen, weil die bestehenden Erschliessungsbauten für ihre bisherigen Bedürfnisse genügen, als ausreichend erschlossen bezeichnet werden (VGE WBE.2005.424 vom 20. November 2006 Erw. 4.2.; AGVE 2002, S. 497; AGVE 1990, S. 177; AGVE 1982, S. 155). Wird ein Gebiet erst mit den geplanten Anlagen genügend erschlossen, erlangen die darin liegenden Grundstücke als Folge des Projekts einen Vorteil (vgl. § 34 Abs. 1 und 2 BauG).

6.5.

Der Sondervorteil wird in der Praxis regelmässig anhand schematischer, der Durchschnittserfahrung entsprechender Massstäbe bemessen. Das ist zulässig und wird allgemein anerkannt (BGE 110 Ia 209 mit Hinweis; Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., N. 2655). Dabei gelten als Erfahrungssätze die Vermutungen, dass die erstmalige, gesetzeskonforme (§ 32 Abs. 1 lit. b BauG) Erschliessung oder auch nur eine objektiv bessere und komfortablere Erschliessung den betreffenden Parzellen einen wesentlichen wirtschaftlichen Sondervorteil vermitteln. Erforderlich ist aber in jedem Fall, dass die erwähnten Massstäbe nicht zu einem unhaltbaren, mit sachlichen Gründen schlechterdings nicht mehr zu rechtfertigenden Ergebnis führen und dass sie keine Unterscheidungen treffen, für die ein vernünftiger Grund nicht ersichtlich ist (AGVE 2002, S. 496 m.w.H.).

6.6.

Die Vorteile müssen allfällige Nachteile übersteigen und zudem realisierbar, also in Geld umsetzbar sein, wobei eine sofortige Realisierung nicht erforderlich ist. Zu beachten ist, dass der Sondervorteil dem Grundstück des Pflichtigen als solchem erwachsen muss und in einer Werterhöhung liegt, die objektiv messbar erscheint (objektive Methode), also nicht lediglich in subjektiven Verhältnissen des gegenwärtigen Eigentümers begründet ist (AGVE 2002, S. 496 f., m.w.H.). Der durch die Erschliessung geschaffene Vorteil darf aber nicht nur theoretischer Natur sein, sondern

muss objektiv gesehen realisierbar sein. Unerheblich ist indessen, ob der durch die Erschliessung betroffene Grundeigentümer den Mehrwert durch Überbauung oder Verkauf des Grundstückes in Geld umsetzt. Massgeblich ist einzig, ob eine zonenmässige Überbauung öffentlich-rechtlich realisierbar ist (vgl. Bundesgerichtsentscheid 2P.278/2001 vom 7. Februar 2002, Erw. 3.2.1.).

6.7.

Während hinsichtlich bisher baulich ungenutzter Parzellen der Bau von Erschliessungsanlagen Voraussetzung dafür ist, dass sie überhaupt überbaut werden können (Art. 22 RPG; § 32 Abs. 1 lit. b BauG), sind die bestehenden Gebäude durch die Besitzstandsgarantie (§ 68 BauG) geschützt. Die einwandfreie Erschliessung bewirkt somit auf den ersten Blick lediglich, aber immerhin, dass Um- und Neubauten möglich werden. Die Beitragserhebung für die Erschliessung ist aber grundsätzlich ein einmaliger Vorgang. Entsprechend kann die Möglichkeit, eine bestehende Baute abzureissen und durch einen Neubau zu ersetzen, nicht einfach ausser Acht gelassen werden. Daraus ergibt sich, dass durch die erstmalige, gesetzeskonforme Erschliessung eines Gebiets sowohl die darin liegenden überbauten wie unüberbauten Grundstücke in den Genuss eines Sondervorteils gelangen (die Frage, ob sich Sondervorteile im Ausmass unterscheiden, ist auf der Stufe der internen Aufteilung zu prüfen; zum Ganzen: AGVE 2002, S. 497 f. m.w.H.).

6.8.

Aus den vorstehenden Erwägungen folgt, dass es für den Entscheid darüber, ob einem Grundstück durch die Erschliessungsanlage ein Sondervorteil zukommt, nicht auf die momentane Nutzung einer Parzelle ankommen kann. Es ist von den sich durch die Erstellung der Erschliessungsanlagen bietenden Chancen auszugehen.

6.9.

