

4-BE.2022.5

Urteil vom 7. Juni 2023

Besetzung	Präsident B. Wehrli Richter C. Koch Richter U. Voegeli Gerichtsschreiberin C. Dürdoth
-----------	--

Beschwerde- führer	A. _____
	vertreten durch lic. iur. Stephan Stulz, Rechtsanwalt, Hahnrainweg 4, Postfach, 5400 Baden

Beschwerde- gegnerin	Einwohnergemeinde Q. _____
	handelnd durch den Gemeinderat
	dieser vertreten durch lic. iur. Alexander Rey, Rechtsanwalt, Langhaus 4, 5401 Baden

Gegenstand	ursprünglicher Beitragsplan Erschliessung B-J (Wasser, Schmutzwasser, Strasse)
------------	---

Das Gericht entnimmt den Akten:

A.1.

Die Gemeinde Q. realisiert das Erschliessungsprojekt Z-Weg/Y-Weg. Dem Strassenbauprojekt liegt der Erschliessungsplan "Teiländerung Kommunalen Überbauungsplan E" (vom Gemeinderat am 24. Juni 2019 beschlossen, vom Regierungsrat am 13. September 2019 genehmigt) zu Grunde. Das Bauprojekt lag vom 4. Dezember 2020 bis 4. Januar 2021 öffentlich auf. Die kommunale Baubewilligung wurde am 3. Mai 2021 erteilt. Die Beitragspläne Sauberwasser, Schmutzwasser, Strasse und Wasser/Brandschutz wurden den betroffenen Grundeigentümern im vereinfachten Verfahren mittels Einzelverfügungen mit Zustellung des Kostenteilers vom 31. Mai 2021 eröffnet.

Das Strassenbauprojekt wurde bis auf den Deckbelag bereits umgesetzt. Die Leitungen wurden ebenfalls bereits verlegt (Protokoll, S. 2 ff.).

A.2.

Die Gesamtkosten für das Projekt sollen sich laut Kostenvoranschlag auf Fr. 2'459'000.00 (inkl. Hausanschlüsse von pauschal Fr. 120'000.00) belaufen. Die Kosten für die Sauberwasserleitung von Fr. 83'000.00 sollen vollumfänglich von den anstossenden Grundeigentümern getragen werden. Die Kosten für die Schmutzwasserleitung belaufen sich auf insgesamt Fr. 747'000.00, wovon Fr. 78'435.00 auf die Strassenentwässerung 1. Etappe und Fr. 14'940.00 auf die Strassenentwässerung 2. Etappe (X-Gasse) entfallen. Die verbleibenden Kosten von Fr. 653'625.00 sollen zu 80 % (Fr. 522'900.00) von den anstossenden Grundeigentümern und zu 20 % (Fr. 130'725.00) von der Gemeinde getragen werden. Die Kosten für den Strassenbau zuzüglich des Anteils an der Schmutzwasserleitung (Fr. 78'435.00) von insgesamt Fr. 1'221'435.00 sollen zu 80 % (Fr. 977'148.00) von den anstossenden Grundeigentümern und zu 20 % (Fr. 244'287.00) von der Gemeinde getragen werden. Die Kosten für Wasserversorgung und Brandschutz betragen Fr. 366'000.00. Der Kostenanteil für die anstossenden Grundeigentümer beläuft sich hier auf 75 % (Fr. 274'500.00), jener für die Gemeinde auf 25 % (Fr. 91'500.00).

A.3.

A. ist Alleineigentümer der in den Beitragsperimetern Schmutzwasser, Strasse sowie Wasser und Brandschutz belasteten Parzelle aaa im Halte von 5'265 m². Er soll sich mit Fr. 61'033.10 am Beitragsplan Schmutzwasser, mit Fr. 67'080.60 am Beitragsplan Strasse und Fr. 25'615.00 Beitragsplan Wasser und Brandschutz beteiligen.

B.1.

Mit Eingabe vom 1. Juli 2021 liess A. Einsprache gegen den Beitragsplan erheben. Er liess die Entlassung seiner Parzelle aus den Beitragsperimetern Schmutzwasser sowie Wasser und Brandschutz beantragen. Weiter sei seiner Parzelle im Beitragsplan Strasse der Status einer überbauten Parzelle zuzuweisen. Die Gemeindeanteile seien auf 30 % (Strasse) bzw. 50 % (Schmutzwasser sowie Wasser und Brandschutz) festzusetzen.

B.2.

Die Einwohnergemeinde Q. führte am 1. Oktober 2021 eine Einspracheverhandlung durch.

B.3.

Mit Einspracheentscheid vom 13. Dezember 2021 wies die Einwohnergemeinde Q. die Einsprache vollumfänglich ab.

C.

Dagegen liess A. (nachfolgend: Beschwerdeführer) mit Eingabe vom 31. Januar 2022 beim Spezialverwaltungsgericht, Abteilung Kausalabgaben und Enteignungen (kurz: SKE), Beschwerde erheben mit folgenden Anträgen:

- "1. Der Beitragspläne zu Lasten des Beschwerdeführers seien aufzuheben und
 - a) Die Parzelle aaa sei aus dem Beitragsperimeter für das **Schmutzwasser** zu streichen und zu entlassen.
 - b) Die Parzelle aaa sei aus dem Beitragsperimeter für **Wasser/Brandschutz** zu streichen und zu entlassen.
 - c) Die Parzelle aaa sei aus dem Beitragsperimeter **Strasse** zu streichen und zu entlassen.
2. Eventualiter, nämlich für den Fall, dass einem der Anträge gemäss Ziff. 1 nicht stattgegeben wird, so sei der Parzelle aaa der Status einer überbauten Parzelle zuzuweisen und dementsprechend in die Perimeterbeitragsplan zu berücksichtigen.
3. Eventualiter, nämlich für den Fall, dass einem der Anträge gemäss Ziff. 1 nicht stattgegeben wird, so sei der reglementarische Gemeindeanteil von 30 % beim Strassenbau und 50 % beim der Wasserversorgung und beim Schmutzwasser festzulegen.
4. Eventualiter, nämlich für den Fall, dass einem der Anträge gemäss Ziff. 1 nicht stattgegeben wird, so seien beim jeweiligen Perimeterplan zwei Bautiefen - analog den übrigen Grundstücken - festzulegen und auszuscheiden sowie der Berechnung zu Grunde zu legen.
5. Es seien sämtliche Verfahrensakten der Vorinstanz beizuziehen.

6. Im Ermessen der Rechtsmittelbehörde sei der Einspracheentscheid allenfalls zur Neuentscheidung gemäss Erwägungen an die Vorinstanz zurück zu weisen.
7. Ansonsten alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zuzüglich MwSt. zu Lasten der Vorinstanz.
8. Der Beschwerdeführer behält sich die Modifikation der Anträge ausdrücklich vor."

D.1.

Nachdem der Kostenvorschuss von Fr. 6'700.00 (Schreiben SKE vom 1. März 2022) fristgerecht geleistet worden war, wurde die Beschwerde der Einwohnergemeine Q. (nachfolgend: Beschwerdegegnerin) mit Schreiben vom 15. März 2022 zur Kenntnis gebracht. Sie wurde darüber informiert, dass die beiden Parallelverfahren koordiniert vorangetrieben würden und es wurde ihr eine Frist zur Vernehmlassung bis 7. April 2022 angesetzt.

D.2.

Die nunmehr vertretene Beschwerdegegnerin liess sich innert erstreckter Frist mit Eingabe vom 19. April 2022 vernehmen und die Abweisung der Beschwerde beantragen.

E.1.

Mit Schreiben vom 20. April 2022 brachte das SKE die Vernehmlassung dem Beschwerdeführer zur Kenntnis und stellte ihm frei, bis 17. Mai 2022 eine Replik zu erstatten.

E.2.

Der Beschwerdeführer liess innert erstreckter Frist mit Schreiben vom 24. Mai 2022 replizieren und an den in der Beschwerde gestellten Rechtsbegehren festhalten.

F.1.

Das SKE brachte die Replik der Beschwerdegegnerin mit Schreiben vom 9. Juni 2022 zur Kenntnis und stellte ihr frei, bis 4. Juli 2022 eine abschliessende Duplik zu erstatten.

F.2.

Die Beschwerdegegnerin liess mit Schreiben vom 29. Juli 2022 duplizieren und an ihren Anträgen festhalten.

F.3.

Mit Schreiben vom 2. August 2022 brachte das SKE die Duplik dem Beschwerdeführer zur Kenntnis und setzte ihm eine Frist bis 7. September 2022, um sich zu allfälligen Neuerungen der Duplik zu äussern.

F.4.

Am 9. November 2022 äusserte sich der Beschwerdeführer innert mehrfach erstreckter Frist zu den Neuerungen der Duplik. Das Schreiben wurde der Beschwerdegegnerin am 14. November 2022 zur Kenntnis gebracht.

G.

Mit Beweisanordnung vom 11. November 2022 forderte der Präsident des SKE die Beschwerdegegnerin zur Einreichung diverser Dokumente auf, die dem Gericht die Beurteilung des Beitragsplanverfahrens erlauben würden. Dieser Aufforderung kam die Beschwerdegegnerin am 5. Dezember 2022 fristgerecht nach.

H.

Das Gericht führte am 7. Juni 2023 eine Verhandlung mit Augenschein durch (Präsenz vgl. Protokoll, S. 2). Anschliessend wurde der Fall beraten und das nachfolgende Urteil 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 (§ 35 Abs. 2 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen [BauG; SAR 713.100] vom 19. Januar 1993). 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 13. Dezember 2021 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 schutzwürdiges und aktuelles Interesse an der Aufhebung des Einspracheentscheids. Er ist ohne weiteres zur Beschwerdeführung legitimiert (§ 42 lit. a VRPG).

1.4.

Der Einspracheentscheid ist dem Beschwerdeführer am 17. Dezember 2021 zugegangen. Nach § 28 Abs. 1 und 2 VRPG gelten für die Berechnung der Fristen, deren Unterbruch und die Wiederherstellung gegen die Folgen der Säumnis sowie bezüglich der Rechtsstillstandsfristen die Bestimmungen der Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO; SR 272) vom 19. Dezember 2008. Unter Berücksichtigung des Fristenstillstands vom 18. Dezember bis und mit dem 2. Januar (Art. 145 Abs. 1 lit. c ZPO) ist die mit Poststempel vom 31. Januar 2022 versehene Beschwerde fristgerecht eingereicht worden.

Auf die im Übrigen formgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2.

Im vorliegenden Verfahren wird die Beitragspflicht insgesamt bestritten. Der Beschwerdeführer vertritt den Standpunkt, dass er keinerlei Erschliessungsbeiträge schulde.

An der Sauberwasserleitung wurde die Parzelle des Beschwerdeführers nicht beteiligt. Der entsprechende Beitragsplan steht daher hier nicht zur Diskussion.

3.

3.1.

Nach konstanter bundesgerichtlicher Rechtsprechung setzt eine Abgabenerhebung ein Gesetz im formellen Sinn voraus, welches zumindest den Kreis der Abgabepflichtigen (Subjekt der Abgabe), den Gegenstand der Abgabe (den abgabebegründenden Tatbestand) 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 analog auf andere Geldleistungen anwendbar ist [BGE 134 I 180]).

3.2.

Gemäss § 34 Abs. 1 BauG sind Gemeinden verpflichtet, von den Grundeigentümern Beiträge an die Kosten der Erstellung und Änderung von Strassen zu erheben. Weiter können die Gemeinden von den Grundeigentümern Beiträge an die Kosten der Erstellung, Änderung oder Erneuerung von Abwasserbeseitigungsanlagen erheben. Soweit die Kosten dadurch nicht gedeckt werden, sowie für den Betrieb, sind sie verpflichtet, Gebühren zu erheben (§ 34 Abs. 2 BauG). Die Erhebung von Beiträgen ist von den Gemeinden zu regeln, soweit keine kantonalen Vorschriften bestehen (§ 34 Abs. 3 BauG; § 23 EG UWR).

3.3.

