

4-BE.2014.10

Urteil vom 28. Oktober 2015

Besetzung

Präsident E. Hauller
Richter P. Andreatta
Richter H. Flury
Gerichtsschreiberin R. Gehrig

Beschwerde-
führer

A._____

vertreten durch Dr. iur. Christian Häuptli, Rechtsanwalt, Fachanwalt SAV
Bau- und Immobilienrecht, Raumplaner NDS FH, Kasernenstrasse 26,
Postfach 2944, 5001 Aarau

Beschwerde-
gegnerin

Einwohnergemeinde Q._____

handelnd durch den Gemeinderat,

dieser vertreten durch Dr. iur. Peter Gysi, Rechtsanwalt, Hintere Bahn-
hofstrasse 6, 5001 Aarau

Gegenstand

ursprünglicher Beitragsplan Erschliessung X-Weg (Strasse, Wasser und
Abwasser)

Das Gericht entnimmt den Akten:

A.1.

Die Gemeinde Q. hat das Gebiet B West erschlossen. Ein erstes Erschliessungsprojekt war gescheitert, weil es vom damals geltenden Erschliessungsplan abwich. Auf Beschwerde hin hob das Departement Bau, Verkehr und Umwelt den Projektgenehmigungsentscheid der Gemeinde auf (Entscheid BVURA.10.458/10.463 vom 26. Oktober 2010). Mit dem Projekt waren auch die parallel dazu aufgelegten Beitragspläne angefochten worden. Die damalige "Schätzungskommission nach Baugesetz" schrieb die bei ihr hängigen Verfahren am 20. Dezember 2010 ab, so auch jenes von A. (Entscheid der Schätzungskommission [SchKE] 4-BE.2010.44).

A.2.

Das nun ausgeführte Projekt basiert auf dem rechtskräftigen Erschliessungsplan B West (beschlossen vom Gemeinderat am 16. Januar 2012, genehmigt vom Departement Bau, Verkehr und Umwelt [BVU] am 26. März 2012 [vgl. Sammelbeilage A]). Dem Projekt wurde am 17. September 2012 die Baubewilligung erteilt.

B.

Die Kosten der Erschliessung sollen auf die Eigentümer der anstossenden Grundstücke verteilt werden. Dazu liess der Gemeinderat Q. die Beitragspläne Strassenbau, Abwasserbeseitigung und Wasserversorgung/Löschutz ausarbeiten. Diese wurden vom 24. September 2012 bis 23. Oktober 2012 aufgelegt. Die Auflage wurde den beitragsbetroffenen Grundeigentümern am 4. September 2012 angezeigt (Sammelbeilagen C).

C.

A. ist Eigentümer der Parzelle aaa im Halte von 712 m². Davon musste er 126 m² für den Strassenbau an die Einwohnergemeinde Q. abtreten. Die verbleibende Fläche von 586 m², bzw. 584 m² gemäss Mutationstabelle (Protokoll S. 5), soll wie folgt mit Beiträgen belastet werden (Kostenzusammenstellung pro Parzelle [Sammelbeilagen C]):

Stichstrasse und Fussweg	auf 448 m ²	Fr. 33'939.00
Y-Strasse	auf 138 m ²	Fr. 3'959.00
Abwasserbeseitigung	auf 586 m ²	Fr. 11'588.00
Wasserversorgung/Löschutz	auf 448 m ²	<u>Fr. 7'273.00</u>
Total		Fr 56'759.00

D.1.

A. erhob am 20. Oktober 2012 Einsprache gegen die verfüigten Beiträge mit folgenden Anträgen:

- "1. Die Beitragspläne gemäss Auflage vom 24. September bis 23. Oktober 2012 seien teilweise aufzuheben.
2. Die Parzelle aaa sei von der Beitragspflicht auszunehmen.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge.

Evtl.:

4. Die Entschädigung für das abzutretende Land des Einsprechers sei auf mindestens CHF 300.00 pro Quadratmeter zu erhöhen."

D.2.

Der Gemeinderat Q. wies die Einsprache nach Durchführung einer Einigungsverhandlung am 14. November 2013 mit Beschluss vom 12. Mai 2014 ab, soweit er darauf eintrat (Beschwerdebeilage 1).

D.3.

Den negativen Einspracheentscheid focht A. am 10. Juni 2014 mit Beschwerde beim Spezialverwaltungsgericht, Abteilung Kausalabgaben und Enteignungen (SKE), an mit folgenden Begehren:

- "1. Der Entscheid vom 12.05.2014 sei aufzuheben.
2. Die Beitragspläne gemäss Auflage vom 24. September bis 23. Oktober 2012 seien teilweise aufzuheben.
3. Die Parzelle aaa sei von der Beitragspflicht Strasse und Wasser auszunehmen.
4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen."

D.4.

Der anwaltlich vertretene Gemeinderat liess sich aufforderungsgemäss am 8. September 2014 vernehmen. Er beantragte, die Beschwerde sei unter Kosten- und Entschädigungsfolge abzuweisen.

Mit Replik vom 2. Oktober 2014 hielt der Beschwerdeführer an seinen Anträgen fest und verlangte, es sei ein Augenschein durchzuführen. Auch der Gemeinderat hielt mit Duplik vom 27. Oktober 2014 an seinem Standpunkt fest.

D.5.

Der Beschwerdeführer liess dem Gericht am 18. November 2014 eine Kopie des Plans des Kreisgeometers zukommen. Dieser wurde der Gegenseite am 19. November 2014 zur Kenntnis gebracht.

E.

Am 2. April 2015 (Eingang 8. April 2015) reichte der Gemeinderat dem Gericht aufforderungsgemäss den Protokollauszug betreffend Projekteinwendungen vom 17. September 2012 ein.

F.1.

Das Gericht führte am 2. September 2015 eine Verhandlung mit Augenschein durch. An dieser nahm auch der vom Beschwerdeführer neu beigezogene Anwalt teil (siehe Präsenz Protokoll S. 1). Nachdem die Rechts- und die Sachlage besprochen worden waren (Protokoll passim), machte das Gericht den Parteien einen Einigungsvorschlag unter dem ausdrücklichen Vorbehalt, dass von diesem im Entscheidfall "in alle Richtungen" abgewichen werden könne (Protokoll S. 11).

Der Einigungsvorschlag wurde anschliessend schriftlich festgehalten und den Parteien mit Einschreiben vom 3. September 2015 zur Genehmigung vorgelegt. Der Beschwerdeführer stimmte dem Vorschlag zu (Schreiben vom 8. September 2015), der Gemeinderat lehnte ihn ab (Einschreiben vom 15. September 2015). Der Einigungsversuch war damit gescheitert. Darüber und über das weitere Vorgehen (abschliessende Beratung ohne Parteibeteiligung) informierte das Gericht die Parteien am 16. September 2015.

F.2.

Das Gericht hat den Fall am 28. Oktober 2015 nochmals beraten und den folgenden Entscheid gefällt.

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 können innert 30 Tagen mit Beschwerde beim Spezialverwaltungsgericht angefochten werden (§ 35 Abs. 2 BauG in Verbindung mit § 44 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege [Verwaltungsrechtspflegegesetz, VRPG; SAR 271.200] vom 4. Dezember 2007).

1.2.

Beim angefochtenen Entscheid vom 12. Mai 2014 handelt es sich um einen Einspracheentscheid in Abgabesachen im Sinne von § 35 Abs. 2 BauG. Das Spezialverwaltungsgericht ist damit für die Behandlung der Beschwerde zuständig.