Mit Blick auf die Gemeindeautonomie ist festzuhalten, dass der Gemeinde bei der Bestimmung der Kriterien ein weiter Ermessensspielraum zukommt, zumal die Rechtsetzungsaufgabe im Zuge der Neuregelung des Erschliessungsabgaberechts ausdrücklich den Gemeinden übertragen wurde (§ 34 Abs. 3 BauG). Die Schätzungskommission hat die vorinstanzlichen Entscheide daher zwar grundsätzlich vollumfänglich zu überprüfen, gleichzeitig hat sie aber unter den gegebenen Voraussetzungen darauf zu achten, dass sie nicht leichtsin ihr Ermessen anstelle desjenigen der Vorinstanz setzt. Das Gericht auferlegt sich daher bei Eingriffen in vorinstanzliche Entscheide Zurückhaltung. Soweit diese sachlich vertretbar erscheinen und das Ermessen pflichtgemäss wahrgenommen wurde, verzichtet das SKE entsprechend auf eine Berichtigung (AGVE 2002, S. 495 f. m.w.H.).

7.

Der Kostenvoranschlag für die Abwasserbeseitigung beträgt Fr. 258'000.- (vgl. Verteilung der Kosten, Beilage zur Beschwerdeantwort 4). Die Kosten werden vom Beschwerdeführer nicht gerügt. Hinweise auf offensichtlich überhöhte Kosten oder unzulässigerweise einbezogene Positionen gibt es nicht. Das Gericht hat daher keinen Anlass, die Kosten weiter zu überprüfen.

8.

8.1.

Der Beschwerdeführer liess geltend machen, dass den beiden Parzellen aaa und hhh aus dem Erschliessungsprojekt kein wirtschaftlicher Sondervorteil erwachse. Zumindest die Parzelle aaa sei bereits im Jahre 1972 voll erschlossen worden. Die Beschwerdegegnerin habe in demselben Jahr vorbehaltlos über den "Mehrwert" aus der abwassertechnischen Erschliessung abgerechnet. Dies gelte zudem auch für Parzelle hhh, soweit es sich dabei um eine Mutationsparzelle post 1972 der Ursprungsparzelle aaa handeln sollte, was im Rahmen einer Sachverhaltsergänzung festzustellen wäre.

8.2.

In der Beschwerdeantwort liess die Beschwerdegegnerin ausführen, dass die Abwassererschliessung im fraglichen Abschnitt der X-Strasse ungenügend war, weil keine öffentliche Kanalisation bestand und eine genügende Verbindung zur öffentlichen Leitung in der D fehlte. Zudem sei auch das Teil-Trennsystem eingeführt worden. Die Parzelle hhh sei überhaupt nicht und die Parzelle aaa nur durch eine überlange, 1972 erstellte Hauszuleitung am öffentlichen Kanalisationsnetz angeschlossen worden. Der Gemeinderat habe daher vom 18. März 2011 bis 18. April 2011 ein dem Generellen Entwässerungsplan (GEP; Beilage zur Beschwerdeantwort 1) entsprechendes Kanalisationsprojekt aufgelegt, das in Rechtskraft erwachsen sei.

8.3.

8.3.1.

Vorab ist zu prüfen, ob das Kanalisationsprojekt im Grundsatz geeignet ist, einen Mehrwert zu begründen (Erw. 6.2.).

Bis zum Ausbau der Kanalisation lag im Bereich der im Perimeter liegenden Parzellen keine flächendeckende, systematische Erschliessung vor. Die inzwischen abgetragene Liegenschaft auf der Parzelle aaa war mittels einer Privatleitung an das kommunale Kanalisationsnetz angeschlossen. Mit dem Bauprojekt wurde erstmals eine dem Generellen Entwässerungsplan (GEP) entsprechende Erschliessung vorgenommen (vgl. dazu für Strassen AGVE 2001, S. 454). Der Ausbau der Kanalisation X-Strasse ist demnach grundsätzlich geeignet, einen wirtschaftlichen Sondervorteil zu schaffen.

8.3.2.