Die Gemeinde Q. stützt sich bei der Beitragserhebung auf das Reglement über die Finanzierung von Erschliessungsanlagen (kurz: EFR). Das EFR wurde am 18. September 2013 von der Einwohnergemeindeversammlung beschlossen und damit kompetenzgemäss erlassen (§ 20 Abs. 2 lit. i des Gesetzes über die Einwohnergemeinden [Gemeindegesetz, GG; SAR 171.100] vom 19. Dezember 1978).

3.4.

3.4.1.

Gemäss § 17 Abs. 1 EFR haben die Grundeigentümer nach Massgabe der ihnen erwachsenden wirtschaftlichen Sondervorteile Beiträge an die Kosten der Erstellung und Änderung von Strassen der Grob- und Feinerschliessung gemäss Tarif im Anhang des Reglements zu leisten. Gemäss Anhang des EFR betragen die Grundeigentümerbeiträge für Strassen der Groberschliessung 70 %, für Strassen der Feinerschliessung 100 %.

3.4.2.

Gemäss § 20 EFR haben die Grundeigentümer nach Massgabe der ihnen erwachsenden wirtschaftlichen Sondervorteile Beiträge an die Kosten der Erstellung und Änderung von Anlagen der Wasserversorgung zu leisten. Als Änderung gilt, wenn eine bestehende Wasserleitung aufgrund des Querschnitts, der Linienführung sowie aufgrund des Wasserversorgungskonzepts die Anforderungen nicht mehr erfüllt. Ein Änderungsgrund ist auch dann gegeben, wenn nur ein Teil der aufgeführten Kriterien erfüllt wird. Gemäss Anhang des EFR haben die Grundeigentümer die Kosten der Feinerschliessung zu 100 % zu tragen, jene der Groberschliessung zu 50 %.

3.4.3.

Gemäss § 31 EFR haben die Grundeigentümer nach Massgabe der ihnen erwachsenden wirtschaftlichen Sondervorteile Beiträge an die Kosten der Erstellung und Änderung von Anlagen der Abwasserentsorgung zu leisten. Als Änderung gilt, wenn eine bestehende Abwasserleitung aufgrund des Querschnitts, der Linienführung sowie aufgrund des Entwässerungskonzepts die Anforderungen nicht mehr erfüllt. Ein Änderungsgrund ist auch dann gegeben, wenn nur ein Teil der aufgeführten Kriterien erfüllt wird. Gemäss Anhang des EFR haben die Grundeigentümer die Kosten der Feinerschliessung zu 100 % zu tragen, jene der Groberschliessung zu 50 %.

3.5.

Dienen Anlagen gleichzeitig der Grob- und der Feinerschliessung, sind die Kostenanteile nach dem Verhältnis der Erschliessungsfunktion zu bemessen (§ 11 EFR).

Zur Bezahlung der Abgaben sind diejenigen Personen verpflichtet, denen im Zeitpunkt des Eintritts der Beitragspflicht laut Grundbuch das Eigentum zusteht (§ 5 Abs. 1 EFR). Die Beitragspflicht entsteht mit Beginn der öffentlichen Auflage des Beitragsplans (§ 15 EFR).

3.6.

Der Kreis der Abgabepflichtigen, der Gegenstand und die Höhe der Abgabe sind im EFR in den Grundzügen umschrieben. Das EFR ist damit eine taugliche gesetzliche Grundlage für die Erhebung von Beiträgen an den Strassenbau sowie an den Bau von Anlagen der Wasserversorgung und der Abwasserbeseitigung. Das ist unbestritten (Protokoll, S. 7).

4.

4.1.

Der Beschwerdeführer lässt zunächst eine Verletzung des rechtlichen Gehörs rügen. Anlässlich der Einspracheverhandlung seien alle Beteiligten übereingekommen, dass das Bestehen eines Kanalisationsanschlusses beitragsrelevant sei. Nachträglich sei via Kabelfernsehen und Wasserprobe die bestehende Kanalisation inklusive Einlaufschacht gefunden worden. Indem der Gemeinderat daraufhin ohne Gewährung des rechtlichen Gehörs einen Einspracheentscheid erlassen habe, sei das rechtliche Gehör verletzt worden. Auch habe die Gemeinde in Aussicht gestellt, die Frage der Qualifikation der Parzelle als vollständig, teilweise oder nicht überbaut mit einem Fachmann zu diskutieren. Diesbezüglich sei ebenfalls eine Rückmeldung der Gemeinde vor Erlass des Einspracheentscheids ausgeblieben. Weiter sei die Begründung des Einspracheentscheids mangelhaft, da keine sachliche und auf die Praxis Bezug nehmende Begründung des Sondervorteils vorliege.

4.2.

Die Beschwerdegegnerin lässt dazu ausführen, sie sei im Einspracheentscheid übereinstimmend mit den Ausführungen des Beschwerdeführers vom Vorhandensein eines Kanalisationsanschlusses ausgegangen. Wie dieser Sachverhalt rechtlich zu beurteilen sei, sei jedoch eine andere Frage. Der Anspruch auf rechtliches Gehör beziehe sich auf den Sachverhalt, nicht aber auf die von Amtes wegen anzuwendenden Rechtsnormen. Dass der Beschwerdeführer materiell nicht mit dem Einspracheentscheid einverstanden sei, führe nicht zu einer Verletzung des rechtlichen Gehörs.

Angesichts der Mischfunktion der Erschliessungsanlagen sei ein Mittelwert festgelegt worden. Die Festlegung des Gemeindeanteils für die einzelnen Erschliessungsanlagen werde im Einspracheentscheid begründet. So werde etwa der Gemeindeanteil im Beitragsplan Wasser und Brandschutz damit begründet, dass Ringschlüsse erstellt würden und die betroffenen Leitung im Übrigen Feinerschliessungsfunktion aufwiesen. Weiter räume

§ 11 EFR der Gemeinde einen weiten Ermessensspielraum ein. Dieser Ermessensspielraum sei vorliegend nicht verletzt worden und die entsprechende Begründung sei ausreichend.

4.3.

Der Anspruch auf rechtliches Gehör wird in Art. 29 Abs. 2 BV gewährleistet. Er dient als zentrales Mitwirkungsrecht sowohl der Sachaufklärung, stellt aber auch ein persönlichkeitsbezogenes Mitwirkungsrecht der Parteien dar. Er umfasst den Anspruch auf Äusserung und Anhörung im Verfahren, den Anspruch auf Akteneinsicht, das Recht auf Vertretung und Verbeiständung sowie den Anspruch auf Begründung eines Entscheids (Ulrich Häfelin/Georg Müller/Felix Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Auflage, Zürich/St. Gallen 2020, Rz. 1001 f., mit Hinweisen). Der Anspruch auf rechtliches Gehör ist formeller Natur. Eine Verletzung des Anspruchs führt im Falle einer Anfechtung grundsätzlich zur Aufhebung des Entscheids, auch wenn die Verletzung keinen Einfluss auf das Ergebnis hatte (Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O, Rz. 1039, 1174 ff., mit Hinweisen). Die Verletzung kann nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung jedoch im Rechtsmittelverfahren geheilt werden, wenn der Beschwerdeführer die Möglichkeit hatte, sich vor einer Instanz zu äussern, welche über dieselbe Kognition wie die untere Instanz verfügt (BGE 125 V 368, Erw. 4.c)/aa); vgl. auch BGE 110 Ia 81, Erw. 5.d). Auf kantonaler Ebene ist der Anspruch auf rechtliches Gehör in § 21 und § 22 VRPG festgehalten.

Wird auf eine Rückweisung verzichtet, können grobe Verfahrensfehler bei der Kostenverlegung berücksichtigt werden (vgl. Entscheid des Verwaltungsgerichts [VGE] WBE.2013.260 vom 24. März 2014 in Sachen EG S. gegen L.A., Erw. 3.2. und Entscheid des SKE [SKEE] 4-BE.2010.7 vom 27. Februar 2013 in Sachen L.A. gegen EG S., Erw. 4.6.1.).

Das Spezialverwaltungsgericht prüft mit voller Kognition (§ 53 Abs. 2 VRPG in Verbindung mit § 52 VRPG).

Zum Anspruch auf rechtliches Gehör gehört auch, dass die Behörde die Vorbringen des Rechtssuchenden tatsächlich hört, sorgfältig und ernsthaft prüft und in der Entscheidfindung berücksichtigt, woraus sich die grundsätzliche Pflicht der Behörden zur Begründung ihrer Entscheide ergibt. Diese Begründungspflicht soll verhindern, dass sich die Behörde von unsachlichen Motiven leiten lässt und dem Betroffenen ermöglichen, die Verfügung gegebenenfalls sachgerecht anzufechten. Dies ist nur möglich, wenn sowohl er wie auch die Rechtsmittelinstanz sich über die Tragweite des Entscheides ein Bild machen können (BGE 126 I 102 f.; BGE 124 V 181; AGVE 2002 S. 397 f. mit Hinweisen; Entscheid der Schätzungskommission 4-EB.2004.50025 vom 27. Juni 2006 Erw. 2.1.).

4.4.

Die Begründungsdichte richtet sich nach den Umständen des Einzelfalls. Der Anspruch auf Begründung ist nicht bereits verletzt, wenn sich die urteilende Instanz nicht mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt. Es genügt, wenn die wesentlichen Gesichtspunkte berücksichtigt werden und ersichtlich ist, von welchen Überlegungen sich die Behörde lenken liess (BGE 121 I 57; BGE 117 Ib 86, je mit Hinweisen; AGVE 1998 S. 427; AGVE 2002 S. 423). Handelt es sich um einen Bereich, in dem der urteilenden Instanz ein Ermessensspielraum zukommt, so ist eine umfassendere Begründung erforderlich, damit die Parteien – und die Rechtsmittelinstanz – die Ermessensausübung überprüfen können (BGE 129 I 239 mit Hinweisen; Lorenz Kneubühler, Die Begründungspflicht, Eine Untersuchung über die Pflicht der Behörden zur Begründung ihrer Entscheide, Bern 1998, S. 108 f.).

4.5.

Vorliegend ist zwar ein weiter Ermessensspielraum bei der Festsetzung des Gemeindeanteils gegeben, weshalb eine umfassendere Begründung erforderlich ist (Erw. 4.4.). Die Beschwerdegegnerin hat die Festsetzung des Gemeindeanteils für jeden Beitragsplan ausführlich begründet (Einspracheentscheid S. 6 f.). Der Einspracheentscheid genügt damit den erhöhten Anforderungen an die Begründungsdichte bei einem weiten Ermessensspielraum. Er setzt sich mit den einzelnen Argumenten der Einsprache des Beschwerdeführers auseinander. Der Beschwerdeführer wusste, weshalb die Gemeinde seine Einsprache abwies und konnte den Entscheid ohne weiteres sachgerecht anfechten. Dass die Beschwerdegegnerin im Einspracheentscheid vom 13. Dezember 2021 nicht den Anliegen des Beschwerdeführers folgt, stellt noch keine Verletzung der Begründungspflicht dar. Ob der Entscheid auch materiell begründet war, wird nachfolgend zu prüfen sein.

Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs liegt nicht vor.

5.

5.1.

Der Beschwerdeführer lässt weiter vorbringen, der Gemeinderat verletze mit seinem Vorgehen die Untersuchungsmaxime. Infolge mangelhafter Sachverhaltsfeststellungen sei das bereits erschlossene Grundstück des Beschwerdeführers nochmals erschlossen worden.

5.2.

Die Beschwerdegegnerin hält dem entgegen, durch den Grundsatz der Untersuchungsmaxime werde die Beweislastverteilung nicht verändert. Wenn trotz gewissenhafter Nachforschungen nicht festgestellt werden könne, dass Grundeigentümerbeiträge oder Anschlussgebühren bezahlt worden seien, so dürfe vom Fehlen solcher Zahlungen ausgegangen werden. Der

Beweis über die Nichtexistenz der Zahlungen sei ohnehin nicht möglich. Sofern der Grundeigentümer aus der Bezahlung von Beiträgen und Anschlussgebühren Rechte ableiten wolle, bleibe er dafür beweispflichtig.

5.3.

Im Verwaltungsverfahren gilt der Untersuchungsgrundsatz, der besagt, dass die Behörden den Sachverhalt unter Beachtung der Vorbringen der Parteien von Amtes wegen ermitteln und die dazu notwendigen Untersuchungen anstellen (§ 17 Abs. 1 VRPG). § 23 Abs. 1 VRPG statuiert jedoch eine Mitwirkungspflicht der Parteien bei der Feststellung des Sachverhalts.