1.3.

Der Beschwerdeführer hat als Beitragsbelasteter ein eigenes, schutzwürdiges und aktuelles Interesse an der Aufhebung des Einspracheentscheids. Er ist ohne weiteres zur Beschwerde berechtigt (§ 42 lit. a VRPG).

1.4.

Die Beschwerdefrist ist mit der Eingabe vom 10. Juni 2014 (Poststempel) eingehalten. Auf die Beschwerde ist einzutreten.

2.

Umstritten sind die von der Gemeinde geforderten Beiträge an die Strassen- und die Wassererschliessung (vorne D.3.). Gegen den Beitrag an die Abwassererschliessung wehrt sich der Beschwerdeführer nicht mehr. Der Streitwert beträgt Fr. 45'171.00 (Fr. 56'759.00 – Fr. 11'588.00; vorne C.).

3.

3.1.

Eine Abgabenerhebung setzt nach konstanter bundesgerichtlicher Rechtsprechung ein Gesetz im formellen Sinn voraus, welches zumindest den Kreis der Abgabepflichtigen (Subjekt der Abgabe), den Gegenstand der Abgabe (den abgabebegründenden Tatbestand, Objekt der Abgabe) und in Grundzügen die Höhe der Abgabe (Bemessungsgrundlage) festlegt (Bundesgerichtsentscheid [BGE] 126 I 183, mit Hinweisen; BGE 132 II 374; vgl. auch Art. 127 Abs. 1 BV, der gemäss BGE 134 I 180 analog auf andere Geldleistungen anwendbar ist). Die Voraussetzungen für die Erhebung der Abgabe müssen in den einschlägigen Rechtssätzen in genügender Bestimmtheit so umschrieben sein, dass der rechtsanwendenden Behörde kein übermässiger Spielraum verbleibt und die möglichen Abgabepflichten für den Bürger voraussehbar sind. Dem Erfordernis der gesetzlichen Grundlage kommt im Bereich des Abgaberechts die Bedeutung eines verfassungsmässigen Rechts zu (BGE 126 I 183; 124 I 218; Ulrich Häfelin/Georg Müller/Felix Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 6. Auflage, Zürich 2010, N 2693 ff.).

Diese Vorgaben wurden für die Abgabenbemessung bei gewissen Arten von Kausalabgaben gelockert, wenn das Mass der Abgabe durch überprüfbare verfassungsrechtliche Prinzipien (Kostendeckungs- und Äquivalenzprinzip) begrenzt wird und nicht allein der Gesetzesvorbehalt diese Schutzfunktion erfüllt (BGE 130 I 116 mit Hinweisen). Die mögliche Lockerung betrifft nur die Vorgaben zur Bemessung der Abgaben, nicht aber die Umschreibung der Abgabepflicht (Subjekt und Objekt) als solche (BGE 134 I 180; 123 I 248, E. 2; Adrian Hungerbühler, Grundsätze des Kausalabgabenrechts, in: Schweizerisches Zentralblatt für Staats- und Verwaltungsrecht [ZBl] 104/2003 S. 516). Der Umfang des Legalitätsprinzips ist demnach je nach Art der Abgabe zu differenzieren. Das Legalitätsprinzip darf weder seines Gehalts entleert noch in einer Weise überspannt werden,

dass es mit der Rechtswirklichkeit und dem Erfordernis der Praktikabilität in einen unlösbaren Widerspruch gerät (vgl. Bundesgerichtsentscheid 1P.693/2004 vom 15. Juli 2005, Erw. 4.2 mit Hinweisen).

3.2.

Die Gemeinden sind verpflichtet, von den Grundeigentümern Beiträge an die Kosten der Erstellung und Änderung von Strassen zu erheben (§ 34 Abs. 1 BauG). Sie können zudem Beiträge an die Kosten der Erstellung, Änderung und Erneuerung von Anlagen der Versorgung mit Wasser erheben. Soweit die Kosten dadurch nicht gedeckt werden, sowie für den Betrieb, sind sie verpflichtet, Gebühren zu erheben (§ 34 Abs. 2 BauG). Die Gemeinden haben die Erhebung von Beiträgen und Gebühren auch selber zu regeln, wo keine kantonalen Vorschriften bestehen (§ 34 Abs. 3 BauG). Die Pflicht zur Beitragserhebung besteht schon von Bundesrecht werden (vgl. Art. 6 des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz [WEG; SR 834] vom 4. Oktober 1974).

3.3.

3.3.1.

Für die Erhebung von Beiträgen an den Strassenbau stützt sich der Gemeinderat Q. auf das kommunale "Übergangsreglement für die Erhebung von Strassenbaubeiträgen" [Übergangsreglement], genehmigt von der Einwohnergemeindeversammlung am 27. November 1998 (Sammelbeilagen D).

Gemäss § 2 Übergangsreglement erhebt die Einwohnergemeinde Q. von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern Beiträge an die Kosten der Erstellung, Änderung und Erneuerung von Strassen nach Massgabe der diesen erwachsenden Sondervorteile. Die Kosten der Feinerschliessung gehen in der Regel zu 100 %, jene der Groberschliessung höchstens zu 70 % zu Lasten der Privaten (§ 2 Übergangsreglement).

Für das Beitragsverfahren verweist § 3 des Übergangsreglements auf die Verordnung des Regierungsrats betreffend vorläufige Regelung der Erschliessungsfinanzierung (VOvEF; Aargauische Gesetzessammlung [AGS] Bd. 14 S. 601 f.). Diese wurde mit Inkraftsetzen der §§ 34 und 35 BauG per 1. Januar 2000 aufgehoben. Soweit die VOvEF wie auch das Übergangsreglement den neuen kantonalen Normen widersprechen, kommen letztere zur Anwendung (SchKE EB.2001.50019 vom 28. Mai 2002 in Sachen K.K. und E.K. gegen Einwohnergemeinde H., S. 7).

3.3.2.

Der Beschwerdeführer macht geltend, das Übergangsreglement habe nur bis am 1. Januar 2010 gegolten. Aktuell verfüge die Einwohnergemeinde Q. über keine gesetzliche Grundlage zur Erhebung von Strassenbaubeiträgen. Sie könne sich auch nicht auf das WEG oder das kantonale BauG

stützen, weil diese gemäss Rechtsprechung nicht direkt anwendbar seien. Gefordert sei ein Gesetz im formellen Sinn, welches den Kreis der Abgabepflichtigen, die abgabenbegründenden Tatbestände und die Kriterien zur Bemessung der Abgabe im Grundsatz regle (Beschwerde S. 2 f.).

Das Übergangsreglement habe als befristetes Reglement nicht aufgehoben werden müssen. Es seien die "einschlägigen" kantonalen Regelungen erlassen worden. Der Gemeinderat Q. habe gewusst, dass gesetzgeberischer Handlungsbedarf bestehe. Er könne das Versäumnis nicht durch Auslegung beseitigen (Replik S. 2).

3.3.3.

Dem hält der Gemeinderat entgegen, das Übergangsreglement sei aufgrund eines Verwaltungsgerichtsentscheids (publiziert in den Aargauischen Gerichts- und Verwaltungsentscheiden [AGVE] 1998 S. 179 ff.) erlassen worden. Es gelte bis zum Inkrafttreten einer genügenden detaillierten kantonalgesetzlichen Grundlage. Eine solche sei bis heute nicht geschaffen worden. § 34 BauG enthalte die erforderliche Normdichte nicht, weder in der Fassung, die per 1. Januar 2000 in Kraft getretenen sei, noch in der aktuellen, seit 1. Januar 2010 geltenden. Aus dem Übergangsreglement sei deshalb ein Dauerreglement geworden. Dieses erfülle die nach Lehre und Rechtsprechung massgebenden Standards. Bezüglich des Verfahrens gelte heute statt § 3 Übergangsreglement jedoch § 35 BauG.

