

4-BE.2023.16

Urteil vom 26. März 2025

Besetzung Präsident B. Wehrli
Richter J. Fricker
Richter P. Kühne
Gerichtsschreiberin C. Dürdoth

Beschwerde-
führer **A.**_____

vertreten durch lic. iur. Martin Frana, Anwaltskanzlei Frana, Rechtsanwalt,
Marktgasse 10a, Postfach, 4310 Rheinfelden

Beschwerde-
gegnerin **Einwohnergemeinde Q.**_____

handelnd durch den Gemeinderat

dieser vertreten durch Dr. Beat Ries, Siegrist Ries & Partner,
Rechtsanwalt, Bleichemattstrasse 43, 5001 Aarau

Gegenstand ursprünglicher Beitragsplan Ausbau XY

Das Gericht entnimmt den Akten:

A.1.

Die Gemeinde Q._____ hat die R-Strasse neu erstellt. Das Bauprojekt lag vom 6. März 2023 bis 4. April 2023 öffentlich auf. Die kommunale Baubewilligung wurde am 21. August 2023 erteilt. Gleichzeitig mit dem Bauprojekt lag auch der Beitragsplan öffentlich auf. Das Strassenbauprojekt wurde bereits vollständig umgesetzt (Protokoll, S. 2).

A.2.

Die Gesamtkosten für das Strassenbauprojekt sollen sich laut Kostenvoranschlag auf Fr. 240'000.00 belaufen. Sie sollen von der Gemeinde und den anstossenden Grundeigentümern je zur Hälfte getragen werden. Die Kostenanteile für die Gemeinde und die anstossenden Grundeigentümer belaufen sich damit auf je Fr. 120'000.00.

A.3.

A._____ ist Alleineigentümer der im Beitragsperimeter Strasse belasteten Parzelle aaa im Halte von 1'521 m². Er soll sich mit insgesamt Fr. 28'228.00 am Strassenbauprojekt beteiligen.

B.1.

Am 4. April 2023 liess A._____ beim Gemeinderat Q._____ Einsprache erheben mit folgenden Anträgen:

"1. Es sei der Beitragsplan vom 1. Februar 2023 aufzuheben, respektive wie folgt zu ändern:

- 1.1. Es sei der Perimeterplan des Beitragsplans vom 1. Februar 2023 um das Grundstück Nr. bbb zu erweitern, respektive es sei das Grundstück Nr. bbb in den Perimeter aufzunehmen.
- 1.2. Es sei der Erschliessungskostenbeitrag von Parzelle Nr. aaa unter Einschluss von Grundstück Nr. bbb in den Perimeterplan auf maximal Fr. 20'709.00 festzulegen.
- 1.3. Eventualiter sei der Erschliessungskostenbeitrag von Parzelle Nr. aaa auf maximal Fr. 23'952.00 festzulegen.

2. Eventualiter sei die Sache durch die Gemeinde neu zu entscheiden.

3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MWST)."

B.2.

Am 16. Juni 2023 wurde eine Einspracheverhandlung durchgeführt.

B.3.

Mit Beschluss vom 18. September 2023 wies der Gemeinderat Q._____ die Einsprache vollumfänglich ab.

C.

Dagegen liess A. _____ (nachfolgend: Beschwerdeführer) mit Eingabe vom 1. November 2023 beim Spezialverwaltungsgericht, Abteilung Kausalabgaben und Enteignungen (kurz: SKE), Beschwerde erheben mit folgenden Anträgen:

"1. Es sei der Beschluss des Gemeinderates Q. _____ vom 18. September 2023 zum Geschäft Nr. 2023/116 (Ausbau XY – Strassenbau – Beitragsplanung – Einsprache von A. _____, Q. _____ – Abweisung, gemäss Protokollauszug des Gemeinderates Q. _____ vom 18. September 2023) aufzuheben.

2. Es sei der Beitragsplan vom 1. Februar 2023 aufzuheben, respektive wie folgt zu ändern:

a) Es sei der Perimeterplan des Beitragsplans vom 1. Februar 2023 um die Grundstücke Nr. bbb und Nr. ccc zu erweitern, bzw. es seien die Grundstücke Nr. bbb und Nr. ccc in den Perimeter aufzunehmen.

b) Eventualiter sei der Perimeterplan des Beitragsplans vom 1. Februar 2023 um das Grundstück Nr. bbb zu erweitern, bzw. es sei das Grundstück Nr. bbb in den Perimeter aufzunehmen.

c) Es sei der Erschliessungskostenbeitrag von Parzelle Nr. aaa auf maximal Fr. 20'709.00 festzulegen.

d) Eventualiter sei der Erschliessungskostenbeitrag von Parzelle Nr. aaa auf Fr. 23'952.00 festzulegen.

3. Eventualiter sei die Sache mit folgenden Weisungen zur Neu Beurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen:

Es sei der Beitragsplan vom 1. Februar 2023 aufzuheben, respektive wie folgt zu ändern:

a) Es sei der Perimeterplan des Beitragsplans vom 1. Februar 2023 um die Grundstücke Nr. bbb und Nr. ccc zu erweitern, bzw. es seien die Grundstücke Nr. bbb und Nr. ccc in den Perimeter aufzunehmen.

b) Eventualiter sei der Perimeterplan des Beitragsplans vom 1. Februar 2023 um das Grundstück Nr. bbb zu erweitern, bzw. es sei das Grundstück Nr. bbb in den Perimeter aufzunehmen.

e) Es sei der Erschliessungskostenbeitrag von Parzelle Nr. aaa auf maximal Fr. 20'709.00 festzulegen.

f) Eventualiter sei der Erschliessungskostenbeitrag von Parzelle Nr. aaa auf maximal Fr. 23'952.00 festzulegen.

4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MWST)."

D.1.

Mit Schreiben vom 6. November 2023 wurde der Beschwerdeführer über die Eintragung seiner Eingabe als Beschwerde und das weitere Vorgehen informiert.

D.2.

Nachdem der Kostenvorschuss von Fr. 700.00 (Verfügung des SKE vom 6. November 2023) fristgerecht geleistet worden war, brachte das SKE die Beschwerde der Einwohnergemeinde Q._____ (künftig: Beschwerdegegnerin) mit Schreiben vom 14. November 2023 zur Kenntnis und setzte ihr eine Frist zur Vernehmlassung bis 7. Dezember 2023.

D.3.

Die Beschwerdegegnerin liess sich innert erstreckter Frist mit Eingabe vom 5. Februar 2024 vernehmen und Abweisung der Beschwerde beantragen.

E.1.

Mit Schreiben vom 12. Februar 2024 brachte das SKE die Vernehmlassung dem Beschwerdeführer zur Kenntnis und stellte ihm frei, bis 6. März 2024 eine Replik zu erstatten.

E.2.

Der Beschwerdeführer liess am 3. Mai 2024 innert mehrfach erstreckter Frist replizieren und an seinen Anträgen festhalten.

F.1.

Das SKE brachte die Replik der Beschwerdegegnerin mit Schreiben vom 8. Mai 2024 zur Kenntnis und setzte ihr eine Frist bis 31. Mai 2024 für eine allfällige Duplik.

F.2.

Die Beschwerdegegnerin liess am 20. Juni 2024 innert erstreckter Frist duplizieren und an ihren Anträgen festhalten.

Damit war der Schriftenwechsel abgeschlossen.

G.

Das Gericht führte am 26. März 2025 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 18. September 2023 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 wurde dem Beschwerdeführer am 2. Oktober 2023 zugestellt. Somit ist die mit Poststempel vom 1. November 2023 versehene Beschwerde fristgerecht eingereicht worden.

Auf die im Übrigen formgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

1.5.

1.5.1.

Die Beschwerdegegnerin lässt vorbringen, der Antrag auf anteiligen Einbezug der Parzelle ccc in den Beitragsperimeter sei in der Einsprache noch nicht gestellt worden und daher unzulässig. Auf diesen Antrag dürfe nicht eingetreten werden.

1.5.2.

Der Beschwerdeführer lässt dazu ausführen, es sei zutreffend, dass im Einspracheverfahren betreffend Parzelle ccc zunächst keine Anträge gestellt worden seien. Anlässlich der Einspracheverhandlung vom 16. Juni 2023 sei jedoch von der Beschwerdegegnerin sowie von dem vom Beschwerdeführer beigezogenen Sachverständigen vorgebracht worden, die vom

Beschwerdeführer ins Feld geführte Argumentation betreffe auch Parzelle ccc. Parzelle ccc sei sodann auch im Einspracheentscheid vom 18. September 2023 in Ziff. 3.1. genannt. Es erfolge damit keine Ausdehnung des Verfahrensgegenstands im Rechtsmittelverfahren. Der Einwand der Beschwerdegegnerin sei treuwidrig und rechtsmissbräuchlich.

1.5.3.

Der Streitgegenstand wird einerseits durch die Anträge in der Beschwerde bzw. deren Begründung festgelegt. Damit steckt die beschwerdeführende Partei den Rahmen der Prüfung ab, innerhalb welchem das Gericht den Untersuchungsgrundsatz (§ 17 VPRG i.V.m. § 149 Abs. 1 BauG) zu beachten und das Recht von Amtes wegen anzuwenden hat (Fritz Gygi, Bundesverwaltungsrechtspflege, 2. Auflage, Bern 1983, S. 42 ff.).