5.4.

Gemäss Art. 8 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 10. Dezember 1907 (ZGB; SR 210) hat, wo es das Gesetz nicht anders bestimmt, jene Partei das Vorhandensein einer behaupteten Tatsache zu beweisen, die aus ihr Rechte ableitet. Wer einen Anspruch geltend macht, hat die rechtsbegründenden Tatsachen zu beweisen. Demgegenüber liegt die Beweislast für die rechtsaufhebenden oder rechtshindernden Tatsachen bei der Partei, welche den Untergang des Anspruchs behauptet oder dessen Entstehung oder Durchsetzbarkeit bestreitet. Diese Grundregel kann durch abweichende gesetzliche Beweislastvorschriften verdrängt werden und ist im Einzelfall zu konkretisieren (BGE 130 III 323; BGE 128 III 271)

Die Beweislastregel von Art. 8 ZGB wird im öffentlichen Recht analog angewendet (Roger Groner, Beweisrecht, Bern 2011, S. 74; AGVE 2008 S. 380). Diese Verfahren sind jedoch in der Regel vom Untersuchungsgrundsatz beherrscht, weshalb der Richter die wesentlichen Behauptungen von sich aus abklären muss. Eine (objektive) Beweislosigkeit geht aber dennoch zu Lasten jener Partei, welche aus dem unbewiesen gebliebenen Sachverhalt Rechte ableiten wollte (vgl. z.B. Steuerrecht, wo steuermindernde Tatsachen grundsätzlich vom Steuerpflichtigen zu belegen sind). Gleichzeitig trifft die Parteien im Verfahren mit Untersuchungsmaxime häufig eine Mitwirkungspflicht, d.h. sie haben bei der Beweisleistung aktiv mitzuwirken, unabhängig davon, wer die objektive Beweislast trägt (Groner, a.a.O., S. 75 und 91).

5.5.

Sofern der Beschwerdeführer aus früher geleisteten Beiträgen Rechte für sich ableiten möchte, hat er diese Zahlungen zu belegen. Davon abgesehen ist es ohnehin fraglich, ob früher geleistete Beiträge einen Unterschied in Bezug auf die Beitragspflicht bewirken würden (siehe unten Erw. 6.3.2.). Die Beschwerdegegnerin durfte daher auch nach dem Grundsatz der antizipierten Beweiswürdigung von weiteren Nachforschungen absehen.

Die Beschwerdegegnerin hat den Untersuchungsgrundsatz nicht verletzt.

6.

6.1.

Der Y-Weg führt von der W-Gasse bis zum F. Der Abschnitt von der W-Gasse bis kurz nach der Einmündung V-Weg ist im Erschliessungsplan "Teiländerung Kommunalen Überbauungsplan E" vom 24. Juni 2019 als Erschliessungsstrasse vorgesehen. Vom Beitragsperimeter Strasse werden alle in der Bauzone gelegenen Grundstücke von der W-Gasse bis zur Einmündung V-Weg erfasst.

Der Z-Weg ist ebenfalls Teil des Projekts und im Erschliessungsplan auch als Erschliessungsstrasse definiert. Der Beitragsperimeter Strasse umfasst dementsprechend auch die an den Z-Weg angrenzenden Parzellen. Die Parzelle des Beschwerdeführers stösst aber nur an den Y-Weg an. Der Ausbau des Z-Weg ist daher für das vorliegende Verfahren nicht relevant.

6.2.

6.2.1.

Der Beschwerdeführer vertritt die Auffassung, der Y-Weg habe bereits früher an der Grundstücksgrenze der Parzelle aaa eine Breite von 4.50 m aufgewiesen. Dort seien auch Strassenschächte vorhanden. Auch habe ein Strassenabschluss bestanden. Weiter sei eine teilweise Entwässerung vorhanden gewesen, welche in den Plänen jedoch nicht eingezeichnet worden sei. Die Ausweichstellen beträfen nur noch nicht erschlossene Bauparzellen und dienten ausschliesslich diesen Parzellen. Es könne nicht angehen, dass der Ersatz des Strassenabschlusses und die Neupositionierung der Strasseneinlaufschächte mit einer ursprünglichen Erschliessung gleichgesetzt würden. Es handle sich höchstens um eine Instandstellung und nicht um eine abgabepflichtige Neuerschliessung. Daran vermöge auch die neue Strassenbeleuchtung nichts zu ändern, da diese der Allgemeinheit diene und nicht zwingend zu den Erschliessungsvoraussetzungen zähle.

Weiter lässt der Beschwerdeführer vorbringen, der Strassenabschnitt, an welchem Parzelle aaa an die Strasse angrenze, sei vom Perimeter des Sondernutzungsplans nicht erfasst. Die Parzelle sei bereits erschlossen gewesen und daher nicht in den Perimeter des Sondernutzungsplans einbezogen worden. Der entsprechende Strassenabschnitt sei somit nie in die Sondernutzungsplanung aufgenommen worden. Folglich seien alle darauf basierenden Planungen ohne genügende Rechtsgrundlage erfolgt.

6.2.2.

Die Beschwerdegegnerin hält dem entgegen, der bisherige Ausbau des Y-Weg habe offenkundig nicht den massgebenden VSS-Normen entsprochen. Der bisherige Strassenausbau habe das Kreuzen von LKW und Personenwagen selbst bei stark reduzierter Geschwindigkeit nicht ermöglicht. Im Rahmen der Ausbauarbeiten seien insbesondere Ausweichplätze erstellt worden. Ohne diese läge keine ausreichende Erschliessung vor. Nach

dem Ausbau betrage die Breite des Y-Weg im südlichen Bereich durchgehend 4.50 m, was dem Erschliessungsplan entspreche. Im nördlichen Bereich sei der Ausbau auf eine Breite von 4.15 m bis 4.50 m erfolgt. Zuvor habe die Breite hier 3.84 m bis 4.45 m betragen. Der nördliche Bereich sei aufgrund der Brücke über den Dorfbach etwas schmaler als der südliche Bereich. Weiter habe der Ausbau die Erstellung einer Strassenentwässerung, einer Strassenbeleuchtung sowie die Erstellung von Randabschlüssen umfasst. Zuvor sei die Entwässerung über die Schulter erfolgt, teilweise auch im Bachbereich. Die bestehende Kofferrung von 30 cm bis 40 cm sei durch eine normkonforme Kofferrung von 55 cm bis 60 cm ersetzt worden. Der bisherige Belag von 3 cm bis 8 cm sei durch einen normkonformen Belag von 10 cm abgelöst worden. Das Vorhandensein einer ausreichenden Strassenbeleuchtung sei wertrelevant, da das Fehlen einer solchen von weiten Teilen der Bevölkerung als Sicherheitsmanko betrachtet werde. Auch schliesse das Vorhandensein einer Leitung das Vorliegen einer ungenügenden Erschliessung nicht aus. Diese könne unterdimensioniert sein oder Ringschlüsse könnten fehlen.

Anlässlich der Verhandlung vom 7. Juni 2023 gab die Beschwerdegegnerin eine Stellungnahme zur Frage der Fahrbahnbreite zu den Akten. Darin führt sie aus, der Y-Weg werde auf über 200 m Länge auf die beschriebene Breite von 4.50 m ausgebaut. Am nördlichen Ende des Y-Weg werde die Fahrbahn tatsächlich enger, da die Fahrbahn auf der bestehenden Brücke eine Breite von 3.8 m aufweise. Da die Brücke im Projekt nicht verbreitert werde, mache es durchaus Sinn, die Fahrbahnbreite kontinuierlich schmaler werden zu lassen. Durch die Verengung werde auch die Geschwindigkeit auf dem Y-Weg beeinflusst, was wiederum im Interesse der Anwohner sei.

Zu den Vorbringen des Beschwerdeführers betreffend den Perimeter des Sondernutzungsplans lässt die Beschwerdegegnerin ausführen, dies entspreche offenkundig nicht den Tatsachen. Die Parzelle des Beschwerdeführers werde vom kommunalen Überbauungsplan "E" vom 20. Juni 1986, von der Teiländerung Erschliessungsplan "E" vom 11. Dezember 2000 sowie von der Teiländerung des kommunalen Überbauungsplans "E" vom 24. Juni 2019 erfasst. Die Erschliessung sei planmässig erfolgt.

Entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers sei der vom Bauvorhaben erfasste Schild insgesamt nicht ausreichend erschlossen gewesen. Die Breite des Y-Weg an der Parzellengrenze sowie einzelne Schächte von vorhandenen Leitungen seien nicht ausschlaggebend.

Eine Erschliessung, die den Anforderungen eines rechtskräftigen Erschliessungsplans nicht genüge, sei keine genügende Erschliessung. Erst mit dem vorliegenden Strassenbauprojekt werde die plankonforme Erschliessung hergestellt. Durch die Anpassung der Erschliessungsanlagen

an den Überbauungsplan "E" sowie an die massgebenden aktuellen Normen und Vorgaben entstehe ein Sondervorteil.

6.3.

6.3.1.

Voraussetzung für die Beitragserhebung wäre eigentlich gemäss den einschlägigen Bestimmungen (§ 34 Abs. 1 BauG und § 17 EFR), dass eine Erstellung oder Änderung einer Strasse vorliegt.

6.3.2.

Der Tatbestand der Erneuerung dagegen setzt voraus, dass alle Bestandteile der Strasse bereits in genügender Weise vorhanden waren (AGVE 2001 S. 457 f.). Davon zu unterscheiden ist der Fall, wo eine Strasse den Erschliessungsanforderungen erstmals nach Durchführung eines Strassenbauprojekts genügt (AGVE 2001 S. 454). Die Anlage wird nicht bloss ersetzt und den aktuellen technischen Normen angepasst, sondern die Erschliessung wird überhaupt erstmals baugesetzkonform geschaffen. Meistens handelt es sich dabei um sogenannte überteerte Flurwege in einem peripher gelegenen Baugebiet, das noch erhebliche Baulücken aufweist und wo noch nie ein systematischer Strassenbau stattgefunden hat. Solche "Provisorien" können den Anforderungen oft über viele Jahre genügen, sie stellen aber keine gesetzeskonforme verkehrsmässige Erschliessung dar. In der Regel sind sie zu schmal. Wird dann – meist bei zunehmender Überbauung und damit höherem Verkehrsaufkommen – die Strasse den einschlägigen Normen entsprechend ausgebaut, wird dies einem Strassenneubau gleichgestellt, wodurch den anstossenden Grundstücken ein beitragsauslösender Sondervorteil entsteht (vgl. AGVE 2001 S. 455 ff.; AGVE 1990 S. 176 ff.).

Das Verwaltungsgericht des Kantons Aargau hat dazu ausgeführt, es sei im konkreten Fall zu prüfen, ob den Grundeigentümern durch die baulichen Massnahmen ein wirtschaftlicher Sondervorteil entstehe. Da die Übergänge zwischen Erstellung, Änderung und Erneuerung fliegend seien, gehe es bei der Beitragserhebung nicht in erster Linie um eine Definition (VGE WBE.2008.128 vom 5. Mai 2009, Erw. 3.4.). Um die Erschliessungsanforderungen zu erfüllen, müsse eine öffentliche Strasse nicht nur eine adäquate Verkehrsfläche aufweisen, sondern auch hinsichtlich des Unterbaus und des Belags sowie der Sicherheit genügen. Es brauche eine ausreichend dimensionierte Fundations- und Tragschicht, damit eine Strasse dem Verkehr trotz Witterungseinflüssen während mindestens 20 Jahren einwandfrei standhalte. In der Regel brauche es zudem eine Strassenentwässerung. Daran ändere auch nichts, wenn die betroffene Strasse weder Fahrrinnen noch Schlaglöcher aufweise und wenn keine Probleme mit Glatteis aufgetreten seien. Das Gericht habe eine bloss mit einer Oberflä-

chenteerung versehene Strasse, die weder eine Entwässerung noch Randabschlüsse aufgewiesen habe, schon als ungenügend bezeichnet (erwähnter VGE Erw. 5.1.3., mit Hinweisen).