3.3.4.

Das Verwaltungsgericht des Kantons Aargau hat im Entscheid vom 12. Juni 1997 mit ausführlicher Begründung dargelegt, dass das damals geltende kantonale Recht im Bereich der Beitragserhebung für Strassenbauten keine genügenden bzw. das Bundesrecht in genügender Weise ergänzenden materiellen Bestimmungen enthalte. Ohne kommunale Regelung fehle es, bis die vorgesehene neue (Ersatz-)Regelung anstelle von § 34 f. BauG in Kraft trete, an einer ausreichenden gesetzlichen Grundlage für die Beitragserhebung bei Strassen (vgl. AGVE 1998 S. 188).

Per 1. April 1994 war das BauG in Kraft gesetzt worden mit Ausnahme der umstrittenen §§ 34 und 35 BauG (vgl. Regierungsratsbeschluss vom 16. Februar 1994 in AGS Bd. 14 S. 566). Gemäss Übergangsrecht § 169 Abs. 6 Satz 2 BauG (in der Fassung vom 19. Januar 1993 [AGS Band 14 S. 369]) hatte der Regierungsrat ein Reglement über Grundeigentümerbeiträge zu erlassen, das anstelle fehlender oder dem neuen Recht widersprechender kommunaler Reglemente gelten sollte. Der Regierungsrat hat zwar gestützt auf die erwähnte Bestimmung am 23. Februar 1994 die VOvEF beschlossen, diese erfüllte aber die Anforderungen an die inhaltliche Bestimmtheit von Abgabeerlassen nicht und war zudem kein formelles Gesetz (so das Verwaltungsgericht, vgl. AGVE 1998 S. 188).

In der Folge haben diverse Gemeinden im Kanton Aargau – so auch die Einwohnergemeinde Q. – in den Jahren 1998/99 ein Übergangsreglement nach dem vom Kanton vorgeschlagenen Muster erlassen. Dieses Reglement genügt als gesetzliche Grundlage für die Beitragserhebung an den Strassenbau (Verwaltungsgerichtsentscheid vom 26. Juni 2001 in AGVE 2001 S. 188; sowie die Entscheide der Schätzungskommission SchKE EB.2000.50027 vom 27. März 2001 in Sachen Ehegatten L. gegen Einwohnergemeinde L., S. 8 f. und EB.2001.50019 vom 28. Mai 2002 in Sachen K.K. und E.K. gegen Einwohnergemeinde H., S. 7).

3.3.5.

Unter den Parteien ist strittig, ob das Übergangsreglement befristet war bis zum Inkrafttreten der §§ 34 und 35 BauG. Unbestritten ist, dass es nie formell aufgehoben wurde.

Das Übergangsreglement regelt die Verteilung der Strassenbaukosten "bis zum Inkrafttreten einschlägiger kantonaler Vorschriften" (§ 1 Übergangsreglement).

Befristete Erlasse treten mit Ablauf der Frist ausser Kraft. Unbefristete Erlasse können durch spätere Erlasse gleicher Stufe oder höherer Stufe aufgehoben werden. Formell wird ein Erlass aufgehoben, wenn dies in einem gleich- oder höherstufigen Erlass ausdrücklich erklärt wird. Materiell kann ein Erlass aufgehoben werden, wenn sich ein neuerer Erlass mit dem älteren deckt oder diesem widerspricht (Vorrang des jüngeren Rechts). Ob das zutrifft, ist durch Auslegung zu ermitteln (Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., N 319-321).

3.3.6.

Am 1. Januar 2000 traten die §§ 34 und 35 BauG betreffend Beiträge und Gebühren von Grundeigentümern sowie betreffend das Verfahren in Kraft. Gleichzeitig wurde die VOvEF aufgehoben (Regierungsratsbeschluss vom 1. Dezember 1999 [AGS 2000 S. 58]).

Die §§ 34 und 35 BauG sind keine genügende gesetzliche Grundlage zur Erhebung von Strassenbaubeiträgen. Insbesondere enthalten sie keine Anhaltspunkte zur Kostenverteilung zwischen Gemeinde und Grundeigentümern (§ 34 Abs. 1 BauG in der Fassung vom 31. August 1999). Die Gemeinden werden ausdrücklich zur Regelung jener Bereiche aufgefordert, in denen es keine kantonalen Vorschriften gibt (§ 34 Abs. 3 BauG). Entsprechend haben zahlreiche Gemeinden, welche ebenfalls ein gleichlautendes Übergangsreglement erlassen hatten, anfangs der 2000er Jahre ihre Regelungen über die Erschliessungsfinanzierung revidiert und auf deren Inkrafttreten hin das Übergangsreglement aufgehoben (so z.B. S. im 2004, T. im 2001, U. im 2003,

V. im 2001 etc.). Nicht so die Einwohnergemeinde Q.. Es gibt keinen Aufhebungsbeschluss der Gemeindeversammlung. Das Übergangsreglement sieht keine automatische Aufhebung auf ein bestimmtes Datum vor. Wären die Übergangsreglemente automatisch mit Inkrafttreten der §§ 34 und 35 BauG aufgehoben worden, wären Anfang 2000 zahlreiche Gemeinden ohne Rechtsgrundlage für die Erhebung von Strassenbaubeiträgen dagestanden. Das kann nicht die Meinung von § 1 Übergangsreglement sein. Hätte der Kanton die Beitragserhebung umfassend geregelt, wäre diese Regelung dem Übergangsreglement als jüngeres und höherrangigeres Recht vorgegangen, soweit Widersprüche zwischen beiden bestanden hätten – auch ohne Aufhebungsbeschluss. Das hat der Kanton aber nicht gemacht, sondern er hat die Regelung der Kostenaufteilung den Gemeinden überlassen. Daran hat auch die Teilrevision des § 34 BauG, in Kraft seit 1. Januar 2010, nichts geändert. Das Übergangsreglement ist demzufolge weder aufgehoben noch vom kantonalen Recht ausser Kraft gesetzt worden. Es ist auf den vorliegenden Fall anzuwenden.

Für das Verfahren gilt heute allerdings nicht mehr allein die vom Regierungsrat erlassene VOvEF, auf welche § 3 Übergangsreglement verweist. Soweit die VOvEF wie auch das Übergangsreglement den neuen kantonalen Normen widersprechen, kommen letztere zur Anwendung (SchKE EB.2001.50019 vom 28. Mai 2002 in Sachen K.K. und E.K. gegen Einwohnergemeinde H., S. 7).

3.4.

Als Zwischenergebnis ist festzuhalten, dass das Übergangsreglement gültig ist und den Anforderungen an eine gesetzliche Grundlage zur Erhebung von Strassenbaubeiträgen (knapp) genügt. Dass es durch einen definitiven Erlass abgelöst werden sollte, geht indessen schon aus dem Namen hervor. Daran wurden die Gemeindevertreter an der Verhandlung vom 2. September 2015 nochmals erinnert (Protokoll S. 7).

4.

4.1.

Für die Erhebung von Beiträgen an die Wassererschliessung stützt sich der Gemeinderat Q. auf das Wasserreglement (WR), beschlossen von der Gemeindeversammlung am 2. Dezember 1994, genehmigt vom Vorsteher des Baudepartements am 2. März 1995 (mit Ermächtigung des Regierungsrats).