Andererseits wird das Rechtsmittelverfahren durch die angefochtene Verfügung begrenzt. Nur was Gegenstand des ursprünglichen Verwaltungsverfahrens war, oder was allenfalls im verwaltungsinternen Rechtsmittel- und Einspracheverfahren zusätzlich verbindlich geregelt wurde, mithin das noch streitige Rechtsverhältnis kann im verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahren und somit auch im Verfahren vor dem SKE Streitgegenstand sein (Aargauische Gerichts- und Verwaltungsentscheide [AGVE] 1999, S. 368 mit weiteren Hinweisen; René Rhinow/Heinrich Koller/Christina Kiss, Öffentliches Prozessrecht und Justizverfassungsrecht des Bundes, Basel 1996, N 901 mit weiteren Hinweisen).

1.5.4.

An der Einspracheverhandlung wurde auch über den (teilweisen) Einbezug von Parzelle ccc diskutiert (Protokoll der Einspracheverhandlung vom 16. Juni 2023, S. 2 ff.). B._____, Ingenieur C._____, brachte vor, bei der Argumentation, dass Parzelle bbb in den Perimeter hätte einbezogen werden müssen, konsequenterweise auch eine Teilfläche von Parzelle ccc einbezogen werden müsste. Die Diskussion über den Einbezug von Parzelle ccc wurde somit von Seiten der Gemeinde in das Verfahren eingeführt. Dementsprechend wurde mit Einspracheentscheid vom 18. September 2023 nicht nur der Antrag auf Einbezug der Parzelle bbb in den Perimeter abgelehnt, sondern es wurde auch festgestellt, dass Parzelle ccc nicht beitragspflichtig ist (Einspracheentscheid vom 18. September 2023, Ziff. 3.1.). Die Frage, ob Parzelle ccc zumindest anteilmässig in den Beitragsplan einzubeziehen sei, war somit bereits Gegenstand des Einspracheverfahrens, auch wenn dies vom Beschwerdeführer im Rahmen der Einsprache gegen den Beitragsplan ursprünglich nicht beantragt worden war. Die Gemeinde verhält sich widersprüchlich, wenn sie nun beantragt, auf den Antrag auf Einbezug von Parzelle ccc sei nicht einzutreten.

Der Antrag des Beschwerdeführers auf anteiligen Einbezug der Parzelle ccc ist daher ohne Weiteres zulässig. Auf den Antrag ist somit einzutreten

und der anteilige Einbezug von Parzelle ccc in den Perimeter ist ebenfalls zu prüfen.

2.

Im vorliegenden Verfahren ist die Höhe des geforderten Strassenbaubeitrags umstritten. Nicht strittig ist, dass ein Beitrag an den Ausbau der R-Strasse geschuldet ist.

An der Sauberwasserleitung XZ wurde die Parzelle des Beschwerdeführers nicht beteiligt. Dieser entsprechende Beitragsplan wurde vom Gemeinderat mit Beschluss vom 3. Juli 2023 aufgehoben und steht daher hier ohnehin 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 (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. Sie haben die Erhebung von Beiträgen auch selber zu regeln, soweit keine kantonalen Vorschriften bestehen (§ 34 Abs. 3 BauG).

3.3.

3.3.1.

Die Gemeinde Q._____ stützt sich bei der Erhebung von Strassenbaubeiträgen auf das Strassenreglement (kurz: SR) vom 28. Juni 2018. Das Reglement wurde vom dafür zuständigen Organ (Gemeindeversammlung) erlassen (§ 20 Abs. 2 lit. i des Gesetzes über die Einwohnergemeinden [Gemeindegesetz, GG; SAR 171.100] vom 19. Dezember 1978).

3.3.2.

§ 12 SR verweist für die Finanzierung auf den Anhang des Reglements. Gemäss Anhang des SR, Allgemeine Bestimmungen, erhebt die Gemeinde an die Kosten für die Erstellung und Änderung von Erschliessungsstrassen von den Grundeigentümern Erschliessungsbeiträge.

Als Erstellung und Änderung einer Strasse gelten der Neubau einer Strasse, der Neubau einer Strasse auf dem Trasse eines Flurwegs, die Verbesserung einer Strasse (z.B. Verbreiterung, Bau eines Gehwegs,

erstmaliges Erstellen eines Hartbelags usw.), die Qualitätssteigerung (z.B. Verkehrsberuhigungsmassnahmen, Flüsterbelag usw.), die Strassenverlegung sowie der Strassenrückbau (§ 5 Abs. 1 SR). Als Erneuerung gelten Massnahmen zur Tragfähigkeit des Oberbaus einer Strasse. Die Erneuerung setzt voraus, dass alle Bestandteile einer Strasse entsprechend ihrer bisherigen Funktion in genügender Weise vorhanden waren und den an sie gestellten Anforderungen nicht mehr genügen (§ 5 Abs. 2 SR).

3.3.3.

Im Anhang zum SR, Allgemeine Bestimmungen wird weiter festgelegt, dass zur Bezahlung der Abgaben sind diejenigen Personen verpflichtet sind, denen im Zeitpunkt des Eintritts der Zahlungspflicht laut Grundbuch das Eigentum zusteht. Die Beitragspflicht entsteht mit Beginn der öffentlichen Auflage des Beitragsplans (Anhang zum SR, Erschliessungsbeiträge, Beitragsplan).

Die Grundeigentümer leisten nach Massgabe der ihnen erwachsenden wirtschaftlichen Sondervorteile Beiträge an die Kosten der Erstellung oder Änderung von Erschliessungsstrassen (ES), durchgehenden Strassen sowie von Stichstrassen in Höhe von 50 % (Anhang zum SR, Verteilung der Kosten).

Alle festgelegten Abgaben verstehen sich ohne Mehrwertsteuerzuschlag. Die eidgenössische Mehrwertsteuer wird den Abgabepflichtigen zusätzlich zu den Abgaben auferlegt. Sie wird separat ausgewiesen und ist mit der Abgaben- bzw. Gebührenverfügung zur Zahlung fällig (Anhang zum SR, Allgemeine Bestimmungen).

3.4.

Der Kreis der Abgabepflichtigen, der Gegenstand und die Höhe der Abgabe sind im SR in den Grundzügen umschrieben. Das SR ist eine taugliche gesetzliche Grundlage für die Erhebung von Beiträgen an den Strassenbau. Das ist unbestritten (Protokoll, S. 10).

4.

4.1.

Vorab werden ein paar Grundsätze des Beitragsrechts ausgeführt (Erw. 4.2. ff.), soweit sie hier von Interesse sind. Anschliessend werden die Vorbringen der Parteien anhand dieser Grundsätze geprüft (Erw. 5. ff.).

4.2.

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 Baugesetzkomentar], § 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).

4.3.

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).

4.4.

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).

4.5.

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).

4.6.

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.).

4.7.

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).

4.8.

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 "Neuauflage" des Beitragsplans nicht erst 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 Beitragsplans als im Rahmen der möglichen Sondervorteile beitragspflichtig zu erklären.

4.9.

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).

4.10.

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).

5.

5.1.

Der Beschwerdeführer verlangt in der Hauptsache eine Ausdehnung des Perimeters. Er lässt dazu ausführen, im Hinblick auf das Gleichbehandlungsgebot seien alle durch die zu erstellende Anlage erschlossenen Grundstücke in den Perimeter einzubeziehen. Parzelle bbb sei vom Perimeter ausgenommen worden, obwohl die Erschliessung über die heranführende R-Strasse die einzig sinnvolle und logische Zufahrt zu Parzelle bbb sei. Es sei kein sachlicher Grund ersichtlich, warum Parzelle bbb aus dem Strassenbau XY kein wirtschaftlicher Sondervorteil erwachse. Der Verzicht auf den Einbezug der Parzelle bbb erweise sich vielmehr als willkürlich, da er im klaren Widerspruch zu den tatsächlichen Verhältnissen stehe.

Vorliegend seien Parzelle bbb mit einer Grundstückfläche von 1193 m² und – unter Berücksichtigung des Prinzips der Winkelhalbierenden auch Parzelle ccc – zu Unrecht nicht in den Perimeter einbezogen worden. Geplant sei im Rahmen des Ausbauprojekts auch der Neubau einer Sauberwasserleitung. Der Vorteil einer Trennkanalisation bestehe für die daran angrenzenden Parzellen darin, ein neues, vom Schmutzwassernetz vollständig getrenntes Kanalisationssystem zur Verfügung gestellt zu bekommen, welches die getrennte Abführung des Abwassers nach den gewässerschutzrechtlichen Bestimmungen ermögliche. Dieser Vorteil lasse sich auch dann realisieren, wenn – wie vorliegend – eine Sauberwasserleitung erst nachträglich eingebaut werde.