Gemäss Bundesgericht darf selbst ein Grundstück, für welches bereits einmal ein Erschliessungsbeitrag erhoben worden ist, mit einem Beitrag belastet werden, wenn durch Bauarbeiten ein neuer Sondervorteil entsteht. Das gilt namentlich dann, wenn aufgrund neuer technischer Vorschriften eine Erschliessungsanlage ersetzt werden muss (Bundesgerichtsentscheid 2C_759/2014 vom 6. Februar 2015 Erw. 6.3 mit Hinweisen).

6.3.3.

Gestützt auf die Rechtsprechung kann auf eine Diskussion, ob ein Neubau, eine Erneuerung oder eine erstmalige gesetzeskonforme Erschliessung gemacht wurde, verzichtet werden. Entscheidend für die Beitragserhebung ist, ob der Y-Weg den einschlägigen Normen nicht mehr genügt, ob dieser Zustand durch das Strassenbauprojekt behoben wurde und ob der Beschwerdeführerin daraus ein Sondervorteil erwächst. Das ist im Folgenden zu prüfen.

6.4.

6.4.1.

Für die Beurteilung der Beschaffenheit öffentlicher Strassen gelten die Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) als Richtlinien (§ 41 der Bauverordnung [BauV; SAR 713.121] vom 25. Mai 2011). Diese unterscheiden verschiedene Strassentypen, für welche unterschiedliche Anforderungen gelten.

Die VSS-Normen sind nicht allzu schematisch und starr anzuwenden (AGVE 2005 S. 203 ff.).

6.4.2.

Der vorliegend interessierende Abschnitt des Y-Weg liegt hauptsächlich in den Wohnzone W2B und W3 und der Wohn- und Gewerbezone WG2 sowie zu einem kleinen Teil in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA). Auf der südöstlichen Seite grenzt der Y-Weg an die Landwirtschaftszone an. Es handelt sich laut Erschliessungsplan "Teiländerung Kommunalen Bebauungsplan E" um eine geplante Erschliessungsstrasse.

6.4.3.

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).

Für die Beurteilung der Beschaffenheit von Erschliessungsstrassen verweist § 41 Abs. 1 lit. e BauV auf VSS SN 640 045. Je nach Anzahl der erschlossenen Wohneinheiten sind die VSS-Kriterien für eine Zufahrtsstrasse (bis 130 Wohneinheiten oder entsprechendes Verkehrsaufkommen, nicht durchgehend, mit Wendeplatz) oder für einen Zufahrtsweg (bis 30 Wohneinheiten, nicht durchgehend, maximal 80 m lang, ohne Wendeplatz) einzuhalten. Gilt der Grundbegegnungsfall Personenwagen/Personenwagen, ist von einer Mindestbreite von 4,4 m auszugehen. Beim Grundbegegnungsfall Lastwagen / Personenwagen ist von einer Mindestbreite von 5.1 m auszugehen. Wenn der Fahrbahnrand ausgefahren werden kann, darf allenfalls darunter gegangen werden (AGVE 1999 S. 208). Beim Zufahrtsweg dürfen bei den seltenen Begegnungsfällen die Bankettflächen und Vorplätze einbezogen werden (vgl. VSS-Norm 640 045 in der Fassung vom April 1992, S. 3 f.; VSS-Norm 640 201 vom Oktober 1992, Abbildung 3 und Tabelle 5).

6.4.4.

6.4.4.1.

Der Y-Weg wies bislang an der schmalsten Stelle eine Fahrbahnbreite von 3.84 m im nördlichen Bereich auf. An der breitesten Stelle betrug die Fahrbahnbreite 4.45 m.

Nach dem Ausbau beträgt die Fahrbahnbreite im südlichen Bereich durchgehend 4.50 m. Im nördlichen Bereich weist die Fahrbahn eine Breite zwischen 4.15 m auf der Höhe der Brücke über den Dorfbach und 4.50 m auf. Es kann festgehalten werden, dass die Strasse nach dem Ausbau an bestimmten Stellen etwas breiter ist als vorher. An anderen Stellen ist sie etwa gleich breit wie vorher. Aufgrund der Verengung durch die Brücke wäre eine wesentliche Verbreiterung der Strasse auch nicht sinnvoll gewesen (Protokoll, S. 3).

Auch wenn die Strasse nicht wesentlich verbreitert wurde, wird die Verkehrssicherheit durch die Schaffung zweier PW-Ausweichstellen, die ein Ausweichen beim Begegnungsfall LKW/PW ermöglichen sollen, verbessert.

6.4.4.2.

Abgesehen von der Strassenbreite hat eine normkonforme Strasse zudem bestimmte Anforderungen an Foundation, Deckschicht und Entwässerung zu erfüllen.

6.4.4.3.

Gemäss dem Technischen Bericht der C. AG vom 25. März 2020 soll die Tragschicht neu eine Dicke von 70 mm aufweisen. Weiter ist ein Deckbelag mit einer Dicke von 35 mm vorgesehen. Die Foundationsschicht soll aus 50 mm Planiekies und 550 mm frostsicherem Kies bestehen (Technischer

Bericht, S. 5). Laut Angaben der Gemeinde sei die bisherige Koffierung von 30 cm bis 40 cm sei durch eine normkonforme Koffierung von 55 cm bis 66 cm ersetzt worden. Der bisherige Belag habe eine Dicke von 3 cm bis 8 cm aufgewiesen.

6.4.4.4.

Die Strassenentwässerung soll mittels Doppelbund auf die geplanten Einlaufschächte geführt und über die neu erstellte Kanalisation abgeleitet werden (Technischer Bericht, S. 5). Zuvor erfolgte die Entwässerung der Strasse über die Schulter.

6.4.4.5.

Die Strassenbeleuchtung wird neu erstellt. Dabei werden die vier bestehenden Kandelaber abgebrochen und durch 17 neue Kandelaber ersetzt (Technischer Bericht, S. 5). An der Verhandlung zum Parallelverfahren 4-BE.2022.3 führten die Vertreter der Gemeinde zudem aus, dass die Strasse unter anderem auch als Schulweg diene. Da sie nicht über ein Trottoir verfüge, sei eine ausreichende Beleuchtung insbesondere in den Wintermonaten sicherheitsrelevant (Protokoll, S. 11).

6.4.4.6.

Zudem wurde die Strasse mit Randabschlüssen versehen. Vor dem Ausbau verfügte die Strasse nicht über Randabschlüsse (Protokoll, S. 3).

6.4.5.

Mit dem geplanten Projekt wurde erstmals eine technisch genügende Erschliessungsstrasse mit allen dazugehörigen Elementen in der vorgeschriebenen Qualität erstellt. Das Gebiet wurde erstmals normkonform erschlossen. Der erstmalige systematische gesetzeskonforme Bau der Strasse ist somit grundsätzlich geeignet, für die im Perimeter liegenden Parzellen einen wirtschaftlichen Sondervorteil zu schaffen.

7.

7.1.

Die getrennte Ableitung von Schmutz- und Sauberwasser ist im Gebiet Y-Weg/Z-Weg derzeit nur teilweise vorhanden (Orientierung der Eigentümer zum Beitragsplanverfahren vom 3. Mai 2021, S. 2).

7.2.

Der Beschwerdeführer lässt dazu vorbringen, die bestehende Kanalisation verlaufe nicht über Nachbargrundstücke, sondern unter öffentlichen Strassen und Plätzen. Auch die von der Gemeinde angeführte zukünftige Notwendigkeit von teuren Grabenöffnungen sei nicht nachgewiesen. Vorliegend seien Leitungssanierungen problemlos ohne Strassenöffnungen möglich, etwa mit Inline-Systemen oder grabenlosen Bauten.

7.3.

Gemäss § 17 Abs. 2 des Einführungsgesetzes zum Bundesgesetz über den Schutz von Umwelt und Gewässer (EG UWR; SAR 781.200) vom 4. September 2007 ist der Generelle Entwässerungsplan (GEP) Grundlage für die Umsetzung der Abwasserentsorgung und -reinigung. Gemäss § 17 Abs. 2 des Einführungsgesetzes zum Bundesgesetz über den Schutz von Umwelt und Gewässer (EG UWR; SAR 781.200) vom 4. September 2007 ist der Generelle Entwässerungsplan (GEP) Grundlage für die Umsetzung der Abwasserentsorgung und -reinigung. Für das Gebiet wurde ein Teil-GEP ausgearbeitet, welches Aussagen über die momentane Situation der hydraulischen Auslastung sowie des Zustands der bestehenden Leitungen im Bereich der U-Strasse und der W-Gasse ermöglichen sollte. Dabei zeigte sich, dass in der U-Strasse die Haltungen C2-C3-C4 im Bereich G und C4-B1 bei der Unterquerung H mit über 175 % ausgelastet sind. In der W-Gasse war die Haltung C7-C8 zwischen 125 bis 150 % und die Haltung C9 bis C10 zwischen 100 und 125 % ausgelastet. Zudem waren diverse Haltungen in der U-Strasse und der W-Gasse altersbedingt sanierungsbedürftig. Dabei wurden mehrere Ausführungsvarianten geprüft. Die Varianten 2A, 2B und 2C des Teil-GEP sahen die hydraulische Berücksichtigung der rund 1.4. ha grossen, noch nicht einer Bauzone zugeteilten Fläche östlich des Y-Weg in die Berechnung vor, um zu verhindern, dass bei einer späteren Aufnahme des Gebiets in das Baugebiet die Leitungen zu gering dimensioniert wären. Die Varianten 1A, 1B und 1C des Teil-GEP sahen dagegen keine hydraulische Berücksichtigung dieses Gebiets vor. (Schreiben C. an den Gemeinderat vom 17. Oktober 2019). Der Gemeinderat beschloss schliesslich die Umsetzung der Variante 2B Teil GEP (Protokollauszug des Gemeinderats Q. vom 12. November 2019, S. 1). Dabei wird sämtliches Abwasser des neuen Baugebiets über die X-Gasse in die W-Gasse abgeleitet. In der W-Gasse müssen die Haltungen C2-C3-C4 und C7-C8-C9-C10 ersetzt bzw. vergrössert und vier weitere Haltungen grabenlos saniert werden (Schreiben C. an den Gemeinderat vom 17. Oktober 2019).

Die Erschliessung des Baugebiets soll im Teil-Trennsystem erfolgen. Ab dem Anschlusspunkt im Bereich der Kreuzung X-Gasse/T-Strasse wird die neue Schmutzwasserleitung entlang der X-Gasse, Y-Weg geführt bis zur Kreuzung S-Weg. Die Leitung ist so dimensioniert, dass der Abfluss des Gebiets E über den Y-Weg erfolgen kann. Die Kanalisation im J ab KS C9.3 wird bis KS C 9.5 verlängert, um die Parzelle aaa sauber zu erschliessen (Technischer Bericht Entwässerung vom 23. November 2020, Ziff. 4).

Parallel zur bestehenden Strasse verläuft bereits eine Sauberwasserleitung NW 400, welche keine Mängel aufweist. Für neue Überbauungen werden zusätzliche Abgänge in die Parzellen vorgesehen (Technischer Bericht Entwässerung, Ziff. 5.1.).

Die bestehende Schmutzwasserleitung verläuft in der W-Gasse und in der T-Strasse. Die neu verlegte Schmutzwasserleitung erschliesst zusätzlich den Y-Weg und die X-Gasse.

7.4.

Die über die neue Schmutzwasserleitung erschliessbaren Grundstücke werden damit erstmals planungskonform erschlossen. Das Gebiet erlangt aus der Ergänzung der Entwässerungsanlage einen (generellen) Sonder-vorteil.

8.

8.1.

Zur Baureife eines Grundstücks gehört auch die Erschliessung mit Trink- und Löschwasser (§ 32 Abs. 1 lit. b BauG). Während das Trinkwasser ausreichend und in genügender Qualität vorhanden sein muss, verlangt der Brandschutz vor allem Wasser in ausreichender Menge und mit genügend Druck. Gemäss § 17 Abs. 1 des Feuerwehrgesetzes vom 23. März 1971 (FwG; SAR 581.100) sind Hydrantenanlagen mit genügend grosser Wasserreserve und ausreichendem Druck zur Verfügung zu stellen.

8.2.

8.2.1.