Die Grundeigentümer haben "einmalige" Erschliessungsbeiträge an die Erstellung von Hauptwasserleitungen zu leisten nach Massgabe der ihnen daraus erwachsenden Sondervorteile (§ 47 Abs. 1 lit. a WR sowie § 54 Abs. 1 und 2 WR). Die Grundeigentümerbeiträge dürfen die Baukosten der zu erstellenden Leitung abzüglich Beiträge Dritter nicht übersteigen (§ 47 Abs.

3 WR). Die Gemeinde beteiligt sich an den Kosten der systematischen Erschliessung mit mindestens 30 % (§ 54 Abs. 3 WR). Der Gemeinderat setzt die Erschliessungsbeiträge in einem Beitragsplanverfahren fest. Sie sind innert 30 Tagen seit Vorliegen der Schlussabrechnung zu bezahlen (§ 48 Abs. 1 und 3 WR). Zahlungspflichtig sind die Grundeigentümer zu Beginn der Beitragsplanaufgabe. Für die Festsetzung und Fälligkeit der Beiträge gelten sinngemäss die massgebenden kantonalen Vorschriften (§ 50 Abs. 2 WR). Auf die Abgaben werden Mehrwertsteuern erhoben (§ 53 WR).

4.2.

Das WR hält die Anforderungen an eine genügende gesetzliche Grundlage zur Abgabenerhebung ein. Abgabesubjekt, -objekt und die Bemessungsgrundlage (vgl. vorne Erw. 3.1.) sind im Grundsatz geregelt.

5.

5.1.

5.1.1.

Mit dem Erschliessungsprojekt X-Weg wurde das Gebiet B West baureif gemacht. Es wurden eine Stichstrasse mit Wendehammer (X-Weg) und ein Fussweg als Verbindung zum Z-Weg erstellt. Zudem wurden die Werkleitungen für Wasser und Abwasser verlegt. Noch nicht ausgeführt ist der Teil Y-Strasse, wo entlang der Parzellengrenzen bbb und aaa Randabschluss, Foundationsschicht sowie Entwässerung verbessert werden sollen (Protokoll S. 2; Technischer Bericht S. 3 f. [Sammelbeilagen B]).

Mit dem Projekt Erschliessung X-Weg wurde das betroffene Gebiet erstmals vollständig erschlossen. Der generelle Sondervorteil ist damit grundsätzlich ausgewiesen.

5.1.2.

An der Verhandlung vom 2. September 2015 wurde jedoch in Frage gestellt, ob die Arbeiten an der Y-Strasse einen Beitrag rechtfertigten. Für die Verkehrserschliessung wurden zwei Perimeter (Y-Strasse und X-Weg) festgelegt, dennoch ist sie als Einheit zu sehen. Der Ausbau der Y-Strasse auf der Gesamtbreite des Beitragsperimeters ist Teil der Verkehrserschliessung der Grundstücke im westlichen B-Gebiet. Der Grund für die Aufteilung in zwei Perimeter liegt darin, dass sich die Gemeinde nur an den Kosten der Y-Strasse beteiligt (vgl. Erw. 7.1.).

An anderen Abschnitten der Y-Strasse wurden dieselben Arbeiten bereits ausgeführt. Die Anstösser haben dort ebenfalls Beiträge an die Baukosten bezahlt (Protokoll S. 9-11).

Die Ausbauarbeiten an der Y-Strasse sichern die ordentliche erstmalige Erschliessung des X-Weg-Gebiets als Ganzes. Es dürfen dafür grundsätzlich ebenfalls Beiträge erhoben werden.

5.2.

Die Baukosten für das Erschliessungsprojekt belaufen sich gemäss Kostenvoranschlag auf insgesamt Fr. 590'000.00. Davon entfallen auf die Strassen Fr. 345'000.00 (Stichstrasse Fr. 250'000.00, Fussweg Fr. 30'000.00, Y-Strasse Fr. 65'000.00). Die Entwässerung kostet Fr. 150'000.00 und die Wasserversorgung mit Löschschutz Fr. 95'000.00 (Kostenvoranschlag vom 31. August 2012 [Sammelbeilagen C]). Voraussichtlich werden alle Anlageteile unter dem Kostenvoranschlag abschliessen und die Beiträge letztlich entsprechend reduziert (Protokoll S. 5).

Der Beschwerdeführer hat sich zu den Kosten nicht geäussert, lediglich deren Höhe festgehalten (Beschwerde S. 4). Sie sind aus Sicht des Gerichts nicht zu beanstanden.

6.

6.1.

Nachdem der Sondervorteil aus der Erschliessung X-Weg für das erschlossene Gebiet insgesamt bejaht wurde (genereller Sondervorteil), ist zu prüfen, ob auch das Grundstück des Beschwerdeführers von der Erschliessung profitiert (individueller Sondervorteil) bzw. ob die geforderten Beiträge gerechtfertigt sind. Vorab werden die wichtigsten Grundsätze zur Erhebung von Erschliessungsbeiträgen und zum Beitragsplanverfahren dargelegt.

6.2.

Baubeiträge (sogenannte Vorzugslasten) wie die hier zur Diskussion stehenden Erschliessungsbeiträge sind Abgaben, die als Ausgleich jenen Personen auferlegt werden, denen aus einer öffentlichen Einrichtung ein wirtschaftlicher Sondervorteil erwächst (§ 34 Abs. 2 BauG; Adrian Hungerbühler, Grundsätze des Kausalabgabenrechts, in: Schweizerisches Zentralblatt für Staats- und Verwaltungsrecht [ZBl] 2003, S. 510 f.; Ulrich Häfelin/Georg Müller/Felix Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht; 6. Auflage, Zürich/St. Gallen 2010, N 2647). Im Verfahren zur Festsetzung von Baubeiträgen umfasst die materielle Prüfung 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 worden ist. 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 des Verwaltungsgerichts [VGE] WBE.2013.382 vom 16. Juni 2014 in Sachen O.D. gegen Einwohnergemeinde O. S. 13 mit zahlreichen Hinweisen).

6.3.

Soweit die Beitragsleistung als Ganzes bestritten wird, prüft das Spezialverwaltungsgericht in Anwendung des Grundsatzes "in maiore minus" jeweils sämtliche drei Stufen. Bereiche, die unangefochten bleiben, überprüft das Gericht jedoch nur summarisch und korrigiert lediglich offensichtliche Mängel (SchKE 4-BE.2011.1 vom 22. August 2012 in Sachen E.H. gegen Einwohnergemeinde E., Erw. 6.3.; vgl. auch AGVE 1996, S. 449).

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 Baugebiets 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.2013.382 vom 16. Juni 2014 in Sachen O.D. gegen EG O., S. 11 f.; WBE.2005.424 in Sachen M.G. und U.G. vom 20. November 2006, Erw. 4.2.; AGVE 2002, S. 497; AGVE 1990, S. 177).

6.5.

Der Sondervorteil wird in der Praxis regelmässig anhand schematischer, der Durchschnittserfahrung entsprechender Massstäbe bemessen. Das ist zulässig und wird allgemein anerkannt (Bundesgerichtsentscheid 1C_75/2012 vom 10. Juli 2012 Erw. 2.3.1 mit Hinweis auf BGE 110 Ia 209). Die gewählten Massstäbe dürfen aber keine Unterscheidungen treffen, für die kein vernünftiger Grund ersichtlich ist. Sie dürfen nicht zu einem unhaltbaren, mit sachlichen Gründen schlechterdings nicht mehr zu rechtfertigenden Ergebnis führen (BGE 131 I 316 f.; AGVE 2002, S. 496 mit Hinweisen).