Mit dem Kanalisationsprojekt X-Strasse wurde sowohl eine Schmutzwasserleitung als auch eine Sauberwasserleitung erstellt. Dadurch wurde in diesem Bereich das Trennsystem realisiert. Grundsätzlich ist für jedes Werk ein separater Beitragsplan aufzulegen. Dies gilt auch für die Schmutzwasserbeseitigung und die Beseitigung des Sauberwassers. Die beiden Leitungssysteme verfolgen verschiedene Zwecke und die Leitungsführung muss sich nicht zwingend decken. Entwässern die beiden Leitungen aber dasselbe Gebiet und verlaufen diese parallel, so rechtfertigt es sich, die Siedlungsentwässerung als ein Werk zu behandeln und in einem einzigen Beitragsplan zu erfassen.

Wie auf dem Perimeterplan (Beilage zur Beschwerdeantwort 4) ersichtlich ist, verlaufen die beiden Leitungen im gesamten Perimeter parallel. Der Beitragsplan "Kanalisation" umfasst für beide Leitungsarten denselben Perimeter. Gemäss den Grundsätzen zur Kostenverlegung (Beilage zur Beschwerdeantwort 6) umfasst der Perimeter alle kanalisationstechnisch nicht erschlossenen Parzellen respektive Parzellenflächen. Sowohl die Schmutz- als auch die Sauberwasserleitung werden daher in denselben Beitragsplan einbezogen. An diesem Vorgehen ist nichts zu bemängeln.

In der Folge ist für beide Anlagentypen zu prüfen, ob die Parzellen aaa und hhh zu Recht in den Perimeter einbezogen worden sind und ob ihnen aus dem Bauprojekt ein wirtschaftlicher Sondervorteil erwächst (Erw. 6.2.).

8.3.3.

Gemäss Plan umfasst der Perimeter vier Parzellen, davon befinden sich zwei im Eigentum des Beschwerdeführers.

Die neuen Abwasserleitungen wurden auf einer Länge von rund 70 m in der X-Strasse verlegt. Im Bereich der östlichen Grenze der Parzelle ccc wurden sie über eine Länge von rund ccc m hinunter zum Anschlusspunkt in der D geführt (Bauprojekt, Sauber- und Schmutzwasserleitung X-Strasse, Beilage zur Beschwerdeantwort 2). Die Leitungsführung, die mit dem GEP übereinstimmt, berücksichtigt in erster Linie die vorhandene Topographie, die Anschlussmöglichkeiten an das bestehende Netz sowie jene für das dadurch zu erschliessende Bauland. In diesem Rahmen soll die Erschliessung möglichst effizient, d.h. auf dem kürzesten Weg, realisiert werden (so auch hier Protokoll, S. 9). Nun fällt aber auf, dass im Teilstück zwischen X-Strasse und D, die angrenzenden überbauten Flächen nicht wie sonst üblich in den Beitragsperimeter einbezogen sind (Perimeterplan Kanalisation X-Strasse, Beilage zur Beschwerdeantwort 4). Der für den Beitragsplan verantwortliche Ingenieur erklärte dies damit, dass die in Betracht fallenden drei Liegenschaften (Gebäude Nr. bbb auf der Parzelle ccc, Gebäude Nr. ddd auf der Parzelle eee und Gebäude Nr. fff auf der Parzelle

ggg) allesamt bereits direkt und unverändert über bestehende und nach GEP auch bestehenbleibende Leitung erschlossen seien. Aus der Sicht des belasteten Perimeters haben daher die letzten gut 30 m der neu angelegten Leitungen reine Transportfunktion. Das Vorhandensein eines solchen "Verbindungsstücks" wird damit plausibel begründet. Die erwähnte Transportfunktion dient nur den erschlossenen Flächen im Perimeter. Es gibt keine weitere Nutzung aus anderen Arealen, die diesen oder dem Gemeinwesen anzulasten wären. Letztlich ist das "Verbindungsstück" gleichsam das letzte aufgrund der konkreten Umstände unvermeidliche Überbleibsel der abgelösten, überlangen, provisorischen Hauszuleitung und insofern hinzunehmen. Eine von Amtes wegen vorzunehmende Ausweitung des Perimeters entfällt.

8.3.4.

Wie bereits ausgeführt wurde (Erw. 8.3.1.), wird der Einzugsbereich der beiden Entwässerungsleitungen erstmals GEP-konform erschlossen und erfährt dadurch einen wirtschaftlichen Sondervorteil. Das auf die Leitungen hin entwässerte Land wird abwassermässig erschlossen und erfüllt diese Voraussetzung der Baureife (§ 32 Abs. 1 lit. b BauG). Beide Parzellen (aaa und hhh) des Beschwerdeführers sind gemäss GEP vollständig den neuen Leitungen zugeordnet (Protokoll, S. 7). Sie profitieren vom Abwasserprojekt. Entsprechend sind sie richtig in den Perimeter einbezogen und mit Baubeiträgen belastet.