Der Beschwerdeführer lässt geltend machen, es sei physikalisch nachgewiesen worden, dass die bestehende 70 mm Leitung problemlos Swimmingpools innert sehr kurzer Zeit füllen könne.

Zum Brandschutz lässt der Beschwerdeführer schliesslich vorbringen, ein effizienter Feuerschutz könne auch auf eine andere Art und Weise erzielt werden, etwa durch eine Sprinkleranlage.

8.2.2.

Die Beschwerdegegnerin lässt dazu ausführen, eine 70 m lange Anschlussleitung sei aus hygienischen Gründen unerwünscht und widerspreche den massgeblichen Normen.

Weiter anerkenne der Beschwerdeführer, dass mit den Erschliessungsarbeiten den Anforderungen an den Brandschutz Rechnung getragen werde. Die bestehenden Hydranten (Hydrant Nr. 12 an der W-Gasse und Hydrant Nr. 13 an der X-Gasse) seien an Leitungen mit einem Durchmesser von 100 mm angeschlossen. Nach Praxis der Aargauischen Gebäudeversicherung werde für die Versorgung von Hydranten ein Leitungsdurchmesser von mindestens 125 mm gefordert. Der neu erstellte Hydrant in der Abzweigung Y-Weg/X-Gasse werde über die neu erstellte Versorgungsleitung mit einem Durchmesser von 130 mm erschlossen. Somit liege eine Änderung der bestehenden Wasserversorgung gemäss § 20 Abs. 2 EFR vor.

Die Argumentation des Beschwerdeführers, wonach dem Brandschutz auch mit einer Sprinkleranlage Rechnung getragen werden könne, zeige vielmehr auf, dass durch die Erschliessung tatsächlich ein wirtschaftlicher Sondervorteil entstehe. Die Erstellung einer Sprinkleranlage in einem Neubau würde zu massiven Mehrkosten führen, welche den Beitrag wohl erheblich überstiegen. Auch könne nicht davon ausgegangen werden, dass der bestehende Hausanschluss für die Versorgung einer Sprinkleranlage genügen würde. Durch den Ausbau der entsprechenden Erschliessungsanlagen entstehe ein Sondervorteil. Der vor 47 Jahren bezahlte Beitrag an die Wassererschliessung in der T-Strasse führe dementsprechend nicht zu einer Anpassung des Beitrags.

8.3.

8.3.1.

Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser ist im Gebiet Y-Weg/Z-Weg derzeit nicht vollständig gewährleistet (Orientierung der Eigentümer zum Beitragsplanverfahren vom 3. Mai 2021, S. 2). Die bestehenden Hydranten sind an Leitungen mit einem Durchmesser von 100 mm angeschlossen. Es werden drei neue Hydranten erstellt, um den Löschschutz zu gewährleisten (Technischer Bericht, S. 6). Die neuen Hydranten sollen im Y-Weg bei Parzelle bbb, im Z-Weg an der Grenze von ccc und ddd und in der Abzweigung Y-Weg/X-Gasse entstehen. Der neu erstellte Hydrant in der Abzweigung Y-Weg/X-Gasse wird über die neue Versorgungsleitung mit einem Durchmesser von 130 mm erschlossen.

8.3.2.

8.3.2.1.

Gemäss Stellungnahme des Beraters der Beschwerdegegnerin betreffend Erschliessungsfinanzierung D. vom 16. November 2022 verlangen die Vorgaben der AGV, Abteilung Feuerwesen, dass in Wohnzonen W1 und W2 mindestens 1500 l/min Wasserlieferung für die Brandbekämpfung erforderlich sind. Diese Vorgabe kann laut D. mit einem Rohr-Innendurchmesser von 100 mm nicht eingehalten werden. Die Kalibervergrösserung der Leitung war somit zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes erforderlich.

8.3.2.2.

Anlässlich der Verhandlung vom 7. Juni 2023 kam die Diskussion auf, ob bei grösserem Druck nicht auch eine Leitung mit geringerem Durchmesser genügen könne. Der Berater der Gemeinde, D., führte dazu aus, dass man den Druck jedoch nicht beliebig erhöhen könne. Auch führten zu grosse Druckunterschiede zu Schäden an den Leitungen. Weiter komme es durch Winkel in der Leitung zu Druckverlusten (Protokoll, S. 15). Diese Ausführungen erscheinen schlüssig. Die Kalibervergrösserung der Leitung war somit zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes erforderlich.

8.3.3.

Die bisherigen Wasserleitungen verliefen durch die T-Strasse, die U-Strasse, den V-Weg und teilweise durch den Z-Weg. Mit dem Bauprojekt soll die im Generellen Wasserversorgungsplans (kurz: GWP) vom 3. September 2014 beschriebene Verbindungsleitung Hydrant 13 (X-Gasse) bis zum Hydrant Nr. 39 (U-Strasse) sowie die weiteren Ringschlüsse Y-Weg Abschnitte X-Gasse Richtung Dorfbach und Z-Weg bis in den Bereich von Hydrant Nr. 93 realisiert werden (Schreiben C. vom 17. Oktober 2019). Durch die neue Wasserleitung werden der Y-Weg, die X-Gasse und der Z-Weg erschlossen. Die bestehende Wasserleitung im Z-Weg soll ausser Betrieb genommen werden.

Die Wasserversorgung soll durch eine Hauptleitung mit einem Durchmesser von 160 mm gewährleistet werden. Dabei werden die Hauptleitungsschieber so geplant, dass die Strassenabschnitte Z-Weg, Y-Weg und X-Gasse je einzeln abgestellt werden können (Technischer Bericht, S. 6).

8.4.

Muss aufgrund eines wachsenden Siedlungsgebietes und zur Sicherstellung einer unbeeinträchtigten Wasserversorgung und zur Gewährleistung des Brandschutzes die Wasserleitung durch eine grösser dimensionierte ersetzt werden, so kommen alle Anlieger in den Genuss der verbesserten neuen Trinkwasserversorgung und des Brandschutzes. Auf diese Weise können allfällige Beeinträchtigungen effektiv oder vorbeugend vermieden werden. Somit sind die mit dem Bau der GWP-konformen Trinkwasserleitung vorgenommenen Änderungen grundsätzlich ebenfalls geeignet, für die im Perimeter liegenden Parzellen einen wirtschaftlichen Sondervorteil zu schaffen.

9.

9.1.

9.1.1.

Die Kosten für den Strassenbau belaufen sich laut Kostenvoranschlag vom 25. März 2020 auf insgesamt Fr. 1'091'000.00 (ohne Anteil Strassenentwässerung von Fr. 78'435.00 sowie aufgelaufene Kosten bis 31. Dezember 2020 von Fr. 52'000.00). Der Kostenvoranschlag für den Strassenbau enthält Kosten für Baumeisterarbeiten, Strassenbeleuchtung, Zaunanlagen, Landerwerbsentschädigungen, Vermarchung, Geometer, Notar und Grundbuch, Projektierung und Bauleitung, Nebenkosten, Beitragspläne sowie für Diverses und Unvorhergesehenes ca. 5 %, Mehrwertsteuer von 7.7 % sowie manuelle Rundung.

9.1.2.

Die Kosten für die Schmutzwasserleitungen belaufen sich auf insgesamt Fr. 711'000.00 (ohne aufgelaufene Kosten bis 31. Dezember 2020 von

Fr. 36'000.00). Der Kostenvoranschlag enthält Kosten für Baumeisterarbeiten, Kanal-TV-Aufnahmen und Reinigung, Projektierung und Bauleitung, Nebenkosten, Beitragspläne sowie für Diverses und Unvorhergesehenes ca. 5 %, Mehrwertsteuer von 7.7 % sowie manuelle Rundung.

9.1.3.

Die Kosten für die Wasserleitung belaufen sich auf Fr. 347'000.00 (ohne aufgelaufene Kosten bis 31. Dezember 2020 von Fr. 19'000.00). Der Kostenvoranschlag enthält Kosten für Baumeisterarbeiten, Rohrlegearbeiten Wasserleitung, Projektierung und Bauleitung, Nebenkosten, Beitragspläne sowie für Diverses und Unvorhergesehenes ca. 5 %, Mehrwertsteuer von 7.7 % sowie manuelle Rundung.

Laut Angaben der Gemeindevertreter wird der Kostenvoranschlag aller Voraussicht nach sogar unterschritten (Protokoll, S. 16).

Für das Gericht sind im Kostenvoranschlag keine unzulässigen Beträge enthalten.

9.2.

9.2.1.

Zu den Kosten lässt der Beschwerdeführer geltend machen, aus den Kostenzusammenstellungen sei nicht ersichtlich, ob und falls ja, in welchem Umfang die Bau- und Grabarbeiten in der X-Gasse abgegrenzt worden seien. Soweit die Beschwerdegegnerin Synergien mit dem Nachtragskredit geltend mache, müsse dies zwingend auch zu entsprechenden Reduktionen beim ursprünglichen Projekt führen. In den Einladungsunterlagen zur Gemeindeversammlung im Sommer 2020 sei lediglich die Etappierung der W-Gasse erwähnt worden. X-Gasse/Y-Weg/Z-Weg sei als einheitliches, nicht etappiertes Bauprojekt zur Abstimmung vorgelegt worden. Ohne Fernwärme habe sich der bewilligte Kredit für das Gesamtprojekt auf Fr. 2'347'000.00 belaufen. Die Kostenvoranschläge im Beitragsplanverfahren hätten sich dagegen auf Fr. 2'339'000.00 belaufen. Aus der Differenz von Fr. 8'000.00 könne geschlossen werden, dass die Kosten der X-Gasse höchstwahrscheinlich in der 1. Etappe inkludiert worden seien.

9.2.2.

Die Beschwerdegegnerin lässt dazu ausführen, für die Strassenentwässerung der künftigen zweiten Etappe des Ausbaus der X-Gasse sei ein Kostenanteil von Fr. 14'940.00 ausgeschieden worden, welcher vorläufig durch die Gemeinde vorfinanziert werde. Um diesen Kostenanteil seien die vom Beitragsplan betroffenen Grundeigentümer entlastet worden. Der Strassenausbau der X-Gasse Nord werde in einer zweiten Etappe erfolgen. Die Kosten würden dann in einem separaten Beitragsplan verlegt. Die verschiedenen Kostenträger würden an den Instandstellungskosten der X-Gasse anteilmässig aufgrund der entsprechenden Grabenbreiten beteiligt. Die

Gemeinde übernehme zu Lasten des Strassenunterhalts die Kosten für den Belag ausserhalb der Grabarbeiten sowie für den Belag in der T-Strasse.

9.3.

Es ist zulässig, ein Projekt in Etappen auszuführen und die Gesamtkosten auf die Anstösser sämtlicher Etappen zu verteilen. Das ist mit Blick auf eine möglichst gleichmässige Belastung der Beitragspflichtigen sogar wünschenswert. Es setzt allerdings voraus, dass eine Gesamtrechnung gemacht und die Ausführung der Etappen zeitlich klar gestaffelt wird. Zudem können die vollen Perimeterbeiträge erst eingefordert werden, wenn den Grundeigentümern der volle Sondervorteil entstanden ist, also erst nach dem Bau des ganzen Projekts. Wird dieses in Etappen ausgeführt, kann der definitive Beitrag erst nach Erstellung der letzten Etappe verfügt werden. Nach Erstellung der ersten Etappe kann eine Akontozahlung in Rechnung gestellt werden (Entscheid des Verwaltungsgerichts Solothurn vom 13. August 1996, in SOG 1996 N. 24, S. 61).

Allgemein ist bei einer Etappierung darauf zu achten, dass die Betroffenen gleichmässig belastet werden. Es wäre unzulässig, die Eigentümer der ersten Etappe mehrmals zu belasten, während jene der zweiten nur einmal belastet werden. Der Sondervorteil aus dem Gesamtwerk ist für beide gleich (Praxis des Verwaltungsgerichts Graubünden [PVG] 1998, S. 213).