Es treffe nicht zu, dass der Strassenabschnitt zwischen den Parzellen bbb und ccc bereits normgerecht erstellt sei. Direkt vor der Einfahrt auf Parzelle bbb liege ein Kanalisations- bzw. Sickerschacht (Schacht Nr. kkk), welcher vom Strassenbauprojekt gemäss Perimeterplan mitumfasst sei. Wenn durch die Gemeinde eine Sauberwasserleitung erstellt werde, müsse auch der Kanalisations- bzw. Sickerschacht direkt vor der Einfahrt auf Parzelle bbb an diese Sauberwasserleitung angeschlossen werden. Bauliche Massnahmen zum Anschluss dieses Schachts an die Sauberwasserleitung seien unumgänglich. Im Kostenvoranschlag seien unter der Baukostennummer 237 für Kanalisation und Entwässerungen Kosten von insgesamt Fr. 19'000.00 budgetiert, wobei Fr. 13'000.00 auf Schächte und Abläufe aus Fertigteilen entfielen. Weitere Fr. 2'500.00 seien für Aushubarbeiten

und Fr. 2'000.00 für Rohrleitungssysteme veranschlagt. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und namentlich aufgrund des Höhenunterschieds zwischen den Parzellen bbb und ccc und dem talseitigen Ende der R-Strasse verstehe es sich von selbst, dass Regenwasser von den Parzellen bbb und ccc über die neu zu erstellende Sauberwasserleitung abgeführt werde. Dies gelte auch für die Entwässerung des zwischen den beiden Parzellen liegenden Teils der R-Strasse. Da die R-Strasse auch ausserhalb des Siedlungsgebiets weiterführe, werde ein Teil des ausserhalb des Siedlungsgebiets anfallenden Regenwassers über die R-Strasse talwärts entwässert. Dem direkt vor der Garageneinfahrt der Parzelle bbb liegenden Schacht Nr. kkk komme somit eine erhebliche Bedeutung zu. Aus diesem Grund erwachse den Parzellen bbb und ccc durch das Strassenbauprojekt und dessen Anschluss an die neu zu erstellende Sauberwasserleitung ein wirtschaftlicher Sondervorteil.

Weiter stosse Parzelle bbb nach Planung der Gemeinde mit einem längeren Grenzabschnitt an den vom Strassenbauprojekt umfassten Teil der R-Strasse an, als dies bei den Parzellen ddd, eee und mmm der Fall sei. Diese seien jedoch in den Perimeter einbezogen worden. Aufgrund des Gleichbehandlungsgebots sei Parzelle bbb ebenfalls in den Perimeter einzubeziehen.

Die Zufahrt zu Parzelle bbb erfolge zwingend über die R-Strasse. Im Gegensatz dazu erfolge die Zufahrt zu den Parzellen ddd und eee nicht über die R-Strasse. Diese seien dennoch in den Perimeter einbezogen worden. Der Perimeter sei rechtsfehlerhaft festgelegt worden. Die Parzellen bbb und ccc (diese zumindest anteilig unter Berücksichtigung des Prinzips der Winkelhalbierenden) seien in den Beitragsperimeter einzubeziehen.

5.2.

Die Beschwerdegegnerin lässt dazu vorbringen, die Abgrenzung des Beitragsperimeters richte sich nach dem Vorteilsprinzip, welches darauf abziele, alle Grundstücke zu erfassen, welche aus der Erschliessung einen Vorteil erlangten. Der Strassenabschnitt im Bereich der Parzellen bbb und ccc sei bereits erstellt und bilde nicht Teil des dem Beitragsplan zugrundeliegenden Strassenbauprojekts. Auf dem Luftbild aus dem Jahr 2021 sei zu erkennen, dass die R-Strasse zwischen den Parzellen bbb und ccc von Norden her bis zum Abzweiger der Y-Strasse vorbestehend sei. Dort verlaufe über den ganzen Strassenbereich von Parzelle ccc zu Parzelle bbb eine Fuge. Dieser Bereich verfüge über alle wesentlichen Elemente einer Strasse, wie etwa einen normgemässen Belag, beidseitige Randabschlüsse, eine Strassenentwässerung sowie eine ausreichende Foundation. In diesem Bereich seien sodann auch keine Arbeiten an der Strasse vorgesehen. Es sei daher korrekt, dass die beiden Grundstücke nicht in den Beitragsperimeter aufgenommen worden seien.

Der Beschwerdeführer werde mit dem Beitragsplan nicht zu Beiträgen an die Sauberwasserleitung verpflichtet. Im Zusammenhang mit dem Strassenbau fielen zwar auch Kosten für Kanalisation und Entwässerung an, dabei handle es sich aber um Kosten für Strassenbestandteile, welche zu den Strassenbaukosten zählten. Der Strassenabschnitt im Bereich der Parzellen bbb und ccc verfüge bereits heute über eine Entwässerung. Durch den zu erstellenden Schacht entstehe daher kein Mehrwert für die beiden Grundstücke.

Im Bereich der Parzelle bbb bestehe bereits eine ausreichende Strasse. Der Anschluss der Parzelle bbb an die R-Strasse erfolge über den bereits erstellten, normkonformen Teil der Strasse. Überdies grenze das Grundstück nur zu einem sehr kleinen Teil an den neu zu erstellenden Teil der R-Strasse an. Dies führe zu keinem wirtschaftlichen Sondervorteil.

Weiter seien die Verhältnisse bei den Parzellen eee, jjj und mmm nicht vergleichbar, da die R-Strasse im Bereich der Parzellen eee, jjj, mmm noch nicht normgerecht ausgebaut sei, im Bereich der Parzelle bbb hingegen schon. Parzelle bbb sei daher zu Recht nicht in den Beitragsperimeter einbezogen worden.

Abgesehen davon, dass der Antrag auf anteiligen Einbezug der Parzelle ccc unzulässig sei, sei dieser auch in materieller Hinsicht nicht begründet. Parzelle ccc sei über die Y-Strasse erschlossen. Die Beitragspflicht des Grundstücks wäre allenfalls durch die Winkelhalbierende zwischen den Y-Strasse-Strasse und R-Strasse aufzuteilen. Dies hätte zur Folge, dass der an die R-Strasse angrenzende nördliche Teil von Parzelle ccc nur an den bereits früher erstellten Teil der Y-Strasse anstossen würde und somit im Beitragsplan XY auch nicht beitragspflichtig wäre. Für Parzelle ccc entstehe somit ebenfalls kein wirtschaftlicher Sondervorteil.

5.3.

Der Beschwerdeführer lässt dem entgegen, der direkt vor der Einfahrt der Parzelle bbb gelegene Kanalisations- und Sickerschacht müsse an die Sauberwasserleitung angeschlossen werden. Alles andere mache keinen Sinn und sei unzulässig. Die normgerechte Entwässerung des Strassenabschnitts zwischen den Parzellen bbb und ccc mache bauliche Massnahmen zum Anschluss des Schachts an die Sauberwasserleitung unumgänglich. Dies sei wiederum Teil des Strassenbauprojekts und damit vom angefochtenen Beitragsplan mitumfasst. Im Kostenvoranschlag seien dementsprechend unter der Baukostennummer 237 ("Kanalisationen und Entwässerungen") Kosten von insgesamt Fr. 19'000.00 budgetiert. Somit betreffe das Strassenbauprojekt auch den nicht in den Beitragsperimeter einbezogenen Bereich zwischen den Parzellen bbb und ccc. Durch die normgemässe Entwässerung dieses Strassenabschnitts entstehe den Parzellen bbb und ccc ein wirtschaftlicher Sondervorteil.

Dazu lässt die Beschwerdegegnerin ausführen, auf den Bau der Sauberwasserleitung werde verzichtet. Abgesehen davon habe diese mit dem Strassenbau nichts zu tun. Die aufgeführten Kosten bezögen sich auf die Strassenentwässerung, welche Bestandteil des Strassenbaus sei.

6.

6.1.

Die Beschwerdegegnerin lässt vorbringen, der Beschwerdeführer verlange die vollumfängliche Aufhebung des Beschlusses des Gemeinderats Q._____ vom 18. September 2023 sowie die Aufhebung des Beitragsplans vom 1. Februar 2023, begründe diese Anträge jedoch nicht. Es könne nicht ernsthaft bestritten werden, dass der Beschwerdeführer und die anderen Anstösser an die R-Strasse grundsätzlich beitragspflichtig seien.

6.2.

Der Rechtsvertreter des Beschwerdeführers bestreitet, die Aufhebung des Beitragsplans beantragt zu haben. Vielmehr habe er beantragt, inwiefern der Beitragsplan zu ändern sei. In dem Umfang, in welchem der Beitragsplan geändert werde, müsse er auch aufgehoben werden. Auch habe er nicht beantragt, der Beschwerdeführer sei vollumfänglich aus seiner Beitragspflicht zu entlassen.

6.3.

Dazu ist festzuhalten, dass das Spezialverwaltungsgericht weder den Beitragsplan erlassende Behörde noch Aufsichtsbehörde über die Gemeinden ist. Es darf den Beitragsplan, soweit er unangefochten geblieben und somit in formelle Rechtskraft erwachsen ist, nicht als Ganzes aufheben (vgl. § 37 Abs. 1 VRPG; VGE WBE.2004.151 vom 21. Juli 2005, S. 8 f.).