6.6.

Der durch die Erschliessung geschaffene Vorteil muss allfällige Nachteile übersteigen. Er darf nicht bloss theoretischer Natur, sondern muss objektiv gesehen realisierbar sein. Unerheblich ist, ob der durch die Erschliessung betroffene Grundeigentümer den Mehrwert durch Überbauung oder Verkauf des Grundstücks in Geld umsetzt. Massgeblich ist einzig, ob eine zo-

nenmässige Überbauung öffentlich-rechtlich realisierbar ist (Bundesgerichtsentscheide 1C_481/2012 vom 21. Dezember 2012, Erw. 2.1 und 2P.278/2001 vom 7. Februar 2002, Erw. 2.2. und 3.2.1; AGVE 2002, S. 496 f. mit Hinweisen).

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die erstmalige, gesetzeskonforme (§ 32 Abs. 1 lit. b BauG) oder auch nur eine objektiv bessere und komfortablere Erschliessung den betreffenden Parzellen einen wesentlichen wirtschaftlichen Sondervorteil vermitteln (AGVE 2002, S. 496; VGE WBE.2005.424 in Sachen M.G. und U.G. vom 20. November 2006, S. 9).

Beim Ausbau einer bereits bestehenden Erschliessungsanlage ist ein Sondervorteil insbesondere dann zu bejahen, wenn ein Grundstück dadurch rascher, bequemer oder sicherer erreicht werden kann, oder wenn die bauliche Nutzungsmöglichkeit des Grundstücks durch den Ausbau verbessert wird. Dabei ist ein objektiver Massstab anzuwenden und nicht auf die subjektiven Bedürfnisse des Grundeigentümers abzustellen (Bundesgerichtsentscheide 1C_481/2012 vom 21. Dezember 2012, Erw. 2.1 und 2P.278/2001 vom 7. Februar 2002, Erw. 2.2. und 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 ff. 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 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. mit Hinweisen.).

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 Erschliessungsanlage bietenden Chancen auszugehen.

6.9.

Stösst ein Grundstück an zwei oder mehr Seiten an Erschliessungsanlagen an, wird es hinsichtlich der Erschliessung ideell bzw. rechnerisch aufgeteilt und hat sich an den Kosten aller Anlagen zu beteiligen. Dabei ist zu beachten, dass die Teilflächen nicht doppelt belastet werden. Regelmässig wird die ideelle Aufteilung mit Hilfe der Winkelhalbierenden bei Eckgrundstücken und der Mittellinie bei parallelen Strassenzügen getroffen (AGVE 2006, S. 95 f.; AGVE 1990, S. 179 f.; AGVE 1981, S. 157; Armin Knecht, Grundeigentümerbeiträge an Strassen im aargauischen Recht, Aarau 1975, S. 70).

6.10.

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). Das Spezialverwaltungsgericht überprüft die vorinstanzlichen Entscheide grundsätzlich vollumfänglich (§ 53 Abs. 2 VRPG und § 52 VRPG), gleichzeitig hat es aber unter den gegebenen Voraussetzungen darauf zu achten, dass es nicht leichtfertig sein 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 es entsprechend auf eine Berichtigung (AGVE 2002, S. 495 f. mit Hinweisen).

7.

7.1.

Im Rahmen der Strassenerschliessung wurden der neue X-Weg sowie ein Fussweg erstellt. Ergänzend dazu wird die Y-Strasse entlang der Parzellengrenze aaa und bbb noch mit einer Foundationsschicht, einem Randabschluss und einer Entwässerung versehen werden.

Der Gemeinderat Q. hat dafür zwei Strassenperimeter, den Perimeter X-Weg und den Perimeter Y-Strasse, festgelegt. Nach dem Übergangsreglement beteiligt sich die Gemeinde nur an den Kosten von Sammelstrassen, nicht aber von Feinerschliessungsstrassen. Tangiert ein Projekt verschiedene Strassentypen, ist dies bei der Beitragsverlegung zu berücksichtigen. Am einfachsten lässt sich das mit zwei Perimetern verwirklichen (vgl. den Verwaltungsgerichtsentscheid VGE WBE.2008.128 vom 5. Mai 2009 in Sachen Einwohnergemeinde M. gegen C.B., Erw. 6.3.). Diesen Weg hat man auch vorliegend gewählt. Die zwei Perimeter sind eine bloss rechnerische Aufteilung, um sicherzustellen, dass der Gemeindeanteil nur den Anstössern an der Y-Strasse, also dem Beschwerdeführer und der Eigentümerin der Parzelle bbb, zu Gute kommt. Dennoch bildet die Erschliessung mit

Stichstrasse, Fussweg und Verbesserung der Y-Strasse ein einziges, umfassendes Verkehrserschliessungsprojekt.

Die Parzelle aaa wurde mit Teilflächen in beiden Strassenperimetern belastet.

7.2.

Der Beschwerdeführer macht geltend, die Parzelle aaa erlange aus der Erschliessung X-Weg keinen Sondervorteil. Einerseits sei sie von der Y-Strasse her bereits verkehrsmässig erschlossen, andererseits verschlechtere sich deren Überbaubarkeit als Folge der Landabtretung an die neue Stichstrasse. Der grosse Grenzabstand könne nach Westen nicht eingehalten werden, das erste Geschoss komme hinter den Strassendamm zu liegen und es sei eine Stirnseite des Hauses zur Hauptwohnseite zu machen. Die Stichstrasse taue zudem nicht zur Erschliessung der Parzelle aaa, weil von dort ein Gefälle zu überbrücken sei, was auch die Integration einer Garage verunmögliche. Das Strassenprojekt bewirke keinen wirtschaftlichen Sondervorteil, sondern vielmehr einen Nachteil (Beschwerde S. 3 f.). Die Ausrichtung eines Wohnhauses nach Norden komme nicht in Frage. Es bleibe als einzige Möglichkeit eine nach Osten orientierte Überbauung (Protokoll S. 4). Unter diesen Umständen sei zu prüfen, ob die Nachteile infolge der Landabtretung grösser als die Vorteile aus den neuen Erschliessungsanlagen seien (Protokoll S. 8 f.).

Der Beschwerdeführer wehrt sich weiter dagegen, dass die ebenfalls ihm gehörende Parzelle ccc in die Betrachtung einbezogen werde. Das Grundstück liege nicht im Perimeter und sei bereits erschlossen. Die Möglichkeit einer Nutzungsübertragung und Grenzabstandsverringerung bestehe theoretisch praktisch immer. Eine solche planerische Massnahme zur Aufrechterhaltung der Bebaubarkeit müsse in die Sondernutzungsplanung einbezogen werden, damit sie durchgesetzt werden könne. Das hätte wiederum Entschädigungsfolgen. Solche flankierenden Massnahmen würden hier fehlen. Die subjektive Zufälligkeit des Eigentums der Parzelle ccc sei irrelevant. Massgebend seien die objektiven Parzellenverhältnisse. Wenn die Gemeinde Massnahmen bezüglich Ausnützung und Abstände für notwendig erachte, gestehe sie die Verschlechterung der Bebaubarkeit der Parzelle aaa und damit den erlittenen wirtschaftlichen Nachteil ein. Die Argumentation des Gemeinderats sei zudem widersprüchlich. Wenn die Parzelle ccc im Sinne einer Gesamtbebauung einzubeziehen sei, müsse die Parzelle aaa nicht separat erschlossen werden, weshalb sie keinen Sondervorteil erlange (Replik S. 2 f.; Protokoll S. 8).