Die bisher angefallenen Kosten der zweiten Etappe wurden durch die Gemeinde vorfinanziert und die in den Beitragsplan einbezogenen Grundeigentümer wurden um diesen Betrag entlastet. Der Rechtsvertreter des Beschwerdeführers brachte an der Verhandlung vor, die Anstösser der zweiten Etappe kämen mit rund Fr. 14'000.00 wesentlich günstiger weg, wohingegen der Beschwerdeführer rund Fr. 61'000.00 bezahlen müsse (Protokoll, S. 23). Bei dem von der Gemeinde vorfinanzierten Betrag von Fr. 14'940.00 handelt es sich jedoch nur um die bisher angefallenen Kosten für die Instandstellung der X-Gasse. Die Beschwerdegegnerin geht davon aus, dass - sofern dieser Projektteil in den kommenden Jahren realisiert wird - beim eigentlichen Ausbau der X-Gasse Kosten in einem ähnlichen Umfang wie beim Y-Weg anfallen werden (Protokoll, S. 23 f.). Diese werden dann in einem separaten Beitragsplan auf die vom Ausbau profitierenden Grundeigentümer verlegt. Das Vorgehen der Gemeinde ist nicht zu beanstanden.

10.

10.1.

Im Folgenden werden die wichtigsten Grundsätze zur Erhebung von Erschliessungsbeiträgen und zum Beitragsplanverfahren dargelegt. Anschliessend wird anhand der aufgeführten Kriterien zu prüfen sein, ob die vom Beschwerdeführer geforderten Erschliessungsbeiträge nicht nur in genereller, sondern auch in individueller Optik gerechtfertigt sind.

10.2.

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; Andreas Baumann/Ralph van den Bergh/Martin Gossweiler/Christian Häuptli/Erika Häuptli-Schwaller/ Verena Sommerhalder Forestier, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, Bern 2013 [nachfolgend Baugesetzkomm.], § 34 N 19; Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., N 2814). 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 (SchKE 4-BE.2011.1 vom 22. August 2012 in Sachen E.H. gegen Einwohnergemeinde E., Erw. 6.2.; AGVE 1992, S. 195; VGE WBE.2013.382 vom 16. Juni 2014 in Sachen O.D. gegen EG O., S. 13 mit Hinweisen).

10.3.

Soweit ein Beschwerdeführer die Beitragsleistung als Ganzes bestreitet, 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 (vgl. Entscheid des SKE [SKEE] 4-BE.2018.2 vom 23. April 2019 Erw. 4.3. vgl. auch Aargauische Gerichts- und Verwaltungsentscheide [AGVE] 1996, S. 449).

10.4.

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; Bundesgerichtsentscheid 1C_75/2012 vom 10. Juli 2012 Erw. 2.3.1; Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., N 2825). 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 (AGVE 2002, S. 496 mit Hinweisen; BGE 131 I 316 f.).

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). Muss eine Anlage aufgrund geänderter Vorschriften neu errichtet oder ersetzt werden, entsteht den danach wieder gesetzeskonform erschlossenen Grundstücken ein Sondervorteil, der einen Beitrag rechtfertigt (Bundesgerichtsentscheid 2C_759/2014 vom 6. Februar 2015, Erw. 6.3 mit Hinweisen).

10.5.

Die Vorteile müssen allfällige Nachteile übersteigen und zudem realisierbar, also in Geld umsetzbar sein, wobei eine sofortige Realisierung nicht erforderlich ist. Massgeblich ist, ob eine zonenmässige Überbauung öffentlich-rechtlich zulässig ist. Der Sondervorteil muss dem Grundstück des Pflichtigen als solchem erwachsen und in einer Werterhöhung liegen, die objektiv messbar erscheint (objektive Methode), darf also nicht lediglich in subjektiven Verhältnissen des gegenwärtigen Eigentümers begründet sein (AGVE 2002, S. 496 f. mit Hinweisen; 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). Ein Sondervorteil entsteht auch dann, wenn aufgrund geänderter gesetzlicher Vorschriften eine Anlage neu errichtet oder angepasst werden muss (Bundesgerichtsentscheid 2C_759/2014 vom 6. Februar 2015, Erw. 6.3).

10.6.

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.).

10.7.

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; 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).

10.8.

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. Entsprechend ist eine "Neuaufgabe" des Beitragsplans nicht möglich, wenn der Eigentümer einer Parzelle durch eine Nutzungsänderung den vorher bereits latent bestehenden Sondervorteil der Erschliessungsanlage für sich realisiert. Eine solche Parzelle ist schon in der "Erstaufgabe" des (ursprünglichen oder nachträglichen) Beitragsplans als im Rahmen der möglichen Sondervorteile beitragspflichtig zu erklären.

10.9.

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).

10.10.

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).

11.

11.1.

Gemäss den Ausführungen in den Erwägungen 6.4.5., 7.4. und 8.4. erfolgt mit dem Erschliessungsprojekt erstmals eine regelkonforme Erschliessung des Gebiets Z-Weg/Y-Weg. Die dadurch erschlossenen Grundstücke erfahren somit grundsätzlich einen wirtschaftlichen Sondervorteil. Nachstehend ist zu prüfen, wie es sich mit der Parzelle des Beschwerdeführers verhält.

11.2.

11.2.1.

Der Beschwerdeführer lässt vorbringen, seine Parzelle komme nicht in Genuss eines Sondervorteils, da sie bereits zuvor erschlossen gewesen sei und folglich nicht in den Perimeter der Sondernutzungsplanung aufgenommen worden sei. Sondernutzungsvorteile kämen allein den neu erschlossenen Parzellen zu, deren Zufahrt nachträglich konform erschlossen worden sei. Die Parzelle erleide vielmehr einen Nachteil, da der Ausbau zu Mehrverkehr führe.

11.2.2.

Wie bereits ausgeführt (Erw. 6.4.5.), wird der Y-Weg durch das Bauprojekt erstmals gesetzskonform erstellt. Das anstossende Gebiet wird nun der zulässigen Nutzung entsprechend verkehrsmässig erschlossen. Es erfährt dadurch einen wirtschaftlichen Sondervorteil (genereller Vorteil). Was für das Gebiet als solches gilt, gilt grundsätzlich auch für die einzelnen darin liegenden Grundstücke, unabhängig davon, ob sie schon überbaut sind o-

der nicht (vorne Erw. 10.6.). Der Beschwerdeführer profitiert von der Verbesserung der Erschliessung und wurde demzufolge zu Recht in den Beitragsperimeter einbezogen.

11.2.3.

Die Vorteile müssen allfällige Nachteile übersteigen (Erw. 10.5). Vom Ausbau des Y-Weg ist keine Verkehrszunahme zu erwarten, die über das zonenübliche Mass hinausgeht. Soweit sich die Immissionen von einer Erschliessungsstrasse im zonenüblichen Rahmen halten, gelten sie nicht als Nachteil (SKE 4-EB.2003.50003, Erw. 6.3.2.4., mit Hinweisen). Vorliegend erfährt der Beschwerdeführer durch allenfalls zunehmenden Verkehr daher keinen abgaberechtlich zu berücksichtigenden Nachteil.

11.3.

11.3.1.

Der Beschwerdeführer bestreitet weiter den Einbezug seiner Parzelle in den Beitragsperimeter Schmutzwasser. Die Parzelle sei auch in der Vergangenheit nachweislich ausreichend an die Kanalisation angeschlossen gewesen und sei dementsprechend dem erschlossenen Baugebiet zugeordnet worden, ebenso wie die Grundstücke im Spickel X-Gasse/Y-Weg. Weiter ermögliche die Parzelle verschiedene Überbauungsvarianten und es sei aktuell gar nicht möglich, die kürzeste Anschlussmöglichkeit zu definieren. Dies sei vielmehr erst im Rahmen eines konkreten Bauprojekts möglich. Durch die zweite redundante Leitung komme dem Grundstück des Beschwerdeführers kein Sondervorteil zu. Ein solcher sei auch von der Gemeinde nicht nachgewiesen worden.

11.3.2.

Die Beschwerdegegnerin lässt dazu vorbringen, im Rahmen der Erschliessungsbauarbeiten sei der Kontrollschacht in der T-Strasse gefunden worden, über den die Liegenschaft des Beschwerdeführers seit 1980 über eine ca. 40 m lange Leitung an die Kanalisation angeschlossen sei. Ein relevanter Teil dieser Leitung verlaufe über den Y-Weg und in der T-Strasse. Bereits bei der Erstellung sei der Bau des Anschlusses durch Leitungsquerungen erschwert gewesen. Das Projekt Schmutzwasser sehe die Verlängerung der Kanalisation im J ab Kontrollschacht C9.3 bis C9.5 vor. Ein künftiger Anschluss der Parzelle aaa, etwa im Rahmen einer Anschlusssanierung oder einer Neuüberbauung, könne nun direkt in die neu erstellte Leitung im Y-Weg erfolgen und habe nicht mehr einen rund 20 m langen Strassenaufbruch mit den entsprechenden Wiederherstellungsarbeiten zur Folge, was mit erheblichen Kosten verbunden wäre. Die wesentlich verkürzte und vereinfachte Anschlussmöglichkeit bewirke für den Grundeigentümer einen direkten wirtschaftlichen Sondervorteil. Hinzu komme, dass die Gemeinde im Rahmen des Ausbaus darauf verzichtet habe, vom Grundei-

gentümer eine Anschlussanierung zu verlangen, was aufgrund der Tatsache, dass die Anschlussleitung über rund 20 m in soeben sanierten öffentlichen Strassen verlaufe, gerechtfertigt gewesen wäre.

11.3.3.

Im Falle einer Anschlussanierung oder einer Neuüberbauung der Parzelle kann der Anschluss direkt an die neu erstellte Leitung im Y-Weg erfolgen und die Entwässerung muss nicht mehr über die T-Strasse erfolgen. Dies stellt einen Sondervorteil dar. Das Argument des Beschwerdeführers, dass seine Parzelle bereits an die Kanalisation angeschlossen sei, erweist sich daher als unbehelflich.

11.4.

11.4.1.

Der Beschwerdeführer bestreitet schliesslich das Vorliegen eines individuellen Sondervorteils durch die Anschlussmöglichkeit an die neue Wasserleitung. Die Parzelle sei konform an die bestehende Wasserleitung angeschlossen und damit wassertechnisch bereits erschlossen. Es sei nicht ersichtlich, inwiefern das Grundstück von einem Anschluss an eine Ringleitung profitiere. Die Schliessung der Hauptzufuhr sei rein präventiv erfolgt.

11.4.2.

Auch bezüglich des Beitragsplans Wasser/Brandschutz ist für die Bestimmung des Perimeters massgebend, ob den im Perimeter liegenden Grundstücken ein wirtschaftlicher Sondervorteil entsteht. Es gelten dabei die gleichen Grundsätze wie bei Strassen und anderen leitungsgebundenen Anlagen. Dabei gilt auch hier die Vermutung, dass die erstmalige gesetzeskonforme Erschliessung den betreffenden Parzellen einen wesentlichen wirtschaftlichen Sondervorteil vermittelt. Vorliegend profitiert die Parzelle des Beschwerdeführers von der gesetzeskonformen Erschliessung und erlangt dadurch einen Sondervorteil.

11.5.

Als Zwischenergebnis ist festzuhalten, dass die Parzelle des Beschwerdeführers zu Recht in die Beitragsperimeter Strasse, Schmutzwasser sowie Wasser/Brandschutz einbezogen worden ist.

12.

12.1.

12.1.1.

Zur Perimeterabgrenzung beim Beitragsplan Strasse lässt der Beschwerdeführer vorbringen, es stelle eine offensichtliche Ungleichbehandlung dar, wenn der Y-Weg im Bereich der Parzelle aaa vollumfänglich in den Beitragsplan miteinbezogen werde, nicht aber die Anstösser an die X-Gasse. Diese hätten sich durch die willkürliche Etappierung später lediglich noch an einem verbleibenden Teil der X-Gasse von rund 80 m zu beteiligen. Es

sei offensichtlich, dass die Kosten für die Anstösser an die X-Gasse dann massiv geringer ausfielen. Es sei nicht nachvollziehbar, weshalb ein wesentlicher Teil der X-Gasse im Laufe des Projekts aus dem Beitragsperimeter entlassen worden sei. Die X-Gasse sei im Sondernutzungsplan als geplante Erschliessungsstrasse gekennzeichnet. Aus den Plänen sei ersichtlich, dass sämtliche Werkleitungen analog dem Y-Weg erneuert worden seien. Dasselbe gelte grundsätzlich auch für die Strasse. Durch die vorgenommene Etappierung erhöhten sich die Beiträge zu Lasten des Beschwerdeführers, da seine Beteiligung auf den gesamten Strassenzug ausgedehnt werde. Selbst wenn eine Etappierung zulässig gewesen sei, sei die Gemeinde verpflichtet gewesen, die jeweils anfallenden Kosten nachvollziehbar aufzuschlüsseln.