Der Rechtsvertreter des Beschwerdeführers hat in Rechtsbegehren Ziff. 2 beantragt, es sei "der Beitragsplan vom 1. Februar 2023 aufzuheben, respektive wie folgt zu ändern: [...]". In Rechtsbegehren Ziff. 3 hat er diesen Antrag nochmals wiederholt. Auch wenn Rechtsvertreter des Beschwerdeführers bestreitet, die Aufhebung des Beitragsplans beantragt zu haben, ist festzuhalten, dass auf Begehren auf Aufhebung des Beitragsplans nicht eingetreten werden kann.

7.

7.1.

Die Erhebung von Erschliessungsbeiträgen setzt voraus, dass ein geplantes Bau- oder Ausbauprojekt dem Gebiet bzw. den darin liegenden Grundstücken einen wirtschaftlichen Sondervorteil bringt (genereller Sondervorteil).

Die Ausbaustrecke der R-Strasse führt von der Einmündung in die Kantonsstrasse K fff bis zur Einmündung in die Y-Strasse. Die projektierte Strassenführung richtet sich nach dem bestehenden Grenzverlauf der Strassenparzellen (Technischer Bericht vom 26. August 2019, S. 6).

7.2.

7.2.1.

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.).

7.2.2.

Der vorliegend interessierende Abschnitt der R-Strasse wird als Erschliessungsstrasse (ES) qualifiziert, die der Feinerschliessung dient.

Für die Beurteilung der Beschaffenheit von Erschliessungsstrassen verweist § 41 Abs. 1 lit. e BauV auf VSS SN 640 045.

7.2.3.

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).

Vorliegend wies die Strasse bereits eine ausreichende Breite zwischen 5.10 m und 5.30 m auf. Eine Verbreiterung ist nicht vorgesehen (Technischer Bericht vom 26. August 2019, S. 6).

7.2.4.

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

Die R-Strasse war im Abschnitt von der W-Strasse K fff bis zur Verzweigung "XZ" bislang nicht ausgebaut. Randabschlüsse waren nur im Bereich der bebauten Grundstücke vorhanden. Diese waren durch die Grundeigentümer jeweils beim Hausbau erstellt worden. Im Bereich der unüberbauten Parzelle ggg und des nicht überbauten Teils der Parzelle aaa fehlten die Randabschlüsse gänzlich. In diesem Bereich reichte auch der Strassenbelag nicht bis an die Grundstücksgrenze (Einspracheentscheid vom 18. September 2023, S. 3).

Das Längsgefälle im neu zu erstellenden Abschnitt der Strasse variiert zwischen 3.45 % und 7.35 %. Auf die gesamte Strassenlänge ist ein einseitiges Quergefälle von 2.5 % vorgesehen. Als Abschluss ist auf der wasserführenden Seite ein zweireihiger Bundstein mit Anschlag vorgesehen. Auf der nicht wasserführenden Seite soll ein einreihiger Bundstein erstellt werden. Teilweise soll entlang der bestehenden Gärten eine Stellplatte zum Einsatz kommen. Der Strassenaufbau soll mit einer Deckschicht von 3.5 cm AC 11 N, einer Tragschicht von 7.0 cm ACT 22 N und einer Fundationsschicht aus 50 cm Kiesgemisch 0/45 ausgeführt werden. Die Strassenentwässerung soll über 5 Einlaufschächte mit Schlammfänger erfolgen, welche an die Schmutzwasserleitung angeschlossen werden. Für die Strassenbeleuchtung sind keine neuen Kandelaber vorgesehen. Aufgrund der neuen Strassenführung muss jedoch ein Kandelaber verschoben werden (Technischer Bericht vom 26. August 2019, S. 6).

Eine systematische Strassenentwässerung besteht nicht nur aus Schächten; es braucht auch Randabschlüsse, ein entsprechendes Quergefälle und Rinnen, die das Wasser den Schächten zuleiten.

Anlässlich der Verhandlung vom 26. März 2025 gab der von der Beschwerdegegnerin beigezogene Ingenieur zu Protokoll, dass es vor dem Ausbau noch keine systematische Strassenentwässerung gab. Das Quergefälle sei mal auf der einen Seite, mal auf der anderen Seite verlaufen. Die Strassenbeleuchtung war dagegen bereits vorbestehend (Protokoll, S. 4 f.).

7.2.5.

Vor dem Ausbau entsprach die R-Strasse den Vorgaben der anwendbaren VSS-Normen offensichtlich nicht. Dies wird auch vom Beschwerdeführer nicht bestritten (Protokoll, S. 13). Das Gebiet erfährt durch den Ausbau grundsätzlich einen generellen Sondervorteil.

7.3.

Vom Beschwerdeführer können nur Beiträge erhoben werden, wenn auch sein Grundstück vom Strassenausbau profitiert (individueller Sondervorteil).

Wird ein Gebiet – wie hier – als ungenügend erschlossen bezeichnet, gilt dies grundsätzlich für sämtliche darin liegende Grundstücke (vgl. vorne Erw. 4.6.). Für ein Abweichen von diesem Grundsatz besteht vorliegend kein Grund. Die Parzelle des Beschwerdeführers grenzt unmittelbar an den ausgebauten Strassenabschnitt.

Das Grundstück des Beschwerdeführers profitiert offensichtlich vom Ausbauprojekt. Das wird im Grundsatz nicht bestritten (Protokoll, S. 13). Angestrebt wird eine Reduktion des Beitrags als Folge der beantragten Perimetererweiterung und der Qualifikation eines Teils der Parzelle aaa von 721 m² als überbaut. Der individuelle Sondervorteil für die Parzelle aaa ist ohne weiteres zu bejahen.

8.

8.1.

8.1.1.

Die Kosten für den Strassenbau sollen sich laut Kostenvoranschlag vom 1. Februar 2023 auf insgesamt Fr. 240'000.00 belaufen. Sie setzen sich zusammen aus den Positionen Bauarbeiten, Technische Arbeiten, Diverses sowie Unvorhergesehenes und Aufrundung. Soweit ersichtlich, sind keine unzulässigen Beträge darin enthalten.

8.1.2.

8.1.2.1.

Im Kostenvoranschlag werden teuerungsbedingte Mehrkosten ausdrücklich vorbehalten. Anlässlich der Verhandlung vom 26. März 2026 führte der Rechtsvertreter der Gemeinde dazu aus, dass sich aufgrund der Teuerung Mehrkosten von 9 Prozent ergeben haben (Protokoll, S. 7 f.).

8.1.2.2.

Im alten Baugesetz des Kantons Aargau vom 2. Februar 1971 war in § 32 Abs. 3 vorgesehen, dass im gleichen Verfahren innerhalb eines Jahres nach Bauvollendung ein zusätzlicher Beitragsplan aufzustellen war, wenn sich nach der Bauausführung Mehrkosten von über zehn Prozent ergaben. Die Toleranzmarge gegenüber dem Kostenvoranschlag betrug also 10 %. Mehrkosten, die über diesen 10 % lagen, durften nicht ohne Weiteres auf den Beitragspflichtigen übertragen werden. Geringfügige Mehrkosten von weniger als 10 % durften dagegen zulasten der Strassenrechnung gehen.

8.1.2.3.

§ 35 BauG enthält keine entsprechende Regelung mehr. In der Botschaft des Regierungsrates des Kantons Aargau an den Grossen Rat vom 21. Mai 1990 zur Totalrevision des Baugesetzes vom 2. Februar 1971 wird auf S. 24 zum Beitragsplanverfahren ausgeführt, dass neben den Sondervorteilen der einzelnen Grundstücke die Kosten (gemäss Voranschlag) und der allfällige Kostenanteil der Gemeinde die Berechnungsfaktoren für die

Beitragspflicht und die Beitragshöhe seien. Im Weiteren müsse der Beitragsplan angepasst und neu aufgelegt werden, wenn die definitiven Kosten der Erstellung, Änderung oder Erneuerung von Erschliessungsanlagen vom Voranschlag abweichen würden. Im Rahmen der Lesungen in der Kommission und im Grossen Rat war dann die Frage der Abweichung der definitiven Kosten vom Voranschlag kein Thema mehr. Die Materialien zum BauG vom 19. Januar 1993 geben daher keinen Aufschluss darüber, wie bei Kostenüberschreitungen vorzugehen ist.

8.1.2.4.

Im Zusammenhang mit dem Bau von Gebäuden und Werken kommt es oft zur Überschreitung der von den Architekten oder Bauingenieuren erstellten Kostenvoranschläge. Dies bringt auch stets die Frage mit sich, wer für die Mehrkosten einzustehen hat und vom wem diese zu tragen sind. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass es sich beim Kostenvoranschlag um eine Prognose handelt, da in diesem Zeitpunkt noch nicht alle kostenbegründenden Daten feststehen. Mit Rücksicht auf die Unsicherheiten, die sich gestützt auf die dem Kostenvoranschlag zugrundeliegende Prognose ergeben, sind Abweichungen in einem begrenzten Rahmen unausweichlich. Dies verhält sich beim Bau von Erschliessungswerken nicht anders. Hätte jede Abweichung der definitiven Kosten vom Voranschlag die Neuauflage des Beitragsplans zu Folge, würde dies massiven Mehraufwand für die Gemeinden bedeuten und die Durchführung des Beitragsplanverfahrens würde dadurch verkompliziert. Eine Erhöhung der Beiträge in um weniger als 10% ist daher nicht zu beanstanden.