7.3.

Der Gemeinderat hält dem entgegen, die Parzelle aaa sei nach der Landabtretung immer noch gut 16 m breit. Es könne bei geschickter Planung (Hauptwohnseite gegen Süden) ein 8-9 m breiter Baukörper erstellt werden

(Grenzabstände zur Nachbarparzelle und Strassenabstand zum X-Weg je 4 m). Da der Beschwerdeführer auch Eigentümer des Nachbargrundstücks sei, habe er zudem die Möglichkeit, zu dessen Lasten die Grenz- und Gebäudeabstände zu verkürzen, einen Ausnützungstransfer vorzunehmen oder die Grundstücke zusammenzulegen. Eine Garage im nördlichen Abschnitt der Parzelle könne ab der neuen Strasse angeschlossen werden. Die Landabtretung werde entschädigt, darin eingeschlossen die Einschränkung der Überbaumöglichkeiten. Letzteres wurde an der Verhandlung vom 2. September 2015 allerdings wieder zurückgenommen (Vernehmlassung S. 5 f.; Protokoll S. 7). Die Parzelle aaa sei auch ohne Mitberücksichtigung der Parzelle ccc überbaubar (Duplik S. 3 mit Verwechslung der Parzellennummern).

7.4.

Die Gemeinde hat bei der Begründung der Überbaubarkeit die ebenfalls dem Beschwerdeführer gehörende Parzelle ccc mitberücksichtigt. In der Gerichtspraxis zum Erschliessungsrecht ist es nicht ungewöhnlich, dass sich der Blickwinkel nicht strikte nach den Grenzen einer einzelnen Parzelle ausrichtet. Es können Abweichungen in beide Richtungen auftreten: Eine Mehrzahl sachenrechtlich abgetrennter Grundstücke kann aufgrund der konkreten Verhältnisse (im selben Eigentum, homogene Nutzung über das ganze Areal) erschliessungsmässig als Einheit erscheinen (sogenannte wirtschaftliche Betrachtungsweise). Umgekehrt kann es sich bei einem sehr grossen Grundstück aufdrängen, dieses hinsichtlich der Erschliessungsbeiträge als mehrere Bauparzellen zu behandeln. Es findet also in solchen Fällen eine objektivierte, "wirtschaftliche" Sichtweise Anwendung, die sich nicht mehr an die formalrechtlichen Grenzen klammert. Massstab der Unterteilung bilden objektiv erkenn- und ausgrenzbare Abschnitte mit unterschiedlicher Nutzung bzw. unterschiedlichen Nutzungschancen oder unterschiedlicher Erschliessungssituation, wobei diese selbstverständlich wieder in Relation zu den Eigentumsverhältnissen stehen (AGVE 1990, S. 178 f. mit weiteren Hinweisen; Entscheid der damaligen Schätzungskommission [SchKE] 4-EB.2004.50063 vom 31. Januar 2007 in Sachen H.+C.H. gegen EG B., Erw. 5.7.).

Wenn vorliegend die baulichen Nutzungsmöglichkeiten der Parzelle aaa diskutiert werden, kann nicht völlig ausser Acht gelassen werden, dass die Nachbarparzelle ebenfalls dem Beschwerdeführer gehört. Das Streitgrundstück wurde von der Parzelle bbb abparzelliert und im Jahr 2006 vom Beschwerdeführer gekauft. Es war für sich nicht überbaubar, weil der X-Weg nach dem damals geltenden Erschliessungsplan vollständig auf der neu erworbenen Fläche lag (Protokoll S. 3). Es hatte einzig für den Beschwerdeführer als Eigentümer der Nachbarparzelle einen Arrondierungsnutzen. Für einen Dritten wäre die Fläche uninteressant gewesen. Der Beschwerdeführer konnte aber seine in diesem Bereich ebenfalls schmale Parzelle ccc ausweiten und sich dadurch zusätzliche Gestaltungsmöglichkeiten

schaffen. Insbesondere kann der bisher gefangene und unüberbaute Nordabschnitt der Parzelle ccc (rund 450 m²) nun verkehrsmässig über die zugekaufte Fläche auf den X-Weg angeschlossen werden. Der Beschwerdeführer hat den Zukauf zwar nicht mit seiner "Stammparzelle" vereint, das ändert aber nichts daran, dass die Grenze zwischen den beiden Grundstücken für ihn quasi nicht existiert. Das ist zu beachten.

Unzulässig wäre nur, wenn der Sondervorteil aus dem Erschliessungsprojekt X-Weg einzig mit Vorteilen auf den nicht zum Perimeter gehörenden Flächen der Parzelle ccc begründet würde.

7.5.

7.5.1.

Die Gemeinde Q. hat zwei Strassenperimeter festgelegt: den Perimeter Y-Strasse und den Perimeter X-Weg. Der Perimeter Y-Strasse wird allein aus den zwei Teilflächen der Parzellen aaa des Beschwerdeführers und bbb der C. AG gebildet. Die Restflächen dieser beiden Grundstücke liegen im Perimeter X-Weg. Der Beschwerdeführer wird also auf Teilflächen mit Beiträgen an beide Strassen belastet.

7.5.2.

Die Parzelle aaa ist ein langgestrecktes Grundstück von 584 m² (nach Landabtretung), dessen nordöstliche Ecke ein Stück über die nordwestliche hinausragt. Es grenzt mit der ganzen östlichen Längskante an den neuen X-Weg. Die schmalere Südseite des Grundstücks folgt der Y-Strasse. Der Einbezug der Parzelle aaa in die Strassenbeitragsperimeter X-Weg und Y-Strasse drängt sich daher geradezu auf.

7.5.3.

Von der Parzelle aaa war ein Streifen von 3 m Breite an den Strassenbau abzutreten (vgl. Landerwerbsplan vom 28. Juni 2012 [Sammelbeilagen B]). Das ursprünglich gut 19 m bis knapp 20 m breite Grundstück (überbaubarer Bereich) hat gemäss dem vom Beschwerdeführer eingereichten Plan nach der Teilabtretung noch eine Breite von 16.16 m bis 16.82 m (Eingabe vom 18. November 2014). Vor der Abtretung war es fast gleich breit wie die anstossende Parzelle ccc im überbauten Bereich.

Im ersten Abschnitt, ab der Y-Strasse nordwärts, liegt der X-Weg etwas über dem Niveau der Parzelle aaa. An der gegenüber liegenden Grundstücksgrenze zur Parzelle ccc zieht sich eine Mauer. Der Bereich hinter der Mauer wurde ausgeebnet, bevor er überbaut wurde. Es besteht dort also ebenfalls ein Niveauunterschied.

Das Gelände fällt von der Y-Strasse zur V-Strasse in Richtung Norden bzw. Nordosten ab. Die schönste Aussicht haben die am Hang erstellten Gebäude daher in diese Richtung. Trotz der geringeren Sonneneinstrahlung

sind Räume mit Fenstern hangabwärts attraktiv. Das zeigt auch die bestehende Bebauung an der Y-Strasse. Immerhin sei zugestanden, dass der Umstand, dass diese Parallelbeispiele Zufahrt und Garagen im Regelfall auf die Y-Strasse, also südwärts, haben, v.a. auch auf das Fehlen einer Erschliessungsalternative zurückzuführen sein dürfte, wie sie der X-Weg hier eben bietet.