12.1.2.

Die Beschwerdegegnerin lässt dazu ausführen, für die Änderung der Erschliessungsanlagen der X-Gasse bis in die W-Gasse sei zu einem späteren Zeitpunkt eine zweite Ausbauetappe vorgesehen. Konsequenterweise sei auch für die zweite Ausbauetappe ein Beitragsplanverfahren durchzuführen. Die zweite Etappe weise eine Länge von ca. 85 m auf. Die Gesamtlänge der ersten Etappe betrage rund 360 m. Bei einer Verschiebung der Abgrenzung nach Norden entstünde eine Überlappung, welche zu einer Doppelbelastung und einer falschen Zuordnung führe. Ein zweimaliger Einbezug derselben Fläche in zwei Beitragsplanverfahren sei weder zweckmässig noch zulässig. Solange die zweite Etappe der X-Gasse nicht angepasst, sondern nach dem Werkleitungsbau lediglich instand gestellt werde, mache es keinen Sinn, die Anstösser an die X-Gasse in den Beitragsplan einzubeziehen.

12.1.3.

In den Beitragsperimeter Strasse wurden alle auf der nordwestlichen Seite an den Y-Weg und den Z-Weg angrenzenden Grundstücke abgestuft in zwei Bautiefen einbezogen. Ein Grossteil der Parzelle des Beschwerdeführers befindet sich in der Landwirtschaftszone. Ungefähr ein Drittel wurde in die Wohnzone 2 eingezont. Die Parzelle grenzt an den Dorfbach an, weshalb ein kleiner Teil in der Gewässerraumzone liegt. Dementsprechend wurde nur der eingezonte Teil der Parzelle aaa in den Perimeter einbezogen. Die übrigen Parzellen auf der südwestlichen Seite befinden sich in der Landwirtschaftszone und der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und wurden nicht einbezogen. An mehrere Strassen angrenzende Grundstücke wurden mit Winkelhalbierenden aufgeteilt und nur mit einer Teilfläche einbezogen.

12.2.

12.2.1.

Zur Perimeterabgrenzung des Beitragsplans Schmutzwasser lässt der Beschwerdeführer vorbringen, es sei nicht nachvollziehbar, weshalb die anderen Grundstücke am Y-Weg nicht ebenfalls an die neue Kanalisation angeschlossen worden seien. Es sei daher als rechtsungleich und willkürlich zu beurteilen, wenn nur die Parzelle des Beschwerdeführers neu und kostenpflichtig angeschlossen werde, nicht aber die übrigen Parzellen.

12.2.2.

Bei der Festlegung des Beitragsperimeters Schmutzwasser wurde eine ähnliche Abgrenzung wie beim Beitragsperimeter Strasse vorgenommen. Es wurden alle direkt an die neue Schmutzwasserleitung anschliessbaren Grundstücke in den Beitragsperimeter einbezogen, wobei auch hier eine Abstufung nach zwei Bautiefen vorgenommen wurde.

12.3.

Zur Perimeterabgrenzung des Beitragsplans Wasser/Brandschutz lässt der Beschwerdeführer keine Einwände vorbringen. Das Gericht darf sich entsprechend auf eine summarische Prüfung beschränken. In den Beitragsperimeter Wasser/Brandschutz wurden alle an die neue Wasserleitung im Y-Weg und im Z-Weg direkt anschliessbaren Grundstücke einbezogen, wobei auch hier eine Abstufung nach zwei Bautiefen vorgenommen wurde. An mehrere Versorgungsleitungen angrenzende Grundstücke wurden mit Winkelhalbierenden aufgeteilt und nur mit einer Teilfläche einbezogen. Zudem wurde ein Teil der in der Landwirtschaftszone gelegenen Parzelle eee in den Perimeter einbezogen. Anlässlich der Verhandlung vom 7. Juni 2023 führten die Vertreter der Gemeinde dazu aus, dass sich auf der Parzelle eine Scheune befinde. Diese stelle ein Brandobjekt dar und habe bislang noch nicht über einen ausreichenden Brandschutz verfügt. Daher wurde der Teil der Parzelle, auf welchem sich die Scheune befindet, in den Perimeter einbezogen (Protokoll, S. 2). Dies erscheint sachgerecht und ist nicht zu beanstanden.

12.4.

Die vorgenommenen Perimeterabgrenzungen sind unauffällig und aus Sicht des Gerichts nicht zu beanstanden.

13.

13.1.

Als letzter Schritt sind die Kostenaufteilungen zwischen Gemeinde und Grundeigentümern sowie unter den Grundeigentümern zu prüfen.

13.2.

13.2.1.

Die Kostenbeteiligung an Anlagen der Feinerschliessung beträgt gemäss Anhang zum EFR bei allen drei Werken 100 %. Bei den Wasserversorgungsanlagen und den Entwässerungsanlagen beträgt die Kostenbeteiligung der Grundeigentümer an Anlagen der Groberschliessung 50 %, beim Strassenbau beträgt sie 70 %. Gemäss § 11 EFR sind die Kostenanteile bei Anlagen, die gleichzeitig der Grob- und der Feinerschliessung dienen, nach dem Verhältnis der Erschliessungsfunktion zu bemessen. Diese Regelung deckt sich mit Art. 1 Abs. 2 der Verordnung zum Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz [VWEG, SR 843.1] vom 30. November 1981).

13.2.2.

13.2.2.1.

Der Strassenausbau soll das vorwiegend unüberbaute Baugebiet mit dem Dorf und dem angrenzenden Landwirtschaftsland verbinden und eine zonenkonforme Verkehrserschliessung gewährleisten. Es handelt sich um eine Mischfunktion der Strasse, wobei der Anteil der Feinerschliessung überwiegt. Daher wurde der Gemeindeanteil auf 20 % festgesetzt (Grundlagen Beitragspläne vom 23. Dezember 2020, S. 1).

13.2.2.2.

Der Beschwerdeführer lässt dazu vorbringen, beim Y-Weg handle es sich um eine Quartiererschliessungsstrasse. Diese würden der Groberschliessung zugeordnet. Es sei nicht zulässig, diese reglementarischen Vorgaben ohne weitere sachliche Begründung im Einzelfall ausser Kraft zu setzen.

13.2.2.3.

Die Beschwerdegegnerin lässt dazu ausführen, bei der Grundeigentümeranteil betrage bei allen Feinerschliessungsanlagen 100 %, bei Groberschliessungsanlagen zwischen 50 % (Wasser und Abwasser) und 70 % (Strassen). Bei den erstellten Erschliessungsanlagen handle es sich um Erschliessungsanlagen mit Mischcharakter im Sinne von § 11 EFR. Für die Strassenarbeiten und die Schmutzwasserkanalisation sei ein Gemeindeanteil von 20 % und für Wasserversorgung und Brandschutz ein Gemeindeanteil von 25 % ausgeschieden worden. Dies trage dem Mischcharakter der Anlagen ausreichend Rechnung.

13.2.2.4.

Der Ausbau des Y-Weg dient hauptsächlich den Grundeigentümern im Perimeter. Er erschliesst aber auch das angrenzende Landwirtschaftsland und dient als Radweg. Durch die vorgenommene Aufteilung werden diese zusätzlichen Funktionen angemessen berücksichtigt.

13.2.3.

Durch die beiden Schmutzwasserleitungen im Y-Weg und der X-Gasse wird ein Gebiet von rund 1.4 ha erschlossen. Aufgrund der Mischfunktion der Leitungen, die sowohl der Grob- als auch der Feinerschliessung dienen, wurde der Gemeindeanteil auf 20 % festgesetzt (Grundlagen Beitragspläne vom 23. Dezember 2020, S. 1).

13.2.4.

Die zu erstellenden Wasserleitungen dienen zu einem grossen Teil der Feinerschliessung, da bestehende Anschlüsse, die bisher aufwändig über Privatgrundstücke erstellt werden mussten, neu direkt an eine Hauptleitung angeschlossen werden können. Der Netzverbund führt jedoch auch zu einer deutlichen Verbesserung der Versorgungssicherheit innerhalb und ausserhalb des Perimeters. Aus diesem Grund wurde der Gemeindeanteil auf 25 % festgesetzt (Grundlagen Beitragspläne vom 23. Dezember 2020, S. 1).

13.2.5.

Als Zwischenfazit kann festgehalten werden, dass die Kostenaufteilung zwischen Gemeinde und Grundeigentümern nicht zu beanstanden ist.

Der entsprechende Eventualantrag ist abzuweisen.

13.3.

13.3.1.

Vorliegend wurden die Beiträge der Grundeigentümer nach Fläche, Direktanstoss/ Hinterlieger, Ausnützungsziffer und Überbauungsstand abgestuft. Der Anteil der Grundeigentümer für die Direktanstösser beträgt 100 % (1. Bautiefe) und 50 % für die Hinterlieger (2. Bautiefe). Weiter wird eine Abstufung nach der Nutzungsintensität vorgenommen, wobei die Ausnützung von 0.9 mit 100 % und die Ausnützung von 0.45 mit 50 % gewichtet wird. Die überbauten Grundstücke wurden nur mit 67 % belastet. Überbaute Grundstücke werden nur zu 2/3 belastet. Es wurde ihnen damit der gemäss verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung maximal zulässige Abzug gewährt (vgl. VGE WBE.2006.30 vom 5. Juli 2007, Erw. 6.2.3). Die angeführten Abstufungskriterien werden in der Praxis regelmässig verwendet und sind in der Rechtsprechung anerkannt.

Den Gemeinden kommt bei der Bestimmung der Kriterien für die Aufteilung der Kosten ein weiter Ermessensspielraum zu. Das Gericht auferlegt sich daher bei Eingriffen in vorinstanzliche Entscheide Zurückhaltung, solange diese sachlich vertretbar erscheinen und das Ermessen pflichtgemäss ausgeübt wurde (AGVE 2002 S. 494 f.). Gemäss § 18 EFR werden die Kosten der Grundeigentümer nach Massgabe der ihnen erwachsenden Sondervorteile verteilt. Dabei sind unter anderem zu berücksichtigen: Beitragsperime-

ter, Grundstücksgrösse, Ausnutzungsmöglichkeiten, Bautiefe (direkt anstossende/hinterliegendende Grundstücke), bereits oder teilweise überbaute Grundstücke, Erschliessung durch mehrere Strassen, Gehwege, erbrachte, weiter verwendbare Vorleistungen. Die Details werden im konkreten Einzelfall geregelt.

13.3.2.

13.3.2.1.

Zur Aufteilung der Kosten unter den Grundeigentümern lässt der Beschwerdeführer zunächst vorbringen, bei der zweiten Bautiefe handle es sich um ein reines Instrument zur Bestimmung des Sondervorteils. Dabei gelte das Gleichbehandlungsgebot. Aus den Perimeterplänen sei ersichtlich, dass bei den Parzellen hhh, bbb, fff und ggg ebenfalls eine zweite Bautiefe berücksichtigt worden sei, obwohl diese wie die Parzelle des Beschwerdeführers ebenfalls nur über kleine Restflächen in der zweiten Bautiefe verfügten.

13.3.2.2.

Die Beschwerdegegnerin hält dem entgegen, der Sinn der Einteilung in eine erste und eine zweite Bautiefe liege darin, dass für die zweite Bautiefe davon ausgegangen werde, dass erhebliche parzelleninterne Erschliessungsaufwendungen getätigt werden müssten. Soweit bei den vorliegenden Beitragsplänen Bautiefen angewendet worden seien, betrügen diese 28 m bis 30 m am Y-Weg und 35 m bis 40 m im Bereich Y-Weg/Z-Weg. Bei Anwendung eines Masses von 30 m für die erste Bautiefe ab Y-Weg und bei Berücksichtigung des Grenzabstands und des Gewässerraums, verbleibe bei Parzelle aaa für die zweite Bautiefe kein selbständig bebaubarer Bereich. Dementsprechend sei auch nicht davon auszugehen, dass zusätzliche erhebliche parzelleninterne Erschliessungsaufwendungen vorgenommen werden müssten. Die Ausscheidung einer zweiten Bautiefe sei daher vorliegend nicht notwendig. Die vorgenommene Ausdehnung der ersten Bautiefe sei zweckmässig.