8.2.

In den Kosten für die Bauarbeiten sind auch Kosten für Kanalisationen und Entwässerungen von insgesamt Fr. 19'000.00 enthalten. Diese setzen sich wiederum aus Kosten für Aushubarbeiten, Rohrleitungssysteme, Schächte und Abläufe aus Fertigteilen sowie für Umhüllungen, Auffüllungen und Nebenarbeiten zusammen. Der Beschwerdeführer vertritt die Auffassung, dass es sich hier um Kosten für die Sauberwasserleitung handle. Diese Kosten beziehen sich jedoch auf die Strassenentwässerung, welche Bestandteil des Strassenbaus ist (Duplik der Beschwerdegegnerin vom 20. Juni 2024, S. 4). Die Kosten für die Strassenentwässerung gehören grundsätzlich zur Strasseneinrichtung und können mit dem Strassenbaubeitrag erhoben werden (vgl. § 110 Abs. 1 lit. d BauG; SchKE 4-BE.2011.1 vom 22. August 2012, Erw. 4.6. mit Hinweisen; AGVE 2001 S. 187).

An der Verhandlung brachte der Rechtsvertreter des Beschwerdeführers vor, für die Verlegung einer Leitung in der R-Strasse seien Kosten von Fr. 60'000.00 angefallen. Dabei handelt es sich um die Kosten für den Ersatz der Trinkwasserleitung in der R-Strasse. Diese ist aber nicht Teil der Strasse und es handelt sich um ein separates Projekt, dessen Kosten auch

separat abgerechnet wurden. Der Ersatz der Trinkwasserleitung ist daher für das vorliegende Verfahren nicht relevant (Protokoll, S. 9).

9.

9.1.

Vorab ist darauf hinzuweisen, dass die Parzelle des Beschwerdeführers nicht am Beitragsplan Sauberwasser beteiligt wurde. Dieser Beitragsplan wurde zudem mit Beschluss des Gemeinderats vom 3. Juli 2023 aufgehoben, da die Realisierung der Sauberwasserleitung XZ erst zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen soll. Allfällige, durch den Bau der Sauberwasserleitung entstehende Vorteile sind daher für das vorliegende Verfahren nicht von Belang. Bei dem vom vor der Einfahrt der Parzelle bbb gelegenen Schacht handelt sich um einen Einlaufschacht für das Strassenwasser. Im Rahmen des Bauprojekts sind keine Anschlüsse der umliegenden Bauten an diesen Schacht erfolgt (Protokoll, S. 3).

9.2.

9.2.1.

Der Beschwerdeführer beantragt eine Ausdehnung des Perimeters auf Parzelle bbb und teilweise auf Parzelle ccc unter Berücksichtigung des Prinzips der Winkelhalbierenden.

Anlässlich des Augenscheins vom 26. März 2025 wurde festgestellt, dass der erneuerte Belag der Strasse weiter verläuft als bis zur Grundstücksgrenze der Parzelle bbb. Dazu wurde seitens der Gemeinde ausgeführt, dass die Anpassungsfläche zwei bis drei Meter länger sei als die eigentliche Ausbaustrecke. In diesem Bereich habe der Elektroschacht der E._____ ausgetauscht werden müssen. Dabei seien in diesem Bereich nur Belagsarbeiten durchgeführt worden. Am Unterbau der Strasse sei nichts geändert worden (Protokoll, S. 4). Die Kosten für die Verlegung der Kabel und den Austausch des Schachts seien jeweils zulasten der betroffenen Werke gegangen (D._____ und F._____) und nicht zulasten des vorliegenden Strassenbauprojekts (Protokoll, S. 12). Der obere Abschnitt der R-Strasse wurde bereits zu einem früheren Zeitpunkt ausgebaut und dementsprechend wurden die Parzellen bbb und ccc nicht in den Beitragsperimeter einbezogen (Protokoll, S. 4, S. 12). An diesem Teilstück der Strasse wurden lediglich Anpassungsarbeiten vorgenommen. Die Anstösser dieses Strassenabschnitts erfahren durch das vorliegende Strassenbauprojekt keinen Sondervorteil und können daher nicht zur Entrichtung eines Erschliessungsbeitrags verpflichtet werden.

9.3.

Strassen werden in der Regel für sogenannte Erschliessungseinheiten ausgebaut. Allenfalls wird die Erschliessung in Etappen realisiert. Geht die Gemeinde bei der Realisierung des Vorhabens verfahrensmässig, technisch, planerisch und finanziell in Etappen vor, muss sie auch die

Sondervorteilsfrage etappenweise würdigen und sich somit auch beitragsrechtlich auf die jeweilige Etappe beschränken (AGVE 2018 S. 444). Das abschnittsweise Vorgehen, bei dem nur die jeweiligen Direktanstösser und der Hinterlieger belastet werden, ist auch aus Sicht des Bundesgerichts zulässig. Der Entscheid über das Vorgehen liegt im Ermessen der Gemeinde (BGE 1P.21/2006 vom 7. Juni 2006 Erw. 3.2.).

Demzufolge ist nicht zu beanstanden, dass die Gemeinde Q._____ den oberen Teil der R-Strasse bereits früher ausgebaut hat und dementsprechend nur die an den im Rahmen des vorliegenden Bauprojekts ausgebauten Teil der Strasse angrenzenden Grundstücke in den Perimeter einbezogen hat.

9.4.

9.4.1.

Anlässlich der Verhandlung vom 26. März 2025 gab der Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin zu Protokoll, dass die Eigentümer der Parzellen bbb und ccc den Ausbau des an ihre Grundstücke angrenzenden Abschnitts der R-Strasse selbst finanziert hätten. Damals bestand jedoch noch keine gesetzliche Grundlage für eine Beitragserhebung (Protokoll, S. 3). Für den Ausbau der Y-Strasse wurden aus diesem Grund ebenfalls keine Beiträge erhoben (Protokoll, S. 14).

9.4.2.

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.). Auf eine Gleichbehandlung im Unrecht besteht nur Anspruch, wenn eine eigentliche gesetzwidrige Praxis besteht und die Behörde es ablehnt, diese aufzugeben (Häfelin/Müller/ Uhlmann, a.a.O., N 599 ff.).

Daneben gilt aber auch das Gesetzmässigkeitsprinzip, gemäss welchem Behörden in ihrem Handeln an das Gesetz gebunden sind (vgl. § 2 der Verfassung des Kantons Aargau [KV, SAR 110.000] vom 25. Juni 1980; § 2 Abs. 1 VRPG). Das soll gewährleisten, dass Verwaltungsbehörden in ähnlich gelagerten Fällen gleich entscheiden. Das Gesetz ist Grundlage des rechtsgleichen Handelns der Behörden (Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., N 330). Wird das Gesetz geändert, liegt die Ungleichbehandlung zwischen denjenigen Sachverhalten, die nach der früheren Regelung

beurteilt werden oder wurden und denjenigen, die unter die neue Regelung fallen, in der Natur der Sache. Das kann nicht unzulässig sein, wären doch sonst Rechtsänderungen an sich unzulässig (BGE 9C_365/2008 vom 17. Juni 2009 Erw. 2.2). Aus Gründen der Rechtsgleichheit, der Verhältnismässigkeit und des Willkürverbots sowie des Vertrauensschutzes kann es unter Umständen aber verfassungsrechtlich geboten sein, eine angemessene Übergangsregelung zu schaffen (BGE 130 I 26 Erw. 8.1 S. 60 mit Hinweisen). Übergangsfristen haben jedoch nicht den Zweck, die Betroffenen möglichst lange von der günstigeren bisherigen Regelung profitieren zu lassen, sondern einzig, ihnen eine angemessene Frist einzuräumen, sich an die neue Regelung anzupassen (BGE 134 I 40).

9.4.3.

Aus dem Gesagten ergibt sich, dass der Gemeinderat bei Erhebung von Baubeiträgen das einschlägige, aktuelle Reglement anzuwenden hat (Bindung an das geltende Recht). Alle Grundeigentümer, die heute durch die Erstellung/Änderung oder Verbesserung einer Erschliessungsanlage einen Sondervorteil erlangen, sollen gleich behandelt werden.

Ziel einer Gesetzesrevision ist es, für bestimmte Sachverhalte andere Rechtsfolgen festzulegen. Die heutigen Rechtsunterworfenen sollen gerade nicht gleich behandelt werden wie unter altem Recht. Das Gleichbehandlungsgebot gilt daher grundsätzlich nur innerhalb des Anwendungsbereichs eines Gesetzes, nicht aber zwischen Rechtsunterworfenen des alten und des neuen Rechts. Das SR enthält keine Übergangsregelung bezüglich etappierter Bauvorhaben. Das geltende Reglement ist daher uneingeschränkt auf den vorliegenden Fall anzuwenden.

Der Beschluss, den Ausbau der R-Strasse in Etappen auszuführen, liegt im Ermessen des Gemeinderats. Er hat dafür zu sorgen, dass die Bauzonen zeitgerecht erschlossen werden. Er kann die Anlagen selber erstellen oder sie auf Antrag erschliessungswilliger Grundeigentümer erstellen lassen (§ 33 BauG). Dieser Entscheid hängt vom Stand der Überbauung der Bauzone und der Nachfrage nach erschlossenem Bauland ab, nicht aber von der geltenden Regelung der Beitragspflicht.