7.5.4.

Die Parzelle aaa liegt in der Zone W2a. Dort gelten ein kleiner Grenzabstand von 4 m und ein grosser von 8 m (vgl. § 4 der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Q. [BNO], beschlossen von der Gemeindeversammlung am 16. Juni 2000, genehmigt vom Regierungsrat am 28. Februar 2001). Der grosse Grenzabstand ist jeweils vor der Hauptwohnseite einzuhalten. Gegenüber Gemeindestrassen beträgt der Abstand stets 4 m (vgl. § 111 Abs. 1 lit. a BauG). Bei Ausrichtung der Hauptwohnseite zum X-Weg, hangaufwärts oder hangabwärts beträgt der Grenzabstand ost- und westseitig daher je 4 m. Es kann also ein rund 8 m breiter Baukörper aufgestellt werden.

Das Streitgrundstück war schon vor der Landabtretung schmal und die Überbaumöglichkeiten beschränkt. Ein quer gestelltes Gebäude hätte darauf keinen Platz gefunden. Es hätte zwar ein breiterer, d.h. auch grösserer Bau, als es heute möglich wäre, errichtet werden können. Die Standortwahl war aber auch damals beschränkt.

Eine allfällige Verschlechterung der Überbaumöglichkeiten eines Grundstücks durch eine Landabtretung müsste rechtstheoretisch im Zuge der Entschädigungsfestsetzung im Rechtserwerbsverfahren berücksichtigt werden bzw. hier worden sein (vgl. dazu beispielsweise § 143 Abs. 1 lit. b BauG Minderwert der Restliegenschaft). Derselbe Nachteil kann dann im Zuge des Erschliessungsabgabeverfahrens nicht ein zweites Mal angerufen werden. Vorliegend darf entsprechend davon ausgegangen werden, dass die mit der Flächenreduktion verbundene Verminderung des maximal möglichen Bauvolumens mit der Entschädigung für die Landabtretung abgegolten wurde.

Auf dem Streitgrundstück kann zusammenfassend unter Einhaltung der Minimalabstände eine eigenständige Baute errichtet werden. Diese ist auch ab dem X-Weg, insbesondere im nördlichen Teil der anstossenden Ostgrenze, erschliessbar. Damit scheint die Erhebung der Strassenbaubeiträge sowohl im Perimeter X-Weg als auch im Perimeter Y-Strasse gerechtfertigt. Zieht man darüber hinaus in Betracht, dass dem Beschwerdeführer auch die benachbarte Parzelle ccc gehört, präsentieren sich aufgrund der neuen Erschliessungssituation zusätzliche Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten, so dass die aufgelegte Perimeterabgrenzung für den Beschwerdeführer fast schon als günstig bezeichnet werden müsste.

7.6.

7.6.1.

Für den Fall, dass das Gericht wider Erwarten den Sondervorteil bejahen sollte, macht der Beschwerdeführer geltend, die Winkelhalbierende sei bei den Parzellen aaa und bbb ungleich gezogen worden. Bei der Parzelle bbb reiche sie bis zu 27 m in das Grundstück hinein, bei der Parzelle aaa wegen der Parzellenform nur 15 m. Das sei zu berücksichtigen und sein Beitrag zu reduzieren (Beschwerde S. 4).

7.6.2.

Die Regeln für den Einbezug von Eckgrundstücken in einen Perimeter besagen, dass eine Winkelhalbierende zu ziehen ist. Je nach Parzellenform des Eckgrundstücks und je nach Winkel, in dem zwei Strassen aufeinandertreffen, ergeben sich auf den sich gegenüberliegenden Grundstücken ungleiche Flächenabschnitte. Da bei der Beitragserhebung für beide angrenzenden Strassen jeweils dieselbe Flächenaufteilung vorzunehmen ist – damit jede Teilfläche nur einmal belastet wird – gleicht sich das wieder aus (Erw. 6.9.).

Soweit ersichtlich wurden im Beitragsplan Strassenbau die Winkel bei der Einmündung X-Weg/Y-Strasse auf beiden Seiten ungefähr halbiert. Bei der Parzelle aaa wurde die Winkelhalbierende in einer geraden Linie zur gegenüberliegenden Parzellengrenze gezogen. Bei der deutlich grösseren Parzelle bbb hätte dasselbe Vorgehen eine zu grosse Fläche dem (günstigeren) Perimeter Y-Strasse zugewiesen. Man hat dort nach etwa einer Bautiefe die Linie geknickt und leicht schräg zur östlichen Parzellengrenze geführt.

Diese Aufteilung ist nicht zu beanstanden; sie benachteiligt den Beschwerdeführer nicht. Insbesondere liegt auch keine verpönte Doppelbelastung seines Grundstücks mit Strassenbeiträgen vor.

7.6.3.

Der Beschwerdeführer macht keine weiteren Einwände gegen die beiden Beitragsperimeter Strassenbau. Diese halten auch der summarischen Prüfung des Gerichts stand. Das ist als weiteres Zwischenergebnis festzuhalten.

8.

8.1.

Im nächsten Schritt ist zu prüfen, ob die Kostenaufteilung zwischen Gemeinde und beitragspflichtigen Grundeigentümern korrekt vorgenommen wurde.

Gemäss § 2 Übergangsreglement sind Feinerschliessungen in der Regel vollumfänglich von den Grundeigentümern zu tragen. An die Groberschliessung haben sie maximal 70 % zu bezahlen. Die Kosten der Stichstrasse (Fr. 250'000.00) und des Fusswegs (Fr. 30'000.00) von zusammen Fr. 280'000.00, gehen voll zu Lasten der Grundeigentümer. Das ist nicht zu beanstanden; es sind Anlagen der Feinerschliessung.

Die Kosten für die Arbeiten an der Y-Strasse wurden hälftig auf die Gemeinde und die Privaten verteilt. Der Anteil der Privaten wurde den Eigentümern der Parzellen bbb und aaa auferlegt. Gemäss Gemeinde handelt es sich bei der Y-Strasse um eine Quartiersammelstrasse und damit um eine Groberschliessung, an welche die Gemeinde praxisgemäss 50 % bezahle. Die Vorgabe des Übergangsreglements wird damit grosszügig eingehalten. Dagegen ist nichts einzuwenden.

8.2.

Abschliessend ist die Kostenaufteilung unter den Grundeigentümern zu prüfen. Der Beschwerdeführer hat dazu einzig den Einwand gegen die aus seiner Sicht ungleiche Flächenaufteilung vorgetragen. Darauf wurde bereits in Erw. 7.6.2. eingegangen.

Die Kosten wurden allein nach Fläche auf die Privaten verteilt. Sämtliche belasteten Grundstücke stossen direkt an die beitragsauslösenden Strassen an (X-Weg oder Y-Strasse). Alle einbezogenen Flächen sind sodann unüberbaut. Unter diesen Umständen ist die gewählte Kostenverteilung nicht zu beanstanden.

9.

9.1.

In Bezug auf die **Wassererschliessung** macht der Beschwerdeführer geltend, die Parzelle aaa sei mit der Wasserleitung in der Y-Strasse bereits erschlossen. Diese sei ausreichend; es brauche nicht zwei Anschlussmöglichkeiten (Beschwerde S. 4).

Der Gemeinderat hält dem entgegen, die neue Leitung eröffne eine alternative Erschliessungsmöglichkeit ab dem X-Weg und bewirke damit einen Sondervorteil. Eine Doppelbelastung des Grundstücks werde vermieden, indem nur die Teilfläche der Parzelle aaa ab der Winkelhalbierenden zum X-Weg hin einbezogen werde (Vernehmlassung S. 6; Einspracheentscheid vom 12. Mai 2014 S. 2).