13.3.3.

An der Verhandlung vom 7. Juni 2023 liess der Beschwerdeführer vorbringen, aufgrund des Gewässerschutzes sei eine Neuüberbauung des Grundstücks schwierig. Die überbaubare Fläche müsse daher reduziert werden. Dazu liess die Gemeinde vorbringen, die Fläche sei mit zur Ausnutzung zu zählen und daher grundsätzlich miteinzubeziehen. Sie sei aber nicht separat überbaubar, weshalb keine zweite Bautiefe berücksichtigt worden sei (Protokoll, S. 20). Diese Argumentation der Gemeinde erscheint schlüssig. Das wird letztlich auch vom Beschwerdeführer anerkannt (Protokoll, S. 22). Die Abgrenzung der Bautiefen ist nicht zu beanstanden. Der entsprechende Eventualantrag ist abzuweisen.

13.3.4.

13.3.4.1.

Der Beschwerdeführer stört sich zudem an der Qualifikation seiner Parzelle als unbebautes Grundstück. Für die Beurteilung, ob ein Grundstück als überbaut zu qualifizieren sei, komme es darauf an, ob das Grundstück überbaut sei und wenn ja, in welchem Umfang. Es sei nicht statthaft, wenn stattdessen die Baufälligkeit eines Gebäudes als ausschlaggebender Faktor herangezogen werde.

13.3.4.2.

Die Beschwerdegegnerin lässt dazu ausführen, die unterschiedliche Beitragshöhe für bebaute und unbebaute Grundstücke hänge damit zusammen, dass der wirtschaftliche Sondervorteil bei unüberbauten Grundstücken schneller und umfassender realisiert werden könne als bei bebauten Grundstücken. Bei Letzteren dauere es wesentlich länger, bis wieder eine bauliche Veränderung vorgenommen werde. Ein lediglich mit offensichtlich abbruchreifen Bauten bebautes Grundstück sei gleich wie ein nicht überbautes Grundstück zu behandeln, da davon ausgegangen werden könne, dass keine relevanten Investitionen mehr vorhanden seien, welche einer Neuüberbauung im Weg stünden. In diesem Fall sei eine baldige Neubebauung ohne weiteres möglich und der wirtschaftliche Sondervorteil werde innert kurzer Frist konsumiert.

Auf Parzelle aaa befinde sich das Gebäude Y-Weg iii (Gebäude Nr. I), welches unbewohnbar und einsturzgefährdet sei. Der südöstliche Teil des Gebäudes sei bereits vor Jahren eingestürzt. Aus Sicherheits- und Haftungsgründen sei das Gebäude mit einem Zaun vor unberechtigtem Zutritt geschützt. Es sei offenkundig und auch nicht bestritten, dass es sich um ein Abbruchobjekt handle.

13.3.4.3.

Zur Frage, ob in naher Zukunft ein Abbruch des bestehenden Gebäudes geplant sei, gab der Beschwerdeführer an der Verhandlung vom 7. Juni 2023 eine Stellungnahme zu den Akten. Darin lässt er ausführen, er habe eine sehr hohe emotionale Bindung zur Liegenschaft und habe vor etwa drei Jahren die Absicht gehabt, das Gebäude in seinen Originalzustand gemäss den heutigen Bauvorschriften wiederherzustellen. Es sei dazu auch ein Baugesuch eingereicht worden, das Projekt sei dann aber aus verschiedenen Gründen nicht mehr weiterverfolgt worden. Er habe aber immer noch die feste Absicht, die Liegenschaft wieder herstellen zu lassen. Ein Verkauf der Parzelle als Bauland oder eine eigentliche Neuüberbauung sei nicht geplant. Sollte sich eine Wiederherstellung des Gebäudes nicht realisieren lassen, habe er den Plan, ein autarkes "Tiny Haus" auf dem Grundstück zu errichten.

13.3.5.

Der Anspruch auf Gleichbehandlung nach Art. 8 Abs. 1 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (BV; SR 101) vom 18. April 1999 verlangt, dass Gleiches nach Massgabe seiner Gleichheit gleich und Ungleiches nach Massgabe seiner Ungleichheit ungleich zu behandeln ist. Er verbietet unterschiedliche Regelungen, denen keine rechtlich erheblichen Unterscheidungen zu Grunde liegen. Ebenso verbietet er aber auch die rechtliche Gleichbehandlung von Fällen, die sich in tatsächlicher Hinsicht wesentlich unterscheiden (Ulrich Häfelin/Georg Müller/Felix Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Auflage, Zürich/St. Gallen 2020, N 572; vgl. auch BGE 127 I 185, Erw. 5.; BGE 136 I 1 Erw. 4.1.). Bei der Rechtsanwendung verbietet der allgemeine Gleichbehandlungsgrundsatz, gleich gelagerte Situationen ohne sachlichen Grund unterschiedlich zu behandeln (Regina Kiener/ Walter Kälin/Judith Wittenbach, Grundrechte, 3. Auflage, Bern 2018, § 35, N 53).

13.3.6.

Sinn und Zweck des von der Gemeinde gewährten Überbauungsrabatts besteht darin, dass der Bau von Erschliessungsanlagen gegen den Widerstand der bereits dort wohnenden, mit der bisherigen Erschliessung durchaus zufriedenen Einwohner nur sehr schwer oder überhaupt nicht zu verwirklichen ist. Der Vorteil kann als grösser angesehen werden, wenn der Bau der Erschliessungsanlage Voraussetzung dafür ist, dass freie Parzellen überhaupt überbaut werden können, während bestehende Gebäude durch die Besitzstandgarantie (§§ 68 BauG) geschützt sind, so dass die einwandfreie Erschliessung lediglich bewirkt, dass Um- und Neubauten möglich werden (AGVE 2002, S. 497).

Nach konstanter verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung dürfen deshalb bei Beitragsplänen - soweit die übrigen Parameter gleich sind - unüberbaute Parzellen höchstens 50 % höher belastet werden als überbaute. Wenn also unüberbaute Grundstücke eine Belastung von 100 % zu tragen haben, darf jene für überbaute nicht tiefer als 66.66 % (zwei Drittel) angesetzt werden (AGVE 2002, S. 498; AGVE 2000, S. 479; AGVE 1982, S. 156).

Diese verwaltungsgerichtliche Rechtsprechung lässt den Gemeinden einen gewissen Ermessenspielraum bei der Festlegung von Reduktionen für überbaute Parzellen. Die Ermessensfreiheit umfasst dabei auch die Frage, ob überhaupt zwischen überbauten und unüberbauten Grundstücken differenziert werden soll. Wird zwischen überbauten und unüberbauten Grundstücken differenziert, hat dies rechtsgleich zu erfolgen.

13.3.7.

Am Augenschein war erkennbar, dass ein Teil des Gebäudes eingestürzt ist (Protokoll, S. 4). Dieser Teil musste abgebrochen werden, um weitere Schäden zu verhindern. Aufgrund der Einsturzgefahr ist das Gebäude aus

Sicherheitsgründen von einem Zaun umgeben. Es ist momentan offensichtlich nicht bewohnbar. Ob sich der Plan des Beschwerdeführers, das Gebäude wieder aufzubauen, realisieren lässt, ist höchst ungewiss.

Auch haben sich die Pläne des Beschwerdeführers in der Vergangenheit offenbar bereits geändert. Nach Angaben der Gemeinde war vor vier Jahren die Erstellung eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück geplant. Diesbezüglich war ein Vorgesuch eingereicht worden, welches jedoch wieder zurückgezogen wurde (Protokoll, S. 5).

Bei der Beurteilung, ob die Parzelle als überbaut oder unüberbaut zu qualifizieren ist, kann es nicht auf die momentane subjektive Absicht des Beschwerdeführers ankommen. Diese kann sich jederzeit wieder ändern, was das zunächst geplante und wieder verworfene Bauprojekt eines Mehrfamilienhauses zeigt. Es ist daher ein objektiver Massstab anzuwenden. Das Gebäude ist momentan unbewohnbar und es ist zumindest fraglich, ob es noch von der Bestandesgarantie erfasst wird, da wesentliche Teile ersetzt werden müssten (Protokoll, S. 5). Ein Abriss des Gebäudes in naher Zukunft ist daher objektiv betrachtet möglich und wahrscheinlich.

Auf der Parzelle ddd hat die Gemeinde zudem ein weiteres mit einem Abbruchobjekt überbautes Grundstück als unüberbaut qualifiziert.

Die Gemeinde hat daher nicht gegen das Gleichbehandlungsgebot verstossen und die Parzelle des Beschwerdeführers richtigerweise als unüberbaut qualifiziert. Der entsprechende Eventualantrag ist abzuweisen.

13.3.8.

Als weiteres Zwischenergebnis ist festzuhalten, dass die Kostenaufteilung unter den Grundeigentümern korrekt vorgenommen worden ist.

14.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass das Erschliessungsprojekt dem Gebiet wie auch dem Grundstück des Beschwerdeführers einen Sondervorteil bringt, für den Beiträge erhoben werden dürfen. Die Kostenaufteilung zwischen Gemeinde und Grundeigentümern sowie unter den Grundeigentümern ist nicht zu beanstanden. Die Beschwerde (inkl. Antrag auf Rückweisung) ist daher abzuweisen.

15.

15.1.

Abschliessend sind die Verfahrenskosten zu verlegen. Sie werden den Parteien in der Regel nach Ausgang des Verfahrens auferlegt (§ 31 Abs. 2 VRPG). Die Verfahrenskosten sind entsprechend vom unterliegenden Beschwerdeführer zu bezahlen.

15.2.

Die Parteikosten werden in der Regel nach demselben Schlüssel verteilt wie die Verfahrenskosten (§ 32 Abs. 2 VRPG). Der Beschwerdeführer hat der Beschwerdegegnerin demnach die Parteikosten zu ersetzen.

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 sowie 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 MWSt, festgelegt (§ 8c AnwT).

Der Streitwert beträgt vorliegend Fr. 153'728.70. Gemäss § 8a Abs. 1 lit. a AnwT liegt die Entschädigung bei einem Streitwert über Fr. 100'000.00 bis Fr. 500'000.00 zwischen Fr. 5'000.00 bis Fr. 15'000.00. Innerhalb dieses Rahmens richtet sich die Entschädigung nach dem mutmasslichen Aufwand des Anwalts, der Bedeutung und der Schwierigkeit des Falls (§ 8a Abs. 2 AnwT).

Unter den konkreten Umständen ist nach dem massgebenden Aufwand, der Bedeutung und der Schwierigkeit des Falls eine Entschädigung von Fr. 8'000.00 angemessen. Der Beschwerdeführer hat der Beschwerdegegnerin also Fr. 8'000.00 (inkl. MWSt und Auslagen) als Parteientschädigung zu ersetzen.

Das Gericht erkennt:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Die Verfahrenskosten, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 8'400.00, den Kanzleigebühren von Fr. 480.00 und den Auslagen von Fr. 170.00, insgesamt Fr. 9'050.00, sind vom Beschwerdeführer zu bezahlen.

Der geleistete Kostenvorschuss von Fr. 6'700.00 wird dem Beschwerdeführer angerechnet.

3.

Die Beschwerdeführer hat der Beschwerdegegnerin einen Parteikostenersatz von Fr. 8'000.00 (inkl. MWST und Auslagen) auszurichten.

Zustellung

- Beschwerdeführer (2)
- Beschwerdegegnerin (2)

Mitteilung

- Mitwirkende Fachrichter
- Gerichtskasse (intern)

Rechtsmittelbelehrung Verwaltungsgerichtsbeschwerde

Dieser Entscheid kann innert 30 Tagen seit der Zustellung mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, Laurenzenvorstadt 11, 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, 7. Juni 2023

Spezialverwaltungsgericht

Kausalabgaben und Enteignungen

Der Präsident:

Die Gerichtsschreiberin:

B. Wehrli

C. Dürdoth