8.4.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Parzellen aaa und hhh mit dem vorliegenden Entwässerungsprojekt erstmals plankonform erschlossen werden. Es erwächst beiden Parzellen somit ein wirtschaftlicher Sondervorteil aus dem Bauvorhaben. Dabei ist unerheblich, ob es sich bei der Parzelle hhh um eine Mutationsparzelle der Ursprungsparzelle aaa handelt (Erw. 8.1.), da auch die Parzelle hhh, unabhängig von ihrer Entstehung, ausreichend erschlossen sein muss, damit sie Baureife erlangt (Erw. 6.4.). Die beiden Liegenschaften des Beschwerdeführers wurden denn auch zu Recht in den Beitragsplan einbezogen.

9.

In einem nächsten Schritt ist die Kostenaufteilung zwischen Gemeinde und Privaten zu prüfen. Der Beschwerdeführer hat sich dazu nicht geäußert. Aus diesem Grund reicht eine summarische Prüfung derselben (Erw. 6.3.)

Von den Kosten des Entwässerungsprojekts übernimmt die Gemeinde Q. 30 % (vgl. Verteilung der Kosten, Beilage zur Beschwerdeantwort 7). In den Grundsätzen der Kostenverlegung (Beilage zur Beschwerdeantwort 6) wird festgehalten, dass die Gemeinde an die Neuerstellung von Anlagen der Abwasserentsorgung infolge der systematischen Erschliessung einen Beitrag von mindestens 30 % leistet.

Vorliegend ist es offensichtlich, dass die Leitungen allein der Erschliessungseinheit und somit der Feinerschliessung dienen. Gemäss § 47 AR dürfen die den Grundeigentümern auferlegten Beiträge für Anlagen der Feinerschliessung höchstens 70 % betragen. Der Gemeindeanteil von 30 % ist aus diesem Grund nicht zu beanstanden.

10.

10.1.

Schliesslich ist die Kostenaufteilung unter den Grundeigentümern zu prüfen. Der Beschwerdeführer äusserte sich zur Frage der Kostenaufteilung unter den Grundeigentümern nicht. Daher ist auch diese Frage nur summarisch zu prüfen (Erw. 6.3.).

10.2.

Gemäss § 40 lit. d AR hat der Beitragsplan die Grundsätze der Verlegung zu enthalten (vgl. dazu auch AGVE 2002, S. 494 f.). Dazu halten die Grundsätze der Kostenverteilung (Beilage zur Beschwerdeantwort 6) fest, der auf die Grundeigentümer entfallende Betrag sei nach dem Vorteilsprinzip zu verteilen. Vorteile würden aus der zonenkonformen Ausnützung der Grundstücke im noch unüberbauten Gebiet sowie aus dem Direktanstoss an das zu planende Werk entstehen. Aus dieser Überlegung heraus sei bei Direktanstoss eine Belastung von 100 % vorgesehen.

10.3.

Grundsätzlich wird der Anteil des einzelnen Grundeigentümers nach Massgabe seines wirtschaftlichen Sondervorteils festgelegt. Zur Ermittlung des Vorteils können verschiedene Kriterien wie beispielsweise die Grundstücksfläche oder die Ausnutzungsmöglichkeiten herangezogen werden. Wie bereits ausgeführt (Erw. 6.9.), hat das SKE die vorinstanzlichen Entscheide zwar vollumfänglich zu prüfen, unter Berücksichtigung der Gemeindeautonomie greift es dabei aber nicht leichtfertig ins Ermessen des Gemeinwesens ein (betreffend Überbauungsrabatt vgl. Entscheid der Schätzungskommission 4-BE.2007.28 vom 24. März 2009 in Sachen A.+B.V. gegen Einwohnergemeinde S., Erw. 10.6.).

10.4.

An der Augenscheinsverhandlung vom 8. Mai 2013 liess der Beschwerdeführer geltend machen, dass im Beitragsplan nicht zwischen überbauten und unüberbauten Parzellen unterschieden worden sei (Protokoll, S. 9).