Die Etappierung hat in Bezug auf die Gleichbehandlung keine Auswirkung. Nur weil die Anstösser der zuerst ausgebauten Etappe mangels Vorliegen einer gesetzlichen Grundlage für die Beitragserhebung beitragsfrei blieben, bedeutet das nicht, dass die Anstösser der später unter neuem Recht ausgebauten Etappe nicht belastet werden dürfen. Davon abgesehen haben die Grundeigentümer den Ausbau des Strassenabschnitts offenbar selbst finanziert, auch wenn es damals noch keine gesetzliche Regelung der Beitragspflicht gab (Protokoll, S. 3; SKEE 4-BE.2013.16, Erw. 10.2.2.).

9.4.4.

Der Beschwerdeführer stört sich weiter daran, dass die Grundeigentümer von Parzelle bbb zwangsläufig einen – wenn auch kleinen Teil – des neu ausgebauten Abschnitts der R-Strasse mitbenutzen müssen, um auf die Y-Strasse zu gelangen (Protokoll, S.13) Auch stelle die direkte und gerade Zufahrt über die R-Strasse für Parzelle bbb einen Mehrwert dar (Protokoll, S. 3).

Es ist üblich, nur jene Grundstücke an den Baukosten zu beteiligen, die an die auszubauende Strasse angrenzen, sowie allfällige Hinterlieger. Ist die Strasse mit anderen Strassen verbunden und dient auch dem Durchgangsverkehr, wird das gesteigerte öffentliche Interesse infolge des grösseren Nutzerkreises in der Regel mit einem Beitrag der Gemeinde abgegolten. Die Ausdehnung des Perimeters ist in solchen Fällen unüblich (SKEE 4-BE.2015.11 vom 30. November 2016 Erw. 8.5.2.).

Die Tatsache, dass der ausgebauter Abschnitt der Strasse von den Grundeigentümern der Parzellen bbb und ccc im Rahmen des Durchgangsverkehrs mitbenutzt wird, wird vorliegend über den Gemeindeanteil von 50 % abgegolten. Dieser ist im Quervergleich sehr grosszügig.

9.4.5.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Parzellen bbb und ccc nicht in den Beitragsperimeter einzubeziehen sind.

9.5.

Der Beschwerdeführer lässt keine weiteren Einwände gegen den Perimeter vorbringen. Im Rahmen einer summarischen Prüfung kann festgehalten werden, dass alle Direktanstösser an die Ausbaustrecke der R-Strasse in den Perimeter einbezogen wurden. Die Belastung einer zweiten Bautiefe mit Beiträgen ist nicht vorgesehen. An mehrere Strassen angrenzende Grundstücke wurden mit Winkelhalbierenden aufgeteilt und nur mit einer Teilfläche einbezogen. Der nur teilweise Einbezug der Parzellen ddd, eee und nnn ist auf das Prinzip der Winkelhalbierenden zurückzuführen, da diese gleichzeitig an die Y-Strasse angrenzen. Bei Parzelle hhh wurde ebenfalls das Prinzip der Winkelhalbierenden angewendet, weil diese an die S-Strasse angrenzt. Bei der zusätzlich an die W-Strasse (K fff) angrenzenden Parzelle iii wurde das Prinzip der Winkelhalbierenden nicht angewendet, da sie nicht über ein Ausfahrtsrecht auf die Kantonsstrasse verfügt (Protokoll, S. 6 f.). Sie wurde daher ganz in den Perimeter einbezogen.

9.6.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die vorgenommene Perimeterabgrenzung unauffällig und aus Sicht des Gerichts nicht zu beanstanden ist.

10.

10.1.

Weiter ist zu prüfen, ob die Kosten zwischen Gemeinde und der Gesamtheit der beitragspflichtigen Grundeigentümer sowie unter den Grundeigentümern korrekt aufgeteilt wurden.

10.2.

10.2.1.

Der Ausbau XY dient den an die Strasse anstossenden Grundstücken. Gemäss Anhang zum SR, Verteilung der Kosten, tragen die Gemeinde und die anstossenden Grundeigentümer jeweils 50 % der Kosten der Erstellung oder Änderung der Feinerschliessung (Erschliessungsstrasse [ES], durchgehende Strasse und Stichstrasse).

10.2.2.

Gemäss Art. 1 Abs. lit. b der Verordnung zum Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (VWEG; SR 843.1) vom 30. November 1981 muss die Gesamtheit der Grundeigentümer von den Kosten der Feinerschliessung wenigstens 70 % tragen. Im Musterreglement Finanzierung von Erschliessungsanlagen des Departements für Bau, Verkehr und Umwelt (kurz: BVU) wird in Anlehnung an die bundesrechtlichen Bestimmungen des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG; SR 843) vom 4. Oktober 1974 bzw. der VWEG für Feinerschliessungen ein Anteil der Privaten von 70 % und für Groberschliessungen ein Grundeigentümeranteil von 50 % vorgeschlagen (Musterreglement Finanzierung von Erschliessungsanlagen des BVU mit Erläuterungen vom November 2016, S. 7).

Die vorliegende Regelung scheint in Anbetracht der Tatsache, dass es sich um den Ausbau (Erstellung / Änderung) einer Feinerschliessungsstrasse handelt, sehr grosszügig und ist daher nicht zu beanstanden.

10.3.

10.3.1.

Die Beiträge der Grundeigentümer werden vorliegend nach Fläche und Überbauungsstand abgestuft. Es werden ausschliesslich Direktanstösser in den Beitragsperimeter einbezogen. Eine zweite Bautiefe ist nicht vorgesehen. Der Anteil der Grundeigentümer beträgt bei unüberbauten Grundstücken 100 %, bei überbauten Grundstücken 67 % (Grundsätze der Kostenverlegung vom 1. Februar 2023, S. 5). 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 Anhang zum SR, Verteilung der Kosten, werden die Kosten der Grundeigentümer nach Massgabe der ihnen erwachsenden Sondervorteile verteilt. Dabei sind unter anderem zu berücksichtigen: Beitragsperimeter, Grundstücksgrösse, Ausnutzungsmöglichkeit, Bautiefe (direkt anstossende/hinterliegende Grundstücke), bereits oder teilweise überbaute Grundstücke, Erschliessung durch mehrere Strassen, Gehwege, erbrachte, weiter verwendbare Vorleistungen. Die Details werden im konkreten Einzelfall geregelt.

10.3.2.

10.3.2.1.

Die Parzelle des Beschwerdeführers wurde in einen überbauten Teil von 800 m² und einen unüberbauten Teil von 721 m² aufgeteilt und dementsprechend unterschiedlich belastet. Der Beschwerdeführer stört sich an der Qualifikation des Parzellenteils von 721 m² als unüberbaut und verlangt eine Gewährung des Überbauungsrabatts für die gesamte Parzellenfläche von 1'521 m². Der Argumentation der Gemeinde, wonach die Garage, welche sich auf dem als nicht überbaute Fläche qualifizierten Grundstücksteil befinde, bei einer Abparzellierung und Verkauf des neuen Grundstücks ohne massgeblichen finanziellen Verlust abgebrochen werden könne, sei nicht zuzustimmen. Die Gemeinde übersehe dabei, dass die Garage im Jahr 2013 gestützt auf eine rechtskräftige Baubewilligung erstellt worden sei. Sie stehe auf einem betonierten Fundament und sei fest mit dem Boden verbunden. Vor der Garage und daneben befänden sich insgesamt drei Parkplätze mit entsprechendem Fundament. Bei einem allfälligen Rückbau der Garage entstünden nicht unerhebliche Kosten. So müsste nicht nur die Garage zurückgebaut und entsorgt werden, es sei auch ein Abbruch des darunter liegenden Betonfundaments erforderlich. Auch habe ein allfälliger Rückbau durch ein Bauunternehmen mit geeigneten Maschinen zu erfolgen. Es sei mit Kosten von rund Fr. 8'000.00 zu rechnen. Soweit der Beitrag mit dem wirtschaftlichen Sondervorteil gleichgesetzt werde, müssten dem die mutmasslichen Kosten von Fr. 8'000.00 gegenübergestellt werden. Die Nachteile überstiegen somit die Vorteile. Somit entfielen der wirtschaftliche Sondervorteil und damit eine wesentliche Voraussetzung für die Beitrags-erhebung.

Weder in den kantonalen Rechtsgrundlagen noch im Strassenreglement der Gemeinde Q._____ werde definiert, unter welchen Voraussetzungen ein Grundstück als überbaut oder nicht überbaut zu qualifizieren sei. Auch den Grundsätzen der Kostenverlegung sei dazu nichts zu entnehmen. Die Gemeinde stütze sich bei der Qualifikation der Grundstücke als überbaut oder nicht überbaut nicht auf objektive und sachgerechte Kriterien. Weiter könne auch bei den Parzellen ddd, und eee ein Teil abparzelliert und verkauft werden. Die im Eigentum der Einwohnergemeinde Q._____ stehende

Parzelle mmm sei sogar gänzlich unüberbaut und werde dennoch als bebaut qualifiziert. Für die Ungleichbehandlung der Parzelle aaa im Vergleich zu den Parzellen ddd, eee und mmm sei kein sachlicher Grund erkennbar. Die Differenzierung sei rechtsungleich und willkürlich vorgenommen worden. Der Beitrag sei dementsprechend auf Fr. 20'709.00, im Falle des Nichteinbezugs der Parzelle bbb eventualiter auf Fr. 23'952.00 zu reduzieren.

