

123 Ursprünglicher Beitragsplan nach §§ 34/35 BauG.

- **Eine Strassenparzelle, die selbst die Erschliessungsanlage darstellt, ist nicht in den Beitragsperimeter einzubeziehen (Erw. 4.1.3.).**

Aus einem Entscheid der Schätzungskommission nach Baugesetz vom 28. Mai 2002 in Sachen Ehegatten K. gegen Einwohnergemeinde H.

Aus den Erwägungen

...4.1.3. Die Parzellen Y. und Z., die das übrige Strassenareal ausmachen, wurden im Rahmen der Parzellierung für diesen Zweck ausgeschieden. Nachdem sie als solche die Erschliessungsanlage darstellen, sind sie nicht in den Beitragsperimeter einzubeziehen - was es zu verteilen gilt, kann nicht selbst im Verteiler belastet werden (...). Dies gilt unabhängig vom Eigentümer - sei es ein Privater oder das Gemeinwesen.

(...)

124 Beitragsplan nach §§ 34/35 BauG: Zeitpunkt der Auflage.

- **Eine Gemeinde ist nicht gänzlich frei, wann sie den Beitragsplan öffentlich auflegt (Erw. 4.1.2.).**
- **Ein Beitragsplan muss vor Baubeginn des zugehörigen Projekts aufgelegt werden (Erw. 4.2.1. ff.).**
- **Ein Beitragsplan kann frühestens zusammen mit dem zugehörigen Projekt aufgelegt werden (Erw. 4.3.1. ff.)**

Aus einem Entscheid der Schätzungskommission nach Baugesetz vom 28. Mai 2002 in Sachen S. gegen Einwohnergemeinde L.

Aus den Erwägungen

4.1.2. Wie erwähnt sind die Gemeinden für die Finanzierung zur Beitragserhebung verpflichtet. Die genaue Regelung erfolgt in einem Beitragsplan (§ 35 Abs. 1 BauG). Das Gesetz enthält zum Verfahren

nur sehr knappe Vorgaben. Mit Recht weist der Vertreter der Gemeinde L. denn auch darauf hin (...), dass die Regelungskompetenz in diesem Bereich im Wesentlichen bei den Gemeinden liegt (vgl. § 34 Abs. 3 BauG). Namentlich legt das Gesetz in keiner Weise fest, wann ein Beitragsplan aufzulegen ist. Dieser Zeitpunkt kann indessen nicht völlig frei sein, weil der Plan in einem sachlogischen Zusammenhang zu den weiteren für die Realisierung einer Erschliessung notwendigen, im Gesetz geregelten Verfahren (Erschliessungsplan, Bauprojekt, Landerwerb) steht. Nach der Legalkonzeption kommt der Beitragsplan in dieser Reihe an letzter Stelle. Wenn mit dem Erschliessungsplan Linienführung und Breite einer künftigen Strasse feststehen (§ 17 BauG), ist die Detailausführung in einem Bauprojekt zu bestimmen (§ 95 BauG). Dann ist, soweit notwendig, der Landerwerb durchzuführen (vgl. § 152 BauG). Erst damit liegen alle Elemente für die Verteilung in einem Beitragsplan vor. Auf dieser Basis wird nun zu prüfen sein, ob und gegebenenfalls welche zeitlichen Grenzen einer Gemeinde bei der Auflage eines Beitragsplans gesetzt sind.

4.2.1. Der hintere Rand des Zeitfensters, innerhalb welchem die Gemeinde den Beitragsplan auflegen muss, lässt sich relativ einfach bestimmen. Bei Bauprojekten, die von der Gemeinde gebaut werden, hat diese vor Baubeginn den Beitragsplan aufzulegen. Nach dem Baubeginn ist ein solcher nicht mehr möglich (vgl. Erich Zimmerlin, Baugesetz des Kantons Aargau, Kommentar, 2. Auflage, Aarau 1985, N 1 zu § 32 des Baugesetzes des Kantons Aargau vom 2. Februar 1971 [aBauG]). Dieser Zeitpunkt war in § 32 Abs. 1 aBauG ausdrücklich vorgesehen. Der heutige § 35 Abs. 1 BauG enthält keine solche explizite Regelung mehr. Doch war es nicht Absicht des Gesetzgebers, diesbezüglich eine Änderung vorzunehmen. Die Botschaft des Regierungsrates an den Grossen Rat betreffend § 35 Abs. 1 BauG hält denn auch fest: "Dass dem Beitragsplan ein Kostenvoranschlag zugrunde liegen und die Auflage vor Baubeginn stattfinden muss, ergibt sich aus der Sache selbst; ein Hinweis im Gesetz erübrigt sich" (vgl. Botschaft des Regierungsrates des Kantons Aargau zum neuen Baugesetz an den Grossen Rat vom 16. Dezember 1998, Nr. 98.005747). Dem widerspricht auch die Beschwerdegegnerin

nicht. Es kann daher darauf verzichtet werden, zusätzlich die sachlichen Gründe dieser Begrenzung zu beleuchten.