Vorliegend sind drei – darunter auch die Parzelle hhh - der vier im Perimeter liegenden Parzellen unüberbaut. Auf der Parzelle aaa hingegen befand sich ein Wohnhaus mit separatem Schwimmbad. Wie der Beschwerdeführer aber selber darlegen liess, beabsichtigte er bereits beim Kauf der Parzelle aaa den Abbruch sämtlicher Liegenschaften und den Neubau eines

Wohnhauses (Beschwerde, S. 2). Er erwarb somit Bauland und nicht die sich zum Zeitpunkt des Kaufs darauf befindliche Liegenschaft. Die Parzelle aaa war daher nicht anders zu behandeln als die übrigen, im Perimeter liegenden Parzellen, weshalb eine Unterscheidung zwischen überbauten und unüberbauten Grundstücken von vornherein nicht in Frage kam (Protokoll, S. 9).

Zudem ist festzuhalten, dass der Unterschied überbaut/unüberbaut nicht zu einer Differenzierung führt, die sich in einem grösseren oder kleineren Sondervorteil niederschlägt. Denn wie bei den übrigen drei Parzellen galt auch für die Parzelle aaa, dass der Neubau grundsätzlich nur dann bewilligt werden konnte, wenn diese normkonform erschlossen war. Insofern ist allen sich im Perimeter befindlichen Parzellen durch das Bauvorhaben derselbe wirtschaftlichen Sondervorteil erwachsen (vgl. AGVE 2002, S. 497). Insgesamt ist die Aufteilung unter den Grundeigentümern nicht zu beanstanden.

11.

11.1.

Im Weiteren lässt der Beschwerdeführer geltend machen, dass die Beschwerdegegnerin seiner Rechtsvorgängerin mit Verfügung vom 24. Juli 1972 für die Liegenschaft auf der Parzelle aaa Rechnung für eine Anschlussgebühr von Fr. 5'872.50 und für einen Klärbeitrag von Fr. 3'523.50, insgesamt Fr. 9'396.- gestellt hat. Somit sei betreffend die damals bereits überbaute Parzelle aaa über den Vorteil bzw. Mehrwert der Erschliessung als auch über den Anschluss an die öffentliche Kanalisation vorbehaltlos und definitiv abgerechnet worden. Die Parzelle sei deshalb seit 1972 vollumfänglich erschlossen. Weil die Parzelle aaa vollumfänglich erschlossen und darüber auch abgerechnet worden sei, werde sie im Vergleich zu den übrigen beitragspflichtigen Grundstücken ungleich behandelt. Der wirtschaftliche Sondervorteil dürfe nicht nochmals belastet werden. Dies verletze die Rechtsgleichheit und die Eigentumsfreiheit. In der Replik lässt der Beschwerdeführer zudem festhalten, dass geleistete Beiträge aus Gründen der Rechtsgleichheit zu berücksichtigen seien.

11.2.

Die Beschwerdegegnerin hält fest, es sei unbestritten, dass die Rechtsvorgängerin des Beschwerdeführers 1972 nach damals geltendem Recht eine Anschlussgebühr und einen Klärbeitrag im Gesamtbetrag von Fr. 9'396.- bezahlt habe. Der Beschwerdeführer könne aber zum heutigen Zeitpunkt aus der Abgeltung für die damals wohl genügende Erschliessung keine Ansprüche ableiten.

Im Weiteren macht die Beschwerdegegnerin in der Duplik geltend, dass von einer mehrfachen Abschöpfung des Sondervorteils keine Rede sein könne. Nach früherem Recht seien Anschlussgebühren und "Klärbeiträge"

einmalig beim Anschluss einer Liegenschaft an die öffentliche Kanalisation geschuldet gewesen. Mit den Anschlussgebühren sei das bestehende Kanalisationsnetz, mit den "Klärbeiträgen" die Kläranlage finanziert worden. Diesbezüglich werde aber nicht mehr unterschieden. Schon lange werde mit der Baubewilligung bzw. dem Anschluss einer Liegenschaft nur noch eine Anschlussgebühr erhoben. Die Anschlussgebühren würden - zusammen mit den verbrauchsabhängigen Benützungsgebühren - die Erneuerungs- und Unterhaltskosten der bestehenden Abwasseranlage decken. Demgegenüber handle es sich bei den Erschliessungsbeiträgen um Abgeltungen der Grundeigentümer an die Erstellung, allenfalls Änderung, eines kleinen Teils des Erweiterungsnetzes.