9.2.

Das Gebiet um den X-Weg wird mit der neuen Wasserleitung, die einen Ringschluss zwischen den Leitungen in der Y-Strasse und dem Z-Weg herstellt, mit Frischwasser versorgt. Die Wasserleitung führt über den ganzen

X-Weg und damit auch entlang der Parzelle aaa des Beschwerdeführers. Für den Löschschutz werden zwei Hydranten gesetzt.

Die Wasserleitung verbessert die Erschliessung mit Frischwasser für die Parzelle aaa, das ist offensichtlich. Die zusätzliche Anschlussmöglichkeit bewirkt einen Sondervorteil, für den ein Beitrag zu bezahlen ist. Die bestehende Erschliessung ab der Y-Strasse wird berücksichtigt, indem nur eine Teilfläche belastet wird.

9.3.

Zur Abgrenzung des Perimeters Wasserversorgung bringt der Beschwerdeführer einzig vor, dass die Winkelhalbierende auf seinem und dem Nachbargrundstück ungleich eingezeichnet worden sei. Das wurde schon in Erw. 7.6.1. f. behandelt. Es gilt hier dasselbe. Eine Ungleichbehandlung ist nicht gegeben.

9.4.

Als Zwischenergebnis ist festzuhalten, dass die Parzelle aaa aus der Anschlussmöglichkeit an die neue Wasserleitung im X-Weg einen Sondervorteil erlangt und daher zu Recht mit einem Beitrag belastet wurde. Der Perimeter gibt zu keinen Beanstandungen Anlass.

10.

10.1.

Im nächsten Schritt sind die Kostenaufteilung zwischen Gemeinde und Grundeigentümern sowie jene unter den Grundeigentümern zu prüfen. Der Beschwerdeführer hat sich dazu nicht geäussert.

Gemäss § 54 Abs. 3 WR hat die Gemeinde 30 % der Kosten der systematischen Erschliessung von Bauland mit Wasser zu übernehmen. Vorliegend sollen 33 % von der Gemeinde getragen werden; die Beiträge der Gebäudeversicherung sind der Rechnung gutzuschreiben (Grundsätze der Kostenverteilung S. 5). Die Kosten setzen sich zusammen aus Fr. 90'00000 für die Leitung und Fr. 5'000.00 für die Hydranten. Letztere werden voll von der Gemeinde bezahlt (Protokoll S. 10). An die Leitungskosten bezahlt sie Fr. 30'000.00, also einen Drittel. Die Vorgaben des WR sind damit eingehalten.

10.2.

Der Kostenanteil der Privaten wird nach Flächen verteilt. Sämtliche belasteten Grundstücke stossen direkt an den X-Weg an, in dem die Leitung verlegt wurde. Die vorbestehende Erschliessungsmöglichkeit ab der Leitung in der Y-Strasse für die beiden Eckgrundstücke wird mit Flächenreduktionen (Winkelhalbierende) berücksichtigt. Die Kostenaufteilung unter den Grundeigentümern ist nicht zu beanstanden.

11.

Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass die gesetzlichen Grundlagen zur Erhebung von Erschliessungsbeiträgen an die Strasse (Erw. 3.4.) und die Wasserleitung (Erw. 4.2.) genügen, dass die Parzelle aaa zu Recht in die beiden Strassenperimeter einbezogen (Erw. 7.5.4.) und die Strassenperimeter korrekt festgelegt wurden (Erw. 7.6.3.), dass die Aufteilungen der Strassenbaukosten zwischen Gemeinde und Grundeigentümern sowie unter den Grundeigentümern nicht zu beanstanden sind (Erw. 8.1 und 8.2). Es ist weiter festzuhalten, dass die Parzelle aaa zu Recht in den Perimeter Wassererschliessung aufgenommen wurde und der Perimeter nicht zu beanstanden ist (Erw. 9.4), sowie dass die Kostenaufteilungen zwischen Gemeinde und Grundeigentümern sowie unter den Grundeigentümern korrekt vorgenommen wurden (Erw. 10.1. und 10.2.). Die Beschwerde ist abzuweisen.

12.

12.1.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Kosten vom Beschwerdeführer zu übernehmen (§ 31 Abs. 2 VRPG). Der geleistete Kostenvorschuss ist anzurechnen.

12.2.

Der Beschwerdeführer hat der anwaltlich vertretenen Gemeinde zudem einen Parteikostenersatz zu bezahlen (§ 32 Abs. 2 VRPG; vgl. AGVE 2009 S. 289 ff.). Der Vertreter hat keine Kostennote abgegeben (Protokoll S. 5).

Die Entschädigung richtet sich nach dem Pauschalrahmentarif im Dekret über die Entschädigung der Anwälte (Anwaltstarif, AnwT, SAR 291.150) vom 10. November 1987. Innerhalb des vorgesehenen Rahmens richtet sich die Entschädigung nach dem mutmasslichen Aufwand des Anwalts und der Bedeutung und Schwierigkeit des Falls (§ 8a Abs. 1 lit. a und Abs. 2 AnwT). Davon kann in Ausnahmefällen (besonderes hoher Aufwand oder Missverhältnis zwischen Entschädigung und tatsächlich geleisteter Arbeit) abgewichen werden (§ 8b AnwT). Die Entschädigung wird als Gesamtbetrag, inklusive Auslagen und Mehrwertsteuer (MWST) festgelegt (§ 8c AnwT).

Der Entschädigungsrahmen für Streitwerte über Fr. 20'000.00 bis Fr. 50'000.00 geht von Fr. 1'500.00 bis Fr. 6'000.00 (§ 8a Abs. 1 lit. a Ziff 2 AnwT). Der Aufwand im vorliegenden Verfahren war eher tief. Da zudem ein Parallelverfahren durchzuführen war, ergaben sich gewisse Synergien. Der Fall enthielt keine besonderen Schwierigkeiten, weshalb dem Gericht eine Entschädigung von Fr. 3'500.00 (inklusive Auslagen und MWST) angemessen erscheint.

Das Gericht erkennt:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Die Verfahrenskosten, bestehend aus der Staatsgebühr von Fr. 2'900.00, der Kanzleigebür von Fr. 288.00 und den Auslagen von Fr. 160.00, zusammen Fr. 3'348.00, sind vom Beschwerdeführer zu übernehmen. Der geleistete Kostenvorschuss wird angerechnet.

3.

Der Beschwerdeführer hat der Einwohnergemeinde einen Parteikostenersatz von pauschal Fr. 3'500.00 (inklusive Auslagen und MWST) zu bezahlen.

Zustellung

- Herr Dr. iur. Christian Häuptli, Rechtsanwalt, Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht, Raumplaner NDS FH, Kasernenstrasse 26, Postfach 2944, 5001 Aarau (2, für sich und zuhanden seines Klienten)
- Herr Dr. iur. Peter Gysi, Rechtsanwalt, Hintere Bahnhofstrasse 6, 5001 Aarau (2, für sich und zuhanden seiner Klientin)

Mitteilung

- Mitwirkende Fachrichter
- Gerichtskasse (intern)

Rechtsmittelbelehrung Verwaltungsgerichtsbeschwerde

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 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, 28. Oktober 2015

Spezialverwaltungsgericht

Kausalabgaben und Enteignungen

Der Präsident:

Die Gerichtsschreiberin:

E. Hauller

R. Gehrig