4.2.2. Es versteht sich von selbst, dass Bauprojekt und Landerwerb ebenfalls vor Baubeginn abgeschlossen sein müssen. Dies ergibt sich zum einen aus dem Legalitätsprinzip, da Bauen ohne Bewilligung resp. rechtskräftiges Projekt unzulässig ist. Zum anderen muss der Landerwerb abgeschlossen sein, da sich ein Eigentümer sonst auf die entsprechenden Abwehrrechte (Eigentumsfreiheitsklage [Art. 641 Abs. 2 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches {ZGB;SR 210} vom 10. Dezember 1907] sowie Besitzesschutzklagen [Art. 926 ff. ZGB]) berufen könnte.

4.2.3. Damit ist trotz des Fehlens einer ausdrücklichen Gesetzesvorschrift eine hintere, für eine abgabenerhebungswillige Gemeinde verbindliche Zeitgrenze der Auflage eines Beitragsplanes definiert. Es bleibt zu untersuchen, ob es auch eine vordere Grenze gibt.

4.3.1. In einem Beitragsplan werden die Kosten einer Erschliessungsanlage auf die profitierenden Anstösser verteilt (§ 35 Abs. 1 BauG). Da es sich um eine prospektive – d.h. vorgängige (vgl. Erw. 4.2.1.) – Verteilung handelt, können nur die Kosten gemäss Kostenvoranschlag verteilt werden. Das Vorhandensein eines solchen wird auch von der Beschwerdegegnerin als Auflagevoraussetzung anerkannt (...).

Der Beitragsplan ist systemimmanent mit der Ungewissheit der späteren Entwicklung und von Abweichungen bei den effektiven Baukosten belastet. Dies kann allenfalls zu einer Zweitaufgabe des Beitragsplanes führen (vgl. § 32 Abs. 3 aBauG sowie § 13 des Musterreglements des Baudepartements zur Finanzierung von Erschliessungsanlagen vom Oktober 1999). Daraus darf aber nicht abgeleitet werden, dass einem Beitragsplan bzw. den daran Beteiligten beliebig weitere Unsicherheiten zuzumuten wären. Letztlich geht es bei diesem Verfahren doch darum, vollstreckbare Erschliessungsabgaben festzusetzen, und nicht um die Festlegung bloss theoretischer Grössen, deren praktische Umsetzung offen bleibt.

4.3.2. Der Vollständigkeit halber sei schon an dieser Stelle ausgeführt, dass eine noch frühere (d.h. vor Vorliegen eines auflagerei-

fen Projekts [inkl. Kostenvoranschlag]) Auflage von vornherein als injustiziabel zu bezeichnen wäre. Die kantonalen Rechtsmittelinstanzen sind weder von ihrer Funktion her – Garanten des individuellen Rechtsschutzes und der Rechtssicherheit der beitragspflichtigen Anstösser – noch von ihrer Konzeption her als Erfüllungsgehilfen einer kommunalen Planübung geeignet (zur Funktion der Verwaltungsgerichtsbarkeit vgl. auch Ulrich Häfelin/Georg Müller, Grundriss des allgemeinen Verwaltungsrechts, 2. Auflage, Zürich 1993, N 1440 ff. sowie Gustav Buser, Geschichte und Reform der Verwaltungsrechtspflege, in: Aargauische Rechtspflege im Gang der Zeit, Festschrift des aargauischen Juristenvereins, Aarau 1969, S. 12 f.).

Dementsprechend wäre einer Gemeinde in einem solchen Fall ohne weiteres die Verfahrenslegitimation (vgl. § 38 VRPG) abzusprechen, da es ihr an einem aktuellen, schutzwürdigen Interesse fehlen würde.

4.3.3. Zusammenfassend ist festzustellen, dass für die Auflage eines Beitragplanes das Vorhandensein eines auflagereifen Projektes (inkl. Kostenvoranschlag) sachlich (Erw. 4.3.1.) und strukturell (Erw. 4.3.2.) unabdingbare Voraussetzung sein muss. Alle früheren Stadien in der Planungsphase des Bauprojekts sind zum vornherein nicht als Grundlage eines Beitragplanes geeignet. Dies wird auch vom Vertreter der Gemeinde L. nicht bestritten (...).

4.4.1. Aber auch ein auflagereifes Projekt kann, solange es noch nicht aufgelegt worden ist, von der Gemeinde beliebig abgeändert werden, auch wenn dies unter ökonomischen Gesichtspunkten sicher nicht erstrebenswert ist. Erst die Auflage bindet die Gemeinde selbst ein Stück weit. Ab diesem Zeitpunkt liegt es nicht mehr alleine bei ihr, was mit dem Projekt weiter geschieht. Die Gemeinde ist zwar auch bei einem rechtskräftigen Bauprojekt nicht verpflichtet, dieses auszuführen bzw. kann das Projekt in einem neuen Verfahren durch ein anderes ersetzen (vgl. Aargauische Gerichts- und Verwaltungsentscheide [AGVE] 1989, S. 276 f.). Von der Praxis wurde es bisher aber immer für zulässig erachtet, das sog. kombinierte Verfahren, also die gemeinsame, parallele Auflage von Projekt, Beitragsplan und - gegebenenfalls - Landerwerb, anzuwenden (im Vergleich dazu das Legalkonzept in Erw. 4.1.2.). Insofern geht die Rechtsschrift der

Gemeinde L. vom 2. Mai 2002 an der Sache vorbei, wenn darin wiederholt gefordert wird, es dürfe nicht ein rechtskräftiges Projekt zur Auflagevoraussetzung für den zugehörigen Beitragsplan gemacht werden. Davon ist hier nicht die Rede; solches wurde in der Praxis, wie eben erwähnt, auch nie verlangt.