Die Rechtsvorgängerin des Beschwerdeführers habe 1972 eine Anschlussgebühr und einen Klärbeitrag, nach heutiger Terminologie also eine Anschlussgebühr für den damaligen erstmaligen Anschluss ihrer Hausanschlussleitung an die öffentliche Leitung an der D bezahlt. Der damalige wirtschaftliche Sondervorteil habe darin bestanden, dass es ihr von da an erspart blieb, die gesetzlich vorgeschriebene Entwässerung in eigener Regie durchzuführen. Demgegenüber bewirke die heutige Erweiterung des Kanalisationsnetzes einen wirtschaftlichen Sondervorteil, weil die Liegenschaften abwassertechnisch rechtsgenügend erschlossen werden.

11.3.

Wie bereits ausgeführt wurde (Erw. 8.3.3.) wird die Parzelle aaa mit Erstellung des Entwässerungsprojekts erstmals dem GEP entsprechend und somit in Bezug auf die Entwässerung plankonform erschlossen. Ohne die plankonforme Erschliessung des Grundstücks hätte der Beschwerdeführer keinen Neubau erstellen können. Dass das Grundstück mit der plankonformen Erschliessung baureif wird und die Erstellung eines Neubaus überhaupt möglich macht, stellt den wirtschaftlichen Sondervorteil dar (Erw. 6.4.).

Die Beitragserhebung erfolgte zu Recht und gilt die erstmalige GEP-konforme Erschliessung der belasteten Flächen ab.

Davon zu unterscheiden sind die beiden 1972 entrichteten Abgaben. Damit wurde der Abwasseranschluss der damals errichteten Bauten bezahlt. Die Leistung seiner Rechtsvorgängerin kommt dem Beschwerdeführer heute noch zugute, indem ihm bei der aktuellen Anschlussgebührenbestimmung die nun abgebrochenen und ersetzten Bauten von 1972 angerechnet werden. Für die seinerzeitige Abgabe von Fr. 9'396.- wird heute die voraussichtliche Abwasseranschlussgebühr um fast Fr. 80'000.- gesenkt. Einen analogen Vorteil haben die Eigentümer der anderen beitragsbelasteten Grundstücke nicht, weil deren Land noch nie bebaut war.

Eine zusätzliche Wirkung der damaligen Zahlungen auf den vorliegenden Beitragsstreit ist unter keinem Titel zu rechtfertigen. Insbesondere kann von Verletzungen des Gleichbehandlungsgebots oder der Eigentumsgarantie nicht die Rede sein (zur Kostenverteilung unter den Privaten vgl. schon Erw. 10.4.)

12.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass das Entwässerungsprojekt X-Strasse grundsätzlich geeignet ist, den betroffenen Grundeigentümern einen wirtschaftlichen Sondervorteil zu generieren (Erw. 8.3.1.). Das Grundstück des Beschwerdeführers wird dadurch erstmals abwassertechnisch gemäss GEP erschlossen und wurde daher zu Recht in den Beitragsperimeter aufgenommen (Erw. 8.3.3.). Zudem sind das Kostenbetreffnis der Gemeinde von 30 % (Erw. 9.) sowie die Aufteilung der Kosten unter den Grundeigentümern (Erw. 10.4.) nicht zu beanstanden. Die Beschwerde ist daher vollumfänglich abzuweisen.

13.

13.1.

Für die Aufteilung der Verfahrenskosten und die Verlegung der Parteikosten gelten die allgemeinen Regeln; massgebend ist somit der Prozessausgang (§ 31 Abs. 2 und § 32 Abs. 2 VRPG). Die Beschwerdeführerin unterliegt, da die Beschwerde umfassend abzuweisen ist.

Die Beschwerdeführerin hat demnach die Verfahrenskosten und ihre eigenen Parteikosten sowie die Parteikosten der Beschwerdegegnerin zu tragen (vgl. § 29 VRPG; AGVE 2009, S. 289; Entscheid des Bundesgerichts 1C_380/2009 vom 20. April 2010). Der von der Beschwerdeführerin geleistete Kostenvorschuss wird mit den von ihr zu tragenden Verfahrenskosten verrechnet.

13.2.