10.3.2.2.

Die Beschwerdegegnerin lässt dazu ausführen, der von der Gemeinde gewährte Überbauungsrabatt sei grundsätzlich zulässig. Das Grundstück des Beschwerdeführers erfahre durch das streitbetreffende Bauprojekt einen Mehrwert, indem erstmals eine normkonforme Strasse erstellt werde. Heute sei die Strasse nicht normkonform und die daran angrenzenden Parzellen gälten als nicht erschlossen. Mangels genügender Erschliessung dürften auch keine Bauvorhaben bewilligt werden. Der Vorteil für den bereits überbauten Teil der Parzelle sei geringer, da die bestehende Liegenschaft von der Besitzstandsgarantie profitiere. Daher sei dieser Teil des Grundstücks nur mit 67 % belastet worden. Der unüberbaute Teil der Parzelle erfahre aber einen ungeschmäleren Vorteil. Die Fläche sei mit 721 m² genügend gross, um darauf eine weitere Wohnbaute zu erstellen. Heute sei diese Fläche mangels genügender Erschliessung nicht überbaubar und es könne insbesondere keine Wohnbaute erstellt werden. Der Wert des Landes liege somit deutlich unter dem für erschlossenes Bauland. Durch den Ausbau der R-Strasse werde das Land voll erschlossen und steige im Wert. Diese Wertsteigerung übersteige die verfügbaren Gebühren deutlich. Es bestehe also keine Veranlassung, für die noch unüberbaute Fläche einen Überbauungsrabatt zu gewähren.

Die Überlegungen des Beschwerdeführers zur Willkür bei der Beitragsfestsetzung seien unzutreffend. Parzelle mmm sei überbaut und diene als Containerstandort und Abfallsammelstelle für die Bewohner im Bereich XY. Auch könne die Parzelle aufgrund ihrer Grösse von nur 18 m² nicht überbaut werden. Die Parzellen eee und ddd seien bereits überbaut. Sie könnten über die R-Strasse erschlossen werden, weshalb sie richtigerweise in den Beitragsperimeter aufgenommen worden seien. Die Flächen seien aber unförmig und nicht gross genug, um sie mit einer Hochbaute zu überbauen. Auch eine Abparzellierung und Zusammenlegung der Parzellen sei keine realistische Option. Da die Parzellen derzeit unterschiedliche Eigentümer hätten, sei eine Zusammenlegung der Grundstücke nicht zu erwarten. Selbst bei einer Zusammenlegung sei das Grundstück zudem zu klein für eine vernünftige Überbauung, zumal die überbaubare Fläche durch die einzuhaltenden Grenz- und Strassenabstände von jeweils vier Metern weiter verringert werde.

Die als unüberbaut taxierte Fläche der Parzelle aaa sei dagegen problemlos überbaubar. Die sich darauf befindende Garage könne, sofern überhaupt notwendig, mit verhältnismässig geringem Aufwand zurückgebaut werden. Die Fläche befinde sich vollständig im Alleineigentum des Beschwerdeführers und eine Überbauung stünden weder rechtliche noch faktische Hindernisse entgegen. Dementsprechend gebe es sachgerechte Gründe für eine unterschiedliche Behandlung der Parzellen eee, ddd und mmm und der Parzelle des Beschwerdeführers.

10.3.2.3.

Dem hält der Beschwerdeführer entgegen, selbst wenn der in südwestlicher Richtung liegende Grundstücksteil abparzelliert würde, würde es sich bei der neu geschaffenen Parzelle um Bauland handeln. Im Falle eines Verkaufes würde dafür der Quadratmeterpreis bezahlt, welcher den örtlichen Verhältnissen entspreche. Der Umstand, dass das Bauland noch nicht hinreichend erschlossen sei, habe keinen Einfluss auf den Quadratmeterpreis. Umso weniger habe eine bestehende Erschliessung, welche erneuert werde, eine Wertsteigerung zur Folge, welche mehr betrage als die verfügbaren Beiträge.

Weiter überstiegen die Kosten für den Rückbau der auf dem Grundstücksteil bestehenden Baute die Differenz zwischen dem Erschliessungsbeitrag für die Fläche von 721 m² mit und ohne Überbauungsrabatt. Im Anhang des Strassenreglements fehle es zudem an hinreichenden Kriterien für die Differenzierung zwischen "bebaut" und "nicht bebaut".

Soweit es sich bei Parzelle mmm um einen Containerstandort handle, sei es viel einfacher, diese in einen unüberbauten Zustand zurückzusetzen als den mit der Garage bebauten Teil der Parzelle aaa. Bei einer Abparzellierung von Teilen der Parzellen mmm, eee und ddd könne eine rechteckige Parzelle mit einer Fläche von rund 327 m² geschaffen werden, welche problemlos überbaubar sei. Eine Unterschreitung des Grenzabstandes sei mittels Näher- oder Grenzbaurechten ohne weiteres möglich.

10.3.3.

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 Besitzstandsgarantie (§§ 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 66.6 % (2/3) angesetzt werden (vgl. AGVE 2002, S. 498; AGVE 2000, S. 479; AGVE 1982, S. 156). Diese verwaltungsgerichtliche Rechtsprechung lässt den Gemeinden einen gewissen Ermessensspielraum 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.

10.3.4.

Der Beschwerdeführer hat die Garage im Jahr 2013 erstellt. Die Gemeinde bestreitet nicht, dass der Beschwerdeführer für die Erstellung der Garage über eine Baubewilligung verfügt hat. Auf eine Nachreichung der Baubewilligung kann daher verzichtet werden (Protokoll, S. 5 f.). An der Verhandlung machte der Beschwerdeführer geltend, die Garage verfüge über ein armiertes Fundament. Er gab eine Aufnahme des Fundaments der Garage zu den Akten, gab aber zu, dass man die Armierung auf dem Foto nicht sieht. Der Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin war der Auffassung, dass auf der Aufnahme nur Betonsteine erkennbar seien. Es sei nicht ersichtlich, dass es sich um ein armiertes Fundament handle (Protokoll, S. 16). Es handle sich bei der Garage lediglich um eine Fahrnisbaute, da sie nicht bei der Aargauischen Gebäudeversicherung (AGV) versichert sei (Protokoll, S. 5).

10.3.5.

10.3.5.1.

Die Gemeinde muss ihre Erschliessungsanlagen auf die maximal zulässige Nutzung eines Gebiets ausrichten, weshalb es auch gerechtfertigt erscheint, baulich unternutzte oder nicht genutzte Flächen entsprechend den ihnen innewohnenden Möglichkeiten zu belasten. Entscheidend ist daher allein, ob eine zusätzliche bauliche Nutzung öffentlich-rechtlich zulässig und möglich ist (SchKE 4-BE.2011.1 vom 22. August 2012 in Sachen E.H. gegen Einwohnergemeinde E., Erw. 7.2.3.). Der Sondervorteil, der einem Grundstück aus einer Erschliessungsanlage erwächst, bestimmt sich nicht am momentanen Nutzen des Landes. Ob ein aktueller Eigentümer überhaupt beabsichtigt, das erschlossene Land zu überbauen oder an der bestehenden baulichen Nutzung etwas zu ändern, ist unerheblich. Massgebend für die Bestimmung des Sondervorteils sind die Chancen, die sich aus einer Erschliessung ergeben. Objektiv mögliche, künftige Nutzungen sind zu berücksichtigen. Eine bestehende Garage ist kein absolutes Bauhindernis. Deren Abbruch für eine sinnvollere Überbauung einer Parzelle ist durchaus zumutbar (Bundesgerichtsentscheid 2P.278/2001 vom 7. Februar 2002, Erw. 3.2.1; vorne Erw. 4.8.).

10.3.6.

10.3.6.1.

In der Gerichtspraxis zum Erschliessungsrecht ist es zudem 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 Hinweisen; SchKE 4-EB. 2004.50063 vom 31. Januar 2007 in Sachen H.+C.H. gegen EG B., Erw. 5.7.).

10.3.6.2.