Immerhin ist die kombinierte Auflage mit einem nicht zu unterschätzenden Risiko behaftet, da der Beitragsplan sachlich eben von Bauprojekt und Landerwerb abhängt (Erw. 4.1.2.). Wenn beispielsweise das Projekt im Rahmen eines Rechtsmittelverfahrens erheblich verändert wird und deswegen nochmals aufgelegt werden muss, wird in der Folge regelmässig auch der Beitragsplan zu überarbeiten und neu aufzulegen sein. Solche Auflagenwiederholungen verursachen neben dem zusätzlichen administrativen Aufwand auch erhebliche Mehrkosten für alle Beteiligten. Es ist daher auch üblich, Rechtsmittel gegen einen Beitragsplan zu sistieren, wenn das zugehörige Projekt noch umstritten ist. Der Gemeinde entsteht daraus mindestens dann kein Nachteil, wenn die Zinsfrage kommunal geregelt ist (vgl. § 6 des Musterreglements). Dieser verfahrensökonomische Aspekt wird auch von der Gemeinde L. anerkannt (...).

4.4.2. Mit dem dargelegten kombinierten Verfahren scheint der Schätzungskommission die äusserste Grenze abgesteckt zu sein, in welcher dem Gericht solche "provisorische" Beitragspläne unterbreitet werden können. Es kann jedenfalls nicht die sachlogische (Erw. 4.1.2.) Verfahrensabfolge umgekehrt werden, d.h. zuerst der Beitragplan und erst später das eigentlich zugrundeliegende Bauprojekt aufgelegt werden. Wie bereits ausgeführt (Erw. 4.3.2.), kann es schon für die Beitragsfrage alleine gesehen nicht Aufgabe der Schätzungskommission sein, einen "provisorischen" Beitragsplan, ohne ein zugrundeliegendes Bauprojekt, zu behandeln. Es geht nicht an, dem Beitragsplan die Kosten eines anderen als des zur Ausführung gelangenden Projekts zugrunde zu legen und zu argumentieren, bei der (fiktiven) Ausführung dieses Projekts hätten die Grundeigentümer die verlangten Beiträge entrichten müssen; diese seien auch geschuldet, wenn die Erschliessung auf andere Art erfolge (vgl. AGVE 1998, S. 199).

Bedenkt man zusätzlich, dass Bauprojekte von anderen Instanzen zu beurteilen sind (vgl. § 95 Abs. 4 BauG), liegt auf der Hand, dass die Schätzungskommission mit der vorfrageweisen Beurteilung von gegen das Projekt gerichteten Begehren bei Gelegenheit der Behandlung der Beitragsbeschwerden die gesetzliche Zuständigkeitsordnung gefährden würde.

125 Anschlussgebühr.

- **Bestimmt das Erschliessungsreglement den Grundeigentümer im Zeitpunkt des Anschlusses an die Erschliessungsanlage als Abgabepflichtigen, kann nur dieser zur Zahlung verpflichtet werden (Erw. 4).**
- **Wird die Gebührenverfügung einem Adressaten zugestellt, der den Grundeigentümer nicht vertritt, ist sie ebenso nichtig, wie der im dagegen eingeleiteten Rechtsmittelverfahren ergangene Einspracheentscheid (Erw. 5.1. ff.).**

Aus einem Entscheid der Schätzungskommission nach Baugesetz vom 10. September 2002 in Sachen G. AG gegen Einwohnergemeinde H.

Aus den Erwägungen

... 4. Der Zeitpunkt, in dem die belastete Baute an die Wasserversorgung angeschlossen worden ist (§ 56 Abs. 1 des Wasserreglements der Gemeinde H. [WR] ...), geht ebenso wenig aus den Akten hervor wie der Zeitpunkt, an dem der Abwasseranschluss in Betrieb genommen worden ist (§ 40 des Abwasserreglements der Gemeinde H. [AR] ...). Die genaue Ermittlung des relevanten Datums ist für die Beurteilung des vorliegenden Falles jedoch nicht notwendig, da sich die Parzelle X (...) in H. gemäss Auskunft des Grundbuchamts L. (...) seit dem 26. August 1999 infolge einfacher Gesellschaft im Gesamteigentum der Ehegatten R. befindet, währenddem sie vorher im Alleineigentum von R. stand, der die Liegenschaft seinerseits durch Erbgang erworben hatte (...). Damit steht fest, dass das Grundstück (...) im gesamten, für den Eintritt der Zahlungspflicht