Mit Kostennote vom 17. Mai 2013 macht der Vertreter der Beschwerdegegnerin folgende Entschädigung geltend:

Streitwert: Fr. 128'835.-

Honorar gemäss (§ 8a lit. a Ziff. 4 AnwT)	Fr. 9'000.00
Barauslagen:	
Kopien	Fr. 129.50
Porti	Fr. 47.00
Telefongebühren	Fr. 12.50
Reisespesen	<u>Fr. 58.10</u>
Total Auslagen	Fr. 247.10
 Total Aufwand	 Fr. 9'247.10

Mehrwertsteuer 8.0 %	Fr. 739.75
Total Aufwand inkl. MWSt	Fr. 9'986.85

13.3.

Die Parteientschädigung richtet sich nach dem Dekret über die Entschädigung der Anwälte (Anwaltstarif, AnwT; SAR 291.150) vom 10. November 1987. Die Regelung der Entschädigung in Verwaltungssachen wurde am 10. Mai 2011 revidiert. Das neue Recht trat am 1. Juli 2011 in Kraft. Vorliegend wurde das Verfahren nach Inkrafttreten der Gesetzesänderung bei der Schätzungskommission hängig, weshalb der Anwaltstarif in der Fassung vom 1. Juli 2011 zur Anwendung gelangt.

13.4.

Die Entschädigung wird bei vermögensrechtlichen Streitigkeiten nach dem Streitwert berechnet. Die Grundentschädigung gemäss Pauschalrahmentarif (§ 8a Abs. 1 lit. a AnwT) ist in besonderen Fällen anzupassen (§ 8b AnwT in der Fassung vom 1. Juli 2011).

Die geltend gemachte Grundentschädigung von Fr. 9'000.- liegt etwas unter dem Mittelwert des für einen Streitwert von über Fr. 100'000.- bis Fr. 500'000.- vorgegebenen Rahmens von Fr. 5'000.- bis Fr. 15'000.- (§ 8a Abs. 1 lit a Ziff. 4 AnwT) und erscheint im konkreten Fall den Kriterien von § 8 Abs. 2 AnwT als angemessen.

Auslagen und MWSt werden zusätzlich abgegolten (§ 13 AnwT).

Der Beschwerdeführer hat der Beschwerdegegnerin die richterlich überprüften Parteikosten von Fr. 9'986.85 zu ersetzen.

Das Gericht erkennt:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Die Verfahrenskosten, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 6'500.00, den Kanzleigebühen von Fr. 276.00 und den Auslagen von Fr. 188.00, insgesamt Fr. 6'964.00, sind vom Beschwerdeführer zu tragen. Nach Verrechnung mit dem geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 5'000.00 hat der Beschwerdeführer Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 1'964.00 zu bezahlen.

3.

Der Beschwerdeführer hat der Beschwerdegegnerin die richterlich überprüften Parteikosten in der Höhe von Fr. 9'986.85 (inkl. MWSt. und Auslagen) zu ersetzen.

Zustellung

- Herr Dr. iur. Thomas Herzog, Rechtsanwalt, Lange Gasse 15, Postfach, 4002 Basel (2, für sich und zuhanden seines Klienten)
- Herr Dr. iur. Peter Gysi, Rechtsanwalt, Hintere Bahnhofstrasse 6, Postfach, 5001 Aarau (2, für sich und zuhanden seiner Klientin)

Mitteilung

- Mitwirkende Fachrichter
- Gerichtskasse (intern)

Rechtsmittelbelehrung

Dieser Entscheid kann **innert 30 Tagen** seit der Zustellung mit **Beschwerde** beim **Verwaltungsgericht** des Kantons Aargau, obere Vorstadt 40, 5001 Aarau, angefochten werden. Die Frist kann nicht verlängert werden. Sie steht still vom 7. Tag vor bis und mit dem 7. Tag nach Ostern, vom 15. Juli bis und mit dem 15. August und vom 18. Dezember bis und mit dem 2. Januar. Die unterzeichnete Beschwerdeschrift muss einen Antrag, wie der Entscheid zu ändern sei, sowie eine Begründung enthalten. Beweismittel sind anzugeben. Der angefochtene Entscheid und als Beweismittel angerufene Urkunden sind beizulegen (§§ 28 und 43 f. des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege [VRPG; SAR 271.200] vom 4. Dezember 2007] in Verbindung mit Art. 145 Abs. 1 der Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO; SR 272] vom 19. Dezember 2008).

Aarau, 8. Mai 2013

Spezialverwaltungsgericht

Kausalabgaben und Enteignungen

Der Präsident:

Die Gerichtsschreiberin:

E. Hauller

M. Kottmann-Kohler