Vorliegend weisen die übrigen in den Perimeter einbezogenen Grundstücke deutlich kleinere Flächen auf als die Parzelle des Beschwerdeführers: So verfügen die Parzellen über Gesamtflächen zwischen 400 m² und 728 m². Parzelle mmm verfügt gar nur über eine Fläche von 18 m². Lediglich Parzelle ggg weist mit 1'895 m² eine grössere Fläche als die Parzelle des Beschwerdeführers auf. Diese ist jedoch unüberbaut und die gesamte Grundstücksfläche wurde daher zu 100 % gewichtet. Insofern weisen die überbauten Parzellen, denen ein Überbauungsrabatt gewährt wurde, maximal eine halb so grosse Fläche auf wie die Parzelle des Beschwerdeführers. Von den Parzellen ddd und eee wurden aufgrund des Prinzips der Winkelhalbierenden nur Teilflächen in den Perimeter einbezogen. Diese Flächen betragen 136 m² (Parzelle ddd) und 173 m² (Parzelle eee). Diese Teilflächen wurden zwar ebenfalls als überbaut gewichtet, was aber gerechtfertigt ist, da die Teilflächen sowohl aufgrund ihrer Form als auch aufgrund ihrer Grösse nicht separat überbaubar sind. Zudem haben die Parzellen mmm, eee und ddd verschiedene Eigentümer. Auch wenn die Schaffung eines unüberbauten Grundstücks durch Abparzellierung und Zusammenlegung der Teilflächen grundsätzlich möglich wäre, müsste ein solches Vorgehen zwischen den drei Eigentümern abgestimmt werden und ist daher rein hypothetisch. Eine wirtschaftliche Betrachtungsweise würde sich nur aufdrängen, wenn alle drei Grundstücke den gleichen Eigentümer hätten. Weiter müssten bei einer Bebauung die Grenz- und Strassenabstände beachtet werden. Der Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin gab zu bedenken, dass sich selbst bei einer Zusammenlegung der Grundstücke

aufgrund des Grenz- und Strassenabstands kaum eine wirtschaftlich sinnvoll nutzbare Fläche ergäbe (Protokoll, S. 6). Der Beschwerdeführer könnte dagegen eine Abparzellierung seines als unüberbaut qualifizierten Grundstücksteils ohne Weiteres veranlassen, da dieser in seinem Alleineigentum steht. Anders verhält es sich bei Parzelle nnn, deren unüberbauter Teil von 342 m² in den Perimeter einbezogen wurde, welcher sowohl aufgrund seiner Grösse als auch aufgrund der zur bereits bestehenden Baute einzuhaltenden Grenzabstände nicht separat überbaubar wäre. Bei Parzelle aaa ist die Ausnützung im Gegensatz zu den übrigen Parzellen längst nicht konsumiert. Der nur mit der Garage überbaute Parzellenteil könnte problemlos abparzelliert und überbaut werden; die bestehende Garage könnte einer neu zu erstellenden Wohnbaute dienen und müsste nicht zwingend abgebrochen werden, zumal die Liegenschaft des Beschwerdeführers bereits über Garagen auf dem überbauten Parzellenteil verfügt. Daher rechtfertigt sich eine separate Betrachtung der beiden Parzellenteile, welche mit 721 m² und 800 m² eine ähnliche Grösse aufweisen wie die übrigen Parzellen. Die Aufteilung der Parzelle in einen überbauten und einen nicht überbauten Teil verstösst somit nicht gegen das Gleichbehandlungsgebot.

10.3.6.3.

Bei der Beurteilung, ob der Parzellenteil als überbaut oder unüberbaut zu qualifizieren ist, kann es zudem nicht auf die momentane subjektive Absicht des Beschwerdeführers ankommen. Auch wenn es nachvollziehbar ist, dass der Beschwerdeführer aktuell nicht die Absicht hat, die von ihm selbst erstellte Garage abzubauen, kommt es auf die objektive Möglichkeit einer wirtschaftlich sinnvollerer Nutzung des Grundstücksteils an. Die bestehende Garage kann nicht als objektives Bauhindernis betrachtet werden (Erw. 10.3.5.1.). Die Qualifikation dieses Grundstücksteils von 721 m² als unüberbaut ist daher nicht zu beanstanden.

10.3.7.

Es kann somit festgehalten werden, dass die Kostenaufteilung unter den Grundeigentümern ebenfalls korrekt vorgenommen worden ist.

11.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die R-Strasse den Anforderungen an eine gesetzeskonforme Erschliessung erst mit dem Ausbau entspricht (Erw. 7.2.5.), der Beschwerdeführer daraus einen Sondervorteil erlangt (Erw. 7.3.), die Kostenaufteilung zwischen Gemeinde und Grundeigentümern nicht zu beanstanden ist (Erw. 10.2.2.) und die Kostenaufteilung unter den Grundeigentümern ebenfalls nicht zu beanstanden ist (Erw. 10.3.7.). Die Beschwerde ist abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

12.

12.1.

12.1.1.

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 Beschwerdeführer zu tragen.

12.1.2.

Der Rahmen für die Staatsgebühr in Verfahren vor dem Spezialverwaltungsgericht geht ordentlicherweise von Fr. 200.00 bis Fr. 15'000.00 (§ 22 Abs. 1 lit. b des Dekrets über die Verfahrenskosten [Verfahrenskostendekret, VKD; SAR 221.150] vom 24. November 1987). Das Gericht legt die Gebühr nach dem Zeitaufwand und der Bedeutung der Sache fest. In ausserordentlich zeitraubenden Fällen kann die Staatsgebühr bis auf das Doppelte des vorgesehenen Höchstbetrags erhöht werden (§ 3 Abs. 1 und 2 VKD).

Am 1. Juli 2024 wurde das VKD durch das Allgemeine Gebührengesetz (GebührG; SAR 662.100) vom 19. September 2023 abgelöst. Gemäss § 24 Abs. 1 GebührG werden Gebühren und Auslagen für Vorgänge, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes bereits begonnen haben, nach altem Recht erhoben und bezogen. Die Staatsgebühr ist folglich nach altem Recht festzusetzen.

12.1.3.

12.1.3.1.

Nach Auffassung der Beschwerdegegnerin beträgt der Streitwert des Verfahrens Fr. 28'228.00. Der Beschwerdeführer beantrage die vollumfängliche Aufhebung des Beschlusses des Gemeinderats Q._____ vom 18. September 2023 sowie die Aufhebung des Beitragsplans vom 1. Februar 2023 und damit eine vollumfängliche Aufhebung seines Beitrags.

12.1.3.2.

Der Rechtsvertreter des Beschwerdeführers bestreitet, dass er eine vollständige Reduktion des Beitrags beantragt habe. Er habe in Ziffer 2 seiner Rechtsbegehren beantragt, es sei der Beitragsplan vom 1. Februar 2023 aufzuheben, respektive dahingehend zu ändern, dass der Perimeterplan des Beitragsplans vom 1. Februar 2023 um die Parzellen bbb und ccc zu erweitern sei, bzw. es seien die Parzellen bbb und ccc in den Perimeter aufzunehmen, eventualiter sei der Perimeterplan des Beitragsplans um Parzelle bbb zu erweitern, bzw. Parzelle bbb sei in den Perimeter aufzunehmen. Der Erschliessungskostenbeitrag von Parzelle aaa sei auf maximal Fr. 20'709.00 festzusetzen, eventualiter sei der Beitrag auf maximal Fr. 23'952.00 festzusetzen. Ein vollständiger Verzicht auf Beitragserhebung sei damit nicht verlangt worden.

12.1.3.3.

Auch wenn vorliegend aus der Begründung der Anträge hervorgeht, dass der Beschwerdeführer die Beitragspflicht an sich nicht bestreitet, hat der Rechtsvertreter des Beschwerdeführers die Aufhebung des Beitragsplans beantragt (Erw. 6.3.). Ihm musste bewusst sein, dass der Streitwert aufgrund der von ihm gestellten Rechtsbegehren bemessen wird. Er ist daher auf seinen Anträgen zu behaften, weshalb von einem Streitwert von Fr. 28'228.00 auszugehen ist. Die Staatsgebühr beträgt somit Fr. 2'400.00.

12.2.

12.2.1.

Die Parteikosten werden in der Regel nach demselben Schlüssel verteilt wie die Verfahrenskosten (§ 32 Abs. 2 VRPG). Die Parteikosten sind demnach ebenfalls vom Beschwerdeführer zu übernehmen.

12.2.2.

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. 28'228.00 (Erw. 12.1.3.3). Gemäss § 8a Abs. 1 lit. a AnwT liegt die Entschädigung bei einem Streitwert über Fr. 20'000.00 bis Fr. 50'000.00 zwischen Fr. 1'500.00 bis Fr. 6'000.00. Innerhalb dieses Rahmens richtet sich die Entschädigung nach dem mutmasslichen Aufwand des Anwalts, der Bedeutung und der Schwierigkeit des Falls (§ 8a Abs. 2 AnwT). Der massgebende Aufwand sowie die Schwierigkeit werden im vorliegenden Verfahren als mittel beurteilt. Danach scheint eine Parteientschädigung von Fr. 3'200.00 angemessen (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer, § 8c AnwT).

Das Gericht erkennt:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.

2.

Die Verfahrenskosten, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 2'400.00, der Kanzleigebür von Fr. 410.00 und den Auslagen von Fr. 250.00, zusammen Fr. 3'060.00, werden dem Beschwerdeführer auferlegt.

Der geleistete Kostenvorschuss von Fr. 700.00 wird ihm angerechnet.

3.

Der Beschwerdeführer hat der Beschwerdegegnerin einen Parteikostenersatz von Fr. 3'200.00 (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, 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, 26. März 2025

Spezialverwaltungsgericht
Kausalabgaben und Enteignungen
Der Präsident:

Die Gerichtsschreiberin:

B. Wehrli

C. Dürdoth